

## Selostuksen liitteet 1-4

LIITE 1 Karttaliitteet:

LIITE 1.1 Suunnittelualueen sijainti

LIITE 1.2 Maakuntakaava

LIITE 1.3 Yleiskaava

LIITE 1.4 Keskustan rakennemalli

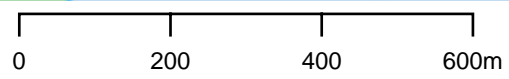
LIITE 1.5 Voimassa oleva asemakaava

LIITE 1.6 Maanomistuskartta

LIITE 2 Asemakaavan seurantalomake

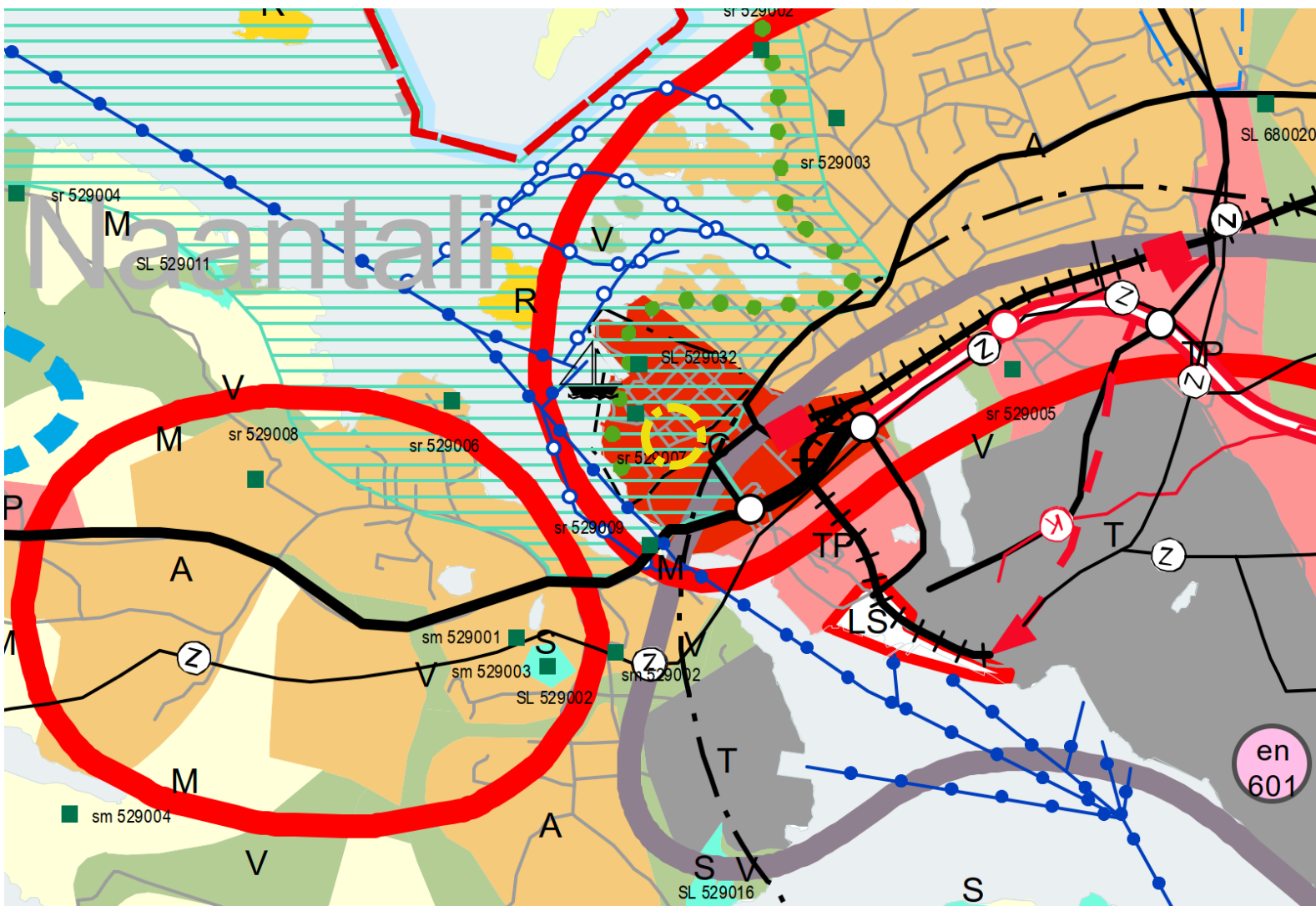
LIITE 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 4 Rakennusinventointi, suunnittelualueen olemassa oleva rakennuskanta



