

AK-367 RYMÄTTYLÄNTIEN ETELÄPUOLISEN ASUNTOALUEEN JA LUONNONMAAN PERHETALON ASEMAKAAVA, OSA II

Asemakaavan selostus, liittyy 2.9.2022 päivättyyn asemakaavakarttaan.

Selostus on päivitetty muistutusten, lausuntojen, vastineiden, vaikutusten arvioinnin ja pienten kaavamuutosten osalta. Muutokset eivät aiheuta kaavan asettamista uudelleen nähtäville. Selostusta on myös päivitetty kaavatalouslaskelman ja perhetalon 1-vaiheen toteutuksen osalta.



Ilmakuva suunnittelualueelta. Kuvassa on esitetty Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen osa 1 luonnoksen yhteydessä käsitelty alue punaisella ja myöhemmin luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (Ak-367).

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet.

Kaava on jatkoa aiemmin laadittuun perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisia palveluja, asumisen ja virkistysalueiden sijoittamiseen mahdollista-vaan Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavaan osa 1 (Ak-333).

1.2 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-367 Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II.

Asemakaava koskee Naantalin kaupungissa (529) sijaitsevia kiinteistöjä 422-1-10, 422-1-17, 422-1-18, 422-1-20, 422-1-23, 422-1-27, 430-1-195, 430-1-130, 430-1-189 sekä osakiinteistöjä 401-1-57, 422-1-30, 430-1-24, 430-1-129, 430-1-173 ja 430-1-196

Asemakaavalla muodostuu:

122. kaupunginosan (KUOSTANO) korttelit 15 - 41, lähivirkistysaluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, energihuollon aluetta sekä liikennealueita.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.3 Kaavakäsittelyt

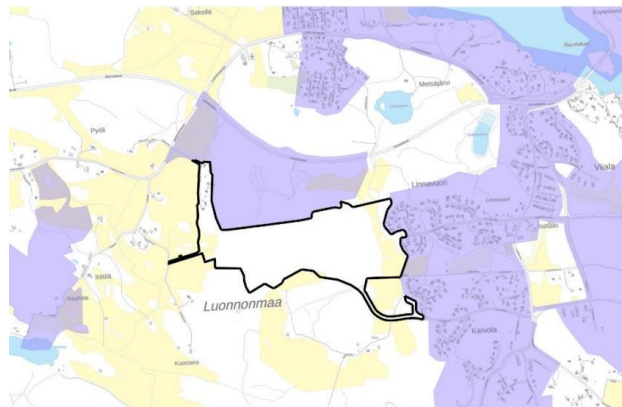
| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------|
| Vireilletulo: | Kaupunginhallitus | 22.10.2018 | § 345 |
| OAS: | Tekninen lautakunta | 28.11.2018 | § 122 |
| OAS: | Tekninen lautakunta | 6.3.2019 | § 20 |
| kaavaluonnos: | Valmisteluaineiston nähtävilläolo MRA 30 § | 29.3. – 30.4.2019 | |
| kaavaehdotus: | Tekninen lautakunta | 23.10.2019 | § 95 |
| nimistö: | Nimistötoimikunta | 27.8.2019 | |
| kaavaehdotus: | Tekninen lautakunta | 23.10.2019 § | § 95 |
| kaavaluonnos/Ylitien ak | Tekninen lautakunta | 29.4.2020 | § 38 |
| kaavaluonnos/Ylitien ak | Valmisteluaineiston nähtävilläolo MRA 30 § | 5.6. – 20.7.2020 | |
| kaavaehdotus: | Tekninen lautakunta | 27.10.2021 | § 126 |
| kaavaehdotus: | KH kehitys- ja henkilöstöjaos | 22.11.2021 | § 31 |
| kaavaehdotus: | Kaupunginhallitus | 20.12.2021 | § 488 |
| kaavaehdotus: | julkinen nähtävilläolo MRL 65 §, MRA 27 § | 22.4.-23.5.2022 | |
| kaavan hyväksyminen: | Kaupunginhallitus | 28.11.2022 | § 350 |
| kaavan hyväksyminen: | Kaupunginvaltuusto | 12.12.2022 | § 119 |

Kaavaprosessista ja sen päätöksistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.3.

1.4 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee melko keskellä Luonnonmaan saarta, Rymättyläntien eteläpuolisella alueella. Matkaa Naantalin keskustaan on noin kaksi kilometriä. Kaava-alueen koko on noin 34,9 hehtaaria.

Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla mustalla rajauksella. Alueet, joilla on voimassa oleva asemakaava, on merkitty liilalla (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 SUUNNITTELUTILANNE | 7 |
| 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET..... | 9 |
| 3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE | 9 |
| 3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN | 9 |
| 3.3 SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET..... | 9 |
| 3.4 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ..... | 11 |
| 3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 15 |
| 3.6 ASEMAKAAVALUONNOS, RYMÄTTYLÄNTIEN ETELÄPUOLISEN ASUNTOALUEEN JA LUONNONMAAN PERHETALON ASEMAKAAVA | 16 |
| 3.7 ASEMAKAAVALUONNOS, YLITTIEN ASEMAKAAVA AK-369..... | 18 |
| 3.8 ASEMAKAAVAEHDOTUS | 19 |
| 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 22 |
| 4.1 KAAVAN RAKENNE | 22 |
| 4.1.1 MITOITUS..... | 22 |
| 4.1.2 PALVELUT | 22 |
| 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN | 22 |
| 4.3 ALUEVARAUKSET..... | 23 |
| 5. KAAVAN VAIKUTUKSET | 24 |
| 5.1 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUTEEN | 24 |
| 5.2 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN..... | 24 |
| 5.3 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN..... | 25 |
| 5.4 VAIKUTUKSET EKOLOGISIIN YHTEYKSIIN | 25 |
| 5.5 VAIKUTUKSET MAISEMAAN..... | 25 |
| 5.6 LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET..... | 25 |
| 5.7 YRITYSVAIKUTUKSET..... | 26 |
| 5.8 VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TALOUTEEN | 27 |
| 5.9 MUUT VAIKUTUKSET | 27 |
| 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 27 |
| 5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT | 27 |
| 5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS | 27 |
| 5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA | 28 |



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. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma
8. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, valumakartta
9. Meluselvitys (pohjoisosa)
10. Liikenneselvitys
11. Asemakaavaehdotus, kaavakartan pienennös
12. kaavamerkinnot, pienennös
13. Vuorovaikutusraportti + vastine valtuustoaloitteeseen (KV 29.4.2019 §31)
14. Ylitien akm mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet
15. Havainnekuvia suunnittelualueesta
16. Rakennustapaohje
17. Selvitys Ylitien rakennetusta ympäristöstä
18. Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet
19. Ote pöytäkirjasta



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Luonnonmaan saaren keskellä Rymättyläntien eteläpuolella, noin 2,5 kilometriä Naantalin keskustasta linnuntietä mitattuna. Suunnittelualueen koko on noin 34,4 hehtaaria. Alueen korkeusasemat vaihtelevat alimpien peltojen alle kahdesta metristä korkeimpien kallioiden 33 metriin merenpinnasta.

Luonnonympäristö

Asemakaavoitettava alue käsittää laajan kallioiden metsäalueen, joka rajautuu pohjoisosiltaan voimalinjaan ja länsiosiltaan peltoon. Alueen itäosassa on kapea peltokaistale, joka rajautuu tiheään pientaloasutukseen. Alueen eteläpuolella on metsä- ja peltoalueita.

