

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 70	17.12.2018
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 6	11.02.2019
Kaupunginhallitus	§ 69	04.03.2019
Kaupunginhallitus	§ 202	03.06.2019

## Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutos

499/10.03.01/2018

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 27.09.2016 § 58

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 21.9.2016:

### Vireilletulo

Naantalin Aurinkoisen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2016.

### Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavamuutos koskee Naantalin 13. kaupunginosan (Taimo) korttelia 127 tonttia 1, nk. Naantalin Aurinkoisen kiinteistöä sekä viereistä Mäntypuiston puistoaluetta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nostaa suunnittelualueen rakennusoikeutta ja muuttaa käyttötarkoitus liikerakentamisesta asuin- ja liikerakentamiseksi. Kaavatyössä tutkitaan alueelle liittymistä erillisellä katuyhteydellä Nuhjalantieltä sekä suunnittelualueen pysäköintijärjestelyjä ja puistoalueen laajuutta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 000 m<sup>2</sup> (1,5 ha).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus tehdään tarvittaessa.

### Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

toimivaan aluerakenteeseen  
 eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun  
 kulttuuri- sekä luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön  
 toimivaan yhteysverkkoon ja energianhuoltoon.

## Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (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, lähivirkistysaluetta sekä erityisalueita.

## Maankäytön kehityskuva 2035

Maankäytön kehityskuvassa suunnittelualue on määritelty osaksi kehitettävää keskusta-aluetta.

## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutukseton, valtuuston vuonna 1982 hyväksymä yleiskaava. Se on monelta osin vanhentunut. Suunnittelualue on siinä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Manner-Naantalin osayleiskaava, ehdotusvaihe (virallisessa nähtävillä ollut aineisto 24.5.-22.6.2016)

Suunnittelualue on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi AL.

## Asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa 1988 vahvistunut 13. ja 14. kaupungin osan asemakaavamuuotos Ak-180. Asemakaavassa alue on osoitettu liikenerakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle saa rakentaa kiinteistöhoidon kannalta tarpeellisen asunnon.

## Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 529-13-127-1 on yksityisen omistuksessa ja ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Naantalin kaupungin omistuksessa.

## Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä.

## Ympäristö

Kaavamuuotosalue on näkyvällä paikalla Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksessä ja sijaitsee noin 2,5 kilometriä Naantalin keskustasta. Alue on rakennettu olemassa olevan asemakaavan mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi. Alue on joukkoliikenneyhteyden piirissä ja liittyy kevyenliikenteen reitteihin. Lähin päiväkotit ja ala-aste sekä kaupalliset palvelut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä.

Suunnittelualue rajautuu luonnontilaiseen Mäntypuistoon Taimon pientaloalueen vieressä. Luontoympäristöltään puistoalue on kallioista kangasmetsää. Mäntypuisto on osa kaupunginosan ulkoilu- ja viheralueverkostoa ja siellä on myös Taimon pallokenttä.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin. Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +24,0 ja 27,0 m välillä.

Liitteenä on 15.9.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE A3, KAAVYMP 27.9.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

#### MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi 15.9.2016 päivätyn Naantalın Aurinkoisen kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

#### KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 02.03.2017 § 13

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 20.2.2017:

### **Naantalın Aurinkoisen asemakaava- ja maankäyttöluonnokset**

#### **Kaavaluonnos**

Asemakaavaluonnoksessa on tutkittu Naantalın Aurinkoinen Oy:n laajentumismahdollisuuksia kiinteistöllään (529-13-127-1) ja Manner-Naantalın osayleiskaavan mukaista Aurinkotien varren täydennysrakentamista Taimon 13. sekä Nuhjalan 18. kaupunginosassa.

Asemakaavamuutoksen kaava-alueen pinta-ala on noin kolme hehtaaria (29 600 m<sup>2</sup>). Kaupungin maanomistusta siitä on noin 27 800 m<sup>2</sup>, Naantalın Aurinkoisen kiinteistön pinta-alan ollessa noin 1 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, josta Naantalın Aurinkoinen Oy:n osuus on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja alueelle rakentuisi arviolta noin 100–120 kpl. Asukastavoite asuntokoosta riippuen olisi noin 150–200 henkilöä.

Kaupungin maanomistus suunnittelualueella on lähivirkistys-, puisto- ja katualueita.

Kaavaluonnosta havainnollistetaan erillisin havainnepiirustuksin.

#### **Korttelialueet**

Kaavaluonnokseen on suunniteltu neljä asuinkorttelia, joista Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksen länsipuolelle Naantalın Aurinkoinen Oy:n kiinteistölle on osoitettu yhdistetty liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue (ALK). Au-

rinkotien ja Nuhjalantien risteuksen itäpuolelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) kaupungin omistamille maa-alueelle. Korttelialueille voi asuinkerrostalon lisäksi rakentaa autosuojia.

Kaupunkikuvallisesti ALK- ja AK-korttelialueet jatkavat Nuhjalan kerrostaloalueen ilmettä. Rakennusten kerroslukumäärä on seitsemän ja se noudattelee viereisten olemassa olevien asuinkerrostalojen kerroslukumäärää (maanpäällinen kellari ja kuusi asuinkerrosta).

Kaava-alueen länsipäässä on osoitettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) kaupungin omistamalle maa-alueelle. Korttelialueella on esitetty kaksi tonttia joihin kullekin voi rakentaa rivitalon ja asuntojen tarvitsemat varastorakennukset sekä autosuojat.

Kaupunkikuvallisesti AR-korttelialue kevenee kohti Taimon Mäntykaaren omakotitalojen mittakaavaa.

### **Katualueet ja pysäköinti**

Liittyminen uusille kortteleille ohjataan asuntokatujen, Ruotupihan ja Ruotumestarintien kautta. Ruotupiha on uusi katualue, joka jatkuu rivitalokorttelin sisäisenä ajoyhteytenä. Ruotupihan ja Ruotumestarintien päissä on kevyenliikenteen yhteys Aurinkotien kevyenliikenteen väylälle. Ruotumestarintien päässä on yleinen polkupyörien säilytyspaikka.

