

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-362 Soinistentien alue / Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee:

Osia Soiniemen- ja Kartanonpuistojen lähivirkistysalueita (VL) sekä maatalousaluetta (MT).

Asemakaavalla muodostuu:

Naantalin 30. kaupunginosan korttelit 52 – 57, energiahuollon, virkistys- ja katualueita.

AP tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

AO tonttien osalta muodostuu sitova tonttijako tämän asemakaavan yhteydessä.

Kaavakäsittelyt:

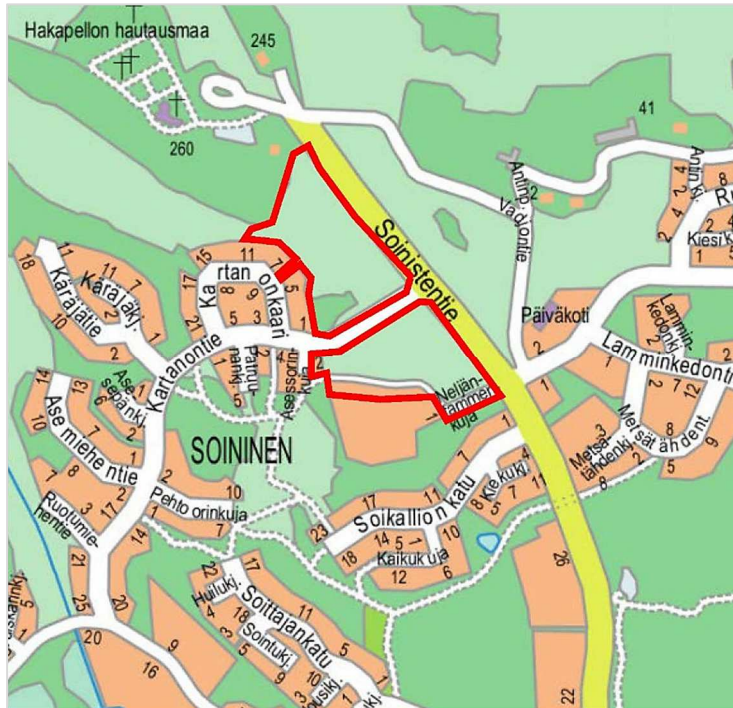
Vireilletulo: Kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2018

Käsittelyt:

| | | | |
|--------------|---------------------|-----------|------|
| OAS | Tekninen lautakunta | 16.5.2018 | § 50 |
| kaavaluonnos | Tekninen lautakunta | 16.5.2018 | § 50 |
| kaavaehdotus | Tekninen lautakunta | 12.9.2018 | § |

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Soinisten (30) kaupunginosassa ja rajoittuu pohjoisosastaan Hakapellon kappeliin, idässä Soinistentiehen, etelässä Neljäntammenkujaan, länsipuoleltaan Kartanonkaaren varrella oleviin asuinkortteleihin 19 ja 21 sekä Asessorinkujaan. Alueen läpi kulkeva kartanontie jää asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Soinistentien alue / Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamuutos (Ak-362).

Asemakaavamuutoksella tutkitaan pientaloalueen laajentamista Soinistentien varteen Soinisten omakotialueen itäpuolelle Naantalin 30. (Soininen) kaupunginosassa.



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 | 8 |
| 3. | LÄHTÖKOHDAT..... | 12 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 12 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus..... | 12 |
| 3.1.2 | Rakennettu ympäristö..... | 12 |
| 3.1.3 | Maanomistus | 13 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 13 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 13 |
| 4. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 14 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 14 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 14 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö..... | 14 |
| 4.3.1 | Osalliset..... | 14 |
| 4.3.2 | Vireilletulo..... | 15 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt..... | 15 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö | 15 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 15 |
| 4.4.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet..... | 15 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 15 |
| 5.1 | Kaavan rakenne..... | 15 |
| 5.1.1 | Mitoitus..... | 15 |
| 5.1.2 | Palvelut..... | 15 |
| 5.3 | Aluevaraukset | 15 |



| | | |
|-------|--|----|
| 5.3.1 | Korttelialueet | 15 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset | 15 |
| 5.4.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 15 |
| 5.4.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 16 |
| 5.4.3 | Vaikutukset maisemaan | 16 |
| 5.4.4 | Muut vaikutukset | 17 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 17 |
| 6.1 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 17 |
| 6.2 | Toteutuksen seuranta | 17 |

