

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 64	12.11.2018
Kaupunginhallitus	§ 383	19.11.2018

Asuntomessualueen asemakaava

175/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 07.03.2018 § 12

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 28.2.2018

Suunnittelualue ja tavoitteet

Luonnonmaalle, Matalahden pohjoispuolelle on laadittu asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaava tähtää Asuntomessujen järjestämiseen Naantalissa vuonna 2022 sekä myöhemmin koko kaava-alueen rakentumiseen. Alueelle on tarkoitus sijoittaa pientaloasumista, loma-asumista, katualueita, virkistysalueita, venesatama sekä teknisiä aluevarauksia.

Kaava-alue sijaitsee Matalahden pohjukan ja Särkänsalmentien välissä, linnuntietä noin 3,5 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Polkupyörällä matkaa kertyy noin 4 kilometriä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31 hehtaaria. Aluerajaus voi muuttua.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Asuntomessualueen asemakaavaluonnos 28.2.2018 on liitteenä.

LIITE A1, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Päätöksenteko ja vireilletulo

Aloite asuntomessujen järjestämiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta. Alueesta on tehty ehdollinen maakaupan esisopimus jossa pääosa maa-alueelta siirtyy kaupungin omistukseen. Asemakaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä asemakaava on kuulutettu vireille siten että kaavoitus käynnistyy mikäli Asuntomessuja päätetään hakea kyseiselle alueelle. Kaavoituksen eteneminen on kuitenkin riippuvainen Asuntomessujen saamisesta Naantaliin, osuuskunta Suomen Asuntomessut päättää vuoden 2022 asuntomessujen sijainnista kevään 2018 aikana.

Kaupunginvaltuuston päätöksen valmistelutekstissä on kuvailtu Asuntomessuja ja hankkeen taustoja laajemmin. Päätöksenteon yhteydessä yritysvaikutuksia on arvioitu sekä kaavahankkeen rakentumisen että asuntomessujen järjestämisen osalta.

Kaupunginvaltuuston käsittely 26.2.2018 § 1 on liitteenä.

Maanomistus ja maakauppa

Pääosasta asemakaavoitettavaa alueetta on laadittu ehdollinen esisopimus. Maakauppa toteutuu vain, mikäli Osuuskunta Suomen Asuntomessut myöntää Asuntomessut Naantaliin vuodelle 2022. Maakaupan toteutumisen jälkeen kaavoitettava alue tulee kuulumaan pääosin kaupungin omistukseen ja vähäisiltä osin yksityiseen omistukseen. Omistuksen aluerajaukset tarkentuvat maakaupan yhteydessä.

Asemakaavaluonnos on laadittu jo ennen maakaupan toteutumista ja lähes koko maakaupan alueelle jotta maakaupan rajaukset voidaan tehdä tarkemmin. Kaava-alueen rajaus saattaa muuttua ehdotusvaiheessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja vesialueeksi. Aluetta halkoo suurjännitelinja (z).

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (hyväksytty 5.10.2009).

Osa-yleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuinalueetta (AP), virkistysalueetta (V) maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), vesialuetta (W) ja lomarakennusten aluetta (RA). Suunnittelualuetta halkoo voimalinja (z).

Asemakaava

Alueella ei ole asemaakaavaa

Tarkemmin kaavamerkinnoistä on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Suunnittelualue

Alueen pohjoisosassa on tyypillistä peltomaisemaa, keskiosa tyypillistä kallioista metsämaisemaa ja eteläosa Matalahden rantamaisemaa. Suunnittelualueella on yksi käytössä oleva lomarakennus sekä käytöstä poistunut vanha tilan päärakennus joka on käyttökelvottomassa kunnossa.

Alueen korkeusasemat vaihtelevat merenpinnan tasosta korkeimpien kallioiden 28 metriin. Suunnittelualue liittyy pohjoisosastaan Särkäsalmentie-

hen. Aluetta halkoo voimalinja.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 1,5 km), Linnavuoren päiväkoti (2,5 km) sekä keskustan palvelut (3,5 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat noin kilometrin etäisyydellä.

Luontoselvitys

Alueelle laadittiin luontoselvitys vuoden 2017 aikana. Sen on laatinut Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy.

