

Ak-353 ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Selostus koskee 10.10.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemanseudun kaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020 nimellä "Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue".

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
xx	xx	10.11.2025



ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.2 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

Kaavan nimi: Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Asemakaava koskee Naantalin kaupungin (529) rautatiealuetta 529-871-0001-0002, osakiinteistöjä 529-418-0001-0098 ja 529-432-0004-0000, sekä kokonaisuudessaan kiinteistöä 529-418-0001-0048.

Asemakaavan muutos koskee Naantalin kaupungin (529)

3. kaupunginosan katualuetta

7. kaupunginosan korttelia 2, puistoaluetta, katualuetta ja rautatiealuetta (LR ja LRS)

10. kaupunginosan puistoaluetta

11. kaupunginosan puistoaluetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Naantalin kaupungin (529)

7. kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), liikerrakennusten korttelialuetta (KM), puistoaluetta, suojaviheraluetta, yleistä pysäköintialuetta, katualuetta ja rautatiealuetta

8. kaupunginosan katualuetta ja rautatiealuetta

Sitova tonttijako ja tonttijaon muutokset hyväksytään tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelusta vastaa Naantalin kaupungin tekniset palvelut / kaavoitus.

1.3 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta rajaavat lännessä ja etelässä Järveläntie ja Naantalin satamaraide. Kaavoitettava alue ulottuu idässä aina Viluluodon poistettavan tasoristeyksen tasalle asti. Pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu Ratakatuun, asuinkerros- ja rivitalokortteleihin, Presidentinkatuun, Maijamäenpuistoon sekä Viluluodonpuistoon ja Viluluodon omakotitaloalueisiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria.

1.4 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen nimi on Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos.

Väylävirasto (ent. Ratahallintokeskus RKH) on aloittanut kehittämistoimenpiteet Turku-Raisio-Naantali (-Uusikaupunki) rataosuuden saattamiseksi henkilöjunaliikenteen vaatimuksia vastaavalle tasolle. Rataosuus mm. sähköistetään. Naantalin rautatieasemaa kehitetään henkilöliikenteen pääteasemaksi niin, että myös Naantalin sataman mahdolliset tavaraliikenteen vaatimat tavaravaunujen säilytystarpeet huomioidaan. Kaavasunnitelman rinnalla tehdään ratasuunnitelma, jossa määri-



tetään tarkasti raiteiden, asemalaiturin ja teknisten laitteiden sijainti ja muut yksityiskohdat. Ratasuunnitelman hyväksyminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen kaava (Laki liikennejärjestelmistä ja maanteistä 17§).

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa henkilöliikenteen aloittaminen Naantalin asemalla, mahdollistaa tavaraliikenteen järjestelypihan tarvitsemat raiteet aseman alueella, mahdollistaa sujuva saattoliikenne ja liityntäpysäköinti asemalla, järjestää kevyenliikenteen yhteys Kalevanniemen koululle ja liikuntahallille sekä Karvetin suuntaan radan pohjoispuolella. Kaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia uusien kaupallisten palveluiden sijoittumiseksi aseman yhteyteen. Edellä mainitut tavoitteet edellyttävät uuden katuyhteyden rakentamista aseman alueelle Järveläntien kiertoliittymästä ja mahdollisesti myös Kiskokadun suunnasta. Lisäksi tavoitteena on liittää kaupan ja aseman alue keskustan kiinteäksi osaksi muodostamalla kaupunkimainen, myös jalankulkua ja pyöräilyä palveleva viihtyisä liikkumisympäristö sujuvan ajoneuvoliikenteen lisäksi. Kaavatyössä arvioidaan uusien raiteiden, aseman ja kaupan liiketilojen rakentamisen muutoksen vaikutukset.

Tavoitteesta lisätä asumista aseman välittömässä läheisyydessä radan pohjoispuolella on ehdotusvaiheessa luovuttu.



1.5 SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.2	TUNNISTETIEDOT	2
1.3	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.4	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	3
1.5	SISÄLLYSLUETTELO	5
1.6	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	7
2.	TIIVISTELMÄ	7
2.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
3.2	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	8
3.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.2.2	Luonnonympäristö.....	10
3.2.3	Rakennettu ympäristö.....	11
3.2.4	Maanomistus	16
3.3	SUUNNITTELUTILANNE	17
3.3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	22
4.3	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	22
4.4	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	22
4.4.1	Osalliset.....	23
4.4.2	Vireilletulo	23
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	24
4.4.5	Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute	24
4.5	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	25
4.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	25
4.5.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	25
4.5.3	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	25
4.6	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS / LUONNOS.....	26
4.6.1	Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus	27



4.6.2	Kaavaluonnoksen määräykset.....	27
4.6.3	Luonnonsuojelu	28
4.6.4	Palvelut.....	28
4.7	VALMISTELUVAIHEESTA EHDOTUKSEKSI	28
4.8	MUUTOKSET ASEMAKAAVAAN EHDOTUKSEN JULKISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN	29
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS / EHDOTUS	30
5.1.1	Kaavaehdotuksen rakenne ja mitoitus	32
5.1.2	Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä	32
5.1.3	Palvelut.....	33
5.2	EHDOTUSVAIHEEN KAAVAN JA KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	33
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön.....	34
5.2.2	Vaikutukset maisemaan	34
5.2.3	Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkkoon.....	34
5.2.4	Vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen	35
5.2.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen, virkistysmahdollisuuksiin ja palveluihin	36
5.2.6	Vaikutukset elinkeinoelämään, kauppaan ja talouteen	37
5.2.7	Vaikutukset ilmastoon (1, 2 ja 3 hillintä, 4 sopeutuminen)	38
5.2.8	Vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön ja yhdenvertaisuuden kehitykseen	40
5.2.9	Vaikutukset huoltovarmuuteen ja kansalliseen turvallisuuteen	40
5.3	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	40
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	40
5.5	NIMISTÖ	40
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	41
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	41
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	41



1.6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Karttaotteet
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS (10.10.2025)
Liite 4	Naantalin raiteisto- ja matkustajalaituriselvitys (Ramboll 12.9.2022)
Liite 5	Asemapihan maankäytöllinen tarkastelu osana raiteistoselvitystä (Naantalin kaupunki)
Liite 6	Kaupallinen selvitys (6.2.2023 Ramboll Oy)
Liite 7	Luontoselvitys (AFRY 9/2024)
Liite 8	Meluselvitys (Väylävirasto / AFRY päivitetty 6.10.2025)
Liite 9	Tärinä- ja runkomeluselvitys (AFRY)
Liite 10	Ratasuunnitelma (Väylävirasto / AFRY 11/2024)
Liite 11	Asemanseudun katusuunnitelmat (Väylävirasto / AFRY 11/2024)
Liite 12	Ympäristösuunnitelmat (Väylävirasto / AFRY 11/2024)
Liite 13	Vuorovaikutusraportti
Liite 14	Yhteismeluselvitys (Väylävirasto / A-insinöörit 7.10.2025)
Liite 15	Kaavan käsittely / pöytäkirjaote 10.11.2025

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-materiaalista

- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut selvitykset
- Majjamäen liito-oravaselvitys 21.10.2022 / FM Turkkua Korvenpää

2. TIIVISTELMÄ

2.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemanseudun kaavamuutoksen laatiminen on kaavoitusohjelman 2020-2023 ja vuoden 2020 kaavoituskatsauksen mukainen hanke. Kaavahanke on aluksi ollut nimeltään ”Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue”. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Kaavoitusohjelma ja -katsaus on hyväksytty KH 24.2.2020 § 46.

Kaava on kuulutettu vireille 24.2.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 137.

Asemakaavan muutosluonnos (1.4.2024) käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 24.4.2024 § 70. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Yleisötilaisuus pidettiin Naantalin kaupungintalolla 14.5.2024.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 3.5.-3.6.2024 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.



Asemakaavaehdotus (1.11.2024) käsiteltiin teknisen lautakunnassa 15.1.2025 ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostossa 27.1.2025.

Kaupunginhallitus asetti päätöksellään asemakaavaehdotuksen nähtäville 3.2.2025 § 26.

Asemanseudun 1.11.2024 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus pidettiin alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 18.2.-19.3.2025.

Kaupunginhallitus / asemakaavamuutos xx.

Hyväksytty

Kaupunginvaltuusto / asemakaavamuutos 10.11.2025.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uuden henkilöliikenteen rautatieaseman toteuttaminen (LR)-alueella sekä aseman pysäköintialueiden (LP-3) ja uuden kadun toteuttaminen on tarkoitus käynnistää asemakaavan (Naantalin kaupunki) ja ratasuunnitelman (Väylä) vahvistuttua ja kun hankkeelle on valtion rahoitus. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakennuksen laajennus (S-market) ja ratapihan ylittävä jalankulkusilta on tarkoitus toteuttaa vaiheittain tarpeen mukaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.2 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava- ja kaavamuutosalue sijaitsee Naantalin keskustan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualuetta rajaavat lännessä ja etelässä Järveläntie ja Naantalin satamaraide. Kaavoitettava alue ulottuu idässä aina Viluluodon poistettavan tasoristeyksen tasalle asti. Pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu Ratakatuun, asuin-kerros- ja rivitalokortteleihin, Presidentinkatuun, Maijamäenpuistoon sekä Viluluodonpuistoon ja Viluluodon omakotitaloalueisiin.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi nelikerroksinen asuinkerrostalo, jonka katutasossa on liiketiloja. Länsiosassa on myös markettyyppinen päivittäistavarakauppa (S-market) ja siihen liittyen erikoisliikkeitä, mm. Alko ja apteekki. Marketin itäpuolella ratapihan eteläpuolella on laaja asfaltoitu pysäköintialue. Aluetta on käytetty viime vuosina Kailon saarella sijaitsevan Muumimaailman etäpysäköintiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria.

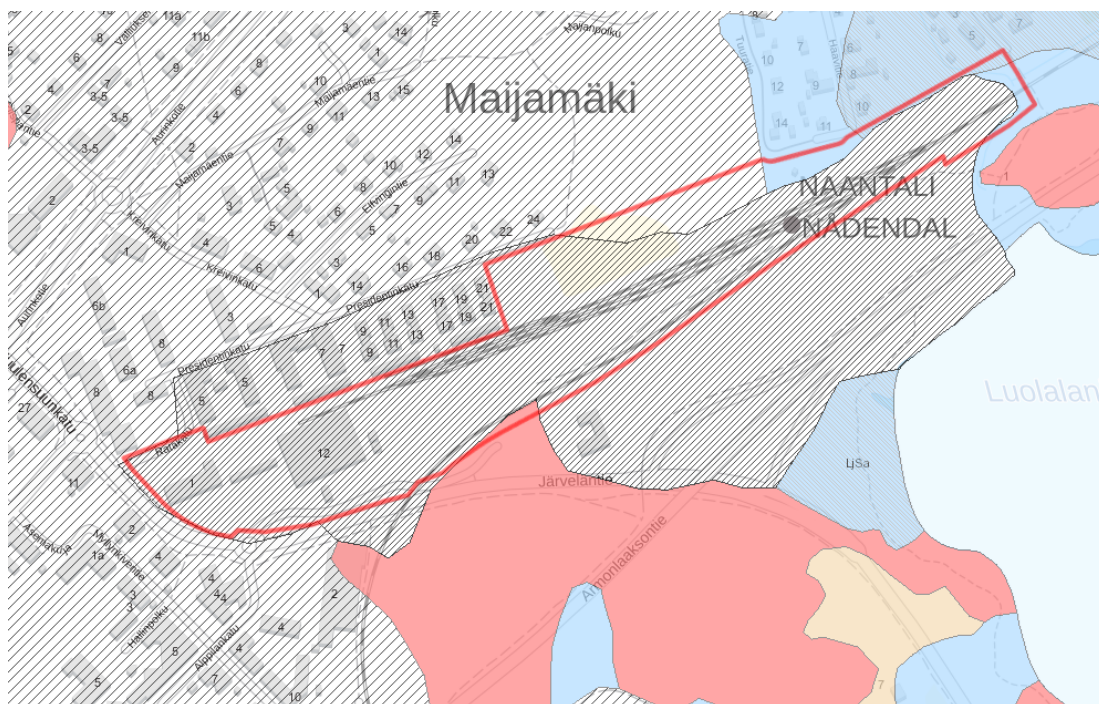
Maisemarakenne

Suunnittelualue on suhteellisen tasaista entistä viljelyaluetta, joka on rakentunut myöhemmin rautatien valmistuttua palvelemaan avoimena ratapihana tavaraliikennettä. Henkilöliikenteen seisake on sijainnut alun perin lähempänä keskustaa, Luostarinkadun kohdalla. Nykytilanteessa ratapihan alue on hyvin avoin, muodostuen pääosin pysäköinti- ja rata-alueista.