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- 3 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
- 4 Kaupungin maanomistus
- 5 Suunnittelualueen luontoselvitys
- 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan
- 8 Asemakaavaehdotus20.8.2018

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Soinisen asemakaava-alueen luontoselvitys v. 2000
- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Osayleiskaava-alueen pohjoisosan arkeologinen inventointi

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen on vuoden 2018 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (KH 15.01.2018 § 7) mukainen hanke.

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 16.5.2018, §50. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.5. – 29.6.2018 Naantalin teknisten palveluiden maankäyttöosaston ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla.



Ote valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksesta (Ve1). Kartta ei ole mittakaavassa.



Ote valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksesta (Ve2). Kartta ei ole mittakaavassa.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnokseen on osoitettu korttelit 55 ja 56 asuinpienalojen korttelialueiksi (AP). Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus asuinpienaloille on 3000 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 600 k-m² (at).

Korttelit 52 - 54 ja 57 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Korttelien tonttikohdainen rakennusoikeus vaihtelee 175 - 300 k-m²:iin. Lisäksi AO-tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen. Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus erillispientaloille on 2450 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 500 k-m² (at).

AP ja AO korttelien suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

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

Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa sekä kaksi mielipidettä. Lisäksi nähtävillä olo aineistosta järjestettiin kaavaneuvottelu sekä keskustelutilaisuus, joista saatiin suullisia mielipiteitä, ks. liite 7, valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot, ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan.



Ote nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta. Kartta ei ole mittakaavassa.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotukseen on osoitettu korttelit 55 ja 56 asuinpienalojen korttelialueiksi (AP-20), joille saadaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.

Käyttötarkoituksen asemakaavamääräystä on tarkennettu luonnosvaiheesta lisämääräyksillä, jotka korvaavat mahdollisen rakennustapaohjeen.

Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus asuinpienaloille on 3000 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 600 k-m² (at).

Korttelit 52 - 54 ja 57 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO-21). Alueella voidaan rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Käyttötarkoituksen asemakaavamääräystä on tarkennettu luonnosvaiheesta lisämääräyksillä, jotka korvaavat mahdollisen rakennustapaohjeen.

Korttelien tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 175 - 300 k-m²:iin. Lisäksi AO-tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen. Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus erillispientaloille on 2450 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 500 k-m² (at).

AP-20 ja AO-21 korttelien suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asumisen lisäksi asemakaavaehdotukseen on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja katualuetta sekä energiahuollon aluetta (EN).

2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitusalueet, rakennusoikeudet ja muut määräykset.

AP-20 korttelialueet

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan kaksi AP-20 korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kortteille on annettu määräyksiä rakennusten koon, rakennusten muodon sekä julkisivumateriaalien suhteen. Myös julkisivuihin asennettavien laitteiden toteutukseen annetaan ohjeita:

- Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Yksittäisen asuinrakennuksen enimmäispituus saa olla 22m. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla enintään neljä.
- Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Murrettu harja- ja pulpettikatto sallitaan vain, mikäli asuinrakennuksen kokonaisrunkosyvyys on alle 8 metriä.
- Rakennusten katemateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti-, huopa tai tiilikate. Tiilikattoa jäljittelevää peltikateprofiilia ja palahuopakatetta ei sallita. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maalattua puuverhousta, rappausa tai tiiltä. Värin tulee olla vaalea ja murrettu.
- Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus saman tontin asuinrakennusten kanssa. Piharakennusten korkeus tulee pitää kohtuullisena ja sen tulee olla matalampi kuin päärakennuksen.
- Energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

