

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

10.4.2018



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-356 Kylpylän kerrostalojen asemakaavamuutos.

Asemakaavan muutos koskee:

10. kaupunginosan puisto- ja katualuetta (osaa asemakaavasta Ak-90).

11. kaupunginosan kortteliä 22, sekä puistoaluetta (Ak-129, Ak-303 ja osaa asemakaavasta Ak-90).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

10. kaupunginosan kortteli 11, energiahuollon aluetta, puisto- ja katualuetta.

11. kaupunginosan kortteli 22, LPA-, puisto- ja katualuetta.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Kaavakäsittelyt:

Vireilletulo:	Kaavoituskatsaus 2017	6.2.2017	§ 35
Käsittelyt:			
OAS	Tekninen lautakunta	21.6.2017	§ 52
kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta	21.6.2017	§ 52
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	18.4.2018	§ xx

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on kaupunkirakenteen tiivistäminen muuttamalla nykyinen liike- ja toimistorakennuskortteli asumiskäyttöön ja kaavoittamalla uusi asuinrakennustontti nykyisen Opinpuiston koilliskulmaan.

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	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista...	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.2.1	Maisemakuva.....	6
3.1.2.2	Luonnonsuojelu.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3.1	Väestön rakenne ja kehitys.....	7
3.1.3.2	Yhdyskuntarakenne.....	7
3.1.3.4	Palvelut.....	7
3.1.3.5	Virkistys	7
3.1.3.6	Liikenne	8
3.1.3.7	Ympäristöhäiriöt	8
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen.....	9
4.3	Suunnittelua koskevat päätökset.....	9
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.4.1	Osalliset	9
4.4.2	Vireilletulo.....	10



4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.4.4	Viranomaisyhteistyö.....	10
4.5	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.5.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, kaavavaihtoehtojen tarkastelu sekä tavoitteiden tarkentuminen.....	10
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.1.1	Mitoitus	13
5.1.2	Palvelut.....	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Aluevaraukset	13
5.3.1	Korttelialueet	13
5.3.2	Liikenne- ja katualueet	13
5.3.3	Eritysisalueet	13
5.4	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	13
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.4.3	Vaikutukset maisemaan.....	13
5.4.4	Muut vaikutukset	14
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.3	Toteutuksen seuranta	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- 3 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
- 4 Ote muutettavista asemakaavoista
- 5 Kaupungin maanomistus
- 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 Lausunnot ja mielipiteet kaavasta sekä kaavoittajan vastineet
- 8 Asemakaavaehdotus

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 1 Keskustakohteiden luontoselvitys

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistäminen

Asemakaavamuutoksesta on kuulutettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa (KH 6.2.2017 § 35).

OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 21.6.2017. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.8. – 15.9.2017 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Asemakaavaluonnokseen osoitettiin kortteleihin 11 ja 22 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelin 11 rakennusoikeus on 1750 k-m². Korttelin 22 rakennusoikeus on yhteensä 3500 k-m², joka on jaettu kahteen rakennusalaan. Rakennusoikeutta on kullakin rakennusallalla 1750 k-m². Asuinkerrostalojen kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on 5, josta puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla.

Kerrostaloasumisen lisäksi kaava-alueelle osoitettiin autopaikkojen korttelialue kortteliin 22 ja energiahuollon aluetta sekä puisto- ja katualuetta.

Kaavaehdotus

Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa sekä viisi mielipidettä, joista yhden oli allekirjoittanut 91 henkilöä. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä DNA Oyj. Lausunnot eivät aiheuttaneet asemakaavamuutokseen muutostarpeita.

Jatkosuunnittelussa asemakaavamerkintöjä ja asemakaavamääräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheesta.

