

BIRGITAN TALON ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus koskee 12.10.2023 päivättyä asemakaavakarttaa



Birgitan talo vasemmalla nähtynä Naantalin torilta, kaavoittajan näkemys.

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
26.04.2023 § 52	15.1.2024 § 9	29.1.2024 § 4

BIRGITAN TALO ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS



Kuva 1

Birgitan talo nähtynä etelästä Tullikadulta, kaavoittajan näkemys.

ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISKÄSITTELYT

Tekninen lautakunta, valmisteluaineisto nähtäville	10.04.2019 § 29
Nähtävillä, valmisteluaineisto (luonnos)	17.05. - 17.06.2019
Tekninen lautakunta, ehdotusvaihe	15.12.2021 § 145
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	20.12.2021 § 43
Kaupunginhallitus	28.03.2022 § 105
Nähtävillä, kaavaehdotus I	22.04. - 23.05.2022
Tekninen lautakunta, ehdotusvaihe II	26.04.2023 § 52
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	15.5.2023 § 37
Kaupunginhallitus	29.5.2023 § 168
Nähtävillä, kaavaehdotus II	9.6. - 14.8.2023
Kaupunginhallitus	15.1.2024 § 9
Kaupunginvaltuusto	29.1.2024 § 4

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

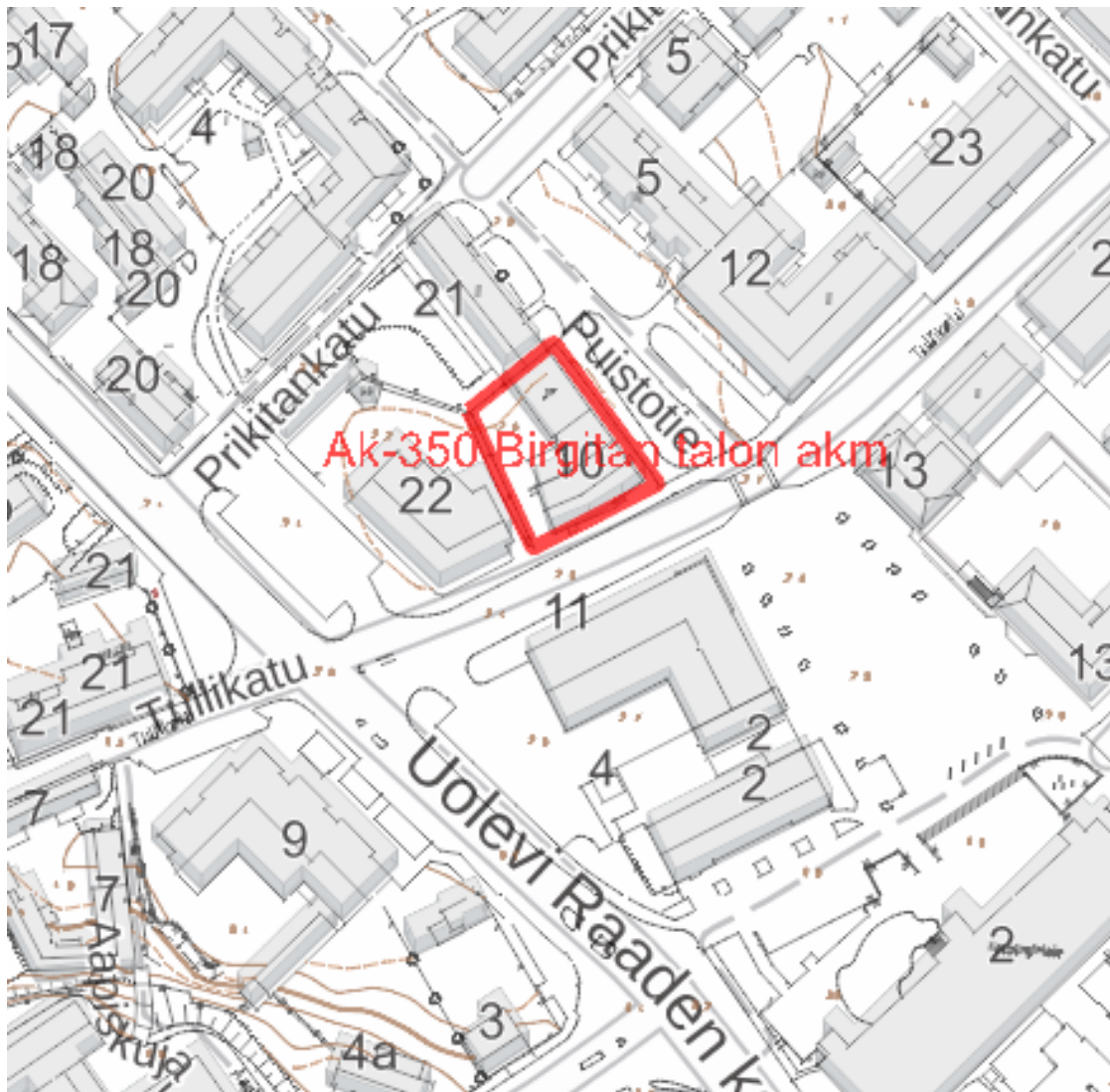
Asemakaavan muutos koskee Naantalin kaupungin (529) kaupunginosan 2 korttelin 31 tonttia 7

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Asemakaavan muutoksella muodostuu Naantalin kaupungin (529) kaupunginosan 2 korttelin 31 tontti 11

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin liiketukassa Tullikadun ja Puistotien risteyksessä ja se koskee Naantalin 2. kaupunginosan korttelin 31. tonttia 7. Suunnittelualueen pinta-ala on 796 m².



Kuva 2

Suunnittelualue on rajattu punaisella. Kartta ei ole mittakaavassa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi:

”Birgitan talon asemakaavan muutos Ak-350”

Kaavan tarkoitus:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä.