AO-21 korttelialueet

Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle osoitetaan myös kolme erillispientalo korttelialuetta (AO-21), joissa yksittäiselle tontille saa rakentaa yksiasuntoisen pientalon (omakotitalon) asumistarkoitukseen. AO-21 tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen. AO-21 käyttötarkoitukselle on myös annettu määräyksiä

rakennusten muodon sekä julkisivumateriaalien suhteen. Myös julkisivuihin asennettavien laitteiden toteutukseen annetaan ohjeita:

- Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Murrettu harja- ja pulpettikatto sallitaan vain, mikäli asuinrakennuksen kokonaisrunkosyvyys on alle 8 metriä.
- Rakennusten katemateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti-, huopa tai tiilikate. Tiilikattoa jäljittelevää peltikateprofiilia ja palahuopakatetta ei sallita. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maalattua puuverhousta, rappausta tai tiiltä. Värin tulee olla vaalea ja murrettu ja värityksen tulee sopeutua viereisiin asuinrakennuksiin.
- Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus tontin asuinrakennuksen kanssa. Piharakennusten korkeus tulee olla alisteinen suhteessa päärakennukseen.
- Energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta AP-20 asuinpientalojen korttelialueille yhteensä 3000 k-m² sekä autotalli- tai talousrakennuksille yhteensä 600 k-m² sekä AO-21 erillispientalojen korttelialueille yhteensä yhdeksälle tontille 2175 k-m² sekä autotalli- tai talousrakennuksille yhteensä 450 k-m².

AO-korttelialue

Korttelin 52, tontin 1 rakennusoikeutta vähennetään asemakaavamuutoksella erillispientalon osalta 175 k-m² 450 k-m²:stä 275 k-m²:iin. Autotalli- tai talousrakennuksen kerrosala määrätyn rakennusoikeuden lisäksi säilyy 50 k-m²:ssä.

Muut asemakaavamääräykset:

Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

Asemakaavaehdotuksessa asuinkortteleihin on osoitettu rakennusalat, tontin istutettavat alueen osat sekä puurivejä katualueiden viereen kortteleihin. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa on merkinnät Soinisten- ja Kartanaontien katualueiden kohdalla asuinrakennuksien ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysliikennemelua vastaan sekä katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



*Suunnittelualue kuvattuna
Kartanontien kohdalla koil-
liseen. Autot ovat Soinisten-
ja Kartanontien risteyksessä.*



*Suunnittelualue kuvattuna
Soiniemenpuiston
muinaismuistoalueelle.*

Käyttötarkoituksalueiden pinta-alat ja rakennusoikeuserittely, ks. liite 1, asemakaavan seurantalomake.

Lähivirkistysalueet (VL) ja puisto (VP)

Soiniemen- ja Kartanonpuiston lähivirkistysalueet liittyvät olemassa olevaan Soinisten asemakaava-alueen samanimisiin lähivirkistysalueisiin.

Soiniemenpuisto:

Virkistysalueelle on erotettu osa-alue, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Osa-alueelle on annettu määräys:

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Muinaismuistolaila rauhoitetun osa-alueen metsäsaareketta jatketaan pohjoiseen istuttamalla mäntyjä ja metsäkuusia olemassa olevan asutuksen suojavyöhykkeeksi. Lähivirkistysaluetta pidetään luonnontilaisena ja sitä niitetään tarvittaessa.

Kartanonpuisto:

Lähivirkistysaluetta pidetään luonnontilaisena ja sitä niitetään tarvittaessa.

