

KAUPUNGINOSA 3
 KORTTELI 31 AKL
 (ASUIN-LIIKEKERROSTALO)
 TONTTI 7
 PINTA-ALA n. 796 m2 (mitattu)

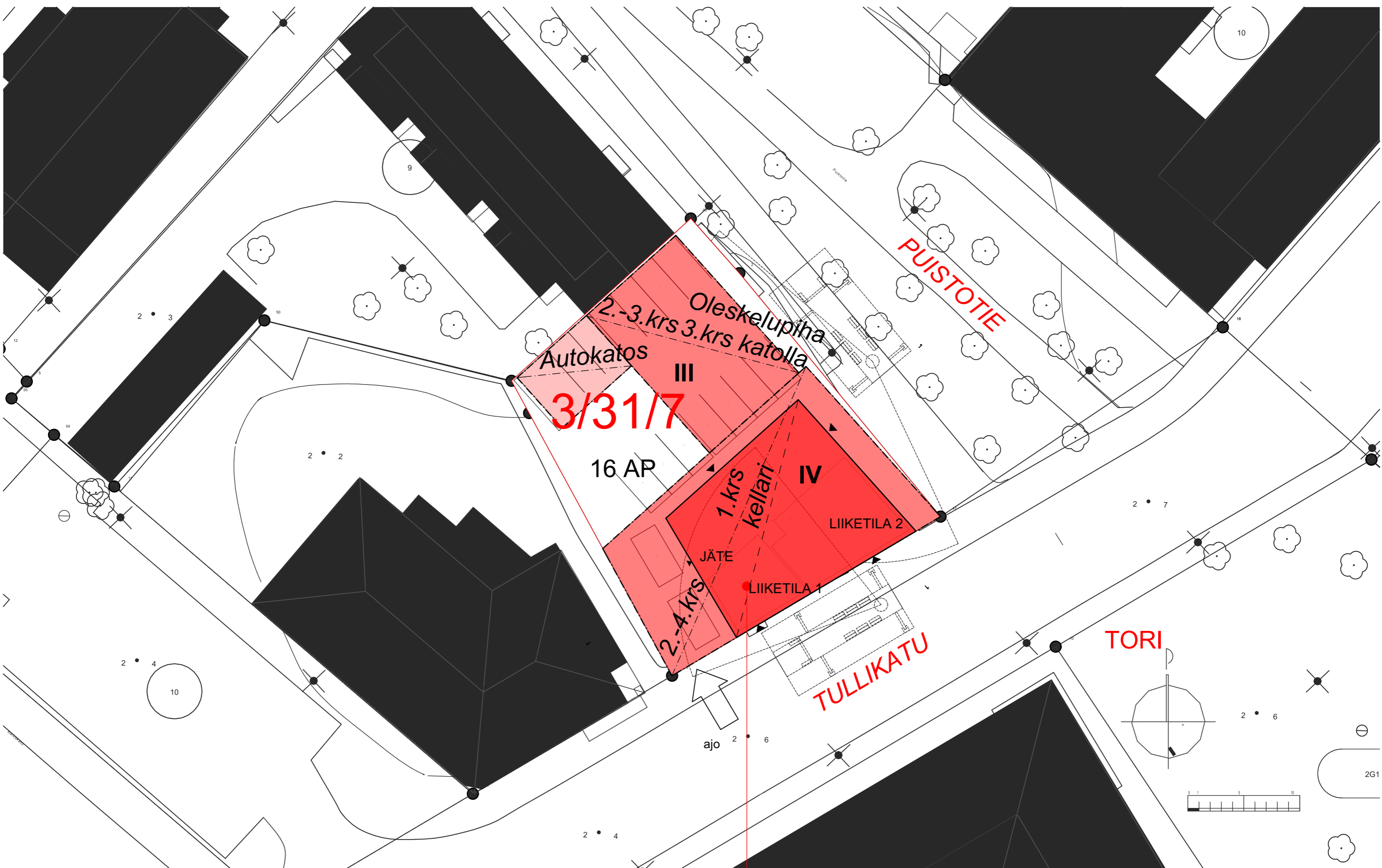
3/31/7

TULLIKATU

PUISTOTIE

TORI

PURETTAVARAKENNUS



3486

LÄHITAPIOLA "BIRGITANTALO"

UUSI RAKENNUS

LUONNOS/ ASEMAPIIRROS
19.12.2019

1:300

P:\2700-2799\2733\2733_Birgitantalo_AC20.pln





OLESKELUPIHA 3. KERROKSEN KATOLLA, NÄKYMÄ PUISTOON



NÄKYMÄ LOUNAASTA; SISÄPIHA



NÄKYMÄ TULLIKADULTA



NÄKYMÄ TORILTA

LÄHITAPIOLA "BIRGITANTALO"

LUONNOS/ 3D-NÄKYMÄ KADULTA
19.12.2019

1:372,77

P:\2700-2799\2733\2733_Birgitantalo_AC20.pln



KELLARI

1. KERROS, MAANTASO

Kerrostasoala
KELLARI
240,5 kem²

Kerrostasoala
1.KRS
240,5 kem²

Kerrosala 250mm
1.KRS ASUNNOT
92,5 kem²

Kerrosala 250mm
1.KRS LIIKETILAT
128,5 kem²

Prsh
15 m² ylitys
10,0 kem²

Huom! Porrashuoneesta laskettu kerrosalaan vain 15 m²/ krs (1.-4.krs)

- Porrashuone
- Asunto
- Märkätilat
- Liiketila
- Aputila



**2. KERROS
3. KERROS**

Kerrosala 250mm
2.KRS ASUNNOT
438,0 kem²
Prsh
15 m2 ylitys
28,0 kem²

Kerrostasoala
2.KRS
483,0 kem²



4. KERROS

Kerrosala 250mm
4.KRS ASUNNOT
284,5 kem²
Prsh
15 m2 ylitys
25,0 kem²

Kerrostasoala
4.KRS
321,0 kem²

Kerrostasoala
4.KRS
parvet
40,0 kem²

Huom! Porrashuoneesta laskettu kerrosalaan vain 15 m2/ krs (1.-4.krs)

- Porrashuone
- Asunto
- Märkätilat
- Liiketila
- Aputila

3486 BIRGITANTALO LUONNOS, LASKELMAT

KERROSALALASKELMA

Kerrosalalaskelma				Kerrosalan/ Rakennusoikeuden erittelyt					
Kerrosala	Kerros-tasoala	Kerros-tasoala parvet	Kerros-tasoala yhteensä	KEM2/ 250 mm Asunto	KEM2/ 250 mm Liiketila	KEM2/ 250 mm Yhteensä	Ylitys Prsh yli 15m2	Ylitys Ulkos. yli 250 mm	Kerros-tasoala
kellari	240,5		240,5						
1.krs	240,5		240,5	92,5	128,5	221,0	10	9,5	240,5
2.krs	483		483	438		438,0	28,0	17,0	483,0
3.krs	483		483	438		438,0	28,0	17,0	483,0
4.krs	321	40	361	284,5		284,5	25	11,5	321,0
	1527,5	1768	1808	1253	128,5	1381,5	91	55	
	KEM2		BRM2			KEM2			

AUTOPAIKAT:

Kaavan vaatimus: 1 ap / 85 Asunto-Kem2

Suunnitelmassa:

1253

14,74 ap

14

Kaavan vaatimus: 1 ap / 50 Liiketila-Kem2

Suunnitelmassa:

128,5

2,57

2 ap

AUTOPAIKKOJA PIHALLA

16 ap

VSS-LASKELMA:

