

## Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350

Tekninen lautakunta 15.12.2021 § 145

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 9.12.2021

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu.

Alueelle on nyt laadittu 7.12.2021 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Liitteet A1 - A6, TEKLA 15.12.2021 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)  
Asemakaavaselostuksen liite 6 jaetaan kokouksessa.

### **Vuorovaikutus / nähtävillä olo**

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2019.

### **Vuorovaikutus / lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksista sekä vastineet niihin**

Asemakaavaluonnoksesta mielipiteensä, kommentit tai lausunnon jättivät Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry, Koy Naantalin Keskusaukio, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Ympäristö- ja rakennuslautakunta.

### **Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet**

#### Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry

Puistotie on tärkein kävelyväylä kaupungin keskusta torilta ja tulevaisuudessa kävelypainotteiselta Tullikadulta kohti Vanhaakaupunkia. Toria vastapäätä olevat rakennukset ovat ”portti” väylään, joka yhdistää nopeasti uudistuvan kantakaupungin idylliseen ja matkailijoiden suosimaan Naantalin rantaan.

Haluamme lausua mielipiteenämme seuraavaa:

Uudisrakennusten tulisi olla puurakenteisia tai puulla päällystettyjä. Tavoite puurakentamisen lisäämisestä on tuotu esille aiemmin kaupunginvaltuutettujen esittämässä aloitteista sekä käsiteltäessä keskustakorttelin, entisen linja-autoaseman paikalle nyt rakennettavia uudisrakennuksia. Tavoite ei näiden rakennusten kohdalla vielä toteudu, mutta torin tuntumaan on vielä mahdollista soveltaa kaupunkimme henkeen sopivaa puurakentamista.

Rakennettavien uusien kerrostalojen tulisi olla vähintään vaaleita ja harjakorkeudeltaan viereisten talojen korkuisia, maanpinnan luonnollista

korkeuskäyrää noudattavia. Ullakkokerrokseen ei tulisi rakentaa suuria "näyteikkunoita".

#### Kaavoittajan vastine 1

Vanhankaupungin pienmittakaavaiset rakennukset ovat käytännössä kaikki puurakennuksia. Vanhankaupungin viereinen ruutukaava ns. huvilakaupunginosa koostuu puurakenteisista asuinpientaloista sekä kiviaineisista asuinkerrostaloista. Kaupunkikuvallisesti kiviaineinen kerrostalo sopeutuu ympäristöönsä perustellusti. Asemakaavamääräyksiin on julkisivumateriaaliksi lisätty vaalea poltettu savitiili puhtaaksimuurattuna, joka materiaalina toistaa luontevasti ympäröivää rakennuskantaa.

Asemakaavakarttaan on osoitettu kaksi rakennusala, joista Tullikadunpuoleiseen rakennusalaan kerroslukumääräksi on osoitettu IV. Puistotien puoleisen rakennusalan kerroslukumäärä on III, jolloin kyseinen rakennussiiven korkeus on viereisen rakennuksen korkuinen. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta; +1.7m N2000-korkeusjärjestelmässä. (Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.) Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee asemakaavaehdotuksen mukaan olla vähintään +2.8m N2000-korkeusjärjestelmässä. Lattiapinnan alimman korkeustason madaltaminen rakennusjärjestyksen viitearvosta +3.5m -> 2.8m N2000 on perusteltua kaupunkikuvan ja rakennuksen esteettömyyden näkökulmasta.

#### Koy Naantalin Keskusaukio

##### Mielipide

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tullikadun ja Kaivokadun kulmauksessa sijaitseva pysäköintialue (LP-101) on osoitettu yleiseen pysäköintiin ja korttelien 32 ja 42 tarpeisiin 28.6.1978 vahvistetussa asemakaavassa (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 4 on painovirhe. Kortteli 32 on muuttunut kortteliksi 31!). Osuuspankin tontti sijaitsee korttelissa 42 ja Birgitan tontti korttelissa 31, jossa myös Koy Naantalin Keskusaukion omistama tontti sijaitsee. Naantalin laajentuva pääkirjasto puolestaan sijaitsee korttelissa 32.

Naantalin ydinkeskustassa on rajallinen määrä asiakaspaikoitukseen tarkoitettuja pysäköintipaikkoja erityisesti pysäköintialueen LP-101 lähialueilla. Lisäksi Kaivokadun ja Tullikadun kulmaukseen suunnitteilla oleva liikenneympyrä aiheuttaa sen, että pysäköintialueen ko. kulmassa olevista pysäköintipaikoista suunnitelman myötä vähenee 2-4 paikkaa.

