

Kaupunginhallitus

28.01.2019

Sisällysluettelo		Sivu
28	Talousarvion 2018 määrärahojen ylitykset	3
29	Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	10
30	Asuntomessualueen asemakaava	11
31	Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaava ja asemakaavamuutos	30

Kaupunginhallitus

28.01.2019

Aika 28.01.2019 kello 16:30 - 17:23**Paikka** Naantalın Satama Oy:n toimitilat, Satamatie 13

Osallistujat	Tuuna Markku	puheenjohtaja	
	Junnila Vilhelm	1. varapuheenjohtaja	
	Hagsberg Sirpa	2. varapuheenjohtaja	
	Aho Kimmo	jäsen	
	Gustafsson Hanna	jäsen	
	Jalkanen Heini	jäsen	
	Lindström Jan	jäsen	
	Maine Mirva	jäsen	
	Seppälä Saara	jäsen	
	Sipponen Kaisa	jäsen	
	Wilenius Jasper	jäsen	
	Forsblom Toni	valtuuston pj.	
	Urpolahti Annika	valtuuston 1. varapj.	
	Aalto Hannu	valtuuston 2. varapj.	
	Tavio Tero	valtuuston 3. varapj.	
	Palomäki Henry	henkilökunnan edustaja	§ 28 -29
	Uurasmaa Osku	kaupunginarkkitehti	§ 30 - 31
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja	
	Järvinen Turo	pöytäkirjanpitäjä	

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Heini Jalkanen ja Jasper Wilenius.

Käsitellyt asiat § 28 - 31**Allekirjoitukset**Markku Tuuna
puheenjohtajaTuro Järvinen
pöytäkirjanpitäjä**Pöytäkirjan tarkastus**

Naantalissa 11. helmikuuta 2019

Heini Jalkanen

Jasper Wilenius

Talousarvion 2018 määrärahojen ylitykset

475/02.02.00/2017

Kaupunginhallitus 28.01.2019 § 28

Kaupunginkamreeri Juha Heinonen:

Tilivuoden päättymisen jälkeen ei talousarvioon voida enää myöntää määrärahoja vaan mahdolliset lisämäärärahatarpeet käsitellään talousarvion ylityksinä.

Kaikkia toimialoja on kehoitettu tekemään tarvittavat ylitysanomukset niin, että ne voitaisiin käsitellä vuoden 2019 ensimmäisessä valtuustossa. Koska vain menomäärärahat ovat sitovia, ei tässä yhteydessä käsitellä tulojen ylityksiä.

Käyttötalousosa

Uudelleen sijoittaminen

Tulosalueen määrärahan ylitys on 3 255 euroa, joka johtuu uudelleensijoituspankin palkkamäärärahan ylityksestä. Uudelleensijoituspäätökset tehdään tarpeen ja harkinnan mukaan.

Omaisuuksien luovutusvoitto tai -tappio

Ylitys on 66 500 euroa. Se aiheutuu myytävien kohteitten ennalta arvaamattomista arviointikuluista (11 000 euroa), maisemointikuluista (40 000 euroa) ja muista kuluista (15 500 euroa).

Satama

Ylitys aiheutuu liikennevirastolle maksetusta 3 251 euron kalataloustarkkailututkimuksen kustannuksista. Meno ei ole ollut vuoden 2018 talousarvion laadinnan aikaan tiedossa.

Taluspäällikkö Airi Laurila:

Sosiaali- ja terveystaloudet tulee ylittämään käyttötalouden toimintakulunsa kuntoutuksen, vammaispalveluiden ja hoito- ja vanhuspalveluiden osalta. Erikoissairaanhoidon osalta ei voida ennustaa lopullista toteutumaa

Arvioidut ylitykset käyttötalouden toimintakulujen osalta tulosalueittain (euroa):

Tulosalue	TA2018	MRM 2018	TA+ MRM	Toteutuma- ennuste	Ylitys
Kuntoutus	793 479		793 479	883 479	90 000
Vammaispalvelut	6 108 074	500 000	6 608 074	6 878 074	270 000
Hoito- ja vanhus- palvelut	16 877 933		16 877 933	16 947 933	70 000

Kuntoutus

Tulosalueen toimintakulut ylittyvät noin 90 000 euroa. Ylitys aiheutuu siitä, että sotaveteraanien kuntoutukseen ja avopalveluihin on käytetty huomattavasti arvioitua enemmän määrärahoja. Valtiokonttori myönsi vuoden 2018 aikana lisämäärärahaa veteraanipalveluihin 105 000 euroa, joten veteraanikuntoutuksen tulot ylittyvät menoja vastaavasti.

