

Kaupunginvaltuusto

Aika 29.01.2024 klo 18:00 - 18:11

Paikka Kaupungintalo, valtuustosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kaupunginvaltuuston kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 2	Kaupunginvaltuuston pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 3	Maankäytösopimus Naantalin kaupungin ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välillä, asemakaavanmuutos Ak-350	6
§ 4	Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350	9
§ 5	Viljo Mannerjoen eroaminen luottamustoimista ja vapautuvien luottamustoimien täyttäminen	35
§ 6	Valtuutettu Lauri Laineen ym. valtuustoaloite pysäköintipaikkojen kokonaissuunnitelmasta	39

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Maja Pirjo	Puheenjohtaja	
	Tuuna Markku	3. varapuheenjohtaja	
	Aho Kimmo	Jäsen	
	Arvonen Pertti	Jäsen	
	Astin Katie	Jäsen	
	Björkskog Tommy	Jäsen	
	Erjanti Hanna	Jäsen	
	Eura Juha	Jäsen	
	Forsblom Toni	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Haanpää Leena	Jäsen	
	Haapakoski Juha	Jäsen	
	Hagsberg Sirpa	Jäsen	
	Hörkkö Jari-Antti	Jäsen	
	Jaanto Martti	Jäsen	
	Karlsson Heikki	Jäsen	
	Laine Lauri	Jäsen	
	Latvala Eero	Jäsen	
	Lehtonen Otto	Jäsen	
	Mbing David	Jäsen	
	Mäkilä Anita	Jäsen	
	Palomäki Harri	Jäsen	
	Rantanen Sami	Jäsen	
	Rönholm Mikko	Jäsen	
	Saari Nina	Jäsen	
	Salokangas Elina	Jäsen	
	Santalahti Samuli	Jäsen	
	Sipponen Kaisa	Jäsen	
	Takanen Juha	Jäsen	
	Tanila-Järvinen Reetta	Jäsen	
	Tavio Tero	Jäsen	
	Tavio Timo	Jäsen	
	Tähti Jussi	Jäsen	
	Urpolahti Annika	Jäsen	
	Valtonen Lasse	Jäsen	
	Äikäs Liisa	Jäsen	
	Ansamaa Eliisa	Varajäsen	
	Haapalainen Satu	Varajäsen	
	Kouki Sanni	Varajäsen	
	Outinen Sari	Varajäsen	
	Rantakallio Joni	Varajäsen	
	Vienonen Hannele	Varajäsen	
	Virta Maria	Varajäsen	
	Naavasalo Matti	Kaupunginhallituksen jäsen	
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Luotio Riitta	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Pirjo Maja
puheenjohtaja

Riitta Luotio
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

1 - 6

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 5.2.2024

Sirpa Hagsberg
pöytäkirjantarkastaja

Jari-Antti Hörkkö
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
06.02.2024.

Kaupunginvaltuuston kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginvaltuusto 29.01.2024 § 1

Kuntalain 103 §:n mukaan kaupunginvaltuusto on päätösvaltainen, kun vähintään 2/3 valtuutetuista on saapuvilla.

Kokouskutsu esityslistoineen on hallintosäännön 100 §:n mukaisesti lähetettävä valtuutetuille, kaupunginhallituksen jäsenille ja kaupunginjohtajalle neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokouskutsu esityslistoineen on lähetetty valtuutetuille, kaupunginhallituksen jäsenille ja kaupunginjohtajalle 25.1.2024. Kokouksesta on samana päivänä tiedotettu kaupungin verkkosivuilla. Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Läsnä 36 valtuutettua ja 7 varavaltuutettua.
Lisäksi läsnä olivat kaupunginhallituksen jäsen Matti Naavasalo, kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja hallintojohtaja Riitta Luotio.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginvaltuusto 29.01.2024 § 2

Hallintosäännön 160 §:ssä todetaan, että kaupunginvaltuuston pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Kaupunginvaltuusto päättää kokouksessaan, että pöytäkirja tarkastetaan kokousta seuraavaan maanantaihin mennessä sähköisesti.

