AK-358 Asuntomessualueen asemakaava

Asemakaavan selostus 11.1.2019

Ilmakuva alueesta, alareunassa Matalahti, yläreunassa Särkänsalmentie

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-358 Asuntomessualueen asemakaava.

Asemakaava koskee Naantalin kaupungin (529) kiinteistöjä:

405-1-41; sekä osakiinteistöjä 405-1-27, 405-1-48, 406-7-15 ja 422-1-30 sekä vesialuetta 405-876-3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

124. kaupunginosan (INTTILÄ) korttelit 1-17, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta, venesatama, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta.

Korttelien 1, 3, 4 ja 6 - 17 osalta tonttijako vahvistuu tämän asemakaavan yhteydessä.

Kortteleihin 2 ja 5 on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Kaavakäsittelyt:

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus / Kaavoituskatsaus 2017	6.2.2017	§ 35
OAS:	Tekninen lautakunta	7.3.2018	§ 12
kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta	7.3.2018	§ 12
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus	19.11.2018	§ 5
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto	4.2.2019	§ 1

Kaavaprosessista ja sen päätöksistä on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee noin kolmen ja puolen kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Särkänsalmentien ja Matalahden itäpään välisellä alueella. Kaava-alueen koko on noin 26,0 hehtaaria.

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Asuntomessualueen asemakaava.

Asemakaavan tavoitteena on Asuntomessujen järjestäminen asemakaava-alueen eteläosassa vuonna 2022 sekä myöhemmin koko kaava-alueen pohjoisosan rakentuminen. Alueelle kaavoitetaan asumista ja lähivirkistysalueita sekä venesatama ja rantapuisto.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 TUNNISTETIEDOT 1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO 3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 3
2. LÄHTÖKOHDAT 4
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 4
2.2 SUUNNITTELUTILANNE 5
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 6
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 6
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN 6
3.3 SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 6
3.4 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ 7
3.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 11
3.6 ASEMAKAAVALUONNOS 12
3.7 ASEMAKAAVAEHDOTUS 13
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS 13
4.1 KAAVAN RAKENNE 13
4.1.1 MITOITUS 13
4.1.2 PALVELUT 14
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 14
4.3 ALUEVARAUKSET 14
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 16
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 19
5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 19
5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 19
5.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA 19

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1 Asemakaavan seurantalomake
2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
3 Ote Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta
4 Kaupungin maanomistus
5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6 Luontoselvitys ja sen tarkennus
7 Yhdyskuntateknisen suunnittelun yleiskartta
8 Asemakaavaehdotus, kaavakartta

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Matalahden pohjukan ja Särkänsalmentien välissä, linnuntietä noin 3,5 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Polkupyörällä matkaa kertyy noin 4 kilometriä. Alueen pinta-ala on noin 26,0 hehtaaria. Alueen eteläosan rantaniityt ovat nyt lähes merenpinnan tasolla. Alueen korkeimmat kalliot kohoavat 28 metrin korkeudelle merenpinnasta.

Alueen korkeusasemat vaihtelevat merenpinnan tasosta korkeimpien kallioiden 28 metriin. Suunnittelualue liittyy pohjoisosastaan Särkänsalmentiehen. Aluetta halkoo voimalinja.

Kuvassa näkyy kaavoitettavaa aluetta sekä metsään raivattuja katulinjauksia. Vasemmassa laidassa on Matalahti, oikeassa ylänurkassa näkyy Särkänsalmentie.

Luonnonympäristö

Alueen pohjoisosa on seudulle tyypillistä peltomaisemaa, keskiosa kallioista metsämaisemaa ja eteläosa Matalahden rantamaisemaa. Suunnittelualueella on yksi edelleen käytössä ollut lomarakennus sekä käytöstä kauan sitten poistunut vanha tilan päärakennus piharakennuksineen joka on korjauskelvottomassa kunnossa. Vanhan päärakennuksen ympärillä on runsaasti puutarhan kasvillisuutta jäljellä.

Alueen luontoarvoja on selvitetty luontoselvityksellä, joka on tämän selostuksen liitteenä. Luontoselvityksessä on todettu kolme metsälain erityisen tärkeää elinympäristöä, yksi uhanalaisen lajin esiintymispaikka sekä neljä muuta kohdetta, jotka olisi mahdollisuuksien mukaan hyvä ottaa huomioon alueen maankäytössä. Lisäksi löydettiin silmälläpidettäviä ketoneilikkaa, kissankäpälää ja kelta-apilaa. Luontoselvityksessä on esitetty useita muitakin luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Alueella on yksi lomarakennus sekä yksi purkukuntoinen talo sortuneine piharakennuksineen. Alueen välittömässä läheisyydessä on Inttilan tilan päärakennuspihapiireineen, sekä muutamia asuintaloja ja lomarakennuksia. Alueen lähellä on Kultaranta Resortin golfkenttä ja rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne

Alue on pääosin rakentamatonta. Aluetta halkoo suurjännitesähkölinja ja useita purettavia muita sähkölinjoja sekä tieyhteys eteläpuolisille kiinteistöille ja pelloille. Alue liittyy pohjoisosastaan Särkänsalmentiehen, jossa kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 1,5 km), Linnavuoren päiväkoti´(2,5 km) sekä keskustan palvelut (3,5 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat noin kilometrin etäisyydellä.