Toteutuessaan asemakaava lisää ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuutos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ...	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1	Osalliset.....	12
4.3.2	Vireilletulo.....	13



4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.1.1	Mitoitus.....	27
5.1.2	Palvelut.....	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset	27
5.3.1	Korttelialueet	27
5.4	Kaavan vaikutukset ja niiden arviointi	27
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun lähiympäristöön	27
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.3	Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen	28
5.4.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin	28
5.4.5	Vaikutukset kulttuuriseen ja kaupunkikuvalliseen ympäristöön	29
5.5	Ympäristön häiriötekijät	29
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.7	Nimistö.....	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
6.3	Toteutuksen seuranta	29



1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Karttaliitteet
Liite 1.1	Suunnittelualueen sijainti
Liite 1.2	Maakuntakaava
Liite 1.3	Yleiskaava
Liite 1.4	Keskustan rakennemalli
Liite 1.5	Ajantasa-asemakaava - poistuva kaava
Liite 1.6	Maanomistuskartta
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Rakennusinventointi, suunnittelualueen olemassa oleva rakennuskanta
Liite 5	Hankkeen kaupunkikuvalliset lähtökohdat
Liite 6	Kiinteistön omistajan teettämät havainnekuvat ehdotusvaihe I
Liite 7	Kaavoituksen tekemät havainnekuvat, ehdotusvaihe I
Liite 8	Julkisivukaavio ja havainnekuvia, ehdotusvaihe II (13.04.2023)
Liite 9	Katusuunnitelma, asemapiirros Tullikatu, Kaivokatu ja Uolevi Raaden katu
Liite 10	Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet
Liite 11	Ote pöytäkirjasta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo

Kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto teki päätöksen Birgitan talon kaavan muuttamisesta 11.11.2013 § 89. Birgitan talon kaavamuutoksesta on ilmoitettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 2015 ja Osuuspankin talo on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen 2019 kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto nähtävillä (tekninen lautakunta 10.4.2019 § 29)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 17.5. – 17.6.2019. Osalliset saivat esittää aineistosta mielipiteitä (MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 §). Nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikkoseudussa.

Ehdotusvaihe

Valmisteluaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Suunnittelualueen maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan osallisille kirjeellä, kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Ehdotusvaiheen käsittelyiden päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus purettaisiin.

Asemakaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-13). Korttelialueella saa olla myös palveluasumista. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty kerrostaloon 1 700 k-m² ja pihatasoon auton säilytyspaikalle (a) 60 km². Kerrosluku on Tullikadun ja Puistotien varteen sijoittuvalla rakennuksella III. Tämän lisäksi saa rakentaa ullakon niin, että sen kerrosala on enimmillään $\frac{3}{4}$ normaalikerroksen kerrosalasta ($u_{3/4}$). Myös kellarin saa rakentaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaehdotus mahdollistaa asuin-, liike- ja palveluasumisen sekä toimistorakentamisen tontille. Katutasoon on rakennettava liiketiloja. Liiketilat sijoitetaan sekä Tullikadun että puistotien puoleiselle julkisivulle. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puhtaaksimuurattu vaalea poltettu tiili tai vaalea rappaus.

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Mikäli autojen pysäköinti toteutetaan pihatasoon tai pihatason alapuolelle, tulee rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukainen lähioleskelualue sijoittaa tämän päälle pihakannelle.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu naapuri kiinteistöille haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Ennen rakennusluvan myöntämistä on tontilla tehtävä erillinen tutkimus ja selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Tavoitteena on, että kohteen rakentaminen alkaisi vuoden 2024 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin liikekeskustassa torin kulmassa, Puistotien ja Tullikadun risteyksessä.

Asemakaavan muutos koskee Naantalin 2. kaupunginosan korttelin 31. tonttia 7. Suunnittelualue on asemakaavoitettu. Tontin voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK).

Suunnittelualueen pinta-ala on 796 m².



Kuva 3

Suunnittelualue sijaitsee punaisen nuolen osoittamassa paikassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maanpinnankorkeus on ~+2,5 m.

Suunnittelualue on ~500m Kaupunginlahden rannasta, mutta merenrannan ja kaavoitettavan alueen väliin jäävä vanha merenlahti, Kaivokadun ja Puistotien linjassa oleva alava painanne (ks. kuva 7) edellyttää, että suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja perusrakenteiden rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu naapuri kiinteistöille haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Puistotiehen, joka on Naantalin keskusta-alueen merkittävä historiallinen, runsaspuustoinen kevyenliikenteen puistoakseli. Akselin luoteispäässä on kaupunkimonumentit Naantalin keskiaikainen kirkko ja kaakkoispään tori sekä kaupungintalo.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojeluarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Olemassa oleva rakennuskanta

Lähistöllä on II – IV kerroksisia asuin- / liikerakennuksia 1960, -70, -80- luvuilta. Joissakin rakennuksissa on myös maanpäällinen kellarikerros.

Ks. liite 4.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy olemassa olevan asemakaavan mukaisesti valmiiksi rakentuneeseen ydinkeskusta-alueeseen. Kohde tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, ajoneuvoliittyminen tontille tapahtuu Tullikadulta. Alueella ovat olemassa oleva vesihuoltojärjestelmä-, sähkö ja kaukolämpöverkostot.

Asuminen ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteessa ydinkeskustan asuinkerrostalovaltaisella alueella. Suunnittelualueen tuntumassa on runsaasti ns. kivijalkaliikkeitä.

Suunnittelualue tukeutuu keskusta-alueen varhaiskasvatus, esi- ja perusopetus, terveys- ja kaupallisiin palveluihin. Lähialueen palveluista, ovat noin 2 km säteellä suunnittelualueelta. Maijamäen lukio sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueelta. Julkinen liikenne on vieressä.

Virkistys

Puistotie on yleiskaavassa kevyenliikenteen laatukäytävä. Se tarjoaa monipuolisen yhteyden ympäristön lähivirkistysalueille, rantaraitille sekä Vanhankaupunkiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on Naantalin Vanhankaupungin, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristö alueen (RKY) vieressä.

Naantalin Vanhankaupungin alueesta on tehty vuonna 2015 (529500001) kaupunkiarkeologinen inventointi.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristömelu:

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Keskusta-alueen ajonopeuksilla ajoneuvo-liikenne ei aiheuta meluongelmia alueen asukkaille. Liikennemäärät eivät myöskään ilmanlaadun kannalta ole kriittisiä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen maanomistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokkaaksi alueeksi.

Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue sijaitsee:
keskustatoimintojen alueella (C).

” Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.”

kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella.

” Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.”

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

”Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.”

maakuntakaavassa on osoitettu turkoosin sinisellä pistekatkoviivalla

”Osa-alueet, joiden suojeltavista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista on erillislueetelo.”

Kaavakartta ks. kaavaselostuksen liite 1.2.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymä oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava. Siinä kaavoitettava alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaavoitettavan alueen vieressä sijaitseva Puistotie on kevyen liikenteen laatukäytävä.

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (C)

Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.

Kaavakartta ks. kaavaselostuksen liite 1.3.



Keskustan rakennemalli

Asemakaavamuutosalue sisältyy Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt.

Rakennemallissa suunnittelun kohdekortteille on osoitettu lisää rakennusoikeutta.

Keskustan rakennemalli ks. kaavaselostuksen liite 1.4.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-95).