Naantalin Aurinkoinen Oy:n pohjoispuolelle on esitetty maantasoon toteutettava autopaikkojen korttelialue (LPA). Naantalin Aurinkoinen Oy:n tontin pysäköintipaikat on esitetty kyseiseen LPA-alueeseen sekä Ruotupihan varteen. Pysäköintialueen toteutus edellyttää sopeutumiseltaan ympäristöönsä korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. LPA-alueen mahdollinen liityntä- ja vuoropysäköinnin sijoittuminen tutkitaan kaavatyössä. Aurinkotien ja Nuhjalantien risteuksen itäpuolella oleville asuinkerrostaloille on osoitettu yhteinen LPA-alue. Myös Ruotumestarintien varrelle on suunniteltu pysäköintiruutuja.

### **Liikenne ja yhdyskuntatekniikka**

Katu ja vesihuollon järjestelyistä laaditaan kaava-alueelta kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Liitteenä on Naantalin Aurinkoisen 20.2.2017 päivätty asemakaavaluonnos ja 20.2.2017 päivätty maankäyttöluonnokset sekä 28.2.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE A2, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)  
LIITE A3, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)  
LIITE A4, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asian esitteli kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

VS. MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää, että 20.2.2017

päiväystä Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Valmisteluaineistoon liitetään myös 28.2.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Heikki Lindgren esitti, että poistetaan läntisin townhouse ja toisen townhousen tilalle rakennettaisiin kerrostalo. Näin pienemmälle alueelle saataisiin enemmän asukkaita ja viheralueet säilyisivät.

#### KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Vs. Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Heikki Lindgren jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Tekninen lautakunta 28.11.2018 § 121

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 19.11.2018:

#### **Asemakaavaehdotus**

Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.3. – 18.4.2017 välisenä aikana. Nähtävillä oloa jatkettiin 24.4. asti.

Valmisteluaineistosta saatiin kuusi lausuntoa sekä kolme mielipidettä. Lisäksi nähtävillä olo aineistosta järjestettiin maanomistajien kanssa kaavaneuvotteluita ja luonnosvaiheen yleisötilaisuus 29.3.2017 sekä alueen omakotiyhdistyksen toimesta keskustelutilaisuus 16.2.2017, joista saatiin suullisia mielipiteitä.

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

#### **1. Varsinais-Suomen ELY keskus**

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaluonnokseen. Asia on katsottu yhdessä ELYn liikennevastuu -alueen kanssa.

##### Kohta 1.1

Kommenttina kaavan OAS:aan todetaan, että kohdassa vaikutusten arviointi ”vaikutukset elinympäristöön” on huomioitava erityisesti liikennemielun vaikutusten arviointi kun tavoitteena on alueen kaavoitus asuin- ja liikerakentamisen tarpeisiin. Melun huomiointi koskee mahdollisesti myös kaavan selvitystarpeita.

##### Kohta 1.2

Alue on pääosin nykyisen asemakaavan puistoa. Muutoksessa onkin tarpeen esittää johtopäätökset lähivirkistysalueiden riittävydestä OASn kohdassa ”vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin”.

ELY-keskuksella ei ole kaavaan muutoin kommentoitavaa.

## **Kaavoittajan vastine**

### Kohta 1.1

*Suunnittelualueella elinympäristöön kohdistuvaa liikennemenua ehkäistään rakennusten sijoittelulla, julkisivurakentein, rakennusosin siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.*

*Rakennusten sijoittuminen olevan rakennuskannan ja Aurinkotien välille pienentää myös olevan elinympäristön liikenteen melutasoa.*

*Suunnittelualueelle on laadittu Manner Naantalin osayleiskaavatyön aikana selvitys liikenteenmelusta ja ympäristöselvitys.*

### Kohta 1.2

*Suunnittelualueelta on laadittu Naantalin kaupunkikohteiden luontoselvitys, joka on asemakaavaehdotuksen selostuksen liiteasiakirja. Selvityksestä käy ilmi, että*

*”Naantalin Aurinkoisen alueelta ei löytynyt sellaisia luontotyyppikohteita, jotka tulisi erityisesti huomioida maankäytössä. Kuvioilla 14 ja 17 sijaitsevien kallioseinämiä välitön lähiympäristö olisi kuitenkin hyvä jättää rakentamatta, sillä seinämissä on lepakoiden päiväpiiloiksi sopivia onkaloita. Samoin löydetyn kissankäpäläkasvuston välitön lähiympäristö olisi suotavaa sääsää. Alueella ei ole erityistä merkitystä lintujen kannalta. Alueella jonkin verran merkitystä lepakoiden elinalueena, mutta ei siinä määrin, että tämän pohjalta olisi tarpeen esittää maankäyttösuosituksia.”*

*Lisäksi alueelta on laadittu Manner Naantalin osayleiskaavatyön yhteydessä pinta-alatarkastelu ”täydennysrakentaminen viheralueilla”. Täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen eteläreunaan Aurinkotien viereen ja jäljelle jäävä voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalueet jäävät olevan ja uuden asutuksen väliin. Voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalueen pinta-ala on noin 25 823 m<sup>2</sup>, ~83 % kaavamuuutos alueen muusta maankäytöstä. Vastaavasti asemakaavaehdotuksen mukainen lähivirkistysalue kaavamuuotosalueella on 10 630 m<sup>2</sup>, ~34 % alueen muusta maankäytöstä. Puistoalue pienenee suunnittelualueella 15 193 m<sup>2</sup>. Viheryhteydet ympäristön lähivirkistysalueille kaavamuuotosalueelta säilyvät.*

## **2. Varsinais-Suomen liitto**

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 2.5.2017, että Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen lausuntopyyntö (M49/10.3.2017) 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.

