

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-354 Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee:

Naantalin 13. kaupunginosan kortteleita 118 ja 127, 16. kaupunginosan korttelia 43 sekä osia Mänty- ja Nuhjalanpuistojen lähivirkistysalueita (VL) sekä Nuhjalan- ja Ruotumestarentien katualueita.

Asemakaavalla muodostuu:

Naantalin 13. kaupunginosan korttelit 127 ja 128 ja osa korttelia 118 sekä virkistys- ja katualueita.

Naantalin 16. kaupunginosan kortteli 43 ja 45 sekä virkistys- ja katualueita.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Kaavakäsittelyt:

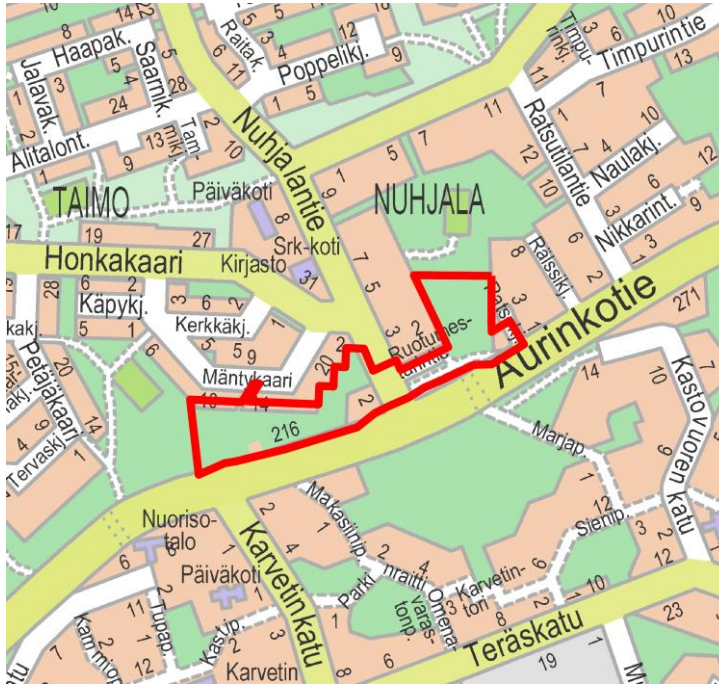
Vireilletulo: Kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2016

Käsittelyt:

OAS	Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	27.9.2016	§ 58
kaavaluonnos	Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	2.3.2017	§ 13
kaavaehdotus	Tekninen lautakunta	28.11.2018	§ 121
kaavaehdotus	Kaupunginhallitus	4.3.2019	§ 68
hyväksyminen	Kaupunginhallitus	3.6.2019	§ 202

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Turkuun suuntautuvan Aurinkotien pohjoispuolella Nuhjalantien risteuksen tuntumassa. Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan 16. kaupunginosan korttelin 43 Ratsukujaan sekä Nuhjalanpuistoon, eteläpuoleltaan Aurinkotiehen, ja muilta osin Mäntykaaren eteläpuoliseen pientalokortteliin ja Mäntypuistoon.



Ote peruskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Ak-354 Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuuotos.

Asemakaavamuuotoksella tutkitaan Nuhjalan kerrostaloalueen laajentamista Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksessä sekä nykyisen Naantalin Aurinkoisen Oy:n kiinteistön käyttötarkoitusta liike- ja asuinrakentamisessa. Lisäksi suunnittelualueen länsipäähän on suunniteltu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta sekä itäpäähän asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ...	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	6
2.2.1	Asemakaavaluonnos	6
2.2.2	Asemakaavaehdotus	8
	Asemakaava	11
3	LÄHTÖKOHDAT.....	18
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	18
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	18
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	18
3.1.3	Maanomistus	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.3.1	Osalliset.....	20
4.3.2	Vireilletulo.....	20
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne.....	21



5.1.1	Mitoitus	21
5.1.2	Palvelut.....	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.3.1	Korttelialueet	21
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3	Vaikutukset maisemaan	23
5.4.4	Muut vaikutukset	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
6.2	Toteutuksen seuranta	25

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- 3 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
- 4 Kaupungin maanomistus
- 5 Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017
- 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan
- 10 Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Liikennelaskenta ja toimivuustarkastelu 11.4.2019 Sitowise

