

# Ak-366 TAIMONRANNAN ASEMAKAAVAMUUTOS

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT



### 1.1

#### Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Taimonrannan asemakaavamuutos (Ak-366)

Kaavatyön tavoitteina on lisätä ja monipuolistaa Naantalin asuntorakentamisen tonttitarjontaa sekä mahdollistaa Naantalin väestötavoitteen toteutumista.

Asemakaavatyöllä tutkitaan edellytyksiä kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä kehittämiseen Manner Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

### 1.2

#### Tunnistetiedot

Asemakaava koskee:

Naantalin kaupungissa (529) sijaitsevia kiinteistöjä 19-9901-1001 (kaupunki), 19-9903-1001 (kaupunki), 19-9903-1011 (kaupunki), 19-9904-1001 (kaupunki), 19-9906-1001 (kaupunki), 19-9906-1002 (kaupunki), 426-1-161 (kaupunki), 426-1-343 (kaupunki), 426-1-447 (kaupunki), 426-1-448 (kaupunki), 426-1-456 (kaupunki), 426-876-1 (yhteinen vesialue), 426-1-288 (yksityinen), 19-20-2 (yksityinen), 19-20-3 (yksityinen) ja 426-1-444 (yksityinen).

Asemakaavalla muodostuu:

Naantalin 19. kaupunginosan osa kortteleita 20, 21 ja korttelit 27 - 33 sekä palstaviljely-, energiahuollon, virkistys-, vesi- ja katu alueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

### 1.3

#### Kaavakäsittelyt

vireilletulo	kaupunginhallitus	25.2.2019	§ 59
OAS	tekninen lautakunta	27.11.2019	§ 103
kaavaluonnos	tekninen lautakunta	8.4.2022	§

kaavaluonnos	nähtävilläolo MRA § 30
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta
kaavaehdotus:	KH kehitys- ja henkilöstöjaos
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo MRL § 65, MRA § 27
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto

#### 1.4 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 2,5 km päässä Naantalin keskustasta koilliseen Luikkion 19. kaupunginosassa. Suunnittelualueen rajat ovat lännessä Luikkionlahti, pohjoisessa Nätkelmäkatu ja Ranta-Luikkion omakotialueen eteläreuna, idässä Orvokkipolku ja Orvokkipolku. Osa Taimonrannan omakotialueesta rajaa suunnittelualueen. Etelässä Pirttiluodontie on suunnittelu-alueen rajana.



## 1.5 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.2 Tunnistetiedot	1
1.3 Kaavakäsittelyt	1
1.4 Kaava-alueen sijainti	2
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
<b>2. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
<b>3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>12</b>
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.4 Asemakaavan tavoitteet	15
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
3.6 Asemakaavaluonnos	23
<b>4. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>23</b>
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.3 Aluevaraukset	24
4.4 Kaavan vaikutukset	26



4.5	Ympäristön häiriötekijät	28
4.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	28
4.7	Nimistö	28
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.3	Toteutuksen seuranta	28

- 1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
1. asemakaavan seurantalomake
  2. karttaliitteet
    - 2.1 ote maakuntakaavasta
    - 2.2 ote Manner Naantalin osayleiskaavasta
    - 2.3 voimassa oleva asemakaava
    - 2.4 kaupungin maanomistus
  3. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  4. alustavat kaavaluonnokset L1 ja L2
  5. luontoselvitys
  6. liikennesuunnitelma
  7. maankäytön yleissuunnitelma
  8. vesihuollon yleissuunnitelma
  9. rakennettavuusselvitys
  10. pilaantuneiden maiden riskinarvio
  11. rakennushistoriallinen selvitys
- 1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista  
Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

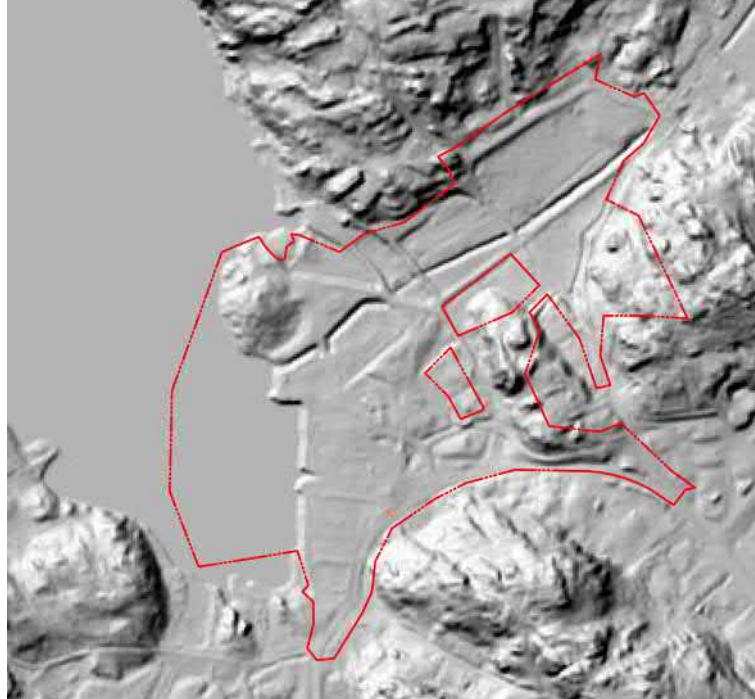
Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 2,5 km päässä Naantalin keskustasta koilliseen Luikkion 19. kaupunginosassa. Luikkion kaupunginosa kaavoitettiin pääosin 1970-1990 välisenä aikana.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13 ha ja maanpinnan korkeusero vaihtelee +0,00 ja +10m välillä. Maisemallisesti suunnittelualue jäsentyy idässä (Yli-Taimonpuiston) sekä etelässä (Trappivuorenpuiston) kalliolakien väliin, jotka kohoavat noin +30 metrin korkeuteen. Kalliolakien väliin sijoittuu entinen merenlahti, joka on nykyään vanhaa pelto- ja niittypohjaa. Alava maasto viettää Luikkionlahteen.

#### Maisemarakenne

Selvitysalueen maisema on tyypillistä Varsinais-Suomalaista sisäsaaristoa ja mannerrantaa. Kallioiset mäet ovat entisiä saaria ja luotoja sekä laaksojen pellot, niityt ja puistot merenpohjan savikoita.

Kallioperä jakaa suunnittelualueeseen liittyvän maiseman muotoja. Maiseman perustaso muodostuu merestä ja kalliolakien väliin jäävään laaksomaiseen niittyalueeseen.



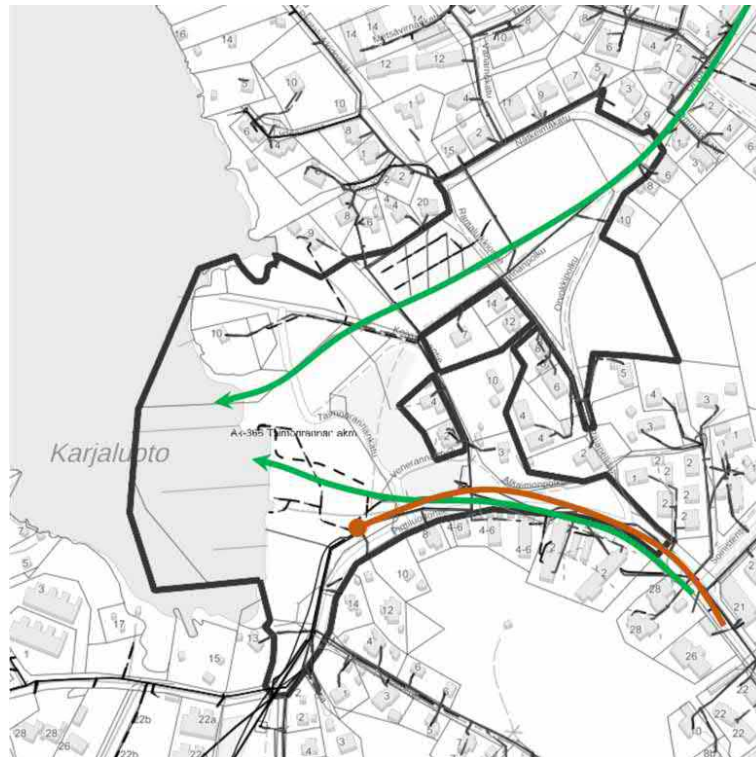
### Luonnonympäristö

Alkuperäistä luontoa on selvitysalueella jäljellä vain vähän. Itäosassa kohoaa kalliainen mäki, jolla kasvaa hieman tavanomaista luonnontilaisempaa männikköä, mutta kallioiden laet ovat kuluneita. Pohjoisosassa on entistä peltoa, jolla kasvaa nykyisin rehevää niittykasvistoa. Merenrannan läheisyydessä on kostea suurruohoniittyä sekä uimarannan lähistöllä pieniä lehtipuuvaltaisia metsiköitä. Suunnittelualueella on lisäksi viljelypalstoja, puistoja, omakotitaloja ja pienvenesatama talvisäilytyspaikkoineen.