Varsinais-Suomen liitto toteaa kuitenkin kommenttinaan, että kaava toteuttaa hyvin rakennemallia joukkoliikennevyöhykkeen täydennysrakentamisella. Kaavaluonnoksen pysäköintiratkaisut herättävät kysymyksen, jota eri suunnittelufoorumeillakin on viime aikoina pohdittu: Voidaanko joukkoliikenteeseen vahvasti tukeutuvien asuinalueiden pysäköintinormia keventää? Tästä voidaan toivottavasti herätellä lisää keskustelua yleisesti myös Alueidenkäytön yhteistyöryhmän tapaamisissa.

### ***Kaavoittajan vastine***

*Merkitään tiedoksi.*

### ***Vaikutus kaavaan***

*Suunnittelualueella on hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus. Asemakaavaehdotukseen on esitetty autopaikkojen vähimmäismääräksi asemakaavaluonnoksen 1 ap. / 80 k-m<sup>2</sup> sijasta 1 ap. / 85 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintivaatimus on sama kuin Naantalin keskustan uusilla asuntokaavoilla.*

*Joukkoliikenteen saavutettavuutta tuetaan kehittämällä kevyenliikenteen reitistöä. Suunnittelualueelle osoitetaan uusi laajempi polkupyörien liityntäpysäköintialue (pp-1).*

## **3. Varsinais-Suomen maakuntamuseo**

Lausunto asemakaavan muutoksesta Naantalin Aurinkoinen, luonnosvaihe

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että sillä ei omalta toimialaltaan ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

### ***Kaavoittajan vastine***

*Merkitään tiedoksi.*

## **4. Caruna Oy**

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

### ***Kaavoittajan vastine***

*Merkitään tiedoksi.*

## **5. DNA Oyj**

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Aurinkoisen asemakaava-  
muutoksen luonnosvaiheen 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-alueita rakennettaessa.

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voi-  
da säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

### ***Kaavoittajan vastine***

*Merkitään tiedoksi.*

## **6. Naantalin Energia Oy**

Asemakaavaluonnoksessa on huomioita muuntamon paikka.

### ***Kaavoittajan vastine***

*Merkitään tiedoksi.*

## **7. Treeva Oy**

Mielipide Naantalin Aurinkoisen asemakaavoituksesta

Kaavassa huomioidaan hyvin kaupungin tiivistäminen ja väestötavoitteet.  
Nuhjalantien kerrostalot ja Karvetti aivan naapurustossa, suurimpina  
ARA-rahoitusalueina luovat kuitenkin hieman erilaisen lähtökohdan kaavoi-  
tukselle. Nuhjalantien- ja Karvetin kerrostaloalueita ei tule saattaa samaan  
jatkumoon muiden Ara-hankkeiden kanssa.

Kaavoituksessa tulee kieltää Ara-rahoitus ja tehdä töitä sen hyväksi että  
ko. tonteille saadaan yksityisellä rahoituspohjalla toimivia asuntoyhteisöjä.  
Segregaatiota tulee välttää jotta uudet ja olemassa olevat asuinalueet sopi-  
vat ongelmitta yhteen. Naantalin parhaimpia markkinointivaltteja on ollut ja  
toivottavasti tulee olemaan vapaarahoitteinen asunto- ja tonttitarjonta.

### ***Kaavoittajan vastine***

*Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa mahdollisimman  
monipuolinen rakentaminen eri toimijoiden näkökulmasta alu-  
eella. Asemakaavalla ei ratkaista toimijaa tai rahoitusmuotoa  
kiinteistöillä.*

*Merkitään tiedoksi.*

## **8. Allekirjoittaneiden Ratsu- ja Rälssikujan asukkaiden mielipide**



## 13 allekirjoitusta

Mielipide asemakaavaluonnoksesta Ak354, Naantalin Aurinkoinen asema-  
kaavamuutos

Asemakaavaluonnoksessa kaava-alueen itäreunaan Nuhjalanpuistoon on esitetty asuinkerrostalojen korttelialuetta. Ruotumestarintien itäpuolella olevalle korttelialueelle nro 12 olisi asemakaavaluonnoksen mukaan mahdollista rakentaa seitsemänkerroksinen kerrostalo, jonka rakennusoikeus olisi 2 500 kerrosneliömetriä.

Korttelialue on sijoitettu kokonaisuudessaan nykyisen puistoalueen paikalle. Kerrostalon rakennusala on sijoitettu noin 30 metrin päähän suunnitellun korttelialueen itäpuolella sijaitsevista asuinpientaloista. Korttelialueen länsipuolella oleviin nykyisiin kerrostaloihin taas on kaavaluonnoksessa jätetty kaksinkertainen välimatka.

Kaavaluonnoksessa esitetystä kerrostalorakentamisesta aiheutuisi kohtuutonta haittaa Nuhjalanpuiston itäreunaan rajoittuvien omakotikiinteistöjen omistajille. Omakoti- ja kerrostaloalueiden välinen puusto hävitettäisiin suurelta osin ja omakotitalojen viereen rakennettavasta seitsemänkerroksisesta kerrostalosta olisi esteetön näkymä omakotitaloihin ja niiden pihoilta. Ongelmaa korostaa se, että suunniteltu asuinrakennuksen rakennusalue sijoittuu rinteeseen, eli korkeammalle kuin olemassa olevat kerrostalot.

Katsomme, että uudessa asemakaavassa Ruotumestarintien itäpuolinen alue (kaavaluonnoksen kortteli 12) tulisi jättää nykyisen asemakaavan mukaisesti puistoalueeksi.

Rakentaminen kyseiselle korttelialueelle saattaisi tulla kysymykseen, mikäli asuinrakennus sijoitettaisiin korttelialueen länsireunaan ja olisi esitettyä selvästi matalampi.

