

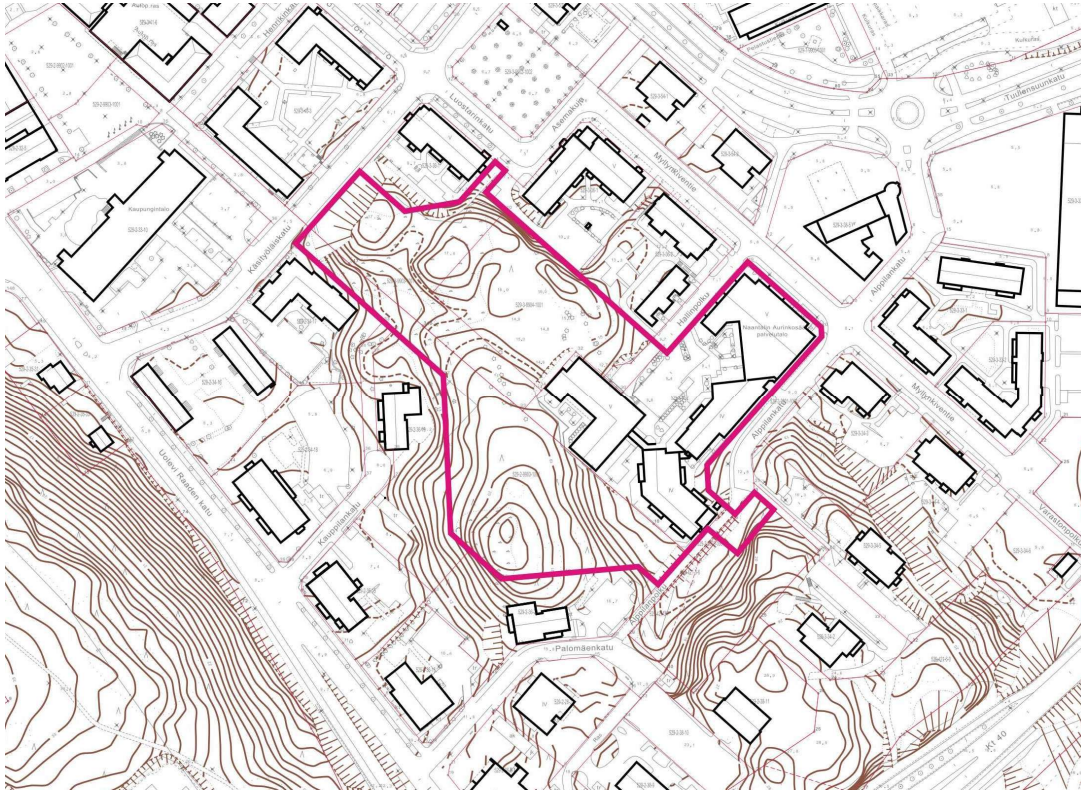
HALLINPOLUN ASEMAKAAVAMUUTOS/EHDOTUS

Asemakaavan selostus koskee 12.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa



Hyväksytty Kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa	Asemakaavan voimaantulo:

Ak-376 HALLINPOLUN ASEMAKAAVAMUUTOS /LUONNOS



Kaavamuutosalueen rajaus.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Hallinpolun asemakaavamuutos (Ak-376) ”

Kaavatyön tavoitteena on lisätä Naantalin keskustaan 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 (Alppilapolku), 3. kaupunginosassa korttelia 56 (YS), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), puistoaluetta (VP), sekä osaa Hallinpolun katualueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan 2. kaupunginosassa puistoalue (VP-1), lähivirkistysalue (VL) ja jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (jk/pp) ja 3. kaupunginosassa osa korttelista 36 (YS), puistoalue (VP-1) 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	24.4.2025	§ 39
kaavaluonnos:	nähtävilläolo MRA § 30	16.5. – 16.6.2025	
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta		
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus		
kaavaehdotus:	julkinen nähtävilläolo AKL § 65, MRA § 27		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus		
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto		

1.5 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.

1.6 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
1.5 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.6 Sisällysluettelo.....	3
1.7 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.8 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.....	11
2.1.4 Maanomistus.....	15
2.2 Suunnittelutilanne.....	15
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	19
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.3.1 Osalliset.....	19
3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
3.3.3 Viranomaisyhteistyö.....	19
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	20
3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	21
3.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	21
3.5 Alustavat luonnokset.....	22
3.5.1 Alustava luonnos (25.5.2022).....	22
3.5.2 Alustavat luonnokset, sijoitusvaihtoehtoja.....	23
3.6 Kaavaluonnos.....	24
3.7 Kaavaehdotus.....	25
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
4.1 Kaavan rakenne.....	26



4.1.1	Esteetön jalankulkuyhteys.....	27
4.1.2	Mitoitus.....	28
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3	Aluevaraukset.....	28
4.3.1	Korttelialueet.....	28
4.3.2	Muut alueet.....	29
4.4	Kaavan vaikutukset	29
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	29
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	32
4.4.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	32
4.4.4	Taloudelliset vaikutukset.....	32
4.4.5	Ilmastovaikutukset.....	32
4.5	Ympäristön häiriötekijät.....	33
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
4.7	Nimistö	33
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
5.2	Toteutuksen seuranta.....	34

1.7 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
6. Luontoselvitys /Tuija Häkkinä (FM), biologi, luontokartoittaja EAT.
7. Rakennusselvitys
8. Hallinpolun kaavamuutoksen esteettömyys- ja ajouratarkastelut Afry Oy 7.11.2025
9. Vuorovaikutusraportti kaavaluonnosvaiheesta

1.8 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ikäystävällinen Naantali -ohjelma vuosille 2024-2025.
- Rakennetun ympäristön esteettömyys Naantalin keskustassa, Sitowise 30.9.2022.
- Turun kaupungin esteettömyysohjeistus (<https://www.turku.fi/esteettomyys>).
- Naantalin kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030.
- Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030, Naantalin kaupunki
- 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 suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

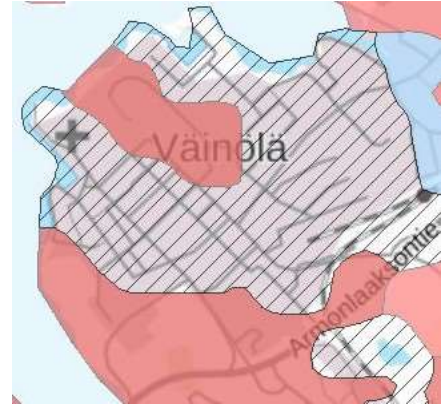
Suunnitteluala sijaitsee Naantalin kaupungin keskusta-alueen kaakkoisosassa. Lähiympäristössä on asuinkerrostalojen korttelialueita ja Asematorin paikoitusalue. Rautatieasema-alue ja K-Supermarket ovat kumpikin noin 300 m etäisyydellä ja kaupungintalo on luoteispuolella.

Suunnittelualaalla 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 kivikkoista, puusto pääosin mäntyvaltaista. Korttelin 36 tonttia 3 vasten on jyrkkä noin 5 m korkea kallioleikkaus. Myös Käsityöläiskadun reunassa on kallioleikkaus, siinä kohden maaston korkeuseroa on noin 12 m. Suunnittelualan pinta-ala on 2,1852 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 kumppareet n. +17,7. Korttelialueen tavoitellun laajentumisalueen kohdalla maasto on suhteellisen tasaista, korkeus-
tasossa +14,8 - + 16,0. Hallinpolun päätteessä maaston korko on +10,6, Aurinkosäätiön piha-alue on tasossa +9.1 - +9,8.

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



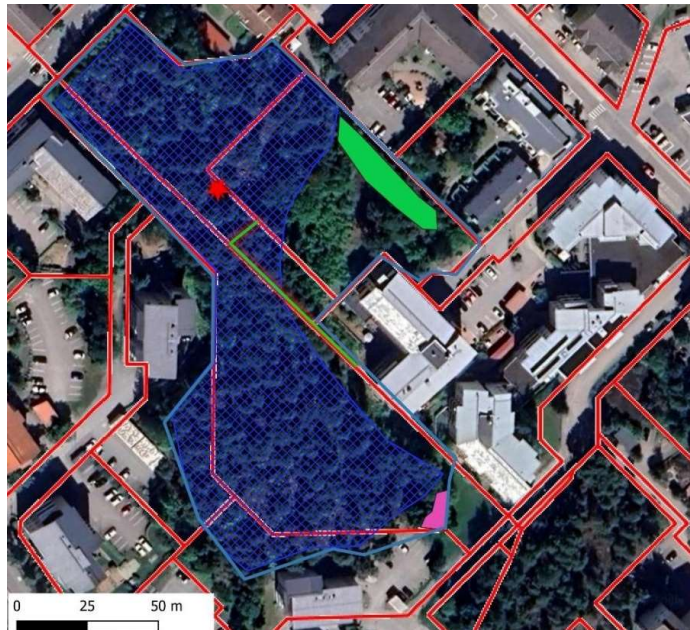
2.1.2

Luonnonympäristö

Luontoarvojen maastokatselmus /Saija Kajala, 10.10.2024 (Liite 4)

Virkistysalue on kalliometsää, puusto on mäntyvaltaista, osa männyistä on vanhoja kilpikaarnaisia ja osa lakkapäisiä kakkärämäntyjä. Maastosta on järeääkin lahoppua ja joitakin pystylahoppuita. Kalliometsän kenttäkerros on tuoretta mustikkatyyppin kangasta, jossa kasvaa mustikkaa ja puolukkaa ja paikoin myös kieloa ja ahomansikkaa, ja kivikkaisilla paikoilla kallioimarretta. Pohjakerroksessa on runsaasti sammalia, kuten seinäsammalta ja metsäkerrossammalta. Kuviolla on joitakin puuksi kasvaneita pihlajia ja vaahteroita sekä nuoria rauduskoivuja, alispuustossa on pihlajaa. Pensaslajistoon kuuluu kataja ja yksittäinen taikanamarja. Lähes 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 tyyppillistä kallioketolajistoa, kuten ahosuolaheinää, keto-orvokkia ja isomak-saruohoa. Yksittäinen huomionarvoinen kasvilajihavainto selvitysalueella oli taimena kasvava ruotsinpihlajayksilö Borkhausenian intermedia, joka on uhanalaisuusluokaltaan vaarantunut, VU (Lähde: Punaisen kirjan verkkopalvelu (laji.fi), 10.10.2024).



- selvitysalue
- ★ iso siirtolohkare
- rakennelma
- luontotyyppi
- kallio / kallioketo
- kalliometsä
- vaahteralehtolaikku

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 syyälinnunhernettä, joka toimii linnunhernetik-kukoin isäntäkasvina.