0,02*as-KEM2

25,06

0,01*lt-KEM2

1,285

suojatilan tarve 26,35 m2

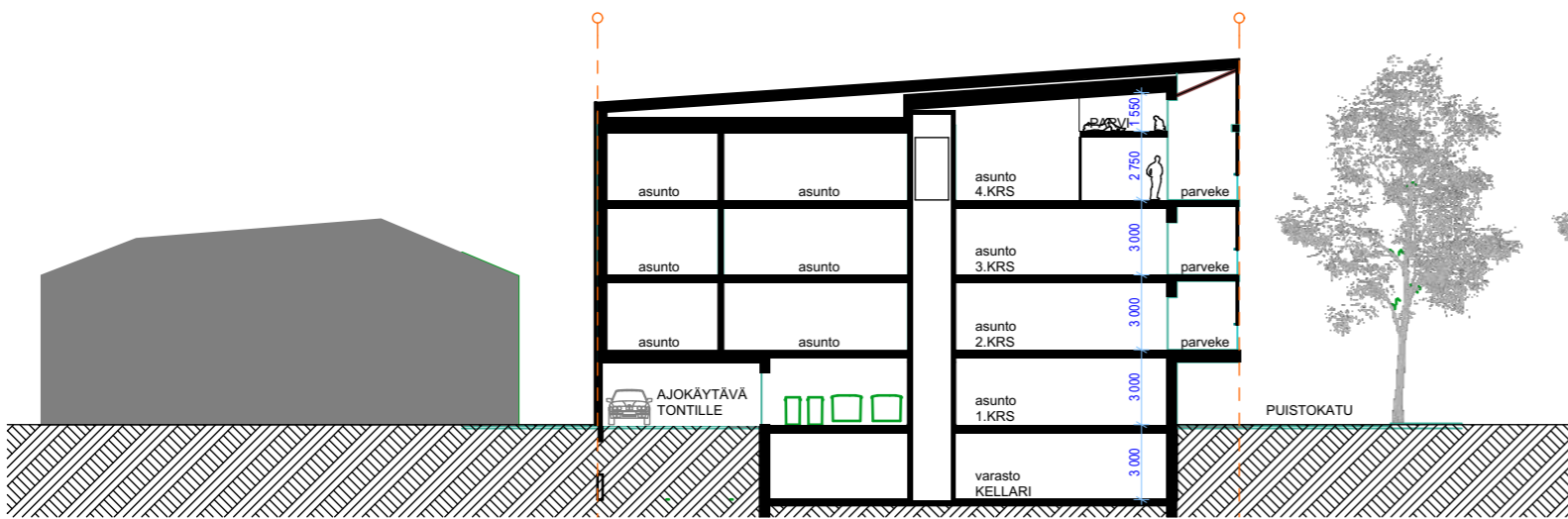
iv-kone 2,5

wc:t 1,4

yhteensä 30,25 m2

HUONEISTOALAT

Liiketilat	HTM2	Asunto	Huoneisto	HTM2
1	39,5	1	2 H	57,5
2	75,5	2	2 H	52,5
	115 htm2	3	3 H	71
		4	2 H	42,5
		5	2 H	51,5
		6	1 H	37,5
		7	3 H	67 2.KRS
		8	2 H	57,5
		9	2 H	52,5
		10	3 H	71
		11	2 H	42,5
		12	2 H	51,5
		13	1 H	37,5
		14	3 H	67 3.KRS
		15	2 H	57,5
		16	2 H	52,5
		17	3 H	71
		18	3 H	59,5 4.KRS
			40	999,5 HTM2
		Asunnon keskipinta-ala		47,6



NÄKYMIÄ NAAPURIRAKENNUSTEN YLI

PERGOLA

ISTUTUSKAUKALOT, SUOJAISTUTUKSET

OLESKELUVARUSTEITA

LEIKKIVARUSTEITA



K 1



K 3



K 2



K 4

Kamerapisteet





K 5



K 6



Akm-350 Birgitan talon asemakaavamuutos | maankäyttöosasto kaavoitus 7.12.2021 Naantali





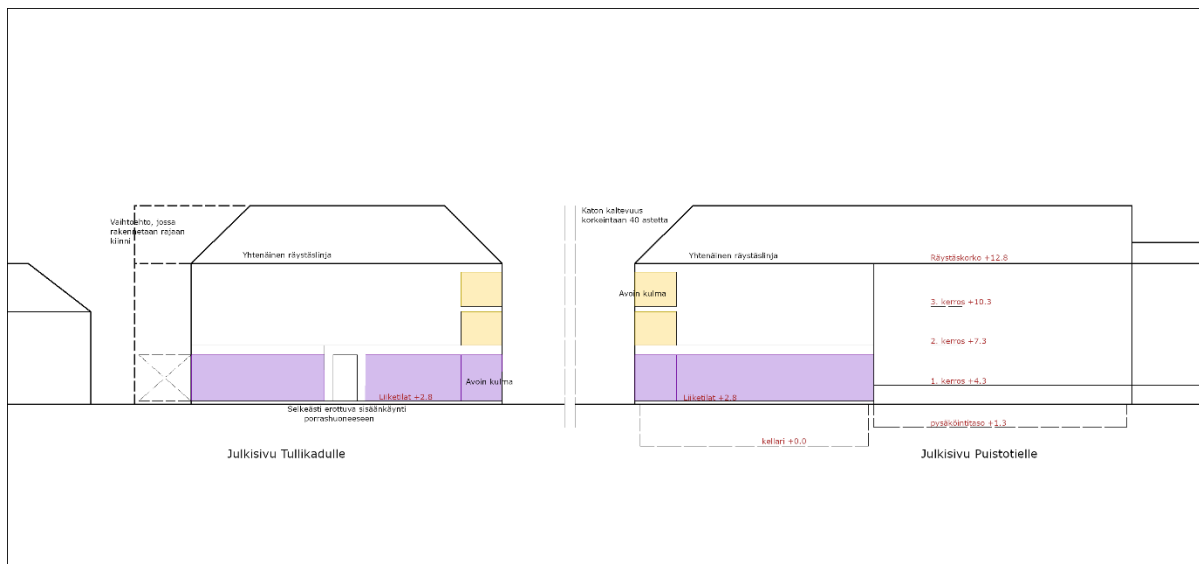






BIRGITAN TALO ASEMAKAAVAN MUUTOS / Ehdotusvaihe II

LIITE 8, ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN HAVAINNEKUVIA



Birgitan talo, kaaviomainen luonnos uudisrakennuksen korkeusasemista, julkisivujen jäsentelystä ja kattomuodosta ja kattokaltevuudesta.



Birgitan talo vasemmalla nähtynä Naantalin torilta, kaavoittajan näkemys.