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK).

Kaavakartta ks. kaavaselostuksen liite 1.5.

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä. Tarkistettu rakennusjärjestys tuli voimaan 14.11.2011 kv. § 82.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Naantalin kaupungin ylläpitämä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä ja alue on Naantalin kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia ja selvityksiä

- Varsinais-Suomen vastuumuseon olemassa olevan rakennuskannan inventoinnit.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos Naantalin keskustaan 2. kaupunginosan korttelin 31 tontille 7, joka on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-95) osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä.

Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuutos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

Aloite kaavan valmistelusta on tullut maanomistajalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto teki päätöksen Birgitan talon kaavan muuttamisesta 11.11.2013 § 89.
- Birgitan talon kaavamuutoksesta on ilmoitettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 2015.
- Osuuspankin talo on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen 2019 kaavoituskatsauksessa.
- Tekninen lautakunta 10.04.2019 § 29. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 17.5. – 17.6. 2019. Osalliset saivat esittää aineistosta mielipiteitä (MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 §). Nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikkoseudussa.
- Osuuspankin talo vetäytyi asemakaavahankkeesta. Asemakaavaluonnosta on jatkettu asemakaavaehdotukseksi Birgitan talon asemakaavamuutoksena.
- Tekninen lautakunta 12.2021 § 145, Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 43, Kaupunginhallitus 8.03.2022 § 105: Päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävillä 22.04. - 23.05.2022, jona aikana asukastilaisuus 24.5.2022.
- Tekninen lautakunta 26.04.2023 §, Asemakaavaehdotuksen II uudelleen nähtäville asettaminen. Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on ollut julkisesti nähtävillä, on se asetettava uudelleen nähtäville (MRL 32 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset

Asiantuntijaviranomaisia ovat:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos

- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Naantalin kaupungintalon maankäyttöosaston palvelupisteessä, Käsityöläiskatu 2 ja kaupungin verkkosivuilla koko työn ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnitteluprosessin aikana.

Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavamuutoksen valmisteluaineistosta sen ollessa nähtävillä. Mielipiteitä oli mahdollisuus esittää myös suullisesti.

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2019. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Varsinais-Suomen ELY-keskus jätti kommentin. Kaavoittaja on antanut lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, jotka on sisällytetty selostukseen.

Ehdotusvaihe

Valmisteluaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan osallisille kirjeellä, kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Ehdotusvaiheen käsittelyiden päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 § sekä MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 22.4.-23.5.2022. Asukastilaisuus järjestettiin 25.4.2022. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Kaavoittaja on laatinut lausuntoihin ja muistutuksiin vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotukseen on tehty muutoksia ja Asemakaavaehdotus II esitetään asetettavaksi uudelleen nähtäväksi (MRL 32 §).

Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Keskustan rakennemalli

Rakennemalli on osayleiskaavatasoinen suunnitelma Naantalin keskus-alueen osalta. Rakennemallissa on ratkaistu keskusta-alueen maankäytön ja liikenneverkon kehittämisen periaatteet. Rakennemalli tarkentaa Manner Naantalin osayleiskaavaa.

Rakennemallin tavoitteena on täydentää keskustan ruutukaavarakennetta uusilla asuin-, liike- ja työpaikkakortteleilla. Rakentamisen painopisteen on tavoitteena muodostua torin ympäristön ja Järveläntien market-alueen välille. Torin ympäristön katuja pyritään kehittämään kävelypainotteisina ja katutasoihin varataan liiketiloja sekä asukkaiden yhteistiloja ja asuintiloja. Uuden rakentamisen tulee olla tehokasta, mutta sopeutua Naantalin keskustan pienimittakaavaisuuteen.

Valmisteluvaiheen maanomistajien teettämät maankäyttösuunnitelmat

Vaihe 1

15.10.2013 päivätyissä suunnitelmissa on Birgitan talon kiinteistölle 529-2-31-7 kolme vaihtoehtoa. Suunnitelman versioissa 1 ja 2 on neljä kerrosta ja maanalainen kellari, jossa on rakennuksen kellaritiloja ja/tai auto paikoitusta. Versiossa 3 on viisi maanpäällistä kerrosta sekä maanalainen pysäköintikellari. Suunnitelmassa on myös esitetty kiinteistölle 529-2-31-9 lisärakentamista yhden lisäkerroksen verran.



Kuva 4, ”taiteilijan näkemys”

15.10.2013 vaihtoehto 1:den suunniteltu kerrosala on ~2170 m².

Keskustan rakennemalli antoi lähtökohdan muutoksen tavoitteiksi. Naantalin kehityskuvan 2035 ja Turun seudun rakennemallin 2035 mukaan Naantalin kaupungin keskustan maankäyttöä pyritään tehostamaan. Muutosesitys on kaupungin strategisten suunnitelmien ja tavoitteiden mukainen. 5.6.2015 kokouksessa maanomistajan kanssa todettiin, että asemakaavan muutosalue on kovin suppea, joten suunnittelualueutta tulisi tutkia laajemmin koko korttelin osalta.

Vaihe 2

6.9.2017 päivätyissä suunnitelmissa on Birgitan talon kiinteistölle 529-2-31-7 sekä Koy Naantalin Keskusaukion kiinteistölle 529-2-31-8 esitettiin uutta maankäyttöä. Hanke oli suunniteltu siten, että kiinteistöt voidaan rakentaa eri vaiheissa. Rakennuksissa oli kolme kerrosta ja neljäs sisäänvedetty kerros sekä kellari pysäköintiä varten. Katutasoon on sijoitettu liikehuoneistoja Tullikadun ja Kaivokadun suuntaan. Suunnitelmassa on myös esitetty kiinteistölle 529-2-31-9 lisärakentamista yhden lisäkerroksen verran.



Kuva 5, "taiteilijan näkemys"

6.9.2017 suunniteltu kerrosala on Birgitan talolla ~1850 m² ja Koy Naantalin Keskusaukiolla ~2640 m².

Koy Naantalin Keskusaukiolla ja As Oy Prikitankatu 1-3:lla ei ole huomautettavaa LähiTapiolan kiinteistön kehittämishankkeesta. As Oy Prikitankatu 1-3 ei ole halukas osallistumaan kaavahankkeeseen eikä kehittämissuunnitelmaan. Koy Naantalin Keskusaukio päätti harkinnan jälkeen, ettei osallistu kehittämissuunnitelmaan sekä asemakaavamuutokseen.

Vaihe 3

Suunnittelutyötä jatkettiin valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksena. Asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista.

