

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	529 Naantali	Täyttämispvm	03.09.2018
Kaavan nimi	Soinistentien alue / Soinisten pientaloalueen ak ja akm		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.08.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak-362
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7705	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,6059
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,9646

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

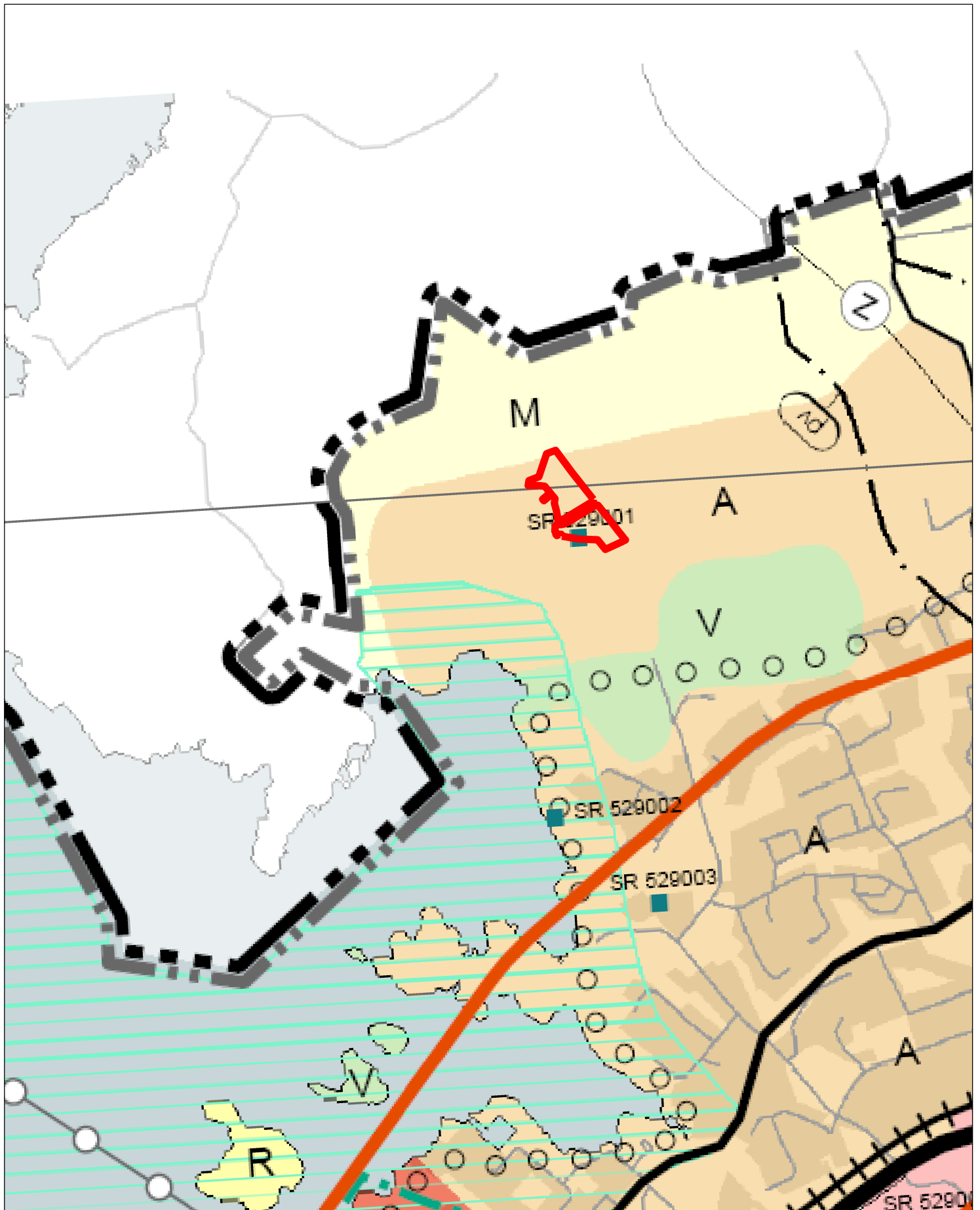
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7705	100,0	5950	0,10	0,6059	5450
A yhteensä	2,3789	41,2	5950	0,25	2,2839	5450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0383	52,7			1,0789	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3452	6,0			0,3452	
E yhteensä	0,0081	0,1			0,0081	
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000				-3,1102	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

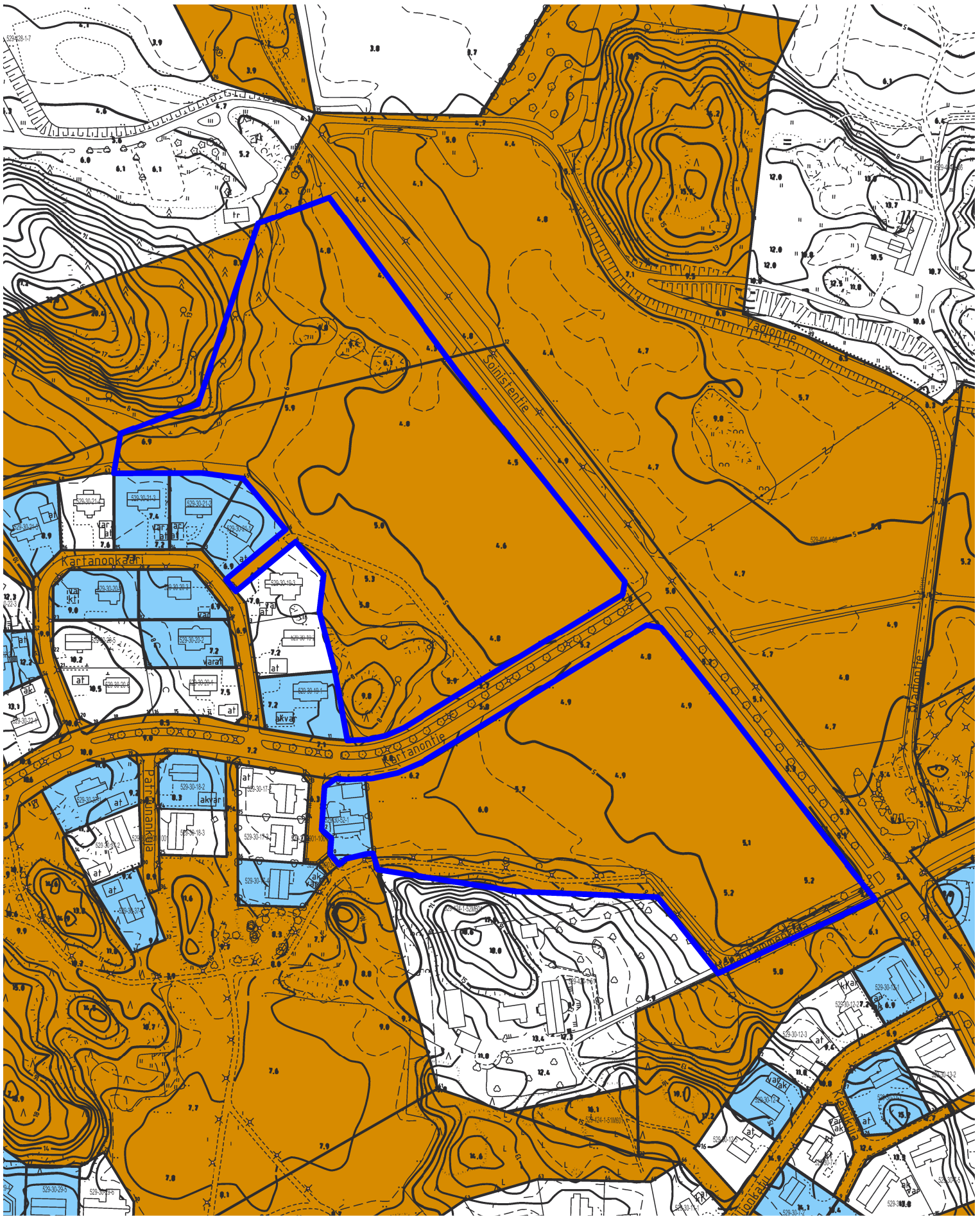
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7705	100,0	5950	0,10	0,6059	5450
A yhteensä	2,3789	41,2	5950	0,25	2,2839	5450
AP	1,2717	53,5	3000	0,24	1,2717	3000
AO	0,0950	4,0	325	0,34	0,0000	-175
AO-21	1,0122	42,5	2625	0,26	1,0122	2625
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0383	52,7			1,0789	
VP	0,4828	15,9			0,4828	
VL	2,5555	84,1			0,5961	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3452	6,0			0,3452	
Kadut	0,2622	76,0			0,2622	
Kev.liik.kadut	0,0830	24,0			0,0830	
E yhteensä	0,0081	0,1			0,0081	
EN	0,0081	100,0			0,0081	
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000				-3,1102	
MT	0,0000				-3,1102	
W yhteensä						