Suunnittelualue rajautuu keskiosassa maisemakuvallisesti merkittävään Maijamäen kallioselänteeseen. Selänteellä kasvaa runsaasti vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä. Radan pohjoisreunassa on myös pienempi puustoinen kalliokumpare, jolla on maisemallista arvoa muutoin puuttomalla radan reuna-alueella. Ratapihan lisäraiteiden rakentamisen takia 1970-luvulla osa kallioiden eteläreunasta on jouduttu louhimaan.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pintamaan alla todennäköisesti pääosin savea sekä peruskalliota. Radan, ratapihan ja muilla rakennetuilla alueilla on GTK:n maaperäkartan mukaan täyte- tai määrittelemätöntä maa-ainesta. Tarkemmat maaperätutkimukset on aloitettu ja jatkuvat.



Kuva 1. Suunnittelualueen maaperäkarta: vinorasteri täyte- tai määrittelemätöntä, punainen kallio, sininen savi (GTK).

Topografia

Kaava-alue on suurelta osin korkeusasemassa + 5.00-+6.00, mutta laskee lievästi kohti Viluluotoa noin + 4.00 korkeusasemaan. Suunnittelualueen pohjois-



puolella on Maijamäen mäkialueen metsäinen kallioselänne. Kaava-alueen pohjoisraja sivuaa selänteen eteläosaa, jossa korkeusasema on noin +14.00. Kaava-alueen keskiosassa, Presidentinkadun päään kohdalla, on pieni metsäinen kallio-kumpare, jonka laki kohoaa noin +11 m korkeuteen.

Vesiolosuhteet / Hulevedet

Suunnittelualueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä ei sijaitse pohjavesialueita eikä alueella ole Natura 2000 suojelualueita.

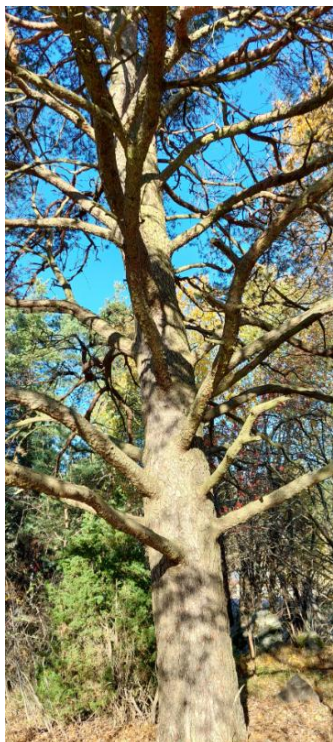
Nykytilanteessa alueen hulevedet johtuvat kolmeen eri suuntaan: Suunnittelualueen länsiosassa on asuin- ja liikekiinteistöjä sekä näihin liittyviä asfaltoituja pysäköintialueita, joiden sadevedet kerätään nykyisellään kaupungin hulevesiverkostoon Tuulensuunkadun suuntaan. Alueen keskellä sijaitsee laaja asfaltoitu pysäköintialue (nk. muumiparkki), jonka hulevedet ohjataan putkea pitkin Luolalanjärveen. Ratapihan pohjoisreunassa on pieni avo-oja, joka laskee alueen itäpäässä virtaavaan Luolalanjärven laskuojaan.

3.2.2 Luonnonympäristö

Ratasuunnittelua ja aseman alueen kaavasunnittelua varten on tehty luontoarvojen perusselvitys. Selvityksen laati vuoden 2024 kesällä alueen suunnittelija-konsultti (AFRY) osana suunnittelusopimusta. Luontoselvitys on tehty alueille, joilla tapahtuu sellaisia maankäytöllisiä muutoksia, että ne saattavat uhata alueen luontoa tai mahdollisia uhanalaisia lajeja.

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole luontoselvityksen mukaan uhanalaisia luontokohteita. Maijamäen puustoiseen kallioselänteeseen kuuluva kapea suikale nykyistä rautatiealuetta kuuluu liito-oravien elinpiiriin ydinalueeseen. Kalliolla kasvaa pääasiassa vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä. Männyt ovat maisemakuvan kannalta arvokkaita.

Radan pohjoispuolella Presidentinkadun päässä on luonnontilainen puuton, melko rehevä niitty sekä luonnontilainen metsittynyt kallio-kumpare. Kumpareella kasvaa huomionarvoisia vanhoja mäntyjä, joiden säilyminen on tavoiteltavaa.



Kuva 2. Presidentinkadun kilpikaarnamäntyjä.

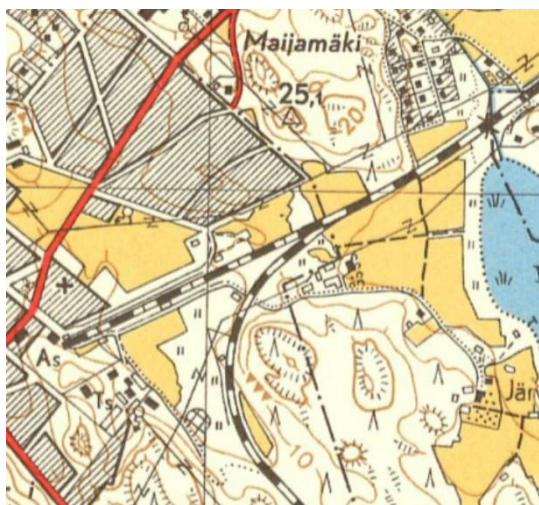
Ratapiha-alueen reunoilla ja ratapihan ja satamaradan väliin jäävällä alueella on kuivat ja paahteiset kasvuolosuhteet. Niillä esiintyy edustavaa ruderaattilajistoa.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

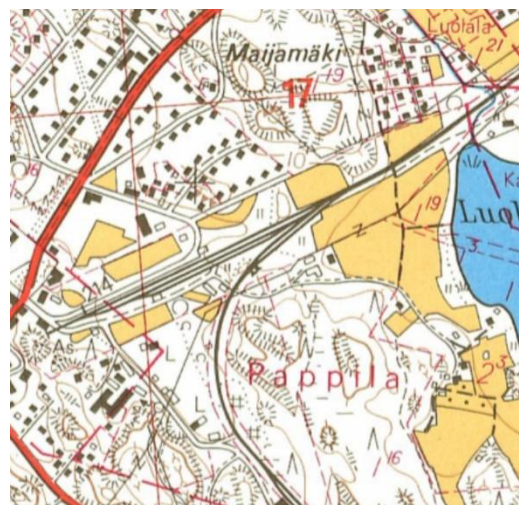
Suunnittelualueen lähiympäristössä lännessä on tiiviisti rakennettuja tai lähivuosina rakennettavia keskustan asuinkortteleita. Välittömästi radan pohjoissivulla on 2000-luvulla rakennettuja nelikerroksisia kerrostalokortteleita sekä kytkettyjen kaksikerroksisten pientalojen kortteleita.

Viluluodossa kaava-alueen pohjoispuolella on 1940- ja 50-luvuilla rakennettujen omakotitalojen korttelialue. Kaava-alueen etelä- ja lounaispuolella on puisia asuinkerrostaloja, huoltoasema sekä liikerakennus (K-market). Kaava-alueen kaakkoispuolella ei ole nykytilanteessa rakennettuja alueita. Uusi E-18 asema-kaava mahdollistaa LPY-korttelin rakentamisen Järveläntie eritasoliittymään.

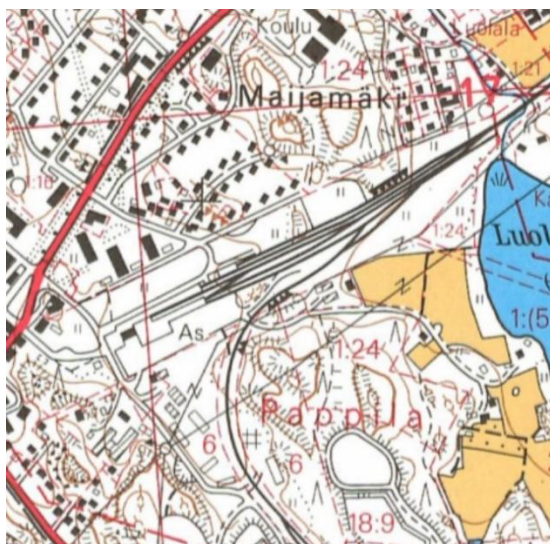
Kuvat 3–6. Kehitysvaiheita karttakuvina:



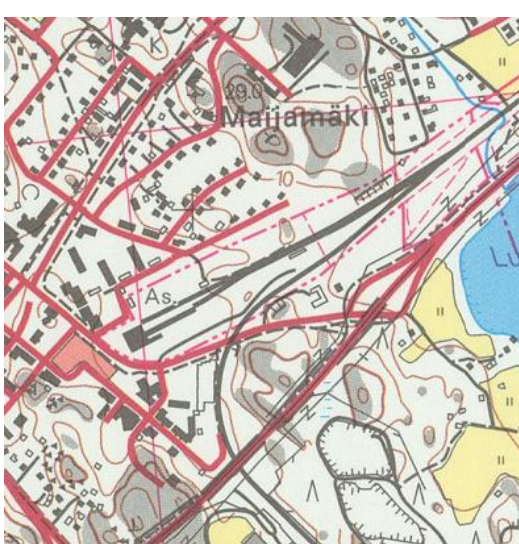
1957



1968



1981



1997

Kaava-alueella, sen lounaispäässä, sijaitsee 2000-luvun alkupuolella rakennettu asuinkerrostalo (As Oy Naantalin Asemanpuisto) sekä Turun Osuuskaupan marketrakennus (S-market).

Kaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat ovat toteutuneet lähes kaikilta osin.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä kulttuuriympäristökohteita. Alueen läheisyydessä, sen itäpuolella, on sijainnut ns. Viluluodon lähde ja terveyskylpylä. Aurinkotien ja Presidentinkadun väliin jäävä omakotitaloalue on melko yhtenäinen ja maisemallisesti merkittävä sen vanhan mäntyvaltaisen puuston vuoksi. Kaavamuutos ei muuta maisemaa tältä osin, mutta tavarajunien uuden säilytysraiteen rakentaminen uhkaa presidentinkadun eteläpuolisen puustoisien kallioleikkureiden vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä.



Palvelut

Kaava-alueen lounaisosassa on liikerakennus, jossa päivittäistavarakaupan (S-market) lisäksi sijaitsevat Alko ja apteekki. Lisäksi AL-korttelissa on pieniä liikkeitä ja yrityksiä mm. R-kioski, Sun Jalat (jalkaterapeutti), Mehiläinen (terveyspalvelut), Leana (tilitoimisto).

