

Rymättylöntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava ja asemakaavamuutos

646/10.03.01/2018

646/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 28.11.2018 § 122

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 21.11.2018:

Kaavoituksen käynnistys

Kaupunginhallitus on käynnistänyt 22.10.2018 §345 Rymättylöntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan. Päätöksessään kaupunginhallitus toteaa:

"Kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan laatimisen oheisen liitekartan mukaisella alueella.

Muutos on tarkoitus saada valtuuston käsittelyyn vuoden 2020 alkuun mennessä. Kyseinen asemakaava on strategisesti merkittävä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Luonnonmaan perhetalon rakentaminen kaavaillussa aikataulussa ja suunnitella uusia korkeatasoisia asuntoalueita, joiden avulla varmistetaan kaupungin tonttitarjonta Luonnonmaalla useaksi vuodeksi. Liikennejärjestelyjä ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä parannetaan ja tutkitaan kaupan sijoittumista koulun läheisyyteen. "

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelma on päivätty 20.11.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen peruslähtökohdista ja tavoitteista sekä niistä keinoista, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oheistetaan.

LIITE A4, TEKLA 28.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalo-

kokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittumista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut. Työn yhteydessä mietitään Luonnonmaan joukkoliikennereittejä, autoreittejä sekä kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilureittejä.

Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan edelleen voimassa olevaan osayleiskaavaan Rymättylantieltä Käköläntielle varatun ohjeellisen/vaihtoehtoisen tielinjauksen tarpeellisuutta ja sijoittumista. Samoin Särkäsalmementien liikenneratkaisut saattavat muuttua tämän asemakaavoituksen yhteydessä.

Osa edellä mainituista liikenneratkaisuista sekä palveluverkkoselvityksessä esitetty perhetalon ja kaupallisten palvelujen sijainti saattavat olla oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vastaisia. Asemakaavoituksen yhteydessä täytyy siksi tehdä myös yleiskaavallisia selvityksiä. Tämän takia laajempi suunnittelualue on ainakin asemakaavaprosessin alkuvaiheessa tarpeen.

Aluerajaus, maanomistus ja maankäyttösopimus

Suunnittelualue alue rajautuu pohjoisessa Rymättylantiehen, idässä Linnavuoren ja Kaivolän asuinalueisiin sekä Käköläntiehen, etelässä Hajajästen metsäalueisiin sekä lännessä Kuostanontiehen, Inttiläntiehen ja Särkäsalmementiehen.

Suunnittelualueen koko on noin 160 hehtaaria. Asemakaavoitettava alue tulee todennäköisesti olemaan pienempi kuin suunnittelualue.

Alue on itä- ja länsiosiltaan näin laaja, jotta suunnittelussa voidaan samalla tarkastella kaikki oleelliset liikenne yhteydet alueelle. Suunnittelutyön yhteydessä syntyvät suunnitteluratkaisut vaikuttavat suunnittelualueen itä- ja länsireunan rajauksiin.

Alue on pohjoisilta osiltaan pääosin kaupungin omistuksessa, alueen eteläosa ja länsireuna on yksityisessä omistuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa. Asemakaavoitettava alue saatetaan rajata prosessin edetessä niin, että asemakaavoitettava alue käsittää pääasiassa vain kaupungin omistuksessa olevaa maata, niin ettei maankäyttösopimuksia tarvita. Näin voidaan paremmin pysyä tiukassa aikataulussa.

Alueen nykytilanne

Alue on Luonnonmaan saaren keskellä, linnuntietä mitattuna noin 2 kilometrin päässä Naantalien keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 160 hehtaaria. Asemakaavoitettava alue tulee todennäköisesti olemaan pienempi kuin suunnittelualue.

Alueen korkeusasemat vaihtelevat runsaasti, länsiosan pellon alimmat kohdat ovat alle +2 metriä merenpinnasta ja korkeimmat kalliot kohoavat +45 metrin korkeuteen merenpinnasta. Alueen pohjoisosassa sijaitsee vilkkaasti liikennöity Rymättylantie. Aluetta halkoo voimalinja itä- länsisuunnassa. Alueen pohjoisosassa on sijainnut maankaatopaikka.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 0,5 km), Linnavuoren päiväkotí (suunnittelualueen reunalla) sekä keskustan palvelut (alle 2 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä.