Korttelissa 31 sijaitsee jo nyt ennen Birgitan talon valmistumista useita yrityksiä, joissa päivittäin asioi satoja asiakkaita (mm. Naantalin Energia Oy, Hesburger, R-kioski, Lähitapiola). Lisäksi kortteliin 32 valmistuu syksyllä kirjaston laajennus, mikä vaikuttanee asiakasmääriin lisäävästi.

Edellä olevan vuoksi Koy Naantalin Keskusaukio esittää mielipiteenään, että LP-101 alueelle ei tulisi osoittaa korttelille 42 ainakaan asumiseen

liittyviä omia autopaikkoja, koska asiakaspysäköinnin tarve ko. alueella on kasvava ja alue supistuu tulevan liikenneympyrän myötä.

Muutoinkin kaavoituksen mitoituksissa on tärkeää ottaa huomioon asuntojen tarvitsemien autopaikkojen määrä tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.

#### Kaavoittajan vastine 2

Yleinen pysäköintialue LP-101 ja 3 kaupunginosan korttelin 42 tontti 10 eivät ole asemakaavamuutoksen suunnittelualueella. .

#### Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaluonnokseen, mutta toteaa kommenttina seuraavaa:

- Alue on yleiskaavan C-alueita. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Puistotie on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen laatuikäväksi.
- Yleiskaavan C-alueita koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan: ”Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan. ” Määräys on syytä huomioida kaavassa sekä sen perusteluissa ja vaikutusarviossa.
- Muutosalue jää valtakunnallisesti merkittävän Naantalin vanhakaupungin RKY-alueen ulkopuolelle. Johtopäätökset vaikutuksista RKY-alueelle on syytä kuitenkin kaavassa esittää OASsa todettujen miljöö- ja ympäristövaikutusten ohella.

ELY-keskukselle ei ole muutoin kaavaan huomioita. ELY-keskus pitää asianmukaisena, että muutokset tutkitaan asemakaavamuutoksin eikä ratkaista rakentamisen poikkeamislupien perustella.

#### Kaavoittajan vastine 3

Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteessä 6, ”selvitys hankkeen kaupunkikuvallisista vaikutuksista” tutkitaan ja havainnollistetaan kaavahankkeen vaikutukset suhteessa ympäröivään rakennuskantaan ja erityisesti Vanhankaupunkiin sekä laajemmin maisemakuvaan.

Suunnittelualan rakennusmassoittelua on kevennetty. Rakennuksen Tullikadun varren rakennuskorkeutta on suhteutettu Tullikadun IV ½ - III ½ - III – II kerroksisten rakennusten korkeusasemiin. Suunnittelualan lounaispuolen kiinteistön 529-2-31-8 mahdollinen myöhemmin tehtävä asemakaavamuutos täydentää Tullikadun rakennusmassoittelua Keskustan rakennemallin tavoitteilla. Puistotien vierellä rakennuskorkeutta madallettu luoteisnaapurirakennuksen korkuiseksi.

#### Varsinais-Suomen liitto

Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnos ei anna aihetta lausunnon antamiseen (M72/10.5.2019).

Merkitään tiedoksi

#### Varsinais-Suomen vastuumuseo

Lausunto Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnoksesta

Kaava-alue sijaitsee aivan Naantalin kaupungin ydinkeskustassa Tullikadun varrella Naantalin torin tuntumassa. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alkujaan vuonna 1958 rakennettujen kaksikerroksisten liikerakennusten tilalla nelikerroksisten asuin- ja toimistorakennusten rakentaminen. Luonnosaineistoon sisältyi ainoastaan kaavaluonnos, ei kaavaselostusta, josta olisi käynyt ilmi perustelut kaavamuutokselle.

Rakennuskannan inventoinnissa arkkitehti Kauko Reiman Naantalin maalaiskunnan ja Naantalin seudun osuuskunnan toimitaloksi suunnittelema rakennus on arvioitu paikallisesti merkittäväksi. Yhdessä Lauri Sipilän suunnitteleman asuin- ja liikerakennuksen kanssa rakennukset muodostavat eheän kokonaisuuden.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että kaavamuutos vaatii perustellut. Perusteluissa tulee tarkastella nykyisten rakennusten ja vaikutusta kaupunkikuvassa ja vastaavasti esimerkiksi eri suunnilta esitettyjen havainnekuvien avulla arvioida IV (3/4) korkuisten uudisrakennusten vaikutusta kaupunkikuvassa. Kaavamääräyksissä uudisrakennusten ulkoasua saattaisi olla syytä rajata muutenkin kuin elementtisaumojen näkyvyyden ja rappauksen osalta.

