

Ak-366 TAIMONRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



Kuva 1. Näkymä uimarannalta.

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Taimonrannan asemakaavan muutos ja laajennus (Ak-366)

Kaavatyön tavoitteina on lisätä ja monipuolistaa Naantalin asuntorakentamisen tonttitarjontaa sekä mahdollistaa Naantalin väestötavoitteen toteutumista. Asemakaavatyöllä tutkitaan edellytyksiä kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä kehittämiseen Manner Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 19. ja 12. kaupunginosassa:

- osaa korttelista 20 (AO-12), korttelia 21 (AO-12),
- palstaviljelyaluetta (RP)
- virkistysalueita (VV, VP, VU-102); Koivuluodonpuisto, Taimonrannanpuisto, Alitaimonpuisto, Pajapellonpuisto ja osaa Yli-Taimonpuistosta.
- vesialuetta (W)
- yleistä pysäköintialuetta (LP)
- venesatama-alueita (LV3)
- katuja ja kevyen liikenteen katuja.

Asemakaavan laajennus koskee 19. kaupunginosassa yhteistä vesialuetta 529-426-876-1.

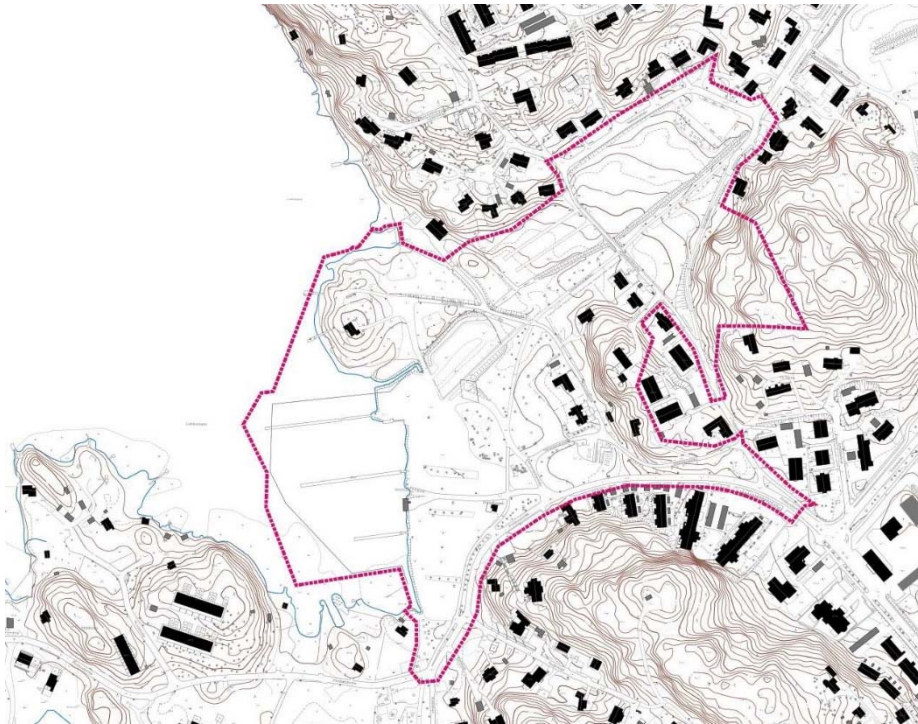
Asemakaavan muutoksella muodostetaan: Naantalin 19. kaupunginosassa: Osat kortteleista 20 ja 22, korttelit 21, 28 – 33, palstaviljelyalue, virkistysalueita, venesatama, vesialueita, erityisalueita, torialue sekä katuja ja kevyenliikenteenkaturalueita sekä 12. kaupunginosassa katualue. Asemakaavan laajennuksella muodostetaan 19. kaupunginosassa osa venesatama-alueesta.

19. kaupunginosan korttelin 20 tontilla 12 ja korttelissa 31 tonttijako on ohjeellinen, näille alueille tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Asemakaava-alueen muiden korttelien osalta tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.3 Kaavakäsittelyt

vireilletulo	kaupunginhallitus	25.2.2019	§ 59
OAS	tekninen lautakunta	27.11.2019	§ 103
kaavaluonnos	tekninen lautakunta	6.4.2022	§ 43
kaavaluonnos	nähtävilläolo MRA § 30	22.4.-23.5.2022	
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta		
kaavaehdotus:	KHJ kehitys- ja henkilöstöjaosto		
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus		
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo MRL § 65, MRA § 27		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto		

1.4 Kaava-alueen sijainti



Kuva 2. Suunnittelun alueen rajaus.

Asemakaavan muutos ja laajennusalue sijaitsee noin 2,5 km päässä Naantalin ydinkeskustasta koilliseen Luikkion 19. kaupunginosassa ja vähäiseltä osin Ruona-Pirttiluodon (12.) kaupunginosassa. Suunnittelun aluetta rajaa lännessä Luikkionlahti, pohjoisessa Nätkelmäkatu ja Ranta-Luikkion omakotialueen eteläreuna, idässä Orvokkikatu, Yli-Taimonpuisto sekä Ali-Taimon kantatalo ja sen viereiset asuinpienot. Etelässä Pirttiluodontie on suunnittelun alueen rajana.



1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.2 Tunnistetiedot	1
1.3 Kaavakäsittelyt	2
1.4 Kaava-alueen sijainti	2
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö	13
2.1.4 Maanomistus (Liite 2.4)	21
2.2 Suunnittelutilanne	22
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	26
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	26
3.4 Asemakaavan tavoitteet	31
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	37
3.6 Asemakaavaluonnos	39
3.7 Asemakaavaehdotus	39
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	40
4.1 Kaavan rakenne	40
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42



4.3	Aluevaraukset	42
4.4	Kaavan vaikutukset	44
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	44
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	50
4.4.3	Ilmastovaikutukset (Liite 13)	51
4.4.4	Taloudelliset vaikutukset	51
4.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	51
4.5	Ympäristön häiriötekijät	52
4.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	52
4.7	Nimistö	52
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	52
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	52
5.3	Toteutuksen seuranta	52

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Karttaliitteet
 - 2.1 ote maakuntakaavasta
 - 2.2 ote Manner Naantalin osayleiskaavasta
 - 2.3 ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä
 - 2.4 kaupungin maanomistus
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Alustavat kaavaluonnokset L1 ja L2
5. Luontoselvitys (Envibio Oy 2019)
6. Rakennettavuusselvitys (Maanpää Geo Oy 10.3.2022)
7. Pilaantuneiden maiden riskinarvio (Ramboll 2/2022)
8. Rakennusinventoinnin päivitys (Anna-L. Nisu 10.10.2023)
9. Luontoselvityksen päivitys (Envibio Oy 2022)
10. Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus Oy 2022)
11. Vastineraportti
12. Havainnekuvat
13. Ilmastovaikutusten arviointitaulukko

1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Kaavaluonnosvaiheessa laaditut:
 - o Liikenteen yleissuunnitelma
 - o Maankäytön yleissuunnitelma
 - o Kunnallistekniikan yleissuunnitelma

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 2,5 km päässä Naantalin ydinkeskustasta koilliseen Luikkion (19.) kaupunginosassa ja vähäiseltä osin Ruona-Pirttiluodon (12.) kaupunginosassa. Luikkion kaupunginosa kaavoitettiin pääosin 1970-1990 välisenä aikana.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14 ha. Maanpinnan korkeusero vaihtelee pääosalla aluetta +1,10 ja +10,00 välillä, Koivumäentien itäpuolen kallioinen mäki-alue nousee tasoon +15,70. Maisemallisesti suunnittelualue jäsentyy idässä Yli-Taimonpuiston sekä etelässä Trappuvuorenpuiston kalliolakien väliin, jotka kohoavat noin +30 metrin korkeuteen. Kalliolakien väliin sijoittuu entinen merenlahti, joka on vanhaa pelto- ja niitypohjaa. Alava maasto viettää Luikkionlahteen.

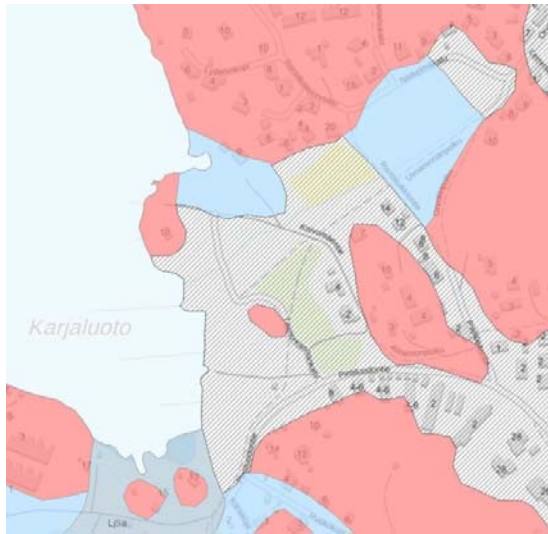
Maisemarakenne

Selvitysalueen maisema on tyypillistä varsinaissuomalaisista sisäsaaristosta ja mannerrantaa. Kallioiset mäet ovat entisiä saaria ja luotoja sekä laaksojen pellot, niityt ja puistot merenpohjan savikoita.

Maaperä, topografia, vesiolosuhteet

Kallioperä jakaa suunnittelualueeseen liittyvän maiseman muotoja. Maiseman perustaso muodostuu merestä ja kalliolakien väliin jäävästä alavasta laaksoalueesta. Korkeammat alueet ovat maaperältään kalliota ja alavat alueet savikkoa tai täyttömaata. Alueelle on tehty raken-

nettavuusselvitys. Suunnittelualue sisältyy Välialueen valuma-alueeseen. Suunnittelualueella ei ole suojeltavaa pohjavesialuetta.



Maaperä alueella (GTK). Kallioalueet ovat kartassa punaisella, siniset alueet savikkoa. Pääosa alavasta alueesta on täyttömaata.



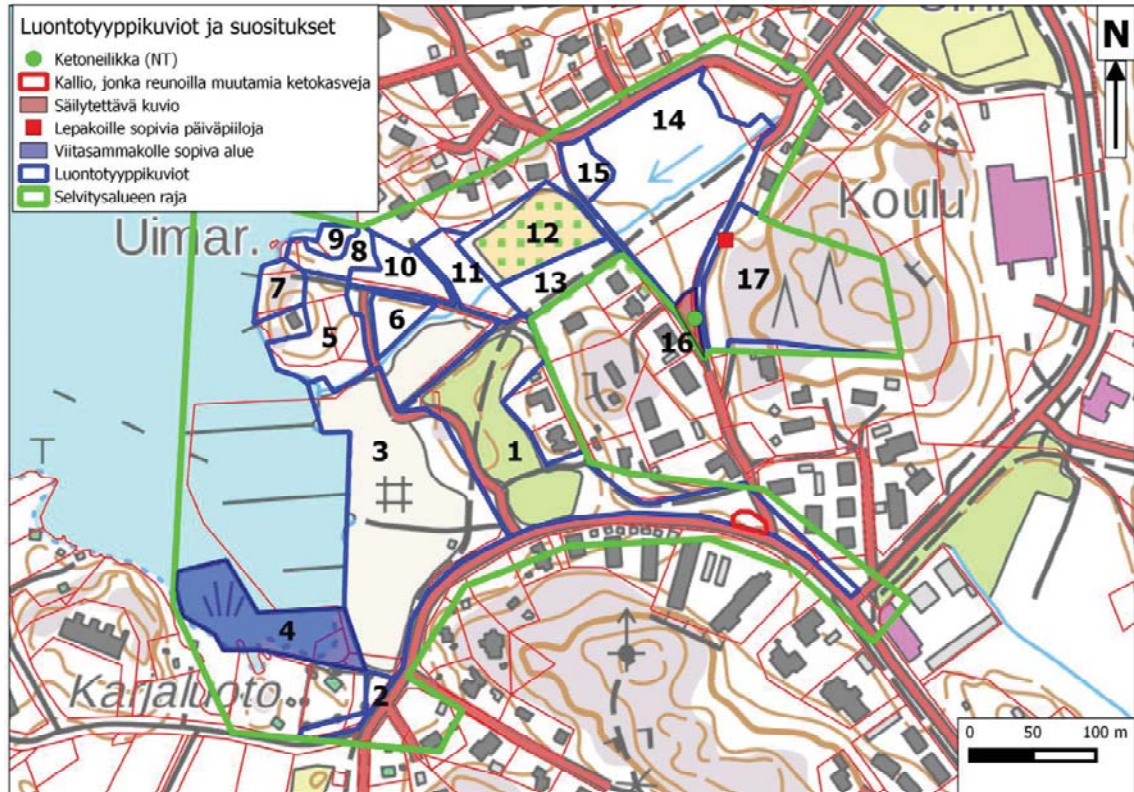
Maaston muoto. Suunnittelualue on pääosaltaan kalliomäkien välissä olevaa alavaa, melko tasaista ja suojaista aluetta.

2.1.2

Luonnonympäristö

Luikkion lahdessa, merenrannan lähellä kasvaa kostea suuruohoniittyä, veneiden talvisäilytysalue on hiekkakenttää. Suunnittelualueen kallioiset mäki-alueet; uimarannan alue, suunnittelualueen keskiosa sekä Yli-Taimonpuisto idässä ovat metsäisiä, puusto on sekä havu- että lehtipuustoa. Uimarannan mäntypuustosta osa on maisemallisesti arvokkaita puuyksilöitä. Kallioiden lakialueet ovat kuluneita. Vanhoilla peltoalueilla alueen pohjoisosassa kasvaa nykyisin rehevää niittykasvillisuutta sekä yksittäisiä puita, osa entisestä peltoalueesta on palstaviljely-alueena. Taimonrannanpuisto on nurmipintainen ja alueella kasvaa lehtipuita. Korttelin 20 pohjoisosaa sekä eteläosaa reunustaa tiheä, leikattu kuusiaita. Koivumäentien reunassa kasvaa lehtipuita (Uimarannanpolun ja uimarannan välisellä osalla).

Alueelle laadittiin luontoselvitys vuonna 2019 (Envibio Oy). **Luontotyyppikuviot:**



Kuvio 1. Hoidettu puistoalue. Puistoon on sataman lähellä jätetty ryhmittäin alueen alkupe-
räiseen puustoon kuuluneita tervaleppiä, joiden ympärillä kasvaa mm. vuohenputkea ja vuo-
henkelloa sekä muutama tuomi. Kuvion itäosassa Pirttiluodontien reunassa sijaitsee pieni karu
kallio, jonka reunoilla esiintyy vaatimatonta ketokasvillisuutta. Kallion kasvistoon kuuluvat
esim. kelta- ja isomaksaruoho, hopeahanhikki, ahosuolaheinä, viherjäsenruoho, päivänkakka-
ra, mäkiarho ja keltakukkainen matara, joka saattaisi olla jopa puhdasta keltamataraa. Kelta-
matara on luokiteltu uhanalaiseksi (vaarantunut), koska se risteytyy yleisen vieraslajin, pai-
menmataran, kanssa.

Kuvio 2. Puisto.

Kuvio 3. Pienvenesatama soraisine parkkialueineen. Sorakentän kasvistoon kuuluvat mm. kel-
tamaksaruoho, hopeahanhikki, neidonkieli ja kanadankoiransilmä.

Kuvio 4. Tiheä ja vankka ruovikko, jossa kasvaa mm. karhunköynnöstä. Ruovikkoon on ruopat-
tu veneväyliä.

Kuvio 5. Kulttuurivaikutteinen tuore lehto, jonka lehtipuuvaltainen puusto on melko vaihtele-
vaa. Merenrannan lähellä esiintyy tervaleppiä. Muualla kasvaa harvassa isoja koivuja, joiden
alla levittäytyy tiheä nuori lehtipuusto ja lehtopensaikko (Kuva 3). Paikoin kookkaat puut puut-
tuvat. Nuoreen lehtipuustoon kuuluu mm. lähistön puutarhoista kylväytyntä vaahteraa ja
pihlajaa. Pensaista tavataan taikinamarjaa, koiranheittä ja runsaasti tuomea. Kenttäkerrokses-
sa kasvaa runsaiden kielon ja kyläkellukan ohella mm. metsäorvokkia. Merenrannassa on ka-
pea hiekkaranta. Kuvio on niin voimakkaasti kulttuurivaikutteinen ja muutenkin ihmistoimin-
nan muovaama, ettei sitä tulkittu metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi.

Kuvio 6. Puisto, jossa rantalentopallokenttä.

Kuvio 7. Hiekkainen uimaranta, karu kallio ja maisemallisesti komeita mäntyjä. Uimarannan
pohjoispuolella sijaitsee pieni ruovikko.

Kuvio 8. Kuvion länsipäässä kasvaa pari hyvin järeeä kuusta sekä hiukan mäntyä. Maasto on
niiden lähistöllä varsin kulunutta. Muualla on tervalepikkoa, jossa esiintyy runsaasti tuomea.
Kosteassa kenttäkerroksessa tavataan mm. kyläkellukkaa.

Kuvio 9. Paikalle läjitetyille maamassoille kasvanutta nuorta, riukumaista, tiheää lehtipuustoa (mm. raitaa ja tervaleppää). Kuviolla on myös tuomea. Kenttäkerroksen lajistoon kuuluvat esim. kyläkellukka, ranta-alpi ja rönsyleinikki.

Kuvio 10. Mesiangervovaltainen rehevä, kostea suurruohoniitty, jonka lajistoon kuuluvat myös mm. järviruoko, ranta-alpi ja peltopähkämö. Niityllä kasvaa muutamia nuoria tervaleppiä. Eteläreunassa sijaitsevan kevyen liikenteen väylän reunassa on tervaleppää kapeana nauhana.

Kuvio 11. Rehevä kostea suurruohoniitty, jolla kasvaa runsaiden mesiangerwon ja järviruokon lisäksi mm. nokkosta, ranta-alpea ja karhunköynnöstä. Niityn pohjoisosaan on jo noussut harvaa nuorta koivikkoa ja kuvion itäreunalla kasvaa pajuja ja hiukan tervaleppää. Kevyen liikenteen väylän reunalla on kapea nauha koivua, tervaleppää ja pihlajaa.

Kuvio 12. Viljelypalstoja.

Kuvio 13. Puisto.

Kuvio 14. Entinen pelto, jolla kasvaa kosteaa ja rehevää niittyä. Melko yhtenäiset järviruokokasvustot vuorottelevat heinävaltaisten laikkujen kanssa. Siellä täällä on yksittäisiä nuoria puita ja puuryhmiä (mm. koivua, mäntyä, raitaa ja pihlajaa). Kevyen liikenteen väylän eteläpuolelle on istutettu pihtoja ja muita koristepuita sekä tammia. Kuvion kenttäkerroksessa kasvaa järviruokon ohella runsaasti myös hietakastikkaa ja nurmipuntarpäätä. Kasvistoon kuuluvat niiden lisäksi mm. ranta-alpi, pelto-ohdake, koiranputki, nurmilauha, maitohorsma ja mesiangervo. Kapeat ojat erottuvat yhä selvästi.

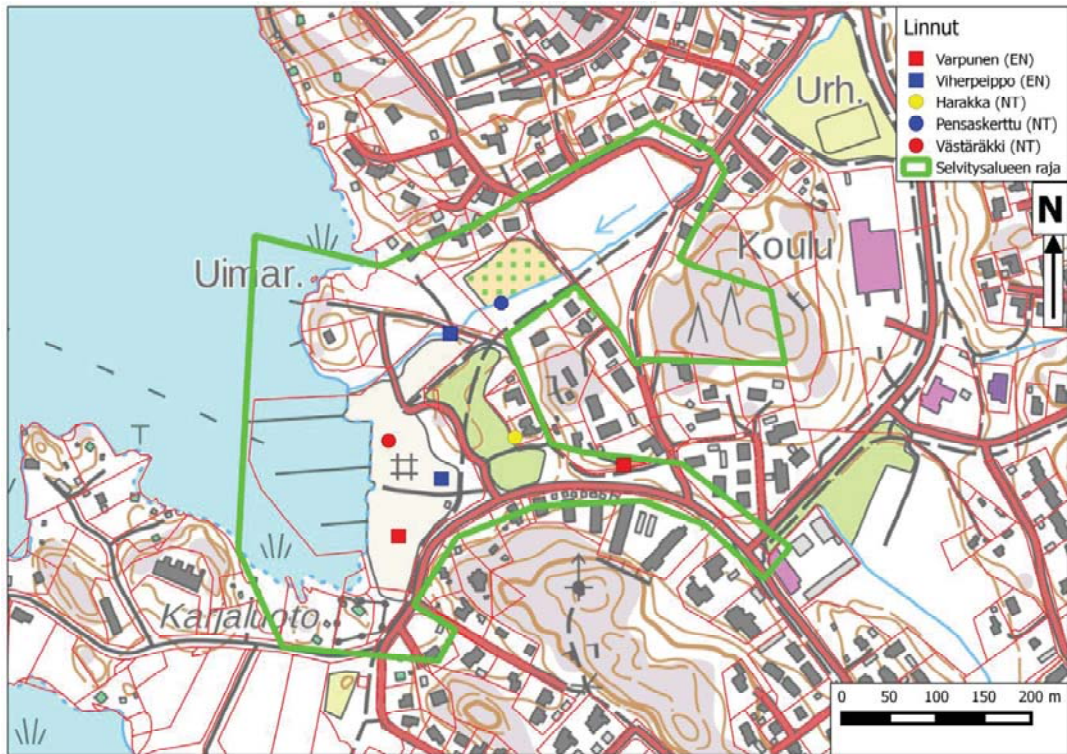
Kuvio 15. Ruderaattikasvillisuutta paikalle läjitetyillä maamassoilla. Kuviolla kasvavat mm. mäkimeirami, peltohanhikki, pujo, rönsyleinikki, ukontulikukka, leskenlehti ja piikkisalaatti.

Kuvio 16. Kahden kevyen liikenteen väylän välissä sijaitseva pieni, rehevöitynyt kallioketolaikku, jolla kasvaa kuitenkin yhä huomionarvoisia perinnebiotooppilajeja. Lajistoon kuuluvat mm. isomaksaruoho, mäkitervakko, sikoangervo, keltamaksaruoho, lampaannata, mäkikaura, hopeahanhikki, ahopukinjuuri, aholeinikki, pölkkyruoho, kissankello ja silmälläpidettävä ketoneilikka. Lisäksi kuviolla kasvaa keltakukkaista mataraa, joka lienee kuitenkin kelta- ja paimenmataran risteymää kuten kuviolla 1. Maankäyttösuositus: Kuviolla kasvaa muutamia huomionarvoisia ketokasveja, minkä vuoksi olisi toivottavaa, ottavaa, että kuvio säilyisi. Ainakaan sitä ei pitäisi muuttaa esimerkiksi nurmikoksi.