2. TIIVISTELMÄ

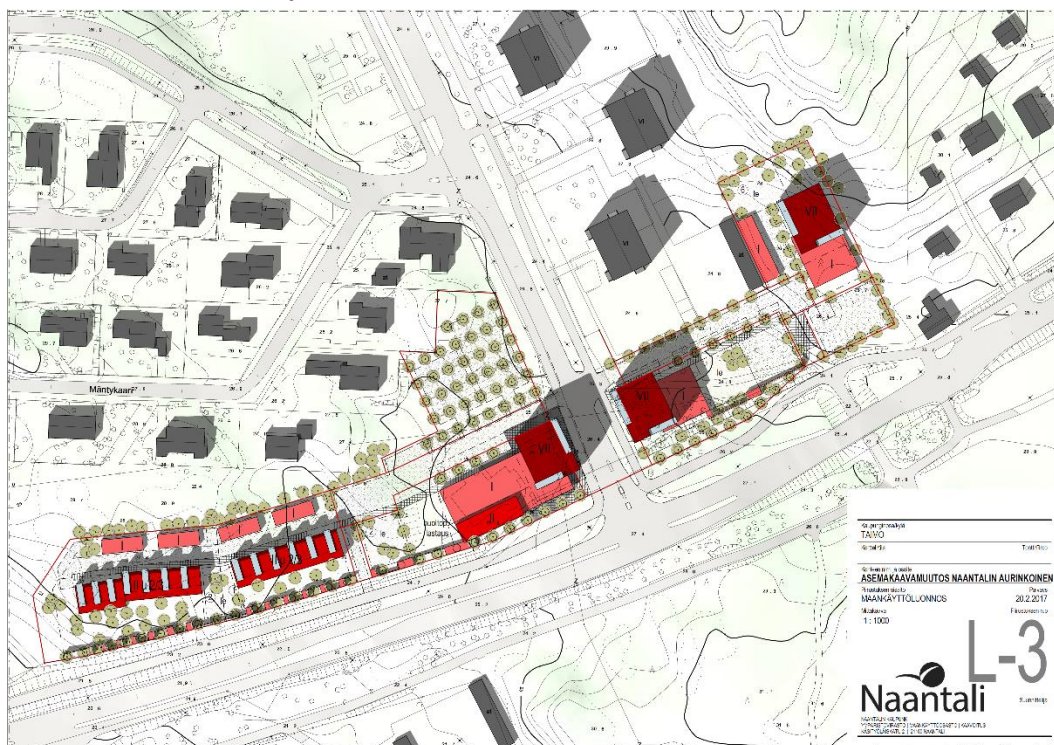
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistäminen

Hanke on käynnistynyt maanomistajan, Naantalin Aurinkoinen Oy:n aloitteesta. Asemakaavan laatiminen on vuoden 2016 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (KH 15.02.2016 § 46) mukainen hanke.

OAS ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoitus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 27.9.2016, § 58 ja asemakaavaluonnos käsiteltiin kaavoitus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 2.3.2017, § 13. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.3 – 18.4.2017 Naantalin ympäristöviraston maankäyttöosaston ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla. Nähtävillä oloa jatkettiin 24.4. asti.



Havainnepiirustus nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta. Piirustus ei ole mittakaavassa.

Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 28.11.2018 § 121, konsernijaostossa 11.2.2019 ja kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville 4.3.2019. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.3. – 30.4.2019.

2.2 Asemakaava

2.2.1 Asemakaavaluonnos

Kaupunginosa 13, Nuhjalantien länsipuoli

Kortteli 118

Asemakaavaluonnokseen on osoitettu kortteli 118 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), joka on osoitettu korttelin 127 tontin 2 pysäköintiä varten.

Korttelin länsipäähän on rajattu rakennusalat joille saa sijoittaa muuntamon ja maahan upotettavan, syväkeräysjärjestelmän mukaisen jätekeräyspisteen korttelien 127 ja 128 asumista varten. Korttelialueelle on osoitettu istutettavat alueenosat sekä istutettavien puiden sijoitteluperiaate. Lisäksi kaavassa 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."*

Kortteli 127

Asemakaavaluonnoksen kortteli 127 tontti 2 on osoitettu yhdistetyksi liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (ALK). Tontilla on rakennusoikeutta 3000 k-m², jonka kerrosalasta saadaan käyttää 30 % myymälätiloja varten. Suurin sallittu kerrosluku korttelissa asumiselle on seitsemän kerrosta ja myymälätiloihin voidaan rakentaa yhdestä - kahteen kerrokseen. Lisäksi korttelin länsipäähän on merkitty asumisen liittyvä leikki- ja oleskelualue. Korttelin pohjoissivulle on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa (jk).