Virkistys

Alue on maisemallisesti kaunista ja sillä on virkistysarvoa ulkoilullisessa mielessä.

Liikenne

Alueen läpi kuljetaan rannan kiinteistöille ja viljelmille. Alue liittyy pohjoisessa Särkänsalmentiehen.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa olevia, kaavoitukseen vaikuttavia ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Naantalin kaupungin omistuksessa sekä pieniltä osin yksityisessä omistuksessa.

Kaupungin maanomistus on esitetty liitteessä 6.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja vesialueeksi. Aluetta halkoo suurjännitelinja (z).

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten osayleiskaava (liite 3)

Osa-yleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuinaluetta (AP), virkistysaluetta (V) maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta

(MA), vesialuetta (W) ja lomarakennusten aluetta (RA). Suunnittelualuetta halkoo voimalinja (z).

Osayleiskaavan päivitys on kuulutettu vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Tarkistuksessa tutkitaan mm Asuntomessualueella sijaitsevan M-alueen muuttamista asumiskäyttöön.

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 uuden pientaloalueen rakentuminen siten, että asemakaava-alueen eteläosassa järjestettäisiin Asuntomessut vuonna 2022, ja kaava-alueen pohjoisosan rakentuminen messujen jälkeen. Alueelle on tarkoitus toteuttaa myös lähivirkistysalueita sekä venesatama ja rantapuisto.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Alueen suunnittelu käynnistyi jo asuntomessuhankkeen valmistelun yhteydessä vuonna 2016. Naantalin päätettyä hakea asuntomessuja käynnistettiin myös alueen asemakaavahanke.

Asuntomessualueen asemakaava kuuluu vuoden 2017 kaavoituskatsauksen kaavahankkeisiin. Kaavoituskatsaus toimii asemakaavan laatimisen käynnistymisilmoituksena asuntomessualueen asemakaavassa. Vuoden 2017 kaavoituskatsaus ja kaavoitusohjelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 6.2.2017, § 35.

3.3 Suunnittelua koskevat päätökset

Käynnistäminen

Asemakaavamuutos on käynnistetty vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä (KH 6.2.2017 § 35) ja siitä on kuulutettu kaavoituskatsauksen yhteydessä.

OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 7.3.2018 (§12).

Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.3. – 25.4.2018 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Asiasta pidettiin yleisötilaisuus 10.4.2018 kello 18 Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa.

Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa sekä neljä mielipidettä. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä Caruna Oyj.

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta teki ehdotuksensa alueen nimistöksi 24.9.2018 §1.

Kaavaehdotus

Jatkosuunnittelussa asemakaavamerkintöjä ja asemakaavamääräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheesta ja aluerajausta on pienennetty.

Asemakaavaehdotus selostuksineen käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 24.102018 §105, kaupunginhallituksen konsernijaostossa 12.11.2018 §64 sekä kaupunginhallituksessa 19.11.2018 §383, joka päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

Mielipiteiden ja lausuntojen ja maaomistusten johdosta muun muassa aluerajauksia, liikenneratkaisuja ja luonnonsuojelullisia kaavamerkintöjä on muutettu. Muutoksista on kerrottu tarkemmin kappaleessa 3.4.

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, Suomen ELY-keskus ympäristö ja luonnonvarat, 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.

Kaavaluonnos oli nähtävillä (27.3. – 25.4.2018), jona aikana järjestettiin yleisötilaisuus 10.4.2018 Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa.

Kaavahanke on ollut näkyvästi esillä paikallisessa lehdistössä.

Kaavahankkeella ja Naantalin asuntomessuilla on ollut omat nettisivunsa melkein koko kaavoituksen ajan.

Osuuskunta Suomen Asuntomessut

Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa siten, että osuuskunta on pidetty ajan tasalla kaavahankkeen ja asuntomessuhankkeen etenemisestä. Osuuskunta on osaltaan esittänyt mielipiteitä ja toiveita, joita kaavaan on

pyritty sisällyttämään. Osuuskunta tulee olemaan mukana rakennustapaohjeen laadinnassa sekä alueen laatutavoitteiden laatimisessa messujen osalta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Kaavahankkeesta on keskusteltu viranomaisten kehittämiskeskustelussa 26.4.2017 sekä viranomaisneuvotteluissa 11.10.2017 ja 17.10.2018.

