

Hallinpolun asemakaavamuutos (Ak-376)

Tekninen lautakunta 11.05.2022 § 54

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala 11.4.2022

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

Hallinpolun asemakaavamuutoksesta on laadittu 11.4.2022 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

Liite A4, TEKLA 11.5.2022 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Suunnittelun tavoite

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

Alueen rajaus ja nykytilanne

Noin 1,3 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa. Alue rajautuu koillisessa Myllynkiventiehen, kaakossa Alppilankatuun ja Alppilanpolkuun, lounaassa ja luoteessa Palomäenpuistoon sekä 3. kaupunginosan kortteliin 36. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Korttelissa, jota kaavamuutos koskee, sijaitsee palvelutalo, joka tarjoaa ikäihmisille ja erityisryhmille sekä asumista että palveluja.

Laajeneva korttelialue on Palomäenpuisto-nimistä virkistysaluetta, joka on pääosin avointa tasannetta. Kallioalueilla suunnittelualueen reunamilla on mäntyvaltaista puustoa.

Alueen kaavalliset lähtökohdat

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-m² ja autopaikkannormi on 1 ap/ 4 asuntoa. Palomäenpuiston käyttötarkoitus on osoitettu merkinnöillä Urheilu- ja virkistyspalvelualue VU sekä Puisto VP.

Keskustan rakennemallissa uudisrakentamisen kohteena olevalle virkistysalueelle on sijoitettu kaksi 4-kerroksista asuinkerrostaloa.

Maanomistus

Kaavoitettava korttelialue on Naantalin Aurinkosäätiön omistuksessa. Liittyvät katualueet ja virkistysalueet omistaa Naantalin kaupunki.

Aikataulu

Kaavahankkeen aikataulutavoitteena on, että

- kaavaluonnos käsiteltäisiin vuoden 2022 kesän aikana
- kaavaehdotus käsiteltäisiin syksyllä 2022 tai talvella 2023
- kaava hyväksyttäisiin vuoden 2023 aikana

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 11.4.2022 päivätyn Hallinpolun asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 15.06.2022 § 65
502/10.02.03/2022

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala 25.5.2022

Alueelle on laadittu 25.5.2022 päivätty asemakaavanmuutosluonnos.

Vireilletulo

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

Kaavahankkeesta on laadittu 11.4.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka tekninen lautakunta merkitsi tiedoksi 11.5.2022 § 54.

Suunnittelualue ja tavoite

Noin 1,3 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa. Alue rajautuu koillisessa Myllynkiventiehen, kaakossa Alppilankatuun ja Alppilanpolkuun, lounaassa ja luoteessa Palomäenpuistoon sekä koillisessa 3. kaupunginosan kortteliin 36.

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

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

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

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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

Keskustan rakennemalli

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

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 9.5.1990 vahvistama Keskustan laajenemisalueen asemakaava Ak-188 ja kaupunginvaltuuston 25.2.2013 hyväksymä Aurinkosäätiön 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-m² ja autopaikkanormi on 1 ap/ 4 asuntoa. Palomäenpuiston käyttötarkoitus on osoitettu merkinnöillä Urheilu- ja virkistyspalvelualue VU sekä Puisto VP.

Maanomistus

Korttelialue on Naantalin Aurinkosäätiön omistuksessa. Liittyvät katualueet ja virkistysalueet omistaa Naantalin kaupunki.

Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavaa ja Keskustan rakennemallia varten tehtyjä taustaselvityksiä. Ikäystävällinen Naantali-ohjelma vuosille 2021–2024 on selvitys, josta ilmenee palveluasumisen lisääntyvä tarve.

Rakennuskanta ja luonnonympäristö

Korttelissa, jota kaavamuutos koskee, sijaitsee Aurinkosäätiön palvelutalo, joka tarjoaa ikäihmisille ja erityisryhmille sekä asumista että palveluja.

Korttelissa on noin 200 asukasta. Aurinkosäätiön palvelutalon rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1995,1998, 2005 ja 2017.

Palomäenpuisto on maaperältään moreenia ja kalliota. Kallio on erittäin rikkonaista. Alueen keskellä on avoin tasanne. Kallioalueilla suunnittelualueen reunamilla on mäntyvaltaista puustoa.

Asemakaavanmuutosluonnos

Hallinpolun alueelle on laadittu asemakaavanmuutosluonnos, joka on päivätty 25.5.2022.

Luonnoksessa on ehdotettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaisesti täydennysrakentamista Palomäenpuiston osalle. Rakennemallista poiketen uusi tontti on osoitettu palvelurakentamiseen, eikä tavalliseen asuinrakentamiseen.

Tonttien käyttötarkoitus on luonnoksessa sosiaalitointia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty yhteensä 16200 k-m², josta Aurinkosäätiön tontin rakennusoikeus on nykyinen 12200 k-m², ja uuden muodostettavan tontin rakennusoikeus on 4000 k-m². Aurinkosäätiön tontti on pinta-alaltaan 0,72 hehtaaria, uuden tontin pinta-ala on noin 0,54 hehtaaria.

Aurinkosäätiön tontilla on kaavaan tehty kaavateknisiä tarkistuksia. Olennainen muutos nykyaavaan on maanalaisen ajoyhteyden ja uudisrakennuksen esteettömyyden turvaavan yhdyskäytävän tarve uudelle tontille.

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 viivyttämistä ja istutettavasta kasvillisuudesta on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.
- Autopaikkoja on rakennettava:
 - o palveluasuminen / senioriasuminen : 1 ap /125 k-m²
 - o tehostettu palveluasuminen : 1 ap/ 350 k-m²
- Autopaikat tulee rakentaa pääosin rakennusten kellareihin ja pihakannen alle.
- Uudisrakennuksen pysäköintitiloihin ajetaan Aurinkosäätiön pysäköintikellarin kautta.
- 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.

Jatkosuunnittelu

Mikäli tarpeellista, tehdään alueesta lisäselvityksiä. Lausuntojen ja mielipiteitten johdosta asemakaavamuutokseen tehdään mahdollisia muutoksia.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Maaston korkeussuhteet asettavat haasteita esteettömän rakentamisen suunnittelulle. Ulkotiloihin sijoittuvan luiskan rakentamiselle ei ole edellytyksiä, vaan yhteys on mahdollista rakentaa hissi- ym. ratkaisuin tukeutuen Aurinkosäätiön tiloihin.

Esteettömän kulkuyhteyden muodostaminen ja autokellarit yhdistävän ajoyhteyden muodostaminen edellyttävät yhteisjärjestelysopimuksen/ käyttörasitteen /seinärasitteen laatimista.

Kaavan vaikutukset

Kaupunkilaisten ikääntymisen myötä on tarvetta asunnoille, joissa on tarjolla palveluita. 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 uusimman rakennuksen korkeus.

Rakennusaikainen liikenne aiheuttaa häiriötä. Liikennemäärää kasvattaa lisääntyvä työpaikkojen määrä.

Liitteet A7 - A9, TEKLA 15.6.2022 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 25.5.2022 päivätystä Hallinpolun asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Naantalin Aurinkosäätiö
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.