

Lausunto Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheesta

261/10.03.01/2019

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.06.2019 § 58

Vs. ympäristösuojelutarkastaja Pilvi Virolainen 5.6.2019

Asia

Tekninen lautakunta on 10.4.2019 päättänyt varata 1.4.2019 päivätystä Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti. Mahdolliset mielipiteet tulee toimittaa viimeistään 17.6.2019 Naantalin kaupungin kirjaamoon.

Alueen yleiskuvaus:

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa Tullikadun varrella Naantalin torin tuntumassa koskien Naantalin 2. kaupunginosan korttelin 31. tonttia 7 (nk. Birgitan talo) ja 3. kaupunginosan korttelin 42 tonttia 10 (nk. OP:n talo). Se rajautuu etelässä Tullikatuun. Suunnittelualueen korttelialueiden välissä on Puistotie-niminen puistoalue. Alueen rakennukset ovat 1950-luvulla rakennettuja kaksikerroksisia liike- ja asuinrakennuksia. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,2 hehtaaria.

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut yksityisiltä maanomistajilta. Yksityinen omistaa korttelialueet ja kaupunki omistaa korttelialueisiin rajautuvat katu- ja puistoalueet. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttö sopimus tehdään maanomistajien kanssa (MRL 91b §).

Voimassa olevat kaavat:

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa sekä Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja arvokkaaksi maisema-alueeksi. Manner-Naantalin osayleiskaavassa Puistotie on kevyen liikenteen laatuviivä. Keskustan rakennemallilla pyritään ratkaisemaan muun muassa keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt. Rakennemallissa suunnittelun kohdekortteille on osoitettu lisää rakennusoikeutta.

Alueella on voimassa Keskustan asemakaava AK-95. Korttelialueet ovat yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK) ja liikerakennusten korttelialuetta, jolla asumiseen saa käyttää enintään 15 % rakennusoikeudesta (AL). Tullikadun ja Kaivokadun kulmauksessa sijaitseva pysäköintialue (LP-101) on osoitettu yleiseen pysäköintiin ja korttelien 31 ja 42 tarpeisiin.

Asemakaavan muutosehdotus:

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että se sallii täydentävää asumis- ja liikerakentamista alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on maankäytön tehostaminen keskustan rakennemallin ja Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,2 hehtaaria.

Kaavamuutosalue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (AL-13). Katutasoon on rakennettava liiketiloja, jotka sijoitetaan ensisijaisesti Tullikadun puoleiselle julkisivulle. Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen Tullikadun puoleisesta julkisivusta tulee vähintään 50 % olla näyteikkunapinta-alaa. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rappaus, eikä julkisivujen pintarakenteissa saa olla elementtisauvoja. Sokkelit ja tukimuurit kadulle päin tulee verhoilla luonnonkivellä tai hiotulla betonilla. Kadunpuoleiset sisäänkäynnit tulee olla sisäänvedettyjä, eikä katualueelle saa ulottaa portaita tai muita sellaisia rakenteita. Asemakaavan yleismääräyksissä on merkitty, että piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa ja hoitaa puistomaisesti. Piha-alueilla on varattava riittävä kasvualusta istutettavaa kasvillisuutta varten. Lisäksi piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Suunnitelma hulevesien viivyttämisestä ja istutettavasta kasvillisuudesta on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Asemakaavan muutosehdotuksen aineisto on nähtävillä Naantalin kaupungin kotisivuilla www.naantali.fi.

VS. YMPÄRISTÖPÄÄLLIKKÖ:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että puheenjohtaja Harri Laine poistui yhteisöjäävinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perusteena on Osuuspankin hallituksen jäsenyys.

Kokouksen puheenjohtajana tämä asian käsittelyn ajan toimi Saija Porramo.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Vs. ympäristöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.