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikana viisi lausuntoa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan todennut että uhanalaisten lajien selvitystä tulee tarkentaa ja tämä on tehty kesällä 2018 ja asemakaavaehdotusta on havaintojen mukaisesti muokattu. Lausunnossa mainitaan useita luontoselvityksen lohkoja jotka tulee suunnittelussa huomioida, kohteista suurin osa on asemakaavaehdotuksessa merkitty /S-merkinnällä sekä VL että tonttialueilla.

Varsinais-Suomen liitto on lausunnossaan todennut alueen yleiskaavallisen ja maakuntakaavallisen tilanteen, sekä korostanut lausunnossaan että kaavoituksen aikana on tärkeää tarkentaa tavoiteasettelua ja toteuttamisvaihtoehtoja.

Caruna Oy:n lausunnossa kerrotaan alueen ilmajohtojen turvaväleistä. Lausunnossa mainittu 20 kV ilmajohto on alueelta nyt purettu. Lausunnon asiat on otettu kaavaehdotuksessa huomioon 110 kV ilmajohdon osalta.

Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunnossa ei itse kaavahankkeesta ole lausuttavaa, mutta Matalahden ruoppaustyön osalta on lausuttu muinaisjäännöksiin liittyvöästä tarkkailu- ja ilmoitustarpeesta. Tämä tieto on välitetty yhdyskuntatekniikan päällikölle, joka toimii ruoppaustyön tilaajana.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnossa on todettu lainmukaiset pelastustoimen tarpeet, jotka alueiden suunnittelussa tulee toteutua. Lisäksi pelastuslaitos on ehdottanut asuntomessujen yhdeksi teemaksi turvallisuutta, tieto on välitetty asuntomessuja valmistelevalle työryhmälle.

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikana neljä mielipidettä.

Yksi mielipide kohdistuu LV-alueeksi kaavaillun vesialueen omistukseen. Asia on ratkaistu siten kaupunki on hankkinut omistukseensa koko LV-alueeksi kaavaillun vesialueen.

Yksi lähialueen maanomistajan mielipide kohdistuu liikenteen järjestämiseen hänen kiinteistöilleen. Asia on ratkaistu maanomistajan toivomalla tavalla.

Yhdessä mielipiteessä on koottu asioita yleisötilaisuuden keskusteluista. Yksi asia on ulkoilureitin muodostuminen Matalahden venesatamalta golf-kentän suuntaan, asiaa ei varsinaisesti ratkaista asemakaavassa mutta asemakaavassa on esitetty kaksi vaihtoehtoista reittiä mahdolliselle tulevalle reitille. Mielipiteessä on myös kiinnitetty huomiota Matalahden venereitin ajonopeuksiin, tämäkään asia ei varsinaisesti ole asemakaavan asia mutta asia on ollut esillä yhdyskuntatekniikan kanssa käydyissä

neuvotteluissa ja tarkoitus on että Matalahdelle haettaisiin ajonopeuden rajoittamista Mielipiteessä toivotaan myös melutason rajoittamista ja melun mittaamista alueella, tähän ei ole nähty olevan erityisiä edellytyksiä kaavoituksen tässä vaiheessa.

Alueen maanomistajan mielipiteessä toivotaan suurempaa rakennusoikeutta rannan RA-tonteille, tähän toivomukseen ei ole suostuttu koska rakennusoikeuksista on sovittu maakauppakokonaisuuden yhteydessä. Lisäksi mielipiteessä on toivottu kahden kaavatontin suurentamista, ja tämä toive on toteutettu.

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

Neuvottelut maanomistajien kanssa luonnosvaiheen jälkeen

Asuntomessujen asemakaava-alueen asemakaava-aluetta rajattiin ehdotusvaiheessa pienemmäksi lautakuntakäsittelyn jälkeen, koska neuvotteluissa yksityisen maanomistajan kanssa ei edistytty maanvaihdon, maakaupan tai maankäyttösopimuksen osalta. Kaavavalmistelussa päädyttiin ratkaisuun, että kyseinen alue sekä osa kaupungin omistamaa maata rajattiin laadittavan asemakaavan ulkopuolelle. Kyseinen alue voidaan mahdollisesti myöhemmin kaavoittaa pientalojen korttelialueeksi.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.12.2018–11.1.2019

Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella. Kuulutus julkaistiin kaupungin kotisivuilla (www.naantali.fi) 7.12.2018–11.1.2019. Lisäksi se julkaistiin Rannikkoseudussa 7.12.2018.