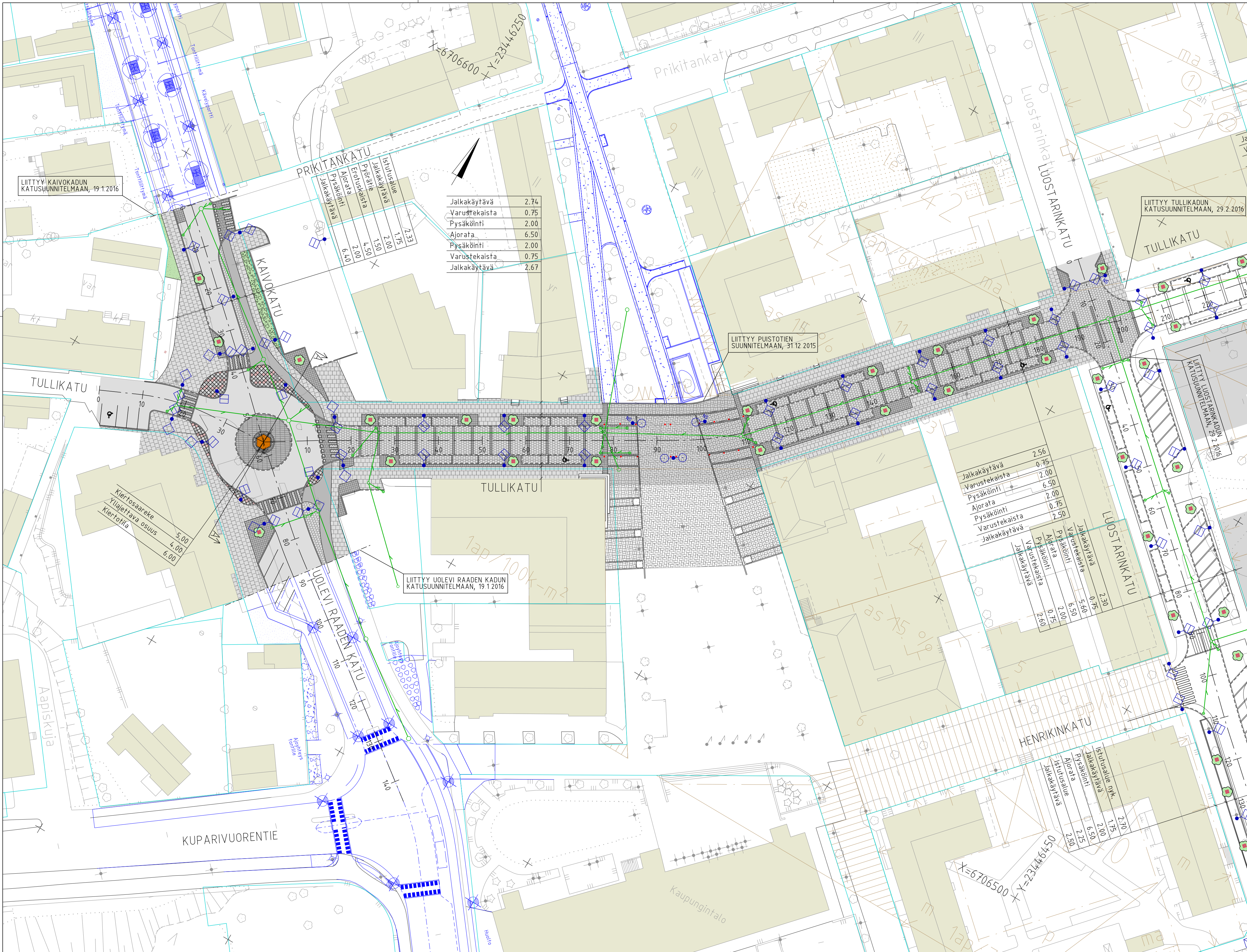


Birgitan talo nähtynä etelästä Tullikadulta, kaavoittajan näkemys.

Naantalissa 31.03.2023

Petri Laaksonen

kaavoitusarkkitehti



Jalkakäytävä	2.74
Varustekeaisa	0.75
Pysäköinti	2.00
Ajorata	6.50
Pysäköinti	2.00
Varustekeaisa	0.75
Jalkakäytävä	2.67

Jalkakäytävä	2.56
Varustekeaisa	0.75
Pysäköinti	2.00
Ajorata	6.50
Pysäköinti	2.00
Varustekeaisa	0.75
Jalkakäytävä	2.50

Jalkakäytävä	2.56
Varustekeaisa	0.75
Pysäköinti	2.00
Ajorata	6.50
Pysäköinti	2.00
Varustekeaisa	0.75
Jalkakäytävä	2.50

- AJORATA/PYÖRÄTIE, ASFALTTI
- NOPPAKIVEYS, HARMAA
- NOPPAKIVEYS, PUNA-MUSTA-HARMAA
- NUUKIVEYS, HARMAA
- KENTÄKIVEYS
- BETONIKIVEYS, 280x140 mm, PARKETILADONTA, HARMAA
- BETONIKIVEYS, 280x140 mm, KALANRUOTOLADONTA, HARMAA
- BETONIKIVEYS, 140x140 mm, TIILILADONTA, HARMAA
- BETONILAATTA, 300x300 mm, HARMAA
- BETONIKIVEYS, SUOJATIE
- PENSASISTUTUS, MATALA
- NURMI
- ISTUTETTAVA LEHTIPUU, RUNKOSUOJA + MAARITILÄ
- SUUNNITELTU KATUVALAISIN
- GRANIITIPOLLARI
- SUUNNITELTU HULEVESIKAIVO, RITILÄKAIVO / KITAKAIVO
- REUNATUKI, LUONNONKIVI, V170, HARMAA
- MADALLETTU REUNATUKI, LUONNONKIVI, V170, HARMAA

Koordinaattijärjestelmä: ETRS GK23
Korkeusjärjestelmä: N2000

Projektin tiedot		Kaup. osa / Kyla		Karttalehti	
KATUSUUNNITELMA		KESKUSTA			
Tullikatu		Muutokset			
väliällä Kaivokatu - Luostarinkatu					
Kaivokatu ja Uolevi Raaden katu					
väliällä Prikitankatu - Tullikatu					
Asemapiirustus					
Mittakaava: 1:500					
NAANTALIN KAUPUNKI		Suunn.	KON-INS Oy	Paiväys	Tyonro
YMPÄRISTÖVIRASTO		Piirt.	KON-INS Oy		Piir. nro
YHDYSKUNTAOTEKNIikka		Tark.			
		Hyväks.			
		Allekirjoitukset	Aika ja paikka		
		Suunn.	Tuomo Vähkönönen	15.10.2018	RAISIO
		Tark./Hyv.	Ilkka Ojaniittu	Työ n:o	18019-K1

MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukainen julkinen nähtävilläolo 22.4. - 23.5.2022 (Kaavaehdotus I)

13.4.2023

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Lausunto**1.1****Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:**

28.4.

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitos on tutustunut otsikon mukaiseen asemakaavan muutokseen ja sen kaavaselostukseen (Birgitan talon asemakaavan muutos Ak-350 - ehdotusvaihe, Naantali), päivätty 7.12.2021.

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:

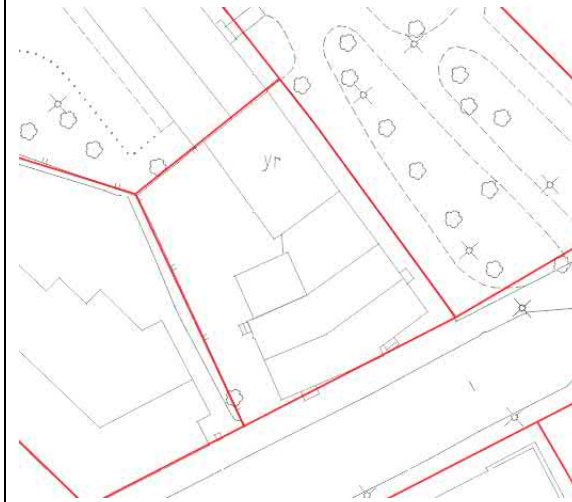
Pelastuslaitoksen pääsy rakennusten läheisyyteen sammutus- ja pelastustoimiin tulee huomioida kaavamuutuskorttelissa. Tarvittaessa rakennukseen jätettävässä kulkuaukossa tulee huomioida V-S pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukainen tilantarve.

Kaavamääräyksenä on: "Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle."

Pelastuslaitoksen pelastamisen varaan suunniteltavissa varateissa tulee huolehtia, että varateiden läheisyyteen päästään puomitikasajoneuvolla huomioiden mm. esteettömyys, maapohjan kantavuus, ajoväylän riittävä leveys ja talvikunnossapito. Puistotie on nykyisellään merkitty jalkakäytäväksi, jota reunustaa puusto.

Em. tekijät voivat estää puistotien käyttöä pelastustienä.

Vs-pelastuslaitoksen pelastustieohje on uusittu 22.4.2021. Pelastustieohjetta tulee noudattaa varateita suunniteltaessa.

Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa

Kaavaehdotus II:ssa Puistotien puoleiset puut ja kiinteät laitteet mm. valaisintolpat sijaitsevat n. 5-6,5m etäisyydellä kiinteistön rajasta ja 7-8,5m etäisyydellä rakennusalan rajasta.

Kaavaehdotus II:ssa rakennusalan raja (pistekatkoviiva) on siirretty Puistotien puolella 2m tontinrajojen sisäpuolelle, noudattaen olemassa olevan rakennuksen seinälinjaa.