Kortteli 128

Asemakaavaluonnoksen kortteli 128 tontit 1 ja 2 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 2400 k-m². Kerrosalan lisäksi voidaan rakentaa autosäilytystiloja katoksiin. Suurin sallittu kerrosluku korttelissa asumiselle on II u ⅔ kerrosta. Lisäksi kortteliin on merkitty asumisen liittyvä leikki- ja oleskelualue. Korttelin pohjoissivulle on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa ja tontille 1 on merkitty ajoyhteys (ajo) tontille 2.

Kaupunginosa 16, Nuhjalantien itäpuoli

Korttelinosa 12, tontti 6 ja kortteli 45

Asemakaavaluonnoksen kortteli 12 tontti 6 ja kortteli 45 on osoitettu asuinrakennustalojen korttelialueeksi. Korttelin 12, tontilla 6 on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 2500 k-m² sekä 250 k-m² asuinrakennuksen yhteyteen rakennettavalle autosuojalle. Korttelin 45 tontilla 1 on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 2500 k-m² sekä 300 k-m² asuinrakennuksen yhteyteen rakennettavalle autosuojalle. Suurin sallittu kerrosluku kortteleissa asumiselle on seitsemän kerrosta ja autosuojissa yksi kerros. Lisäksi kortteleihin on merkitty asumisen liittyvä leikki- ja oleskelualueet. Korttelin 45 pohjoissivulle on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.

Korttelinosa 12

Asemakaavaluonnokseen on osoitettu kortteli 12 tontti 7 autopaikkojen korttelialueeksi, joka on korttelien 12 ja 45 pysäköintiä varten. Tontille on rajattu rakennusala joille saa sijoittaa maahan upotettavan, syväkeräysjärjestelmän mukaisen jätekeräyspisteen.

Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu Aurinkotien liikennemelu, siten että asuntokorttelialueille on esitetty merkintä, joka *”osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.”*

Yleisiin määräyksiin on kirjattu liikennemelusta ja -pölystä: *”Rakennusten parvekkeet, ulko-oleskelutilat ja ilmanottoaukot tulee toteuttaa siten, etteivät melutason ohjearvot ylity. Parvekkeet, joilla melutaso ylittää päiväajan 55 dB ohjearvon, tulee lasittaa. Alueen asuinkortteleissa rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA.*

Asuinrakennusten ja pihojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon melu sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeen mukaisesti.”

ALK-, AR- ja AK-korttelialueilla oleskelu-alueita suojataan Aurinkotien liikennemelua vastaan aitarakentein sekä varastorakennuksin. Varastorakennukset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaluonnokseen on merkitty Aurinkotielle katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lisäksi suunnittelualueelle tulee kortteleihin istuttaa puurivi Aurinkotien varrelle.

Asumisen ja liikerakentamisen lisäksi kaava-alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo

Valmisteluaineistosta saatiin 6 lausuntoa sekä 3 kirjallista mielipidettä. Lisäksi nähtävillä olon aineistosta järjestettiin maanomistajien kanssa kaavaneuvotteluita ja luonnosvaiheen yleisötilaisuus 29.3.2017 sekä alueen omakotiyhdistyksen toimesta keskustelutilaisuus 16.2.2017.

Yleisö- ja keskustelutilaisuuksista saatiin suullisia mielipiteitä, ks. liite 7: *Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot, ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan.*



Ote nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksesta.
Kartta ei ole mittakaavassa.

2.2.2 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 (omakotitalo) ja länsiosa pienenmuotoisessa kokoontumis- ja liiketoiminnassa.

Neuvotteluissa maanomistajien kanssa päädyttiin ratkaisuun, jossa koko korttelialue osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-12), jonne on osoitettu kaksi erillistä rakennusala, toinen asuin- ja liikerakennukselle, toinen asuinrakennukselle. AL-12 käyttötarkoituusalue, tontti 9 laajentuu noin 805 m² Nuhjalanpuiston lähivirkistysalueelle (VL).

Samalla Ratsukujan voimassa olevan asemakaavan mukaista katualuetta lyhennetään siten, että osa ajoyhteydestä kiinteistölle (529-16-22-1 / 529-426-1-149) toteutetaan ajorasitteella. Muodostettava AL12 -korttelialue sekä viereinen kiinteistö (529-426-1-1) liittyvät Ratsukujan katualueelta.