Kaavoittajan vastine

Ks. vastine 3

Naantalin osayleiskaavan yhteydessä vanhan asemakaavan alueesta (mjrek 529500001) tehtiin kaupunkiarkeologinen inventointi (2015). Näin ollen erillisiä arkeologisia selvityksiä ei kaavamuutoksen yhteydessä tarvitse tehdä. Puistotien länsipuoli kuuluu 1800-luvun alkuun mennessä rakennettuun kaupunkiin, mutta tontti-inventoinnissa korttelin 31 tontti 7 (nk. Birgitan talo) arvioitiin tuhoutuneeksi alueeksi. Näin ollen muinaisjäännösten suojelumerkintää tontille ei ole tarpeen tehdä.

Merkitään tiedoksi

#### Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (Liite).

Kaavoittajan vastine

Pelastusyksikön sijoittaminen katualueelle on mahdollista. Asemakaavaehdotukseen on lisätty asemakaavamääräys:

”Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle.”

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Pelastuslaitos antaa tarvittaessa asiaan lausunnon vielä ehdotusvaiheen aineiston perusteella.

Merkitään tiedoksi

### **Kaavoitettava alue**

Asemakaavamuuotosalueen pinta-ala on 796 m<sup>2</sup>.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä. Toteutuessaan asemakaava lisää ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuutos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus purettaisiin.

Asemakaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-13). Korttelialueella saa olla myös palveluasumista. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty kerrostaloon 1 700 k-m<sup>2</sup> ja pihatasoon auton säilytyspaikalle (a) 60 km<sup>2</sup>. Kerrosluku on Tullikadun suuntaisella siivellä enimmillään IV ja Puistotien suuntaisella siivellä III. Ullakon rakentaminen on asemakaavamääräyksellä kielletty.

### **Laaditut selvitykset**

Asemakaavamuutos alueelta ja sen ympäristöstä laaditaan selvitys hankkeen kaupunkivallista vaikutuksista. Selvitys tuodaan kokoukseen ja se liitetään asemakaavaselostuksen liitteeksi asemakaavaehdotuksen tulevaa julkista nähtävilläoloa varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Maankäyttösopimukset**

Maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

### **Kaavan sallima rakentaminen**

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1760 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Rakentaminen**

Kohteen toteutuksessa pyritään rakentamisessa ja rakennuksen käytössä ympäristöystävällisiin kestäväin kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Porrashuoneen luonnonvalon saamiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa. Porrashuoneesta on oltava yhteys kadulle sekä pihalle.

Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketilat sijoitetaan ensisijaisesti Tullikadun puoleiselle julkisivulle.

Tullikadun puoleisen julkisivun puolella parvekkeet eivät saa työntyä julkisivupinnasta ulos. Katualueelle ei saa ulottaa portaita tms. rakenteita.

Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalea rappaus tai vaalea puhtaaksimuurattu poltettu tiili. Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla elementtisaumoja. Sokkelit ja tukimuurit tulee kadulle päin verhoilla luonnonkivellä tai hiotulla betonilla.

AKL-13 korttelinosassa alin rakentamiskorkeus on +1.7m N2000 - korkeusjärjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +2.8m N2000- korkeusjärjestelmässä.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu naapurikiinteistöille haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Ennen rakennusluvan myöntämistä on tontilla tehtävä erillinen tutkimus ja selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

## **Pysäköinti**

Autopaikkoja on rakennettava:

- asuintilat 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup> siten, että jokaista asuntoa kohti on vähintään 1 ap
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 2 pp / asunto.

## **Rakennusoikeus**

Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- autopaikat rakennusten kellarissa ja pihakannen alla
- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa
- asukkaiden yhteiset talosaunat sekä niiden peseytymis- ja pukeutumistilat.

Korttelialueella saa merkittyä rakennusoikeutta ja rakennusalaa ylittäen rakentaa:

- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, varasto- ja huoltotilat pihan tasolla.

## Ulko-oleskelutilat

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Asukkaita palveleva leikki- ja oleskelualue voidaan sijoittaa terassipihatilana 3-kerroksisen rakennusosan päälle.

Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa.

## Yritysvaikutusten arviointi

Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan ydinkeskustan alueella toimivien palvelujen kehittymistä.

Alueelle osoitettu rakentaminen työllistää rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeliaisuutta.

Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	<p>Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.</p>
Kokouskäsittely	<p>Keskustelun aikana esitti Heikki Lindgren Eliisa Ansamaan kannattamana, että asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen. Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti tehdä lisäyksen.</p>
Muutettu päätösehdotus	<p>Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.</p> <p>Asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen</p> <p>Liitteisiin lisätään kokouksessa esitelty liite 6.</p>
Päätös	Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 16.12.2021

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu.

Alueelle on nyt laadittu 7.12.2021 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Nyt esitetään asemakaavaehdotuksen hyväksymistä ja laittamista nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Liitteet 10 – 15 ovat esityslistan (KHJ 20.12.2021) liitteinä.

Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä asemakaavamuutosehdotusta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen ja asemakaavaselostuksen liitettä 6 päivitetään sekä maanomistajan kanssa tehdään sopijapuolien kesken hyväksytty maankäyttösopimusluonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 7.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos (ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Lisäksi kaavanlaatija valtuutetaan täydentämään asemakaavaselostuksen liitettä 6 sekä muutamaaan julkisivumateriaalia koskevaa kaavamääräystä siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 105

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu.

Alueelle on nyt laadittu 7.12.2021 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Nyt esitetään asemakaavaehdotuksen hyväksymistä ja laittamista nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Asiakirjoista asemakaavaehdotusta on päivitetty teknisen lautakunnan 15.12.2021 § 145 ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston



20.12.2021 § 43 päätösten mukaisesti siten, että asemakaavamääräykseen julkisivumateriaaleista myös puumateriaali sallitaan. Lisäksi asemakaavaselostuksen liitettä 6 on edellisten päätösten mukaisesti täydennetty.

Maanomistajan ja kaupungin kesken on hyväksytty maankäyttösopimusluonnos.

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet A7 - A12, KH 28.3.2022 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa.)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että 7.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos (ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävänäolon aikana.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto,
- Varsinais-Suomen ELY-keskus/ympäristö- ja luonnonvarat ja liikennevastuualue,
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo,
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos,
- DNA Oyj,
- Naantalin Energia Oy,
- Caruna Oy ja Naantalin kaupungin palvelualat.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että arkkitehti Mika Sahlström oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että jäsen Markku Tuuna poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perustana oli naapuritaloyhtiön hallituksen jäsenyys.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 26.04.2023 § 52

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 13.4.2023

Birgitan talon asemakaavamuutos ehdotus II

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu. Alueelle on nyt laadittu 13.4.2023 päivätty asemakaavamuutos (kaavaehdotus II), joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2023 aikana.

## **Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2019.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Varsinais-Suomen ELY-keskus jätti kommentin. Kaavoittaja on antanut lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, jotka on sisällytetty selostukseen

## **Asemakaavaehdotus I / Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin**

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 § sekä MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 22.4.-23.5.2022. Asukastilaisuus järjestettiin 25.4.2022.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Lausunnoissa korostettiin kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön keskeistä asemaa Naantalin historiallisessa kaupunkikuvassa. Ehdotusvaihe I:ssä ollutta nelikerroksista rakennusosaa pidettiin liian korkeana. Myös rakennuksen muotoa ja julkisivuja pidettiin vieraina Naantalin vanhan kaupungin kupeeseen.

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssa lähes kaikki lausunnon antajien huomiot ja kehotukset on otettu huolelliseen tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty lausuntojen johdosta. Nelikerroksinen rakennusosa on madallettu kolmikerroksiseksi, lisäksi asuntoja saa rakentaa ullakolle. Kaavaehdotus II:n perustana olevat suunnitelmat ja havainnekuvat on laadittu kaavoituksessa. Lausunnot ja vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Muistutuksissa useimmiten arvosteltiin rakennuksen suurta kokoa ja korkeutta sekä rakennuksen arkkitehtuuria ja muodonantoa, jota pidettiin vieraana Naantalin keskustaan. Isojen ulokkeellisten parvekkeiden työntymistä puiston suuntaan pidettiin myös huonona.