Alueella on tyypillistä kallioista metsäaluetta, ja peltoaukioita. Alueella on pienimuotoisia suoalueita.

Luontoselvitys

Alueelle on valmistunut luontoselvityksen ensimmäinen vaihe, selvitystä täydennetään keväällä.

Luontoselvityksen mukaan:

" Laajan tutkimusalueen pinta-ala on noin 160 ha ja osa siitä on viljelyksessä olevaa peltoa ja nurmea. Suunnittelualueen sisään jää asutusta, mutta rakennusten piha-alueita ei tässä selvityksessä inventoitu. Kallioalueita ja asutuksen reunaosien puistomaisesti hoidettuja metsäalueita lukuun ottamatta kaikki alueen metsäkuviot ovat hoidettuja ja pääosin melko nuoria ta-lousmetsiä. Alueen pohjoisosassa on avohakkuualuetta ja osa-alueiden 1 ja 2 metsäkuviot on harvennettu muutamia vuosia sitten. Alueen itäreuna, joka jää käytännössä asuinalueiden väliin on pääosin entistä peltoa, josta osaa hoidetaan edelleen nurmena.

Alueen sisällä on yksi tunnettu perinnebiotooppi eli Viialan niitty osa-alueel-la 5. Lisäksi alueen itä- ja koillispuolella on Luonnonsuojelulailla suojeltu Linnavuoren muinaismuistoalue sekä Viialanjärven rantaluhta, joka on sel-keä Metsälakikohde ja Viialanjärven tervaleppäkorpi, joka täyttää Luonnon-suojelulain 29 § mukaiset tervaleppäkorven luontotyyppivaatimukset. Näi-den selkeiden suojelukohteiden ja suunnittelualueen väliin jää leveä suoja-vyöhyke.

Luonnonmaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tälle vyöhykkeelle ovat tyypillisiä jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Vaikka alueella kasvaa tammia (Quercus robur) ja vaahteroita (Acer platanoides), ei jalopuulehtoja suun-nittelualueella esiinny.

Talousmetsäkäytön ja viljelyn lisäksi aluetta käytetään virkistyskäyttöön ja alueella risteilee polkuja. Osa poluista on kunnostettuja ja alueelle on ra-kennettu mm. siltoja ojien yli. Inventointiajankohtana alueella havaittiin säännöllisesti maastopyöräilijöitä sekä myös suunnistajia."

Luontoselvitys oheistetaan.

LIITE A5, TEKLA 28.11.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Palveluverkkosuunnitelma

Kaupunginvaltuusto on 10.9.2018 hyväksynyt perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman vuosille 2018 - 2030. Suunnitel-massa on esitetty, että Luonnonmaalle toteutettaisiin uusi koulu ja päiväko-

ti eli niin sanottu perhetalo Rymättylätien eteläpuolelle. Uuden perhetalon suunniteltu valmistumisajankohta on 2022. Valtuuston päätöksessä todetaan, että koulujen ja päiväkotien mahdollisista lakkauttamisista ja perustamisista päätetään erikseen.

Kyseisen perhetaloratkaisun toteuttaminen esitetyssä aikataulussa edellyttää alueen kiireellistä asemakaavoittamista. Asemakaavoituksella on tarkoitus mahdollistaa esitetty toteuttamispaikka, ja samalla suunnitella tulevan perhetalon lähiympäristön muut palvelut ja asuinalueet.

Tehdyt ja laadittavat selvitykset

Alueelle on laadittu

- luontoselvitys (selvitystä tarkennetaan keväällä 2019)

Asemakaavoitettavalle alueelta selvitetään

- mahdolliset muinaisjäänteet
- kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- asemakaava-alueen alustava kaavatalous
- liikennemelu
- asemakaavan yritysvaikutukset

Lisäksi laajemmalle alueelle laaditaan

- liikenteellinen selvitys
- ekologiset yhteydet

Aikataulu

Alueen kaavamuutos on tarpeen käynnistää heti. Kaupunginarkkitehdin laatima asemakaavoituksen tavoiteaikataulu on seuraava:

- Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kuulutus (syksy 2018)
- Luontoselvityksen laatiminen (kesä 2018 – tarkennukset kevät 2019)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (11 / 2018) täydennetään kaavoituksen edistyessä
- Asemakaavaluonnos (02 / 2019)
- Asemakaavaehdotus (09 / 2019)
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa (talvi 2019-2020)

Asemakaavan vahvistuttua kunnallistekniikan toteutus ja rakennustyöt voivat alkaa.