Tonttien käyttötarkoitus oli asemakaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-13). Kerrosluku asemakaavaluonnoksessa oli IV, josta ylin kerros on ns. vajaa kattokerros (IV $\frac{3}{4}$). Asemakaavamääräys kielsi ullakon rakentamisen. Lisäksi katutasoon oli rakennettava liiketiloja, jotka tuli sijoittaa ensisijaisesti Tullikadun puoleiselle julkisivulle. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty yhteensä 3 700 k-m², josta Birgitan tontin osuus on 1 700 k-m² ja Osuuspankin tontin osuus 2 000 k-m². Tullikadun varren rakennusten kerrosluku vastaa Osuuspankin tontin naapurirakennuksen korkeutta.



Kuva 6

1.4.2019 Havainnekuva "taiteilijan näkemys", Naantalin kaupunki, asemakaavoitus.

Ehdotusvaihe I

Maanomistajien teettämä 7.9.2020 päivätty maankäyttösuunnitelma käsittää vain Birgitan talon kiinteistön 529-2-31-7. Rakennusmassoittelu jakautuu IV kerroksiseksi (Tullikadunpuoleinen siipi) ja III kerroksiseksi (Puistotien siipi) rakennukseksi.

Rakennukseen on suunniteltu maanalainen kellari väestönsuojaa, varasto- ja teknisiä tiloja varten. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat ja ulkoiluvälinevarasto sekä jätehuone. Ylemmissä kerroksissa II – IV on asuinhuoneistoja. Autopaikoitus on suunniteltu maantasoon ja lähioleskelualue sijaitsee Puistotien suuntaisen siiven vesikaton tasalla. Ks. liite 5.

Ehdotusvaihe II

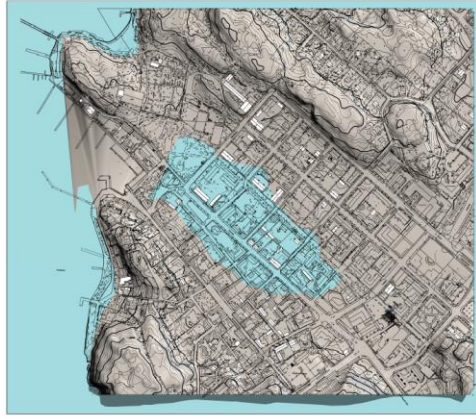
Naantalin kaavoituksen maaliskuussa 2023 laatimassa Birgitan talon kiinteistön tontinkäyttö- ja rakentamissuunnitelmassa koko rakennus olisi vain kolme kerroksinen. Lisäksi saisi rakentaa ullakon, jonka kerrosala olisi enintään $\frac{3}{4}$ alapuolisten normaalikerrosten kerrosalasta. Rakennuksessa saa olla kellari. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee liiketiloja (+2.8) Tullikadun puolella ja asuntoja (+4.0) Puistotien puolella. Kerroksissa II-III sekä ullakolla on asuinhuoneistoja. Piha on terassikannella (+4.0) ensimmäisen kerroksen asuntojen tasolla, pysäköinnin päällä.

Pysäköinti on olemassa olevan maanpinnan alapuolella noin korkeusasemassa +1.2, osittain pihan terassikannen ja ensimmäisen kerroksen asuntojen alla. Ks. liite 8.

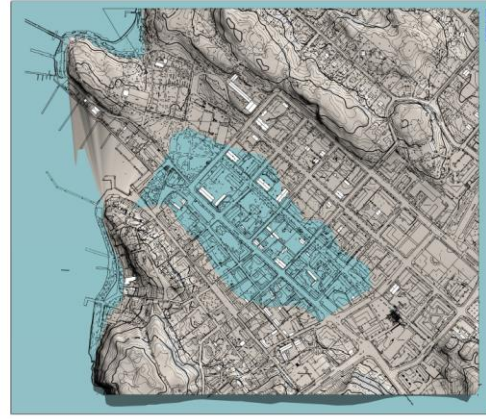
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hulevedet ja rakentamiskorkeus

Suunnittelualue on ~500m Kaupunginlahden rannasta, mutta merenrannan ja kaavoitettavan alueen väliin jäävä (Kaivokadun ja Puistotien) alava painanne edellyttää, että suunnittelualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja perustusrakenteiden rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu naapuri kiinteistöille haitallista pohjaveden pinnan alenemista.



Mpy 2.5 m



Mpy 3.0 m

Kuva 7

Turkoosi väri osoittaa vedenpinnan korkeuden N2000 korkeusjärjestelmässä, vasen kuva veden korkeus 2.5m ja oikea kuva 3.0m.

Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen alin lattianpinnan korkeustaso asuinrakennuksille on vähintään +3,5m N2000-korkeusjärjestelmässä ja rakennusten alin rakentamiskorkeus on +2,4m N2000-korkeusjärjestelmässä. Suunnittelualueen maanpinnan korkeus ~+2,5m huomioiden asemakaavaehdotukseen liitetään asemakaavamääräys rakentamiskorkeudesta: ” AL-13 korttelinosassa alin rakentamiskorkeus on +2.4m N2000 -korkeusjärjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattianpinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +2.8m N2000-korkeusjärjestelmässä.” Lattianpinnan alimman korkeustason madaltaminen rakennusjärjestyksen viitearvosta +3.5m -> 2.8m N2000 on perusteltua kaupunkikuvan ja rakennuksen esteettömyyden näkökulmasta. Myöskään riskialue ei ulotu suunnittelualueelle.

Liikenne

Suunnittelualue liittyy olemassa olevan asemakaavan mukaisesti valmiiksi rakentuneeseen ydinkeskusta-alueeseen. Kohde tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, ajoneuvoliittymä tontille tapahtuu Tullikadulta. Tullikatua kehitetään vuosien 2023-25 aikana kävelypainotteisena katuna. Alueella on olemassa oleva vesihuoltojärjestelmä-, sähkö ja kaukolämpöverkosto.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin Vanhankaupungin, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristö alueen (RKY) vieressä. Hankkeen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on havainnollistettu havainnekuvin suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja suunnittelualueen lähellä olevaan Vanhankaupungin suuntaan sekä Vanhankaupungin suunnasta (ks. asemakaavaselostuksen liitteet 5, 6, 7 ja 8).

Naantalin Vanhankaupungin alueesta on tehty vuonna 2015 (529500001) kaupunkiarkeologinen inventointi. Tontti-inventoinnissa suunnittelualue arvioitiin tuhoutuneeksi alueeksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen laajuus kaavatyötä käynnistettäessä käsitti vain Birgitan talon kiinteistön 529-2-31-7. Yhdessä maanomistajan kanssa maanomistajan kanssa todettiin, että asemakaavan muutosalue on kovin suppea, joten suunnittelualuetta tulisi tutkia laajemmin koko korttelin osalta.