Luontoselvitys on liitteenä. Luontoselvityksessä on useita luontoarvoltaan huomioitavia kohtia, mutta erityisesti kolme metsälain 10 § mukaan suojeltavaa aluetta. Luontoselvityksen asiat on asemakaavaluonnoksessa pystytty pääosin huomioimaan. Metsälain mukaiset kohteet sijoittuvat asemakaavaluonnoksessa virkistysalueelle, eteläisemmän suolaikun osalta jatko-suunnittelua tulee tehdä niin että suolaikun ominaispiirteet pystyttäisiin mahdollisimman hyvin säilyttämään. Luontoselvitys on liitteenä.

LIITE A2, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavahankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on liitteenä.

Suunnitelmassa on esitetty hankkeen alustava aikataulu, suunniteltu kaavan laatimiseen liittyvää vaikutusten arviointia sekä kerrottu hankkeen osallistumismahdollisuuksista.

Hankkeesta on tarkoitus järjestää keskustelutilaisuus asemakaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

LIITE A3, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaavaluonnos

Alueelle on laadittu asemakaavaluonnos joka on päivätty 28.2.2018. Luonnos on laadittu koko maakaupan alueelle, jotta sen pohjalta voidaan tarkentaa maakauppaan liittyviä aluerajauksia ja kunnallistekniikkaa suunnitella kokonaisuutena. Asemakaavan ehdotusvaiheessa aluetta voidaan rajata pienemmäksi erityisesti niiltä osin jotka asemakaavaluonnoksessa ovat osayleiskaavan vastaisia.

Asuntomessut rakentuisivat eteläiselle osalle asemakaava-alueesta, pohjoisosa olisi ensin messujen pysäköintialueena ja rakentuisi myöhemmin asuinalueeksi.

Suunnittelualueen koillisosan osalta asemakaavoitus poikkeaa yleiskaavasta ja sen osalta asemakaavoitus saattaa vaatia yleiskaavan muuttamista, joten aluetta saatetaan ehdotusvaiheessa siltä osin rajata pienemmäksi. Muilta osin luonnos on pääosin yleiskaavan mukainen. Pääkadun linjaus, eteläosan korttelirajaukset ja veneranta poikkeavat yleiskaavasta, mutta

käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella nämä voidaan asemakaavoittaa ilman yleiskaavan muuttamista. Myös RA-tonttien sijainti poikkeaa hieman yleiskaavasta.

Asumisen lisäarvon kannalta alueen parhaat puolet ovat ranta-alueessa ja sinne rakentuvassa venesatamassa toimintoinen, kallioisessa luonnonkauniissa maastossa sekä peltomaisemassa ja sen vanhoissa tilarakennuksissa. Matalahti ja golfkenttä näkyvät osalle tonteista. Kultaranta Resortin palvelut ovat lähellä.

Asemakaavaluonnoksessa noin puolet korttelialueista on osoitettu omakotitaloille ja puolet yhtiömuotoisille pientaloille. Asemakaavaehdotusta ja rakentamistapaohjetta laadittaessa tarkennetaan rakentamisen ohjaamista yhteistyössä asuntomessuorganisaation ja hankkeeseen mahdollisesti valittavan konsultin kanssa.

Asemakaavasuunnittelussa on pidetty tärkeänä huomioida pienimuotoisia korkeusvaihteluita ja sovittaa katulinjaukset ja rakennuspaikat niin, että kalioleikkauksia tulisi mahdollisimman vähän.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 33 hehtaaria. Aluerajaus voi muuttua.

Asemakaavaluonnoksessa on 44 erillispientalojen tonttia, joilla rakennusoikeutta on yhteensä $11\ 000 + 2\ 200 = 13\ 200$ kerrosalaneliömetriä, tonteista 19 on asuntomessualueella. Tonttien sallitut kerrosluvut vaihtelevat puolentoista ja kahden välillä. Erillispientalojen arvioitu asukasmäärä on noin 130 asukasta.

Luonnoksessa on 8 asuinpientalojen korttelialuetta, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 13 850 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueista 4 sisältyisi asuntomessuihin. Pääosin tonttien sallitut kerrosluvut vaihtelevat puolentoista ja kahden välillä, yhdellä korttelialueella on sallittu 3-kerroksinen rakentaminen. Pientalojen arvioitu asukasmäärä on noin 230 asukasta.

Luonnoksessa on kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, jotka ovat yleiskaavan mukaisia määrältään, mutta niitä on siirretty hieman itään.