Palveluverkkosuunnitelmassa esitetyn aikataulun mukaan tavoitteena on, että Luonnonmaan perhetalo voidaan ottaa käyttöön syksyllä 2022.

Aikataulu on erittäin haasteellinen. Nopealla aikataululla tulee toteuttaa myös perhetalon hankeselvitys sekä käynnistää Luonnonmaan yleiskaavan tarkistus.

Yleisötilaisuus

Asiasta järjestetään yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla kello 18.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 20.11.2018 päivätyn Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 06.03.2019 § 20

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 27.2.2019

Luonnonmaan perhetalon alueen asemakaavatyötä on jatkettu pitämällä hankkeesta yleisötilaisuus, jonka keskustelut on huomioitu jatkosuunnittelussa. Yleisötilaisuuden jälkeen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos (päiväys 27.2.2019), jolla mahdollistetaan luonnonläheisen, tiiviin ja ympäristöystävällisen asuntoalueen ja palvelukeskittymän toteuttaminen Luonnonmaan ytimeen. Luonnoksessa alueelle on osoitettu alueen liikennejärjestelyt, asumista, julkisia ja kaupallisia palveluja, huoltoasema, virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alustavat katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Yleisötilaisuus

Asiasta pidettiin yleisötilaisuus 4.12.2019 Kultarannan koululla jossa oli noin 50 henkeä paikalla. Tilaisuudessa esiteltiin sekä asemakaavahanketta että perhetalohanketta. Eniten keskustelua herätti perhetalon palvelut sekä alueen liikennejärjestelyt.

Kaava-alueen rajaus

Asemakaavan aluerajausta on pienennetty merkittävästi alustavasta suunnittelualueesta. Asemakaavaluonnos on rajattu siten että siinä osoitetaan alueen liittyminen Rymättylätiehen sekä alueen muuhun katuverkkoon, sekä osoitetaan asumisen ja palvelujen sijoittuminen kaupungin omistamalle maalle osayleiskaavan AP-alueella. Alueen eteläpuoleinen maa-alue joka yleiskaavassa on myös AP-aluetta, on jätetty pääosin pois asemakaavasta maanomistajan toiveen mukaisesti. Asemakaavaluonnoksen alueen koko on noin 63,9 hehtaaria.

Kestävä kehitys

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja joilla tuetaan kestävän kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen, massatasapainoon ja yhteisöllisen Luonnonmaan keskuksen luomiseen.

Luontoarvot

Alueelle laaditun luontoselvityksen oleelliset asiat on huomioitu kaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoksesta pyydetään luontoselvityksen laatijan kommentit.

Rakennusmateriaalit

Alueen julkisivumateriaaleiksi esitetään poltettua tiiltä, maalattua puuta tai rappautta. Kerrostalojen runkomateriaalin tulee olla enimmäkseen puuta. Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Asfalttipäällystettyä ei sallita AO-tonteilla, ja AP-tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisäänajossa ja autopaikkojen kohdalla.

Energia

Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energajärjestelmä. Rakennuksen kattomuodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. AK, KL- ja YL-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergjärjestelmien tulee olla vähintään 50 % käytetystä rakennusala-asta. AP- ja AO-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergjärjestelmien tulee olla vähintään 25 % käytetystä rakennusala-asta. LP-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita.

Alueella sijaitseva 110 kV ilmajohto tulee säilymään ja sen ympärille varataan riittävä suoja-alue. Muut ilmajohdot alueelta siirretään maan alle.

Sinivihherkerroin

Asemakaavasuunnittelua jatkettaessa tutkitaan sinivihherkertoimen käyttöönottoa kaavamääräyksenä alueen tonteille.