Kiinteistön sisäisten rakennusosien ja tontin rajaan kiinni rakentamisen edellytykset tutkitaan rakennuslupaprosessissa normaalien menettelyjen mukaisesti, eivätkä ne edellytä erillistä asemakaavamerkintää.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>Kaava sallii auton säilytyspaikkarakennuksen rakentamisen kiinni muuhun rakennusmassaan. Tällöin tulee huomioida riittävästä palon leviämisen rajoitustoimista rakennusten välillä.</p> <p>Kaava sallii rakentamisen naapurin rajaan kiinni. Tällöin tulee huomioida riittävästä palon leviämisen rajoitustoimista naapurin suuntaan.</p>	
<p>1.2 Caruna Oy: 11.5.</p> <p>Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Merkitään tiedoksi
<p>1.3 DNA Oyj: 19.5.</p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Birgitan talon asemakaavan muutos-ehdotusta koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:</p> <p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.</p> <p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)</p> <p>Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p> <p>Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Merkitään tiedoksi

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>1.4 Naantalın kaupunki, Vesihuoltolaitos: 22.4.</p> <p>Alueen luonne vaatii hulevesien hallintaan huolellista suunnittelua. Viivytys- ja imeytysratkaisut pitää olla selvästi esillä määräyksissä. Jatkossa alueen luonne hulevesien (Puistotien viheralueet) käsittelyssä kokonaisuudessaan korostuu uuden keskusta-alueen rakentuessa.</p>	<p>Lausunnon johdosta kaavaehdotus II:een on lisätty hulevesiä koskeva kaavamääräys: <i>Kiinteistön omistajan tulee huolehtia hulevesien järjestämisestä kiinteistöllä ja sen liittämistä kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaan tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.</i></p> <p><i>Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Kattopintojen hulevedet tulee johtaa tontilla viivytyssäiliöön, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² kovaa kattopintaa. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä vähintään 2 ja korkeintaan 12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä.</i></p> <p><i>Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verrattuna.</i></p>
<p>1.5 Varsinais-Suomen ELY-keskus: 15.6.2022</p> <p>ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta, mutta toteaa kommenttina seuraavaa:</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja Naantalın vanhankaupungin RKY-alueen tuntumaan. Kaavaselostuksen liitteenä on mm havainnekuvia uudisrakennuksesta sekä selvitys hankkeen kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Erityisesti koko kadun rakennusten julkisivujen esittäminen samassa kuvassa havainnollistaa muutosta katujen silhuettiin. Vaikutuksia kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön olisi hyvä kirjata selkeästi myös itse kaavaselostukseen.</p>	<p>Kaavan selostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>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 (+12.8) tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen.</p> <p>Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita.</p> <p>Rakennusalan rajaa on siirretty tontilla sisemmälle, pois päin Puistotieltä, noudattamaan nykyisen rakennuksen ulkoseinälinjaa.</p>

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>Luonnosvaiheeseen verrattuna kerrosluvun pienentäminen on parantanut uudisrakennuksen sovittamista pienimittakaavaiseen ympäristöönsä. Kaavamääräysten rakentamisen ohjaukseen on perustellusti sisällytetty maininta pyrkimyksestä ympäristöystävällisiin kestäväen kehityksen mukaisiin ratkaisuihin. Kaavamääräyksissä olisi lisäksi tarpeen sisällyttää edellytys korkeatasoisesta suunnittelusta ja rakennuksen sovittamisesta ympäristöönsä, ottaen huomioon sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.</p>	<p>Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäksi seuraavasti: <i>Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.</i></p>
<p>1.6 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo: 17.6.2022</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkija Sara Tamsaari:</p> <p>Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.</p> <p>Kaavamuutoksen tarkoituksena on tehostaa Tullikadun varrella, Naantalin torin tuntumassa sijaitsevan tontin käyttöä. Alkujaan 1958 rakennettujen kaksikerroksisten liikerakennusten tilalle olisi kaavan mukaan mahdollista toteuttaa III- ja IV-kerroksiset asuin-, liike- ja toimistorakennukset. Suunnittelualue sijoittuu lähelle Naantalin vanhaakaupunkia, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).</p> <p>Lausunnossaan 12.6.2019 (Dnro 6117-2019) vastuumuseo on todennut, että kaava-alueella on arkkitehti Kauko Reiman Naantalin maalaiskunnan ja Naantalin seudun osuuskunnan toimitaloksi suunnittelema rakennus, joka on rakennuskannan inventoinnissa arvioitu paikallisesti merkittäväksi. Yhdessä Lauri Sipilän suunnitteleman asuin- ja liikerakennuksen kanssa rakennukset muodostavat eheän kokonaisuuden. Vastuumuseo totesi lausuntonaan, että kaavamuutos vaatii peruste-</p>	

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>lut, joissa tarkastellaan nykyisten rakennusten asemaa ja vastaavasti uudisrakennusten vaikutusta kaupunkikuvassa. Lisäksi kaavamääräyksiin toivottiin täydennystä.</p> <p>Ehdotusvaiheessa kaava-aineistoon sisältyy kaupunkikuvallinen tarkastelu kaavahankkeen vaikutuksista vanhaankaupunkiin ja kaupunkikuvaan laajemmin. Rakennusmassoittelua on hiukan kevennetty luonnosvaiheeseen nähden siten, että Puistotien varren uudisrakennus olisi saman korkuinen kuin luoteisnaapurirakennus, ja Tullikadun varren rakennusmassan kerrosluku vastaisi Puistotien koillispuolen korttelin 42 tontin 8 rakennuksen korkeutta. Kaavamääräyksiä on uudisrakentamisen ohjauksen osalta täydennetty siten, että julkisivumateriaalina sallitaan myös puhtaaksimuurattu tiili ja puu.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntoaan seuraavan.</p> <p>Kaupunkikuvallisen tarkastelun ja kaavaselostuksen tietojen perusteella IV-kerroksinen uudisrakennus vastaisi korkeudeltaan lähialueen korkeimpia rakennuksia. Suuri osa ympäröivistä rakennuksista on kuitenkin sitä matalampia, ja myös voimassa olevissa asemakaavoissa kerrosluvut lähiympäristössä ovat välillä II-III1/2. Vastuumuseo esittää, että Naantalın keskusta-alueella vaalittaisiin sen nykyistä luonnetta, jota matala rakentaminen olennaisesti määrittää. Siksi kaavan kerroslukua tulee tarkistaa IV-kerroksisen rakennuksen osalta alaspäin.</p>	<p>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 (+12.8) tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen.</p> <p>Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita.</p> <p>Rakennusalan rajaa on siirretty tontilla sisemmälle, pois päin Puistotieltä, noudattamaan nykyisen rakennuksen ulkoseinälinjaa.</p> <p>Kaavamääräyksiä täydennetään lisäksi seuraavasti: <i>Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.</i></p> <p>Vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaihe II:n selostukseen.</p>
<p>2.1 Muistutus 1 (As Oy Prikitankatu 1-3)</p>	<p>Kaavaan lisätty hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä:</p>