LIITE 2

OTE TURUN KAUPUNKISEUDUN MAAKUNTAKAAVASTA
Punainen rajaus osoittaa asemakaava-/ asemakaavamuutosaluen.



LIITE 4

KARTTA MAANOMISTUKSESTA

Asemakaava- / asemakaavamuutosalue on rajattu sinisellä.
Kaupungin omistamat alueet on osoitettu kartassa ruskealla.
Kaupungin omistamat, vuokralla olevat alueet on osoitettu vaaleansinisellä.

**SOINISTENTIEN ALUEEN / SOINISEN
PIENTALOALUEEN ASEMAKAAVAN JA
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN
LUONTOSELVITYS**



Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

Sisällys

1. JOHDANTO	3
2. MENETELMÄT	3
2.1 KASVILLISUUS- JA LUONTOTYYPPIKARTOITUS.....	3
2.2 LIITO-ORAVAKARTOITUS	4
2.3 LINNUSTOKARTOITUS	4
2.4 LEPAKKOINVENTOINTI	4
3. TULOKSET	4
3.1 YLEISTÄ.....	4
3.2 ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOHTEET	4
3.3 LUONTOTYYPPIKUVIOT	5
3.4 LINNUSTO	6
3.5 LEPAKOT.....	6
3.6 LIITO-ORAVA.....	7
3.7 MUU LAJISTO.....	7
4. YHTEENVETO	7
5. KIRJALLISUUS	7
Liite 1. Luontotyyppikuviot ja lajihavainnot	

Kannen kuva: Luontotyyppikuvio 5 on puustoltaan hakamainen metsikkö.

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
 Hanhenkaari 10 as 16
 21420 Lieto
 Puh. 045-6793602

1. JOHDANTO

Naantalın kaupunki tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä luontoselvityksen Soinisen kaupunginosassa sijaitsevalta Soinistentien alueelta. Selvitystä käytetään eräänä asemakaavan ja sen muutoksen laadinnan tausta-aineistona. Selvityksen laati FM (biologi) Turkka Korvenpää, ja sen maastotyöt suoritettiin kesä-elokuussa 2018. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja, ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön.

2. MENETELMÄT

Ennen maastotöiden aloittamista tarkasteltiin maastokarttoja ja ilmakuvia. Lisäksi tarkastettiin Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään uhanalaisten lajien esiintymärekisteriin (Hertta) mahdollisesti tallennetut havainnot sekä selvitettiin Tiira - lintuhavaintopalveluun alueelta ilmoitettuja lintuhavaintoja.

Maastotyössä alue käytiin huolellisesti läpi käytännössä useaan kertaan, sillä eri maastotyövaiheet suoritettiin osittain eri aikaan. Maastossa tehdyt havainnot merkittiin työkartoille paikantaen ne GPS-laitteella sekä kirjoitettiin muistiinpanot. Maastossa otettiin myös digitaalisia valokuvia. Alla on kuvattu tarkemmin eri työvaiheiden työmenetelmät ja esitetty eri työvaiheiden ajoittuminen.

2.1 KASVILLISUUS- JA LUONTOTYYPPIKARTOITUS

Alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luontotyyppiltään yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Samalla arvioitiin, kuuluuko luontotyyppikuvio johonkin alla luetelluista kategorioista:

- luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltu luontotyyppi
- vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen pienvesikohde
- metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö
- Suomessa uhanalainen luontotyyppi
- luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta muutoin arvokas kohde

Tämän jälkeen kustakin kuvioista laadittiin yleiskuvaus. Yleiskuvaus sisältää tyyppillisesti kuvauksen alueen mahdollisesta puustosta ja sen luonnontilaisuudesta sekä runsaimmista putkilokasvilajeista. Mikäli kuviolla kasvaa harvinaisia tai muuten huomionarvoisia kasvilajeja, mainitaan nämä myös yleiskuvauksessa. Uhanalaisista ja silmälläpidettävistä lajeista tai muuten erityisen merkittävistä havainnoista otettiin muistiin tarkat koordinaatit. Lopuksi arvioitiin kuvioille annettavia maankäyttösuosituksia. Varsinainen kasvillisuus- ja luontotyyppikartoitus suoritettiin 22.8., mutta kasvillisuutta ja luontotyyppiä havainnoitiin myös muun maastotyön yhteydessä.

2.2 LIITO-ORAVAKARTOITUS

Selvitysalueeseen sisältyvä pellonreunusmetsä (luontotyyppikuvio 1) käytiin huolellisesti läpi 5.6. etsien merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Näistä merkeistä tavallisimpia ovat suurten haapojen tai kuusten tyviltä tyypillisesti löytyvät papanat sekä virtsaamisjäljet puiden rungoilla. Lisäksi arvioitiin metsän soveltuvuutta liito-oravan elinympäristöksi ja ruokailualueeksi.

2.3 LINNUSTOKARTOITUS

Linnusto kartoitettiin kolmena aamua klo 6-10 välisenä aikana. Kartoituspäivät olivat 5.6., 6.6. ja 26.6. Sää oli kaikkina kartoituspäivinä poutainen, lämmin ja tyyni tai heikkotuulinen eli olosuhteet olivat hyvät. Maastotyömenetelmänä käytettiin kartoituslaskentaa. Yleisten lajien revierejä ei merkitty kartoille, vaan näistä lajeista kirjattiin muistiin ainoastaan esiintyminen alueella. Sen sijaan kaikki uhanalaisista, silmälläpidettävistä, harvinaisista tai EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeista tehdyt havainnot merkittiin kartalle. Lisäksi linnustoa havainnoitiin muun maastotyön yhteydessä.

2.4 LEPAKKOINVENTOINTI

Lepakkoinventointi koostui kahdesta osasta. Muun maastotyön ohessa etsittiin lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja ja päiväpiiloja. Näitä ovat mm. kalliojyrkänteiden onkalot ja raot, vanhat maakellarit sekä puiden kolot. Lepakkoja havainnoitiin kolmena yönä detektorin avulla (Pettersson D240X). Kartoitussyöt olivat 29.-30.6., 6.-7.7. ja 25.-26.8. Sää oli kaikkina öinä poutainen, tyyni tai heikkotuulinen ja melko tai hyvin lämmin eli olosuhteet olivat havainnoinnille suotuisat.

3. TULOKSET

3.1 YLEISTÄ

Selvitysalue 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.

3.2 ARVOKKAAT LUONTOTYYPPIKOhteET

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaissa suojeltuja pienvesiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita.