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen tuntumassa rakennuskanta koostuu pääasiassa 1970-2000 luvun omakotitaloista sekä joistakin rivitaloista. Pirttiluodontien varrella on myös muutama 1990-luvun kerrostalo. Alueen rakennukset ovat rakentuneet eri vuosikymmeninä ja edustavat oman aikakautensa rakentamisen ihanteita.

## Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualueen halki kulkee kaksi merkittävää hulevesilinjaa, (vihreä viiva). Hulevesiä kertyy laajalta osalta Manner Naantalin alueella. Vedenjakajana valuma-alueella etelässä on Aurinkotie idässä Nuhjalan ja Suopellon alueet sekä pohjoisessa Suovuoren ja Luikkion alueet.

Suunnittelualueen nykyisellä veneiden talvisäilytysalueella sijaitsee jäteveden runkolinja ja jätevedenpumppaamo (ruskea viiva).

Olemassa olevilla kaduilla ja teillä kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja.

## Palvelut

Suunnittelualueen vieressä idässä 200m etäisyydellä sijaitsee Taimon koulu, jossa annetaan opetusta esiopetuksesta alkaen kuudenteen luokkaan asti. Koulussa opiskelee 320 oppilasta, jotka opiskelevat 13 eri perusopetusryhmässä sekä yhdessä esiopetusryhmässä. Taimon päiväkotia sijaitsee 300m:n etäisyydellä suunnittelualueelta itään. Lukio-opetus on järjestetty Naantalin lukiossa Maijamäessä 1,5 km:n päässä suunnittelualueelta.

Suunnittelualueella sijaitsee Naantalin kaupungin ylläpitämä venesatama sekä veneiden säilytyspaikka.

Taimon uimaranta on suunnittelualueen luoteiskulmassa.

Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin järjestämä suosittu palstaviljelyalue sekä matonpesupaikka.

Alueella ei ole kaupallisia palveluita. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Taimontien - Aurinkotien kiertoliittymän eteläpuolella alle 1,0 km:n päässä. Keskustan palveluihin on matkaa noin 2km.

## Virkistys



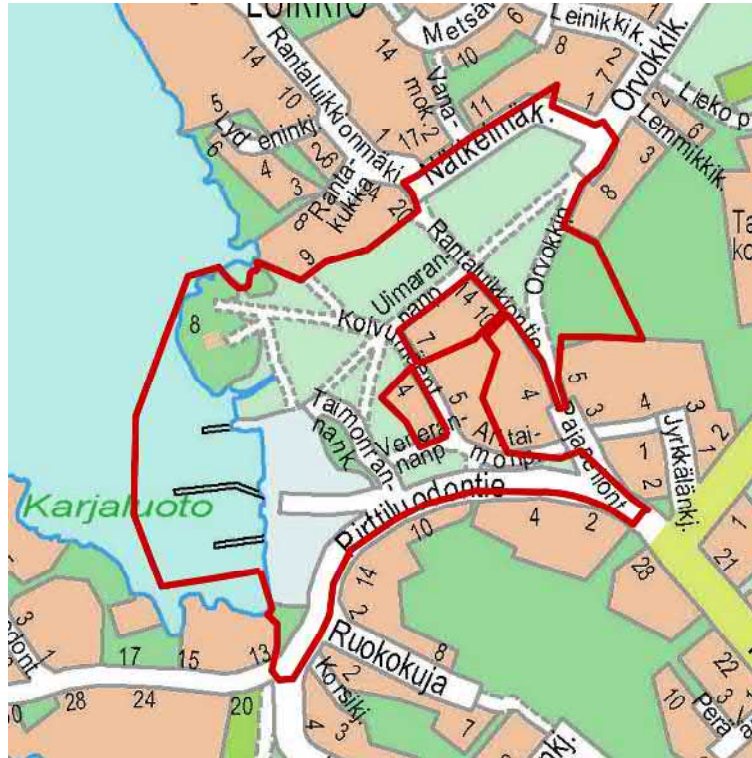
Ylläolevassa kartassa on esitetty vihertävällä värillä suunnittelualan voimassa olevien asemakaavojen viher- / virkistysalueet, (lähivirkistysalue VL), (puistoalue VP), (uimaranta-alue VV), (pallolukenttä VU) ja (palstaviljelyalue RP). Valkoisella värillä on esitetty venesatama-alue (LV-3). ”Alueelle saadaan rakentaa veneiden laituripaikkoja ja talvisäilytyspaikkoja sekä niitä palvelevia rakennelmia. Alueelle saadaan rakentaa erikseen osoitetuille rakennusaloille alueen toimintaan liittyviä huolto- ja varastotiloja.”

Alueen viher- ja virkistysalueet ovat alueen ja lähiseudun runsaasti käyttämiä paikkoja. Sisäiset kevyenliikenteen väylät sekä asuntokadut yhdistävät viheralueita toisiinsa. Maisemallisesti viheralueiden kasvillisuusrakenteet vaihtelevat puistometsästä hoidettuihin puistonurmialueisiin (Taimonrannanpuisto).

Alueita käytetään mm. ulkoiluun, koulu- ja työmatkapyöräilyyn. Pääosa puistokäytävistä ovat hyväkuntoisia ja ympäri vuoden huollettuja. Suunnittelualan luoteiskulmassa on uimaranta-alue, joka on varsinkin kesäkuukausina suosittu uima- ja oleskelualue. Rannassa on myös avantouintimahdollisuus.



### Liikennejärjestelyt

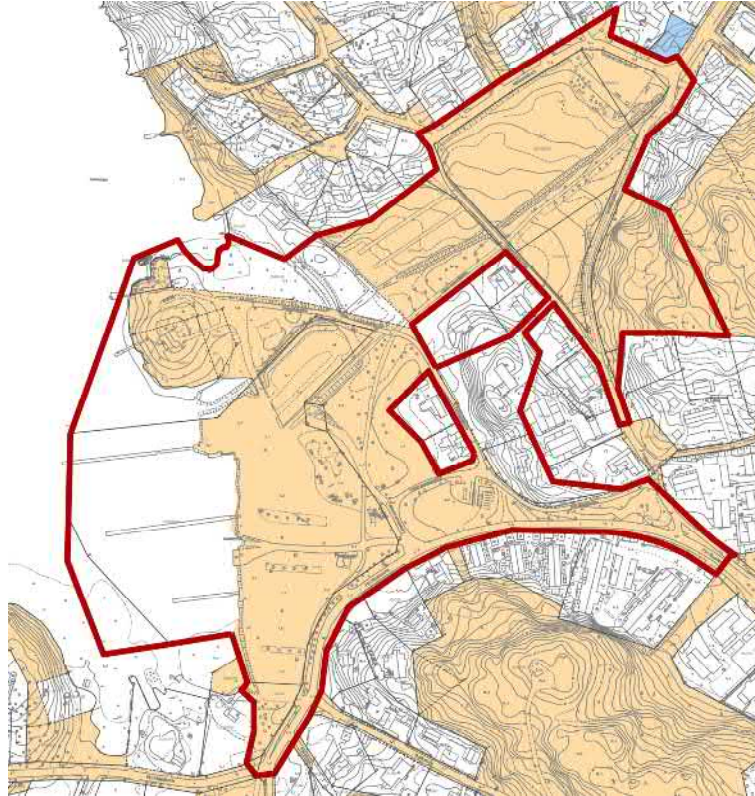


Suunnittelualueelle pääsee kahden kokoojakadun, Pirttiluodontien ja Orvokkikadun välityksellä. Suunnittelualueen olemassa olevat asutokadut ovat pääsääntöisesti kevyenliikenteen väyliä joista tontille ajo on sallittua. Venesatama-alueen länsireunaan sijoittuu Taimonrannankatu, jolta on myös järjestetty pääsy uimaranta-alueelle.

