

## Ak-376 HALLINPOLUN ASEMAKAAVAMUUTOS /LUONNOS



### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Hallinpolun asemakaavamuutos (Ak-376)”

Kaavatyön tavoitteena on lisätä Naantalin keskustaan vanhusten palveluasumiseen tarkoitettua tonttitarjontaa ja siten turvata palvelujen kehittäminen edelleen.

#### 1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Naantalin kaupungin (529) 3. kaupunginosan korttelia 56, Hallinpolun katualueen osaa sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueutta sekä puistoalueen osaa (Palomäenpuisto)

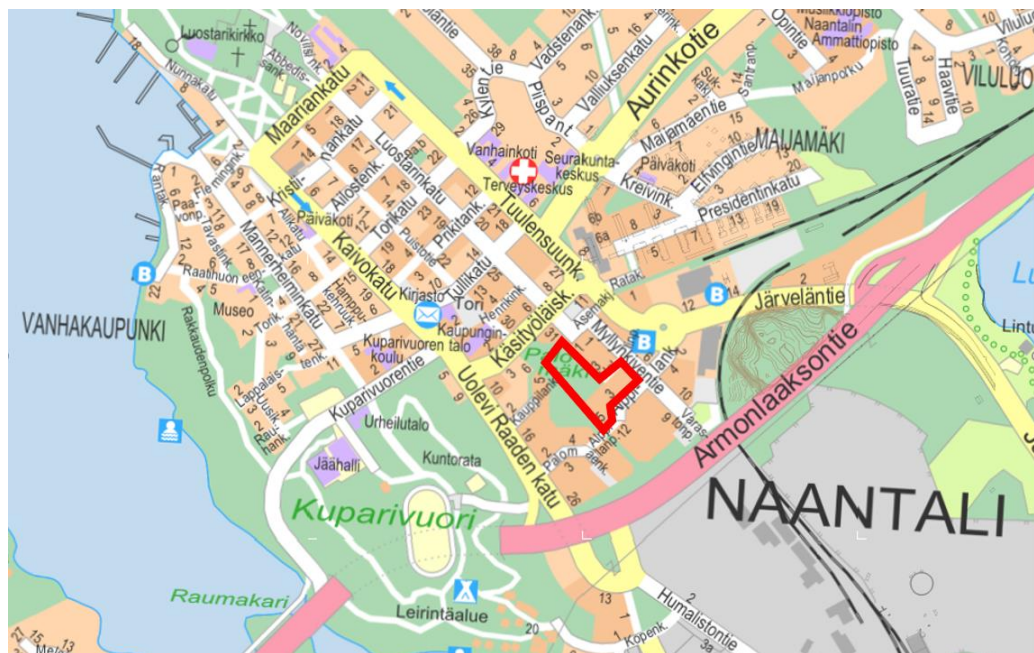
Asemakaavan muutoksella muodostuu: Naantalin kaupungin (529) 3. kaupunginosan korttelin36 osa sekä, Hallinpolun katualueen osa.

Tonttijako hyväksytään kaavan yhteydessä.

### 1.3 Kaavakäsittelyt

vireilletulo	Kaupunginhallitus	24.4.2020	§ 46
OAS	Tekninen lautakunta	11.5.2022	§ 54
kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta		
kaavaluonnos:	nähtävilläolo MRA § 30		
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta		
kaavaehdotus:	KH kehitys- ja henkilöstöjaos		
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus		
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo MRL § 65, MRA § 27		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto		

### 1.4 Kaava-alueen sijainti



*Kaava-alueen sijainti (kaava-alueen rajaus punaisella) Selostuksen kartat eivät ole mittakaavassa.*

Hallinpolun asemakaavamuutosalue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa Myllynkiventien varrella.

Alue rajautuu koillisessa Myllynkiventiehen, kaakossa Alppilankatuun ja Alppilanpolkuun, lounaassa ja luoteessa Palomäenpuistoon sekä koillisessa 3. kaupunginosan kortteliin 36. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.



