

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS (Ak-380) OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (OAS)



Kaava-alueen sijainti (kaava-alueen rajaus punaisella). Rajaus saattaa muuttua kaavoitustyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kartat eivät ole mittakaavassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista ja 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 tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

Suunnittelun taustaa ja tavoite	2
Alueen rajaus ja nykytilanne	3
Alueen kaavallinen tilanne	3
Maanomistus	8
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	8
Osalliset.....	9
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	10
Yhteystiedot	11

Suunnittelun taustaa ja tavoite

Taustaa

Rautakadun varrelle, osalle korttelia 1, on vireillä kaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa nykyisten teollisuus- ja varastotoimintojen alueelle kaupan kokonaisuus, jossa tavoitteellinen rakennusoikeus olisi yhteensä n. 10 000 k-m². Kaavamuutosta hakeneet toimijat ovat päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilta.

Kaavamuutoksessa tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittämisen edellytykset sekä arvioidaan kaupan muutoksen vaikutukset Naantalin palveluverkkoon. Lisäksi arvioidaan Ruonan yhdystien liikenteellinen toimivuus muuttuvassa tilanteessa.

Suunnittelualue liittyy välittömästi Turun kehätien Naantalin liikennejärjestelyjen alueeseen. Kehätien ja Ruonantien liittymän kehittäminen eritasoliittymäksi muuttaa alueen toimintaympäristöä oleellisesti.

Naantali nähdään yleisesti kiinnostavana kauppapaikkana. Kaupungissa on paljon ostovoimaa ja kysyntää suhteessa nykyiseen kaupan tarjontaan. Nykytilanteessa naantalilaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavarakaupassakin.

Ruonan yhdystien alue nähdään kiinnostavana, erityisesti eritasoliittymän rakentumisen toteuduttua. Hanke sijoittuu erinomaisesti saavutettavalle alueelle ja palvelee Naantalin asukkaita sekä ohikulkuliikennettä. Ruonan yhdystien ympäristöön kahden kilometrin säteellä sijoittuu noin 8000-9400 asukasta ja ohikulkuliikenne käsittää naantalilaisten lisäksi noin 5000 loma-asunnon taloutta.

Tavoite

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 asiointivöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa. Päivittäistavarakaupan osalta suositeltava mitoitus yksittäisten myymälöiden osalta on supermarket-kokoluokassa (kerrosala maksimissaan noin 3 500 k-m²).

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.

Alueen rajausta ja nykytilanne

Rautakadun asemakaavamuutosalue sijaitsee Naantalin 14. kaupunginosan (Karveti) korttelissa 1 Rautakadun varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15,4 hehtaaria. Kaavamuutosalue käsittää osan 14. kaupunginosan korttelin 1 alueesta.

Suunnittelualue sijaitsee n. 1,5 km kaupungin keskustasta. Alue rajautuu luoteessa Rautakatuun, idässä teollisuus- ja varastoalueeseen, lounaassa Ruonan yhdystien länsipuoliseen liikekortteliin.

Kaavamuutuskorttelissa sijaitsee päivittäistavaraliike (Lidl Naantali), katsastus- ja autohuoltoliike (Aurinkotien auto Oy, Autohuolto ja Autokorjaamo), pakastamoalan yritys (Fintermos Oy) ja logistiikkakeskus (Transmar Ab). Lisäksi korttelin 1 itäosassa sijaitsee Naantali Steel Service Centre Oy ja kaava-alueen ulkopuolella Naantalin energian toimitila sekä kaupungin tekninen varikko.

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.

Kaavamuutosalueen 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.