Lähivirkistysalueille on osoitettu rakennusoikeutta ohjeellisen viljelypalstan ja puutarhan viereen sekä venesataman viereiseen rinteeseen jossa nykyisin on rakennus ja jossa yleiskaavassa on lomarakennuksen paikka. Yhteensä rakennusoikeutta on 250 k-m².

Venesataman suunnittelulla on pyritty nostamaan alueen vetovoimaa ja tarjoamaan rantaan palveluita niin veneilijöille kuin muillekin rannan käyttäjille. Venesatamaan on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m² erilaisia rannan palveluita varten.

Alueelta on osoitettu kolme aluetta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Näille tulee sijoittumaan muuntamoita ja pumppaamoja.

Messutarpeet ja rakentamisen vaiheistus on huomioitu suunnittelussa. Suunnittelualueen pohjoisosaan mahtuisi messuille tarvittavat pysäköinti-

paikat ja ne tukeutuisivat lopullisiin katulinjauksiin ja liittymiin. Pysäköinti-paikat voitaisiin rakentaa nykyiselle peltoalueelle ja kunnostaa alue messu-jen jälkeen tulevaa käyttötarkoitusta varten. Messujen portti ja näytteille-asettajien teltat, ravintolat, wc:t ja muut palvelut saataisiin sijoitettua raken-nettavien katulinjojen ääreen. Toisena vaihtoehtona tultaisiin tarkastele-maan pysäköintipaikkojen sijoittamista jonnekin muualle jolloin asunomes-suvieraiden ohjaaminen myös kaupungin palveluiden pariin voisi olla te-hokkaampaa.

Rakentamisen määräksi asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty:

- Omakotitaloja 44 tonttia, joista kaupungin maille sijoittuisi 34 tonttia. Omakotitonteilla olisi rakennusoikeutta noin $44 \times 250 \text{ k-m}^2 = 11\,000 \text{ k-m}^2$ sekä lisäksi rakennusoikeutta autotalleille ja piharaken-nuksille.
- Pientalokorttelialueita noin $60\,000 \text{ m}^2$ joissa rakennusoikeutta yh-teensä noin $11\,000$ kerrosneliometriä (tonttitehokkuus $e = 0,15 - 0,25$)
- Laskennallisesti alueelle tulisi noin 110 asuntoa pientaloissa ja 44 asuntoa omakotitaloissa
- Yhteensä noin 350 asukasta (3 asukasta / omakotitalo, pientaloissa 1 asukas / 50 k-m^2)

Suunnitelmassa rantaan on esitetty toimintoina

- venesatama laitureineen
- kahvila ja rantsauna
- kelluva rantsauna ja venevajat
- loiva rantaosuus
- rantapuisto / beach volley tms.
- pysäköintialueet

Rakentaminen vaiheistettaisiin seuraavasti:

VAIHE 1: messualue (eteläisen osan 19 AO-tonttia ja $4\,000 \text{ k-m}^2$ AP-kort-telialueita)

- ennakkoselvitykset ja yleissuunnittelu 2016 - 2018
- asemakaava ja rakennustapaohje 2018
- katu- ja puistosuunnitelmat 2017 - 2019
- Matalahden kunnostaminen ja rantarakentaminen 2018 - 2019
- katujen, puistojen, leikkipaikkojen ja vesihuollon rakentaminen 2019 - 2021
- talojen rakentaminen 2020 - 2022
- alueen viimeistelytyöt 2022
- asunomessut 2022

VAIHE 2: loppuosa asemakaavoitettavasta alueesta (10 AO-tonttia ja $4\,100 \text{ k-m}^2$ AP)

- vaihe on rakentamiskelpoinen asunomessujen jälkeen, kun messu-jen parkkialueet on muokattu tonttimaaksi

VAIHE 3: OYK-muutosta mahdollisesti vaativat alueet (15 AO-tonttia ja 3 500 k-m² AP) ja kaksi katua

- mikäli alueen asemakaavoitus vaatii osayleiskaavan muutoksen, aloitetaan sen osalta uusi asemakaavaprosessi, kun yleiskaavaa on tarkistettu
- asuntomessujen mahdollinen väliaikainen pysäköintialue tulee asuntomessujen jälkeen kunnostaa tonttimaaksi ja virkistysalueeksi tai muuhun käyttöön.

Asemakaavaluonnos 28.2.2018 on liitteenä.