Pöytäkirjan tarkastamisesta ei makseta erillistä palkkiota.

Päätösehdotus

Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti viimeistään maanantaina 5.2.2024. Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Sirpa Hagsberg ja Jari-Antti Hörkkö.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Sirpa Hagsberg ja Jari-Antti Hörkkö.

Kaupunginhallitus	§ 8	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 3	29.01.2024

Maankäyttösopimus Naantalin kaupungin ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välillä, asemakaavanmuutos Ak-350

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 8

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm.

Naantalin kaupunki on laatimassa asemakaavanmuutosta Ak-350; Birgitan talon asemakaavanmuutos, koskien Naantalin ydinkeskustassa sijaitsevaa ns. Birgitan Talon tonttia (Kt. 529-002-0031-0007). Tontilla on voimassa asemakaava Ak-95, jossa tontti on osoitettu Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Tontin rakennusoikeus on tässä vanhassa kaavassa 700 + 30 krs-m².

Naantalin kaupungin laatimassa asemakaavanmuutosehdotuksessa, joka on päivätty 5.1.2024, tontin alue osoitetaan Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan myös palveluasuminen (AL-13). Tontin rakennusoikeudeksi tulee 1700+ 60 krs-m², josta 60 k-m² on auton säilytyspaikan rakennusala (a). Koska tontin omistaja, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomi, saa asemakaavanmuutoksella merkittävää hyötyä, tulee Naantalin kaupungin tehdä maankäyttösopimus, jossa maanomistaja sitoutuu maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen ja suorittamaan kaupungille korvausta asemakaavan aiheuttamasta hyödystä. Maankäyttösopimusten periaatteista on hyväksytty erikseen päätös (kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto 2.2.2015 § 8).

Naantalin kaupunki ja tontin omistaja ovatkin neuvotelleet tavoitteinaan sopia asemakaavamuutosehdotuksen mukaisen kaavamuutoksen aiheuttaman hyödyn korvaamisesta. Maankäyttösopimuksessa sovittavan hyödyistä maksettavan korvauksen suuruudeksi on neuvoteltu 133.600 euroa, perustuen 360 euron kerrosneliömetrihintaan. Maankäyttöosasto katsoo, että tämä vastaa tontin käypää kerrosneliömetrihintaa huomioiden lähialueen edustavat vertailukaupat, asemakaavamuutoksen mukainen käyttötarkoitus, kaavamerkinnot ja ympäröivä maankäyttö. Lisäksi maankäyttösopimuksessa on sovittu tontin omistajan maksettavaksi vesihuollon laskuttamat liittymismaksut sekä kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

Maankäyttösopimuksessa on huomioitu korvausta alentavana tekijänä olemassa olevan rakennuksen purkukustannuksia 10.400 euroa. Kaupunki edellyttää, että sopimusalueella tapahtuva purkamistyö suoritetaan ympäristöministeriön solmiman Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen mukaisilla toimintatavoilla. Jos tontinomistaja ei suorita tontilla olemassa olevan rakennuskannan purkamistyötä Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen edellyttämällä tavalla, on kaupungilla oikeus periä

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 8
§ 3

15.01.2024
29.01.2024

maanomistajalta sopimuskorvausta alentavana tekijänä huomioitu 10.400 euroa. Edellyttämällä Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen mukaisia toimintatapoja, kaupunki pyrkii edesauttamaan ekologisen kestävyuden mukaisia toimia ja pienentämään tulevan uudisrakennushankkeen hiilijalanjälkeä jo purkamisvaiheessa.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettava ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä Naantalin kaupunginvaltuustossa.

Maankäyttösopimusluonnos ja sijaintikartta ovat liitteinä.