Alueen kaavallinen tilanne

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

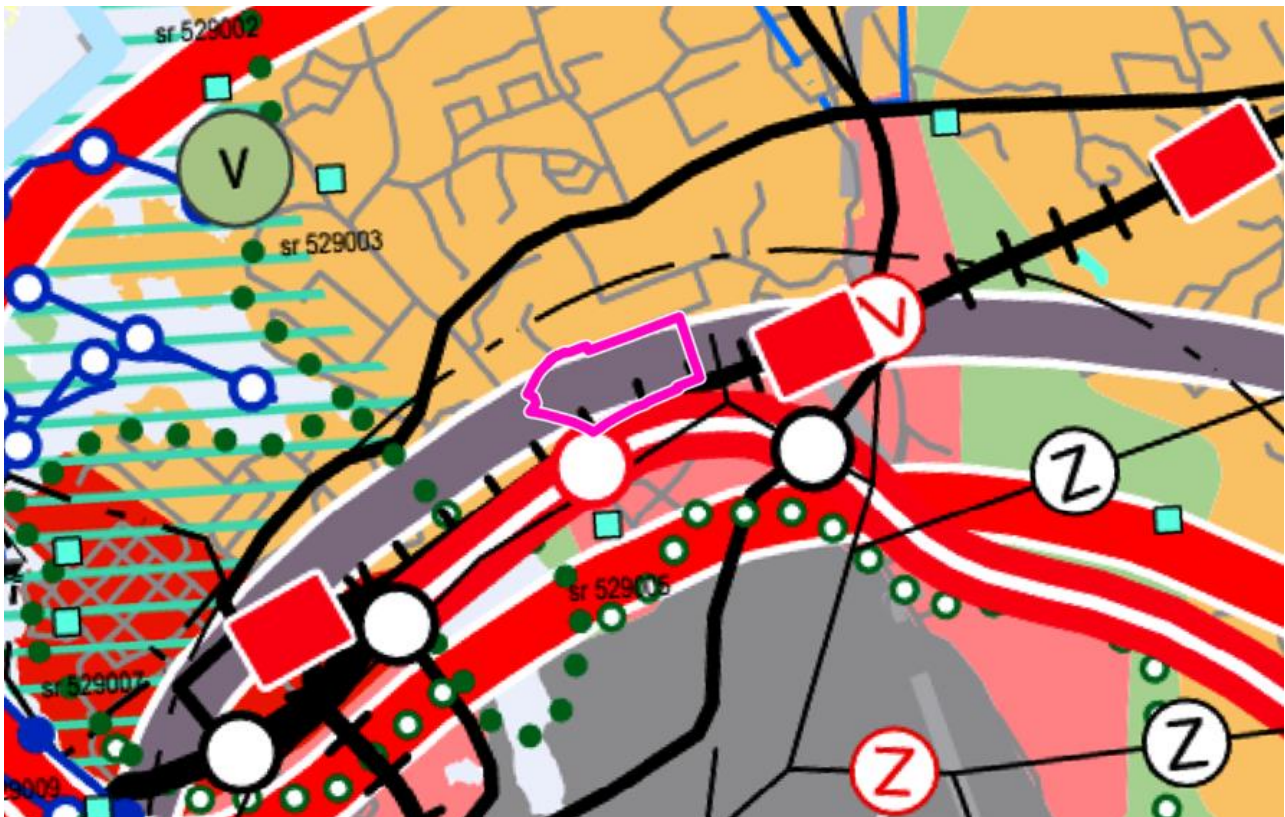
<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava>

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle A, sekä kaupunkikehittämisen 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 mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