Asemakaavamutosalueen sijainti

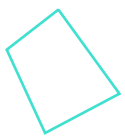
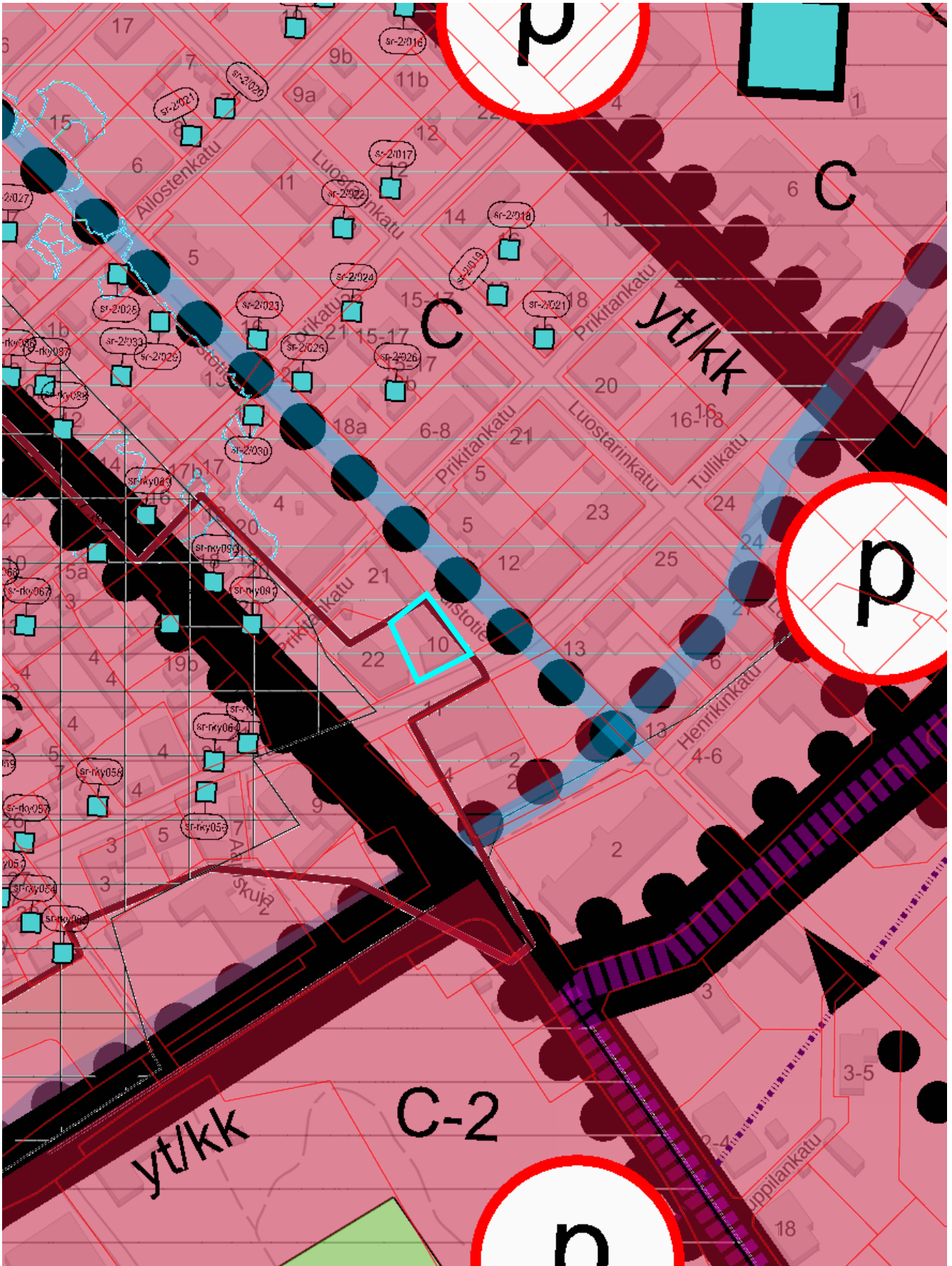
## OTE MAAKUNTAKAAVASTA



Asemakaavamuutosalueen sijainti

(ei mittakaavassa)