Kaupunginosa 13, Nuhjalantien länsipuoli

Kortteli 118

Asemakaavaehdotuksessa kortteli 118 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), joka on osoitettu korttelin 127 pysäköintiä varten. 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. Lisäksi kaavassa 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."*

Kortteliin ajo on osoitettu asuntokadun, Ruotupihan kautta.

Kortteli 127

Asemakaavaehdotuksen kortteli 127 tontti 2 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-11). Tontilla on rakennusoikeutta 3000 k-m², jonka kerrosalasta saadaan käyttää 40 % myymälätiloja varten. Suurin sallittu kerrosluku korttelissa asumiselle on seitsemän kerrosta ja myymälätiloihin voidaan rakentaa yhdestä - kahteen kerrokseen. Lisäksi kortteliin on merkitty asumisen liittyvä leikki- ja oleskelualue korttelin länsipäähän. Korttelin pohjoissivulle on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.

Kortteli 128

Asemakaavaehdotuksen kortteli 128 tontit 1 ja 2 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AP-21). Tonteilla on rakennusoikeutta kahdella tontilla yhteensä 2400 k-m². Kerrosalan lisäksi voidaan rakentaa autosäilytystiloja katoksiin. Suurin sallittu kerrosluku korttelissa asumiselle on II u $\frac{2}{3}$ kerrosta. Lisäksi kortteliin on merkitty asumisen liittyvä leikki- ja oleskelualueet. Korttelin rakennusalan pohjoissivulle on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.

Kaupunginosa 16, Nuhjalantien itäpuoli

Kortteli 43, tontti 9

Asemakaavaehdotuksen kortteliin 43, tontille 9 on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL-12). Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 670 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi asukkaita palvelevia yhteistiloja ja aputiloja enintään 15% rakennusoikeudesta.

Tontille on merkitty rakennusala asuin- ja liikerakennukselle, jonka saa rakentaa II u $\frac{2}{3}$ kerrokseen sekä rakennusala asuinrakennukselle, jonka saa rakentaa I u $\frac{1}{2}$ kerrokseen. Lisäksi tontille on merkitty rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle (t). Tontille on merkitty Aurinkotien kohdalle istutettava alueenosa. Tontille ajo tapahtuu Ratsukujan kautta. Tontille on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontin itäreunaan Ratsukujalle on merkitty ajoyhteys (ajo) kiinteistölle 529-16-22-1. Kiinteistö (529-426-1-1) liittyy suoraan Ratsukujan katualueelle.

Kortteli 43, tontti 10

Asemakaavaehdotukseen on osoitettu kortteli 43 tontti 10 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), joka on korttelin 45 pysäköintiä varten. Korttelialueelle on rajattu rakennus-

ala, jolle saa sijoittaa maahan upotettavan, syväkeräysjärjestelmän mukaisen jätekeräyspisteen (et). Jätekeräyspiste on osoitettu korttelille 45. LPA-korttelialueelle on osoitettu istutettavat alueenosat sekä istutettavien puiden sijoitteluperiaate. Lisäksi kaavassa 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."*

Kortteli 43, tontti 11

Asemakaavaehdotuksen kortteli 43 tontti 11 on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). Tontille on osoitettu rakennusala, jolla on rakennusoikeutta talousrakennukselle (t) 80 k-m² yhteen kerrokseen. AH-korttelialue palvelee suunnittelualueen kaupunginosan 16 asuinkerrostalojen korttelia 45.

Kortteli 45

Asemakaavaehdotuksen kortteliin 45 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK-15). Kortteli on rakennusoikeutta kahdelle asuinkerrostalolle 4600 k-m². Suurin sallittu kerrosluku kortteleissa asumiselle on seitsemän kerrosta. Asuinkerrostalojen rakennusalojen väliin on merkitty rakennusala oleskelu- ja leikkialueelle sekä autojen säilytyspaikalle, jonka voi rakentaa tontin rakennusoikeuden lisäksi. Oleskelu- ja leikkialueet voivat sijaita autojen säilytyspaikan päällä pihakannella. Korttelialueilla saa kaavan rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asukkaita palvelevia yhteistiloja ja aputiloja enintään 15% rakennusoikeudesta. Korttelin 45 pohjoisivulle on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa. Lisäksi on merkitty Aurinkotien kohdalle istutettava alueenosa ja katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiset määräykset

Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu Aurinkotien liikennemelu, siten että asuinkorttelialueille on esitetty merkintä, joka *"osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA."*

Yleisiin määräyksiin on kirjattu liikennemelusta ja -pölystä: *"Rakennusten parvekkeet, ulko-oleskelutilat ja ilmanottoaukot tulee toteuttaa siten, etteivät melutason ohjearvot ylity. Parvekkeet, joilla melutaso ylittää päiväajan 55 dB ohjearvon, tulee lasittaa. Alueen asuinkortteleissa rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA."*

Asuinrakennusten ja pihojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon melu sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeen mukaisesti."