Mielipiteiden johdosta muun muassa rakennuksien kerroslukua on pienennetty. Muutoksista tarkemmin kappaleessa 4.5.2.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee alle kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Turkuun suuntautuvan Aurinkotien varrella Viluluodontien risteyksessä Naantalin 10. ja 11. kaupunginosien alueella. Kaava-alueen ympäristö on rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Viluluodontie kulkee suunnittelualueen keskeltä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuva Opinpuiston alue on luonnontilaista puistoaluetta. Puistoalue on suurimmaksi osaksi kallioista kangasmetsää. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuva Vuorilanpuisto on suureksi osaksi hoidettua puistoaluetta. Alueen maanpinnan korkeus vaihtelee +2,0 ja +17,0 metrin välillä. Kallioinen Opinpuisto laskee jyrkästi suunnittelualueen lounaisosasta Viluluodontielle. Nykyisen asemakaavan mukaisella korttelialueella, kiinteistöllä 529-11-22-2 maanpinta on tasattu rakennuksen ja autojen säilytyspaikan kohdalta. Asemakaavasuunnitelman mukaisella uudella autopaikkojen korttelialueella maasto on osittain tasaista ja Viluluodontien suuntaan jyrkkenevää. Suunniteltu korttelin 11 asuinkerrostalojen korttelialue sijoittuu Aurinkotien suuntaan loivenevalle osaksi hoidetulle puistoalueelle.

3.1.2.1 Maisemakuva

Kaavoitettava alue sijaitsee Viluluodon alueen luoteisosassa. Suunnittelualueen maisemaa hallitsee Opinpuiston maisemallisesti merkittävä kallioinen rinne sekä nykyisen asemakaavan mukaisen liikerakennusten korttelialueen kiinteistö piha-alueineen.



Opinpuiston kallioinen rinne.

Manner-Naantalin osayleiskaavan maisemaselvityksen mukainen tärkeä viheryhteys/ -käytävä kulkee Vuorilanpuiston läpi. Viherkäytävä yhdistää Luolalanjärven paikallisesti merkittävän maisema-alueen maakunnallisesti arvokkaaseen Naantalin aukon maisema-alueeseen Kalevanlahdella.

3.1.2.2 Luonnonsuojelu

Alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Väestön rakenne ja kehitys

Viluluodon alue on pientalovaltaista aluetta. Suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asukastavoite alueelle on noin 100 henkilöä.



Purettava rakennus tulevien kerrostalojen kohdalla kiinteistöllä 529-11-22-2.

3.1.3.2 Yhdyskuntarakenne

Alue on pääosin pientalovaltaista aluetta. Suunnittelualue rajautuu lounaispuolelta Naantalin ammattiopiston alueeseen. Välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös lukio ja peruskoulu.

Suunnittelualueen kunnallistekniset verkostot ovat pääosin jo toteutettuja, mutta joitakin muutoksia tulee mahdollisesti rakennettavaksi suunnittelualueen rakentuessa.

3.1.3.4 Palvelut

Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa. Suunnittelualue on kävelyetäisyydellä keskustan palveluista. Aurinkotieltä on hyvät julkiset kulkuyhteydet keskustaan.

3.1.3.5 Virkistys

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee virkistyskäytössä olevia polkuja. Vuorilanpuiston poikki kulkee polku, josta voi jatkaa jalankulkuväyliä pitkin Kalevanlahden rannoille.

3.1.3.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa tärkeään Aurinkotien kokoojakuuun. Alueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet Naantalin keskustaan sekä Raisioon ja Turkuun.