Puusto on havupuuvältaista, kallioiden alueilla ja niiden reunoilla valtapuuna on mänty. Suurin osa alueen metsäkuvioista on harvennettu muutamia vuosia sitten, alueen pohjoisosassa lähellä voimalinjaa on myös taimettuvaa avohakkuualueita. Alueella ei ole vanhan metsän kuvioita tai luonnontilaisia kohteita lukuun ottamatta erityiskohteita: alueen pohjoisosassa olevaa pienialaista avokallioaluetta jyrkänteineen, sekä pinta-alaltaan noin 5 aarin kokoista lehtolaikkua, joka on metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Suunnittelualueen länsipuolella laajan peltoalueen itäreunalla on kuusi erillistä, puustoista metsäsaarekettä, jotka ovat maisemallisesti merkittäviä. Yhtä lukuun ottamatta ne sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella.

Alueen pesimälinnusto on tavallista asutuksen reunametsien ja havupuuvältaisten metsien lajistoa. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella havaittiin pyy, harmaapäätikka ja palokärki. Näistä varmuudella kaava-alueen sisäpuolella pesi pyy. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainituista lintulajeista alueella havaittiin tervapääsky, västäräkki, töyhtötiainen, pensaskerttu ja viherpeippo.

Suunnittelualueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia, uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä tai vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä.

Alueen luontoarvoja on selvitetty luontoselvityksellä (Suomen Luontotieto Oy / Jyrki Matikainen 2018), sekä siihen tehdyllä täydennyksellä (2019). Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteenä.

Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Kaavoitettavan alueen länsiosassa on 6 asuinkiinteistöä pää- ja piharakennuksineen, muilta osin alue on toistaiseksi rakentamaton. Alue rajautuu pohjoispuoleltaan uuteen, Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueeseen osa 1 (Ak-333), jossa on käynnissä kadunrakennus sekä muita rakennushankkeita. Itäpuoleltaan kaavoitettava alue rajautuu olemassa oleviin Linnavuoren ja Kaivolän



pientaloalueisiin, lännessä Särkäsalmementien tuntumassa sijaitsevaan peltoaukeaan ja etelässä metsä- ja peltoalueisiin. Alueen eteläreuna yhdistyy ulkoilupolkuihin.

Alueen rakennukset ovat rakentuneet eri vuosikymmeninä, ja edustavat oman aikakautensa tyypillistä rakentamista. Rakennukset eivät kaupunginarkkitehdin näkemyksen mukaan sisällä erityisiä suojelullisia arvoja niin yksittäisinä rakennuksina kuin alueellisena kokonaisuutenakaan. Alueen rakennuskannasta on laadittu rakennusinventointi, joka on tämän selostuksen liitteenä (Selvitys Ylitien rakennetusta ympäristöstä).

Alueen pohjoispuolella on suurjännitesähkölinja ja muita pienempiä sähkölinjoja. Olemassa olevilla kaduilla ja teillä kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja.

Palvelut

Alueella ei vielä ole palveluja. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolelle on juuri avattu kauppa ja polttoaineen jakeluasema sekä sinne on rakentumassa perhetalokokonaisuus, joka käsittää muun muassa varhaiskasvatuksen, esiopetuksen, alakoulun tilat sekä liikunnallisia tiloja. Joukkoliikenne tulee jatkossa kulkemaan uuden alueen kautta. Suunnitelluajankohtana lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu alueen pohjoispuolella (etäisyys 1,5 km), Linnavuoren päiväkotit 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 poluista on hyväkuntoisia ja alueelle on rakennettu mm. siltoja ojien yli. Osa alueesta on tiheäkasvuista pehmeäpohjaista kosteikkoa, jolla kulkeminen on vaikeaa.

Liikenne

Alueella ei tällä hetkellä ole muita katuja kuin Ylitie-niminen tonttikatu alueen länsiosassa, joka yhdistyy Särkäsalmementiehen.

Alueen pohjoispuolella on perhetalon 1-vaiheen katuverkko.

Alueen itäpuolella on Linnavuoren ja Kaivolan asuinalueiden katuverkot joihin ajoneuvo-liikenne kulkee Käköläntien kautta.

Alueen eteläreuna yhdistyy ulkoilupolkuihin.

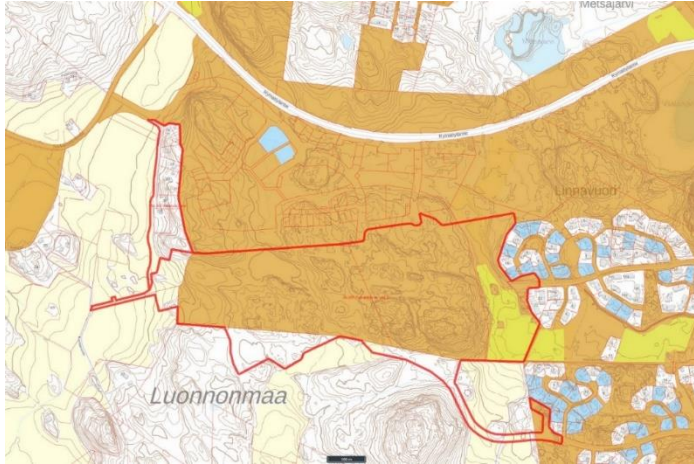
Kaavoitettavasta alueesta lähiympäristöineen on laadittu liikenneselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä. (Liite 10)

Ympäristöhäiriöt

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 eteläosa ja län-sireuna ovat yksityisessä omistuksessa. Kolmen maanomistajan kanssa tehdään tarvitta-essa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.



Ote kaupungin maanomis-tuskartasta (ei mittakaa-vassa): suunnittelualue on osoitettu punaisilla rajauk-silla.

Maanomistuskartta on myös selostuksen liitteessä 4.

2.2 Suunnittelutilanne

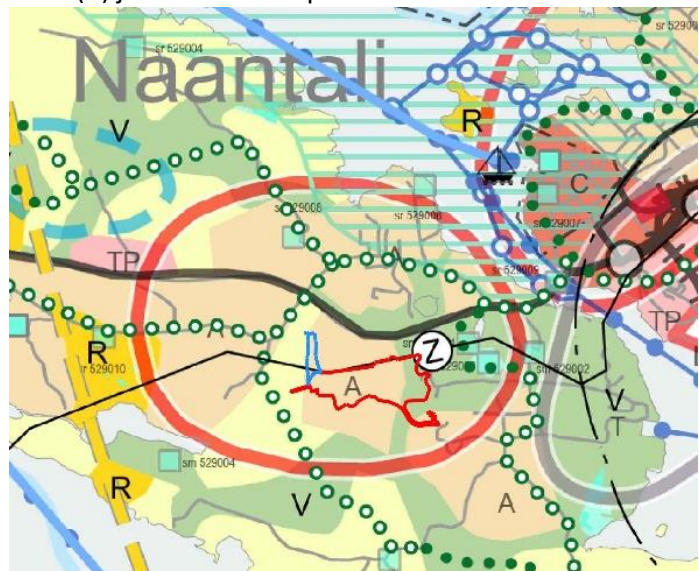
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaava-ssa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), maa- ja metsätalous-valtaiseksi alueeksi (M) ja virkistysalueeksi (V). Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee suurjännitelinja (z).