## 1.5 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	1
1.2 Tunnistetiedot .....	1
1.3 Kaavakäsittelyt.....	2
1.4 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.5 Sisällysluettelo .....	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
3. LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
<b>3.1.1 Alueen yleiskuvaus</b> .....	4
<b>3.1.2 Luonnonympäristö</b> .....	4
<b>3.1.3 Rakennettu ympäristö</b> .....	5
<b>3.1.4. Maanomistus</b> .....	8
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
<b>3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</b> .....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
<b>4.3.1. Osalliset</b> .....	11
<b>4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</b> .....	12
<b>4.3.3 Viranomaisyhteistyö</b> .....	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	12
<b>4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</b> .....	12
<b>4.4.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet</b> .....	12
4.5 Asemakaavanmuutosluonnos .....	12



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Käynnistäminen

Asemakaavatyö on käynnistetty Naantalin kaupungin aloitteesta ja se on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoituskatsauksen 24.4.2020 § 46.

#### OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 11.5.2022 § 54.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Naantalin kaupungin keskusta-alueen kaakkoisosassa. Lähiympäristö muodostuu liikerakennusten korttelialueista, asuinkerrostalojen korttelialueista ja virkistysalueista.

Suunnitteluala rajautuu koillissivultaan kortteliin 36 sekä Myllynkiventiehen, kaakkoissivultaan Alppilankatuun ja Alppilanpolkuun, lounaissivultaan Palomäenpuistoon ja luoteissivultaan Palomäenpuistoon. Ympäristön rakennukset ovat 3...5-kerroksisia.

Asemakaavanmuutosalueen korttelialue on palvelurakentamisen korttelialuetta. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Hallinpolun aluetta ja Palomäenpuiston virkistysaluetta.

Suunnittelualan rakentaminen on 4-kerroksista. Rakennusmassat rajaavat korttelia. Piha-alueella on pysäköintialue, 1-kerroksisia piharakennuksia ja istutuksin rajattuja oleskelualueita.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria. Pääosa suunnittelualueesta on korttelialuetta, jolla sijaitsee palvelutalo, joka tarjoaa ikäihmisille ja erityisryhmille sekä asumista, että palveluja. Korttelialuetta laajennetaan luoteeseen. Laajennusalue rajautuu kerrostalokortteleihin ja virkistysalueeseen.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Palomäenpuisto on maaperältään moreenia ja kalliota. Kallio on erittäin rikkonaista.

Palomäenpuistossa korttelin laajennusalueen keskellä on avoin tasanne. Kallioalueilla suunnittelualan reunamilla on mäntyvaltaista puustoa.

Hallinpolun korkeusasema on +9.3, Aurinkosäätiön piha-alueen +9.5 ja laajennusalueeksi suunnitellun virkistysalueen +14,8 ...+16.0.

Korttelialueella on pensasmaisia istutuksia. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö



*Kuva suunnittelualueesta 1950-luvulta*

Suunnittelualueella on ollut teollisuutta, joka poistui alueelta 1990-luvulla.

Pääosa suunnittelualueesta on korttelialuetta, jolla sijaitsee palvelutalokokonaisuus Naantalin Aurinkosäätio, joka tarjoaa ikäihmisille ja erityisryhmille sekä asumista, että palveluja. Korttelialuetta laajennetaan luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu kerrostalokortteleihin ja virkistysalueeseen. Naapuruston kerrostalot ovat valmistuneet 1990-luvulla.

Aurinkosäätion rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1995, 1998, 2005 ja 2017.



*Viistokuva suunnittelualueesta. Nuoli osoittaa korttelialueen laajenemissuunnan.*



#### Väestön rakenne ja asuminen

Korttelissa on noin 200 asukasta.

#### Kaupunkikuva

Suunnittelualan lähiympäristö muodostuu pääasiallisesti kaupunkikeskustan asuin-, palvelu- ja liikerakentamisesta. Vahvana kaupunkitilallisena elementtinä toimii maastosta voimakkaasti nouseva puustoinen Palomäki, jonka ympärille alueen korttelirakenne on ryhmitynyt.