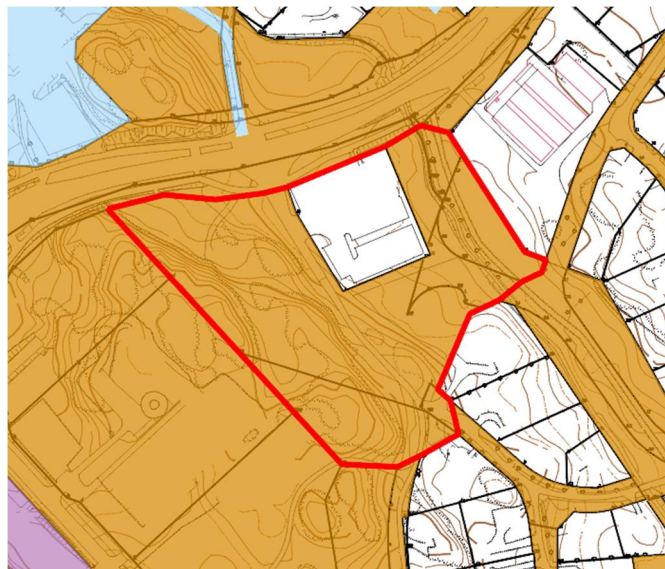
3.1.3.7 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Aurinkotien kokoojaluokan katuun, josta saattaa aiheutua hieman liikenteen meluhaittaa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä yksityisessä että Naantalin kaupungin omistuksessa. Ruskealla esitetyt alueet ovat Naantalin kaupungin maanomistusta.

Ks. myös liite 6.



Ote maanomistuskartasta. Kaavamuutosalue on rajattu kartassa punaisella. Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu kartalla ruskealla värillä (kartta ei ole mittakaavassa).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava (liite 2)

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa 2002, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004, suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen.

Manner-Naantalin osayleiskaava (liite 3)

Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu asuinkerrostalovaltaiseen alueeseen, asumisen, virkistyksen ja matkailutoimintojen sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen.

Muuttuvat asemakaavat (liite 4)

Suunnittelualue kuuluu Naantalin Kylpylän alueen (Ak-303) asemakaavan muutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja Viluluodon

(Ak-90) ja (Ak-129) asemakaavoissa puistoalueeseen. Naantalin Kylpylän alueen (Ak-303) asemakaavan muutos tuli lainvoimaiseksi 23.3.2009 ja Viluluodon asemakaava (Ak-90) 9.9.1977 ja (Ak-129) tuli lainvoimaiseksi 25.5.1983.

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.

Kaavoituspäätös

Kaavoituspäätös käsiteltiin kaupunginhallituksessa 6.2.2017, § 35.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Muutoksen tavoitteena on nostaa suunnittelualueen rakennusoikeutta ja muuttaa käyttötarkoitus liike- ja toimistorakentamisesta asuin- ja liikerakentamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kylpylän kerrostalojen asemakaavan muutos kuuluu vuoden 2017 kaavoituskatsauksen kaavahankkeisiin. Kaavoituskatsaus toimii asemakaavan laatimisen käynnistymisilmoituksena Kylpylän kerrostalojen asemakaavan muutoksessa. Vuoden 2017 kaavoituskatsaus ja kaavoitusohjelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 6.2.2017, § 35.

4.3 Suunnittelua koskevat päätökset

Kylpylän kerrostalojen osallistumis- arviointisuunnitelmaa ja valmisteluaineistoa käsiteltiin teknisen lautakunnan 21.6.2017 kokouksessa (§ 52). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi ja tekninen lautakunta päätti, että Kylpylän kerrostalojen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Kylpylän kerrostalojen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 17.8. – 15.9. välisenä aikana. Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa sekä viisi mielipidettä. Lausunnon antoivat, Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos sekä DNA Oyj. Mielipiteitä annettiin viisi, joista yhdessä oli 91 allekirjoittajaa. Ks. liite 7.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 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 sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

4.4.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vuorovaikutus yksityisten maanomistajien kanssa

Maanomistajille on järjestetty keskustelutilaisuus kaavan lähtökohdista ja tavoitteista 22.12.2016. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 6.9.2017.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nostaa suunnittelualueen rakennusoikeutta ja muuttaa käyttötarkoitus liike- ja toimistorakentamisesta asuin- ja liikerakentamiseksi. Kaavatyössä tutkitaan suunnittelualueen pysäköintijärjestelyjä ja puistoalueen laajuutta.