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>17.5.</p> <p>As Oy Prikitankatu 1-3 pyytää huomioimaan seuraavaa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) hulevedet on ohjattava siten, että ne eivät valu naapurikiinteistöjen perustuksiin 2) alkukatselmustyön lisäksi tarvitaan värinämittaus 3) koska rakennettava talo on massiivinen ja maaperä savipohjaa, talo vaatii mittavat paalutukset ja perustukset. Nämä työt on suunniteltava ja toteutettava siten ettei niistä aiheudu vahinkoa naapurikiinteistölle (rakenteellisia vahinkoja tai maaperän muutoksia esim. maanpinnan vajoamista). Meluhaitta tulee minimoida. 4) maan alaisesta infrastruktuurista tulee massiivinen, joten luonnon ympäristön ennallistaminen ja kauneusarvot tulee huomioida, esim. Puistotien puut ja muu luonnon ympäristö ja rehevyys 5) kattoterassien rakenteet tulee suunnitella siten, että naapurikiinteistön kattoterassien yksityisyys ja viihtyisyys eivät vaarannu 	<p><i>Kiinteistön omistajan tulee huolehtia hulevesien järjestämisestä kiinteistöllä ja sen liittämistä kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaun tulee sisältää hulevesien käsittelysuunnitelma.</i></p> <p><i>Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Kattopintojen hulevedet tulee johtaa tontilla viivytysäiliöön, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² kovaa kattopintaa. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjäntyä vähintään 2 ja korkeintaan 12 tunnin kuluessa sateen päättymisestä ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä.</i></p> <p><i>Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verrattuna.</i></p> <p>Kaavamääräyksiä täydennetään lisäksi seuraavasti: <i>Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.</i></p> <p>Kaavaehdotus II ei mahdollista yhtenäisen ison kattopihaterassin rakentamista kolmannen kerroksen päälle. Sen sijaan kolmannen kerroksen päällä olevissa ulakon asunnoissa voi olla pihan puolella (lounas) asuntokohtaisia terasseja katon lappeeseen upotettuna. Mahdollinen tarve naapurien yksityisyyttä suojaavalle seinäkkeelle tarkastellaan rakennuslupavaiheessa.</p> <p>Rakennussuunnitteluun liittyvät ja rakentamisen aikaiset toimet huomioidaan normaalien menettelyjen mukaisesti, eivätkä ne edellytä erillistä asemakaavamerkintää.</p>
<p>2.2 Muistutus 2 (Kiinteistö Oy Naantalin Keskusaukion hallitus) 22.5</p>	

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Tullikatu 10 (Birgitan talon) asemakaavamuutos on ollut nähtävillä 22.04.2022 -23.05. 2022 välisenä aikana ja naapurikiinteistön (Tullikatu 8) omistajan Kiinteistö Oy Naantalin Keskusaukion puolesta lausutaan asiassa muistutuksena seuraavaa:

- Ennen asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen suunnittelun ja toteutuksen aloittamista tehtävät selvitykset ja tutkimukset

Kuten kaavaselostuksen sivulla 7. on todettu, niin on tärkeää ennen hankkeen käynnistämistä tehdä tontilla erillinen tutkimus ja selvitys rakennuksen perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Tämä on korostetun tärkeää, koska samassa korttelissa olevilla naapurikiinteistöillä sijaitsevat rakennukset ovat vain muutaman metrin päässä asemakaavaluonnoksen määrittelemistä rakennusaloista, joten tontilla tehdään kaivuutyötä hyvin lähellä olemassa olevia naapurirakennuksia. Selvitysten merkitystä lisää myös se tosiseikka, että tässä korttelissa ja myös ympäröivissä kortteleissa on maanmuodostumana kymmeniä metrejä paksu savipatja. Savipohjan merkitys tulee huomioida eritoten maanalaisten rakennelmien (esim. kellari tai maalämpö) osalta sekä etukäteen että hankkeen toteutuksen aikana, jotta mahdolliset maamassojen liikkumiseen liittyvät riskit tulevat kartoitetuiksi.

Näin toimittiin myös silloin, kun lähistöllä olevaa Naantalin toria aikanaan uudistettiin ja tehtiin samalla laajoja maanrakennustöitä.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Muistuttaja toivoo myös, että naapurikiinteistöjä kuulutettiin ja informoitettiin, kun näitä ennakkoselvityksiä aikanaan tehdään.

- Asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen suunnittelussa huomioon otettavat kaupunkikuvalliset seikat

Tullikatu 10 sijaitsee hyvin keskeisellä paikalla torin vieressä ja kaupunkikuvallisesti tärkeän Puistotien varrella.

Tämän ainutlaatuisen sijaintinsa takia tulee uudisrakennuksen suunnittelussa ottaa huomioon se, että tuleva rakennus on huomattavasti nykyistä suurempi ja korkeampi.

Tämä sama seikka on todettu myös kaavaselostuksen sivulta 10. löytyvästä Varsinais-Suomen maakuntakaavan aluetta koskevasta suunnittelumääräyksestä, jossa todetaan:

”Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.”

”Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen turvautuen.”

Edellä lausuttu asettaa isot vaatimukset rakennuslupavaiheessa sille, että rakennus sopii ja asettuu olemassa olevaan ympäristöön eikä muuta torilta ja Puistotieltä aukeavaa kaupunkikuvaa liian voimakkailla tai olemassa olevasta rakennuskannasta täysin poikkeavilla ratkaisuilla.

Rakennussuunnitteluun liittyvät, rakentamista edeltävät naapurien kuulemiset ja rakentamisen aikaiset toimet huomioidaan normaalien menettelyjen mukaisesti, eivätkä ne edellytä erillistä asemakaavamerkintää.

Aiemmassa kaavaehdotuksessa (ehdotusvaihe I) osoitettua korkeinta sallittua räystäskorkeutta on tarkistettu siten, että rakennusta on madallettu Tullikadun puoleisella osalla (IV -> IIIu3/4) ja sovitettu räystääiden korkeusasema sekä kattomuoto paremmin ympäröiviin rakennuksiin. Lisäksi räystäslinjan (+12.8) tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen. Kaavaehdotuksessa II kattomuotona tulee olla auma- tai satulakatto.

Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita.

Kaavaehdotus II:n mukaan rakennettavan asuin- ja liikerakennuksen havainnekuvat ovat selostuksen liitteessä no 8.

Kaavamääräyksiä täydennetään lisäksi seuraavasti:

Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Asemakaavaehdotuksen liitteenä oleva havainnekuva (liite 5) poikkeaa niin paljon ympäristössä (mm. Tullikadulla ja Luostarinkadulla) viime vuosina toteutetuista rakennushankkeista, että muistuttaja toivoo suunnittelussa kunnioitettavan edellä todettuja kaupunkikuvallisia lähtökohtia.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>2.3 Muistutus 3 (Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry) 23.5. Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys lähettää täten muistutuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 23.5.2022 asti julkisesti nähtävillä pidettyyn Tullikatu 10 (Birgitan talon) asemakaavamuutosehdotus (Ak-350).</p> <p>Muistutamme siitä, että suunnittelun kohteena oleva kiinteistö sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maa-alueella sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vieressä. Arvopaikalle tulee rakentaa arvoisensa rakennus.</p> <p><i>Onko esitettyssä rakennusehdotuksessa huomioitu kiinteistön sijainti ja sen erityisvaatimukset; ja mikäli on, miten ne on huomioitu?</i></p> <p>Suhteellisen pienelle tontille on myönnetty erittäin suuri määrä rakennusoikeutta. Rakentajalla on mahdollisuus sijoittaa pyörävarastot ym. kellarikerrokseen. Niiden sijoittaminen katutasoon aiheuttaa katunäkymään ankeutta, jota on jo jossain määrin havaittavissa keskustakorttelissa. Kulkijalle näkyy betoniseinää, pahimmillaan jopa liikenneympyrän vieressä (Tuulensuunkatu) näyteikkunoissa on esillä kerrostalon varasto. Tämä on ymmärrettävästi liiketoiminnan kannalta rakentamisen edullisuuden haltuunottoa, josta rakennuttaja saa taloudellista hyötyä. Hyöty on kuitenkin aiheuttamaansa pysyvään haittaan nähden pieni. Kaupungin keskustassa torin varrella ei voi olla jalkakäytävän varrella pelkkää betoniseinää. Vaikutelma olisi vastenmielinen ja tyly. Lisäksi Tullikadusta ollaan tekemässä kävelypainotteen katu viihtyisyyden parantamiseksi.</p>	<p>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 (+12.8) tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen.</p> <p>Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita.</p> <p>Rakennusalan rajaa on siirretty tontilla sisemmälle, pois päin Puistotieltä, olemassa olevan rakennuksen ulkoseinän linjaan.</p> <p>Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäksi seuraavasti: <i>Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.</i></p> <p><i>Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketiloja tulee sijoittaa sekä Tullikadun että Puistotien puoleiselle julkisivulle.</i></p> <p><i>Puistotien puoleisella tontin sivulla pysäköintiä ei saa sijoittaa puiston maan pinnan tasolle (+2.6m).</i></p> <p><i>Puistotien puoleisella tontin sivulla alimman asuinkerroksen lattian korkeusasema saa olla korkeintaan +4.3m.</i></p>
--	--

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Onko esitettyssä rakennusehdotuksessa huomioitu katutason korkuisen kivilajan vaikutus ympäristön viihtyisyyteen? Entä ympäristön paremmin huomioivana vaihtoehtona se, että varasto sijoitettaisiin kiinteistön pihaan tai kellariin, ja katutasoon Tullikadun sekä Puistokadun puolelle pieniä liiketiloja?