Liitteet 1-2, KH 15.1.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukaisen Naantalin kaupungin sekä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välisen Birgitan talon asemakaavanmuutokseen Ak-350 liittyvän maankäyttösopimusluonnoksen;
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia; ja
- Maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 29.01.2024 § 3
52/10.00.01.02/2024

Allekirjoitettu maankäyttösopimus sijaintikarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KV 29.1.2024

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 23.1.2024.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteen 1 mukaisen Naantalin kaupungin sekä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välisen Birgitan talon

Kaupunginhallitus § 8
Kaupunginvaltuusto § 3

15.01.2024
29.01.2024

asemakaavanmuutokseen Ak-350 liittyvän
maankäyttösopimuksen.

Kaupunginvaltuusto

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LähiTapiola Varsinais-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiö maankäyttösopimus

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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 kävelypäykä 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.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

Haluamme lausua mielipiteenämme seuraavaa:

Uudisrakennusten tulisi olla puurakenteisia tai puulla päällystettyjä. Tavoite puurakentamisen lisäämisestä on tuotu esille aiemmin kaupunginvaltuutettujen esittämissä 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.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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:

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

- Alue on yleiskaavan C-alueita. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Puistotie on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen laatuikäntäväksi.
- 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.

Suunnittelualueen rakennusmassoittelua on kevennetty. Rakennuksen Tullikadun varren rakennuskorkeutta on suhteutettu Tullikadun IV ½ - III ½ - III – II kerroksisten rakennusten korkeusasemiin. Suunnittelualueen 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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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 pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 796 m².

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä. Toteutuessaan asemakaava lisäisi 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-m² ja pihatasoon auton säilytyspaikalle (a) 60 km². Kerrosluku on Tullikadun suuntaisella siivellä enimmillään IV ja Puistotien suuntaisella siivellä III. Ullakon rakentaminen on asemakaavamääräyksellä kielletty.

Laaditut selvitykset

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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-m²). Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Rakentaminen

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

Porrashuoneen luonnonvalon saamiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² 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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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-m² siten, että jokaista asuntoa kohti on vähintään 1 ap
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

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 rakennusalaä 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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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

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.

Kokouskäsittely

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.

Muutettu päätösehdotus

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.

Asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen

Liitteisiin lisätään kokouksessa esitelty liite 6.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 43

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.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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,

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

- 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.

Liitteet 1 – 5, TEKLA 26.4.2023

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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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 kaavamutoksen 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:ssä 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.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

Kaavoitettava alue

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 796 m². 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 ulkoseinän linjaa.
- Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäksi seuraavasti:

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

- 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-m² (kaavaehdotus I:ssä 1ap / 85 k-m²). 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 päättänyt 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-m²), josta 1700 kerrosneliometriä kolmekerroksiselle ullakolliselle asuin-, liike, ja toimistorakennukselle. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoshanke edistää Naantalin keskustan täydentävää asuntorakentamista ja vastaa Naantalin 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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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
- Naantalin Energia Oy
- Naantalin 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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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 ollut 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.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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 m². 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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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-m² (kaavaehdotus I:ssä 1ap / 85 k-m²). 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.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1760 kerrosneliometriä (k-m²), josta 1700 kerrosneliometriä kolmekerroksiselle ullakolliselle asuin-, liike, ja toimistorakennukselle. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoshanke edistää Naantalin keskustan täydentävää asuntorakentamista ja vastaa Naantalin 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.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

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

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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

- 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 nuolimerkinnoilla 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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

Asemakaavakartan määräyksiin tehdyt muutokset

- pysäköintipaikkojen rakentamismääräys on muutettu muotoon ”*asuin-, liike- ja toimistotilat 1 ap / 110 k-m²*”
- 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 kaavamerkinnoissa 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 nähtäville 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.

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

Liitteet 1-4, KH 15.1.2024

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

Oheismateriaali:
- Lausunnot

Ehdotusvaiheen jälkeen valmistuneita ja päivittetyjä 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.