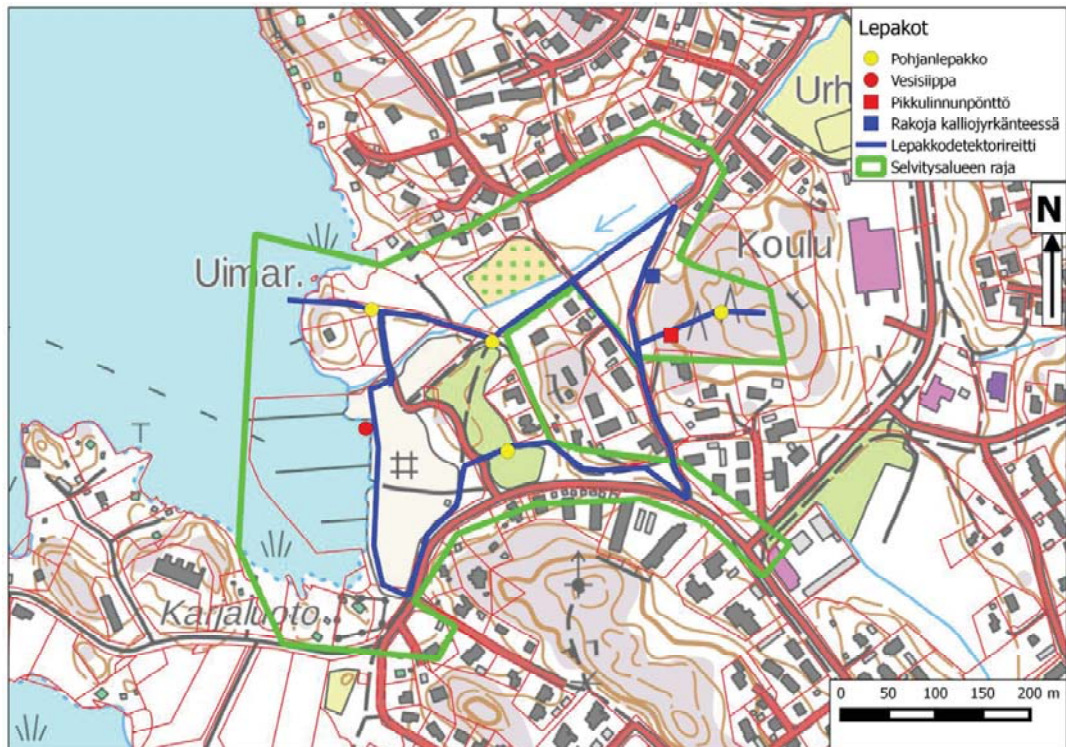
Kuvio 17. Melko varttunutta ja hieman tavanomaista luonnontilaisempaa männikköä kasvava karu kalliometsä, jossa esiintyy mäntyjen lisäksi vähän kuusta ja koivua sekä muutama haapa. Puustossa voi havaita eri-ikäisrakenteisuutta ja kuviolla on joitakin maapuita sekä kelo. Lisäksi eteläosassa kasvaa yksi hyvin vanha, jo lähes kuollut, rauduskoivu. Kalliomännikön kasvistoon kuuluvat mm. kallioimarre, kalliokieli, mustikka, metsälauha, mäkitervakko, puolukka, ahosuolaheinä, isomaksaruoho ja kanerva. Kevyen liikenteen väylän varressa on merkkejä vanhasta laidunkäytöstä. Siellä kasvaa mm. sikoangervoa ja syyälinnunhernettä. Myöhemmin paikalle on kylväytynyt lähialueen pihoilta vaahteroita, jotka ovat vielä nuoria. Kuvion luoteiskulmassa sijaitsevalla matalalla jyrkänteellä on lepakoiden päiväpiiloiksi sopivia rakoja. Metsässä on paljon polkuja ja kallion lakiosat ovat kuluneita. Kalliometsät on silmälläpidettävä luontotyyppi. Kuvion puusto on hieman tavanomaista luonnontilaisempaa, mutta toisaalta maasto on kulu Nutta. Siten kuvio ei ole kalliometsänä kovin edustava, eikä sille esitetä luontoarvojen pohjalta maankäyttösuositusta.

Linnusto:

Kartoituksissa havaittiin yhteensä 25 lintulajia, jotka pesivät joko varmasti tai todennäköisesti selvitysalueella tai sen lähistöllä. Lisäksi pienvenesataman viereisessä puistossa ruokaili kottaraisia ja satamassa lenteli saalistelevia haarapääskyjä (vaarantunut). Myös erittäin uhanalaisia tervapääskyjä oli hyönteispyynnissä, mutta niiden pesintään sopivia rakennuksia ei kaava-alueella ole. Tärkeimmät lintuhavainnot on esitetty alla olevassa kartassa:



Lepakot: Detektorihavainnoinnissa tavattiin muutamia pohjanlepakoita sekä elokuussa pienvenesatamassa matalalla vedenpinnan yllä saalistellut vesisiippa. Itäosan matalan jyrkänten raot sekä alueelle ja sen lähiympäristöön ripustetut linnunpöntöt tarjoavat lepakoille sopivia päiväpiiloja. Rakennuskanta on enimmäkseen melko uutta, mikä heikentää sen käyttökelpoisuutta lepakoiden kannalta. Yhteenvedona voidaan todeta, ettei alueella ole erityisen suurta merkitystä lepakoille, vaan se kuuluu Suomen lepakotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa luokkaan III (muu lepakoiden käyttämä alue). Lepakoiden perusteella ei ole tarpeen esittää maankäyttösuositusta, mutta alla olevaan karttaan merkitty jyrkänne olisi hyvä säästää.



Liito-oravat: Mitään merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei löydetty. Lajista ei ole kaava-alueelta myöskään aiempia havaintoja. Alueen pienet metsiköt soveltuvat melko huonosti lii-

to-oravalle, sillä niissä ei kasva järeitä haapoja. Uimarannan lähellä on lehtipuuvaltaista metsää, jossa kasvaa vain vähän suojaa tarjoavia kuusia. Kaava-alueen itäosassa on puolestaan kalliomännikköä. Liito-oravan perusteella ei ole tarpeen esittää maankäyttösuosituksia.

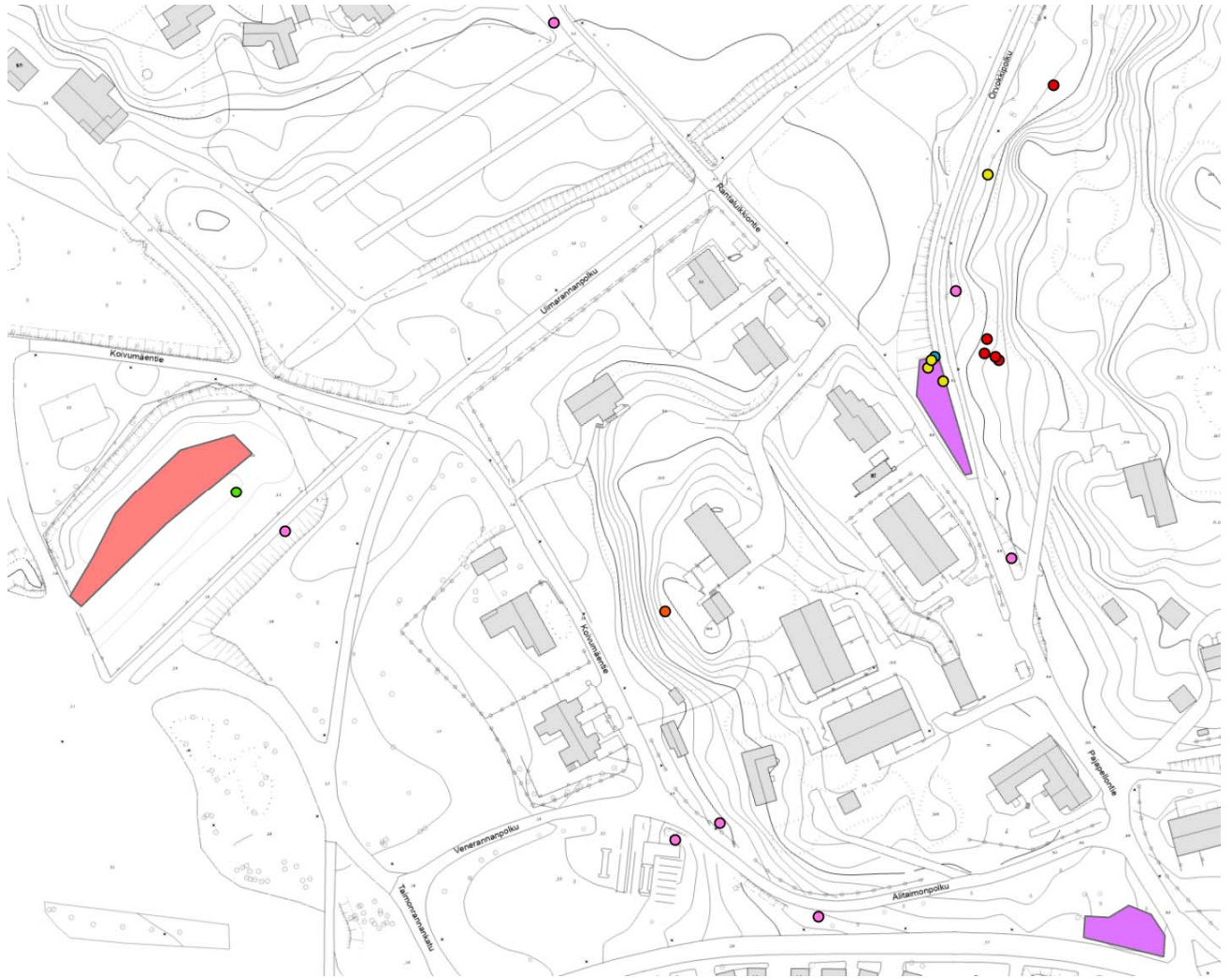
YHTEENVETO:

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita eikä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä tai valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita. Myöskään maisemallisesti merkittäviä kohteita ei löytynyt uimarannan viereisiä komeita mäntyjä lukuun ottamatta. Alueen itäosassa sijaitsee pieni rehevöitynyt kallioketo (luontotyyppikuvio 16), jolla kasvaa yhä muutamia huomionarvoisia ketokasveja kuten ketoneilikkaa. Tämä kuvio olisi hyvä säästää. Taimon koulun viereinen kalliomännikkö (luontotyyppikuvio 17) ei ole kovin edustava mm. maaston kuluneisuuden vuoksi. Selvitysalueella ei tällä hetkellä esiinny liito-oravaa, eikä siellä ole sille erityisen hyvin sopivia metsiä. Linnusto on tavanomaista ja alueen merkitys lepakoille on melko vähäinen. Itäosassa sijaitseva pieni jyrkänne olisi kuitenkin hyvä säästää, koska siinä on lepakoiden päiväpiiloiksi sopivia rakoja.

LUONTOSELVITYKSEN PÄIVITYS

Kaavamuuotosalueelle laadittiin luontoselvityksen päivitys vuonna 2022 (Envibio Oy), johon sisältyi liito-orava- ja viitasammakkokartoitus sekä harvinaisille hyönteisille tärkeiden kasvilajien kartoitus. TULOKSET: Liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajin esiintymisestä ei löytynyt. Selvitysalueen läheltä Lemmikkikadun varrelta on liito-oravan papanahavaintoja vuodelta 2020 (Suomen Lajitietokeskus, kartta 2). Havainto on ilmoitettu 100 metrin tarkkuudella. Havaintopaikkaan rajautuva, selvitysalueeseen sisältyvä, saman metsikön länsipuolisko on mäntyvaltaista kallioista kangasmetsää, joka ei ole liito-oravan tyypillistä elinympäristöä. Metsikön länsireunassa kevyen liikenteen väylän lähellä kasvaa kuitenkin muutamia ruokailupuiksi sopivia haapoja. On siten todennäköistä, että pääosin idempänä elävät liito-oravat liikkuvat myös lännempänä selvitysalueen puolella. Jos selvitysalueeseen sisältyvä metsikön länsiosa (Ylitaimonpuisto) rakennetaan, supistuu liito-oravien käytössä oleva metsäalue. Liito-oravien liikkumisyhteydet on melko helppo säilyttää, sillä eläimet pystyvät käyttämään myös pihapuita, kunhan viereiset puut eivät kasva kovin kaukana toisistaan. Viitasammakoita ei havaittu. Paikalta ei ole myöskään aiempia viitasammakohavaintoja (Suomen Lajitietokeskus). Koivumäentien itäpuolella sijaitsee kalliojyrkänne, jossa on lepakoiden päiväpiiloiksi sopivia rakoja. Yhtään lepakkoa ei havaittu. Ei vaikuta myöskään todennäköiseltä, että lepakot käyttäisivät jyrkännettä talvehitimispaikkanaan.

YHTEENVETO: Selvitysalueella on kaksi ketoa, jotka olisi hyvä jättää rakentamatta ja joita olisi hyvä hoitaa niittämällä. Orvokkipolun ja Rantaluikkiontien kulmauksessa sijaitsevalla kedolla voisi olla tarvetta myös pienimuotoiselle puuston ja pensaikon raivaukselle erikseen laadittavan hoitosuunnitelman mukaan. Taimonrannan venesataman sorapintaiselta veneiden säilytyspaikalta löytyi elinvoimainen esiintymä harvinaista ketotyräruohoa. Jos sorakenttä asfaltoidaan tai sille rakennetaan, laji luonnollisesti katoaa. Veneiden säilytyspaikan nykyinen käyttö vaikuttaa sekä laadultaan että intensiteetiltään ketotyräruoholle sopivalta. Tarvittaessa kasveja voitaisiin yrittää siirtää muualle lähialueelle. Ketotyräruoho voisi menestyä esimerkiksi Taimonrannan venesataman sorakenttien laidoilla. Selvitysalueen itäpuolelta on löydetty liito-oravan papanoita vuonna 2020. Jos saman metsikön selvitysalueeseen sisältyvä länsiosa (Ylitaimonpuisto) rakennetaan, supistuu liito-oravien käytössä oleva metsäalue. Metsikön rakentamatta jättämistä olisi hyvä harkita.



Koostekartta luontoselvityksen päivityksessä (Envibio Oy 2022) kartoitetuista kasviesiintymistä, ketoalueista sekä lepakoille sopivan kolon sijainnista kalliojyrkänteessä.

- violetit alueet: Ketolaikut
- punainen alue: Ketotyräruohokasvusto.
- Keltainen pallo: Ketoneilikka
- Vihreä pallo: Keltamaite
- Punainen pallo: Syylälinnunherne.
- Pinkki pallo: Ahdekaunokki
- Sininen pallo: Hakarasara (Rantaluikkiontien varren ketoalueella).
- Lepakoille sopiva rako kalliojyrkänteessä on merkitty punaisella pallolla Koivumäentien itäpuolen kalliojyrkänteeseen.

Ekologiset yhteydet:

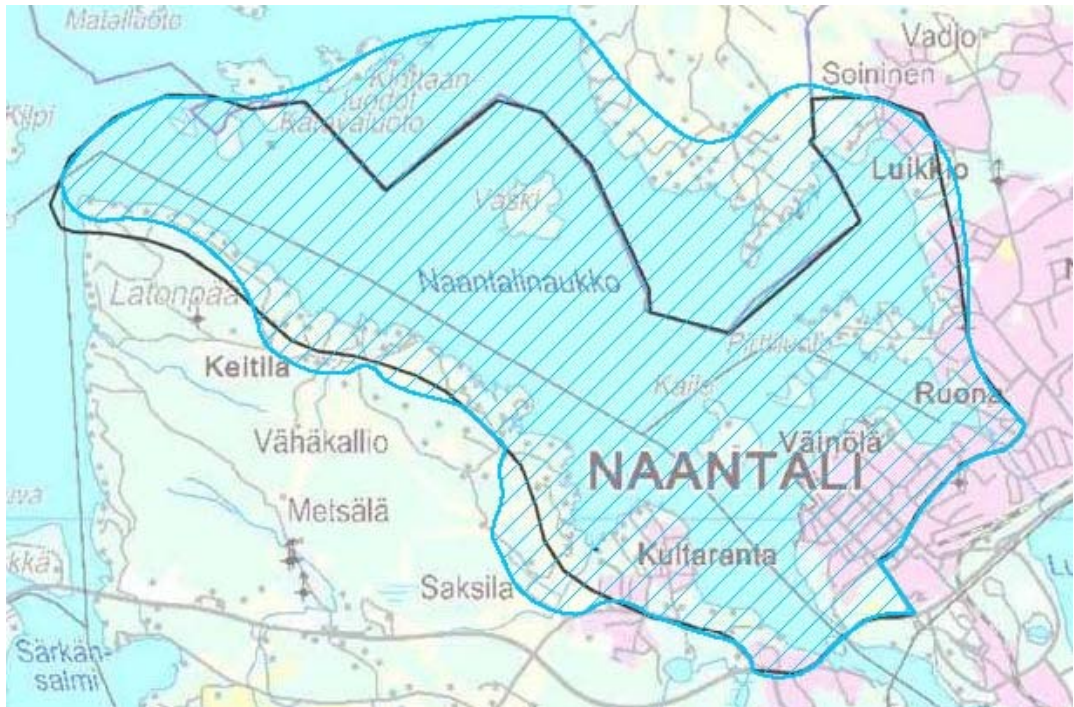
Osayleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä (Fcg 2015) on kartoitettu paikallisella tasolla arvokas ekologinen verkosto, se muodostuu luonnon ydinalueista ja ekologisista yhteyksistä. Luonnon ydinalueet ovat yhtenäisiä metsäalueita, jotka pystyvät tarjoamaan eläimille pysyviä elinalueita. Ekologiset yhteydet ovat metsäkäytäviä ja metsäketjuja, joiden kautta eläimet voivat siirtyä alueelta toiselle. Etupäässä käytävät ovat liito-oravalle soveltuvia.



Ekologinen yhteys johtaa Taimonrannan suunnittelualueen poikki eteläpuoliselta Trappivuorelta rantapuistoa pitkin Koivuluodonpuistoon ja siitä edelleen pohjoiseen (Kuva Fcg 2015).

Maisema

Pääosa suunnittelualueesta sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen Naantalin aukon maisemaan. Maisema-alueiden päivitysinventoinnissa maisema-alueen rajausta on muutettu siten, että alerajaus käsittää Naantalin aukon selkeästi rajatun maisematilan ranta-alueineen, arvoiluokaksi on muutettu ”maakunnallinen maisemanähtävyys”. Taimonrannan suunnittelualueen kohdalla maisema-alueen rajausta on pysynyt suurin piirtein ennallaan.



Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ehdotettu uusi rajausta sinisellä rasteroituna ja vanha rajausta mustalla. Uusi rajausta tulee voimaan aihetta käsittelevän vaihemaakuntakaavoituksen yhteydessä. (Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ELY-keskus raportteja 75/2014).

Maisemakuva: Selkeästi rajattu maisematila mahdollistaa voimakkaan maisemaelämyksen ja rantojen kalliojyrkänteet ovat maiseman kohokohtia. Maisemakuvultaan kiinnostavia ovat myös tasaisten peltolaaksojen ja karujen, metsäisten kallioselänteiden väliset jyrkät rajautumiskohdat.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on ydinkeskustan koillispuolella olevaa, asumiseen ja virkistykseen painottunutta kaupunginosaa, jossa on erilaisia asumismuotoja; erillispientaloja, asuinpientaloja, rivitaloja sekä kerrostaloja. Lähialueella on useita kouluja. Alue on saavutettavissa kahden kokoojakadun kautta; Soinistentien ja Pirttiluodontien. Meren rantaa pitkin on virkistysreitti yhteys Aurinkotielle ja kylpylän luokse.

Suunnittelualueella on 7 omakotikiinteistöä, muun alueen ollessa virkistys- ja venesatamakäytössä. Venesatamassa on kolme pitkää laituria ja ranta-alue on veneiden talvisäilytysalueena. Nykyinen rakennettu ympäristö painottuu alueella ja lähiympäristössä maastollisesti lahden alavaa aluetta korkeammalla oleville kallioalueille.

Palvelut

Suunnittelualueen lähellä, Soinistentien varrella sijaitsee Taimon koulu sekä Taimon /Soinisten päiväkotikoulu. Taimon koulussa annetaan opetusta esiopetuksesta alkaen kuudenteen luokkaan asti. Koulussa opiskelee 320 oppilasta, jotka opiskelevat 13 eri perusopetusryhmässä sekä yhdessä esiopetusryhmässä. Lukio-opetus on järjestetty Naantalin lukiossa, noin 1,5 km:n päässä suunnittelualueelta. Suunnittelualueella sijaitsee Naantalin kaupungin ylläpitämä venesatama sekä veneiden talvisäilytyspaikka. Taimon uimaranta on suunnittelualueen luoteiskulmassa. Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin järjestämä suosittu palstaviljelyalue sekä matonpesupaikka. Alueella ei ole kaupallisia palveluita. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Taimontien - Aurinkotien kiertoliittymän eteläpuolella alle 1,0 km:n päässä. Ydinkeskustan palveluihin on matkaa noin 2 km.