### ***Kaavoittajan vastine***

*Kaavamuutosalueen itäpään rakennusaloja kerrostalon ja autopaikkojen korttelialueilla sekä piha-alueita yhteiskäyttöalueella on järjestelty asemakaavaehdotuksessa. Korkean rakentamisen ja liikenteenmelun vaikutuksia on pyritty pienentämään sijoittamalla rakentaminen suunnittelualueella Aurinkotien viereen. Vastaavasti kohti pohjoista Nuhjalanpuistoon suuntaan maankäyttö kevenee autopaikkojen ja asumista palvelevan yhteiskäyttöiseksi korttelialueiksi, jossa sijaitsee korttelin 45 asuinkerrostalojen leikkipiha. Kerrostalon etäisyys lähimpään omakotitaloon on ehdotusvaiheessa noin 50m. Myös kaavamuutosalueen länsipään kerrostalon etäisyys lähimpään omakotitaloon on noin 50 m.*

*Suunniteltu maankäyttö toteuttaa Manner Naantalin osayleiskaavan tavoitteita.*

*Täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualueen eteläreunaan Aurinkotien viereen ja jäljelle jäävä voimassa olevan*

asemakaavan lähivirkistysalueet jäävät olevan ja uuden asutuksen väliin. Voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalueen pinta-ala on noin 25 823 m<sup>2</sup>, ~83 % kaavamuutos alueen muusta maankäytöstä. Vastaavasti asemakaavaehdotuksen mukainen lähivirkistysalue kaavamuutosalueella on 10 630 m<sup>2</sup>, ~34 % alueen muusta maankäytöstä. Puistoalue pienenee suunnittelualueella 15 193 m<sup>2</sup>. Viheryhteydet ympäristön lähivirkistysalueille kaavamuutosalueelta säilyvät.

### **Vaikutus kaavaan**

Asemakaavaehdotuksessa asuinkerrostalon paikkaa on muutettu Aurinkotien viereen samaan AK-kortteliin luonnosvaiheessa esitetyn asuinkerrostalon kanssa. Rakennusoikeutta on laskettu 2 500 -> 2 300 k-m<sup>2</sup>:iin. Suurin sallittu kerrosluku VII korttelilla säilyy. Tulevan asuinkerrostalon perustaso on 1-2 m alempana kuin luonnosvaiheessa. Joten AK-15 korttelin 45 rakennusten korkeus noudattelee paremmin olemassa olevan Nuhjalan kerrostaloalueen räystäskorkeuksia.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), jonne voidaan sijoittaa AK-15 asuinkerrostalojen korttelialueen oleskelu- ja leikkialueita. AH-korttelialueelle on rajattu alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Rajatulla alueella maanpinnan luonnontilaisesta korkeusasemaa ei saa muuttaa. Alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (s-lu).

## **9. Suunnittelualueen naapurin asukasmielipide**

Itäpään kerrostalo pois. Tilalle voisi mahdollisesti rakentaa rivitalon. Samalla voisi tutkia mahdollisen kerrostalon sijoittumista tontin länsirajalle siten, että pysäköintikatokset olisivat tontin itärajalla rajaamassa aluetta omakoti-asutuksen suuntaan.

Lisäksi

Liikennemäärän kasvu huolestuttaa.

### **Kaavoittajan vastine**

Ks. kohta 8

### **Vaikutus kaavaan**

Ks. kohta 8

## **10. Yleisötilaisuus asemakaavaluonnoksesta 29.3.2017 kello 17:00 – 20:00**

Naantalın Aurinkoisen asemakaavaluonnokseen liittyen järjestettiin yleisöti-

laisuus 29.3.2017. Tilaisuus aloitettiin suunnittelualueen maastossa kaavakävelyllä ja tämän jälkeen jatkettiin keskustelulla Karvetin monitoimitalolla. Tilaisuuteen osallistui yhteensä noin 20 henkilöä.

Maastossa tutustuttiin asemakaavaluonnoksen avulla viiteen eri aluekokonaisuuteen.

- rakentaminen Nuhjalantien varrella (suunnittelualueen itäpää)
- kerrostalorakentaminen idästä Nuhkalantien risteykseen
- Nuhjalantien risteuksen liikennejärjestelyt
- rivitalorakentaminen (suunnittelualueen länsipää)
- virkistysalueet ja viherrakentaminen

Kaavakävelyyn osallistui noin 20 henkilöä ja noin 700 m:n kävelylenkki käytiin kahdessa ryhmässä. Kaavakävelyllä ja Karvetin monitoimitalolla keskusteltiin mm. seuraavista asioista:

- a. Puiden ja kasvillisuuden poistamista vastustetaan, isot puut ovat suoja-  
na.
- b. Viheralueet ovat luontainen etu.
- c. Itäpään kalliota hävitetään.
- d. Itäpään kerrostalon rakentamista vastustetaan.
- e. Keskusteltiin itäpään kerrostalon sijainnista ja asennosta.
- f. Kerrostalojen porttiaihe on hyvä.
- g. Miksi kaavoitetaan tällaista aluetta?
- h. Asemakaavamuutos on iso muutos alueella.
- i. Voiko asemakaavahanketta porrastaa? Ensin porttiaihe.
- j. Keskusteltiin asemakaavahankkeen aikataulusta ja Manner Naantalin osayleiskaavan vaikutuksista mm. Aurinkotien toisella puolella käärmetalon puistossa.
- k. Tuleeko kiertoliittymä?

#### ***Kaavoittajan vastine***

*Kohdat a - e*

*Ks. kohta 8*

*Kohta f*

*Merkitään tiedoksi*

*Kohdat g - j*

*Suunniteltu maankäyttö toteuttaa Manner Naantalin osayleiskaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteita lisäämällä tontti-  
tarjontaa Manner Naantalin alueella. Hanke edistää alueen palvelutarjontaa. Suunnittelualue on joukkoliikennereitin varrella. Kaupungin ja yksityisen palvelut ovat lähellä, kuten myös kunnallistekniikka.*

*Kohta k*

*Aurinkotien ja Nuhjalantien risteuksen kiertoliittymä voidaan toteuttaa erillisenä hankkeena muuttamatta vireillä olevaa asemakaavaa.*

*Vaikutus kaavaan*

*Ks. kohta 8*

## **11. Keskustelutilaisuus asemakaavaluonnoksesta ja valmistuneesta Manner Naantalin osayleiskaavasta 16.2.2017 kello 18:30 – 20:00**

Naantalin Aurinkoisen asemakaavaluonnokseen liittyen pidettiin lähiseudun asukkaiden järjestämä keskustelutilaisuus 16.2.2017. Tilaisuuteen osallistui noin 25 - 30 henkilöä.