Kunnallistekniikka / Kadut ja vesihuolto

Alueelle on laadittu alustavan yleissuunnitelman mukaiset kunnallistekniset selvitykset kustannusarvioineen. Yleissuunnitelmaa on sittemmin tarkennettu asemakaavaluonnokseksi, mutta muutokset ovat niin vähäisiä, että kunnallistekniset tarkastelut ovat edelleen pääosin ajan tasalla.

Kunnallistekninen yleissuunnitelma pitää sisällään katuja ja väyliä noin 2,5 kilometriä sekä katulinjoista erillisiä vesihuoltolinjoja noin 1,2 kilometriä.

Alueelle johtaa Särkänsalmentieltä noin 700 metriä pitkä kokoojaväylä varustettuna erillisellä kevyen liikenteen väylällä. Ranta-alueelle johtaa erillinen kevyen liikenteen väylä ja tonttikadun jatkeelta erillinen katuyhteys. Muutoin kadut ovat luonteeltaan 100-200 metriä pitkiä asuntokatuja.

Katujen ajoradat rajataan reunakivillä, joka mahdollistaa tiiviin rakentamisen. Pintavedet ohjataan hulevesiviemäriin ajoradalta hulevesikaivoilla ja edelleen hulevesiviemäreitä pitkin peltoalueen avo-ojiin, johon toteutetaan hulevesien viivytysjärjestelmä.

Vesihuolto liittyy Särkänsalmentien pohjoispuolen saariston suunnan vesihuollon runkolinjoihin. Suunnitellulle alueelle on esitetty kaksi jäteveden pumppaamoja sekä muutamiin kiinteistöihin kiinteistökohtainen pumppaamo.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman suunnitelmaselostus sekä asemapiirros 27.9.2017 ovat liitteenä.

LIITE A4, TEKLA 7.3.2018

Kunnallistekniikka / Ympäristörakentaminen

Alueelle on kaavailtu kahta toiminnallista leikkipuistoa/ kokoontumispaikkaa. Leikkipuisto toteutettaisiin sisääntuloväylän keskivaiheilla metsä- ja peltoalueen rajakohtaan sisältäen lapsille ja aikuisille suunnattuja leikki- ja kuntoiluvälineitä. Ranta-alueelle toteutettaisiin puistoalue, joka sisältäisi mm. oleskelun mahdollistavia rakenteita sekä pelikentän ja leikkivälineitä.

Puu- ja pensasistutuksia toteutettaisiin alueelle johtavalle kokoojakadulle niiltä osin, kun Carunan suurjännitelinjat sekä maaperä mahdollistavat.

Ympäristörakentamista ei ole tarkemmin suunniteltu vielä tässä vaiheessa. Messualueella tullaan ympäristörakentamisen osalta toteuttamaan hieman normaalia korkeampaa laatutasoa.

Kunnallistekniikka / Rannan rakentaminen ja Matalahden ruoppaaminen

Yleissuunnitelman rantapuiston ja venesataman alueelta on laadittu rantarakenteiden geotekninen tarkastelu. Pohjatutkimuksista todettiin, että maaperä on pintahumuksen alla liejua / liejuista savea, jonka vesipitoisuus näytteissä oli 98 % - 169 %. Savikerroksen paksuus vaihtelee 1 - 14 metriin leikkauslujuuden ollessa alimmillaan 5 kPa. Maaperän todettiin selvityksessä olevan erittäin huonosti kantavaa ja kuormittaessa runsaasti painuvaa.

Rannan käyttö venesatama-alueena edellyttää vesialueen ruoppaamista 2,5 metrin syvyyteen sekä rannan suuntaisen kallioon ankkuroitavan tukiseinän rakentamista. Rannan alueen ruoppauksen laajuudeksi arvioidaan noin 25 000 m³. Massastabilointi mahdollistaa sijoittaa alueelle ruoppausmassoja sekä muodostaa kuormia jakava päällyskerros. Massastabiloidun alueen arvioidaan painuvan noin 50 cm 30 vuoden aikana. Tavoitteena on aikaansaada rakenne, jossa painuminen alueella olisi tasaista ja siten vähän jatkossa kunnostustoimia vaativaa.

Tukiseinän päälle toteutettaisiin rannan suuntainen puukantinen kävelylaituri ja vesialueelle kelluvat venelaiturit.

Rannan rakentaminen esitetyllä tavoin edellyttää aluehallintoviraston vesilain mukaista lupaa. Luvan tarpeen laukaisee suunniteltu alueelle suunniteltu venesatama toimintona sekä ruoppauksen ja läjitykseen laajuus. Veneraitin ruoppaukselle on jo saatu lupa.