Vammaispalvelut

Ylitykset muodostuvat useasta eri lähteestä, mm. kuljetuspalvelut, henkilökohtainen apu ja asunnon muutostyöt. Lisäksi ylityksiä kehitysvammalain ja vammaispalvelulain mukaisessa palveluasumisessa ja tehostetussa palveluasumisessa sekä tutkimus- ja neuvolapalveluissa. Marras-joulukuussa kahdelle aiemmin kotona asuneelle asiakkaalle on jouduttu ostamaan tehostettua palveluasumista asiakkaan toimintakyvyssä tapahtuneen muutoksen vuoksi.

Hoito- ja vanhuspalvelut

Hoito- ja vanhuspalveluissa omaishoidon tuki on myönnetty myöntämiskriteerit täyttäneille hakijoille, ylitystä omaishoidontukeen 70 000 euroa. Lääkehoidon kustannukset ovat nousseet, ylitystä lääkekustannuksissa kertyi yhteensä 80 000 euroa.

Sosiaali- ja terveystalouden määrärahan ylitykset viedään tiedoksi sosiaali- ja terveyslautakunnalle 24.1.2019.

Koulutuslautakunta 15.01.2019 § 1

Talouspäällikkö Timo Saario

Koulutuslautakunnan vuoden 2018 talousarvion tilinpäätösennusteen mukaan eri tulosalueiden menot toteutuvat seuraavasti (€):

Tulosalue	Talousarvio	Muutokset	TA + MR	Toteutuma	Erotus
Hallinto	435 579		435 579	433 091	2 488
Varh.k.tuki	1 283 585	-250 000	1 033 585	1 024 414	9 171
Varhaiskasv.	9 512 977	350 000	9 862 977	9 933 792	-70 815
Perusopetus	15 463 320	118 695	15 582 015	15 711 526	-129 511
Lukio	2 291 489	9 950	2 301 439	2 316 136	-14 696
Opp. t. ja hv.	1 913 951	74 213	1 988 164	2 019 657	-31 493
Vapaa siv.t.	944 575	6 692	951 267	931 248	20 859
Yhteensä	31 845 476	309 550	32 155 026	32 369 864	-213 997

Varhaiskasvatus tulee ylittämään vuoden 2018 talousarvion menonsa 15.1.2019 tilanteen perusteella 70 815 euroa. Talousarviota laadittaessa oletettiin asiakasmäärän lievästi laskevan ikäluokkien koon pienenemisen myötä. Varhaiskasvatuspalvelujen kysyntä (erityisesti päiväkotihoidon) on kuitenkin kasvanut ja viisivuotiaiden ikäluokasta on päivähoidon piirissä jo yli 90 %.

Perusopetuksen ylityksen 129 511 euroa keskeisiä syitä olivat palkkauskulujen sekä muualla koulua käyvien ostopalvelukulujen kasvu.

Lukion ylitys 14 696 euroa johtui palkkauskustannusten kasvusta.

Oppilaan tuki- ja hyvinvointipalvelujen ylitys 31 493 euroa johtui palkkauskustannusten kasvusta.

SIVISTYSTOIMENJOHTAJA:

Koulutuslautakunta pyytää lupaa saada ylittää vuoden 2018 talousarvionsa seuraavasti:

varhaiskasvatus	75 000 euroa
perusopetus	130 000 euroa
lukiokoulutus	20 000 euroa
oppilaan tuki- ja hyvinvointipalvelut	35 000 euroa

KOULUTUSLAUTAKUNTA:

Sivistystoimenjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Taluspäällikkö Pirjo Kankaristo ja tekninen johtaja Reima Ojala:

Teknisten palveluiden vuoden 2018 käyttötalouden määrärahat ylittävät kahden tulosalueen ja vesihuoltolaitos taseyksikön osalla seuraavasti:

Tulosalue	Määräraha	Hyväksytyt määrärahan muutokset	Toteutuma-arvio	Määrärahan ylitys	Ylitys %
Joukkoliikenne	876 000	-60 000	860 000	44 000	5
Kaukolämpö ja energiatuotanto	236 730	315 000	554 844	3 200	1
Vesihuoltolaitos	4 741 071		4 762 447	22 000	0,5

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen määrärahoissa arvioitiin joukkoliikennetoimistosta saadun viestin perusteella syntyvän säästöä 60 000 euroa, josta syystä tehtiin määrärahan muutos. Tilannearvio ei kuitenkaan ollut oikea ja joukkoliikenteen kustannukset näyttäisivät toteutuvan lähes alkuperäisen talousarvion mukaan, eli muutettuun talousarvioon nähden määrärahat ylittivät 44 000 euroa.