Suunnittelualan ja ympäristön rakennukset ovat julkisivuvärykseltään vaaleansävyisiä. Kortteleissa pistemäisesti sijoittuneita rakennuksia ympäröivät piha-alueet ja pysäköintikentät. Alueella ei sijaitse historiallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuskohteita.

#### Palvelut

Suunnittelualan läheisyydessä alle puolen kilometrin etäisyydellä ovat Naantalin keskustan palvelut kattavat lähes kaikki tarvittavat kaupalliset sekä julkiset ja yksityiset palvelut.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella oleva elinkeinotoiminta ja työpaikat keskittyvät alueella olevan palveluasumisen tarjoamaan toimintaan ja työpaikkoihin. Suunnittelualan läheisyydessä ovat Naantalin keskustan palveluiden työpaikat.

#### Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee osittain Palomäenpuiston puistoalueella, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu virkistyskäyttöön merkinnällä VP. Suunnittelualan luoteisosa on nykyisessä kaavassa osoitettu urheilualueeksi VU. Suunnittelualan eteläpuolella on Alppilanpuisto-niminen lähivirkistysalue VL.

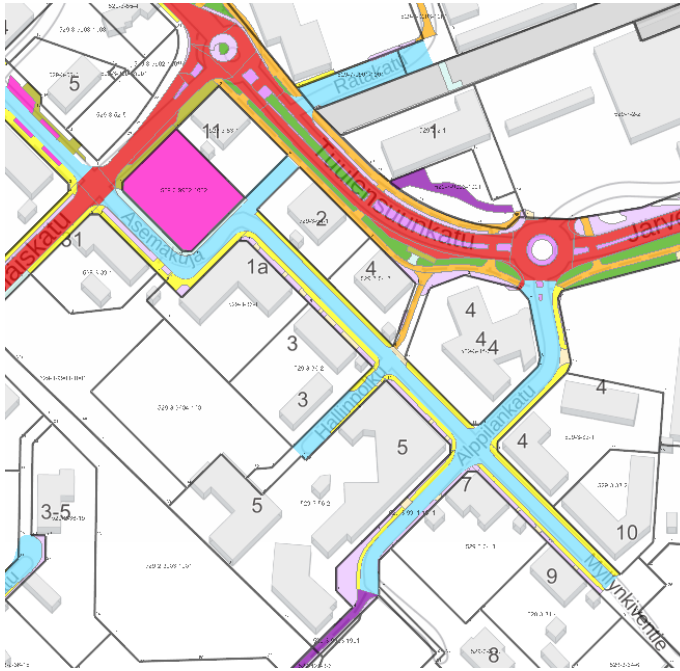
#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue ei sijaitse merkittävien kulttuuriympäristöjen läheisyydessä.

Kaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, eikä alueelta ole tehty historiallisia löytöjä. Alue on keskusta-alueen kulttuurimaisemaa eikä siellä ole havaittavissa erityisiä kulttuurihistoriallisia kerrostumia.

## Liikenne

Kortteli 56 liittyy Myllynkiventielle ja Hallinpolkuun. Kaakkoisosaltaan suunnittelualue rajautuu Alppilankatuun ja Alppilanpolkuun. Palomäenpuiston alueella on puiston läpi kulkevia rakentamattomia ja polkumaisia virkistysreittejä.



Lähialueen katuverkko

Lähimmät joukkoliikenteen reitit kulkevat Tuulensuunkadulla, Myllynkiventiellä ja Hallinpolulla.



Joukkoliikennereitit

Suunnittelualueen pohjoispuolella runsaan 100 metrin etäisyydellä on yleisenä pysäköintialueena toimiva Asematori.

