

Mielipide / lausunto	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
<p>1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus:</p> <p><i>Viite: Lausuntopyyntö 27.11.2023, 4.12.2023</i> Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Rautakadun asemakaavan muutosluonnos, Ak-380, Naantali</p> <p>Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoa yllä mainitusta kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnos on päivätty 10.1.2023. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 19.9.2023.</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Ruonan yhdystien itäpuolella Rautakadun varrella sijaitsevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa liikerakentamista. Tavoitteena on myös muodostaa viihtyisiä asiointi- ja liikkumisympäristö.</p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto</p> <p><i>Vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisu</i> Alue on Naantaliin saavuttaessa näkyvällä sijainnilla. Kaavan tavoitteissa mainittu viihtyisiä asiointiympäristö on hyvä ja tavoiteltava periaate ja kaavamääräyksissä onkin hyvin ohjattu rakentamista siihen suuntaan. Kaavaluonnos on alueella voimassa olevan yleiskaavan vastainen ja poikkeaminen yleiskaavasta on syytä selkeästi perustella kaavaselostuksessa.</p> <p>Kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainittu arvioitavan kaavahankkeen</p>	<p>a. Vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisu</p> <p>Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:</p> <p>Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksien tarkastelu sisältyy kaavaehdotusvaiheen selostukseen vaikutusten arviointia käsittelevään kohtaan 5.4. Kaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia on arvioitu seuraavien aiheiden kautta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu. - Kaavassa osoitettavien kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. - Suunnitellun maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään kuten kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys. <p>b. Luonnonsuojelu</p> <p>Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:</p>

ilmastovaikutuksia, mikä on tarpeen lisätä arvioitaviin vaikutuksiin. Ilmastovaikutuksia olisi hyvä arvioida jo kaavatyön alkuvaiheessa, jotta arvioinnin perusteella voidaan muokata kaavaratkaisua vielä ilmastokestävämpään suuntaan. Naantalin kaupunki Hinku-verkoston kuntana on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutos koskee jo rakennettua aluetta ja siihen nähden alueen luontoarvot on luontoselvityksessä selvitetty riittävästi. Luontoselvityksen tulokset on myös pyritty huomioimaan asemakaavan muutoksessa. Nyt hakamaakumpare on merkitty asemakaavamuutoksessa sl-alueeksi. Kohteen ominaispiirteiden takia merkinnäksi sopisi paremmin luo-alue. Luo-alueen määräyksiä voisi olla esim. ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Aluetta voidaan kuitenkin hoitaa erillisen suunnitelman mukaisesti. Hoidossa tulee huomioida alueen ominaispiirteet.”

Hulevedet

Hulevesiselvitys on tehty huolella ja siinä esitetyt suositukset hyviä. Hulevesien saattaminen radan viereen on ainoa poistumisreitti ja sen riskit ovat teknisesti ratkaistavissa. Kaavamääräyksissä on tarpeen ohjata hulevesien käsittelyä ja määräyksiä onkin siltä osin hyvä täydentää maininnalla ”Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 6–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto hulevesijärjestelmään.”.

Luontoselvityksessä huomioidun hakamaakumpareen merkintä K-korttelialueella ja EV-3-alueella on muutettu merkinnäksi luo-alue. Määräys: *Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Aluetta voidaan kuitenkin hoitaa erillisen suunnitelman mukaisesti. Hoidossa tulee huomioida alueen ominaispiirteet.*

c. Hulevedet

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen liitteenä olevan hulevesiselvityksen alue on varsinaista kaava-aluetta huomattavasti laajempi käsittäen myös Turun kehätien suunnittelualueen vaikutuksia ympäristöön. Kaavamuutosaluetta on laajennettu käsittämään myös viereisen 14-1-14 Tata Steelin tontin lounaisinta osaa siten, että osa kyseistä aluetta muodostetaan suojaviheralueeksi EV, jolle sijoittuu viivytyksallais hulevesille. Osa lounaisnurkasta liitetään liikerakennuksen tonttiin. Huoltoajo EV-alueelle järjestetään liiketontin kautta. Hulevesien käsittelyä ohjaavaa määräystä on täydennetty maininnalla: *Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 6-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto hulevesijärjestelmään.*

d. Pilaantuneet maat

Kaava-alueella on epäily pilaantuneista maista tontin 14 lounaisosassa, josta on poistettu teollisuustontin pistoraitteen ratakiskot. Samalta alueelta on poistettu kaasusäiliöt.

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Pilaantuneet maat

Kaava-alueella toimii nykyisin Aurinkotien Auto Oy, autohuolto ja -korjaamo, jota ei ole merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI). Tarkempia tietoja mahdollisesta maaperän pilaantumisesta ei ole. Kuitenkin huomioiden toiminnan laatu, on autokorjaamotoiminnasta mahdollisesti peräisin olevat haitta-ainepitoiset maa-ainekset huomioitava rakentamistöiden yhteydessä. Mikäli rakentamis-/kaivutöiden yhteydessä havaitaan haitta-ainepitoisia maa-aineksia, tulee olla viipymättä yhteydessä Naantalin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen tai Varsinais-Suomen ELY-keskukseen tarkempien ohjeiden saamiseksi haitta-ainepitoisten maa-ainesten käsittelyä varten.