Kaukolämpö ja energiatuotanto

Kaukolämmön ja energiatuotannon määrärahat ylittivät noin 3 200 euroa. Tulosalueen kulut aiheutuvat TSE:n osakassopimukseen kuuluvan kaupungin sähkön tuotanto-osuuden välittämisestä markkinoille. Kuluva vuoden tuotanto on jäänyt merkittävästi arvioitua pienemmäksi ja sen johdosta

kulut ovat olleet ennakoitua suuremmat. Kohteelle oli jo hyväksytty tilivuoden aikana määrärahan ylitys vastaaviin kuluihin 315 000 euroa, tämä ei kuitenkaan aivan riittänyt.

Vesihuoltolaitos

Vesihuoltolaitoksen määrärahat ylittyvät noin 22 000 euroa ja tuloarvio on ylittymässä noin 306 000 euroa. Vesihuoltolaitokselle aiheutui ylimääräisiä kuluja kesän vesihuollon poikkeusjärjestelyistä. Määrärahan ylitys kyetään kattamaan tuloarvion ylityksellä.

Tiedot määrärahan ylityksistä viedään tiedoksi tekniselle lautakunnalle 6.2.2019

Investointiosa

Kaupunginkamreeri Juha Heinonen:

Kaupunginhallitus, osake- ja osuuspääomat; ei määrärahaa

Kuntayhtymä Vakka-Suomen Sanomat on lakkautettu. Toiminta siirtyi Vakka-Suomen Media Osuuskunnalle. Kaupungin omistuksen arvoa osuuskunnassa ei ole merkitty taseeseen. Arvo muodostui kuntayhtymän taloudellisen loppuselvityksen mukaan (57 000 euroa).

Talouspäällikkö Airi Laurila:

Sosiaali- ja terveystalouden investointien osalta potilasvalvonnan laitteisiin sekä hammashoitolan hoituhuoneen ja poliklinikan taukotilan remonttiin varatut rahat tulevat ylittymään.

Sosiaali- ja terveyslautakunnan arvioidut ylitykset investointien osalta (euroa):

	TA2018	MRM 2018	TA+ MRM	Toteutuma- ennuste	Ylitys
Potilasvalvonnan laitteet		50 000	50 000	68 383	18 383
Hammashoitolan hoituhuoneet	15 000		15 000	16 383	1 383
Poliklinikan taukotilan remontti	10 000		10 000	21 148	11 148

Potilasvalvonnan laitteet

Birgittakodin ja vuodeosaston puhepalvelimen rikkouduttua jouduttiin kiireellisenä hankkimaan potilasvalvonnan laitteita rikkoutuneiden tilalle. Hankittavaksi oli arvioitu noin 70 huonekojetta, mutta sinne jouduttiin hankkimaan 30 kpl enemmän. Lisäksi jouduttiin hankkimaan ovihälytin ja muita välttämättömiä tarvikkeita.

Kaupunginhallitus

§ 28

28.01.2019

Hammashoitolan hoitohuoneet

Tilalaitoksen laskuttama työn osuus oli hieman arvioitua suurempi.

Poliklinikan taukotila

Tilalaitoksen laskuttama työn osuus oli huomattavasti arvioitua suurempi.

Koulutuslautakunta 15.01.2019 § 2

Taluspäällikkö Timo Saario

Koulutuslautakunnan vuoden 2018 talousarvion investointiosan eri hankkeiden menot ylittivät seuraavasti

- 941125 Varhaiskasvatuksen ja opetuksen IT-hankinnat 27 532,86 €
- 941129 Karvetin koulun peruskorjauksen irtaimisto 1 611,13 €

Esiintymistekniikkahankintoja jouduttiin toteuttamaan selvästi suunniteltua enemmän laitekannan ikääntymisen vuoksi.

SIVISTYSTOIMENJOHTAJA:

Koulutuslautakunta päättää pyytää lupaa saada ylittää vuoden 2018 talousarvionsa investointiosan kohteet seuraavasti:

- 941125 Varhaiskasvatuksen ja opetuksen IT-hankinnat 27 532,86 €
- 941120 Karvetin koulun peruskorjauksen irtaimisto 1 611,13 €

KOULUTUSLAUTAKUNTA:

Sivistystoimenjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Taluspäällikkö Pirjo Kankaristo ja tekninen johtaja Reima Ojala:

Teknisen lautakunnan investointihankkeissa vuodelle 2018 kohdistuvat määrärahat ylittivät kolmen hankkeen osalla.