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

E18 Turun kehätien suunnittelu

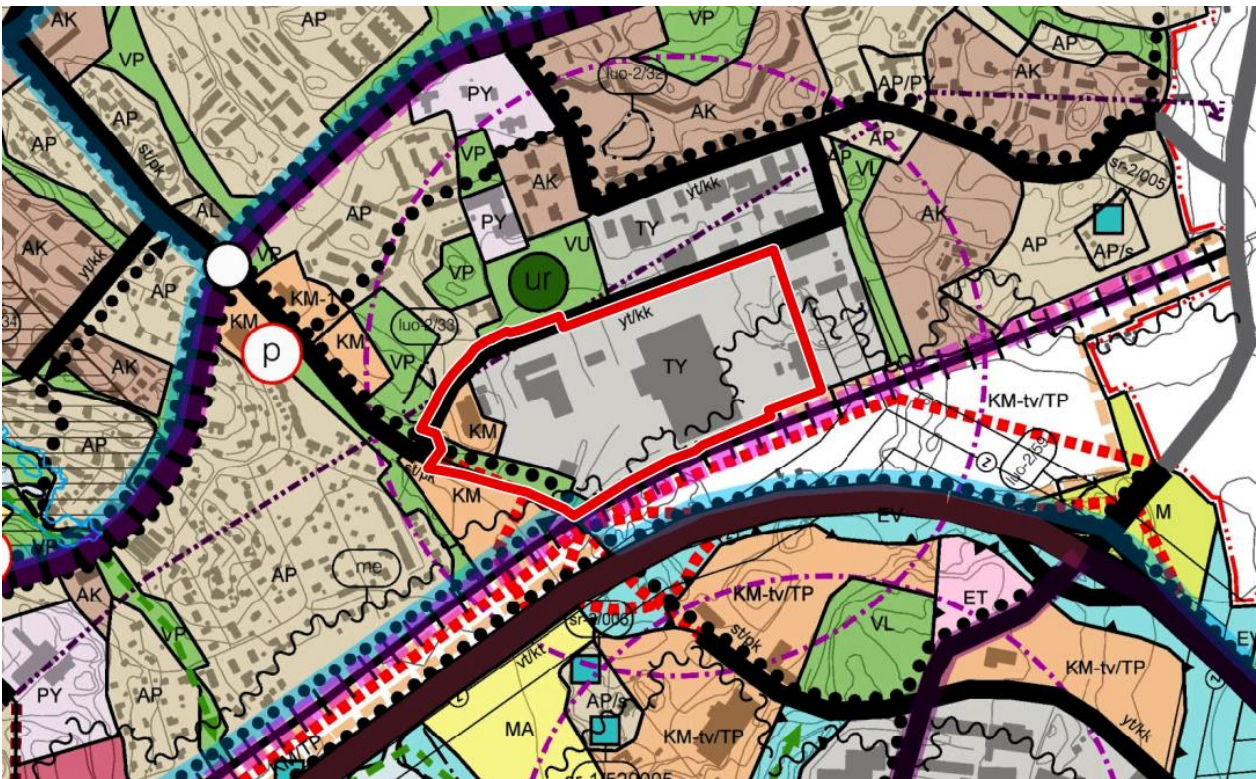
Suunnittelualue on E18 Kehätien tiesuunnittelualueen vaikutusalueella. Väyläviraston valmisteleva tiesuunnitelma on kaavamutosta laadittaessa valmistunut, ei kuitenkaan lainvoimainen, ja tavoite on, että suunnitelma on lainvoimainen vuoden 2024 alussa. Tiesuunnittelun yhteydessä on laadittu Ruonan yhdystien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



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajaus purppuralla 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.

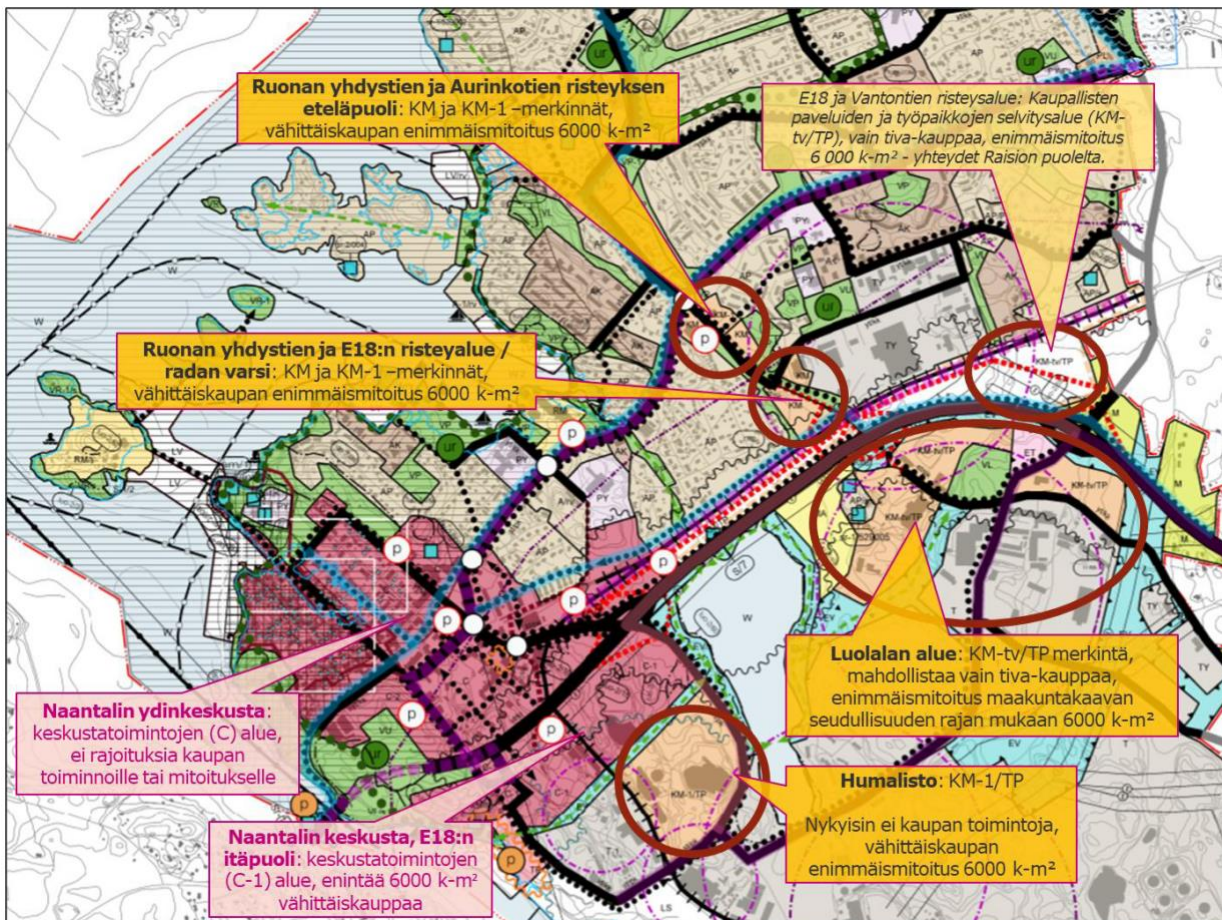
Oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin yleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupallinen mitoitus on enintään 6000 k-m². Vireillä olevan kaupan hankkeen muulle alueelle on yleiskaavassa osoitettu teollisuusaluetta (TY), jolla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