Vähittäiskauppa

Manner-Naantalin yleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosassa on kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupan ala on enintään 6000 k-m². Muu osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa teollisuusaluetta (TY). Yleiskaavassa on osoitettu kaupan sijoittuminen sekä osin kaupallisten palveluiden selvitysalueita, jotka on tarkoitettu asemakaavoituksessa ratkaistaviksi. Kaavan suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan selvitysalueen viereen.

Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja alueella on 6.000 k-m². Maakuntakaavamääräyksen mukaan alaraja on voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta.

Kaavahankkeen vaikutusten arviointia on kaupan ja liikenteen osalta käyty läpi kaavaselostuksen liitteissä olevissa selvityksissä. Asemakaavoitusta varten on laadittu Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys 2023. Selvityksen mukaan asemakaavamuutoksen mukainen hanke on vaikutuksiltaan paikallinen. Selvityksen johtopäätöksen mukaan päivittäistavarakaupan lisäämisellä olisi vaikutuksia myös keskustan kaupan myyntiin.

Myös tontilla 6 on mahdollisten rakennustöiden yhteydessä huomioitava autokorjaamotoiminnan jäljet. Kaavatyössä on tontin 6 aiempi toiminta käyty läpi kaupungin ympäristöpäällikön kanssa. Kaavaehdotukseen lisätään kaavamääräys: *Mikäli rakentamis-/kaivutöiden yhteydessä havaitaan haitta-ainepitoisia maa-aineksia, tulee olla viipymättä yhteydessä Naantalin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen tai Varsinais-Suomen ELY-keskukseen tarkempien ohjeiden saamiseksi haitta-ainepitoisten maa-ainesten käsittelyä varten.*

e. Vähittäiskauppa

Kaupan alueet

Manner-Naantalin osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdystien varteen (KM)- ja (KM-1)-merkinnoillä sekä kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalueita (KM/ TP) ja (KM-tv/TP) E18 ja radan väliselle alueelle.

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. Alueella liikenteellisten vaikutusten arviointia ei yleiskaavan teon yhteydessä vielä pystytty lopullisesti arvioimaan.

Manner-Naantalin osayleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosassa on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupan ala on enintään 6000 k-m². (KM)- alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran / elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Vaikutusarvioinnin johtopäätökset on syytä kirjata kaavaselostukseen. Mahdolliset kielteiset vaikutukset keskustan kaupan palveluihin ja kaupan palveluverkostoon tulee huomioida. Liikerakentamisen liikenteellisiä vaikutuksia on käsitelty lausunnossa jäljempänä. Asemakaavaan on hyvä harkita vielä kaupan laatua koskevien määräysten antamista vaikutusten huomioimiseksi ja riittävien perustelujen varmistamiseksi.

Liikenne

Asemakaavan muutosluonnoksessa on mahdollistettu KM-tontille uusi liittymä Ruonan yhdystieltä, joka on kaavaa varten laaditun liikenneselvityksen mukaan tarkoitus toteuttaa suuntaisliittymänä, mikäli kaavamuutoksessa esitetty maankäyttö toteutuu ennen Ruonan eritasoliittymää ja siihen liittyviä toimenpiteitä Ruonan yhdystielle. Kaavaluonnoksessa ei ole selvitetty sitä, miten tilapäisen suuntaisliittymän toteuttaminen vaikuttaisi edellä mainittujen liikennejärjestelyjen toteuttamiseen ja rakentamisen aikaisiin järjestelyihin. Erityisesti kaupungin tulee kuitenkin varmistua siitä, ettei maankäytön toteutumisesta ja esitetystä uudesta suuntaisliittymästä aiheutuisi ruuhkautumista radan tasoliittymän kohdalle eikä kehätien liittymään. Kaavaluonnoksessa korttelialueelle esitetyt kulku- ja pihajärjestelyt eivät näytä tukevan suunnitelmaa suuntaisliittymästä, koska KM-tontin eteläpuolelta ei ole osoitettu ajoyhteyttä pohjoispuolelle, jota kautta liikenteen tulisi tontilta poistua Rautakadulle - myös tontin eteläpuolelta. Erityisenä huolenaiheena on kuitenkin kaavaratkaisun vaikutus pyörällä ja kävellen kulkevien turvallisuuteen. Pysyvänä ratkaisuna suuntaisliittymä Ruonan yhdystielle aiheuttaisi merkittävän riskin kadun varren jkpp-väylää Kehätien suunnasta pyöräileville, kuten liikenneselvityksessäkin on todettu. Lisäksi Rautakadun suuntaisesti ei ole osoitettu liittymäkieltoa, jolla ajoneuvoliittymiä voisi jäsenellä turvallisemmaksi Rautakadun varren jkpp-väylällä kulkeville.