Luontoselvitys / Luontokartturi Tuija Häkikä (FM), biologi, luontokartoittaja EAT. (Liite 6)

Luontoselvityksessä käytetyt arvoluokat:

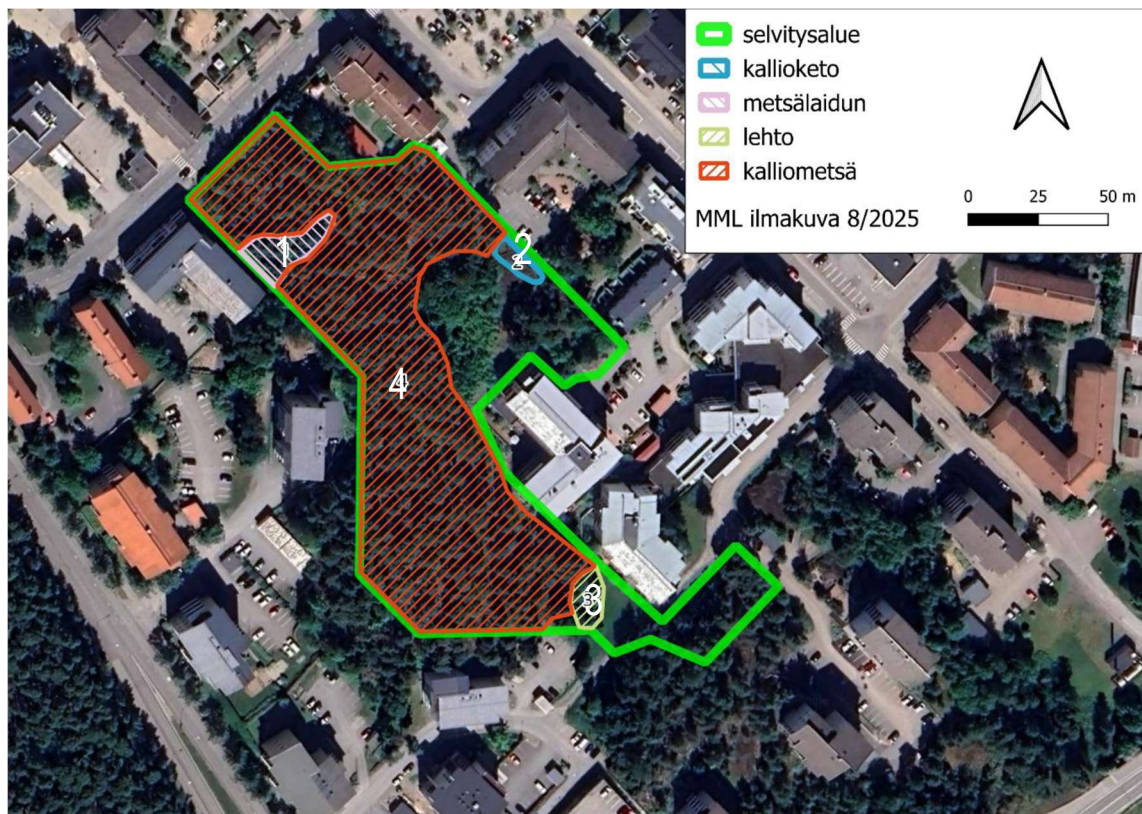
Arvoluokka 1: Lainsäädännöllä turvattu kohde. Kohteet on turvattu lainsäädännöllä, esim. Natura-alueet ja luonnonsuojelulain nojalla perustetut luonnonsuojelualueet, vesilain suojeltujen luontotyyppien esiintymät, tai luonnonsuojelulain nojalla tiukasti suojeltu luontotyyppi.

Arvoluokka 2: Erityisen tärkeä kohde. Kohteet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä, esim. ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeä alue, luonnonsuojelulla suojellun luontotyyppin rajaamaton esiintymä ja luontodirektiivin liitteen 1 luontotyyppin merkittävä esiintymä.

Arvoluokka 3: Monimuotoisuutta turvaava kohde. Kohteet ovat monimuotoisuutta turvaavia kohteita, esim. ekologisen verkoston kannalta tärkeä kohde, uhanalaisten luontotyyppien ja lajien muodostama muu esiintymä tai kokonaisuus ja luontodirektiivin liitteen 1 muu luontotyyppiesiintymä.

Arvoluokka 4: Monimuotoisuutta tukeva kohde. Kohteet ovat muuten huomionarvoisia kohteita, kuten ekologisia yhteyksiä tukeva kohde, alueellisesti uhanalaisten tai silmällä pidettävien luontotyyppien ja lajien esiintymä, lajistollisesti arvokas uusympäristö, Suomen kansainvälisten vastuuluontotyyppien esiintymä, tai yksittäisiä huomionarvoisia, pienpiirteisiä luonnonarvoja sisältävä kohde, kuten yksittäinen suuri tai vanha puuyksilö tai kuollut ja lahoava järeä puu.

Luontoselvityksessä kartoitetut arvokkaat luontokohteet:



Arvokkaat luontokuviot ilmakuvassa, ote luontoselvityksestä/ Tuija Häkikä 2025.

Kuvio 1: sekametsälaidun 0,035 ha

Alueen luoteisosassa on loivassa rinteessä kallioiden välissä kasvillisuudeltaan lähinnä metsälaitumen omaista kasvillisuutta. Alueella on ehkä ollut aikoinaan laidunnusta tai niitettyä pihapiiriä niittykasvilajien perusteella. Kuviolla kasvaa mm. metsäapilaa, ahomataraa, kultapiiskua, ahopäivänkakkaraa, mäkitervakkoa, nurmirölliä, rohtotädykettä, siankärsämöä, kissankelloa, punanataa, kyläkellukkaa, niittynätkelmää, syylälinnunhernettä sekä aholeinikkiä. Näistä

aholeinikki on huomionarvoinen perinnebiotooppilaji. Pensastossa kasvaa pihlajaa, vaahteran-taimia, taikanamarjaa, lehtotuomea ja metsäruusua. Kuviolla kasvaa myös puutarhalajistoa kuten marjatuomipihlajaa, jotakin ruusua sekä tuhkapensasta. Hieman ylempänä kivikkorin-teessä kuvion pohjoispuolella kasvaa myös nuokkukohokkia, joka on myös huomionarvoinen perinnebiotooppilaji.

Kuvion luontoarvot: Arvoluokka 3: monimuotoisuutta turvaava kohde.

Sekametsälaitumet ovat äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi (CR), mutta kuvio on hyvin pieni, hoitamaton, eikä lajistossa ole uhanalaisia putkilokasveja. Kuvio on kuitenkin hyvä jättää luonnontilaan tai mahdollisuuksien mukaan estää umpeenkasvua alueen puutarhametsän hoi-don yhteydessä sekä poistaa puutarhalajistoa, jotta niittylajistolle riittää valoa.

Kuvio 2: karu kallioketo 0,012 ha

Selvitysalueen keskellä koillislaidalla, lähellä kallioleikkauksen reunaa, on pieni kallioketokuvio. Kalliokedolla kasvaa mm. mäkitervakkoa, rohtotädykettä, lampaannataa, metsälauhaa, kelta- ja isomaksaruohoa, kalliokieloa, keto- ja aho-orvokkia, ahosuolaheinää, ahomansikkaa sekä mäkilemmikkiä. Mäkilemmikki on perinnebiotoopeilla huomionarvoinen kasvilaji.

Kuvion luontoarvot: Arvoluokka 3: monimuotoisuutta turvaava kohde.

Karu kallioketo on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi (CR). Kuvio on kuitenkin hyvin pieni ja hoitamaton. Lajistossa on yksi huomionarvoinen perinnebiotooppilaji, ei uhanalaisia putki-lokasveja. Kuvio suositellaan jättämään luonnontilaan mahdollisuuksien mukaan.

Kuvio 3: tuore lehto 0,019 ha

Selvitysalueen kaakkoisosassa alarinteessä ennen nurmikkoaluetta on pieni tuore lehtokuvio. Kuviolla kasvaa mm. vaahteraa, tuomea sekä pihlajaa ja putkilokasveja mm. sinivuokkoa, valkovuokkoa, metsäorvokkia, ahomansikkaa, kissankelloa, metsäapilaa, metsäkastikkaa, nuokkuhelmikkää, mustikkaa, mäkikuismaa, kyläkellukkaa, kieloa, nurmitädykettä sekä syy-lälinnunhernettä. Kuvio on kasvillisuustyyppiltään lähinnä keskiravinteista tuoretta lehtoa.

Kuvion luontoarvot: Arvoluokka 3: monimuotoisuutta turvaava kohde. Tuore keskiravinteinen lehto on vaarantunut luontotyyppi (VU). Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympä-ristö (ML10§): rehevä lehtolaikku. Kuvio suositellaan jättämään luonnontilaan tai hoitamaan lehtona puiston hoidon yhteydessä.

Kuvio 4: Kalliometsä 1,00 ha

Suurin osa selvitysalueesta on kivikkoista ja kallioista, pääosin kuivahkoa ja paikoin lehtomais-takin, mäntyvaltaista kalliometsää (kuvat 1, 2 ja 8). Luontotyyppiltään metsä vaihtelee kuivah-kosta ja tuoreesta kankaasta kuivaan keskiravinteiseen lehtoon. Kalliot ja kivet ovat pääosin sammalpeitteisiä eikä jäkäliä esiinny kovin paljon. Kivikkojen väleissä kasvaa pensaskerrok-sessa pihlajaa ja paikoin katajaa ja pohjakerroksessa on mm. mustikkaa, puolukkaa, metsä-lauhaa, metsäkastikkaa, kieloa, kallioimarretta, paikoin ahomansikkaa sekä syy-lälinnunher-nettä. Alueen puustossa ei näy tuoreita metsänkäsittelyn merkkejä ja metsä on melko luon-nontilainen. Lahopuuta on jonkin verran, niin pysty- kuin maalahoakin. Männyt ovat paikoin vanhoja, kilpikaarnaisia ja lakkapäisiä ja suurimmat yli 30 cm paksuja. Keskiosissa on suuriakin siirtolohkareita. Kuvion eteläosan kallion lounaisrinteellä kasvaa myös kalliokäärmeenpistoyrt-tiä, joka viihtyy meren lähellä lounaisessa ja eteläisessä Suomessa karuilla kallioalueilla, mutta ei juuri esiinny muualla Suomessa. Alueen keskiosissa kalliometsän ja nuoren taimikon välissä kivikossa oli joitakin roskia mm. auton renkaan kumi, nämä olisi hyvä siivota pois alueelta.

Kuvion luontoarvot: Arvoluokka 4: Monimuotoisuutta tukeva kohde.

Kalliometsät ja kuivat keskiravinteiset lehdot ovat silmälläpidettäviä (NT) luontotyyppejä. Kalliometsät ovat myös Suomen vastuuluontotyyppi. Kuvio suositellaan jättämään luonnonti-laan niiltä osin, kuin rakentaminen ei ole välttämätöntä. Alue on pieni, mutta kaunis ja edus-tava metsäalue, jolla on myös virkistysarvoa keskusta-alueella. Metsään pääsy on tällä het-kellä hankalaa, mikä heikentää virkistysarvoa. Metsään voisi tehdä polun ja paremman kulku-väylän kaduilta.