Kaupan alueet

Yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdyntien 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

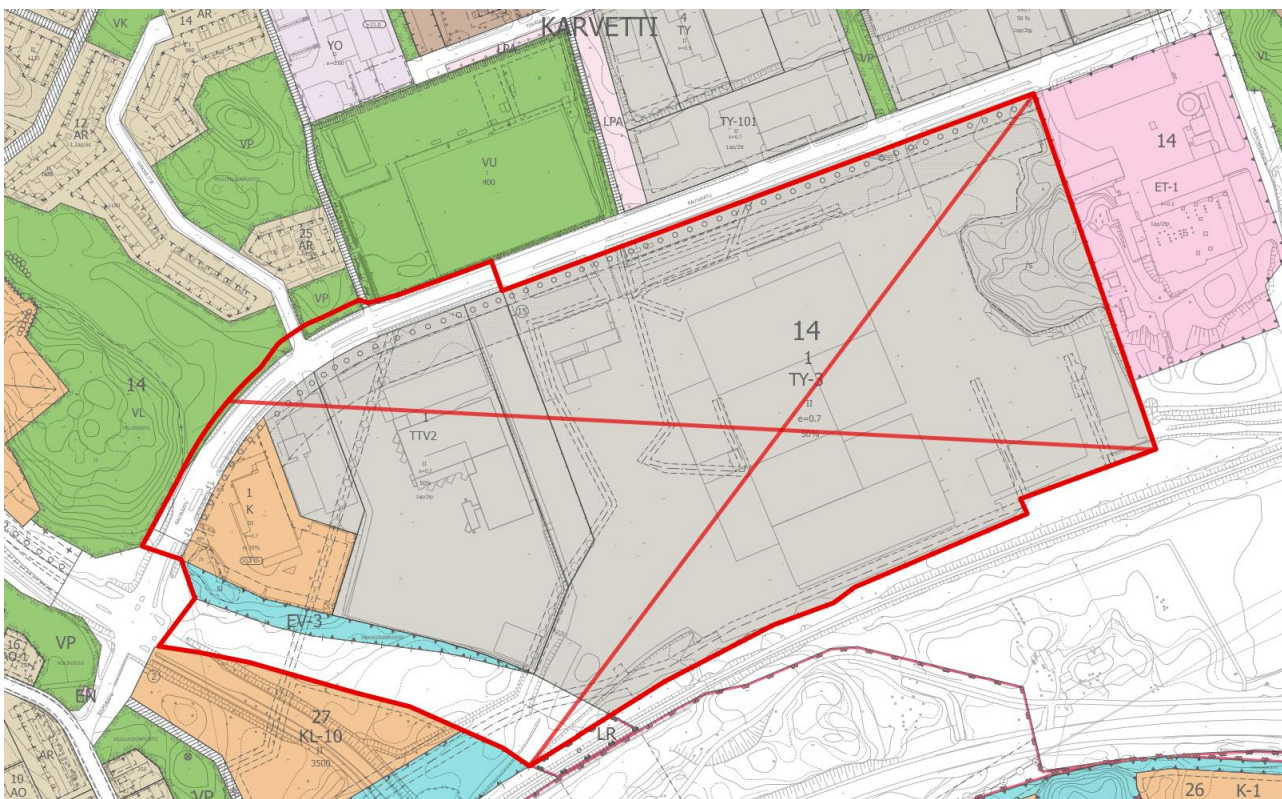
Rautakadun asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset kaupan osalta ja arvioidaan kaupan muutoksen vaikutukset suhteessa liikennejärjestelyjen vaiheistukseen.