### Ympäristöhäiriöt

Taimonrannan alue on toiminut veneiden talvisäilytysalueena ja sen maaperässä on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tarkastelualueella tehtyjen maaperän haitta-ainetutkimusten perusteella veneiden talvihuollon (veneiden pohjien puhdistus, hionta ja maalaus) yhteydessä alueen maaperään on päätyneet haitta-aineita (ks. liite 10).

### Maanomistus (liite 2.4)



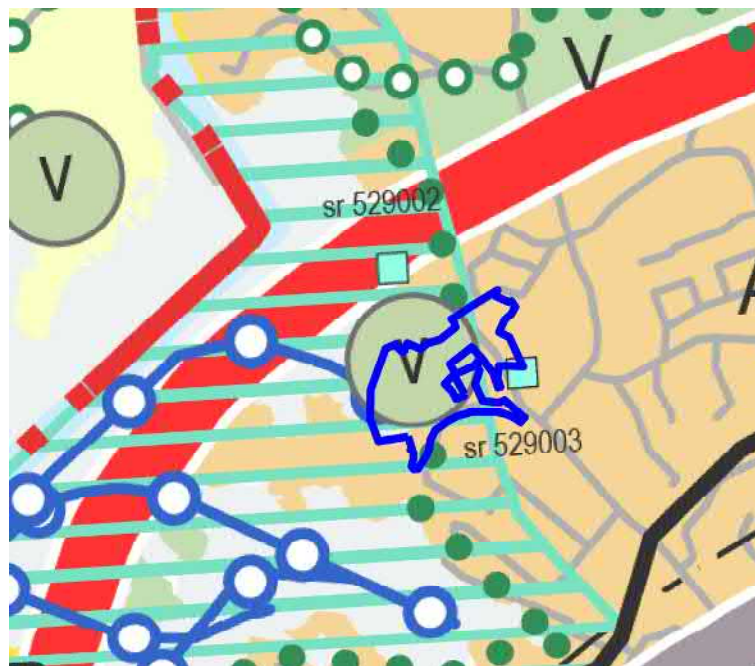
Suunnittelualue on pääsääntöisesti kaupungin maanomistuksessa (vaalean ruskea alue). Asemakaavan valmisteluvaiheessa on mukana kolme yksityistä maanomistajaa.

## 2.2

### Suunnittelutilanne

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava (liite 2.1)



Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa sekä 27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tulleessa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueen länsipuolelle rantavyöhykkeelle on rasteroitu turkoosilla vaakaviivalla kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä aluemerkitä sekä vihreällä pallukkaviivalla ulkoilureitti. Vesialueelle on osoitettu veneväylä Taimon venevalkamaan sinisellä pallukkaviivalla. Taimon uimarannan kohdalle on osoitettu vihreä pallukka v-kirjaimella.

#### Manner Naantalin osayleiskaava (liite 2.2)

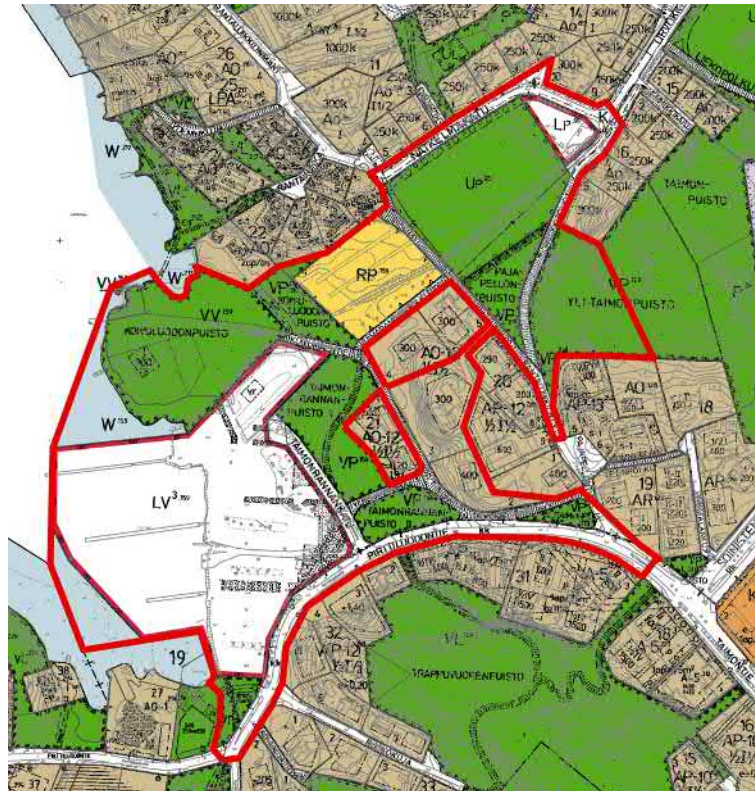


Naantalin kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymässä Manner Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) *"Pientaloalueella sallitaan myös kaupunki-pientalojen/ townhouse tyyppisten rivitalojen (3 krs) rakentaminen."* sekä asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK). Suunnittelualueelle on osoitettu myös puisto (VP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Suunnittelualueen länsireunassa on venesataman, virkistyksen ja matkailutoimintojen aluetta (LV/rv). Lisäksi kaavakartalla on merkinnät maakunnallisesti arvokas maisema-alue (musta vaakaviivoitettu alueenosa), ulkoilureitti (vihreä pallukkaviiva) ja ulkoilureitin yhteystarve (musta tiheä pallukkaviiva nuolenkärjillä). Taimon uimaranta on merkitty osayleiskaavakarttaan kuten veneväylä mustalla pallukkaviivalla. Vaalean sininen viiva osoittaa yleiskaavamääräyksen

Meritulva-alueen rajaus (1/100a).

*"Tulvakorkeus (N2000 1.61m SYKE 2013) määrittelyperusteena kerran 100 vuodessa laskettu tulvakorkeus. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 metriä tulvakorkeutta ylemmäksi."*

### Voimassa oleva asemakaava (liite 2.3)



Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-12), puistoalueiksi (VP), palloilukentäksi (VU), uimaranta-alueeksi (VV), ryhmäpuutarha ja palstaviljely-alueeksi (RP), venesatama-alueeksi (LV3), pysäköimisalueeksi (LP), vesialueiksi (W) ja katualueiksi.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite asemakaavasta ja asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Asemakaavamutoksen valmisteluvaiheessa suunnittelualueelta on kolme maanomistajaa esittänyt toiveensa osallistua kehittämään maanomistustaan.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

#### Vireillekuulutus

Kaavahanke on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa (kaupunginhallitus 25.2.2019 § 59).

#### Tekninen lautakunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 27.11.2019 (§ 103).

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, 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 alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj, Caruna Oyj sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointi suunnitelmasta sekä asemakaavamuutoksen tavoitteista pidettiin 12.12.2019 yleisötilaisuus 1. Naantalin kirjastossa.

Alustavista asemakaavaluonnoksista järjestettiin 11.6.2020 yleisötilaisuus 2. Naantalin kaupungintalolla.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asukkaiden kanssa on pidetty kuusi kaavakävelyä ja erikseen järjestettyjä neuvotteluja kaupungintalolla.

Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

#### Viranomaisyhteistyö

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavahankkeesta ei pidetty viranomaisneuvottelua, mutta hankkeesta järjestetään viranomaisten kanssa työneuvottelu 6.4.2022.

#### Mielipiteet yleisötilaisuudessa 1.

Yleisötilaisuus aloitettiin kaavahankkeen yleisellä esittelyllä, jonka jälkeen jakaannuttiin kolmeen työryhmään. Työryhmissä käsiteltiin kaavan suunnittelualueella liikkumista, täydennysrakentamista ja virkistysalueiden käyttöä.

