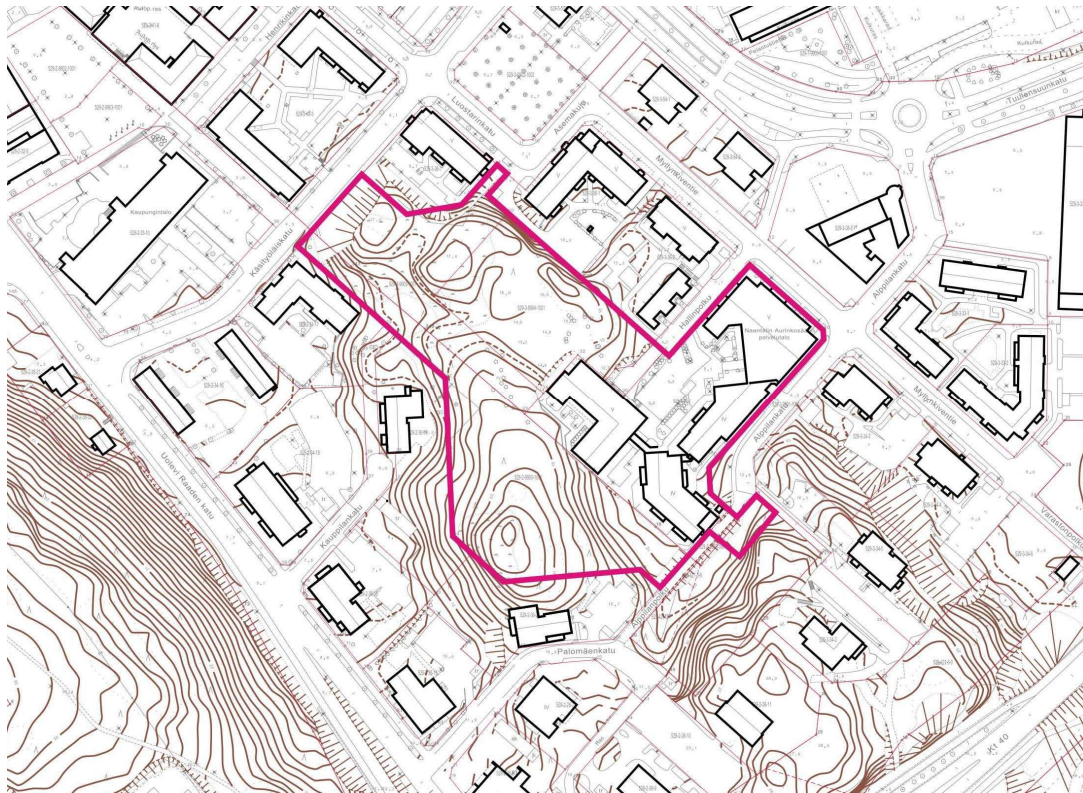


AK-376 HALLINPOLUN ASEMAKAAVAMUUTOS /LUONNOS



Kaavamuutosalueen raja.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Hallinpolun asemakaavamuutos (Ak-376) ”

Kaavatyön tavoitteena on lisätä Naantalin keskustaan vanhusten palveluasumiseen tarkoitettua tonttitarjontaa ja siten turvata palvelujen kehittäminen edelleen.

1.2 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosassa puistoaluetta (VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja kevyen liikenteen katualuetta (Alppilanpolku), 3. kaupunginosassa korttelia 56, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), puistoaluetta (VP), sekä osaa Hallinpolun katualueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan 2. kaupunginosassa puistoalue (VP), lähivirkistysalue (VL) ja kevyen liikenteen katualue (pp) ja 3. kaupunginosassa osa korttelista 36, puistoalue (VP) ja katualue.

Tonttijako on ohjeellinen, alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

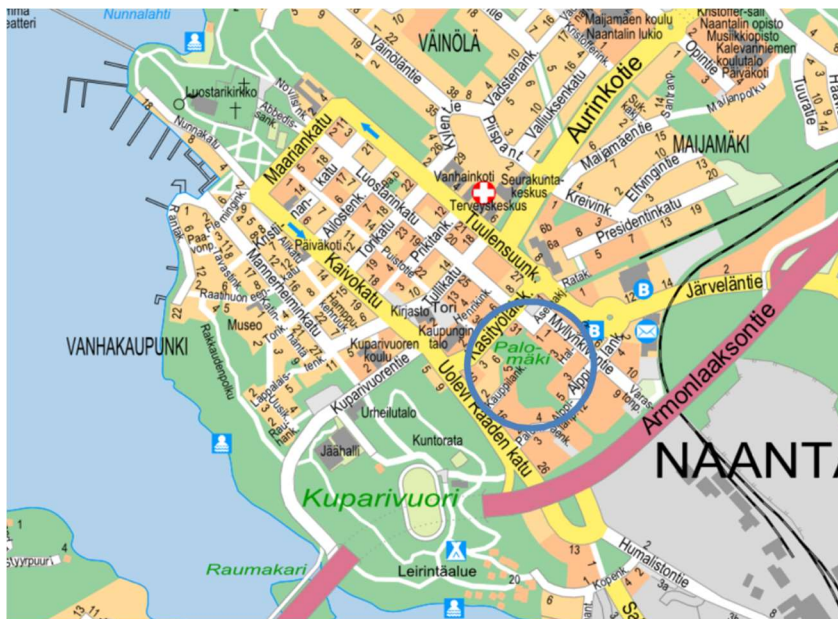
1.3 Asemakaavan esitystapa

Asemakaavan muutos on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

1.4 Kaavakäsittelyt

Vireilletulo	Kaupunginhallitus	24.2.2020	§ 46
OAS	Tekninen lautakunta	11.5.2022	§ 54
kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta		
kaavaluonnos:	nähtävilläolo MRA § 30		
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta		
kaavaehdotus:	KHJ kehitys- ja henkilöstöjaosto		
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus		
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo MRL § 65, MRA § 27		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto		

1.4 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alueen sijainti opaskartalla sinisellä ympyröitynä.

Hallinpolun asemakaavamuutosalue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa Käsityöläiskadun kaakkoispuolella, lähellä kaupungintaloa.

Alue rajautuu pohjoisessa ja koillisessa 3. kaupunginosan kortteleihin 36 ja 39 sekä Myllynkiventiehen, kaakossa Alppilankatuun ja –polkuun, Alppilanpuistosta sisältyy kaavamuutosalueeseen pieni osa. Etelässä ja lännessä kaavamuutosalue rajautuu 2. kaupunginosan kortteleihin 34 ja 36 ja luoteessa Käsityöläiskatuun. Alueen rajausta saattaa tarkentua kaavatyön aikana.

1.5 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.2 Tunnistetiedot.....	1
1.3 Asemakaavan esitystapa.....	2
1.4 Kaavakäsittelyt.....	2
1.4 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.5 Sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2. LÄHTÖKOHDAT.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2 Luonnonympäristö.....	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4 Maanomistus.....	11
2.2 Suunnittelutilanne.....	11
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1 Osalliset.....	15
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen (täydennetään).....	17
4.4.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	17
4.5 Alustavat luonnokset.....	18
4.5.1 Alustava luonnos (25.5.2022).....	18
4.5.2 Alustavat luonnokset, sijoitusvaihtoehdot.....	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne.....	20
5.1.1 Esteetön kulkuyhteys uudisrakennukselle, vaihtoehto 1 (ks. Liite 5).....	20



5.1.2	Esteetön kulkuyhteys uudisrakennukselle, vaihtoehdot 2 ja 3.....	22
5.1.3	Mitoitus.....	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (täydennetään).....	23
5.3	Aluevaraukset.....	23
5.3.1	Korttelialueet.....	23
5.3.2	Muut alueet.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	25
5.4.4	Taloudelliset vaikutukset (Täydennetään)	26
5.4.5	Ilmastovaikutukset (täydennetään).....	26
5.5	Ympäristön häiriötekijät	26
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
5.7	Nimistö.....	26
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.2	Toteutuksen seuranta.....	26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Karttaliitteet
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
 - Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä
 - Kaupungin maanomistus
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Hallinpolun luontoarvojen maastokatselmus 10.10.2024. Saija Kajala, luontokartoittaja EAT.
5. Havainnekuvia: Esteetön kulkuyhteys uudisrakennukselle kaltevuudella 1:20 ja 1:12,5.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ikäystävällinen Naantali -ohjelma vuosille 2024 - 2025
- Naantalin liikennepaikan kehittäminen, ratasuunnitelman meluselvitys sekä tärinä- ja runkomeluselvitys. Afry 2024. (Ak-353:n selvitysaineistoa)
- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Naantalin keskustan rakennemalli

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

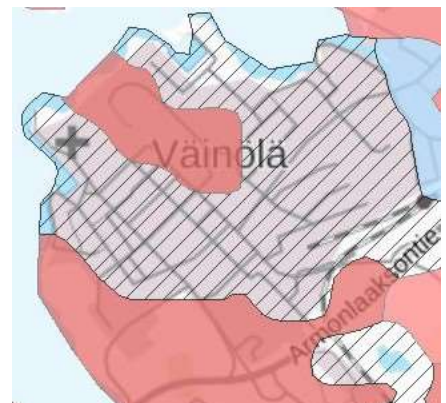
Suunnittelualue sijaitsee Naantalin kaupungin keskusta-alueen kaakkoisosassa. Lähiympäristössä on asuinkerrostalojen korttelialueita, Asematorin paikoitusalue, rautatieasema ja K-Supermarket ovat kumpikin noin 300 m etäisyydellä ja kaupungintalo on luoteispuolella

Suunnittelualueella korttelissa 56 on useassa eri vaiheessa rakennettu palvelutalojen kokonaisuus, joka tarjoaa ikäihmisille ja erityisryhmille sekä asumista että palveluja. Rakennusten kerrosluku on 4- 5 kerrosta, matalin osa on 1-2 kerroksinen (rinteeseen sovitettu). Piha-alueella on pysäköintialue, 1-kerroksisia piharakennuksia ja istutuksin rajattuja oleskelualueita. Lähiympäristössä asuinkerrostalot ovat 4-5 kerroksisia.