Asemakaavaehdotuksesta järjestettiin yleisötilaisuus 11.12.2018 kello 18-20 Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa, sekä yritystilaisuus samana päivänä kello 16-18. Molemmissa tilaisuuksissa paikalla oli noin 50 henkeä. Tilaisuuksissa keskusteltiin myös Matalahden veneväylän kunnostukseen, alueen kunnallistekniikkaan ja asuntomessujen järjestelyihin liittyvistä asioista.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet

Nähtävilläoloaikana jätettiin 5 lausuntoa sekä 3 ilmoitusta siitä, ettei ole lausuttavaa:

Caruna / Rejlers kertoi lausunnossaan voimajohdostaan alueella, sekä siihen liittyvistä asioista. Samalla he ilmoittivat lausunnossaan että ”Meillä ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.”

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi, lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

DNA / Voimatel ilmoitti lausunnossaan, että alueella sijaitsevat kaapelit tulee huomioida rakennettaessa ja tarvittaessa osoittaa uusi korvaava reitti.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi, lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

DNA / Sitowise kehottavat lausunnossaan huomioimaan tarpeet EMT-alueen suhteen ja merkitsemään asemakaavaan kaksi emt-aluetta.

Kaavoittajan vastine: Tämä muutos on tehty asemakaavaan muuttamalla EMT-alue kahdeksi VL-alueella sijaitsevaksi emt-alueeksi, ja tekemällä tämän muutoksen vaatimat muutokset myös kaavamääräyksiin.

Pelastuslaitos totesi lausunnossaan että
- ”Venda”-kadun päähän tulisi toteuttaa kääntöpaikka
- ”Viippari” pp/t –alue tulisi toteuttaa pelastusajoneuvoille soveltuvana.
- Pelastuslaitos suosittelee AP-23 ja ET-alueiden välisen paloturvallisuuden hoitamista rakennusalueen rajaamisella, ja tämä muutos on kaavaehdotukseen tehty.
- Kelluvien rakenteiden varateiden ja pelastustoiminnan turvallisuuteen ja mahdollisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota

Kaavoittajan vastine:
- ”Venda”-kadun päähän on nyt osoitettu kääntöpaikka
- ”Viippari”-nimisen pp/t –alueen toteutukseen liittyvä asia ei ole kaavallinen, mutta tämä tieto on välitetty maanomistajille ja kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikölle.
- Rakennusalueen rajaukset on tehty kyseisiin korttelialueisiin
- kaava mahdollistaa kyseiset asiat, ja tämä tieto on välitetty maanomistajille ja kaupungin yhdyskuntatekniikan päällikölle ja kiinteistöpäällikölle

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toteaa lausunnossaan että
- kaavaluonnoksesta lausumansa asiat on huomioitu, ja yleiskaavalliset poikkeamiset on perusteltu.
- Vaikutusarviota olisi hyvä täydentää johtopäätöksillä mahdollisista kaavan vesistöön aiheutuvista vaikutuksista.
- Alin rakentamiskorkeus tulisi määritellä koska RA-tontteja sijoittuu osin melko alavalle alueelle.
- Palosirkan esiintymispaikalle tulisi laatia hoitosuunnitelma yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa hyvissä ajoin ennen alueenrakentamista, ja alue tulisi merkitä maastoon. Alueen hoitovastuu tulisi selvittää.

Kaavoittajan vastine:
- Merkitään tiedoksi
- Vaikutusten arviointia on täydennetty vesistöön aiheutuvien vaikutusten osalta.
- Alin rakentamiskorkeus on määritelty Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten sen merkitsemistä asemakaavaan ei katsota tarpeelliseksi
- kaavoittaja merkitsee asian tiedoksi ja tieto hoitosuunnitelman laatimisen tarpeesta on välitetty kaupunginpuutarhurille. Suojeltava alue on merkitty maastoon

Lisäksi Varsinais-Suomen Liitto, Varsinais-Suomen Maakuntamuseo sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ilmoittivat että heillä ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta
    - ei vaikutuksia asemakaavaan

Mielipiteet asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet

Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta asemakaavaehdotuksesta. Yksi muistutus tuli hieman nähtävilläolon jälkeen, mutta se huomioitiin vastineissa.

