

Hallinpolun asemakaavamuutos (Ak-376)

Tekninen lautakunta 26.11.2025 § 114
502/10.02.03/2022

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Anna-Liisa Nisu

Hallinpolun asemakaavamuutos Ak-376 on ollut luonnoksena nähtävillä 16.5 –16.6.2025. Asemakaavatyötä on jatkettu kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen, lisäselvitysten tuloksien ja tavoitteiden tarkentumisen pohjalta. Asemakaavamuutoksen perusratkaisu ja mitoitukset ovat pysyneet samana kuin kaavaluonnoksessa, mutta aluevarauksia ja asemakaavamääräyksien sisältöä on tarkennettu.

Kaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty. Lausunnoissa palautteet koskivat pääasiassa:

- Pelastuskaluston ja jätehuollon liikennöintimahdollisuuksia.
- Esteettömän jalankulun järjestämistä ja toimivuutta. Hallinpolun esteettömyyden tavoitetaso ei ole saavutettavissa nykyisten rakenteellisten reunaehtojen vuoksi.
- Luonto- ja maisema-arvoja sekä ilmastokestävyyttä.

Annetut lausunnot sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 9 (vuorovaikutusraportti, valmisteluvaihe). Lausunnot kokonaisuudessaan ovat oheismateriaalina.

Oheismateriaali: Lausunnot ja mielipiteet

Alueelle on laadittu 12.11.2025 päivätty asemakaavaehdotus, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville.

Liitteet 1-11, tekninen lautakunta 26.11.2025.

Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt keskeiset muutokset

- YS-korttelialueen tontin 3 pohjoisosaa on laajennettu puistoalueelle, ja muodostettu ajoneuvoliikenteen kääntöpaikka, jätekeräyspiste ja autopaikkoja.
- Hallinpolun katualuevarausta on hieman laajennettu ja tontin 3 ajoyhteys -merkintä on muutettu velvoittavaksi. (ajo-2): Ajoyhteys. Alueen kautta tulee toteuttaa vähintään 3,5 m leveä pelastustie.
- Suojavyöhykkeitä (suojav1 ja suojav2) koskevien määräyksien muotoilua on tarkennettu.
- Virkistysalueen saavutettavuuden varmistamiseksi on tontin 3 kautta muodostettu yleisen jalankulun pääsy Palomäenpuistoon (ajo-2 reitin jatkeena).
- Uuden tontin esteetön jalankulkuyhteys sekä ajotie toteutetaan kaltevuudella 1:20. Kaavas suunnitelmasta on poistettu vaihtoehto, jossa esteetön kulkuyhteys järjestettäisiin osittain maanalaista käytävää pitkin Hallinpolun päätteeseen.

- VP-1-määräykseen on lisätty: Maaston luontaisten piirteiden ja muotojen säilyttäminen ja alueen arvokkaiden luontokohteiden (luo-alueet) huomioiminen kävelypolkujen sijoittamisessa.
- **Yleismääräyksiin** on tehty seuraavat lisäykset:
 - Rakennuslupahakemukseen tulee pyytää esteettömyyskoordinaattorin lausunto koskien uudisrakennussuunnitelmaa sekä sen teknisiä esteettömyyteen vaikuttavia ratkaisuja.
 - 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 säästävinä ratkaisuin, 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.
 - 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.
- Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia.

Kaavaratkaisu

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

YH-korttelin uuden tontin kokonaisrakennusoikeus on 3700 k-m², kerrosluku IV ja osassa rakennusala II, kellarin saa rakentaa, mutta sinne ei voida sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Vesikaton ja räystään enimmäiskorkeus sekä kaikkien rakenteiden enimmäiskorkotaso on määriteltävä 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.

Tonttien 3 ja 4 rakennusten välistä on ohjattu ajoyhteys sisäpihalle, kulkuaukon korkeus vähintään 4,3 m. Edelleen ajoyhteyden päätteestä on yleisen jalankulun pääsy Palomäenpuistoon.

Uuden tontin huoltoliikenteen kääntöpaikka, jätekeräyspiste sekä autopaikotus on sijoitettu tontin pohjoisosaan. Kalliojyrkännettä vasten on osoitettu suojavyöhykealue (suoja¹), *jolle tulee rakentaa suoja-aita ja/tai -muuri jyrkänteen reunaa 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.