Asemakaavamuutosalueen rajaus

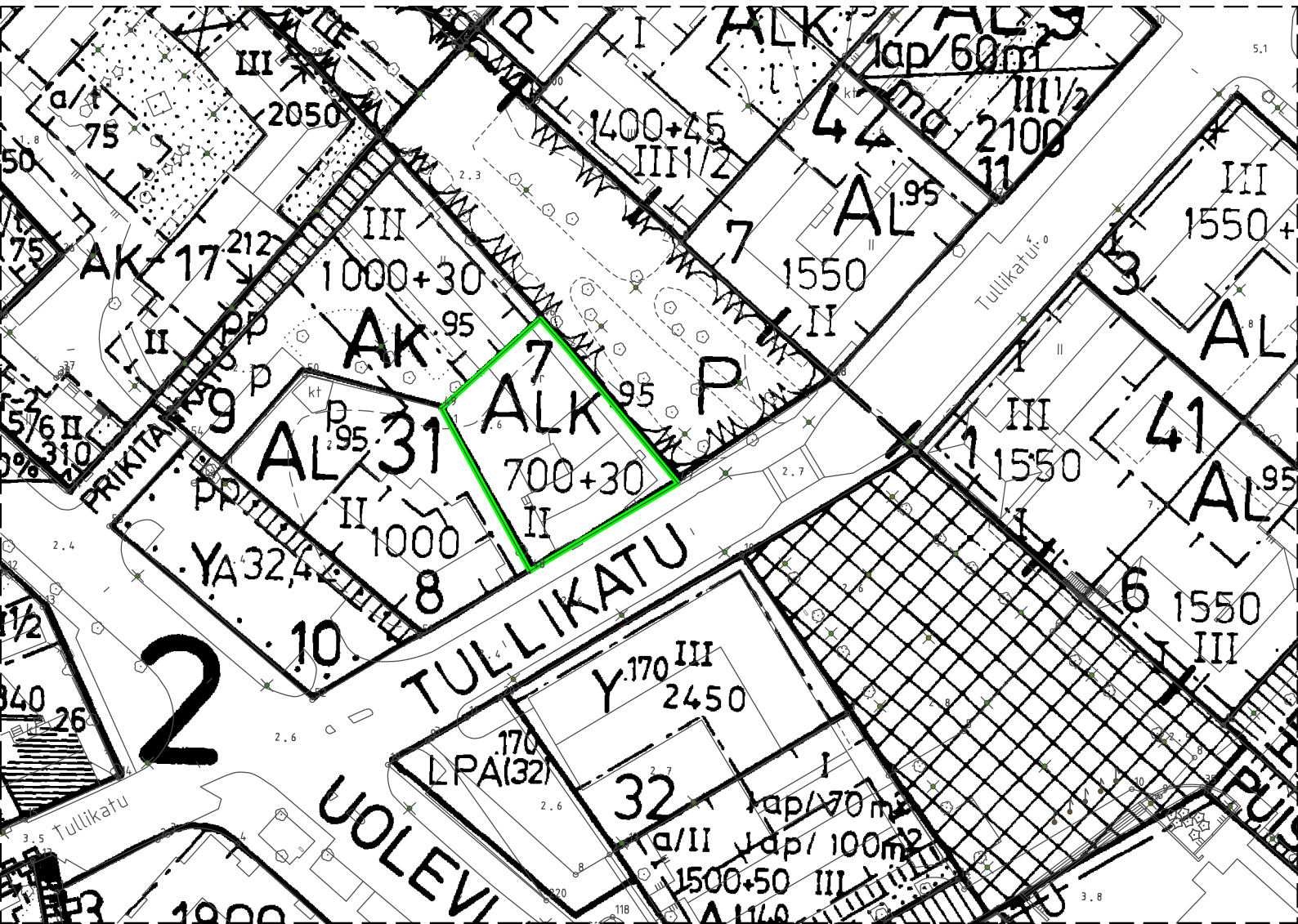




Birgitan talon asemakaavamuutosalue (Ak-350) on ympäröity kartassa sinisellä

1

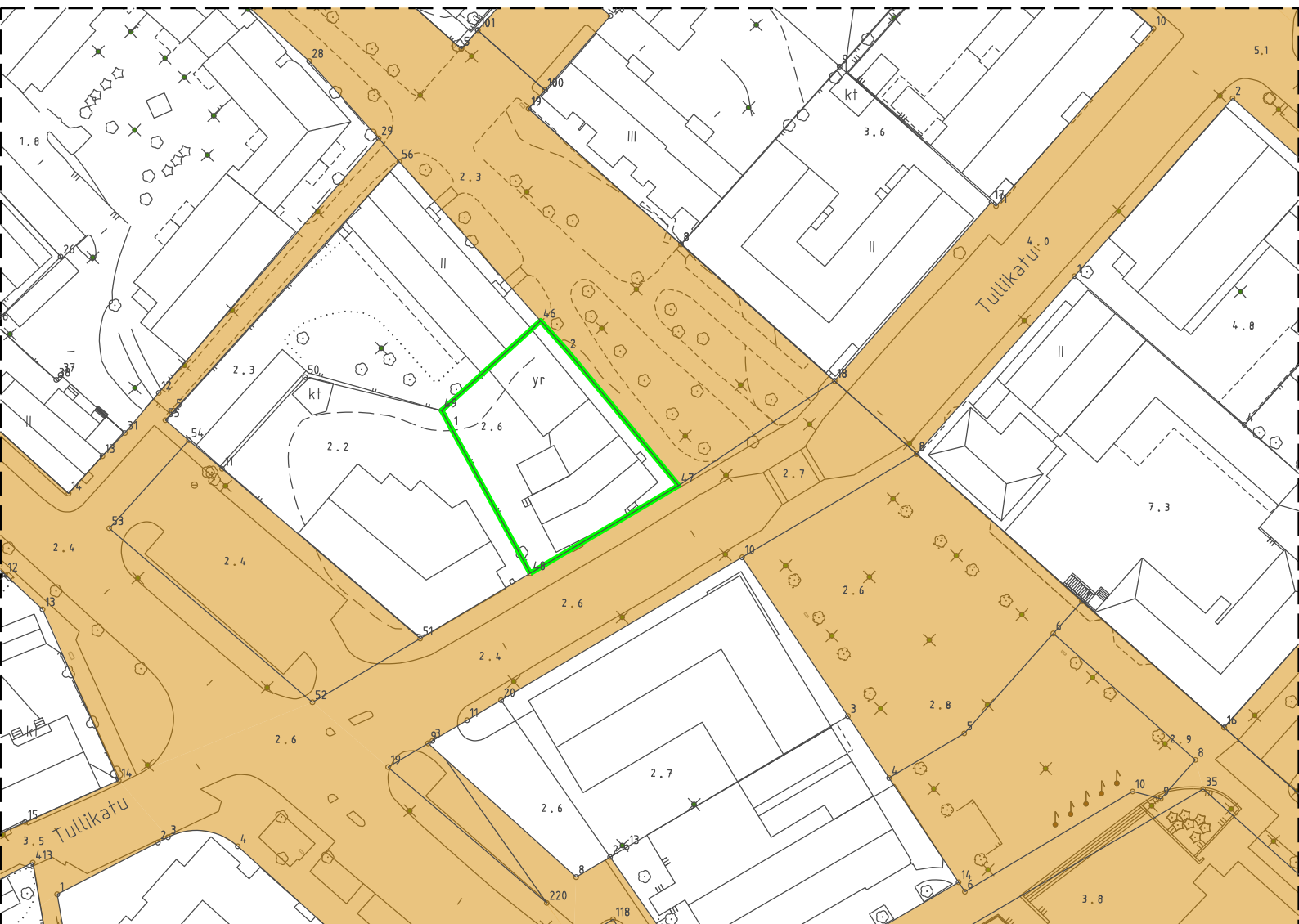




Ote ajantasa-asemakaavasta

Asemakaavanmuutosalue rajattu vihreällä.

mk 1:1000 (A4)



### Maanomistus

Yksityisen maanomistus on osoitettu kartassa valkoisella värillä.

Kaupungin maanomistus on osoitettu ruskealla värillä.

Asemakaavamuutosalueen sijainti on osoitettu kartassa vihreällä rajauksella.

(ei mittakaavassa)



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>529 Naantali</b>	Täyttämispvm	<b>08.12.2021</b>
Kaavan nimi	<b>Birgitan talon</b>	<b>asemakaavamuuotos</b>	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	<b>17.11.2021</b>
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>25.02.2019</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>Ak-350</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,0796</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,0796</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0796</b>	<b>100,0</b>	<b>1760</b>	<b>2,21</b>	<b>-0,0796</b>	<b>1030</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0796	100,0	1760	2,21	-0,0796	1030
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnot

<b>Aluevaraukset</b>	<b>Pinta-ala [ha]</b>	<b>Pinta-ala [%]</b>	<b>Kerrosala [k-m<sup>2</sup>]</b>	<b>Tehokkuus [e]</b>	<b>Pinta-alan muut. [ha +/-]</b>	<b>Kerrosalan muut. [k-m<sup>2</sup> +/-]</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0796</b>	<b>100,0</b>	<b>1760</b>	<b>2,21</b>	<b>-0,0796</b>	<b>1030</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0796	100,0	1760	2,21	-0,0796	1030
AL-13	0,0796	100,0	1760	2,21		
ALK					-0,0796	1030
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



# O A S

## Ak – 350

Birgitan talon asemakaavamuutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista, josta käy ilmi kaavoitushankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Siinä luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

### SISÄLLYSLUETTELO:

1. Aloite ja suunnittelun tavoite	2
2. Suunnittelualue ja nykytilanne	2
3. Suunnittelutilanne ja tehdyt selvitykset	3
4. Osalliset	6
5. Suunnittelu, tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	7
6. Vaikutukset ja niiden arviointi	8
7. Yhteystiedot	8



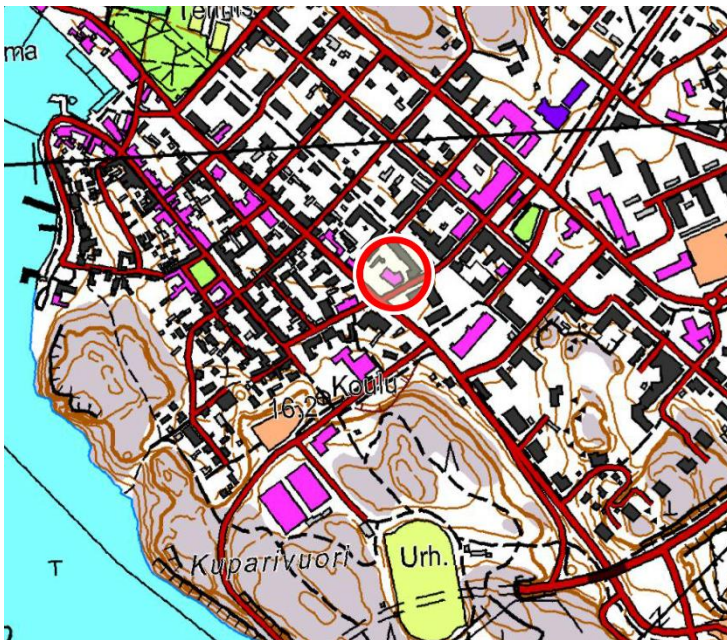
## TEHTÄVÄ

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

## 1. ALOITE JA SUUNNITTELUN TAVOITE

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut yksityisiltä maanomistajilta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se sallii täydentävää asumis- ja liikerakentamista alueelle.