3.3 LUONTOTYYPPIKUVIOT

1. Melko varttunutta lehtosekametsää pellonreunalla. Pääpuulaji kuusen ohella metsässä kasvaa koivua, mäntyä, haapaa, raitaa ja vähän nuorta tammea. Osa kuviosta on entistä peltoa. Pensaskerroksessa tavataan esim. taikinamarjaa, ja lehtokuusamaa. Varjostuksen vuoksi monin paikoin heikosti kehittyneessä kenttäkerroksessa esiintyy mm. mustikkaa (*Vaccinium myrtillus*), syyliälinnunhernettä (*Lathyrus linifolius*) ja sormisaraa (*Carex digitata*).
2. Heinäpelto. Pellolla kasvaa runsaasti voikukkaa (*Taraxacum* sp.) sekä mm. valkoapilaa (*Trifolium repens*), puna-apilaa (*T. pratense*), alsike-apilaa (*T. hybridum*), timoteitä (*Phleum pratense*) ja peltosauniota (*Tripleurospermum inodorum*).
3. Pieniä kalliokumpareita pellon keskellä (Kuva 1). Kahdella kumpareella kasvaa hiukan nuorta lehtipuustoa (koivua, raitaa ja pihlajaa). Osalle kumpareista on kerätty kiviä pellolta. Kasvillisuus on pääosin pahasti rehevöitynyttä niittyä, jossa kasvaa mm. kannusruohoa (*Linaria vulgaris*), siankärsämöä (*Achillea millefolium*) ja myös rikkoja kuten tahmavillakkoa (*Senecio viscosus*) ja pelto-orvokkia (*Viola arvensis*). Kallioiden kupeilla tavataan kuitenkin keltamaksaruohoa (*Sedum acre*), kissankelloa (*Campanula rotundifolia*) ja hopeahanhikkia (*Potentilla argentea*). Huomionarvoisista niittykasveista löydettiin sikoangervoa (*Filipendula vulgaris*) läntisimmältä kumpareelta ja mäkikauraa (*Avenula pubescens*) sekä aholeinikkiä (*Ranunculus polyanthemos*) itäisimmältä kumpareelta. Kuviolla kasvavat keltakukkaiset matarat vaikuttivat piennarmataralta (*Galium x pomeranicum*).



Kuva 1. Kuvio 3 muodostuu kolmesta pellon keskellä sijaitsevasta kalliokumpareesta.

4. Enimmäkseen korkeaa joutomaaniittykasvillisuutta. Siellä täällä on lyhyitä puiden (mm. mänty, kuusi ja koivu) taimia, eniten ja pisimpiä Kartanontien lähellä. Kenttäkerroksessa kasvaa mm. pelto-ohdaketta (*Cirsium arvense*), juolavehnää (*Elymus repens*), timoteitä, rantanurmikkaa (*Poa palustris*), nurmilauhaa (*Deschampsia cespitosa*), koiranputkea (*Anthriscus sylvestris*), pujoa (*Artemisia*

vulgaris), nokkosta (*Urtica dioica*), voikukkaa ja nurmipuntarpäätä (*Alopecurus pratensis*). Pellonreunaa seurailee ehkä viemäri- tai jokin muu kunnallistekniikkaan liittyvä linja, jonka yläpuolisella hiekkaisella ja niukkakasvisella maalla kasvaa mm. jänönapilaa (*Trifolium arvense*), piikkiohdaketta (*Cirsium vulgare*) ja ukontulikukkaa (*Verbascum thapsus*).

5. Puustorakenteeltaan hieman entistä hakamaata muistuttava metsikkö pellon ja pientaloalueen välissä. Puustossa on melko isoja koivuja, mäntyjä ja kuusia, mutta kaiken kaikkiaan se on harvaa. Kuviolla on yksi kookas lehtikuusi sekä nuoria tammia sekä jonkin verran lyhyitä haavan ja pihlajan vesoja. Pensaista tavataan mm. lehtokuusamaa ja taikinamarjaa sekä puutarhakarkulaisena kiiltotuhkapensasta. Kenttäkerroksessa esiintyy niin metsä- kuin niittylajejakin. Kasvistoon lukeutuvat esim. niittynurmikka (*Poa pratensis*), metsäapila (*Trifolium medium*), ahomatara (*Galium boreale*), kalliokielo (*Polygonatum odoratum*), mustikka, metsälauha (*Deschampsia flexuosa*), kielo (*Convallaria majalis*), kissankello ja lillukka (*Rubus saxatilis*). Kuvion eteläkärjessä Kartanontien varressa on pieni rinneketolaikku, jossa kasvaa kaunis kataja sekä mm. mäkitervakkoa (*Lychnis viscaria*).
6. Rehevää piennarniittyä ja nuorehkoja puustoryhmiä pyörätien varrella. Piennarkasvillisuuteen lukeutuvat mm. voikukka, syysmaitainen (*Leontodon autumnalis*), koiranputki, siankärsämö, hietakastikka (*Calamagrostis epigejos*), juolavehnä ja nurmipuntarpää. Kuvion puulajistoon kuuluvat mm. mänty, kuusi, koivu, tammi ja raita ja pensaista tavataan esim. taikinamarjaa ja lehtokuusamaa. Edellä mainittujen piennarkasvien lisäksi lajistoon lukeutuvat myös sinivuokko (*Hepatica nobilis*) ja metsäapila. Neljäntammenkujan varrelle on istutettu jalopuurivistö, jossa kasvaa saarnea, vaahteraa, vuorijalavaa, lehmusta ja tammea sekä yksi koivu.

3.4 LINNUSTO

Selvitysalueen linnusto koostuu yleisistä taajamametsiköiden ja avomaiden linnuista. Kaikkiaan havaittiin 22 lintulajia, jotka todennäköisesti pesivät alueella tai sen lähistöllä. Nämä lajit ovat harakka, harmaasieppo, hemppo, keltasirkku, kirjosisieppo, kiuru, kuusitiainen, lehtokerttu, mustarastas, niittykirvinen, pajulintu, peippo, pikkubarvunen, punarinta, räkättirastas, sepelkyyhky, sinitiainen, talitiainen, töyhtöhyppä (varoittelevia emoja), uuttukyyhky, vihervarpunen ja västäräkki.

Niittykirvinen on luokiteltu silmälläpidettäväksi voimakkaan vähenemisensä vuoksi. Katavaniitun pellolla (luontotyyppikuvio 2) oli niittykirvisen reviiri vuonna 2018. Lajille sopivia pesimäympäristöjä on Varsinais-Suomessa edelleen runsaasti, eikä niittykirvisen esiintyminen alueella aiheuta tarvetta antaa erityisiä maankäyttösuosituksia.

3.5 LEPAKOT

Alueella ei havaittu lepakoita eikä niille sopivia päiväpiiloja tai talvehtimispaikkoja. Tästä huolimatta yksittäisiä lepakoita varmaankin ruokailee alueella ainakin ajoittain. Yhteenvedon voidaan todeta, että alueella ei ole erityistä merkitystä lepakoiden elinympäristönä.

3.6 LIITO-ORAVA

Alueelta ei löytynyt liito-oravan esiintymisestä kertovia merkkejä, eikä siellä ole liito-oravan elinympäristöksi tai ruokailualueiksi erityisen hyvin sopivia metsiä.

3.7 MUU LAJISTO

Selvitysalueelta ei ole tiedossa aiempia havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista, eikä näistä lajeista tehty nytkään havaintoja. Alueella ei ole viitasammakoille sopivia kutupaikkoja.