Tilaisuudessa käytiin läpi vasta valmistunutta Manner Naantalin osayleiskaavaa, johon asukkaat olivat ottaneet kantaa liikennejärjestelyiden ja rakennettavuuden kannalta.

Keskustelu Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen tavoitteista.

Esiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaava-alueelta laadittua havainnepiirustusta.

Tilaisuudessa nousi esiin suullisia mielipiteitä mm. seuraavista asioista:

- a. Mikä on suunnittelualan toteutusaikataulu?
- b. Alueen sisäinen liikennejärjestely, mennäänkö nykyisten asuntokatuja kautta uudelle alueelle?
- c. Välissä tulee olla riittävä viherkaista.
- d. Säilytetäänkö lähivirkistysalue (VL) ja voidaanko sitä käyttää?
- e. Rakennusten korkeus, rivitaloja vai kerrostaloja?
- f. Tuleeko kiertoliittymä?

*Kaavoittajan vastineet kysymyksiin ja mielipiteisiin:*

*Kohta a*

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

*Kohta b*

*Suunnittelualueelle ei mennä olemassa olevien asuntokatuja kautta. Alueelle kuljetaan Ruotupihan ja Ruotumiehentien kautta.*

*Kohta c ja d*

*Täydennysrakentaminen sijoittuu suunnittelualan eteläreunaan Aurinkotien viereen ja jäljelle jäävä voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalueet jäävät olevan ja uuden asutuksen väliin. Voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalueen pinta-ala on noin 25 823 m<sup>2</sup>, ~83 % kaavamuutos alueen muusta maankäytöstä. Vastaavasti asemakaavaehdotuksen mukainen lähivirkistysalue kaavamuutosalueella on 10*

630 m<sup>2</sup>, ~34 % alueen muusta maankäytöstä. Puistoalue pienenee suunnittelualueella 15 193 m<sup>2</sup>. Viheryhteydet ympäristön lähivirkistysalueille kaavamuutosalueelta säilyvät.

#### *Kohta e*

*Asemakaavatyön tavoitteena on toteuttaa Manner Naantalin osayleiskaavaa ja asemakaavamuutoksen tavoitteita lisäämällä tonttitarjontaa Manner Naantalin alueella. Samalla hanke edistää alueen palvelutarjontaa.*

*Suunnittelualueen keskiosa täydentää Nuhjalan kerrostalouluetta ja suunnittelualueen itä- ja länsipäähän on esitetty asemakaavaehdotuksessa pienimittakaavaisempaa mm. rivitalorakentamista.*

#### *Kohta f*

*Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksen kiertoliittymä voidaan toteuttaa erillisenä hankkeena muuttamatta vireillä olevaa asemakaavaa.*

#### **Vaikutukset kaavaan**

*Ks. kohta 8*

### **Jatkosuunnittelu**

Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutosta on jatkettu teknisten palveluiden maankäyttöosastolla asemakaavaehdotukseksi.

### **Asemakaavaehdotus**

#### **Asemakaavan suunnittelualueen uudelleen rajaus**

Kaava-alue laajenee itäosaltaan suunnittelualueen viereisellä kiinteistöllä 529-426-1-148. Omistajan tavoitteena on jakaa kiinteistö asemakaavallisesti kahtia siten, että kiinteistön itäosa säilyy nykyisessä käyttötarkoituksessaan (AO) ja länsiosa käyttötarkoitus (AL-12) mahdollistaa asumisen sekä pienimuotoisen kokoontumis- ja liiketoiminnan.

AL-12 käyttötarkoitusalueelle, kiinteistön länsiosaan järjestetään liittyminen viereisen muodostettavan AO-tontin (529-16-43-8) kautta ajorasitteella ja olemassa oleva ent. kirjastorakennuksen ajoneuvoliittymä poistuu käytöstä. Samalla Ratsukujan voimassa olevan asemakaavan mukaista katualuetta lyhennetään siten, että osa ajoyhteydestä kiinteistölle (529-16-22-1 / 529-426-1-149) toteutetaan ajorasitteella. Muodostettava AO-tontin kiinteistö (529-16-43-8) sekä viereinen kiinteistö (529-426-1-1) liittyvät Ratsukujan katualueelta. AL-12 käyttötarkoitusalue, tontti 9 laajentuu noin 805 m<sup>2</sup> Nuhjalanpuiston lähivirkistysalueelle (VL).

**Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitusalueet, rakennusoikeudet ja määräykset.**

### **LPA korttelialueet**

Autopaikkojen korttelialue (LPA), kaupunginosa 13, kortteli 118, tontti 6,

- osoitetaan kaupunginosan 13, korttelin 127 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-11) pysäköintiä varten.
- autopaikkojen korttelialueelle saa rakentaa auton säilytyspaikkoja katoksiin rakennusoikeuden estämättä.
- korttelialueen länsipäähän on rajattu rakennusalat joille saa sijoittaa muuntamon (en) ja maahan upotettavan, syväkeräysjärjestelmän mukaisen jätekeräyspisteen (et) korttelien 127 ja 128 asumista varten.
- korttelialueelle on osoitettu istutettavat alueenosat sekä istutettavien puiden sijoitteluperiaate.
- asemakaavaehdotuksessa on annettu määräys hulevesistä: *"Hulevedet on imeytettävä tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa."*
- korttelialueelle ajo on osoitettu asuntokadun, Ruotupihan kautta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA), kaupunginosa 16, kortteli 43, tontti 10,

- osoitetaan kaupunginosan 16, korttelin 45 pysäköintiä varten.
- autopaikkojen korttelialueelle saa rakentaa auton säilytyspaikkoja katoksiin rakennusoikeuden estämättä.
- korttelialueen pohjoispäähän on rajattu rakennusala jolle saa sijoittaa maahan upotettavan, syväkeräysjärjestelmän mukaisen jätekeräyspisteen (et) kaupunginosan 16, korttelin 45 varten.
- korttelialueelle on osoitettu istutettavat alueenosat sekä istutettavien puiden sijoitteluperiaate.
- asemakaavaehdotuksessa on annettu määräys hulevesistä: *"Hulevedet on imeytettävä tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa."*
- on merkitty alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Maanpinnan luonnonmukaista korkeusasemaa ei saa muuttaa. Alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
- korttelialueelle ajo on osoitettu asuntokadun, Ruotumestarintien ja -polun kautta.

