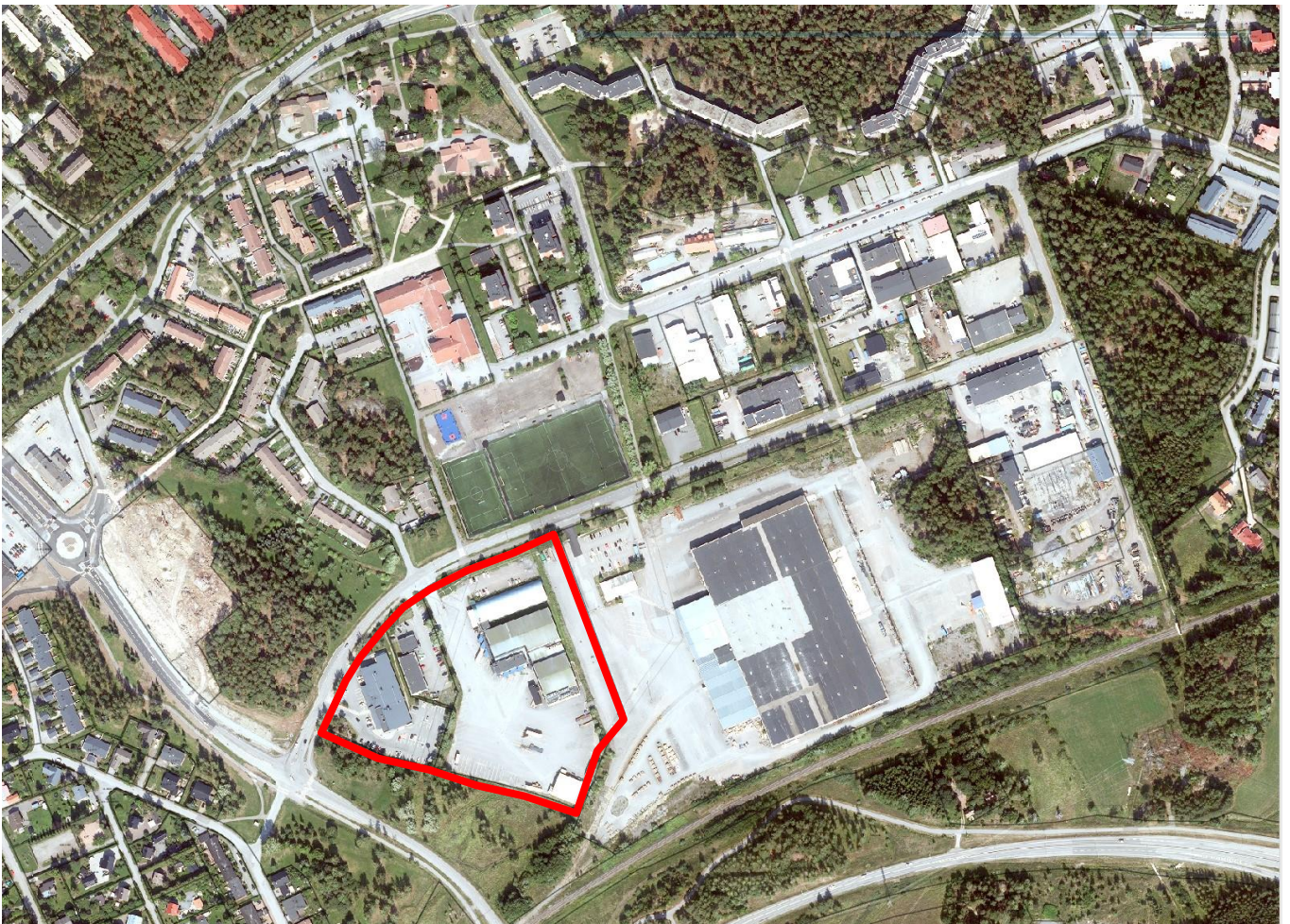


Ak-380 RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 10.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille 06.3.2023

Kaavan laatija: Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö / arkkitehti SAFA Kirsti Junttila

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
xx	xx	xx

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

Kaava: Ak-380 Rautakadun asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee 14 kaupunginosan korttelin 1 osaa.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 14 kaupunginosan korttelin 1 osa.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Suunnittelusta vastaa Naantalin kaupungin tekniset palvelut / kaavoitus.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Rautakadun asemakaavamuutosalue sijaitsee Rautakadun varrella Naantalin 14. kaupunginosan Karvetin korttelissa 1 sen länsiosassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria. Kaavamuutosalue käsittää osan 14. kaupunginosan korttelin 1 alueesta.

Kaavamuutos käsittää korttelin ne kiinteistöt, joihin kohdistuu mahdollisesti yhteisiä piha- ja liikennöintialueita.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen nimi on Rautakadun asemakaavamuutos.

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Ruonan yhdystien ympäristössä päivittäistavarakaupan lisääminen sekä palvelujen monipuolistaminen ja kehittäminen edelleen. Alueen sijainti E 18:n tulevan eritasoliittymän tuntumassa ja suoraan asuinalueisiin liittyen mahdollistaa alueen kaupallisten palveluiden ja liiketoiminnan kehittämisen kestäväällä tavalla kaupunkirakennetta hajauttamatta.

Suunnittelualue liittyy välittömästi E 18 Turun kehätien kaava-alueeseen, jonka asemakaavaehdotus on ollut hyväksyttävänä kaupunginvaltuustossa 13.11.2023.