27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tulleessa Varsinais-Suomen taaja-mien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

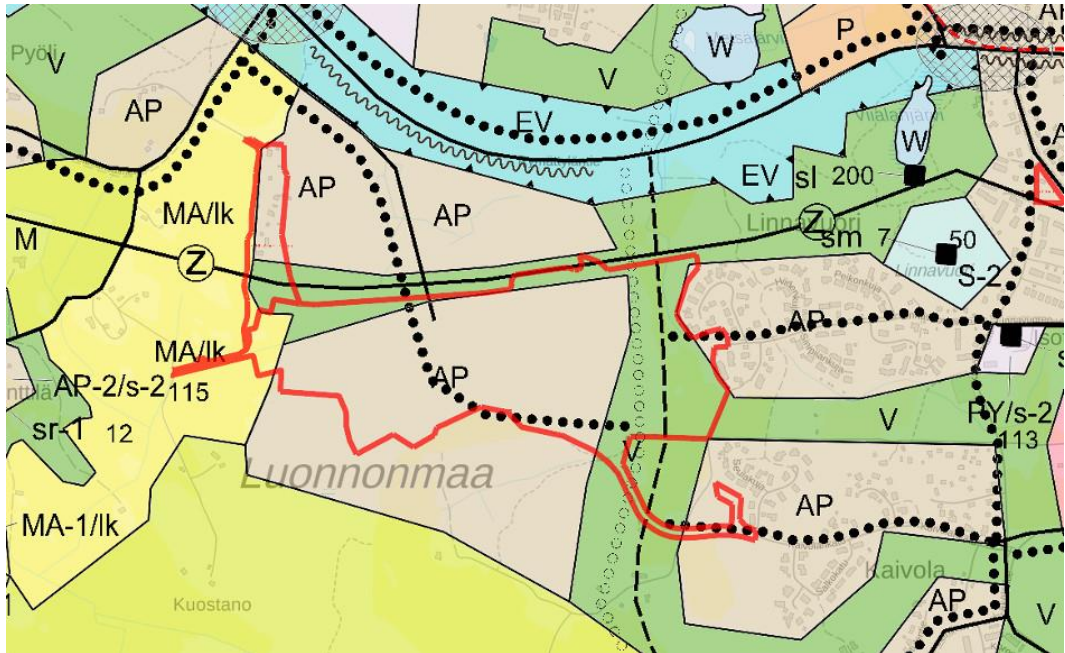
Ote maakuntakaavasta. Ku-vassa on esitetty Rymättylän-tien eteläpuolisen asuntoalu-teen ja Luonnonmaan perhe-talon asemakaava-alueen osa 1 (Ak-333) luonnoksen yhteydessä käsitelty alue pu-naisella ja myöhemmin



luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaava (liite 3)

Osayleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuinluetta (AP), virkistysaluetta (V) 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 ulkoilureitti (palloviiva) sekä ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus (katkoviiva).

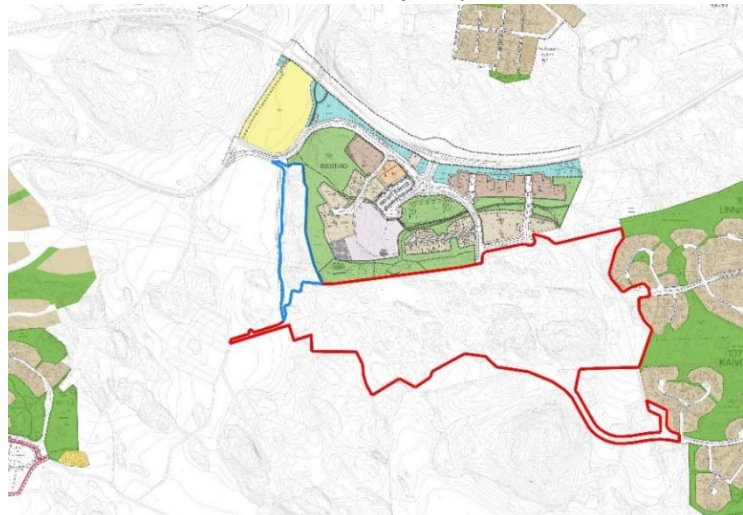


Osayleiskaavan päivitys on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Työ on edennyt selvitysvaiheeseen ja sen aikana on laadittu "Luonnonmaan visio", joka toimii yhtenä lähtöaineistona osayleiskaavan tavoitteita asetettaessa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisreunaltaan kaupunginvaltuuston 3.2.2020 hyväksymään Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueeseen osa 1 (Ak-333) ja itäpuoleltaan vuonna 1991 vahvistettuun Linnavuoren ja Kaivolan asemakaava-alueeseen (Ak-206).

Ote asemakaavayhdistelmästä: kuvassa on esitetty Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen osa 1 (Ak-333) luonnoksen





yhteydessä käsitelty alue punaisella ja myöhemmin luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.

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 voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Laadittava asemakaava on jatkoa aiemmin laadittuun Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavaan osa 1 (Ak-333), joka mahdollistaa perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisia palveluja, asumisen ja virkistysalueiden sijoittamisen Luonnonmaalle.

Nyt laadittavan asemakaavan tavoitteena on laajentaa edellä mainittua kaava-aluetta ja osoittaa pääosin osayleiskaavan mukaisesti alueita asumiseen, virkistysalueisiin ja liikenteelle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kaupunginhallitus teki 22.10.2018 § 345 päätöksen Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan laatimisesta.

3.3 Suunnittelua koskevat päätökset

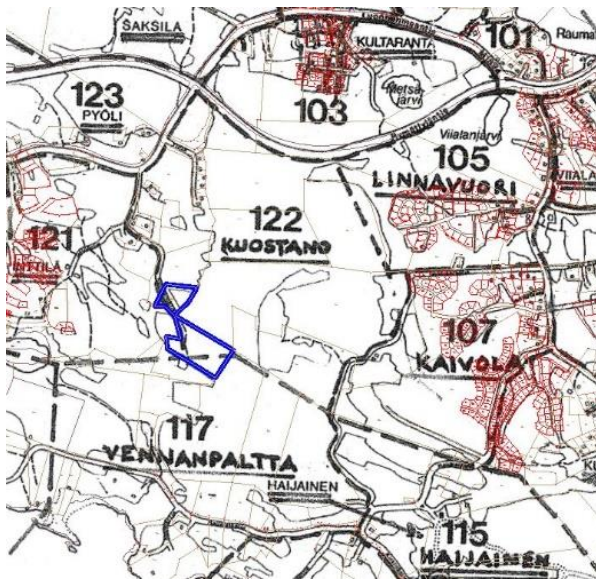
Tekninen lautakunta

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.