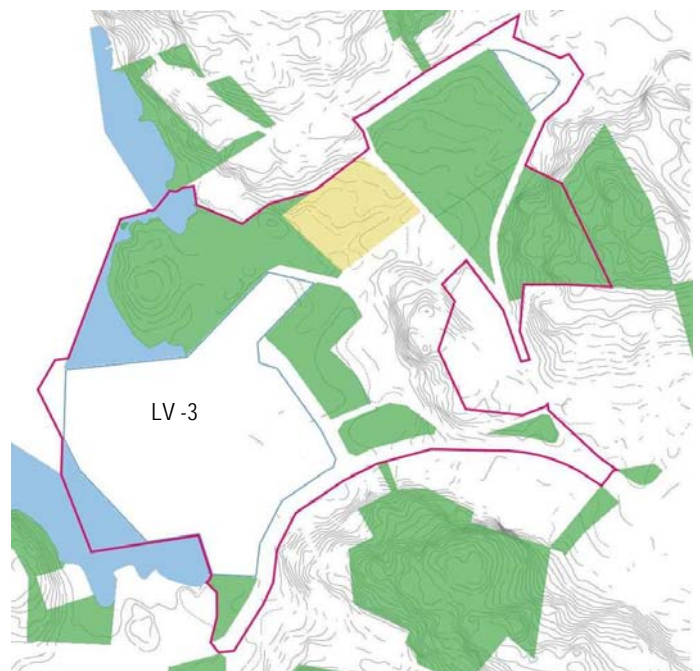
Virkistys

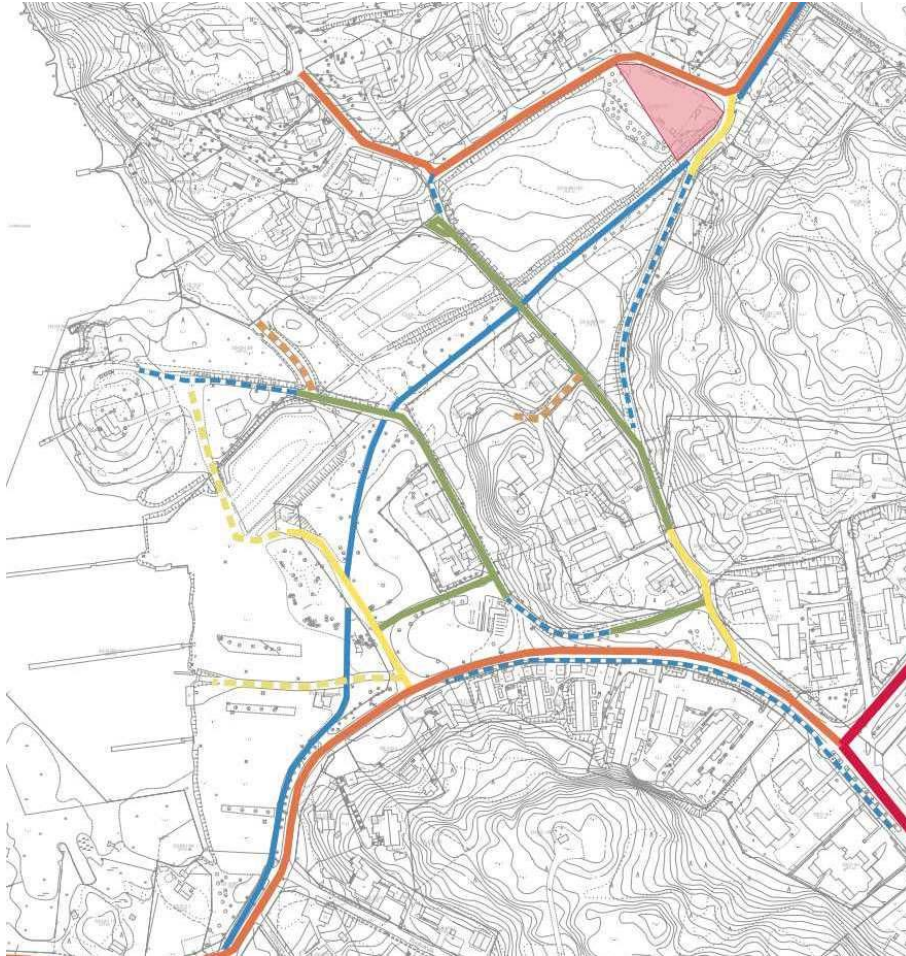
Alueella olevia virkistystoimintoja ovat venesataman toiminnot; alueella on venelaituripaikkoja ja veneiden vesillelaskupaikka, ranta-alue on veneiden talvisäilytysalueena. Koivuluodon uimarannalla on hiekkarantaa ja uimalaiturit, kallioalueet ovat suosittuja auringonottoaikoja. Aluetta käytetään myös talviuuintipaikkana. Uimarannan lähellä on rantalentopallokenttä. Luikion palstaviljelyaluetta käytetään hyötykasviviljelyyn. Rannan läheinen puistoalue on nurmipintainen, puiston laidassa on matonpesupaikka. Suunnittelualueen koillisosan puistoalue (VU) ei ole käytössä, alue on luonteeltaan umpeen kasvavaa entistä peltoaluetta.

Yli-Taimonpuisto on kallioista metsää. Viher- ja virkistysalueet ja venesatama ovat alueen ja lähiseudun asukkaiden runsaasti käyttämiä paikkoja. Kevyenliikenteen verkosto sekä katuverkosto yhdistävät virkistysalueita toisiinsa. Maisemallisesti viheralueiden kasvillisuusrakenteet vaihtelevat kallioisista puistometsistä hoidettuihin puistonurmialueisiin (Taimonrannanpuisto).











Kevyen liikenteen verkostoa käytetään koulu- ja työmatkapyöräilyyn. Pääosa puistokäytävistä on hyväkuntoisia ja ympäri vuoden huollettuja.

Voimassa olevan asemakaavan virkistysalueet (vihreä) sekä palstaviljelyalue (keltainen). Venesatama-alue LV-3 on rajattu ohuella sinisellä viivalla.



Liikenne

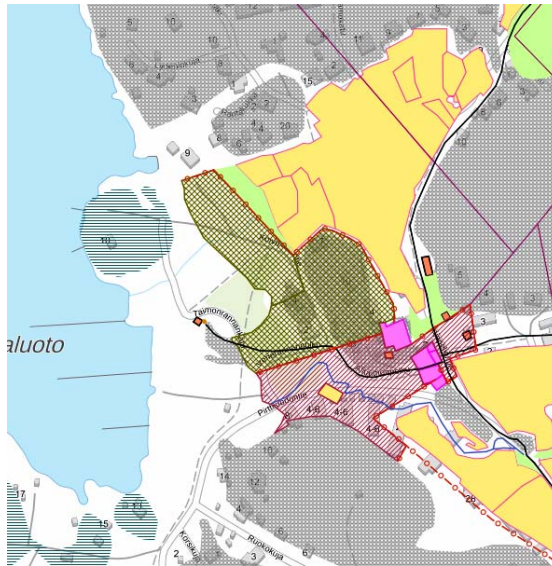
Nykyinen liikenneverkko kaaviomaisesti esitettyinä.

-  Alueellinen kokoojakuu / pääkatu
-  Paikallinen kokoojakuu
-  Tonttikatu
-  Pihakatu
-  Ajoneuvoliikenneyhteys laiturialueille/uimarannalle.
-  Ajoyhteys
-  Jalankulku- ja pyöräilyväylä paikallisreitti, tontille ajo sallittu / huoltoajo sallittu.
-  Jalankulku- ja pyöräilyväylä aluereitti
-  Jalankulku- ja pyöräilyväylä paikallisreitti
-  Yleinen paikoitusalue

Pirttiluodontie etelässä ja Orvokkikatu-Nätkelmäkatu suunnittelualueen pohjoisosassa ovat paikallisia kokoojakatuja. Muu katuverkosto koostuu tonttikaduista ja kevyen liikenteen kaduista, joilla tontille ajo on sallittu. Nämä kadut kulkevat poikittain laaksoon nähden ja risteävät Uimarannanpolkua, joka on kevyen liikenteen aluereitti. Ajoneuvoliikenne uimarannan luokse käy Taimonrannankadun ja venesatama-alueen kautta. Nätkelmäkadun kulmauksessa on yleinen pysäköintialue ja Pirttiluodontiella on muutamia kadunvarsipaikkoja poikittaispaikkoina. Korttelin 20 tontille 2 ajetaan puistoalueen kautta, Alitaimonpolkua pitkin.

Rakennettu kulttuuriympäristö, maisemahistoria

Suunnittelualue on entistä Taimon kylätontin pelto- ja hakamaata. Taimon kylätontista on maininta jo vuodelta 1379. Alla ote Lounaistiedon maisemahistoriakartasta:



Oliivinvihreä rasteri: haka. Keltainen: pelto. Vaalean punaiset alueet: Talotontti, Tumman punainen vino-rasteri: Sikomaa tai kylämäki. Punaiset suorakaiteet: rakennuksia. Tumman vihreä vaakarasteri: saari. Musta viiva: tie

(Maisemahistoriakartat/Lounaistieto)

Suunnittelualueen kehitysvaiheita aikakerrostumakarttoina:



Rakennettu tilanne 1900-luvun alussa. Alitaimon ja Ylitaimon kantatilat ja niistä säilyneet rakennukset, varhainen tiestö ja tilojen lähipeltoalueet. Meren rantaviiva on ollut sisempänä ja nykyinen uimaranta-alue oli mantereesta erillään.



Rakennettu tilanne 1950-luvulla: Rakennuskanta alkoi ensin lisääntyä nykyisten Pirtiluodontien ja Nätkelmäkadun varteen. 1950-luvulla rakennetut ja nykypäiviin säilyneet rakennukset vihreällä. Ylitaimon pihapiiriin kuljettiin etelästä päin.



1970-luvulla rakennettiin itäpuolelle kokoojakaduksi Soinistentie, muutoin uudisrakentaminen oli vähäistä. (vaalean violetit rakennukset)



Soinistentien rakentamisen jälkeen rakentaminen alkoi vilkastua 1980-luvulla Nätkelmäkadun varrella, myös Ylitaimon pihapiiriin eteläpuolelle rakennettiin uusia rivitaloja.



Pirttiluodontien oikaisu ja kerrostalojen rakentaminen toteutettiin 1990-luvulla, Alitaimon viereen rakennettiin asuinpientaloja ja Koivumäentien varren omakotitaloalue täydentyi. Uimarannapolku kulkee laakson keskellä.



2000-luvulla alueelle on rakennettu erillispientaloja Rantalaukkiontien varteen ja laaksoalueen pohjoispuolelle.

Rakennuskanta:

Suunnittelualueen vanhin rakennus on entinen Alitaimon kantataloon kuulunut piharakennus Koivumäentien varrella. Uimarannan entinen huvilarakennus on 1950-luvun alusta ja korttelissa 20 on 1950-luvulta peräisin oleva omakotitalo.

Muu rakennuskanta suunnittelualueella on rakennettu 1970-luvun jälkeen. Suunnittelualueen vieressä on Alitaimon kantatalo pihapiireineen. Pirttiluodontien varrella olevat kerrostalot on rakennettu 1990-luvulla. Lähiympäristön rakennukset ovat rakentuneet eri vuosikymmeninä ja edustavat oman aikakautensa rakentamisen ihanteita.

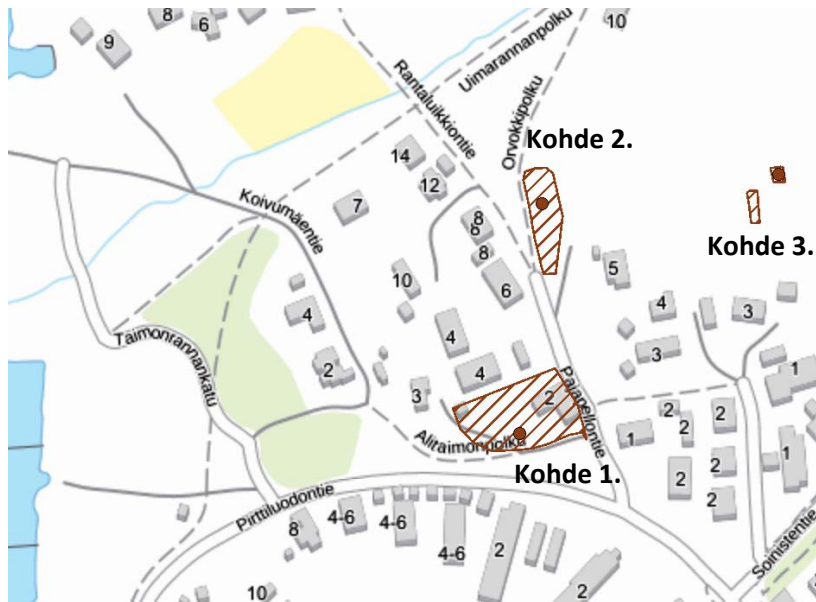
Kiinteät muinaisjäännökset

Muinaisrannat



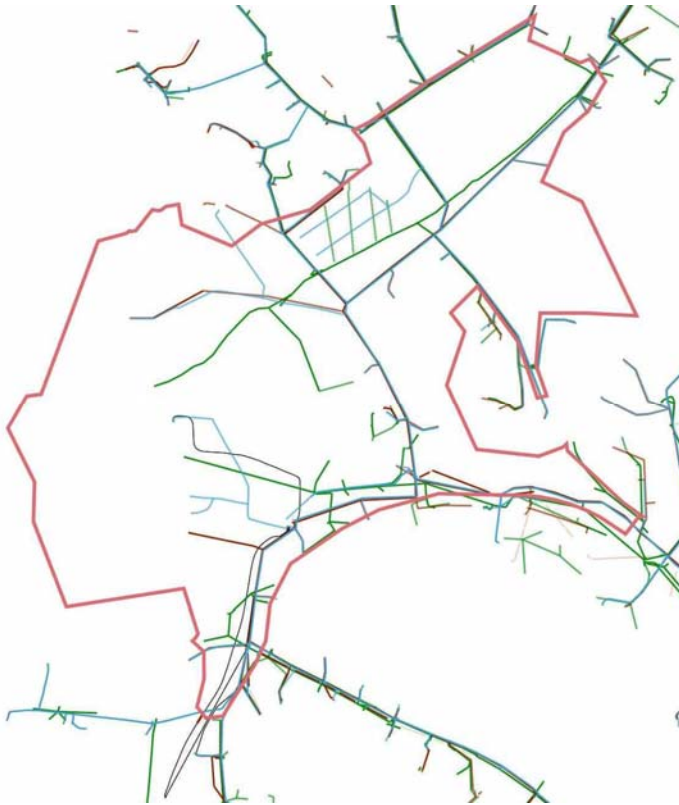
Muinaisrannat (Lounaistieto).

Kaava-alueelle tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa (Muuritutkimus Oy 6.-7.9.2022) alueelta löydettiin kolme historialliselle ajalle ajoittuvaa kohdetta, joiden esitetään olevan muita kulttuuriperintökohteita. Kohteet ovat Taimon mahdollisesti keskiajalta periytyvä ja yhä asuttu kylätontti (kohde 1, Taimo), historiallisen ajan rakennusjäänteistä koostuva Ylitaimonpuisto (kohde 2), sekä mahdollinen 1800- tai 1900-luvun tuulimyllyn pohja ja mahdollinen tilusrajan aidan tai rajamerkin jäännös Ylitaimonpuisto 2 (kohde 3). Kiinteitä muinaisjäännöksiä ei inventoinnissa havaittu.



Karttaote Maanmittauslaitoksen paikkatietokannasta. Arkeologisessa selvityksessä kartoitettujen kohteiden rajaukset. Kohteen 1. rajaus on suppeampi kuin arkeologisessa selvityksessä määritetty rajaus.

Yhdyskuntatekniikka



Suunnittelualueella olevat vesi-, viemäri- ja hulevesijohdot. (Vesi: sininen, hulevesi: vihreä, viemäri: ruskea ja paineviemäri: musta).

Suunnittelualueen halki kulkee kaksi merkittävää hulevesilinjaa (vihreä viiva) koillisesta ja idästä. Hulevesiä kertyy laajalta osalta Manner- Naantalin aluetta.

Suunnittelualueen nykyisellä veneiden talvisäilytysalueella sijaitsee jäteveden runkolinja ja jätevedenpumppaamo (ruskea viiva). Olemassa olevien katujen ja teiden kohdilla kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja.

Sähköverkkoyhtiönä on Naantalin Energia. Kaukolämmön jakelijana on Oy Turku Energia.

Ympäristöhäiriöt

Saastuneet maa-alueet: Taimonrannan alue on toiminut veneiden talvisäilytysalueena ja sen maaperässä on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tarkastelualueella tehtyjen maaperän haitta-ainetutkimusten perusteella veneiden talvihuollon (veneen pohjien puhdistus, hionta ja maalaus) yhteydessä alueen maaperään on päätyntä haitta-aineita (ks. liite 7).

Ympäristömelu: Suunnittelualue on asumiseen ja virkistykseen soveltuvaa aluetta, alueella ei ole melulähteitä, katujen liikennemäärä on alhainen eikä liikenteestä aiheudu merkittävää meluhaittaa. Liikennöintiä on runsaimmin venesatama-alueelle.

Hulevedet: Tontit liitetään hulevesiviemäriin.

Hulevesien hallinnan ja johtamisen yleisiä periaatteita:

1) Hulevesien synnyn vähentäminen

- Käytetään vettä läpäiseviä päällysteitä, minimoidaan kovien, vettä läpäisemättömien pintojen määrää tontilla.
- Rakennetaan viherkattoja (esim. talousrakennukseen) ja viherseiniä (köynnökset).

- Imeytetään sadevettä maaperään. Imeytystä varten voidaan tehdä erityisiä imeytyspainanteita. Sadeveden imeytys on riippuvaista maaperän laadusta. Imeytykseen soveltumattomalla maaperällä, mm. kallio- ja savikkoalueilla, imeytys on rajallista ja tästä syystä tonttimaan säilyttäminen kasvipeitteisenä ja puustoisena on erityisen tärkeää.
- Tonttimaan kasvillisuus ja puusto imevät vettä ja lehvästöt pidättävät ja haihduttavat vettä ja vähentävät näin huleveden syntyä.

2) Puhtaiden ja likaantuneiden hulevesien erottelu, hulevesien likaantumisen estäminen (Hulevesien laatu):

Puhtaat hulevedet (kattovedet) tulee erotella likaantuvista (mm. autopaikoitus) hulevesistä. Likaantuneet hulevedet puhdistetaan esim. suodatuspainanteissa ennen hulevesiviemäriin johtamista. Hulevesien likaantumista ehkäistään:

- valitsemalla rakennusmateriaaleja, joista ei vapaudu epäpuhtauksia. Tällaisia materiaaleja voivat olla mm. kupariset ja sinkityt materiaalit (katto, räystäskourut), galvanoidut materiaalit (kaiteet, aidat ym) ja kyllästetty puutavara (Lähde: Viherympäristöliitto).
- Ehkäisemällä öljyjen tai bensan joutuminen huleveteen. (auton säilytyspaikka sijoitetaan katokseen, jossa öljynerotuskaivo).
- Ehkäisemällä kiintoainesten joutuminen huleveteen.
- Estetään hulevesien likaantuminen työmaa-aikana säilyttämällä rakennuspaikan kasvillisuutta, suojaamalla välivarastoidut materiaalit, muokattu maa ja maa-ainekasat sateelta ja tuulelta. Maa-ainekasat sijoitetaan riittävän etäälle sadevesikaivoista, ojista ja vesistöistä.

3) Hulevesien viivyttäminen syntypaikalla.

Hulevesien viivyttämisen tarkoituksena on, että hulevesien virtaamaa hidastetaan ja pidätetään, jolloin ehkäistään alapuolisten vesistöjen tulvimista ja hulevesiviemäriin kapasiteetti ei ylitä. Hulevesiä tulee viivästyttää tonteilla ennen hulevesiviemäriin johtamista. Viivytystapoja:

- imeytyspainanteet, lammikot
- sadevesiaiheet, sadepuutarha
- suodatuspainanteet likaantuneille hulevesille.
- Puhtaan sadeveden talteen otto puutarhan hoitoa varten.
- Keräämällä hulevettä väliaikaisesti säiliöön.

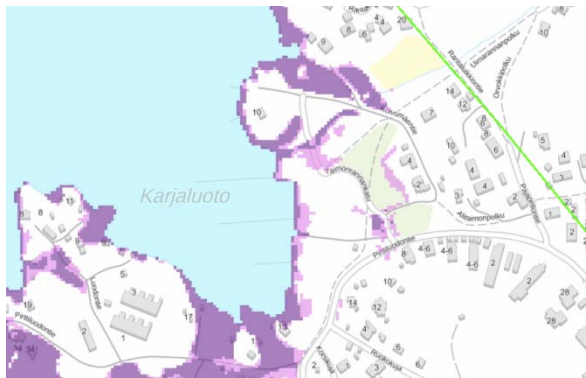
4) Hulevesien johtaminen Yleisesti on edullista, että hulevesiä käsitellään syntypaikalla tai lähellä sitä.

Tonttimaan kallistuksilla pintavedet johdetaan poispäin rakennuksien perustuksilta ja imeytetään maaperään tai johdetaan viivästyksen kautta hulevesiviemäriin.

Kalliomaaperä: olemassa olevaa kalliokasvillisuutta ja puustoa säilytetään, näin vähennetään hulevesien syntyä ja hidastetaan hulevesien valumista mäen rinteeltä.

Savimaaperä ja täyttömaat Tonteilla rakentamatta jäävälle alueelle istutetaan kasvillisuutta, pensaita ja puustoa, näin vähennetään huleveden syntymistä, lehvästöt pidättävät vettä ja kasvillisuus imee sekä haihduttaa vettä.

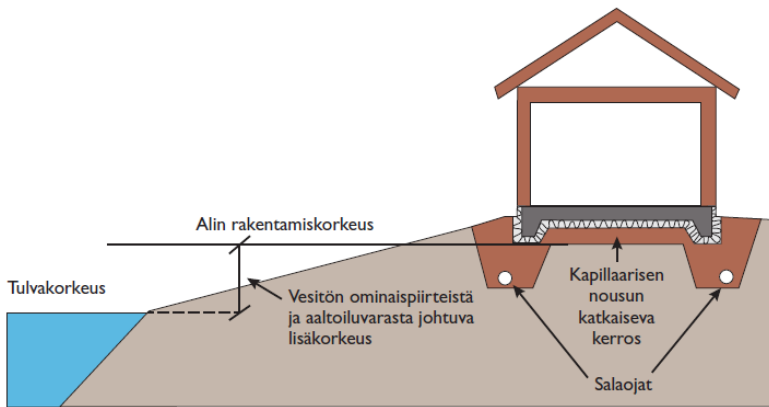
Tulviminen: Meren rannan läheiset alavat alueet ovat tulvaherkkiä alueita.



- Melko yleinen tulva
- Tulvasuojeltu yleisellä tulvalla
- Harvinainen tulva
- Tulvasuojeltu myös harvinaisella tulvalla

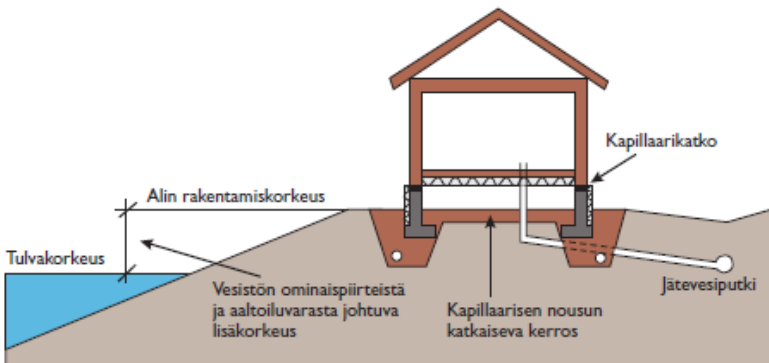
Yleispiirteinen meritulvakartta (vesi.fi - karttapalvelu)

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus meren rannalla on +2,40 (N 2000), johon on lisättävä rakennuspaikkakohtainen olosuhteiden mukaan. Alla olevissa kuvissa havainnollistetaan alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden laskeminen erilaisilla perustustavoilla.