Suunnittelualue käsittää kiinteistön 529-11-22-2 (jäljempänä; Saga Palvelut Oy) ja Naantalin kaupungin maanomistuksia. Kaavamuutoksen tavoitteen johdosta on tarkoituksenmukaista ottaa mukaan Saga Palvelut Oy:n korttelialueen lisäksi Naantalin kaupungin maanomistusta lähialueelta. Neuvottelut alueen tulevista maanomistusjärjestelyistä käydään maanomistajien kesken vahvistuvan asemakaavan tavoitteiden pohjalta.

4.5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnosten käyttötarkoituksalueet

Saga Palvelut Oy:n korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi. Osa Opinpuiston pohjoisosasta Aurinkotien ja Viluluodontien kulmauksessa muutetaan myös asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialueilla sallitaan liiketilojen rakentaminen rakennusten maantasokerrokseen.

Puisto (VP)

Voimassa olevien asemakaavojen mukaiset puistoalueet (VP) on esitetty kaavaluonnoksessa edelleen suuremmilta osin puistoalueena. Korttelin 11 asuinkerrostalojen korttelialue ja korttelin 22 autopaikkojen korttelialue vähentävät puistoalueen pinta-alaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavaluonnoksessa on esitetty Viluluodontien itäpuolelle autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on tarkoitettu asuinkerrostalojen kortteleiden ja Naantalin Kylpylän yhteiseen käyttöön. LPA-alueelle on osoitettu ajoyhteys rasiitteena korttelin 22 AK-alueen kautta, koska Viluluodontie alkaa nousta AK-alueen jälkeen. Autopaikka-alueen toteutus edellyttää sopeutumiseltaan ympäristöönsä korkeatasoista suunnittelua.

Energiahuollon alue (EN)

Suunnitelman mukainen toteutus edellyttää olemassa olevan puistomuuntamon siirtämistä. Uusi sijoituspaikka on suunniteltu Aurinkotien varteen asuinkerrostalojen (AK) korttelialueen kulmaukseen.

Asemakaavaluonnoksen rakennusoikeudet

Olemassa oleva rakennusoikeus kiinteistöllä 529-11-22-2 on 1200 k-m². Rakennusoikeus kasvaa korttelin 22 alueella 2300 k-m². Kortteliin 11 osoitetaan rakennusoikeutta 1750 k-m². Suunnittelualueen rakennusoikeus olisi kokonaisuudessaan yhteensä 5250 k-m². Nykyinen asemakaava sallii kiinteistöllä 529-11-22-2 yksikerroksisen rakennuksen. Luonnoksessa suunniteltu asuinkerrostalojen korttelien suurin sallittu kerrosluku on (IV½). Rakennusten suurimman kerroksen alasta enintään puolet saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Katualueet

Liittyminen AK-kortteleille ohjataan Viluluodontien kautta. Viluluodontien katualuetta on vähäisessä määrin suurennettu, koska nykyinen katu ei ole kokonaan sijainnut asemakaavan mukaisella katualueella.

Kunnallistekniikka

Suunnitelman mukainen toteutus edellyttää olemassa olevan puistomuuntamon siirtämistä. Suunnittelualueella liitytään olemassa olevaan kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaiheen pohjalta.

Asemakaavaehdotuksen yleiset määräykset

Asemakaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä noudatetaan koko kaavamuutosalueella Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista 993/1992.

Asemakaavaehdotuksen lisätään määräykset:

- § *Sitova tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä.*
- § *Rakennusten räystäs tulee sijaita korkeintaan +1,0 m ullakkokerroksen lattiatason yläpuolella.*
- § *Louhinta: Korttelissa 11 tulee välttää kallion louhintaa. Louhinta ei saa muodostaa yli 1,5 metriä korkeita kallioleikkauksia.*
- § *EN –alueille saa rakentaa muuntamon ja muita yleistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.*

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitualueet

Asemakaavaehdotuksessa käyttötarkoitualueet ovat samat kuin luonnosvaiheessa. Korttelin 11 energiahuollon (EN) ja asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) aluerajauksia on muutettu.

Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeudet

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu korttelin 22 asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta 3000 k-m², rakennusoikeus vähenee kaavaluonnoksesta 500 k-m². Korttelin 11 asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2000 k-m², rakennusoikeus kasvaa kaavaluonnoksesta 250 k-m². Suunnittelualan rakennusoikeus olisi kokonaisuudessaan yhteensä 5000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku kortteleissa on neljä (IV 3/4). Rakennusten suurimman kerroksen alasta enintään 3/4 osaa saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Korttelin 11 asuinkerrostalon tontin pinta-ala on kasvanut kaavaluonnoksesta ja tontin rakennusalan osa on laajentunut.

Katualueet

Liittyminen AK-kortteleille ohjataan Viluluodontien kautta. Viluluodontien katualuetta on vähäisessä määrin suurennettu, koska nykyinen katu ei ole kokonaan sijainnut asemakaavan mukaisella katualueella.

Kunnallistekniikka

Suunnitelman mukainen toteutus edellyttää olemassa olevan puistomuuntamon siirtämistä. Muuntamolle varattua aluetta on hieman siirretty kaavaluonnoksesta. Suunnittelualueella liitytään olemassa olevaan kunnalliseen vesihuoltoverkoston.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Rakenteellisesti kaava-alue perustuu olemassa olevaan katuverkkoon ja rakentaminen on lähinnä täydennysrakentamista. Korttelialueet on pääosin osoitettu asuinkerrostalojen rakentamiselle ja puistoalueiksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,1 ha. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

5.1.2 Palvelut

Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelin 22 rakennusalat sijaitsevat olemassa olevalle rakennukselle ja paikoitusalueelle tasatulla alueella. Korttelin 11 rakennusalalla joudutaan mahdollisesti louhimaan kalliota pienimuotoisesti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on suunnittelualueen korttelissa 11, tontilla 1 ja korttelissa 22 tontilla 3. Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja, joiden maantasokerrokseen saa rakentaa liiketiloja.

Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Kerrosten lukumäärä on enintään neljä (IV 3/4). Rakennusten suurimman kerroksen alasta enintään 3/4 osaa saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Puisto (VP)

Autopaikkojen korttelialue (LPA) on suunnittelualueen korttelissa 22.

5.3.2 Liikenne- ja katualueet

Opinpuistosta lohkaistaan pieni osa katualueeksi toteutuneen tielinjauksen mukaisesti.

5.3.3 Erityisalueet

Energiahuollon alue (EN) sijaitsee suunnittelualueen luoteisreunassa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää selvästi rakennusoikeutta alueella. Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen purkamisen. Kaava-alueen täydentyminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella säilyy suurimmalta osin entisellään Opinpuiston ja Vuorilanpuiston puistoalueet. Opinpuiston kallioista mäkiäluetta saatetaan joutua pienimuotoisesti louhimaan korttelin 11 asuinkerrostalon rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavan toteutuessa suunnittelualueen maisemaa tulee hallitsemaan 4-kerroksiset asuinkerrostalot Aurinkotien varressa.

5.4.4 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää asukkaiden lukumäärää noin 100 henkilöllä, joka lisää liikennemääriä alueen katuverkostolla.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu havainnointipiirustus kaava-alueelta. Suunnitelma havainnollistaa alueen korkeuseroja, myös kiinteistöjen välillä.

Kookas rakentaminen, toiminnan vaatima liikennealueiden sekä katuyhteyksien yhteensovittaminen edellyttävät huolellista suunnittelua alueella.

Rakennushankkeeseen ryhtyessä kiinteistönomistajan tulee laatia riittävän laajamittainen maankäyttösuunnitelma, jossa ratkaistaan riittävällä tarkkuudella kokonaisuuden toteutuminen niin toiminnan, laajentumisen kuin turvallisuuden näkökulmasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen sekä maankäyttöosasto seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 10.4.2018

Oscu Uurasmaa
kaupunginarkkitehti

Antti Siirava
asemakaavoittaja