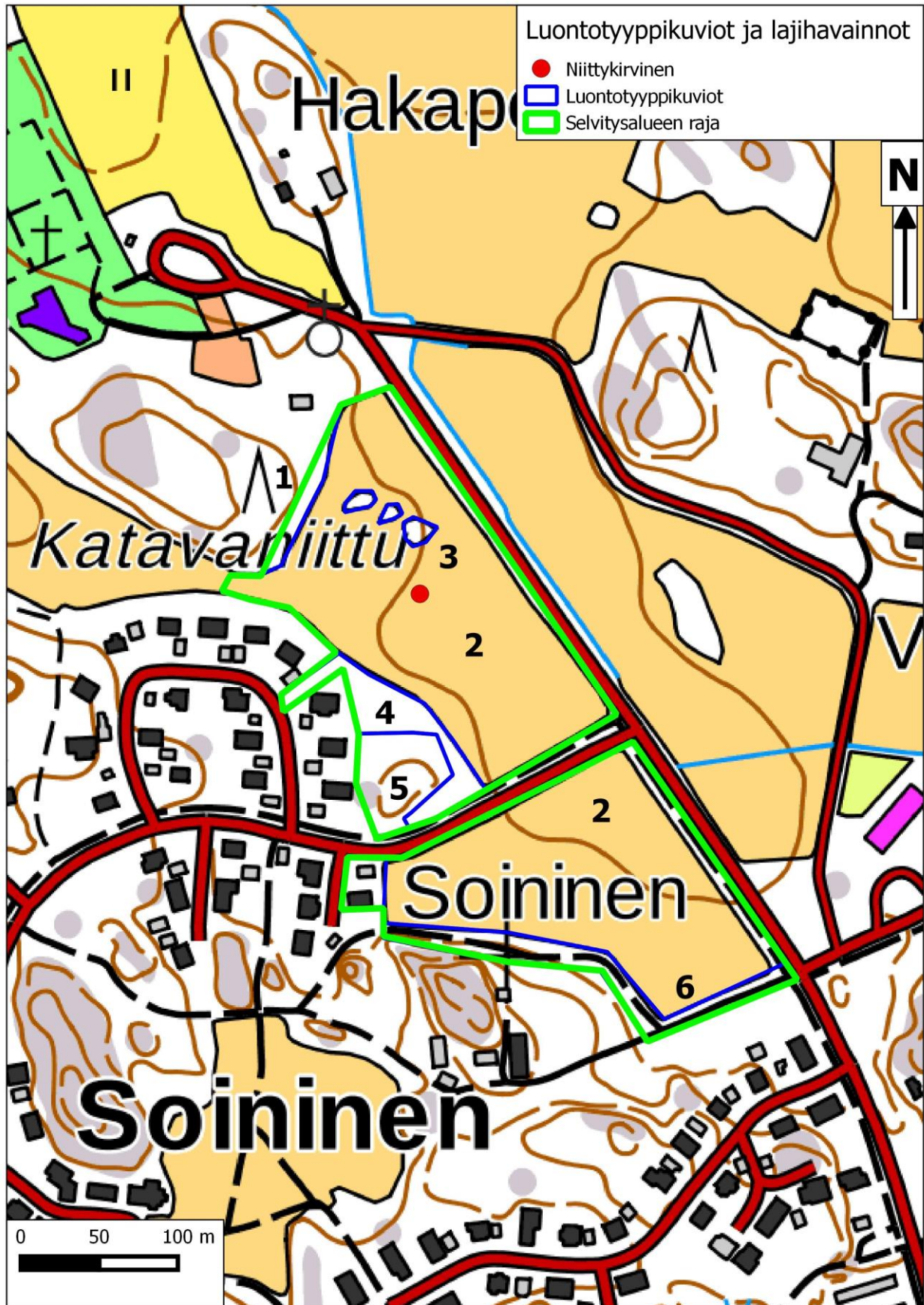
4. YHTEENVETO

Selvitysalueelta ei löytynyt maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja.

5. KIRJALLISUUS

- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998. Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Neuvoston direktiivi 92/43/ETY luontotyyppien ja luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelusta A: 21.05.1992.
- Neuvoston direktiivi 79/409/ETY luonnonvaraisten lintujen suojelusta A:02.04.1979.
- Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000. Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. Suomen ympäristökeskuksen monisteita 188. Suomen ympäristökeskus. 128 s.
- Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, A. & Mannerkoski, I. (toim./eds.) 2010: Suomen lajien uhanalaisuus –Punainen kirja 2010. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 685 s.
- Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.). 2008. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Suomen ympäristö 8/2008. Osat 1 ja 2. 264+ 572 s.
- Tiainen, J., Mikkola-Roos, M., Below, A., Jukarainen, A., Lehikoinen, A., Lehtiniemi, T., Pessa, J., Rajasärkkä, A., Rintala, J., Sirkiä, P. & Valkama, J. 2016. Suomen lintujen uhanalaisuus 2015. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. 49 s.

Liite 1. Luontotyyppikuviot ja lajihavainnot. (Pohjakartta Maanmittauslaitos 09/2018)



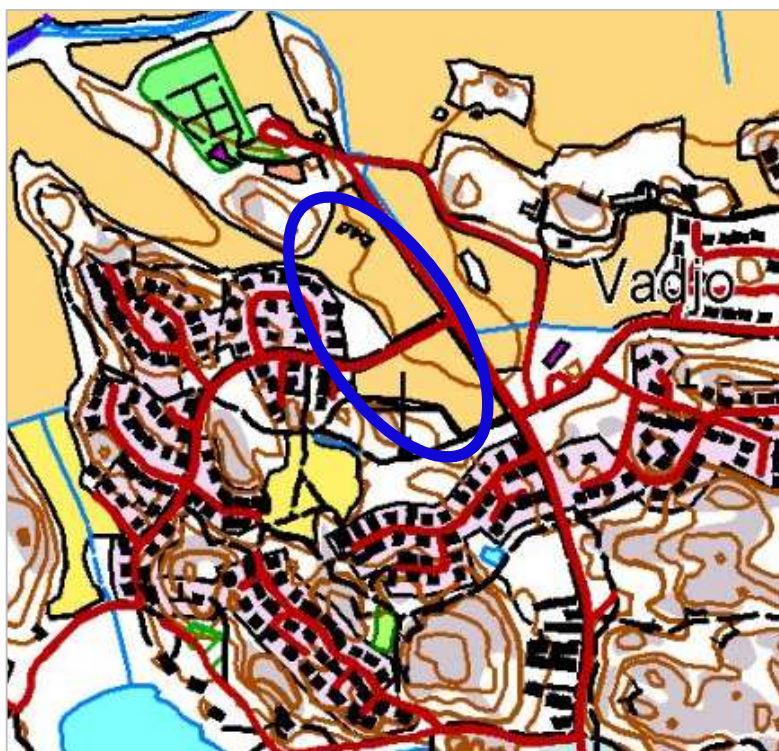
TEHTÄVÄ

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

1. ALOITE

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Asemakaavalla lisätään ja monipuolistetaan kaupungin tonttitarjontaa ja vaikutetaan siten myös kaupungin väestötavoitteen toteuttamiseen. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE



Suunnittelualue käsittää osaa Kartanontien eteläpuolella sijaitsevaa Kartanonpuistoa, osaa Kartanontien pohjoispuolella olevaa Soiniemenpuistoa sekä puistojen ja Soinistentien väliin jäävää maatalousaluetta.

TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa. Asemakaavamuutos vaikuttaa kaupungin väestötavoitteen toteuttamiseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,8 ha.

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

Asemakaavamuutosalue rajoittuu pohjoisosastaan Hakapellon kappeliin, idässä Soinistentiehen, etelässä Neljäntammenkujaan, ja länsipuoleltaan Kartanonkaaren varrella oleviin asuinkortteleihin 19 ja 21 sekä Asectorinkujaan. Alueen läpi kulkeva kartanontie jää asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle.

3. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

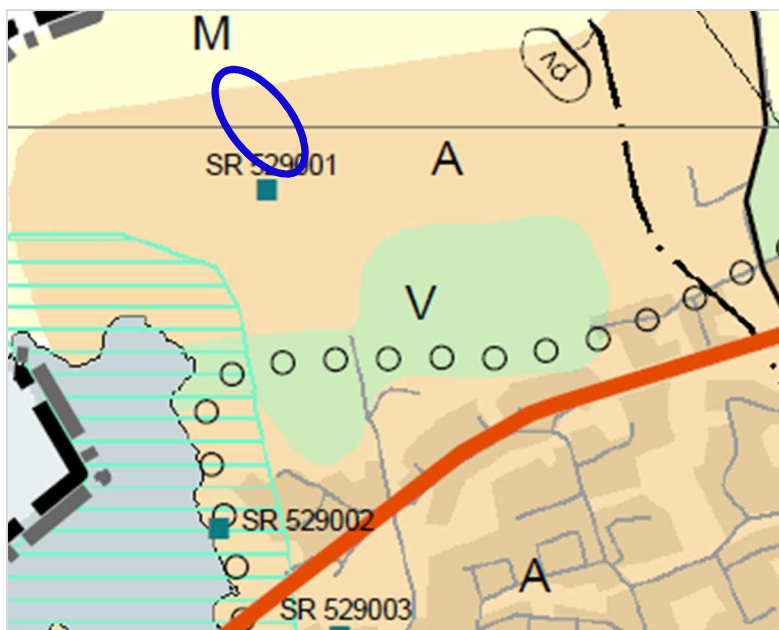
Asemakaavamuutosalue sijaitsee Soinistentien varrella noin 4 kilometriä Naantalin keskustasta pohjoiseen. Alueella on voimassa Soinisen asemakaava Ak-264. Vuonna 2017 vahvistuneessa oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu täydennysrakentamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät laajoja asiakokonaisuuksia. Tavoitteista neljä ensimmäistä koskee kyseistä suunnittelualueita.

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

Maakuntakaava (vahv.23.8.2004)



YMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue sijaitsee Soinistentien länsipuolella Kartanontien alkupäässä. Ympäristö on avointa peltomaisemaa, metsäsaarekkeineen. Suunnittelualueen maanpinnan korkeus vaihtelee peltoalueella n. + 4,6 ja + 6,9 m välillä, metsäsaarekkeessa korkein kohta on noin + 10,00 m.

Kaavoitettava kohde sijoittuu Soinisten asuntoalueen itäreunaan. Suunnittelualueen lähituntumassa Soinistentien varrella ovat päiväkotit, kahvila/lounasravintola ja Hakapellon Kappeli hautausmaineen.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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.

Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä ellipsillä (kartta ei ole mitattavassa).

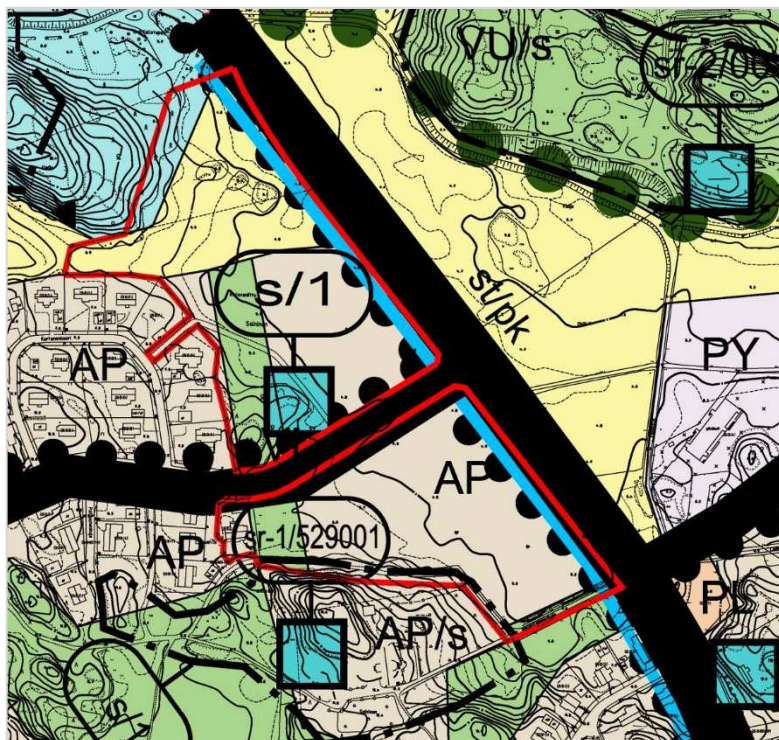
Maankäytön kehityskuva 2035



Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maankäytön kehityskuvan 2035 13.2.2012.

Ote Naantalin maankäytön kehityskuvasta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

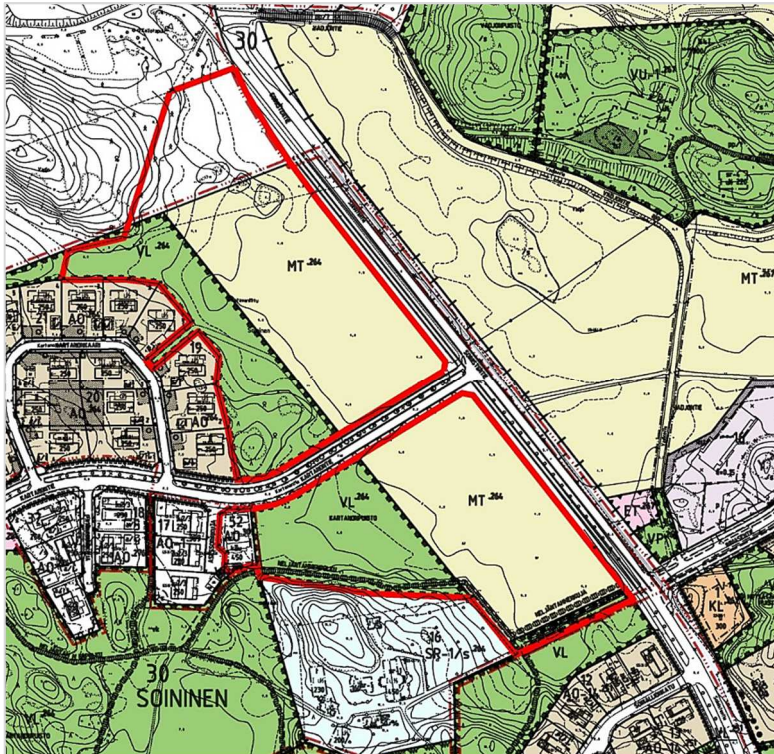
Manner-Naantalin osayleiskaava



Suunnittelualue on Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi AP, jolla sallitaan myös kaupunkipientalojen / townhouse tyyppisten rivitalojen (3 krs.) rakentaminen. Alueella sijaitsee myös kulttuuriperintökohde, kylätontti, jossa on kiviramppi.

Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta, joka on hyväksytty Naantalin kaupunginvaltuustossa 30.1.2017. Kaavamuuosalueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

Asemakaava

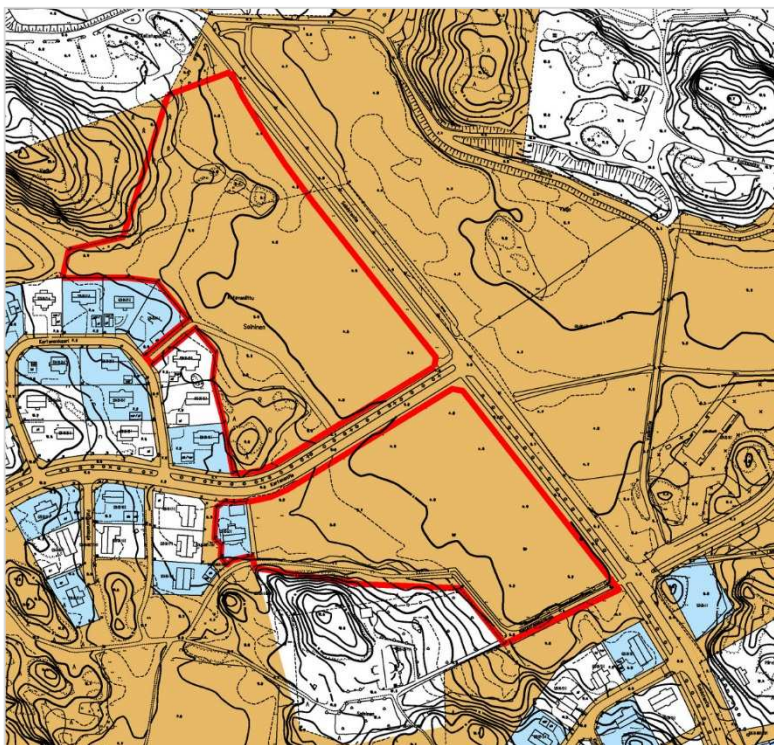


Kaavamuutosalueella on voimassa 2001 vahvistunut Soinisen asemakaavamuutos Ak-264.

