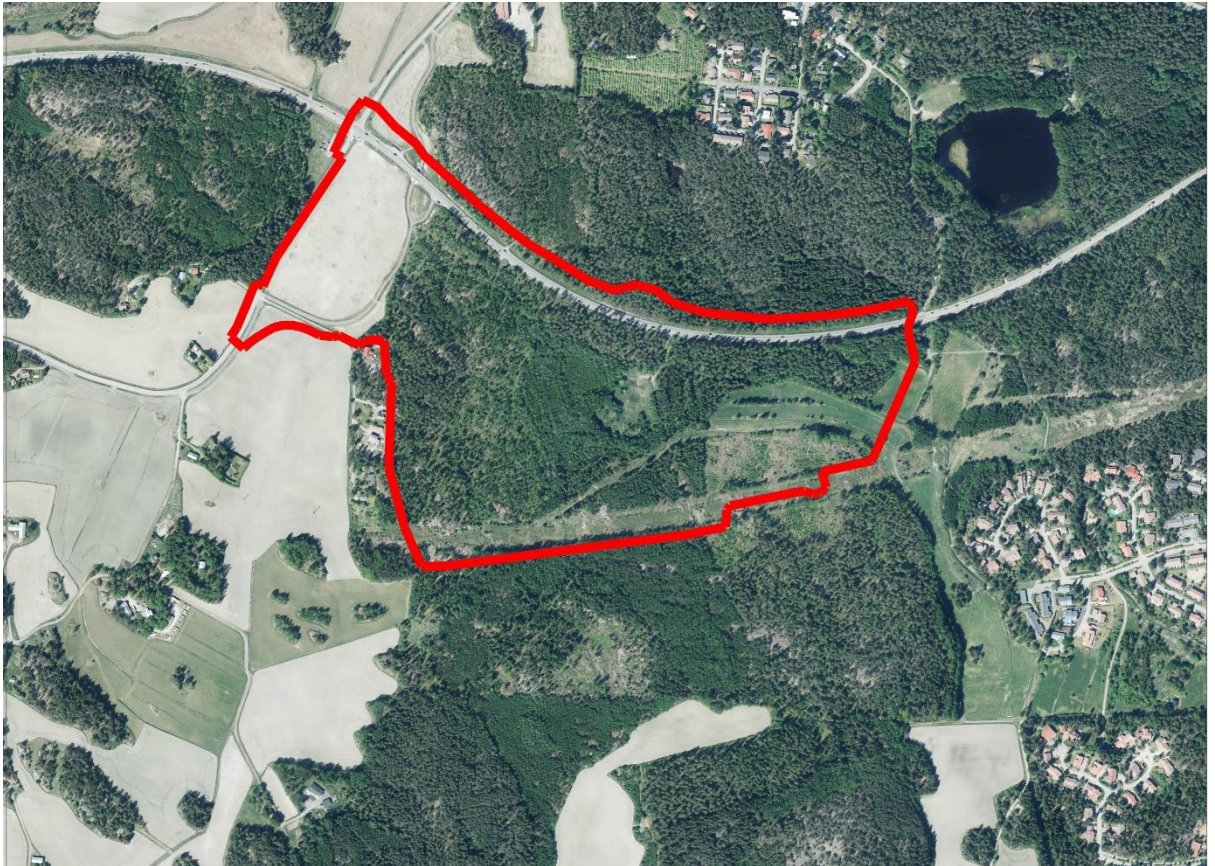


AK-333 RYMÄTTYLÄNTIEN ETELÄPUOLISEN ASUNTOALUEEN JA LUONNONMAAN PERHETALON ASEMAKAAVA

Asemakaavan selostus 15.1.2020



Ortokuva alueesta, asemakaavoitettavan alueen rajausta esitetty punaisella.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava (Ak-333).

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittuminen alueelle.

1.2 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-333 Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava.

Asemakaava koskee Naantalin kaupungissa (529) sijaitsevia kiinteistöjä 430-1-30, 430-1-197, osakiinteistöjä 406-7-16, 413-1-8, 422-1-30, 423-5-9 ja 423-1-50, , 430-1-129, 430-1-196, 430-1-199 sekä osaa yleisestä maantiestä 529-895-0-189.

Asemakaavalla muodostuu:

122. kaupunginosan (KUOSTANO) korttelit 1-14, lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, energiahuollon aluetta, suojaviheraluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä liikennealueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

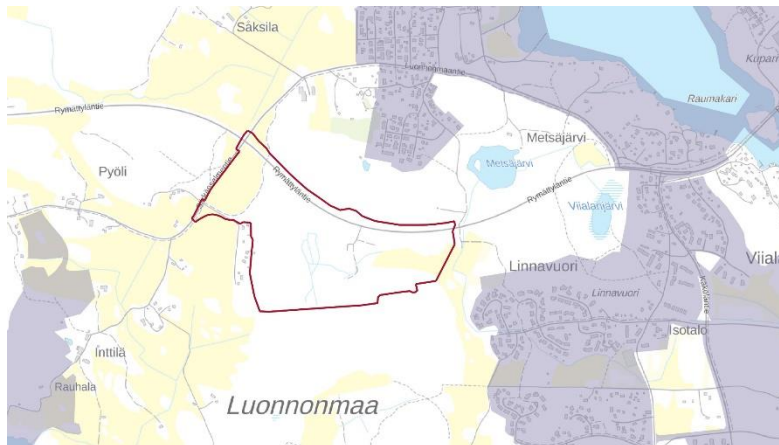
1.3 Kaavakäsittelyt

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	22.10.2018	§ 345
OAS:	Tekninen lautakunta	28.11.2018	§ 122
OAS:	Tekninen lautakunta	6.3.2019	§ 20
kaavaluonnos:	Valmisteluaineiston nähtävilläolo MRA 30 §	29.3. – 30.4.2019	
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	23.10.2019	§95
kaavaehdotus:	Kaupunginhallituksen konsernijaosto	18.11.2019	§80
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus	2.12.2019	§382
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo MRL 65 §, MRA 27 §	10.12.2019 – 13.1.2020	
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto		

Kaavaprosessista ja sen päätöksistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.3.

1.4 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Rymättyläntien eteläpuolisella alueella. Kaava-alueen koko on noin 34,4 hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella (kartta ei ole mittakaavassa).



1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	1
1.2 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.3 KAAVAKÄSITTELYT	2
1.4 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.5 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	3
1.6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	4
2. LÄHTÖKOHDAT.....	5
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.2 SUUNNITTELUUTILANNE	7
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN	8
3.3 SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	8
3.4 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ.....	9
3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
3.6 ASEMAKAAVALUONNOS.....	15
3.7 ASEMAKAAVAEHDOTUS, LAAJA ALUE	17
3.8 ASEMAKAAVAEHDOTUS, POHJOISOSA	18
3.9 ASEMAKAAVAEHDOTUS, MUUTOKSET NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN	19
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
4.1 KAAVAN RAKENNE	19
4.1.1 MITOITUS.....	19
4.1.2 PALVELUT	20
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	21
4.3 ALUEVARAUKSET.....	21
5. KAAVAN VAIKUTUKSET	23
5.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	23
5.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	23
5.3 VAIKUTUKSET EKOLOGISIIN YHTEYKSIIN	23
5.4 VAIKUTUKSET MAISEMAAN.....	23
5.5 LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET.....	24
5.6 YRITYSVAIKUTUKSET.....	25
5.7 VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TALOUTEEN	25
5.8 MUUT VAIKUTUKSET	25
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	26
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	26
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	26



1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote maakuntakaavasta
3. Ote Luonnonmaan osayleiskaavasta
4. Kaupungin maanomistus
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Luontoselvitys 2018 ja luontoselvityksen täydennys 2019
7. Yhdyskuntateknisen suunnittelun yleiskartta
8. Meluseelvitys
9. Liikenteellinen selvitys
10. Asemakaavaehdotus, kaavakartan pienennös
11. kaavamerkinnot, pienennös
12. Vuorovaikutusraportti
13. Ilmakuva suunnittelualueesta
14. Ote ajantasakaavasta



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rymättylätien eteläpuolella, linnuntietä noin 2 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Polkupyörällä matkaa kertyy noin 3 kilometriä. Alueen pinta-ala on noin 34,4 hehtaaria. Alueen korkeusasemat vaihtelevat alimpien peltojen alle kahdesta metristä korkeimpien kallioiden 23 metriin merenpinnasta. Suunnittelualue liittyy pohjoisosastaan Rymättylätiehen. Alueen eteläosassa on voimalinja.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin kallioista metsää. Kallioalueita ja asutuksen reunaosien puistomaisesti hoidettuja metsäalueita lukuun ottamatta kaikki alueen metsäkuviot ovat pääosin melko nuoria talousmetsiä. Alueen itäreunalla on viljelyksessä olevaa peltoa. Alueen pohjoisosassa on avohakkuualueita. Rymättylätien ja voimalinjan väliset metsäkuviot on harvennettu muutamia vuosia sitten. Alueen itäreuna on pääosin entistä peltoa, josta osaa hoidetaan edelleen nurmena.