Asuminen

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asumista noin 900 asukkaalle. Omakotitontteja on 72 kappaletta (yht 18 250 k-m²). Yhtiömuotoisia pientalotontteja on 23 (yht 27 600 k-m²) ja kerrostaloasumiseen on osoitettu 5 tonttia (yht 20 000 k-m²).

Pientalojen kerrosluvuksi on luonnoksessa sallittu 2 kerrosta, kerrostaloille neljä ja $\frac{3}{4}$. Kerroslukuja tarkistetaan korttelikohtaisesti jatkosuunnittelussa.

Perhetalo

Perhetalolle on osoitettu noin 30 000 m² kokoinen korttelialue (YL) jolla rakennusoikeutta on 8 000 k-m². Perhetalon pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä LP-alueella ja saattoliikenne tapahtuu LP-alueen idänpuoleisen kadun kautta. Perhetalon huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella olevan kadun kautta. Perhetalon korttelialueelle mahtuu myös lähiliikunta- paikkoja sekä pieni urheilukenttä.

Kauppa

Kaupalle on osoitettu noin 5 500 m² kokoinen korttelialue jolla rakennusoi-
keutta on 4 000 k-m². Kaupan pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä
LP-alueella. Kaupan huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella ole-
van kadun kautta.

Kävely ja pyöräily

Leveämmiksi kaavoitettaville katualueille rakennetaan myös kävely- ja pyö-
rätiet. Lisäksi alueen virkistysalueet on suunniteltu siten, että niitä pitkin
pystytään tekemään sujuvia ulkoilureittejä perhetalolle sekä alueen läpi.

Autoliikenne

Alueen liikenne tukeutuu Rymättylöntiehen uuden liittymän kautta, jolle ra-
kennetaan kääntyvien kaistat. Kaavaluonnoksessa on varattu tilaa myös
kiertoliittymälle, liittymän vaihtoehtoja tutkitaan tarkemmin kaavaehdotusta
varten. Asemakaavassa muodostetaan rinnakkainen tieyhteys Rymättylän-
tielle. Rinnakkaisyhteyden tavoitteena on, ettei kaikki saaren sisäinen lii-
kenne kuormita Rymättylääntietä ja sen liittymiä. Rinnakkaistie lisää myös
tieverkoston huoltovarmuutta.

Alueen kadut liittyvät myös Särkäsalmentiehen, Linnavuorentiehen ja Kai-
volankatuun. Asemakaavan katuverkko mahdollistaa asuinalueen myö-
hemmän laajentumisen etelään yleiskaavan mukaisesti.

Pysäköinti

Autopaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 1,75 autopaikkaa / asunto,
luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdolli-
suus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöautojärjestelyllä voidaan auto-
paikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

Alueelle on osoitettu useita pysäköintialueita (LP). Suurin pysäköintialueis-
ta toimii perhetalon, kaupan ja mahdollisten muiden viereisten liiketilojen
pysäköintialueena, aluetta voidaan osittain hyödyntää myös tapahtumien
järjestämiseen tai kesätorina. Pienemmät pysäköintialueet on tarkoitettu
viereisten kiinteistöjen yhteisiksi pysäköintialueiksi.

Polkupyörät

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2 / asunto. Pyöräpai-
koille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyö-
rän akun lataamiseen. Mikäli tontille on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää
katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkovälineille. Pol-
kupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

Hulevedet ja tulvareitit

Kattopintojen hulevedet tulee johtaa viivytyssäiliöön tai -painanteeseen,
jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² kovaa kattopintaa. Viivy-
tysjärjestelmän tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja siinä tulee olla yli-

vuotojärjestelmä. Viivytysjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu tulvareitit, jotta alueelle mahdollisesti kertyvä tulvavesi pääsisi kulkeutumaan hallitusti alueelta ääritilanteissa joissa hulevesijärjestelmien kapasiteetti ei riitä.