Vieraslajit ja puutarhakarkulaiset:

Kuvioiden 2 ja 4 väliin jäävällä alueella kasvaa tiheään nuorta puuta alueella, jossa on ilmeisesti sijainnut Myllynkone Oy:n 1980-luvulla purettu rakennus ja sen piha-alueet. Alueella kasvaa mm. mäntyä, koivuja, pihlajaa, haapaa, raitaa, pajuja sekä pensaista runsaasti vieraslajeja / puutarhakarkulaisia kuten kultasadetta, marjatuomipihlajaa, viitapihlaja-angervoa, valkokukkaista kurttureusua, puistolehmusta, pensaskanukkaa sekä ruotsinpihlajaa. Ruotsinpihlaja on oletettavasti karannut viereiseltä Luostarinkadun ja Asemakuvan kulmassa olevalta parkkipaikalta, jossa sitä näyttäisi kasvavan. Luonnonvarainen ruotsinpihlaja on uhanalainen kasvi, mutta suurella todennäköisyydellä taimet ovat peräisin lintujen kuljettamista marjoista kaupunkialueelta, jossa ruotsinpihlajaa ja ehkä muitakin pihlajalajeja kasvaa istutettuina. Viitapihlaja-angervo sekä kurttureus on luokiteltu kansallisesti haitallisiksi vieraslajeiksi. Alueella kasvavat myös mm. luultavasti puutarhaperäinen verikurjenpolvi sekä tulokaskasvit rohtomesikkä ja nurmimailanen. Alueelle rakentamiselle ei ole esteitä, lisäksi haitallisten vieraslajien leviäminen on syytä estää.

Puutarhakarkulaisia tai istutettuja kasveja kasvaa alueella muuallakin harvakseltaan. Kallion alapuolella kalliokedon kaakkoispuolella kasvaa puistolehmusta ja kalliokedon luoteispuolella ja kallion laella lähellä reunaa jokin vierasperäinen mänty, mahdollisesti strobusmänty.

Muut lajihavainnot:

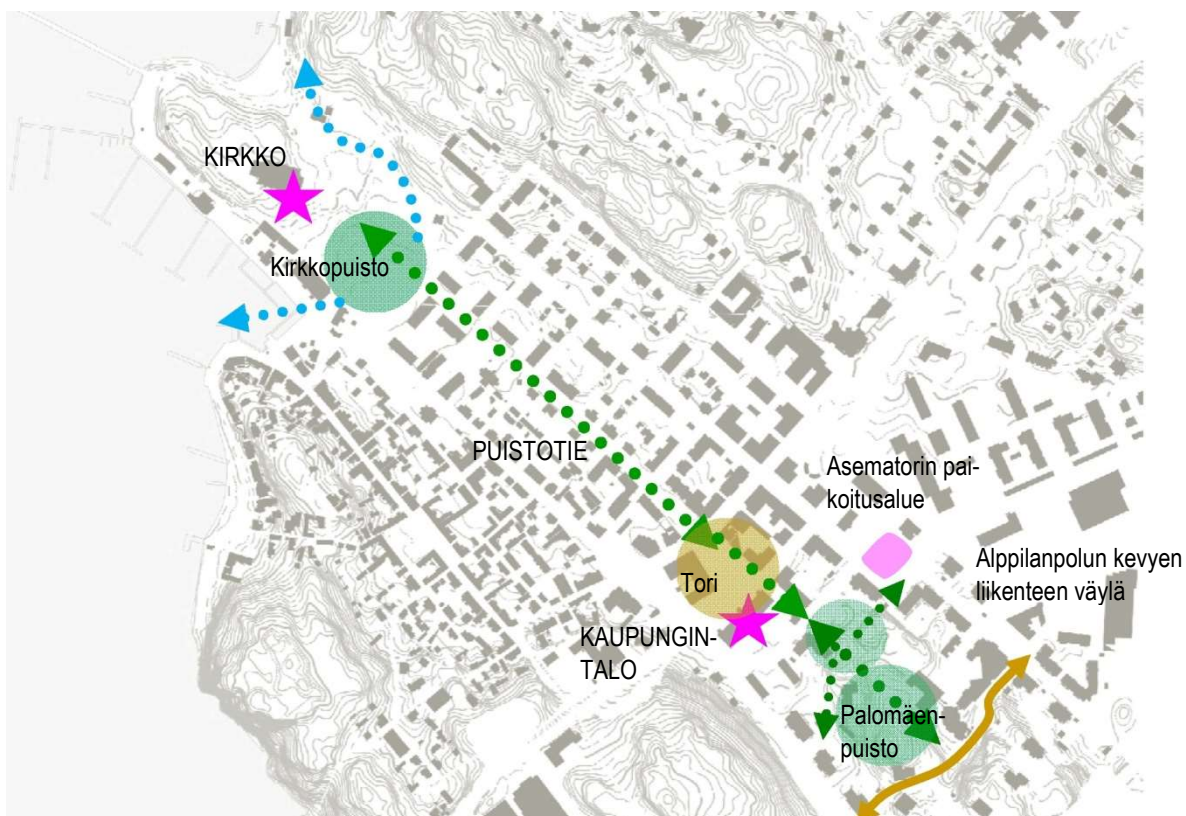
- ei havaintoja syylälinnunherneellä elävästä uhanalaisesta linnunhernetikkukoista.
- ei havaintoja espanjansiruetanasta (vieraslaji).

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. Palvelutalokomaisuuden 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 vehreän akselin, joka yhdistää kirkkoympäristön ja kaupungintalon torialueineen toisiinsa. Palomäenpuisto sijaitsee Puistotien akselin päätteenä kaakossa. Tällä hetkellä akseli päättyy Käsityöläiskatuun ja pääsy siitä suunnasta Palomäenpuiston mäelle on hankalaa.



kookas mäntypuu jyrkänteen vieressä.



Kalliojyrkäne asuinkerrostalotontin puolelta nähtynä. Jyrkänteen alla kasvaa katajapensaita.

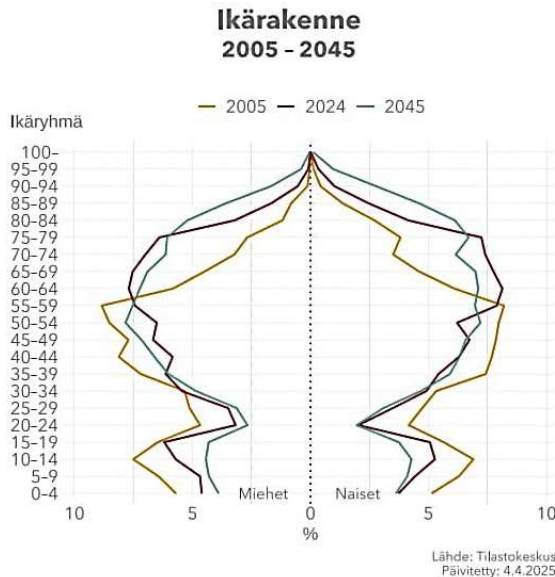


Kuva korttelin laajentumissuuntaan päin. Vasemmalla palvelutalon D julkisivua.

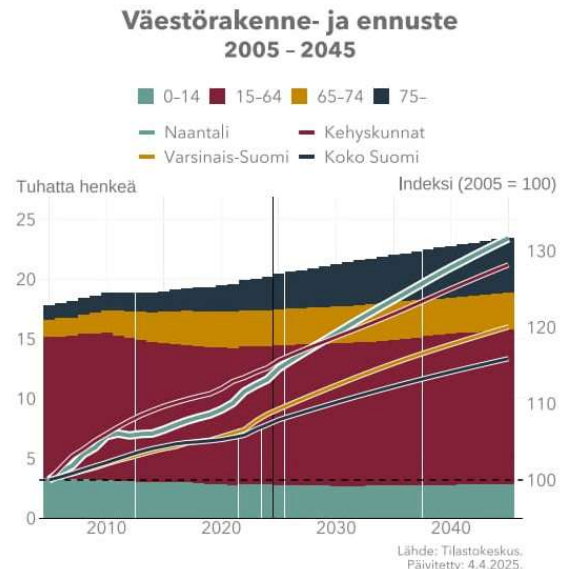
2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Naantalin väkiluku on hienoisessa kasvussa. Vuoden 2025 kesäkuussa Naantalin väkiluku oli 20 312 henkilöä. Naantalilaisista asukkaista alle 15-vuotiaita on 14,2 %, 15-64-vuotiaita 57,4 % ja yli 64-vuotiaita 28,4 % (tilanne 31.12.2024).



Ikärakenteen kehitys Naantalissa (Kuntakortti/Naantalin kaupunki)



Väestörakenne ja ennuste. (Kuntakortti/Naantalin kaupunki).

Yhdyskuntarakenne

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

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen läheisyydessä alle puolen kilometrin etäisyydellä olevat 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.

Virkistys

Kortteli 56 rajautuu Palomäenpuiston virkistysalueeseen (VP, VU). Puistossa on virkistyspolkuja, mutta pääsy puistoon eri suunnista on kallioleikkausten ja korkeuserojen vuoksi hankalaa. Hallinpolun päätteestä on pääsy virkistysalueelle. 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 tehtaan 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 Linjakkadulle*, 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 vuosina 1997- 1998 valmistui talo B. Talo C on valmistunut 2004 - 2005 ja talo D vuonna 2017. Rakennuksissa on seniori- ja palveluasuntoja, joissa asuu yli 200 asukasta. Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen asuinkerrostalot ovat valmistuneet 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa.



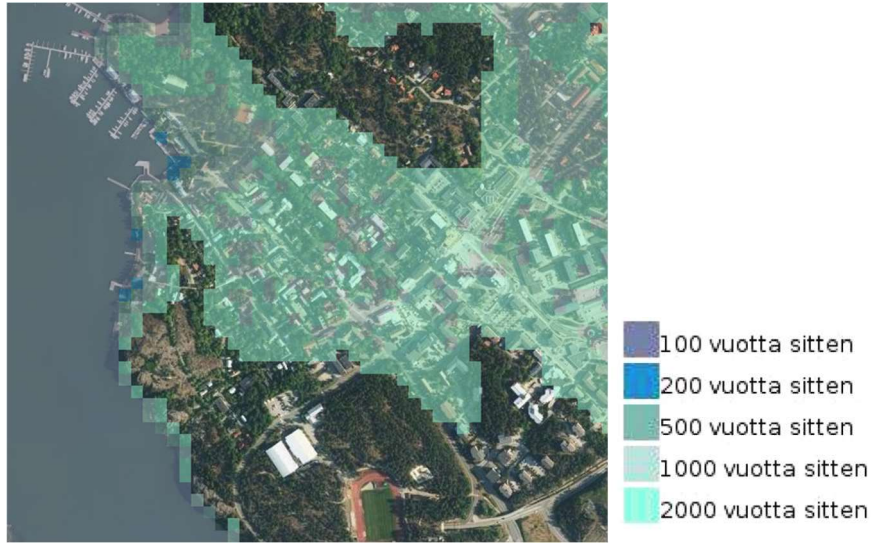
Viistokuva pohjoisen suunnasta. Palvelutalojen rakennukset sijaitsevat Myllykivientien ja Alppilankadun varrella ja Hallinpolun päätteessä, rakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleita. Nuoli osoittaa suunnan, johon korttelialuetta on tavoitteena laajentaa.