### **AL-11 korttelialue**

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan AL-11 korttelialue, jolle saadaan rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Korttelialueelle voidaan rakentaa

- enintään yhteensä 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- asuin kerrostalo, jossa on enintään seitsemän kerrosta.
- liikerakennus, joka on kerrosalaltaan enintään 30% korttelin rakennusoikeudesta.
- liike- ja toimistorakennus yhdestä kahteen kerrokseen.
- talousrakennuksia rakennusoikeuden lisäksi Aurinkotien puoleiseen rajaan kiinni.
- auton säilytyspaikkoja katoksiin rakennusoikeuden lisäksi.

- Lisäksi korttelialueelle
- on merkitty katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- on merkitty rakennusalan sivut, joiden puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
- on merkitty asumisen liittyvä leikki- ja oleskelualue sekä pysäköinti-paikka.
- on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.
- on merkitty istutettava alueenosa sekä istutettava puurivit talousrakennusten lomaan ja Ruotupihan varrelle.

### **AP-21 korttelialue**

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan AP-21 korttelialue, jolle saadaan rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Korttelialueelle voidaan rakentaa

- enintään yhteensä 2 400 k-m<sup>2</sup>.
- asuinrakennuksia, joissa on enintään II u ? kerrosta.
- talousrakennuksia rakennusoikeuden lisäksi Aurinkotien puoleiseen rajaan kiinni.
- auton säilytyspaikkoja katoksiin niille osoitettuihin rakennusaloihin. rakennusoikeuden lisäksi.

Lisäksi korttelialueelle

- on merkitty katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- on merkitty rakennusalan sivut, joiden puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
- on merkitty leikki- ja oleskelualueet.
- on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.
- on merkitty puurivi talousrakennusten lomaan.
- on merkitty alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Maanpinnan luonnonmukaista korkeusasemaa ei saa muuttaa. Alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

### **AK-15 korttelialue**

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan AK-15 korttelialue, jolle saadaan rakentaa asuinkeuhkotaloja. Korttelialueelle voidaan rakentaa

- enintään yhteensä 4 600 k-m<sup>2</sup>.
- asuinkeuhkotalo, jossa on enintään seitsemän kerrosta.
- pihakansi siten, että pysäköintipaikat sijaitsevat maantasossa ja korttelialueen leikki- ja oleskelualueet kannen päällä toisessa kerroksessa. Pihakannen alla ja asuinrakennusten maantasokerroksessa olevat autopaikat saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
- talousrakennuksia rakennusoikeuden lisäksi maantasoon tai pihakannen päälle.

Lisäksi korttelialueelle

- on merkitty katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- on merkitty rakennusalan sivut, joiden puoleisten rakennuksen ulko-

seinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

- on merkitty rakennusala leikki- ja oleskelualueelle sekä autojen säilytyspaikalle.
- on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.
- on merkitty istutettava alueenosa sekä istutettava puurivi.

### **AH korttelialue**

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan AH-korttelialue, joka osoitetaan asuimista palvelevaksi yhteiskäyttötilaksi AK-15 korttelin piha-alueeksi. Korttelialueelle voidaan rakentaa

- enintään 80 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen. Talousrakennuksen saa rakentaa yhteen kerrokseen.
- lisäksi korttelialueelle
- on merkitty rakennusala leikki- ja oleskelualueelle.
- on merkitty alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Maanpinnan luonnonmukaista korkeusasemaa ei saa muuttaa. Alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

### **AL-12 korttelialue**

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan AL-12 korttelialue, joka osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle voidaan rakentaa

- 0,35 k-m<sup>2</sup>:n tehokkuudella.
- asuin- ja liikerakennus II u ? kerrokseen ja talousrakennus yhteen kerrokseen.
- lisäksi korttelialueelle
- on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- on merkitty istutettava alueenosa.

### **AO korttelialue**

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan AO- korttelialue, joka osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Korttelialueelle voidaan rakentaa

- 0,30 k-m<sup>2</sup>:n tehokkuudella.
  - asuin- ja liikerakennus I u ½ kerrokseen.
- lisäksi korttelialueelle
- on merkitty ajoyhteys (ajo) tontille 529-16-43-9 ja kiinteistölle 529-16-22-1.
  - on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
  - on merkitty istutettava alueenosa.

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

### **Lähivirkistysalueet (VL)**

Mäntypuiston ja Nuhjalanpuiston lähivirkistysalueet liittyvät alueen olemassa oleviin samanimisiin lähivirkistys- / puistoalueisiin.



## Mäntypuisto

Mäntypuiston lähivirkistysalue rajautuu pohjoisreunaltaan Taimon omakoti-alueeseen. Puistokannaksen syvyysmitta vaihtelee kaavamuuotosalueen kohdalla omakotitonttien rajoihin 5 - 30 m:n välillä. Länsireunan lähellä noin 20 m:n päässä on paikallisesti arvokas kasvillisuuskohte. Pieni, ilmeisesti kausikuiva noro metsäalueella. Uomaa on ruopattu. Uoman ympäristössä kasvaa rehevää, lehtomaista sekakangasmetsää ja alue rehevyydeltään ja pienilmastoltaan muusta ympäristöstään erottuva.