Suunniteltu rakennus on erittäin monoliittinen ja massiivinen, laatikkomainen, vailla keventäviä yksityiskohtia. Jokainen rakennus tuo oman osansa kokonaisnäkymään, jolloin vastaus ei ole ”yksityiskohtia on naapurissa”. Ulkonäköllisesti ja värityksen osalta talo poikkeaa kaikesta muusta keskustassa eikä liity kaupunkikuvallisesti millään tavalla ympäristöönsä. Keskustaa pitää kaupunkikuvallisesti yhtenäistää. *Onko suunnitelmasta esitetty ympäristöönsä paremmin sopivia, visuaalisesti miellyttävämpiä versioita, tai onko sellaisia tulossa?*

Luonnosten perusteella vaikuttaisi kuin Puistotien varrelle olisi tulossa rakennuksen kyljestä puiston puolelle ulottuva parvekekokonaisuus. Rakennuksen tulee pysyä omalla tontillaan ja sen sivujen linjassa naapurikiinteistöjen kanssa kaikilta osin ja kaikilla sen puolilla. Puistotilaa ei saa kaventaa ja pimentää kerrostalon parvekkeilla. Mikäli kiinteistön ulkopuolelle ulottuvia pullistelmia olisi jostain erityisen perustellusta syystä pakko rakentaa, tulisi niiden sijoittua Tullikadun puolelle, ei Puistotielle. *Rakentamisen ekonomia ja maksimaalinen rakennusoikeuden hyödyntäminen kaupunkikuvan kustannuksella eivät ole hyväksyttäviä syitä, vaan kaupungin luottamushenkilöiden ja kaupungin viranhaltijoiden tulee ottaa tarkastelussaan huomioon asukkaiden näkökulma. Pyydämme selvittämään mahdollisten kiinteistön rajojen ulkopuolelle ulottuvien rakennelmien mahdolliset perustelut.*

Kaavaehdotus II:n mukainen rakennus tulee olemaan rauhallisen yhtenäinen ja kiinteä. Kaavaehdotuksen mukaisesti rakennettavat sisään vedetyt parvekkeet sekä katutason erilainen julkisivun käsittely tulevat keventämään ja jäsentämään rakennuksen kokonaisvaikutelmaa. Kattomuoto ja rakennuksen korkeus tulee sopeutumaan ympärillä oleviin rakennuksiin.

Rakennussuunnittelu ja toteutus suunnittelu ratkaistaan lopullisesti rakennuslupavaiheessa. Kaavaehdotus II:n mukaisen rakennuksen julkisivukaaviot ja havainnekuvat ovat selostuksen liitteessä no 8. Kaavoittaja on laatinut nämä havainnekuvat vastaamaan kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia ja tarkennuksia.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>Muistutamme lisäksi Puistotien olevan merkittävä kevyen liikenteen väylä torilta rantaan, kaupungintalolta kirkolle. Sitä näkymää ei pidä väliaikaisesti-kaan, saati pitkäaikaisesti turmella. Puistotien puita ei pidä kaataa eikä muutoinkaan vahingoittaa rakentamista valmistellessa, sen aikana tai rakentamisen vuoksi. Kiinteistön tarvitsemien hulevesijärjestelmien ja muiden rakennelmien tulee sijoittua kiinteistön omien rajojen sisäpuolelle. Liittymät tulee rakentaa siten, että Puistotien puiden juuria ei vahingoiteta.</p> <p>Lopuksi toteamme suunnitelmassa kuvatun rakennuksen olevan sinänsä oikein hieno. Se sopisi oivallisesti esimerkiksi Helsingin Pasilaan tai Tampereen Hervantaan. Valitettavasti rakennus ei sovi Naantalın kaupunkikuvaan ja miljööseen.</p>	
<p>2.4 Muistutus 4 (Muistuttaja 4) 23.5.</p> <p>Muistuksena kaupungin prosessissa olevaan asemakaavan muutosesitykseen seuraavat kommentit:</p> <p>1. Asemakaavamuutosehdotuksen pohjana jo muutaman vuoden esillä ollut vinosuunnikkaan muotoinen rakennus ei sovi hengeltään Naantalın rakennuskantaan, maisema- eikä tunnelma- mielikuvaan.</p>	

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Hankkeen esittelytilaisuudessa keskittyi esittelijän puhe massoitteeluun – Naantalilla kuitenkin pian 600-vuotisena kaupunkina on ja pitäisi olla kunnianhimoa keskittää visiointia taajaman tunnelman ja tunteen suhteen niin, että lämmin ja läheinen mielikuva joka kaupungista -ehkä yleisesti on vallalla- vahvistuisi. -valkoinen tylyn modernistinen pakkilaatikko ei kuulu tähän maisemaan, eikä tunnelmamielikuvaan.

Ihmetellä täytyy miten ja mistä tällainen ylipäätään on syntynyt ja miten edennyt näin pitkälle.

-Ehkä kaupunkiin pitäisi perustaa jonkinlainen lautakunta kehittämään visiota pidemmälle aikajanelle,

kuin mitä vuosikautia jatkunut postimerkkikaavoitus edustaa ja tuottaa.



Rakennuksen muoto, korkeus ja julkisivut ovat muuttuneet Naantalın kaavoituksen tekemässä uudessa ehdotusvaihe II:n kaavassa.

Kaavaehdotus II:n mukaiset julkisivukaaviot sekä rakennuksen asemaa torin seudun kaupunkikuvassa ja Tullikadun varrella esittävät havainnekuvat ovat tarkasteltavissa selostuksen liite no 8:ssa.

Rakennussuunnittelu ja toteutussuunnittelu ratkaistaan lopullisesti rakennuslupavaiheessa. Kaavaehdotus II:n havainnekuvat ovat viitteellisiä ja niiden tarkoitus on havainnollistaa muutosta kaupunkikuvassa. Nämä uudet kuvat on Naantalın kaavoitus laatinut vastaamaan kaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia ja tarkennuksia.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Naantalin keskustaajamassa on kuitenkin viime vuosina rakennettu muutama uusi kerrostalo joiden muoto ja olemus tuntuvat sopivan varsin hyvin katumaisemaan – selkeästi paremmin kuin esitetty laatikko.

Oleennaista Siggen luomassa Unikeon tontille rakentuneessa talossa on liittyminen Katutasoon I. Ihmisiin

Nyt tässä Birgitan kaavassa esitettävässä rakennuksessa on sama olennainen ero taajaman elävyyteen, kuin Victoriassa ja ties koska rakennettavassa Estellessä; Taloyhtiön oleskelupiha on irti katutason elämästä.

-Tämä on virhe taajaman elävyyden ja dynamiikan kannalta tukahduttaen elävän yhteisön tunnelmaa.



Kuva Danzig – Modernia Umpikorttelikaupunkia jossa myös asuntoja katutasolla

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin



Merkitään tiedoksi

3.

Selkeää on myös keskustaaajaman asuntokannan muodostuminen sekä kokoluokaltaan, että hintatasoltaan sellaiseksi, että Lapsiperheitä ei saada taajamaan. Asuntojen koko ja hintataso ei mahdollista nuorten lapsiperheiden hakeutumista taajamaan jonka palveluja voisi käyttää kävellen ja pyöräillen

Esimerkkinä Victoria jossa 4 Yksiotä, 38 Kaksiota ja vain kuusi perhekokoista Kolmiota

-kolmioiden hintataso 470.000 – 515.000 euroa

Purettavan S-marketin tilalle nouseva Solaris tarjoaa perhepinta-aloin kolmioita 490.000 – 595.000 euroa.....