Marketrakennuksen eteläsivulla on polttoaineenjakuasema (ABC).

Ratakadulla sijaitsee taksiasema (Taxidata).

Asuminen

Kaavamuutosalueella on yksi 2000-luvun alkupuolella rakennettu nelikerroksinen asuinkerrostalo (As Oy Naantalin Asemanpuisto).

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsevassa liikerakennuksessa sijaitsee päivittäistavaraliike (S-market), Alko ja apteekki. AL-korttelin asuinkerrostalon katutasen liiketiloissa on liikkeitä ja palveluyrityksiä; R-kioski, Sun Jalat (jalkaterapeutti), Mehiläinen (terveyspalvelut), Leana (tilitoimisto). Lisäksi KL-1 korttelissa on ollut kesäaikana Muumimaailman etäpysäköintipaikka.

Ratakadulla sijaitsee taksiasema Taxidata.

Virkistys

Kaava-alueella on tällä hetkellä virkistykseen osoitettuja alueita, Asemanpuisto (VP) ja Maijamäenpuisto (VP).

Maijamäenpuiston mäkialueen merkitys lähivirkistysalueena on merkittävä. Lähi-alueen asukkaiden, koulun ja päiväkodin on mahdollista käyttää aluetta ulkoiluun.

Alueen eteläpuolella sijaitsee Luolalanjärven ympäri kulkeva ulkoilureitti, joka on vilkkaassa käytössä.

Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet ympäristöön muodostuvat pääosin jalankulku- ja pyöräteistä.

Liikenne

Alueen eteläpuolitse kulkee Aurinkotieltä Armonlaaksontielle johtavat Tuulen-suunkatu sekä Järveläntie.

Nykytilanteessa linja-autoreittien pysäkit sijaitsevat noin 300–350 m päässä Aurinkotiellä.

Kaava-alue tulee sijaitsemaan kaupungin tärkeimmässä joukkoliikenteen solmukohdassa, jonka muodostavat tuleva linja-autoasema sekä tämän kaavamuutoksen mahdollistama tuleva henkilöliikenteen juna-asema.



Kaava-alueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle ei ole nykytilanteessa varattu yleisiä katualueita. Liikenne Muumimaailman etäpysäköintipaikalle on tapahtunut S-marketkiinteistön kautta (KMK).

Kaava-alueen kehittämiseen vaikuttaa jonkin verran myös Armonlaaksontien tulevat ratkaisut. Järveläntien eritasoliittymän yleissuunnitelma on laadittu osana Turun kehätien (E 18) parantamissuunnitelmaa ja toteuttamisaikataulu tarkentuu myöhemmin. Asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 2.1.2024.

Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä on nyt useita reittejä marketrakennukseen; yksi pohjoisesta Presidentinkadulta rata-alueen poikki, yksi Ratakadun päästä, yksi osittain katettu jalankulkureitti Tuulensuunkadulta arkadia pitkin sekä yksi Järveläntien kiertoliittymän suunnasta.



Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesiverkostoon.

Sähköverkkoyhtiönä on Naantalin Energia Oy, teleoperaattori Elisa, verkko-operaattorina Suomen Erillisverkot Oy ja kaukolämmön jakelijana toimii Oy Turku Energia

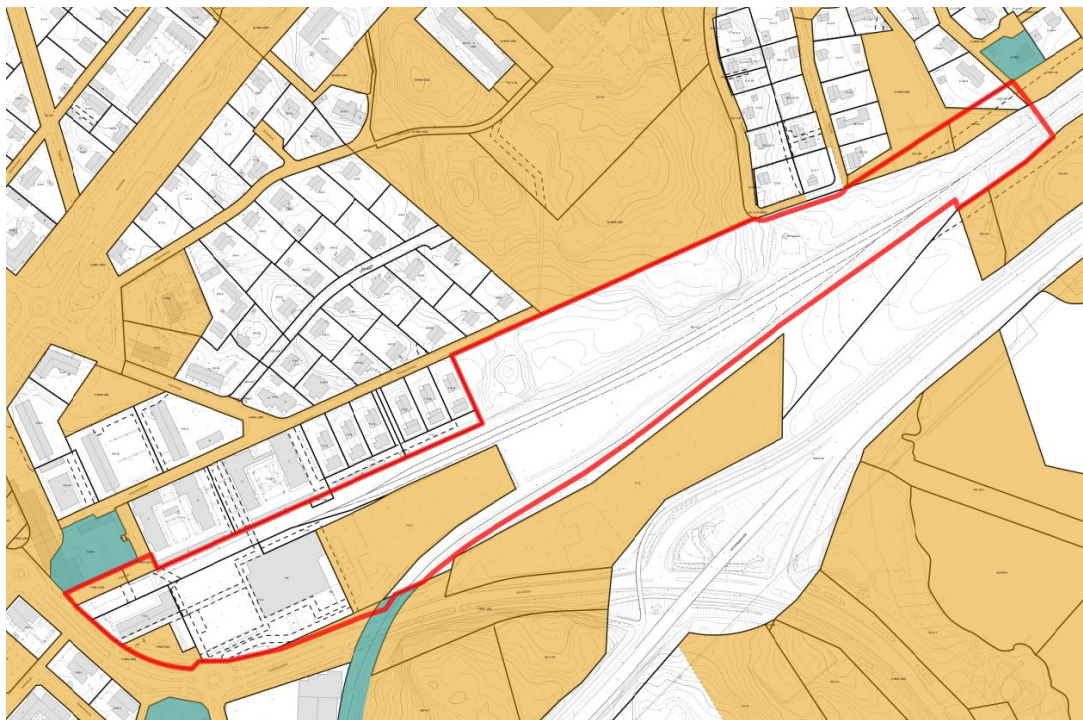
Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavassa merkitylle liikennemelualueelle.

3.2.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on vain pieneltä osin kaupungin omistuksessa. Katualueet (Ratakatu, Järveläntie) sekä sataraiteen omistaa Naantalin kaupunki. Kaupunki omistaa niin ikään kiinteistön 529-007-0002-0003 (Muumiparkki). Virkistysalueita omistavat sekä kaupunki (Asemanpuisto) että valtio (kaistale Maijamäenpuistoa).

Suurin maanomistaja on valtio, joka omistaa rautatiealueet. Muita omistajia ovat Turun Osuuskauppa (S-marketkiinteistö) ja As Oy Naantalin Asemanpuisto, joka omistaa asuin-, liike- ja toimistokiinteistön 529-007-0002-0001. Kaava-alueella sijaitsee myös yksityisessä omistuksessa oleva pienehkö kiinteistö 529-418-0001-0048. Kiinteistöä käytetään nykytilanteessa viereisen omakotitalon pihana.



Kuva 8. Maanomistus 2024 / Kaupungin maat keltaisella, vuokralla olevat merkitetty turkoosilla.



3.3 SUUNNITTELUTILANNE

3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

<https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto/valtakunnalliset-alueidenkayttotavoitteet>

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

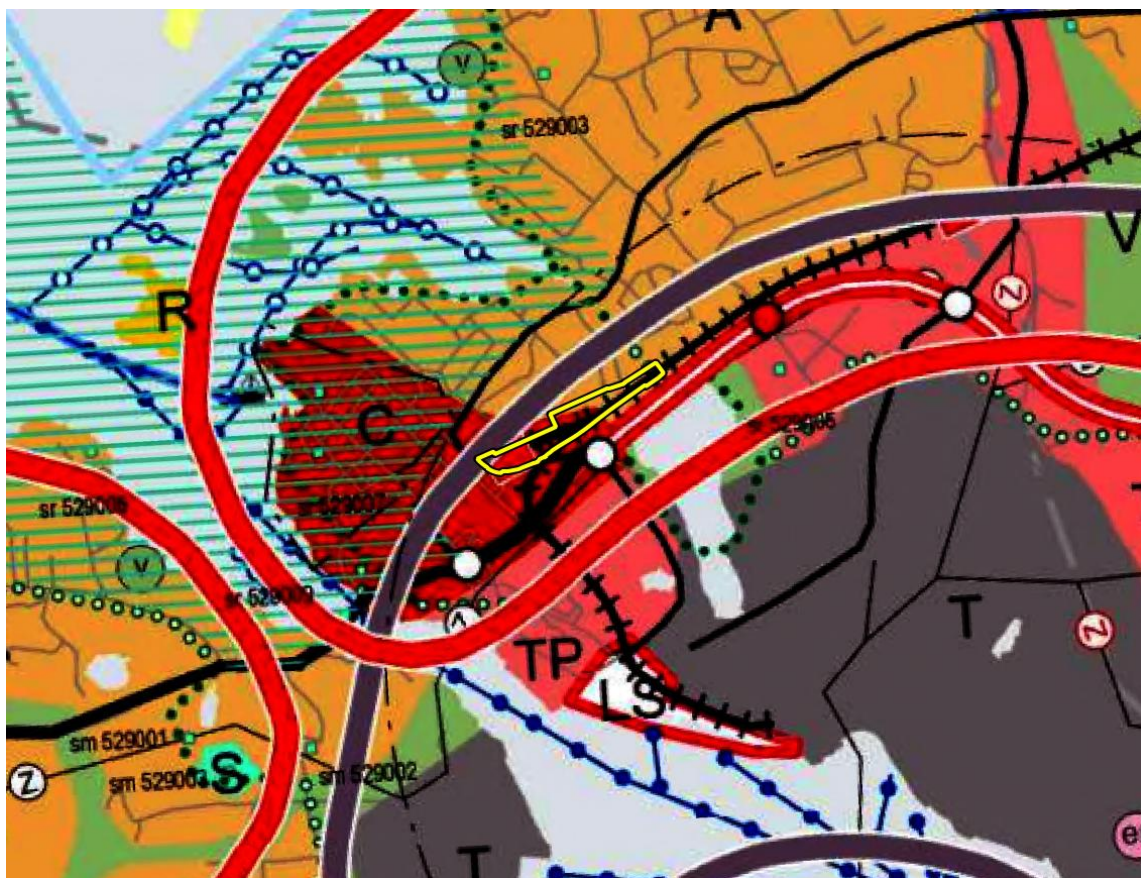
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava>

Maakuntavaltuustossa 11.6.2018 hyväksytyssä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan (TPLMK) mukaisesti alue kuuluu sekä kaupunkikehittämisen, että teollisuuden ja logistiikan kohdealueeseen. Suunnittelualueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaavia merkintöjä: keskustatoimintojen alue (C), taajamatoimintojen alue (A), työpaikkatoimintojen alue (TP). Lisäksi alueelle on merkitty yhdystie, rautatie ja -asema.

