

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 529 Naantali | Täyttämispvm | 15.01.2020 |
| Kaavan nimi | Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 15.01.2020 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 23.11.2018 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | Ak-333 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 34,4043 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 34,4043 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

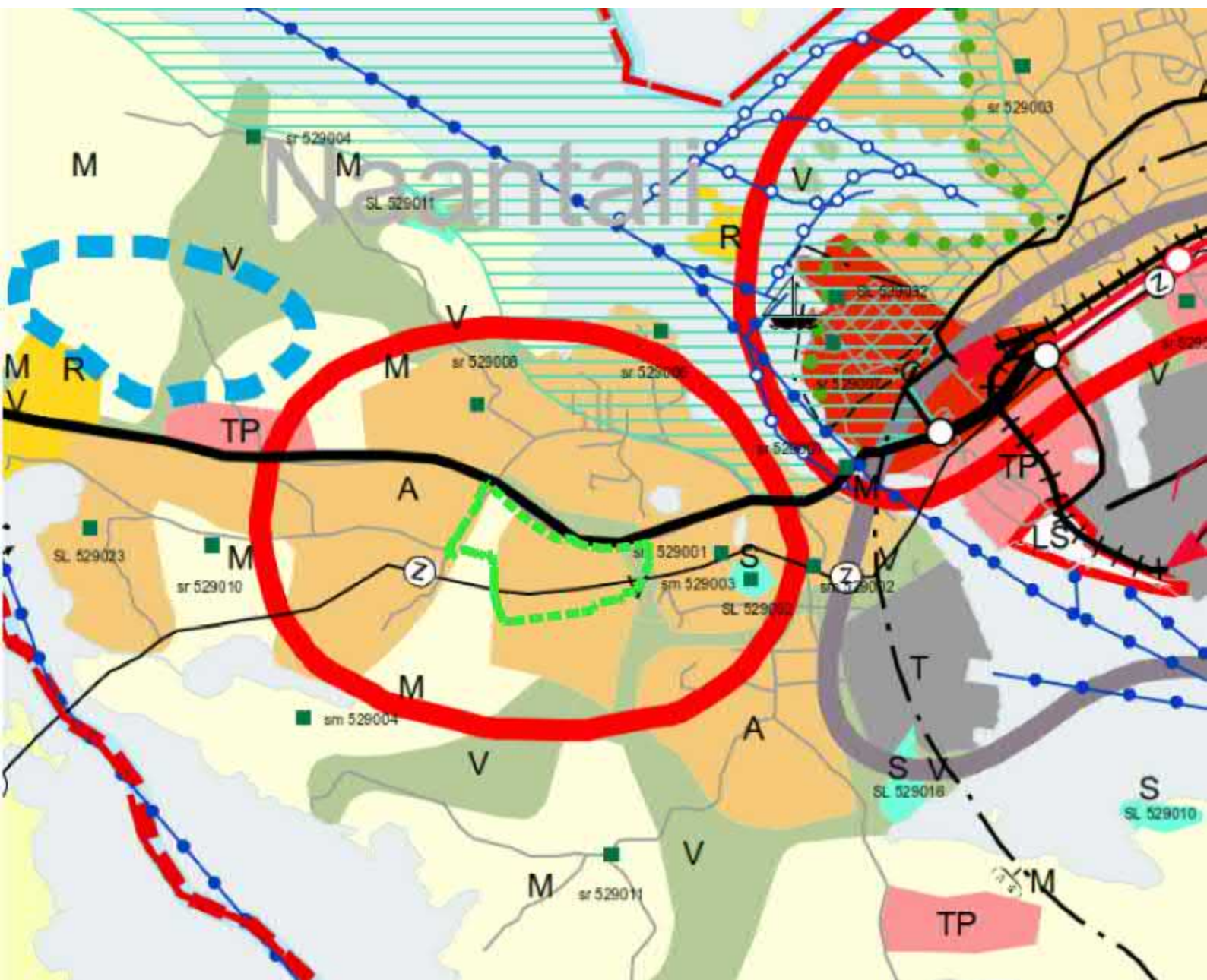
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 34,4043 | 100,0 | 42675 | 0,12 | 34,4043 | 42675 |
| A yhteensä | 6,3209 | 18,4 | 31875 | 0,50 | 6,3209 | 31875 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 2,1690 | 6,3 | 8000 | 0,37 | 2,1690 | 8000 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,3602 | 1,0 | 2000 | 0,56 | 0,3602 | 2000 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 9,5634 | 27,8 | 200 | 0,00 | 9,5634 | 200 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 9,8777 | 28,7 | 600 | 0,01 | 9,8777 | 600 |
| E yhteensä | 2,6903 | 7,8 | | | 2,6903 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | 3,4228 | 9,9 | | | 3,4228 | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