AL-11, AP-21 ja AK-15 korttelialueilla oleskelu-alueita suojataan Aurinkotien liikennemelua vastaan aitarakentein ja varastorakennuksin. Varastorakennukset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, varastorakennusten enimmäispinta-ala saa olla 15 % tontin rakennusoikeudesta. AK-15 korttelialueella varastorakennukset voidaan rakentaa pihakannen päälle toiseen kerrokseen.

Asemakaavaehdotukseen on merkitty Aurinkotielle katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lisäksi suunnittelualueelle tulee kortteleihin istuttaa puurivi Aurinkotien varrelle.

Asumisen ja liikerakentamisen lisäksi kaava-alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) ja katualueita.

Asemakaava

Asemakaavan käyttötarkoitusalueet, rakennusoikeudet ja määräykset.

LPA korttelialueet

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

- osoitetaan kaupunginosan 13, korttelin 127 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (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.
- LPA-korttelialueelle 118 on viereisten asuinpienalojen suuntaan merkitty vaatimus melu- ja pölyhaittaa estävän 1,2 m korkean muurin rakentamiseksi.

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.
- Alueelle on osoitettu ajorasite AL-12 –korttelialueelle.

AL-11 korttelialue

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

- enintään yhteensä 3000 k-m².
- asuinkerrostalo, jossa on enintään seitsemän kerrosta.
- liikerakennus, joka on kerrosalaltaan enintään 40% 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 pysäköintipaikka.
- on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.
- on merkitty istutettava alueenosa sekä istutettava puurivi talousrakennusten lomaan.
- on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.
- Ruotupihan ja Nuhjalantien liittymään on kerrostalon kohdalle merkitty ulokkeet ja niihin liittyvät merkinnät rakennukseen jätettävistä kulkuaukoista.
- Nuolimerkintä osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Ruotupihan puolelle on merkitty kerrostalon rakennuksen sivu, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

AP-21 korttelialue

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

- enintään yhteensä 2400 k-m².
- asuinrakennuksia, joissa on enintään II u ⅔ 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 asuinkerrostaloja. Korttelialueelle voidaan rakentaa

- enintään yhteensä 4600 k-m².
- asuinkerrostalo, 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 ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
- on merkitty rakennusala leikki- ja oleskelualueelle sekä autojen säilytyspaikalle.
- on merkitty istutettava alueenosa sekä istutettava puurivi.
- on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle varattu alueenosa.
- Nuhjalantien ja Aurinkotien sekä Nuhjalantien ja Aurinkotielle johtavan jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun liittymän kohdalle on kerrostalon rakennusalalle merkitty ulokkeet ja niihin liittyvät merkinnät rakennukseen jätettävistä kulkuaukoista. Nuolimerkintä osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Ruotupihan puolelle on merkitty kerrostalon rakennuksen sivu, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.

AH korttelialue

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

- enintään 80 k-m²: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

- korkeintaan 386 k-m² asuin- ja liikerakennus II u ⅔ kerrokseen

- korkeintaan 244 k-m2 asuinrakennus I u ½ kerrokseen
- korkeintaan 40 k-m2 talousrakennus 1 kerrokseen

Lisäksi korttelialueelle

- on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- on merkitty istutettava alueenosa.
- on merkitty ajoyhteys (ajo) kiinteistölle 529-16-22-1.
- on merkitty rakennusalan sivut, joiden puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

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



*Suunnittelualue kuvattuna
Aurinkotien suunnalta Mäntypuistossa.*

Lähivirkistysalueet (VL)

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

Mäntypuisto

Mäntypuiston lähivirkistysalue rajautuu pohjoisreunaltaan Taimon omakotialueeseen. Puistokannaksen syvyysmitta vaihtelee kaavamuutosalueen 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, kalliot ovat paikoin hyvinkin jyrkkiä. Alueelta löytyy myös vanha maankaatoalue. Mäen laella kasvaa runsaasti pähkinäpensasta sekä vähän Siperianhernepensasta. Pähkinäpensas lienee kulkeutunut paikalle alueelle tuodun maan aineksen mukana, sillä lähiympäristö on kangasmetsää.