1.4 SISÄLLYSLUETTELO

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS	2
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	3
1.4 SISÄLLYSLUETTELO	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö, asuminen ja palvelut	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4.6 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
4.7 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	20
4.8 NIMISTÖ.....	21
5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	21
5.1 5.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	21
5.2 5.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	21

**LIITTEET:**

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Poistuva kaava, ote ajantasa-ase­makaavasta
- Liite 3 Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä
- Liite 4 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
- Liite 5 Kaupungin maanomistus
- Liite 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 7 Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
- Liite 8 Ruonan yhdystien liikenneselvitys (AFRY 2023)
- Liite 9 Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys (AFRY 2023) / Luonnos
- Liite 10 Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll Oy 6.2.2023)
- Liite 11 Vuorovaikutusraportti
- Liite 12 Kaavakarttapienennös, kaavamerkin­nät ja -määräykset
- Liite 13 Kaavan käsittely / pöytäkirjaote

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde­materiaalista

- Manner-Naantalin osayleiskaavan selvitykset
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (Ramboll Oy)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Rautakadun kaavamuutoksen laatiminen on vuoden 2023 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen hanke. Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisten toimijoiden aloitteesta.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 28.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 19.6.2023 § 74 ja kaupunginhallituksessa 14.8.2023 § 216.

Asemakaavamuutosluonnos (xx.xx) teknisen lautakunnan kokouksessa xx.xx.2023. Osallisille mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto nähtävillä osallisten arvioitavana xx Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Tekninen lautakunta /asemakaavan muutosehdotus xx.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto/asemakaavan muutosehdotus xx

Kaupunginhallitus / asemakaavan muutosehdotus xx.

Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä xx.



Tänä aikana yleisötilaisuus xx.

Kaupunginhallitus / asemakaavamuutos xx.

Kaupunginvaltuusto / asemakaavamuutos xx.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosluonnokseen, päivätty 10.11.2023, on osoitettu uusi liikerrakennusten korttelialue (KM) ja uusi liike- ja toimistotilojen korttelialue (K). Lidl:n K-tontti kuuluu myös suunnittelualueeseen.

Ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen järjestelyt tehdään sijoittamalla Rautakadun ja Ruonan yhdystien liittymään kiertoliittymä. Luonnosvaiheessa on tutkittu myös suoran yksisuuntaisliittymän mahdollisuutta Ruonan yhdystieltä liiketonteille.

Rakennusoikeutta KM-korttelialueen liiketontille on osoitettu 10 000 k-m². Luonnos sallii rakennettavaksi kaksi kerrosta, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen.

K-korttelialueen liike- ja toimistorakennusten tonteille rakennusoikeutta on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuudella $e=0.7$.

Lidl Oy:n korttelialueelle (K) on tehty joitakin kaavateknisiä tarkistuksia. Lidl:n tontin rakennusoikeuteen tai kaavamääräyksiin muilta osin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia. Kaavamuutoksen yleismääräykset tulevat koskemaan myös Lidl:n tonttia.

Uudessa liikekorttelissa rakentamista ohjataan tonttikohtaisilla asemakaavamääräyksillä koskien rakennusalan sijaintia, pysäköintipaikkojen mitoitusta, liikerakennusten piha-alueiden toiminnallista ja kaupunkikuvallista jäsentämistä sekä hulevesien käsittelyä. Rakennustapaa ohjataan myös julkisivumateriaalin osalta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa 1 (KM)-alueella 1ap / 30 k-m² ja korttelissa 1 (K)-alueella liiketiloille 1ap / 30 k-m² ja toimistotiloille 1 ap / 50 km².

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / 25 k-m².

Kortteliin laaditaan erillinen tonttijako, ellei kaavamääräyksillä muuta edellytetä.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uuden liikerakennuksen toteuttaminen KM-alueella on tarkoitus käynnistää asemakaavan vahvistuttua.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan. Alue sijoittuu Aurinkotietä ja Armonlaaksontietä yhdistävän Ruonan yhdystien tuntumaan Rautakadun varrelle. Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut osin teollisuusalueena, osin liiketiloina. Vuonna 2017 vahvistuneessa, oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu osittain liikerakentamista osittain teollisuus- ja varastorakennusten aluetta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualaue on suhteellisen tasaista teollisuusaluetta. Maasto laskee Rautakadulta korkeusasemasta + 8.00 kohti + 6.00 korkeusasemaa etelään mentäessä. Alueella on avo-oja (nk. valtaoja) laajempaa valuma-aluetta palvelevana hulevesireittinä suunnittelualan itäosalla.

Suunnittelualan luoteispuolella on Tallipuiston mäkialueen huomattavan korkea metsäinen mäkialue.

Turun kehätien E 18 ja Ruonan yhdystien tuleva eritasoliittymä tulee muuttamaan maiseman totaalisesti. Tien korkein kohta sijaitsee noin 8 m korkeammalla kuin suunnitellun tiealueen nykyinen maasto. Tuleva sisääntuloramppi pohjoiseen laskee 5 % kaltevuudella kohti Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteystä.

Luontoarvot

Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)

Kehätien kaavatyön luontoselvityksessä ja Lidl:n asemakaavassa on huomioitu Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteuksen tuntumassa luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkeä, pieni kallioinen Karvetin hakamaakumpare, joka tulee jättää rakentamatta. Alue sijoittuu voimassa olevassa kaavassa osin Makasiinin puistoon ja osin Lidl:n alueelle merkinnällä /s. Luontoselvityksen mukaan erikseen laadittavassa hoitosuunnitelmassa keskeistä on huomioida linnunhernetikkukoin vaatimukset alueella.



3.1.3 Rakennettu ympäristö, asuminen ja palvelut

Lidlin rakennus on valmistunut vuonna 2008 ja Aurinkotien auton rakennus vuonna 1983. Fintermoksen ja Transmarinin rakennukset ovat valmistuneet useassa vaiheessa, vanhin osa vuonna 1977 ja muut vuosina 1983 ja 1987.

Kaavamuuotosalueen sijoittuminen Turun kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän kehittämisalueen yhteyteen vaikuttaa alueen tulevaan toimintaympäristöön. Kehätien liittymäalueen kaavamuutoksen toteutuminen muuttaa Ruonan yhdystien merkitystä kaupungin sisääntulotienä.

Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut lähes kaikilta osin.

Suunnittelualue lähiympäristöineen on osa suhteellisen tiiviisti rakennettua kaupunkialuetta, jolla on ympäröiviä asuinalueita palvelevia liiketiloja kuten kaksi päivittäistavaraliikettä ja huoltoasema. Rakennettua kaupunkikuvaa jakaa maisemallisesti merkittävä Tallipuiston metsäsaareke. Alueen läpi kulkee yksi kaupungin pääkokoojakaduista sisääntuloväylänä E 18-suunnasta. Alue sijoittuu kaupungin tärkeimmän joukkoliikennekäytävän, Aurinkotien läheisyyteen.

Karvetin kaupunginosassa on asukkaiden palveluja kuten päiväkotia, ala-asteen koulu, vapaa-ajan palveluja tarjoava monitoimitalo ja Karvetin urheilukenttä. Karvetin rakennuskanta muodostuu kerrostalo- ja rivitalorakennuksista. Viluludon alue muodostuu pientalojen kortteleista. Kaupallisia palveluita alueella on Ruonan yhdystien varrella.

Lähiympäristön palveluihin on odotettavissa muutoksia Ruonan yhdystien ja Armonlaaksontien eli E 18:n eritasoliittymän rakentuessa yleiskaavan mukaisesti, mikä vaikuttaa huomattavasti liikenteen sujuvuuteen.

Muodostuva kaupunkikuva

Kaavamuutoksessa on pääosin kysymys teollisuusalueen uudelleen käytöstä. Tehtävänä on kokonaan uuden kaupunkiympäristön ja sen identiteetin muodostaminen alueelle. Kaupungin ja toteuttajan tehtävänä on löytää keinot saada aikaan rakennettu kokonaisuus, jolla vältetään nk. peltomarketin luonne. Samanlaistuvien, yksinomaan pysäköintiin keskittyvien kaupan pihalueiden tuomista asuntoalueelle tulee välttää.

Suunnittelualueen rakennuskokonaisuuden tulee ilmentää korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista tuoden Karvetin kaupunginosaan uutta viihtyisää asukkaiden asiointi- ja liikkumisympäristöä.

Alueelle on laadittava lähiympäristösuunnitelma, josta käy ilmi alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävien elementtien ja julkisivujen kuvaus sekä kaupunkikuvan erityiset korostuskohdat.

Lähiympäristösuunnitelmassa esitetään sisääntulomaiseman muodostuminen, rakennusten ja ulkotilojen värisuunnitelma sekä rakennuksen ja ulkotilojen välaistussuunnitelma.



Kehätien valmistumisen jälkeen kaupungin tärkeimpiin kuuluva sisääntulonäkymä tulee suunnitella huolella. Kaupan sisääntulotien puoleisten julkisivujen sekä piha-alueiden tulee olla edustavia ja yleisilmeeltään aluetta elävöittäviä.

Lähiympäristösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Suunnittelualue ei sijaitse merkittävien kulttuuriympäristöjen välittömässä läheisyydessä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutoskorttelissa sijaitsee päivittäistavaraliike (Lidl Naantali), autohuolto-liike (Aurinkotien auto Oy, Autohuolto ja Autokorjaamo), pakastamoalan yritys (Fintermos Oy) ja logistiikkakeskus (Transmar Ab). Lisäksi korttelin 1 itäosassa suunnittelualueen viereisellä tontilla sijaitsee Naantali Steel Service Centre Oy ja korttelin itäosassa Naantalin energian toimitila sekä kaupungin tekninen varikko.

Virkistys

Virkistysalueiden luonne ja käyttö, puisto- ja virkistysalueet sekä urheilu.

Tallipuiston mäkialueen merkitys lähivirkistysalueena on merkittävä. Lähialueen asukkaiden, koulun ja päiväkodin on mahdollista käyttää aluetta ulkoiluun.

Rautakadun varrella sen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin tärkein ulkokenttä, joka on erittäin vilkkaassa käytössä.

Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöstä.

Liikenne

Alueen läpi kulkee Aurinkotieltä Armonlaaksontielle johtava Ruonan yhdystie, joka on yksi kaupungin pääkokoojakaduista. Alue sijaitsee kaupungin tärkeimmän joukkoliikennekäytävän, Aurinkotien läheisyydessä.

Ruonan yhdystien varren kehittämiseen vaikuttaa myös E 18 eli Armonlaaksontien tulevat ratkaisut. Ruonan eli nk. Emäntäkoulun eritasoliittymän yleissuunnitelma on laadittu osana Turun kehätien parantamissuunnitelmaa ja toteuttamisaikataulu tarkentuu myöhemmin.

Kevyenliikenteen käytössä on sekä Ruonan yhdystien että Rautakadun varrella molemminpuoleinen kevytliikenneosuus. Yhteys Karvetin palveluihin ohjataan korotetun suojatien avulla ulkokentän länsipuolise pohjoiseen.

Tekninen huolto

Alue liittyy kaupungin teknisiin verkostoihin.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava korttelialue on kaupungin omistuksessa. Myös liittyvät katualueet ja virkistysalueet omistaa Naantalin kaupunki.