Kaupunkikuva Lähiympäristössä on kerrostaloasutusta, kerrostalot ovat 4 – 5 -kerroksisia, ne on rakennettu avoimin korttelirakentein. Palvelutalojen rakennukset ja viereiset kerrostalot Myllykivientien 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:

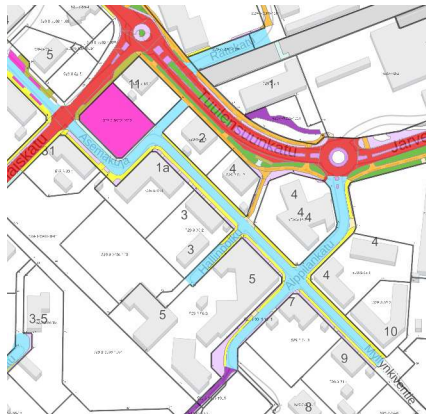


Muinaisrannat (Lounaistieto)

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 molemmiin 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 - C sisäpihalle (Hallinpolun vieressä, 14 AP) sekä palvelutalon D pohjakerrokseen (20 AP), ajo paikoitushalliin on Hallinpolun päätteestä. Autopaikkamitoituksena on käytetty 1 AP/ 4 asuntoa. Läheinen Asematori on yleinen pysäköintialue.



Suunnittelualan pohjoispuolella on Aseman yleinen pysäköintialue (pinkki alue).



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

Esteettömän jalankulun pääreitit

Keskusta-alueelle on laadittu suunnitelma esteettömän jalankulun pääreiteille ja niiden kriteereille (Sitowise, 30.9.2022, hyv. Tekla 22.2.2023 §28). Myllykiventie ja Tuulensuunkatu kuuluvat esteettömän jalankulun pääreitteihin.



Kehitettävät esteettömät jalankulun pääreitit keskusta-alueella/Sitowise 30.9.2022.

Esteettömyys- ja ajouratarkastelu/Afry oy 7.11.2025 (LIITE 8)

Tarkastelussa on tutkittu huolto- ja pelastusliikenteen ja autopaikoituksen toimivuutta ja tilavarauksia, jalankulkuympäristön kehittämistä, esteettömän jalankulun toteutuskelpoisuutta ja liikenteeseen varattujen alueiden tarkempaa mitoitusta Hallinpolulla ja korttelin laajentumisalueella.

Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnallisiin vesi-, hulevesi- ja viemäriverkostoihin sekä kaukolämpö-, tele- ja sähköverkostoihin. YS-korttelialueella ja Hallinpolun katualueella on maanlaisia kaapeleita, jotka tulee ottaa huomioon rakennustöissä.

Ympäristöhäiriöt

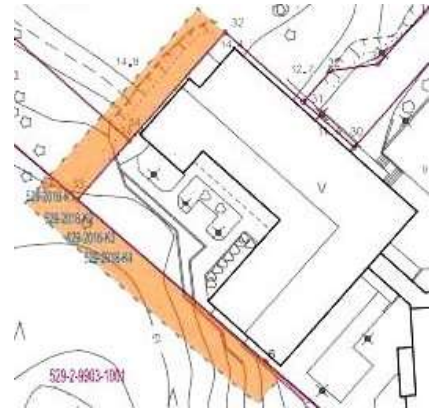
Melu: Koillispuolella on keskustan pääkatuihin kuuluva Tuulensuunkatu ja rautatieasema sijaitsee noin 300 m päässä. Suunnittelualueen ja liikennealueiden välissä on asuin- ja liikennealueita, jotka estävät melun leviämistä liikennealueilta virkistysalueille sekä tavoitellulle korttelialueen laajentumisalueelle.

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

2.1.4. 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.

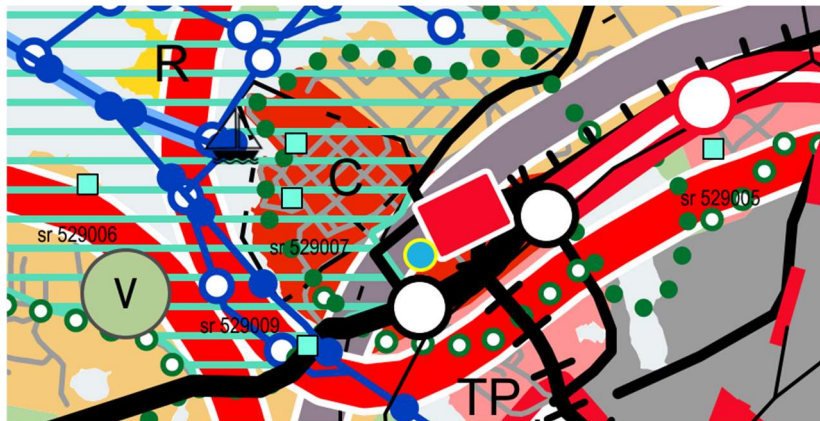
2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 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) suunnittelualueutta 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 saatavuutta 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.

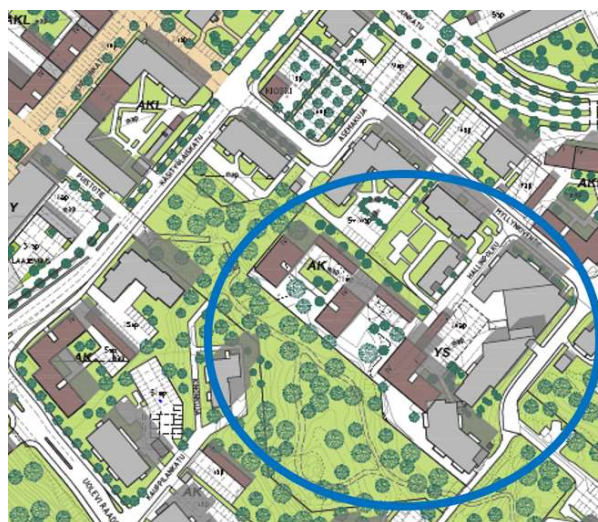
- **Teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealue (harmaa paksu viiva)**
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittämistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävästi liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saatavuus 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 konsultointivyöhyke**
Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoille laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Vyöhykkeelle 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

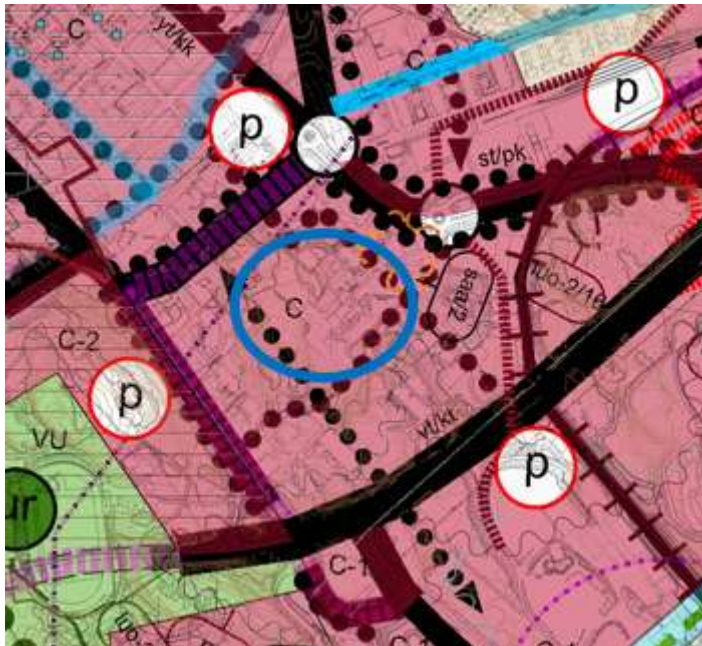
Asemakaavamuutosalue sisältyy Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennemallin 22.4.2013. Rakennemallissa on esitetty alueen täydennysrakentamista: Palomäenpuiston 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 ympäröitynä.

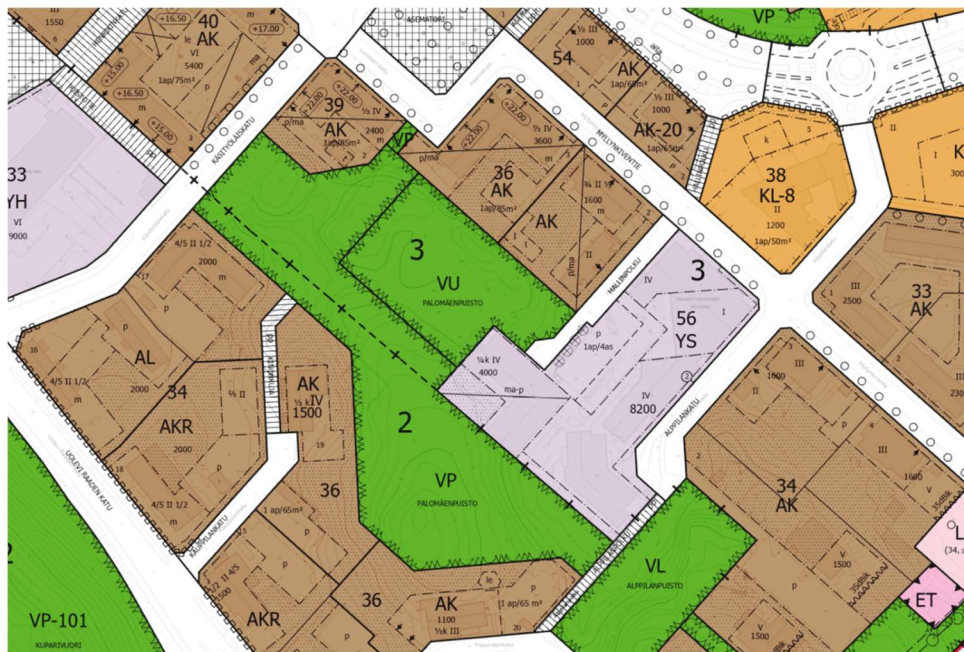
Suunnittelualueetta ja lähiympäristöä koskevat yleiskaavamerkinnät – määräykset:

- **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)**
Huom. Suunnittelualueella ei ole voimassa konsultointivyöhykkeitä.

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 Tuke- sin sekä pelastusviranomaisen lausunto.
- Osayleiskaava ei ole käsitellyt kattavasti alueen rakennussuojelua. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava, että alueen rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialli- set suojeluarvot on selvitetty.

- Palomäenpuiston alueella on voimassa ympäristöministeriön 9.5.1990 vahvistama Keskustan laajenemisalueen asemakaava Ak-188.
- Korttelin 56 ja Hallinpolun alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.2.2013 hyväksymä Aurinkosäätiön palvelutalon asemakaavamuutos II, Ak-328.
- Alppilanpuiston ja Alppilanpolun alueella on voimassa Ak-271 (Hyv. KV 21.1.2002).
- VP-alueella Asematorin lähellä on voimassa Ak-226 (vahv. ymp.min. 7.6.1994).



Ote aiantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 56 on Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Kortteliin saa rakentaa enintään IV - ja ¼ k IV -kerroksisia rakennuksia. Rakennusoikeutta korttelissa on 12200 k-m² ja autopaikanormi on 1 ap/ 4 asuntoa. Palomäenpuiston käyttötarkoitus on osoitettu merkinnöillä urheilu- ja virkistyspalvelu-alue (VU) sekä puisto (VP). Alppilanpuisto on lähivirkistysaluetta (VL) ja Alppilanpolku on jalkakululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).

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

Alue on Naantalın kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä. Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa tonttijako on merkitty ohjeellisenä, alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa eikä suojeilupäätöksiä.

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

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tavoitteena on lisätä Naantalin keskustaan palveluasumiseen tarkoitettua tontti-tarjontaa ja turvata palvelujen kehittäminen edelleen.