Neljäntammenpuisto:

Osa voimassa olevaa asemakaavan maatalousaluetta (MT) osoitetaan puistoksi (VP). Puisto nimetään Neljäntammenpuistoksi ja se suunnitellaan ja sitä hoidetaan puistomaisena istutuksineen Naantalin kaupungin puistoimen puolesta. Samalla ohjeellinen kevyenliikenteenväylä, Neljäntammenpolku siirretään Soinisten kartanon puukujanteesta, Neljäntammenpolun linjaan omaksi puistodiagonaaliksi kohti Soinistentietä.



Neljäntammenkuja Soinisten kartanolle.

Energiahuollon alue (EN)

Asemakaavaehdotukseen on lisätty Energiahuollon alue (EN) muuntamoa varten. Alue sijaitsee Kivirampinpolun ja Kartanontien risteyksessä. Alueen sijoittelussa on huomioitu liikenteen risteysalueen näkemätarpeet.

Katualueet

Kivirampin- ja Proventinpolku toteutetaan 5m leveänä asuntokatuna, jonka päähän toteutetaan kääntöpaikka. Katualuetta jatketaan kevyenliikenteenväylänä Soinistentielle jolta on tontille / rakennuspaikalle ajo sallittu. Asuntokatut sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu kääntöalueineen valaistaan.

Asemakaavan yleiset määräykset

AO-tonteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen.

PYSÄKÖINTI JA PIHAJÄRJESTELYT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AO korttelissa 2 ap. / asunto.
- AP kortteleissa 1 ap/80 k-m² tai vähintään 1,5 ap. / asunto.

AO ja AP kortteleissa polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 pp /asunto.

AP -korttelialueilla tulee niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, suunnitella ja rakentaa pihan leikki- ja oleskelutilat sekä istutukset yhtenäisesti.

AP korttelialueen tontteja ei saa erottaa aidalla toisistaan, asuntopihoja voidaan rajata enintään 1,2m:n pensasaidoin.

HULEVEDET

Rakennusten sijoittamisessa AP ja AO korttelialueilla on otettava huomioon hulevesien käsittely. Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Korttelien 52, 53, 54 ja 57 osalta tonttijako vahvistuu tämän asemakaavan yhteydessä. Kortteleihin 55 ja 56 on laadittava erillinen sitova tonttijako.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Soinistentien länsipuolella Kartanontien alkupäässä. Ympäristö on avointa peltomaisemaa. Suunnittelualueen länsipuolella on Soinisten pientaloalue.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole olemassa olevia rakennuksia, mutta se liittyy kiinteästi Soinisten pientaloalueeseen.

Suunnittelualueen keskellä Kartanontien pohjoispuolella sijaitsee muinaismuisto kylätontin), kiviramppi. Ote Manner-Naantalin argeologisesta inventoinnista 2015: *”Rampin koko on n. 6 x 4 m. Vuoden 1933 kartalla tänne, Kotovainion keskellä olevalle peltosaarekkeelle on merkitty talo juuri rampin paikalle. Kyse lienee jostain aittatyypisestä rakennuksesta.”* Ks. kohta 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.



Kylätontin muinaismuisto;
kivirampin jäänteet.

Kunnalliset palvelut sijaitsevat lähituntumassa:

- Soinisten päiväkoti noin 0,3 km.
- Taimon koulu, perusopetusta 1 – 6 luokka noin 1,5 km.
- Maijamäen koulu, perusopetusta 7-9 luokka.
- Naantalin lukio, lukio-opetusta 1-3 luokka samassa osoitteessa noin 3,5 km suunnittelualueelta.
- Naantalin keskustan palvelut sijaitsevat noin neljän kilometrin päässä alueelta lounaaseen.