Naantalin kehityskuvan 2035 ja Turun seudun rakennemallin 2035 mukaan Naantalin kaupungin keskustan maankäyttöä pyritään tehostamaan. Muutosesitys on kaupungin strategisten suunnitelmien ja tavoitteiden, sekä Manner-Naantalin osayleiskaavan mukainen.



Ote peruskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

## TAVOITE

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että se sallii täydentävää asumis- ja liikerakentamista alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on maankäytön tehostaminen Keskustan rakennemallin mukaisesti.



## 2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa, 2. kaupunginosan korttelissa 31. Asemakaavamuutos koskee tonttia 7, joka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Nykyisin tontilla sijaitsee vanha kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Kaavamuutosalue rajautuu itäpuoleltaan Puistotiehen ja etelässä Tullikatuun. Pohjoisessa kaavoitettava alue rajautuu samassa korttelissa sijaitsevaan tonttiin 9 jolla sijaitsee kolmikerroksinen asuin-kerrostalo, ja länsipuoleltaan tonttiin 8 jossa on kaksikerroksinen liikerakennus.

## 3. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

Suunnittelualue sijaitsee asemakaava-alueella 2. kaupunginosan korttelissa 31. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 796 m<sup>2</sup>, käsittäen korttelin 31 tontin 7.

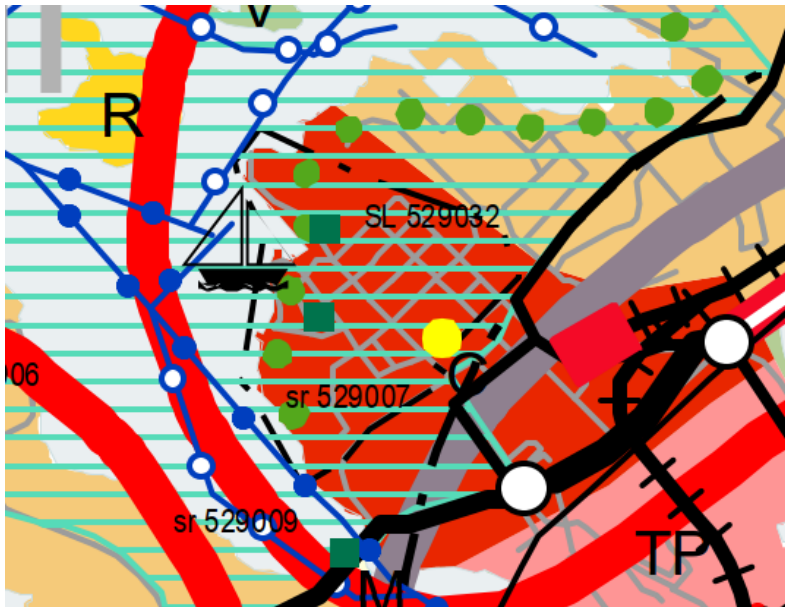
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista seuraavat koskevat suunnittelualuetta.

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto
4. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

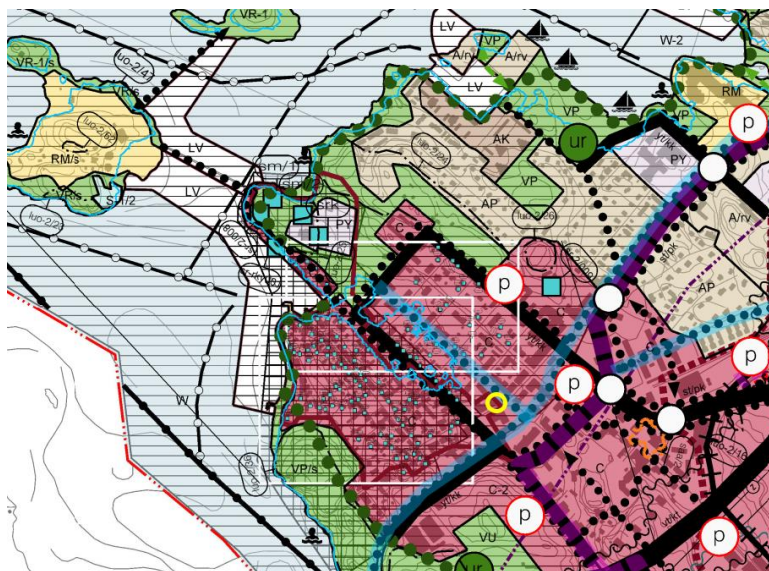
## Maakuntakaava

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



## Manner-Naantalin osayleiskaava

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 laatuviivä.



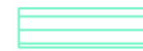
Ote Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksesta. Asemakaavamuutosalue on osoitettu keltaisella ympyrällä.

## MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

C

### KESKUSTATOIMITOJEN ALUE

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 TÄRKEÄ ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

### SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS:

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.



Osa-alueet, joiden suojeltavista rakennetun ympäristön kokonaisuudesta on erillisuettelot.

### OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT:

C

### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

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



### Keskustan rakennemalli

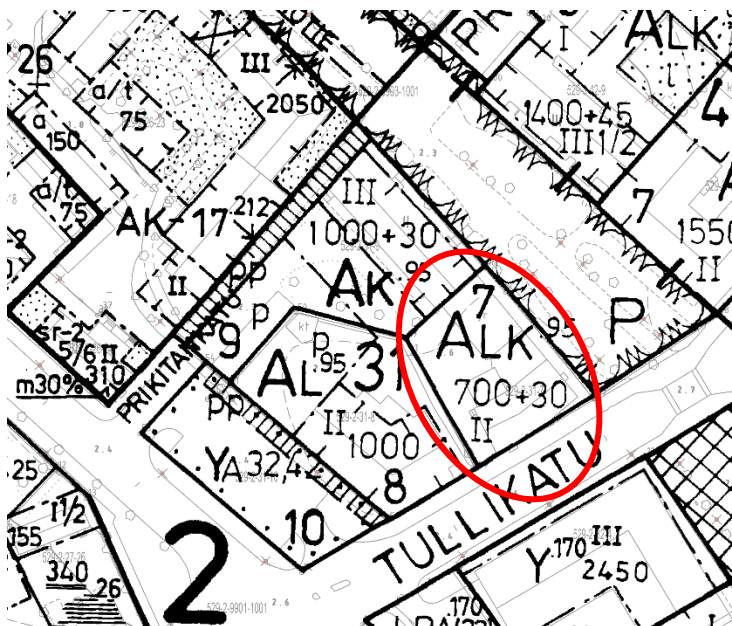
Asemakaavamuutosalue sisältyy Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt. Rakennemallissa suunnittelun kohdekornteille on osoitettu lisää rakennusoikeutta.



Asemakaavamuutosalue sisältyy vuonna 2013 hyväksytyyn Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt.

Vieressä on ote Naantalin Keskustan rakennemallista (ei mittakaavassa). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

### Asemakaava



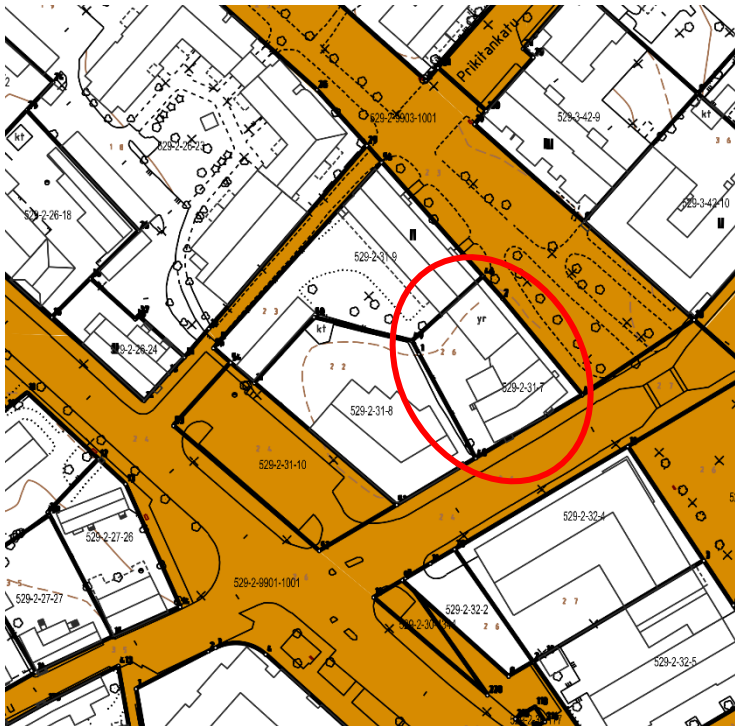
Alueella on voimassa Keskustan asemakaavamuutos Ak-95 (kartta ei ole mittakaavassa).

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:



Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.

## Maanomistus



Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu kartalla ruskealla värillä.

## Taustaselvitykset

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Naantalin keskustan rakennemalli, loppuraportti
- Manner-Naantalin osayleiskaavan aineisto

## 4. OSALLISET

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

## OSALLISET

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Muut, joiden elämään asema-kaava vaikuttaa
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oy



## 5. SUUNNITTELU, TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA PÄÄTÖKSENTEKO

### Vireille tulo

Birgitan talon asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoitus-katsauksessa 2015.

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. OAS:aa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana. Lisäksi laaditaan tarvittaessa alustavat maankäyttöluonnokset.

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen ja -selostuksen, jotka asetetaan OAS:n kanssa yhdessä nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.