Nimistötoimikunta

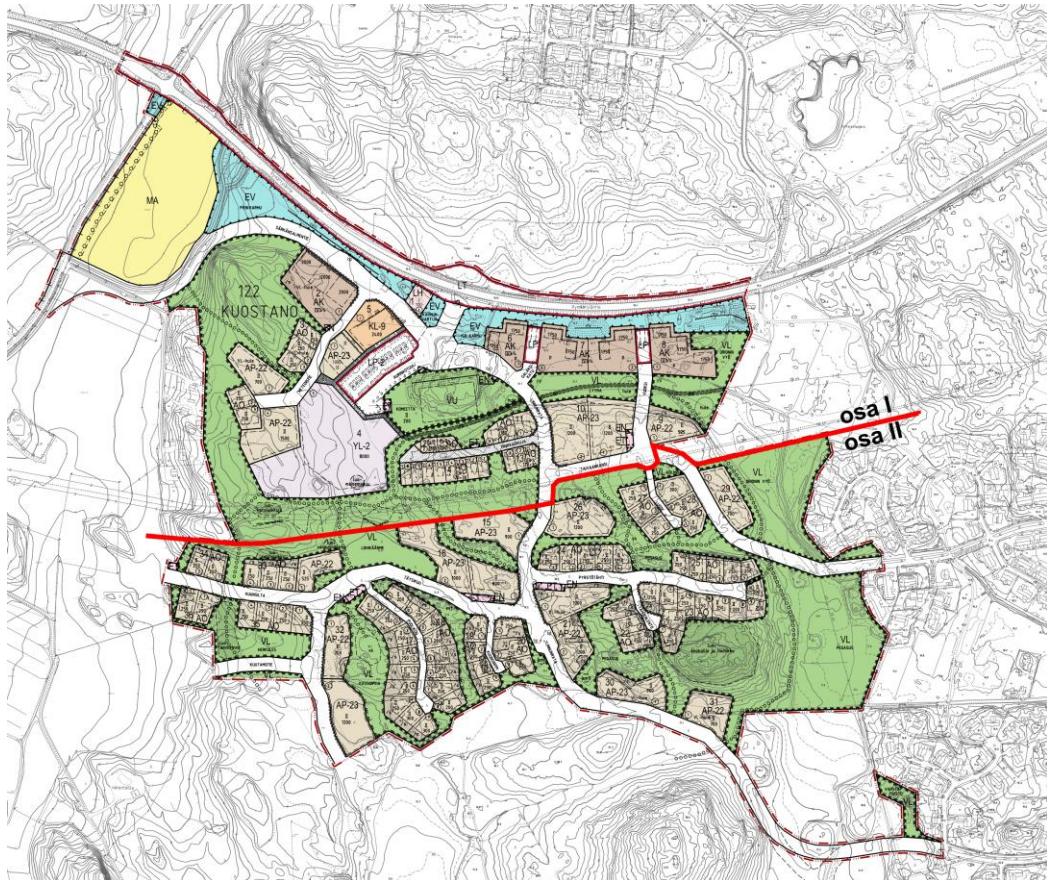
Nimistötoimikunta kokoontui useita kertoja alueen nimistöä miettiessään. Alueen nimistön teemaksi tuli taivas, tähdet, tähtikuviot ja taivaalta johtuvat ilmiöt. 27.8.2019 pidetyssä kokouksessaan nimistötoimikunta päätti ehdotuksensa katujen ja puistojen nimiksi. Päätetty nimet on lisätty kaavakarttaan. Osa nimistöstä on jo otettu käyttöön perhetalon 1-vaiheen asemakaava myötä.



Luonnonmaalle on laadittu suunnitelma kaupunginosajaoksi (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 keskivaiheille.

Tekninen lautakunta

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan asemakaavaehdotusta käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 23.10.2019. Tekninen lautakunta päätti jakaa kaavan kahteen osaan voimalinjan lähistöltä.



Ote asemakaavaehdotuskartasta (päiväty 14.10.2019) osoittaa kaava-alueen alustavan jakamisen pohjoisosaan (osa I) ja eteläosaan (osa II).



Kaavaehdotuksen pohjoisosan kaavatyötä päätettiin jatkaa päivittämällä kaava-aineisto uuden rajauksen mukaisiksi ja merkitsemällä niihin uusi päiväys. Lisäksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan pohjoisosa asetetaan julkisesti nähtäville.

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan eteläosa palautettiin valmisteltavaksi. Valmistelun yhteydessä laaditaan tarkemmat selvitykset eri katulinjausvaihtoehdoista, sekä muutetaan tarvittaessa asemakaavaehdotusta.

Tekninen lautakunta / Ylitien alue

Kokouksessaan 29.4.2020 tekninen lautakunta päätti, että 23.4.2020 päivätystä Ylitien alueen valmisteluaineistosta varataan osallisille MRA 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Lisäksi lautakunta päätti, että nähtävilläolon jälkeen Ylitien kaavaluonnoksen alue liitetään osaksi Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta. 23.4.2020 päivitetty Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta (AK-367) koskeva OAS merkittiin tiedoksi.

3.4 Osallistaminen ja yhteistyö

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osat I ja II

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, 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 käynnistämisyhteistyössä pidettiin yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla.

Perhetalon 1-vaiheen asemakaavan (AK-333) 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, joka käsitti myös Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan osan 1, jätettiin määräaikana viisi pyydettyä lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY keskus, pelastuslaitos ja maakuntamuseo antoivat lausunnon, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta sekä koulutuslautakunta käsitteivät 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, joka käsitti myös Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan osan 1 (eli pohjoisosan), 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. Osa lausuntojen ja mielipiteiden asioista on käsitelty jo perhetalon 1-vaiheen asemakaavan yhteydessä, mutta ne kaikki liitetään myös 2-vaiheen asemakaavakäsittelyyn koska ne liittyivät laajempaan kaavakokonaisuuteen.

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. Aloituksen on allekirjoittanut 10 valtuutettua.

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

Aloituksen lopussa esitetään että: *"Esitämme, että kaupunginhallitus ottaa aktiivisen osan 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."*

Aloite on jo kaupunginvaltuustossa todettu loppuunkäsitellyksi (KV 9.12.2019 §88), mutta aloite ja sen käsittely 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.

Alueen länsipuoleisen maanomistajan kanssa on neuvoteltu kunnallistekniikan sijoittamisesta sekä ulkoilureittien mahdollistamisesta. Maanomistajan kanssa laaditaan sopimuksia, kun kaavoitus etenee.

Alueen eteläpuoleisen maanomistajan kanssa on keskusteltu kaavan ratkaisusta. Maanomistajan kanssa laaditaan sopimuksia, kun kaavoitus etenee.

Ylitien asemakaava

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 aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, Caruna Oyj, Fingrid Oy, verkkoyhtiöt 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.

Asemakaavan 23.4.2020 päivätty valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 5.6. – 20.7.2020.

Kaikille avoin yleisötilaisuus järjestettiin kaavakävelynä 17.6.2020 Ylitiellä.

Viranomaisyhteistyö

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Caruna Oy jätti asiasta lausunnon ja Varsinais-Suomen ELY keskus kommentoi kaavaluonnosta. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja DNA Oyj ilmoittivat, ettei niillä ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa, 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 neljä mielipidettä. Osassa mielipiteistä on samoja nimiä eri palautteissa.

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

Neuvottelut maanomistajien kanssa

Yhden Ylitien kiinteistönomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II

Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ylitien asemakaava-alue liitettiin ehdotusvaiheessa tähän perhetalon II-vaiheen asemakaava-alueeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin sen mukaisesti.

Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Asemakaavan 12.10.2021 päivätty aineisto oli MRL 65§ sekä MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtävillä 22.4. – 23.5.2022.

Kaikille avoin yleisötilaisuus järjestettiin Naantalin valtuustosalissa 3.5.2022.

Muistutusten, lausuntojen ja muun jatkosuunnittelun myötä asemakaavaan on tehty vähäisiä muutoksia, jotka eivät kuitenkaan vaadi kaavan laittamista uudelleen nähtäville.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa. Lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta.

Lausunnot ja niihin annetut vastineet on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteessä 18.

Muistutukset asemakaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta jätettiin 3 muistutusta, joissa oli yhteensä 47 allekirjoittajaa (24+8+15).

Lausunnot ja niihin annetut vastineet on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteessä 18.