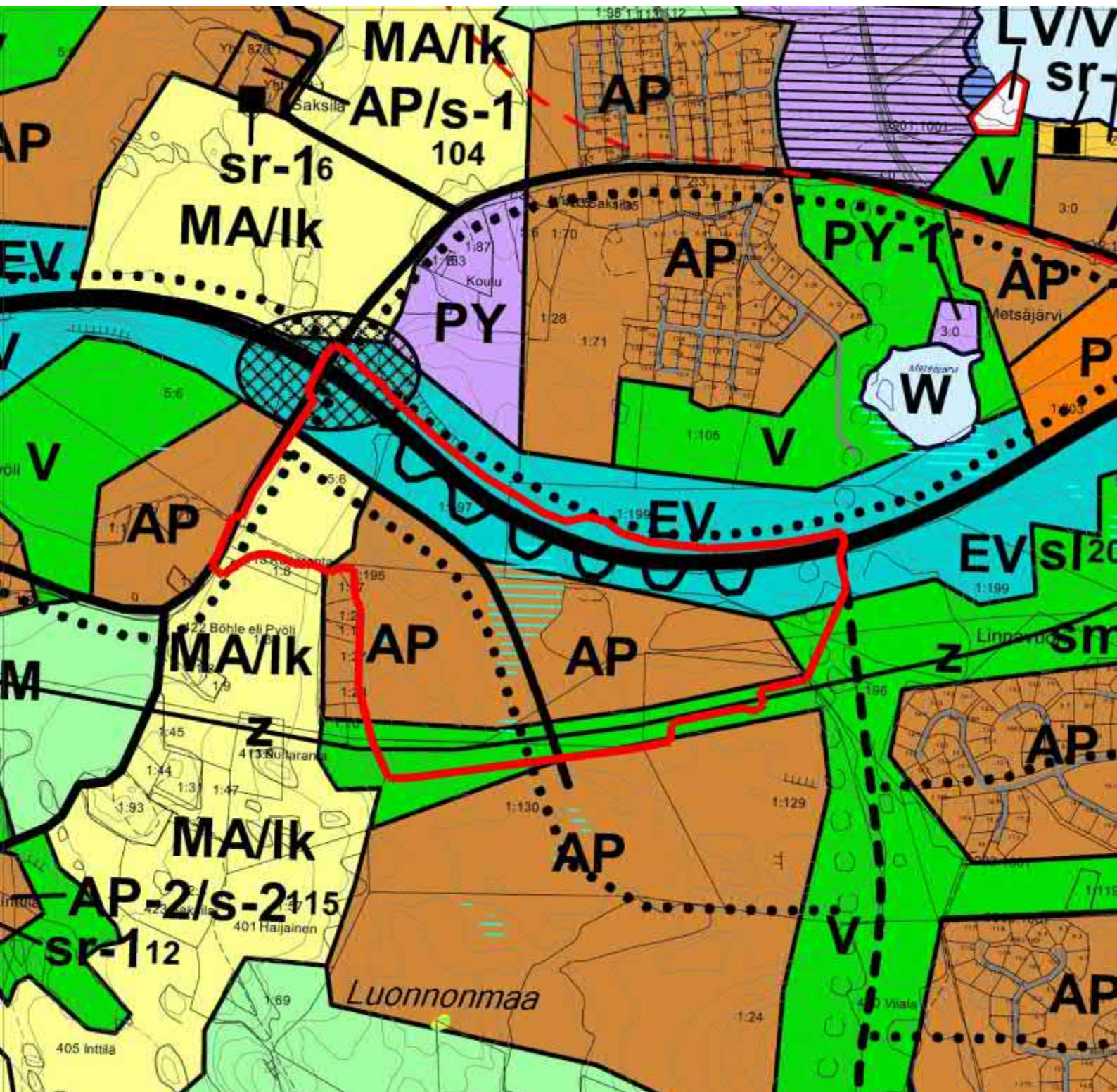
Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 34,4043 | 100,0 | 42675 | 0,12 | 34,4043 | 42675 |
| A yhteensä | 6,3209 | 18,4 | 31875 | 0,50 | 6,3209 | 31875 |
| AK | 2,4125 | 38,2 | 21750 | 0,90 | 2,4125 | 21750 |
| AO | 1,4656 | 23,2 | 3800 | 0,26 | 1,4656 | 3800 |
| AP-22 | 1,1703 | 18,5 | 2725 | 0,23 | 1,1703 | 2725 |
| AP-23 | 1,2725 | 20,1 | 3600 | 0,28 | 1,2725 | 3600 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 2,1690 | 6,3 | 8000 | 0,37 | 2,1690 | 8000 |
| YL-2 | 2,1690 | 100,0 | 8000 | 0,37 | 2,1690 | 8000 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,3602 | 1,0 | 2000 | 0,56 | 0,3602 | 2000 |
| KL-9 | 0,3602 | 100,0 | 2000 | 0,56 | 0,3602 | 2000 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 9,5634 | 27,8 | 200 | 0,00 | 9,5634 | 200 |