Mielipiteessä lähialueen asukas kiinnitti huomiotaan kahteen Särkänsalmentien liikenneasiaan. Mielipiteen mukaan:

- Lounatuuli-tien ja Särkänsalmentien risteys tulisi tehdä kiertoliittymäksi näkymäalueiden takia.
- Koroketta / hidastetta uuden bussipysäkin kohdalle, koska ajonopeudet Särkänsalmentiellä ovat kasvaneet
    - Asemakaavassa kyseistä liittymää on jo suunnittelun alkuvaiheessa siirretty länteen, jotta liittymään saadaan riittävät näkymäalueet. Asuntomessualueen asemakaavan aiheuttamat liikennemäärät eivät aiheuta liikenteellistä tarvetta kiertoliittymälle, mutta kaavassa osoitetun liittymän kohdalle on mahdollista myöhemmin tehdä kiertoliittymä, mikäli Särkänsalmentien pohjoispuolen maankäyttö sitä edellyttää.
    - Kyseisen linja-autopysäkin kohdalle sijoittuva koroke ei ole asemakaavaan liittyvä asia. Kaavoittaja suosittelee liikennettä hidastavia toimia Särkänsalmentiellä. Muistutuksen huomio on välitetty yhdyskuntatekniikan päällikölle.
    - Muistutuksella ei ole suoranaista vaikutusta asemakaavaan, muistutuksessa esitetyt asiat on mahdollista toteuttaa mikäli niihin todetaan olevan liikenteellistä tarvetta. Särkänsalmentien molempiin päihin toteutettavat muutokset liittymäjärjestelyihin tulevat todennäköisesti vaikuttamaan vähentävästi Särkänsalmentien liikennemääriin, joten asiaa on hyvä tarkastella uudelleen muutosten toteuttamisen jälkeen.

Sisäinen jatkosuunnittelu

Sisäisissä palavereissa ja jatkosuunnittelussa sekä neuvotteluissa Osuuskunta Suomen Asuntomessusäätiön kanssa on edellisten lisäksi päädytty tekemään useita pieniä tarkennuksia liittyen kaavamerkintöihin, korttelialueiden rakennusoikeuksiin ja kaavamääräysten tekstimuotoihin.

Muutokset ovat kuitenkin vaikutuksiltaan niin pieniä, ettei niiden takia asemakaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu niiden maanomistajien kanssa, joita muutokset suoraan koskevat.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen tavoitteeksi asetettiin:

Asemakaavan tavoitteena on Asuntomessujen järjestäminen Naantalissa vuonna 2022 sekä myöhemmin koko kaava-alueen rakentuminen. Alueelle on tarkoitus sijoittaa asumista ja lähivirkistysalueita sekä venesatama ja rantapuisto.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Luontoselvitys asetti suunnittelulle suuntaviivoja, samoin maiseman tarkempi havainnointi. Alueen kalliomuotojen säilyttäminen nostettiin tärkeäksi tavoitteeksi suunnittelussa.

Kuvassa alueen kalliomuotoja.

Asuntomessujen järjestelyjen tarpeet tarkensivat suunnitelmia. Erityisesti energia-asioita ja monipuolista tonttitarjontaa haluttiin korostaa sekä kehittää näihin liittyviä kaavamääräyksiä.

Rantarakentamisen rakenteet ja järkevän massatasapainon löytäminen ruoppausmassoille vaikuttivat kaavamerkintöihin.

Maanomistajien tarpeita huomioitiin kaavoituksessa.

Yleiskaavan loma-asumispaikat sijoitettiin myös asemakaavaan, mutta hieman uusille paikoille.

3.6 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos laadittiin asuntomessuhakemuksen mukaiseksi. Asemakaavaluonnoksen pinta-ala on noin 33 hehtaaria. Luonnos laadittiin laajemmalle alueelle kuin mitä asemakaavaehdotus oli tarkoituskaan laatia, koska samalla suunniteltiin alueen pohjoisosan yhdyskuntatekniikan ratkaisut kokonaisuutena nyt asemakaavoittavan alueen kanssa.

Asemakaavasuunnittelussa pidettiin tärkeänä huomioida pienimuotoisia korkeusvaihteluita ja sovittaa katulinjaukset ja rakennuspaikat niin, että kallioleikkauksia tulisi mahdollisimman vähän.

Asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä laadittiin myös yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelma sekä rannan rakennettavuusselvitys.

Asemakaavaluonnoksen perusteella kaupungin ostaman maa-alueen rajausta tarkennettiin tulevaan asemakaavaan paremmin sopivaksi.

Korttelialueet

Asemakaavaluonnoksessa noin puolet korttelialueista on osoitettu omakotitaloille ja puolet yhtiömuotoisille pientaloille.

Asemakaavaluonnoksessa on 44 erillispientalojen tonttia, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 11 000 + 2 200 = 13 200 kerrosalaneliömetriä. Tonttien sallitut kerrosluvut vaihtelevat puolentoista ja kahden välillä. Erillispientalojen arvioitu asukasmäärä on noin 130 asukasta.

Luonnoksessa on 8 asuinpientalojen korttelialuetta, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 13 850 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueista 4 sisältyisi asuntomessuihin. Pääosin tonttien sallitut kerrosluvut vaihtelevat puolentoista ja kahden välillä, yhdellä korttelialueella on sallittu 3-kerroksinen rakentaminen. Pientalojen arvioitu asukasmäärä on noin 230 asukasta.