3.2 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.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1. Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §). Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat, Naantalin kaupungin vanhusneuvosto, Naantalin vammaisneuvosto.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat)
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Esteettömyyskoordinaattori, Turun kaupunki
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia kaukolämpö
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj

3.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitel-massa. Kaavaluonnoksesta ei jätetty asukaspalautteita.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa on neuvoteltu Aurinkosäätiön edustajien ja Naantalin kaupungin sosiaali- ja terveysten palvelujen sekä teknisten palvelujen toimialojen edustajien kanssa. Kaava-hankkeesta ei ole pidetty varsinaista aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua, mutta kaava-hanke on ollut ensi kertaa esillä jo 30.11.2012 pidetyssä viranomaisneuvottelussa.

Kaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa. Lausunnoissa palautteet koskivat pääasiassa:

- Pelastuslaitoksen ja jätehuollon liikennöintimahdollisuuksia.
- Esteettömän jalankulun järjestämistä ja toimivuutta. Hallinpolun esteettömyyden tavoitetaso ei ole saavutettavissa nykyisten rakenteellisten reunaehtojen vuoksi.
- Luontoarvoja
- Ilmastokestävyyttä

Lausunnot sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteenä (LIITE 9)

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakunta- ja yleiskaavoitus: Alue on keskustatoimintojen aluetta. Yleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Palomäenpuiston läpi luode-kaakko –suunnassa Käsityöläiskadulta Alppilapolulle.

Keskustan rakennemalli: Rakennemalli on Naantali keskusta-alueen koskeva osayleiskaavatasoinen suunnitelma. Rakennemallissa on ratkaistu keskusta-alueen maankäytön ja liikenneverkon kehittämisen periaatteet. Rakennemalli tarkentaa Manner-Naantalin osayleiskaavaa.

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

Palvelurakentamisen tarve: Rakennemallista poiketen esitetään rakennettavaksi palveluasumista tavallisen kerrostalorakentamisen sijaan; palveluasunnot sijoittuvat nykyisen palvelukeskuksen läheisyyteen, mikä antaa mahdollisuuden laajentumiseen ja yhteistoimintaan.

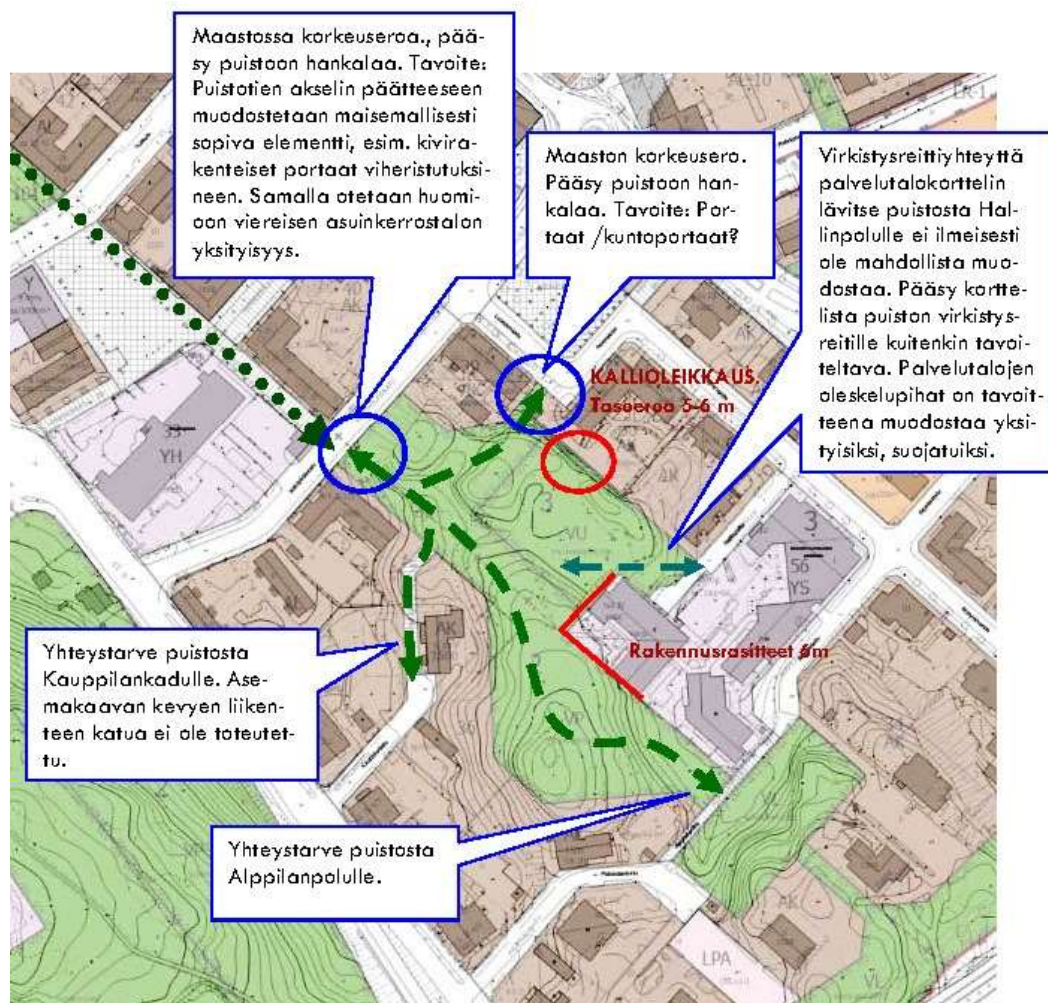
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdettuja tavoitteita:

Luonto: Palomäenpuiston virkistysalue on pääosaltaan mäntypuuvältaista kalliometsää, alueella on louhikkoja sekä muutamia suurempia siirtolohkareita. Kalliometsä on arvioitu luonnon monimuotoisuutta tukeväksi kohteeksi. Virkistysalueen luoteisosassa on pieni metsälaidun, kaakkoisosassa pieni lehtoalue ja koillisreunassa on pieni kallio/kallioketoalue. Metsälaidun, lehtoalue ja kalliokehto ovat luonnon monimuotoisuutta turvaavia kohteita. Alueelta ei löydetty luonnonsuojelulain eikä vesilain mukaisia kohteita eikä uhanalaisia putkilokasveja.

Maisema: Korttelin 56 laajentumisalue sijoittuu maisemarakenteellisesti selännealueen ja vaihettumisvyöhykkeen rajaan. Palomäenpuisto on selännealuetta ja Alppilapuiston korkeimmat kohdat ovat selänteen lakialuetta. Tavoitteita:

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

Virkistys/esteettömyys: Korttelin 56 palvelutalojen oleskelupihat suuntautuvat lämpimään ilmansuuntaan, piha-alueet ovat esteettömiä. Maaston muodot hankaloittavat esteettömien kävely-yhteyksien järjestämistä korttelin laajentumisalueelta Hallinpolulle ja muihin palvelutaloihin. Hallinpolku ei täytä kaltevuudeltaan esteettömyyden vaatimuksia. Palomäen virkistysalue on mäkistä. Tavoitteena on sijoittaa oleskelupiha-alue lämpimään ilmansuuntaan ja etsiä ratkaisua esteettömän jalankulun järjestämiselle korttelialueen sisällä sekä kehittää virkistysalueen saavutettavuutta.



Asemakaavan muutoksen tavoitteita (taustalla asemakaavojen yhdistelmä).

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteena on kohentaa jalankulkuympäristöä ja liikenneturvallisuutta ja varmistaa esteettömän jalankulku-yhteyden toimivuus uudisrakennukselta aina Myllykiventielle saakka. Tavoitteena on muodostaa ramppien kautta kuljettavat välimatkat mahdollisimman lyhyiksi. Tavoitteena on varmistaa huolto-, pelastus- ja jätekeräysliikenteen toimivuus ja tilavaraukset, ehkäistä ympäristöhäiriöiden leviämistä; tonttiliikenteestä aiheutuva häiriö, kohentaa virkistysalueen saavutettavuutta sekä kiinnittää huomiota maisemallisiin tekijöihin, mm. maisemallisesti arvokkaat mäntypuut.

3.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on 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 YS-korttelin laajentumisalueen on mahdollista toimia tarvittaessa myös täysin itsenäisenä yksikkönä.

Uudella tontilla on tavoitteena säilyttää olemassa olevaa puustoa sekä koillislaidassa oleva kalliomuodostelma ja kallioketo. Osalla koillisrajaa oleva jyrkkä kalliroleikkaus varustetaan riittävän turvallisilla suoja-aidoin. Alueen rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömiin jalankulku-yhteyksiin, viihtyisiin oleskelupihoihin ja mm. sisäänkäyntien visuaaliseen havaittavuuteen. Virkistysalueen saavutettavuutta eri suunnista on tavoitteena kohentaa.

3.5 Alustavat luonnokset

3.5.1 Alustava luonnos (25.5.2022)



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

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.

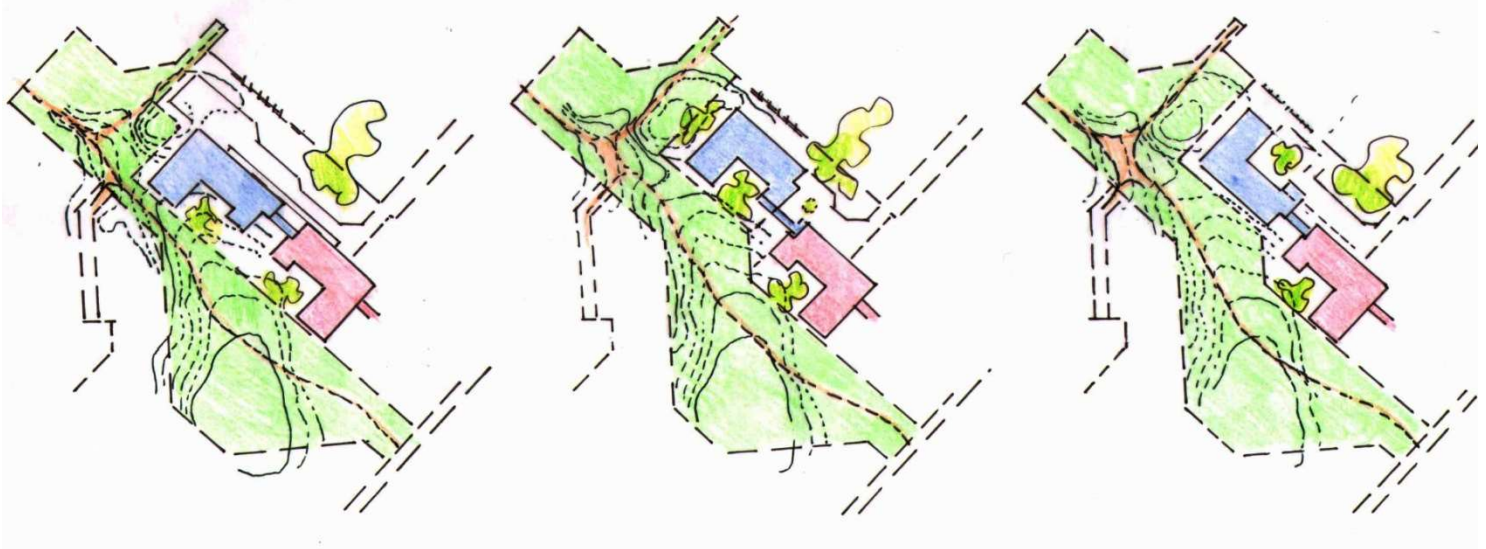
Suunnitelmassa vältetään uusien kallioleikkausten tekeminen, mikä säästää puustoa ja kalliomuodostelmaa. Esteettömien kulkuyhteyksien järjestäminen on ratkaistu sijoittamalla rakennusten välille yhdyskäytävä, josta pääsee hissi- ja luiskaratkaisuin Aurinkosäätien rakennuksen kautta tontille. Ratkaisu edellyttää pysäköintijärjestelyn tavoin yhteistyötä toimijoiden kesken. Uudisrakennuksen sijoitusta vaikeuttaa se, että Aurinkosäätien 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 massoitellussa ja suuntaamisessa, uudisrakennuksen katto- ja räystäskorko kuten v. 2017 valmistuneessa palvelutalossa.
- Uudisrakennuksen oleskelupiha lämpimän ilmansuunnan puolelle. Puistoalue ei saa kaventua liikaa lounaispuolella, ja tonttialueen ja puiston yhteenliittyminen varmistetaan maaston korotasoin ja puustoa säilyttämällä.

