

## Ak – 357 YLI-KAIVOLAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

06.11.2017

---

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 06.11.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.



*Ilmakuva vuodelta 1953 / MML*



*Ilmakuva vuodelta 1962 / MML*



*Ilmakuva vuodelta 1977 / MML*



*Ortokuva vuodelta 2013*

Asemakaava on kuulutettu vireille 06.02.2017.

Kaavan laatija: arkkitehti Mika Sahlström

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
23.08.2017		

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS



### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki  
Ak-357 YLI-KAIVOLA

Asemakaavamuutos koskee:  
Osia Käkölän- ja Haijaistentien katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:  
107 kaupunginosan korttelit 23 – 25, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

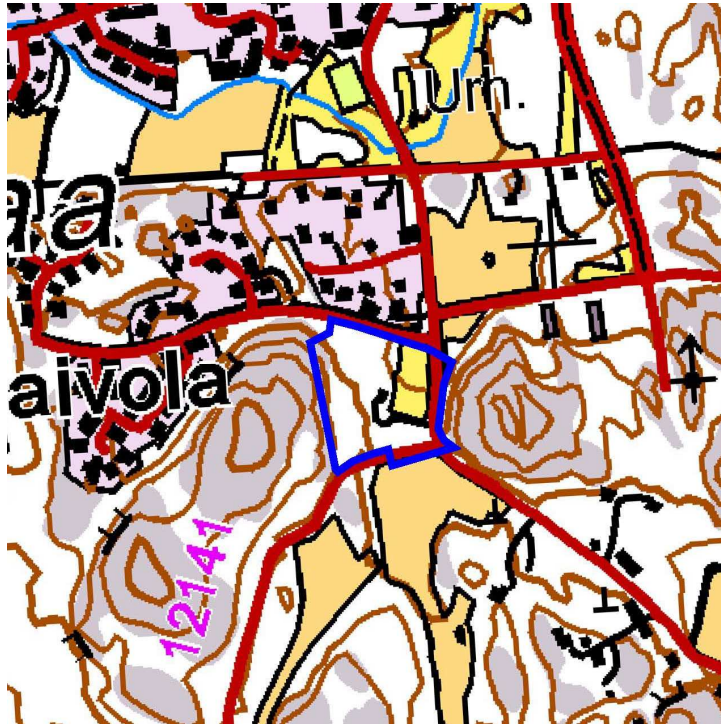
Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

#### Kaavakäsittelyt:

Vireilletulo:	Kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2017		
Käsittelyt:			
OAS	Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	26.1.2017	§ 1
kaavaluonnos	Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	26.1.2017	§ 1
kaavaehdotus	Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	23.8.2017	§ 60
	KH – konsernijaosto	28.8.2017	§ 19
	Kaupunginhallitus	11.9.2017	§ 325
hyväksymisvaihe	Kaupunginhallitus	27.11.2017	§
	Kaupunginvaltuusto		

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla. Aluetta rajaa pohjoisessa Kaivolankatu, idässä Käköläntie ja etelässä Haijaistentie sekä lännessä metsäinen kalliorinteinen Merkkitulun puisto. Suunnittelualueen eteläpuolella on Kukolanvainion ja pohjoispuolella Kaivolän pientaloalueet.



*Ote peruskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla sinisellä rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).*

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Yli-Kaivolän asemakaava. Asemakaavan tavoitteena on muodostaa pientalotyypinen luonnonläheinen asuinalue, joka liittyy olemassa oleviin Kukolan-vainion ja Kaivolän pientaloalueisiin. Asumisen lisäksi on tarkoitus kaavoittaa virkistys- ja ulkoilu-alueita sekä tutkia näiden yhteystarpeita viereisiin alueisiin.



## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ...	5
2.	TIIVISTELMÄ .....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava .....	6
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	10
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	10
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	10
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.3	Maanomistus .....	10
3.2	Suunnittelutilanne .....	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1	Osalliset.....	12
4.3.2	Vireilletulo.....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.1.1	Mitoitus.....	12
5.1.2	Palvelut.....	12
5.3	Aluevaraukset .....	12



5.3.1	Korttelialueet .....	12
5.4	Kaavan vaikutukset .....	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	13
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	13
5.4.3	Vaikutukset maisemaan .....	13
5.4.4	Muut vaikutukset .....	14
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
6.2	Toteutuksen seuranta .....	14



## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- 3 Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta
- 4 Kaupungin maanomistus
- 5 Yli-Kaivolan asemakaavan luontoselvitys
- 6 Suunnittelualueen inventoidut rakennukset
- 7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 8a Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan
- 8b Julkinen kuuleminen, lausunnot ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan
- 9a Asemakaavaehdotus, kansilehti
- 9b Asemakaavaehdotus, kaavakartta
- 9c Asemakaavaehdotus, asemakaavamääräykset
- 10 Asemakaavaehdotuksen havainnepiirustus

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Naantalin Luonnonmaan Haijaisten Asemakaava-alueen ja lisäalueen luontoarvojen perusselvitykset (Kukolanvainion luontoselvitykset 2011).

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on vuoden 2017 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (Kh. 6.2.2017 § 35) mukainen hanke.

#### OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos käsiteltiin kaavoitus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 26.1.2017, §1. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.3. – 31.3.2017 Naantalin ympäristöviraston maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

#### Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnokseen osoitettiin korttelit 23 ja 24 asuinpientalojen korttelialueiksi (AP-1), jolle saadaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Kortteli on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan. Korttelin 23 tonttikohtainen rakennusoikeus asuinpientaloille on 750 k-m<sup>2</sup> ja autotalli- tai talousrakennuksille 150 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 24 rakennusoikeus asuinpientaloille on 750 k-m<sup>2</sup> ja autotalli- tai talousrakennuksille 150 k-m<sup>2</sup>.

Kortteli 25 osoitettiin erillispientalojen korttelialueeksi, jonka rakennusaloille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Korttelin tonttikohtainen

rakennusoikeus on erillispientalolle 250 k-m<sup>2</sup> ja autotalli- tai talousrakennuksille 50 k-m<sup>2</sup>.

Korttelien suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asumisen lisäksi kaava-alueelle osoitettiin lähivirkistysalueita (VL) ja katualuetta.

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa, ks. liite 8a, valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot, ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan.

#### Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa eikä yhtään muistutusta, ks. liite 8b, ehdotusvaiheen kuuleminen, lausunnot, ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitualueet, rakennusoikeudet ja muut korttelikohtaiset määräykset

Asemakaavaan osoitetaan kaksi AP-1 korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Kortteli on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan. Suunnittelualueelle osoitetaan myös yksi AO-1 korttelialue, jossa saa kolmelle tontille rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asemakaavaan muodostuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille yhteensä 3000 k-m<sup>2</sup> sekä autotalli- tai talousrakennuksille yhteensä 600 k-m<sup>2</sup> sekä suojellulle rakennukselle 100 k-m<sup>2</sup> ja tämän talousrakennukselle 30 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Kortteliin 23 rajattiin julkisen kuulemisen jälkeen tontti olemassa olevalle rakennukselle. Sille annettiin suojelumääräys sr-3 ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa.”. Samalla suojeltavalle rakennukselle osoitettiin pihasaunan rakennusala 30 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella omalta tontilta.



Yli-Kaivolon torppa asettuu omalle n. 1m korkeammalle perustasolle, kuin korttelin 23 uudisrakentaminen.



Yli-Kaivolon torppa pihasaunan rakennus- alalta kuvattuna.



Pihasaunan rakennuspaikka kuvassa kalliopenkereen alapuolella.

Korttelien pinta-ala- ja rakennusoikeuserittely, ks. liite 1, asemakaavan seurantalomake.