Alueen luontoarvoja on selvitetty luontoselvityksellä (Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen 2018), joka on tämän selostuksen liitteenä. Luontoselvityksessä on todettu useita metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä (avokalliot/metsälakikohteet, lehtolaikku) ja kaksi uhanalaisen lajin esiintymispaikkaa (töyhtötiainen, punatulkku), jotka olisi mahdollisuuksien mukaan hyvä ottaa huomioon alueen maankäytössä. Luontoselvityksessä on esitetty useita muitakin luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavaa aluetta rajaa lännessä 6 pientä asuintonttia pää- ja piharakennuksineen. Suunnittelualueen itäpuolella kaavoitettava alue ulottuu lähelle olemassa olevaa Linnavuoren pientaloaluetta.

Yhdyskuntarakenne

Alue on pääosin rakentamatonta. Alueen eteläosassa on suurjännitesähkölinja ja muita pienempiä sähkölinjoja. Alue liittyy pohjoisosastaan Rymättylätiehen, länsireunaltaan Särkäsalmentiehen kaakkoisnurkaltaan lähelle Linnavuorenkatua. Kaduilla ja teillä kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja. Alueen eteläreuna yhdistyy ulkoilureitistöihin.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu alueen luoteispuolella (etäisyys 1,0 km), Linnavuoren päiväkotia alueen itäpuolella (etäisyys 0,6 km) sekä keskustan palvelut (2,5 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat 2,3 km etäisyydellä. Naantalin Asuntomessut 2022 järjestetään alueen länsipuolella (1,0 km).

Virkistys

Alue on osittain maisemallisesti kaunista ja sillä on virkistysarvoa ulkoilullisessa mielessä. Aluetta käytetään mm. lemmikkien ulkoiluttamiseen, maastopyöräilyyn, suunnistukseen,

marjastukseen ja sienestykseen. Osa alueesta on tiheäkasvuista pehmeöpohjaista koskeikkoa, jolla kulkeminen on vaikeaa.

Liikenne

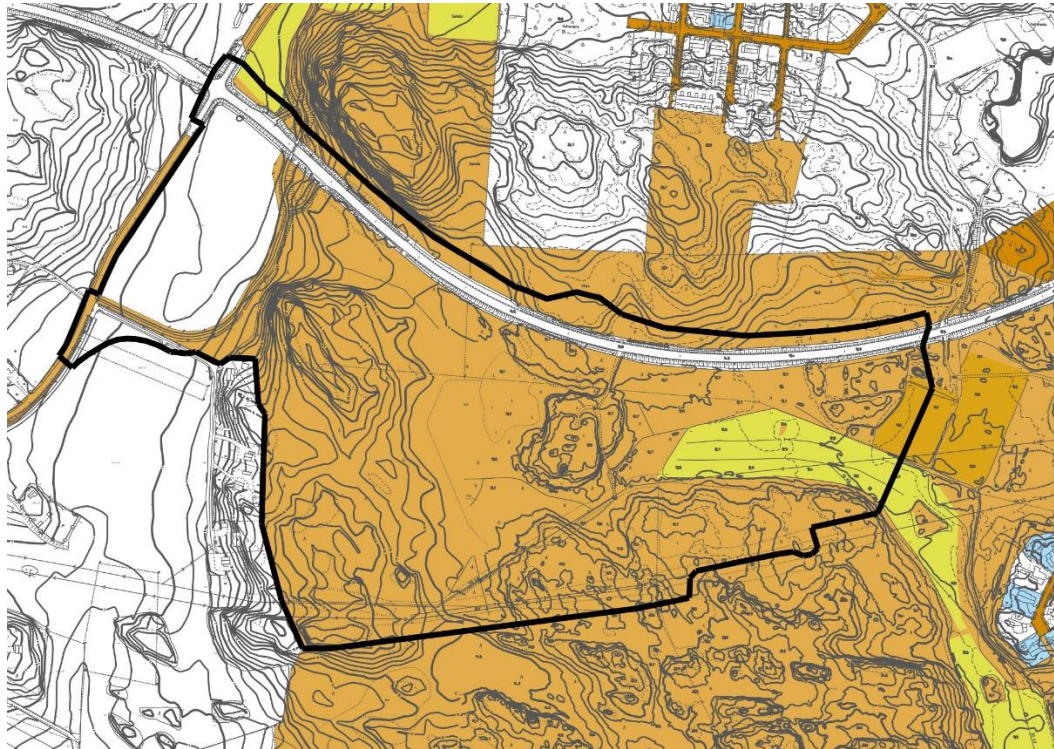
Alueen kaakkoispuolella on asuinalue, jossa sijaitsevat myös päiväkoti ja urheilukenttä. Alue liittyy pohjoisosastaan Rymättyläntiehen ja länsireunaltaan Särkäsalmentiehen. Alueen eteläreuna yhdistyy ulkoilureitistöihin. Lännessä on yhdystie tonteille sekä kevyen liikenteen väylä. Alueesta ja lähiympäristöstä on laadittu liikenneselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Ympäristöhäiriöt

Alueen keskiosassa on entinen maanjätöalue. Rymättyläntie aiheuttaa liikennemelua. Alueesta on laadittu meluselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä. Alueella ei ole tiedossa muita kaavoitukseen vaikuttavia ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus (liite 4)

Kaavoitettava alue on pääosin Naantalin kaupungin omistuksessa. Alueen länsi- ja eteläreunassa on yksityisen omistuksessa olevia maita. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia.



Kuvassa on esitetty kaava-alueen rajaus sekä kaupungin maanomistus ruskealla, sinisellä (vuokratut tontit) ja keltaisella (vuokratut pellot) värillä.

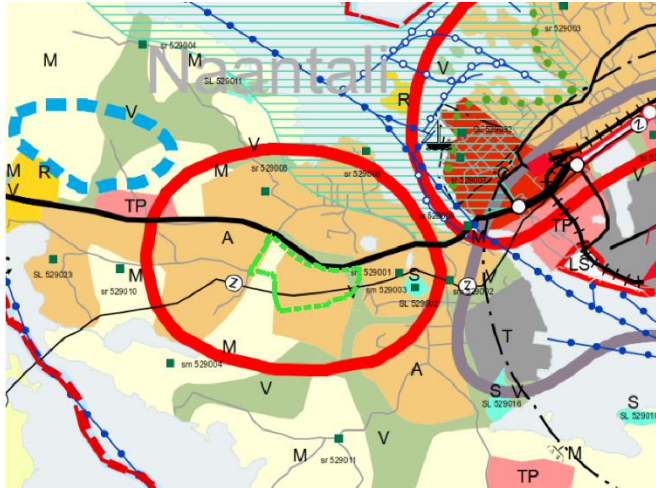
Maanomistuskartta on myös selostuksen liitteessä 4.

2.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja virkistysalueeksi (V). Aluetta halkoo suurjännitelinja (z). Alueen pohjoisreunassa on osoitettu seututie (Särkängsalmentie).



27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tullessa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (kuva vasemmalla) alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa vihreällä rajauksella.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaava (liite 3)

Osayleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuinalueetta (AP), virkistysaluetta (V), suojaviheraluetta (EV) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, jolla on tutkittu kanavan rakentamismahdollisuutta (MA/lk). Suunnittelualueelle on osoitettu voimalinja (z), teitä (musta viiva), ohjeellinen kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva), ohjeellinen ulkoilu-reitti (palloviiva) sekä ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus (katkoviiva). Alueen pohjoisreunalla on aaltoviivalla osoitettu meluntorjuntatarve.

Osayleiskaavan päivitys on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Työ on edennyt selvitysvaiheeseen ja sen aikana on laadittu "Luonnonmaan visio", joka toimii yhtenä lähtöaineistona osayleiskaavan tavoitteita asetettaessa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoittumista alueelle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kaupunginhallitus on 22.10.2018 § 345 tehnyt päätöksen Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan laatimisesta.