3.5.2 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 pääteessä ja muutamia pitkittäispaikkoja 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 lounaispäädyllä kohdalla. Ratkaisu ei huomioi riittäväällä 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 kaakkoispäättyyn, johon ajotie johtaa.
- Autopaikotus ulkona, rakennuksen edustan kääntöpaikan yhteydessä, muutamia pitkittäispaikkoja 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 huomioiksi. Sisäpihan kasvillisuus jatkaa viheralueen kasvillisuutta.
- Uudisrakennus sijoittuu maisemallisesti liian lähelle kallioleikkausta.
- Paikotusalue liian pieni
- ajoyhteys 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 pitkittäispaikkoina 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. Oleskeluparveke kuumaan aikaan varjoisa.
- Mäkimaaston muodot tulevat huomioiksi.
- Asuntojen parvekkeet suunnataan puistoon päin lounaaseen ja luoteeseen.
- ei ajoneuvoyhteyttä sisäpihalle rakennusten välistä katetun kulkuluiskan vuoksi.

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

3.6 Kaavaluonnos

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavaluonnos (päiväys 11.4.2025), joka oli nähtävillä 16.5 –16.6.2025. Suunnittelualueen pinta-ala oli noin 2,1852 ha.

Asemakaavaluonnoksessa YS-korttelialuetta on laajennettu keskustan rakennemalliin ja yleiskaavaan perustuen luoteeseen, nykyisen virkistysalueen tilalle. Uudisrakentamisen enimmäiskorkeus on määritetty viereisen palvelutalon vastaavien korkeuksien mukaan, kerrosluku IV, rakennusoikeus 3700.

Esteettömän jalankulkuyhteyden järjestämiseksi uudisrakennukselta Hallinpolun päätteeseen kaavaluonnoksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa: Jalankulkuyhteys ja ajotie kaltevuudella 1:20, lisäksi osa jalkakäytävästä 1:12,5 kaltevin, katetuin rampein. Toisena vaihtoehtona esitettiin erillisen, rakennusten viereen toteutettavan yhdyskäytävän rakentamista kellaritasossa (korkotaso +11,50). Molemmissa vaihtoehdoissa esteettömän kulkuyhteyden jatko on suunniteltu hissin/tasonostimen kautta nykyisten palvelutalojen sisäpihalla olevaan katokseen ja siitä edelleen Hallinpolun alkuosaan. Kaavasuunnittelussa on kiinnitetty huomiota metsäisen Palomäenpuiston ja korttelialueen yhteensovittamiseen.



Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoskartasta.

3.7 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen alueelle on laadittu luontoselvitys, rakennusselvitys sekä esteettömyys- ja ajouratarkastelu. Kaavaluonnoksesta saatujen palautteiden, lisäselvitysten tuloksien ja tavoitteiden tarkentamisen pohjalta kaavasuunnitelma on kehitelty asemakaavaehdotukseksi. Suunnittelualueen pinta-alaa ei ole muutettu. Kaavakarttaan tehtyjä keskeisiä muutoksia kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen:

KORRTTELIALUEEN LAAJUUS, TONTTIJAKO, VIRKISTYSYHTEYDET

- Korttelialueen pohjoiskulmaa on laajennettu hieman puistoalueelle.
- ajoyhteys -merkintä on muutettu velvoittavaksi. (ajo-2): Ajoyhteys. Alueen kautta tulee toteuttaa vähintään 3,5 m leveä pelastustie.
- Virkistysalueen saavutettavuuden varmistamiseksi on tontin 3 kautta muodostettu yleisen jalankulun pääsy Palomäenpuistoon (ajo-2 reitin jatkeena).

AUTOPAIKOITUS, KÄÄNTÖPAIKKA:

- YS-korttelialueen uuden tontin paikoitusaluetta on muotoiltu siten, että ajoneuvoliikenteen kääntöpaikka (h) ja autopaikoitus (p) on eritelty ja jättepiste (jä) on sijoitettu kääntöpaikan päättyyn. Korttelialuetta on kääntöpaikan mitoituksesta johtuen (kääntyminen peruuttaen) laajennettu luoteeseen.
- Autopaikkoja järjestyy uudelle tontille 12-13 kpl
- Hallinpolun katualuetta on laajennettu jalkakäytävän rakentamista varten ja kadun varteen on muodostettu paikka jalankulun levähdystasanteelle Hallinpolun alkuosaan. Kadun kääntöpaikkaa on laajennettu.

ESTEETÖN KULKUYHTEYS

- Uuden tontin esteetön jalankulkuyhteys sekä ajotie toteutetaan kaltevuudella 1:20. Kaavasuunnitelmasta on poistettu vaihtoehto, jossa esteetön kulkuyhteys järjestettäisiin osittain maanalaista käytävää pitkin Hallinpolun päätteeseen.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- Suojavyöhykkeitä koskevien määräyksien muotoilua on tarkistettu:
Suojav1: Suojavyöhykealue, jolle tulee rakentaa suoja-aita ja/tai -muuri jyrkänteen reunaan vasten. Aita/muurirakennelmalla ja kasvillisuudella tulee ehkäistä liikennemelun leviämistä ja ajoneuvojen valojen kantautumista viereiseen asuinkiinteistöön. Aidan tulee olla rakenteeltaan luja ja pystyjaokkeinen. Alueella kasvavaa mäntypuustoa tulee pyrkiä säilyttämään maisemallisena suojavyöhykkeenä asuinkiinteistöön päin ja jyrkänteen alapuolella kasvava kasvillisuus tulee säilyttää.
Suojav2: Suojavyöhykealue. Jalkakäytävän viereen kaide tai suoja-aita ja alueelle tulee istuttaa kasvillisuutta.
- **Kerrosluku:** Tontin 3 rakennusala jaettu IV- ja II-kerroksiselle rakentamiselle. Tontilla 4 huomioitu rinteeseen sovitettu rakentaminen kerroksena.
- Säilytettävä puu -merkintöjä poistettu. (huolto- ja paikoitusalue laajentunut, katualue leventynyt).
- VP-1-määräystä täydennetty. (VP-1): Puisto / Puistometsä. Aluetta hoidetaan siten, että metsä säilyy mahdollisimman luonnontilaisen kaltaisena. Hoitotoimissa ja kävelypolkujen sijoittamisessa huomioidaan alueen arvokkaat luontokohteet ja alueen maisemallisesti arvokas luonne. Maaston luontaiset piirteet ja muodot tulee säilyttää, maaston merkittävää muokkausta tulee välttää.
- VP-1: ohjeellinen polku muutettu ohjeellinen ulkoilureitti -merkinnäksi.
- luo-alueita rajattu VP-1-alueelle ja tontille 3.
- Kaavamerkintöjen selitteet muutettu vastaamaan Ympäristöministeriön asetusta maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta 311/2024.

YLEISMÄÄRÄYKSET

- **Lisäys:** Rakennuslupahakemukseen tulee pyytää esteettömyyskoordinaattorin lausunto koskien uudisrakennussuunnitelmaa sekä sen teknisiä esteettömyyteen vaikuttavia ratkaisuja.

- **Rakentamistapa, lisäykset:** Tontin 3 uudisrakennuksen kerrostasot sijoitetaan siten, että yhdyskäytävä viereiseen palvelutaloon on mahdollista toteuttaa esteettömänä. Pihasuunnittelussa tulee hyödyntää olemassa olevia luonnonelementtejä ja puu- ja kasvilajeja. Liikenteeseen käytettävät alueet tulee toteuttaa mahdollisimman tilaa säästävänä ratkaisuna, puustoa ei tule tarpeettomasti kaataa. Säilytettäväksi osoitetut puut tulee suojata rakentamistöiden aikana. Louhinnasta syntyviä kiviaineksia on suositeltavaa käyttää tontin ja puiston välisiin tukimuuri- tai vastaaviin rakenteisiin.
- **Hulevedet, lisäys:** Hulevesien johtamisen tavat ja viivytyksratkaisut, mukaan lukien rakennustyömaan aikainen hulevesien hallinta, esitetään rakennuslupaa haettaessa. Tonttialueella vettä läpäisemättömiä päällysteitä suositellaan rakennettavaksi mahdollisimman pienialaisesti ja liikenteeseen käytettävillä alueilla on hulevesiä suositeltavaa imeyttää suodatusrakentein.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten aluetta (YS) on laajennettu luoteeseen virkistysalueen tilalle, kortteliin on muodostettu kaksi ohjeellista tonttia.

Rakennusoikeus ja kerrosluku on ilmoitettu rakennusaloittain, parvekkeet saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2 m, ei kuitenkaan virkistysalueen puolelle. Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa katoksia ja jätesäilytystiloja.

Kortteli yhdistyy viereiseen kortteliin 36. Palomäenpuistoon (VP-1) on osoitettu ohjeelliset rakennusalat portaikoille ja ohjeellinen ulkoilureittiyhteys.

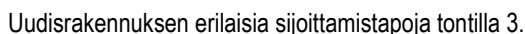
Alppilanpuiston VL-alueelle on varattu osa-alue sähkömuuntamo varten (en). YS-korttelialueelle on osoitettu kohdat, joihin on tarve rakentaa suoja-aita (suojav1 ja suojav2).

YS-korttelin uuden tontin rakennusoikeus on 3700 k-m², kerrosluku IV, kellarin saa rakentaa, mutta sinne ei voida sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Vesikaton ja räystään enimmäiskorkeus sekä kaikkien rakenteiden enimmäiskorkotaso on määritelty viereisen palvelutalon D vastaavien korkojen mukaisiksi. Rakennusala mahdollistaa uudisrakennuksen sijoituksen muutamalla eri tavalla. Uudisrakennuksen kerrostasot tulee sijoittaa siten, että yhdyskäytävä viereiseen palvelutaloon on mahdollista toteuttaa esteettömänä.