Maankaatopaikka ja täyttöalue

Alueelle suunnitellun kiertoliittymän eteläpuolella sijaitsee maankaatopaikka, jonka maa-ainesten koostumusta tutkitaan tarkemmin keväällä 2019. Maankaatopaikan vierellä on aluetta joka tulisi korottaa nykyisestä korkeudesta (lähinnä LP- ja KL-alueet). Kyseisen alueen maaperää tutkitaan tarkemmin keväällä 2019.

Liikennemelu

Kaavakartalla merkinnällä ”melu” on osoitettu niitä tontteja, joille yleiskaavan mukaan saattaa olla tulossa liikennemeluun liittyviä määräyksiä. Määräykset tarkentuvat alueelle laadittavan meluselvityksen valmistuttua.

Muinaismuistot

Alueella saattaa olla muinaismuistoja, jotka saattavat vaikuttaa asemakaavan sisältöön. Asiaa selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä, ja asiasta pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Kaavatalous

Alustavassa kaavalaskennassa alueen kaavatalous on kaupungille neutraali. Alueen tontinmyyntituloiksi, maankäyttösopimusmaksuiksi ja liittymismaksutuloiksi on alustavasti arvioitu noin 10 miljoonaa euroa ja alueen toteuttamisen kuluiksi yhteensä samoin noin 10 miljoonaa euroa. Kuluissa on huomioitu hieman varsinaista kaava-aluetta laajemminkin alueen kehittämisen kustannuksia sekä alueen aiempia maanhankinnan kuluja. Kevään maaperäselvitykset saattavat tehdä suuriakin muutoksia kustannusarvioihin ja ne saattavat vaikuttaa myös kaavasunnitelmaan.

Nimistö

Nimistötoimikunta tulee esittämään alueelle nimistöä, joka pyritään saamaan nähtäville asemakaavaluonnoksen yhteydessä. Asemakaavaluonnoksen ollessa nähtävillä voi alueelle tehdä myös nimistöehdotuksia.

Asemakaavalla vahvistetaan myös kaupunginosien nimet. Asemakaavaluonnoksessa kaupunginosan 122 nimeksi ehdotetaan nimeä Kuostano, joka tulee peruskartallakin näkyvästä aluejaottelusta. Kuostano on vuonna 1989 laaditussa ”suunnitelma kaupunginosajaoiksi” –asiakirjassa perhetaalon asemakaavaluonnoksen aluetta suurempi, ja sen alueella on noin 10 rakennettua kiinteistöä.

Yleiskaavallinen tarkastelu asumisen, kaupan, koulun ja liikenteen osalta

Asemakaavoitettava alue on osayleiskaavassa pääosin pientalovaltaista aluetta (AP) sekä virkistysaluetta (V). Osayleiskaavassa Luonnonmaalle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta (P) Rymättylätien ja Kultarannan tien risteyksen läheisyyteen sekä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) koulua ja päiväkotia varten nykyisen Kultarannan koulun alueelle.

Luonnonmaan keskuksen kehittymisen kannalta olisi kuitenkin tärkeää, että eri palvelut koottaisiin kokonaisuudeksi. Keskittäminen mahdollistaisi muidenkin palvelujen syntymisen alueelle, sekä parantaisi joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Nyt laadittavan asemakaava-alueen kokonaisuuteen tulee Luonnonmaan suurin ja tiivein asukaskeskittymä, joten luontevaa on että myös palvelut sijoittuisivat mahdollisimman lähelle näitä asukkaita. Myös muut Luonnonmaan uudet asuinalueet (asuntomessualue, Kukolanvainio, Linnavuori ja Kaivola) sijaitsevat Rymättylätien eteläpuolella joten turvallisten yhteyksien luominen niistä on helpompaa Rymättylätien eteläpuolella olevaan perhetalokokonaisuuteen.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu jonkin verran myös kerrostaloasumista, jotta perhetalon ja kaupan lähetyville saadaan mahdollisimman paljon asukkaita. Kokonaisuutena asemakaavaluonnos on kuitenkin pientalovaltainen, koska yli kaksi kolmasosaa asuntorakentamisen kerrosalasta ja yli 80% korttelialueiden pinta-alasta on pientaloja.