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssa lähes kaikki muistutusten antajien huomiot ja kehotukset on otettu tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty monelta osin näiden muistutusten johdosta. Kaavaehdotus II:n perustana olevat suunnitelmat ja havainnekuvat on laadittu kaavoituksessa. Muistutukset ja vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Oheismateriaali: lausunnot ja mielipiteet

Uudelleen nähtäville asettaminen

*Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRL 32 §).*

Asemakaavaehdotus II on MRL 65 §, MRL 32 § sekä MRA 27 § mukaisesti tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville.

## **Kaavoitettava alue**

Asemakaavamuuotosalueen pinta-ala on 796 m<sup>2</sup>. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuutos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

Asemakaavaehdotus II:ssa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus purettaisiin.

## **OAS**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

## **Maankäyttösopimukset**

Kiinteistön omistajan kanssa on laadittu maankäyttösopimusluonnos.

## **Kaavaratkaisu**

Kyseessä on kaupunkikuvallisesti merkittävä kerrostalohanke, jolla määritellään Tullikadun, Torin ja Puistotien ympäristön kaupunkikuvaa ja –tilaa. Kaavaratkaisua on kehitetty yhdessä kiinteistön omistajan suunnittelijan kanssa.

### Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheessa II rakennuksen muoto, korkeus ja julkisivut ovat muuttuneet.

Kaavaratkaisua on tarkistettu seuraavasti:

- Aiemmassa kaavaehdotuksessa (ehdotusvaihe I) osoitettua korkeinta sallittua räystäskorkeutta on tarkistettu siten, että rakennusmassaa on madallettu Tullikadun puoleisella osalla (IV -> IIIu3/4) ja sovitettu räystäiden korkeusasema sekä kattomuoto paremmin ympäröiviin rakennuksiin. Lisäksi räystäslinjan tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen.
- Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita.
- Rakennusalan rajaa on siirretty tontilla sisemmälle, pois päin Puistotieltä, noudattamaan nykyisen rakennuksen ulkoseinälinjaa.
- Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäksi seuraavasti:
  - o Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.
  - o Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketiloja tulee sijoittaa sekä Tullikadun että Puistotien puoleiselle julkisivulle.
  - o Puistotien puoleisella tontin sivulla pysäköintiä ei saa sijoittaa puiston maan pinnan tasolle (+2.6m)
  - o Puistotien puoleisella tontin sivulla alimman asuinkerroksen lattian korkeusasema saa olla korkeintaan +4.3m.
- Pysäköintinormia on tarkistettu. Autopaikkoja tulee rakentaa asunnoille 1ap / 100 k-m<sup>2</sup> (kaavaehdotus I:ssä 1ap / 85 k-m<sup>2</sup>). Tontti on erittäin ahdas ja kaupunkikuvallisista syistä kaavoittaja ei ole halunnut pakottaa rakentajaa ratkaisuun, jossa autojen säilytyspaikkoja rakennetaan katutasoon liiketilojen kustannuksella.

- Julkisivumateriaalia on tarkistettu. Kaavaehdotus I:ssä puu oli mahdollinen julkisivumateriaali. Kaavoittaja on tutkinut asiaa kaupunkikuvallisesti ja päätenyt poistamaan puun sallittuna julkisivumateriaalina. Torin ympäristö on jo nykyisellään melko kirjavaa rakennusten julkisivujen materiaalin suhteen. Puuta julkisivumateriaalina ei kuitenkaan esiinny. Vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili ovat materiaaleina ympäristössä vähemmän erottuvia.
- Alin sallittu rakentamiskorkeus on tarkistettu
- Kaavaan lisätty hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä

Vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaihe II:n selostukseen. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1760 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>), josta 1700 kerrosneliometriä kolmekerroksiselle ullakolliselle asuin-, liike, ja toimistorakennukselle. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoshanke edistää Naantalın keskustan täydentävää asuntorakentamista ja vastaa Naantalın mittakaavassa väestöpohjan vahvistamiseen keskustan palveluiden ja elinvoiman ylläpitämiseksi. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan ydinkeskustan alueella toimivien palvelujen kehittymistä.

Esittelijä

vs. Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 13.4.2023 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Kaavaehdotuksesta II lähetetään lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalın Energia Oy
- Naantalın kaupungin palvelualat

Kokouskäsittely

Heikki Lindgren esitti, Eliisa Ansamaan kannattamana, että asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä vs. teknisen johtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Jaanto, Jyväkorpi, Lehtonen, Peltola-Ojala, Ratilainen, Suovanen ja Latvala.