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

Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on osoitettu kartassa punaisella rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

Maanomistus



Ote maanomistuskartasta. Kaavamuutosalue on osoitettu kartassa punaisella rajauksella. Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu kartalla ruskealla värillä (kartta ei ole mittakaavassa).

Taustaselvitykset

Aluetta koskevia taustaselvityksiä:

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

4. OSALLISET

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

5. VAIKUTUKSET JA NIIDEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erytystä huomiota kiinnitetään yritysvaikutuksiin sekä alueen miljööseen ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

OSALLISET

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Maakuntamuseo, Turun museo-keskus
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oy

KESKEISET ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutus rakennettuun, sosiaaliseen ja kulttuuriseen ympäristöön
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin

6. SUUNNITTELU, TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA PÄÄTÖKSENTEKO

Vireille tulo

Soinisten tien ja Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asema-kaavamuutos on tullut vireille Naantalin kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2018.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n jota täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana. Lisäksi laaditaan tarvittaessa alustavat maankäyttöluonnokset.

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, joka asetetaan OAS:n kanssa yhdessä nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe

Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelee kaavaehdotuksen jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

PROSESSIN VAIHEET / AIKATAULU ARVIOITU

- vireille tulo
 - kaavoitusaloite
 - mukana kaavoituskatsauksessa
 - asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

1/ -18

- valmistelu- eli luonnosvaihe
 - OAS
 - käsittely (*tekninen ltk*)
 - selvitykset
 - kaavaluonnos
 - käsittely (*tekninen ltk*)
 - järjestetään yleisötilaisuus
 - kuulutus; **Rs, Ki, Vs**
 - nähtävillä / mielipiteet
 - lausunnot

5/ -18

- ehdotusvaihe
 - maankäyttösopimus
 - kaavaehdotus + selostus
 - vastineet luonnoksesta
 - käsittely (*tekn.ltk, khkon, kh*)
 - kuulutus; **Rs, Ki, Vs**
 - nähtävillä / muistutukset
 - lausunnot

9/ -18

- hyväksymisvaihe
 - tarkistettu kaavaehdotus + selostus
 - vastineet ehdotuksesta
 - käsittely (*kh, kv*)
 - kuulutus; **Rs, Ki, Vs**
 - valitusaika hallinto-oikeuteen

12/ -18

Rs= Rannikkoseutu

Ki= Kaupungin ilmoitustaulu

Vs= Verkkosivut



7. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki
Tekniset palvelut | maankäyttö | kaavoitus
Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali
p. (vaihde) +358 2 4345 111

kirjaamo@naantali.fi | etunimi.sukunimi@naantali.fi

Kaupunginarkkitehti
Oscu Uurasmaa
p. +358 4171 229

Kaavoitusarkkitehti
Mika Sahlström
p. +358 44 4171 380

Suunnitteluavustaja
Eeva Rytkölä
p. +358 44 4171 248

Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet

20.8.2018

Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.5. – 29.6.2018 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa sekä kaksi mielipidettä. Lisäksi nähtävillä olo aineistosta järjestettiin kaavaneuvottelu sekä keskustelutilaisuus, joista saatiin suullisia mielipiteitä.

Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen liitto, DNA Oy, Naantalin Energia Oy sekä Naantalin kaupungin ympäristöpalvelut. Mielipiteitä antoivat suunnittelualueen ympäristön asukkaat.

1. Varsinais-Suomen ELY keskus

ELY-keskus toteaa kommenttina.

Luonnonsuojelun osalta valmisteluaineisto on riittävä eikä luontoselvityksissä näytä olevan ristiriitoja kaavahankkeen kanssa.

ELY-keskuksella ei ole muutoin toimialaltaan lausuttavaa kaavaan.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

2. Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 18.6.2018 § 72., että Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen lausuntopyyntö (M95/29.5.2018) ei anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

3. DNA Oyj

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Soinistentien aluetta koskevan akm:n valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.
Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

Kaavoittajan vastine

Ks. liite 3.1, merkitään tiedoksi.

4. Naantalin Energia Oy

Naantalin Energia ehdottaa liitekartan mukaista muuntamon paikkaa.

Kaavoittajan vastine

Ks. liite 4.1, merkitään tiedoksi.

Vaikutus kaavaan

Kaavaehdotukseen on lisätty energiahuollonalue (EN).

5. Ympäristöpalvelut, Naantalin kaupunki

Soinistentien pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamuutos
Luontoselvitys on vanha, ja olisi syytä uusida, myös lintujen osalta. Tietojeni mukaan luontoselvitys on jo tilattu.
Varaan mahdollisuuden kommentoida kaavaa luontoselvityksen valmistuttua. Tässä vaiheessa ei muuta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine

Valmistuneen luontoselvityksen mukaan selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaisissa suojeltuja pienvesiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita jotka vaikuttaisi suunnittelualueen maankäyttöön.

Merkitään tiedoksi.

6. Allekirjoittaneiden Kartanonkaaren asukkaiden mielipide

Jätämme oman ehdotuksemme koskien Manner-Naantalin osayleiskaavaa. Me allekirjoittaneet Kartanonkaaren asukkaat toivomme, että tulevalle kaavoitetulle alueelle kaavoitetaan omakotitalotontteja tai pienasumista, ei rivitaloja.
Lisäksi toivomme, että Soiniemenpuisto säilytetään luonnonvaraisena, emme toivo alueen niittämistä tms. vaan maiseman säilyttämistä maalaismaisemana. Metsäkaistaletta voidaan jatkaa rakennettujen alueiden väliin.
17 allekirjoitusta

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotuksessa asuinpientalojen korttelialueen (AP), alueella voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin asemakaavamääräykseen lisätään määräykset rakennuksen enimmäispituudesta ja huoneistojen enimmäislukumäärästä. Tällöin rakennuksen kokoa ohjataan asemakaavalla lähemmäksi yksittäistä omakotitalon rakennusmassaa.

Asemakaavakarttaan lisätään Soiniemenpuistoon metsäsaarekkeen viereen metsitettävä alue. Asemakaavaselostukseen lisätään suositus kaava-alueen entisten pelto-osuuksien jäätämiseksi luonnonvaraiseksi, tarvittaessa niitettäväksi avoimeksi peltomaiseksi alueeksi. Lähivirkistysalueiden ja puistojen hoidosta ja suunnittelusta vastaa Naantalin kaupungin viheryksikkö.

Vaikutus kaavaan

Kaavaehdotukseen asuinpientalojen (AP) korttelialueelle on lisätty määräykset joilla ohjataan rakennusten kokoa:

- *Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.*
- *Yksittäisen asuinrakennuksen enimmäispituus saa olla 22m. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla enintään neljä.*
- *Asemakaavaehdotukseen on merkitty metsitettävä alue metsäsaarekkeen jatkeeksi merkinnällä istutettava puu.*

7. Suunnittelualueen naapurin asukasmielipide

Ohessa oma vastineemme koskien Manner-Naantali osayleiskaavaa. Toivomme, että ehdotuksemme huomioidaan. Olemme aikanaan valinneet Kartanonkaaren tontin maisemien vuoksi ja koko talon arkkitehtuuri on suunniteltu maisema huomioiden, pellonpuoleinen seinämme on lähes pelkkää ikkunaa. Tuleva kaavoitettu alue vähentää niin asumismukavuutta kuin talon arvoakin. Toiveemme on, että kaavoitettu alue jää mahdollisimman lähelle Kartanontietä eikä levittäydy niin pitkälle kohti Hakapellon hautausmaata kuin nyt on luonnoksessa.