Tekninen huolto

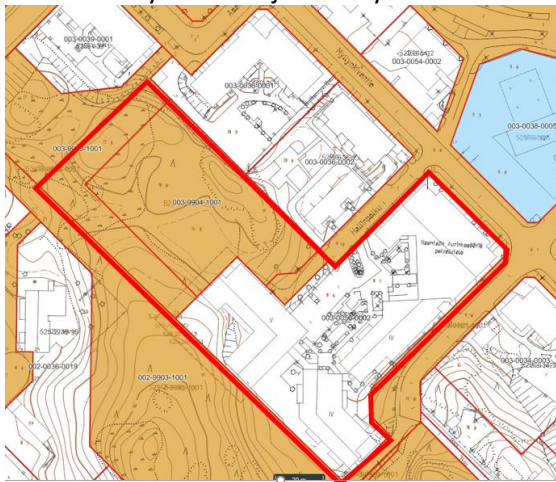
Alue on liitetty kunnallisiin kaukolämpö-, sähkö- sekä vesi- ja viemäriverkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä.

### 3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettava korttelialue on Naantalin Aurinkosäätiön omistuksessa. Naantalin kaupunki omistaa liittyvät katu- ja virkistysalueet.



*Ote kaupungin maanomistuskartasta. Kaupungin omistamat alueet on osoitettu kartalla keltaisella värillä*

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](https://www.varsinais-suomi.fi)

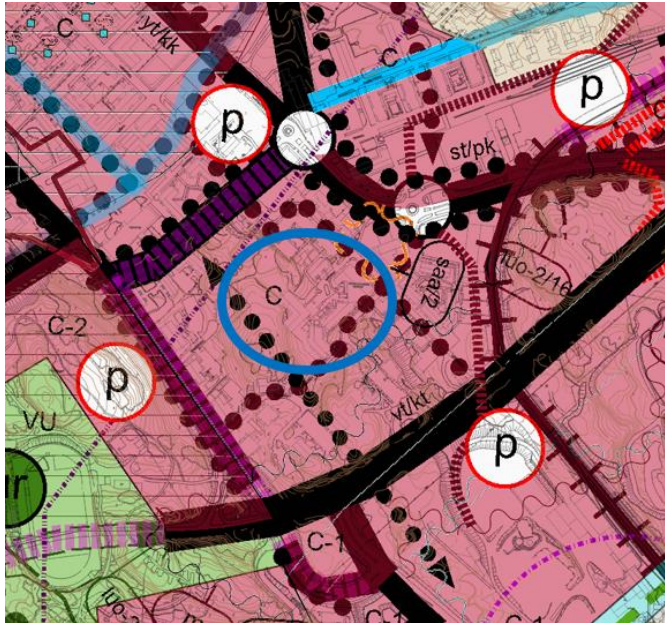


*Ote Varsinais- Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. keltaisella rajattu sininen ympyrä osoittaa alueen likimääräisen sijainnin.*

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C.