Olisi jo aika miettiä onko aika keskittyä kehittämään taajamasta Kaupunkia, vai onko tarkoitus edelleen levittää asutusta tavalla joka maailmalla todetuilla käytännön havainnoilla on yli kaksi kertaa tiivistä kaupunkia kalliimpaa.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Birgitan pakkilaatikko ei tuota Lapsiperheitä taajamaan, se on selvää jo huoneistorakennetta ja määrää katsoen.

4.

Viimeisenä yhteenvetona ja mietittäväksi Naantalin väestörakenne ja erittäin huolestuttavan heikko Asukastiheys.

Globaali mittaluku toimivalle Kaupungille on 10.000 asukasta neliökilometrillä
Tämä tarkoittaa kaikkien palvelujen – myös Kivijalkakaupan toimivuutta ihmisten pystyessä käyttämään palveluja kävelysäteen sisällä – Kaikkia palveluja

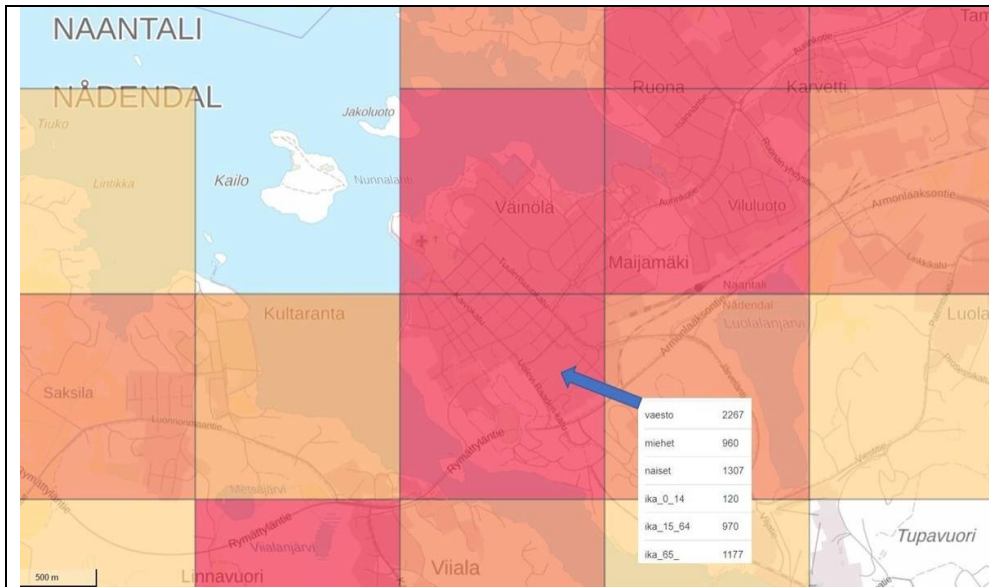
Asuntokannan, Hintatason ja Kaavoituksen vaikutuksin on Naantalin asukas-kauma vääristynyt ja jatkaa tätä edelleen, mistä kertoo Naantalin 2017 Fimealle antama lausunto toisen Apteekin saamisesta kuntaan
Naantalin eläkeikäisen väestön osuus on yli kaksinkertainen maan keskiarvoon verraten !

Kuvassa kunnan tiheimmä neliökilometrin asujamisto
Väkiluku vajaa 2300 henkeä – josta eläkeikäisen väestön osuus on yli puolet !!
– tätä pitäisi miettiä myös kaavoituksessa, sillä pian ovat kaikki huolet terveys- ja hoivapalveluissa. Lapsiperheet asuvat periferiassa ja autoilevat kuka minnekin kaikkien arjen palvelujensa perässä
-Samat asiat todentuvat myös Turussa skaalautuen, mikä selittää kaupunkikeskuk-
sen tyhjät liikehuoneistot....

Asemakaavan muutoshanke edistää Naantalin keskustan täydentävää asuntorakentamista ja vastaa Naantalin mittakaavassa väestöpohjan vahvistamiseen keskustan palveluiden ja elinvoiman ylläpitämiseksi.

TULLIKATU 10 (BIRGITAN TALON) ASEMAKAAVAMUUTOS (Ak-350)

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin



Rakennuksia voi kasvattaa ylöspäin

Rakennuksia voi liittää vierekkäin umpikortteliksi

Molemmat tiivistävät Kaupunkia

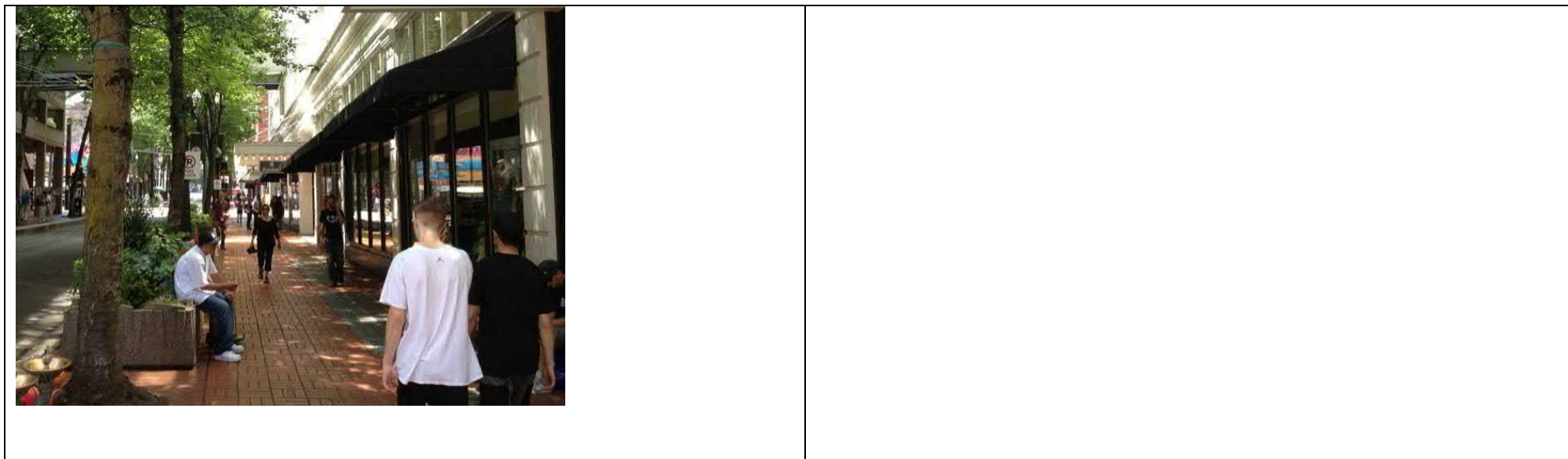
Molemmat kasvattavat Asukastiheyttä

Asukastiheys elättää Palveluja

Kokonaisuus säästää Ympäristöä

Kaikki yhdessä parantaa Taloutta

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin



Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukainen julkinen nähtävilläolo 9.6. - 14.8.2023 (Kaavaehdotus II)		12.10.2023
Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin		
Lausunto	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa	
<p>1.1 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:</p> <p>Lausuntopyyntö sähköpostilla 1.6.2023</p> <p>Birgitan talon asemakaavan muutos Ak-350, ehdotus II</p> <p>Varsinais- Suomen pelastuslaitos on tutustunut otsikon mukaiseen asemakaavan muutokseen (päiväty 13.4.2023) ja sen kaavaselostukseen (päiväty 4.5.2023).</p> <p>Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:</p> <p>Pelastusviranomaisen on lausunut 28.4.2022 ehdotusvaihe I kaavamuutoksessa pelastusteistä seuraavaa:</p> <p><i>”Pelastuslaitoksen pääsy rakennusten läheisyyteen sammutus- ja pelastustoimiin tulee huomioida kaavamuutuskorttelissa. Tarvittaessa rakennukseen jätettävässä kulkuaukossa tulee huomioida V-S pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukainen tilantarve.</i></p> <p><i>Kaavamääräyksenä on: ”Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle.”</i></p> <p><i>Pelastuslaitoksen pelastamisen varaan suunniteltavissa varateissä tulee huolehtia, että varateiden läheisyyteen päästään puomitikasajoneuvolla huomioiden mm. esteettömyys, maapohjan kantavuus, ajoväylän riittävä leveys ja talvikunnossapito. Puistotie on nykyisellään merkitty jalkakäytäväksi, jota reunustaa puusto.</i></p> <p><i>Em. tekijät voivat estää puistotien käyttöä pelastustienä.</i></p> <p><i>Vs-pelastuslaitoksen pelastustieohje on uusittu 22.4.2021. Pelastustieohjetta tulee noudattaa varateitä suunniteltaessa.”</i></p>		