Luonnoksessa on kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

Muut alueet

Lähivirkistysalueille on osoitettu rakennusoikeutta ohjeellisen viljelypalstan ja puutarhan viereen sekä venesataman viereiseen rinteeseen jossa nykyisinkin on rakennus ja jossa yleiskaavassa on lomarakennuksen paikka. Yhteensä rakennusoikeutta on 250 k-m2.

Venesataman suunnittelulla on pyritty nostamaan alueen vetovoimaa ja tarjoamaan rantaan palveluita niin veneilijöille kuin muillekin rannan käyttäjille. Venesatamaan on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m2 erilaisia rannan palveluita varten.

Alueelta on osoitettu kolme aluetta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Näille tulee sijoittumaan muuntamoita ja pumppaamoja.

3.7 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaiheen pohjalta. Asemakaavaehdotusta laadittaessa on samaan aikaan laadittu alueen katusuunnitelmat ja yhdyskuntatekniikan suunnitelmat. Ehdotuksessa on pääosin huomioitu lausuntojen ja mielipiteiden yhteydessä esille tulleet asiat. Ehdotusta laadittaessa on huomioitu myös asuntomessujen järjestämiseen liittyviä väliaikaisia tarpeita. Luontoselvityksen tarkentuminen on vaikuttanut suunnitteluun. Alueen tonttitarjonnasta on pyritty tekemään monipuolinen.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin useita pieniä tarkennuksia, mutta niiden ei katsota olevan niin merkittäviä, että asemakaavaehdotusta tarvitsisi laittaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavan sisältöä on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Rakenteellisesti kaava-alue perustuu pääosin yleiskaavan rajauksiin, mutta kokoojakadun linjausta on muutettu ja korttelialueita on laajennettu. Alueelle on myös sijoitettu pienvenesatama. Loma-asumisen paikkoja on hieman siirretty.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 26,0 hehtaaria.

Asuinrakentamista alueelle on 8,82 hehtaarin alueelle, joka on 33,9 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 22.010 kerrosneliömetriä (k-m^2).

- erillispientaloille 3,40 ha / 8.660 (k-m^2) / e = 0,25 / 33 tonttia / 115 asukasta.
- asuinpientaloille 5,43 ha / 13.350 (k-m^2) / e = 0,25 / 222 asukasta.

Loma-asumista alueelle on osoitettu 0,47 hehtaarin alueelle yhteensä 675 kerrosneliömetriä (k-m^2).

Virkistysalueita on yhteensä 11,01 hehtaaria, joka on 42,3 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m^2

Liikenne-aluetta on yhteensä 5,65 hehtaaria, joka on 21,7 % kaavoitettavasta pinta-alasta. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m^2

Alueelle arvioidaan tulevan noin 337 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo ja pientaloalueilla 1 asukas / 60 k-m2).

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

4.1.2 Palvelut

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita ja venesatama. Lähivirkistysalueelle on ohjeellisena osoitettu leikkipaikan alue.

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

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle on osoitettu yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä.

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

Rakennushankkeiden sovittaminen herkkään luontoon vaatii suunnitelmilta huolellista suunnittelua tontin käytön osalta.

4.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) sekä loma-asuntojen korttelialueita (RA). Korttelialueiden mitoitus on esitetty liitteessä 1.

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) joille on osoitettu myös rakennusoikeutta alueella sijainneitten rakennusten kohdalle. Lähivirkistysalueelle on esitetty kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä sekä ohjeellisia käyttötapamerkintöjä.

Liikenne- ja katualueet

Alueen katusuunnitelmat on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa.

Alueelle on osoitettu tarpeelliset liikenne- ja katualueet sekä pysäköintialueita Matalahden venesataman läheisyyteen. Pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa myös kahden ET-alueen läheisyyteen mahdollisia sähköautojen latauspaikkoja varten.

Alueelle kunnostettavan venereitin päätteeseen on osoitettu venesataman alue (LV), jolle on myös osoitettu rakennusoikeutta josta osan voi toteuttaa kelluvina ratkaisuina sekä mahdollisuus energiatuotannon rakentamiseen.

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

Kuvassa Matalahtea idästä katsottuna, venesatamaksi suunniteltu alue sijoittuu kuvasta oikealle.

Erityisalueet

Yhdyskuntateknisen huollon alueita (ET) on osoitettu neljään paikkaan. Niille on tarkoitus sijoittaa muuntamoita sekä eteläisimmälle alueelle myös pumppaamo. Alueet on mitoitettu väljästi jotta niihin mahtuisi myös mahdollista energian varastointia.

Virkistysalueelle on osoitettu myös alueen osia, joille saa rakentaa mastoja (emt). Niille on tarkoitus rakentaa matkapuhelimien tukiasema.

