

Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutos AK-350

Tekninen lautakunta 10.04.2019 § 29

Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala 1.4.2019:

Vireilletulo

Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. 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.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa Tullikadun varrella ja se koskee Naantalin 2. kaupunginosan korttelin 31. tonttia 7. ja 3. kaupunginosan korttelin 42 tonttia 10. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,2 hehtaaria.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tonttien maankäyttöä.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

- toimivaan aluerakenteeseen
- eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun
- kulttuuri- sekä luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön
- toimivaan yhteysverkostoon ja energianhuoltoon.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004, suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymässä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntaehdotuksessa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Manner-Naantalin osayleiskaava (KV hyväksynyt 30.1.2017). Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja arvokkaaksi maisema-alueeksi. Puistotie on kevyen liikenteen laatuviälä.

Keskustan rakennemalli

Asemakaavamuutosalue sisältyy kaupunginvaltuuston 22.4.2013 hyväksymään Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt.

Rakennemallissa suunnittelun kohdekortteille on osoitettu lisää rakennusoikeutta.

Asemakaava

Alueella on voimassa Keskustan asemakaava AK-95.

Birgitan talon tontti on asemakaavassa yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 700 + 30 k-m² (sallittu asunto- ja liikekerrosalan neliömetrimäärä+ asukkaiden yhteiskäyttöön varattavan kerrosalan neliömetrimäärä).

Osuuspankin tontti on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta, jolla asumiseen saa käyttää enintään 15 % rakennusoikeudesta (AL). Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 1550 k-m².

Kaavamuutosalueen ulkopuolella, Tullikadun ja Kaivokadun kulmauksessa sijaitseva pysäköintialue (LP-101) on osoitettu yleiseen pysäköintiin ja korttelien 31 ja 42 tarpeisiin.

Maanomistus

Yksityiset omistavat suunnittelualueen. Ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Naantalin kaupungin omistuksessa. Maanomistajien kanssa tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavaa ja Keskustan rakennemallia varten tehtyjä taustaselvityksiä.

Ympäristö

Kaavamuutosalue on keskeisellä paikalla Tullikadun varrella Naantalin torin tuntumassa. Suunnittelualueen korttelialueiden välissä on Puistotie-niminen puistoalue.

Alue on rakentunut olemassa olevan asemakaavan mukaisesti asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. 1950-luvulla rakennetut talot halutaan huonokuntoisina purkaa.

Suunnittelualueella on toimiva katuverkko ja kunnallistekniset järjestelmät. Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +2,6 ja +3,6 m välillä.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakenne-mallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista.

Tonttien käyttötarkoitus on luonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-13) Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty kerrostaloihin yhteensä 3 700 k-m², josta Birgitan tontin osuus on 1 700 k-m² ja Osuuspankin tontin osuus 2 000 k-m². Kerrosluku on enimmillään IV, josta ylin kerros on ns. vajaa kattokerros. Ullakon rakentaminen on kielletty. Tullikadun varren rakennusten kerrosluku vastaa Osuuspankin tontin naapurirakennuksen korkeutta.

Rakennustavasta on annettu kaavamääräyksiä:

- Katutasoon on rakennettava liiketiloja. Liiketilat sijoitetaan ensisijaisesti Tullikadun puoleiselle julkisivulle. Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen Tullikadun puoleisesta julkisivusta tulee vähintään 50 % olla näyteikkunapinta-alaa.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rappaus. Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla elementtisaumoja.
- Sokkelit ja tukimuurit tulee kadulle päin verhoilla luonnonkivellä tai hiotulla betonilla.
- Kadunpuoleiset sisäänkäynnit tulee olla sisäänvedettyjä, katualueelle ei saa ulottaa portaita tms. rakenteita.

Korttelialueille saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa.

Piha-alueita koskevat seuraavat määräykset:

- Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlaske-
tusta kerrosalasta.
- Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa ja hoitaa puistomaisesti.
- Piha-alueilla on varattava riittävä kasvualusta istutettavaa kasvillisuutta varten.

Liikenne ja pysäköinti

Liittyminen kortteleille tapahtuu Tullikadulta. Pysäköinti sijaitsee kellarin tasolla ja pihakannen alla. Kaava-alueen ulkopuolella, Kaivokadun ja Tullikadun kulmauksessa on pysäköintialue, joka on osoitettu yleisen pysäköinnin lisäksi asemakaavanmuutoskohteena olevien kortteleitten käyttöön.

Autopaikkoja on rakennettava:

- asuintilat 1 ap / 70 k-m² siten, että jokaista asuntoa kohti on vähintään 1 ap
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle tai rakennusten kellarikerrokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 2 pp / asunto.

Yhdyskuntatekniikka

Korttelialueet tukeutuvat olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniseen verkostoon.

Hulevesistä on annettu tontteja koskeva kaavamääräys:

- Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn.
- Suunnitelma hulevesien viivytttämisestä ja istutettavasta kasvillisuudesta on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Jatkosuunnittelu

Kaavaluonnoksen rakennusoikeuden määrä perustuu ratkaisuun, jossa autopaikat on sijoitettu maanalaiseen tilaan ja rakennusten kellareihin. Tonttien korkeusasema on niin alhainen, että edellytetään tarkempia selvityksiä maanalaiden tilojen ja kellarikerroksen rakentamisedellytyksistä. Mikäli maanalaisen tilan ja kellareiden rakentaminen ei ole mahdollista, tulee rakennusoikeuden määrä tonteilla vähenemään.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavan vaikutukset

Kaavan toteuttaminen parantaa kaupunkikuvaa. Rakentamisen tehostaminen tuo lisää asukkaita ydinkeskustaan. Liike- ja /tai toimistotilojen sijoittuminen uudisrakennuksiin tuo alueelle uusia työpaikkoja ja palveluita.

Liitteenä Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutoksen 1.4.2019 päivätty asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 1.4.2019.

LIITTEET A3-A4, TEKLA 10.4.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Markku Tuuna poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi yhteisöjäävinä. Jääviyden peruste: Naapurikiinteistön hallituksen jäsenyys.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi 1.4.2019 päivätyn kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää, että 1.4.2019 päivätystä Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osalli-

sille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.