Lindgren-Ansamaa ehdotuksen puolesta äänestivät Lindgren ja Ansamaa.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella teknisen lautakunnan päättäneen hyväksyä vs. teknisen johtajan ehdotuksen äänin 7-2.

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 15.05.2023 § 37

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 4.5.2023

Birgitan talon asemakaavamuutos ehdotus II

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu. Alueelle on nyt laadittu 13.4.2023 päivätty asemakaavamuutos (kaavaehdotus II), joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Liitteet 1 – 5, KHJ 15.5.2023

### **Valmisteluaineiston nähtävilläolo**

#### **Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2019.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Varsinais-Suomen ELY-keskus jätti kommentin. Kaavoittaja on antanut lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, jotka on sisällytetty selostukseen

#### **Asemakaavaehdotus I / Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin**

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 § sekä MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 22.4.-23.5.2022. Asukastilaisuus järjestettiin 25.4.2022.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Lausunnoissa korostettiin kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön keskeistä asemaa Naantalin historiallisessa kaupunkikuvassa. Ehdotusvaihe I:ssä ollutta nelikerroksista rakennusosaa pidettiin liian korkeana. Myös rakennuksen muotoa ja julkisivuja pidettiin vieraina Naantalin vanhan kaupungin kupeeseen.

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssä lähes kaikki lausunnon antajien huomiot ja kehotukset on otettu huolelliseen tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty lausuntojen johdosta. Nelikerroksinen rakennusosa on madallettu kolmikerroksiseksi, lisäksi asuntoja saa rakentaa ullakolle. Kaavaehdotus II:n perustana olevat suunnitelmat ja havainnekuvat on laadittu kaavoituksessa. Lausunnot ja vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Muistutuksissa useimmiten arvosteltiin rakennuksen suurta kokoa ja korkeutta sekä rakennuksen arkkitehtuuria ja muodonantoa, jota pidettiin vieraana Naantalin keskustaan. Isojen ulokkeellisten parvekkeiden työntymistä puiston suuntaan pidettiin myös huonona.

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssa lähes kaikki muistutusten antajien huomiot ja kehotukset on otettu tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty monelta osin näiden muistutusten johdosta. Kaavaehdotus II:n perustana olevat suunnitelmat ja havainnekuvat on laadittu kaavoituksessa. Muistutukset ja vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- Lausunnot ja mielipiteet

Uudelleen nähtäville asettaminen.

*Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRL 32 §).*

Asemakaavaehdotus II on MRL 65 §, MRL 32 § sekä MRA 27 § mukaisesti tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville.

### **Kaavoitettava alue**

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 796 m<sup>2</sup>. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuutos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

Asemakaavaehdotus II:ssa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus purettaisiin.

### **OAS**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Maankäyttösopimukset**

Kiinteistön omistajan kanssa on laadittu maankäyttösopimusluonnos.

### **Kaavaratkaisu**

Kyseessä on kaupunkikuvallisesti merkittävä kerrostalohanke, jolla määritellään Tullikadun, Torin ja Puistotien ympäristön kaupunkikuvaa ja –tilaa. Kaavaratkaisua on kehitetty yhdessä kiinteistön omistajan suunnittelijan kanssa.

### Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheessa II rakennuksen muoto, korkeus ja julkisivut ovat muuttuneet.

Kaavaratkaisua on tarkistettu seuraavasti:

- Aiemmassa kaavaehdotuksessa (ehdotusvaihe I) osoitettua korkeinta sallittua räystäskorkeutta on tarkistettu siten, että rakennusmassaa on madallettu Tullikadun puoleisella osalla (IV -> IIIu3/4) ja sovitettu