Kaupunginvaltuusto 29.01.2024 § 4
1739/10.02.03/2021

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

Liitteet 1-4, KV 29.1.2024

Oheismateriaali:
- Lausunnot

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

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024
Kaupunginvaltuusto	§ 4	29.01.2024

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus 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.

Kaupunginvaltuusto Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

KAAVAKARTTA Ak-350 Birgitta akm 5.1.2024
KAAVASELOSTUS Ak-350 Birgitan talon asemakaavamuutos 5-1-2024
Kaavaselostuksen liitteet 1-5
Kaavaselostuksen liitteet 6-10

Kaupunginhallitus § 14
Kaupunginvaltuusto § 5

15.01.2024
29.01.2024

Viljo Mannerjoen eroaminen luottamustoimista ja vapautuvien luottamustoimien täyttäminen

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 14

Valmistelija Hallintojohtaja Riitta Luotio

Viljo Mannerjoki on 5.1.1024 saapuneella sähköpostilla pyytänyt eroa luottamustoimistaan paikkakunnalta muuton vuoksi.

Kuntalain 70 § 3 momentin mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää se toimielin, jonka valittava luottamushenkilö on. Valtuusto myöntää eron valtuutetulle ja varavaltuutetulle.

Viljo Mannerjoki on kaupunginvaltuuston valitsemana varajäsenenä tarkastuslautakunnassa sekä kiinteistötoimitusten uskottu mies.

Tarkastuslautakunta 1.6.2023 -31.5.2025

pj	Heikki Karlsson	KOK	hvj	Keijo Maksimainen	KOK
vpj	Annika Rintamäki	SDP	hvj	Riitta Alho	SDP
j	Minna Eura	PS	hvj	Pekka Spets	PS
j	Seija Lehtonen	KOK	hvj	Kaija Saarni	KOK
j	Pekka Leinonen	VIHR	hvj	Viljo Mannerjoki	VIHR
j	Riku Luoto	SDP	hvj	Lauri Laine	SDP
j	Merituuli Mattila	KOK	hvj	Maria Virta	KOK
j	Kimmo Mäntysalo	KOK	hvj	Antti Jyväkorpi	KOK
j	Pia Puhakka	KESK	hvj	Elina Koisaari	KESK

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 14
§ 5

15.01.2024
29.01.2024

j	Jari-Pekka Mäntylä	PS
j	Antti Hissa	KOK
j	Tarmo Koivunen	PS
j	Terhi Kärkkäinen	VAS
j	Viljo Mannerjoki	VIHR
j	Tino Puhakka	KOK
j	Terhi Santaluoto	SDP
j	Anne Tirkkonen	KOK
j	Satu Haapalainen	KOK
j	Pia Puhakka	KESK
j	Pasi Vehmanen	KESK
j	Tero Virolainen	SDP

Kaupunginhallituksen valitsemana Viljo Mannerjoki on kotipihatoimikunnan jäsen ja Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksen varajäsen

Kotipihatoimikunta 1.6.2023 -31.5.2025

pj	Anja Toivanen	KOK	hvj	Riitta Kemppe	KOK
j	Heidi Kivekäs	KOK	hvj	Satu Haapalainen	KOK
j	Riitta Alho	SDP	hvj	Irma Taka-Prami	SDP
j	Viljo Mannerjoki	VIHR	hvj	Jarkko Kanerva	VIHR
j	Marko Jääskeläinen	PS	hvj	Jorma Uurasmaa	PS
j	Ilpo Haavisto	KOK	hvj	Henri Heinonen	KOK
j	Miia Söderholm	KESK	hvj	Pia Puhakka	KESK

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 14
§ 5

15.01.2024
29.01.2024

pj	Hannu Aalto	SDP
vpj	Tero Tavio	KOK
j	Elina Koisaari	KESK
j	Maria Virta	KOK
j	Sami Hovi	PS
vj	Viljo Mannerjoki	VIHR
vj	Pasi Vehmanen	KESK

Lisäksi Viljo Mannerjoki on ollut Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon hallituksen varajäsen. Kiinteistöosakeyhtiön purkamisesta on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 23.10.2023 § 289.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että

- kaupunginvaltuusto myöntää Viljo Mannerjoelle eron tarkastuslautakunnan varajäsenen ja kiinteistötoimitusten uskotun miehen luottamustehtävistä sekä valitsee uudet luottamushenkilöt näihin tehtäviin 31.5.2025 päättyvälle kaudelle.