Venesataman alueelle (LV) on sallittu myös alueelliseen energiantuotantoon tarkoitettujen laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen, jotta alueelle voitaisiin toteuttaa esimerkiksi aurinkovoimala.

Energia

Alueella on tarkoitus rakennustapaohjeen yhteydessä laatia tarkempi ohjeistus myös alueen energiaratkaisuihin. Asemakaavamerkinnöissä on myös kiinnitetty huomiota alueen energiaratkaisuihin, joista on kerrottu edellisessä kappaleessa ”erityisalueet”.

4.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella sekä mahdollistaa venesataman rakentamisen alueelle. Lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rantapuiston toimintoja, leikkipuisto sekä masto.

Alueen pohjoinen katuyhteys on kaavaehdotuksessa esitetty yleiskaavasta poikkeavalla tavalla, koska kokoojakadun mitoitus katu ei kaavoittajan näkemyksen mukaan sovi yleiskaavan mukaiselle paikalle, jossa se halkoisi nykyistä pienipiirteistä asuinaluetta. Samalla uuden katulinjauksen läheisyyteen on sijoitettu myös tonttimaata yleiskaavan M-alueelle, yleiskaavan AP-alueen viereen, tulevan joukkoliikennereitin läheisyyteen. Yleiskaavasta poikkeavaa ratkaisua voidaan pitää perusteltuna nykyisen asuinympäristön säilymisen takia, sekä lisääntyvää rakentamista toivottavana myös noin kilometrin etäisyydelle suunnitellun uuden koulu- ja päiväkotihankkeen takia (Naantalin uusi koulu- ja päiväkotiverkkoselvitys, hyväksytty KV 10.9.2018 §66).

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuva yhdyskuntatekniikka ja rakennukset muuttavat luontoympäristöä merkittävästi. Alueen tärkeimmät luontoarvot on huomioitu suunnittelussa.

Luontoselvityksessä alueelta löytyi kolme metsälain erityisen tärkeää elinympäristöä. Luontoselvityksessä todetut arvokkaat suolaikut ja kalliojyrkänne on asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi alueiksi ja lisäksi niiden ympäristöä on jätetty virkistysalueeksi tai viereisten tonttien käytölle on osoitettu rajoituksia.

Luontoselvityksen lisäosassa todettu uhanalainen laji on asemakaavassa suojeltu sen esiintymispaikan osalta lukuun ottamatta aivan eteläisintä reunaa, toisaalta asemakaavassa on osoitettu uutta aluetta, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa tulee luoda kyseiselle lajille sopivaa elinympäristöä.

Luontoselvityksessä mainitut lepakoille tärkeät alueet sekä muut merkittävät lajihavainnot on kaavoituksessa huomioitu.

Muita luontoselvityksessä esiintyviä luontoarvoja on suunnittelussa huomioitu niin hyvin kuin kohtuullisen tehokas maankäyttö on antanut mahdollisuuksia. Lisäksi suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota pienipiirteisen kalliomaaston säilyttämiseen luonnontilaisena, näillä merkinnöillä on myös turvattu luontoselvityksen osoittamia luontoarvoja.

Suo-alueita on kaavassa osoitettu suojeltaviksi, ja alueen kunnallistekniikan suunnittelussa on huomioitu myös hulevesien johtaminen toiselle suolle, jotta suon

kosteustilanne säilyisi paremmin nykyisen kaltaisena. Järjestelmään tehdään sulkuventtiili, jotta rakentamisen aikaisia hulevesiä ei johdettaisi suohon, ja jotta jatkossa järjestely voidaan sulkea tarvittaessa, jolloin hulevedet siltä osin johdetaan normaaliin hulevesijärjestelmään.

Alueen rakentaminen lisää hulevesiä alueella. Hulevesin käsittelyyn ja viivytykseen on asemakaavassa osoitettu alueita, lisäksi yhdyskuntateknisisissä suunnitelmissa kaava-alueen koillispuolelle on suunniteltu alueita hulevesien käsittelyyn. Hulevesien viivyttämiseen asemakaavassa on merkintöjä myös kiinteistöillä.

Yleiskaavasta poikkeavat ratkaisut eivät kohdistu suojeltaviin luontokohteisiin tai ne on otettu suunnittelussa huomioon.

Vaikutukset maisemaan ja rantaviivaan

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

Alueelle osoitettua venesatamaa ei ole osoitettu yleiskaavassa. Merellisen ympäristön rakentuminen Luonnonmaalle edellyttää että vapaat rantaviivat käytetään tehokkaasti. Asemakaavassa osoitetaan kaupungin omistukseensa hankkiman rantaviivan käyttöä laajaa käyttäjäkuntaa ajatellen. Venereitin kunnostamiselle on jo aiemmin saatu ympäristölupa, ja venesatamalle on haettu tarvittavaa lupaa asemakaavoituksen aikana. Venesataman yhteyteen on tarkoitus suunnitella rantapuisto aktiviteetteineen. Alue on kuitenkin kokonaan esitetty venesatama-alueeksi koska rannan yksityiskohtainen suunnittelu tehdään vasta asemakaavoituksen jälkeen.