Hanke	Määräraha	Hyväksytyt määrärahan muutokset	Toteutuma-arvio	Määrärahan ylitys	Ylitys %
Suovuoren tilan liikenneyjärjestelyt	250 000		250 450	450	0,2
Lähiliikuntapaikkojen rakentaminen	230 000	105 000	335 260	260	0,01
Katuvalaistus	140 000		144 600	4 600	3,3

Kaupunginhallitus

§ 28

28.01.2019

Suovuoren tilan liikennejärjestelyt

Suovuoren tilan liikennejärjestelyihin varattu määräraha ylittyy 450 euroa.

Lähiliikuntapaikkojen rakentaminen

Lähiliikuntapaikkojen rakentamisen määräraha ylittyy 260 euroa.

Katuvalaistus

Katuvalaistushankkeen määrärahan ylitys on 4 600 euroa ja se johtuu arvioitua hankalimmista maasto-olosuhteista Luikkionmäen valaisinpylväiden vaihdossa ja maakaapeloinnin käyttöön otossa.

Rahoitusosa

Kaupunginkamreeri Juha Heinonen:

Korkokulut

Talousarvion korkokulut-määräraha 470 000 euroa ylittyy noin 17 000 eurolla. Määrään sisältyy maksettuja viivästyskorkoja vajaat 2 000 euroa.

Antolainasaamisten lisäys

Ylitys aiheutuu Kiinteistö Oy Katariinanpuiston antolainan 1. osan (150 000 euroa) lisäksi tilille kirjatusta ennakoimattomista liittymismaksuista Naantalin Energialle ja Carunalle (n. 20 000 euroa).

Ylitysanomukset yhteensä	Euroa
Käyttötalousosa	832 206
Investointiosa	122 369
Rahoitusosa	37 000
Yhteensä	991 575

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy seuraavat vuoden 2018 talousarvion määrärahojen ylitykset:

Käyttötalousosa	Ylitys euroa
Uudelleen sijoittaminen	3 255
Omaisuuuden luovutusvoitto tai -tappio	66 500
Satama	3 251
Kuntoutus	90 000
Vammaispalvelut	270 000
Hoito- ja vanhuspalvelut	70 000
Varhaiskasvatus	75 000

Kaupunginhallitus

§ 28

28.01.2019

Perusopetus	130 000
Lukiokoulutus	20 000
Oppilaan tuki- ja hyvinvointipalvelut	35 000
Joukkoliikenne	44 000
Kaukolämpö ja energiahuolto	3 200
Vesihuoltolaitos	22 000

Investointiosa*Kaupunginhallitus*

Osake- ja osuuspääomat	57 000
------------------------	--------

Sosiaali- ja terveyslautakunta

Potilasvalvonnan laitteet	18 383
Hammashoitolan hoituhuoneet	1 383
Poliklinikan taukotila	11 148

Koulutuslautakunta

Perusopetuksen digiloikka	27 533
Karvetin koulun peruskorjauksen irtaimisto	1 612

Tekninen lautakunta

Suovuoren tilan liikennejärjestelyt	450
Lähiliikuntapaikkojen rakentaminen	260
Katuvalaistus	4 600

Rahoitusosa

Korkokulut	17 000
Antolainasaamisten lisäys	20 000

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että henkilökunnan edustaja Henry Palomäki oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus

§ 29

28.01.2019

Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

8/00.99.00/2019

Kaupunginhallitus 28.01.2019 § 29

Toimielinten pöytäkirjat

- | | |
|----------|--|
| 1 | Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.1.2019 |
| § 1 | Kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus 2019 - 2022 |
| § 2 | Poikkeamishakemus asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamiseksi, Meripalo Oy |
| § 3 | Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi, 529-499-8-14 |
| § 4 | Kaupunginjohtajan tilannekatsaus |
| 2 | Sosiaali- ja terveyslautakunta 24.1.2019 |
| § 1 | Lapsiperheiden sosiaalityön ajankohtaiskatsaus |
| § 2 | Perhehoidon palkkiot ja korvaukset 2019 |
| § 3 | Ikäihmisten ja kehitysvammaisten perhehoidon toimintaohje 2019 |
| § 4 | Sosiaalihuoltolain mukaiset kuljetuspalvelut |
| § 5 | Päihteitä käyttävien sosiaali- ja terveysneuvontakokeilu |
| § 6 | Raportti työllistämistoiminnasta 2018 |
| § 7 | Sosiaali- ja terveyslautakunnan määrärahan 2018 ylitykset |
| § 8 | Viranhaltijapäätökset ja ilmoitusasiat |