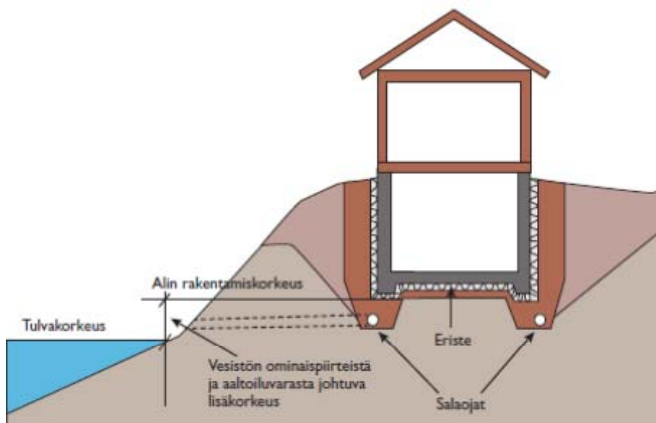


Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa.

(Kuvat: Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014. Toim. Antti Parjanne ja Mikko Huokuna. Suomen ympäristökeskus, Ilmatieteen laitos, Ympäristöministeriö, Maa- ja metsätalousministeriö).

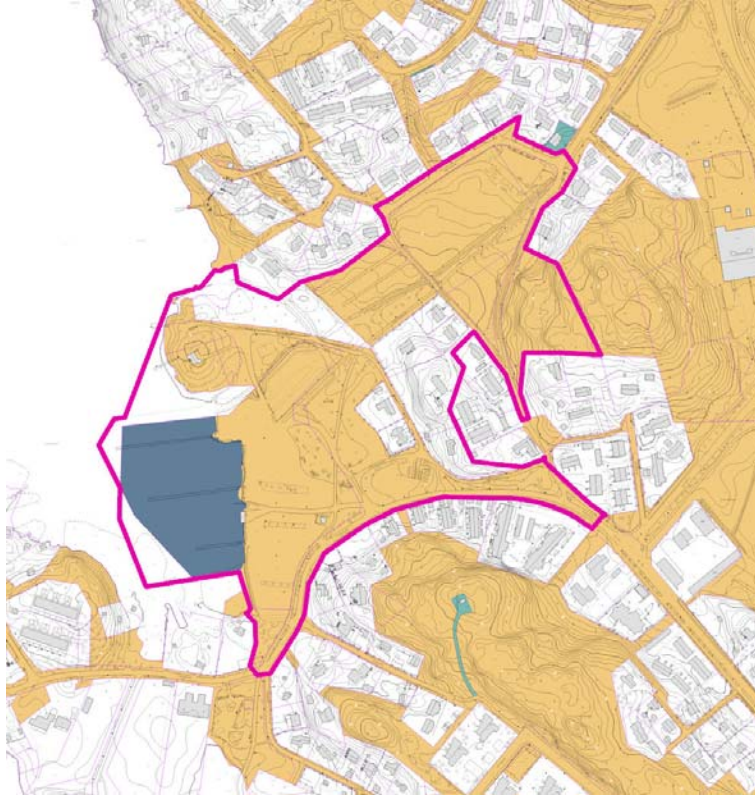


Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa.



Alin rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperustukselle kellarilla. Mikäli kellarin rakennetaan kuvassa esitettyä alemmaksi, pitää kellarin suojata siten, ettei se pääse kastumaan. Aaltoiluvaramaa ei ole tarpeen erikseen tarkastella, koska tulvakorkeuden ja rakennuksen ulkoseinän välillä on riittävä korkeusero.

2.1.4 Maanomistus (Liite 2.4)



Kaupungin maanomistus: vaalean ruskeat alueet. Kaupungin omistuksessa oleva vesialue tumman sinisenä.

Suunnittelualan maa-alueesta pääosa on kaupungin maanomistuksessa (vaalean ruskea alue). Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen sisältyy yhteistä vesialuetta 529-426-876-1. (Nimi: Taimo-Nuhjalan yksinäistalon yhteinen vesialue). Voimassa olevan asemakaavan venesatamaan (LV3) kuuluva vesialue on Naantalin kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on mukana kolme yksityistä maanomistajaa, kiinteistöt RN:o 529-426-1-288, 529-019-0020-0002, 529-019-0020-0003 ja 529-426-1-444 ovat yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan ehdotusvaiheessa kaavarajausta on laajennettu seuraavien, yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen 529-019-0021-0001, 529-019-0021-0002, 529-019-0020-0004, 529-019-0020-0010 ja 529-019-0020-0011 osalle.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2.1)



Suunnittelualan sijainti maakuntakaavayhdistelmässä.

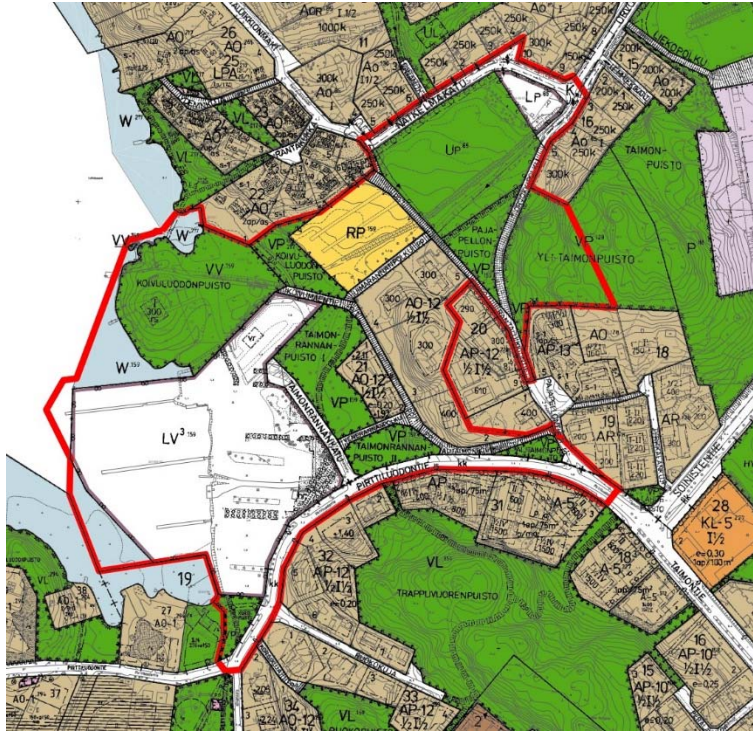
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa sekä 27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tullessa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa sekä Luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaavassa (hyv. mkv 14.6.2021) suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Taajamatoimintojen alue (A)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioitava.
- Alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (punainen paksu viiva)
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioitava. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuviivat on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.
- Virkistysalue / -kohde. (Vihreä pallo, jossa V-kirjain) *Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.*

- Ulkoilureitti (vihreä pisteviiva). *Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkosta. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.*
- Veneväylä. (Tumman sininen viiva, jossa pallukoita).
- Ranta-alue sisältyy kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (Maakunnallisesti arvokas maisema-alue: Naantalin aukko Ukko-Pekan sillalta pohjoiseen. Merkintä: turkoosi vaakarasteri)
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.
- **sr 529003:** Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus.
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

Tunnus 529003: Ali- ja Yli-Taimon talot. Teino, keskiaikainen kirkontila, joka jaettiin 1788 Ylitaimon, Alitaimon ja isontalon tiloiksi. Isotalo ja Ylitaimo yhdistetty 1890. Ali-Taimo: päärakennus n. vuodelta 1800. Yli-Taimo: päärakennus 1700-luvun lopulta, luhti 1600-luvulta, kaksi väentupaa 1700-luvulta, vilja-aitta 1826.

Voimassa oleva asemakaava (liite 2.3)



Ote asemakaavojen yhdistelmästä.

Alueella on voimassa eri aikoina laadittuja asemakaavoja: AK -85, AK-128, AK- 159, AK-217, AK-227 ja AK-248.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO-12), puistoalueiksi (VP), palloilukentäksi (VU), uimaranta-alueeksi (VV), ryhmäpuutarha ja palstaviljely-alueeksi (RP), venesatama-alueeksi (LV3), yleiseksi pysäköimisalueeksi (LP), vesialueiksi (W) ja katualueiksi. AO-12 –korttelialueilla: Tontilla sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa 30 m²:n lämmittämättömän autosuoja- ja varastorakennuksen, jonka saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin tarkistettu rakennusjärjestys on hyväksytty 14.11.2011 kv. § 82 ja tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Naantalin kaupungin ylläpitämä. Pohjakartta on numeerisessa muodossa, Euref -koordinaattijärjestelmässä ja N2000- korkeusjärjestelmässä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä pääosalla aluetta. Niillä korttelialueilla, joilla tonttijako on ohjeellinen, tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Alue on Naantalin kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja. Alueelle ei kohdistu suojelupäätöksiä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite asemakaavasta ja asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa suunnittelualueelta on kolme maanomistajaa esittänyt toiveensa osallistua kehittämään maanomistustaan.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset Vireillekuulutus

Kaavahanke on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa (kaupunginhallitus 25.2.2019 § 59).

Tekninen lautakunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 27.11.2019 (§ 103).

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos/VARHA, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj, Caruna Oyj, Lounais-Suomen jätehuolto sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavamuutoksen tavoitteista pidettiin 12.12.2019 yleisötilaisuus 1. Naantalin kirjastossa.

Alustavista asemakaavaluonnoksista järjestettiin 11.6.2020 yleisötilaisuus 2. Naantalin kaupungintalolla. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asukkaiden kanssa on pidetty kuusi kaavakävelyä ja erikseen järjestettyjä neuvotteluja kaupungintalolla.

Yleisötilaisuus 3. järjestettiin 26.4.2022. Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua sekä kaavaluonnos-, että kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnosvaiheessa jätettiin yhteensä 21 huomautusta. Alueen asukkaat ovat perustaneet myös nettiadressin ”Taimonrannan puolesta”. Nettiadressi on perustettu 31.8.2015 (www.adressit.com).

Viranomaisyhteistyö

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahankkeesta ei pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua, mutta hankkeesta järjestettiin viranomaisten työneuvottelu 6.4.2022. Kaavaluonnosvaiheessa järjestettiin viranomaisten lausuntokierros, lausuntojen keskeinen sisältö:

- maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen huomioon ottaminen uudisrakentamisessa.
- kaavamuutosalue sijoittuu historiallisen Taimon kylän alueelle ja sen välittömään läheisyyteen, alueelta on tarve laatia arkeologinen selvitys.
- Santavuoren rakennuksen suojelu on perusteltua.
- Rakentamistavan ohjaus myös kaavamääräyksin keskeisimmiltä osin, ei ainoastaan erillisillä rakentamistapaohjeilla.

- Luonto: Puutarhajätteen käsittelyn ohjaus, korttelin 20 kalliojyrkänteen /s-merkinnän sisällön tarkennus, ei rakentamista alueelle, ei luonnontilaa muokkaavia toimenpiteitä. Viitasammakon esiintymisen kartoitus.
- Ympäristönsuojelu:
 - ELY-keskus suosittelee, että pilaantuneiden alueiden maaperä puhdistetaan ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli näin ei tehdä, tulee pilaantuneet alueet merkitä kaavakartalle ja kaavamääräyksiin lisätä velvoite puhdistaa veneiden talvisäilytyspaikan maaperä esim. määräyksellä ”Alueen maaperä on paikoin pilaantunut. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen kaivu- ja rakennustöiden aloittamista.” Riskinarvion osalta ELY-keskus huomauttaa, että sen yhteydessä ei ole tarkasteltu miten sijainti tulvariskialueella vaikuttaa haitta-aineiden kulkeutumiseen.
 - Talvisäilytysalueen edustalle vesistön puolelle tulee antaa kaavamääräys veloitteesta tutkia ruoppausmassojen laatu ennen ruoppaustoimenpiteisiin ryhtymistä ja tarvittaessa myös mahdollisiin muihin vesirakentamistoimenpiteisiin ryhtyessä.
 - Matonpesupaikan alue: Kohonneet arseenipitoisuudet tulee huomioida esim. kaivutöiden yhteydessä.
 - +2,40 N2000 on nykysuositusten mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus, johon on lisättävä rakennuspaikkakohtainen olosuhdelisä. Mikäli ei voida noudattaa suositusta, tulvariski on hallittava muulla tavoin.
- Pelastustoimi: Pelastuslaitoksen pääsy rakennusten läheisyyteen sammutus- ja pelastustoimiin tulee huomioida kaavamuutosalueella. Ajoyhteydet tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle soveltuvina.

Mielipiteet yleisötilaisuudessa 1.

Yleisötilaisuus aloitettiin kaavahankkeen yleisellä esittelyllä, jonka jälkeen jakaannuttiin kolmeen työryhmään. Työryhmissä käsiteltiin kaavan suunnittelualueella liikkumista, täydennysrakentamista ja virkistysalueiden käyttöä.

Liikkuminen; autoliikenne, venesatama ja talvisäilytysalue, kevyenliikenteen reitit, puistoraitit, rantaraitit

- Pirttiluodontien järjestelyt (koetaan vaaralliseksi)
- kevyenliikenteen järjestelyt alueella sekavia (turvattomuutta)
- pysäköintijärjestelyt niin kesä kuin talvikäyttöön
- veneiden talvisäilytysalue jakoi mielipiteitä
 - o osan mielestä toiminnan tulisi edelleen jatkua jossain muodossa (harrastusmahdollisuudet, sosiaalinen tunnelma)
 - o osa oli selkeästi sitä mieltä, että veneitä ei tulisi säilyttää näin arvokkaalla paikalla

Täydennysrakentaminen

- koulumetsän puistoalueen säilyttäminen
- uudisrakentamisen tulisi sopeutua ympäristöön (mittakaava, korkeus, leveys)
- ei kerrostaloja

Virkistysalueet; palstaviljelyalue, Nätkelmäkadun peltoalue (ent. kaavallinen palloilukenttä), puistot:

- Rantaraitti sai paljon kiitosta, viheralueen lisääminen telakka-alueella nähtiin hyvänä
- venesataman kohdalle toivottiin monipuolista toimintaa (vuokrausta yms) Aurinkolahti esimerkkinä
- uimarannan kehittäminen, rakennuksen kunto, saunaa kaivataan (mm. avantouinti), valaistusta kaivataan
- matonpesupaikka (tulee säilyttää, uusi paikka voisi olla rannassa)
- palstaviljelyalue, monet haluavat jatkaa toimintaa
- Taimon koulun ympäristön säilyttäminen

Suunnittelualueen ulkopuolella vaikuttavat asiat

- Rantaraitin kehittäminen
- Taimon koulun metsäalue
- alueen luonteen säilyttäminen tärkeää
- pysäköintialueet

Yksittäisiä mielipiteitä: Rannan kehittäminen, marinarakennus, enemmän vihreää kuin yleiskaavassa.

Uimarannan kehittäminen: talviuintipaikka / sauna / valaistus / pääsy, talviuintipaikka voisi olla myös Marinassa (sauna siihen?)

Mielipiteet yleisötilaisuudessa 2.

Tilaisuus avattiin henkilöstöravintolan tiloissa, jossa kerrottiin taustoja kaavan suunnittelusta ja esiteltiin asemakaavan vaihtoehtoisia luonnoksia. Käsivaraisia alustavia luonnoksia ei voitu jakaa, koska niitä ei oltu käsitelty teknisessä lautakunnassa tai muussakaan toimielimessä. Tämän jälkeen keskustelu oli vapaata. Keskustelua käytiin erikseen myös kolmessa pienemmässä ryhmässä.

Yhteinen keskustelutilaisuus

- kysyttiin; onko vaihtoehtoa L3; ei rakenneta mitään
- L1 luonnoksen yhteydessä ehdotettiin lounaiskulmaan sijoittuvan tyhjän alueen käyttöide- oita: kauppa, minigolf, laitevuokraamo, jotain muita palveluita jotka sopisivat rantaraitin tueksi
- viljelypalsta-alue halutaan säilyttää nykyisellään
- hulevesialueen toteutus, (vrt Sapokanpuistoon) <https://www.kotka.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-viheralueet/puistot/sapokan-vesipuisto/>
- venelaiturien kohtalo oli epäselvää, niiden luultiin poistuvan kokonaan
- uimapaikka, rannan pukukopit, talviuinnin säilyminen
- lentopallokenttä
- pysäköintialueiden koko ja sijainnit, huomioidaan käyttäjäryhmät (veneilijät, retkeilijät, talvella luistelijat, pilkkijät)
- liikennejärjestelyt ja nopeusrajoitukset, autoilun vähentäminen ranta-alueen läheisyydes- sä, veneilijöiden huoltoajo, pelastustien vaatimukset
- Nätkelmäkadun liikennemäärän mahdollinen kasvu herätti huolta
- Pirttiluodontien nykyiset pysäköintiratkaisut
- alueiden näkymien säilyminen, aitojen yms. rakennelmien ongelmat

Yleisen keskustelun jälkeen yleisö jaettiin 3 ryhmään, joissa keskustelua jatkettiin. Ryhmäkes- kusteluiden kommentteja saatiin seuraavasti:

Ryhmä 1

- pysäköinti kadunvarsilla on huolen aiheena
- rannan toiminnot tulisi olla monipuolisia ja pysäköinti tulee huomioida
- matala rakentaminen
- viljelypalstojen säilyminen
- pohjoisosan liian tiivis rakentaminen arveluttaa, samalla myös tiivis matala esim. ”Porvoon malli” kiinnostaa.
- hulevesialueen rakentamisehdotus, tonteille oma ”ranta” ojan kohdalla, joka olisi asuk- kaan hoitovastuulla

Ryhmä 2

- Nätkelmäkadun liikenneratkaisut
- viljelypalsta-alueelle mahdollisesti uusi paikka
- rantaraitin kehittäminen

- matalaa rakentamista rannalle
- kerrostalojen lisäkerrokset kompensoimaan viljelypalstan säilymiseksi

Ryhmä 3

- liikennemäärien kasvu, turvallisuus, erityisesti ajonopeudet huolettavat
- rantaraitin autoilu, ympäriajamisen ei saa olla mahdollista. Päätyvät kadut ovat hyvä ratkaisu
- venesäilytyksen poistuminen koettiin hyväksi ja ympäristöä siistiväksi ratkaisuksi

Mielipiteet kaavakävelyissä

Kaikille halukkaille on järjestetty kaavakävelymahdollisuus. Kaavakävelyt on järjestetty noin 3-8 hengen ryhmissä, jolloin jokaisella osallistujalla on ollut mahdollisuus henkilökohtaisemmin tuoda näkökulmansa esille. Kaavakävelyissä keskityttiin avaamaan suunnittelualueita alustavien kaavaluonnosten pohjalta ja kävelyt tehtiin kaavan suunnittelualueen sisällä. Kaavakävelyiden palaute oli samoja kuin yleisötilaisuuksissa 1 ja 2.

Pöytäkirjaesitys, tekninen lautakunta 10.3.2021 § 30

Mahdollisen ympärivuotisen rantasaunan sijoittumista tutkitaan Taimonrannan asemakaavassa. Teknisen lautakunnan kokouksessa 10.3.2021 § 30 (Nunnalahden uimarannan yleissuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen ja vahvistaminen) tehtiin pöytäkirja esitys: *”Nunnalahteen on suunniteltu varaus saunalle, mutta lisäksi selvitetään, onko saunalle muuta paikkaa. Asiaa tuli lähteä aktiivisesti edistämään.”*

Neuvottelut maanomistajien kanssa

Alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan ja toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa. Alueen maanomistajien on keskusteltu kaavan ratkaisusta. Myös niiden kanssa, jotka eivät kuitenkaan osallistuneet asemakaavatyöhön. Maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimuksia tarvittaessa, kun kaavoitus etenee.

Mielipiteet yleisötilaisuudessa 3.

Kaavoittaja esitteli kaavasuunnittelun keskeiset tavoitteet ja suunnitteluratkaisut. Yleiset huomiot:

- alue on luonteeltaan liikuntaläheinen, kävellen, juosten.
- tiedusteltiin onko alueella uhanalaisia lajeja, luontoselvityksiä ei oltu laadittu vaikka kaava-alueen rajaus oli muuttunut OAS-vaiheen jälkeen.

Huomiot koskien liikennettä:

- liikenne lisääntyy asukasmäärän kasvaessa, liikenne aiheuttaa meluhaittaa asutukselle ja liikenneturvallisuus kärsii. Pirttiluodontiella on jyrkkä nousu.
- liikenneturvallisuus jo nykyisin heikko
- uutta asukasmäärää 300 henkilöä pidettiin suurena määränä.
- Mihin uusien tonttien autopaikat ja vieraspaikat mahtuvat. Kuinka tilat yleistä pysäköintiä, mm. uimaranta, varten tulevat riittämään. Parkkipaikoista on ollut pulaa talvellakin.
- Koivumäentien näkyvyys, onko kuusiaita mm. esteenä
- pysäköintiä tehdään viheralueille. Pysäköintiongelmat kasvavat asukasmäärän noustessa.

Kaavoittaja:

- ajonopeuksiin voidaan jatkossa vaikuttaa ajohidastein, jos nopeusrajoitukset eivät varmista riittävää liikenneturvallisuutta.
- kaava- ja liikennesuunnittelulla jäsenöidään ympäristöä (mm. venesataman alue) eri liikennemuodot, maaston muoto, näkemäalueet huomioon ottaen. Pirttiluodontielle uusi kevyen liikenteen reitti. Liikennesuunnittelua jatketaan kaavan jälkeen katusuunnitelmilla.
- Autopaikkatavoite: 2 ap / omakotitontit, 1,5 ap / rivitalo, kerrostalo.

Huomiot koskien virkistystä:

- nykyinen rantalentopallokentän sijainti on parempi kuin kaavasuunnitelmassa.
 - matonpesupaikan mattoja varastellaan
 - Viljelypalstat, onko paikkaa monivuotisille istutuksille? *Kaavoittaja*: Kolmannes alkuperäisestä alueesta vähentynyt. Kaavassa Rantaluikkiontietä palstoille päin laatikkoviljelyalue, tien reunassa. Monivuotisille istutuksille tullaan varaamaan alue.
 - Uimarannan alue. Kannattaako saunarakennukselle käyttää hyvää aluetta. Saunalla on kysyntää avantouinnille, riittävät pukutilat. *Kaavoittaja*: Muita paikkoja voi miettiä, mutta kyseinen paikka on rannan syvyyden kannalta hyvä paikka.
 - hulevesien viivästysaltaat. Huomio tehty, että palstaviljelyalueen reunan ojien vesimäärä ollut vähäistä. *Kaavoittaja*: Katkoviivalla kaavakartalla hulevesilinjat, linjoilla tietyin välein seisausaltaita. Vedet valuvat altaan kautta mereen.
 - Veneiden nosto- ja laskupaikka. *Kaavoittaja*: tavoitteena turvallinen aukio. Venepaikat: nykyään 160 paikkaa, laituri tuo 40 paikkaa lisää.
- Huomiot koskien uudisrakentamista, uudisrakentamisen korkeutta ja näkymiä nykyisiltä kiinteistöiltä:
- Kaksikerroksiset näkymän esteenä, viljelypalstan ja meren välissä.
 - Alueelle suunniteltu 5 kerroksisia kerrostaloja, yksi ehkä voisi olla kolmikerroksinen. Täysin talomme edessä, suunnitellussa vinossa kulmassa vielä enemmän edessä.
 - Kolmikerroksisista on ollut puhetta. *Kaavoittaja*: Kerrostalot: meren puolelta 3 kerroksinen, taustapuolelta rajaa 5 kerroksinen.