Kuten liikenneselvityksessä on todettu, kaavaluonnoksessa esitetty

kerrosneliömetrin verran. Muu osa kaava-alueesta on osayleiskaavan mukaan teollisuusaluetta (TY). Osayleiskaavassa on osoitettu kaupan sijoittumisen lisäksi kaupallisten palveluiden selvitysalueita, jotka on tarkoitettu asemakaavoituksessa ratkaistavaksi. Kaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan selvitysalueen viereen.

Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys

Kaavatyössä on käytössä Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll Oy 6.2.2023). Selvityksen avulla kaavatyössä on tutkittu yleiskaavan sisältövaatimuksia ja maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittämisen edellytykset ja suunnittelualueen toimintaympäristön muutoksen vaikutukset Naantalin kaupan palveluverkkoon.

Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja alueella on 6000 k-m². Maakuntakaavan määräyksen mukaan alaraja on voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Vaikutusten arvioinnin näkökulmasta Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla hankkeella ei kaupallisessa selvityksessä nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ja hankkeen merkitys on paikallinen.

Kaupallisessa selvityksessä vaikutuksia on tutkittu palveluverkon kokonaisuuteen sekä tarkasteltu erikseen vaikutuksia keskustan kaupalliseen mitoittamiseen ja kaupalliseen kokonaisuuteen sekä lisäksi on tarkasteltu Vanton alueen tulevaa toimintaympäristöä. Vanton alueen on todettu palvelevan parhaiten työpaikka- ja toimitala-alueena.

Kaupallisessa selvityksessä erityistä huomiota kiinnitetään Kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän toteutumisesta aiheutuvan toimintaympäristön muuttumiseen.

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

6.2.2024

maankäytön kehittäminen lisäisi liikenteen määrää huomattavasti ja vaikuttaisi liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Oikeampi johtopäätös selvityksessä todettuun on se, että kaavaluonnoksessa esitetty maankäytön kehittäminen on syytä vaiheistaa kaavassa mahdollistumaan vasta edellä mainittujen liikennejärjestelyjen toteuduttua.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksiköiden sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Ruonan yhdystien ympäristöön muodostuvan kaupallisen profiilin on selvityksessä edellytetty olevan selkeästi asukkaiden arkeen liittyvää. Alueelle ei saa syntyä merkittävässä määrin keskustan kanssa kilpailevaa toimintaa, esim. keskustahakuisen erikoiskaupan tai kaupallisten palveluiden osalta. Ruonan yhdystien vartta kehitetään arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavara-kaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa. Päivittäistavara-kaupan osalta selvityksen mukaan suositeltava mitoitus yksittäisten myymälöiden osalta on supermarket-kokoluokassa (kerrosala maksimissaan noin 3500 k-m²).

Alueen kehittämisessä on huomioitava vaiheistus suhteessa liikennejärjestelyihin sekä riittävät tilavaraukset logistiikalle ja liikenneyhteyksille.

Nykytilanteessa naantalilaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavarakaupassakin.

Saavutettavuus

Hanke sijoittuu erinomaisesti saavutettavalle alueelle ja palvelee Naantalin asukkaita sekä ohikulkuliikennettä. Alueesta kahden kilometrin säteellä sijoittuu noin 8000-9400 asukasta ja ohikulkuliikenne käsittää naantalilaisten lisäksi noin 5000 saariston lomiasunnon taloutta.

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. Kaupallisen selvityksen mukaan Ruonan yhdistien varsi muodostaa selkeästi parhaimman arjen asiointialueen, johon kaupan kehittäminen tulisi keskustan ohella kohdentaa.

f. Liikenne

Turun kehätien ja Ruonan yhdistien eritasoliittymän toteutuminen

Kaavatyön käynnistymisvaiheessa on teetetty Ruonan yhdistien liikenneselvitys, jossa on tutkittu kaavatyön tavoitteita tukevia liikennejärjestelyjä sekä liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta alueella (AFRY 14.9.2023).

Kaava-alueen liikenneratkaisut liittyvät oleellisesti Turun Kehätien ja Ruonan eritasoliittymän rakentamisen etenemiseen. Kehätien läntisen osuuden tiesuunnitelma on valmistunut 2023, mutta ei vielä ole lainvoimainen eikä hankkeen rakentamisajankohta ole vielä tiedossa. Tästä syystä on kaavan valmistelussa selvitetty asiakasliikenteelle suoran suuntaisliittymän mahdollistamista Ruonan yhdistien katualueelta uudelle liiketontille sisäänajoa varten.

Muilta osin ajoneuvoliikenne alueelle ohjataan Ruonan yhdistien ja Rautakadun uuden kiertoliittymän ja Rautakadun kautta. Huoltoliikenne kortteliin tapahtuu edelleen vain Rautakadun kautta. Asiakasliittymät on erotettu huoltoliikenteen liittymistä.