Rantarakentamisen alustava aikataulu:

- rakennussuunnittelu ja luvat 2018
- ponttiseinä 2019
- ruoppaus ja läjitys 2019
- viherrakentaminen syksy 2021 - kevät 2022.

Rantarakentamisen alustava geotekninen tarkastelu 9.1.2018 (sisältäen tutkimuskartan, leikkaukset 3 kpl, suunnitelmaluonnoksen painuma-arvion ja stabiiliteetilaskelman) ovat liitteenä.

LIITE A5, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaavatalous

Suunnittelualueelle on laadittu kaavataloudellinen kokonaisarvio. Laadittujen selvitysten pohjalta hankkeen alustava kokonaistalous muotoutuu seuraavasti:

TULOT

- tontinmyyntitulot ja maankäyttösopimukset

+3 700 000

- vesihuollon liittymismaksut	+800 000
TULOT YHTEENSÄ	+4 500 000
MENOT	
- maanhankinta	-1 400 000
- kunnallistekniikka	-3 275 000
- ympäristörakentaminen	-700 000
- rantarakentaminen ja laiturit	-1 430 000
- Matalahden ruoppaus	-600 000
- suunnittelu	-200 000
MENOT YHTEENSÄ	-7 605 000
KUSTANNUSVAIKUTUS YHTEENSÄ	-3 105 000

Hankkeen kustannukset syntyvät pääsääntöisesti jo ennen asuntomessuja, mutta tulot kertyisivät pitkän aikavälin kuluessa maanmyyntitulojen, maanvuokrien ja liittymismaksujen osalta. Laskelmissa ei ole huomioitu rahoituskuluja.

Yritysvaikutusten arviointi

Mikäli asemakaava toteutetaan, niin lisääntynyt asukasohja tukee Luonnonmaan palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisen aikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin. Asuntomessujen yritysvaikutuksia on arvioitu Asuntomessujen hakemisen päätöksenteon yhteydessä.

Kokouksessa asian esittelee kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi 28.2.2018 päivätyn Asuntomessualueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää, että 28.2.2018 päivätyistä Asuntomessualueen asemakaavan valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 24.10.2018 § 105

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 16.10.2018:

Asuntomessualueen asemakaavaluonnos oli nähtävillä (27.3.–25.4.2018), jona aikana järjestettiin yleisötilaisuus 10.4.2018 Naantalintalon valtuustosalissa.

Luonnoksesta jätettiin viisi lausuntoa ja neljä mielipidettä, joista kerrotaan

tarkemmin asemakaavan selostuksen kohdassa 3.4.

OHEISMATERIAALI: Lausunnot ja mielipiteet

Alueen luontoselvitystä on tarkennettu uhanalaisen lajin osalta ja suunnitelmia on muutettu tarkennusten perusteella. Liitteenä on asemakaavaselostuksen selvitykset, jossa on myös palosirkkaselvityksen uusi karttarajaus ja muistio lisäselvityksestä (luontoselvityksen lopussa).

Asemakaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaiheen pohjalta. Asemakaavaehdotusta laadittaessa on samalla laadittu alueen katusuunnitelmat ja kunnallistekniset suunnitelmat. Ehdotuksessa on pääosin huomioitu lausuntojen ja mielipiteiden yhteydessä esille tulleet asiat. Ehdotusta laadittaessa on huomioitu myös asuntomessujen järjestämiseen liittyviä väliaikaisia tarpeita. Luontoselvityksen tarkentuminen on vaikuttanut suunnitteluun. Alueen tonttitarjonnasta on pyritty tekemään monipuolinen. Alueen energiaratkaisuihin ja hulevesijärjestelyihin on kaavassa kiinnitetty huomiota. Kaava-alueen rajausta on tarkennettu ja kaava-alue on hieman pienennetty koillisosastaan, kaava-alueen koko on nyt noin 26,5 hehtaaria.

Asemakaavaehdotuksen kaavakartta (päivätty 10.10.2018) on liitteenä.

LIITE A1, TEKLA 24.10.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaavan selostus (päivätty 10.10.2018) on liitteenä.

LIITE A2, TEKLA 24.10.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaavaselostuksen liitteinä on

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- 3 Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta
- 4 Kaupungin maanomistus
- 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6 Luontoselvitys ja sen tarkennus
- 7 Yhdyskuntateknisen suunnittelun yleiskartta
- 8 Asemakaavaehdotus, kaavakartta

Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet ovat liitteenä.