Kaavaluonnosvaiheen palautteiden (21 kpl) keskeinen sisältö

1. VUOROVAIKUTUS Tieto yleisötilaisuudesta saapunut liian lyhyellä varoitusajalla.
2. UUDISRAKENTAMISEN LUONNE, VÄLJYYS, RAKEISUUS, KORKEUS
 - Tiiviiseen rakentamiseen, kerrostalorakentamiseen suhtauduttu kielteisesti,
 - Pirttiluodontien varren ja korttelin 31 uudisrakentamista pidetty liian korkeana. Toiveena matala ja pienimuotoisempi rakentaminen, enintään 2-kerroksista.
 - asutuksen pitäisi sulautua sopusuhtaisesti maisemaan, erityisesti rantojen läheisyydessä
 - Viheralueet säilytettävä, ei uudisrakentamista, alueen kehittäminen ainoastaan virkistysalueena
 - maakuntakaavan ulkoilureitin varrelle ei rakentamista
 - Koivumäentien varren uudisrakentaminen tuo liikaa liikennettä ja häiriötä. Kadun itäpuolen uuden AO-tontin rakentamisen järkevyys suhteessa menetettyihin luontoarvoihin.
3. VIRKISTYS
 - Veneiden talvisäilytyksen päättyminen nähty hyvänä asiana. Osa on toivonut muutamia vierasvenepaikkoja venesatamaan.
 - ranta-alueen julkinen käyttö nähty tärkeänä.
 - puistojen säilyminen, viherympäristön kehittäminen tärkeää psyykkisen hyvinvoinnin kannalta.
 - puistoalueiden ottamista rakentamiseen vastustettiin
 - Palstaviljelyalue tärkeä, halutaan säilytettäväksi, viljely on monivuotista, viljelylaatikoiden sijoitus mieluummin luoteiskulmaan. Uudisrakentaminen ei saa varjostaa palstoja. Palstaviljelyalueelle tehtävät pysäköintipaikat tulee osoittaa ainoastaan viljelijöiden käyttöön.
 - Esteettömyys puistoissa ja rannalla saa kannatusta. Uimarannan saunan paikkaa kritisoitiin. Saunan toteutus ympärivuotiseen käyttöön ja esteettömänä nähty hyvänä asiana.
 - Santavuoren rakennus: remontoidaan siistimmäksi, saunatilat voi sijoittaa rakennukseen.
 - Matonpesupaikka: Altaiden alusta helpommin puhdistettavaksi.
4. MAISEMA, NÄKYMÄT
 - nykyisten väljien ja vehreiden näkymien tukkeutuminen omilta asuinkiinteistöiltä huolena (Koivumäentien, Pirttiluodontien varrella)
5. LIIKENNE, PAIKOITUS
 - Yleiset paikoitusmahdollisuudet nähty pääosin riittämättöminä.
 - Tonteilla ei ole varauduttu riittäviin autopaikkoihin ja vieraspaikkoihin. Inva-paikat tarpeellisia, eivät voi toimia vieraspaikkoina.

- Tarkempaa liikennesuunnittelua kaivattu, mm. Taimonrannanaukion ja rantaraitin osalta, eri liikemismuodot huomioiden, pyöräily ja jalankulku erikseen, turvallinen liikkumisympäristö tavoitteena. Uimarannalle varmistettava turvalliset kevyen liikenteen yhteydet eri suunnista. Uimarannalle kulkee kesäisin runsaasti lapsia, liikkuminen tulee olla turvallista. Uimarannan lähelle ainoastaan ajoneuvopaikoitusta liikuntarajoitteisille, ei niin suurta autopaikoitusaluetta. Liian suuret paikoitusalueet kannustavat auton käyttöön mm. polkupyörän sijasta.
 - Liikennemäärän lisääntyminen aiheuttaa turvattomuutta. Asukasmäärä kasvaa liiaksi. Nykyiset rauhalliset kadut muuttavat luonnetta (mm. Koivumäentie). Ajoneuvojen pystypaikat vaarallisia.
 - Huolena ympäristön ja korttelirallin kehittyminen alueelle.
 - Venesataman liikennöinti, kääntyminen, vesillelasku, lastaus, kuinka sujuvat?
 - Tonttiliittymät haluttaisiin Pirttiluodontielle, jotta asutokadut olisivat rauhallisempia. Nätkelmäpihan liikennöintiä ehdotettu Orvokkikadulta.
6. LUONTOARVOT
- Vaadittu luontotyyppien riittävää huomiointia, kiinnitettävä huomiota biotooppien ennallistamiseen ja luomiseen. Kasvillisuusinventoinnissa huomioitava kasvilajien uhanalaisuus ja uhanalaisien hyönteisten esiintyminen. Viherkäytävien osalta tarkastelu tulee olla laajempaa, kaava-alueen ylittävää.
 - Luontoselvitystä ei oltu päivitetty vaikka aluerajaus oli muuttunut.
7. TURVALLISUUS, HÄIRIÖT
- Turvattomuus puistoalueilla: ojat, hulevesipainanteet voivat olla lapsille vaarallisia paikkoja, putkitus parempi.
 - Hulevesiojat epäviihtyisiä. Ojien kasvillisuus saattaa haista loppukesästä.
 - Huolena liikenneturvallisuuden heikentyminen, korttelirallin aiheuttamat häiriöt.
 - Nykyisen Ringin ylläpitämisen ekopisteen poistumista pidetty hyvänä Nätkelmäkadulta ja tilalle toivotaan lähiasukkaita palveleva suljettu keräyspiste.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Aloite asemakaavasta ja asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Kaavahanke on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Kaavatyön tavoitteina on lisätä ja monipuolistaa Naantalin asuntorakentamisen tonttitarjontaa sekä mahdollistaa Naantalin väestötavoitteen toteutumista. Asemakaavatyöllä tutkitaan edellytyksiä kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä kehittämiseen Manner Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Nykyisen venesataman ja sen tukitoimintojen jatkuminen huomioidaan kaavatyössä ja kehitetään Taimonrannan lakkautettavan talviaikaisen venesäilytysalueen uutta käyttöä. Asemakaavalla kehitetään viljelypalsta-alueen toimintamahdollisuuksia ja tutkitaan kaupunkiviljelyn periaatteita laajemminkin. Samalla mietitään suunnittelualueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä kävely- ja pyöräilyreittejä, sekä ulkoilureittejä. Tavoitteena on mahdollistaa yhtenäisen rantaraitin jatkuminen Vanhastakaupungista suunnittelualueen ranta-alueelta kohti kunnan pohjoisia alueita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueenkäyttötavoitteet (voimaantulo 1.4.2018), joista ainakin seuraavat tavoitteet koskevat kyseistä suunnittelualuetta:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehityk-

selle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

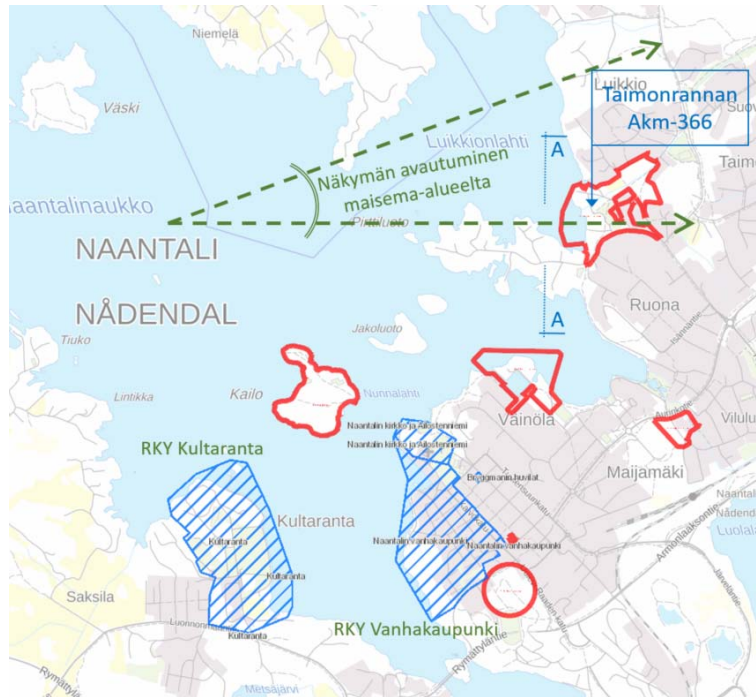
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta ja edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä vihervaluoverkoston jatkuvuudesta. Edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Asemakaavan suunnittelua ohjaavat Turun kaupunkiseudun maakuntakaava / Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava ja luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava sekä Manner Naantalin osayleiskaava ks. kohta 2.2 suunnittelutilanne. Myös voimassa olevat asemakaavat ohjaavat asemakaavan muutosta; Suunnittelualueelle on tehty vuosien 1976 – 2013 välisenä aikana 7 asemakaavaa, suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoitettu ja alue on toteutunut asemakaavojen mukaisesti.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Maisema ja maisema-arvot



Kuva vieressä

Näkymän avautuminen maakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta kohti suunnittelualueita

vihreä viiva + pystyviivoitettu alue kuvaa puuston lakikorkeutta



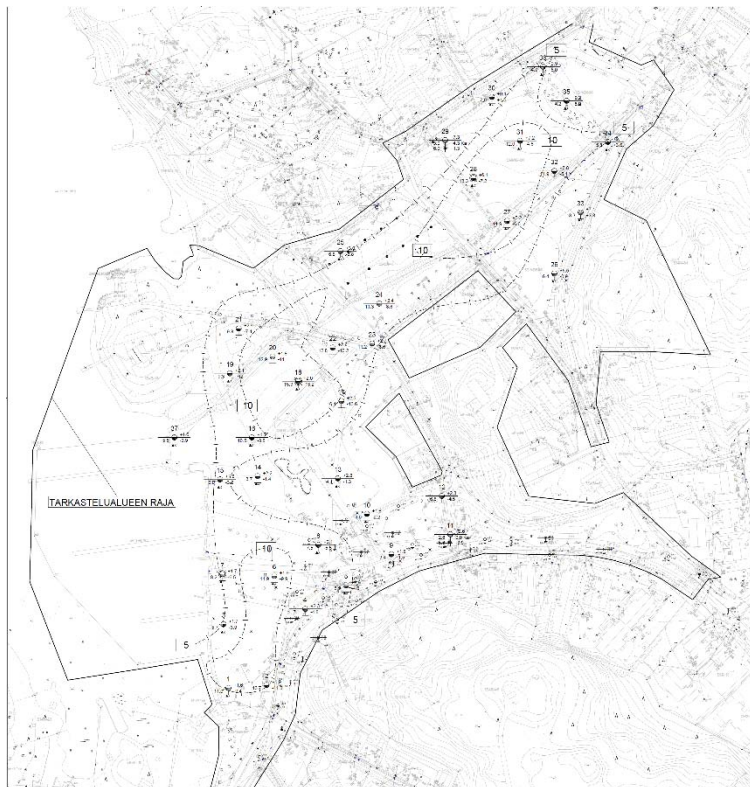
Alueleikkaus kaavaluonnoksen mukaisesta uudisrakentamisesta Karjaluodon kohdalla kohti suunnittelualueita. Kaavaehdotusvaiheessa kerrostalojen ja uimarannan läheisen rivitalon kerroslukua on madallettu.

Suunnittelualue liittyy maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Selvitysalueen maisema on tyypillistä Varsinais-Suomalaista sisäsaaristoa ja mannerrantaa. Kallioiset mäet ovat entisiä saaria ja luotoja sekä laaksojen pellot, niityt ja puistot merenpohjan savikoita. Kalliopeirä jakaa suunnittelualueeseen liittyviä maiseman muotoja. Maiseman perustaso muodostuu merestä ja kalliolakien väliin jäävästä tasankomaisesta niittyalueesta.

Naantalin maamerkkeinä maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella koillisesta (Naantalin aukosta) katsottuna ovat kirkko ja Vanhakaupungin rantasilhuetti. Maisema-alueelta tarkasteltaessa suunnittelualueen rakennukset eivät kilpaile kirkon kanssa, eivätkä ole yhtäaikaaisesti nähtävissä, koska suunnittelualue jää Pirttiluodon ja Karjaluodon katveeseen. Myös suunnittelualueen tavoiteltu rakentamiskorkeus jää maiseman silhuetin alapuolelle.

Tavoitteena on, että uudisrakentaminen tukeutuu metsäisiin kallioselänteisiin Luikkionlahteen liittyvän alavan puistoalueen reunoille.

Maaperä ja rakennettavat alueet



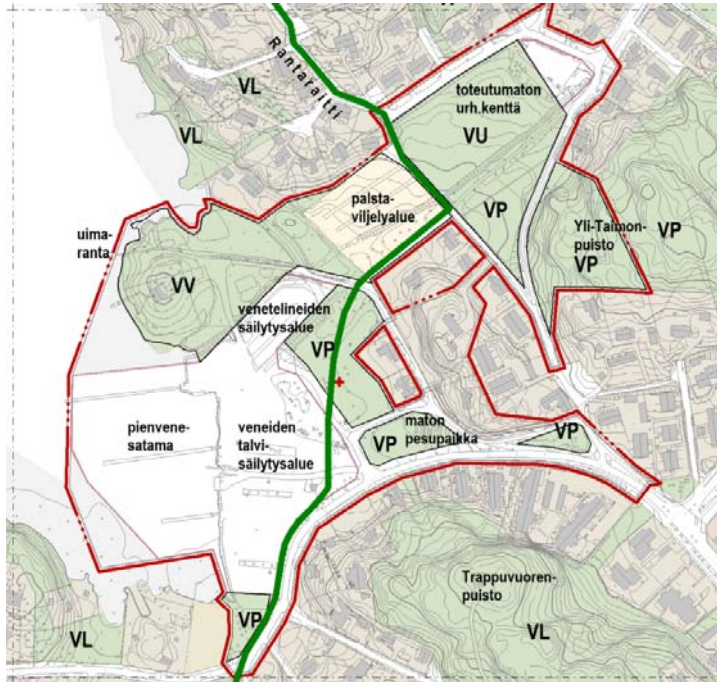
Kuva vieressä

Rakennettavuusselvitys, tutkimuskartta, kartta ei ole mittakaavassa.

Suunnittelualueen rakennettavaksi aiottu alue on osin vanhaa vesijättömaalle pengerrettyä täyttömaa-aluetta ja osin vanhaa peltoa ja puistoaluetta. Suunnittelualueella on pohjoisessa pientaloja ja kalliomäki, etelässä kerrostaloja ja kalliomäki, idässä korkea kalliomäki ja länsipuolella merenranta. Alue viettää koillisesta lounaaseen kohti merenrantaa. Täytetyn puistoalueen keskivaiheilla on kalliopaljastuma. Maanpinta on tarkastelualueella noin tasovälillä +1...+10 (ks. rakennettavuusselvitys liite 6).

Maaperä on kallioalueiden ulkopuolella täyttö- ja humusmaiden alla savea. Savea on paksuimmillaan noin 10...15 m kolmessa kallioiden välisessä "savialtaassa". Saven arvioitu kokonaispaksuus on esitetty käyrästä tutkimuskartassa (ks. kuva yllä ja liite 6).

Virkistysalueet

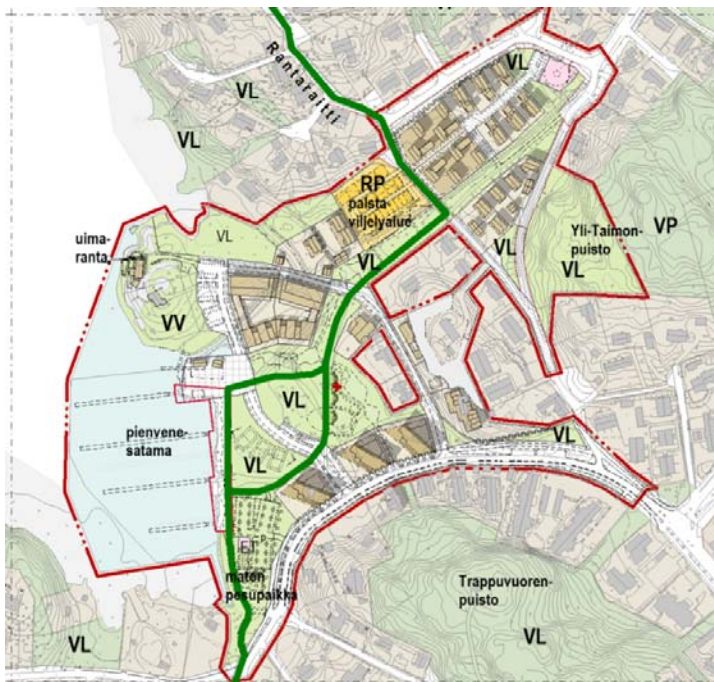


Kuva vieressä

Nykyiset lähivirkistysalueet (vaalean vihreät alueet) toimintoihien.

Rantaraitti on korostettu paksulla vihreällä viivalla. Punainen rajaus osoittaa suunnittelualan rajauksen kaavaluonnosvaiheessa. Kartta ei ole mittakaavassa.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysalueita puistoalueiksi (VP), palloilukentäksi (VU), uimaranta-alueeksi (VV), ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueeksi (RP). Suunnittelualan voimassa olevan asemakaavan mukaisten lähivirkistysalueiden ja palstaviljelyalueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5,74 ha, eli noin 40,8 % suunnittelualan pinta-alasta. Palstaviljelyalue on laskettu mukaan.



Kuva vieressä

Asemakaavaluonnoksen mukaiset lähivirkistysalueet (vaalean vihreät alueet) toimintoihien. Rantaraitti on korostettu paksulla vihreällä viivalla.

Punainen viiva osoittaa suunnittelualan rajauksen kaavaluonnosvaiheessa. Kartta ei ole mittakaavassa.

Luonnosvaiheessa asemakaavamuutoksen virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala oli noin 4,8 ha, eli noin 36 % suunnittelualan pinta-alasta. Palstaviljelyalue on laskettu mukaan. Kaavaehdotusvaiheessa suunnittelualuetta on laajennettu, palstaviljelyalue on osoitettu nykyisessä laajuudessaan ja virkistysalueiden laajuus ja sijainti noudattavat pääosin kaavaluonnosvaiheen suunnitteluratkaisua; virkistysalueiden ja palstaviljelyalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 4,9694 ha, eli noin 35,3 % kaava-alueesta. Rantaraitin sijainti noudattaa kaavaluonnosvaiheen ratkaisua.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet (Ks. myös kohta 3.3): Kaavaluonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta kaavasuunnitelmaa on tarkistettu ehdotusvaiheessa nykyisiltä kiinteistöiltä avautuvien näkymien (uudisrakentamisen kerros-luku, sijoitus), palstaviljelyalueen laajuuden (osoitetaan nykyisessä laajuudessa) ja liikenneverkon (kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen risteämisen vähentäminen) suhteen. Lisäksi rakennustehokkuutta on nostettu Orvokkipolun viereisessä korttelissa; uudisrakentaminen tukeutuu Yli-Taimonpuiston mäki-alueeseen, eikä uudisrakentaminen nouse olemassa olevien kiinteistöjen näkymien tielle.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyöllä pyritään osoittamaan uudisrakennuksille mahdollisimman sopeutuvia ratkaisuja maiseman, alueen maastonmuotojen ja olemassa olevan asutuksen suhteen. Uudisrakennukset pyritään sijoittamaan ja suuntaamaan siten, että olemassa olevilta rakennuksilta olisi mahdollisimman hyvät näkyvyydet olemassa olevaan maisemaan.

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa lähivirkistysalue veneiden talvisäilytysalueen tilalle ja kunnostaa pilaantuneet maat. Ranta- aluetta kehitetään virkistykseen, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan yleiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesillelasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen. Kulkuhyteydet virkistystoimintojen välillä säilytetään/kehitetään turvallisina.

Palstaviljelyalue säilytetään ja samalla pyritään kehittämään esim. yhteisöllisiä kaupunkiviljelyratkaisuja laajemminkin suunnittelualueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selkeyttää alueella liikkumista ja parantaa liikenneturvallisuutta.

Pirttiluodontien liikenneturvallisuuteen kiinnitetään huomiota kaavatyössä, ohjaamalla suunnittelualueelle suuntautuva liikenne asuntokatuliittymien kautta. Uusille kiinteistöille ei järjestetä liittymämahdollisuutta Pirttiluodontien kautta. Pirttiluodontien katualueelle varataan leveyttä siten, että ajoradan eteläpuolelle voidaan järjestää jalkakäytävä ja pohjoispuolelle kevyenliikenteen alueellinen reitti. Samalla lisätään kadunvarsipysäköintiä pitkittäispaikkoina ja kadulle muodostetaan selkeä, yhtenäinen ilme. Pirttiluodontien suunnittelua jatketaan yhdyskuntatekniikan toimesta. Tällöin tarkennetaan vesihuollon yleissuunnitelmaa ja laaditaan tarkemmat katusuunnitelmat.

Olemassa olevia asuntokatuja katualueita (Koivumäentietä ja Rantaluikkiontietä) levennetään siten, että kunnallistekniset toiminnot ovat katualueella. Molemmat asuntokadut ovat päätyviä, eikä niiltä pääse ajoneuvoilla alueelle laajemmin.

Olemassa olevat puistoreitit säilyvät pääosin paikoillaan. Taimonrannanpuiston matalimmilla osuuksilla, pilaantuneiden maiden kohdilla maanpintaa nostetaan tulvariskien ja maanpuhdistustarpeiden johdosta. Alueen halki kulkee kaksi merkittävää hulevesilinjaa, joita pyritään uudelleen ohjaamaan ja avaamaan mm. maisemaa rikastavilla viivytyslaitailla. Alueella tapahtuviin myrskytulviin haetaan ratkaisuja (mm. pumppaamo) ja huomioidaan alimman rakentamistason riskit.

Ranta-alueen pysäköinti tulee olla riittävä rannan eri toimintojen ja esimerkiksi alueella matkajien pysäköintitarpeisiin nähden. Kaavatyössä ja katusuunnitelmissa huomioidaan eri liikemismuodot, jalankulku, pyöräily ja ajoneuvoliikenne pysäköintitarpeineen.