Kaavamuutoksen hakijoiden kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset. Vuokrasopimukset päivitetään kaavanmukaisiksi.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 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

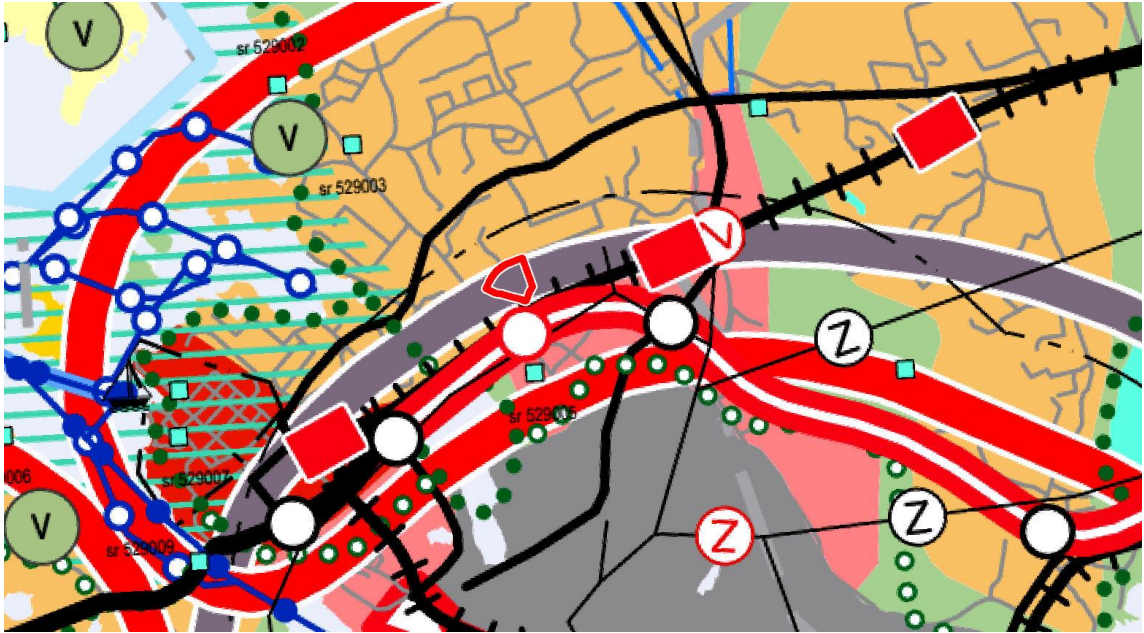
<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava>

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle A, sekä kaupunki-kehittämisen kohdealueelle. Naantalia koskee seuraava maakuntakaavan yleismääräys: Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla Naantalissa 6 000 k-m². Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta/keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitukset ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Suunnittelualan tuntumaan on merkitty uusi kaksiajoratainen tai nelikaistainen valta- tai kantatie, yhdystie, tieliikenteen yhteystarve sekä rautatie. Vaihe-maakuntakaavassa on osoitettu myös E18 -tien eritasoliittymien tarkentuneet sijainnit kaava-alueella.

E18 Turun kehätien suunnittelu

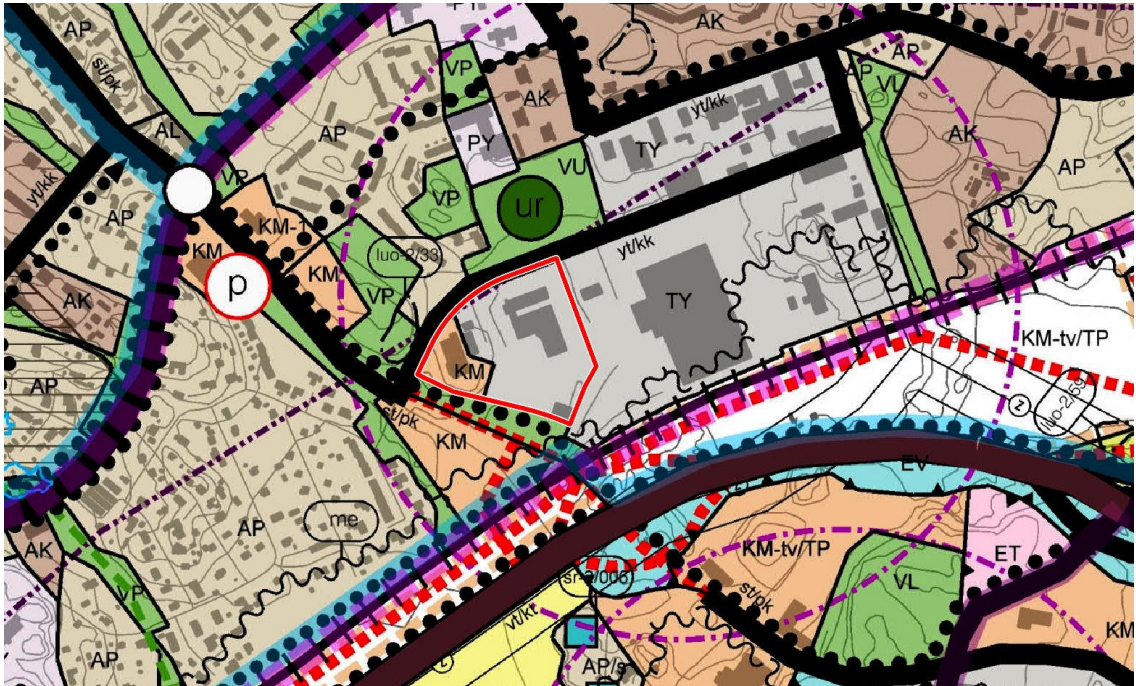
Suunnittelualue on E18 Kehätien tiesuunnittelualueen vaikutusalueella. Väyläviraston valmisteleva tiesuunnitelma on kaavamutosta laadittaessa luonnosvaiheessa ja tavoite on, että suunnitelma hyväksytään vuoden 2024 alussa. Tiesuunnittelun yhteydessä on laadittu Ruonan yhdystien katusuunnitelmat, jotka sisältävät myös Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteykseen suunnitellun uuden kiertoliittymän.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajaus punaisella viivalla.

Manner-Naantalin osayleiskaava

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



Naantalin yleiskaava. Kaava-alueen rajaus punaisella viivalla.

