

Helteenahon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-316)

Tekninen lautakunta 21.02.2024 § 12
151/10.02.03/2024

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 8.2.2024

Asemakaavatyö on vuoden 2016 kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeesta on käytetty aikaisemmin nimeä Muurilan ja Hellemaan ak ja akm. Asemakaavan laatiminen alueelle käynnistettiin alun perin jo Merimaskun kunnan aikana (2009). Osalle aluetta on vuonna 1973 laadittu omakotitalojen palstoitussuunnitelma.

Helteenahon asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

Liite 1, TEKLA 21.2.2024

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyö on vuoden 2016 kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeesta on käytetty aikaisemmin nimeä Muurilan ja Hellemaan ak ja akm. Asemakaavan laatiminen alueelle käynnistettiin alun perin jo Merimaskun kunnan aikana (2009).

Hellemaan alueelle laaditaan nyt uutta asemakaavaa Muurilan ja Nissilän tilojen ympäristöön sekä Hellemaan palstoitetulle omakotitaloalueelle. Uusi asuinalue täydentää Merimaskun kunnan aikana rakentuneet Ritaniemen, Hellemaan ja Hellemäen pientaloalueet toiminnallisesti yhtenäiseksi ja viihtyisäksi kokonaisuudeksi. Suuri osa rakentamiseen kaavoitettavasta alueesta on viljelystä poistunutta peltomaata eli ahoa. Uudelle alueelle tulee olemaan luonteenomaista puistomaisuus. Suunnitteluratkaisuissa tullaan etsimään nykyaikaisen puutarhakaupungin mallia. Omakotitalovaltaisen alueen ytimeen tulee kokoava puistoaukio. Tavoitteena on myös lisätä puutarhanhoitoon ja pienimuotoiseen viljelyyn soveltuvien omakotitonttien tarjontaa Naantalissa. Kaavaan suunnitellaan noin 70-90 omakotitalotonttia ja 5-8 rivitalotonttia.

Tämä asemakaava ja sitä seuraavat laajennusvaiheet mahdollistavat tulevaisuudessa sujuvamman itä-länsisuuntaisen liikenneyhteyden Tärkkistentieltä länteen Merimaskuntielle. Suunniteltu uusi katu sekä jalankulku- ja pyörätie tekevät koko alueen lasten koulumatkasta Merimaskun koululle lyhyemmän, sujuvamman ja turvallisemman. Kaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia varhaiskasvatustaluiden sijoittumiseksi alueelle.

Suunnittelualan rajaus

Noin 50 hehtaarin suuruisia suunnittelualuetta rajaavat etelässä ja lounaassa Merimaskuntie, lännessä Ritaniemen omakotitaloalue (Ak-M8) ja pohjoisessa Ranniitun peltoaukean eteläreuna ja kalliot. Kaavoitettava alue ulottuu idässä aina Munterinmäen tasalle asti. Idässä ja kaakossa suunnittelualue rajautuu Munterinmäen (Ak-M7) ja Hellemäen (Ak-M3) ja

Ak-M6) omakotitaloalueisiin. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Osayleiskaava

Helteenahon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista ohjaa vuonna 2006 Merimaskun kunnanvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Merimaskun yleiskaava ja yleiskaavan muutos. Siinä suunnittelualueelle on merkitty vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1) sekä pohjaveden suoja-alue (pv-s). Merimaskuntien varteen on osoitettu kevyen liikenteen väylä. Myös kaava-alueen koilliskulmassa on kevyen liikenteen yhteys Mäkiläntieltä Tärkkisten rantatielle. Kaava-alueen luoteisosan läpi kulkee yleiskaavassa osoitettu yhdystie Ritaniementieltä Haahdenniementielle. Kaava-alueen halki luode-eteläsuunnassa kulkee sähkövoimalinja.

Maankäytön osalta osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin asuntoalueeksi taaja-asutusalueella (AC), sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MU).

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin ennestään asemakaavoittamatonta. Pienellä osalla suunnittelualue sijoittuu voimassa olevien asemakaavojen Ak-M7 ja Ak-M6 alueille. Hellemaan vanha kaavoittamaton palstoitettu omakotitaloalue (1973) jää kokonaisuudessaan uuden kaava-alueen sisään.

Maanomistus

Iso osa kaavoitettavasta alueesta on Naantalin kaupungin omistuksessa. Alueella on yksityisessä omistuksessa olevia pieniä kiinteistöjä, asuinkiinteistöjä (44 kpl) ja maa- ja metsätaloustalokkiinteistöjä. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: Käynnistetty alun perin 2009, uudestaan 2016 ja jatkettu 2023
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: loppusyys 2023 - syys 2024
- Ehdotusvaihe: tavoitteena kevät 2025
- Hyväksymisvaihe: vuoden 2025 aikana

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 8.2.2024 päivätyn Helleahon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.