3.3 Suunnittelua koskevat päätökset

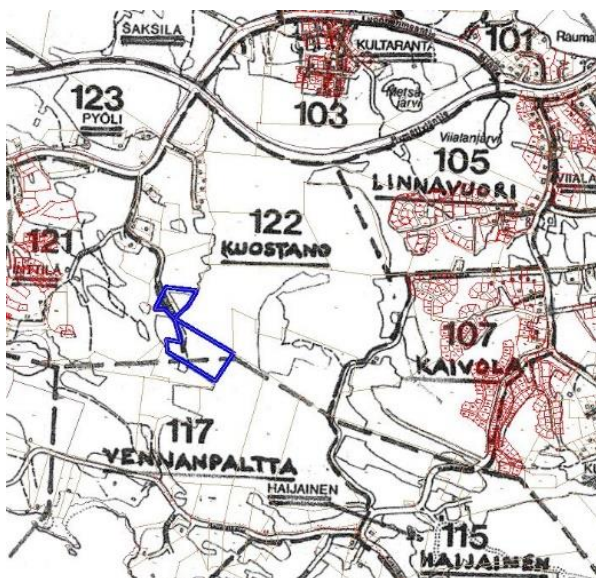
Tekninen lautakunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 28.11.2018.

Asemakaavaluonnosta käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 6.3.2019, ja osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.3. – 30.4.2019 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 11 mielipidettä ja viisi pyydettyä lausuntoa. Mielipiteissä on yhteensä 210 nimeä.

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta kokoontui useita kertoja alueen nimistöä miettiessään. Alueen nimistön teemaksi tuli taivas, tähdet, tähtikuviot ja taivaalta johtuvat ilmiöt. 27.8.2019 pidetyssä kokouksessaan nimistötoimikunta päätti ehdotuksensa katujen ja puistojen nimiksi. Päädetty nimet on lisätty kaavakarttaan.



Luonnonmaalle on laadittu suunnitelma kaupunginosajaksi (10.8.1989). Tämän suunnitelman mukaisesti kaupunginosia on nimetty, ja sen mukaisesti asemakaavaehdotus on laadittu. Kaupunginosan nimi Kuostano juontaa juurensa lähialueella olevasta, samanimisestä tilasta (nykyinen Kuostanon tila on merkitty karttaan sinisellä rajauksella). Nyt laadittava asemakaava sijoittuu kartalla näkyvän Kuostanon kaupunginosan pohjoisreunaan.



Tekninen lautakunta

Alueeltaan laajempaa asemakaavaehdotusta käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 6.3.2019. Tekninen lautakunta päätti jakaa kaavan kahteen osaan voimalinjan lähistöltä. Kaavan eteläosa palautettiin valmisteltavaksi, valmistelun yhteydessä laaditaan tarkemmat selvitykset eri katulinjausvaihtoehdoista, sekä muutetaan tarvittaessa asemakaavaehdotusta. Pohjoisosan kaavaehdotus päätettiin päivittää siten, että kaavan nimi, kaavakartta sekä kaavaselostus ja sen liitteet päivitetään uuden rajauksen mukaisiksi ja ne päivätään uudelleen.

lisäksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että uudelleenrajatusta Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavasta asetetaan pohjoisosa julkisesti nähtäville ja pyydetään siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävilläolon aikana.

Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2019 (§382) asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.12.2019 – 13.1.2020.

3.4 Osallistaminen 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 / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj, Envibio oy (luontoselvityksen laatija), Caruna Oyj sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Kaavan käynnistämävaiheessa pidettiin yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla.

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.



Viranomaisyhteistyö

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Kaavahankkeesta pidettiin viranomaisneuvottelu 17.10.2018.

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

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

Lausuntojen tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksitoista mielipidettä. Osassa mielipiteitä on useita nimiä alla. Yhteensä nimiä on 210, mutta osassa mielipiteistä on myös samoja nimiä eri palautteissa. Osa mielipiteistä jätettiin nähtävillä oloajan jälkeen, mutta ne huomioitiin koska ne tulivat riittävän ajoissa käsittelyyn.

Lyhennelmät mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin on esitetty tämän selostuksen liitteessä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Valtuustoaloite

Asemakaavahankkeeseen liittyen on tehty myös valtuustoaloite (KV 29.4.2019 §31) koskien tielinjauksien lisävaihtoehtojen selvittämistä Rymättylätien eteläpuolisen asuinalueen ja Luonnonmaan perhetalon valmisteilla olevalla asemakaava-alueella. Aloitteen on allekirjoittanut 10 valtuutettua.

Aloitteessa kuvaillaan, että Linnavuorenkadun ja Kaivolankatujen jatkamista on aikanaan suunniteltu, mutta että nykytilanteeseen ollaan totuttu ja tulisi selvittää myös muut vaihtoehdot katulinjauksien jatkamiselle. Samalla kuitenkin aloitteessa myös todetaan yhteyksien parantamisen tarve.

Aloitteen lopussa esitetään että: *"Esitämme, että kaupunginhallitus ottaa aktiivisen otteen tähän asemakaavoitukseen ja pyytää selvittämään tielinjauksille lisävaihtoehtoja. Pidämme samalla kuitenkin tärkeänä, että joka tapauksessa kevyenliikenteen reitistö Kaivolasta ja Linnavuorenkadusta uudelle perhetalolle tehdään turvaamaan sujuva ja turvallinen asiointi- ja koulumatka."*

Vastine aloitteeseen on esitetty tämän selostuksen liitteessä. Aloite tullaan käsittelemään omana päätöksentekonaan kaavaehdotuksen rinnalla, mutta se on huomioitu myös kaavaehdotuksen laadinnassa.



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 seuraavassa kaavavaiheessa. Maanomistajan kanssa laaditaan sopimuksia kun toinen kaavavaihe etenee.

Alueen eteläpuoleisen maanomistajan kanssa ollaan keskusteltu kaavan ratkaisusta, mutta ne toteutuvat kaava-alueen jakamisen myötä vasta seuraavassa kaavavaiheessa.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

Nähtävilläoloaikana jätettiin kuusi pyydettyä lausuntoa ja kaksi ilmoitusta siitä, ettei ole lausuttavaa. Alla pääkohdat lausunnoista sekä kaavoittajan vastineet niihin:

DNA

DNA:lla ei ole huomauttamista kaavan sisältöön. Lisäksi DNA toteaa että:

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueella rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Kaavoittajan vastine

Lausunto merkitään tiedoksi. Kaapelitiedot on välitetty tiedoksi yhdyskuntasuunnittelijoille.

ELY-keskus

Liikenteen osalta ELY-keskus pitää kiertoliittymää huonona vaihtoehtona Rymättylätien, mutta katsoo että tarkemmilla selvityksillä asiaa voidaan tarkastella uudelleen.

Kaava-alueen jakaminen vaikuttaa osaltaan nykyisten Rymättylätien liittymien toimintaan. Joiden parantamiseen tulee mahdollisesti kiinnittää huomiota jatkossa.

Ennen meluvallien toteuttamista tulee laatia geotekniset selvitykset rakenteen kestävydestä.

Pientäkään tuulivoimalaa ei tulisi sijoittaa Rymättylätien läheisyyteen.

Ympäristö- ja luonnonvarat –vastuualueella ei ole tarvetta antaa kaavaehdotukseen lausuntoa. Aiemman ilmoituksensa mukaan luonnonsuojelun osalta katsotaan, että täydennetyt selvitykset mukaan mitään uutta ei luontoselvityksessä ilmennyt. Kaavassa on huomioitu riittävällä tavalla alueen tiedossa olevat luontoarvot ja myös viheryhteyksiä on kaavaan jätetty.

Kaavoittajan vastine

Tuulivoimalan mahdollistava lause on poistettu mainospilarin kaavamääräyksestä.



Muilta osin lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto on myös välitetty yhdyskuntateknii-
kan suunnittelusta ja toteutuksesta vastaaville.

Koulutuslautakunta

Lautakunta kehuu lausunnossaan pääosin kaavan sisältöä.