Kaavoittaja haluaa erityisesti kiittää muistutuksenjättäjiä selkeistä ja asiapitoisista muistutuksista. Yhteiset muistutukset kertovat samalla myös hienon viestin alueen yhteisöllisyydestä. Nämä usean allekirjoittajan yhtenäiset muistutukset tulee huomioida kuten 47 (24+8+15) erillistä muistutusta.

Neuvottelut maanomistajien kanssa

Kaavoituksen aikana vuoropuhelua maanomistajien kanssa on jatkettu.

Samanaikaisesti on valmisteltu yhtä maankäyttösopimusta ja yhtä maakauppaa, jotka tulevat käsittelemään samaan aikaan asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyn kanssa.



Muutokset kaavaehdotukseen

Lausuntojen, muistutusten ja muun suunnittelun perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia.

- kaavamerkinnän /s määräyksessä esiintynyt sana ”suojeltava” on korvattu sanalla ”säilytettävä”. Muutos ei oleellisesti vaikuta merkinnän ja määräyksen sisältöön.
- yhdeksän tontin osalta /s-merkintä on osittain muutettu luo-merkinnäksi (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- joidenkin tonttien rakennusalojen rajauksia on pienennetty (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- joillekin tonteille on lisätty tai suurennettu /s-alueita (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- Kolmeen tonttiin on lisätty VL-hule -merkintä (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- Tähdennon varrella korttelin 22 rajausta on muutettu ja kolme AO-tonttia on muutettu yhdeksi AP-korttelialueeksi. Kortteli on pienentynyt, mutta rakennusoikeus on säilynyt samana. Osalle korttelialueesta on osoitettu liittymäkielto. Muutos johtuu alueen kauniista ja jyrkistä kalliomuodoista, joita on haluttu säilyttää.

Muutoksien mukaisesti ja asemakaavakarttaa ja -selostusta on muutettu sekä seuranta-
taulukko on päivitetty. Lisäksi selostukseen ja sen liitteeseen on päivitetty vuorovaiku-
tuksen osalta lausunnot, muistutukset sekä kaavoittajan vastineet.

Kaavatalouslaskelmaa on päivitetty (selostuksen kohta 5.7: vaikutukset kaupungin ta-
louteen).

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät kaavoittajan näkemyksen mukaan ole luon-
teeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen näh-
täville.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

Kaupunginhallitus / päätös kaavatyön käynnistämisestä 22.10.2018 § 345

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Luonnonmaan perhetalon rakentaminen
kaavaillussa aikataulussa ja suunnitella uusia korkeatasoisia asuntoalueita, joiden avulla
varmistetaan kaupungin tonttitarjonta Luonnonmaalla useaksi vuodeksi. Liikennejärjes-
telyjä 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
(päiväkotij, koulu ja muita palveluja), kaupallisten palvelujen sekä virkistysalueiden sijoit-
tumista 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 / vaihtoehdoisen ajoyhteyden huomioiminen korostui luonnosvaiheen palautteen myötä.

Perhetalon kaava-alueen jakamisen myötä osa tavoitteista jakautui kahden eri asemakaavahankkeen alueelle.

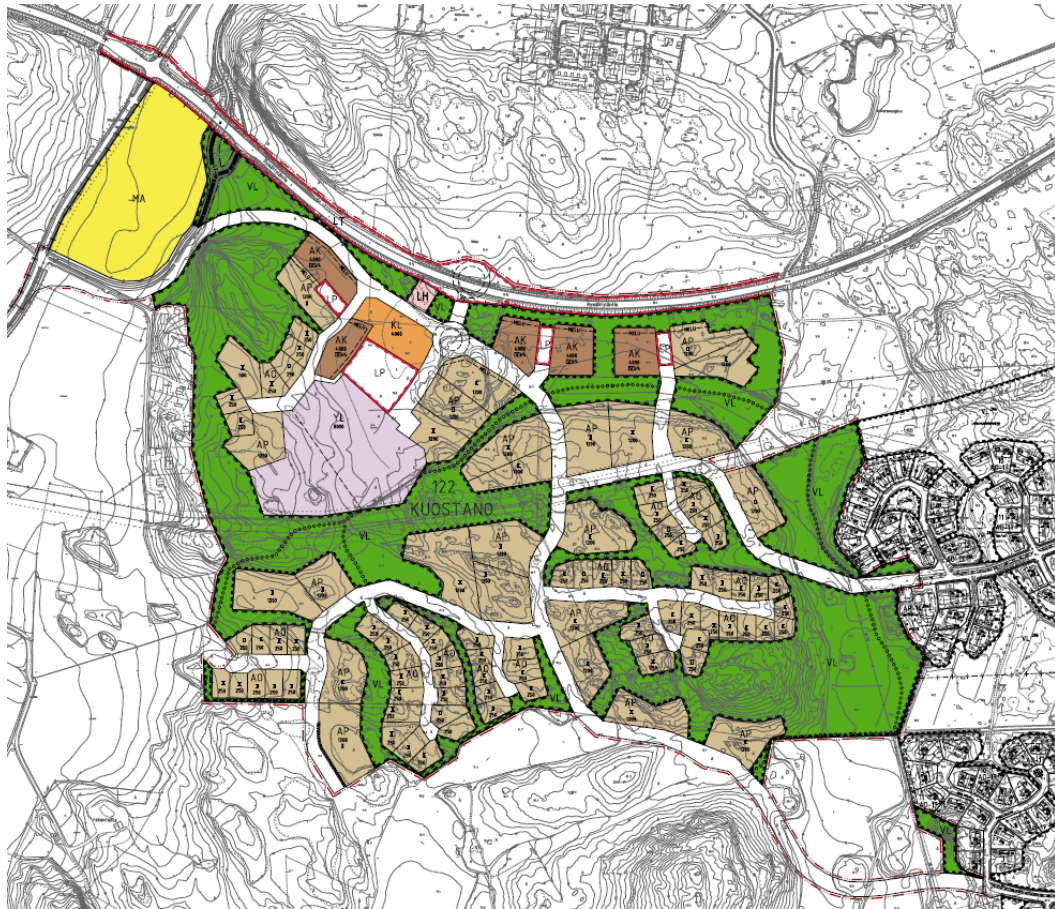
Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavoituksen yhteydessä Ylitien asukkaat toivoivat muistutuksessaan, että Ylitien alue liitettäisiin kyseiseen kaavoitukseen. Ylitien kaavatyö käynnistettiin erillisenä hankkeena ja alue liitettiin luonnosvaiheen jälkeen osaksi jo aiemmin käynnistettyä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta.

3.6 Asemakaavaluonnos, Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava

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 Rymättylätiehen 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 kestävän 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 asemakaava-alue, ei mittakaavassa.

Korttelialueet

Asemakaava-alueen suunnitelmassa 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 suunnitelmassa sallittu 2 ja kerrostaloille 4 ¼ 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 saatoliikenne 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 korttelialue.



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 Asemakaavaluonnos, Ylitien asemakaava Ak-369

Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavoituksen yhteydessä Ylitien asukkaat toivoivat muistutuksessaan, että Ylitien alue liitettäisiin kyseiseen kaavoitukseen. Ylitien kaavatyö käynnistettiin erillisenä hankkeena ja alue liitettiin luonnosvaiheen jälkeen osaksi jo aiemmin käynnistettyä Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen toisen vaiheen asemakaavoitusta.