Ehdotuksemme:

7.1 Kolme omakotitonttia Hakapellon puoleiselta sivulta poistetaan kaavasta, jotta alue ei leviä niin pitkälle kohti Hakapellon hautausmaata.

Jos tätä toivettamme ei voida huomioida, ehdotamme, että:

7.2 Em. mainituista kolmesta tontista poistetaan yksi ja kaksi jäljelle jäävää tonttia kaavoitetaan suunnitellun tien suuntaisesti.

Jos tätä toivettamme ei voida huomioida, ehdotamme, että:

7.3 Em. mainittujen tonttien takaraja noudattaa suunnitellun tien suuntaa eikä aukea viuhkamaisesti pellolle.

Jos tätä toivettamme ei voida huomioida, ehdotamme, että:

7.4 Tonttien rakennusala osoitetaan suunnitellun tien viereen, jotta tonttien takaosa jää rakentamatta ja tonttien takalaitaan osoitetaan viheralue.

Lisäksi ehdotamme, että jäljelle jäävää peltoaluetta ei niitetä vaan se saa jäädä luonnonvaraiseksi. Uuden korttelialueen ja Kartanonkaaren väliselle alueelle lisätään puita ja pensaita. Lähialueilla

metsäisiä kaistaleita on jo ennestään jätetty rakennettujen alueiden väliin eli olemassa olevaa metsäsaareketta jatketaan pellolle päin rakennettujen alueiden väliin.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotuksen Soiniemenpuiston viereisten erillispientalojen AO (omakotitalojen) tonttien lukumäärää ei ole vähennetty. Sen sijaan tonttien pinta-ala ja tonttien rakennusala on pienentynyt ja peltoalueen pinta-ala on vastaavasti kasvanut (~800 m²). Tonttien luoteisraja on vetäytynyt / suoristettu viereisen kevyenliikenteenväylä suuntaiseksi lyhimmän tontin mukaisesti.

Asemakaavakarttaan lisätään Soiniemenpuistoon metsäsaarekkeen viereen metsitettävä alue ja asemakaavaselostukseen lisätään suositus kaava-alueen entisten pelto-osuuksien jättämiseksi luonnonvaraiseksi, tarvittaessa niitettäväksi avoimeksi peltomaiseksi alueeksi. Lähivirkistysalueiden ja puistojen hoidosta ja suunnittelusta vastaa Naantalın kaupungin viheryksikkö.

Vaikutus kaavaan

Soiniemenpuiston viereisten erillispientalojen AO (omakotitalojen) korttelia (57) on pienennetty ja viereistä lähivirkistysaluetta on laajennettu. Korttelin (57) tontti 1:een on lisätty 4m leveä istutettava alueenosa.

Asemakaavaehdotukseen Soiniemenpuiston lähivirkistysalueeseen on merkitty metsitettävä alue metsäsaarekkeen jatkeeksi, asemakaavamerkinnällä istutettava puu.

8. Keskustelutilaisuus asemakaavaluonnoksesta 5.6.2018 kello 17 – 19:00

Soinistentien alue / Soinisen pientaloalueen asemakaavaluonnokseen liittyen pidettiin avoin keskustelutilaisuus 5.6.2018. Tilaisuus aloitettiin suunnittelun alueen maastossa ja tämän jälkeen jatkettiin keskustelulla Soinisten päiväkodissa. Tilaisuuteen osallistui noin kymmenen henkilöä.

Tilaisuudessa käytiin läpi suunnittelun alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (jäljempänä OAS), asemakaavaluonnosta sekä kaava-alueelta laadittua havainnepiirustusta.

Tilaisuudessa nousi esiin suullisia mielipiteitä mm. seuraavista asioista:

- a. Mitä pitää ja voi esittää mielipiteenä, että sillä olisi vaikutusta?
- b. Miksi ei voi olla pelkästään omakotitontteja?
- c. Mikä on suunnittelun alueen toteutusaikataulu?
- d. Tontit ja asuntokatu tulee liian lähelle olevaa asutusta.
- e. Välissä tulee olla riittävä viherkaista.
- f. Säilytetäänkö lähivirkistysalue (VL) peltona kuten se on nyt yhdessä MT-alueen kanssa?
- g. Uusi alue tulee rakentaa samaan tyyliin kuin oleva viereinen alue.
- h. Uusi alue tulee rakentaa laadukkaasti ja tyylikkäästi.
- i. Rivitaloja ei saa rakentaa alueelle.
- j. Tehdäänkö suunnittelun alueelle rakennustapaohjeet?
- k. Uudelle alueelle ei erityisiä ekologisia tavoitteita rakenteiden rakennusmateriaaleihin.

- I. Ovatko Soinistentien ja Kartanonkaaren sekä uusien asuntokatujen ja Kartanonkaaren risteysten näkemäalueet riittävät?

Kaavoittajan vastineet kysymyksiin ja mielipiteisiin:

Kohta a

Asemakaavan tullessa vireille sekä nähtävillä olevasta asemakaavaluonnoksesta on mahdollisuus esittää mielipiteitä. Mielipiteet voi esittää joko suullisesti tai kirjallisesti. Lisäksi ehdotusvaiheen asemakaavasta voi tehdä muistutuksia sekä vahvistettavasta asemakaavasta on mahdollisuus valittaa Varsinais-Suomen käräjäoikeuteen.

Mielipiteitä ja muistutuksia voi esittää asemakaavaprosessiin osallistumisesta, asemakaavan tavoitteista, vaikutuksista sekä asemakaavan sisällöstä.

Vaikutusmahdollisuuksia havainnollistettiin keskustelutilaisuudessa OAS:n avulla ja tilaisuudessa kerrottiin mahdollisuudesta keskustella ja esittää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta erikseen järjestettävällä kaavaneuvottelulla esimerkiksi suunnittelualueella tai kaupungintalolla.

Vuorovaikutustilaisuuksia asemakaavahankkeesta on tähän mennessä järjestetty seuraavasti:

- julkinen keskustelutilaisuus (5.6.2018)*
- erillisiä tapaamisia lähiseudun asukkaiden kanssa (4kpl)*
- asemakaavaluonnoksen julkinen nähtävilläolo kaupungintalon maankäyttöosastolla 29.5. – 29.6.2018 välisenä aikana.*

Kohta b

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa kaupungin pientalojen tonttitarjontaa. Asemakaavalla mahdollistetaan mm. yhtiömuotoisen pienikokoisten omakotitalojen rakentamismahdollisuutta, kuten myös rivitalojen rakentamismahdollisuutta. Asemakaavamuutos vaikuttaa kaupungin väestötavoitteen toteutumiseen.

Asemakaavaluonnos on suunniteltu siten, että olemassa olevan asuntoalueen puolelle on kaavoitettu lähivirkistysalueet ja lähinnä olevaa asutusta on osoitettu omakotitontit (erillispientalokorttelialueet). Yhtiömuotoiset asuinpienitalojen korttelialueet on sijoitettu suunnittelualueen keskelle Kartanontien molemmin puolin.

Kohta c

Asemakaava pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 2018 lopussa tai vuoden 2019 alussa. Suunnittelualueen kadut ja vesihuolto pyritään rakentamaan vuoden 2019 aikana, joten uudet asukkaat pääsisivät rakentamaan aikaisintaan vuoden 2019 syksyllä tai 2020 keväällä.