Uudessa suunnitelmassa on Birgitan talon kiinteistölle 529-2-31-7 sekä Koy Naantalin Keskusaukion kiinteistölle 529-2-31-8 esitetty uutta maankäyttöä. Hanke oli suunniteltu siten, että kiinteistöt voidaan rakentaa eri vaiheissa. Rakennuksissa oli kolme kerrosta ja näiden päällä yksi vajaa kerros sekä kellari pysäköintiä varten. Katutasoon on sijoitettu liikehuoneistoja Tullikadun ja Kaivokadun suuntaan. Suunnitelmassa on myös esitetty kiinteistölle 529-2-31-9 lisärakentamista uuden lisäkerroksen verran. As Oy Prikitankatu ei ollut halukas osallistumaan kaavahankkeeseen. Koy Naantalin Keskusaukio päätti harkinnan jälkeen, ettei osallistu asemakaavamuutokseen.

Suunnittelutyötä jatkettiin valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksena. Asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista.

Tonttien käyttötarkoitus oli asemakaavaluonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-13). Kerrosluku asemakaavaluonnoksessa oli IV, josta ylin kerros on ns. vajaa kerros. Asemakaavamääräys kielsi ullakon rakentamisen. Lisäksi katutasoon oli rakennettava liiketiloja, jotka tuli sijoittaa ensisijaisesti Tullikadun puoleiselle julkisivulle. Rakennusoikeutta kaava-alueelle oli esitetty yhteensä 3 700 k-m², josta Birgitan tontin osuus on 1 700 k-m² ja Osuuspankin tontin osuus 2 000 k-m².

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Koy Naantalin Keskusaukio, kiinteistö 529-2-31-8 päätti jättäytyä asemakaavamuutoksesta valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen.

Asemakaavahanketta jatkettiin Birgitan talon kiinteistön osalta.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen



Tekninen lautakunta päätti 10.4.2019 (§ 29) kokouksessaan merkitä tiedoksi 1.4.2019 päivätyn kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti, että 1.4.2019 päivätystä Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Nähtävillä oloaika oli 17.5. – 17.6. 2019.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset

Asiantuntijaviranomaisia ovat:

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnoksesta mielipiteensä, kommentit tai lausunnon jättivät Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry, Koy Naantalin Keskusaukio, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Ympäristö- ja rakennuslautakunta.

Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry

Puistotie on tärkein kävelyväylä kaupungin keskusta torilta ja tulevaisuudessa kävelypainotteiselta Tullikadulta kohti Vanhaakaupunkia. Toria vastapäätä olevat rakennukset ovat ”portti” väylään, joka yhdistää nopeasti uudistuvan kantakaupungin idylliseen ja matkailijoiden suosimaan Naantalin rantaan.

Haluamme lausua mielipiteenämme seuraavaa:

Uudisrakennusten tulisi olla puurakenteisia tai puulla päällystettyjä. Tavoite puurakentamisen lisäämisestä on tuotu esille aiemmin kaupunginvaltuutettujen esittämissä aloitteista sekä käsiteltäessä keskustakorttelin, entisen linja-autoaseman paikalle nyt rakennettavia uudisrakennuksia. Tavoite ei näiden rakennusten kohdalla vielä toteudu, mutta torin tuntumaan on vielä mahdollista soveltaa kaupunkimme henkeen sopivaa puurakentamista.

Rakennettavien uusien kerrostalojen tulisi olla vähintään vaaleita ja harjakorkeudeltaan viereisten talojen korkuisia, maanpinnan luonnollista korkeuskäyrää noudattavia. Ullakkokerrokseen ei tulisi rakentaa suuria ”näyteikkunoita”.

Kaavoittajan vastine 1

Vanhankaupungin pienmittakaavaiset rakennukset ovat käytännössä kaikki puurakennuksia. Vanhankaupungin viereinen ruutukaava ns.

huvilakaupunginosa koostuu puurakenteisista asuinpienaloista sekä kiviaineisista asuinkerrostaloista. Kaupunkikuvallisesti kiviaineinen kerrostalo sopeutuu ympäristöönsä perustellusti.

Asemakaavamääräyksiin on julkisivumateriaaliksi lisätty vaalea poltettu savitiili puhtaaksimuurattuna, joka materiaalina toistaa luontevasti ympäröivää rakennuskantaa.

Asemakaavakarttaan on osoitettu kaksi rakennusala, joista Tullikadunpuoleiseen rakennusalaan kerroslukumääräksi on osoitettu IV. Puistotien puoleisen rakennusalan kerroslukumäärä on III, jolloin kyseinen rakennussiiven korkeus on viereisen rakennuksen korkuinen. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta; +1.7m N2000 –korkeusjärjestelmässä. (Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.) Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee asemakaavaehdotuksen mukaan olla vähintään +2.8m N2000-korkeusjärjestelmässä. Lattiapinnan alimman korkeustason madaltaminen rakennusjärjestyksen viitearvosta +3.5m - > 2.8m N2000 on perusteltua kaupunkikuvan ja rakennuksen esteettömyyden näkökulmasta.

Koy Naantalin Keskusaukio

Mielipide

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tullikadun ja Kaivokadun kulmauksessa sijaitseva pysäköintialue (LP-101) on osoitettu yleiseen pysäköintiin ja korttelien 32 ja 42 tarpeisiin 28.6.1978 vahvistetussa asemakaavassa (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 4 on painovirhe. Kortteli 32 on muuttunut kortteliksi 31!). Osuuspankin tontti sijaitsee korttelissa 42 ja Birgitan tontti korttelissa 31, jossa myös Koy Naantalin Keskusaukion omistama tontti sijaitsee. Naantalin laajentuva pääkirjasto puolestaan sijaitsee korttelissa 32.

Naantalin ydinkeskustassa on rajallinen määrä asiakaspaikoitukseen tarkoitettuja pysäköintipaikkoja erityisesti pysäköintialueen LP-101 lähialueilla. Lisäksi Kaivokadun ja Tullikadun kulmaukseen suunnitteilla oleva liikenneympyrä aiheuttaa sen, että pysäköintialueen ko. kulmassa olevista pysäköintipaikoista suunnitelman myötä vähenee 2-4 paikkaa.