Viranhaltijapäätökset

- | | |
|----------|---------------------------------------|
| 1 | Kaupunginjohtaja Jouni Mutanen |
| 7/2019 | Viestintäassistentin palkkaaminen |

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n tarkoittamaa otto-oikeutta edellä selostetuissa toimielinten pöytäkirjoissa sekä viranhaltijapäätöksissä ilmeneviin päätöksiin.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että henkilökunnan edustaja Henry Palomäki oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Asuntomessualueen asemakaava

175/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 7.3.2018 § 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 rakentamiseen. 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 valmistelutextissä on kuvailtu Asuntomessuja ja hankkeen taustoja laajemmin. Päätöksenteon yhteydessä yritysvaikutuksia on arvioitu sekä kaavahankkeen rakentamisen että asuntomessujen järjestämisen osalta.

Kaupunginvaltuuston käsittely 26.2.2018 § 1 on liitteenä.

LIITE B1, TEKLA 7.3.2018

Maanomistus ja maakauppa

Pääosasta asemakaavoitettavaa aluetta 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 aluerajukset 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), virkistysaluetta (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 pohjoisosa 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 Särkängsalmentien. 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 pysytetty 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 kallioleikkauksia tulisi mahdollisimman vähän.

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

Asemakaavaluonnoksessa on 44 erillispientalojen tonttia, joilla rakennusoikeutta on yhteensä $11\,000 + 2\,200 = 13\,200$ kerrosalaneliometriä, 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 kerrosalaneliometriä. 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 asuntomes-suvieraiden ohjaaminen myös kaupungin palveluiden pariin voisi olla tehokkaampaa.

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
- asuntomessut 2022

VAIHE 2: loppuosa asemakaavoitettavasta alueesta (10 AO-tonttia ja 4 100 k-m² AP)

- vaihe on rakentamiskelpoinen asuntomessujen jälkeen, kun messujen 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 selvietyksessä 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 ruoppausten 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. Venerieitin ruoppaamiselle 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 asukaskehitys 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 va-

Kaupunginhallitus

§ 30

28.01.2019

rataan 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 Naantalin kaupungintalon 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 karttaraajaus 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 kerrosneliömetriä (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 kerrosneliömetriä (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". Kaupunginosan 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 maankäytösopimuksen osalta. Kaavavalmistelussa ollaan päädytty ratkaisuun, että kyseinen alue sekä osa kaupungin omistamaa maata rajataan laadittavan asemakaavan ulkopuolelle. Kyseinen alue voidaan mahdollisesti myöhemmin kaavoittaa pientalojen kortteli-alueeksi. 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

Kaupunginhallitus

§ 30

28.01.2019

- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- Osuuskunta Suomen Asuntomessut

KOKOUSKÄSITTELY:

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

KONSERNIJAOSTO:

Päätettiin kaupunginjohtajan ehdotuksen mukaan.

Kaupunginhallitus 19.11.2018 § 383

Kaupunginarkkitehti Oscu 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 (las-kentaperusteena 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-

Kaupunginhallitus

§ 30

28.01.2019

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.

Kaupunginhallitus

§ 30

28.01.2019

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

Kaupunginhallitus 28.01.2019 § 30

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Asuntomessualueen asemakaavahanketta on jatkettu asettamalla kaavaehdotus nähtäville 11.12.2018 - 11.1.2019. Asemakaavaehdotuksesta järjestettiin yleisötilaisuus 11.12.2018 kello 18 - 20 kaupungintalon valtuustosalissa sekä yritystilaisuus samana päivänä kello 16 - 18. Molemmissa tilaisuuksissa paikalla oli noin 50 henkeä. Tilaisuuksissa keskusteltiin myös Matalahden veneväylän kunnostukseen, alueen kunnallistekniikkaan ja asuntomessujen järjestelyihin liittyvistä asioista.

Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi lausuntoa sekä kolme ilmoitusta siitä, ettei ole lausuttavaa. Maanomistajien kanssa käytiin neuvotteluja kaavamerkinnoistä.

Asemakaavaehdotusta on muutettu pienillä tarkennuksilla, mutta muutokset ovat kuitenkin vaikutuksiltaan niin pieniä, ettei niiden takia asemakaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu niiden maanomistajien kanssa, joita muutokset suoraan koskevat.

Tarkennettu asemakaava ja sen selostus on päivätty 11.1.2019.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet

Caruna / Rejlers kertoi lausunnossaan voimajohdostaan alueella sekä siihen liittyvistä asioista. Samalla he ilmoittivat lausunnossaan, että ”Meillä ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.”