LIITE A3, TEKLA 24.10.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Matalahden venesataman ja venereitin kunnostamisen suunnittelua on jatkettu.

Alueelle on laadittu katusuunnitelmat ja kunnallistekniikan suunnitelmat. Osayleiskaavasta poikkeavien ratkaisujen osalta vaikutuksia on arvioitu erityisesti kaavan vaikutuksia koskevassa kappaleessa 4.4.

Asemakaavaehdotus

Aluetta on koillisosastaan rajattu pienemmäksi ja kaava-alueen rajaukseen

on muutenkin tehty tarkennuksia. Kaava-alueen koko on noin 26,5 hehtaaria.

Rakenteellisesti kaava-alue perustuu pääosin yleiskaavan rajauksiin, mutta kokoojakadun linjausta on muutettu ja korttelialueita on laajennettu. Alueelle on myös sijoitettu pienvenesatama.

Asuinrakentamista alueelle on osoitettu 9,32 hehtaarin alueelle, joka on 35,1 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 22310 kerrosneliometriä (k-m²).

- erillispientaloille 3,40 ha / 8.760 (k-m²) / e = 0,26 / 33 tonttia / 115 asukasta.
- asuinpientaloille 5,91 ha / 13.550 (k-m²) / e = 0,23 / 271 asukasta.

Loma-asumista alueelle on osoitettu 0,46 hehtaarin alueelle yhteensä 675 kerrosneliometriä (k-m²).

Virkistysalueita on yhteensä 11,05 hehtaaria, joka on 41,7 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m².

Liikenne-alueita on yhteensä 5,65 hehtaaria, joka on 21,3 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400k-m².

Alueelle arvioidaan tulevan noin 386 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo ja pientaloalueilla 1 asukas / 50 k-m²).

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja venesatama (LV). Lähivirkistysalueelle on ohjeellisena osoitettu leikkipaikan alue sekä vähäisessä määrin rakennusoikeutta.

Alueelle on myöhemmin tarkoitus laatia rakennustapaohjeet, jolla kaavamääräyksiä tarkennetaan, ja jossa tonttien ja rakennusten suunnitteluun annetaan lisäohjeita.

Asemakaavan sisältöä on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen kappaleessa 4.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (asemakaavaselostuksen liite 1).

Nimistö

Nimistötoimikunta kokoontui 24.9.2018, ja kokouksen mukaiseksi alueen nimistö sai aihepiirinsä tuuleen liittyvistä sanoista. Uusiksi katujen nimiksi ehdotetaan nimiä: Lounatuuli (lounaistuuli), Venda (purjehdustermi, tarkoittaa vastakäännöstä), Tilho (tyyni, tyven), Puhuri (tuulenpuuska) ja Viippari (vimppeli, tuuliviiri). Alueen virkistysalueiden nimiksi ehdotetaan nimiä: Huminametsä, Lounatuulenpuisto, Myötätuulenpuisto ja Inttilänniitty. Alueen venesataman nimeksi ehdotetaan nimeä: "Matalahdenranta". Kaupungin osan nimeksi ehdotetaan nimeä "Inttilä". Asuinalueen nimeksi ehdotetaan nimeä "Lounatuuli".

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan ja rantaviivaan, liikenteeseen, yritystoimintaan sekä muihin asioihin on selvitetty selostuksen kohdassa 4.4.

Yritysvaikutuksista selostuksessa todetaan: "Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheessa ja messujen aikana työpaikkoja. Venesatama ja rantapuisto mahdollistavat yritystoimintaa alueella. Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa osaltaan Luonnonmaalla ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä."

Kaavan toteutuksen osalta selostuksessa on erityisesti todettu että: "Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii suunnitelmilta huolellista suunnittelua tontin käytön osalta, jotta alueen ominaispiirteet ja maastonmuodot pystytään mahdollisimman hyvin säilyttämään."