**Liikkuminen;** autoliikenne, venesatama ja talvisäilytysalue, kevyenliikenteen reitit, puistoraitit, rantaraitit

- Pirttiluodontien järjestelyt (koetaan vaaralliseksi)
- kevyenliikenteen järjestelyt alueella sekavia (turvattomuutta)
- pysäköintijärjestelyt niin kesä kuin talvikäyttöön
- veneiden talvisäilytysalue jakoi mielipiteitä
  - o osan mielestä toiminnan tulisi edelleen jatkua jossain muodossa (harrastusmahdollisuudet, sosiaalinen tunnelma)
  - o osa oli selkeästi sitä mieltä, että veneitä ei tulisi säilyttää näin arvokkaalla paikalla

#### **Täydennysrakentaminen**

- koulumetsän puistoalueen säilyttäminen
- uudisrakentamisen tulisi sopeutua ympäristöön (mittakaava, korkeus, leveys)
- ei kerrostaloja

**Virkistysalueet;** palstaviljelyalue, Nätkelmäkadun peltoalue (ent. kaavallinen palloilukenttä) puistot

- Rantaraitti sai paljon kiitosta, viheralueen lisääminen telakka-alueella nähtiin hyvänä
- venesataman kohdalle toivottiin monipuolista toimintaa (vuokrausta yms) Aurinkolahti esimerkkinä

- uimarannan kehittäminen, rakennuksen kunto, sauna kaivataan (mm. avantouinti), valaistusta kaivataan
- matonpesupaikka (tulee säilyttää, uusi paikka voisi olla rannassa)
- palstaviljelyalue, monet haluavat jatkaa toimintaa
- Taimon koulun ympäristön säilyttäminen

Suunnittelualueen ulkopuolella vaikuttavat asiat

- Rantaraitin kehittäminen
- Taimon koulun metsäalue
- alueen luonteen säilyttäminen tärkeää
- pysäköintialueet

Yksittäisiä mielipiteitä

Rannan kehittäminen

- marinarakennus
- enemmän vihreää kuin yleiskaavassa

Uimarannan kehittäminen

- talviuintipaikka / sauna / valaistus / pääsy
- talviuintipaikka voisi olla myös Marinassa (sauna siihen?)

Mielipiteet yleisötilaisuudessa 2.

Tilaisuus avattiin henkilöstöravintolan tiloissa, jossa kerrottiin taustoja kaavan suunnittelusta ja esiteltiin asemakaavan vaihtoehtoisia luonnoksia. Käsivaraisia alustavia luonnoksia ei voitu jakaa, koska niitä ei oltu käsitelty teknisessä lautakunnassa tai muussakaan toimielimessä. Tämän jälkeen keskustelu oli vapaata. Keskustelua käytiin erikseen myös kolmessa pienemmässä ryhmässä.

Yhteinen keskustelutilaisuus

- kysyttiin; onko vaihtoehtoa L3; ei rakenneta mitään
- L1 luonnoksen yhteydessä ehdotettiin lounaiskulmaan sijoittuvan tyhjän alueen käyttöideoita: kauppa, minigolf, laitevuokraamo, jotain muita palveluita jotka sopisivat rantaraitin tueksi
- viljelypalsta-alue halutaan säilyttää nykyisellään
- hulevesialueen toteutus, (vrt Sapokanpuistoon) <https://www.kotka.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-viheralueet/puistot/sapokan-vesipuisto/>
- venelaiturien kohtalo oli epäselvää, niiden luultiin poistuvan kokonaan
- uimapaikka, rannan pukukopit, talviuinnin säilyminen
- lentopallokenttä
- pysäköintialueiden koko ja sijainnit, huomioidaan käyttäjäryhmät (veneilijät, retkeilijät, talvella luistelijat, pilkkijät)
- liikennejärjestelyt ja nopeusrajoitukset, autoilun vähentäminen ranta-alueen läheisyydessä, veneilijöiden huoltoajo, pelastustien vaatimukset
- Nätkelmäkadun liikennemäärän mahdollinen kasvu herätti huolta
- Pirttiluodontien nykyiset pysäköintitarkaisut
- alueiden näkymien säilyminen, aitojen yms. rakennelmien ongelmat

Yleisen keskustelun jälkeen yleisö jaettiin 3 ryhmään, joissa keskustelua jatkettiin.

Ryhmäkeskusteluiden kommentteja saatiin seuraavasti:

#### Ryhmä 1

- pysäköinti kadunvarsilla on huolen aiheena
- rannan toiminnot tulisi olla monipuolisia ja pysäköinti tulee huomioida
- matala rakentaminen
- viljelypalstojen säilyminen
- pohjoisosan liian tiivis rakentaminen arveluttaa, samalla myös tiivismatala esim. "Porvoo malli" kiinnostaa.
- hulevesialueen rakentamishdotus, tonteille oma "ranta" ojan kohdalla, joka olisi asukkaan hoitovastuulla

#### Ryhmä 2

- Nätkelmäkadun liikenneratkaisut
- viljelypalsta-alueelle mahdollisesti uusi paikka
- rantaraitin kehittäminen
- matalaa rakentamista rannalle
- kerrostalojen lisäkerrokset kompensoimaan viljelypalstan säilymiseksi

#### Ryhmä 3

- liikennemäärien kasvu, turvallisuus, erityisesti ajonopeudet huolettavat
- rantaraitin autoilu, ympäriajamisen ei saa olla mahdollista. Päätyvät kadut ovat hyvä ratkaisu
- venesäilytyksen poistuminen koettiin hyväksi ja ympäristöä siistiväksi ratkaisuksi

#### Mielipiteet kaavakävelyissä

Kaikille halukkaille on järjestetty kaavakävelymahdollisuus. Kaavakävelyt on järjestetty noin 3-8 hengen ryhmissä, jolloin jokaisella osallistujalla on ollut mahdollisuus henkilökohtaisemmin tuoda näkökulmansa esille. Kaavakävelyissä keskityttiin avaamaan suunnittelualuetta alustavien kaavaluonnosten pohjalta ja kävelyt tehtiin kaavan suunnittelualan sisällä. Kaavakävelyiden palaute oli samoja kuin yleisötilaisuuksissa 1 ja 2.

#### Pöytäkirjaesitys, tekninen lautakunta 10.3.2021 § 30

Mahdollisen ympärivuotisen rantasaunan sijoittumista tutkitaan Taimonrannan asemakaavassa. Teknisen lautakunnan kokouksessa 10.3.2021 § 30 (Nunnalahden uimarannan yleissuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen ja vahvistaminen) tehtiin pöytäkirja esitys: *"Nunnalahteen on suunniteltu varaus saunalle, mutta lisäksi selvitetään, onko saunalle muuta paikkaa. Asiaa tulisi lähteä aktiivisesti edistämään."*

#### Neuvottelut maanomistajien kanssa

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

Alueen maanomistajien on keskusteltu kaavan ratkaisuista. Myös niiden kanssa, jotka eivät kuitenkaan osallistuneet asemakaavatyöhön. Maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttö ja kehityssopimuksia, kun kaavoitus etenee.

### 3.4

#### Asemakaavan tavoitteet

##### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Aloite asemakaavasta ja asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Kaavahanke on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Kaavatyön tavoitteina on lisätä ja monipuolistaa Naantalin asuntorakentamisen tonttitarjontaa sekä mahdollistaa Naantalin väestötavoitteen toteutumista.

Asemakaavatyöllä tutkitaan edellytyksiä kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä kehittämiseen Manner Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Nykyisen venesataman ja sen tukitoimintojen jatkuminen huomioidaan kaavatyössä ja kehitetään Taimonrannan lakkautettavan talviaikaisen venesäilytysalueen uutta käyttöä. Asemakaavalla kehitetään viljelypalsta-alueen toimintamahdollisuuksia ja tutkitaan kaupunkiviljelyn periaatteita laajemminkin. Samalla mietitään suunnittelualueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä kävely- ja pyöräilyreittejä, sekä ulkoilureittejä. Tavoitteena on mahdollistaa yhtenäisen rantareitin jatkuminen Vanhastakaupungista suunnittelualueen ranta-alueelta kohti kunnan pohjoisia alueita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueenkäyttötavoitteet, joista ainakin seuraavat tavoitteet koskevat kyseistä suunnittelualueetta:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.

Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

- terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Huolehditaan siitä, että veneiden talvisäilytyspaikan pilaantuneet maat käsitellään tulevan maankäytön mukaisesti.

- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.