## Yleiskaava ja keskustan rakennemalli



Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2017

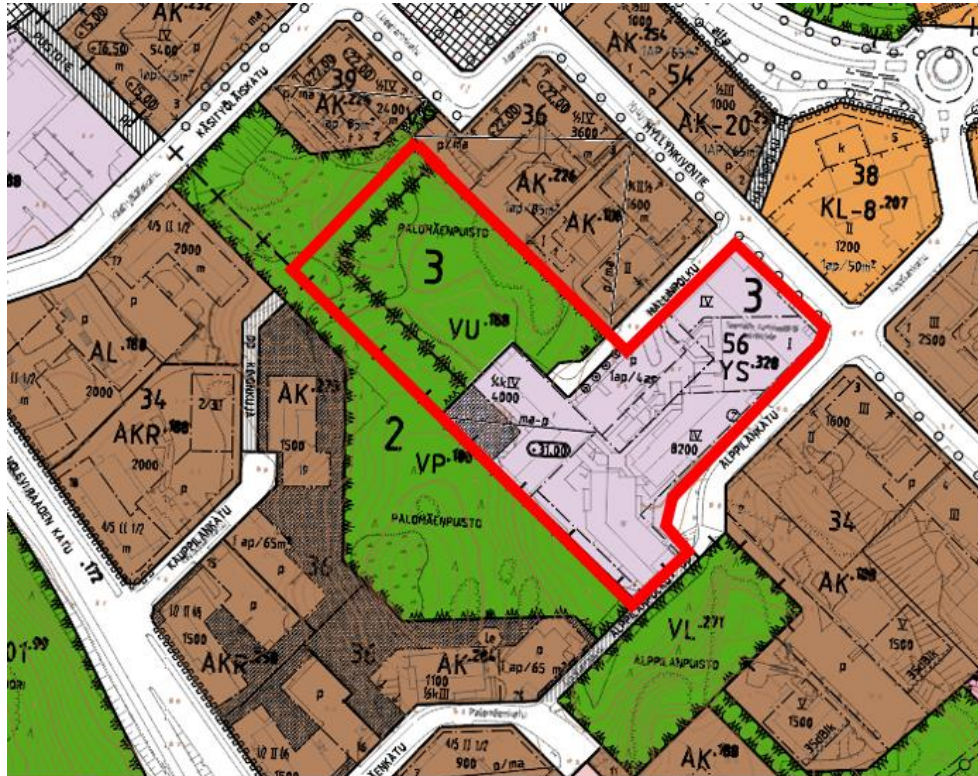
Asemakaavan laatimista ohjaa Kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymä oikeusvaikutteinen *Manner-Naantalin osayleiskaava*, jossa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C.



Ote rakennemallista

Asemakaavamuutosalue sisältyy *Naantalin keskustan rakennemalliin*, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennemallin 22.4.2013. Rakennemallissa on esitetty alueen täydennysrakentamista: Palomäenpuiston alueelle on sijoitettu kaksi nelikerroksista asuintaloa.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 9.5.1990 vahvistama Keskustan laajenemisalueen asemakaava Ak-188 ja kaupunginvaltuuston 25.2.2013 hyväksymä Aurinkosäätien palvelutalon asemakaavamuutos Ak-328.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 56 on Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS. Kortteliin saa rakentaa enintään IV-kerroksisia rakennuksia. Rakennusoikeutta korttelissa on 12200 k-m<sup>2</sup> ja autopaikkanormi on 1 ap/ 4 asuntoa.

Palomäenpuiston käyttötarkoitus on osoitettu merkinnöillä Urheilu- ja virkistyspalvelualue VU sekä Puisto VP.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Naantalin kaupungin ylläpitämä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijako hyväksytään tämän kaavan yhteydessä ja alue on Naantalin kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.



#### Rasitteet

Aurinkosäätöön uusiin rakennusvaihe rajoittuu tontin rajaan lounais- ja luoderajoilla. Tästä syystä on Palomäenpuistoon perustettu rakennus- ja kiinteistörasitteet.

#### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa

#### Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.6.2012.

#### Selvitykset

Suunnittelutyössä käytettävät selvitykset:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten tehdyt taustaselvitykset
- Naantalin keskustan rakennemalli
- Ikäystävällinen Naantali-ohjelma vuosille 2021-2024

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tavoitteena on lisätä Naantalin keskustaan palveluasumiseen tarkoitettua tonttitarjontaa ja turvata palvelujen kehittäminen edelleen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavanmuutostyön nimellä ” Hallinpolun asemakaavamuutos” ja se on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa (Kh. 24.4.2020 § 46).

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit ja 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 ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj sekä Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat.



#### 4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa on neuvoteltu Aurinkosäätiön edustajan ja Naantalin kaupungin sosiaali- ja terveystalvelujen sekä teknisten palvelujen toimialojen edustajien kanssa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Keskustan rakennemalli

Rakennemalli on Naantali keskusta-alueetta koskeva osayleiskaavatasoinen suunnitelma. Rakennemallissa on ratkaistu keskusta-alueen maankäytön ja liikenneverkon kehittämisen periaatteet. Rakennemalli tarkentaa Manner-Naantalin osayleiskaavaa.

