

Asemakaavamuutos Kylpylän kerrostalot

539/10.03.01/2017

Tekninen lautakunta 21.06.2017 § 52

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 10.5.2017:

Vireilletulo

Kylpylän kerrostalojen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2017.

OHEISMATERIAALI: aloite kaavan laatimisesta

Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavamuutos sijaitsee Viluluodontien alkupäässä ja se koskee Naantalin 10. kaupunginosan korttelia 22. ja puistoaluetta sekä 11. kaupunginosan puistoaluetta sekä Viluluodontien katualuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on 21 387 m² (noin 2,1 ha). Naantalin Kylpylän kiinteistön pinta-ala on 3 358 m², kaupunki omistaa muun suunnittelualueen.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

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 yhteysverkkoon ja energianhuoltoon.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-

toimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Manner-Naantalin osayleiskaava (KV hyväksynyt 30.1.2017). Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät:

- asuinkerrostalovaltainen alue (AK)
- asumisen, virkistyksen ja matkailutoimintojen alue (A/rv)
- julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY).

Asemakaava

Kaavamuutosalueella ovat voimassa olevat asemakaavat Ak-303 (2009), Ak-129 (1983) ja Ak-90 (1977).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu

- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)
- puisto (P ja VP)
- katualue

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 529-11-22-2 on yksityisen omistuksessa ja ympärivät katu- ja puistoalueet ovat Naantalin kaupungin omistuksessa.

Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä.

Ympäristö

Kaavamuutosalue on näkyvällä paikalla Aurinkotien ja Viluluodontien risteyksessä ja sijaitsee alle kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Alue on rakentunut olemassa olevan asemakaavan mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi. Alue on hyvän joukkoliikenneyhteyden välittömässä läheisyydessä ja liittyy kevyenliikenteen reitteihin. Lähin päiväkotikatu ja ala-aste sekä kaupalliset palvelut sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä.

Suunnittelualue rajautuu Aurinkotiehen, luonnontilaiseen Opinpuistoon sekä istutettuun Vuorilanpuistoon. Luontoympäristöltään Opinpuisto on kalioista kangasmetsää. Vuorilanpuiston läpi kulkee tärkeä oja jota pitkin valuu vettä myös Luolalanjärvestä mereen.

Suunnittelualueella on toimiva katuverkko ja kunnallistekniset järjestelmät.

Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +2,0 ja +12,0 m välillä.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa on tutkittu alueen Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaista Aurinkotien varren täydennysrakentamista.

Kaavaluonnokseen on suunniteltu asuinkortteli (AK) sekä Viluluodontien itä- että länsipuolelle. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty kolmeen erilliseen kerrostaloon yhteensä 5 250 k-m², josta Naantalin Kylpylän osuus on 3 500 k-m² ja kaupungin osuus 1 750 k-m². Korttelialueille voi asuinkerrostalon lisäksi rakentaa autosuojia.

Asukastavoite alueelle on noin 100 henkilöä.

Kaavaluonnosta tullaan havainnollistamaan erillisin havainnepiirustuksin.

Katualueet ja pysäköinti

Viluluodontien itäpuolelle on osoitettu pysäköintialue (LPA), joka on osoitettu molempien AK-korttelien sekä Kylpylän käyttöön.

Liittyminen kortteleille ohjataan Viluluodontien kautta. Liittyminen LPA-alueelle on osoitettu rasiitteella AK-alueen kautta koska Viluluodontie alkaa nousta AK-alueen jälkeen.

Viluluodontien katualuetta on vähäisessä määrin suurennettu koska nykyinen katu ei ole kokonaan sijainnut asemakaavan mukaisella katualueella.

Pysäköintialueen toteutus edellyttää sopeutumiseltaan ympäristöönsä korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta.

Liikenne ja yhdyskuntatekniikka

Asemakaavan mukainen toteutus edellyttää alueella olevan muuntajan siirtämistä uuteen paikkaan.

Korttelialueet tukeutuvat olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniseen verkostoon.

Liitteenä on Naantalin Kylpylän asemakaavamuutoksen 10.5.2017 päivätty asemakaavaluonnos sekä 10.5.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE A2, TEKLA 21.6.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

LIITE A3, TEKLA 21.6.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Yritysvaikutusten arviointi

Mikäli asemakaava muutetaan, tukee se Naantalin Kylpylän toimintaa sekä mahdollistaa myös muiden yritysten sijoittumisen alueelle. Alueelle saattaa syntyä uusia työpaikkoja. Lisääntynyt asukaspohja mahdollistaa parempia palveluita lähialueelle. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisen aikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Kokouksessa asian esittelee kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi 10.5.2017 päivätyn Kylpylän kerrostalojen kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää, että 10.5.2017 päivätystä

Kylpylän kerrostalojen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin tiedoksi, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Markku Tuuna ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn päätyttyä.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.