Korttelissa 31 sijaitsee jo nyt ennen Birgitan talon valmistumista useita yrityksiä, joissa päivittäin asioi satoja asiakkaita (mm. Naantalin Energia Oy, Hesburger, R-kioski, Lähitapiola). Lisäksi kortteliin 32 valmistuu syksyllä kirjaston laajennus, mikä vaikuttanee asiakasmääriin lisäävästi.

Edellä olevan vuoksi Koy Naantalin Keskusaukio esittää mielipiteenään, että LP-101 alueelle ei tulisi osoittaa korttelille 42 ainakaan asumiseen liittyviä omia autopaikkoja, koska asiakaspysäköinnin tarve ko. alueella on kasvava ja alue supistuu tulevan liikenneympyrän myötä.



Muutoinkin kaavoituksen mitoituksissa on tärkeää ottaa huomioon asuntojen tarvitsemien autopaikkojen määrä tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.

Kaavoittajan vastine 2

LP-101 yleinen pysäköintialue eikä 3 kaupunginosan korttelin 42 tontti 10 ole asemakaavamuutoksen suunnittelualueella.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaluonnokseen, mutta toteaa kommenttina seuraavaa:

- Alue on yleiskaavan C-alueita. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Puistotie on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen laatuikäytäväksi.
- Yleiskaavan C-alueita koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan: "Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan." Määräys on syytä huomioida kaavassa sekä sen perusteluissa ja vaikutusarviossa.
- Muutosalue jää valtakunnallisesti merkittävän Naantalin vanhakaupungin RKY-alueen ulkopuolelle. Johtopäätökset vaikutuksista RKY-alueelle on syytä kuitenkin kaavassa esittää OASsa todettujen miljö- ja ympäristövaikutusten ohella.

ELY-keskukselle ei ole muutoin kaavaan huomioita. ELY-keskus pitää asianmukaisena, että muutokset tutkitaan asemakaavamuutoksina eikä ratkaista rakentamisen poikkeamislupien perustella.

Kaavoittajan vastine 3

Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteessä 6, "selvitys hankkeen kaupunkikuvallisista vaikutuksista" tutkitaan ja havainnollistetaan kaavahankkeen vaikutukset suhteessa ympäröivään rakennuskantaan ja erityisesti Vanhankaupunkiin sekä laajemmin maisemakuvaan.

Suunnittelun rakennusmassoittelua on kevennetty. Rakennuksen Tullikadun varren rakennuskorkeutta on suhteutettu Tullikadun IV ½ - III ½ - III - II kerroksisten rakennusten korkeusasemiin.

Suunnittelun lounaispuolen kiinteistön 529-2-31-8 mahdollinen myöhemmin tehtävä asemakaavamuutos täydentää Tullikadun rakennusmassoittelua Keskustan rakennemallin tavoitteilla. Puistotien vierellä rakennuskorkeutta madallettu luoteisnaapurirakennuksen korkuiseksi.

Varsinais-Suomen liitto

Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnos ei anna aihetta lausunnon antamiseen (M72/10.5.2019).

Merkittään tiedoksi



Varsinais-Suomen vastuuseo

Lausunto Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnoksesta

Kaava-alue sijaitsee aivan Naantalin kaupungin ydinkeskustassa Tullikadun varrella Naantalin torin tuntumassa. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alkujaan vuonna 1958 rakennettujen kaksikerroksisten liikerakennusten tilalla nelikerroksisten asuin- ja toimistorakennusten rakentaminen. Luonnosaineistoon sisältyi ainoastaan kaavaluonnos, ei kaavaselostusta, josta olisi käynyt ilmi perustelut kaavamuutokselle.

Rakennuskannan inventoinnissa arkkitehti Kauko Reiman Naantalin maalaiskunnan ja Naantalin seudun osuuskunnan toimitaloksi suunnittelema rakennus on arvioitu paikallisesti merkittäväksi. Yhdessä Lauri Sipilän suunnitteleman asuin- ja liikerakennuksen kanssa rakennukset muodostavat eheän kokonaisuuden.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että kaavamuutos vaatii perustellut. Perusteluissa tulee tarkastella nykyisten rakennusten ja vaikutusta kaupunkikuvassa ja vastaavasti esimerkiksi eri suunnilta esitettyjen havainnekuvien avulla arvioida IV (3/4) korkuisten uudisrakennusten vaikutusta kaupunkikuvassa. Kaavamääräyksissä uudisrakennusten ulkoasua saattaisi olla syytä rajata muutenkin kuin elementtisaumojen näkyvyyden ja rappauksen osalta.

Kaavoittajan vastine

Ks. vastine 3

Naantalin osayleiskaavan yhteydessä vanhan asemakaavan alueesta (mjrek 529500001) tehtiin kaupunkiarkeologinen inventointi (2015). Näin ollen erillisiä arkeologisia selvityksiä ei kaavamuutoksen yhteydessä tarvitse tehdä. Puistotien länsipuoli kuuluu 1800-luvun alkuun mennessä rakennettuun kaupunkiin, mutta tontti-inventoinnissa korttelin 31 tontti 7 (nk. Birgitan talo) arvioitiin tuhoutuneeksi alueeksi. Näin ollen muinaisjäännösten suojelumerkintää tontille ei ole tarpeen tehdä.

Merkitään tiedoksi

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (LIITE).

Kaavoittajan vastine

Pelastusyksikön sijoittaminen katualueelle on mahdollista. Asemakaavaehdotukseen on lisätty asemakaavamääräys: ”Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle.”

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Pelastuslaitos antaa tarvittaessa asiaan lausunnon vielä ehdotusvaiheen aineiston perusteella.

Merkitään tiedoksi

Ehdotusvaiheen I ratkaisua valmisteltiin seuraavasti:

Maanomistajien teettämä 7.9.2020 päivätty maankäyttösuunnitelma käsittää vain Birgitan talon kiinteistön 529-2-31-7. Rakennusmassoittelu jakautuu IV kerroksiseksi (Tullikadunpuoleinen siipi) ja III kerroksiseksi (Puistotien siipi) rakennukseksi.

Rakennukseen on suunniteltu maanalainen kellari väestönsuojaa, varasto- ja teknisiä tiloja varten. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat ja ulkoiluvälinevarasto sekä jätuhuone. Ylemmissä kerroksissa II – IV on asuinhuoneistoja. Autopaikoitus on suunniteltu maantasoon ja lähioleskelualue sijaitsee Puistotien suuntaisen siiven vesikaton tasalla. Ks. liite 5.

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 § sekä MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 22.4.-23.5.2022. Asukastilaisuus järjestettiin 25.4.2022. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 muistutusta.