Rakennemallin tavoitteena on täydentää keskustan rakennetta uusilla asuin-, liike- ja työpaikkakortteleilla. Rakentamisen painopisteen on tavoitteena muodostua torin ympäristön ja Järveläntien marketalueen välille. Uuden rakentamisen tulee olla tehokasta, mutta sopeutua Naantalin keskustan pienimittakaavaisuuteen.

Rakennemallissa on suunnittelualueelle esitetty rakennettavaksi kaksi nelikerroksista asuin-kerrostaloa.

Palvelurakentamisen tarve.

Rakennemallista poiketen esitetään rakennettavaksi palveluasumista tavallisen kerrostalorakentamisen sijaan; palveluasunnot sijaitsevat nykyisen palvelukeskuksen läheisyydessä, mikä antaa mahdollisuuden yhteistoimintaan.

#### 4.4.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavalla pyritään luomaan mahdollisuudet mittakaavaltaan ympäristöön sopivaan rakentamiseen.

Rakennettavalla alueella määrätään arvokasta puustoa ja kalliomuodostelma säilytettäväksi luonnontilaisena.

### 4.5 Asemakaavanmuutosluonnos

Hallinpolun alueelle on laadittu 25.5.2022. päivätty asemakaavanmuutosluonnos, jossa on tutkittu täydennysrakentamismahdollisuutta nykyiselle Palomäenpuiston virkistysalueelle.

## Kaavasuunnittelun haasteet:

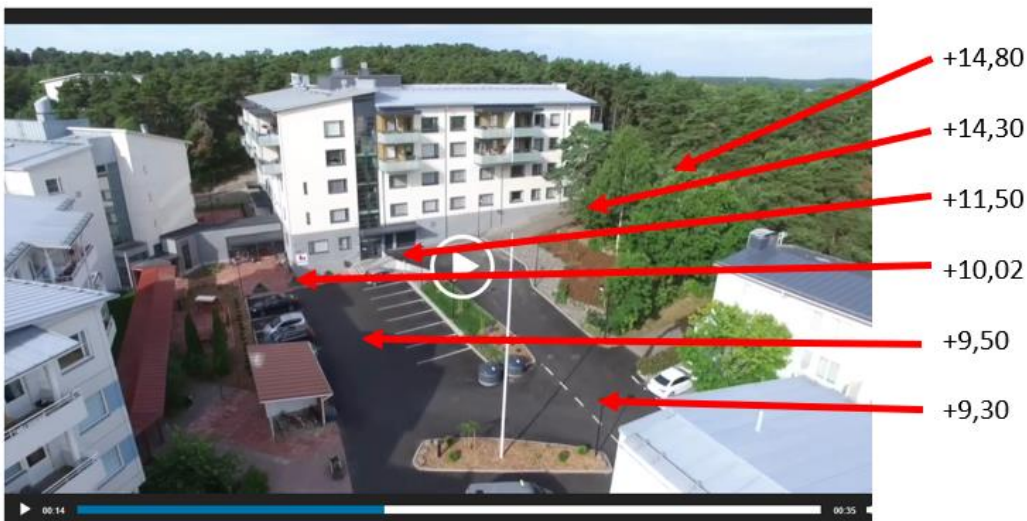
- maaston korkeuserot
- pysäköintitilojen sijoittaminen
- nykyisen rakennuksen päätyyn sijoittuvat pääikkunat
- esteettömyyden toteuttaminen