Uudisrakennuksen pääsisäänkäynniltä tulee järjestää esteetön jalankulkuyhteys Hallinpolun päätteeseen ja tontin 4 sisäpihalla olevaan yhdyskäytäväkatokseen, Hallinpolun päätteeseen viereen on osoitettu rakennusala ulkohissiä varten. Esteetön jalankulkuyhteys sekä ajotie uudelle tontille toteutetaan kaltevuudella 1:20. Ratkaisu mahdollistaa tontin 3 toimimisen itsenäisenä yksikkönä (ks. tarkemmin selostus kohta 4.1.1 ja Liite 5 havainnekuvat). Hallinpolku varustetaan jalkakäytävällä loppuosastaan, jalkakäytävä varustetaan käsijohteella (suojav2) ja kadun alkuosaan muodostetaan jalankulun levähdyspaikka.

Koko YH-korttelissa 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.

Puiston vastaisilla reunoilla tonttialue tulee liittää maisemallisesti viereiseen puistometsään (i-ma- määräys ja yleismääräys). Uuden tontin koillisreunalla oleva kallioalue on osoitettu säilytettäväksi (luo-1 -merkintä). ja muu kallioalue on istutettavaa/luonnonmukaisena säilytettävää aluetta (i-s).

Kortteli yhdistyy viereiseen kortteliin 36. Palomäenpuistoon (VP-1) on osoitettu ohjeelliset rakennusalat portaikoille ja ohjeellinen ulkoilureitti. Alppilanpuiston VL-alueelle on varattu osa-alue sähkömuuntamoa varten (en).

Kaavakartta sisältää yleismääräyksiä koskien mm. rakentamisen energiatehokkuutta. Autopaikkojen mitoitus on 1ap/ 4 asuntoa kohden ja polkupyöräpaikkoja 1 pp/3 työntekijää.

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa on neuvoteltu Aurinkosäätiön edustajien ja Naantalin kaupungin sosiaali- ja terveystalouden sekä teknisten palvelujen toimialojen edustajien kanssa.

Laaditut selvitykset

Kaavatyötä varten on laadittu luontoarvojen maastokatselmus 2024 ja luonnosvaiheen jälkeen on laadittu luontoselvitys, rakennus selvitys sekä esteettömyys- ja ajouratarkastelu.

Lisäksi muita selvityksiä ja ohjelmia kaavatyön taustana ovat Ikäystävällinen Naantali -ohjelma vuosille 2024-2025, Rakennetun ympäristön esteettömyys Naantalin keskustassa ja Turun kaupungin esteettömyysohjeistus.

Asemakaavan aikana tarkentuneet tavoitteet

Tavoitteena on kohentaa jalankulkuympäristöä ja liikenneturvallisuutta ja varmistaa esteettömän jalankulkuyhteyden 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 arvokkaisiin mäntypuihin.

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 uudisrakentamisen tontin on mahdollista toimia myös itsenäisenä yksikkönä.

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

Nimistö

Nimistöön ei aiheudu muutoksia.

Kaavan sallima rakentaminen

YS –korttelin uudelle tontille (tontti 3) on osoitettu rakennusoikeutta 3700 k-m², korttelin kokonaisrakennusoikeus on 16130 k-m². Virkistysalue pienenee 0,4652 ha.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen, se lisää palveluasuntotarjontaa ja toteuttaa siten Naantalin ikääntymispoliittisen ohjelman tavoitteita. ”Ikäystävällinen Naantali ” on ohjelma vuosille 2024 -2025. Virkistysreittiyhteyksien parantaminen Palomäenpuistossa perustuu yleiskaavan tavoitteisiin.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luontoon, sekä sosiaalisia, taloudellisia ja ilmastovaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdassa 4.4.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 12.11.2025 päivätty Hallinpolun asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään MRA § 28 mukaisesti lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat)
- Varsinais-Suomen liitto

- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, esteettömyyskoordinaattori /Turun kaupunki
- 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
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat, Naantalin kaupungin vanhusneuvosto, Naantalin vammaisneuvosto.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.