Lausunnoissa korostettiin kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön keskeistä asemaa Naantalin historiallisessa kaupunkikuvassa. Ehdotusvaihe I:ssä ollutta nelikerroksista rakennusosaa pidettiin liian korkeana. Myös rakennuksen muotoa ja julkisivuja pidettiin vieraina Naantalin vanhan kaupungin kupeeseen.

Ehdotusvaiheen II ratkaisua valmisteltiin seuraavasti:

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssa lähes kaikki lausunnonantajien huomiot ja kehotukset on otettu huolelliseen tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty lausuntojen johdosta. Nelikerroksinen rakennusosa on madallettu kolmikerroksiseksi, lisäksi asuntoja saa rakentaa ullakolle.

Asemakaavamuutos ehdotus II:n nähtäville asettaminen ja saatu palaute:

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 § sekä MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 9.6.-14.8.2023. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin kolme (3) lausuntoa. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi ehdotusta, ja lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Annetut lausunnot, kommentit sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 10.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella tehdyt muutokset julkisen nähtävillä olon jälkeen:

- Kaavakarttaan on lisätty pieni istutettava alueen osa tontin koillisreunaan Puistotien varrelle. Alue kompensoi mahdollisen uudisrakentamisen ja

pelastustievaatimusten seurauksena poistettavasta puusta johtuvaa hiilinielun menetystä.

- Kaavaselostukseen on lisätty arviointi vaikutuksista kasvihuonekaasupäästöihin sekä vaikutuksista sopeutumiseen ja ilmastokestävyyteen.

Muut kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdyt muutokset tai korjaukset nähtävillä olon jälkeen:

- kerroslukumerkintä III u3/4 on muutettu muotoon III u2/3
- vesikaton ylintä sallittua korkeusasemaa on korotettu 0,3 m
- vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on korotettu 0,3 m
- Puistotien puoleiselle sivulle on lisätty asemakaavamerkintä, joka velvoittaa rakentamaan alimpaan kerrokseen näyteikkunallisia tiloja tai asuintiloja
- lisätty merkintä *"istutettava alueen osa"* tontin koillisreunaan Puistotien varrelle.
- kaavakartalta ja -määräyksistä poistettu kokonaan merkintä *"rakennuksen sivu, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista"*
- kaavakartalla olevan rakennuksen kulkuaukon sijainti on muutettu ohjeelliseksi
- kaavakartalle on merkitty nuolimerkinnöillä rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni (Tullikatu)
- rakennusalan Puistotien puoleinen raja muutettu pohjoispuolella olevan rakennuksen julkisivulinjan suuntaiseksi
- pysäköintipaikkojen rakentamismääräys on muutettu muotoon *"asuin-, liike- ja toimistotilat 1 ap / 110 k-m²"*
- määräyksiin on lisätty teksti *"porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti joko Tullikadulle tai Puistotielle"*
- määräystekstiä, joka koskee ensimmäisen kerroksen lattian korkeusasemaa (n. +2,8 m) on muutettu sellaiseksi, että se mahdollistaa Puistotien puolella ensimmäisen kerroksen rakentamisen korkeammalle, korkeustasolle n. +4,1 m, kun kerroksen alla on pysäköintikellari
- Yleismääräystekstissä rakentamisen korkeusasemista kerrottaessa esiintynyt kirjoitusvirhe *"AKL-13"* on korjattu kaavakartalla ja kaavamerkinnöissä olevaan muotoon *"AL-13"*
- muutettu asemakaavakartta on päivätty 5.1.2024

Pääosa kaavaratkaisuun tässä tehdyistä tarkistuksista ja lisäyksistä perustuvat kiinteistönomistajan kanssa syksyn 2023 aikana käytyihin keskusteluihin.

Asemakaavan muutos ehdotus II:een tehdyt lisäykset ja korjaukset ovat teknisuonteisia tai eivät ole muuten vaikutuksiltaan niin olennaisia (MRA 32 §), että ne edellyttäisivät kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireilletulo, kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto teki päätöksen Birgitan talon kaavan muuttamisesta 11.11.2013 § 89. Birgitan talon kaavamuutoksesta on ilmoitettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 2015 ja Osuuspankin talo on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen 2019 kaavoituskatsauksessa.



Valmisteluvaiheen käsittely, osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto olivat nähtävillä 17.05.-17.06.2019 (tekninen lautakunta 10.4.2019 § 29).

Ehdotusvaihe (I) (tekninen lautakunta 15.12.2021 §)

Ehdotusvaihe II (tekninen lautakunta 26.4.2023)

Hyväksymiskäsittelyt on lueteltu tämän selostuksen sivulla 1.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu Naantalin kaupungin (529) kaupunginosan 2 korttelin 31 tontti 11.

5.1.1 Mitoitus

Tontilla 11 (AL-13) rakennusoikeus 1700 k-m², kerrosluku III u2/3 (ullakko).

Tontilla autojen säilytyspaikan rakennusala (a), rakennusoikeus 60 k-m², kerrosluku I.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Naantalin keskustan palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaehdotus toteuttaa maakuntakaavaa, Manner Naantalin yleiskaavaa ja Keskustan rakennemallia. Kaavaehdotus ei heikennä maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta eikä yleiskaavassa osoitettua Puistotien kevyenliikenteen laatukäytävätavoitetta.

Asemakaavaehdotuksen asemakaavamääräykset ohjaavat asemakaavan toteuttamista erityisolosuhteiden ja rakennetun ympäristön luonteen, ekologisen kestävyyden ja korkeatasoisen ilmeen sekä rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavaehdotuksen kaava-alueen kokonaispinta-ala on 796 m².

5.3.1 Korttelialueet

Korttelinosassa 31, tontilla 11 (AL-13) rakennusoikeus 1760 k-m², kerrosluvut ovat I ja III u2/3.

5.4 Kaavan vaikutukset ja niiden arviointi

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun lähiympäristöön

Ehdotuksen mukainen ullakollinen 3-kerroksinen uudisrakennus saattaa varjostaa aamupäivisin klo 10-12 luoteen puoleisen kiinteistön (tontti no 9) ylimmän kerroksen kaakkoispään asunnon kattoterassia. Iltapäivän valoisuusolosuhteet eivät kaavanmuutoksen mukaisen rakentamisen seurauksena muutu. Kaavaehdotuksen mukaisesti rakennettavan terassipihakannen (+4,0m) kaiteen yläreuna tai vaihtoehtoisesti maantasoon rakennettavan autojen säilytysrakennuksen räystäs kohoaa noin +5.0m korkeuteen (maan pinta +2,6m), eli noin 0,8 metriä korkeammalle kuin tonttien rajalla nyt olevan aidan yläreuna (+4,2m). Kaavaehdotus mahdollistaa myös terassipihakannen rakentamisen noin +6.8m korkeuteen, kun pysäköinti on maantasossa (n. +2,6m).