Palomäenpuisto ja Alppilanpuisto ovat asemakaavan virkistysalueita, maasto on rinteistä ja kivi-koista, puusto pääosin mäntyvaltaista. Korttelin 36 tonttia 3 vasten on jyrkkä noin 5 m korkea kallioleikkaus. Myös Käsityöläiskadun reunassa on kallioleikkaus, sinä kohden maaston korkeuseroa on noin 12 m. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,18 hehtaaria. Korttelialuetta (YS) on tavoitteena laajentaa luoteeseen.

Maaperä, topografia: Maaperä alueella on moreenia ja kalliota. Maasto on rinteistä, Palomäenpuiston eteläosa kohoaa korkeimmillaan + 24,0 tasoon, luoteisosan kumpareet n. +17,7. Korttelialueen tavoitellun laajentumisalueen kohdalla maasto on suhteellisen tasaista, korkeustasossa +14,8 - + 16,0. Hallinpolun päätteessä maaston korko on +10,6, Aurinkosäätien piha-alue on tasossa +9.1 - +9,8.

Maaperä on kalliota, osalla aluetta maaperästä ei ole tietoa (GTK yleispiirteinen maaperäkarta).



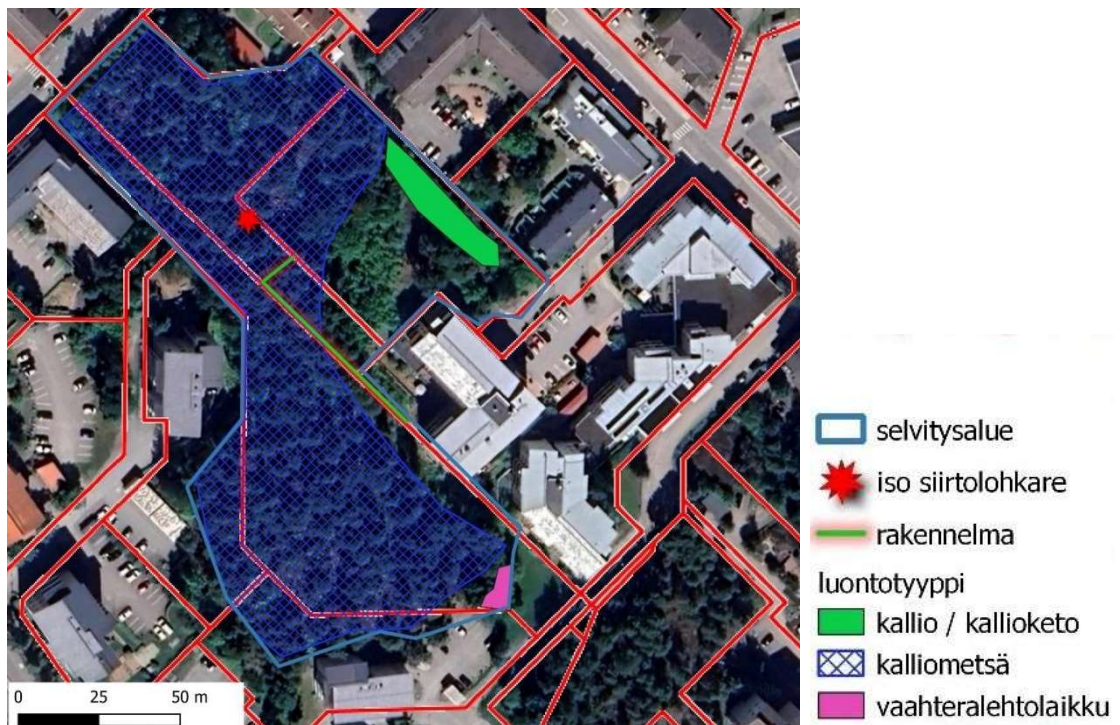
2.1.2

Luonnonympäristö

Maastokatselmus /Saija Kajala, 10.10.2024

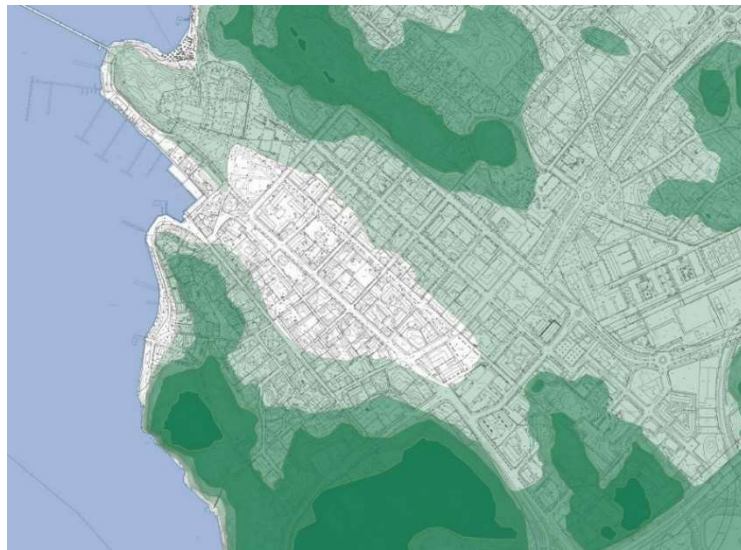
Virkistysalue on kalliometsää, puusto on mäntyvaltaista, osa männyistä on vanhoja kilpikaarnaisia ja osa lakkapäisiä kakkärämäntyjä. Maastosta on järeääkin lahoppuuta ja joitakin pystylahoppuita. Kalliometsän kenttäkerros on tuoretta mustikkatyypin kangasta, jossa kasvaa mustikkaa ja puolukkaa ja paikoin myös kieloa ja ahomansikkaa, ja kivikkoisilla paikoilla kalliioimarretta. Pohjakerroksessa on runsaasti sammalia, kuten seinäsammalta ja metsäkerrosammalta. Kuviolla on joitakin puuksi kasvaneita pihlajia ja vaahteroita sekä nuoria rauduskoi-
vuja, alispuustossa on pihlajaa. Pensaslajistoon kuuluu kataja ja yksittäinen taikinanmarja. Lähellä koko metsä on kivikkoinen, alueella on muutamia isoja siirtolohkareita.

Metsän kaakkoiskulmassa on sen laitamilla hyvin pieni mutta sinivuokkoa runsaasti kasvava lehtolaikku, jonka pääpuulajina on vaahtera. Alueen itälaidalla on avokalliota, jonka lajisto on todennäköisesti tyypillistä kallioketolajistoa, kuten ahosuolaheinää, keto-orvokkia ja isomak-saruohoa. Yksittäinen huomionarvoinen kasvilajihavainto selvitysalueella oli taimena kasvava ruotsinpihlajayksilö Borkhausenia intermedia, joka on uhanalaisuusluokaltaan vaarantunut, VU (Lähde: Punaisen kirjan verkkopalvelu (laji.fi), 10.10.2024).