| VL | 8,3353 | 87,2 | | | 8,3353 | |
| VU | 1,2281 | 12,8 | 200 | 0,02 | 1,2281 | 200 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 9,8777 | 28,7 | 600 | 0,01 | 9,8777 | 600 |
| Kadut | 4,3358 | 43,9 | | | 4,3358 | |
| Pihakadut | 0,2655 | 2,7 | | | 0,2655 | |
| Kev.liik.kadut | 0,1855 | 1,9 | | | 0,1855 | |
| LT | 4,2686 | 43,2 | | | 4,2686 | |
| LP | 0,2163 | 2,2 | 500 | 0,23 | 0,2163 | 500 |
| LH | 0,1044 | 1,1 | 100 | 0,10 | 0,1044 | 100 |
| LP-2 | 0,5016 | 5,1 | | | 0,5016 | |
| E yhteensä | 2,6903 | 7,8 | | | 2,6903 | |
| ET | 0,0889 | 3,3 | | | 0,0889 | |
| EN | 0,0407 | 1,5 | | | 0,0407 | |
| EV | 2,5607 | 95,2 | | | 2,5607 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | 3,4228 | 9,9 | | | 3,4228 | |
| MA | 3,4228 | 100,0 | | | 3,4228 | |
| W yhteensä | | | | | | |