Alueen kuvaus

Ylitien asemakaava-alueen koko on noin 2,9 hehtaaria. Alue rajautuu Ylitien länsipuoliseen peltoon, pohjoisessa ja koillisessa perhetalon alueen pohjoisosan vahvistuneeseen asemakaavaan (osa I), sekä tulee liittymään kaakossa ja etelässä alueen asemakaavoituksen toisen vaiheen asemakaavaan.

Alue on yksityisessä maanomistuksessa. Alueella on 6 asuinkäytössä olevaa rakennusta sekä useita piharakennuksia. Alustavan tarkastelun perusteella rakennuksilla ei ole suojeluarvoa. Rakennetuille kiinteistöille kulkee Ylitie-niminen yksityistie. Alueen eteläosassa on metsäinen kallio, sekä aluetta halkova sähkölinja.

Alueelle on perhetalon kaavoituksen yhteydessä laadittu luontoselvitys, selvityksen on laatinut Suomen Luontotieto oy / Jyrki Matikainen. Selvitys ei osoita erityisiä suojeltavia luontoarvoja alueelta. Luontoselvitys ja sen täydennys ovat liitteenä.

Korttelialueet

Rakennettujen kiinteistöille osoitettu rakennusoikeus pohjautuu nykyisen rakennusjärjestyksen sallimaan rakentamisen määrään. Isoimmille kiinteistöille määrää on hieman kasvatettu, ja niille sallittaisiin toisen asuinrakennuksen rakentaminen (tontit 1, 4 ja 6). Kiinteistökohtainen rakennusoikeus vaihtelee välillä 350 -620 kerrosneliometriä ($k-m^2$), yhteensä alueelle osoitettaisiin rakennusoikeutta $2.500 k-m^2$. Tällä hetkellä kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kiinteistöille saa rakentaa $350 k-m^2$ / rakennuspaikka. Kolmelle suurimmalle tontille esitetään mahdollisuutta jakaa kiinteistö kahteen osaan (tontit 1, 4 ja 6). Tonttien takaosassa on maaston mukaisesti osoitettu rakentamattomaksi jääviä alueita ja /s-merkinnällä olevia alueita kuten perhetalon alueen muissakin asemakaavoissa. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tonteille on osoitettu kaksi kerrosta.



Kuvassa ote Ylitien asemakaavaluonnoksesta, ei mittakaavassa.

Muut alueet

Rakennetuille kiinteistöille kulkeva Ylitie muuttuu asemakaavoituksen myötä kaduksi. Ylitien jatkeeksi on myös osoitettu kevyen liikenteen reitit etelään sekä kaakkoon, perhetalon suuntaan. Alueen eteläreunaan on osoitettu lähivirkistysaluetta.

Nimistö

Ylitien nimen ehdotetaan säilyvän. Kaavaluonnoksen eteläosassa olevalle virkistysalueelle on annettu nimi "Lohikäärme", joka jatkaa perhetalon alueen virkistysalueen nimitystä.

3.8 Asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualan aluerajaus on muuttunut. Ensi vaiheessa asemakaavaehdotusalue jaettiin teknisen lautakunnan päätöksen (23.10.2019 §95)



mukaisesti kahtia. Pohjoisosan kaavatyo jatkui ehdotusvaiheen käsittelyihin, eteläosa palautettiin valmisteltavaksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi pohjoisosan, eli Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, osa I (Ak-333) 2.3.2020.

Erillisenä kaavatyonä käynnistetty Ylitien asemakaava (Ak-369) liitettiin luonnosvaiheen jälkeen osaksi eteläistä kaava-alueetta, jonka jälkeen niitä käsitellään yhtenä asemakaavana nimellä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (Ak-367).

Kaavoitettavan alueen koko on nyt noin 34,9 hehtaaria. Siitä noin 31,5 hehtaaria käsiteltiin luonnoksena Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan osa I (Ak-333) yhteydessä, Ylitien asemakaava-alueen koko on n. 2,9 hehtaaria.

Teknisen lautakunnan käsittelyssä olleeseen (päiväty 14.10.2019) asemakaavaehdotukseen on käsittelyn jälkeen tehty runsaasti tarkennuksia muun muassa laadittujen selvitysten perusteella. Perusratkaisu on kuitenkin säilynyt ennallaan. Tässä on lueteltu oleellisia muutoksia:

1. Kaavan aluerajausta on muutettu: alueen pohjoisosa on irrotettu kaavasta ja Ylitien alue on lisätty suunnittelualueeseen.
2. AP-korttelialuetta (kortteli 15) pienennettiin alueen itäosassa, jotta metsänreuna säilyisi paremmin näkösuojana Linnavuoren suuntaan.
3. Sähkölinjan varoalueita tarkennettiin.
4. Lisättiin korttelikierrätyspisteiden, jätevedenpumppaamojen ja muuntamojen merkinnät.
5. Korttelien ja tonttien rajauksia sekä rakennusoikeuksia on tarkennettu.
6. Uusi tielinjaus ja aluerajaus lännessä mahdollistavat muutaman lisätontin, sujuvamman kevyen liikenteen reitistön alueelta länteen, sekä kunnallistekniikan kustannustehokkaamman toteuttamisen.
7. Katujen mitoitusta tarkennettiin mm. liikennesuunnittelun ja kevyen liikenteen tarpeiden johdosta.
8. Linnunradan itäpäässä muutettiin kadun linjausta, jonka seurauksena maisemallisesti merkittävä metsäsaareke säilyy paremmin ja maaston muodot pystytään paremmin huomioimaan kadun suunnittelussa. Samalla kadun linjaus ottaa jo paremmin huomioon tulevan mahdollisen ajoyhteyden etelän suuntaan.
9. Tarkennettiin alueen liikenneselvitystä. Uudessa selvityksessä tutkittiin tarkemmin eri katuvaihtoehtojen vaikutuksia. Samalla alueen linja-autoliikennettä tarkasteltiin uudella tavalla.
10. Huomioitiin Ylitien jätevesihuolto suunnittelussa.
11. Luontoarvoja sisältäviä, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ja kohteita on lisätty kaavakarttaan.
12. Suunnitelmia on tarkennettu laaditun hulevesitarkastelun perusteella
13. Lisättiin alueen länsireunaan kaistale maisemallisesti arvokasta peltoaluetta
14. Merkittiin MA-alueelle vesihuoltolinja



15. Siniviherkertoimen käyttöä tutkittiin, mutta sen ei todettu olevan Luonnonmaan olosuhteissa erityisen oleellista. Muilla kaavamääräyksillä on pyritty samaan vaikutukseen.

16. Selvitettiin että alueella ei ole tiedossa muinaismuistoihin liittyviä löytöjä.

Asemakaavaehdotus on kuvailtu tarkemmin kappaleessa 4.0. Asemakaavatyön ohella on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, liikenneselvitys, hulevesiselvitys ja tarkennettu luontoselvitystä. Alueen pohjoisosasta aiemmin laadittu meluselvitys kohdistuu osittain myös nyt käsittelyn kohteena olevalle kaava-alueelle.

Muutokset kaavaehdotukseen hyväksymisvaiheessa

Lausuntojen, muistutusten ja muun suunnittelun perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia.