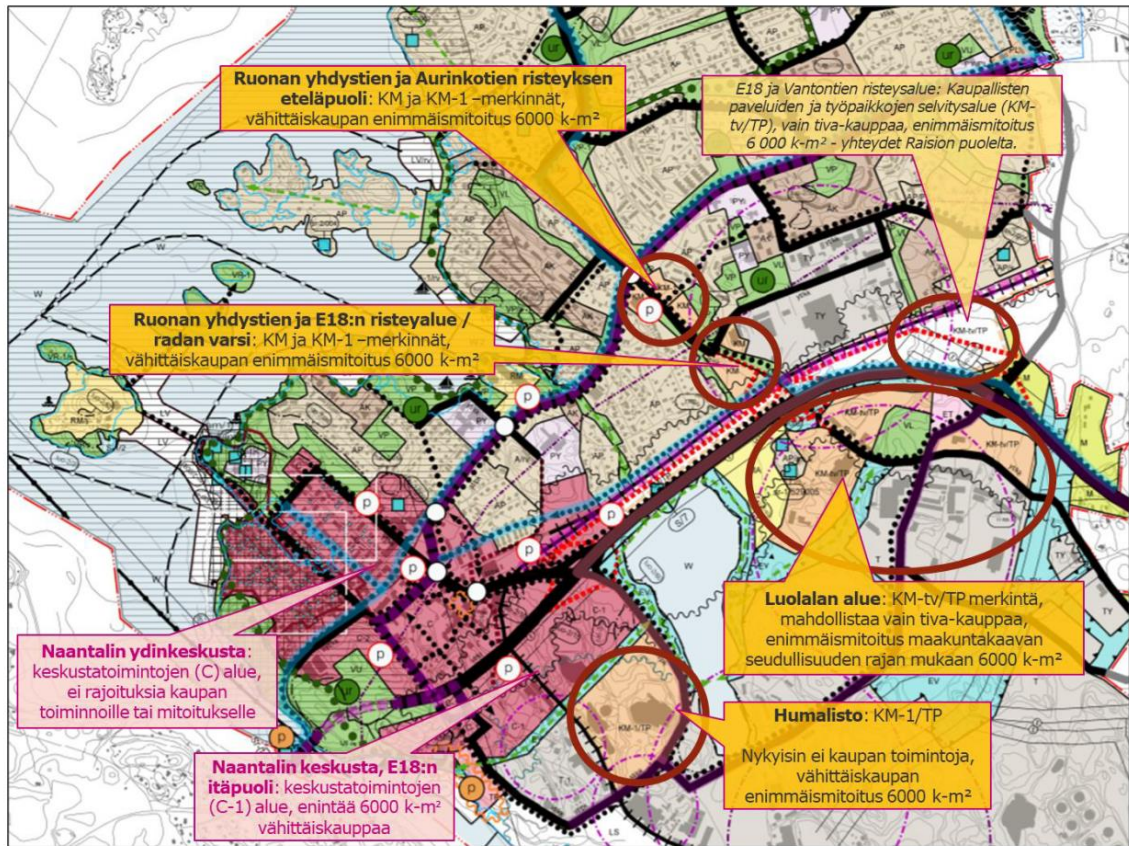
Oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin yleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupallinen mitoitus on enintään 6000 k-m². Vireillä olevan kaupan hankkeen muulle alueelle on yleiskaavassa osoitettu teollisuusaluetta (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaupan alueet

Yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdystien varteen (KM)- ja (KM-1)-merkinnöillä sekä kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalue (KM/ TP) ja (KM-tv/TP) E18 ja radan väliselle alueelle.

Seuraavalla kartalla on esitetty Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitetut kaupan alueet. Keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vähittäiskaupan enimmäismitoitus on maakuntakaavan mukaisesti 6 000 k-m².

KM – merkintä sallii myös vähittäistavarakaupan suuryksikön, jolle on yleiskaavassa haluttu osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja.



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

Liikenne

Yleiskaavassa Rautakatu on merkitty kokoojakaduksi. Ruonan yhdystie on merkitty Turun kehätien ja Aurinkotien väliseksi pääkaduksi.

Ruonan yhdystien varteen on osoitettu kevyenliikenteen yhteys Aurinkotieltä Turun kehätielle eli Armonlaaksontielle ja siihen liittyväksi yhteys Karvetin suunnasta. Kevyen liikenteen yhteys jatkuu Kehätien varrella itään Raision suuntaan ja Kehätien yli Luolalaan.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevalle alueelle on merkitty Kehätien ja radan liikennejärjestelyjä sekä kevyen liikenteen väylä ja kehittämistarpeita. Kehätien yhteyteen on rajattu liikennemelualueen likimääräinen raja (me) ja joukkoliikenteen seudullinen laatukäytävä.

Kaavamuutoksen yleiskaavatasoiset selvitykset ja yleissuunnitelmat / Johtopäätökset

Rautakadun asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset kaupan osalta ja arvioidaan kaupan muutoksen vaikutukset suhteessa liikennejärjestelyjen vaiheistukseen.



- **Osayleiskaavan perusselvitykset**

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä.

- **Luontoarvojen perusselvitys**

Turun kehätien asemakaavaa varten laadittu Luontoarvojen perusselvitys on käytössä (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022). Selvityksen mukaan alueella on vain yksi suojelumerkintää edellyttävä kortteli-alueen osa. Se sijoittuu Lidl:n piha-alueelle ja se on huomioitu jo voimassa olevassa kaavassa. Kaavaselostuksen liite 7.

- **Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali**

Suunnittelussa on käytössä Kaupallinen selvitys (Ramboll 2019) ja Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023). Selvityksessä on arvioitu suunnittelualueen vaikutukset Naantalin keskustan kaupantarjontaan sekä tasapainoiseen kaupan palveluverkkoon. Kaupallisissa selvityksissä erityistä huomiota kiinnitetään Kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän toteutumisesta aiheutuvan toimintaympäristön muuttumiseen. Kaavaselostuksen liite 10.