## Nuhjalanpuisto

Nuhjalanpuiston lähivirkistysalue sijaitsee Nuhjalan kerrostalo- ja omakotitaloalueen välissä kallioisella mäki-alueella. Korkeuseroa suunnittelualueelta on 17 m. Puustoltaan alue on vaihtelevaa kalliomännikköä, kalliit ovat paikoin hyvinkin jyrkkiä. Alueelta löytyy myös vanha maankaatoalue. Mäen laella kasvaa runsaasti pähkinäpensasta sekä vähän Siperianhernepensasta. Pähkinäpensas lienee kulkeutunut paikalle alueelle tuodun maa-aineksen mukana, sillä lähiympäristö on kangasmetsää.

Lähivirkistysalueita pidetään luonnontilaisina ja niihin tehdään tarvittaessa metsänhoidollisia toimenpiteitä.

## **Katualueet**

Ruotupiha toteutetaan noin 5 m leveänä asuntokatuna, jonka reunassa on ajoradan suuntaiset pysäköintiruudut. Ruotumestarintie on olemassa oleva asuntokatu, joka korjataan noin 5 m leveänä asuntokatuna, jonka reunassa on ajoradan suuntaiset pysäköintiruudut. Asuntokatujen vieressä suunnittelualueen tonttien puolelle toteutetaan kävelytiet rakentajien toimesta. Suunnittelualueelta Aurinkotien pyörätielle on kaksi liittyvää kaupungin katu-urakkaan kuuluvaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua. Asuntokatut sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu sekä kääntöalueet valaistaan.

## **Asemakaavan yleiset määräykset**

AK-15, AP-21, AL-11 ja AL-12 korttelialueilla saa kaavan rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asukkaita palvelevia yhteistiloja ja aputiloja enintään 15% rakennusoikeudesta.

AK-15 ja AL-11 korttelialueilla kussakin kerroksessa porrashuoneen yli 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan saa rakentaa kaavan rakennusoikeuden lisäksi, mikäli sillä parannetaan porrashuoneen viihtyisyyttä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>
- myymälä 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

Korttelialueilla saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa auton säilytystiloja katoksiin. Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Maantasoon rakennettava pysäköintialue on jäsennöitävä puu- ja pensasis-  
tutuksin.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 pp /asunto.

### Rakentamistapa

Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, elleivät saumat ole osa  
rakennuksen julkisivuarkkitehtuuria.

Tekniset tilat tulee integroida osaksi rakennusmassaa.

Aurinkotien puolella parvekkeet eivät saa työntyä yksittäisinä parvekkeina  
julkisivupinnasta ulos. Parvekenauhat ja parvekekentät sallitaan.  
Maantasokerroksen julkisivu ei saa muodostaa umpinaista vaikutelmaa.

### Pihajärjestelyt

Korttelin piha-alueelle on leikkiä ja oleskelua varten osoitettava yhtenäistä,  
melulta suojattua ja esteettömästi saavutettavaa aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup>  
jokaista asuin- kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti. Leikki- ja oleskelualue on ympäröi-  
tävä suojaistutuksin.

Korttelialueilla tulee niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa,  
suunnitella ja rakentaa pihan leikki- ja oleskelutilat sekä istutukset yhtenäi-  
sesti. Myös asuntojen ulkopuoliset, asumista palvelevat sauna-, askartelu-,  
kerho- ja kokoontumistilat voidaan rakentaa korttelialueella tonttien yhteisti-  
loiksi.

Tontteja ei saa erottaa aidalla toisistaan.

### Liikennemelu ja -pöly

Rakennusten parvekkeet, ulko-oleskelutilat ja ilmanottoaukot tulee toteut-  
taa siten, etteivät melutason ohjearvot ylity. Parvekkeet, joilla melutaso ylit-  
tää päiväajan 55 dB ohjearvon, tulee lasittaa. Alueen asuinkortteleissa ra-  
kennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneris-  
tävyuden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA.

Asuinrakennusten ja pihojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon melu so-  
siaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeen mukaisesti.

### Yritysvaikutusten arviointi

Mikäli asemakaava muutetaan, lisääntynyt asukasphoja tukee Man-  
ner-Naantalin palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on raken-  
tamisenaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Liitteinä Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen asemakaavaehdo-  
tus 19.11.2018, asemakaavan selostus 19.11.2018, selostuksen liitteet

19.11.2018

LIITE A1, TEKLA 28.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)  
LIITE A2, TEKLA 28.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)  
LIITE A3, TEKLA 28.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asian esittelee kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

#### TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 19.11.2018 päivätty Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

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

#### TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 17.12.2018 § 70

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 19.11.2018 päivätty Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus 19.11.2018, asemakaavan selostus ja selostuksen liitteet 19.11.2018 ovat esityslistan (KHKON 17.12.2018) liitteinä.

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 Turku Energia Oy / kaukolämpö.

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 19.11.2018 päivätty Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain

65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta:

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

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Sirpa Hagsberg saapui tämän asian käsittelyn aikana klo 17:05.

Kaupunginjohtaja muutti päätösesitytään seuraavasti:  
Asia jätetään pöydälle.

#### KONSERNIJAOSTO:

Päätettiin kaupunginjohtajan muutetun päätösesityksen mukaan.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 11.02.2019 § 6

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Asemakaavaehdotuksesta on käyty neuvotteluja maanomistajien kanssa. Neuvottelujen perusteella kaavaehdotusta on muutettu aiemmin esillä olleesta ehdotuksesta seuraavasti:

- AL-11 korttelialueella merkintä m30% on muutettu merkinnäksi m40%
- AO-korttelialue on yhdistetty AL-12-korttelialueeseen, ja AL-12-korttelialueen rakennusaloille on osoitettu erilliset käyttötarkoituserkinnät sekä erilliset rakennusoikeudet.
- LPA-alueen läpi on osoitettu ajorasite AL-12-korttelialueelle, vastaavasti s-lu-aluetta on pienennetty ajorasitteen kohdalta.

Muutokset on tehty asemakaavakarttaan, asemakaavaselostukseen ja seurantalomakkeeseen. Samalla on päivitetty asemakaavaselostusta ja sen liitteitä havainnekuvien osalta.

9.1.2019 päivätyt asemakaavakartta, asemakaavaselostus liitteineen ovat liitteenä.