Lausunnossa esitetään että:

- maininta palveluasumisesta tulisi poistaa YL-2 korttelialueelta, ja mahdollinen pal-
veluasuminen tulisi toteuttaa muualle koulun läheisyyteen

Lausunnossa nostetaan kaksi ongelmakohtaa esiin, jotka lautakunnan mukaan tulee rat-
kaista ennen perhetalon käyttöönottoa siten, että ei perhetaloa käyttävien lasten turval-
lisuus vaarannu. Ongelmakohtat ovat:

- Kultarannan alueelta tulevan kevyen liikenteen ohjaaminen turvallisesti yli Rymätty-
lätien
- tontin huoltoliikenteen ja asiakasliikenteen mahdollinen risteäminen.

Kaavoittajan vastine

- Palveluasumisen määräys on poistettu asemakaavaehdotuksesta.
- Kultarannan alueen lounaispuolelle on toteutettu alikulkukäytävä. Nyt laadittavan
kaava-alueen koillispuolelle on mahdollista toteuttaa alikulku, mikäli se katsotaan
liikenneturvallisuuden kannalta tarpeelliseksi.
- Mahdollisen risteämisen turvallisuuteen on kiinnitetty jo perhetalon hankesuunni-
telmassa erityistä huomiota. Perhetalo on myös suunniteltavissa niin, ettei kyseistä
risteämistä tapahdu.

Muilta osiltaan lausunto merkitään tiedoksi.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Lautakunta kehuu lausunnossaan pääosin kaavan sisältöä.

Lisäksi lautakunta toivoo, että perhetalon pihan suunnittelun edetessä pihan suunnitte-
lussa huomioidaan liikunnallinen monimuotoisuus ja kulttuurin tuomat virikkeet ja nii-
den tarjoamat elämykset alueen asukkaille.

Kaavoittajan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto on myös välitetty perhetalon suunnittelusta ja
toteutuksesta vastaaville.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Aluepelastuslaitos toteaa että kaavoituksen perusteella tehtävässä kunnallistekniikan
suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvesitar-
peet.

Kaavoittajan vastine



Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto on myös välitetty yhdyskuntatekniikan suunnittelusta ja toteutuksesta vastaaville.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Lautakunta toteaa lausunnossaan, ettei se voi ottaa kantaa, ovatko tehdyt luontoselvityksen täydennykset riittäviä. Täydennykset pyydetään toimittamaan jälkikäteen kaupungin ympäristönsuojelulle.

Kaavoittajan vastine:

ELY-keskus ehti tutustumaan lisäselvitykseen, eikä sillä ollut huomauttamista selvityksiin. Lisäselvitys on toimitettu ympäristönsuojelulle selvityksen valmistuttua.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Ei lausuttavaa

Caruna

Ei lausuttavaa

Muistutukset asemakaavaehdotuksesta

Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta. Alla pääkohdat muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet niihin.

Ylitien asukkaiden muistutus (9 allekirjoittajaa)

Muistutuksen pääkohdat:

- Esitetään Särkäsalmmentien linjauksen siirtämistä osayleiskaavan mukaiseen paikkaan, ja ehdotetaan lisäksi linjauksen siirtämistä hieman etelämmäs jotta tielinjojen väliin jäisi tilaa.
- Esitetään huolestuneisuus Ylitien alueen tiemelusta, joka muistutuksen mukaan ylittää ohjearovot
- Esitetään Ylitien ja sen viereisten kiinteistöjen ottamista mukaan asemakaavaan

Kaavoittajan vastine

- Yleiskaava on yleispiirteinen alueen suunnittelua ohjaava kaava. Ylitien osalta nykyinen käyttötarkoitus on yleiskaavan mukaista. Yleiskaava mahdollistaisi asuinalueen rakentumisen suoraan kiinni Ylitien kiinteistöihin, mutta kiinteistöjen taakse ollaan asemakaavassa jätetty keskimäärin noin 40 metrin virkistysalue. Liikennejärjestelyjä on Särkäsalmmentien osalta muutettu pääasiassa liikenneturvallisuuden takia. Katulinjauksen siirtäminen Rymättyläntien vierelle on herättänyt vastustusta ELY-keskuksessa, ja siksi niille osille joissa katu on melko lähellä Rymättyläntietä, on osoitettu maisemavalli liikenneväylien väliin. Muistutuksessa esitetty Särkäsalmmentien tielinjaus lisäisi jatkossa hieman kunnostettavia ja ylläpidettäviä katumetrejä, koska



- Ylitie olisi noin 130 metriä pidempi. Muutos aiheuttaisi myös uuden sillan tai alikulun rakentamisen tarpeen, kun Särkänsalmentie ylittäisi kevyenliikenteen reitin. Nämä lisäisivät katujen ja kunnallistekniikan toteuttamisen ja ylläpidon kustannuksia. Eritasoratkaisut on Naantalissa koettu järkeviksi kaikkein vilkkaimmin liikennöidyillä kaduilla kuten Rymättyläntie, Aurinkotie ja Turun Kehätie.
- Liikennemeluselvityksen mukaan Ylitien rakennusten alueella melutasot eivät ylitä uusillekaan alueille asetettuja ohjearvoja (päivä 55dB ja yö 45 dB). Asemakaavaehdotuksessa on mahdollistettu vallin rakentaminen Ylitien kiinteistöjen pohjoispuolelle melu- ja maisemasuojaksi tarvittaessa.
 - Ylitien aluetta ei voida tällä kaavoitusaikataululla ottaa mukaan nyt tekeillä olevaan asemakaavaan, koska se edellyttäisi asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville. Ylitien alue tulee myös kunnallistekniikaltaan tukeutumaan eteläisemmän alueen asemakaavoituksen yhteydessä rakennettavaan kunnallistekniikkaan viemäroinnin osalta. Ylitien alueesta valmistellaan parhaillaan asemakaavaluonnosta, ja alue on tarkoitus liittää perhetalon eteläpuoleiseen asemakaavaan, kun kyseinen kaavoitus etenee, mikäli asemakaavoitukselle ei ole merkittäviä teknistaloudellisia esteitä. Asemakaavaluonnoksen alustavana ajatuksena on että Ylitie olisi pihakatu, jossa kaualue voisi olla normaalia katua kapeampi.

Yksityishenkilön muistutus

Muistutuksen pääkohdat:

- vaaditaan poistettavaksi perhetalon korttelialueen merkintä palveluasumisesta, koska se estäisi koulun mahdollisen laajentamisen tulevaisuudessa.
- Esitetään perhetalon tontille riittävän suurta tontin osaa joka tulisi säilyttää luonnontilaisena, johon voisi sijoittaa metsäkoulun tarpeita vastaavia rakennelmia.
- Entisen maankaatopaikan ja perhetalon välisen notkelman hulevesien huolehtimiseen on kiinnitetty huomiota.
- Kaavoittajan vastine
- Palveluasumisen määräys on poistettu asemakaavaehdotuksesta.
- Perhetalon korttelialueen lounaisosassa on noin 5.500 m² suuruinen alue joka on rakennusalueen ulkopuolella. Tälle alueelle on perhetalon hankesuunnitelmassa osoitettu metsäluokka. Alueelle ei kuitenkaan kannata asemakaavassa merkitä luonnontilaisena säilytettävää osaa, koska alueelle tulee voida tehdä juuri esimerkiksi metsäluokan tarvitsemia rakennelmia, alueita ja reittejä. Osalle alueesta on lisätty /s-merkintä.
- Hulevesien reitti on kunnallisteknisissä suunnitelmissa suunniteltu kulkemaan kyseisen alueen läpi ja kohti itää. Alueen ohjeellisia hulevesimerkintä on tarkennettu.

Muu palaute

Lisäksi nimi ”Kuostano” on herättänyt huomiota, ja lähialueen asukkaiden sekä Luonnonmaa-Seuran kanssa asiasta on keskusteltu. Kaupunginosan nimenä Kuostano koetaan kuuluvan joko etelämmäs tai lännemmäs. Asiasta on keskusteltu nimistötoimikunnan jäsenten kanssa, mutta nimen muuttamiseen ei ole koettu tarvetta koska ”Kuostano”-nimen kaupunginosa tulee olemaan jatkossa laajempi ja ulottumaan mm nykyisen Kuostano-nimisen tilan alueelle.



Sisäinen jatkosuunnittelu

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtyjen muutostarpeiden lisäksi jatkosuunnittelussa todettiin muitakin vähäisiä muutostarpeita kaavaan.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

[Kaupunginhallitus / päätös kaavatyön käynnistämisestä 22.10.2018 § 345](#)

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa Luonnonmaan perhetalon rakentaminen kaavaillassa 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.

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

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.