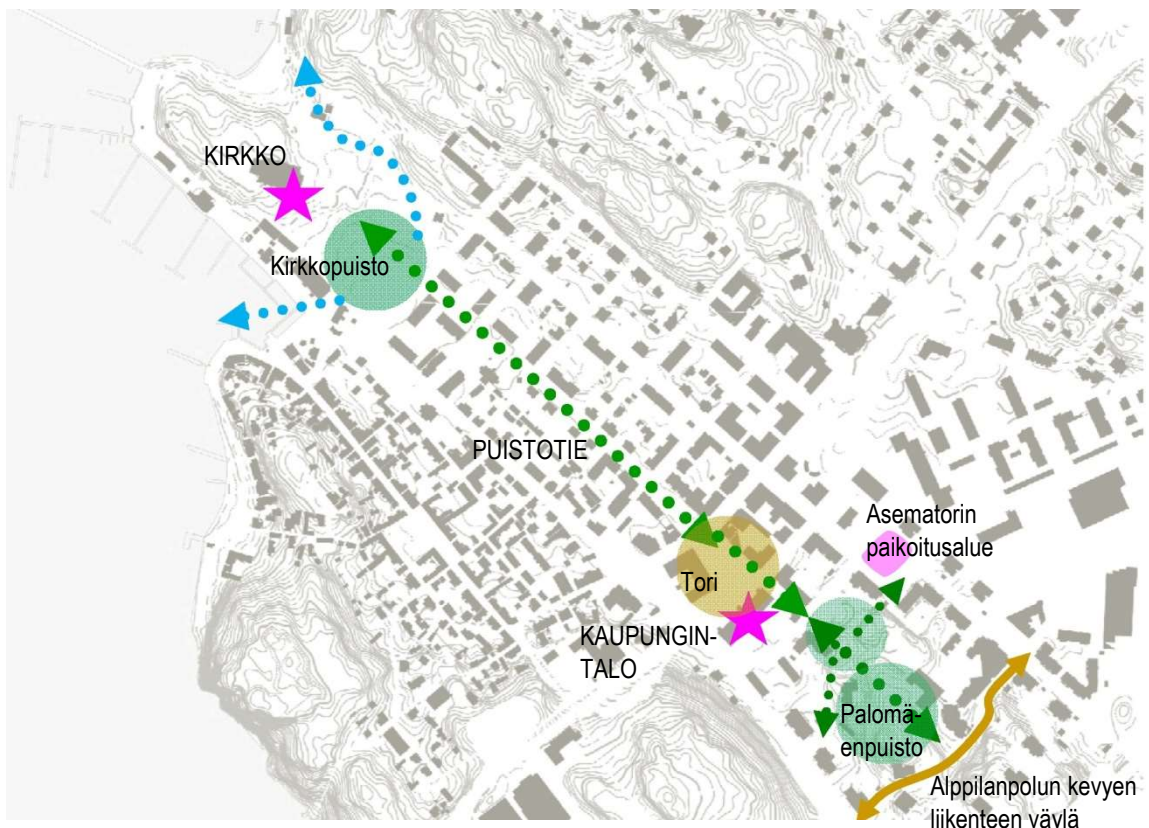
Alueen sillä osalla, jota ei ole erikseen yllä olevalle kartalle luontotyyppinä merkitty, kasvaa mm. nuorta lehtipuuta (raitaa) ja kenttäkerroksessa joitakin puutarhakasveja kuten tuoksu-kurjenpolvea. Kuvion laidalla on myös hieman syyllännunhernettä, joka toimii linnunhernetik-kukoin isäntäkasvina.

Maisema



- Ranta-alue (alle 3 mmpy)
- Laakso (3 - 8 mmpy)
- Vaihtumisvyöhyke (8 - 15 mmpy)
- Selänne (15-25 mmpy)
- Selänteen lakialue (yli 25 mmpy)

Maiseman perusrakenne. Palvelutalokokonaisuuden rakennukset on rakennettu pääosin vaihtumisvyöhykkeelle. Korttelin 56 laajentumisalue sijoittuu vaihtumisvyöhykkeelle, selännealueen rajaan, Palomäenpuisto on selännealuetta ja Alppilanpuiston korkeimmat kohdat ovat selänteen lakialuetta.



Puistotie muodostaa keskustan vihreän akselin, joka yhdistää kirkkoympäristön ja kaupungintalon torialueen toisiinsa. Palomäenpuisto sijaitsee Puistotien akselin päätteenä kaakossa. Tällä hetkellä akseli päättyy Käsiyöläiskatuun ja pääsyä siitä suunnasta Palomäenpuiston mäelle ei tällä hetkellä ole.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue on keskusta-aluetta, lähellä sijaitsevat kaupungintalo, Naantalin rautatieasema sekä päivittäistavarakaupat K-Supermarket ja S-market. Lähiympäristössä on puistoa ja asuin kerrostaloja.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen läheisyydessä alle puolen kilometrin etäisyydellä ovat Naantalin keskustan palvelut kattavat lähes kaikki tarvittavat kaupalliset sekä julkiset ja yksityiset palvelut. Terveyskeskus sijaitsee n. 450 m päässä.

Suunnittelualueella oleva elinkeinotoiminta ja työpaikat keskittyvät alueella olevan palveluasumisen tarjoamaan toimintaan ja työpaikkoihin. Suunnittelualueen läheisyydessä ovat Naantalin keskustan palveluiden työpaikat.

Väestön rakenne ja asuminen

Suunnittelualueella korttelissa 56 asuu yli 200 asukasta. Lähiympäristössä on kerrostaloasutusta.

Virkistys

Kortteli 56 rajautuu Palomäenpuiston virkistysalueeseen (VP, VU). Puistossa on virkistyspolkuja, mutta pääsy puistoon eri suunnista on kalliioleikkausten ja korkeuserojen vuoksi hankalaa. Korttelin 56 kaakkoispuolella on Alppilanpuiston virkistysalue (VL). Korttelin 56 palvelutalojen sisäpihat ovat asukkaiden ulko-oleskelualueita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelin 56 paikalla sijaitsi aiemmin Myllykone Oy:n tuotantorakennuksia. Tehdas lopetti toimintansa 1973 ja Naantalin kaupunki osti kiinteistön. Kaikki tehdas- ja asuinrakennukset purettiin 1980-luvulla.

Myllykone Oy toimi 1931-1973. Alkujaan 1926 Turkuun perustettu Myllärien Myllynkivitehdas Oy, jonka perustajat Robert ja Uuno Rautavuori siirsivät tehtaaseen Naantaliin v. 1931. Alkujaan tehtaassa valmistettiin myllynkiviä, mutta 1930-l. puolivälistä lähtien myös myllykoneistoja. 1939 nimeksi muutettiin Myllykone Oy. Tehtaalla oli sisaryritys Autolava Oy (perustettu 1949), joka toimi myös samoissa tehdaskiinteistöissä valmistamalla oman patentin pohjalta vaihtolavoja. Tilojen käytyä ahtaaksi yritys siirtyi Raisioon 1961. (Lähteenä: *Esplanaadikadulta Linjakadulle*, Leena Mattila ja Jouko Leino, Paino-Kaarina 2020.)



Kuva suunnittelualueesta 1950-luvulta
(Kuva kirjasta Mattila, Leino 2020).

Naantalin Aurinkosäätiön ensimmäinen palvelutalo valmistui 1995 ja se aloitti toimintansa 1996 (talo A), seuraavaksi vuonna 1998 valmistui talo B. Talo C on valmistunut 2005 ja talo D vuonna 2017. Rakennuksissa on seniori- ja palveluasuntoja. Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen asuinkerrostalot ovat valmistuneet 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa.



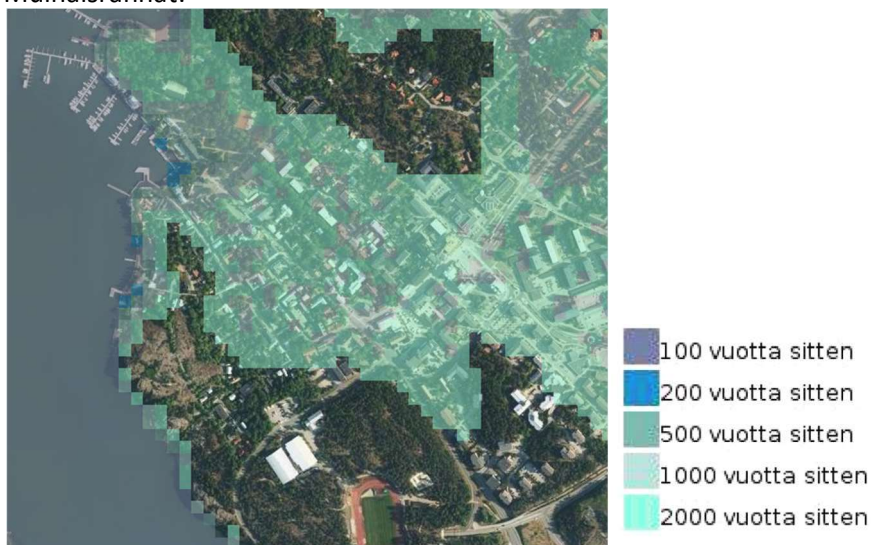
Viistokuva pohjoisen suunnasta. Palvelutalojen rakennukset sijaitsevat Myllykiventien ja Alppilankadun varrella ja Hallinpolun päätteessä, rakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleita. Nuoli osoittaa suunnan, johon korttelialuetta on tavoitteena laajentaa.

Kaupunkikuva Lähiympäristössä kerrostalot ovat 4 – 5 -kerroksisia, ne on rakennettu avoimin korttelirakentein. Palvelutalojen rakennukset ja viereiset kerrostalot Myllykiventien varrella muodostavat tiiviimmän, miltei umpikorttelimaisen rakenteen. Läheiset virkistysalueet ovat metsäisiä ja nousevat maastossa korkeammalle. Asematorin aukio on paikoitusalueena.