Suuntaisliittymä Ruonan yhdistieltä kaupan alueelle on suunniteltu siten, että ratkaisun on mahdollista toimia sekä nykytilanteessa että tavoitetilanteessa, jossa Kehätien eritasoliittymä on toteutettu.

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

6.2.2024

Liikenneselvityksen mukaan suuntaisliittymälle ei välttämättä ole kuitenkaan tarvetta enää tilanteessa, jossa kehätien eritasoliittymä on toteutettu, vaan tällöin liikenne sujuu hyvin myös Rautakadun kiertoliittymän kautta.

Maankäytön kehittäminen lisää liikennemääriä Ruonan yhdystiellä varsinkin Rautakadun ja Kehätien välillä vaikuttaen liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Jo nykyisin kehätien liittymän palvelutaso on heikko Ruonan yhdystien suuntaan ja tilanne heikkenee entisestään, mikäli maankäyttö toteutuu ennen eritasoliittymän toteutumista. Tällöin sujuvuusongelmia on havaittavissa Kehätien liittymästä lähes Rautakadun kiertoliittymään saakka.

Rautatien tasoristeys asettaa suuntaisliittymän sijainnille reunaehdoja nykytilanteessa. Suuntaisliittymän etäisyys lähimpään kiskoon on oltava vähintään 50 metriä. Liikenneselvityksessä sen on arvioitu olevan mahdollista sijoittaa 120 m etäisyydelle radasta.

Ruonan eritasoliittymän yhteydessä tehtävä Ruonan yhdystien linjauksen ja tasauksen muutos asettaa lisäksi reunaehdoja liittymän sijainnille. Liittymän kohdalla tien pituuskaltevuus ei saa olla liian suuri, se voi olla haitaksi liikenneturvallisuudelle ajoneuvojen jarrutusmatkojen pidentymisen ja toisaalta liikkeellelähdön hidastumisen vuoksi. Nykytilanteessa Ruonan yhdystien tasaus ei aiheuta liittymän sijainnille reunaehdoja. Rakentamisen aikainen liikenneratkaistu toimii Ruonan yhdystien ja Rautakadun kiertoliittymän kautta Rautakadulta.

Naantalın ajankohtaisista tiehankkeista pidettiin palaveri ELY:n kanssa 8.2.2024. Kehätien ja Ruonan yhdystien liittymään ennen eritasoliittym-

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

6.2.2024

män toteutumista haettiin myös parannuksia väliaikaisille liikennematkaisuille. Kaupunki on esittänyt nykytilaan 50 km/t -alueen laajentamista ja valvontakameran asentamista liittymään.

Korttelin sisäinen ajoyhteys

Uuden liikerakennuksen länsipuolelle tontin länsirajalle on kaavassa merkitty korttelin sisäinen (ajo)-merkintä *Korttelin sisäinen ajoyhteys*. Yhteys alkaa Ruonan yhdystieltä jatkuen Rautakadulle muodostaen poistumisreitit Rautakadulle. Ajoyhteydeltä on mahdollisuus ottaa yhteys myös Lidl:n tontille.

Rautakadun puoleiselle korttelialueen rajalle on kaavaehdotuksessa merkitty liittymäkieltomerkintä jäsentämään jk-pp-väylällä liikkumista.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Kehätien toteuttamisen jälkeen Ruonan yhdystien itäpuolelle katualueelle toteutetaan uusi jalankulku- ja pyöräväylä, joka mahdollistaa liittymisen uudelle liiketontille ja mahdollisesti Lidlin tontille.

Turun kehätien tiesuunnitelman toteutuessa Ruonan yhdystien linjaus ja tasaus tulevat muuttamaan nykyisestä. Tien korkein kohta tulee sijaitsemaan n. 8 metriä nykyistä maastoa korkeammalla ja yhdistetylle jalkakäytävä- ja pyörätielle muodostuu 5 % pituuskaltevuus kehätien suunnasta tullessa. Tämä voi aiheuttaa turvallisuusriskejä varsinkin pyöräliikenteelle. Kaavaehdotuksessa on jalankulku- ja pyöräliikenteen sisään- tulot korttelialueelle hajautettu kahteen eri paikkaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Toinen sisään-tulo kohdistuisi Lidlin tontin kohdalle, mikäli katupiirustusten laatimisen yhteydessä korkeusasemien todetaan sen mahdollistavan. Toinen sisään-tulo on idempänä pikaruokara-