Asuinkortteleihin on osoitettu rakennusalat, tontin istutettavat alueen osat sekä puurivejä katualueiden viereen kortteleihin. Osa kortteleiden reuna-alueista on osoitettu alueiksi, joilla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena (s-lu). Näillä alueilla maanpinnan luonnonmukaista korkeusasemaa ei saa muuttaa ja alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Määräyksen tavoitteena on pehmentää luonnonvaraisen ja rakennetun ympäristön vaihtuvaa rajavyöhykettä.

#### Lähivirkistysalueet (VL)

Merkkitulenpuiston lähivirkistysalue liittyy olemassa olevaan Kukolanvainion asemakaava-alueen samanimiseen lähivirkistysalueeseen. Lähivirkistysalueelle on mahdollista toteuttaa ulkoilureitti viereisen Merkkitulentien kääntöalueelta. Suunnittelualan kaakkoisosaan on rajattu lähivirkistysalue, Yli-Kaivolanku puisto, joka jatkaa yleiskaavan mukaista lähivirkistysaluetta Käköläntien kevyenliikenteen väylälle. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, joka noudattelee Yli-Kaivolanku tilojen I ja II vanhaa tieuraa Käköläntieltä. Kyseinen tieura perustetaan ja sorastetaan.



*Yli-Kaivolanku puiston vanha tieura, joka perustetaan sorapäällysteiseksi kevyenliikenteen väyläksi.*

#### Katualueet

Yli-Kaivolanku toteutetaan 5m leveänä asuntokatuna, jonka päähän toteutetaan kääntöpaikka. Kortteleihin 23 ja 25 liitytään Yli-Kaivolankujalta, kortteliin 24 on mahdollisuus liittyä Haijaistentieltä. Yli-Kaivolanku ja Yli-Kaivolanku puiston jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie valaistetaan.

Olemassa oleva rakennuskanta suunnittelualueella  
ks. liite 6, suunnittelualan inventoidut rakennukset

#### Yli-Kaivolanku tila 529-412-1-18.

Tilalla on korjauskelpoinen asuinrakennus (1919/1920). Rakennus esitetään asemakaavassa suojeltavaksi. Rakennukselle annetaan asemakaavassa merkintä sr-3: ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus.

*Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa.”*

Rakennus tulee korjata perinteisillä rakennusmenetelmillä ja rakennusmateriaaleilla säilyttäen rakennuksen historiallinen autenttisuus. Asemakaava määrittelee rakennuksen asuinrakennukseksi. Asemakaavassa on osoitettu rakennuksen tontille erillinen rakennusala pihasaunalle, jonka rakennusoikeus on 30 k-m<sup>2</sup>. Olemassa oleva



kokonaisuus sijoittuu uudisrakennusten viereen omalle tontilleen ja noin 1 m korkeammalla perustasolla kuin korttelin 23 uudisrakennukset.



Kuvan avokalliot rajaavat tulevaa asuntokatua.

1988 ja 2017 tehdyissä inventoinnissa kohde on kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan luokiteltu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi, ks. liite 6.

Tilalla on sijainnut talousrakennus (1919/1920), joka on purettu ja kiinteistölle on rakennettu uusi talousrakennus arviolta 1990-luvulla. Rakennus on rankarakenteinen ~40 k-m<sup>2</sup> peltivuorattu lämmittämätön varastorakennus pilariperustuksella. Kiinteistöllä on myös saman ikäinen höylähirrestä rakennettu ~20 k-m<sup>2</sup>:n pihasauna. Varastorakennus ja pihasauna puretaan kadun rakentamisen tieltä.



Asuinrakennus 1919-1920-luvulta, Yli-Kaivolan tila 529-412-1-18.



Yli-Kaivolan tila 529-412-1-18 talousrakennuksia.