Tavoitteita koskien ympäristönsuojelua:**Hulevesien hallinta ja johtaminen**

- Hulevesistä ei aiheudu vesistön laadun heikkenemistä. (Vastaanottavat vesistöt, kaava-alueen hulevedet purkautuvat mereen).
- Ylläpidetään alueiden vesitasapainoa (viivyttäminen, imeytys, pintavalunnan ohjaus)
- Säästetään sadevettä kuivien kausien ajaksi puutarhan hoitoa varten, vähennetään tällä tavoin vesivarojen kulutusta.
- Ehkäistään kaupunkitulvien syntymistä rankkasateiden aikana.
- Hulevesien hallintatoimet ja rakenteet lisäävät viihtyisyyttä.

Tulviminen Lisätään kaavamääräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta.

Maaperän pilaantuneisuus: Osoitetaan kaavamääräyksin millä alueella maaperä tulee kunnostaa ennen rakentamista.

Kaavaehdotusvaiheessa tavoitteita on tarkennettu mm. seuraavissa kohdin:

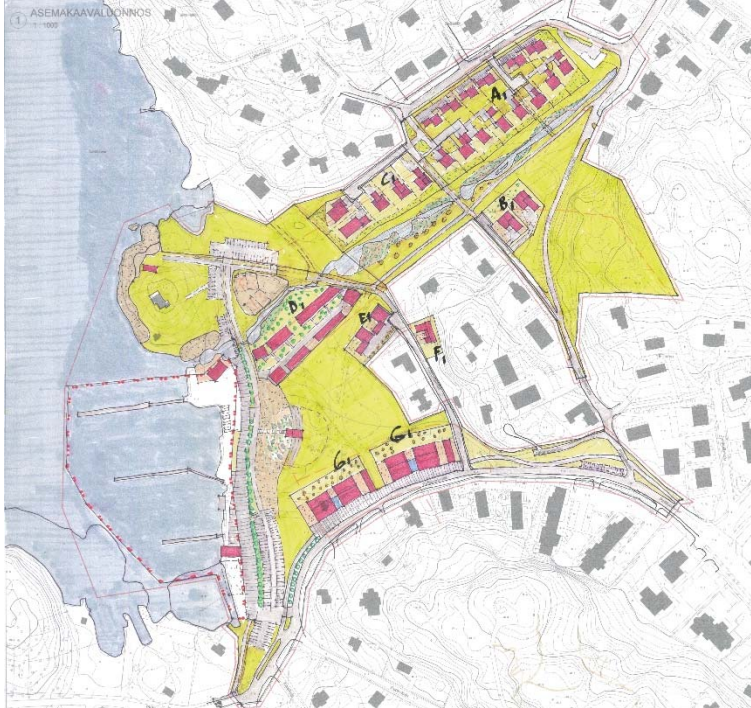
- Pirttiluodontien (kokoojakatu) katualueen leveys, yhtenäinen ilme ja katutila. Alitaimonpuiston säilyttäminen kylätontin miljööseen liittyvänä viheralueena.
- Risteävän liikenteen vähentäminen, kevyen liikenteen reittien eheys. Liittymä uimarannalle paikoitusalueen kautta poistetaan, paikoitusalueen siirto etelämmäksi. Taimonrannan katualueen laajuus mahdollistaa ajoväylästä erillisen kevyen liikenteen reitin toteuttamisen korttelin 31 pohjoispuolelle.
- Kevyen liikenteen alueelliset runkoreitit, mitoitus.
- Liikenneturvallisuus liittymäalueilla, näkemäalueet
- palstaviljelyalueen säilyttäminen
- meritulvien huomioon ottaminen rakentamiskorkeuksissa. AP-tontti poistettu palstaviljelyalueen länsipäädystä ja AO-tonttia siirretty pohjoisemmaksi.
- Uimarannan maisemalliset arvot, uuden rantasaunan sijoituksen tarkistus suhteessa kallioalueilta avautuvaan vesistömaisemaan. Uimaranta-alueen maisemallisesti arvokkaat puut.
- Uudisrakennusten korkeus ja kerrosluku lähellä ranta-aluetta (Kottelit 31-33), paikoituksen järjestäminen korttelialueilla.
- Näkymät olemassa olevilta kiinteistöiltä; uudisrakennusten kerroslukujen ja asemoinnin tarkistus.
- Venesatama-alueen laajuus omistus- ja käyttöoikeusalueen mukaiseksi.
- Kortteleiden 20 ja 21 olemassa olevilla AO-tonteilla sallitaan (voimassa olevan asemakaavan mukaisesti) 30 m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentaminen tonteille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, tonteille on lisätty rakennusala talousrakentamista varten.

3.5

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueelta on tehty kaksi alustavaa kaavaluonnosta 10.6.2020 L1 ja L2 (ks. kuvat alla ja liite 4).

Alustava kaavaluonnos L1

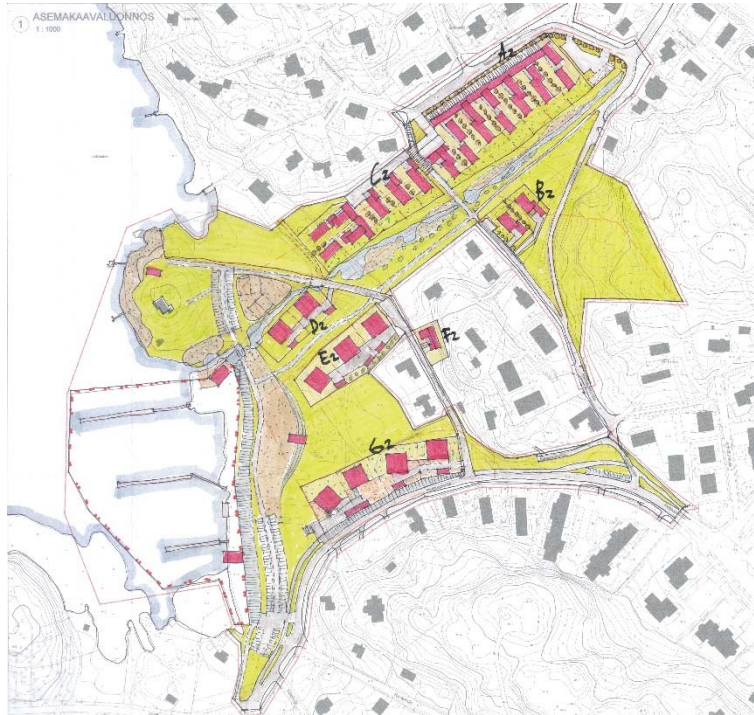


Kuva vieressä
Kaavaluonnos L1
Kartta ei ole mittakaavassa.

Kaavaluonnos L1:ssä osa-alueet A1, B1, C1, E1 ja F1 on suunniteltu pientalo kortteleiksi ja tontteiksi. Osa-alue D1 on yhtiömuotoista rivitalorakentamista. Osa-alueet G1 ovat kerrostalokortteleita. Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 10950 k-m². Yleiskaavan kerrosalatavoite on 14532 k-m², tavoitteesta jäädään noin 3600 k-m². Uusia asukkaita alueelle on arvioitu tulevan noin 150 – 170 henkilöä.

Ajoyhteys Pirttiluodontieltä kohti uimarantaa on linjattu rannan tuntumaan siten, että kevyenliikenteenreitti sekä pienvenesatama laiturirakenteineen jää ajoradan ja rannan väliin. Eteläinen pysäköintialue on suunniteltu ajoradan molemmin puolin ja uimarannan / pohjoinen pysäköinti rannan ajoradan ja Koivumäentien jatkeen suuntaisesti. Olemassa olevat asuntokadut sijaitsevat nykyisillä kohdin. Osa-alueiden kortteleihin A1 ja C1 ajetaan Nätkelmäkadun välityksellä. Palstaviljelyalueen kohdalle on osoitettu rakentamista (C1, viisi tonttia). Lähivirkistysalueet on väritetty vihreällä.

Alustava kaavaluonnos L2



Kuva vieressä
Kaavaluonnos L2
Kartta ei ole mittakaavassa.

Kaavaluonnos L2:ssa osa-alueet A2, ja C2 on suunniteltu yhtiömuotoisiksi rivitalo tai vastaaviksi kortteleiksi. Osa-alueet B2, D2, E2, F2 ja G2 ovat pientalokortteleita. Suunnittelualan kokonaiskerrosala on 9200 k-m². Yleiskaavan kerrosalatavoite on 14532 k-m², tavoitteesta jätään noin 5300 k-m². Uusia asukkaita alueelle on arvioitu tulevan noin 120 – 150 henkilöä.

Ajoyhteys Pirttiluodontieltä kohti uimarantaa on linjattu rannan tuntumaan siten, että kevyenliikenteenreitti sekä pienvenesatama laiturirakenteineen jää ajoradan ja rannan väliin. Eteläinen pysäköintialue on suunniteltu ajoradan molemmin puolin kuten uimarannan / pohjoinen pysäköintialue. Olemassa olevat asuntokadut sijaitsevat nykyisillä kohdin. Osa-alueiden kortteleihin A1 ja C1 ajetaan Nätkelmäkadun välityksellä.

Palstaviljelyalueen kohdalle on osoitettu rakentamista (C1, viisi yhtiömuotoista tonttia). Lähi-virkistysalueet on väritetty vihreällä.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaisen alueen (AP) rakentaminen lähelle rantaviivaa Taimonrannanpuiston ja veneiden talvisäilytysalueen kohdalla ei koettu mielekkääksi. Alustavien kaavaluonnosten L1 ja L2 mukainen rannan puistoalueen reunoille rakentaminen puistotilaa rajaavasti koettiin lähtökohtaisesti soveliaammaksi. Orvokkipolun idänpuoleisen puustoisin kallion käyttäminen rakennusmaaksi ei osoittautunut rakentamiskelpoisuutensa (korkeusolosuhteiden) eikä alueen virkistysarvojen vuoksi järkeväksi.

Rannan julkinen monipuolinen käyttö koettiin myös hyväksi asiaksi.

Lähtökohdaksi asemakaavaluonnoksen asuntorakentamisen rakentamisalueiksi tulivat alustavien kaavaluonnosten L1 ja L2 muut osa-alueet paitsi viljelypalsta-alueen osa-alue. Asemakaavan suunnittelun tavoitteeksi on asetettu monipuolinen asuntorakentaminen, joten kerrostalo-, yhtiömuotoisten rivitalo- sekä omakotitalokortteleiden sijoittaminen suunnittelualueelle on perusteltua. Molempien luonnosvaihtoehtojen kerrosalatavoite jäi selkeästi alle osayleiskaavan tavoitteita. Myös edellä mainitut pois jäävät osayleiskaavalliset rakentamisen alueet ohjaavat kerrostalokorttelien sijoittamista Pirttiluodontien varteen.

Asemakaavatyön lähtökohdiksi on otettu rantarakenteiden, ranta-alueen julkisen puistotilan ja pilaantuneiden maiden käsittely veneiden talvisäilytyspaikalla. Alueen kaupunki- ja maisemakuvan perusteella on perusteltua luopua veneiden säilytysalueesta. Myös ympäristöhaitat alu-

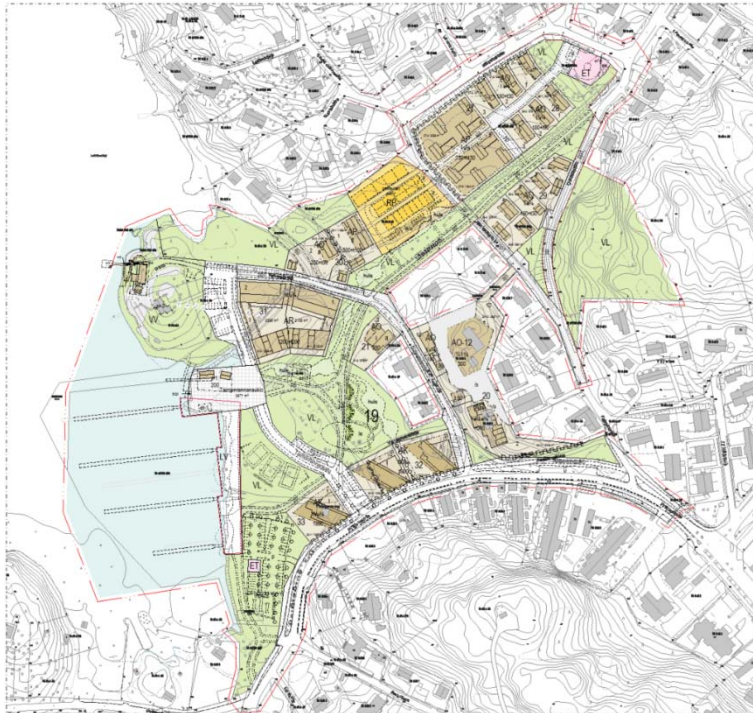
eella puoltavat toiminnan lopettamista, koska alueella on pilaantuneidenmaidien käsittelyvelvollisuus. Lisäksi maankäytön uudelleen järjestely ja uudisrakentaminen yleiskaavan mukaiselle asuinkerrostalovaltaiselle alueelle (AK) Pirttiluodontien varteen edellyttää mittavaa hulevesi- ja jätevesirunkolinjan uudistustyötä sekä jätevesipumppaamon siirtoa.

3.6 Asemakaavaluonnos

Suunnittelualueelle laadittiin asemakaavaluonnos (päiväys 29.3.2022). Suunnittelualueen pinta-ala oli noin 13,2 ha.

Asemakaavaluonnos perustuu ratkaisuihin, joilla tuetaan kestävän kaupunkikuvaperiaatteiden toteutumista kaava-alueella. Huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen, sekä yhteisöllisen Taimonrannan ranta-alueen luomiseen.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä laadittiin myös alustavat liikenteen, maankäytön ja vesihuollon yleissuunnitelmat.



Kuva vieressä

Asemakaavaluonnos.

Suunnittelualue on rajattu punaisella. Kartta ei ole mittakaavassa.

3.7 Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saatujen palautteiden ja tavoitteiden tarkentumisen pohjalta kaavasuunnitelma on kehitelty asemakaavaehdotukseksi. Suunnittelualueutta on hieman laajennettu venesataman länsipuolella ja uimarannan pohjoispuolella ja voimassa olevan asemakaavan korttelin 20 tontit 4 ja 5 sekä kortteli 21 on sisällytetty kaava-alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,09 ha.

Kaavakarttaan tehtyjä keskeisiä muutoksia kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen:

- Pirttiluodontien (kokoojakatu) katualuetta on levennetty, katualueen leveydessä varaudutaan kevyen liikenteen aluereitin rakentamiseen ja kadunvarsipysäköinnin järjestämiseen pitkittäispaikkoina. Alitaimonpuisto on säilytetty historiallisen kylätontin miljööseen liittyvänä viheralueena.
- Ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen risteämistä on vähennetty: Koivumäentie on päätetty korttelien 20-21 kohdalle ja Uimarannanpolkua jatketaan ehjänä kevyen liikenteen reittinä Orvokkikadulta aina Taimonrannankadulle saakka. Ajoliittymä uimarannalle paikoitusalueen kautta poistetaan, paikoitusalueutta on siirretty etelämmäksi. Taimonrannankatualuetta on levennetty korttelin 31 pohjoispuolella, katualueen laajuus mahdollistaa ajoväylästä erillisen kevyen liikenteen reitin toteuttamisen Uimarannanpolulta uimarannalle.

- Katujen ja kevyen liikenteen väylien risteysalueiden näkemäalueet on tarkistettu, AK-korttelialueilla näkemäalueet ulottuvat vähäiseltä osin korttelialueen puolelle.
- Palstaviljelyalue (RP) on rajattu nykyisen alueen mukaiseksi, länsipäätyyn on varattu alue hedelmäpuiden ja marjapensaiden istutusta varten (rp-1).
- Kaavamääräykseen on lisätty alin rakentamiskorkeus (+2,40m N2000), jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia. Meriveden tulviminen huomioon ottaen on alavalta alueelta poistettu yksi AP-tontti (kaavaluonnoksen korttelista 30 palstaviljelyalueen länsipäädystä) ja AO-tonttia on siirretty pohjoisemmaksi kiinni kortteliin 22). Vastaavasti rakennusoikeutta on lisätty maastollisesti ylempänä olevalle alueelle Orvokkipolun varrella: Kortteliin 30 on lisätty yksi tontti, ja osa korttelista on muutettu AP-korttelialueeksi.
- Uimaranta-alue on varustettu /s-merkinnällä ja rajausta on laajennettu itään, rantasaunan paikka on siirretty pohjoisemmaksi ja rakennusoikeutta on hieman madallettu. Lisätty rampin rakennusala, jotta kulku rantaan voidaan toteuttaa esteettömänä. Uimaranta-alueen istutettavalla reunavyöhykkeellä (ev) rauhoitetaan ranta-alue yksityiselle alueelle päin. Ranta-alueen maisemallisesti arvokkaita puuyksilöitä on merkitty suojeltavaksi. Santavuoren entisen huvilarakennuksen (rakennettu 1950-luvun alussa) kohdalle on osoitettu rakennusoikeus ja kerrosluku rakennetun tilanteen mukaisena, rakennusala (t-4) on määriteltä laajemmaksi. Kaavaluonnosvaiheessa osoitettu sr-3 -merkintä on poistettu.
- Uudisrakennusten kerrosluku lähellä ranta-aluetta kortteleissa 31-33 (AK, AR) on madallettu, lisätty vesikaton ylin korkeusasema ja muodostettu rakennusalat talous- ja autokatoille sekä paikoitukselle. Korttelissa 31 (AR) rakennusoikeutta hieman madallettu, kortteleissa 32-33 rakennusoikeus eritelty asuinrakentamiseen ja talousrakentamiseen.
- Korttelin 21 uuden AO-tontin kerrosluku on madallettu yhteen, huomioiden näköalat itäpuolella olevalta asuinkiinteistöltä.
- Kaavaehdotuksen korttelin 20 tontin 12 käyttötarkoitukseksi on muutettu AP ja rakennusoikeus 750 k-m² (Kaavaluonnoksessa AR, rakennusoikeus 1000 k-m²).
- Korttelin 28 tontit 4-5 on muutettu AR-tonteiksi (Kaavaluonnoksessa AP).
- Venesatama-alueen (LV) laajuus on rajattu vesistön puolella omistus- ja käyttöoikeusalueen mukaiseksi.
- Historiallisen ajan rakennusjäännöksi Orvokkipolun varrella on osoitettu /s-1 -merkinnällä (muu kulttuuriperintökohde).
- Rantaluikkiontien ja Orvokkipolun risteyksessä oleva ketoalue on osoitettu luo-1-merkinnällä, Yli-Taimonpuiston tärkeä kasviesiintymäalue on osoitettu luo2-merkinnällä.
- Lisätty kaavamääräys ja rajausta kunnostettavalle maa-aineksen alueelle (saa).
- Katujen ja puistojen nimistöä on täydennetty.
- Hulevesien pumppaamon paikka (et-1) on siirretty torin pohjoispuolelle.
- Lisätty yleismääräyksiä koskien hulevesien johtamista, tonttimaan täyttöä, rakentamista-paa ja auto- ja polkupyöräpaikoitusta.
- AO- korttelialueilla korttelissa 21 ja korttelin 20 tonteilla 14-17 saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi 30 k-m² suuruisen talousrakennuksen.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostetaan yleiskaavaan mukaisesti:

- uusia erillispientalojen (AO), asuinpientalojen (AP), rivitalojen (AR) ja asuinkeuhkotalojen (AK) korttelialueita siten, että keskeinen puistokäytävä ja sen kautta kulkeva Uimarannanpolku (kevyen liikenteen aluereitti) johtavat Orvokkikadulta aina Taimonrannankadulle saakka ehjänä. Keskeiseltä puistokäytävältä haarautuu yhteys uimarannalle, jonne muodostetaan rakennusoikeus rantasaunalle ja Luikkionlahden venesatamaan tultaessa virkistysaluekokonaisuus laajenee koko ranta-alueen kattavaksi (Taimonrannanpuisto, Korsi-



- puisto, Taimonrannanaukio), koko ranta-alue säilyy näin yleisessä käytössä ja virkistystoiminnot muodostuvat monipuolisiksi. Rannan käyttöä palvelevat pysäköintipaikat on sijoitettu lahdelman laita-alueille; uimarannan lähelle ja venesataman eteläosan viereen. Mattojen pesupaikka siirretään Koivumäentien vierestä lähelle venesatamaa (mpe-merkintä).
- Mantereen puolella venesataman (LV) alueesta poistetaan veneiden talvisäilytyspaikat, alueella on havaittu olevan saastuneita maa-aineksia, jotka pudistetaan ennen rakentamista (saa –merkintä).
 - Pirttiluodontietä kehitetään kokoojakatuna. Koivumäentielle muodostetaan liittymä Pirttiluodontiehen ja ajoneuvoliikenne Venerannapolulta poistetaan ja Alitaimonpuiston osalla ajoneuvoliikennettä rajoitetaan (ajo-1). Koivumäentie päätetään Uimarannapolkuun. Taimonrannankadun sijaintia muutetaan länteen päin ja katua jatketaan uimarannan ja uuden rivitalokortteliin (kortteli 31) pohjoispuolelle, katu varustetaan kevyen liikenteen väylällä. Liikenneverkon suunnittelussa ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen risteämistä on vähennetty poistamalla laaksoalueen poikittaiset ajoneuvoliikenteen yhteydet.
 - Palstaviljelyalue (RP) on muodostettu nykyisen viljelyalueen mukaiseksi, palstojen länsilaitaan on varatta alue hedelmäpuiden ja marjapensaiden viljelyyn (rp-1).
 - Uudisrakennusten korkeutta on rajoitettu Taimonrannanpuistoon liittyvillä korttelialueilla (korttelit 31-33) asemakaavamääräyksellä vesikaton ylimmästä korkeusasemasta.

Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (ks. liite 1). Asemakaava-alueen pinta-ala on 14,09 hehtaaria. Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- asuinrakentamisen osuus noin 3,58 hehtaaria (noin 25,4 % kaava-alueesta)
- virkistysalueita ja palstaviljelyaluetta on yhteensä noin 4,96 hehtaaria (noin 35,3 %)
- Katualueita (kadut, pihakadut, aukio ja kevyelle liikenteelle varatut kadut) on yhteensä noin 2,63 hehtaaria (noin 18,7 %)
- venesatama-alue noin 2,19 hehtaaria (noin 15,5 %)
- vesialuetta 0,63 hehtaaria (noin 4,5 %)
- ja erityisalueita (ET) noin 0,07 hehtaaria (noin 0,5 %)

Rakennusoikeutta asumiselle (AO, AP, AR ja AK) on osoitettu yhteensä 15130 kerrosalaneliömetriä (k-m²).

- Alueelle arvioidaan tulevan noin 262 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 as. / omakotitalo, yhtiömuotoinen pientalo 2,1 as. / 100 k-m² ja kerrostalo 1,6 as. / 80 k-m²).