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

	<p>vintolan ja uuden liikerakennuksen välisellä alueella, uuden liikerakennuksen länsipuolella. Tähän sijoittuu korttelin sisäinen jalankulkualue, josta reitti jatkuu edelleen Rautakadun yli Karvetin keskustaan. Rautakadun molemmin puolin rakennetaan jalankulku- ja pyöräilyosuudet. Rautakadun ylittävää suojatietä ei rakenneta korotettuna, sillä alueella on edelleen raskasta liikennettä. Ruonan yhdystien katualueella suuntaisliittymän kohdalla on korotettu suojatie.</p> <p>Jalankulku- ja pyöräliikenne kaupan suuryksikölle ennen kehätien toteuttamista kulkee Rautakadun kiertoliittymän kautta, johon rakennetaan jalankulku- ja pyörätie jatkuen Rautakadun molemmin puolin.</p> <p>Joukkoliikenne</p> <p>Aurinkotien joukkoliikennekäytävä on tällä hetkellä tärkein Naantalin joukkoliikennereiteistä. Kuitenkin kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän kehittyminen voi tuoda uusia reittivaihtoehtoja joukkoliikenteelle.</p> <p>Ruonan yhdystien varteen on esitetty linja-autopysäkiparia kiertoliittymän yhteyteen kehätien toteuttamisen jälkeisessä tavoitetilanteessa. Rautakadun puoleinen pysäkki Kehätieltä tullessa on Lidl:n sisäänkäynnin kohdalla ja läntinen pysäkki lähestyttäessä kiertoliittymää Aurinkotien suunnasta Kehätien suuntaan.</p>
<p>1.2 Varsinais-Suomen liitto:</p> <p>Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Naantalin kaupunki: Rautakadun asemakaava (650/27.11.2023)	
<p>1.3 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo:</p> <p>Lausunto Rautakadun asemakaavamuutoksesta, Naantali</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkijat Sara Tamsaari ja Jere Leppänen:</p> <p>Naantalin kaupungin tekninen lautakunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asemakaavaluonnoksesta.</p> <p>Kaavaselostuksessa todetaan asemakaavatyön tavoitteena olevan Ruonan yhdyntien ympäristössä päivittäistavarakaupan lisäämisen mahdollistaminen sekä palvelujen monipuolistaminen ja kehittäminen edelleen. Alue sijaitsee E 18:n tulevan eritasoliittymän tuntumassa. Alueella on Lidlin rakennus (2008), Aurinkotien auton rakennus (1983) sekä useassa vaiheessa vuosina 1977, 1983 ja 1987 valmistuneet Fintermoksen ja Transmarinin rakennukset.</p> <p>Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Noin 100 metriä alueesta luoteeseen sijaitsee muinaisjäännöskohde Ruonantie 1 (muinaisjäännöskösterin tunnus 1000044327), rautakautinen asuinpaikka.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntoaan seuraavan.</p> <p>Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota keskeiselle sisääntuloväylälle näkyvän kokonaisuuden kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Kaavamerkinnöin ja -määräyksin on pyritty ohjaamaan alueen toteutusta siten, että lopputuloksena olisi</p>	Merkitään tiedoksi

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

<p>laadukasta kaupunkiympäristöä. Alueellinen vastuumuseo pitää tavoitetta tervehdulleena. Kaavamääräysten mukaan kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiajärjestelmä. Alue soveltuu vastuumuseon näkökulmasta hyvin esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiseen.</p> <p>Suunnittelualue on suurelta osin aikaisemmissa rakennus- ja maarakennustöissä muokattua, eikä alueella ole oletettavasti voinut säilyä arkeologista kulttuuriperintöä. Näin ollen suunnittelualueella ei ole tarvetta tehdä arkeologista selvitystä.</p> <p>Alueellisella vastuumuseolla ei ole toimialtaan muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p>	
<p>1.4 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos: Lausuntopyyntö 27.11.2023 Rautakadun asemakaavamuutoksen luonnos</p> <p>Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -luonnos, jotka on päivätty 10.11.2023).</p> <p>Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:</p> <p>Pelastustoiminta tulee olla mahdollista kaava- alueella V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (http://www.vspelastus.fillomakkeet). Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

<p>toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.</p> <p>Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 37912011</p>	
<p>1.5 Turku Energia</p> <p>Rautakadulla kulkee kaukolämmön runkolinja. Kaava-alueen olemassa olevat kohdet on myös liitettyinä olemassa olevaan verkostoon</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>
<p>1.6 Suomen Erillisverkot Oy</p> <p>Viitaten lausuntopyyntöönne 27.11.2023 koskien Rautakadun asemakaavamuutosta Naantalissa. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperiaattoripalvelut liiketoimintaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>
<p>1.7 DNA Oyj:</p> <p>KAVALAUSUNTO</p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Rautakadun asemakaavan muutos ehdotusta koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:</p> <p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

<p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)</p> <p>Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p> <p>Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.</p>	
<p>1.8 Elisa Oyj</p> <p>Komentoin teleoperaattori Elisan puolesta olevia kaapeleita tuolla alueella.</p> <p>Eli mahdollisiin tuleviin liikenneympyrä ja kehätie tiemuutoksiin Elisalla on muutama kaapeli näillä kohdilla, jotka suurella todennäköisyydellä vaativat kaapelisiirtoja.</p> <p>Lisäksi uuteen Ruonantien liittymään, sekä Ruonantie-Kehätie välillä ja asemakaavamuutoksia koskevissa töissä Elisa on luultavasti mukana uusien teleputkien asentamisessa näihin kohteisiin. Varmistan vielä asian Elisalta.</p> <p>Karttakuvaa Elisan infrasta alempana ja värjätty kaapelit, mitkä vaativat siirtoa todennäköisesti. Ruonantien myötäisesti Kehätieltä kulkee myös Elisan putki, mutta tämä on tyhjäputkireitti Rautakadun risteykselle asti.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>