Liikenne

Suunnittelualue on julkisen liikenteen reitin varrella ja alueelta on kevyen liikenteen yhteydet Soinistentien ja Immastentien välityksellä Aurinkotielle, jolta pääsee pyörätietä sekä Naantalin keskustaan että Turkuun.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa 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 suunnittelualuetta: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, 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 on Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi AP, jolla sallitaan myös kaupunkientalojen / townhouse tyyppisten rivitalojen (3 krs.) rakentaminen. Alueella sijaitsee myös kulttuuriperintökohde, kylätontti, jossa on kiviramppi.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu maatalousalueeksi (MT) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueen pohjoisosassa ei ole 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

Asemakaavamuutoksella tutkitaan pientaloalueen laajentamista Soinistentien varteen Soinisten omakotialueen itäpuolelle Naantalin 30. (Soininen) kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa kaupungin erillis- ja asuinpienalojen tonttitarjontaa. Asemakaavamuutos vaikuttaa kaupungin väestötavoitteen toteutumiseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,8 ha.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on vuoden 2018 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (Kh. 15.1.2018 § 7) 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 maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oy, Caruna Oy sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke käynnistyi alkuvuodesta 2018.

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 lausuntopyyntöt 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 olevaan Soinisten pientaloalueeseen. Asumisen lisäksi kaavoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita sekä katualueita ja energiahuollon alue.

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.
- lähivirkistys- ja puistoalueita.
- katualueita.
- energiahuollon alue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen lännen- ja eteläpuolen lähiympäristö on pääosin rakentunut omakotitaloalueeksi. Suunnittelualue sijoittuu rakentumattomalle peltoalueelle Soinistentien viereen. Suunnittelualueen aluerakenne noudattaa läheisten asuntoalueiden rakennetta tehokkuudeltaan sekä rakennustyypeiltään. Kaava-

alueen toteutuminen tiivistää Manner-Naantalin pohjoisten osien yhdyskuntarakennetta.



Ilmakuva suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaissa suojeltuja pienvesiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita jotka vaikuttaisi suunnittelualan maankäyttöön. *Ks. liite 5, suunnittelualan luontoselvitys.*

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Suunnitteluala sijaitsee Soinistentien länsipuolella Kartanontien molemmin puolin. Se koostuu pääosin pelloista, mutta mukana on myös hieman metsänreunoja sekä Kartanontien pohjoispuolella pieni metsäinen mäki pientaloalueen ja pellon välissä. Asemakaavaehdotuksessa metsäsaareketta esitetään laajennettavaksi pohjoisen suuntaan istuttamalla pienelle alueelle mäntyjä ja metsäkuusia. Tuleva metsänreuna rajautuu tällä kohdalla Kivirampinpolun reunaan. Suunnittelualan metsänreunat säilyvät muilta osin ennallaan.

Pellot eivät ole enää aktiivisessa viljelyskäytössä. Viime vuosina niitä on niitetty ja heinä on korjattu talteen. Kartanonkaaren asukkaat toivovat Soiniemenpuiston peltoalueiden säilymistä luonnonvaraisina. Jäljellejäävät

lähivirkistysalueiden peltoalueet säilyvät avoimina, eikä niille asemakaavaehdotuksessa aseteta erityisiä kehittämistarpeita. Suunnittelualueen eteläkärjessä sijaitsevaa Neljäntammenpuistoa kehitetään Naantalin kaupungin puistotoimen kanssa. Puistoalueelle istutetaan joitakin puita ja pensaita. Myös pienimuotoista oleskelualueutta esitetään puistoon.

Maisema muuttuu eniten Soinistentien ja Kartanontien risteuksen kohdassa. Risteysalueen kohdalla rakennetaan enimmillään kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Liikenteen melua vähennetään korttelien oleskelualueilla asuinrakennusten ja talousrakennusten sijoittelulla. Suurmaiseman metsänreunat säilyvät asemakaavaehdotuksen mukaisilla lähivirkistysalueiden reunoilla.



Näkymä Neljäntammenkujalta suunnittelualueelle.

5.4.4 Muut vaikutukset

Yritysvaikutusten arviointi

Mikäli asemakaava muutetaan, lisääntynyt asukaspora tukee Manner-Naantalin palvelurakenteita. 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 20.8.2018

Mika Sahlström
kaavoitusarkkitehti