- räystäiden korkeusasema sekä kattomuoto paremmin ympäröiviin rakennuksiin. Lisäksi räystäslinjan tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen.
- Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita.
  - Rakennusalan rajaa on siirretty tontilla sisemmälle, pois päin Puistotieltä, noudattamaan nykyisen rakennuksen ulkoseinälinjaa.
  - Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäksi seuraavasti:
    - Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.
    - Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketiloja tulee sijoittaa sekä Tullikadun että Puistotien puoleiselle julkisivulle.
    - Puistotien puoleisella tontin sivulla pysäköintiä ei saa sijoittaa puiston maan pinnan tasolle (+2.6m)
    - Puistotien puoleisella tontin sivulla alimman asuinkerroksen lattian korkeusasema saa olla korkeintaan +4.3m.
  - Pysäköintinormia on tarkistettu. Autopaikkoja tulee rakentaa asunnoille 1ap / 100 k-m<sup>2</sup> (kaavaehdotus I:ssä 1ap / 85 k-m<sup>2</sup>). Tontti on erittäin ahdas ja kaupunkikuvallisista syistä kaavoittaja ei ole halunnut pakottaa rakentajaa ratkaisuun, jossa autojen säilytyspaikkoja rakennetaan katutasoon liiketilojen kustannuksella.
  - Julkisivumateriaalia on tarkistettu. Kaavaehdotus I:ssä puu oli mahdollinen julkisivumateriaali. Kaavoittaja on tutkinut asiaa kaupunkikuvallisesti ja päätenyt poistamaan puun sallittuna julkisivumateriaalina. Torin ympäristö on jo nykyisellään melko kirjavaa rakennusten julkisivujen materiaalin suhteen. Puuta julkisivumateriaalina ei kuitenkaan esiinny. Vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili ovat materiaaleina ympäristössä vähemmän erottuvia.
  - Alin sallittu rakentamiskorkeus on tarkistettu
  - Kaavaan lisätty hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä

Vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaihe II:n selostukseen.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1760 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>), josta 1700 kerrosneliometriä kolmekerroksiselle ullakolliselle asuin-, liike, ja toimistorakennukselle. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

### **Yritysvaikutusten arviointi**

Asemakaavan muutoshanke edistää Naantalın keskustan täydentävää asuntorakentamista ja vastaa Naantalın mittakaavassa väestöpohjan vahvistamiseen keskustan palveluiden ja elinvoiman ylläpitämiseksi. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan ydinkeskustan alueella toimivien palvelujen kehittymistä.

### **Tehdyt muutokset**

Kaavaselostusta on jäsennelty uudelleen ja otsikkonumerointia on selkiytetty teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen.

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 13.4.2023 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos ehdotus II (Ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja

pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaavaehdotuksesta II lähetetään lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Naantalin kaupungin palvelualat

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 168

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Birgitan talon 13.4.2023 päivätty asemakaavamuutoksen (kaavaehdotus II) kaavakartta ja asemakaavaselostus liitemateriaaleineen on liitteenä. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Liitteet 1 - 5, KH 29.5.2023

Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- Lausunnot ja mielipiteet

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että 13.4.2023 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutosehdotus II (Ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi kaavaehdotuksesta II pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Naantalin kaupungin palvelualat



Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Markku Tuuna poistui kokouksesta yhteisöjäävinä käsiteltäessä Birgitan talon asemakaavamuutosta Ak-350. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys Birgitan talon naapurikiinteistön hallituksessa.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 9  
1739/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen

Niin kutsutulle Birgitan talon tontille laaditaan asemakaavan muutosta. Kaava-alue sijoittuu Naantalin keskustaan, Tullikadun ja Puistotien kulmaukseen.

Birgitan talon asemakaavatyötä on nyt jatkettu. Asemakaavaehdotus II on ollut julkisesti nähtävillä kesällä 2023. Ehdotusta on sen jälkeen vähäisesti tarkistettu ja saatuun palautteeseen on annettu vastineet. 5.1.2024 päivätty asemakaavan muutos ehdotus II tuodaan nyt hyväksymiskäsittelyyn.

#### **Julkinen ehdotusvaihe II:n nähtävillä olo, palautteet**

13.4.2023 päivätty Birgitan talon asemakaavan muutos, ehdotus II oli MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 9.6. – 14.8.2023. Nähtävillä olon aikana asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin kolme (3) lausuntoa, Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi ehdotusta, ja lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty. Annetut lausunnot, kommentit sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä 10.

- DNA Oyj:llä ei ollut huomauttamista asemakaavaehdotuksen sisältöön.

- lausunto merkittiin tiedoksi

- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että suunnittelussa on riittävästi huomioitu alueellisen vastuumuseon lausunto (ehdotusvaihe I).

- lausunto merkittiin tiedoksi

- Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, vaan kommentoi kaavaehdotusta. ELY-keskus antoi kommentissaan kehotuksen täydentää kaavan vaikutusten arviointia ilmastovaikutusten osalta.