- kaavamerkinnän /s määräyksessä esiintynyt sana ”suojeltava” on korvattu sanalla ”säilytettävä”. Muutos ei oleellisesti vaikuta merkinnän ja määräyksen sisältöön.
- yhdeksän tontin osalta /s-merkintä on osittain muutettu luo-merkinnäksi (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- joidenkin tonttien rakennusalojen rajauksia on pienennetty (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- joillekin tonteille on lisätty tai suurennettu /s-alueita (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- kolmeen tonttiin on lisätty VL-hule -merkintä (nämä muutokset kohdistuvat kaupungin omistamille maille)
- Tähtenlennon varrella korttelin 22 rajausta on muutettu ja kolme AO-tonttia on muutettu yhdeksi AP-korttelialueeksi. Kortteli on pienentynyt, mutta rakennusoikeus on säilynyt samana. Osalle korttelialueesta on osoitettu liittymäkielto. Muutos johtuu alueen kauniista ja jyrkistä kalliomuodoista, joita on haluttu säilyttää.

Muutoksien mukaisesti asemakaavakarttaa ja -selostusta on muutettu sekä seuranta-
taulukko on päivitetty. Lisäksi selostukseen ja sen liitteeseen on päivitetty vuorovaikutuksen osalta lausunnot, muistutukset sekä kaavoittajan vastineet.

Vaikutusten arviointia on täydennetty yhdyskuntarakenteen ja palveluiden saavutettavuuden osalta. Myös kaavatalouslaskelmaa on päivitetty (selostuksen kohta 5.7: vaikutukset kaupungin talouteen).

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät kaavoittajan näkemyksen mukaan 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 34,9 hehtaaria.

Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- asuinrakentamisen osuus noin 12,9 hehtaaria (noin 37,0 %)
- viheralueita on yhteensä noin 14,8 hehtaaria (noin 42,5 %)
- maisemallisesti arvokasta peltoaluetta 0,34 hehtaaria (noin 1,0 %)
- liikennealuetta (kadut ja kevyelle liikenteelle varatut kadut) on yhteensä noin 6,7 hehtaaria (noin 19,2 %)
- erityisalueita (EN ja ET) noin 0,13 hehtaaria (noin 0,4 %)

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 28.425 kerrosneliometriä (k-m²).

- erillispientaloille noin 7,91 ha / 17 350 k-m² / e = 0,22 / 68 tonttia / 238 asukasta.
- asuinpientaloille noin 4,94 ha / 11 075 k-m² / e = 0,22 / 13 tonttia / 150 asukasta.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 388 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, pientaloalueilla 1 asukas / 75 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 sekä tavaratoimitusten logistiikan yksiköitä.

4.1.2 Palvelut

Luonnonmaalla on päiväkotia ja alakoulu. Luonnonmaalle suunnittelun pohjoispuolelle on rakenteilla uusi perhetalo, joka sisältää varhaiskasvatuksen, esiopetuksen ja alakoulun tilat. Tilojen valmistuttua edellä mainitut palvelut siirretään kaupunginhallituksen hyväksymän palveluverkkosuunnitelman mukaisesti uusiin tiloihin ja vanhoille kiinteistöille etsitään uusi käyttötarkoitus.

Alueen suunnittelussa on huomioitu erilaisia joukkoliikenteen reittivaihtoehtoja. Alueelle on mitoitettu tilaa pysäkkiparille.

Suunnittelun pohjoispuolella on päivittäistavarakauppa sekä huoltoasema.

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 on laadittu rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakennustapaohjeessa annetaan ohjeita kaupunkikivallisiin ja rakennusteknisiin asioihin sekä pihasuunnitteluun. Ohjeessa korostuu rakennuksen esteettömyyteen sekä energia- ja jätehuoltoon liittyvät asiat. Pihasuunnittelun osalta korostetaan alueelle luontaisten kasvilajien valintaa. Rakennustyömaan kosteudenhallintaan on kiinnitetty huomiota. Rakennushankkeesta tulee toimittaa 3d-tietokonemallinnus. Rakennustapaohje noudattaa pääosiltaan asuntomessualueen ja perhetalon 1-vaiheen rakennustapaohjeiden sisältöjä.

4.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

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

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Korttelialueille on annettu määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä piha- ja järjestelyihin. 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 laadittu rakennustapaohje tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

Lähivirkistysalueet

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

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

Alueen suunnittelussa on huomioitu erilaisia joukkoliikenteen reittivaihtoehtoja. Alueelle on mitoitettu tilaa pysäkkiparille ja liityntäpyöräpaikoille.

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty myös alueen yhdistymistä kevyen liikenteen reitistöihin ja ulkoilureitistöihin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella. Erityisesti yhteydet



Ukko-Pekan sillan, Kultarannan kylän, Särkängsalmentien, Linnavuoren, Kaivolan, Mata-
lahden ja Haijaisten suuntaan on koettu tärkeiksi.

Eritysisalueet

Alueelle on osoitettu alueita jäteveden pumppaamoilla ja jätteiden kierrätykseen (ET).
Alueelle on suunniteltu korttelikeräysjärjestelmää jätehuollon osalta. ET-alueet voivat
toimia tulevaisuudessa myös tavarankuljetuksen logistiikka-alueina.

Lisäksi alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN).

Energia

Alueelle on osoitettu alueita energiahuollon tarpeisiin (EN). Niiden sijoittelussa on ha-
luttu luoda valmiutta mahdollisiin lisätarpeisiin liittyen aurinkoenergian laajamittaiseen
tuottamiseen alueen kiinteistöissä.

Asemakaavamerkinnoissa on myös kiinnitetty huomiota alueen energiaratkaisuihin. Li-
säksi alueen rakennustapaohjeissa on tarkempia ohjeita energiaratkaisuihin.

5. Kaavan vaikutukset

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluiden saavutettavuuteen

Alueelle on osoitettu osaleiskaavan mukaisesti pientalovaltaista asumista. Se liittyy ra-
kenteellisesti aiemmin laadittuun Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luon-
nonmaan perhetalon asemakaavaan osa 1 (Ak-333, Aurinkotuulen alue), joka mahdollis-
taa perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja), kaupallisia palveluja,
asumisen ja virkistysalueiden sijoittamisen Luonnonmaalle.

Aurinkotuulen alueen palvelut parantavat koko Rymättyläntien eteläisen alueen palve-
lutarjontaa. Kaavaratkaisussa on osoitettu itä-länsisuunnassa alueita yhdistävät kokoo-
jakatulinjat.

Ratkaisu mahdollistaa palveluiden paremman saavutettavuuden kaikille väestöryhmille,
luo paremmat toimintaedellytykset kaikille liikennemuodoille ja parantaa alueen sisäistä
liikenneverkkoa ja palvelutasoa.

5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella. Rakennusten, rakennelmien ja katujen li-
säksi alueelle voidaan toteuttaa ulkoilureittejä.

Alueelle on osoitettu osaleiskaavan mukaisesti pientalovaltaista asumista, ja toteutues-
saan alueesta muodostuu Luonnonmaan suurin asuinkeskittymä.

Alueen rakennuskannassa ei todettu erityisiä rakennussuojelua edellyttäviä rakennuksia
tai aluekokonaisuuksia. Kaava mahdollistaa yksittäisten uudisrakennusten rakentumisen
olemassa olevalle Ylitien alueelle.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänteitä.



5.3 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.

5.4 Vaikutukset ekologisiin yhteyksiin

Alueen rakentaminen heikentää alueen ekologisia yhteyksiä. Vaikutuksia on pienennetty suunnittelussa siten, että virkistysalueet on suunniteltu niin, että perhetalon alueen eteläosan asemakaavan virkistysalueet muodostavat virkistysalueverkoston yhdessä pohjoisosan kanssa. Pohjoisosaan muodostuu itä-länsisuunnassa ekologinen yhteys (virkistysalueet Orionin vyö – Pegasus - Lyyra – Komeetta – Lohikäärme). Yleiskaavassa osoitettu ekologinen yhteys (V) on toteutettu paikoitellen jo vahvistuneelle pohjoisosan asemakaava-alueelle (virkistysalueet Kolmio – Pegasus - Lohikäärme). Alueen läpi muodostuu ekologinen yhteys myös pohjois-eteläsuunnassa (suojaviheralue Pieni Karhu ja virkistysalueet Lohikäärme ja Kassiopeia). Virkistysalueet on yhdistetty toisiinsa sekä ekologisten yhteyksien, että ulkoilureittien muodostumiseksi.