<p>2.1 Mielipide 1</p> <p>Mielipide Rautakadun asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon</p> <p>1 Kaavamuutoksen yleiskaavatasoiset selvitykset ja yleissuunnitelmat / Johtopäätökset</p> <p>Osion johtopäätöksistä on jätetty huomioimatta liikenneselvityksessä nostetut kevyen liikenteen turvallisuuteen negatiivisesti vaikuttavat seikat. Kaavassa tulisi huomioida ruonan yhdystien liittymän aiheuttamat riskit ja määrittää fyysisiä liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä, kuten korotettu suojatie tai hidasteet.</p>	<p>1 Jalankulun ja polkupyöräliikenteen turvallisuus</p> <p>Kaavatyön käynnistymisvaiheessa on teetetty Ruonan yhdystien liikenneselvitys, jossa on tutkittu kaavamuutoksen tavoitteita tukevia liikennejärjestelyjä sekä liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta alueella (AFRY 14.9.2023).</p> <p>Tavoitetilanteessa Ruonan yhdystie ylittää Turun kehätien ja Naantali-Raisio -radan sillalla. Samalla Ruonan eritasoliittymä korvaa nykyisen tasoliittymän.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on esitetty ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä Ruonan yhdystieltä liikekortteliin, jolloin mahdollistettaisiin asiakasliikenteelle saapuminen liikekortteliin suuntaisliittymästä. Poistuminen alueelta tapahtuisi Rautakadun kautta. Suuntaisliittymä on yksisuuntainen eikä se palvele huoltoliikennettä, vaan huoltoliikenne toimii Rautakadun puolelta.</p> <p>Suuntaisliittymä Ruonan yhdystieltä kaupan alueelle on suunniteltu siten, että ratkaisunon mahdollista toimia sekä nykytilanteessa että tavoitetilanteessa, jossa Kehätien eritasoliittymä on toteutettu.</p> <p>Turun kehätien tiesuunnitelman toteutuessa Ruonan yhdystien linjaus ja tasaus tulevat muuttumaan nykyisestä. Tien korkein kohta tulee sijaitsemaan n. 8 metriä nykyistä maastoa korkeammalla ja yhdistetylle jalkakäytävä- ja pyörätielle muodostuu 5 % pituuskaltevuus kehätien suunnasta tultaessa. Tämä aiheuttaa mahdollisesti turvallisuusriskejä varsinkin pyöräliikenteelle. Kaavaehdotuksessa on jalankulku- ja pyöräliikenteen sisääntulot korttelialueelle hajautettu kahteen eri paikkaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Toinen sisääntulo kohdistuisi Lidlin tontin kohdalle, mikäli korkeusasemat katupiirustusten laatimisen yhteydessä todetaan sen mahdollistavan. Toinen sisääntulo on idempänä pikaruokaravintolan ja uuden liikerakennuksen välisellä alueella, uuden liikerakennuksen länsipuolella. Tähän sijoittuu korttelin sisäinen jalankulkualue, josta reitti jatkuu edelleen Rautakadun yli Karvetin keskusta.</p>
--	--

<p>2 Kaavamerkinnot- ja määräykset</p> <p>KM-korttelialueelle määritetty pysäköintiminimi on autopaikkojen osalta liian suuri. Esim. Raision Kuninkojan asemakaavassa 5-20 minimi on 1 ap / 35m². Pääkaupungiseudulla Vantaan ja Espoon minimi on 1 ap / 50m². Koska kyseessä on lähellä kaupungialuetta sijaitseva alue, jolle ei haluta automarketin luonnetta, tulisi määräys 1 ap / 30m² muuttaa autopaikkojenmaksimiksi. Kaavassa pitäisi siinä antaa alueen toteuttajalle mahdollisuus määrittää pysäköintipaikkojen määrä todellisen tarpeen mukaan.</p>	<p>Tavoitetilanteessa suuntaisliittymän kanssa risteävälle Ruonan yhdystien suuntaiselle yhdistetylle jalka- ja pyörätielle on suunnitelmassa merkitty korotettu pyöräilijän tienylityspaikka ajonopeuksien hillitsemiseksi.</p> <p>Ennen kehätien toteuttamista jalankulku- ja pyöräliikenne liiketontille kulkee kiertoliittymästä Rautakadun kautta, johon rakennetaan jalankulku- ja pyörätie Rautakadun molemmin puolin. Rautakadun ylittävää suojatietä ei rakenneta korotettuna, sillä alueella on edelleen raskasta liikennettä.</p> <p>Tonttiliittymiin Rautakadulla on esitetty ylijatketut jalkakäytävät ja pyörätiet ajonopeuksien hillitsemiseksi sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden parantamiseksi. Rautakadulle on esitetty uutta suojatiesaarekettä Myllypellonpolun kohdalle. Suojatiesaareke parantaa liikenneturvallisuutta hidastamalla ajonopeuksia saarekkeen kohdalla sekä lyhentämällä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylitysmatkaa.</p> <p>2 Kaavamerkinnot ja määräykset</p> <p>Asemakaavoituksessa autopaikkojen määrä esitetään yleensä autopaikkannormilla, jolla ilmoitetaan, kuinka montaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.</p> <p>Kaavassa voidaan myös määrätä autopaikkojen enimmäismäärä esimerkiksi kaupunkikeskustoissa. Tarvittaessa voidaan myös osa autopaikoista sijoittaa tontin ulkopuolelle esim. pysäköintikortteliin tai kaavamerkinnotilla toiselle tontille.</p> <p>Rautakadun kaavaehdotuksessa Lidlin tontilla ja Aurinkotien Auton tontilla on edellytetty myymälätiloissa 1 ap / 30 k-m² ja toimistotiloissa 1 ap / 50 k-m².</p> <p>Kaavaehdotuksessa uudella liiketontilla pysäköintinormi on päivittäistavarakauppan osalle 1 ap/30 k-m² ja muulle kaupan osalle 1 ap / 50 k-m².</p>
--	---