Johtopäätökset. Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia. Nykytilanteessa naantalaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavara-kaupassakin. Hanke sijoittuu erinomaisesti saavutettavalle alueelle ja palvelee Naantalin asukkaita sekä ohikulkuliikennettä. Ruonan yhdystien yhdyskuntarakenteellinen sijainti sekä E 18:n ja liittymäalueen kehittyminen mahdollistavat alueen kaupallisen kehittämisen kestäväällä tavalla. Asiakkaiden ja kaupan näkökulmasta lähekkäin sijaitsevat palvelut synnyttävät kiinnostavan ja arkea sujuvoittavan kokonaisuuden ja yksiköiden välillä tapahtuva liikkuminen on helppoa. Ruonan yhdystien varsi muodostaa selkeästi parhaimman

arjen asiointialueen, johon kaupan kehittäminen tulisi keskustan ohella kohdentaa.

- **Liikenteen toimivuustarkastelu (AFRY 14.9.2023).**

Tarkastelussa selvitetään kaupan määrän lisääntymisen mahdolliset vaikutukset kehätien liittymien liikenteen sujuvuuteen. Tiesuunnittelu on nyt edennyt vaiheeseen, jolloin lopullisia liikenteellisiä arvioita pystytään tekemään. Yleiskaavavaiheessa ei vielä tätä ollut mahdollista tehdä.

Selvityksen liikenteellisissä vaikutuksissa on oleellista kaupan määrän liisääntymisen mahdolliset vaikutukset Kehätien ja Ruonan yhdystien liittymän sekä Rautakadun ja Ruonan yhdystien kiertoliittymän liikenteen sujuvuuteen. Selvityksessä on tarkasteltu myös mahdollisuutta suoran liittymän järjestämiseksi Ruonan yhdystien katualueelta tulevien liiketonttien käyttöön.

Selvityksessä tarkastelu tehdään nykytilanteessa ja tilanteessa eritasoliittymien toteutumisen jälkeen. Kaavaselostuksen liite 8.

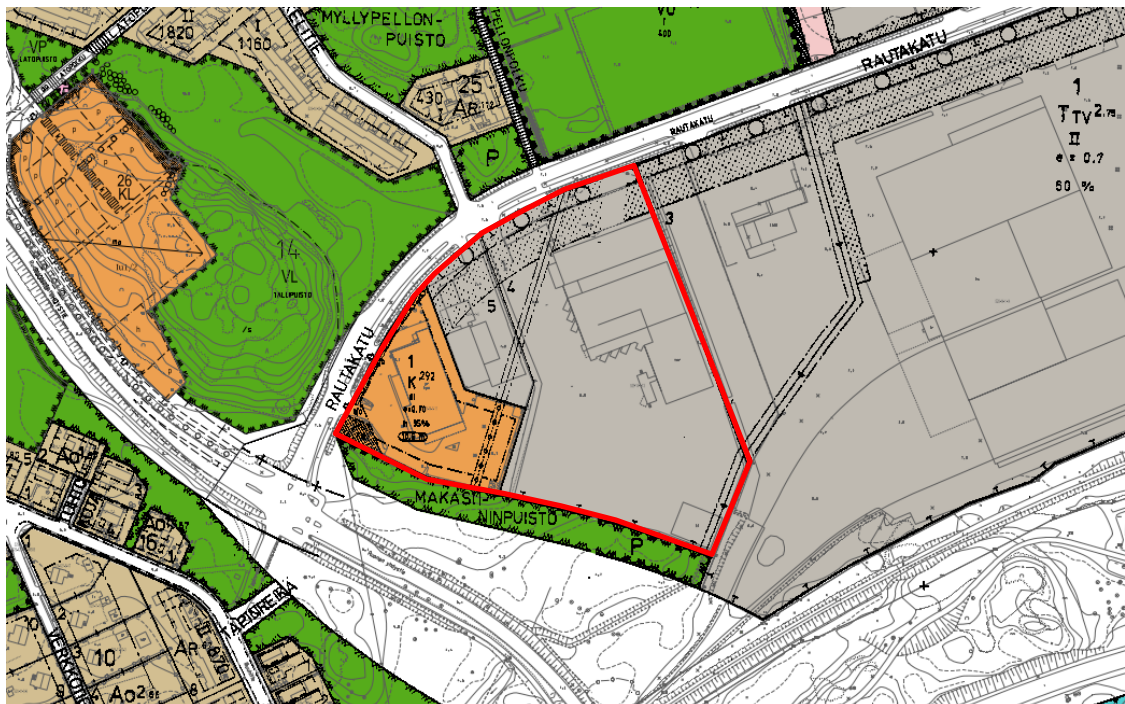
Johtopäätökset. Kaavaluonnoksen mukainen maankäytön kehittäminen lisää liikennemääriä huomattavasti Ruonan yhdystiellä varsinkin Rautakadun ja kehätien välillä vaikuttaen liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Tällä hetkelläkin kehätien liittymän palvelutaso on heikko Ruonan yhdystien suuntaan ja tilanne heikkenee entisestään, mikäli esitetty maankäyttö toteutuu ennen eritasoliittymän toteutumista.

Ennen kehätien toteutumista liikenne sujuu parhaiten, jos Ruonan yhdystien katualueelta toteutetaan uusi suuntaisliittymä liiketonteille. Ratkaisu ei välttämättä ole enää tarpeen tilanteessa, jossa kehätien eritasoliittymä on toteutettu. Suuntaisliittymä on myös liikenneturvallisuuden kannalta perusteltu tilanteessa, jolloin suunniteltu maankäyttö toteutuu ennen kehätien eritasoliittymän toteutusta.

- Kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys (AFRY 2023)

Suunnitelma käsittää kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelman sekä lisäksi suunnittelualueen ja laajemman tarkastelualueen hulevesiselvityksen. Kaavaselostuksen liite 9 on esityslistalla luonnoksena, se liitetään nähtäville menevään valmisteluaineistoon lopullisessa muodossa.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajaus punaisella viivalla.