Osayleiskaavan mukaisen ohjeellisen / vaihtoehtoisen ajoyhteyden huomioiminen korostui luonnosvaiheen palautteen myötä.

Kaava-alueen jakamisen myötä osa tavoitteista jakautuu kahden eri asemakaavahankkeen alueelle.

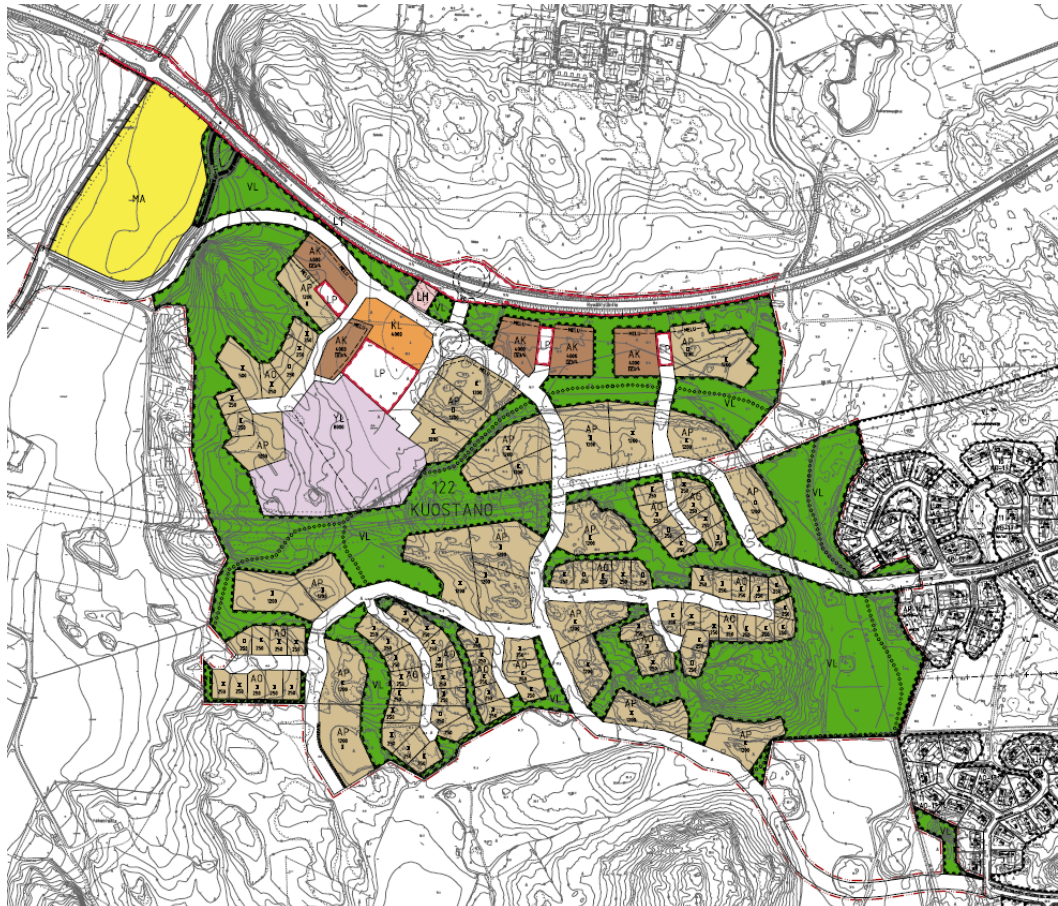
3.6 Asemakaavaluonnos

Alueelle laadittiin asemakaavaluonnos (päiväys 27.2.2019). Kaavaluonnoksessa asemakaavan aluerajausta on supistettu merkittävästi alustavasta suunnittelualueesta sekä idässä, etelässä että lännessä. Asemakaavaluonnos on rajattu siten, että siitä ilmenee alueen liittyminen Rymättyläntiehen sekä alueen muuhun katuverkkoon. Liikennejärjestelyjen lisäksi alueelle on luonnoksessa osoitettu asumista, julkisia ja kaupallisia palveluja, huoltoasema, virkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta. Asemakaavaluonnoksen alueen koko on noin 63,9 hehtaaria.

Asemakaavaluonnos esittää ratkaisuja joilla tuetaan kestävä kehityksen periaatteiden toteutumista kaava-alueella. Erityistä huomiota on kiinnitetty luontoarvoihin, energia-

asioihin, rakennusmateriaaleihin, hule- ja tulvavesiin, liikenteeseen, massatasapainoon sekä yhteisöllisen Luonnonmaan keskuksen luomiseen.

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



Kuvassa asemakaavaluonnos, ei mittakaavassa.

Korttelialueet

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asumista noin 900 asukkaalle. Omakotitontteja (AO) on 72 kappaletta, yht 18 250 k-m². Yhtiömuotoisia pientalotontteja (AP) on 23 kpl, yht 27 600 k-m² ja kerrostaloasumiseen (AK) on osoitettu 5 tonttia, yht 20 000 k-m². Pientalojen kerrosluvuksi on luonnoksessa sallittu 2 ja kerrostaloille 4 ¾ kerrosta. Kerroslukuja tarkistetaan korttelikohtaisesti jatkosuunnittelussa.

Perhetalolle on osoitettu noin 30 000 m² kokoinen korttelialue (YL), jolla on rakennusoikeutta 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 lähiliikuntapaikkoja sekä pieni urheilukenttä.

Kaupalle on osoitettu noin 5 500 m² kokoinen korttelialue (KL) jolla on rakennusoikeutta 4 000 k-m². Kaupan pysäköinti tapahtuu pääosin viereisellä LP-alueella. Kaupan huoltoliikenne tapahtuu LP-alueen länsipuolella olevan kadun kautta.



Rymättyläntien / alueen sisääntuloliittymän viereen on osoitettu huoltoaseman kortteli-alue.

Muut alueet

Alueen liikenne tukeutuu Naantali-Rymättylä maantiehen uuden liittymän kautta, jolle rakennetaan kääntyvien kaistat. Kaavaluonnoksessa on varattu tilaa myös kiertoliittymälle, liittymän vaihtoehtoja tutkitaan tarkemmin kaavaehdotusta varten.

Alueen kadut liittyvät myös Särkäsalmentiehen, Linnavuorentiehen ja Kaivolankatuun. Asemakaavan katuverkko mahdollistaa asuinalueen myöhemmän laajentumisen etelään yleiskaavan mukaisesti. Leveämmiksi kaavoitettaville katualueille rakennetaan myös kävely- ja pyörätiet.

Alueen virkistysalueet on suunniteltu siten, että niitä pitkin pystytään tekemään sujuvia ulkoilureittejä perhetalolle sekä alueen läpi.

Suunnittelualueen koillisosassa oleva pelto on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