### Ehdotusvaihe

Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaupunkisuunnittelujaosto käsittelee kaavaehdotuksen jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 14 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

### Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

## PROSESSIN VAIHEET / AIKATAULU <sup>ARVIOITU</sup>

- vireille tulo
  - kaavoitusaloite
  - mukana kaavoituskatsauksessa
  - asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

- valmistelu- eli luonnosvaihe
  - OAS
  - käsittely (*ltk*)
  - selvitykset
  - kaavaluonnos + selostus
  - käsittely (*ltk*)
  - kuulutus
  - nähtävillä / mielipiteet
  - lausunnot

- ehdotusvaihe
  - maankäyttösopimus
  - kaavaehdotus + selostus
  - vastineet luonnoksesta
  - käsittely (*ltk, khKehe, kh*)
  - kuulutus
  - nähtävillä / muistutukset
  - lausunnot

- hyväksymisvaihe
  - tarkistettu kaavaehdotus + selostus
  - vastineet ehdotuksesta
  - käsittely (*kh, kv*)
  - kuulutus
  - valitusaika hallinto-oikeuteen



## 6. Vaikutukset ja niiden arviointi

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen miljööseen ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

## KESKEISET ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutus rakennettuun, sosiaaliseen ja kulttuuriseen ympäristöön
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin

## 7. Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat [www.naantali.fi](http://www.naantali.fi) sekä:

Naantalin kaupunki  
Tekniset palvelut | kaavoitus  
Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali  
p. (vaihe) +358 2 4345 111

[kirjaamo@naantali.fi](mailto:kirjaamo@naantali.fi) | [etunimi.sukunimi@naantali.fi](mailto:etunimi.sukunimi@naantali.fi)