Kiinteät muinaisjäännökset, arkeologia

Arkeologia: Alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Muinaisrannat:

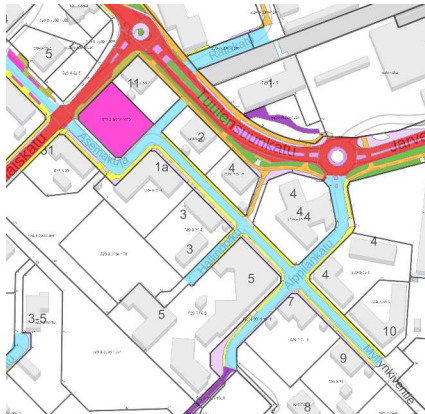


Muinaisrannat (Lounaistieto)

Liikenne

Liikenneverkko: Tuulensuunkatu ja Käsityöläiskatu ovat pääkatuja, niiden yhteydessä kevyen liikenteen reitti on toteutetaan erikseen jalankululle ja erikseen pyöräilylle (pääreitti pyöräliikenteen tavoiteverkossa). Myllykiventie on paikallinen kokoojaku, se on varustettu molemmin puolin jalkakäytävällä. Hallinpolku on varustettu jalkakäytävällä alkuosastaan (kaakkoislaidassa). Hallinpolku ja Alppilankatu ovat päätyviä tonttikatuja. Alppilankadulta Palomäenkadulle johtaa hiekkapintainen kevyen liikenteen väylä Alppilanpolku.

Paikoitus: Korttelissa 56 autopaikoitus on toteutettu palvelutalojen A ja B sisäpihalle (Hallinpolun vieressä, 14 AP) ja osa autopaikoista (20 AP) on palvelutalon D pohjakerroksessa, ajo paikoitushalliin on Hallinpolun päätteestä. Autopaikkamitoituksena on käytetty 1 AP/ 4 asuntoa. Läheinen Asematori on yleinen pysäköintialue.



Suunnittelualan pohjoispuolella on Asema-
torin yleinen pysäköintialue (pinkki alue).



Joukkoliikennereitit. Lähimmät joukkoliikenteen reitit kulkevat
Myllynkiventiellä, Hallinpolulla ja Tuulensuunkadulla.

Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnallisiin vesi-, hulevesi- ja viemäriverkostoihin sekä kaukolämpö- ja sähköverkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Konsultointivöhykkeet: Alue sijaitsee Seveso III konsultointivöhykkeen reuna-alueella.

Melu: Koillispuolella on keskustan pääkatuihin kuuluva Tuulensuunkatu ja rautatieasema sijaitsee noin 300 m päässä. Suunnittelualan ja liikennealueiden välissä on asuinkerrostaloja, jotka estävät melun leviämistä liikennealueilta virkistysalueille sekä tavoitellulle korttelialueen laajentumisalueelle.

Hulevesi: Alueen maaperä on sadeveden imeytykseen heikosti soveltuvaa kalliota. Tontit liitetään hulevesiviemäriin, tämän lisäksi hulevesien viivytystä ja imeytystä edistetään mm. säilyttämällä kasvillisuutta ja puustoa.

3.1.4. Maanomistus

Korttelin 56 maa-alue (529-3-56-2) on Naantalin Aurinkosäätiön omistuksessa. Katu- ja virkistysalueet ovat Naantalin kaupungin omistuksessa.

Rasitteet: Korttelin 56 uusin palvelutalo D on rakennettu lähelle lounaan ja luoteen puoleisia kiinteistön-rajvoja. Rakennuksen 3. ja 4. kerroksen parvekkeet ulottuvat tontin rajojen ulkopuolelle n. 2 m verran. Palomäenpuiston virkistysalueelle on perustettu rasitteet 529-2016-K1, 529-2016-K2, 529-2016-K3, 529-2016-K4.



Käyttöoikeusalueet.

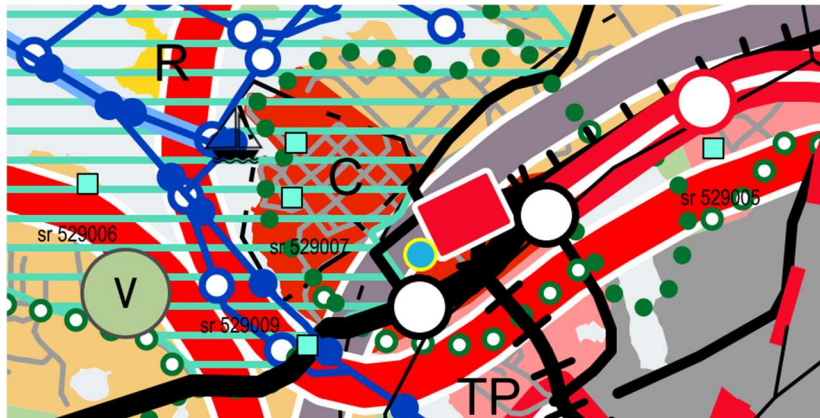
4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](https://varsinais-suomi.fi)

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa sekä 27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tullessa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa sekä Luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen 13.9.2021/mkh) suunnittelualueetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 27.1.2022. Keltaisella rajattu sininen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

- **Keskustatoimintojen alue C (punainen alue)** Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.
- **Kaupunkikehittämisen kohdealue (punainen paksu viiva)**

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikutukset on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

- **Teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealue (harmaa paksu viiva)**

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue. **SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävästi liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus. Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

- **Suoja- tai konsultointiväyhyke**

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määriteltävä suojatäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määriteltävä Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointiväyhyke. **SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:** Väyhykelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Lähiympäristöä koskevat maakuntakaavamääräykset:

- **Yhdystie tai pääkatu / uusi yhdystie tai pääkatu / ohjeellinen yhdystie**
(Merkintä koskee Käsityöläiskatua, Järveläntietä, Uolevi Raaden tietä)
- **Rautatie / uusi rautatie**
- **Raideliikennepaikka / Uusi raideliikennepaikka**

Keskustan rakennemalli

Asemakaavamuutosalue sisältyy Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennemallin 22.4.2013. Rakennemallissa on esitetty alueen täydennysrakentamista: Palomäenpuiston VU- alueelle on sijoitettu kaksi nelikerroksista asuintaloa. Rakennemallin valmistumisen jälkeen on alueelle rakennettu palvelutalo D, rakennus on sijoitettu hieman enemmän luoteeseen päin, kuin rakennemallin asemapiirroksessa.



Ote rakennemallista.

Manner-Naantalin osayleiskaava

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



Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä.

Suunnittelualue ja lähiympäristöä koskevat yleiskaavamerkinnot – määräykset:

- **Keskustatoimintojen alue C**
Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.
- **Kevyen liikenteen yhteystarve**
Palomäen puistoalueella kaakko -luode –suunnassa Alppilanpolulta Käsityöläiskadulle.
- **Kevyen liikenteen väylä**
Pääkatujen yhteydessä sekä välillä Myllynkiventie – Alppilanpolku – Palomäenkatu.
- **Joukkoliikenteen seudullinen laatukäytävä**
Koskee katuja Uolevi Raaden tie - Käsityöläiskatu - Aurinkotie
- **Seveso III konsultointivyöhyke**
Suunnittelualue sijaitsee konsultointivyöhykkeen reunassa.

Yleismääräykset:

- A- ja C-alueet: 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.
- Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarkastella teollisuus- ja liikennemelun riskialueilla julkisivuihin kohdistuvaa teollisuus- ja liikennemelua.
- Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto.
- Osayleiskaava ei ole käsitellyt kattavasti alueen rakennussuojelua. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava, että alueen rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialliset suojeluarvot on selvitetty.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Naantalin kaupungin ylläpitämä. Pohjakartta on Euref –koordinaattijärjestelmässä ja N2000- korkeusjärjestelmässä ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Naantalin kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa tonttijako on merkitty ohjeellisena, alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa eikä suojelupäätöksiä.

Rakennusjärjestys, ympäristönsuojelumääräykset

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.6.2012.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavanmuutostyön nimellä ” Hallinpolun asemakaavamuutos” ja se on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa (KH 24.2.2020 § 46, kuulutus 6.3.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty teknisessä lautakunnassa 11.5.2022 § 54.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, Turku Energia kaukolämpö, Lounais-Suomen Jätehuolto Oy, Suomen Erillisverkot Oy, DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj sekä Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat.

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa on neuvoteltu Aurinkosäätiön edustajien ja Naantalin kaupungin sosiaali- ja terveystalvelujen sekä teknisten palvelujen toimialojen edustajien kanssa. Kaava-hankkeesta ei ole pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakunta- ja yleiskaavoitus: Alue on keskustatoimintojen aluetta. Yleiskaavassa on Palomä-enpuiston läpi luode-kaakko –suunnassa osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Käsityöläis-kadulta Alppilanpolulle.

Keskustan rakennemalli: Rakennemalli on Naantali keskusta-alueen koskeva osayleiskaavata-soinen suunnitelma. Rakennemallissa on ratkaistu keskusta-alueen maankäytön ja liikenne-verkon kehittämisen periaatteet. Rakennemalli tarkoittaa Manner-Naantalin osayleiskaavaa.

