

## Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamuutos

404/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 16.05.2018 § 50

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 7.5.2018:

### Vireilletulo

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

### Asemakaavatyön suunnittelualue ja tavoitteet

Suunnittelualue käsittää osaa Kartanonpuistoa (VL) ja osaa Soiniemenpuistoa (VL) sekä puistojen ja Soinistentien väliin jäävää maatalousaluetta (MT).

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisosastaan Hakapellon kappeliin, idässä Soinistentiehen, etelässä Neljäntammenkujaan, ja länsipuoleltaan Kartanonkaaren varrella oleviin asuntokortteleihin 19 ja 21 sekä Asessorinkujaan. Alueen läpi kulkeva kartanontie jää asemakaava-muutosalueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,8 ha.

Työ on kaupungin oma asemakaavahanke ja sitä suunnitellaan pääosin kaupungin omistamalle maa-alueelle. Asessorinkujan itäpuolella sijaitseva korttelin 52, tontti 1 on yksityisessä hallinnassa, jonka asemakaavallista rakennusoikeutta pyritään vähentämään tontin haltijan aloitteesta.

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

### Suunnittelun lähtökohdat

#### *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-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

- toimivaan aluerakenteeseen
- eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun

- kulttuuri- sekä luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön
- toimivaan yhteysverkkoon ja energianhuoltoon.

### *Maakuntakaava*

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

### *Yleiskaava*

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.

### *Asemakaava*

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

### **Maanomistus**

Asemakaavan muutosalue on kaupungin maanomistuksessa. Suunnittelualueella on myös yksi kaupungin vuokraama omakotitontti.

### **Asemakaavaluonnos**

Suunnittelualueelle on osoitettu uusia tontteja asuinpienalojen (AP) korttelialueelle kaksi ja erillispientalojen (AO) korttelialueelle yhdeksän. Korttelialueiden yhteispinta-ala on noin 24 200 m<sup>2</sup> korttelitehokkuuden ollessa noin 0,25. AP-korttelialueelle voidaan rakentaa yhtiömuotoisesti omakotitai rivitaloja ja AO-korttelialueelle omakotitaloja. AP- ja AO-korttelialueiden yhteispinta-ala kaavamuuotosalueen pinta-alasta on noin 42 %.

Kaavamuuotosalueen pinta-alasta noin puolet (n. 52 %) on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueet liittyvät Soiniemen- ja Kartanonpuiston lähivirkistysalueisiin. Suunnittelualuetta halkova Kartanontien pohjoispuolella VL-alueella sijaitsee historiallinen kylätontti, jolla on vanha kiviramppi. Kyseinen alue on rajattu asemakaavaluonnokseen osa-alueena, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Asuntokadut on suunniteltu liittyviksi Kartanontieltä rakennuspaikoille. Asuntokadut päättyvät kääntöalueeseen, joista on osoitettu kevyenliikenteen yhteydet Soinistentielle. Kyseisiltä kevyenliikenteen väyliltä on sallittu tontille ajo. Katualueiden yhteispinta-ala kaavamuuotosalueen pinta-alasta on noin 6 %.

### **Yritysvaikutusten arviointi**

Mikäli asemakaava muutetaan, niin lisääntynyt asukasohja tukee Manner-Naantalin palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Liitteinä ovat 7.5.2018 päivätyt osallistumis- ja arviointi suunnitelma ja asemakaavaluonnos.

LIITTEET A1 - A2 TEKLA 16.5.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asiaa esittelee kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström.

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 7.5.2018 päivätyn Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää, että 7.5.2018 päivätyn Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen asemakaavamuutoksesta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että Janne Muikkula ja kaupunginhallituksen edustaja Kimmo Aho saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 12.09.2018 § 91

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 4.9.2018:

### **Asemakaavaehdotus**

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

### ***Kaavoittajan vastine***

Merkitään tiedoksi.

## **4. Naantalin Energia Oy**

Naantalin Energia ehdottaa liitekartan mukaista muuntamon paikkaa.

### ***Kaavoittajan vastine***

Merkitään tiedoksi.

### ***Vaikutus kaavaan***

Kaavaehdotukseen on lisätty energiahuollonalue (EN).

## **5. Ympäristöpäällikkö, Naantalin kaupunki**

Luontoselvitys on vanha, ja olisi syytä uusia, 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, vesilaissa 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 asuimistarkoituksiin 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 22 m. 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:

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:
2. Em. mainituista kolmesta tontista poistetaan yksi ja kaksi jäljelle jäävää tonttia kaavoitetaan suunnitellun tien suuntaisesti. Jos tätä toivettamme ei voida huomioida, ehdotamme, että:
3. Em. mainittujen tonttien takaraja noudattaa suunnitellun tien suuntaa eikä aukea viuhkamaisesti pellolle. Jos tätä toivettamme ei voida huomioida, ehdotamme, että:
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 m<sup>2</sup>). Tonttien luoteisraja on vetäytynyt / suoristettu viereisen kevyenliikenteen väylän suuntaiseksi lyhimmän tontin mukaisesti.

Asemakaavakarttaan lisätään Soiniemenpuistoon metsäsaarekkeen viereen metsitettävä alue ja asemakaavaselostukseen lisätään suositus kaava-alueen entisten pelto-osuuksien jäätämiseksi luonnonvaraiseksi, tarvittaessa niitettäväksi avoimeksi peltomaiseksi alueeksi. Lähivirkistysalueiden ja puistojen hoidosta ja suunnittelusta vastaa Naantalilin 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 4 m leveä istutettava alueenosa.