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2018 (ei mittakaavassa)

Vihreällä katkoviivalla tehty rajausta osoittaa Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen (Ak-333) sijainnin.



**OTE LUONNONMAAN, LAPILAN YM. SAARIEN OSAYLEISKAAVASTA
(ei mittakaavassa)**

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella.



KARTTA KAUPUNGIN MAANOMISTUKSESTA (ei mittakaavassa)

Suunnittelualue on merkitty karttaan mustalla rajauksella.

Kaupungin omistamat alueet on osoitettu ruskealla värillä.

Kaupungin omistamat, vuokratut tontit on osoitettu sinisellä ja vuokralla olevat pellot keltaisella värillä.

Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, AK-333

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS



Kaava-alueen sijainti (kaava-alueen rajausta punaisella)

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 (MRL § 63). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Sisällys

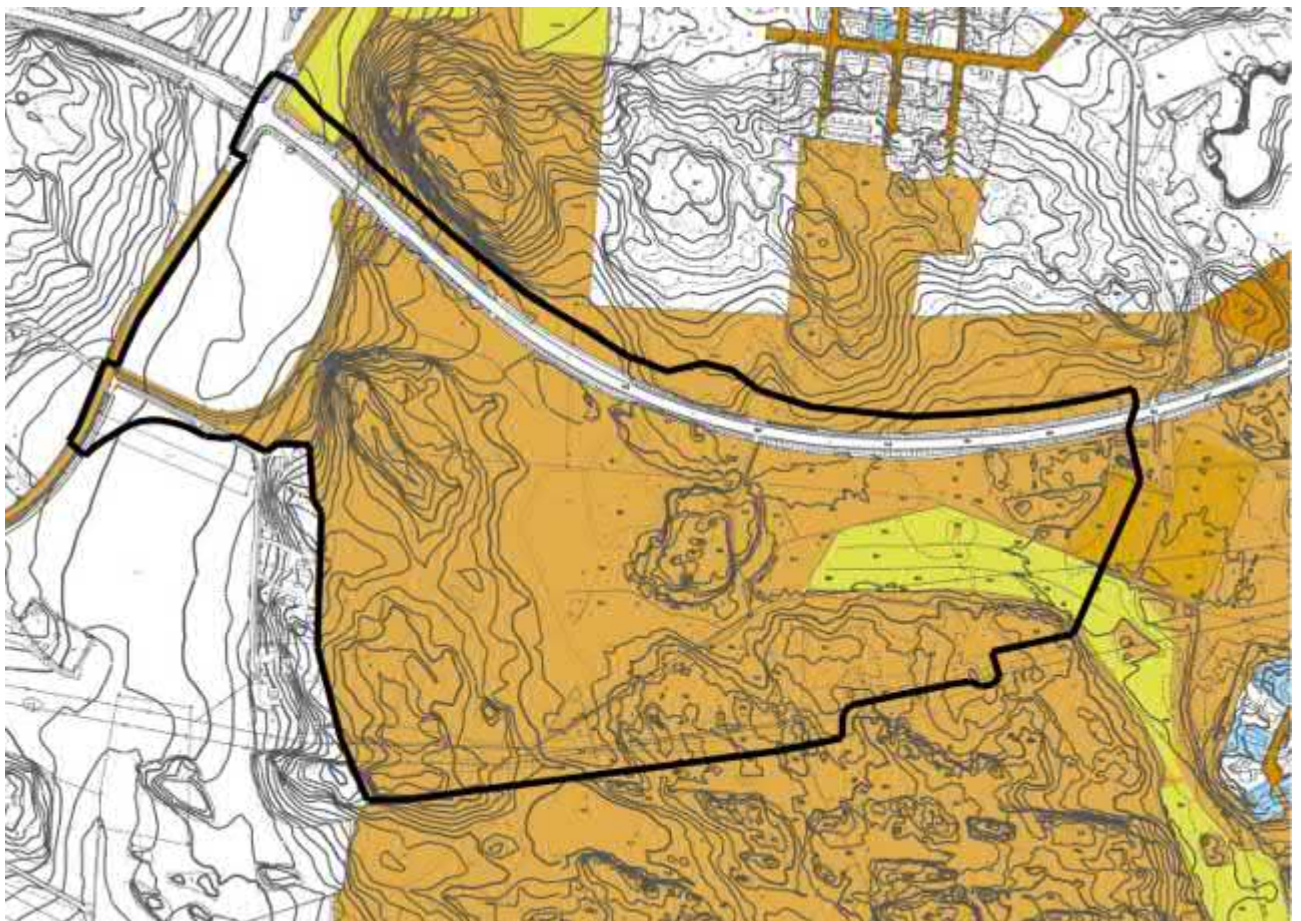
| | |
|--|---|
| Suunnittelun tavoite | 2 |
| Maanomistus ja Maankäyttösopimus..... | 2 |
| Alueen nykytilanne | 3 |
| Suunnittelualueen rajaus | 4 |
| Alueen kaavallinen tilanne | 5 |
| Tehdyt ja laadittavat selvitykset | 6 |
| Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko..... | 7 |
| Osalliset | 8 |
| Yhteystiedot | 8 |

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja) sekä kaupallisten palvelujen rakentamista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet.

Maanomistus ja Maankäyttösopimus

Suunnittelun alkaessa asemakaavoitettava alue oli nykyistä suunnittelualuetta laajempi. Kaavoituksen edetessä aluetta on rajattu. Alue on pohjoisilta osiltaan pääosin kaupungin omistuksessa, joten maankäyttösopimuksien tekemiselle ei ole tarvetta.