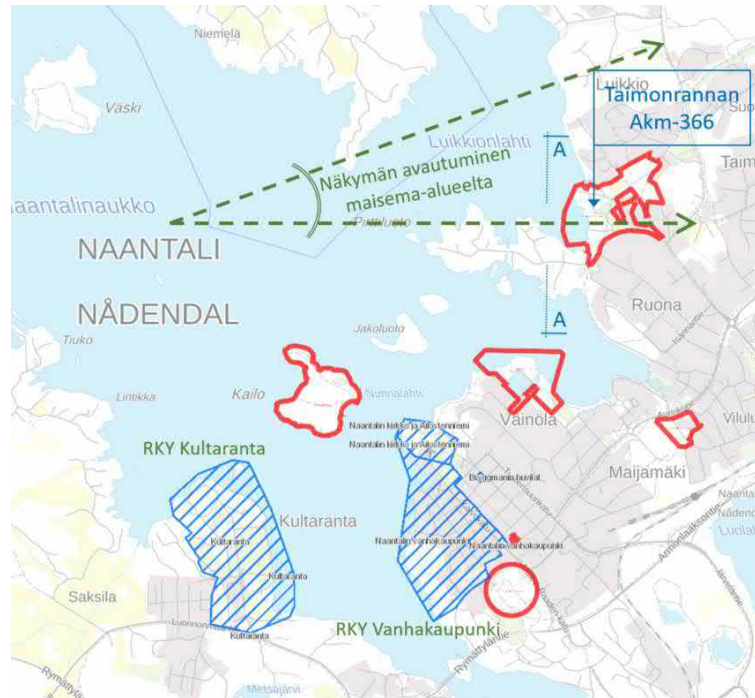
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta ja edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä.

Asemakaavan suunnittelua ohjaavat Turun kaupunkiseudun maakuntakaava / Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä Manner Naantalin osayleiskaava ks. kohta 2.2 suunnittelutilanne. Myös voimassa olevat asemakaavat ohjaavat asemakaavan muutosta; Suunnittelualueelle on tehty vuosien 1976 – 2013 välisenä aikana 7 asemakaavaa ja alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu sekä toteutunut asemakaavojen mukaisesti kaikilta osin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet



### Maisema ja maisema-arvot



Kuva vieressä

Näkymän avautuminen  
valtakunnalliselta maisema-  
alueelta kohti suunnittelualueita

Kuva alla

Alueleikkaus Karjaluodon kohdalta  
kohti suunnittelualueita.

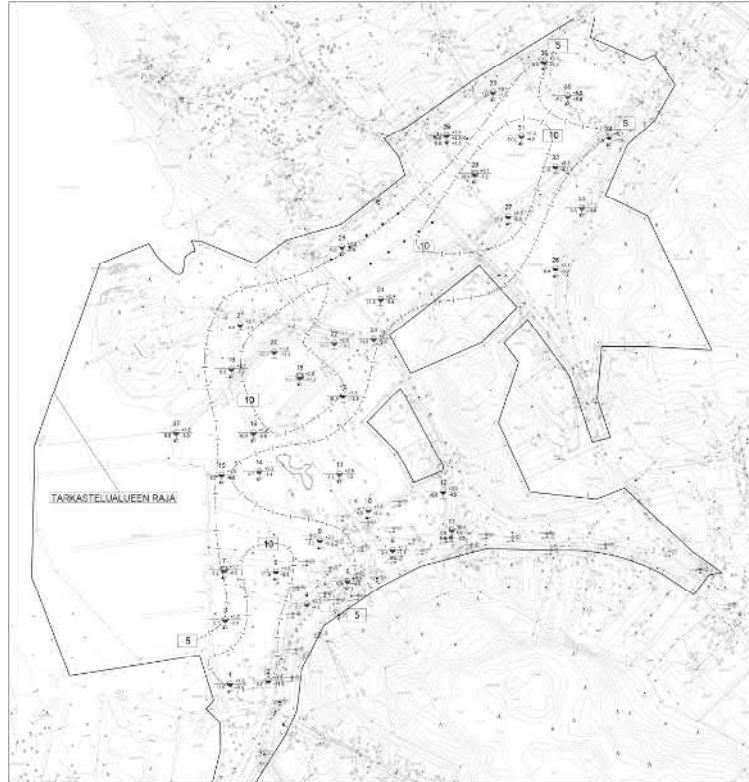
vihreä viiva + pystyviivoitettu alue kuvaa puuston lakikorkeutta (h=12m)



Suunnittelualue liittyy Maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Selvitysalueen maisema on tyypillistä Varsinais-Suomalaista sisäsaaristoa ja manterrantaa. Kallioiset mäet ovat entisiä saaria ja luotoja sekä laaksojen pellot, niityt ja puistot merenpohjan savikoita. Kallioperä jakaa suunnittelualueeseen liittyviä maiseman muotoja. Maiseman perustaso muodostuu merestä ja kalliolakien väliin jäävästä tasankomaisesta niittyalueesta.

Naantalin maamerkkeinä maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella koillisesta (Naantalinaukosta) katsottuna ovat kirkko ja Vanhakaupungin rantasilhuetti. Maisema-alueelta tarkasteltaessa suunnittelualueen rakennukset eivät kilpaile kirkon kanssa, eivätkä ole yhtäaikaisesti nähtävissä, koska suunnittelualue jää Pirttiluodon ja Karjaluodon katveeseen. Myös suunnittelualueen tavoiteltu rakentamiskorkeus jää maiseman silhuetin alapuolelle.

### Maaperä ja rakennettavat alueet



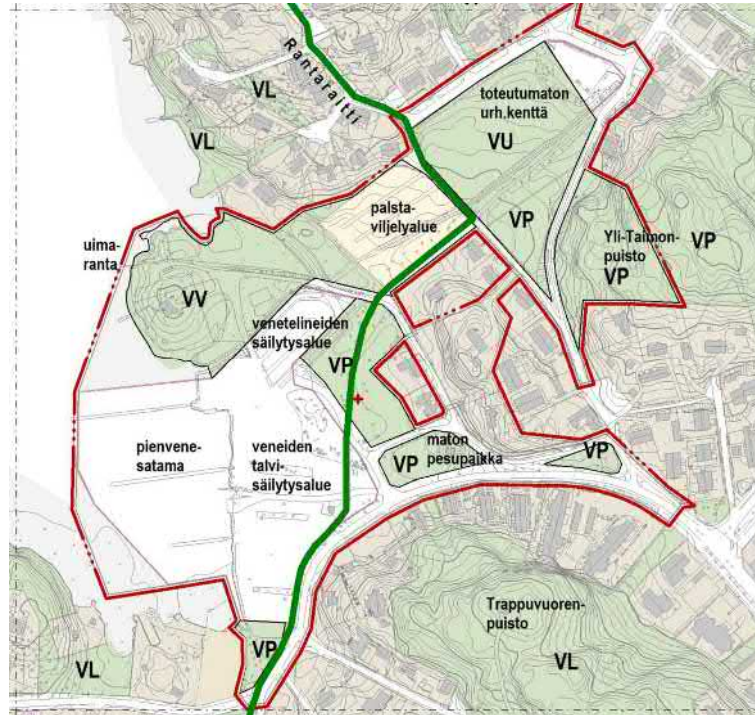
Kuva vieressä

Rakennettavuusselvitys,  
tutkimuskartta, kartta ei ole  
mittakaavassa.

Suunnittelualueen rakennettavaksi aiottu alue on osin vanhaa vesijättömaalle pengerrettyä täyttömaa-aluetta ja osin vanhaa peltoa ja puistoaluetta. Suunnittelualueella on pohjoisessa pientaloja ja kalliomäki, etelässä kerrostaloja ja kalliomäki, idässä korkea kalliomäki ja länsipuolella merenranta. Alue viettää koillisesta lounaaseen kohti merenrantaa. Täytetyn puistoalueen keskivaiheilla on kalliopaljastuma. Maanpinta on tarkastelualueella noin tasovälillä +1...+10 (ks. rakennettavuusselvitys liite 9).

Maaperä on kallioalueiden ulkopuolella täyttö- ja humusmaiden alla savea. Savea on paksuimmillaan noin 10...15m kolmessa kallioiden välisessä "savialtaassa". Saven arvioitu kokonaispaksuus on esitetty käyrästönä tutkimuskartassa (ks. kuva yllä ja liite 9).

### Virkistysalueet



Kuva vieressä

Nykyiset lähivirkistysalueet (vaalean vihreät alueet) toimintoiheen.

Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla ja Rantaraitti on korostettu paksulla vihreällä viivalla. Kartta ei ole mittakaavassa.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysalueita puistoalueiksi (VP), palloilukentäksi (VU), uimaranta-alueeksi (VV), ryhmäpuutarha ja palstaviljely-alueeksi (RP).

Suunnittelualueen voimassa olevan asemakaavan mukaisten lähivirkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 5,8 ha. Lähivirkistysalueita on noin 44% suunnittelualueen pinta-alasta. Palstaviljelyalue on laskettu mukaan.