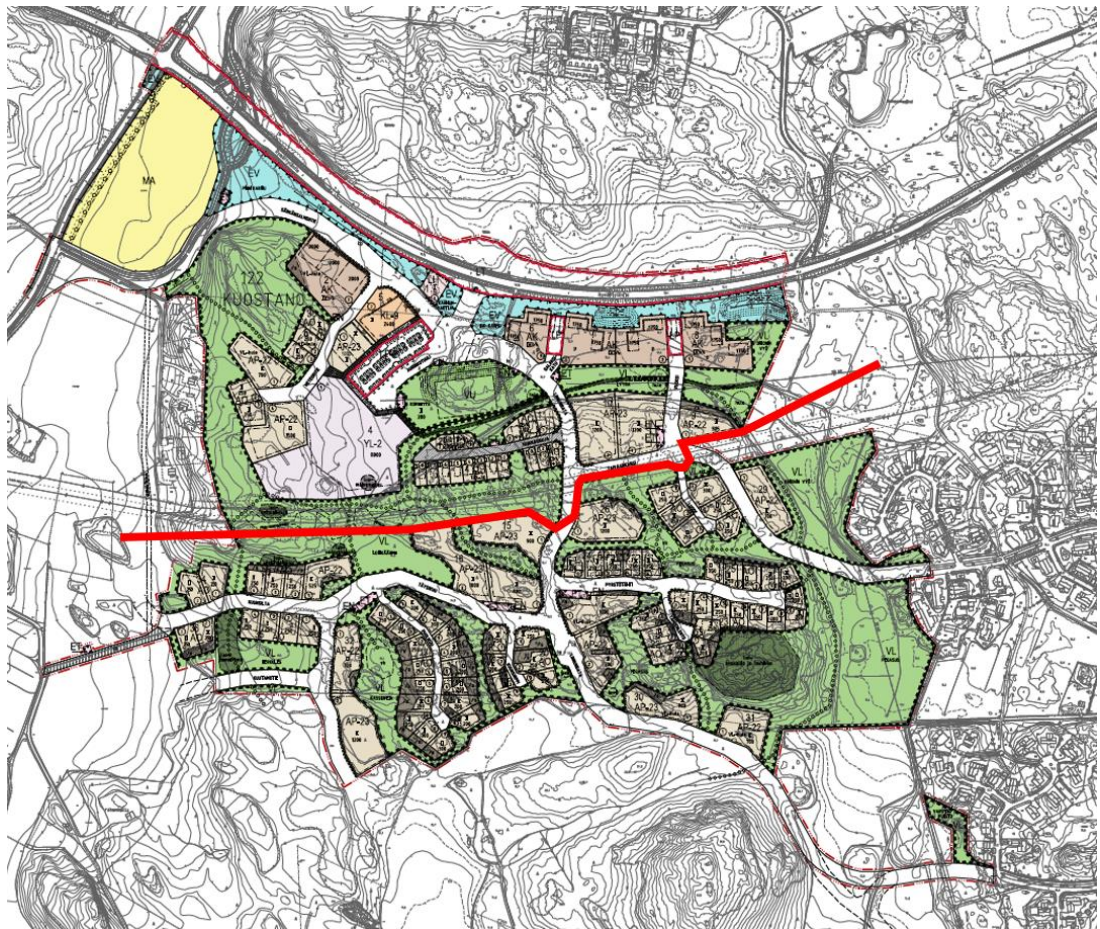
3.7 Asemakaavaehdotus, laaja alue

Jatkosuunnittelussa asemakaavamerkintöjä ja asemakaavamääräyksiä tarkennettiin luonnosvaiheesta ja aluerajausta pienennettiin. Asemakaavaehdotus laadittiin 66,0 hehtaarin suuruiselle alueelle, jolle olisi sijoittunut yhteensä noin 850 asukasta. Asemakaavaehdotukseen tehtiin luonnosvaiheen jälkeen runsaasti tarkennuksia, mutta perusratkaisu säilyi ennallaan. Tässä on lueteltu oleellisimpia muutoksia:

1. Kaavan aluerajausta on hieman muutettu, pääasiassa liikennesuunnittelun ja kevyen liikenteen tarpeiden johdosta.
2. Korttelien ja tonttien rajauksia sekä rakennusoikeuksia on tarkennettu.
3. Uusi tielinjaus ja aluerajaus lounaassa mahdollistaa muutaman lisätontin, sujuvammat kevyen liikenteen reitistön alueelta länteen, sekä kunnallistekniikan kustannustehokkaamman toteuttamisen.
4. Maankaatopaikan kohdalle on sijoitettu pelikenttä, ja samalla katulinjauksia ja korttelialueita on siirretty.
5. AP-korttelialuetta pienennettiin länsiosassa, jotta metsänreuna säilyisi paremmin näkösuojana Linnavuoren suuntaan.
6. Kasvatettiin sähkölinjan varoalueita.
7. Osoitettiin ulkoilureitti YL-korttelialueelta länteen Särkäsalmentielle. Samalla lisättiin puurivimerkintä, jotta läheiselle tontille tulisi parempi näkösuoja ulkoilureitiltä.
8. Tarkennettiin melumääräyksiä ja osoitettiin paikat melurakenteille.
9. Osoitettiin paikat maisemavalleille
10. Muutettiin kaupan korttelialuetta ja pysäköintialuetta.
11. Sallittiin palveluasuminen YL-korttelialueella rajoitetusti
12. Sallittiin asuntojen rakentaminen KL-korttelialueelle rajoitetusti
13. YL-korttelialueen itäpuolella oleva AP-korttelialue on muutettu pienten omakotitalojen AO-korttelialueiksi sekä pihakaduksi.
14. Katujen mitoitusta tarkennettiin yleissuunnitelman mukaisesti.

15. Lisättiin korttelikierrätyspisteiden, jätevedenpumppaamojen ja muuntamojen merkinnät.
16. Huomioitiin Ylitien jätevesihuolto suunnittelussa.
17. Luoteisimmat ja koillisimmat korttelialueet muutettiin kokonaan AK-korttelialueiksi.
18. Pienennettiin hieman YL-korttelialuetta, mutta lisättiin lähelle urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).
19. Luontoarvoja sisältäviä, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ja kohteita on merkitty kaavakarttaan.
20. Siniviherkertoimen käyttöä tutkittiin, mutta sen ei todettu olevan Luonnonmaan olosuhteissa erityisen oleellista. Muilla kaavamääräyksillä on pyritty samaan vaikutukseen.
21. Selvitettiin että alueella ei ole tiedossa muinaismuistoihin liittyviä löytöjä.

Kuvassa laajan alueen asemakaavaehdotuskartta (päivätty 14.10.2019) sekä sen jakaminen kahteen osaan.



3.8 Asemakaavaehdotus, pohjoisosa

Kaava-alue jaettiin teknisen lautakunnan päätöksen (23.10.2019 §95) mukaisesti kahtia. Pohjoisosan kaavoitusta jatkettiin ja eteläosa palautettiin valmisteltavaksi. Pohjoisosan asemakaavakartan mittakaava muutettiin. Asemakaavaehdotuksen kaavamääräykset säilyivät ennallaan.

Muutetun alueen koko on noin 34,4 hehtaaria.



Asemakaavaehdotus on kuvailtu tarkemmin kappaleessa 4.0. Asemakaavatyön ohella on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, liikenneselvitys ja meluselvitys sekä tarkennettu luontoselvitystä.

3.9 Asemakaavaehdotus, muutokset nähtävilläolon jälkeen

Lausuntojen, muistutusten, muun palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat vähäiset muutokset:

- KL-korttelialueen rakennusoikeutta on vähennetty 2.000 kerrosneliometriin (aiemmin 2.400 k-m²)
- korttelin 5 AP-korttelialueen rakennusoikeutta on nostettu 1.200 kerrosneliometriin (aiemmin 1.000 k-m²)
- Palveluasumisen määräys on poistettu YL-2 –korttelialueelta, korttelialueen merkintä on muutettu merkinnäksi YL.
- osalle YL-korttelialueetta on merkitty /s-alue
- rakennusalueen rajauksia on suurennettu kortteleissa 6, 7 ja 8
- Galaksikadun ja Vuoksen päässä oleville LP-alueille on merkitty rakennusoikeus (yhteensä 500 k-m²)
- yksi ET-alue lisätty Meteoritien varrelle
- Rymättyläntien alikulku ja sen viereinen kevyenliikenteen reitti on merkitty kaavakarttaan
- Mainostornista on poistettu merkintä tuulivoimalasta
- ”Taivaankannen” katualueen leveyttä on lisätty korttelin 10 kohdalla
- ”Linnunradan” katualueen leveyttä on lisätty korttelien 11 ja 13 kohdalla
- Kääntöaluetta Aurinkotuulen päässä on laajennettu, ja sen viereistä ET-aluetta on käännetty ja laajennettu
- Ohjeellisia hulevesialueita on lisätty ja tarkennettu ”Komeetan”, ”Lyyran” ja ”Orionin vyön” virkistysalueilla
- Luontoselvityksen tarkennus on lisätty luontoselvitykseen

Asemakaavan selostus ja seurantalomake on päivitetty muutosten osalta.

Muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 34,4 hehtaaria.

Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- asuinrakentamisen osuus 6,34 hehtaaria (noin 18,4 %)
- julkisten lähipalvelujen osuus 2,22 hehtaaria (noin 6,3 %)
- liikerakennusten aluetta noin 0,36 hehtaaria (noin 1,0 %)



- huoltoasemalle varattua aluetta noin 0,1 hehtaaria (noin 0,3 %)
- viheralueita on yhteensä 9,6 hehtaaria (noin 27,9 %)
- suojaviheralueita on yhteensä noin 2,6 hehtaaria (noin 7,4 %)
- liikennealuetta (kadut, LT- ja LP-alueet, kevyelle liikenteelle varatut kadut) on yhteensä 9,74 hehtaaria (noin 28,3 %)

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 31.875 kerrosneliometriä (k-m²).