Lähivirkistysalueita pidetään luonnontilaisina ja niihin tehdään tarvittaessa metsänhoidollisia toimenpiteitä.



*Ruotumestarintietä
länteen kohti Nuhja-
lantietä.*



Ratsukujan katutilaa.

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. Asuntokatuja vieressä suunnittelun alueen tonttien puolelle toteutetaan kävelytiet rakentajien toimesta. Suunnittelun alueelta Aurinkotien pyörätielle on kaksi liittyvää kaupungin katu-urakkaan kuuluvaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu. 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 m² ylittävän osan saa rakentaa kaavan rakennusoikeuden lisäksi, mikäli sillä parannetaan porrashuoneen viihtyisyyttä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot 1 ap / 85 k-m²
- myymälä 1 ap / 50 k-m²

Korttelialueilla saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa auton säilytystiloja katoksiin.

Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.



Maantasoon rakennettava pysäköintialue on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin.

LPA 118 korttelissa meluestemerkinnällä 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.

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 m² jokaista asuin- kerrosalan 100 m² kohti. Leikki- ja oleskelualue on ympäröitävä suojaistutuksin.

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

Tontteja ei saa erottaa aidalla toisistaan.

Liikennemelu ja -pöly

Rakennusten parvekkeet, ulko-oleskelutilat ja ilmanottoaukot tulee toteuttaa siten, etteivät melutason ohjearvot ylity.

Parvekkeet, joilla melutaso ylittää päiväajan 55 dB ohjearvon, tulee lasittaa. Alueen asuinkortteleissa rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA.

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

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Turkuun suuntautuvan Aurinkotien pohjoispuolella Nuhjalantien risteuksen tuntumassa. Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan 16. kaupunginosan korttelin 43 Ratsukujaan sekä Nuhjalanpuistoon, eteläpuoleltaan Aurinkotiehen, ja muilta osin Mäntykaaren eteläpuoliseen pientalokortteliin ja Mäntypuistoon.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja palvelut

Suunnittelualueetta rajaa etelässä Aurinkotie, lännessä Mäntypuisto, pohjoisessa Mäntykaaren omakotikorttelit ja Nuhjalantie itäpuolella pohjoisessa Nuhjalanpuisto sekä idässä Rälssikuja.

Suunnittelualueella liittyy kiinteästi Taimon ja Nuhjalan kaupunginosien asuntoalueisiin. Taimon kaupunginosasta Mäntykaaren omakotikorttelit ovat suunnittelualueen naapurustossa. Nuhjalan kerrostaloalueen eteläpuoleiset rakennukset ja Rälssikujan omakotitalot ovat suunnittelualueen läheisiä naapureita.

Suunnittelualueen itäreunalla sijaitsee Manner Naantalin osayleiskaavan luontoselvityksessä arvoitettu luontokohde, Karvetin pohjoispuolen noro: ”*Paikallisesti arvokas kasvillisuuskohte. Pieni, ilmeisesti kausikuiva noro Karvetin pohjoispuolisella metsäalueella. Uomaa on ruopattu. Uoman ympäristössä kasvaa rehevää, lehtomaista sekametsää ja alue rehevyydeltään ja pienilmastoltaan muusta ympäristöstään erottuva.*”

Ks. kohta 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.



Rehevä notkelma suunnittelualueen vieressä länsipuolella.

Kunnalliset palvelut sijaitsevat lähituntumassa:

- Soinisten päiväkoti noin 0,3 km.
- Perusopetus 1 – 6 luokat, Lietsalan koulu n. 0,7 km ja Taimon koulu n. 1,0 km.
- Maijamäen koulu, perusopetusta 7-9 luokka, 1,5 km.
- Naantalin lukio, lukio-opetusta 1-3 luokka samassa osoitteessa noin 1,5 km suunnittelualueelta.
- Naantalin keskustan palvelut sijaitsevat noin 2,5 km päässä alueelta lounaaseen.
- Yksityisistä palveluista, lähikauppa n. 0,3 km ja 0,7 km.

Liikenne

Suunnittelualue on joukkoliikenteen reittien varrella ja alueella on kevyenliikenteen väylät Aurinkotiellä Naantalin keskustasta Turun suuntaan.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

3.1.3 Maanomistus

Asemakaava-alue on Naantalin kaupungin ja yksityisen maanomistuksessa, ks. liite 4, *Kaupungin maanomistus*

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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-tavoitteista seuraavat kokonaisuudet koskevat suunnittelualuetta: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö sekä toimivat yhteysverkot ja energianhuolto.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Ks. liite 2, *ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta*.