Kohta d ja e

Kaavoitettavan alueen tonttien ja asuntokadun riittävästä etäisyydestä olevaan asutukseen on keskusteltu myös erillisissä asukastapaamisissa. Kyseisten tapaamisien perusteella Soiniemen puiston puoleisia asuntotonttien ja katualueiden rajalinjoja on muotoiltu kauemmaksi olevasta asutuksesta luonnosvaiheen suunnittelussa. Tällöin Soiniemenpuiston lähivirkistysalue (LV) leveni jonkin verran.

Asemakaavaluonnoksen AP ja AO käyttötarkoitusalueet noudattavat pääsääntöisesti Manner-Naantalın osayleiskaavan käyttötarkoitusalueita. Asemakaavaluonnoksessa on aluerajauksia suunniteltu tarkemmin siten, että Soiniemenpuiston metsäsaareke sijoittuu kokonaisuudessaan lähivirkistysalueelle. Suunnittelualueen pohjoisreunan AO- tontit on suunniteltu AP tontin ja kevyenliikenteenväylän luoteispuolelle peltoaukion reunaan. AO tontit sijoittuvat osittain osayleiskaavan VL-alueelle. Osayleiskaavan VL-alueen pinta-ala ei pienene, koska VL-aluetta on laajennettu em. metsäsaarekkeen kohdalla. Muuten viherkaista olevan ja uuden asutuksen välissä on osayleiskaavan mukainen.

Kohta f

Soiniemenpuiston lähivirkistysalueelle ei ole suunnitteilla erillisiä puistoalueita eikä lähivirkistysalueella ole erityisiä yhteystarpeita lähiympäristöön. Asemakaavalla ei tarkoitus ratkaista lähivirkistysalueiden ylläpitoon liittyviä ratkaisuja.

Asemakaavakarttaan lisätään Soiniemenpuistoon metsäsaarekkeen viereen metsitettävä alue ja asemakaavaselostukseen lisätään suositus kaava-alueen entisten pelto-osuuksien jättämiseksi luonnonvaraiseksi, tarvittaessa niitettäväksi avoimeksi peltomaiseksi alueeksi. Lähivirkistysalueiden ja puistojen hoidosta ja suunnittelusta vastaa Naantalın kaupungin viheryksikkö.

Kohdat g, h ja i

Suunnittelualueen korttelitehokkuus vastaa erillispientalojen (omakotitaloalueen) korttelitehokkuutta. Asemakaavassa rakentamista ohjataan kahteen kerrokseen, jolloin rakennuksen rakennusala (maantasokerroksen pinta-ala) on pienempi kuin yksikerroksisessa rakennuksessa. Tällöin kaksi kerroksisten rakennusten väliin jäävä rakentamaton tontinosa on vastaavasti väljempi.

Asemakaavaehdotukseen lisätään määräyksiä rakennuksien ulkomuodoista, rakennusmateriaaleista sekä talousrakennusten koosta ja sijoittelusta tonteilla. Määräyksillä pyritään varmistamaan rakentuvan alueen yhtenäinen kaupunkikuva suhteessa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Asuinpientalojen korttelialueen (AP, alueella voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin) asemakaavamääräykseen lisätään määräykset rakennuksen enimmäispituudesta ja huoneistojen enimmäislukumäärästä. Tällöin rakennuksen kokoa ohjataan asemakaavalla lähemmäksi yksittäistä omakotitalon rakennusmassaa.

Kohta j

Suunnittelualueelle ei laadita erillistä rakennustapaohjetta. Viereisten asuntoalueiden asemakaavan yhteydessä tehdyt rakennustapaohjeet korvataan saman sisältöisinä asemakaavamääräyksinä kullakin käyttötarkoitusalueella.

Kohta k

Asemakaavaehdotuksessa ei esitetä tavoitteita ja määräyksiä, jotka ohjaisivat rakentamista / rakenneratkaisuja tiettyyn rakennusmateriaaliin. Asemakaavamääräyksiin lisätään määräys mahdollisista energian hyödyntämiseen tarkoitettujen laitteiden sijoittelusta.

Kohta l

Asemakaavatyössä on tehty Soinistentien ja Kartanonkaaren sekä uusien asuntokatujen ja Kartanonkaaren risteyksien näkemätarkastelu ja ne täyttävät kaduille ja teille asetetut näkemävaatimukset.

Vaikutukset kaavaan

Kohdat d ja e

Soiniemenpuiston puoleisen katualueen kääntöpaikan kohtaa on kaavaehdotuksessa siirretty lähemmäksi Soinistentietä, samalla suunnittelualueen ja olemassa olevan asuntoalueen väliin jäävä Soiniemenpuiston virkistysalueen leveys on jonkin verran kasvanut.

Kohta g, i ja j

Kaavaehdotukseen on lisätty AP ja AO käyttötarkoitusalueille asemakaavamääräykset:

- 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.

Lisäksi AP käyttötarkoitusalueelle on lisätty määräykset:

- Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Yksittäisen asuinrakennuksen enimmäispituus saa olla 22m. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla enintään neljä.

Asemakaavan muutos koskee:

30. kaupunginosan kortteli 52, maatalous- sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

30. kaupunginosan kortteli 52-57, lähivirkistys- ja katualueita sekä energiahuollon aluetta.

Naantalissa 20.8.2018

Mika Sahlström
kaavoitusarkkitehti

Oscu Uurasmaa
kaupunginarkkitehti

TEKLA KHKON KH KV



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-20

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueella voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

- Korttelialue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Yksittäisen asuinrakennuksen enimmäispituus saa olla 22 m. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla enintään neljä.
- Asuinrakennuksessa 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 pellikateprofiilia ja palahuopakatetta ei sallita. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maalattua puuverhousa, rappausa tai tiiliä. Väriin 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 tarkoitettuja laitteita suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AO-21

Erillispientalojen korttelialue.

Alueella voidaan rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

- 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 pellikateprofiilia ja palahuopakatetta ei sallita. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maalattua puuverhousa, rappausa tai tiiliä. Väriin tulee olla vaalea ja murrettu ja värikyksen tulee sopeutua viereisiin asuinrakennuksiin.
- Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus tontin asuinrakennuksen kanssa. Piharakennusten korkeus tulee olla alisteinen suhteessa päärakennukseen.
- Energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

VL

Lähivirkistysalue.

VP

Puisto.

EN

Energiahuollon alue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijako mukaisen tontin raja ja numero.

30

53

KIVIRAMP

250

af300

II

Rakennusala.

35dBa

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Istutettava puu.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie, jolla tontille / rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Alueen sisäiselle huoltoilienteelle varattu alueen osa

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

sm-1

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO- ja AO-21 tontteilla saa tontille määrätyn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden 50 k-m²:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen.

PYSÄKÖINTI- JA PIHÄJÄRJESTELY

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AO ja AO-21 korttelissa 2 ap. / asunto.

- AP-20 korttelissa 1 ap / 80 k-m² tai vähintään 1,5 ap / asunto.

AO, AO-21 JA AP-20 kortteleissa polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 pp / asunto.

AP-20 korttelialueella tulee niillä tontteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, suunnitella ja rakentaa pihan leikki- ja oleskelutilat sekä istutukset yhtenäisesti.

AP-20 korttelialueen tontteja ei saa erottaa aidalla toisistaan, asuntopihajoja voidaan rajata enintään 1,2 m:n pensasaidoin.

Rakennusten sijoittamisessa AO, AO-21 ja AP-20 korttelialueilla on otettava huomioon hulevesien käsittely. Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin piharakennuksessa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnottamia.

Korttelien 52, 53, 54 ja 57 osalta tonttijako vahvistuu tämän asemakaavan yhteydessä.

Korttelien 55 ja 56 on laadittava erillinen sitova tonttijako.



EHDOTUSVAIHEEN
HAVAINNEPIIRUSTUS
1:2000

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Naantalissa 29.5.2018
Elise Lehtinen
maankäyttöpäällikkö