Päätyikkunoiden eteen on jätettävä tilaa

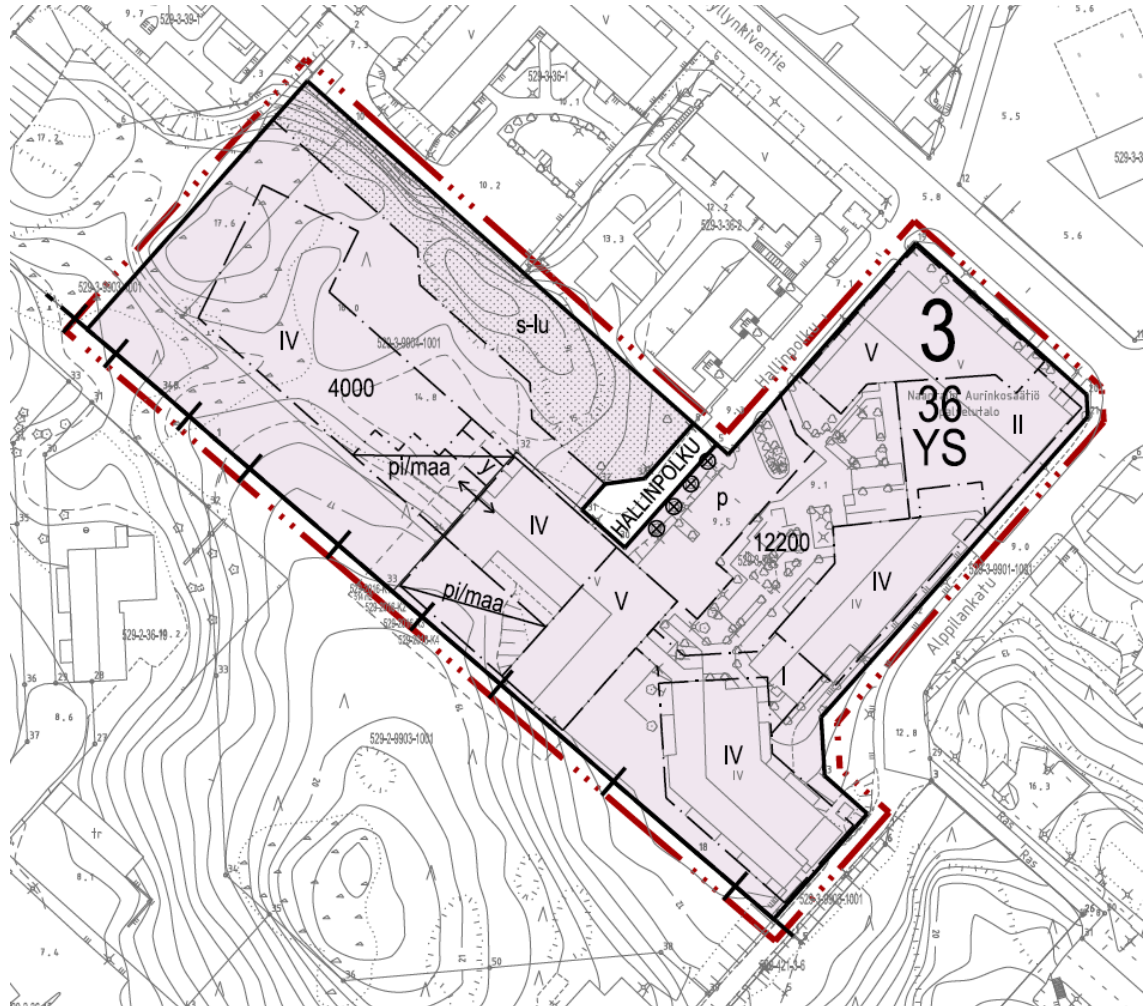


Suunnittelualueen rajalla on puustoinen kalliokumpare, jonka soisi säilyvän : ei sijoiteta pysäköintikenttää, vaan pysäköinti sijoitetaan kellarisiin



Luisan rakentamisen edellytyksiä ei ole:

- Kattamaton luiska noin 100 metriä , katettu luiska noin 80 metriä
- Leveys 1800 mm kahden pyörätuolin kohtaamista varten
- Ratkaisu : yhteys kellarin pysäköintitilojen tai yhdyskäytävän kautta Aurinkosäätiön esteettömiin tiloihin



Luonnos, päiväys 25.5.2022

Tonttien käyttötarkoitus on luonnoksessa **sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS**. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuinotoinen.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty yhteensä 16200 k-m<sup>2</sup>, josta Aurinkosäätin tontin rakennusoikeus on nykyinen 12200 k-m<sup>2</sup>, ja uuden muodostettavan tontin rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha, joista Aurinkosäätin tontti on 0,72 ha ja uusi tontti 0,54 ha.