Palvelut

Suunnittelualueen vieressä idässä 200 m etäisyydellä sijaitsee Taimon koulu, jossa annetaan opetusta esiopetuksesta alkaen kuudenteen luokkaan asti. Koulussa opiskelee 320 oppilasta, jotka opiskelevat 13 eri perusopetusryhmässä sekä yhdessä esiopetusryhmässä. Taimon päiväkotijoukko sijaitsee 300 m etäisyydellä suunnittelualueelta itään. Lukio-opetus on järjestetty Naantalin lukiossa Maijamäessä 1,5 km:n päässä suunnittelualueelta.

Suunnittelualueella sijaitsee Naantalin kaupungin ylläpitämä venesatama. Asemakaavamuutoksessa venesatama-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta paviljonkirakennuksille mm. kahvilatoimintaa ja urheiluvälinevuokrausta varten.

Taimon uimaranta on suunnittelualueen luoteiskulmassa, jonne on osoitettu rakennusoikeus rantasaunalle. Rantasauna voidaan toteuttaa esteettömänä ja uimaranta-aluetta voidaan käyttää talviuintipaikkana.

Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin järjestämä suosittu palstaviljelyalue sekä rantaan osoitetaan uusi matonpesupaikka. Kaava-alueen koillisosassa on jätekeräyspisteeksi varattu alue (ET-2).

Alueella ei ole muita kaupallisia palveluita kuin venesatama-alueen paviljonkirakennukset. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Taimontien - Aurinkotien kiertoliittymän eteläpuolella alle 1,0 km:n päässä. Keskustan palveluihin on matkaa noin 2 km.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella tiivistetään yhdyskuntarakennetta yleiskaavan mukaisesti. Virkistykseen varatut alueet mahdollistavat monipuoliset virkistystoiminnot, viheralueet muodostavat toisiinsa liittyvinä pinta-alaltaan laajan alueen, joka luo ympäristöön vehreyttä ja mahdollistaa ekologisten yhteyksien säilymisen ja kehittymisen. Kevyen liikenteen verkosto on suunniteltu mahdollisimman ehjäksi ja kattavaksi ja ajoneuvoliikenneverkosto mahdollisimman taloudelliseksi, Pirttiluodontietä kehitetään kokoojakatuna. Kaavaehdotuksella muodostetaan monipuolisia asumismahdollisuuksia palvelujen lähellä.

4.3 Aluevaraukset Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on asumiseen osoitettu asuinkerrostalojen (AK), asuinpientalojen (AP), rivitalojen (AR) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita. Korttelialueiden mitoitus on esitetty liitteessä 1.

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen. Uudisrakennusten korkeutta on rajoitettu Taimonrannanpuistoon liittyvillä korttelialueilla (korttelit 31-33), asemakaavamääräyksellä vesikaton ylimmästä korkeusasemasta.

Tonteille on osoitettu istutettavia alueita ja alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää (/s). Korttelialueita koskevat yleismääräykset sisältävät määräyksiä hulevesien johtamisesta, maantäyttöjen ja pengerrysten ympäristöön soveltamisesta, alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta, rakentamistavasta sekä autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä. Asemakaavassa annetaan rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin liittyviä määräyksiä.











Liikenne- ja katualueet

Keskeiset suunnitteluratkaisut liikennejärjestelmässä:

- Pirttiluodontietä kehitetään paikallisena kokoojakatuna, kadulle tavoitellaan yhtenäistä ilmettä, katu varustetaan kevyen liikenteen väylällä molemmilta puoliltaan, ja ajoradan pohjoispuolelle sijoitetaan kadunvarsipaikoitusta pitkittäispaikkoina. Ajoradan pohjoisreunaan istutetaan puita.
- Taimonrannankatu linjataan nykyistä sijaintiaan lännemmäksi ja katua jatketaan pohjoiseen, katu varustetaan kevyen liikenteen väylällä. Kadun osuudella Uimarannanpolulta uimarannalle kevyen liikenteen väylä erotetaan viherkaistalla ja nykyinen lehtipuuvivistö on tavoitteena säilyttää (istutettava/säilytettävä puurivi –merkintä).
- Koivumäentielle muodostetaan liittymä Pirttiluodontiehen ja katu päätetään Uimarannanpolkuun ja uimarannan puoleinen kadun osa muodostetaan osaksi Taimonrannankatua.
- Nykyinen Rantaluikkiontie jaetaan kahdeksi kaduksi ja katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä Uimarannanpolunpuiston kohdalla.
- Uimarannanpolku ja Pirttiluodontien pohjoislaidan kevyen liikenteen reitti ovat osa alueellista kevyen liikenteen runkoreitistöä, Uimarannanpolku jatkuu ehjänä (ei risteävää ajoneuvoliikennettä) aina Orvokkikadulta Taimonrannankadulle saakka.
- Venevalkaman laitureita lisätään ja ranta-alueen reunaa vahvistetaan ja jäsennödään laituriensa kanssa yhdeksi kokonaisuudeksi. Venesataman alueelle toteutetaan kevyen liikenteen väylä, rantaraitti (sisältyy LV-määräykseen).

- Huoltoajoliikenne venesatamaan järjestetään Taimonrannanaukion kautta ja venesataman eteläpäässä paikoitusalueen kautta (ajoyhteys).
- Paikoitus: Yleinen pysäköinti on suunniteltu uimarannan lähelle Taimonrannankadun yhteyteen ja venesataman eteläosan lähelle puistoalueelle matonpesupaikan viereen. Auto-paikkoja voidaan muodostaa näille alueille noin 96 kpl.



-  Alueellinen kokoojakuu / pääkatu
-  Paikallinen kokoojakuu
-  Tonttikatu
-  Pihakatu
-  Ajoneuvoliikenneyhteys laiturialueille.
-  Ajoyhteys
-  Jalankulku- ja pyöräilyväylä paikallisreitti, tontille ajo sallittu / huoltoajo sallittu.
-  Jalankulku- ja pyöräilyväylä aluereitti
-  Jalankulku- ja pyöräilyväylä paikallisreitti / sataman rantaraitti / jalkakäytävä
-  Yleinen paikoitusalue

Kaavaehdotuksen liikenneverkosto kaaviomaisesti esitettynä.

Venesatama-alue

Veneiden talvisäilytysalueen tilalle muodostetaan virkistysalue ja alueella olevat pilaantuneet maa-ainekset kunnostetaan. Ranta-aluetta kehitetään virkistykseen, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan julkiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesillelasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen. Veneenpesupaikka on esitetty Taimonrannanaukion eteläosaan slipin ja venenosturin viereen. Veneidenpesupaikka toteutetaan siten, ettei epäpuhtauksia pääse maaperään eikä mereen.

Katuaukio / tori

Asemakaavamuutoksessa on esitetty Taimonrannanaukion kaupunkisuunnittelullinen / -tilallinen tavoite ns. jaetun tilan periaatteella toteutettavaksi. Aukio on sijainniltaan keskeisessä roolissa rannan alueen, kadun ja aukion käyttäjien kesken.

Aukiolle on asemakaavamuutoksessa osoitettu edellä mainittujen venesatama-alueen (LV) toimintojen lisäksi rantapaviljonki ja aukiota käytetään oleskeluun sekä erimuotoisiin kokouksisiin. Aukion käytössä pyritään minimoimaan jaetun tilan periaatteilla käyttäjien eriytyminen autoilijoihin ja jalankulkijoihin. Ajoneuvolla ajo pyritään rajaamaan pintamateriaalein ja rakenneosilla turvallisesti samalla pitämällä alue visuaalisesti yhtenäisenä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rannan esteetön yhdenvertainen käyttö koko rantaviivan alueella.

Virkistysalueet

Alueelle on osoitettu puistoalueita (VP, VP-1), uimaranta-alue (VV/s) ja lähivirkistysalueita (VL, VL/s). Virkistysalueille sijoittuvat kevyen liikenteen reitit, hulevesien johtamiseen varatut alueet ja mm. pelikentät on osoitettu ohjeellisina, näiden toimintojen ja reittien sijaintia on mahdollista tarkentaa puisto-, hulevesi- ja katusuunnittelun yhteydessä.

Uimaranta-alue: Uimaranta-alue on osoitettu /s-merkinnällä; alueella on maisemallisesti arvokasta puustoa ja paljaskallioita ja alueelta avautuu pitkiä näkymiä merimaisemaan. Uudelle rantasaunalle on osoitettu rakennusala alueen pohjoisosaan, uimarantana toimivan alueen sivuun. Yhteys saunalta rantaan voidaan toteuttaa esteettömänä ramppirakennelman avulla. Tavoitteena on, että saunaa ja uimapaikkaa voidaan käyttää ympäri vuoden. Uimaranta-alueen kallioisella mäellä on 1950-luvun alussa valmistunut Santavuoren huvilarakennus, jota on myöhemmin käytetty mm. partiolaisten kokoontumistilana. Rakennuksen inventointia on täydennetty (liitteenä). Rakennus on mahdollista tarpeen tullen korvata uudella alueen virkistyskäyttöä palvelevalla rakennuksella.

Palstaviljelyalue

Asemakaavamuutokseen on esitetty pastaviljelyalue nykyiselle paikalleen. Palstaviljelyalueen länsipäätyyn on varattu alue hedelmäpuiden ja marjapensaiden istutusta varten, koillisosaan on varattu alue pysäköinnille sekä rakennusala ja -oikeus talousrakennukselle. Palstaviljelytoimintaa voidaan laajentaa tarvittaessa puistoon kaupunkiviljelyperiaatteilla. Puistosuunnitelma tehdään yhdyskuntatekniikan ja puistotoimen toimesta vuorovaikuttaisesti.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde maakuntakaavoitukseen:

Kaavaehdotus noudattaa maakuntakaavan tavoitteita: Yhdyskuntarakennetta on maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti tiivistetty ja rakennusoikeutta nostettu, samalla on turvattu yhtenäisten virkistysalueiden, ekologisten yhteyksien, kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilu-reitin jatkuvuus.

Uimaranta-aluetta on kehitetty virkistyskohteena ja venesataman toiminnallisuutta monipuolistettu kun talvisäilytys alueelta kaavamuutoksen myötä poistuu.

Venesatama yhdistyy laaksoalueen virkistysalueeseen ja uudisrakentaminen on sijoitettu aukeamien reunoilla olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, maakunnallinen maisema-alue huomioiden.

Alitaimon kantatalon kulttuurihistoriallinen arvo ja merkitys on huomioitu säilyttämällä Alitaimonpuisto kantatalon miljööseen kuuluvana ja samalla suojavyöhykkeenä Pirttiluodontien katualueen levennykseen nähden. Uudisrakentamista on sijoitettu Orvokkipolun varteen, joka on historialliseen kylätonttiin liittyvä vanha tieyhteys.

Suhde yleiskaavaan:

Kaavaehdotus noudattaa yleiskaavan tavoitteita; alueelle on osoitettu uusia korttelialueita asumiselle (yleiskaavassa AP ja AK). Asuinkerrostalojen korttelialueet sijoittuvat yleiskaavan mukaisesti Pirttiluodontien varteen ja kevyen liikenteen reitistö muodostuu ehjäksi ja kattavaksi. Kaavaehdotus lisää Manner-Naantalin tonttitarjontaa yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Yleiskaavaan verrattuna uudisrakentamiseen varattujen korttelialueiden sijoittamista on tarkennettu, mm: Yli-Taimonpuisto on säilytetty virkistysalueena ja uudisrakentaminen on sijoitettu mäki-alueen juureen Orvokkipolun varteen. Palstaviljelyalue on säilytetty ja venesataman lähellä uudisrakentaminen on osoitettu kauemmas rannasta, keskeisen Taimonrannanpuiston reuna-alueille, jolloin lahdelman venesatama, Korsipuisto ja Taimonrannanpuisto muodostavat yhden kokonaisuuden ja rakentaminen sijoittuu kokonaisuuden (lahdelman) reuna-alueille. Uudisrakentaminen tukeutuu maisemallisesti lahdelman laaksoaluetta korkeammalle nousevien kallioalueiden rakennettuun ympäristöön. Kaavaehdotuksessa uusia asumiseen varattuja korttelialueita on muodostettu pinta-alaltaan yleiskaavassa osoitettua pienialaisemmin.



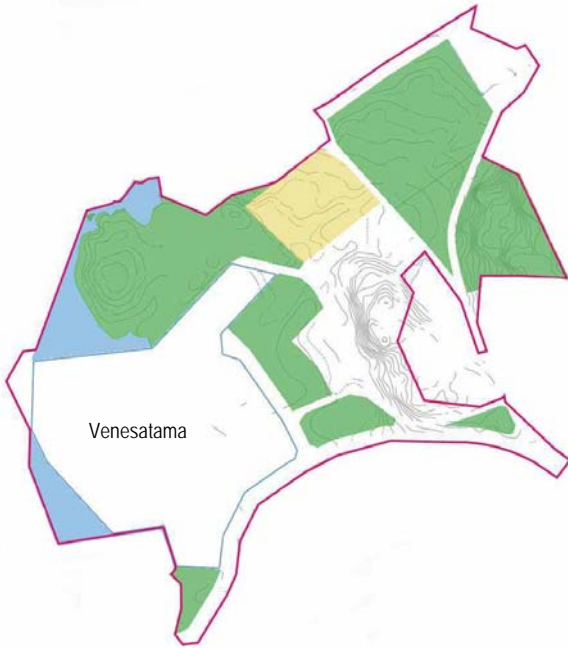
Yleiskaavassa uusien asuinkorttelien sijoitus, alueet yhteensä 3,107 ha. Ote yleiskaavan liitteestä 9 Täydennysrakentaminen viheralueilla.



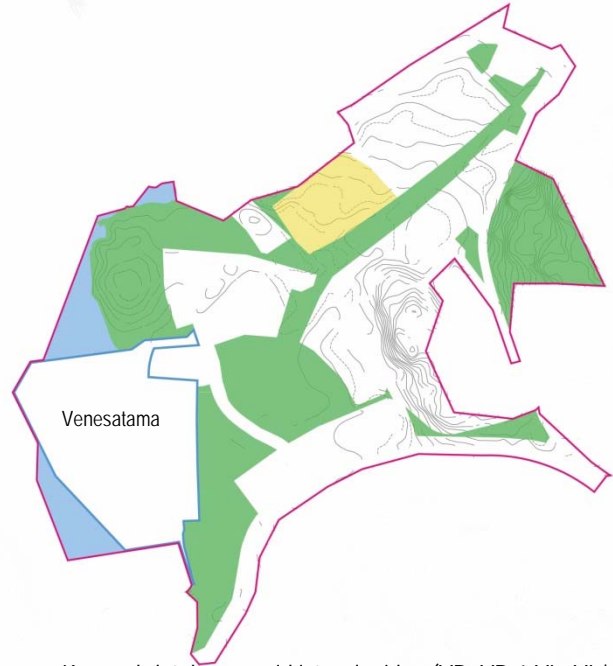
Uusien asuinkorttelien sijoitus kaavaehdotuksessa (punaisella rajatut ruskeat alueet) verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kuvaan rajattuja uusia asuinkortteleita muodostetaan pinta-alaltaan noin 2,24 ha.

Virkistysalueet ja -verkostot

Alla oleva karttavertailu havainnollistaa muutoksia virkistykseen varattujen alueiden sijainnissa ja laajuuksissa. Virkistykseen varattuja alueita ovat V-alkuiset (vihreä) ja palstaviljelyalue RP (keltainen). Myös venesatama-alue on virkistykseen käytettävää aluetta (kuvassa sinisellä rajattu alue), mutta sen laajuutta ei ole otettu tässä mukaan pinta-alavertailuun. Veneiden talvisäilytysalue poistetaan ja venesatama-aluetta (LV) supistetaan mantereeseen puolella ja laajennetaan hieman vesistön puolella.

Voimassa oleva asemakaava:**Asemakaavaehdotus:**

Voimassa olevassa asemakaavassa virkistysalueiden (VP, VU, VV) pinta-ala on 5,062 ha. Palstaviljelyalue (RP): 0,6845 ha. Virkistykseen varattua aluetta on yhteensä 5,7465 ha, eli 40,8 % kaava-alueesta.



Kaavaehdotuksessa virkistysalueiden (VP, VP-1, VL, VL/s, VV/s) pinta-ala on 4,4389 ha. Palstaviljelyalue (RP): 0, 5305 ha. Virkistykseen varattua aluetta on yhteensä 4,9694 ha. Eli 35,3 % kaava-alueesta.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna virkistykseen varattujen alueiden yhteenlaskettu pinta-ala pienenee 0,7771 ha. Virkistysalueet ja palstaviljelyalue yhdessä muodostavat noin 35,3 % koko kaavaehdotusalueesta (= 4,9694 ha ja Kaava-alue: 14,09 ha). Tämän lisäksi venesatama-alue toimii myös virkistysalueena.

Alueella oleva matonpesupaikka siirtyy Korsipuistoon venesataman eteläosan lähelle (merkintä **mpe**). Lentopallokenttä poistuu nykyiseltä paikaltaan ja uusia kenttäalueita voidaan toteuttaa Korsipuiston alueelle (ohjeellinen merkintä **pe**). Uimaranta-alueelle on osoitettu rakennus-ala ja -oikeus rantasaunalle (**t-2**). Kulku rantasaunalta rantaan voidaan toteuttaa esteettömänä rampia myöten (**t-3**).

Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan julkiseen käyttöön ja toimintoja kehitetään monipuolisina, maisemallisesti ranta-alue pidetään avarana.

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva

Kaavaehdotuksella alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään, ja samalla alueelle muodostetaan yhtenäisiä, toisiinsa liittyviä virkistykseen varattuja alueita; puistoja, palstaviljelyalue, venesatama, uimaranta, kevyen liikenteen verkostot.

Koivumäentien aluetta täydennetään pienimittakaavaisena omakotitaloalueena. Pirttiluodontietä kehitetään kokoojakatuna, kadulle muodostetaan yhtenäinen kokoojakatunomainen luonne ja kadun yhteyteen sijoitetaan tehokkaampaa uudisrakentamista; kerrostaloja ja asuinpientaloja. Kortteleissa 32-33 kerrostalot on sijoitettu siten, että rakennusten välistä avautuu näkymiä vesistöön päin katsottuna Pirttiluodontien suunnasta. Pirttiluodontien katualuetta rajataan 1-kerroksisilla, pääosin polkupyöräsäilytykseen varatuilla rakennuksilla. Kerrostalotonteilta rakentamatta jäävä piha-alue istutetaan ja liitetään näin maisemallisesti viereisiin puistoalueisiin. Kerrostalojen paikoitusalueet rajataan muuratulla muurirakenteella, jolloin autopaikoitusalueet eivät nouse kaupunkikuvassa hallitseviksi.

Suunnittelualueen koillisosassa uusien erillispientalotonttien kerrosluku ja rakennusoikeus ovat kullakin tontilla samat, alueelle tavoitellaan kaupunkikuvaltaan yhtenäistä ilmettä. Rantaluik-kiontietä ja Nätkelmäpolkua rajaava uudisrakentaminen (rivitalo- ja asuinpientalojen kortteli-alueet) painottavat laaksoalueelle poikittaista suuntaa.

Korttelin 31 uudet rivitalot rajaavat Taimonrannankatua pohjoispuolella ja puistoaluetta etelä-puolella. Rivitalokorttelin keskiosa on viherpiha-alueena ja autokatoksille varatut alueet sijoit-tuvat korttelin länsilaitaan.

Palstaviljelyalueen länsipäähän osoitettu hedelmäpuiden ja marjapensaiden istutusalue muo-dostaa avoimelle palstaviljelyalueelle maisemallisen rajauksen lännessä. Puistoalueella hule-vesien johtamiselle varatut viivytysaltaat elävöittävät alueen viherympäristöä.

Kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset

Suunnittelualue on entistä Alitaimon ja Yli-Taimon kantatalojen maata, alueella on pitkään vil-jelyssä olleita entisiä peltoalueita, jotka ovat ajan myötä muuttuneet puistoalueiksi. Viljelytoi-minta jatkuu nykyään alueella palstaviljelyn kautta. Orvokkipolku on ollut osa kantataloihin liit-tyvää etelä -koillisuuntaista tieyhteyttä, kaavaehdotuksessa korttelin 30 uudisrakentamisella on painotettu tätä vanhaa tieyhteyttä sijoittamalla rakennusalat kadun varteen.

Orvokkipolun varrella oleva historiallisen ajan rakennusjäänteistä koostuva kohde Ylitaimon-puisto on kaavaehdotukseen osoitettu merkinnällä /s-1 (*Muu kulttuuriperintökohde (historial-linen asuinpaikka)*). Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevasta suunnitelmista tulee neuvotella Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuse-on kanssa.). Vastaavaa merkintää ei ole osoitettu Taimon mahdollisesti keskiajalta periytyvälle ja yhä asutulle kylätontille (kohde 1, Taimo), jonka aluetta ulottuu asuinpientalotontin osalle (kortteli 20 tontti 12) (Kysely sähköpostitse alueellisen vastuumuseon kanssa). Alitaimonpuisto toimii historiallisen kylätontin maisemallisena suojavyöhykkeenä, puiston kautta on muodos-tettu ohjeellinen ajoyhteys korttelin 20 tontille 12. Alitaimonpolku ja Venerannapolku on osoitettu ohjeellisinä yleiselle jalankululle varattuina osa-alueina. Polut ovat jäänteitä vanhasta yhteydestä kylätontin venerantaan, joka sittemmin on maan kohoamisen seurauksena jäänyt sisämaahan.