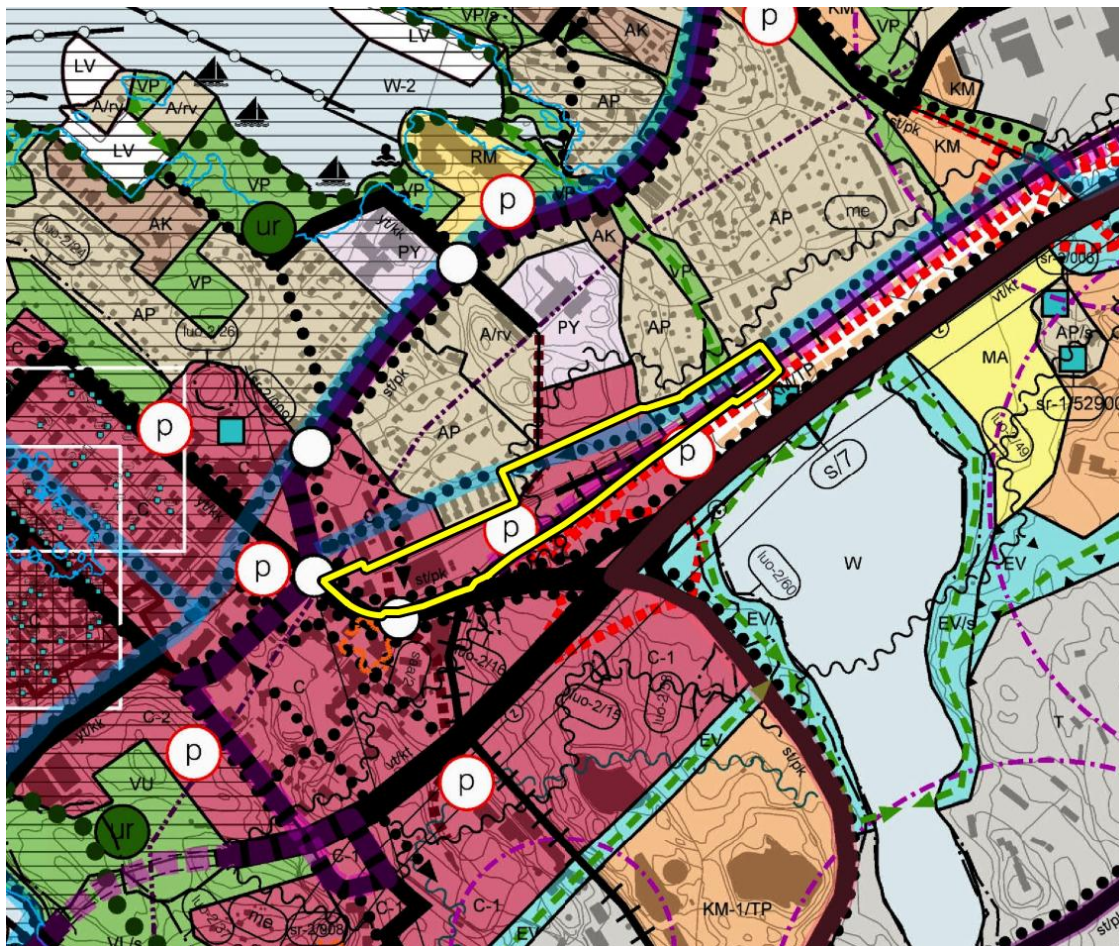
13.9.2021 vahvistetussa Luonnonarvojen ja -varojen MK:ssa ja Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (TKSMK) kaavoitettavalle alueelle on edellä lueteltujen lisäksi osoitettu virkistysalueen yhteystarve.



Kuva 9. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajausta keltaisella viivalla.

Manner-Naantalin osayleiskaava

Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.1.2017 Manner-Naantalin osayleiskaavan. Osayleiskaavapäätös on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 4.10.2018.



Kuva 10. Manner-Naantalin osayleiskaava. Alueen rajausta keltaisella viivalla.

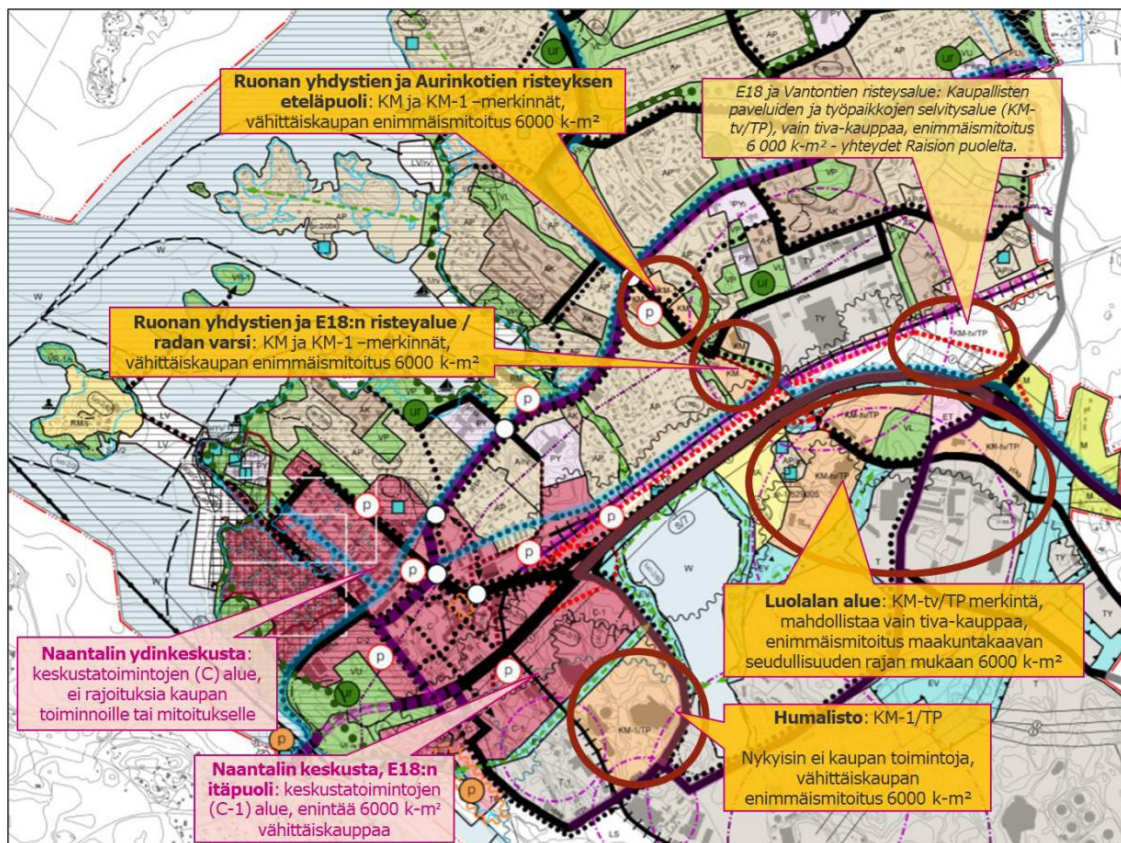
Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty pysäköintiä (p) sekä kevyen liikenteen väyliä ja niiden kehittämistarpeita. Radan varteen on osoitettu kevyen liikenteen laatuikäytävän yhteystarve, nykyisen S-marketin kohdalla pohjoiseteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve. Nykyisen ratapiha-alueen läpi on merkitty myös uusi ohjeellinen tieyhteystarve (Opintie). Aseman, radan ja Armonlaaksontien (Kehätien) ympäristöön on rajattu liikennemelualueen likimääräinen rajausta (me).

Maankäytön osalta osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), asuinpienalojen aluetta (AP) sekä puistoja (VP).

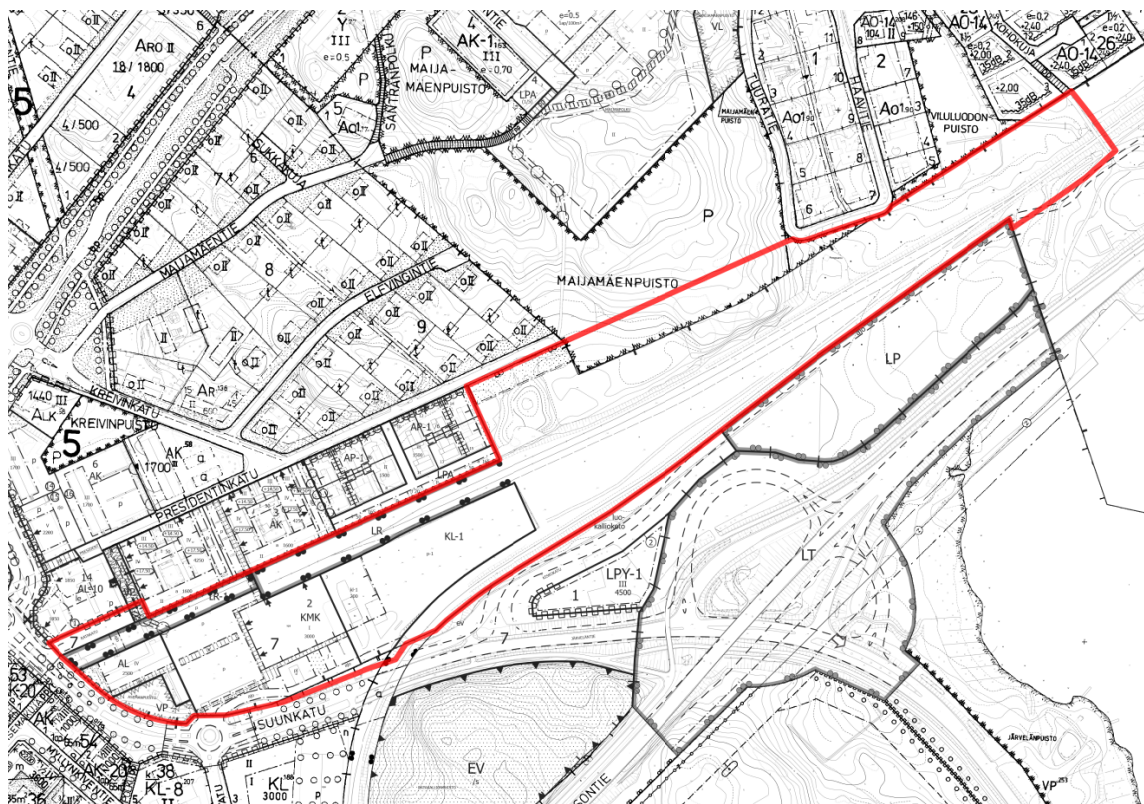
Kaupan alueet

Manner-Naantalin osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueelle (C) ei ole asetettu rajoituksia kaupan toiminnoille tai mitoitukselle.

Seuraavalla kartalla on esitetty osayleiskaavassa osoitetut kaupan alueet.



Kuva 11. Manner-Naantalin osayleiskaavan kaupan kohteet ja alueet, Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll 2023)



Suunnittelualueen itäosa (rautatiealue) on ennestään asemakaavoittamatonta. Muilla osilla suunnittelualueelle sijoittuu useita eri asemakaavoja; Ak-11, Ak-90, Ak-186, Ak-188, Ak-280 ja Ak-334.

Rakennusjärjestys

Pohjakartta

Rakennuskiellot

Sivu 21 (41)



Aluetta koskevat selvitykset

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
- Naantalin raiteisto- ja matkustajalaituriselvitys (Rambol 12.9.2022)
- Asemapihan maankäytöllinen tarkastelu osana raiteistonselvitystä (Naantalin kaupunki 2022)
- Maijamäen liito-orvaselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 21.10.2022)
- Kauppapaikkaselvitys (14.5.2019 Ramboll Oy)
- Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023)
- Luontoselvitys (13.9.2024 AFRY)
- Meluselvitys (23.10.2024, päivitetty 6.10.2025 AFRY)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (30.9.2024 AFRY)
- E18 Turun kehätien ja Naantalin radan yhteismeluselvityksen päivitys (7.10.2025 A-Insinöörit)

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa henkilöjunaliikenteen aloittaminen Naantalin asemalla sekä tavaravaunujen säilytysraiteen sijoittaminen aseman rata-alueelle. Tavoitteena on myös liikerakentamisen ja palveluiden lisääminen asema-alueella. Lisäksi tavoitellaan vähäistä asumisen täydennysrakentamista Presidentinkadun päähän.

Kaavatyön tarkoitus on myös parantaa alueen liikenneyhteyksiä. Tavoitteena on muodostaa katuysteys aseman alueelle sekä sujuvat jalankulku- polkupyöräreitit alueen sisälle.