Virkistysalueille ja näiden läheisyyteen liittyy toimintoja



Kuva vieressä

Asemakaavaluonnoksen mukaiset lähivirkistysalueet (vaalean vihreät alueet) toimintoiheen.

Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla ja Rantaraitti on korostettu paksulla vihreällä viivalla. Kartta ei ole mittakaavassa.



Luonnosvaiheen asemakaavamuutoksen virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 4,8 ha. Lähivirkistysalueita on noin 36% suunnittelualan pinta-alasta. Palstaviljelyalue on laskettu mukaan.

#### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Ks. kohta 3.3

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyöllä pyritään osoittamaan uudisrakennuksille mahdollisimman sopeutuvia ratkaisuja maiseman, alueen maastonmuotojen ja olemassa olevan asutuksen suhteen. Uudisrakennukset pyritään sijoittamaan ja suuntaamaan siten, että olemassa olevilta rakennuksilta olisi mahdollisimman hyvät näkyvyydet olemassa olevaan maisemaan.

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa lähivirkistysalue veneiden talvisäilytysalueen tilalle ja kunnostaa pilaantuneet maat. Ranta-aluetta kehitetään virkistykseen, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan yleiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesillelasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen alueella. Lähivirkistysalueiden keskinäiset turvalliset kulkuyhteydet säilytetään lähivirkistysalueiden välillä.

Palstaviljelyalue säilytetään ja samalla pyritään kehittämään esim. yhteisöllisiä kaupunkiviljelyratkaisuja laajemminkin suunnittelualueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selkeyttää alueella liikumista ja parantaa liikenneturvallisuutta.

Pirttiluodontien liikenneturvallisuuteen kiinnitetään huomiota kaavatyössä, ohjaamalla suunnittelualueelle suuntautuva liikenne katuliittymien kautta. Uusille kiinteistöille ei järjestetä liittymämahdollisuutta Pirttiluodontien kautta. Pirttiluodontien katualueelle varataan leveyttä siten, että ajoradan molemmille puolille voidaan järjestää jalkakäytävä ja kevyenliikenteen reitti. Kevyenliikenteen reitti kulkisi Pirttiluodontien länsi- / pohjoisreunassa. Samalla lisätään kadunvarsipysäköintiä. Pirttiluodontien suunnittelua jatketaan yhdyskuntatekniikan toimesta. Tällöin tarkennetaan vesihuollon yleissuunnitelmaa (ks. liite 8). ja laaditaan tarkemmat katusuunnitelmat.

Olemassa olevia asuntokatualueita (Koivumäentietä ja Rantaluikkiontietä) levennetään siten, että kunnallistekniset toiminnot ovat katualueella. Molemmat asuntokadut ovat päättyviä, eikä niiltä pääse ajoneuvoilla alueelle laajemmin.

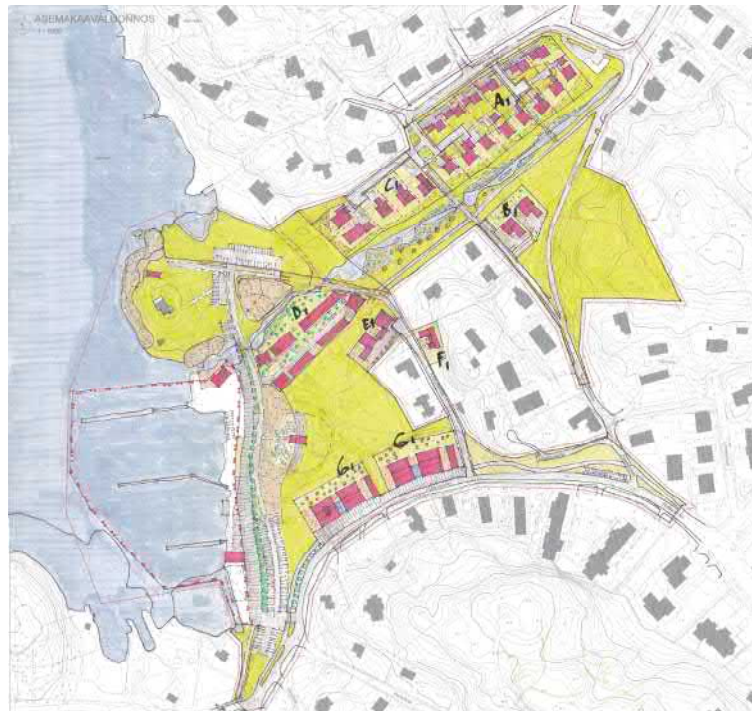
Olemassa olevat puistoreitit säilyvät pääosin paikoillaan. Taimonrannanpuiston matalimmilla osuoksilla, pilaantuneiden mm. maiden kohdilla maanpintaa nostetaan tulvariskien ja maanpuhdistustarpeiden johdosta. Alueen halki kulkee kaksi merkittävää hulevesilinjaa, joita pyritään uudelleen ohjaamaan ja avaamaan mm. maisemaa rikastavilla viivytsaltailla. Alueella tapahtuviin myrskytulviin haetaan ratkaisuja ja huomioidaan alimman rakentamistason riskit.

Ranta-alueen pysäköinti tulee olla riittävä rannan eri toimintojen ja esimerkiksi alueella matkajien pysäköintitarpeisiin nähden. Kaavatyössä ja katusuunnitelmissa huomioidaan eri liikkumismuodot, jalankulku, pyörä- ja autoliikenne pysäköintitarpeineen.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueelta on tehty kaksi alustavaa kaavaluonnosta 10.6.2020 L1 ja L2 (ks. kuvat alla ja liite 4).

#### Alustava kaavaluonnos L1



Kuva vieressä

Kaavaluonnos L1

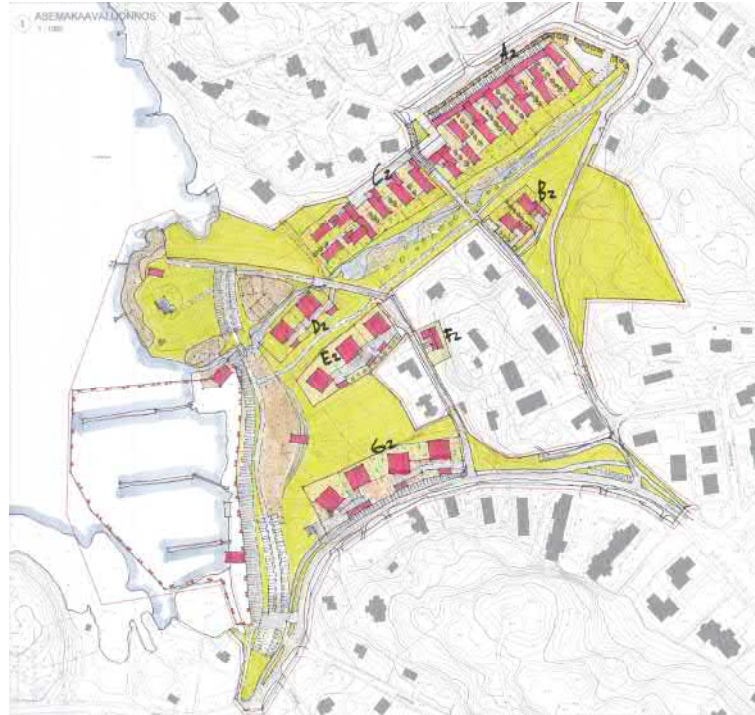
Kartta ei ole mittakaavassa.

Kaavaluonnos L1:ssä osa-alueet A1, B1, C1, E1 ja F1 on suunniteltu pientalo kortteleiksi ja tonteiksi. Osa-alue D1 on yhtiömuotoista rivitalorakentamista. Osa-alueet G1 ovat kerrostalokortteleita. Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 10950 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavan kerrosalatavoite on 14532 k-m<sup>2</sup>, tavoitteesta jäädään noin 3600 km<sup>2</sup>. Uusia asukkaita alueelle on arvioitu tulevan noin 150 – 170 henkilöä.

Ajoyhteys Pirttiluodontieltä kohti uimarantaa on linjattu rannan tuntumaan siten, että kevyenliikenteenreitti sekä pienvenesatama laiturirakenteineen jää ajoradan ja rannan väliin. Eteläinen pysäköintialue on suunniteltu ajoradan molemmin puolin ja uimarannan / pohjoinen pysäköinti rannan ajoradan ja Koivumäentien jatkeen suuntaisesti. Olemassa olevat asuntokadut sijaitsevat nykyisillä kohdin. Osa-alueiden kortteleihin A1 ja C1 ajetaan Nätkelmäkadun välityksellä.