Liikenteen osalta Särkänsalmentien liittymä on osayleiskaavassa osoitettu kehitettäväksi liittymäalueeksi. Asemakaavoituksessa tuo liittymä ollaan osoittamassa vaiheistetuksi liittymäksi, siten että sen ensimmäinen vaihe on siirretty itään. Osayleiskaavassa alueelle osoitettu ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus on asemakaavaluonnoksessa mahdollistettu lännemällä linjauksella jolloin se rauhoittaa Linnavuoren ja Kaivolän alueita. Katuverkon liittyminen Linnavuoren ja Kaivolän alueisiin ei näy osayleiskaavassa, mutta yleispiirteisyyden takia ei ole tarkoituskaan että yleiskaavassa olisi osoitettu kaikki katulinjat. Lisäksi Linnavuoren ja Kaivolän asemakaavoituksen yhteydessä on selkeästi jätetty mahdollisuus katulinjojen jatkamiseen, ja nämä katulinjat on katkoviivoilla osoitettukin kyseisessä asemakaavassa kaava-alueen ulkopuolella.

Yritysvaikutusten arviointi

Suunnittelussa on keskitetty perhetalon ja kaupan palvelut samaan kokonaisuuteen, jotta ne tukisivat myös muiden palvelujen syntymistä alueelle. Perhetalon kokonaisuuden vierelle sopii erittäin hyvin myös ikäihmisten asumiseen liittyvät asumismuodot ja palvelut.

Alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 76 650 k-m². Mikäli rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m² ja toteutusaste olisi 80%, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 125 M€ talonrakentamiskokonaisuuden. Rakentaminen ajoittuisi useamman vuoden ajalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tullaan aluerajauksen osalta päivittämään asemakaavaluonnoksen mukaiseksi ennen luonnoksen laittamista nähtäville.

LIITE A11, TEKLA 6.3.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 27.2.2019 päiväystä Ry-mättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Asemakaavaluonnoksesta 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, Envibio oy (luontoselvityksen laatija), koulutuslautakunta, ympäristö- ja rakennuslautakunta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta sekä nimistötoimikunta

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että lautakunnan varajäsen Reijo Kortelainen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana ja lautakunnan jäsen Kaisa Suovanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 23.10.2019 § 95

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 16.10.2019:

Asemakaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 29.3. – 30.4.2019. Kaavaluonnoksen tavoitteita ja ratkaisuja esiteltiin Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa 11.4.2019 järjestetyssä yleisötilaisuudessa.

Alueelle on nyt laadittu asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaava-alueen koko on noin 66,0 hehtaaria. Kaava mahdollistaa rakentamisen noin 850 uudelle asukkaalle, sekä perhetalon ja kaupan rakentumisen alueelle. Kaavalla on vaikutuksia myös alueen lähiympäristöön.

LIITTEET A1 - A4, TEKLA 23.10.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2020 alussa.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta sekä vastineet niihin

Osallisille viranomaisista on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos. Kaavahankkeesta on pidetty viranomaisneu-

vottelu 17.10.2018.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikana viisi pyydettyä lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY keskus, pelastuslaitos, maakuntamuseo, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta (KVLTK 6.3.2019 § 20 ja 3.4.2019 § 4), sekä koulutuslautakunta (Koulutusltk 9.4.2019 § 16 ja 21.5.2019 § 28) antoivat lausunnon. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa, koska liitolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksitoista mielipidettä. Osassa mielipiteitä on useita allekirjoittajia, yhteensä allekirjoittajia on 210 mutta osa on samoja eri palautteissa. Osa mielipiteistä jätettiin nähtävillä oloajan jälkeen, mutta ne huomioitiin koska ne tulivat riittävän ajoissa käsittelyyn.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät lausuntojen ja mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin. Raportissa kerrotaan myös, miten lausunnot ja mielipiteet ovat vaikuttaneet asemakaavaehdotukseen. Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

OHEISMATERIAALI: Lausunnot ja mielipiteet

Laaditut selvitykset

Asemakaavan alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma, meluselvitys ja liikenneselvitys. Selvitykset ovat liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on liitteenä.