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaehdotuksen mukainen uudisrakentaminen saattaa vaurioittaa puiston lounaisreunan puiden juuria ja oksistoa. Puistossa Birgitan tontin koilliskulman kohdalla olevan puun lounaan puoleisia isoja oksia joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä. Tontilla lähellä naapuritontin (no 8) rajaa oleva isohko puu joudutaan todennäköisesti rakentamisen seurauksena poistamaan ja ahtaalle tontille on vaikea istuttaa korvaavaa puuta. Tontin lähes kaikkien pintojen rakentaminen voi vähentää hulevesien imeytymistä maaperään.

Vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin:

Rakentaminen aiheuttaa lähes aina hiilipäästöjä. Asemakaavamuutos sinänsä ei aiheuta hiilidioksidipäästöjä ilmakehään. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen tai vanhan säilyttämisen ilman uudisrakentamista. Kaavamuutos mahdollistaa myös vain osittaisen uudisrakentamisen (lisärakentaminen). Kasvihuonekaasupäästöihin vaikuttaa myös uudisrakentamiseen käytettävät rakennusmateriaalit ja työmenetelmät. Kaavamuutos mahdollistaa puun käytön kaikkialla muualla, mutta ei julkisivun pääasiallisena pintamateriaalina. Kaavamuutos mahdollistaa kierrätysmateriaalien käytön.

Kaavamuutoksen vaikutus ilmastoon on **vähäisesti myönteinen**, kun vanhat olemassa olevat rakennukset säilytetään, eikä rakenneta lainkaan uutta, osoitetaan vaaditut pysäköintipaikat muualle, jo rakennetulle maalle, ja pihalle istutetaan runsaasti puita.

Kaavamuutoksen vaikutus ilmastoon on **neutraali**, kun vanhat olemassa olevat rakennukset säilytetään eikä rakenneta lainkaan uutta.

Kaavanmuutoksen vaikutus ilmastoon on **vähäisesti kielteinen**, kun vanha(t) rakennus säilytetään ja tämän lisäksi uudisosa rakennetaan puusta.

Kaavanmuutoksen vaikutus ilmastoon on **vähäisesti kielteinen**, kun vanha(t) rakennus säilytetään ja tämän lisäksi uudisosa rakennetaan muusta materiaalista kuin puusta.

Kaavanmuutoksen vaikutus ilmastoon on **vähäisesti kielteinen**, kun vanha(t) rakennus puretaan ja uusi rakennetaan kokonaan puusta.

Kaavanmuutoksen vaikutus ilmastoon on **merkittävästi kielteinen**, kun vanha(t) rakennus puretaan ja uusi rakennetaan kokonaan betonista

Kaikissa edellä mainituissa vaihtoehtoissa rakennuksen koko elinkaaren aikaisia hiilipäästöjä voidaan vähentää, kun rakennuksen katolle asennetaan aurinkoenergiaa keräävät paneelit. Kaava ei kiellä aurinkopaneelien asentamista katolle. Rakennuksen elinkaaren aikaisia hiilipäästöjä vähentää myös hyvä ulkovaipan eristys.

Vaikutukset sopeutumiseen eli yhdyskunnan ilmastokestävyyteen:

Kaavaratkaisu ei merkittävästi muuta jo rakennetun asuin- ja liikerakennustontin tilannetta. Pieni piha on olemassa olevassa tilanteessa hiekkapintainen, ilman kasvillisuutta ja pihaa käytetään nykytilanteessakin pääasiassa pysäköintiin. Vaikutus ilmastokestävyyteen riippuu uudisrakentamisen luonteesta ja määrästä. Kaava ei edellytä uudisrakentamista. Kaavamuutoksen vaikutus sopeutumiseen on **neutraali** tai **vähäisesti kielteinen**.

5.4.3 Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Kaavalla ei ole vaikutuksia liikenneverkkoon tai liikenneturvallisuuteen. Kaava-alue rajautuu Tullikatuun, josta on tehty uusi katusuunnitelma (Liite 9).

5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin

Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen lisää ydinkeskustan asuntojen määrää. Liiketilojen määrä pysyy ennallaan tai vähenee.



5.4.5 Vaikutukset kulttuuriseen ja kaupunkikuvalliseen ympäristöön
Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla olemassa oleva 2-kerroksinen liike- ja asuinrakennus tulee korvautumaan tulevaisuudessa 3-kerroksisella ullakollisella asuin- ja liikerakennuksella. Kaavan tavoite on täydentää korttelia ympäristöönsä sopeutuvalla kaupunkikerrostalolla. Uuden rakennuksen räystäslinja tulee noudattamaan Puistotien varrella pohjoispuolella olevan 3-kerroksisen asuinrakennuksen räystäskorkeutta. Birgitan talon tontti sijaitsee korttelissa, jonka korkein rakennus on 3-kerroksinen. Kortteli rajautuu lounaassa Naantalin vanhan kaupungin alueeseen ja luoteessa ns. huvila kaupunginosaan. Vanhassa kaupungissa kerroskorkeudet ovat välillä I-II ja huvila kaupunginosassa kerroskorkeudet vaihtelevat välillä I-III. Torin ympärillä rakennukset ovat vaaleita 3-kerroksisia, auma- tai satulakattoisia. Vain kaupungintalo on väritykseltään tumma ja 4-kerroksinen sekä tasakattoinen. Uusi kaavan mukainen rakennus tulee sopeutumaan värittään, julkisivumateriaaleiltaan, kattomuodoltaan sekä mittakaavaltaan hyvin torin nykyiseen ympäristöön.

5.5 Ympäristön häiriötekijät
Keskusta-alueen ajonopeuksilla ajoneuvoliikenne ei aiheuta meluongelmia alueen asukkaille. Liikennemäärät eivät myöskään ilmanlaadun kannalta ole kriittisiä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset
Esitellään kaavakartan yhteydessä.

5.7 Nimistö
Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei tule nimistömuutoksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
Alueelta on laadittu runsaasti havainnemateriaalia, ks. liitteet 5, 6, 7 ja 8. Liite no 8 havainnollistaa kaavaehdotus II:n mukaista rakentamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus
Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta
Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida viimeistään kolmentoista vuoden kuluttua (MRL 60 §).

Naantalissa 5.1.2024

Kaisa Äijö
kaupunginarkkitehti

Petri Laaksonen
kaavoitusarkkitehti

Mika Sahlström (2022)
kaavoitusarkkitehti