Aloite kaavan muuttamisesta on tullut Naantalin kaupungilta. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020.

4.3 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemanseudun asemakaavan muutoksen laatiminen on vuoden 2024 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen hanke.

Asemanseudun kaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020 nimellä "Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue".

4.4 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 137.



4.4.1 Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, alueella työskentelevät, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Väylävirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Puolustusvoimat
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos / VARHA
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Naantalin Satama Oy
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy (täyd. 12/2024)
- Naantalin vammaisneuvosto (täyd. 12/2024)
- Kaupungin asianosaiset toimialat

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 24.2.2020 nimellä "Keskustan marketalueen laajennus ja opintien alue".

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, Selostuksen liite 3.

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 137.

Asemakaavamuutosluonnos (1.4.2024) oli teknisen lautakunnan kokouksessa 24.4.2024 § 70. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 3.5.-3.6.2024 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.



Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus (1.11.2024) käsiteltiin teknisen lautakunnassa 15.1.2025 ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostossa 27.1.2025.

Kaupunginhallitus asetti päätöksellään asemakaavaehdotuksen nähtäville 3.2.2025 § 26.

Asemanseudun 1.11.2024 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus pidettiin alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 18.2.-19.3.2025.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 13.5.2024 (Teams).

Kaavaluonnosvaiheessa ei järjestetty erillistä viranomaisten lausuntokierrosta. Lausunnot pyydettiin kaavaluonnoksesta, joka oli viranomaisneuvotteluiden aikana nähtävillä.

Vuorovaikutusraportti on selostuksen liite 13.

4.4.5 Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute

Tekninen lautakunta / asemakaavaluonnos: Asemakaavaluonnos oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 24.4.2024 § 70, jolloin osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.5.-3.6.2024 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot seuraavasti:

- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Suomen Erillisverkot Oy
- Väylävirasto
- Naantalin vammaisneuvosto
- Naantalin Satama Oy
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Turku Energia Kaukolämpö
- Varsinais-Suomen liitto



Annetut lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty vuorovaikutusraportissa, selostuksen liite 13.

4.5 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja yhdyskuntarakenteen eheyttä vahvistaen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

4.5.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on liittää kaupan ja aseman alue keskustan kiinteäksi osaksi muodostamalla kaupunkimainen, myös jalankulkua ja pyöräilyä palveleva viihtyisä liikkumisympäristö sujuvan ajoneuvoliikenteen lisäksi.

Kaavatyössä tutkitaan, että asemakaava toteuttaa yleiskaavan sisältövaatimukset sekä arvioidaan uusien raiteiden, aseman ja kaupan liiketilojen rakentamisen muutoksen vaikutukset.

4.5.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muodostuva kaupunkikuva / lähiympäristösuunnitelma.

Suunnittelualueen kokonaisuuden tulee ilmentää korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista muodostaen viihtyisää kaupunkilaisten asiointi- ja liikkumisympäristöä.

Asema-alueen sisääntulokadun puoleisen julkisivun sekä piha-alueiden tulee olla laadukkaita ja yleisilmeeltään alueen vihreyttä lisääviä. Kaavamääräyksissä edellytetään alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavaa lähiympäristösuunnitelmaa, sekä liikerakennuksen (KM-3) korttelin ja yleisen pysäköintialueen (LP-3) korttelin pihasuunnitelmaa. Laadittavasta lähiympäristösuunnitelmasta on käytävä ilmi alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävien elementtien ja julkisivujen kuvaus sekä rakennuksen ja ulkotilojen valaistussuunnitelma.

Lähiympäristösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.



4.6 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS / LUONNOS

Asemakaavaluonnos

Naantalin rautatieaseman seutua varten on laadittu asemakaavan muutosluonnos, joka on päivätty 1.4.2024. Luonnoksessa on osoitettu laajentunut liikarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita (KM-3). Lisäksi on osoitettu uusi yleisen pysäköinnin korttelialue (LP) nykyisen kaavan KL-1 korttelin (Muumiparkki) ja osin (LR) korttelin alueelle. Nykyisen (AL) asuin- ja liiketontin asemakaavamääräys säilyy ennallaan.

Presidentinkadun päähän on osoitettu uusi asuinpientalojen korttelialue (AP-1) sekä uusi puisto (VP).

Rata-alueet supistuvat merkittävästi nykyisestä. Ratakadun kohdalla rata-alue (LR-1) poistuu ja muodostuu puistoaluetta (VP) ja katualuetta. Presidentinkadun päässä rata-alue poistuu ja muodostuu em. puistoa (VP) sekä asuinpientalojen korttelialuetta (AP-1). Pieni osa voimassa olevassa kaavassa olevaa Maijamäenpuistoa poistuu. Poistuva puistoalue on nykytilanteessa niitettyä. Ratapihan raiteiden ja satamaraiteen välissä oleva rata-alue supistuu ja siitä muodostuu yleisen pysäköinnin korttelialuetta (LP).

Asemalaituri tulee olemaan noin 250 m pitkä ja se sijoittuu kokonaan valtion omistamalle rata-alueelle.

Kaavatyön aikana tehdään myös laajempaa tarkastelualuetta koskevat kunnallistekniikan ja hulevesien yleissuunnitelmat.

Tulevan henkilöliikenteen juna-aseman ajoneuvoliikennettä varten tehdään uusi katuyhteys Järveläntien kiertoliittymästä. Katujärjestelyt tehdään supistamalla Turun Osuuskaupan kiinteistöä sen eteläsivulta. Valmisteluvaiheessa on tutkittu myös sujuvamman katuyhteyden mahdollisuutta satamaraiteen yli Kiskokadulta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on (KM-3) -korttelissa 1ap / 30 k-m². Osa autopaikoista voidaan osoittaa yleisen pysäköinnin (LP)-kortteliin. Polkupyöräpaikkoja on varattava (KM-3) -korttelissa vähintään 1 pp / 100 k-m².

(AP-1) korttelissa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap / 70 k-m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yhteensä kolme / asunto.

(AL) korttelissa liiketilojen autopaikat on mahdollista sijoittaa tontille tai (KM) korttelin alueelle.



Kuva 13. Kaavaluonnos 1.4.2024

4.6.1 Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta (KM-3) tontille on osoitettu 5 000 k-m². Kaava mahdollistaa rakennettavaksi osittain kahteen kerrokseen.

(AP-1) -kortteliin on rakennusoikeutta osoitettu kolmelle erilliselle rakennus- alalle yhteensä 900 k-m². Asuntoja saa rakentaa enintään kolme kappaletta rakennusala kohti. Kaavan sallima kerrosluku on II½.

(AL) -korttelissa ei ole muutoksia rakennusoikeudessa (2500 k-m²) verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

4.6.2 Kaavaluonnoksen määräykset

(KM-3) Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryk- sikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita.

Kaavan yleismääräyksissä tullaan (KM-3) ja (LP) -korttelialueilla edellyttä- mään alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavaa lä- hiympäristösuunnitelmaa.

(AL) Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

(AP-1) Asuinpientalojen korttelialue.

(VP) Puisto



(LR) Rautatiealue

(LP) Yleinen pysäköintialue

Hulevesien käsittelystä, pysäköintipaikoista, ulkovarastoinnista, energian ja ilmanvaihdon järjestämisestä sekä rakennus- ja julkisivumateriaaleista tullaan laatimaan tarkemmat yleismääräykset asemakaavatyön ehdotusvaiheessa.

4.6.3 Luonnonsuojelu

Asemakaavamuuotosalueella on pieni kaistale liito-oravan elinpiirin ydinaluetta (Maijamäen liito-oravaselvitys 21.10.2022 / FM Turcka Korvenpää). Alueella ei ole tällä hetkellä muita luonnonsuojelukohhteita.

Luontoarvojen arviointiin sisältyy tässä vaiheessa epävarmuutta, koska luontoarvojen perusselvitys tehdään vasta kesällä 2024. Selvityksen tekee rata-suunnitteluun syksyllä 2023 valittu konsulttiyritys (AFRY) osana ratasuunnittelun kokonaissopimusta.

4.6.4 Palvelut

Alueen kaupalliset palvelut lisääntyvät asemakaavanmuutoksen myötä. Kaava ei heikennä virkistysmahdollisuuksia. Puistojen (VP) lukumäärä ja pinta-ala kaava-alueella lisääntyy. Lähialueen virkistyspalvelut säilyvät kaavan toteutuessa.

Joukkoliikennepalvelut paranevat huomattavasti, jos juna-aseman henkilöliikenne alkaa. Alueelle asemalaiturin välittömään läheisyyteen on suunniteltu linja-auto- sekä taksipysäkit. Naantalin tuleva linja-autoasema sijaitsee kaava-alueen läheisyydessä ja on sujuvasti saavutettavissa. Suunnitellun asemalaiturin päästä on matkaa linja-autoasemalle noin 300 m.

4.7 VALMISTELUVAIHEESTA EHDOTUKSEKSI

Kaavaluonnoksesta ehdotukseksi

Asemakaavan valmistelua on jatkettu valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen, muun palautteen ja kaupan toimijoiden esitysten pohjalta. Asemakaavaehdotus on päivätty 1.11.2024.

Oleellisimpia kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia ovat:

- AP-1 asuinpientalokortteli Presidentinkadun päässä on poistettu liian vähäisen tilan vuoksi
- Rautatiealueen raja (LR) on muuttunut Presidentinkadun päässä, Maijamäenpuistossa ja Viluluodonpuistossa

- Presidentinkadun päässä, Maijamäenpuistossa, Viluluodonpuistossa ja kaa-voittamattomalla radanvierusalueella on muodostunut kaistale uutta suojaviheraluetta (EV-3)
- Rautatiealueella (LR) olleet merkinnät jk/pp ja al on poistettu (Väylän antaman lausunnon mukaan merkinnät eivät ole välttämättömiä)
- Raiteen R201 ja satamaraiteen väliin jäävää rautatiealuetta on laajennettu länteen ja LP-aluetta (LP-3) vastaavasti pienennetty
- Ratakadulla puistoalue (VP) muutettu katualueeksi (Ratakatu)
- Liikerakennusten korttelissa (KM-3) on poistettu merkintä pj
- Liikerakennusten korttelissa (KM-3) on muutettu rakennusalan rajaa
- Liikerakennusten korttelissa (KM-3) on muutettu kerroslukumerkintä (I -> II)
- Liikerakennusten korttelissa (KM-3) on muutettu alueen sisäiselle jalankululle varattuja alueita ohjeellisiksi
- Liikerakennusten kortteliin (KM-3) on lisätty istutettava alueen osa
- Liikerakennusten kortteliin (KM-3) on lisätty mainos- ja kellotornin mahdollistava rakennusala
- Liikerakennusten kortteliin (KM-3) on lisätty etelä- ja kaakkoissivulle liittymäkieltoaluetta
- LP-kortteliin (LP-3) sekä katualueille on lisätty merkintöjä istutettavista puista
- LP-kortteliin (LP-3) sekä katualueille on lisätty informatiivisia merkintöjä (katkoviiva) pysäköintipaikoista ja alueiden jäsentelyistä
- Rautatiealueelle (LR) on merkitty uusien rakennettavien raiteiden sijainnit
- Melunsuojausmerkintöjä (dBA) lisätty raidemelulle alttiina oleville korttelialueille ja rakennuksille
- Yleismääräyksiä täydennetty
- Nimetty uusi katu Asemakaduksi
- Nimetty uusi katu Presidentinpoluksi
- Nimetty uusi katu Kohopoluksi
- Nimetty uusi jalankulun ja pyöräilyn katu ja yhteys (sijaitsee rautatiealueella) Ratapoluksi

4.8 MUUTOKSET ASEMAKAAVAAN EHDOTUKSEN JULKISEN NÄHTÄVIL-LÄOLON JÄLKEEN

Asemakaavaan on tehty vähäisiä muutoksia ja pieniä tarkistuksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Asemakaavaehdotus on päivätty 10.10.2025.