Rakennemallin tavoitteena on täydentää keskustan rakennetta uusilla asuin-, liike- ja työpaik-kakortteilla. Rakentamisen painopisteen on tavoitteena muodostua torin ympäristön ja Jär-veläntien marketalueen välille. Uuden rakentamisen tulee olla tehokasta, mutta sopeutua Naantalin keskustan pienimittakaavaisuuteen. Rakennemallissa on suunnittelualueelle esitetty rakennettavaksi kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa.

Palvelurakentamisen tarve: Rakennemallista poiketen esitetään rakennettavaksi palveluas-uista tavallisen kerrostalorakentamisen sijaan; palveluasunnot sijoittuvat nykyisen palvelu-keskuksen läheisyyteen, mikä antaa mahdollisuuden laajentumiseen ja yhteistoimintaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdettuja tavoitteita:

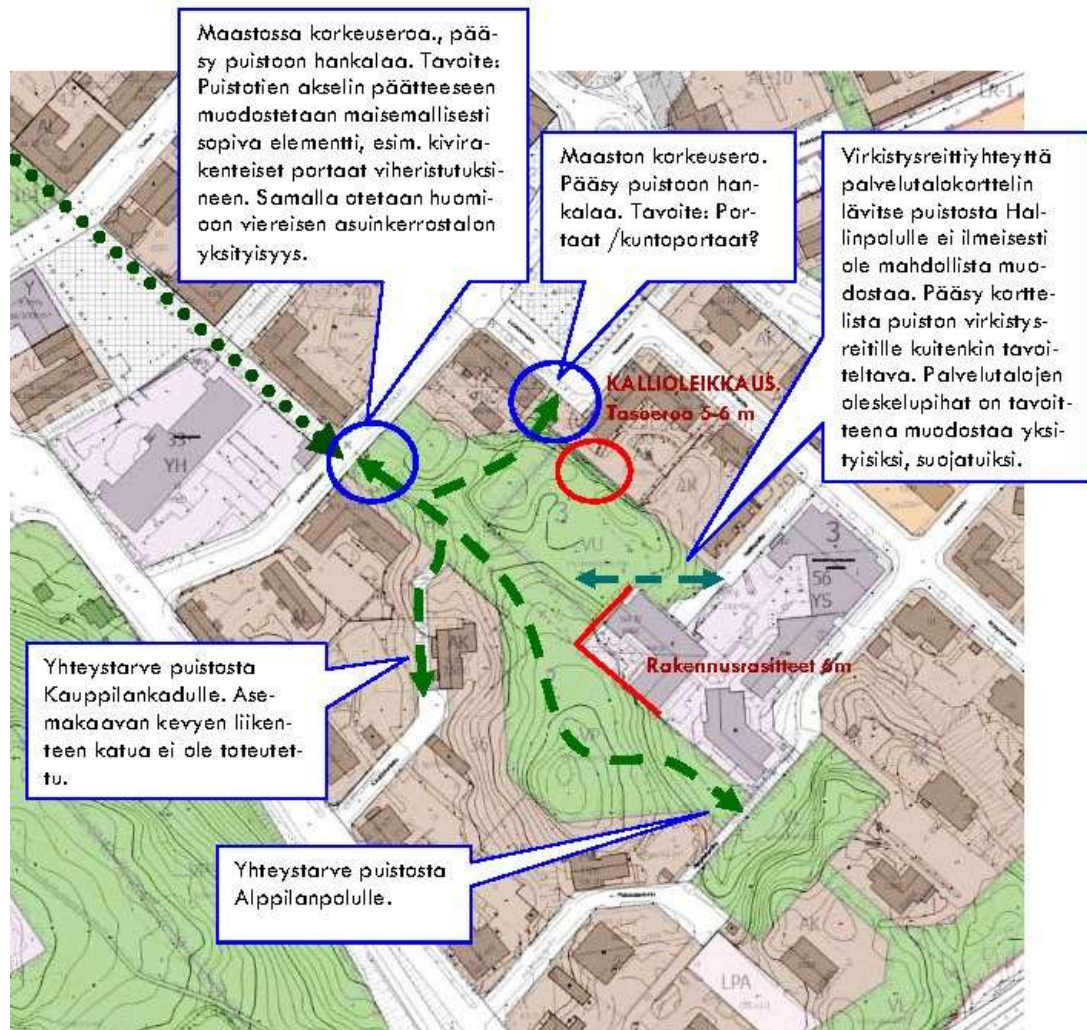
Luonto: Palomäenpuiston virkistysalue on pääosaltaan mäntypuuvaltaista kalliometsää. Alu-eella on louhikkoja sekä muutamia suurempia siirtolohkareita. Koillisreunassa on kal-lio/kallioketoalue.

Maisema: Korttelin 56 laajentumisalue sijoittuu maisemarakenteellisesti selännealueen ja vai-hettumisvyöhykkeen rajaan. Palomäenpuisto on selännealuetta ja Alppilanpuiston korkeim-mat kohdat ovat selänteen lakialuetta. Tavoitteita:

- Uudisrakennuksen korkeus kuten 2017 valmistuneessa rakennuksessa,
- sijoitus Palomäenpuiston maisemallisiin arvoihin sopivalla tavalla.
- merkittävien kallioleikkausten välttäminen
- Virkistysreittiyhteyksiä kohennetaan ja huomioidaan keskustan vehreä akseli, Puistotie, jonka päätteessä Palomäenpuisto sijaitsee. Tutkitaan, voidaanko akselin päätteeseen toteuttaa esim. portaat siten, että viereinen asuinkerrostalo ja sen tarvitsema yksityi-syys tulevat huomioiduiksi.

Virkistys/esteettömyys: Korttelin 56 palvelutalojen oleskelupiha suuntautuvat lämpimään il-mansuuntaan, piha-alueet ovat esteettömiä. Maaston muodot hankaloittavat esteettömien kävely-yhteyksien järjestämistä korttelin laajentumisalueelta Hallinpolulle ja muihin palveluta-loihin. Hallinpolku ei täytä kaltevuudeltaan esteettömyyden vaatimuksia. Palomäen virkistys-alue on mäkistä. Tavoitteita:

- sijoitetaan oleskelupiha-alue lämpimään ilmansuuntaan. Etsitään ratkaisua esteettö-män jalankulun järjestämiselle korttelialueen sisällä.



Asemakaavan muutoksen tavoitteita (taustalla asemakaavojen yhdistelmä).

- | | |
|-------|--|
| 4.4.1 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen (täydennetään) |
| 4.4.2 | Asemakaavan laadulliset tavoitteet |

Asemakaavan muutoksessa on tavoitteena luoda mahdollisuudet mittakaavaltaan ja muodoltaan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sopivaan uudisrakentamiseen, virkistysalueen säilymiseen riittävän laajana ja vehreänä sekä uudisrakentamistontin liittämiseen maisemallisesti virkistysalueen kalliometsään. Tavoitteena on, että YH- korttelin laajentumisalueen on mahdollista toimia tarvittaessa myös täysin itsenäisenä yksikkönä.

Uudella tontilla on tavoitteena säilyttää olemassa olevaa puustoa sekä koillislaidassa oleva kal-
liomuodostelma. Osalla koillisrajaa oleva jyrkkä kallioleikkaus varustetaan riittävin suoja-
aidoin. Alueen rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömiin jalankulkuyhteyk-
siin, viihtyisiin oleskelupihoihin ja mm. sisäänkäyntien visuaaliseen havaittavuuteen. Virkistys-
alueen saavutettavuutta eri suunnista on tavoitteena kohentaa.

4.5 Alustavat luonnokset

4.5.1 Alustava luonnos (25.5.2022)



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

Kortteliin muodostettu kaksi tonttia; nykyinen korttelialue yhdeksi tontiksi ja laajentumisalue yhdeksi tontiksi. Uuden tontin rakennusoikeus 4000 k-m² (pa. 0,54 ha), kerrosluku IV.

- pysäköinti maan alle/kellariin. **Ajoyhteys** nykyisen v. 2017 valmistuneen palvelutalo D:n kellarin kautta.
- **Esteetön jalankulkuyhteys järjestetään yhdyskäytävän** kautta v. 2017 valmistuneeseen palvelutalo D:hen ja sitä kautta edelleen palvelutalojen A-C sisäpihalle.
- Kallioalue uuden tontin koillisreunassa säilytetään luonnontilaisena.
- Autopaikkojen mitoitus: palveluasuminen / senioriasuminen :1 ap/125 k-m². Tehostettu palveluasuminen :1 ap/ 350 k-m².
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/4 työntekijää.