<p>3 Rakennusoikeuden määrä</p> <p>Selostuksessa ei ole perusteltu miksi rakennusoikeutta on määritetty 10 000 k-m2. Voimassa olevien kaavojen 6000 k-m2 on maksimi.</p>	<p>Viihtyisän kaupunkiympäristön aikaan saamiseksi laaja pysäköintialue edellyttää alueen jäsentämistä. Kaavaehdotuksessa tähän on pyritty jalankulkukatoksin ja puuistutuksin, korttelin poikki kulkevan viherpiha-alueen sekä Lidl:n tontin korkeuseron ja siihen sijoittuvan puu- ja pensasistutusten avulla.</p> <p>3 Rakennusoikeuden määrä</p> <p>Manner-Naantalin osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdystien varteen (KM)- ja (KM-1)-merkinnöillä sekä kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalueetta (KM/ TP) ja (KM-tv/ TP) E18 ja radan väliselle alueelle.</p> <p>Keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vähittäiskaupan enimmäismitoitus on maakuntakaavan mukaisesti 6 000 k-m2.</p> <p>KM – merkintä sallii myös vähittäistavarakaupan suuryksikön, jolle on yleiskaavassa haluttu osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä ei vielä pystytty lopullisesti tekemään liikenteellisten vaikutusten arviointia alueella.</p> <p>Manner-Naantalin osayleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosassa on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupan ala on enintään 6000 k-m2. (KM)- alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran / elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000 kerrosneliömetrin verran. Muu osa kaava-alueesta on osayleiskaavan mukaan teollisuusalueetta (TY). Osayleiskaavassa on osoitettu kaupan sijoittumisen lisäksi kaupallisten palveluiden selvitysalueita, jotka on tarkoitettu asemakaavoituksessa ratkaistavaksi. Kaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan selvitysalueen viereen.</p> <p>Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys</p>
--	---

	<p>Kaavatyössä on käytössä Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll Oy 6.2.2023). Selvityksen avulla kaavatyössä on tutkittu yleiskaavan sisältövaatimuksia ja maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittämisen edellytykset ja suunnittelualueen toimintaympäristön muutoksen vaikutukset Naantalın kaupan palveluverkkoon.</p> <p>Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja alueella on 6000 k-m². Maakuntakaavan määräyksen mukaan alaraja on voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Vaikutusten arvioinnin näkökulmasta Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla hankkeella ei kaupallisessa selvityksessä nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ja hankkeen merkitys on selvästi paikallinen.</p> <p>Kaupallisessa selvityksessä vaikutuksia on tutkittu palveluverkon kokonaisuuteen sekä tarkasteltu erikseen vaikutuksia keskustan kaupalliseen mitoittamiseen ja kaupalliseen kokonaisuuteen sekä lisäksi on tarkasteltu Vanton alueen tulevaa toimintaympäristöä. Vanton alueen on todettu palvelevan parhaiten työpaikka- ja toimitila-alueena.</p> <p>Kaupallisessa selvityksessä erityistä huomiota kiinnitetään Kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän toteutumisesta aiheutuvan toimintaympäristön muuttumiseen. Ruonan yhdystien ympäristöön muodostuvan kaupallisen profiilin on selvityksessä edellytetty olevan selkeästi asukkaiden arkeen liittyvää. Alueelle ei saa syntyä merkittävässä määrin keskustan kanssa kilpailevaa toimintaa, esim. keskustahakuisen erikoiskaupan tai kaupallisten palveluiden osalta. Ruonan yhdystien vartta kehitetään arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa. Päivittäistavarakaupan osalta selvityksen mukaan suositeltava mitoitus yksittäisten myymälöiden osalta on supermarket-kokoluokassa (kerrosala maksimissaan noin 3500 k-m²).</p>
--	--