Oleellisia kaavaan tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia:

- Lisätty kiinteistörajat ja rajapyykit
- Lisätty puroa koskeva wp-1 merkintä ja määräys
- Lisätty ohjeellinen puroa ja pohjapadon rakentamista koskeva wp-2 merkintä ja määräys
- luo-5 merkintä on muutettu merkinnäksi luo-8, määräystä sekä alueen rajausta on tarkennettu



- Lisätty maa-ainesten käsittelyä koskeva määräys yleismääräyksiin
- AL-12 korttelia koskevia dBA -määräyksiä on tarkennettu
- AL-12 korttelin ja LR rautatiealueen rajalla ollut 30 dBA -merkintä ja määräys on poistettu
- AL-12 korttelia koskeva pysäköintipaikkamääräys on lisätty yleismääräyksiin
- KM-3 korttelia koskeva dBA -määräys on lisätty
- KM-3 korttelin rajalla ollut 45 dBA -merkintä ja määräys on poistettu
- EV-3 merkintä on muutettu merkinnäksi EV-4, ja merkinnän määräystä on täydennetty
- Kaupunginosarajaa on tarkistettu EV-4-korttelialueen mukaiseksi Viluluo-dossa
- Yhteismeluselvitys (Väylävirasto / A-insinöörit 7.10.2025) on lisätty kaava-selostuksen liitteisiin (Liite 14)

Liito-oravan elinpiirin ydinalueen (luo-8) rajausta on muutettu. Rautatiealueella ollut kapea alueen osa on poistettu. Poistettu alueen osa on avokalliota, jossa kasvaa vain jotakin mäntyjä. Poistetulla luo-8 alueen osalla tai sen lähistöllä ei ole liito-oravan pesäpuita eikä liito-oravan ruokailupuita. Myöskään liito-oravan radan suuntainen kulkureitti ei vaarannu.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS / EHDOTUS

Suhde maakuntakaavaan

Asemakaavaehdotus on pääosin maakuntavaltuustossa 11.6.2018 hyväksytyn Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan (TPLMK) mukainen.

13.9.2021 vahvistetussa Luonnonarvojen ja -varojen MK:ssa ja Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (TKSMK) kaavoitettavalle alueelle on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen virkistysalueen yhteystarve Kalevanniemeltä Luolalanjärvelle. Kyseistä suoraa yhteyttä ei asemakaavaratkaisussa ole toteutettu. Tämä johtuu radan perusparantamiseen liittyvistä tasoristeysratkaisuista. Turvallisuussyistä tasoristeukset poistetaan. Kulkuyhteys toteutuu muiden kevyenliikenteen järjestelyiden avulla.

Suhde yleiskaavaan

Asemakaavaehdotus on pääosin Naantalin kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymän Manner-Naantalin osayleiskaavan mukainen. Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Kaavassa toteutuu osayleiskaavassa radan varteen osoitettu kevyeen liikenteen itälänsisuuntainen yhteystarve.



Yleiskaavaan merkitty Opintien Maijamäenpuiston sekä ratapiha-alueen läpi Ratakadulle yhdistävä tieyhteystarve ("Opintie") ei toteudu laaditussa asemakaavaratkaisussa. S-marketin kohdalle merkitty suora pohjoiseteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve ei myöskään toteudu kaavassa pitkälle keskustan suuntaan ulottuvan raideratkaisun vuoksi. Sen sijaan kaavaan on osoitettu ohjeellinen jalankulkijoiden radan ylittävä ylikulkusilta Presidentinkadun itäpään kohdalle. Yleiskaavassa on osoitettu Kalevanniemen ja Luolalanjärven välinen ulkoilureitin yhteystarve. Suorana yhteytenä sitä ei voida toteuttaa kaavassa poistuvan Viluluodon tasoristeyksen vuoksi. Kulkuyhteys toteutuu Tuulensuunkadun ja Järveläntien kevyenliikenteen järjestelyiden avulla.

Kaavaratkaisu

Naantalin rautatieaseman seutua varten on laadittu asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus, joka on päivätty 1.11.2024. Ehdotuksessa on osoitettu laajentunut liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita (KM-3). Lisäksi on osoitettu uusi yleisen pysäköinnin korttelialue (LP-3) nykyisen kaavan KL-1 korttelin (Muumiparkki) ja osin (LR) korttelin alueelle. Nykyisen (AL-12) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen asemakaavamääräykseen on tehty vähäisiä asuntojen melusuojausta koskevia tarkennuksia. Liikerakennuksen (KM-3) rakennusosalalle on myös merkitty melusuojausmerkintöjä. Rautatiealueen pohjoispuolen asuinkortteleiden piha-alueiden melusuojauksesta on määrätty voimassa olevassa asemakaavassa Ak-280. Tulevassa tilanteessa kortteleiden nykyiset autokatokset muodostavat meluselvityksen mukaan riittävän melusuojauksen rautatiealueen suuntaan.

Maijamäenpuiston, Haavitien ja Viluluodonpuiston sekä radan väliin on osoitettu uusi kapeahko suojaviheralue (EV-4).

Rautatiealue supistuu nykytilanteeseen verrattuna. Ratakadun kohdalla rautatiealuetta (LR-1) poistuu ja muodostuu katualuetta sekä jk/pp-tie. Ratapihan raiteiden ja satamaraiteen välissä oleva rata-alue supistuu ja siitä muodostuu yleiseen pysäköintiin osoitettua korttelialuetta (LP-3) sekä katualuetta. Yleinen pysäköintialue palvelee aseman liityntäpysäköintiä ja saattoliikennettä, ja osittain viereisen liikerakennuskorttelin pysäköintiä.

Asemalaituri tulee olemaan noin 250 m pitkä ja se sijoittuu kokonaan valtion (Väylävirasto) omistamalle rautatiealueelle.

Kaavatyön aikana on tehty (AFRY) suunnittelualuetta koskevat kunnallistekniikan ja hulevesien yleissuunnitelmat.

Tulevan henkilöliikenteen juna-aseman ajoneuvoliikennettä varten tehdään uusi katuyhteys Järveläntien kiertoliittymästä. Katujärjestelyt tehdään supista-



malla Turun Osuuskaupan kiinteistöä sen eteläsivulta. Kaavan valmisteluvaiheessa oli tutkittu myös sujuvamman katuyhteyden mahdollisuutta satamaraitien yli Kiskokadulta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa KM-3 päivittäistavarakaupalle 1ap / 30 k-m² ja muille liiketiloille 1ap/50 k-m². Osa autopaikoista voidaan osoittaa yleisen pysäköinnin LP-3-kortteliin. Polkupyöräpaikkoja on varattava KM-3-korttelissa vähintään 1 pp / 100 k-m².

AL-12 -korttelissa liiketilojen autopaikat on mahdollista sijoittaa tontille tai osa korttelin KM-3 -alueelle.

5.1.1 Kaavaehdotuksen rakenne ja mitoitus

Kaavassa muodostuu Naantalin keskustaan henkilöliikenteen juna-asema, sitä palvelevat saattoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily- sekä pysäköintialueet. Kaava mahdollistaa kaupallisten palveluiden rakentamisen aseman yhteyteen.

Yleiselle pysäköinnille, saattoliikenteelle, polkupyöräpysäköinnille varattu LP-3-kortteli on pinta-alaltaan 8 300 m².

Rakennusoikeutta korttelin KM-3 tontille on osoitettu 5 000 k-m² (lisäystä 2000 k-m²). Kaava mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen (II).

Polkupyörien säilytysrakennuksia varten on osoitettu 150 + 100 k-m², asemalaiturin läheisyyteen ja Presidentinkadun päähän. Asemalaiturin viereiseen polkupyörien säilytysrakennukseen saa sijoittaa myös asemaa palvelevia huoltotiloja.

(AL-12) -korttelissa ei ole muutoksia rakennusoikeudessa (2500 k-m²) verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Selostuksen liite 1). Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 8 hehtaaria.

5.1.2 Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä

(KM-3) Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineenjakeluaseman ja sähköautojen latauspaikkoja. Korttelin liike- ja työtiloissa on rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA.



Kaavakartan yleismääräyksissä (KM-3) ja (LP-3) -korttelialueilla edellytetään alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavaa lähiympäristösuunnitelmaa, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin. Julkisivumateriaalin tulee olla pääosin punainen puhtaaksimuurattu tiili. Lisäksi ohjeistetaan, että kaikessa rakentamisessa tulee suosia puun käyttöä, kierrätysmateriaaleja sekä vähähiilistä betonia.

(AL-12) Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää liiketiloja varten rakennuksen katutasossa olevassa kerroksessa. Korttelin asuintiloissa on rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA. Korttelin liiketiloissa on rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA. Parvekkeet, joilla melutaso ylittää päiväsaikan 55 dBA ohjearvon, tulee lasittaa.

(VP) Puisto.

(EV-4) Suojaviheralue. Alue tulee hoitaa puistomaisesti. Liito-oravan liikkumisen kannalta olennainen puusto tulee säilyttää. Puustoa poistettaessa tulee liito-oravan kulkuyhteys varmistaa jättämällä riittävä määrä hyppypuita.

(LR) Rautatiealue.

(LP-3) Yleinen pysäköintialue, jolle saa sijoittaa KM-3 korttelialueen pysäköintipaikkoja erikseen laadittavan sopimuksen mukaisesti.

Hulevesien käsittelystä, maa-ainesten käsittelystä, pysäköintipaikoista, ulko-varastoinnista, energian ja ilmanvaihdon järjestämisestä sekä lähiympäristön laadusta on laadittu tarkemmat yleismääräykset asemakaavakartalle.

5.1.3 Palvelut

Alueen kaupalliset palvelut lisääntyvät asemakaavan muutoksen myötä. Kaava ei heikennä virkistysmahdollisuuksia. Viheralueiden (VP ja EV-4) pinta-ala kaava-alueella lisääntyy. Lähialueen virkistyspalvelut säilyvät kaavan toteutuksessa.

Joukkoliikennepalvelut paranevat huomattavasti, jos juna-aseman henkilöliikenne alkaa. Asemalaiturin välittömään läheisyyteen on suunniteltu linja-autojen sekä taksien pysäkit. Naantalin tuleva linja-autoasema sijaitsee kaava-alueen läheisyydessä ja on sujuvasti saavutettavissa. Suunnitellun asemalaiturin päästä on linja-autoasemalle matkaa noin 300 m.

5.2 EHDOTUSVAIHEEN KAAVAN JA KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Kaavaehdotuksen vaikutuksia on arvioitu laadullisesti kaavan ja kaavamuutoksen alueella nykytilanteeseen verrattuna. Joitakin vaikutuksia on tarkasteltu

myös kaavan ulkopuolisella alueella (esim. ilmastovaikutukset ja liikennevaikutukset).

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön

Kaava mahdollistaa alueen rakennusten purkamisen ja/tai uudisrakentamisen kaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa. Kaava mahdollistaa S-marketliikerakennuksen laajentumisen idän ja etelän suuntaan. Rakennukseen on sallittua rakentaa toinen kerros. Rakennuksen lounaiskulmaan saa rakentaa maksimissaan 15 m korkean tornin ja siihen liittyvän kiinteän mainoslaitteen, jossa on ylimpänä iso "aseman kello".