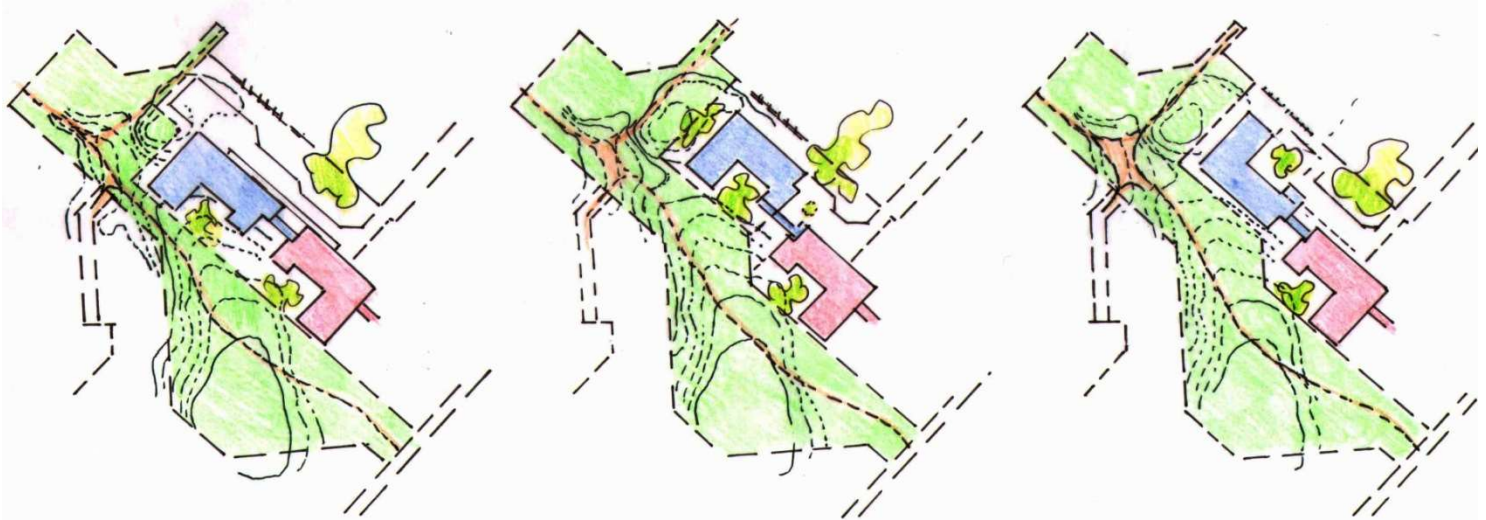
Suunnitelmassa vältetään uusien kallioleikkausten tekeminen, mikä säästää puustoa ja kalliomuodostelmaa. Esteettömien kulkuyhteysien järjestäminen on ratkaistu sijoittamalla rakennusten välille yhdyskäytävä, josta pääsee hissi- ja luiskatarkaisuin Aurinkosäätiön rakennuksen kautta tontille. Ratkaisu edellyttää pysäköintijärjestelyn tavoin yhteistyötä toimijoiden kesken. Uudisrakennuksen sijoitusta vaikeuttaa se, että Aurinkosäätiön rajalla olevassa julkisivussa on asuntojen pääikkunoita ja parvekkeita. Etäisyyttä näihin on saatu uudisrakennusmassaa porrastamalla.



Tavoitteita luonnoksen jatkokehittelyyn:

- Esteettömän jalankulkuyhteyden järjestämisen vaihtoehtoja tutkitaan, tutkitaan pelastustieyhteydet.
- Uudisrakennus tulee sijoittaa riittävän etäälle koillispuolen kallioleikkauksesta maisemallisin ja kaupunkikuvallisin perustein.
- uudisrakennus muodostaa päätteen palvelutalojen rakennetulle kokonaisuudelle, huomioidaan rakennuksen massoittelussa ja suuntaamisessa, uudisrakennuksen katto- ja räystäskorkeus kuten v. 2017 valmistuneessa palvelutalossa.
- Uudisrakennuksen oleskelupiha lämpimän ilmansuunnan puolelle. Puistoalue ei saa kaventua liikaa lounaispuolella, ja tonttialueen ja puiston yhteenliittyminen varmistetaan maaston korkotasoin ja puustoa säilyttämällä.

4.5.2 Alustavat luonnokset, sijoitusvaihtoehtoja



Vaihtoehto 1:

- Uudisrakennus sijoitettu v.2017 valmistuneen rakennuksen (Talo D) peilikuvana, mutta hieman pidempänä. (Luonnos: Ark-Vahtera 2024)
- Ajotie ja pääsisäänkäynti on sijoitettu koillisivustalle.
- Autopaikotus ulkona, rakennuksen pohjoispuolella ajotien päässä ja muutamia pitkätaikapaikkoja ajotien sivussa.
- Kulkuluiska ulkona rakennuksen vieressä katettuna, sisäänkäynniltä rakennuksen 4 sisäänkäynnille, maan korkotasoa alennetaan.
- mahdollisesti yhdyskäytävä uudisrakennuksesta taloon D 3. krs kohdalla.

Huomioita:

- Puistoalue jää n. 10 m kapeaksi uudisrakennuksen lounaispäädyssä kohdalla. Ratkaisu ei huomioi riittävällä tavalla maaston muotoja puiston puolella.
- Paikotusalue ulottuu rakennuksen pohjoispuolelle, vie tarpeettoman paljon viheraluetta (louhikkoalue, mäntypuustoa)
- ei ajoneuvoyhteyttä sisäpihalle rakennusten välistä katetun kulkuluiskan vuoksi.

Vaihtoehto 2:

- Uudisrakennus sijoitettu talon D peilikuvana, saman kokoisena, mutta siirretty koilliseen päin.
- Pääsisäänkäynti on sijoitettu uudisrakennuksen kaakkoispäätyyn, johon ajotie johtaa.
- Autopaikotus ulkona, rakennuksen edustan kääntöpaikan yhteydessä, muutamia pitkätaikapaikkoja ajotien sivussa ja muutama paikka rakennusten välissä.
- Kulkuluiska ulkona katettuna, sisäänkäynniltä rakennuksen 4 sisäänkäynnille, maan korkotasoa alennetaan kuten VE 1:ssä. Yhdyskäytävä kuten VE 1.

Huomioita:

- Puistoalue leveämpi kuin VE 1:ssä, n. 25 m uudisrakennuksen lounaispuolella.
- Hyvin havaittava pääsisäänkäynti talon D luota.
- Mäkimaaston muodot tulevat huomioituksi. Sisäpihan kasvillisuus jatkaa viheralueen kasvillisuutta.
- Uudisrakennus sijoittuu maisemallisesti liian lähelle kallioleikkausta.
- Paikotusalue liian pieni
- ajoyhteyks sisäpihalle vaillinainen.

Vaihtoehto 3:

- Uudisrakennus sijoitettu VE 2:n peilikuvaksi.
- Pääsisäänkäynti on sijoitettu itäpuolelle, jossa etupiha, josta osa on oleskelualue.
- Autopaikotus ulkona, osaksi etupihan kaakkoislaidassa, osaksi pitkätaikapaikoina ajotien sivussa.
- Kulkuluiska ulkona katettuna, sisäänkäynniltä talon D sisäänkäynnille, maan korkotasoa alennetaan kuten VE 1:ssä. Yhdyskäytävä kuten VE 1.

Huomioita:

- Puistoalue yhtä leveä kuin VE 2:ssä, n. 25 m uudisrakennuksen lounaispuolella.
- Paikotusalue suurempi kuin VE 2:ssa
- Hyvin tunnistettava sisäänkäyntialue, jonka tapahtumia voi seurata oleskeluparvekkeelta. Oleskeluparvekkeen aikaan varjoisa.
- Mäkimaaston muodot tulevat huomioituksi.
- Asuntojen parvekkeet suunnataan puistoon päin lounaaseen ja luoteeseen.
- ei ajoneuvoyhteyttä sisäpihalle rakennusten välistä katetun kulkuluiskan vuoksi.

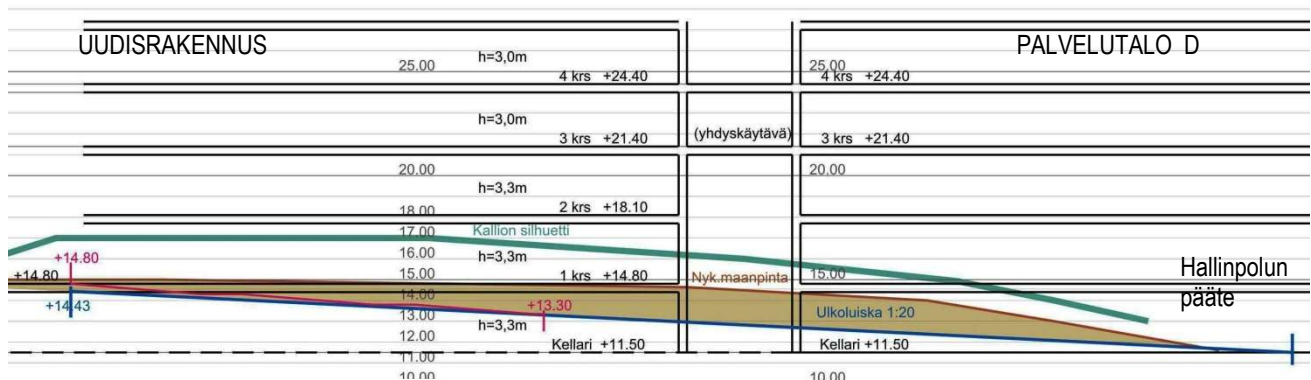
➔ Jatkokehittelyn pohjaksi on otettu ve 1, rakennuksen laajuuden ja asemoinnin sekä esteettömän kulkuyhteyden järjestämisen vaihtoehtoja on jatkotyöstetty.