	<p>Alueen kehittämisessä on huomioitava vaiheistus suhteessa liikennejärjestelyihin sekä riittävät tilavaraukset logistiikalle ja liikenneyhteyksille. Nykytilanteessa naantalilaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavarakaupassakin.</p>
<p>2.2 Mielipide 2</p> <p>Kommentit Rautakadun asemakaavamuutoksesta</p> <p>Meillä on kaksi yritystä osoitteessa Rautakatu 1 b, Naantali, jota uusi asemakaavamuutoksen luonnos koskee. Aurinkotien Auto Oy, joka on naantalilaisten eniten käyttämä autohuolto, sekä Kiinteistö Oy Naantalin Rautakatu 1. Haluamme teidän huomioivan seuraavat asiat kaavamuutoksessa. Lisäksi samoissa tiloissa on vuokrattu toimisto ulkopuolisen yrityksen käyttöön.</p> <p>Lähtökohtaisesti Aurinkotien Auto ei ole suunnitellut muuttavansa pois nykyisistä toimitiloista ja siksi yrityksen toiminnan edellytykset tulee olla turvattu myös kaavamuutoksen jälkeen. Emme kuitenkaan ole muutoksen esteenä ja olemme mukana etsimässä vaihtoehtoisia ratkaisuja.</p> <p>Maavuokrasopimuksen kesto Tämänhetkinen vuokrasopimus kaupungin kanssa tontista on voimassa 31.3.2039 asti. Tuleeko kaavamuutos vaikuttamaan vuokrasopimuksen pituuteen? Vuokrasopimuksen lyhentäminen vaikeuttaisi tulevaa toimintaa, eikä sitä voisi muuttaa merkittävästi.</p> <p>Oikeus harjoittaa autohuoltoliiketoimintaa Aurinkotien Auto Oy tarjoaa autohuoltopalveluja naantalilaisille. Oikeus harjoittaa</p>	<p>Vastine 2</p> <p>Vuokrasopimuksen jatko</p> <p>Tämänhetkinen vuokrasopimus kaupungin kanssa tontista on voimassa 31.3.2039 asti.</p> <p>Kaavamääräyksen muuttuminen Nordiconin hakeman kaavamuutoksen yhteydessä ei vaikuta vuokrasopimuksen ehtoihin. Vuosivuokra säilyy vanhan sopimuksen mukaisena.</p> <p>Kaavamuutoksen luonnoksessa sekä ehdotuksessa on osoitettu Aurinkotien Auton tontille kaavamerkinnöltään uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jolle saa sijoittaa liike- ja palveluliiketoimintaa. Voimassa olevassa kaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV-2).</p> <p>K-tontilla rakennusoikeus on edelleen $e=0.7$ ja tontin pinta-ala 3573 m². Rakennusoikeus on 2500 k-m², josta käytetty rakennusoikeus on 694 k-m². Tontin rakennusoikeudesta saa käyttää myymälätilojen rakentamiseen 35 %. Kerrosluku on II. Autopaikkoja edellytetään 1ap/30 k-m² myymälätiloissa ja 1ap/50 k-m² toimistotiloissa.</p> <p>Tontin eteläisin osa on mahdollista liittää korttelin yhteiseen viherpiha-alueeseen siten, että jalankulkualue Lidl:n sisäänkäynniltä jatkuu uuden liikerakennuksen länsipuolen sisäänkäynteihin.</p>

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

huoltoliiketoimintaa kaavamuutoksen jälkeen on säilyttävä. Pöytäkirjassa oli mainittu ”Lisäksi on osoitettu uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja palveluliiketoimintaa (K) Aurinkotien Auto Oy.” Me olemme autohuolto ja tarjoamme yksityisille ihmisille arkea helpottavia palveluja. Päivittäistavarakauppa, kahvilatoiminta ja autohuolto tukevat toinen toisiaan samalla alueella.

Rakennuksia ei voida poistaa

Kaavaluonnoksessa on piirretty ohjeellinen pysäköintipaikka nykyisen toimistorakennuksen päälle. Toimistorakennusta ei voida kuitenkaan poistaa.

Parkkipaikkojen määrä tontilla

Nykyinenkin parkkitila tuottaa jo nyt hieman haasteita kasvavan kysynnän vuoksi. Näin ollen emme voi luopua piha-alueesta parkkipaikkojen osalta.

Pihojen yhdistäminen

Emme näe, että nykyisen luonnoksen mukainen pihojen yhdistäminen haittaisi merkittävästi toimintaamme. Toimijoiden pihojen yhdistäminen palvelisi kaikkia. Tulee kuitenkin huomioida, että luonnoksen viherpiha-alueen kohdalla meillä on jäteastiat ja siihen on ajettu talvella lumet. Lumien auraukselle tulisi olla jokin korvaava paikka.

Kaavaehdotuksessa Aurinkotien Auton toiminta jatkuu tontilla 14-1-6 edelleen.