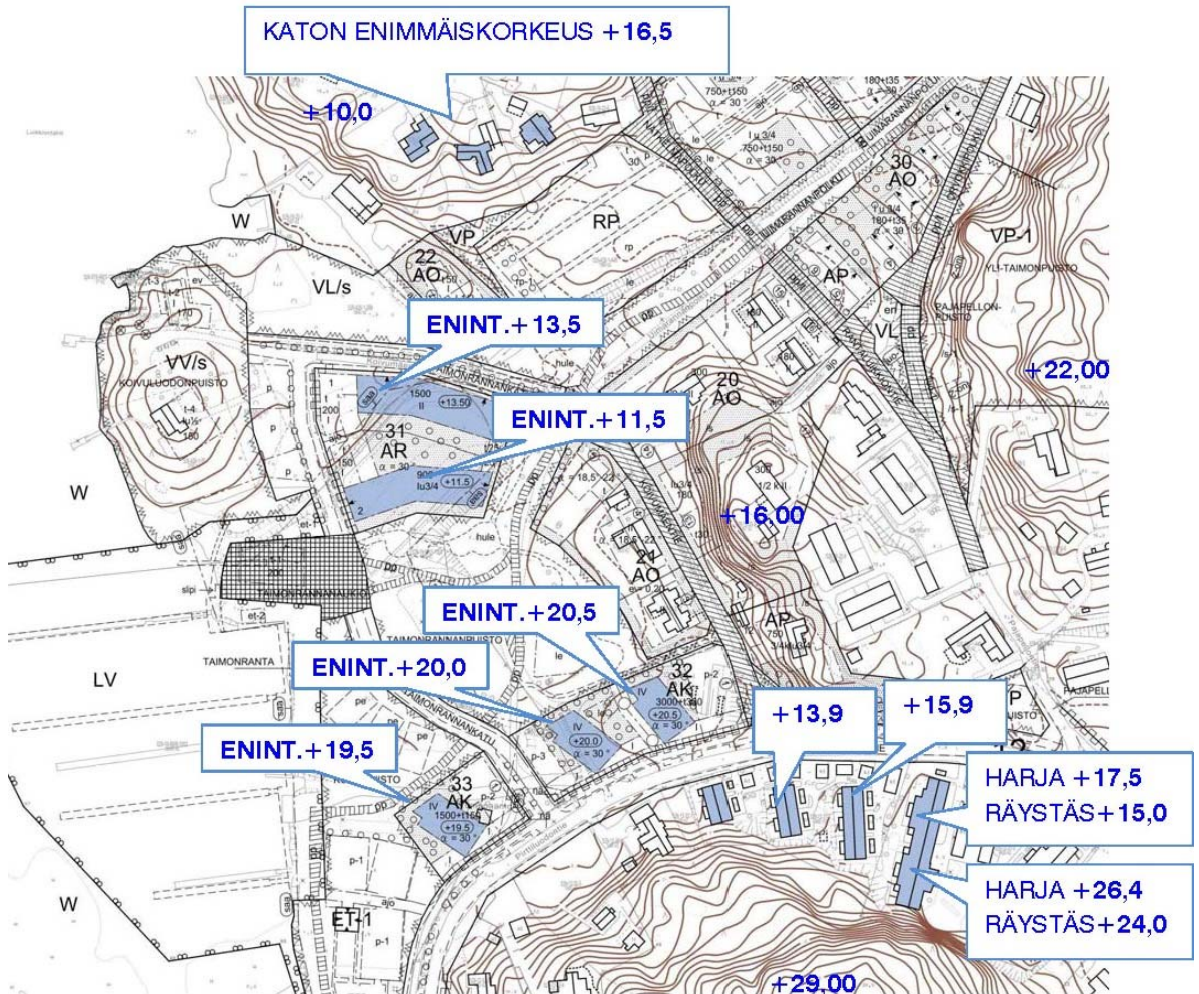
Uimarannalla on 1950-luvun alun jälleenrakennuskaudelle ominainen Santavuoren entinen hu-vilarakennus, joka on sittemmin tullut kaupungin omistukseen, kuten myös koko ranta-alue. Rakennuksen eteläpäätyä on käytetty partiolaisten kokoontumistilana ja pohjoispäätyä uima-reiden suihku- ja pukeutumistiloina. Rakennuksen sisätiloja on muutettu näiden toimintojen mukaan.

Rakennukselle kaavaluonnosvaiheessa osoitettu sr-3 -merkintä on poistettu. Rakennus edustaa 1950-luvun alun rakennuskantaa ja sen aikakaudelle ominaiset tunnuspiirteet ovat säilyneet. Rakennusta on kuitenkin jouduttu muuttamaan sisätiloiltaan rannan käytön mukaan. Rakennus on sijoitettu suhteessa vesistömaisemaan ja samalla rantapuuston taakse kätkeytyvänä.

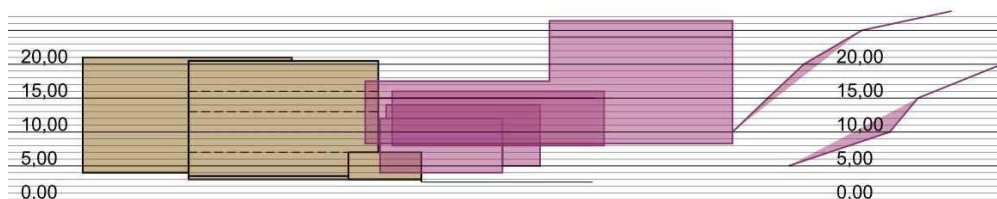
Kaavaehdotuksessa rakennuksen kohdalle on osoitettu t-4 –rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku vastaavat Santavuoren rakennusta. Rakennus voi edelleen säilyä, kuten tähänkin asti, mutta rakennuksen tilalle on mahdollista rakentaa tarpeen tullen uusi yleistä uimarantaa ja venesataman toimintoja palveleva rakennus. Santavuoren rakennuksen purkaminen vähen-täisi 1950-luvun aikakerrostuman rakennuskantaa. Maisemallisessa mielessä rakennuksen tilal-le olisi tarpeen rakentaa korvaava rakennus, t-4 –kaavamääräyksessä on ohjattu uudisraken-tamisen rakennustapaa harjakattoisena ja julkisivuiltaan pystylaudoitettuna, päiväriltään pu-namullattuna. Tavoitteena on että uudisrakennus olisi ryhdikäs ja lämminhenkinen.

Vaikutukset maisemaan

Rantavyöhykkeen uudisrakentaminen tukeutuu metsäisiin kallioselänteisiin ja tavoiteltu rakentamiskorkeus jää maiseman silhuetin/taustan alapuolelle, jolloin uudisrakentaminen soveltuu maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen maisematilallisen rajautumisen tapaan. Kauempaa katsottuna Naantalin aukolta suunnittelualue jää Pirttiluodon ja Karjaluodon katveeseen, joten vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueen maisemakuvaan ovat vähäiset. Sen sijaan katsottaessa avoimeen maisematilaan, merelle, on Pirttiluodontien varren uudisrakentamisella näkyvyysvaikutusta. Suunnittelulla on pyritty minimoimaan haittavaikutuksia uusien kerrostalojen väljällä sijoittelulla ja rakennusalan suuntauksella siten, että Pirttiluodontieltä on mahdollisimman hyvä näkyvyys rakennusten välistä Taimonrannanpuistoon ja merelle. Sama vaikutus on myös Pirttiluodontien etelän puoleisille asuinrakennuksille.



Uusien kerrostalojen enimmäiskattokorkeuksien vertailu Pirttiluodontien eteläpuolen kerrostalojen kattojen harjakorkoihin. Vastaavasti uuden rivitalon enimmäiskattokorkeuden vertailu pohjoispuolella olevan maaston korkoon ja omakotitalojen kaavassa määrättyyn enimmäiskattokorkeuteen.



Maaston poikkileikkaus Taimonrannankadun kohdalta kohti itää: Uusien kerrostalojen rakennusmassojen (ruskeat rakennukset) vesikaton harjan enimmäiskorkeuden vertailu Pirttiluodontien varrella oleviin nykyisiin kerrostaloihin (punaiset).

Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle arvioidaan muuttavan noin 262 uutta asukasta. Uudet asukkaat lisäävät jonkin verran liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Pääpaino liikenteen kasvulla on Pirttiluodontiellä, jolta liitytään Taimonrannankadulle, Koivumäentielle ja Taimonrannanpuiston pysäköintialueelle. Kaava-alueen koillisosan liikennemäärän kasvu painottuu Orvokkikadulle. Asuntokadulla liikennemäärän kasvu on maltillisempaa.



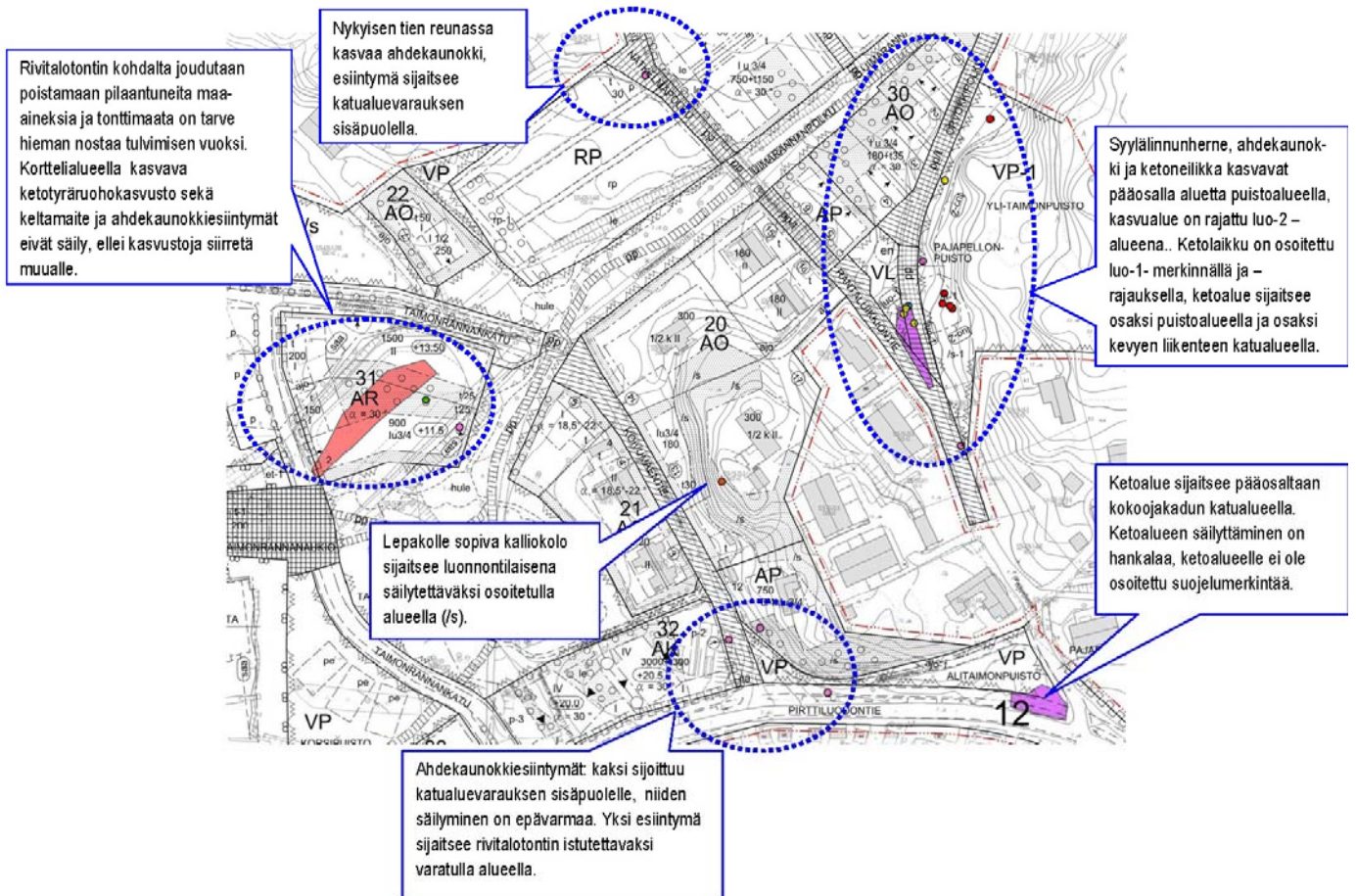
Liikenneverkoston suunnittelussa ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen risteämistä on vähennetty; Koivumäentie on päätetty Uimarannanpolkuun, samoin Rantaluikkiontie on päätetty puistoalueeseen ja kulku kiinteistölle RN:o 529-19-22-6 (Korttelin 22 tontti 6) muuttuu Nätkelmäkadun suuntaan. Uimarannanpolku, joka on alueellinen kevyen liikenteen reitti, jatkuu ehjänä (ei risteävää ajoneuvoliikennettä) aina Orvokkikadulta Taimonrannankadulle saakka.

- Koivumäentielle muodostetaan liittymä Pirttiluodontiehen ja katu päätetään Uimarannanpolkuun, kiinteistön 529-19-22-1 liikennöinti muuttuu, jatkossa kiinteistölle liikennöidään Taimonrannankadun kautta. Myös korttelin 20 tontin 12 liittymä muodostetaan Koivumäentielle ja ajoyhteys Alitaimonpuiston kautta muutetaan ohjeelliseksi, ajoyhteyttä ei saa käyttää tontin pääasiallisena kulkuyhteytenä tai huoltoreittinä.
- Taimonrannankatu linjataan nykyistä sijaintiaan lännemmäksi ja katu jatketaan pohjoiseen, katu varustetaan kevyen liikenteen väylällä. Kadun osuudella Uimarannanpolulta uimarannalle kevyen liikenteen väylä erotetaan viherkaistalla ja nykyinen koivurivistö on tavoitteena säilyttää (istutettava/säilytettävä puurivi –merkintä).
- Pirttiluodontien katualuevarausta on laajennettu, varaus mahdollistaa kadun kehittämisen kokoojakatuna. Koivumäentien katualuevarausta on laajennettu (6m > 8m) ja Taimonrannankatualueelle on muodostettu 12 m varaus korttelin 31 pohjoispuolella mahdollistaen näin ajoväylästä erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen.
- Alueelle toteutetaan kattava kevyen liikenteen verkosto, reiteistä osa on alueellisia ja osa paikallisia kevyen liikenteen reittejä, lisäksi venesataman alueelle toteutetaan rantaraitti (LV-määräyksessä).
- Huoltoajoliikenne venesatamaan järjestetään Taimonrannanaukion kautta ja venesataman eteläpäässä paikoitusalueen kautta (ajoyhteys).
- Paikoitus: Yleinen pysäköintialue on poistettu Nätkelmäkadun varrelta ja paikoitusalueet on suunniteltu uimarannan lähelle Taimonrannankadun yhteyteen ja venesataman eteläosan lähelle puistoalueelle matonpesupaikan viereen. Autopaikkoja muodostetaan näille alueille noin 96 kpl. Lisäksi Pirttiluodontielle voidaan toteuttaa pysäköintipaikkoja pitkitäispaikkoina.
- Risteysalueiden suunnittelussa on huolehdittu riittävästä näkemäalueista. Osa näkemäalueista on osoitettu korttelialueen puolelle (AK-korttelialueet).

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksissä kartoitetut ketoalueet: Rantaluikkiontien ja Orvokkipolun risteyksen keto-alue on osoitettu luo-1 –merkinnällä, osa ketoalueesta sijoittuu VL-alueelle ja osa Orvokkipolun kevyen liikenteen katualueelle ja Rantaluikkiontien katualueelle. Pirttiluodontien varren kallioketo jää suurimmaksi osaksi kokoojakadun katualueelle. Kokoojakadun yhteyteen rakennetaan kevyen liikenteen alueellinen reitti, jolloin kallioketoaluetta on hankalaa säilyttää, ketoalueelle ei ole kaavaehdotuksessa osoitettu säilyttävää merkintää.

Kasvillisuus: Orvokkipolun itäpuolella kartoitetut Syyliälinnunherne-, ahdekaunokki- ja ketoneilikkakasvustot sijoittuvat Yli-Taimonpuiston alueelle (VP-1), kasvualue on osoitettu luo-2 –alueena, kasviesiintymät säilyvät. Saastuneen maa-aineksen kunnostaminen ja maantäyttö merkitsevät kasvillisuuden häviämistä siltä alueelta. Kunnostettavalle alueelle (saa-merkintä) jäävät keltamaite-, ketotyräruoho- ja ahdekaunokkikasvustot häviävät ellei niitä siirretä muualle. **Lepakot:** Kalliojyrkänten alue Koivumäentien itäpuolella säilyy lepakoille sopivana ympäristönä, alue on osoitettu merkinnällä /s: ”Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Alueen maanpinta tulee säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto ja maanpinnan kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Alueelle ei saa rakentaa eikä tehdä alueen luonnontilaa muokkaavia toimenpiteitä.” Suunnittelualueen pohjoisosassa on vanhaa peltoaluetta, osa peltoalueesta on palstaviljelyalueena, joka säilyy viljelykäytössä nykyisessä laajuudessaan. Vanha peltoalue nykyisestä Rantaluikkiontiestä itään kasvaa rehevää niittyä ja harvakseltaan puita, alue muuttuu pääosaltaan rakennetuksi ympäristöksi. Puistoaluetta laajennetaan veneiden talvisäilytysalueen paikalle, sillä alueella kasvillisuus ja puusto tulevat monipuolistumaan myöhemmin laadittavan puistosuunnitelman mukaisesti. Katu- ja korttelialueille on osoitettu istutettava/säilytettävä puu –merkintöjä, istutettavat puut yhdessä virkistysalueiden puuston kanssa mahdollistavat ekologisten yhteyksien säilymistä/ kehittymistä alueella.



Kaavaehdotuksen vertailu luontoselvityksen päivityksessä kartoitettuihin luontoarvoihin. (Luontoarvojen koostekartta on edellä sivulla 10).

4.4.3 Ilmastovaikutukset (Liite 13)

4.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Manner Naantalissa ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä. Alueelle on osoitettu uudisrakentamista yhteensä noin 14 000 k-m². Mikäli alueen rakennusten rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m² ja toteutusaste olisi 80 %, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 22 miljoonan euron talonrakentamiskokonaisuuden, joka työllistää rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeliaisuutta. Rakentaminen ajoittuisi useamman vuoden ajalle. Lisäksi alueen kunnallistekniikan toteuttaminen luo yrityksille toimintamahdollisuuksia.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen osalta.

Tulot: Tontinluovutuksen tulojen, maankäyttömaksujen ja kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi on arvioitu noin 4,35 miljoonaa euroa. Tulojen arviointiperusteena on ollut:

- kerrostalotonttien myyntihinta 380 € / k-m² (yht. 1,88 M€)
- yhtiömuotoiset pientalot ja rivitalot, myyntihinta 240 € / k-m² (yht. 1,38 M€)
- omakotitonttien keskihinta 60 000 euroa / tontti (yht. 0,78 M€)
- lisäksi vesihuollon liittymismaksuja noin 0,25 M€
- Yksityisten maanomistajien kanssa tehtävistä maankäyttösopimuksista saa kaupunki rahallista sopimuskorvausta sekä rakennusoikeutta n. 60.000 euron arvoisesti.
- (arviossa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöverotulojen kasvua)

Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi on arvioitu noin 4,3 miljoonaa euroa (kunnallistekniikan johtoja ja pumppaamo joudutaan siirtämään pois kerrostalotonteilta, muutoin maanalaiset johdot on rakennettu katualueille). Lisäksi kustannuksia muodostuu pilaantuneiden maa-ainesten kunnostamisesta ja maantäytöstä sekä puistojen toteuttamisesta. Laskelmassa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöveron kasvua, rahoituskuluja eikä alueen rakennusten toteuttamisvaiheen tuomaa taloudellista toimeliaisuutta.

Alueen suorat kaavataloudelliset vaikutukset ovat siis kokonaisuutena varsin tasapainoiset, varsinkin jos kustannuksissa ei huomioitaisi veneiden talvisäilytysalueen pilaantuneiden maiden kunnostuksen tuomia kustannuksia. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttien luovutuksien myötä.

4.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Suunnittelualueesta pääosa on tällä hetkellä rakentamatonta aluetta, rakennetut tontit ovat omakotitontteja ja ne sijaitsevat Koivumäentien ja Rantaluikkiontien yhteydessä kallioisen mäen alueella ja tuntumassa. Kaavaehdotuksen myötä suunnittelualueen luonne muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Muutosta on lievennetty muodostamalla virkistysalueista yhtenäisiä verkostoja, säilyttämällä koko rantaviivaan rajoittuva ranta-alue yleisessä käytössä venesatamana, uimarantana ja virkistysalueena. Alueella olevia virkistystoimintoja säilytetään (palstaviljely, mattojen pesupaikka) ja monipuolistetaan (mm. satama-aukio, uimarannan esteetön sauna). Alueen liikenneverkostoa on suunniteltu siten, että kevyen liikenteen reitistö muodostuu kattavaksi ja yhteydet mahdollisimman ehjiksi. Tehokkaampi uudisrakentaminen sijoitetaan koojakadun varren alueelle, muualla uudisrakentaminen on erillispientalo-, asuinpientalo- sekä rivitalorakentamista. Näkymät olemassa olevan asutuksen suunnasta on otettu huomioon uudisrakennusten kerrosluvussa ja sijoituksessa. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sijoittuu koulun ja päiväkodin lähialueelle.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Meritulvat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa korttelialueiden sijoituksessa sekä määräyksellä: Alin rakentamiskorkeus on + 2,40 m (N2000), jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia.

Veneiden talvisäilytysalueella on todettu pilaantuneita maita. Alueelta on tehty pilaantuneiden maiden tutkimus ja riskinarvioraportti. Pilaantuneet maat tullaan kunnostamaan kaavamuu-
toksen hyväksymisen jälkeen ennen alueen rakentamista. Hulevedet: Tontit liitetään hulevesiviemäriin, sadevesiä tulee viivyttää ennen hulevesiviemäriin johtamista. Virkistysalueille on osoitettu hulevesien viivytykseen tarkoitettuja osa-alueita ohjeellisina, viivytysohjainten sijaintia tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Ks. Kaavaehdotuskartta

4.7 Nimistö

Kaavaehdotuksen nimistön muutokset: Kadut ja aukiot:

- Uuden aukion nimi on TAIMONRANNANAUKIO,
- Uusia katujen nimiä ovat NÄTKELMÄPIHA ja NÄTKELMÄPOLKU. (Rantaluikkiontien pohjoinen osa nimetään Nätkelmäpoluksi).
- KOIVUMÄENTIE jaetaan kahteen osaa, joista toisen osan nimi on TAIMONRANNANKATU.
- Kadun nimi VENERANNANPOLKU poistuu.
- Kadun nimi ALITAIMONPOLKU poistuu.

Puistot ja satamat:

- Venesataman nimi on TAIMONRANTA.
- Uusia puistojen nimiä ovat NÄTKELMÄPUISTO ja UIMARANNANPOLUNPUISTO.
- Uimaranta ja sen viereinen lähivirkistysalue: KOIVULUODONPUISTO
- TAIMONRANNAPUISTO I JA TAIMONRANNANPUISTO II tilalle muodostetaan TAIMONRANNANPUISTO.
- Venesataman viereinen puistoalue: KORSIPUISTO.
- Puistoalue Rantaluikkiontien ja Orvokkipolun risteyksessä: PAJAPELLONPUISTO.
- Orvokkipolun itäpuolella YLI-TAIMONPUISTO.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotusta on havainnollistettu 3D-mallilla (Liite 12) . Viherympäristön ja viherpihojen hoidon ohjeita on mm. Kansallisessa pölyttäjästrategiassa ja toimenpidesuunnitelmassa (YM 2022:9).

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Ennen rakentamista alueella olevat saastuneet maa-ainekset kunnostetaan. Alueen toteutuminen kestää useita vuosia.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen seuraavat kaavamääräysten toteutumisesta. Rakennushankkeiden sovittaminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön vaatii huolellista suunnittelua niin rakennuksen kuin tontin käytön osalta, jotta alueen ominaispiirteet pystytään mahdollisimman hyvin säilyttämään.