- 1:20 kaltevan ajotien ja jalkakäytävän toteuttaminen edellyttää nykyisen maanpinnan louhimista, enimmillään noin 1,5 – 2,0 m verran alaspäin (ks. leikkauskuva alla).

- Uudisrakennuksen autopaikat järjestetään ulkoalueelle.
- Uudisrakennuksen ja v. 2017 valmistuneen palvelutalo D:n välistä järjestetään pääsy (ajoyhteys) sisäpihalle, ajoyhteys mitoitetaan pelastusajoneuvolle riittäväksi (samalla palvelutalo D:n ikkuna- ja parvekenäkymät tulevat huomioiduiksi).
- Palvelutalo D:n ja uudisrakennuksen kellareita ei ole mahdollista yhdistää.
- Uudisrakennuksen kellariin on mahdollista järjestää pysäköintitiloja, mutta sinne on järjestettävä oma kulkuyhteys (sisäänajo esim. rakennusten väliseltä alueelta sisätilassa olevalle rampille. tai uudisrakennuksen luoteispäästä).



Asemapiirros 1:20 kaltevan ajotien ja jalankulun järjestämisestä (Ks. myös liitteenä olevat havainnekuvat).



Luiska ulkotilassa 1:20, pituus 58,75 m (tasosta +11,50 - +14,43)

Katettu ulkoluiska 1:12,5 (tasosta +13,30 - +14,80)

Periaateleikkaus koilliseen päin. Oikealla nykyinen palvelutalo D ja vasemmalla uudisrakennus. Kerrostasot ovat samalla korkeudella, rakennusten välistä on kulkuaukko sisäpihalle. **Sininen viiva:** Luiska 1:20. **Punainen viiva:** Katettu luiska 1:12,5. **Ruskea alue:** Maan kaivun tarve. **Vihreä viiva:** Koillisreunan kallion silhuetti.

5.1.2 Esteetön kulkuyhteys uudisrakennukselle, vaihtoehdot 2 ja 3

Vaihtoehto 2:

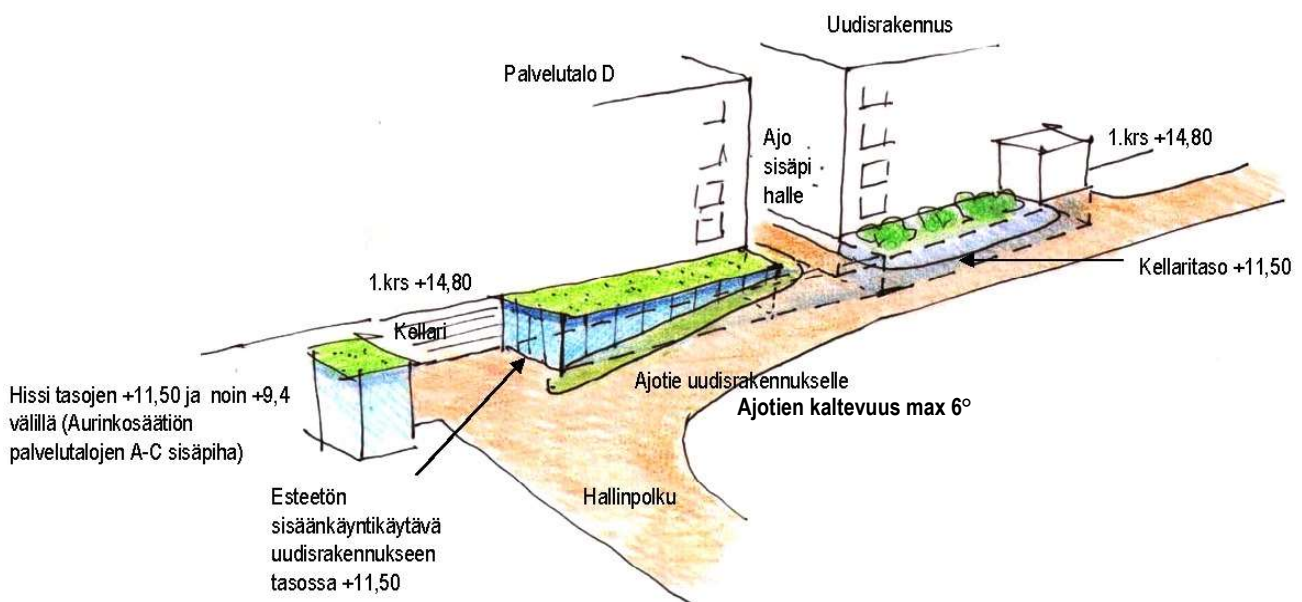
Esteetöntä jalankulkua varten rakennetaan rakennusten viereen käytävä, jonka lattia on tasossa +11,50 (kellarin taso). Käytävä on maan alla uudisrakennuksen vieressä, mutta nousee maan pinnalle v. 2017 valmistuneen palvelutalon D kohdalla. Hallinpolun päätteestä esteetön jalankulkuyhteys jatkuu hissin/tasonostimen kautta palvelutalojen A-C sisäpihatalle (Hallinpolun kaltevuus ei täytä esteettömyysvaatimuksia).

- Ajotietä ei toteuteta kaltevuudella 1:20 vaan enimmäiskaltevuudella 6° (noin 1:10) aina rakennusten välisen kulkuaukon kohtaan. Pääsy rakennusten välistä (ajoyhteys) kuten VE 1:ssä, mutta siten, että kellarien välinen yhteys voidaan toteuttaa.
- Autopaikat järjestetään ulkoalueelle, kuten VE 1:ssä, tämän lisäksi on mahdollisuus kellaripaikoitukseen jos ajoyhteys voidaan sopia palvelutalon D kellarin kautta.

Vaihtoehto 3:

Toimijoiden välisellä sopimuksella esteetön kävely-yhteys järjestetään yhdyskäytävän kautta (esim. 3.krs) palvelutaloon D ja sitä kautta palvelutalojen A-C sisäpihalle. Autopaikat järjestetään sopimuksella kellaritasoon, jos ajoyhteys palvelutalon D kellarin kautta uuden rakennuksen kellariin järjestyy (muussa tapauksessa piha-alueelle).

- Ajotie toteutetaan enimmäiskaltevuudella 6° (noin 1:10) Hallinpolun päätteestä rakennusten välisen kulkuaukon kohtaan. Pääsy rakennusten välistä (ajoyhteys) kuten VE 1:ssä, mutta siten, että kellarien välinen yhteys voidaan toteuttaa.
- Autopaikat järjestetään ulkoalueelle, kuten VE 1:ssä, tämän lisäksi on mahdollisuus kellaripaikoitukseen jos ajoyhteys voidaan sopia palvelutalon D kellarin kautta.



Vaihtoehdoissa 2 ja 3 ajotie uudisrakennukselle toteutetaan Hallinpolun päätteestä enimmäiskaltevuudella 6°, rakennusten välistä järjestetään ajoyhteys sisäpihalle siten, että kellareiden välinen yhteys tasossa +11,50 voidaan toteuttaa.

5.1.3 Mitoitus

- Suunnittelualueen pinta-ala on 2,1852 ha
- YS –korttelia muodostetaan pinta-alaltaan 1,1610 ha, rakennusoikeus: 16130 k-m².
- VP -aluetta muodostetaan: 0,9640 ha
- VL -aluetta: 0,0306 ha
- Katua: 0,0231 ha ja pp-katua: 0,0065 ha
- **Autopaikat:** Koko korttelissa autopaikkoja on järjestetty palveluasunnoille mitoituksella 1AP / 4 asuntoa. Autopaikkoja on nykyään 34 ap, joista 14 on sisäpihalla ja 20 talon D kellarissa. Uuden tontin rakennukseen voidaan sijoittaa enintään noin 60 asuntoa, jolloin autopaikkoja tarvitaan mitoituksella 1ap/4 asuntoa kohden yhteensä 15 kpl. Nämä autopaikat voidaan järjestää uudistontin piha-alueelle osoitetulle pysäköintialueelle.

Muutos:

- Virkistysalue pienenee kokonaisuudessaan: 0,4432 ha
- YS -korttelialue laajenee 0,4409 ha. Korttelin YS kokonaisrakennusoikeus kasvaa 3930 k-m² (Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 12 200 k-m², rakennettu kerrosala tarkistettu).
- katualue laajenee: 23 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen (täydennetään)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialueet

(YS) Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

- Tontin rajat on osoitettu ohjeellisina
- rakennusoikeus ja kerrosluku on ilmoitettu rakennusaloittain. Parvekkeita saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 m verran, ei kuitenkaan virkistysalueen puolelle.
- Uudisrakennukselle on osoitettu rakennusala, joka salli rakennuksen sijoittamisen eri tavoin
 - IV-kerrosta, rakennusoikeus 3700 k-m², kellarin saa rakentaa.
 - Uudisrakennuksen ja viereisen palvelutalo D:n välistä on ohjattu ajoyhteys sisäpihalle (ohjeellinen). Kulkuaukon korkeus vähintään 4,3 m.
 - rakennusala mahdollistaa erilaisia ratkaisuja uudisrakennuksen pohjan muodolle.
 - pääsisäänkäynti järjestetään koillispuolelta
 - oleskelupiha sijoitetaan lounaan puolelle, mäntypuita säästetään, piha ja tonttialue liitetään maisemallisesti puistometsään.
 - Uudisrakennuksen korkeus ja räystään korko noudattavat viereisen palvelutalo D:n vastaavia korkeuksia.
 - pysäköintialue n. 15 autolle.
 - Esteetön kulkuyhteys tulee järjestää uudisrakennuksen pääsisäänkäynniltä Hallinpolun päätteeseen ja edelleen tontin 4 sisäpihan kävelykatokseen, Hallinpolun viereen on osoitettu rakennusala ulkohissiä/tasonostinta varten. (Ks. tarkemmin vaihtoehdot esteettömän kulkuyhteyden järjestämiseksi edellä).

