

ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (AK-353)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista. Siitä käy ilmi hankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL §63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.



Kaava-alueen sijainti kartalla. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Sisällysluettelo

Suunnittelun tavoite	2
Alueen rajaus ja nykytilanne	2
Alueen kaavallinen tilanne	2
Maanomistus ja maankäyttösopimus	5
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	5
Osalliset	7

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 2/9

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	7
Yhteystiedot.....	8

Suunnittelun tavoite

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. Kaavasuunnitelman rinnalla tehdään ratasuunnitelma, jossa määritetään tarkasti raiteiden, asemalaiturin ja teknisten laitteiden sijainti ja muut yksityiskohdat. Ratasuunnitelmasta vastaa Väylävirasto ja sen tekee yksityinen konsulttiyritys. 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 suunnasta. Tavoitteena on myös lisätä asumista aseman välittömässä läheisyydessä radan pohjoispuolella.

Asemanseudun asemakaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020 nimellä ”Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue”. Asemakaavan muutos on strategisesti merkittävä asemakaava.

Alueen rajausta ja nykytilanne

Noin seitsemän hehtaarin suuruista suunnittelualuetta rajaavat lännessä ja etelässä Järveläntie ja Naantalin satamaraide. Kaavoitettava alue ulottuu idässä aina Viluluodon puiston tasalle asti. Pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu Ratakatuun, asuinkerros- ja rivitalokortteleihin, Presidentinkatuun, Maijamäenpuistoon sekä Viluluodon omakotitaloalueisiin. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/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

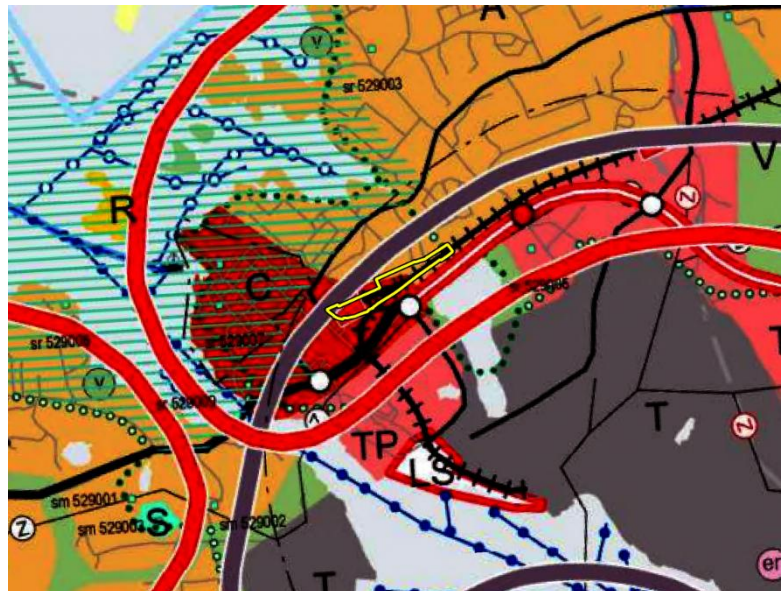
Maakuntakaava

<https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/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.

Aiemmin, 23.8.2004 vahvistetussa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (TKSMK) kaavoitettavalle alueelle on edellä lueteltujen lisäksi osoitettu virkistysalueen yhteystarve.

*Ote Varsinais-Suomen maakunta-
kaavayhdistelmästä 2022.
Suunnittelualueen sijainti on osoi-
tettu kartalla keltaisella rajauk-
sella. Alueen rajausta saattaa muut-
tua kaavatyön aikana.*



Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

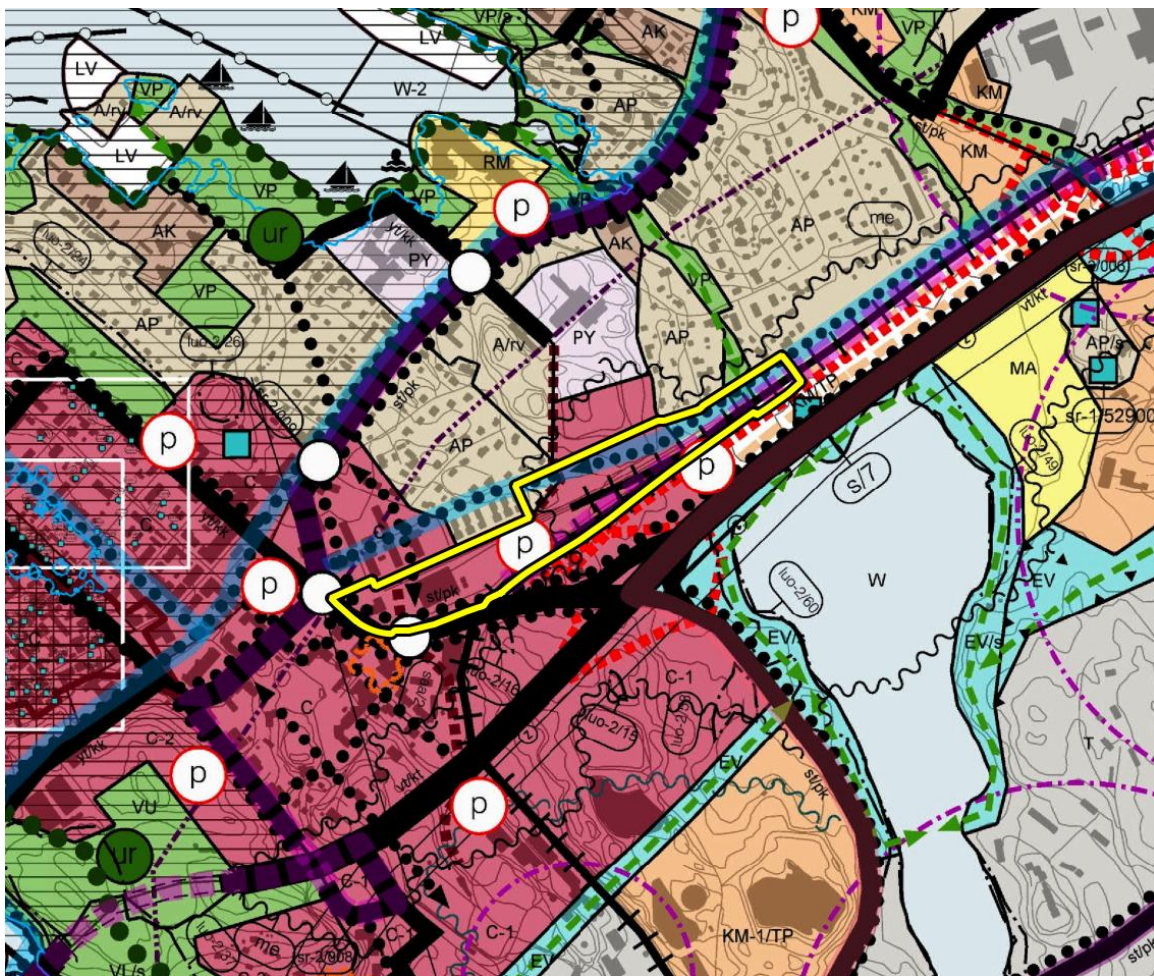
Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 4/9

Manner-Naantalin osayleiskaava

Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista ohjaa vuonna 2017 Naantalin kaupunginvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava. Siinä suunnittelualueelle on merkitty pysäköintiä (p) sekä kevyen liikenteen väyliä ja niiden kehittämistarpeita. Radan varteen on osoitettu kevyen liikenteen laatuikäytävän yhteystarve, nykyisen marketin kohdalle pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve. Nykyisen ratapiha-alueen läpi on merkitty myös uusi ohjeellinen tieyhteystarve (Opintie). Aseman, radan ja Armonlaaksontien (Kehätien) ympäristöön on rajattu liikennemelualueen likimääräinen raja (me).

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



Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta. (ei mittakaavassa)

Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

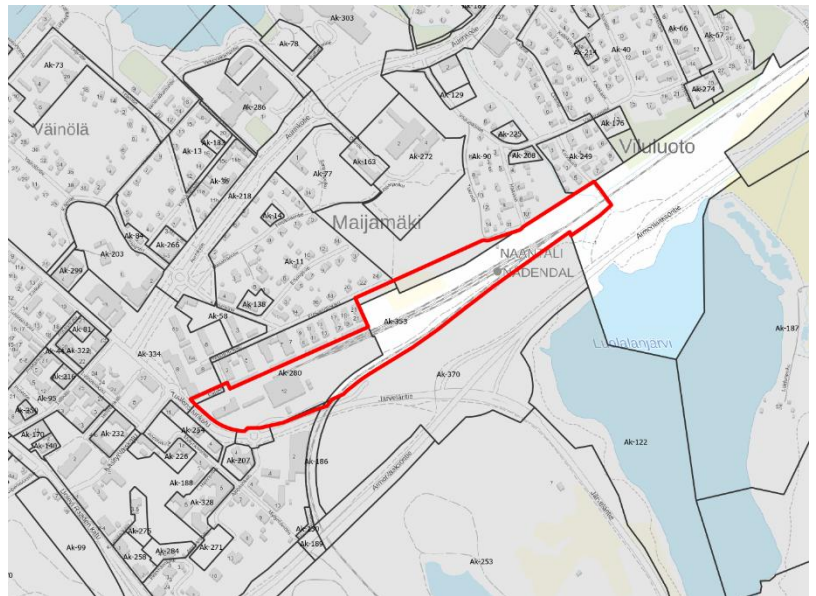
sivu 5/9

Asemakaava

Suunnittelualue on itäosaltaan ennestään asemakaavoittamatonta. Osittain suunnittelualueelle sijoittuvat voimassa olevat asemakaavat Ak-11, Ak-90, Ak-186, Ak-188, Ak-280, Ak-334.

Asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsee liikerakennusten korttelialueet KMK (nyk. S-Market) ja KL-1 (nyk. Muumiparkki) sekä yksi asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL. Muita alueita voimassa olevassa kaavassa ovat katualueet, rautatiealueet LR ja LR-1 sekä pienet puistot tai puistoalueet VP, mm. Asemanpuisto ja pieni siivu Majamäenpuistoa.

Ote asemakaavaindeksistä. (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. Alueen rajaustaattaa muuttua kaavatyön aikana.

**Maanomistus ja maankäyttösopimus**

Iso osa kaavoitettavasta alueesta on valtion omistuksessa olevaa rata-aluetta. Alueella on kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä; asuin- ja liikekiinteistö (529-007-0002-0001) sekä liikekiinteistö (529-007-0002-0002). Naantalin kaupunki omistaa muut alueet.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut selvitykset
- Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
- Naantalin raiteisto- ja matkustajalaituriselvitys (Ramboll 12.9.2022)
- Asemapihan maankäyttölinen tarkastelu osana raiteistoselvitystä (Naantalin kaupunki 2022)
- Kaupallinen selvitys, Naantali (Ramboll Oy 14.5.2019 ja 6.2.2023)
- Majamäen liito-oravaselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 21.10.2022)

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 6/9

Kaavaa laadittaessa työtetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavoituksen kanssa samaan aikaan laaditaan ratasuunnitelmaa ja katusuunnitelmaa, jotka osaltaan vaikuttavat asemakaavoitukseen.

Asemakaavatyön aikana rata-, katu- ja asemakaavasuunnittelua varten laadittavat selvitykset:

- Luontoarvojen perusselvitys (AFRY /kesä 2024)
- Ratamelu- runkomelu- ja tärinäselvitykset
- Muut selvitystarpeet täydentyvät asemakaavatyön edetessä

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön
- vaikutus maisemaan
- vaikutukset liikenneverkkoon
- vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen
- vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen, virkistysmahdollisuuksiin ja palveluihin
- vaikutukset elinkeinoelämään, kauppaan ja talouteen
- vaikutukset ilmastoon
- vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön ja yhdenvertaisuuden kehitykseen
- vaikutukset huoltovarmuuteen ja kansalliseen turvallisuuteen

Osalliset

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

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Alueen asukkaat, alueella työskentelevät, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Väylävirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Puolustusvoimat
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Naantalin satama
- Naantalin Energia Oy
- Turun Seudun Kaukolämpö Oy (TSK)
- Turku Energia kaukolämpö
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy
- Naantalin vammaisneuvosto
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (talvi 2020)

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020, nimellä ”Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue”.

Kaavoittaja on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) syksyllä 2023. OAS on merkitty tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 137. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana. OAS on nähtävillä koko kaavatyön ajan.

Tarvittaessa maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (loppusyksy 2023 - kevät 2024)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 8/9

Viranomaisneuvottelu on pidetty toukokuussa 2024.

Alueesta on laadittu alustavia luonnoksia katusuunnittelun, ratasuunnittelun ja mahdollisten asuin-, liike- ja pysäköintikortteleiden suunnittelun tueksi (kevät ja kesä 2023).

Kaavoittaja on laatinut kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta on käsitellyt kokouksessaan 24.4.2024 § 70.

Luonnos asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla oli mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Nähtävillä olosta kuuluttiin kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa. Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 3.5.-3.6.2024 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Ehdotusvaihe (kesä 2024-talvi 2025)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus sekä täydennettiin asemakaavan selostusta. Uusia selvityksiä tehtiin kesällä 2024.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta (15.1.2025) ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto (27.1.2025) käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyi (3.2.2025) ja asetti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.2.-19.3.2025, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä kirjallinen tai suullinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

Nähtävillä olosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena syksy 2025)

Kaavaehdotuksesta ja ratasuunnitelmasta jätettyjen muistutuksien johdosta Väylävirasto on teettänyt alkusyksyllä 2025 E18-kehätien ja raideliikenteen yhteismeluselvityksen.

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Päättöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki | Tekniset palvelut | kaavoitus
kaavoitus(at)naantali.fi

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen p. +358 44 417 1229

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 9/9

Suunnitteluavustaja Petra Sjöberg p. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@naantali.fi

Maankäyttöosaston palvelupiste, +358 44 733 4753

mittausosasto(at)naantali.fi