Aurinkosäätin tontilla on kaavaan tehty kaavateknisiä tarkistuksia. **Oleellinen muutos on maanalaisen ajoyhteyden tarve uudelle tontille ja esteettömän yhdyskäytävän rakentaminen.**



Luonnoksessa on esitetty annettavaksi seuraavia kaavamääräyksiä:

- Uudisrakennuksen kerrosluku on enintään IV.
- Korttelialueille saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa.
- Tontin piha-alueen tulee liittyä saumattomasti ympäröivään puistoon ja pihojen järjestelyssä tulee kiinnittää erityistä huomiota maaston korkeussuhteisiin ja louhittavan kallion reunan maisemointiin.
- Uudisrakennustontin koillisreunan puustoinen kallioalue on määrätty säilytettäväksi luonnontilaisena.
- Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Suunnitelma hulevesien viivyttämisestä ja istutettavasta kasvillisuudesta on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.
- Autopaikkoja on rakennettava:
  - palveluasuminen / senioriasuminen :1 ap/125 k-m<sup>2</sup>
  - tehostettu palveluasuminen :1 ap/ 350 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikat tulee rakentaa pääosin rakennusten kellareihin ja pihakannen alle.
- Uudisrakennuksen pysäköintitiloihin ajetaan Aurinkosäätion pysäköintikellarin kautta. Näin säästyy uusi tontti pysäköintikentän tai ajoluiskan rakentamiselta, mikä säästää puustoa ja kalliomuodostelmaa.
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/4 työntekijää.

Korttelialueet tukeutuvat olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniseen verkostoon.

Hulevesistä on annettu tontteja koskeva kaavamääräys:

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

Uudisrakennuksen sijoitusta vaikeuttaa se, että Aurinkosäätion rajalle sijoittuvassa julkisuvussa on asuntojen pääikkunoita. Etäisyyttä on saatu uudisrakennusmassaa porrastamalla.

Esteettömyyteen on pyritty sijoittamalla rakennusten välille yhdyskäytävä, josta pääsee hissi- ja luiskaratkaisuun Aurinkosäätion rakennuksen kautta tontille. Ratkaisu edellyttää pysäköintijärjestelyn tavoin yhteistyötä toimijoiden kesken.

#### Jatkosuunnittelu

Mikäli tarpeellista, tehdään alueesta lisäselvityksiä. Lausuntojen ja mielipiteitten johdosta asemakaavamuutokseen tehdään mahdollisia muutoksia. Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

#### Kaavan vaikutukset

Kaupunkilaisten ikääntymisen myötä on tarvetta asunnoille, joissa on tarjolla palveluita. ”Ikäystävällinen Naantali-ohjelma vuosille 2021–2024” (KV 15.3.2021 §15) on kaupungin tavoitteista kertova asiakirja.

## Hallinpolun asemakaavamuutos Ak-376

Uudisrakennukseen sijoittuu vähintään arviolta 60 asuntoa (vertailuluku Luonnonmaan Aurinkotuulen huonetilaohjelmasta). Mikäli uudisrakennus hyödyntää Aurinkosäätiön ruokailu, keittiö ym. tiloja, voi asuntoja olla enemmänkin.

Alueelle rakentuva uudisrakennus muuttaa luonnonympäristöä. Korttelin 36 rajalla oleva puustoinen kalliokumpare on määrätty jätettäväksi luonnontilaiseksi. Virkistysalue pienenee.

Uudisrakennuksen tavoiteltu rakentamiskorkeus on sama, kuin viereisen Aurinkosäätiön uusin rakennuksen korkeus.

Rakennusaikainen liikenne aiheuttaa häiriötä. Liikennemäärää kasvattaa lisääntyvä työpaikkojen määrä.