LIITTEET A1 - A3, KHKON 11.2.2019

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 9.1.2019 päivätty Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta:

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

#### KONSERNIJAOSTO:

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan ehdotuksen mukaan.

Kaupunginhallitus 04.03.2019 § 69

Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen 9.1.2019 päivätty kaavakartta ja siihen liittyvä selostus ovat esityslistan liitteinä (KH 4.3.2019).

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 9.1.2019 päivätyn ehdotuksen Naantalin Aurinkoisen 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
- Turku Energia Oy / kaukolämpö

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 03.06.2019 § 202

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila:

Aurinkoisen asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 29.3. - 30.4.2019. Asukastilaisuus pidettiin 2.4.2019 suunnittelualueella kahvila Naantalin Aurinkoisessa.

Pyydetyistä lausunnon antajista Varsinais-Suomen liitto ja Turun maakuntamuseo eivät antaneet lausuntoa. ELY-keskus ilmoitti, että sen valmisteluvaiheessa antamat kommentit oli huomioitu ja ehdotus laadittu asianmukaisesti (alueiden käytön yksikkö ja luonnonsuojeluyksikkö). DNA Oyj:lla ei ollut huomauttamista. Varsinais-Suomen pelastuslaitos kiinnitti huomiota pelastusyksiköillä operointiin kaava-alueen kiinteistöillä. Naantalin Energia edellytti tilanvarausta muuntamolle.

Yksityishenkilöiden muistutuksessa / kuusi allekirjoittajaa ja Asunto Oy Nuhjalankulman muistutuksessa kiinnitettiin huomiota erityisesti seuraaviin asioihin:

- Aurinkotien liikenteen aiheuttamien häiriöiden lisääntyminen.
- Liikenneturvallisuuden heikentyminen Aurinkotien liittymässä. Toivottiin kiertoliittymän rakentamista Aurinkotien ja Nuhjalantien liittymään.
- Virkistysalueiden eli puistojen supistuminen.
- Epäiltiin korkean rakentamisen sopeutumista omakotialueen viereen.
- Ruotupihan pohjoispuolisen LPA-pysäköintialueen todettiin sijoittuvan lähes omatonttien takapihalle.
- Joukkoliikenteen liityntäpysäköinnin todettiin poistuvan asukkaiden käytöstä.

Tiivistelmä muistutuksista, kaavoittajan vastineet ja vaikutus kaavaan on esitetty selostuksen liitteessä 10.

## **Liikenne**

Kaava-alueen katusuunnitelmaehdotusta käsiteltiin 15.5.2019 teknisessä lautakunnassa. Samalla vastattiin kiertoliittymää ehdottaneeseen valtuustoaloitteeseen. Sitowise Oy on suorittanut Aurinkotien ja Nuhjalantien liittymässä liikennelaskennan 28.3.2019 ja laatinut liittymän toimivuustarkastelun.

Sen tuloksena nyt suunnitellun maankäytön ja tehdyn toimivuustarkastelun perusteella kiertoliittymälle ei ole tarvetta liikenteen sujuvuuden näkökulmasta. Aurinkoisen asemakaavamuutoksen aiheuttamat liikennemäärät eivät aiheuta liikenteellistä tarvetta kiertoliittymälle, mutta kaavassa osoitetun liittymän kohdalle on mahdollista myöhemmin tehdä kiertoliittymä, mikäli lähialueen tuleva maankäyttö sitä edellyttää.

## **Muistutusten vaikutus asemakaavaan**

### *Pysäköinti*

Kaavaehdotukseen tehtiin palautteen johdosta muutos, jossa LPA-korttelin 118 omakotitalojen puoleisille reunoille on merkitty vaatimus meluesteen rakentamisesta. Yleismääräyksiin lisättiin merkintä:

"Korttelissa meluestemerkinällä osoitetuilla sivuilla autopaikkojen aiheuttaman melun ja valohäiriön leviäminen tulee estää aluetta rajaavalla 1,2 m korkealla muurilla tai muulla melua ja valoa rajaavalla rakenteella. Rajaus tulee käsitellä maaston tasoeroa sopeuttavilla istutuksilla."

Muutos ei ole luonteeltaan olennainen (MRA 32 §) eikä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

### **Asemakaava**

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,1 hehtaaria, josta on osoitettu:

- Asuinkerrostalot 0,3 ha / 4 600 (k-m<sup>2</sup>) / e = 1,84 / 92 asukasta.
- Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 0,45 ha / 3670 (k-m<sup>2</sup>) / e = 0,8 / 73 asukasta.
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue 0,48 ha / 2400 (k-m<sup>2</sup>) / e=0,50 / 48 asukasta.
- Virkistysalueita on yhteensä 1,1 ha, joka on 34 % kaavoitettavasta pinta-alasta.
- Liikennealuetta on yhteensä 0,78 ha, joka on 25 % kaavoitettavasta pinta-alasta.
- Alueelle arvioidaan tulevan noin 213 uutta asukasta (laskentaperusteena 1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, selostuksen liite 1.

Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen 20.5.2019 päivätty kaavakartta ja -selostus oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KH 3.6.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **KAUPUNGINJOHTAJA:**

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 20.5.2019 päivätyn Naantalin Aurinkoisen 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.

Kaupunginjohtaja muutti kokouksessa ehdotuksensa kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 20.5.2019 päivätyn Naantalın Aurinkoisen asemakaavamuutoksen siten, että asemakaavaselostukseen lisätään ennen asian viemistä valtuuston käsittelyyn siitä puuttuvat tekstiosuudet ja kuvat, jotka ovat olleet edellisessä kaupunginhallituksen päätöksessä ja nähtävillä olleessa aineistossa.

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

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun ehdotuksen ja päätti esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 20.5.2019 päivätyn Naantalın Aurinkoisen asemakaavamuutoksen siten, että asemakaavaselostukseen lisätään ennen asian viemistä valtuuston käsittelyyn siitä puuttuvat tekstiosuudet ja kuvat, jotka ovat olleet edellisessä kaupunginhallituksen päätöksessä ja nähtävillä olleessa aineistossa.

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