Suunnittelualueella on voimassa 5.11.1975 vahvistettu asemakaava (Ak-75) ja Lidl:n osalla on voimassa (Ak-292), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2006.



Korttelin 1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (TTV-2) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,7$, rakentamiseen saa käyttää 50 % alueen pinta-alasta. Autopaikkoja tulee olla 1 ap/työtekijää kohti.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 1 länsiosa on Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=0,70$ ja myymälätiloiksi saa rakennusoikeudesta käyttää 35 %. Autopaikkoja tulee olla liiketiloille 1 ap/30 m² ja toimistotiloille 1 ap/50 m². Alueen länsinurkassa on alueen osa, jolla ympäristö säilytetään (/s).

Suunnittelualueen poikki Makasiinipuistosta koilliseen Rautakadulle on merkitty viemärilinjan varaus. Tarvittavat muutokset varauksen sijaintiin selviävät suunnittelun edetessä.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Aluetta koskevat selvitykset

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (Ramboll Oy)
- Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023)
- Ruonan yhdystien liikenteen toimivuustarkastelu (AFRY Oy)
- Kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelma (AFRY Oy), luonnos
- Tarvittaessa pilaantuneiden maiden selvitys.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Ruonan yhdystien ympäristössä päivittäistavarakaupan lisääminen sekä palvelujen monipuolistaminen ja kehittäminen edelleen. Alueen sijainti E 18:n tulevan eritasoliittymän tuntumassa, kevyen liikenteen verkoston varrella ja suoraan asuinalueisiin liittyen mahdollistaa alueen kaupallisten palveluiden ja liiketoiminnan kehittämisen kestäväällä tavalla kaupunkirakennetta hajauttamatta.



Tavoitteena on kehittää Ruonan yhdystien vartta arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa.

Ruonan yhdystien alueen kehittämisessä on huomioitava vaiheistus suhteessa liikennejärjestelyihin sekä riittävät tilavaraukset logistiikalle ja liikenneyhteyksille.

Aloite kaavan muuttamisesta on tullut yksityisiltä toiminnanharjoittajilta. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Rautakadun kaavamuutoksen laatiminen on vuoden 2023 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen hanke.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 19.6.2023 § 74 ja kaupunginhallituksessa 14.8.2023 § 216.

4.3.1 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, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin energia Oy
- Turku Energia Oy
- DNA Oy
- Tukes, kemikaali- ja turvallisuusvirasto

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulo kuulutettiin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 28.4.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kaavaselostuksen liite 6.



4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.9.2023.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ruonan yhdystien varsi on tärkeä sisääntuloväylä kaupunkiin ja samalla tärkeä kaupungin täydennysrakentamisen alue. Alue on jo nyt kaupallisesti vireä ja on yksi tärkeimmistä kaupallisen kehittämisen alueista Naantalissa. Ruonan yhdystien varren kehittämiseen vaikuttaa myös E 18 tulevat ratkaisut.

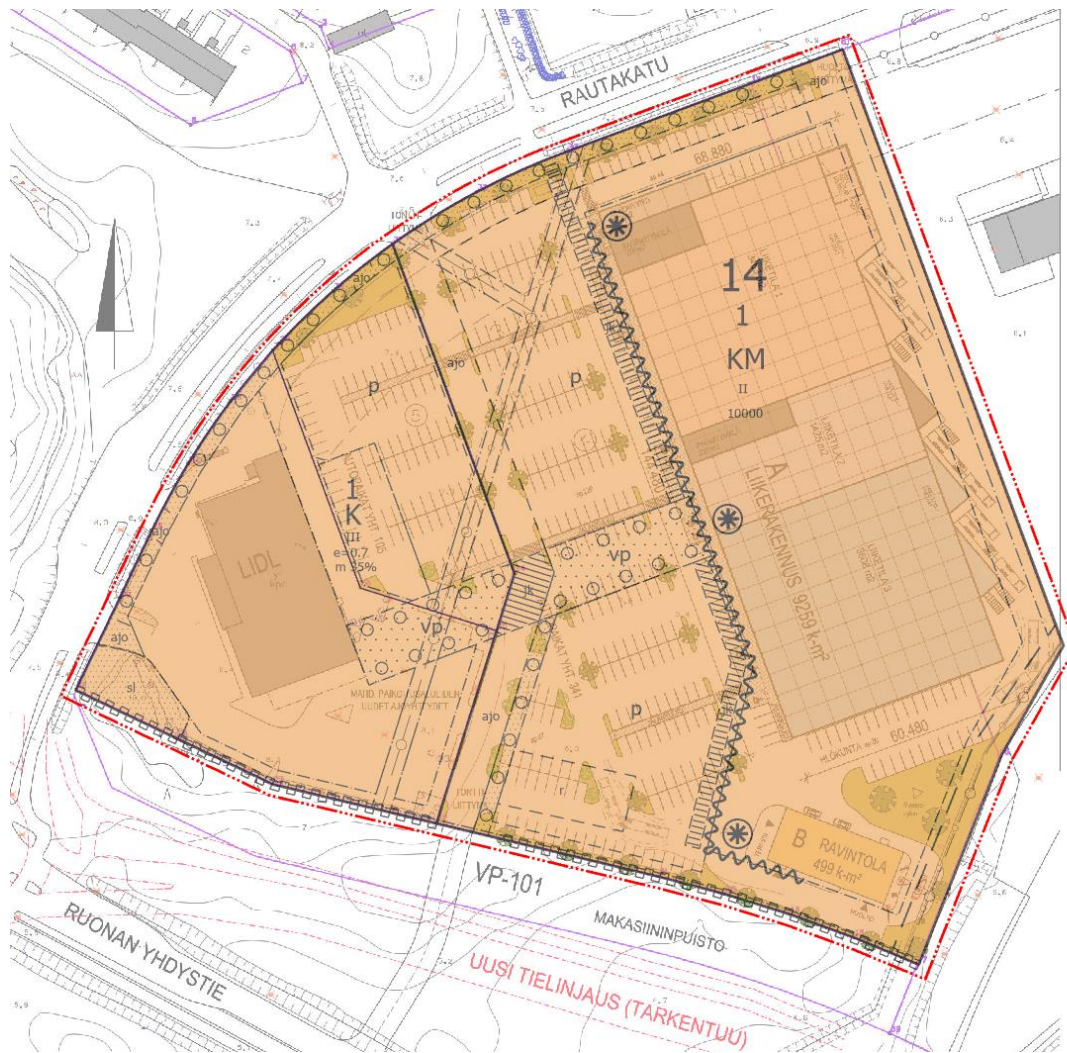
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Ruonan yhdystien itäpuolella Rautakadun varrella sijaitsevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa liikerakentamista.

