

Asemakaavamuutos Kylpylän kerrostalot

Tekninen lautakunta 18.04.2018 § 30

Asemakaavoittaja Antti Siirava 11.4.2018:

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo

Kylpylän kerrostalojen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 17.8. – 15.9.2017 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa sekä viisi mielipidettä, joista yhden oli allekirjoittanut 91 henkilöä. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Telia Finland Oyj sekä DNA Oyj.

Lausunnot:

1. Varsinais-Suomen ELY keskus

ELY-keskus toteaa, ettei sillä ole kaavaan toimialtaan lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

2. Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että sillä ei omalta toimialtaan ole huomautettavaa kaavamuutoshankkeesta.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

3. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:

Rakennusten varateiden suunnittelua rajaa pelastuslaitoksen nostolava-auton ulottuma, joka on 15 metriä. Varatiet sijoittuisivat korttelin 22 rakennusaloilla enimmäkseen eteläpuolen julkisivuihin.

Korttelin 22 rakennusalojen etäisyys on alle kahdeksan metriä. Rakennettaessa alle kahdeksan metrin etäisyydelle, palon leviämisestä on huolehdittava rakenteellisin tai muulla tavoin.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi. Varateiden sijainnit suunnitellaan tarkemmin tonttikohteisissa suunnitelmissa.

4. DNA Oyj / Voimatel Oy, Tekniikka/Johtoverkot/Rakennuttaminen

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin kylpylän kerrostalojen asemakaavamuutoksen ja toteamme seuraavaa: DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaa-

va-aluetta rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

5.Telia Finland Oyj

Kaavamuutos alueella sijaitsee Telian laitetila puistomuuntamon päädyssä sekä kaapelointia liitekartan mukaisesti. Laitetila on televerkon kannalta merkittävä solmukohta, joten ensisijaisesti tila on säilytettävä ja kaavaan tulisi merkitä tätä tilaa varten ET alue.

Mikäli kuitenkin laitetila joudutaan siirtämään kaava-luonnoksessa näkyvälle EN alueelle, tästä aiheutuu merkittäviä kustannuksia, jotka tulevat siirron tilaajan maksettavaksi. Siirtoon on myös varattava vähintään vuosi aikaa.

Kaavoittajan vastine

Asemakaavaehdotusta on muutettu siten että puistomuuntamo laitetiloinen voi säilyä nykyisellä paikalla. Laitetilan siirto on mahdollista myös EN-alueelle.

Mielipiteet:

Suurimpana huolena neljässä mielipiteessä (yhdessä 91 allekirjoittajaa, joista noin 70 on lähialueen asukasta) oli esillä läpikulkuliikenteen lisääntyvä määrä Viluluodontiella (muun muassa Lidlille oikaisu). Viluluodontien katkaisemista tai kulun estämistä esitettiin ratkaisuksi.

Kahdessa mielipiteessä (toisessa 91 allekirjoittajaa) pidettiin 5-6 kerroksisia kerrostaloja liian korkeina Viluluodon alueen sisään tulon yhteyteen.

Kaavoittajan vastine

Viluluodontien liikenne ei kyseisen asemakaavan myötä merkittävästi lisäännä ja läpiajon estäminen tai rajoittaminen eivät ole tämän asemakaavan alueella, mutta huoli on välitetty kaupungin liikennesuunnittelijoille.

Rakennusten kerroslukua on pienennetty. Asemakaavaluonnoksessa kerrosluku oli V 1/2, asemakaavaehdotuksessa kerrosluvuksi on osoitettu IV 3/4, joka vastaa keskustakorttelien uusien kerrostalojen kerroslukua.

Kaikki mielipiteet ja vastineet niihin on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä neuvotteluiden perusteella on Kylpylän kerrostalojen asemakaavamuutoksen kaavaluonnosta muutettu ja täydennetty kaavaehdotusvaiheeseen seuraavasti:

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitualueet

Asemakaavaehdotuksessa käyttötarkoitualueet ovat samat kuin luonnosvaiheessa. Korttelin 11 energiahuollon (EN) ja asuinkerrostalojen kortteli-alueen (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 asuinkerrostalotontin pinta-ala on kasvanut kaavaluonnoksesta ja tontin rakennusalan osa on laajentunut.

Liitteenä on Kylpylän kerrostalojen asemakaavan muutoksen 10.4.2018 päivätty asemakaavaehdotus, asemakaavan selostus sekä selostuksen liitteet.

LIITTEETA6 - A15, TEKLA 18.4.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 10.4.2018 päivätty Kylpylän kerrostalojen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

KOKOUSKÄSITTELY

Heikki Lindgren esitti seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: "Maijamäen alue, käsittäen yleiskaavan PY ja A/rv alueen, otettaisiin käsittelyyn tämän alueen asemakaavoituksen yhteydessä". Esitystä kannatti Janne Muikkula.

Suoritetuussa äänestyksessä vs. teknisen johtajan esitystä kannatti Martti Jaanto, Keijo Maksimainen, Elina Mälkiä, Mika Ratilainen, Kari Salo ja Anne Tirkkonen. Heikki Lindgrenin esitystä kannatti Seija Salminen, Heikki Lindgren, Janne Muikkula ja Kaisa Vallavuori.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella teknisen lautakunnan päättäneen hyväksyä vs. teknisen johtajan ehdotuksen äänin 6 - 4.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjaan merkittiin Heikki Lindgrenin eriävänä mielipiteenä seuraavaa: "Järkevän kaupunkirakentamisen

takia tulisi Maijamäen alue ottaa laajemman
kaavoitustarkastelun kohteeksi."