Junaradan sähköistäminen edellyttää, että rata-alueelle rakennetaan sähköpylväät sekä sähkölangat. Raiteiden sijainnit ja korkeusasemat tulevat muuttumaan verrattuna nykytilanteeseen. Välittömästi nykyisen ratapihan pohjoispuolelle rakennetaan uusi tavaravaunujen säilytysraide (R203).

Ratapihalle tulee asemalaituri, sekä siihen liittyviä sadekatoksia. Laiturin lähelle tulee myös polkupyöräkatoksia ja/tai polkupyörien säilytysrakennuksia.

Kaava mahdollistaa myös ratapihan ylittävän jalankulkijoiden ylikulkusillan rakentamisen.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupan ja asumisen aluetta sekä aikaisemmissa rakennusvaiheissa voimakkaasti muokattua rata-aluetta. Alueella ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuri-perintöä.

5.2.2 Vaikutukset maisemaan

Kolmannen, tavaravaunujen säilytysraiteen (R203) rakentaminen nykyisen ratapiha-alueen pohjoispuolelle aiheuttanee isoja kallioleikkauksia. Itäinen leikkaus on todennäköisesti 1-2 m korkeampi kuin nykyinen olemassa oleva leikkaus. Läntinen pienempi leikkaus tulee olemaan suunnilleen saman korkuinen kuin nykyinen leikkaus. Arvioon sisältyy epävarmuutta, koska rakentamissuunnitelmia ei ole vielä käytettävissä. Leikattavat kallioalueet ovat nykytilanteessa sekä uudessa kaavassa valtion omistamaa rautatiealuetta. Rautatiealueelle tehdystä ratasuunnitelmasta vastaa Väylä ja suunnittelijana on AFRY.

Junaradan sähköistäminen edellyttää, että rata-alueelle rakennetaan sähköpylväät sekä sähkölangat, mikä saattaa heikentää maisemakuvaa.

Sähköistetyn radan varrelta kaadetaan kaikki puut turvaetäisyydeltä. Tällä on heikentävä vaikutus koettuun vihreään maisemakuvaan. Kaavassa osoitetulle LP-3 -alueelle istutetaan suunnitelman mukaan runsaasti pieniä puita ja pensaita, mikä vahvistaa vihreää maisemakuvaa nykytilanteeseen verrattuna.

5.2.3 Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkkoon

Henkilöautoliikenne: Kaava-alueella on nykytilanteessa vain yksi katu, Ratakatu. Kaavan vaikutus Ratakadun liikenteeseen on vähäinen. Kaavan lähiympäristössä ajoneuvoliikenteen määrä kasvanee Järveläntiellä, Tuulensuunkadulla sekä näitä yhdistävässä kiertoliittymässä, josta on ainoa ajoyhteys S-

marketkiinteistöön ja uudelle asema-alueelle. Aseman ajoyhteyttä varten rakennetaan uusi kaupungin ylläpitämä katu, Asemakatu. Jos aseman aluetta käytetään työmatkan liityntäpysäköintiin, niin Luonnonmaalta/-lle suuntautuva liikenne tulee kulkemaan keskustan läpi Käsityöläiskatua pitkin ennen kuin Järveläntien uusi eritasoliittymä on valmistunut. Myös Aurinkotien liikennemäärä lisääntynee. Tavoitteena on, että junaliikenne tarjoaa houkuttelevan vaihtoehdon työmatka-autoilulle. Liikennemäärät Armonlaaksontiellä (E18) sekä Naantalintiellä saattavat pienentyä jonkin verran. Ajoneuvoliikenteen määrän muutoksen arviointiin verrattuna nykytilanteeseen sisältyy suuri epävarmuus, koska liikennemäärselvitystä tai -simulaatioita ei ole tehty tässä kaavatyössä. Henkilöautoliikenteen kokonaismäärä kaava-alueella vuositasolla voidaan ennakoida lisääntyvän huomattavasti verrattuna nykytilanteeseen.

Linja-autoliikenne: Kaava-alueella on nykytilanteessa jonkin verran linja-autoliikennettä. Yksi linja kulkee S-marketmyymälän pihan pysäkin kautta. Linja-autoliikenteen määrä saattaa kasvaa kaavan mukaisessa tavoitetilanteessa, jossa asemalla käy päivittäin useita linja-autovuoroja.

Jalankulku ja pyöräily: Kaava-alueen sisäiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä paranevat että heikkenevät. Radan pohjoispuolelle rakennettava uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti yhdistää asemanseudun Kalevanniemen koulualueeseen ja myös Viluluodon ja Karvetin suuntaan. Juna-asema ja lisääntyvä kaupallinen palvelutarjonta lisäävät kaava-alueella jalankulku- ja pyöräilyliikenteen määrää huomattavasti. Rata-alue tullaan aitaamaan ja sillä on suuri estevaikutus verrattuna nykytilanteeseen. Viluluodon tasoristeys poistetaan ja pohjoisetäsuuntaiset yhteydet estetään.

Junaliikenne: Kaava-alueella raiteet uusitaan ja rata sähköistyy. Radan kunto paranee huomattavasti. Kaava mahdollistaa henkilöjunaliikenteen aloittamisen sekä tavaraliikenteen vaunujen järjestelyn ratapiha-alueella. Nykytilanteessa kaava-alueella ei ole käytännössä lainkaan junaliikennettä. Kaavan tavoitetilanteessa rataosuudella Turku-Naantali kulkee päivittäin useita junavuoroja, joten junaliikenteen määrä tulee lisääntymään huomattavasti.

5.2.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen

Suunnittelualue on nykytilanteessa pääosin kaupan, asumisen ja rautatietojen alueita. Alueella on nykytilanteessa yksi puisto, Asemanpuisto, sekä valtion omistamalla rautatiealueella Maijamäen reuna-alueella puistomaisia melko luonnontilaisia alueita.

Presidentinkadun päässä on nykytilanteessa hoitamaton metsäinen kalliokumpare sekä melko reheväkasvustoinen niitty. Osa läntisestä kalliokumpareesta, vanha huomionarvoinen kilpikaarnainen mänty ja useita pienempiä mäntyjä sekä puolet niittyalueesta menetetään, jos uusi tavaravaunujen säilytysraide sekä uusi jk/pp-tie rakennetaan kaavan liitteenä olevien rata- ja katusuunnitelmien mukaan.

Maijamäen itäistä kalliomäkeä louhitaan radan ja jk/pp-tie rakentamisen takia. Leikkauslinja siirtyy useita metrejä pohjoiseen. Kallion päältä menetetään useita (10-14 kpl) vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä.

Ratapiha-alueen reunoilla on nykytilanteessa huomionarvoisia paahdeympäristöjä ja niillä esiintyy edustavaa ruderaattikasvillisuutta. Ratapiha rakennetaan kokonaan uudestaan; maanpintaa muokataan ja alueelle tulee kauttaaltaan uusia pintarakenteita. Ratapiha-alueelle vuosikymmenien aikana syntynyt paahdelajisto menetetään rakentamisen yhteydessä. Hiekka- ja sorapintaisia alueita on kuitenkin osoitettu ympäristösuunnitelmassa lajiston elpymiseksi. Elpyminen luontaisesti kestää kuitenkin vuosikymmeniä. Lajiston nopean elpymisen varmistamiseksi rakentamisen yhteydessä poistettavaa maata tulisi varastoida ja käyttää uudestaan radan reuna-alueilla sen monipuolisen siemenpankin vuoksi.

Maijamäen alueella sijaitseva liito-oravan elinpiirin ydinalue on pieneltä osin kaavamuutosalueen sisällä, rautatiealueella (LR). Uuden, kolmannen tavaraliikenteen säilytysraiteen, uuden siirretyn vesi- ja viemäriinjan sekä uuden jalankulku- ja pyörätien rakentaminen pienentää useita metrejä liito-oravan elinpiirin ydinaluetta sen eteläreunassa. Liito-oravan pesä- ja ruokailupuut eivät kuitenkaan sijaitse lähellä eteläreunaa.

Sähköistettävän radan takia puustoa poistetaan turvaetäisyydeltä radan molemmin puolin, mikä heikentää liito-oravan mahdollisuutta liikkua Maijamäen ja Luolalanjärven alueen välillä.

Uusien raiteiden ja jk/pp-tien, uusien ojarumpujen sekä uuden säännöstelypaidon rakentaminen heikentää Viluluodon laskuojan kuntoa ainakin väliaikaisesti. On todennäköistä, että ojaan valuu runsaasti kiintoainesta, mikä saattaa heikentää mm. ojassa esiintyvän järvisimpukan elinolosuhteita. Viluluodon laskuojan eliöistä ei ole tehty luontoselvitystä.

Edellä luetellut kielteiset vaikutukset liittyvät uusien raiteiden rakentamiseen. Maankäytössä ei tapahdu merkittäviä muutosta. Alueet ovat jo nykytilanteessa rautatiealuetta.

5.2.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen, virkistysmahdollisuuksiin ja palveluihin

Kaavalla on vaikutuksia ihmisten elinoloihin ympäröivillä alueilla. Nykytilanteessa alueella ei ole juurikaan junaliikennettä eikä myöskään junaliikenteestä aiheutuvaa raide- tai runkomelua, eikä tärinää. Kaavan mukaisessa tavoitetilanteessa Naantalin asemalla liikennöi päivittäin useita henkilöjunia sekä mahdollisesti joitakin tavarajunia. Niistä aiheutuu melu-, runkomelu- ja tärinävaikutuksia. Ratasuunnittelusta vastaavan Väyläviraston konsulttien (AFRY ja A-insinöörit) tekemien selvitysten mukaan melun ja tärinän osalta korkeimmat sallitut arvot eivät ylity vanhoilla asuntoalueilla radan ympäristössä. Kuitenkin, kalliolle perustetulla radalla runkomelu voi välittyä kalliolle perustettuihin rakennuksiin jopa 230 metrin etäisyydelle, kun kyseessä on veturivetoinen huonokuntoinen tavarajuna. Maijamäen ja Viluluodon alueella alle 230 m etäisyydellä radasta on kalliolle perustettuja omakotitaloja. Hyväkuntoinen sähkö-

moottorijuna (IC, Pendolino) voi aiheuttaa runkomelua asumismukavuutta häiritsevästi noin 60 metrin etäisyydelle radasta kalliolle perustetulla radalla ja rakennuksella. Tällä etäisyydellä ei sijaitse kalliolle perustettuja omakotitaloja. Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset ovat selostuksen liitteinä.

Kaavalla pyritään luomaan mahdollisuus viihtyisän ja turvallisen asemaympäristön syntymiseen.

Kaava-alue on osa keskustatoimintoja ja siellä on nykytilanteessa runsaasti erilaisia kaupallisia palveluita. Kaavamuutos mahdollistaa kaupallisten palveluiden lisärakentamisen alueella. Aseman ympärivuotinen matkustajavirta voisi mahdollistaa myös kahvila-ravintolan syntymisen alueelle.

Uuden sähköradan aitaaminen aiheuttaa pysyvän pohjoiseteläsuuntaisen estevaikutuksen. Maakuntakaavassa ja Manner-Naantalin osayleiskaavassa on osoitettu tarve Kalevanniemen ja Luolalanjärven väliselle yhteydelle. Kaavaratkaisussa sitä ei ole voitu edistää, vaan yhteys tukeutuu Tuulensuunkadun ja Järveläntien kautta ohjautuviin kevyenliikenteenreitteihin.