- erillispientaloille 1,47 ha / 3.800 k-m² / e = 0,26 / 21 tonttia / 73 asukasta.
- asuinpientaloille 2,45 ha / 6.325 k-m² / e = 0,25 / 6 tonttia / 84 asukasta.
- kerrostaloille 2,4 ha / 21.750 k-m² / e = 0,90 / 5 tonttia / 335 asukasta

Alueelle arvioidaan tulevan noin 490 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m², kerrostaloalueilla 1 asukas / 65 k-m²)

Rakennusoikeutta on lisäksi osoitettu:21

- julkisille lähipalveluille 8.000 k-m²
- liikerakennuksille 2.000 k-m²
- huoltoasemalle 100 k-m²
- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle 200 k-m²
- Pysäköintialueille 500 k-m²

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

4.1.2 Palvelut

Luonnonmaalla on päiväkotia ja alakoulu. Kaupunginvaltuusto on 10.9.2018 hyväksynyt vuosille 2018 - 2030 perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelman, jossa on esitetty, että Luonnonmaalle toteutettaisiin uusi perhetalo, joka sisältää uuden koulun ja päiväkodin tilat. Päätöksen mukaan perhetalo sijoitettaisiin Rymättyläntien eteläpuolelle. Asemakaavan valmistuttua em. palvelut siirretään palveluverkkosuunnitelman mukaisesti nyt kaavoitettavalle alueelle ja vanhoille kiinteistöille etsitään uusi käytötarkoitus.

Asemakaavassa on osoitettu perhetalolle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Perhetalon läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysalueita sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

Alueen suunnittelussa on huomioitu erilaisia joukkoliikenteen reittivaihtoehtoja. Alueelle on mitoitettu tilaa kahdelle pysäkkiparille. Liityntäpysäköinnille on varattu tilaa siten, että Aurinkotuuli ja Vuoksi –nimiset kadut on mitoitettu niin että niihin mahtuu pysäköintipaikkoja. Myös liityntäpyöräpaikoille on mitoituksessa varattu tilaa.

Luonnonmaalla ei tällä hetkellä ole päivittäistavarakauppaa. Nyt kaavoitettavalle alueelle on osoitettu liikerakentamiselle KL-9 -korttelialue perhetalon läheisyydestä siten että ne hyödyntävät samaa pysäköintialuetta. Alueen lisääntyvän asukasmäärän myötä muodostuu edellytykset päivittäistavarakaupalle.

Alueelle on osoitettu korttelialue huoltoasemalle (LH).



Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa. Luonnonmaalla on venesatamia ja uimarantoja sekä ulkoilureittejä. Kultaranta Resortin yhteydessä on ravintola- ja vapaa-ajan palveluita.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella pyritään ekologiseen ja kestäväan rakentamiseen ja asumiseen. Alueelle on osoitettu yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä. Kaavamääräyksissä on määräyksiä myös alueen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin, huleveden käsittelyyn, kierrätykseen ja kasvillisuuteen.

Alueelle on laadittu liikennemeluselvytys, joka on tämän selostuksen liitteenä. Alueelle on annettu meluntorjuntaa ja melulta suojautumista koskevia kaavamerkintöjä.

Alueelle tullaan laatimaan rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakennustapaohjeessa on tarkoitus antaa myös tarkempia ohjeita alueen energiaratkaisuihin.

Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii huolellista suunnittelua tontin käytön osalta.

4.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

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

Lisäksi rakentamiseen tarkoitettuja korttelialueita on osoitettu julkisille lähipalveluille (YL), liikerakennuksille (KL) sekä huoltoasemalle (LH).

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Korttelialueille on annettu määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin. Tonteille on osoitettu alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää (/s).

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä. Niiden määräyksiä on tarkennettu myös laadullisesti.

Korttelialueille on annettu määräyksiä hulevesijärjestelyjen suhteen.

Alueelle tullaan laatimaan myös rakennustapaohje joka tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

Lähivirkistysalueet

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) jolle on osoitettu myös rakennusoikeutta. Lähivirkistysalueelle on esitetty kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä sekä ohjeellisia käyttötapamerkintöjä (hulevesialueita (hule) ja hiihto- / maastopyöräreitti).



Liikenne- ja katualueet

Alueen katujen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä liikenneselvitys on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa. Yleissuunnitelma ja liikennesuunnitelma ovat tämän selostuksen liitteenä.

Alueelle on osoitettu tarpeelliset liikenne- ja katualueet sekä pysäköintialue (LP). Osa kaaduista on mitoitettu leveäksi, jotta niille voidaan sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Alueen suunnittelussa on huomioitu erilaisia joukkoliikenteen reittivaihtoehtoja. Alueelle on mitoitettu tilaa kahdelle pysäkkiparille. Liityntäpysäköinnille on varattu tilaa siten, että Aurinkotuuli ja Vuoksi –nimiset kadut on mitoitettu niin että niihin mahtuu pysäköintipaikkoja. Myös liityntäpyöräpaikoille on mitoituksessa varattu tilaa.

Katualueet on paikoitellen esitetty melko leveinä, jotta katujen vaatimat pengerrykset mahtuvat katualueelle.

Alueelle on osoitettu pihakatu (vinoviivoitus). Pihakadulle on tarvetta, koska kyseisen kadun tontit ovat pieniä eikä niille mahdu auton kääntöpaikkaa.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty myös alueen yhdistymistä kevyen liikenteen reitistöihin ja ulkoilureitistöihin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella. Erityisesti yhteydet Ukko-Pekan sillan, Kultarannan kylän, Särkäsalmementien, Linnavuoren, Kaivolan, Matahden ja Haijaisten suuntaan on koettu tärkeiksi.

Kaavan toteutuminen tulee todennäköisesti aiheuttamaan tarpeen toiselle Rymättylätien alikululle kaava-alueen koillispuolelle viimeistään, kun Luonnonmaantien itäosan vieriset alueet asemakaavoitetaan. Tämä on kaavatalouslaskennassakin huomioitu laske-
malla 35% alikulun kustannuksista mukaan tarkasteluun, loppuosa tulee sisällyttää muiden uusien alueiden kaavatalouteen.

Erityisalueet

Alueelle on osoitettu alueita jäteveden pumppaamoilla ja jätteiden kierrätykseen (ET). Lisäksi alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN).

Rymättylätien eteläpuolelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV), jonne on osoitettu paikkoja melunsuojaukselle ja maisemavallille.

Energia

Alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN). Alueita on lukumäärältään runsaasti, koska on haluttu luoda valmiutta mahdollisiin lisätarpeisiin liittyen aurinkoenergian laajamittaiseen tuottamiseen alueen kiinteistöissä.

Alueella on tarkoitus rakennustapaohjeen yhteydessä laatia tarkempi ohjeistus myös alueen energiaratkaisuihin. Asemakaavamerkinnoissä on myös kiinnitetty huomiota alueen energiaratkaisuihin.



5. Kaavan vaikutukset

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella. Rakennusten, rakennelmien ja katujen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa urheilukenttä, leikkipuistoja, valleja ja ulkoilureittejä.

Suunnitelma poikkeaa vähäisesti voimassaolevasta osayleiskaavasta Särkäsalmmentien linjauksen ja Rymättylätien liittymän osalta sekä rakennusten käyttötarkoitusten osalta. Alueelle on osoitettu pientalovaltaisen asumisen lisäksi julkisten lähipalvelujen korttelialue ja liikerakennusten korttelialue sekä kerrostalojen korttelialueita, mutta asutuksen painopiste on pientaloissa korttelialueiden pinta-alalla tarkasteltuna. Seuraavan kaavoitusvaiheen suunnitelmissa on rakentamiseltaan täysin pientaloille varattu asuinalue. Alueen kehittymistä Luonnonmaan kesukseksi palveluineen on pidetty hyvänä, koska alueesta muodostuu myös Luonnonmaan suurin asuinkeskittymä.

Alueen toteuttamisen yhteydessä on laadittu suunnitelma myös alueen länsipuolella sijaitsevan Ylitien liittämiseksi vesi- ja viemäriverkostoihin.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänteitä.

5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat luontoympäristöä merkittävästi. Vapaat luontoalueet pienenevät rakennetun ympäristön tieltä.

Alueelle on laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on tämän selostuksen liitteenä. Luontoselvitykseen on tehty tarkennuksia vuoden 2019 aikana, jotka on liitetty luontoselvityksen jatkeeksi. Tarkennuksissa ei havaittu asioita, jotka olisivat vaikuttaneet kaavan sisältöön.