Luontoselvitykseen on tehty lisätutkimuksia, mutta selvityksen päivitys ei ole vielä valmistunut. Luontoselvittäjän kanssa käydyissä keskusteluissa on kuitenkin varmistunut että uudet havainnot eivät vaikuta asemakaavan sisältöön. Päivitetty selvitys liitetään kaava-aineistoon heti sen valmistuttua.

Neuvottelut maanomistajien kanssa

Alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan ja toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa.

Ylitien osalta ollaan päädytty ratkaisuun, jossa mahdollistetaan alueen liittyminen uuden alueen vesi- ja viemäriverkostoihin, kun uuden alueen eteläosa toteutuu.

Alueen länsipuoleisen maanomistajan kanssa ollaan neuvoteltu kunnallistekniikan sijoittamisesta sekä ulkoilureittien mahdollistamisesta. Aluetta on myös laajennettu länteen, ja sinne on sijoitettu neljä omakotitonttia, katu- aluetta, virkistysaluetta, jäteveden pumppaamo sekä kevyen liikenteen reitti joka pitää sisällään huleveden ja viemärin reitin. Maanomistajan kanssa laaditaan sopimuksia.

Alueen eteläpuoleisen maanomistajan kanssa ollaan jo aiemmin keskusteltu kaavan mukaisista ratkaisuista. Maanomistajan kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Valtuustoaloite

Asemakaavahankkeeseen liittyen on 29.4.2019 tehty myös valtuustoaloite koskien tielinjauksien lisävaihtoehtojen selvittämistä Rymättylän tien eteläpuolisen asuinalueen ja Luonnonmaan perhetalon valmisteilla olevalla asemakaava-alueella. Aloitteen on allekirjoittanut 10 valtuutettua.

Aloite tullaan käsittelemään omana päätöksentekonaan kaavaehdotuksen rinnalla, mutta se on huomioitu myös kaavaehdotuksen laadinnassa. Asiasta on lisätietoa tämän selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaavan tavoitteet / Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen tavoitteeksi asetettiin: ”Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittumista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut. Työn yhteydessä mietitään Luonnonmaan joukkoliikennereittejä, autoreittejä, kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilureittejä.”

Kaavaprosessin aikana tavoitteet ovat tarkentuneet:

- Maanomistajien ja Ylitien asukkaiden tarpeita ja näkemyksiä huomioitiin kaavoituksessa.
- Luontoselvitys asetti suunnittelulle suuntaviivoja, samoin maiseman tarkempi havainnointi.
- Alueen kytkeminen Luonnonmaan ulkoiluverkostoihin voimistui tavoitteena työn aikana.

Nimistö

Nimistötoimikunta kokoontui useita kertoja alueen nimistöä miettiessään. 27.8.2019 pidetyssä kokouksessaan nimistötoimikunta päätti ehdotuksensa katujen ja puistojen nimiksi. Päädetty nimet on lisätty kaavakarttaan.

Alueen nimistön teemaksi muodostui tähdet, tähtikuviot ja taivaalta johtuvat ilmiöt. Virkistysalueiden nimiksi ehdotetaan tähtikuvioden nimiä. Nimistön toivotaan olevan ajatuksia herättävä niin alueen asukkaille kuin perhetalon toiminnallekin.

Kaupunginosan nimi Kuostano on ollut jo aiemmin käytössä alueen nimenä. Kuostano juontaa juurensa lähialueella olevasta tilasta.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on päivätty 14.10.2019. Asemakaavaehdotukseen on laadittu kaavakartta sekä asemakaavan selostus. Kartta ja selostus ovat

liitteenä.

Selostuksen kohdassa 3.8. on lueteltu oleellisimpia kaavaluonnokseen tehtyjä muutoksia.

Selostuksen kohdassa 4 on kuvailtu asemakaavaehdotuksen sisältöä.

Kaava-alue

Asemakaavaehdotuksen ala on noin 66,0 hehtaaria.

Suunnittelualue alue rajautuu pohjoisessa Rymättylöntiehen, idässä Linnavuoren ja Kaivolan asuinalueisiin, etelässä metsä- ja peltoalueisiin sekä lännessä Särkäsalmentiehen, Ylitien kiinteistöihin ja peltoalueisiin.