5.2.6 Vaikutukset elinkeinoelämään, kauppaan ja talouteen

Vaikutus elinkeinoelämään

Kaavan mahdollistama rata- ja asemanhanke edesauttaa yritysten edellytyksiä sijoittua Naantalin keskustaan ja sataman alueelle. Henkilöliikenteen juna-asema on vetovoimatekijänä. Mahdollinen satamaraiteen sähköistys ja uusi tavaravaunujen järjestelyraide aseman ratapihalla mahdollistavat suurta kuljetuskapasiteettia vaativan teollisen toiminnan sijoittumisen Naantalin sataman seudulle.

Vaikutukset vähittäiskaupan toimintaedellytyksiin

Uutta päivittäistavarakaupan liikerakentamista on kaavamuutoksessa osoitettu 2000 k-m². Keskustan päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan laajentaminen on edellytyksenä sille, että palveluverkko pystyy vastaamaan myös keskusta-alueella asuvien nykyisten ja uusien asukkaiden tarpeisiin.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kustannuksia syntyy rata- ja asemanhankkeen suunnittelusta, josta kaupunki maksaa yli puolet.

Kustannuksia muodostuu myös maa-alueiden mahdollisesta hankinnasta, uusien raiteiden, asemarakenteiden, katujen, pysäköintialueiden, jalankulku- ja polkupyöräväylien sekä mahdollisen ylikulkusillan rakentamisesta.

Kustannuksia syntyy myös vesi- ja viemärijohtojen siirroista sekä hulevesiratkaisujen rakentamisesta.

Kaavamuutos mahdollistaa Raisio-Naantali-radon sähköistämisen ratapihan osalta ja henkilöliikenteen ulottamisen Naantaliin asti sekä tavaraliikenteen säilytysraiteen ja veturin kääntöpaikan toteuttamisen. Nämä parantavat kaupungin kehittämisen edellytyksiä tulevaisuudessa.

5.2.7 Vaikutukset ilmastoon (1, 2 ja 3 hillintä, 4 sopeutuminen)

1. Luonnonvarojen käytön minimointi kaava-alueella

- Olemassa olevaa infraa ja yhdyskuntatekniikkaa on hyödynnetty, kun se on mahdollista ja voimassa olevaa asemakaavaa on päivitetty vain tarpeellisin osin vastaamaan uuden henkilöliikenteen aseman, raiteiden uusimisen ja sähköistämisen sekä liiketoiminnan harjoittajan tarpeita.
- Hankkeessa tarvitaan puhtaita kalliomurskeita radan ja katujen alusrakennekerrokseen. Lisäksi tarvitaan kalliosta tehtyä tukikerrosmateriaalia ja asfalttipäällysteitä. Alueelta louhitaan kalliota, jota voidaan murskatuna oletettavasti hyödyntää vähintäänkin kadun jakavan kerroksen materiaalina. Kallion hyödyntäminen ratarakenteissa vaatii lisätutkimuksia kallionkiven laadusta.
- Ratapihan yli-/alikuluratkaisussa on tutkittu vaihtoehtoja ja päädytty ylikuluratkaisuun, joka on kustannuksiltaan alle puolet alikulun hinnasta. Alikuluratkaisut olisivat vaatineet suuria kaivuutöitä, massanvaihtoja, pohjanvahvistusta sekä tukimuuriratkaisuja. Alikulun rakentamisen hiilijalanjälki olisi todennäköisesti yli kaksinkertainen ylikulkuun verrattuna. Ylikulkusilta on varaus, eikä sitä ole tarkoitus toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa.
- Radan varren puustoa poistuu sähköistettävän radan turvaetäisyydeltä sekä uusien rakennettavien jk/pp-tien ja säilytysraiteen (R203) alta, mutta menetettyä hiilinielua voi vähäisesti kompensoida puu- ja pensasistutuksilla niillä alueilla, missä se on mahdollista. Nykytilanteessa voimassa olevan kaavan KMK- ja KL-1 korttelialueilla ei ole lainkaan puita.
- Liikerakennusten korttelin (KM-3) kaavamääräyksiin tulee myös kehotettava määräys puun, kierrätysmateriaalien ja vähähiilisen betonin käytön suosimisesta kaikessa rakentamisessa. Puu rakennusmateriaalina voi toimia hiilivarastona koko elinkaarensa ajan.
- Kaavaan tulee kehoitettava määräys rakentaa LP-3 -alueelle sijoittuva polkupyöräkatos tai pp-säilytysrakennus mahdollisuuksien mukaan puusta, mikä lisää hiilivarastoja alueella.

2. Kestävän elämäntavan mahdollistaminen kaava-alueella (ja lähiympäristössä)

- Henkilöliikenteen aseman rakentaminen edistää joukkoliikenteen (juna, linja-auto) käyttöä liikkumiseen, mikä voi vähentää henkilöautoliikennettä.
- Kaavassa on edistetty jalankulun ja pyöräilyn käyttöä liikkumiseen osoittamalla uusia yhteyksiä alueella.
- Aseman ja ratapihan suunnittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja sijoittaa henkilöliikenteen asemalaituri rata-alueelle. Vaihtoehtoksi valikoitui ratkaisu, jossa asemalaituri sijaitsee mahdollisimman lähellä

Naantalin keskustaa sekä tulevaa linja-autoasemaa. Ratkaisu edistää käveltävän keskustan syntymistä ja aseman saavutettavuutta.

- Kaavassa on mahdollistettu pitkäaikainen henkilöautojen liityntä-pysäköinti alueella.
- Kaavassa on mahdollistettu polkupyörien pysäköinti asemalaiturin välitömässä läheisyydessä. Kaava mahdollistaa pp-katokset sekä lukittavat polkupyörien säilytysrakennukset.
- Kaavassa on edistetty tärkeiden lähipalveluiden (päivittäistavara-kauppa, kioskit, kahvilat, ravintola, apteekki) säilymistä ja syntymistä alueella.
- Kaavassa on edistetty yleisesti autovapaan elämän mahdollisuutta.
- Kaavassa on luotu edellytyksiä merkittävän uuden kaupunkilaisten kohtaamispaikan muodostumiselle Naantalin keskustaan.

3. Kulutuksen päästöjen minimointi

- Kaava-alue kuuluu kaukolämpöverkon piiriin. Kaukolämmöntuotanto on järjestetty lähellä (1,5 km) ja resurssitehokkaasti.
- Kaavan keskeiselle alueelle ei tule korkeita puita, mikä antaa otolliset olosuhteet aurinkoenergian tuotannolle rakennusten ja rakenteiden (esim. asemalaiturikatokset) katoilla. Kaavaan tulee kehottava määräys aurinkosähköenergian tuottamiseen KM-3 korttelissa.
- Ratapihan kaikki kiskot uusitaan. Vanhat teräskiskot kierrätetään sellaisenaan tai jatkojalostetaan metalliksi.
- Rata-alueen ratapölkyt uusitaan. Vanhat hävitetään vaarallisena jätteenä. Ympäristön kannalta haitallinen materiaali ja sen aiheuttama mahdollinen päästöriski poistuu.

4. Ilmastoriskit ja sopeutumisen tarpeet

- Riskien tunnistaminen. Alue ei ole erityisen riskialtis ilmastonmuutoksen seurauksille.

Riskit, jos Fennoskandian ilmasto lämpenee tulevina vuosikymmeninä:

- Alue sijaitsee etäällä merenrannasta, joten meritulvien riski on hyvin pieni.
- Rankkasateesta tai myrskystä johtuva tulvavesi (hulevesi) on keskisuuri riski melko tasaisella ratapiha- ja pysäköintialueella. Hulevesien imeytymistä maaperään edistetään alueella suosimalla vettä läpäiseviä pinnoitteita, kun se on mahdollista.
- Äärimmäisessä rankkasadetilanteessa alueen luonnollinen tulvareitti on itäkoilliseen, Viluluodon laskuojan suuntaan, jonne rata-alue viettää loivasti. Viluluodon oja on myös Luolalanjärven laskuoja ja sen veden laatu on erityisen haavoittuvainen rankkasadetilanteessa, mikä on tunnistettu.
- Alueelle on tehty hulevesisuunnitelma (AFRY).

- Isot asfaltoidut/kivetyt pinnat ja vähäinen puusto voivat pitkään jatku-neessa helteessä aiheuttaa lämpösaarekeilmiön alueelle. Laiturikatok-set muodostavat kuitenkin varjoisaa suojaa junaa odottaville matkusta-jille. Istutettavat pensaat ja pienet puut tasaavat vuorokauden sisäisiä lämpötilaeroja ja muodostavat viihtyisämpää mikroilmastoa.

Riskit, jos Fennoskandian ilmasto kylmenee tulevana vuosikymmeninä ja samaan aikaan muualla maapallolla ilmasto edelleen lämpenee:

- Tuleva melko avonainen asemalaitureiden alue on alttiina voimakkaille myrskytuulille ja talvella jäähdyttävälle tuulille. Tuulelta suojaavia raken-teita ovat asemalaiturille suunnitellut seinälliset katokset, mutta niitä voidaan joutua lisäämään myöhemmin.
- Asemalaiturilla ja pysäköintialueilla on melko niukasti lumitilaa. Lumiti-laa on kuitenkin varattu asemakadun varteen sekä Asemakadun pää-hän rautatiealueelle.

5.2.8 Vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön ja yhdenvertaisuuden kehi-tykseen

Uusi henkilöliikenteen junayhteys Naantalista muualle Suomeen lisää lähi- ja kaukomatkustamisen yhdenvertaisuutta sekä vähentää henkilöautoriippu-vuutta. Kaavan mahdollistama palveluiden lisääntyminen alueella parantaa sosiaalista ympäristöä. Henkilöliikenteen solmukohdat on myös perinteisesti liitetty virikkeelliseen ja tavoiteltavaan, runsaasti ihmisten välisiä kohtaamisia sisältävään sosiaalisesti kestäväan kaupunkiympäristöön.

5.2.9 Vaikutukset huoltovarmuuteen ja kansalliseen turvallisuuteen

Asemakaavamutoksen mahdollistama radan sähköistys ja tavaravaunujen uusi järjestelyraide (R203) parantavat Naantalin sataman kautta tulevan rah-din, puolustustarvikkeiden nopeaa kuljettamista muualle Suomeen mahdolli-nessa kriisitilanteessa. Toisaalta radan sähköistys ja junaliikenteen dieselka-luston korvautuminen sähkövetureilla lisäävät junaliikenteen haavoittuvuutta ja alttiutta sabotaasin aiheuttamille häiriöille.

5.3 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

E18-kehätie aiheuttaa liikennemelua, joka kantautuu aseman alueelle sekä ase-man alueen pohjoispuolisille asunalueille. Alueelle on tehty syksyllä 2025 E18 kehätien ja raideliikenteen yhteismeluselvitys, joka on selostuksen liitteenä.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5 NIMISTÖ

Asemakaavaan tulee uutta nimistöä. Nimettävät kohteet: Uusi Järveläntien kiertoliittymästä aseman LP-3 -alueelle johtava katu, nimetään Asemakaduksi. Uusi lyhyt jk/pp-tie Presidentinkadun päästä radan varressa kulkevalle jk/pp-tielle, nimetään Presidentinpoluksi. Uusi jk/pp-tie Kohokujalta radan varressa



kulkevalle jk/pp-tielle nimetään Kohopoluksi sekä uusi jk/pp-tie radan varteen nimetään Ratapoluksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavaehdotusta on havainnollistettu rata-, katu- ja ympäristösuunnitelmin. Suunnitelmat ovat selostuksen liitteenä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava ohjaa KM-3 korttelin, aseman ja sen lähialueiden alueiden toteutusta. Alueen rakentaminen ja toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset seuraavat ja valvovat kaavamääräysten toteutumista ympäristöön liittyvien määräysten osalta.

Kaupunginarkkitehti

Petri Laaksonen
Kaavoitusarkkitehti