4.4.2 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksessa on kysymyksessä teollisuusalueen uudelleen käyttö. Tehtävänä on kokonaan uuden kaupunkiympäristön ja sen identiteetin muodostaminen alueelle. Kaupungin ja toteuttajan tehtävänä on löytää keinot tähän. Niinpä yhteisenä tavoitteena on saada aikaan rakennettu kokonaisuus, jolla vältetään nk. peltomarketin luonne. Samanlaistuvien, yksinomaan pysäköintiin keskittyvien kaupan piha-alueiden tuominen asuntoalueelle tulee välttää. Kaupan alueen tulee muodostaa viihtyisä asiointi- ja liikkumisympäristö asukkaille Karvetin keskustan palveluihin liittyen.

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Rautakadun uutta kauppapaikkaa varten on laadittu asemakaavan muutosluonnos, joka on päivätty 10.11.2023. Luonnoksessa on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Lisäksi on osoitettu uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Nykyisen Lidl:n liiketontin asemakaava säilyy pääosin ennallaan (K).



Hakijan alustava suunnitelma 19.10.2023 ja kaavaluonnos 10.11.2023.

4.5.1 Mitoitus / Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta (KM) tontille 13 alueelle on osoitettu 10 000 k-m². Kaava mahdollistaa rakennettavaksi kahteen kerrokseen, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen, mikä on todennäköinen toteutusvaihtoehto.

Tontilla 6 (K)-alueelle on rakennusoikeutta osoitettu tehokkuuslukumerkinnällä $e=0.7$ 3600 k-m², josta myymälän alaa voi olla 35 %.

Lidl Oy:n korttelialueelle (K) on tehty joitakin kaavateknisiä tarkistuksia. Lidl:n tontin rakennusoikeus ($e=0.7$) 6700 k-m², josta myymälän alaa voi olla 35 %, säilyy samana. Kaavamääräyksiin muilta osin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia. Kaavamuutoksen yleismääräykset tulevat koskemaan myös Lidl:n tonttia.

Kaavamääräyksissä on edellytetty alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavan lähiympäristösuunnitelmaa, liikerakennusten korttelialueiden yhteistä käyttösuunnitelmaa ja yhteistä viherpihasuunnitelmaa.



Myös hulevesien käsittelystä, pysäköintipaikoista, ulkovarastoinnista sekä energia ja ilmanvaihdon järjestämisestä on yleismääräykset.

KM-alueen rakennusalan itäpuolinen rajausta saattaa muuttua hulevesiratkaisun selvittäessä.

KM-alueella rakennusala on merkitty siten, että huomattavan pitkän rakennusmassan osa on mahdollista kääntää Ruonan yhdystien puolella kohtisuoraan sisääntuloon nähden. Tällöin sen avulla on mahdollista muodostaa pihatilaa ja suojaista jalankulkuympäristöä tuulivaikutusta vähentäen.

Ravintola- ja kahvilatoimintaa on kaavaluonnoksen mukaan mahdollista sijoittaa vaihtoehtoisesti viherpihan ja Ruonan yhdystien puoleisen sisääntulon yhteyteen näkyvälle paikalle.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

4.5.2 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen eteläpuolelle on laadittu Kehätien eritasoliittymän asemakaavamuutos, johon Ruonan yhdystien pohjoispuolelle EV-alueelle on osoitettu luonnonsuojelumerkintä. SI-merkintä liittyy saumattomasti vastaavaan Lidl:n tontin nykyiseen merkinnän alueeseen. Alueella ei ole muita luonnonsuojelukohteita.

4.5.3 Palvelut

Karvetin kaupunginosassa on asukkaiden palveluja kuten päiväkotia, ala-asteen koulu, vapaa-ajan palveluja tarjoava monitoimitalo ja Karvetin urheilukenttä. Kaupallisia palveluja lähialueella ovat kaksi päivittäistavaraliikettä ja huoltoasema.

Alueen kaupan palvelut lisääntyvät asemakaavanmuutoksen myötä. Lähialueen virkistyspalvelut säilyvät kaavan toteutuessa.

Joukkoliikennepalvelut säilyvät edelleen tärkeimmän Aurinkotien joukkoliikennekäytävän läheisyydessä hyvin saavutettavissa.

4.6 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen toteutuessa alueen kaupunkirakenne tiivistyy ja asuntoalueiden kaupalliset palvelut lisääntyvät ja niiden saavutettavuus helpottuu ajoneuvoliikenteen osalta eritasoliittymän toteutuessa ja kevyen liikenteen yhteyksien parantuessa. Toteutuksen huolellinen suunnittelu auttaa kaupunkikuvan muodostumisessa oleellisesti.

Kaupan ympäristön yleinen samanlaistuminen on uhka ympäristön laadulle.

4.7 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräykset on esitetty selostuksen kaavakartan yhteydessä.



4.8 NIMISTÖ

Nimistöön ei esitetä muutoksia.

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

5.1 5.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.2 5.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 10.11.2023

Kaisa Äijö
Kaupunginarkkitehti

Kirsti Junttila
Arkkitehti SAFA