Venesataman rakentaminen vaikuttaa rakentamisen aikana vesistöön, mutta pidemmällä aikavälillä venereitin ruoppaaminen ja sen pitäminen avoimena edesauttaa veden vaihtuvuutta Matalahdessa.

Alueen lomarakentamisen paikkoja on hieman siirretty yleiskaavaan merkityistä sijainneista, ja yksi yleiskaavan rakennuspaikoista on jaettu useampaan pienimuotoiseen lomarakennukseen. Mitoituksellisesti tämä vastaa pääosin yleiskaavan kokonaisuutta, sijoituksella ollaan pyritty säilyttämään paremmin palosirkan havaintopaikkaa sekä parantamaan venesataman maisemaa.

Kuvassa alueen peltomaisemaa, oikeassa laidassa leikkialueeksi esitetty vanha puutarha.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle arvioidaan tulevan noin 337uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo ja pientaloalueilla 1 asukas / 60 k-m2). Uudet asukkaat ja alueelle suunniteltu venesatama lisäävät liikennemääriä alueen katuverkostolla. Alueen liikenne tapahtuu kaava-alueen sisällä uusilla kaduilla, ja liikenne liittyy Särkänsalmentielle uudesta liittymästä. Rakentamisen aikana Särkänsalmentien liikenne lisääntyy merkittävästi, mutta muutos on väliaikainen.

Osa saariston suunnan linja-autoyhteyksistä tullaan jatkossa ajamaan Särkänsalmentietä, jolloin asuntomessukaavan aluekin tulee joukkoliikenteen kohtuullisen palvelutason piiriin. Pidemmän aikavälin tavoitteena on paremman joukkoliikenteenlaatutason luominen myös Luonnonmaan joukkoliikenteelle, erityisesti Luonnonmaan koululle asti.

Yleiskaavasta poikkeavaa ratkaisua voidaan pitää liikenteellisesti parempana, koska esitetylle sijaintipaikalle voidaan toteuttaa liikenteellisesti parempi kokoojakaturatkaisu mitoituksen ja toimivuuden kannalta. Yleiskaavan mukaiseen paikkaan ei mahtuisi yhtä hyvin erillistä kevyen liikenteen väylää ja tiivis ympäristö saattaisi aiheuttaisi näkemäesteitä.

Yritysvaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheessa ja messujen aikana työpaikkoja. Venesatama ja rantapuisto mahdollistavat yritystoimintaa alueella. Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa osaltaan Luonnonmaalla ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä.

Muut vaikutukset

Asuntomessujen järjestämisellä tulee olemaan alueelle suuri vaikutus matkailullisesti ja liikenteellisesti lähialueelle ja koko Naantalille. Messujen takia alueelle toteutetaan todennäköisesti myös väliaikaisia rakenteita. Messuilla on matkailullista ja imagollista vaikutusta koko Naantalille ja lähiseudulle. Asuntomessujen suora vaikutus on kuitenkin ajallisesti vain noin kuukauden mittainen.

Yleiskaavan mukainen kokoojakadun linjaus johtaisi siihen että kaikki alueelle tulevat autot joutuisivat ensin ajamaan alueen korkeimmalle korttelialueelle jyrkkää katua pitkin ja laskeutumaan sieltä sitten alas muille alueille. Linjaus tuottaisi myös yhdyskuntatekniikan haasteita viettoviemärien osalta. Nyt esitetyssä ratkaisussa pääosa alueen viemäröinnistä pystytään tekemään painovoimaisena ja autoliikenteen ei tarvitse nousta yhtä ylös tullessaan alueelle.

Asuntomessujen luonteen takia alueelle on tarkoitus kehittää uudentyyppisiä energiaratkaisuja sekä muita asumisen ratkaisuja, jotka parhaimmillaan voivat vaikuttaa laajemminkin asuinrakentamiseen Naantalissa ja koko Suomessa.

Asemakaava mahdollistaa venesataman, rantapuiston ja leikkikentän toteuttamisen alueelle, jotka lisäävät alueen palveluja.

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

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen sekä maankäyttöosasto seuraavat kaavamääräysten toteutumista. Lisäksi asuntomessualueen osalta toteutusta tulee valvomaan myös asuntomessujen järjestämiseen nimettäviä työryhmiä ja asuntomessutoimikunta.

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

Naantalissa 11.1.2019

Oscu Uurasmaa

kaupunginarkkitehti