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 10.10.2018 päivätty Asuntomessualueen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.11.2018 § 64

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Asuntomessujen asemakaava-alueelle on laadittu uusi asemakaavaehdotuskartta joka on päivätty 7.11.2018. Uusi kaavaehdotus on tehty, koska neuvotteluissa yksityisen maanomistajan kanssa ei olla edistytty maanvaihdon, maakaupan tai maankäyttösopimuksen osalta. Kaavavalmistelussa ollaan päädytty ratkaisuun, että kyseinen alue sekä osa kaupungin omistamaa maata rajataan laadittavan asemakaavan ulkopuolelle. Kyseinen alue voidaan mahdollisesti myöhemmin kaavoittaa pientalojen korttelialueeksi. Ohessa 7.11.2018 päivätty asemakaavaehdotus.

LIITE A1, KHKON 12.11.2018

Uuden aluerajauksen takia 10.10. päivätyssä kaavaehdotuksessa ollut kortteli numero 2 pienenee ja jakautuu kahtia kortteleiksi 2 ja 3. Näille uusille korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 600 kerrosneliometriä (k-m²) muutoksen takia kokonaisrakennusoikeus kyseisellä alueella pienenee 800 k-m² muutoksen takia korttelinumeroinnit muuttuvat koko kaavaehdotuksen alueella, koska kortteleita tulee yksi lisää ja on tarkoituksenmukaista muuttaa korttelinumerointi loogiseksi kokonaisuudeksi koko asemakaavan alueella. Jäljellejääville korttelialueille on osoitettu

”oja”-rasitteet alueella sijaitsevien ojien takia, samalla kaavamerkintöjen selityksiin on teknisenä korjauksena lisätty ”ajo”-kaavamerkinnän selitys.

Kaavaehdotuksen selostusta ja selostuksen liitteitä ei ole vielä päivitetty muutoksen mukaiseksi, mutta nämä muutokset tullaan tekemään ennen asemakaavaehdotuksen nähtävällepanon ja lausuntojen pyytämisen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esittelee asiaa kokouksessa. Asuntomessujen projektipäällikkö Timo Tirri on läsnä kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 7.11.2018 päivätty asuntomessualueen asemakaavaehdotus 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
- Osuuskunta Suomen Asuntomessut

KOKOUSKÄSITTELY:

Osku Uurasmaa ja Timo Tirri olivat läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Päätettiin kaupunginjohtajan ehdotuksen mukaan.

Kaupunginhallitus 19.11.2018 § 383

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Konsernijaoston käsittelyn jälkeen asuntomessualueen asemakaavaselostus liitteineen on päivitetty niiltä osin mitä uusi aluerajaus on edellyttänyt. Päivitetty asemakaavaselostus on päivätty 14.11.2018.

Asemakaava-alueen pinta-ala on nyt 26,0 hehtaaria. Asuinrakentamista on nyt osoitettu 8,82 hehtaarin alueelle, joka on 33,9 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 21 510 kerrosneliometriä (k-m²)

- erillispientaloille 3,40 ha / 8 760 k-m² / e = 0,26 / 33 tonttia / 115 asukasta
- asuinpientaloille 5,42 ha / 12 750 k-m² / e = 0,23 / 255 asukasta.

Asemakaavan alueelle arvioidaan tulevan noin 370 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo ja pientaloalueilla 1 asukas / 50 k-m²).

Selostukseen on lisätty lyhyt kuvaus muutoksen syistä (kohta 3.4 ,Osallistuminen ja yhteistyö, Neuvottelut maanomistajien kanssa).

Asuntomessualueen asemakaavaehdotuksen kaavakartta 7.11.2018 on liitetty esityslistaan (KH 19.11.2018). Kaavaselostus 14.11.2018 liitteineen oheistetaan.

LIITE A1, KH 19.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää, että asuntomessualueen 7.11.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja 14.11.2018 päivätty asemakaavaselostus liitteineen 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
- Osuuskunta Suomen Asuntomessut

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja asuntomessujen projektipäällikkö Timo Tirri olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginjohtaja täydensi kokouksessa ehdotustaan seuraavasti:

"Teknisenä tarkistuksena lisätään kaavakartan asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin teksti, joka sallii energiatuotannon vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen LV-alueelle."

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan kokouksessa esittämän täydennyksen ja päätti teknisenä tarkistuksena lisätä kaavakartan asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin tekstin, joka sallii energiatuotannon vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen LV-alueelle.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaiset 19.11.2018 päivätty asuntomessualueen asemakaavakartta ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A2 - A3, KH 19.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaupunginhallitus päätti asettaa 19.11.2018 päivätyn ehdotuksen asuntomessualueen asemakaavaksi 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
- Osuuskunta Suomen Asuntomessut