Rakennusten välistä on ohjattu ajoyhteys sisäpihalle, kulkuaukon korkeus vähintään 4,3 m. Edelleen ajoyhteyden päätteestä on yleinen jalankulkuyhteys Palomäenpuistoon (yleiselle jalankululle varattu alueen osa).

- Uudisrakennuksen pääsisäänkäynniltä tulee järjestää esteetön jalankulkuyhteys Hallinpolun päätteeseen ja tontin 4 sisäpihalla olevaan yhdyskäytäväkatokseen, Hallinpolun päätteen viereen on osoitettu rakennusala ulkohissiä varten. Esteetön jalankulkuyhteys sekä ajotie uudelle tontille toteutetaan kaltevuudella 1:20. Ratkaisu mahdollistaa uudistontin toimimisen itsenäisenä yksikkönä (ks. tarkemmin kohta 4.1.1 ja Liite 5 havainnekuvat).
- Rakennuslupahakemukseen tulee pyytää esteettömyyskoordinaattorin lausunto koskien uudisrakennussuunnitelmaa sekä sen teknisiä esteettömyyteen vaikuttavia ratkaisuja.
- Tonttialue tulee liittää maisemallisesti viereiseen puistometsään (i-ma –määräys ja yleismääräys).
- Uuden tontin koillisreunalla oleva kallioalue säilytetään (luo-1 -merkintä) ja muu kallioalue on istutettavaa/luonnonmukaisena säilytettävää aluetta (i-s), alueelle on osoitettu säilytettäviä puuyksilöitä.
- Kaavakartan yleismääräyksillä on ohjattu hulevesien hallintaa ja rakentamistapaa.
- Autopaikkamitoitus: 1 ap / 4 asuntoa. Polkupyöräpysäköinti: Alueelle varataan polkupyöräpysäköintipaikkoja 1 pp/ 3 työntekijää.



Esteettömän jalankulun reitti ja yleisen jalankulun yhteys puistoon.

4.1.2 Mitoitus

- Suunnittelualueen pinta-ala on 2,1852 ha
- YS –korttelia muodostetaan pinta-alaltaan 1,1768 ha, rakennusoikeus: 16130 k-m².
- VP-1 -aluetta muodostetaan: 0,9418 ha
- VL -aluetta: 0,0306 ha
- Katua: 0,0295 ha ja jk/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 paikoitusalueelle voidaan järjestää autopaikkoja 12-13 kpl.

Muutos:

- Virkistysalue pienenee kokonaisuudessaan: 0,4652 ha
- YS -korttelialue laajenee 0,4566 ha. Korttelin YS kokonaisrakennusoikeus kasvaa 3930 k-m² (Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 12 200 k-m²).
- katualue laajenee: 86 m².
- Hissi/tasonostin vie talojen A-C sisäpihalla olevalta autopaikoitusalueelta yhden autopaikan.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä palveluasuntojen rakentamismahdollisuuksia ydinkeskustassa ja jo valmiin palvelutalokokonaisuuden yhteydessä.

Kaavaehdotus laajentaa YS-korttelialuetta luoteeseen ja mahdollistaa uuden tontin toimimisen itsenäisenä yksikkönä. Kaavatyössä on kiinnitetty huomiota esteettömän jalankulun toteuttamiseen rinteisessä maastossa sekä yleisen jalankulkuympäristön parantamiseen ja virkistysalueen saavutettavuuteen.

Uudisrakentamisen maisemaa muuttavaa vaikutusta on pyritty lieventämään rajoittamalla rakentamisen korkeutta ja sovittamalla uusi rakentaminen mäntyvaltaiseen kalliometsään istutuksin ja puustoa säilyttämällä.

Paikoituksen ja huoltoalueen järjestäminen ulos tontin pohjoisosaan tuo liikennealueen lähelle viereistä kerrostalotonttia. Liikenteen häiriövaikutuksen leviämisen ehkäisemiseksi tontin koillisrajalle tulee rakentaa muuri- ja suoja-aita sekä istuttaa kasvillisuutta. Kalliojyrkänteen reunalle ja Hallinpolun loppuosan maaston tasoeroon rakennetaan suoja-aita.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialueet

(YS) Terveystienhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten 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 (tontti 3) on osoitettu rakennusala:
 - IV-kerrosta, rakennusoikeus kokonaisuudessaan 3700 k-m², kellarin saa rakentaa, mutta sinne ei voi sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa.
 - Uudisrakennuksen ja viereisen palvelutalo D:n välistä on ohjattu ajoyhteys sisäpihalle. Kulkuaukon vähimmäiskorkeus 4,3 m. Ajoyhteyden jatkoksi on muodostettu yleisen jalankulun yhteys Palomäenpuistoon.
 - rakennusala mahdollistaa muutamia erilaisia ratkaisuja uudisrakennuksen pohjan muodolle.

- pääsisäänkäynti järjestetään koillispuolelta, oleskelupiha sijoitetaan lounaan puolelle, mäntypuita säästetään, piha ja tonttialue liitetään maisemallisesti puistometsään.
- Uudisrakennuksen korkeus ja räystään enimmäiskorot noudattavat viereisen palvelutalo D:n vastaavia korkeuksia.
- Pysäköintipaikat on sijoitettu ulos, autopaikkoja järjestyy enimmillään 12-13 kpl (mitoitus: 1AP /4 asuntoa). Polkupyöräpysäköintipaikka on sijoitettu ohjeellisena Hallinpolun päätteeseen viereen (mitoitus 1 PP/ 3 työntekijää).
- Jätekeräyspiste, huoltoajon kääntöpaikka ja autopaikat on sijoitettu uuden tontin pohjoisosaan.
- Esteetön kulkuyhteys tulee järjestää uudisrakennuksen pääsisäänkäynniltä Hallinpolun päätteeseen ja edelleen tontin 4 sisäpihan kävelykatokseen, Hallinpolun viereen on osoitettu rakennusala ulkohissiä/tasonostinta varten.

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

(VP-1) Puisto / Puistometsä. Aluetta hoidetaan siten, että metsä säilyy mahdollisimman luonnontilaisen kaltaisena. Hoitotoimissa ja kävelypolkujen sijoittamisessa huomioidaan alueen arvokkaat luontokohteet ja alueen maisemallisesti arvokas luonne. Maaston luontaiset piirteet ja muodot tulee säilyttää, maaston merkittävää muokkausta tulee välttää.

- Puistoon on osoitettu ohjeelliset rakennusalat portaille sekä ohjeellinen ulkoilureitti.

(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 katualuetta on laajennettu puuttuvan jalkakäytäväosuuden rakentamista varten ja kadun päätteeseen kääntöpaikkaa on hieman laajennettu. Nykyisten palvelutalojen tonttiliittymän lähelle jalkakäytävän viereen on varattu katualuetta jalankulun levähdyspaikkaa varten. Jalankulkuympäristön turvallisuuden parantamiseksi jalkakäytävä voidaan tarvittaessa varustaa käsijohteella.

Alppilapolku: Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (jk/pp).

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 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.*

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakentamiseen

Uudisrakentaminen jatkaa palvelutalojen korttelialuetta luoteeseen ja muodostaa päätteen useassa vaiheessa rakennettujen palvelutalojen kokonaisuudelle. IV-kerroksisen uudisrakennuksen enimmäiskorkeus noudattaa katto- ja räystäskorkeudeltaan viereisen v. 2017 valmistuneen palvelutalon vastaavia korkeuksia. Korkeudeltaan uudisrakennus asettuu Palomäenpuiston puuston latvuserroksen muodostamaan siluettiin ja osittain hieman sen alapuolelle. Uudisrakennuksen rakennusala mahdollistaa rakennuksen sijoituksen muutamalla eri tavalla.

Uudisrakentamisen maisemaa muuttavaa vaikutusta on lievennetty säilyttämällä tonttialueen puustoa (säilytettävä puu -, ja i-s -merkintä) sekä määräämällä tonttialueen liittämistä maisemallisesti viereiseen puistometsään (i-ma –määräys). Uuden tontin koillisreunan kallio säilytetään (luo-1 – merkintä ja i-s -merkintä).



Uudisrakennuksen sijoittuminen suhteessa Palomäenpuiston puuston latvuserrokseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan Myllykiventien, Hallinpolun ja Alppilankadun varrella. Näkymä koillisesta päin, uudisrakennus sijaitsee nuolen osoittamassa kohdassa.

Kaavaehdotus mahdollistaa yhdyskäytävän toteuttamisen viereiseen palvelutaloon, mutta YS-kortteliin muodostettava uusi tontti voi toimia myös täysin erillisenä yksikkönä. Esteetön ja jalankulkuysteys ulkokautta sekä tonttialueelle järjestettävä autopaikoitus- ja huoltoalue mahdollistavat tontin toimimisen itsenäisenä yksikkönä.

Esteetön jalankulkuysteys järjestetään kaavaehdotuksessa Hallinpolun päätteestä uudisrakennukselle loiventamalla ajotietä ja jalkakäytävää kaltevuuteen 1:20 (5 %). Uudisrakennuksen pääsisäänkäynnin lattian korkotason sijoittamisesta riippuu, syntyykö tarvetta myös katetun luiskaosuuden 1:12,5 (8 %) rakentamiselle. Sijoitettaessa pääsisäänkäynti alempaan korkotasoon, saadaan kaltevan jalankulkuosuuden välimatkaa lyhyemmäksi.

Hallinpolun päätteestä esteetön jalankulkureitti jatkuu ulkohissin/tasonostimen kautta palvelutalojen A-C sisäpihan tasoon ja siellä olevaan katokseen, ja edelleen sitä kautta Hallinpolulle. Hallinpolku ei täytä esteettömyysvaatimuksia, eikä katua ole mahdollista loiventaa. Jalankulkuympäristöä on kohennettu muodostamalla jalkakäytävän viereen levähdystasanne (katualueen levennys). Jalankulun turvallisuutta voidaan jatkosuunnittelun yhteydessä vielä kohentaa rakentamalla käsijohde jalkakäytävän viereen.

Hallinpolun loppuosa varustetaan jalkakäytävällä ja kadun päätteestä muodostetaan yleinen jalankulkuysteys uuden tontin (tontti 3) kautta Palomäenpuistoon.

Uuden tontin ja viereisen kerrostalotontin välissä on noin 5-6 m korkea kallioleikkaus. Jyrkenteen reunaan rakennetaan suoja-aita (suojav1). Myös Hallinpolun vieressä oleva maaston tasoero tulee varustaa suoja-aidalla (suojav2).

Uudisrakentaminen, esteettömän jalkakäytävän, ajotien sekä huolto- ja paikoitusalueen toteuttaminen edellyttää maan kaivua/kallion louhimista.

Vaikutuksia nykyiselle palvelutalokokonaisuudelle:

Talon D luoteispäädyssä olevan porrashuoneen uloskäytävän edessä maanpintaa viedään alemmaksi. Ulko-oven edustaa joudutaan muokkaamaan ja lisäämään tasoeron kohdalle portaatt /kulkuluiska. (ks. kuva alla). Liikennöinti uudelle tontille tapahtuu palvelutalon D vierestä. Liikenteen häiriövaikutusta vähentää ajotien toteutus 1:20 kaltevuuteen, jolloin tien pinta sijoittuu talon D asuinkerroksia alemmaksi. Liikenteen häiriövaikutusta voi lisäksi vähentää julkisivun viereen istutettavalla kasvillisuudella.