Luontoselvityksessä esiintyviä luontoarvoja on suunnittelussa huomioitu niin hyvin kuin kohtuullisen tehokas maankäyttö on antanut mahdollisuuksia.

Yleiskaavasta poikkeavat ratkaisut eivät kohdistu suojeltaviin luontokohteisiin.

5.3 Vaikutukset ekologisiin yhteyksiin

Alueen virkistysalueet on suunniteltu niin, että yleiskaavassa osoitettu ekologinen yhteys (V) on toteutettu osittain hieman osayleiskaavaa kapeampana (Virkistysalueet Lohikäärme – Pegasus - Kolmio) koska katualue on toteutettu samalle alueelle, mutta vastaavasti hieman pohjoisemmas on sijoitettu myös ekologinen yhteys itä-länsisuunnassa (Virkistysalueet Orionin vyö – Lyyra – Lohikäärme). Alueen läpi muodostuu ekologinen yhteys myös pohjois-eteläsuunnassa (Virkistysalue Lohikäärme ja suojaviheralue Pieni Karhu). Perhetalolle suunniteltu korttelialue (YL) rajoittuu näihin ekologisiin yhteyksiin. Virkistysalueet on yhdistetty toisiinsa verkostoksi sekä ekologisten yhteyksien, että ulkoilureittien muodostumiseksi.

5.4 Vaikutukset maisemaan

Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat maisemaa merkittävästi. Alueen tärkeimmät maisema-arvot on huomioitu suunnittelussa. Alue rajautuu



pääosin metsiin, joten se ei merkittävästi näy muihin suuntiin kuin Rymättyläntielle, sekä Ylitien ja vähäiseltä osin Linnavuoren nykyisille asuinalueille.

Yleiskaavasta poikkeavat ratkaisut eivät vaikuta alueen suurmaisemaan. Paikallisesti alueen rakennuskanta on perhetalon ja kaupan alueella suurempimittakaavaista kuin olisi yleiskaavan mukaisessa ratkaisussa, mutta vaikutus jää alueen sisäiseksi.

5.5 Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu myös alueen rakentumisen vaikutusta ympäröivien alueiden liikenteeseen. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 490 uutta asukasta. Uudet asukkaat ja uudet palvelut lisäävät liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Alueen liikenne tapahtuu kaava-alueen sisällä uusilla kaduilla, ja liikenne liittyy Rymättyläntielle uudesta liittymästä. Särkänsalmentien alkuosa linjataan uudelleen.

Alueen pohjoinen katuyhteys on kaavaehdotuksessa esitetty yleiskaavasta poikkeavalla tavalla, koska liikenteellisissä tarkasteluissa todettiin suuren asuinalueen tarvitsevan sujuvampaa reitin ja oman liittymän alueelle. Myös Särkänsalmentien nykyinen liittymä Rymättyläntielle on katsottu vaaralliseksi. Asiasta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa ja ratkaisua on pidetty parempana kuin yleiskaavan tielinjausta.

Alueen liittyminen Rymättyläntiehen on liikenneselvityksessä esitetty toteutettavaksi joko normaalina kolmihaaraliittymänä, jossa on kääntyvien kaistat tai kiertoliittymänä jossa olisi lisäkaista keskustasta saariston suuntaan ajaville. Asemakaavan mitoituksessa on varauduttu molempiin vaihtoehtoihin. Kiertoliittymä laskisi nopeuksia, vähentäisi liikennemelua, parantaisi uuden alueen saavutettavuutta ja loisi alueelle kaupunkimaiseman imagon. Kiertoliittymien on todettu olevan turvallisempia. Asiasta on lisää tietoa liikenneselvityksen kohdassa 5.5.

Asemakaavoituksen seuraavassa vaiheessa tutkitaan alueen liittymistä nykyisiin Linnavuoren, Kaivolän, Kukolanvainion ja Haijaisten alueisiin. Asemakaavaehdotus jättää useita vaihtoehtoja, miten ”Linnunrata” ja ”Taivaankansi –nimiset kadut voivat tulevaisuudessa liittyä eteläisempiin alueisiin.

Alue liittyy idässä Särkänsalmentiehen, joka siirretään kulkemaan uudelle alueelle ja liittymään sitä kautta Rymättyläntiehen. Siirto parantaa Rymättyläntien liikenneturvallisuutta, ja parantaa uusien palvelujen saavutettavuutta Särkänsalmentien suunnasta saavuttaessa. Samalla uusi linjaus luo rinnakkaistieyhteyden Rymättyläntien eteläpuolelle, joka liikennesuunnittelun kannalta on koettu tärkeäksi.

Alueen rakentuminen tulee lisäämään liikennettä Rymättyläntiellä, mutta tämä on huomioitu jo yleiskaavan selvityksissä. Rymättyläntien kapasiteetti riittää kyllä, mutta Käkölän ja Luonnonmaantien liittymien toimintaan tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää entistä enemmän huomiota.

Osa saariston suunnan linja-autoyhteyksistä ajetaan Särkänsalmentietä, jolloin nyt kaa-voitettava aluekin tulee joukkoliikenteen piiriin. Pidemmän aikavälin tavoitteena on huomattavasti paremman palvelutason luominen myös Luonnonmaan joukkoliikenteelle, erityisesti Luonnonmaan perhetalolle asti.



Kevyen liikenteen osalta uusi alue luo lisää reittejä perhetalolle. Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa toteuttaa uusi alikulku Rymättylätien alitukseen kaava-alueen koillispuolelle. Kaavassa Rymättyläntie on mitoitettu niin, että siihen mahtuu myös osayleiskaavan mukainen kävely- ja pyörätie, joskin Luonnonmaantietä ja uuden alueen reittejä pidetään suunnittelussa ensisijaisina reitteinä verkoston kehittämisessä.

5.6 Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Luonnonmaalla ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä.

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheessa työpaikkoja ja vilkastuttaa seutukunnan taloutta, kun alueen koko rakennusoikeuden rakentamisen arvo on noin 67 miljoonaa euroa (laskentaperusteena 2.000 € / k-m² ja toteutumisprosentti 80%) ja lisäksi alueen yhdyskuntatekniikan rakentaminen maksaa noin 5 miljoonaa euroa. Rakentaminen ajoittaa useille vuosille.

5.7 Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen osalta.

Tulot: Tontinmyyntitulojen ja kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi on arvioitu noin 5,5 miljoonaa euroa. Tonttien myyntihinnan arviointiperusteena on ollut:

- kerrostalot 125 euroa / kerrosneliömetri (€ k-m²)
- yhtiömuotoiset pientalot 175 € / k-m²
- omakotitalojen rakennusoikeuden hinta keskimäärin noin 210 € / k-m² (omakotitontin keskihinta olisi silloin noin 30.300 €)
- (arviossa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöverotulojen kasvua)

Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi on arvioitu noin 3.9 miljoonaa euroa. Kun lisäksi huomioidaan alueen maanhankintakulut, melunsuojauskulut, virkistysalueiden ja urheilukentän rakennuskulut, alueellisen vetovoimatekijän kustannukset, uuden alikulun osalta 35% kustannuksista sekä muita alueen toteuttamisen kannalta välttämättömiä kustannuksia päästään investointien osalta noin 5,4 miljoonan euron kokonaissummaan.

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

5.8 Muut vaikutukset

Alueen toteutumisella on merkittävä vaikutus Luonnonmaan palvelutason parantumiseen. Kaava mahdollistaa mm perhetalon, kaupan ja huoltoaseman sijoittumisen alueelle.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänteitä.

Alueen hulevedet johdetaan idässä ja lännessä nykyisiin laskuojiin. Laskuojien toiminta tulee turvata lisääntyvän hulevesikuormituksen osalta. Alueelle laaditut hulevesimääräykset ja huleveden käsittelyalueet osaltaan pienentävät alueen aiheuttamaa hulevesikuormitusta.



5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle tullaan laatimaan rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakennustapaohjeen yhteydessä laaditaan havainnepiirustuksia kaava-alueelta jotka havainnollistavat tonttien suunnittelua sekä rakennusten sijoittamista tonteille.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on laaja ja sen toteuttaminen kestää useita vuosia. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Toteutus aloitetaan YL-korttelialueen läheisyydestä.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen sekä maankäyttöosasto seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii suunnitelmilta huolellista suunnittelua tontin käytön osalta, jotta alueen ominaispiirteet ja maastonmuodot pystytään mahdollisimman hyvin säilyttämään.

Naantalissa 15.1.2020

Oscu Uurasmaa

kaupunginarkkitehti