Maanomistuskartta, jossa ruskealla värillä on osoitettu kaupungin omistamat maat ja mustalla suunnittelualan raja.

Kaupungin omistamat, vuokratut tontit on osoitettu kartassa sinisellä ja vuokratut pellot keltaisella värillä..



Alueen nykytilanne

Alue on Luonnonmaan saaren keskellä, linnuntietä mitattuna noin 2 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 160 hehtaaria. Asemakaavoitettavan alueen koko on noin 34,4 hehtaaria.

Suunnittelualueen 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 Rymättyläntie. Alueen eteläosassa on itä-länsisuunnassa kulkeva voimalinja. Alueen pohjoisosassa on pieni maankaatopaikka.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 0,5 km), Linnavuoren päiväkoti (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 suoalueita. 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 talousmetsiä. 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-alueella 5. Lisäksi alueen itä- ja koillispuolella on Luonnonsuojelulailta suojeltu Linnavuoren muinaismuistoalue sekä Viialanjärven rantaluhta, joka on selkeä Metsälakikohde ja Viialanjärven tervaleppäkorpi, joka täyttää Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset tervaleppäkorven luontotyyppivaatimukset. Näiden selkeiden suojelukohteiden ja suunnittelualueen väliin jää leveä suojavyöhyke.

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 suunnittelualueella esiinny.

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

Suunnittelualan raja

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rymättylätien, idässä Viialan metsäalueisiin etelässä itä-länsisuunnassa kulkevaan voimalinjaan sekä lännessä Kuostanontien, Inttilätien ja Särkänalmentien.

Alueen suunnittelussa tarkastellaan alueelle suuntautuvat liikenneyhteydet. Työn yhteydessä mietitään Luonnonmaan joukkoliikennereittejä, autoreittejä sekä kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilureittejä.

Asemakaavoitettavan alueen koko on noin 34,4 hehtaaria.



Ilmakuva alueesta ja punaisella suunnittelualueen raja.

Alueen kaavallinen tilanne

Maakuntakaava

Oikealla ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Ei mittakaavassa.

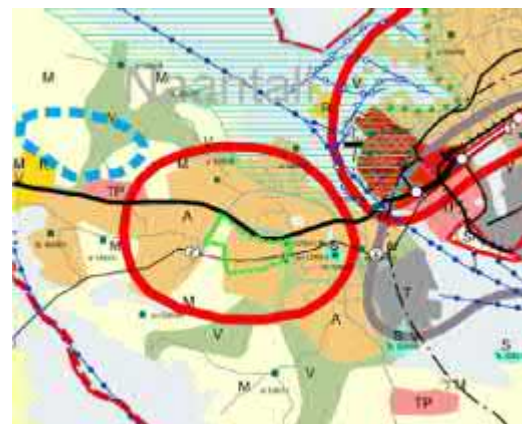
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä virkistysalueeksi (V). Aluetta halkoo suurjännitelinja (z).



Vaihemaakuntakaava

Oikealla ote vaihemaakuntakaavasta suunnittelualue rajattu vihreällä katkoviivarajauksella.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) pieneltä osaltaan virkistysalueeksi (V) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.



ja

Yleiskaava

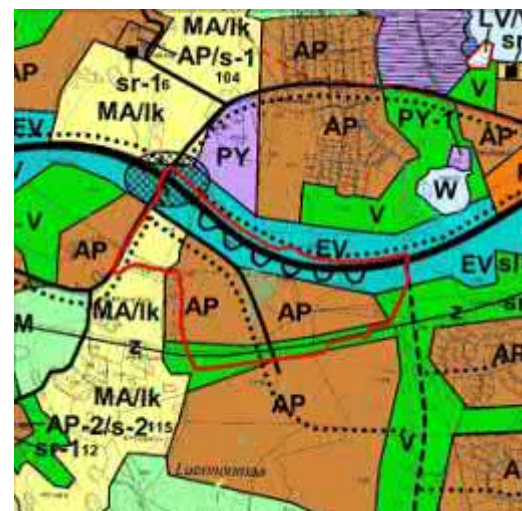
Oikealla ote yleiskaavasta.