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

(VP) Puisto / Puistometsä. Aluetta hoidetaan siten, että metsä säilyy mahdollisimman luonnontilaisen kaltaisena. Hoitotoimissa huomioidaan alueen arvokkaat luontokohteet ja alueen maisemallisesti arvokas luonne. Jalankulku ohjataan polkuverkostolle.

- Puistoon on osoitettu ohjeelliset rakennusalat avoportaille sekä ohjeellinen polku-reitti.

(VL) Lähivirkistysalue.

- Alueelle on osoitettu osa-alue sähkömuuntamon sijoitusta varten (en). Sähkömuuntamo on mahdollista tarvittaessa siirtää YH-korttelialueen puolelta tälle paikalle.

Katualueet

Hallinpolun katualue

- Hallinpolun päätettä on laajennettu
- katualueen viereen YH -korttelialueen puolelle on varattu osa-alue jalankulun järjestämistä varten (jk).

Alppilanpolku: Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde ylempään kaavatasoon ja kaupungin tavoitteisiin

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Virkistysreittiyhteyksien parantaminen Palomäenpuistossa perustuu yleiskaavan tavoitteisiin.

Asemakaavamuutos lisää palveluasuntotarjontaa ja toteuttaa siten Naantalin ikääntymispoliittisen ohjelman tavoitteita. ”Ikäystävällinen Naantali ” on ohjelma vuosille 2024 -2025. Ohjelma on tehty alun perin vuosille 2021–2024 (KV 15.3.2021 §15), ohjelma on päivitetty ja jatkettu vuoteen 2025 ja se tullaan sisällyttämään vuodesta 2026 eteenpäin kunnan hyvinvointisuunnitelmaan (KH 25.3.2024 § 87). Ohjelman tavoitteita ovat mm:

- *kehitetään ja lisätään palveluasumista*
- *asuinympäristöt ovat esteettömiä, turvallisia ja kauniita ja houkuttelevat liikkumaan.*
- *kiinnitetään huomiota lähipalveluihin ja julkiseen liikenteeseen.*

Asuntojen lukumäärä: Uuden tontin rakennusoikeus on 3700 k-m². Palveluasuntoja voidaan sijoittaa uudisrakennukseen enintään noin 60 kpl.

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakentamiseen

- Uudisrakennuksen rakennusala mahdollistaa rakennuksen sijoituksen usealla eri tavalla. Uudisrakennuksen kerrostasot tulee kaavan yleismääräyksen mukaisesti sijoittaa samalla korotasolle kuin viereisessä palvelutalo D:ssä, jolloin mahdollinen yhdyskäytävä on mahdollista toteuttaa. Yhdyskäytävän alta järjestetään ajoyhteys sisäpihalle, kulkuaukon korkeus tulee olla vähintään 4,3 m.

- IV-kerroksinen uudisrakennus noudattaa katto- ja räystäskorkeudeltaan viereisen v. 2017 valmistuneen palvelutalon vastaavia korkeuksia. Korkeudeltaan uudisrakennus jää Palomäenpuiston puuston latvuserroksen alapuolelle.
- Uudisrakennus muodostaa päätteen palvelutalojen rakennetulle kokonaisuudelle.
- Uudisrakentamisen maisemaa muuttavaa vaikutusta on lievennetty säilyttämällä tonttialueen puustoa sekä määräämällä tonttialueen liittämistä maisemallisesti viereiseen puistometsään (i-ma –määräys).
- uuden tontin koillisrajalla oleva kallioleikkaus (n 5-6 m korkea) varustetaan suoja-aidoin ja istutuksin (sv1). Myös Hallinpolun vieressä oleva maaston tasoero tulee varustaa suojaaidalla/muurilla (sv2).
- Esteettömän jalankulkuyhteyden järjestämiselle kaavaluonnos antaa erilaisia vaihtoehtoja (vaihtoehdot on selostettu kohdassa 5.1). Vaihtoehdoista Ve 1 mahdollistaa uudistontin toimimisen itsenäisenä yksikkönä. Ajotien ja jalkakäytävän järjestäminen kaltevuudella 1:20 edellyttää maan kaivua/kallion louhimista kulkuväylän alueelta (enimmillään n. 1,5-2 m verran alaspäin). Kaikissa vaihtoehdoissa esteetön pääsy Hallinpolun päätteestä on osoitettu ulkohissin/tasonostimen avulla palvelutalojen A-C sisäpihan tasoon.
- Uuden tontin koillisreunalla oleva kallioalue on osoitettu säilytettäväksi (luo-merkintä).

Liikenteelliset vaikutukset

- Ajoneuvoliikenneyhteys järjestetään Hallinpolun kautta uuden rakennuksen sisäänkäynnille ja edelleen paikoitusalueelle. Liikennemäärä Hallinpolulla kasvaa mm. huoltoliikenteen osalta.
- Uudisrakennuksen ja palvelutalon D väliin on osoitettu rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sen kautta voidaan järjestää ajoyhteys sisäpihan suuntaan, yhteys voi toimia pelastustieyhteytenä.
- Autopaikkoja voidaan järjestää uuden tontin pysäköintialueelle n. 15 kpl. Jos autopaikkatarve on suurempi, tulee loput paikat järjestää esim. uudisrakennuksen kellariin.
- Jalankulku: uudisrakennukselta järjestetään esteetön jalankulkuyhteys aina palvelutalojen A - C sisäpihalle saakka, Hallinpolun viereen on osoitettu rakennusala ulkohissiä/tasonostinta varten, koska Hallinpolun kaltevuus ei täytä esteettömyysvaatimuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- YS-korttelialuetta laajennetaan virkistysalueelle, jolloin viherympäristön ala pienenee ja puustoa poistetaan rakennusalueen paikalta.
- Muu Palomäenpuistoalue sekä Alppilanpuisto säilyvät metsäisinä virkistysalueina.
- Uuden tontin koillisreunassa on kallioaluetta, joka säilytetään (luo –merkintä) ja tonttialueen puustoa on osoitettu säilytettäväksi suojeltava puu –merkinnöin, jotta uusi tontti liittyy maisemallisesti virkistysalueeseen, samalla puusto luo viihtyisyyttä asuinympäristöön.
- Edelleen uudisrakentamisen sovittamista ympäröivään viheralueeseen on määrätty tontin reuna-alueiden i-ma –merkinnällä sekä yleismääräyksissä.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

- palveluasunnoille sijainti on keskeinen ja samalla luonnonläheinen ja rauhallinen. Toiminnassa olevan palvelutalokokonaisuuden läheisyys luo mahdollisuudet yhteistoimintaan.
- Asukkaiden omaehtoisen liikkumisen mahdollisuuksia on varmistettu kaavaluonnoksen yleismääräyksellä esteettömän kulkuyhteyden järjestämisestä.

- uudisrakennuksen oleskelualueet voidaan suunnata lämpimän ilmansuunnan puolelle, puistoon päin.
- Yleistä virkistyskäyttöä varten Palomäenpuiston saavutettavuuden kohentamiseksi kaavaluonnokseen on osoitettu ohjeelliset rakennusalat portaikoille Käsityöläiskadun ja Asematorin puolelle. Kävely-yhteydet on osoitettu ohjeellisina. Tavoitteena on, että puistoreittien kulkua selkeytetään siten, että reitit eivät ohjautu tonttialueille.
- Maasto puistoalueella on kivikkoista ja maaston muodot vaihtelevia, esteettömiä puistoreittejä on vaikea toteuttaa.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset (Täydennetään)

5.4.5 Ilmastovaikutukset (täydennetään)

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusaikainen liikenne ja rakennustyö tulevat aiheuttamaan häiriötä. Liikennemäärä Hallinpolulla kasvaa uudisrakentamisen myötä mm. huoltoliikenteen osalta.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Ks. Kaavaluonnoskartta.

5.7 Nimistö

Nimistöön ei aiheudu muutoksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaluonnokseen liittyy esteettömän kulkuyhteyden 1:20 järjestämistä havainnollistavia kuvia (Liite 5).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Sitova tonttijako laaditaan erikseen. Asemakaavamuutos voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomainen tarkkailevat kaavamääräysten toteuttamista lupa-asioiden yhteydessä.