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>Pelastusviranomainen pitäytyy em. lausunnossa ja korostaa tässä lausunnossaan, että Puistotielle mahdollisesti osoitettavassa pelastustiessä voi joutua muokkamaan runsaspuustoista aluetta esim. puustoa kaatamalla, pelastustien rakenne- ja pintakerroksia muuttamalla talvikunnossapitoa ja kantavuutta ajatellen, jotta pelastustie ja sen toimintapaikat ovat V-S pelastustieohjeen 22.4.2021 mukaisia.</p>	<p>Pelastusviranomainen ilmoittaa pitäytyvänsä aiemmin antamaansa lausuntoon. Kaavoittaja on antanut vastineen Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausuntoon tässä vastinetaulukossa kaavamuutos ehdotusvaihe I -kohdassa. Nyt tehty pieni lausunnon osan korostus merkitään tiedoksi.</p>
<p>1.2 DNA Oyj:</p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Birgitan talon asemakaavan muutos-ehdotusta koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:</p> <p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.</p> <p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)</p> <p>Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p> <p>Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>
<p>1.3 Varsinais-Suomen ELY-keskus:</p> <p>Viite: lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta 1.6.2023, Tullikatu 10 (Birgitan talon) asemakaavan muutosehdotus II, Ak-350, Naantali</p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa asiassa, vaan kommentoi kaavaehdotusta seuraavasti:</p>	

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Rakentamisen ohjaus ja kaupunkikuva

ELY-keskuksen aikaisempia kannanottoja on huomioitu ja kaavaehdotus on kehittynyt hyvään suuntaan. Lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa on asianmukaisesti täydennetty rakentamisen ohjausta ja uudisrakennus soveltuu nyt ympäristöönsä aiempaa luontevammin.

Vaikutusten arviointi ja Ilmastokestävyys

Kaavan vaikutusten arviointia olisi vielä hyvä täydentää ilmastovaikutusten osalta. Arvioinnissa on tarpeen yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja, että uudisrakentaminen aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Aiheuttavia ilmastopäästöjä olisi jatkossa hyvä pyrkiä kompensoimaan muilla kaavaratkaisuilla.

Kaavamuutosalue sijaitsee yhdyskuntarakenteen näkökulmasta melko hyvässä sijainnissa, lähellä palveluita ja virkistysmahdollisuuksia. Myös tällaiset ihmisten liikkumiseen merkittävästi vaikuttavat yhdyskuntarakenteesta tulevat lähtökohdat on kaavan ilmastovaikutuksissa hyvä todeta.

Asemakaavan selostuksessa on todettu hankkeen voivan vähentää hulevesien imeytymistä ja ehdotuksen määräyksissä hulevedet ja pintojen vedenläpäisevyys on huomioitu. Ilmastonmuutokseen sopeutumisen lisäksi myös muutosta hillitsevät toimenpiteet olisi hyvä kaavoissa jatkossa huomioida, esimerkiksi rakentamisen ohjauksen kautta. Muiden muassa puun käyttö rakennus- ja/tai julkisivumateriaalina vähentää rakentamisen hiilijalanjälkeä huomattavasti. Lisäksi esimerkiksi uusien rakennusten energiatehokkuudesta, uusiutuvan energian tuottamisesta/hyödyntämisestä ja hiilineutraaliustavoitteita palvelevien rakenteiden sijoittamisesta määräämällä on mahdollista vaikuttaa kaavan ilmastokestävyyteen.

Esimerkkejä ilmastokestävää kaavoitusta edistävästä kaavamääräyksistä:

- Korttelialueella on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Korttelialueella on rakentamisessa pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Asemakaavamuutoksen selostukseen on täydennetty kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia ilmastoon. Erilaiset rakentamisen vaihtoehdot ja siitä mahdollisesti aiheutuvat hiilidioksidipäästöt on arvioitu Turun kaupungin Canemure-hankkeessa kehittämää taulukkoa ja sen havainnollistavia värikoodeja apuna käyttäen.

Kaavan mahdollistama rakentamisen vaihtoehto, jossa olemassa oleva rakennus puretaan ja kaikki rakennusoikeus käytetään kokonaan uuteen betonirunkoiseen rakennukseen, on ilmastovaikutuksiltaan merkittävästi kielteinen.

Sopeutumista ja ilmastokestävyyttä on parannettu lisäämällä kaavakarttaan tontin koilliskulmaan pieni alue kaavamerkinnällä ”istutettava tontin osa”.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

- Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajan-kohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.
- Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pidettävä alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. Hiilijalanjälki on pidettävä pienenä. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergianhyödyntäminen ja passiivinen auringon valolta suojautuminen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten julkisivuilla aurinkopaneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria. Kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkoon tehokkaan ja kestäväen energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi.
- Kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen.
- Rakennusten tulee olla julkisivultaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.
- Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.
- Rakennuksissa on tuotettava tai hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa tai hyödynnettävä ylijäämäenergiaa. Rakennuksen on suunniteltava energiatehokkaiksi. Rakennuksissa on huomioitava aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.
- Talousrakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee hyödyntää puuta.
- Korttelialueella tulee tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä käyttää tontilla esim. kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä.

Naantalin kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. Jotta kaavoja on mahdollista hyvien kaavaratkaisuiden kautta kehittää mahdollisimman ilmastoystävällisiksi, on ilmastovaikutusten minimointi hyvä asettaa kaavan lähtökohdaksi ja tavoitteeksi.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>1.4 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo:</p> <p>Lausunto Birgitan talon (Tullikatu 10) asemakaavamuutosehdotuksesta II, Ak-350, Naantali</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkija Sara Tamsaari:</p> <p>Naantalin kaupunginhallitus on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.</p> <p>Alueellinen vastuumuseo on 17.6.2022 kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota kaavan mahdollistaman rakentamisen korkeuteen. Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaehdotus II:ssa rakennusmassaa on madallettu Tullikadun puoleisella osalla (IV -> IIIu3/4). Räystäslinjan (+12.8) määrittelyllä on pyritty sovittamaan rakennus paremmin ympäröiviin rakennuksiin. Rakennusalan rajaa on siirretty tontilla sisemmäs, nykyisen rakennuksen ulkoseinälinjan mukaisesti. Lisäksi kaavamääräyksiä on täydennetty seuraavasti: ”Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.”</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Suunnittelussa on riittävästi huomioitu alueellisen vastuumuseon lausunto ja pyritty sovittamaan rakennusta ympäristöön paremmin. Alueellisella vastuumuseolla ei siten ole omalta toimialtaan huomautettavaa tarkistetusta kaavaehdotuksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>
<p>1.5 Varsinais-Suomen liitto:</p> <p>Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska</p>	

TULLIKATU 10 (BIRGITAN TALON) ASEMAKAAVAMUUTOS (Ak-350)

Liite 10

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:</p> <p>4. Naantalin kaupunki: Birgitan talon (Tullikatu 10) asemakaavamuutosehdotus II (381/1.6.2023)</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>
---	---------------------------