- kommentit merkittiin tiedoksi
- kaavaselostusta on täydennetty kommenttien perusteella ilmastovaikutusten osalta
- kaavakarttaan on merkitty pieni alue istutettavaksi tontin osaksi

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos totesi, että on antanut lausunnon 28.4.2022 kaavan ehdotusvaiheessa I ja pitäytyi siinä. Pitäytyminen aikaisemmassa lausunnossa merkittiin tiedoksi korostus merkittiin tiedoksi

### **Muutokset kaavaehdotukseen**

Asemakaava-aineistoa on julkisen nähtävillä olon jälkeen päivitetty seuraavasti:

-Asemakaavakarttaan ja -merkintöihin tehdyt muutokset

- kerroslukumerkintä III u3/4 on muutettu muotoon III u2/3 vesikaton ylintä sallittua korkeusasemaa on korotettu 0,3 m vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on korotettu 0,3 m
- Puistotien puoleiselle sivulle on lisätty asemakaavamerkintä, joka velvoittaa rakentamaan alimpaan kerrokseen näyteikkunallisia tiloja tai asuintiloja
- lisätty merkintä "*istutettava alueen osa*" tontin koillisreunaan Puistotien varrelle.
- kaavakartalta ja -määräyksistä poistettu kokonaan merkintä "*rakennuksen sivu, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista*"
- kaavakartalla olevan rakennuksen kulkuaukon sijainti on muutettu ohjeelliseksi
- kaavakartalle on merkitty nuolimerkinnöillä rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni (Tullikatu)
- rakennusalan Puistotien puoleinen raja siirretty pohjoispuolella olevan rakennuksen julkisivulinjan suuntaiseksi
- muutettu asemakaavakartta on päivätty 5.1.2024

Asemakaavakartan määräyksiin tehdyt muutokset

- pysäköintipaikkojen rakentamismääräys on muutettu muotoon "*asuin-, liike- ja toimistotilat 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup>*"
- määräyksiin on lisätty teksti "*porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti joko Tullikadulle tai Puistotielle*"
- määräystekstiä, joka koskee ensimmäisen kerroksen lattian korkeusasemaa (n. +2,8 m) on muutettu sellaiseksi, että se mahdollistaa Puistotien puolella ensimmäisen kerroksen rakentamisen korkeustasolle n. +4,1 m, kun kerroksen alla on pysäköintikellari
- määräystekstissä rakentamisen korkeusasemista kerrottaessa esiintynyt kirjoitusvirhe "*AKL-13*" on korjattu kaavakartalla ja kaavamerkinnöissä olevaan muotoon "*AL-13*"

Kaavaselostukseen tehdyt muutokset

- kaavaselostusta on täydennetty mm. kaavan käsittelyyn liittyvien päivämäärien osalta.
- sivulle 25 on täydennetty kohdat *Asemakaavamuutos ehdotus II:n nähtävillä asettaminen ja saatu palaute sekä Lausuntojen ja kommenttien perusteella tehdyt muutokset julkisen nähtävillä olon jälkeen.*

- kohtaan 5.4.2 *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön* on lisätty *Vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin sekä Vaikutukset sopeutumiseen ja ilmastokestävyyteen.*

- kohtaan 5.4.1 *Vaikutukset rakennettuun lähiympäristöön* on lisätty teksti *"Kaavaehdotus mahdollistaa myös terassipihakannen rakentamisen noin +6.8m korkeuteen, kun pysäköinti on maantasossa (n. +2,6m)"*  
liitteet *Seurantalomake ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* on päivitetty päivitetty liite 10 *Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet, ehdotusvaihe II*

- muutettu kaavaselostus on päivätty 5.1.2024

Pääosa kaavaratkaisuun nyt tehdyistä tarkistuksista ja lisäyksistä perustuvat kiinteistönomistajan kanssa syksyn aikana käytyihin keskusteluihin. Asemakaavan muutos ehdotus II:een tehdyt lisäykset ja korjaukset ovat teknisluonteisia tai eivät ole muuten vaikutuksiltaan niin olennaisia (MRA 32 §), että ne edellyttäisivät kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Liitteinä asemakaavakartta (päivätty 5.1.2024), asemakaavan selostus (päivätty 5.1.2024) sekä asemakaavan selostuksen liitteet 1-10

Liitteet 1-4, KH 15.1.2024

Oheismateriaali:

- Lausunnot

Ehdotusvaiheen jälkeen valmistuneita ja päivittyjä havainnekuvaluonnoksia on kaavaselostuksen liitteenä nro 8.

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 5.1.2024 päivätyn Birgitan talon asemakaavan muutoksen (Ak-350).

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Markku Tuuna poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli naapurikiinteistön omistuksessa olevan kiinteistöyhtymän hallituksen jäsenyys.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.