Yleiskaava

Suunnittelualue on Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Nuhjalantien katualuetta ja Ruotumestarentien sekä Ratsukujan katualue.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Nuhjalantien ja Aurinkotien risteyksessä olevan liikerakennuskorttelin maankäytön tehostamista. Myös ympärillä olevien alueiden maankäytön tehostamista tarkastellaan lisäämällä asuntorakentamista alueella Manner Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös lisätä ja monipuolistaa asuinrakentamisen tonttitarjontaa. Asemakaavamuutos vaikuttaa kaupungin väestötavoitteen toteutumiseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,1 ha.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on vuoden 2016 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (Kh. 15.1.2018 § 7) mukainen hanke ja on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oy, Turku Energia Oy / kaukolämpö sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke käynnistyi vuonna 2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lausuntopyynnöt asemakaavaluonnoksesta. Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa täydennysrakentamista kahden kaupungin osan kulmapisteeseen Nuhjalantien ja Aurinkotien risteykseen. Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja täydennysrakentamisen tavoitteisiin sisältyy olemassa olevien kaupunkirakenteiden tukeminen ja alueen palvelurakenteen tehostaminen. Palvelujen ja asumisen lisäksi huomioidaan läheisten lähivirkistysalueiden käyttö ja kehitystarpeita. Myös katualueita ja energihuollon tarpeita tutkitaan alueella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan mitoitus, ks. *liite 1 asemakaavan seurantalomake*.

5.1.2 Palvelut

Alueen palvelut kasvavat jonkin verran asemakaavamuutoksen myötä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen oleva ympäristö, joka täydentyy lyhyellä aikavälillä tiiviinä kaupunkirakenteena. Asemakaavassa on annettu erityisiä asuinrakentamisen laatuun vaikuttavia määräyksiä. Pysäköintialueet on myös määrätty jäsenöitäviksi istutuksilla ja osittain rajattavaksi muuriaiheella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueelle on osoitettu

- AK, AP, AL, AH ja LPA -korttelialueita.
- lähivirkistysalueita.
- katualueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella täydennetään kaava-alueen lähiympäristön omakoti- ja kerrostalorakennetta. Suunnittelualue sijoittuu pääosin voimassa olevien asemakaavojen

lähivirkistysalueille Aurinkotien viereen. Olemassa olevia lähivirkistysalueita osoitetaan noin 15193 m² palveluiden, asumisen ja pysäköinnin sekä katualueiden käyttöön. Suunniteltu rakentaminen pyrkii sopeutumaan olevaan kaupunkirakenteeseen ja samalla suojaamaan olevaa kaupunkirakennetta Aurinkotien liikenteen meluhaitoilta. Uudisrakentamisessa työ- ja asuinpaikkoihin kohdistuvaa liikennemelua ehkäistään rakennusten sijoittelulla, julkisivurakentein, rakennusosin siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjeet eivät ylitä sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.



Suunnittelualueella Nuhjalantien itäpuolen AK-15 korttelin kohdalla on diagonaalinen (panoraamakuvas keskimmäinen väylä) sorapintainen kävelyreitti. Asemakaavaehdotuksessa reitti korvataan korttelia kiertävällä; pyörätiellä (Aurinkotien ja Nuhjalantien vieri) / jalankulku- ja pyörätiellä (korttelin itäreuna) / jalkakäytävällä (korttelin pohjoisreuna). Samaisen korttelialueen yleinen polkupyöräkatos (kuvassa oikealla) korvataan asemakaavaehdotuksen mukaisella Aurinkotien vieressä olevalla uudella katosrakenteisella polkupyörien liityntäpysäköintipaikalla.

Kaava-alueen toteutuminen tiivistää Manner-Naantalin pohjoisten osien yhdyskuntarakennetta.



Ehdotusvaiheen havainnepiirustus suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppettä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaissa suojeltuja pienvesiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita jotka vaikuttaisi suunnittelualan maankäyttöön. Ks. liite 5, Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017.