Asemakaavoitettavaa aluetta laajennettiin luonnosvaiheen jälkeen lännessä kevyenliikenteen, huleveden ja kunnallistekniikan järjestelyjen takia, pohjoisessa liikennealueen mitoituksen takia. Muuten rajausta on vähäisessä määrin tarkennettu.

Kaavan sallima rakentaminen

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 56.450 kerrosneliömetriä (k-m²).

- erillispientaloille 8,24 ha / 18.250 k-m² / e = 0,22 / 85 tonttia / 298 asukasta.
- asuinpientaloille 7,1 ha / 16.450 k-m² / e = 23,2 / 18 tonttia / 219 asukasta.
- kerrostaloille 2,4 ha / 21.750 k-m² / e = 0,90 / 335 asukasta

Alueelle arvioidaan tulevan noin 850 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m², kerrostaloalueilla 1 asukas / 65 k-m²).

Rakennusoikeutta on lisäksi osoitettu:

- julkisille lähipalveluille 8000 k-m²
- liikerakennuksille 2400 k-m²
- huoltoasemalle 100 k-m²

Alueelle on osoitettu 12 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (EN ja ET), osassa alueista on molempia merkintöjä. Näille alueille voidaan sijoittamaan muuntamoita, pumppaamoja ja/tai jätehuollon yksiköitä.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on liitteenä.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5. Vaikutuksia on selvitetty otsikoilla:

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- Vaikutukset ekologisiin yhteyksiin
- Vaikutukset maisemaan
- Liikenteelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Vaikutukset kaupungin talouteen
- Muut vaikutukset

Erityistä huomiota on kohdistettu kaupungin talouteen, luonnonympäristöön sekä liikenteellisiin vaikutuksiin, koska ne vaikuttavat lähialueiden asukkaisiin ja ovat herättäneet huolta lähiasukkaiden keskuudessa.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen osalta.

Tulot: Tontinmyyntitulojen ja kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi on arvioitu noin 10,0 miljoonaa euroa. Tonttien myyntihinnan arviointiperusteena on ollut:

- kerrostalot 125 euroa / kerrosneliömetri (€ k-m²)
- yhtiömuotoiset pientalot 175 € / k-m²
- omakotitalojen rakennusoikeuden hinta keskimäärin noin 200 € / k-m² (omakotitontin keskihinta olisi silloin noin 33.760 €)
- (arviossa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöverotulojen kasvua)

Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on arvioitu 6.306.000 euroa. Kun lisäksi huomioidaan alueen maanhankintakulut, melunsuojaukset, virkistysalueiden ja melusuojausten kustannukset, urheilukentän rakennuskulut, alueellisen vetovoimatekijän kustannukset, uuden alikulun osalta puolet kustannuksista sekä muita alueen toteuttamisen kannalta välttämättömiä kustannuksia päästään investointien osalta noin 9,9 miljoonan euron kokonaissummaan.

Alueen suorat kaavataloudelliset vaikutukset ovat siis kokonaisuutena tasapainoiset. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttimyynnin myötä.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 14.10.2019 päivätty Rymättylän eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava ja asemakaavamuutos asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana

KOKOUSKÄSITTELY

Esittelijä muutti päätösesitystä kuulumaan seuraavasti:

Tekninen lautakunta päättää, että asemakaava jaetaan kahteen osaan voimalinjan lähistöltä, suunnilleen liitteenä olevan kuvan mukaisesti. Kaupunginarkkitehti valtuutetaan tekemään tarkempi raja- ja kunnallistekninen tarkastelu perusteella. Kaavan eteläosa palautetaan valmisteltavaksi, valmistelun yhteydessä laaditaan tarkemmat selvitykset eri katulinjausvaihtoehdoista, sekä muutetaan tarvittaessa asemakaavaehdotusta. Pohjoisosan kaavaehdotus päivitetään siten, että kaavan nimi, kaavakartta sekä kaavaselostus ja sen liitteet päivitetään uuden rajauksen mukaisiksi ja ne päivätään uudelleen.

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että uudelleenrajatusta Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavasta asetetaan pohjoisosa maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyydetään siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jan Lindström poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan muutetun päätösehdotuksen