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

## **8. Keskustelutilaisuus asemakaavaluonnoksesta 5.6.2018 kello 17 - 19**

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

Tilaisuudessa käytiin läpi suunnittelualueen 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 suunnittelualueen 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 suunnittelualueelle rakennustapaohjeet?
- k. Uudelle alueelle ei erityisiä ekologisia tavoitteita rakenteiden rakennusmateriaaleihin.
- l. Ovatko Soinistentien ja Kartanonkaaren sekä uusien asuntokatujen ja Kartanonkaaren risteyksien 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 kaavaneu-

vottelulla 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 asuinpientalojen korttelialueet on sijoitettu suunnittelualueen keskelle Kartanon tien 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.

#### *Kohdat 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-Naantalinnon osayleiskaavan käyttötarkoitusalueita. Asemakaavaluonnoksessa on aluerajauksia suunniteltu tarkemmin siten, että Soiniemenpuiston metsäsaareke sijoittuu kokonaisuudessaan lähivirkistysalueelle. Suunnittelualueen pohjoisreunan AO-tontit on suunniteltu AP-tontin ja kevyenliikenteen väylän 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 puisto-alueita 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 jäätämiseksi luonnonvaraiseksi, tarvittaessa niitettäväksi avoimeksi peltomaiseksi alueeksi. Lähivirkistysalueiden ja puistojen hoidosta ja suunnittelusta vastaa Naantalin kaupungin viheryksikkö.

#### *Kohdat g, h ja i*

Suunnittelualueen korttelitehokkuus vastaa erillispientalojen (omakotitalo-alueen) 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 vastavasti 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 asemakaavamääräyksiä kullakin käyttötarkoituksella.

#### *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. Väriin 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 22 m. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla enintään neljä.

### **Jatkosuunnittelu**

Soinistentien alueen sekä Soinisen pientaloalueen asemakaavaa ja asemakaavamuutosta on jatkettu ympäristöviraston maankäyttöosastolla asemakaavaehdotukseksi.

### **Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitusalueet ja rakennusoikeudet**

#### ***AP-20 korttelialueet***

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan kaksi AP-20 korttelialuetta, jolle saadaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kortteleille 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 22 m. 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 puuverhoususta, rappausta tai tiiltä. 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 tarkoitetut 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-m<sup>2</sup> 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 puuverhoususta, rappausta tai tiiltä. Väriin 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 tarkoitetut laitteet suunnitellaan osana ra-

kennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

AP-20 asuinpienalojen korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 3 000 k-m<sup>2</sup> sekä autotalli- tai talousrakennuksille yhteensä 600 k-m<sup>2</sup> sekä AO-21 erillispientalojen korttelialueille yhteensä yhdeksälle tontille 2 175 k-m<sup>2</sup> sekä autotalli- tai talousrakennuksille yhteensä 450 k-m<sup>2</sup>.

### ***AO-korttelialue***

Korttelin 52 tontin 1 rakennusoikeutta vähennetään asemakaavamuutoksella erillispientalon osalta 175 k-m<sup>2</sup> 450 k-m<sup>2</sup>:stä 275 k-m<sup>2</sup>:iin. Autotalli- tai talousrakennuksen kerrosala määrätyn rakennusoikeuden lisäksi säilyy 50 k-m<sup>2</sup>:ssä.

AP-20, AO-21 ja AO korttelien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II.

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

### ***Lähivirkistysalueet (VL) ja puisto (VP)***

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

#### ***Soiniemenpuisto***

Virkistysalueelle on erotettu osa-alue, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. 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."

Muinaismuistolailla 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 Naantalın kaupungin puistojen puolesta. Samalla ohjeellinen kevyenliikenteenväylä, Neljäntammen-

polku siirretään Soinisten kartanon puukujanteesta, Neljäntammenpolun linjaan omaksi puistodiagonaaliksi kohti Soinistentietä.

### **Energiahuollon alue (EN)**

Asemakaavaehdotukseen on lisätty Energiahuollon alue (EN) muuntamoa varten. Alue sijaitsee Kivirampinpolun ja Kartanontien risteyksessä.

### **Katualueet**

Kivirampin- ja Proventinpolku toteutetaan 5m leveänä asuntokatuna, jonka päähän toteutetaan kääntöpaikka. Katualuetta jatketaan kevyenliikenteen-väylänä 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-m<sup>2</sup>:n suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen.

### **PYSÄKÖINTI JA PIHAJÄRJESTELYT**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AO korttelissa 2 ap. / asunto.
- AP kortteleissa 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> 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 sovittava 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.

Liitteinä Soinistentien alueen sekä Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamutoksen asemakaavaehdotus 20.8.2018, asemakaavan selostus 20.8.2018 sekä selostuksen liitteet 20.8.2018.

LIITE A1, TEKLA 12.9.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

LIITE A2, TEKLA 12.9.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)  
LIITE A3, TEKLA 12.9.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asian esittelee kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

#### TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 20.8.2018 päivätty Soinistentien alueen sekä Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy sekä Caruna Oy.

#### TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 08.10.2018 § 54

Soinistentien alueen sekä Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 20.8.2018 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus liitteenä on esityslistan liitteenä (KHKON 8.10.2018).

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 20.8.2018 päivätty ehdotus Soinistentien alueen sekä Soinisen pientaloalueen asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

#### KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 22.10.2018 § 344

Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 20.8.2018 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 22.10.2018).

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 20.8.2018 päivätyn ehdotuksen Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävillälölon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Annika Urpolahti poistui kokouksesta ennen tämän asian käsittelyn alkamista kello 19.15.

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.