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi, lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

DNA / Voimatel ilmoitti lausunnossaan, että alueella sijaitsevat kaapelit tulee huomioida rakennettaessa ja tarvittaessa osoittaa uusi korvaava reitti.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi, lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

DNA / Sitowise kehottavat lausunnossaan huomioimaan tarpeet EMT-alueen suhteen ja merkitsemään asemakaavaan kaksi emt-aluetta.

Kaavoittajan vastine:

Tämä muutos on tehty asemakaavaan muuttamalla EMT-alue kahdeksi VL-alueella sijaitsevaksi emt-alueeksi, ja tekemällä tämän muutoksen vaatimat muutokset myös kaavamääräyksiin.

Pelastuslaitos totesi lausunnossaan seuraavaa:

- ”Venda”-kadun päähän tulisi toteuttaa kääntöpaikka
- ”Viippari” pp/t-alue tulisi toteuttaa pelastusajoneuvoille soveltuvana.
- Pelastuslaitos suosittelee AP-23 ja ET-alueiden välisen paloturvallisuuden hoitamista rakennusalueen rajaamisella
- Kelluvien rakenteiden varateiden ja pelastustoiminnan turvallisuuden ja mahdollisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota

Kaavoittajan vastine:

- ”Venda”-kadun päähän on nyt osoitettu kääntöpaikka.
- ”Viippari”-nimisen pp/t-alueen toteutukseen liittyvä asia ei ole kaavallinen, mutta tämä tieto on välitetty maanomistajille ja kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikölle.
- Rakennusalueen rajaukset on tehty kyseisiin korttelialueisiin.
- Kaava mahdollistaa kyseiset asiat, ja tämä tieto on välitetty maanomistajille ja kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikölle ja kiinteistö-päällikölle.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toteaa lausunnossaan seuraavaa:

- ELY-keskusten kaavaluonnoksesta lausumat asiat on huomioitu, ja yleiskaavalliset poikkeamiset on perusteltu.
- Vaikutusarviota olisi hyvä täydentää johtopäätöksillä mahdollisista kaavan vesistöön aiheutuvista vaikutuksista.
- Alin rakentamiskorkeus tulisi määritellä, koska RA-tontteja sijoittuu osin melko alavalle alueelle.
- Palosirkkan esiintymispaikalle tulisi laatia hoitosuunnitelma yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa hyvissä ajoin ennen alueenrakentamista, ja alue tulisi merkitä maastoon.
- Alueen hoitovastuu tulisi selvittää.

Kaavoittajan vastine:

- Merkitään tiedoksi
- Vaikutusten arviointia on täydennetty vesistöön aiheutuvien vaikutusten osalta.
- Alin rakentamiskorkeus on määritelty Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten sen merkitsemistä asemakaavaan ei katsota tarpeelliseksi
- Kaavoittaja merkitsee asian tiedoksi ja tieto hoitosuunnitelman laatimisen tarpeesta on välitetty kaupunginpuutarhurille. Suojeltava alue on merkitty maastoon

Lisäksi Varsinais-Suomen Liitto, Varsinais-Suomen Maakuntamuseo sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ilmoittivat että heillä ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta

Mielipiteet asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet

Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta asemakaavaehdotuksesta. Yksi muistutus tuli hieman nähtävilläolon jälkeen, mutta se huomioitiin vastineissa.

Mielipiteessä lähialueen asukas kiinnitti huomiotaan kahteen Särkängsalmentien liikenneasiaan. Mielipiteen mukaan:

- Lounatuuli-nimisen tien ja Särkängsalmentien risteys tulisi tehdä kiertoliittymäksi näkymäalueiden takia.
- Koroketta / hidastetta uuden bussipysäkin kohdalle, koska ajonepeudet Särkängsalmentiellä ovat kasvaneet

Kaavoittajan vastine:

- Asemakaavassa kyseistä liittymää on jo suunnittelun alkuvaiheessa siirretty länteen, jotta liittymään saadaan riittävät näkymäalueet. Asuntomessualueen asemakaavan aiheuttamat liikennemäärät eivät aiheuta liikenteellistä tarvetta kiertoliittymälle, mutta kaavassa osoitetun liittymän kohdalle on mahdollista myöhemmin tehdä kiertoliittymä, mikäli Särkängsalmentien pohjoispuolen maankäyttö sitä edellyttää.
- Kyseisen linja-autopysäkin kohdalle sijoittuva koroke ei ole asemakaavaan liittyvä asia. Kaavoittaja suosittelee liikennettä hidastavia toimia Särkängsalmentiellä. Muistutuksen huomio on välitetty yhdyskuntatekniikan päällikölle.
- Muistutuksella ei ole suoranaista vaikutusta asemakaavaan, muistutuksessa esitetyt asiat on mahdollista toteuttaa mikäli niihin todetaan olevan liikenteellistä tarvetta. Särkängsalmentien molempiin päihin toteutettavat muutokset liittymäjärjestelyihin tulevat todennäköisesti vaikuttamaan vähentävästi Särkängsalmentien liikennemääriin, joten asiaa on hyvä tarkastella uudelleen muutosten toteuttamisen jälkeen.