Uudisrakennuksen ja palvelutalon D välille voidaan rakentaa yhdyskäytävä. Yhdyskäytävän alta tulee järjestää ajoyhteys sisäpihalle (pelastustie) ja sitä kautta on myös yleisen jalankulun pääsy virkistysalueelle.



Palvelutalo D nähtynä pohjoisesta. Talon luoteispäädyn porrashuoneen edustaa sekä sokkelin vierustaa joudutaan muokkaamaan.

Liikenteelliset vaikutukset

- Ajoneuvoliikennenyhteys järjestetään Hallinpolun päätteestä uuden rakennuksen sisäänkäynnille ja edelleen tontin pohjoisosan paikoitus- ja huoltoalueelle. Huoltoliikenteen kääntöpaikka (h) on mitoitettu ajoneuvon kääntymiselle peruuttaen. Autopaikkoja voidaan järjestää uuden tontin pysäköintialueelle n. 12-13 kpl.
- Uudisrakennuksen ja palvelutalon D väliin on osoitettu ajoyhteys sisäpihan suuntaan, yhteys toimii pelastustieyhteytenä. Rakennukseen jätettävä kulkuaukko tulee olla vähintään 4,3 m korkea.
- Liikennemäärä Hallinpolulla kasvaa erityisesti huoltoliikenteen osalta. Hallinpolun jalankulku-ympäristöä kehitetään.
- Esteetön jalankulkuyhteys: Nykytilanne: Nykyisen palvelutalokokonaisuuden esteettömät sisäänkäynnit toteutuvat talojen A-C sisäpihan kautta, myös talon D esteetön sisäänkäynti on järjestetty tätä kautta. Lisäksi talon A kautta on hissillä pääsy suoraan Myllykiventielle. Hallinpolun kaltevuus ei täytä esteettömyysvaatimuksia.
Kaavaehdotuksessa esteetön jalankulkuyhteys uudisrakennukselta Hallinpolun päätteeseen järjestetään kaltevuudella 1:20 ja siitä edelleen hissintasonostimen kautta palvelutalojen A-C sisäpihalle. Tätä kautta on kulkuyhteys Hallinpolun alkuosaan, johon on varattu paikka istuskelupenkille. Hallinpolun kaltevuus ei täytä esteettömyysvaatimuksia, tarvittaessa jalankulku-ympäristön turvallisuutta kohennetaan lisäämällä käsijohde jalkakäytävän viereen.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- YS-korttelialuetta laajennetaan virkistysalueelle, jolloin viherympäristön ala pienenee. Metsäpuustoa ja metsäkasvillisuutta poistetaan rakennusalueen paikalta noin 1550 m² verran. Kalliometsä on arvioitu luonnonmonimuotoisuutta tukevaksi kohteeksi.
- Muu Palomäenpuistoalue sekä Alppilanpuisto säilyvät metsäisinä virkistysalueina. Palomäenpuistossa olevat luonnonmonimuotoisuutta turvaavat luontokohteet on osoitettu säilytettävänä (luo-merkintä), puiston ulkoilureitit toteutetaan kävelypolkuina arvokkaat luontokohteet huomioiden, maaston luontaiset piirteet ja muodot säilytetään.
- Uuden tontin koillisreunassa on kallioaluetta, joka säilytetään (luo-1 –merkintä) ja muu koillisosan kallioalue on osoitettu istutettavaksi/ luonnonmukaisena säilytettäväksi. Uuden tonttialueen mäntypuustoa on varustettu säilytettävä puu –merkinnöin.
- Edelleen uudisrakentamisen sovittamista ympäröivään viheralueeseen on määrätty tontin reuna-alueiden i-ma –merkinnällä sekä yleismääräyksissä.

4.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

- Palveluasunnoille sijainti on keskeinen ja samalla luonnonläheinen ja rauhallinen. Toiminnassa olevan palvelutalokokonaisuuden läheisyys luo mahdollisuuksia yhteistoimintaan.
- Asukkaiden omaehtoisen liikkumisen mahdollisuuksia on varmistettu kaavaehdotuksen yleismääräyksellä esteettömän jalankulkuyhteyden järjestämisestä. Jalankulkuympäristön kehittäminen Hallinpolulla kohentaa liikenneturvallisuutta.
- Uudisrakennuksen oleskelualueet voidaan suunnata lämpimän ilmansuunnan puolelle, puistoon päin.
- Yleiseen virkistyskäyttöön varatun Palomäenpuiston saavutettavuuden kohentamiseksi kaavaehdotukseen on osoitettu ohjeelliset rakennusalat portaikoille Käsityöläiskadun ja Asematorin puolelle, lisäksi on muodostettu yleisen jalankulun yhteys Hallinpolulta uuden tontin kautta Palomäenpuistoon. Tavoitteena on, että puistoreittien kulkua selkeytetään siten, että reitit eivät ohjaudu tonttien piha-alueille.
- Maasto puistoalueella on kivikkoista ja maaston muodot vaihtelevia, esteettömiä puistoreittejä on vaikea toteuttaa.
- YS-korttelin uuden tontin paikoitus- ja huoltoalueelta kantautuvaa melua sekä ajoneuvojen valojen osumista läheiselle asuinkerrostalotontille ehkäistään muurirakennelmalla ja kasvillisuudella. Kallioleikkauksen jyrkänne varustetaan suoja-aidalla. (suojav1 -määräys).

4.4.4 Taloudelliset vaikutukset

- YS-korttelin laajennusalueen maa on kaupungin omistuksessa.
- Kaavasunnitelmasta aiheutuu hieman Hallinpolun kadun korjaamistöitä; jalkakäytävän ja levähdyspaikan rakentaminen ja kääntöpaikan laajentaminen. Kunnallisteknisen verkoston kehittämisestä mitoitus ja kapasiteetti huomioiden aiheutuu kustannuksia. Uudisrakennukselta muodostettava esteetön jalankulkuyhteys sekä autopaikoituksen ja huollon järjestäminen tonttialueella mahdollistavat tontin toimimisen itsenäisenä yksikkönä.
- Olemassa olevan palvelutalon D porrashuoneen uloskäynnin edustan muutoksesta aiheutuu jonkin verran rakentamiskustannuksia.
- Kiinteistömuodostuksesta aiheutuu jonkin verran kustannuksia.

4.4.5 Ilmastovaikutukset

Ilmaston muutoksen hillinnän ja ilmastolle ja ympäristölle haitallisten vaikutusten minimoimisen kannalta kaavaehdotuksen positiivisia puolia ovat mm:

- Uudisrakentaminen sijoittuu ydinkeskusta-alueelle, palvelujen lähelle.
- Palveluasuntoja lisätään olemassa olevan palvelutalokonaisuuden viereen, jolloin syntyy mahdollisuus yhteistoimintaan. Asukasmäärän kasvu tukee palvelujen säilymistä ja kehittämistä ja vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta tätä kautta.
- Kaavaehdotus toteuttaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntateknistä verkostoa. Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevaan liikenneverkkoon, uuden kadun rakentamistarvetta ei synny. Kunnallisteknistä verkostoa laajennetaan vähäisesti.
- Uudet rakennukset rakennetaan energiatehokkaiksi. Alueen maaperä on rakentamiselle hyvin sopivaa. Maaperän louhinnasta syntyviä kiviaineksia on suositeltu käytettäväksi paikallisesti tontin tukimuureissa ja vastaavissa rakenteissa.
- Uudisrakentamisen tieltä ei jouduta purkamaan olemassa olevia rakennuksia.
- Jalankulkuympäristön kehittämisellä kannustetaan omaehtoiseen liikkumiseen ja kohennetaan liikenneturvallisuutta ja vähennetään näin ajoneuvoliikenteen tarvetta.
- Virkistysalueen asemakaavamääräyksen (VP-1) tarkennuksella turvataan jäljelle jäävän virkistysalueen luonteen säilyminen metsäisenä (aluetta hoidetaan siten, että metsä säilyy mahdollisimman luonnontilaisen kaltaisena, ulkoilureittien sijoittamisessa huomioidaan alueella olevat arvokkaat luontokohteet, maaston luontaiset piirteet säilytetään).

Negatiivisia puolia kaavaehdotuksessa ovat:

- YS-korttelialue laajenee viheralueen tilalle, metsän puustoa ja metsäkasvillisuutta joudutaan poistamaan uudisrakentamisen tieltä erityisesti uuden tontin luoteisosassa, poistettavan metsä laajuus on noin 1550 m².
- YS-korttelin uuden tontin maaperää joudutaan louhimaan rakentamisen, huolto- ja autopaikoitusalueen, ajotien sekä esteettömän kulkureitin kohdalta.
- Kaavasunnitelma ei rajoita uudisrakentamisessa käytettäviä rakennusmateriaaleja. Uudisrakentamisesta aiheutuu päästöjä sen mukaan, mitä rakennusmateriaaleja ja rakennusmenetelmiä alueella käytetään.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusaikainen liikenne, maan louhinta ja rakennustyöt tulevat aiheuttamaan häiriötä lähiympäristöön.

Liikennemäärä Hallinpolulla tulee kasvamaan uudisrakentamisen myötä, erityisesti huoltoliikenteen osalta. Palvelutalon D alimmat asunnot sijaitsevat 1.kerroksessa, uuden tontin ajotien tasoa louhitaan alaspäin, jolloin uuden tontin liikenne ei sijoitu 1.kerroksen ikkunoiden eteen, vaan hieman alemmaksi.

Uuden tontin ajoneuvoliikenteen paikoitus ja kääntyminen aiheuttavat melua. Melun leviämisen ehkäisemiseksi ja ajoneuvojen valojen kantautumisen estämiseen viereiselle asuinkerrostalolle on kiinnitetty huomiota suojavyöhyke 2 -määräyksessä.

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Ks. Kaavaehdotuskartta.

4.7 Nimistö

Nimistöön ei aiheudu muutoksia.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaehdotukseen liittyy havainnollistavia kuvia (Liite 5).

Jatkosuunnittelussa on hyvä kiinnittää huomiota ikäystävälliseen rakentamistapaan:

- esteettömät jalankulkuyhteydet kaltevina ramppeina muodostetaan mahdollisimman lyhyiksi, pitkät luiskat voivat olla fyysisesti vaativia esim. rullatuolilla liikkuvalle.
- Ulkoalueilla jalankulkutason hyvä valaistus, kulkupinnat luistamattomat, tasaiset ja ehjät, liukkauden ehkäisy.
- Kulkureittien kitkapinta pysyy samana, vaikka materiaali vaihtuu.
- Portaat riittävän matalin nousuin.
- Istuskelupaikkoja riittävästi kulkureitin varrelle, viihtyisyys. Tarvittaessa tukikaiteita jalankulkureitille.
- Hälyäänien, kaikuvien äänien ja melun torjunta esim. kasvillisuudella ja julkisivumateriaalilla.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonttijako on ohjeellinen. Sitova tonttijako laaditaan erikseen. Asemakaavamuutos voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluviranomainen tarkkailevat kaavamääräysten toteuttamista lupa-asioiden yhteydessä.

Naantalissa 11.4.2025, 12.11.2025 Anna-Liisa Nisu, kaavoitusarkkitehti YKS-412