Ruotupihan tuleva katulinjan kohta kuvattuna länteen.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

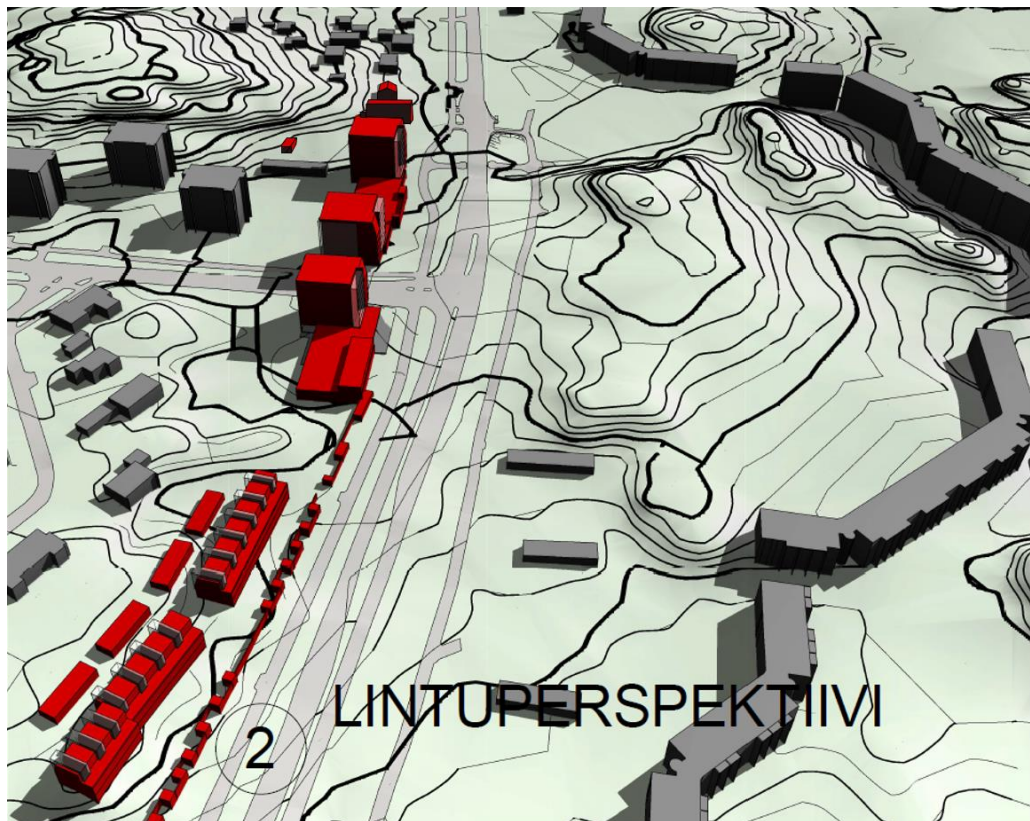
Suunnittelualue kohdalla Aurinkotien pohjoisreunalla vallitseva maisematila koostuu tienvarsipuuston takana näkyvien Nuhjalan kerrostalojen silhueteista. Myös Taimon puoleiset omakotitalot ovat havaittavissa puuston takana. Nuhjalan kerrostalojen ja omakotitalojen väliin jäävä noin 17 m korkea havupuu- valtainen kalliomäki on läsnä maisemakuvassa.



Havainnekuva: Projektio suunnittelualueelle Aurinkotieltä.

Katupuut sekä asemakaavaehdotuksen osoittamat puurivit Aurinkotien vierellä tulevat palauttamaan jonkin verran puustoa Aurinkotien vierustaan.

Aurinkotien eteläpuolella suunnittelualueen kohdalla on laajempi mäntyvaltainen metsäsaareke ennen niin kutsuttua ”Käärmetaloa”. Alueella on runsaasti ulkoilupolkuja ja ulkoilureittejä laajempaan ulkoilureitistöön.



Havainnekuva: Lintuperspektiivi Aurinkotien suuntaan kohti itää.

Maisema muuttuu eniten suunnittelualueen kohdalla Aurinkotiellä katsottaessa pohjoiseen uusien seitsemän kerrosta korkeiden kerrostalojen kohdalla. Sen sijaan rivitalorakentaminen pakenee Aurinkotieltä ja rakennusten pihat kasvillisuuksineen pehmentävät Aurinkotien viertä.

5.4.4 Muut vaikutukset

Yritysvaikutusten arviointi

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



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 20.5. (korjattu 4.6.2019)

Mika Sahlström, kaavoitusarkkitehti, Naantalin kaupunki

Kirsti Junttila, kaavoitusarkkitehti SAFA, Naantalin kaupunki

Oscu Uurasmaa, kaupunginarkkitehti, Naantalin kaupunki