Sisäinen jatkosuunnittelu

Sisäisissä palavereissa ja jatkosuunnittelussa sekä neuvotteluissa Osuus-
kunta Suomen Asuntomessusäätiön kanssa on edellisten lisäksi päädytty
tekemään useita pieniä tarkennuksia liittyen kaavamerkintöihin, kortteli-
alueiden rajauksiin ja rakennusoikeuksiin sekä kaavamääräysten teksti-
muotoihin. Asumiseen osoitettu rakennusoikeus on lisääntynyt hieman,
alueen asumisen kokonaisrakennusoikeus on nyt 22 010 k-m², kun se ai-
emmin oli 21 510 k-m². Asukasluvun arviointiperusteeksi AP-alueilla on
muutettu 60 k-m² / asukas (aiemmin 50).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 26,0 hehtaaria, josta on osoitettu:

- Erillispientaloille 3,40 ha / 8 660 (k-m²) / e = 0,25 / 33 tonttia /
115 asukasta.
- Asuinpientaloille 5,43 ha / 13 350 (k-m²) / e = 0,25 / 222 asukasta.
- Loma-asumista alueelle on osoitettu 0,47 hehtaarin alueelle yhteen-
sä 675 kerrosneliömetriä (k-m²).
- Virkistysalueita on yhteensä 11,01 hehtaaria, joka on 42,3 % kaavoit-
ettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä
200 k-m².
- Liikennealuetta on yhteensä 5,65 hehtaaria, joka on 21,7 % kaavoit-
ettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä
400 k-m².

Alueelle arvioidaan tulevan noin 337 uutta asukasta (laskentaperusteena
3,5 asukasta / omakotitalo ja pientaloalueilla 1 asukas / 60 k-m²).

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa
(selostuksen kiite 1).

Muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edel-
lytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Asuntomessualueen 11.1.2019 päivätty asemakaavakartta ja -selostus
oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KH 28.1.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy
11.1.2019 päivätyn Asuntomessualueen asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja raken-
nuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennus-
asetuksen 93 §:n mukaisesti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

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 Asectorinkujaan. 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. Asectorinkujan 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

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

- kulttuuri- sekä luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön
- toimivaan yhteysverkostoon 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 kaavamuutosalue 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 m² korttelitehokkuuden ollessa noin 0,25. AP-korttelialueelle voidaan rakentaa yhtiömuotoisesti omakotitai rivitaloja ja AO-korttelialueelle omakotitaloja. AP- ja AO-korttelialueiden yhteispinta-ala kaavamuutosalueen pinta-alasta on noin 42 %.

Kaavamuutosalueen 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 käänköalueeseen, joista on osoitettu kevyenliikenteen yhteydet Soinistentielle. Kyseisiltä kevyenliikenteen väyliltä on sallittu tontille ajo. Katualueiden yhteispinta-ala kaavamuutosalueen pinta-alasta on noin 6 %.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

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.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

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 aihetta 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. 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.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

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 suunnittelualan 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.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

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. Suunnittelualan 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 metsäsaarekettä 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 / suoris-

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

tettu 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 Naantalin 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, asemakaavamerkinnällä 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?

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

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 sisällystystä.

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.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

Kohdat d ja e

Kaavoitettavan alueen tonttien ja asutokadun riittävästä etäisyydestä olevaan asutukseen on keskusteltu myös erillisissä asukastapaamisissa. Kyseisten tapaamisien perusteella Soiniemen puiston puoleisia asuntonttien 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 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 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 jäätämiseksi 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 (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) asemakaava-

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

määräykseen 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 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 asuntokatuja ja Kartanonkaaren risteyskierroksen 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 palahuopakattota ei sallita. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maalattua puuverhousa, rappausta tai tiiltä. Väriin tulee olla vaalea ja murrettu ja värityksen tulee sopeutua viereisiin asuinrakennuksiin.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

- Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus tontin asuinrakennuksen kanssa. Piharakennusten korkeus tulee olla alisteinen suhteessa päärakennukseen.
- Energian hyödyntämiseen tarkoitetut 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 palahuopakattota ei sallita. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää maalattua puuverhousta, rappautta tai tiiltä. Värin tulee olla vaalea ja murrettu.
- Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus saman tontin asuinrakennusten kanssa. Piharakennusten korkeus tulee pitää kohtuullisena ja sen tulee olla matalampi kuin päärakennuksen.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

- 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-m² suuruisen autotalli- ja varastorakennuksen. AO-21 käyttötarkoitukseen 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 palahuopakattota 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 tarkoitetut laitteet suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

AP-20 asuinpienalojen korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 3 000 k-m² sekä autotalli- tai talousrakennuksille yhteensä 600 k-m² sekä AO-21 erillispientalojen korttelialueille yhteensä yhdeksälle tontille 2 175 k-m² sekä autotalli- tai talousrakennuksille yhteensä 450 k-m².

AO-korttelialue

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

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

Asemakaavaehdotuksessa kortteleihin on osoitettu rakennusalat, tontin isotuttavat alueen osat sekä puurivejä katualueiden viereen kortteleihin. Li-

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

säksi 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 muinaisjäännös. Osa-alueelle on annettu määräys:

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

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 Naantalin kaupungin puistojen puolesta. Samalla ohjeellinen kevyenliikenteenväylä, Neljäntammenpolku siirretään Soinisten kartanon puukujanteesta, Neljäntammenpolun linjaan omaksi puistodiagonaaliksi kohti Soinistentietä.

Energiahuollon alue (EN)

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

Katualueet

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

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

Asemakaavan yleiset määräykset

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

PYSÄKÖINTI JA PIHAJÄRJESTELYT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

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

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

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

HULEVEDET

Rakennusten sijoittamisessa AP ja AO korttelialueilla on otettava huomioon hulevesien käsittely. Hulevesijärjestelyt on 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 asemakaavamuutoksen 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

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

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 liitteineen 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	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

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 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:

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

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 28.01.2019 § 31

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Asemakaavahanketta on jatkettu asettamalla kaavaehdotus nähtäville 12.11. - 12.12.2018. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin neljä lausuntoa eikä yhtään muistutusta. Lähialueen asukkaiden kanssa käytiin neuvotteluja kaavamerkinnoista.

Neuvotteluissa naapurien kanssa sovittiin kaavaan lisättäväksi puita Soinistenpuistoon, nykyisten rakennusten ja tulevien rakennusten väliin. Puita on lisätty asemakaavaan.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa säilytetään kartanolle vievän tien puistoaluetta niin että, tien

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

varrella säilyy riittävät näkymät Soiniementieltä. Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa ollut merkintä kivirampista muinaismuistokohteena (sm-1) tulee muuttaa merkinnäksi kulttuuriperintökohteesta, jolle lausunnossa esitetään erilaisia kaavallisia merkintätapavaihtoehtoja.

Kaavoittajan vastine:

Kivirampin asemakaavamerkintää on muutettu lausunnon mukaisesti.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos totesi lausunnossaan, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Korttelien 54 ja 57 kiinteistöjen saavutettavuus raskailla pelastusajoneuvoilla on varmistettava. Mahdollisesti pp/t-osoitetuttujen katujen tulee soveltua pelastusajoneuvoille. Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto on välitetty yhdyskuntatekniikan päällikölle jatko-suunnittelua varten. Kaavassa osoitetut pp/t-kadut tulee käytännössä joka tapauksessa mitoittaa niin, että sinne päästään rakentamisen aikaisella kalustolla, joten myös pelastustoimen kalustolla on pääsy kyseisille katualueille.

Caruna ilmoitti lausunnossaan, ettei sillä ole sähköverkkoa alueella.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei vaikutusta asemakaavaan.

DNA ilmoitti lausunnossaan, että DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueetta rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Ei vaikutusta asemakaavaan.

Muutokset asemakaavaan

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen lisättiin Soiniemenpuistoon istutettavia puita sekä muutettiin suojelumerkintää Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnon mukaisesti. Asemakaavaselostus on päivitetty näiltä osin. Muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus	§ 344	22.10.2018
Kaupunginhallitus	§ 31	28.01.2019

Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen 16.1.2019 päivätyn asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavakartta ja -selostus oheistetaan.

LIITTEET A3 - A4, KH 28.1.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 16.1.2019 päivätyn Soinistentien alueen / Soinisen pientaloalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje

Toimielin Kaupunginhallitus

Kokouspäivämäärä 28.1.2019

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 12.2.2019 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

Muutoksenhakukiellot Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

§ 28 - 31.