Kaupunginhallitus myöntää Viljo Mannerjoelle eron ja valitsee Naantalin Vuokratalot Oy:n hallitukseen varajäsenen ja kotipihatoimikuntaan uuden jäsenen Viljo Mannerjoen tilalle 31.5.2025 päättyvälle kaudelle.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus valitsi kotipihatoimikuntaan jäseneksi Jarkko Kanervan ja Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksen varajäseneksi Jukka Lampikosken 31.5.2025 päättyvälle kaudelle.

Kaupunginvaltuusto 29.01.2024 § 5
21/00.00.01.01/2024

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto myöntää Viljo Mannerjoelle eron tarkastuslautakunnan varajäsenen ja kiinteistötoimitusten uskotun miehen luottamustehtävistä sekä valitsee uudet luottamushenkilöt näihin tehtäviin 31.5.2025 päättyvälle kaudelle.

Kaupunginvaltuusto

Kaupunginvaltuusto päätti myöntää Viljo Mannerjoelle eron tarkastuslautakunnan varajäsenen ja kiinteistötoimitusten uskotun miehen luottamustehtävistä sekä valitsi

Kaupunginhallitus § 14
Kaupunginvaltuusto § 5

15.01.2024
29.01.2024

tarkastuslautakunnan uudeksi varajäseneksi Jukka Lampikosken ja kiinteistötoimitusten uskotuksi mieheksi Jukka Lampikosken.

Kaupunginvaltuusto

§ 6

29.01.2024

Valtuutettu Lauri Laineen ym. valtuustoaloite pysäköintipaikkojen kokonaissuunnitelmasta

Kaupunginvaltuusto 29.01.2024 § 6
104/00.01.02.03/2024

Valmistelija

Valtuutettu Lauri Laine luki ja jätti seuraavan 9 valtuutetun allekirjoittaman valtuustoaloitteen:

”Naantalin keskustassa on pula pysäköintipaikoista. Naantalin keskustassa asuvat ja liikkeiden henkilökunta joutuvat pysäköimään yleisille parkkipaikoille, koska tonteilta puuttuu asukas- ja asiakasparkkipaikkoja. Tämän päivän päätöksellä Birgitan talon kaavasta, paikkoja tulee puuttumaan entistä enemmän.

Naantalin keskustassa asioivat etsivät autolleen pysäköintipaikkaa, ja yrittäjät odottavat asiakkaita, jotka parkkipaikkojen puutteen vuoksi menevät ohi Naantalin, sillä muualta löytyy lähellä asiointia helpommin asiointipaikka.

Naantalin sosialidemokraattinen valtuustoryhmä esittää Naantalin pysäköintipaikkojen ongelman ratkaisemiseksi kokonaissuunnitelman laatimista ja riittäviä pitemmän ajan pysäköintipaikkojen, joko talon tai luolan, rakentamismahdollisuuksia. Tällöin katujen reunoille jäisi lyhytaikaisia paikkoja asiakkaille.”

Päätös

Valtuustoaloite merkittiin vastaanotetuksi.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 6

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 3, § 5**Valitusosoitus**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 06.02.2024 .

Kunnallisvalitus

Päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

- valitusaika 30 päivää
- valitusviranomainen:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 34, 20100 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioajan päättymistä.

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 4

Valitusosoitus

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 06.02.2024 .

Kunnallisvalitus

Päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

- valitusaika 30 päivää
- valitusviranomainen:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 34, 20100 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioaloajan päättymistä. Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tullen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.