5.5 Vaikutukset maisemaan

Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat maisemaa merkittävästi. Alueen tärkeimmät maisema-arvot on huomioitu suunnittelussa erityisesti jättämällä kaavan itäosan reuna-alueilla metsänreunat rakentamattomiksi. Alue rajautuu pääosin metsiin, joten se ei merkittävästi näy muihin suuntiin kuin perhetalon pohjoisosaan, sekä Ylitien ja vähäiseltä osin Linnavuoren ja Kaivolän nykyisille asuinalueille.

Yleiskaavan vaihtoehdoisen tielinjauksen siirtäminen lännemmäs pienentää maisemallista vaikutusta Kaivolän ja Linnavuoren suuntaan.

5.6 Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle arvioidaan tulevan noin 388 uutta asukasta. Uudet asukkaat lisäävät liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Alueen liikenne tapahtuu kaava-alueen sisällä uusilla kaduilla, ja liikenne liittyy Rymättyläntielle perhetalon alueen 1-vaiheessa toteutetusta uudesta liittymästä.

Alueelle on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu myös alueen rakentamisen vaikutusta ympäröivien alueiden liikenteeseen. Selvityksessä on tutkittu alueen liittymistä nykyisiin Linnavuoren, Kaivolän, Kukolanvainion ja Haijaisten alueisiin. Selvitys on tämän selostuksen liitteenä.



Selvityksessä on arvioitu eri suunnitteluratkaisujen liikenteellisiä vaikutuksia suhteessa Linnavuorenkatuun ja Kaivolankatuun. Kokonaisuuden kannalta parhaaksi on selvityksessä esitetty vaihtoehtoa, jossa sekä Kaivolankatu että Linnavuorenkatu liitetään kaduilla uuteen alueeseen aikaisempien suunnitelmien mukaisesti ja samalla varaudutaan katuyhteyden avaamiseen myös etelän suuntaan osayleiskaavan mukaisesti. Nyt laadittu kaavallinen ratkaisu lisää selvityksen mukaan hieman Linnavuorenkadun liikennettä sekä lisää Kaivolankadun liikennemäärät hieman Linnavuorenkatua suuremmiksi. Ratkaisu mahdollistaisi molemmilta kyseisiltä kaduilta ajon perhetalolle, kaupalle ja uuteen Rymättylätien liittymään.

Linnavuoren nykyinen mitoitus riittää hyvin pienen liikenteen lisääntymisenkin tarpeisiin, mutta Kaivolantiellä saattaa tulla tarpeelliseksi pieni ajouran leventäminen. Käytännössä tämä tapahtuisi välikaistaa kaventamalla. Asia ratkaistaan myöhemmin katusuunnitelmilla.

Jatkosuunnittelun kannalta kaavakarttaan on katkoviivalla osoitettu yleiskaavan mukainen jatke "Linnunradalta" etelään. "Linnunrata", "Täysikuu" ja "Linnunrata" –nimiset kadut on suunniteltu siten, että niiltä voidaan liittyä myös yleiskaavan mukaisille tuleville asuinalueiden laajentumisalueille. "Kuutamotie" on suunniteltu mahdollisia uusia asuinalueita varten, ja se on tarkoitus toteuttaa vasta, jos kadulle tulee tarvetta. "Kuunsilta"-nimistä katua voidaan pienimuotoisesti jatkaa lisäkorttelialueille.

Kävelyn ja pyöräilyn osalta uusi alue luo lisää reittejä Luonnonmaan perhetalolle.

Alueen rakentaminen tulee lisäämään liikennettä Rymättyläntiellä, mutta tämä on huomioitu jo yleiskaavan selvityksissä. Rymättylätien sekä siltojen ja tunnelin kapasiteetti riittää, mutta Käkölätien ja Luonnonmaantien liittymien toimintaan tulee kiinnittää erityistä enemmän huomiota.

Osa saariston suunnan linja-autoyhteyksistä ajetaan Särkäsalmentieä, ja osa näistä linja-autoista voidaan jatkossa ajaa Kaivolankadun kautta, jolloin nyt kaavoitettava aluekin tulee joukkoliikenteen piiriin. Pidemmän aikavälin tavoitteena on huomattavasti paremman palvelutason luominen myös Luonnonmaan joukkoliikenteelle, erityisesti Luonnonmaan perhetalolle asti mutta nykyisten suunnitelmien mukaan nämä tiheän vuorovälin yhteydet perhetalolta Turkuun ajettaisiin Rymättylätietä pitkin, ei Kaivolankadun kautta. Lopullisia päätöksiä joukkoliikenteen reiteistä ei tehdä asemakaavalla.

5.7 Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Luonnonmaalla ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä. Alueelle ei ole osoitettu yritystoimintaa.

Alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 28.725 k-m². Mikäli alueen rakennusten rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m² ja toteutusaste olisi 80%, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 45,5 miljoonan euron talonrakentamiskokonaisuuden joka työllistää rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeiliasuutta. Rakentaminen ajoittuisi useamman vuoden ajalle. Lisäksi alueen kunnallistekniikan toteuttaminen luo yrityksille toimintamahdollisuuksia.



5.8 Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen osalta.

Tulot: Tontinluovutuksen tulojen, maankäyttömaksujen ja kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi on arvioitu noin 4,6 miljoonaa euroa. Tulojen arviointiperusteena on ollut:

- yhtiömuotoiset pientalotontit, myyntihinta 175 € / k-m² (yhteensä 1,8 M€)
- omakotitonttien keskihinta 35 000 euroa / tontti (yhteensä 2,0 M€)
- liittymismaksuja yhteensä noin 0,8 M€
- (arviossa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöverotulojen kasvua)

Todennäköisesti alueen tontinmyyntitulot tulevat ylittämään kaavoittajan varovaisen arvion. Perhetalon 1-vaiheen omakotitonttien keskihinta nousi myyntivaiheessa (KH 29.11.2021 §474) noin 43.000 euroon vaikka osa tonteista oli rakennusoikeudeltaan pieniä.

Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi on arvioitu noin 3,8 miljoonaa euroa. Kun lisäksi huomioidaan alueen maanhankintakulut ja virkistysalueiden rakennuskulut sekä muita alueen toteuttamisen kannalta välttämättömiä kustannuksia päästään kulujen osalta myös noin 4,6 miljoonan euron kokonaissummaan.

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

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

5.9 Muut vaikutukset

Alueen toteutumisella on merkittävä vaikutus Naantalin tonttitarjontaan sekä liikenteellisiin ratkaisuihin.

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

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänteitä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu rakennustapaohje, jossa tarkennetaan asemakaavamääräysten ohjeita ja niiden tulkintaa. Rakennustapaohje on tämän selostuksen liitteenä.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Alue on laaja ja sen toteuttaminen kestää useita vuosia.



5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

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

Naantalissa 2.9.2022

Oscu Uurasmaa
kaavoitusarkkitehti

Kaisa Äijö
kaupunginarkkitehti