Palstaviljelyalueen kohdalle on osoitettu rakentamista (C1, viisi tonttia). Lähivirkistysalueet on väritetty vihreällä.

#### Alustava kaavaluonnos L2



Kuva vieressä

Kaavaluonnos L2

Kartta ei ole mittakaavassa.

Kaavaluonnos L2:ssa osa-alueet A2, ja C2 on suunniteltu yhtiömuotoisiksi rivitalo tai vastaaviksi kortteleiksi. Osa-alueet B2, D2, E2, F2 ja G2 ovat pientalokortteleita. Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 9200 k-m<sup>2</sup>. Yleiskaavan kerrosalatavoite on 14532 k-m<sup>2</sup>, tavoitteesta jäädään noin 5300 k-m<sup>2</sup>. Uusia asukkaita alueelle on arvioitu tulevan noin 120 – 150 henkilöä.

Ajoyhteys Pirttiluodontieltä kohti uimarantaa on linjattu rannan tuntumaan siten, että kevyenliikenteenreitti sekä pienvenesatama laiturirakenteineen jää ajoradan ja rannan väliin. Eteläinen pysäköintialue on suunniteltu ajoradan molemmin puolin kuten uimarannan / pohjoinen pysäköintialue. Olemassa olevat asuntokadut sijaitsevat nykyisillä kohdin. Osa-alueiden kortteleihin A1 ja C1 ajetaan Nätkelmäkadun välityksellä.

Palstaviljelyalueen kohdalle on osoitettu rakentamista (C1, viisi yhtiömuotoista tonttia). Lähivirkistysalueet on väritetty vihreällä.

#### Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaisen alueen (AP) rakentaminen lähelle rantaviivaa Taimonrannanpuiston ja veneiden talvisäilytysalueen kohdalla ei koettu mielekkääksi. Alustavien kaavaluonnosten L1 ja L2 mukainen rannan puistoalueen reunoille rakentaminen puistotilaa rajaavasti koettiin lähtökohtaisesti soveliaammaksi. Orvokkipolun idänpuoleisen puustoisin kallion käyttäminen rakennusmaaksi ei osoittautunut rakentamiskelpoisuutensa (korkeusolosuhteiden) eikä alueen virkistysarvojen vuoksi järkeväksi.

Rannan julkinen monipuolinen käyttö koettiin myös hyväksi asiaksi.

Lähtökohdaksi asemakaavaluonnoksen asuntorakentamisen rakentamisalueiksi tulivat alustavien kaavaluonnosten L1 ja L2 muut osa-alueet paitsi viljelypalsta-alueen osa-alue. Asemakaavan suunnittelun tavoitteeksi on asetettu monipuolinen asuntorakentaminen, joten kerrostalo-, yhtiömuotoisten rivitalo- sekä omakotitalokortteleiden sijoittaminen suunnittelualueelle on perusteltua. Molempien luonnosvaihtoehtojen kerrosalatavoite jäi

selkeästi alle osayleiskaavan tavoitteita. Myös edellä mainitut pois jäävät osayleiskaavalliset rakentamisen alueet ohjaavat kerrostalokorttelien sijoittamista Pirttiluodontien varteen.

Asemakaavatyön lähtökohdiksi on otettu rantarakenteiden, ranta-alueen julkisen puistotilan ja pilaantuneiden maiden käsittely veneiden talvisäilytyspaikalla. Alueen kaupunki- ja maisemakuvan perusteella on perusteltua luopua veneiden säilytysalueesta. Myös ympäristöhaitat alueella puoltaa toiminnan lopettamista, koska alueella on pilaantuneiden maiden käsittelyvelvollisuus. Lisäksi maankäytön uudelleen järjestely ja uudisrakentaminen yleiskaavallisella asuinkerrostalovaltaiselle alueelle (AK) Pirttiluodontien varteen edellyttää mittavaa hulevesi- ja jätevesirunkolinjan uudistustyötä sekä jätevesipumppaamon siirtoa.

### 3.6 Asemakaavaluonnos

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavaluonnos (päiväys 29.3.2022). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13,2 ha.

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja, joilla tuetaan kestävän kaupunkikuvaperiaatteiden toteutumista kaava-alueella. Huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen, sekä yhteisöllisen Taimonrannan ranta-alueen luomiseen.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alustavat liikenne- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.



Kuva vieressä

Asemakaavaluonnos.

Suunnittelualue on rajattu punaisella. Kartta ei ole mittakaavassa.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (ks. liite 1).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 13 hehtaaria.

Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- asuinrakentamisen osuus noin 2,9 hehtaaria (noin 22,0 %)
- viheralueita ja palstaviljelyaluetta on yhteensä noin 4,8 hehtaaria (noin 36 %)
- vesialuetta 2,5 hehtaaria (noin 19,0 %)
- liikennealuetta (kadut ja kevyelle liikenteelle varatut kadut) on yhteensä noin 2,8 hehtaaria (noin 21,0 %)
- venesatama- ja erityisalueita (ET) noin 0,3 hehtaaria (noin 0,2 %)

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 29071 kerrosneliometriä (k-m2).

- Alueelle arvioidaan tulevan noin 290 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 as. / omakotitalo, yhtiömuotoinen pientalo 2,1 as. / 100 k-m2 ja kerrostalo 1,6 as. / 80 k-m2).

### Palvelut

Suunnittelualueen vieressä idässä 200m etäisyydellä sijaitsee Taimon koulu, jossa annetaan opetusta esiopetuksesta alkaen kuudenteen luokkaan asti. Koulussa opiskelee 320 oppilasta, jotka opiskelevat 13 eri perusopetusryhmässä sekä yhdessä esiopetusryhmässä. Taimon päiväkotit sijaitsee 300m:n etäisyydellä suunnittelualueelta itään. Lukio-opetus on järjestetty Naantalin lukiossa Maijamäessä 1,5 km:n päässä suunnittelualueelta.

Suunnittelualueella sijaitsee Naantalin kaupungin ylläpitämä venesatama sekä veneiden säilytyspaikka. Asemakaavamuutoksessa venesatama-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta paviljonkirakennuksille mm. kahvilatoimintaa ja urheiluvälinevuokrausta varten.

Taimon uimaranta on suunnittelualueen luoteiskulmassa.

Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin järjestämä suosittu palstaviljelyalue sekä rantaan osoitetaan uusi matonpesupaikka.

Alueella ei ole muita kaupallisia palveluita kuin venesatama-alueen paviljonkirakennukset. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Taimontien - Aurinkotien kiertoliittymän eteläpuolella alle 1,0 km:n päässä. Keskustan palveluihin on matkaa noin 2km.

## 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

## 4.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on asumiseen osoitettu asuinkerrostalo (AK), asuinpienalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita. Korttelialueiden mitoitus on esitetty liitteessä 1.

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Tonteille on osoitettu alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää (/s).

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä.

Alueelle laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa rakennustapaohje, joka tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin.





### Lähivirkistysalueet

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) joille on esitetty kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä sekä ohjeellisia käyttötapamerkintöjä, esimerkiksi hulevesialueita (hule).

### Liikenne- ja katualueet

Alueen liikennejärjestely ja maankäytön sekä vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa. Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteenä (liitteet 6-9).

Alueen asuntokatu ja kevyenliikenteen väylät ovat valtaosin olemassa olevia. Katualueista Pirttiluodontietä, Koivumäentietä ja Rantalaukkiontietä on paikoitellen levennetty.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty edellytyksiä alueen yhdistymistä Rantaraitin reitistöön ja ulkoilureitistöihin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle.

### Venesatama-alue

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa lähivirkistysalue veneiden talvisäilytysalueen tilalle ja kunnostaa pilaantuneet maat. Ranta-alueita kehitetään virkistykseen, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan julkiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesilasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen alueella. Veneenpesupaikka on esitetty Taimonrannanaukion eteläosaan slipin ja venenosturin viereen. Veneidenpesupaikka toteutetaan siten, ettei epäpuhtauksia pääse maaperään eikä mereen.

### Katuaukio / tori

Asemakaavamuutoksessa on esitetty Taimonrannanaukion kaupunkisuunnittelullinen / -tilallinen tavoite ns. jaetun tilan periaatteella toteutettavaksi. Aukio on sijainniltaan keskeisessä roolissa rannanalueen ja eri kadun ja aukion käyttäjien kesken.