Suunnittelualue rajattu punaisella, ei mittakaavassa.

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalue (AP), työpaikka aluetta (TP), virkistysaluetta (V) maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) sekä suojaviheraluetta (EV). Suunnittelualue halkoo voimalinja (z).

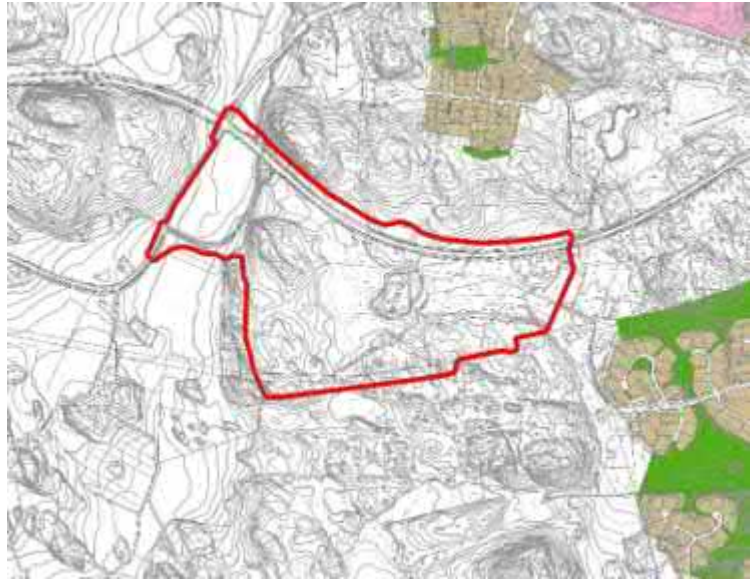
Alueelle on osoitettu liikenneväyliä (paksu musta viiva = seututie, musta viiva = muu tie, katkoviiva = ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus) sekä kevyen liikenteen reitti (pisteviiva). Rymättylätien eteläpuolelle on osoitettu meluntorjuntatarve (aaltoviiva). Rymättylätien ja Luonnonmaantien risteykseen on osoitettu kehitettävän liittymäalueen merkintä (vinoruudutus).



Asemakaava

*Oikealla ote alueen asemakaavasta.
Suunnittelualue on rajattu punaisella,
ei mittakaavassa.*

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Tehdyt ja laadittavat selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa työtetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen miljööseen ja ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

Alueelle on laadittu:

- luontoselvitys

Asemakaavoitettavalta alueelta selvitetään:

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

Lisäksi laajemmalle alueelle laaditaan:

- liikenteellinen selvitys
- ekologiset yhteydet



Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (10-12/2018)

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoituksen kaupungin aloitteesta. (KH 22.10.2018 §345). Asemakaava kuulutetaan vireille.

Asemakaavoittaja on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. OAS:aa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana. OAS on laadittu 20.11.2018.

Asiasta järjestetään yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla kello 18.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää mielipiteen kaavoituksen aikana kaavoittajalle.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (aikataulutavoite: asemakaavaluonnos 02 / 2019)

Asemakaavoittaja laatii asemakaavaluonnoksen.

Tekninen lautakunta asettaa luonnoksen yhdessä OAS:n kanssa nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

Valmisteluaineistosta voi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe (aikataulutavoite: asemakaavaehdotus 11 / 2019 – 01 / 2020)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus.

Tekninen lautakunta sekä kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe (aikataulutavoite: hyväksymiskäsittely 01 - 02 / 2020)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.



Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
 - ▣ Muut joiden elämään asemakaava vaikuttaa
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Caruna oyj
- Fingrid Oy
- Verkkoyhtiöt

Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki

Tekniset palvelut | maankäyttöosasto | kaavoitus

Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali

p. (vaihte) +358 2 4345 111

kaupunginarkkitehti

Suunnitteluavustaja

Oscu Uurasmaa

Marko Huttunen

p. +358 444 171 229

p. +358 405 691 966

Sähköpostiosoitteet:

kirjaamo@naantali.fi

etunimi.sukunimi@naantali.fi