#### Kaivolan tila 529-412-1-19

Kiinteistön rakennuksista on jäljellä talousrakennus, joka on 1988 ja 2017 inventointitietojen perusteella noin vuodelta 1920 – 1940, jota on peruskorjattu 1980-luvulla. Rakennus on viimeajat toiminut kylmänä laitesuojana ja sen betonirakenteisessa kellarikerroksessa on ollut mm. perunakellari. Rakennus on melko hyvässä kunnossa. Rakennuksella ei ole rakennustaiteellisia arvoja ja kulttuurihistorialliset arvot ovat kadonneet kiinteistön muiden rakennusten tuhouduttua. Rakennus on hyvin sovitettu

etelärinteeseen kellarikerroksensa ansiosta. Rakennus voidaan purkaa joko osittain tai kokonaan.



Varastorakennus noin 1940-luvulta, Kaivolan tila 529-412-1-19.

### Asemakaavan yleiset määräykset

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AP kortteleissa 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1,5 ap. / asunto.
- AO korttelissa 2 ap. / asunto.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 pp /asunto.

### Rakentamistapa

AP-1 ja AO-1 kortteleissa autotalli- tai talousrakennusten runkosyvyys saa olla enintään 6.5m ja näiden korkeus tulee olla alisteinen rakennuspaikan päärakennukseen nähden.

Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty julkisen kuulemisen jälkeen määräys: "AO-1 ja AP-1 korttelialueilla on rakennukset suunniteltava siten, että ne soveltuvat historiallisesti ja ympäristökuvan kannalta arvokkaaseen (sr-3) rakennukseen." Määräyksellä varmistetaan alueen historiallisten arvojen säilyminen.

### Pihajärjestelyt

AP –korttelialueilla, niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, tulee pihan leikki- ja oleskelutilat sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. AP korttelialueen tontteja ei saa erottaa aidalla toisistaan.

### Hulevedet

Asuinkorttelien piha-alueilla on varattava tilaa hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Pihalla on järjestettävä hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Pihasuunnitelman yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittava tonttijaosta riippumatta.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla. Aluetta rajaa pohjoisessa Kaivolankatu, idässä Käköläntie ja etelässä Haijaistentie sekä lännessä metsäinen kalliorinteinen Merkkitulen puisto. Suunnittelualueen eteläpuolella on Kukolanvainion ja pohjoispuolella Kaivolan pientaloalueet.

##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

###### Asuminen ja palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse käytössä olevia asuntoja, mutta se liittyy kiinteästi Kukolanvainion ja Kaivolan pientaloalueisiin. Kunnalliset palvelut sijaitsevat lähituntumassa, Viialan päiväkotin noin 0,5 km päässä ja Kultarannan koulu ja päiväkotin noin 2,5 km:ä pohjoiseen Luonnonmaantien varrella. Naantalin keskustan palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin päässä alueelta koilliseen. Yli-Kaivolan tilalla 529-412-1-18 sijaitsee autioitunut asuinrakennus piharakennuksineen ja Kaivolan tilalla 529-412-1-19 varistorakennus. Ks. kohta 2.2 asemakaava ja liite 6 Suunnittelualueen inventoidut rakennukset.

###### Liikenne

Suunnittelualue on julkisen liikenteen reittien varrella ja alueelta on kevyenliikenteen yhteydet Luonnonmaan palveluihin sekä Naantalin keskustaan.

###### Tekninen huolto

Alue tukeutuu Kaivolan-, Käkölän- ja Haijaistentien varrella oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

##### 3.1.3 Maanomistus

Asemakaava-alue on Naantalin kaupungin maanomistuksessa, ks. liite 4, *Kaupungin maanomistus*

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

###### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteista seuraavat kokonaisuudet koskevat suunnittelualueita: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, virkistyskäyttö sekä toimivat yhteysverkot ja energianhuolto.

### Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. *Ks. liite 2, ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.*

### Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Luonnonmaan osayleiskaavassa (vahvistettu 5.10.2009) pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP) sekä virkistysalueeseen (V). Suunnittelualueen yhteyteen on osayleiskaavassa osoitettu ohjeellinen kevyenliikenteen reittivaraus, joka on suunnittelualueella toteutunut. *Ks. liite3, Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta.*

### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tehtävänä on laatia asemakaava Naantalin Luonnonmaalle, kaavoittamattomalle alueelle Yli-Kaivolan ja Kaivolan kiinteistölle Kaivolankadun, Käköläntien ja Haijaistentien varteen, joka täydentää Luonnonmaan tonttitarjontaa erillispientalojen ja asuinpientalojen osalta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on vuoden 2017 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (Kh. 6.2.2017 § 35) mukainen hanke ja on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 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 aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oy, Caruna Oy sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke käynnistyi alkuvuodesta 2017.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lausuntopyyntö asemakaavaluonnoksesta. Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa pientalotyyppinen luonnonläheinen asuinalue, joka liittyy olemassa oleviin Kukolanvainion ja Kaivolän pientaloalueisiin. Asumisen lisäksi on tarkoitus kaavoittaa virkistys- ja ulkoilu-alueita sekä tutkia näiden yhteystarpeita viereisiin alueisiin.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan mitoitus, ks. liite 1 asemakaavan seurantalomake.

#### 5.1.2 Palvelut

Alueen palvelut eivät muutu asemakaavamuutoksen myötä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Alueelle on osoitettu

- Asuinpienalojen ja erillispientalojen korttelialueita.
- lähivirkistysalueita.
- katualueita.



## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella Yli-Kaivolan tilalla 529-412-1-18 sijaitsee tällä hetkellä autoitunut asuinrakennus piharakennuksineen ja Kaivolan tilalla 529-412-1-19 varistorakennus. Asuinrakennus suojellaan asemakaavalla (sr-3) ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa.”. Ks. kohta 2.2 asemakaava ja liite 6, Suunnittelualueen inventoidut rakennukset.

Suojeltava rakennus ja Yli-Kaivolan puistossa sijaitseva vanha kunnostettava tieura luo alueen identiteettiä. Suojeltava rakennus ja vanha tieura antavat ajallista syvyyttä asemakaavan suunnittelualueelle, ks. alla vanha viistokuva kaakosta.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakentunut tai parhaillaan rakentumassa, tosin valtaosa suunnittelualueesta sijoittuu rakentumattomalle, lähes luonnontilaiselle kaavoittamattomalle alueelle. Suunnittelualue sulautuu osaksi rakentua kokonaisuutta. Kaava-alueen täydentyminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.



Yllä: Näkymä v. 7-2017 suunnittelualueelle kaakosta. Alla: Viistokuva suunnittelualueelta kaakosta.



### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelta ei löydetty metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, vesilain mukaisia pienvesiä eikä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä. Myöskään Metso-suojeluohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet täyttäviä kohteita ei havaittu. Ks. liite 5, Yli-Kaivolan asemakaavan luontoselvitys.

### 5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Alueen itäosassa Käköläntien länsipuolella on rehevän niittymäisen kasvillisuuden peittämää entistä peltoa. Maisema on kuitenkin yhä säilynyt verrattain avoimena. Kaava-alueen länsiosaa peittää mäntyvaltainen, osin

kallioinen kangasmetsä. Olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolen pellolla kasvaa harvaa nuorta lehtipuustoa.

Kaavaehdotus lisää jonkin verran rakennuspaikkoja, lähiympäristön aluetehokkuus ei kasva merkittävästi. Vaikutus olemassa olevaan maisemaan näkyy rakennusten myötä metsänreunan edustan peltoalueella. Valokuvan taustalla oleva metsäalue (Merkitulenpuisto) säilyttää roolinsa maisematilan reunavyöhykkeenä.



Näkymä koillisesta. Kuvassa näkyy Käköläntien betonikivipäällysteinen uusi linja-autopysäkki.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

Yritysvaikutusten arviointi

Mikäli asemakaava muutetaan, lisääntynyt asukaskehitys tukee palvelurakenteita Luonnonmaalla. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 6.11.2017

Mika Sahlström  
kaavoitusarkkitehti