Aukiolle on asemakaavamuutoksessa osoitettu edellä mainitut venesatama-alueen (LV) toimintojen lisäksi rantapaviljonki ja aukiota käytetään oleskeluun sekä erimuotoisiin kokoontumisiin. Aukion käytössä pyritään minimoimaan jaetun tilan periaatteilla käyttäjien eriytyminen autoilijoin jalankulkijoihin. Ajoneuvolla ajo pyritään rajaamaan pintamateriaalein ja rakenneosilla turvalliseksi samalla ja pitämällä alue visuaalisesti yhtenäisenä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rannan esteetön yhdenvertainen käyttö koko rantaviivan alueella.

### Uimaranta-alue

Uimaranta-alueella sijaitsee jälleenrakennuskauden tyylinen vuonna 1957 rakennettu rapattu huvilarakennus kallioisessa rantamaisemassa. Asemakaavaluonnoksessa rakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä (sr-3) ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa.” Kaupungin omistamaa rakennusta käyttävät Naantalin partiolaiset kokoontumistilanaan. Rakennuksen kunto tutkitaan ja sille etsitään mahdollisesti lisäkäyttötarkoituksia. Rakennuksen esteettömyys saattaa muodostua haasteelliseksi (ks. liite 11). Huvilarakennuksen lähituntumaa noin +3,0 m N2000 korkeusjärjestelmässä on suunniteltu esteettömän rantasaunan rakennuspaikkaa. Rannan muodot ja sen korkeustasot

mahdollistavat myös esteettömän rakennetun yhteyden laiturille. Tavoitteena olisi, että saunaa ja uiapaikkaa voitaisiin käyttää ympäri vuoden.

#### Palstaviljelyalue

Asemakaavamuutokseen on esitetty pastaviljelyalue nykyiselle paikalleen. Aluetta on typistetty lounaispäästä noin 30 m. Alueen kaakkoisivulle on lisätty laatikkoviljelyvyöhyke ja tilavaraus lähioleskeluun. Palstaviljelytoimintaa voidaan laajentaa Taimonrannan puistoon kaupunkiviljelyperiaatteilla. Puistosuunnitelma tehdään yhdyskuntatekniikan ja puistotoimen toimesta vuorovaikutteisesti.

### 4.4 Kaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella. Rakennusten, rakennelmien ja katujen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rantarakentamista yleiseen käyttöön.

Alueelle on osoitettu osaleiskaavan mukaisesti pientalo ja kerrostalo asumista. Toteutuessaan alueen rakennettu ympäristö tiivistyy ja ranta muodostuu viihtyisäksi ja avautuu yleiseen käyttöön.

Alueen rakennuskannassa uimarannan huvila on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-3 *”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa”* muutoin ei todettu erityisiä rakennussuojelua edellyttäviä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuvat rakennukset muuttavat jonkin verran luontoympäristöä suunnittelualueen pohjoisosassa. Myös Koivuniementien pohjoispuolella oleva rakennuspaikka muuttaa maisemaa jonkin verran. Asemakaavamääräyksissä on rakennuspaikan pohjoisosan kalliorinne rajattu /s alueen osalla:

*”Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.*

*Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutusalueita alueelle saa rakentaa. Rakennusalaista saa tehdä vähäisiä poikkamia suojellulle alueelle. Alueelle ei saa rakentaa eikä istuttaa aitoja, jotka eivät liity esim. oleskelualueen pienimuotoiseen rajaamiseen.”*

Taimonrannanpuiston pohjoisreunaan poisjäävälle venepukkivarasto alueelle suunniteltu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) ja Pirttiluodontien varrelle suunniteltu asuinrakennusten korttelialueet eivät muuta luontoa eikä luontoympäristöä merkittävästi. Myöskään alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka muuta luontoympäristöä merkittävästi koska järjestelmät tullaan pääsääntöisesti asentamaan olemassa oleville katualueille.

Alueen hulevesi ja virkistysalueiden kehittäminen esimerkiksi kaupunkiviljelyperiaatteilla vahvistaa luonnon monimuotoisuutta.

Alueelle on laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on tämän selostuksen liitteenä (ks. liite 5). Luontoselvitystä tullaan päivittämään kaavan ehdotusvaiheeseen niiltä osin, kun asemakaavan suunnittelualueeseen tulee muutoksia.

Luontoselvityksessä esiintyvät huomioon otettavat luontoarvot on suunnittelussa huomioitu.

#### Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueen tavoiteltu rakentamiskorkeus jää maiseman silhuetin alapuolelle, joten merkittäviä vaikutuksia maisematilasta ei ole. Kauempaa katsottuna Naantali aukolta suunnittelualue jää Pirttiluodon ja Karjaluodon katveeseen, joten vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ovat vähäiset. Sen sijaan katsottaessa maisematilaan, merelle on Pirttiluodontien varrella olevalla rakentamisella näkyvyys vaikutusta. Suunnittelulla on pyritty minimoimaan haittavaikutuksia rakennusten väljällä sijoittelulla ja rakennusalan suuntauksella siten, että Pirttiluodontietä tultaessa on mahdollisimman hyvä näkyvyys rakennusten välistä merelle. Sama vaikutus on myös Pirttiluodontien etelän puoleisille asuinrakennuksille.

#### Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle arvioidaan muuttavan noin 290 uutta asukasta. Uudet asukkaat lisäävät jonkin verran liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Pääpaino liikenteen kasvulla on Pirttiluodontiellä, jolta liitytään Taimonrannankadulle ja Taimonrannanpuiston pysäköintialueelle. Olemassa oleville asutokaduille liikennemäärän kasvu on maltillisempaa.

#### Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Manner Naantalissa ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä.

Alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Mikäli alueen rakennusten rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m<sup>2</sup> ja toteutusaste olisi 80%, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 24 miljoonan euron talonrakentamiskokonaisuuden joka työllistää rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeliaisuutta. Rakentaminen ajoittuisi useamman vuoden ajalle. Lisäksi alueen kunnallistekniikan toteuttaminen luo yrityksille toimintamahdollisuuksia.

#### Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen osalta.

Tulot: Tontinluovutuksen tulojen, maankäyttömaksujen ja kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi on arvioitu noin 4,1 miljoonaa euroa. Tulojen arviointiperusteena on ollut:

- kerrostalotonttien myyntihinta 400 € / k-m<sup>2</sup> (yht. 2,16 M€)
- yhtiömuotoiset pientalot, myyntihinta 240 € / k-m<sup>2</sup> (yht. 1,25 M€)
- omakotitonttien keskihinta 60 000 euroa / tontti (yht. 0,72 M€)
- lisäksi liittymismaksuja noin 0,35 M€
- (arviossa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöverotulojen kasvua)

Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi on arvioitu noin 4,3 miljoonaa euroa.

Laskelmassa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöveron kasvua, rahoituskuluja eikä alueen rakennusten toteuttamisvaiheen tuomaa taloudellista toimeliaisuutta.



Alueen suorat kaavataloudelliset vaikutukset ovat siis kokonaisuutena varsin tasapainoiset, varsinkin jos kustannuksissa ei huomioitaisi veneiden talvisäilytysalueen pilaantuneiden maiden kunnostuksen tuomia kustannuksia. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttien luovutuksien myötä.

#### Muut vaikutukset

Alueen toteutumisella on positiivinen vaikutus Manner Naantalin tonttitarjontaan.

#### 4.5 Ympäristön häiriötekijät

Veneiden talvisäilytysalueella on todettu pilaantuneita maita. Alueelta on tehty pilaantuneiden maiden tutkimus ja riskiarvioreportti. Pilaantuneet maat tullaan käsittelemään.

#### 4.6 Kaavamerkinnot ja määräykset Ks. asemakaavaluonnos (päiväys 28.3.2022)

#### 4.7 Nimistö

Alueen nimistöä ei ole muutettu. Uusia nimiä on Taimonrannanaukio ja Nätkelmäpolku.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa.

#### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Alueen toteutuminen kestää useita vuosia.

#### 5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Rakennushankkeiden sovittaminen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön vaatii huolellista suunnittelua niin rakennuksen kuin tontin käytön osalta, jotta alueen ominaispiirteet pystytään mahdollisimman hyvin säilyttämään.

Naantalissa 28.3.2022

Mika Sahlström

kaavoitusarkkitehti