Kaavoitusarkkitehti  
Mika Sahlström  
p. +358 44 4171 380

Suunnitteluavustaja  
Marko Huttunen  
p. +358 40 5691 966



## Kohde

529-002-0031-0007

Tullikatu 10

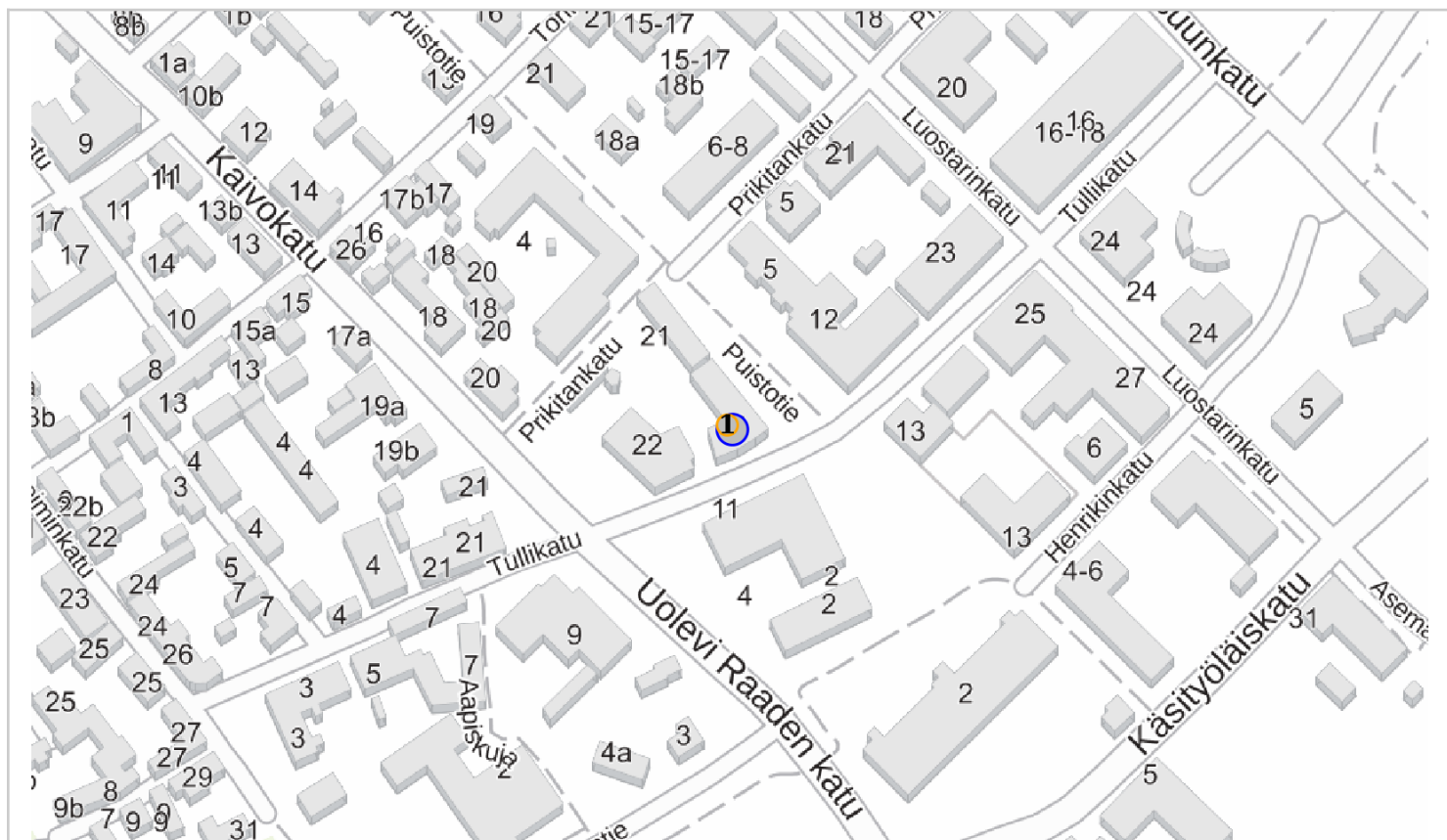


TURUN MUSEOKESKUS  
Varsinais-Suomen  
alueellinen vastuumuseo

Naantali

Naantali

Vanhakaupunki 2



Osoite Tullikatu 10

Rakennukset ja rakennelmat

Postinumero 21100

1 Kerrostalo

Kohde	529-002-0031-0007	Tullikatu 10
Historia ja ympäristö		
Alueyypit	Ydinkaupunki	
Historialliset tilatyypit	Tontti, asuntontti	
Asutushistoria	Alueelle laadittiin ensimmäinen asemakaava vuonna 1912 (vahvistettu 1915). Asemakaavan laatijoina olivat arkkitehti Walter Thomé ja insinööri Hugo Lilius. Olennaista kaavassa oli, että takamaalle ja vanhoille pappilan tiluksille muodostettiin modernin tilavia ja säännöllisiä ruutukaavatontteja. Vanhan tulliaitauksen sisäpuolella tontit ja kadut säilyttivät muotonsa.	
Lähiympäristö	Kohde sijaitsee Naantalin liikekeskustassa torin kulmassa, Puistotien ja Tullikadun risteyksessä. Lähistöllä on uudempia liikerakennuksia.	
Pihapiiri	Liike- ja asuinrakennus (001) sijaitsee Tullikadun ja Puistotien kulmassa ja sillä on pitkät julkisivut molempiin suuntiin. Matala rakennusosa sijaitsee Puistotien puolella. Asfaltoidulla piha-alueella on autopaikkoja.	
Kulttuurihistorialliset arvot		
Perustelut	Kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus (1958), Lauri Sipilä. Varastolaajennus Puistotien varteen (1982), Gunnar Eintola. Autotalli/liiketilalaajennus (2001), Pekka Sivula. Roiskerapatut julkisivut. Ulko-ovet vaihdettu.	
Suojelutiedot	Asemakaava : ALK  Naantali: Keskustan asemakaavamuutos: II kaupunginosa, korttelit 31 ja 32; III kaupunginosa, korttelit 41 ja 42 sekä II ja III kaupunginosan katu-, tori- ja puistoalueita (ak 95). vahvistettu 28.6.1978	
Muut tiedot		
Lähteet	Innamaa, Kerttu (1965). Naantalin historia III.	
Yhteenveto	Kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus (1958), Lauri Sipilä. Varastolaajennus Puistotien varteen (1982), Gunnar Eintola. Autotalli/liiketilalaajennus (2001), Pekka Sivula. Roiskerapatut julkisivut. Ulko-ovet vaihdettu.	
Inventoinnit	Tietojen yhdistäminen  Alex Vidqvist  Naantalin keskustan inventointi  Kaisa Savola	
		22.01.2009

## Rakennus 1

Rakennustunnus

Postinumero

Osoitteet

Rakennustyyppi Kerrostalo

Rakennustyyppin kuvaus Kerrostalo

Rakennusvuosi 1958

1958/1982/2001

Alkuperäinen käyttö Liiketoiminta

Nykykäyttö Liiketoiminta

Kerroslukumäärä 2

Perustus Betoni - valettu

Runko Tiili

Vuoraus Roiskerappaus

Ulkoväri valkoinen

Katto Satula

Kate Pelti - saumattu, Pelti

Kunto Hyvä

Rakennushistoria Vuonna 1982 valmistui Gunnar Eintolan suunnittelema 74 neliömetrin varastolaajennus Puistotien puolelle. Vuonna 1992 tila muutettiin niin ikään Eintolan piirustusten mukaisesti varastosta työhuoneeksi.

Vuonna 2001 tehtiin toinen, 154 neliömetrin pulpettikattoinen laajennus Puistotien puolelle Pekka Sivulan piirustusten mukaan. Tähän rakennusosaan tuli autotalli ja 3 työhuonetta (liiketiloina).

Erityispiirteet Lauri Sipilän suunnittelema kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus. Rakennuksessa on todennäköisesti tiilimuurattu runko. Katemateriaalina on osin aaltopelti, osin saumattu pelti. Kaikkien rakennusosien julkisivut on roiskerapattu. Vuonna 1982 valmistunut varastolaajennus on perustettu betonille, sisäpihan puolelta vuorattu pysty- ja vaakalaudoituksella. Ulko-ovet on vaihdettu.

Sisätilakuvaus Alakerrassa toimi alun perin baari, kemikalia ja kirjakauppa. Vuonna 1966 baari lopetti toimintansa ja myymälätilat laajensivat baarin puolelle. Vuonna 1967 yläkertaan tehtiin pohjamuutoksia.

Suunnittelijat Sivula Pekka Väinö Johannes, Arkkitehti

Suunnittelija

laajennusosan suunnittelija, piirustukset 29.6.2001

Sipilä Lauri Rafael, Arkkitehti

Suunnittelija

rakennuksen suunnittelija, piirustukset 13.6.1958



001

Mia Puotunen

23.01.2017



001

Mia Puotunen

27.01.2017