Kaavatyöhön liitetään seuraavat yleiskaavatasoiset tarkastelut:

Rautakudun asemakaavanmuutos (Ak-380)

- **Kehätien kaupallisella selvityksellä** (Ramboll 2023) on arvioitu suunnittelualueen vaikutukset Naantalin keskustan kaupan tarjontaan sekä tasapainoiseen kaupan palveluverkkoon.
- **Liikenteen toimivuustarkastelulla** (Afry 2023) 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.

Asemakaava



Ote ajantasa-aseamakaavasta. Poistuva kaavan alue on merkitty punaisella viivalla, jonka yli on vedetty rasti.

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 keskiosan teollisuusalue kuuluu 2.1.2024 vahvistuneeseen Kehätien kaavaan.

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

Arvokas luontotyyppikohde

Kehätien kaavatyön luontoselvityksessä ja Lidl:n asemakaavassa on huomioitu Ruonan yhdyntien ja Rautakadun risteyksen tuntumassa luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkeä, pieni kalliainen Karvetin hakamaakumpare, joka tulee jättää rakentamatta. Alue sijoittuu voimassa olevassa kaavassa osin suojaviheralueen (VE-3) ja osin Lidl:n alueelle merkinnällä (luo). Luontoselvityksen mukaan erikseen laadittavassa hoitosuunnitelmassa keskeistä on huomioida linnunhernetikkukoin vaatimukset alueella.

Maanomistus

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

Vuokrattujen alueiden haltijoiden kanssa tehdään tarvittaessa kaavoituksen käynnistämissopimukset.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään Kehätien ja Ruonan yhdyntien eritasoliittymän toteutumisesta aiheutuvan toimintaympäristön muuttumiseen ja siitä aiheutuviin vaikutuksiin.

Koska Ruonan yhdyntien / Karvetin alue on yleiskaavassa tunnistettu vain osittain vähittäiskaupan paikallisena alueena, on laadittu kaupallinen selvitys (Ramboll 2019) ja Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll 2023). Viimeisin selvitys on laadittu kaavoituksen tueksi käsittäen sekä kaupallisten vaikutusten arvioinnin että kaupallisen verkon kokonaismitoitusta koskevan tarkastelun.

Selvityksessä on arvioitu Naantalin yleiskaavassa vähittäiskaupan alueiksi osoitettuja kohteita ja niiden mitoitusta nykyisen tiedon valossa. Erityistarkastelussa on ollut Ruonan yhdyntien varteen potentiaalisesti sijoittuva kaupallinen toiminta, josta on laadittu myös vaikutusten arviointi. Tämän lisäksi on erikseen tarkasteltu mitoitusta ja kaupallista kokonaisuutta keskustan sekä Vanton eritasoliittymän osalta.

Selvityksessä tarkastellaan kaupallisia vaikutuksia päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja tilaa vievän kaupan palveluiden osalta.

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut perusselvitykset
- Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
- Kaupallinen selvitys (Ramboll 2019)
- Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023)
- Liikenteen toimivuustarkastelu / Tekeillä (Afry Finland Oy)

Tarkastelun liikenteellisissä vaikutuksissa on oleellista kaupan määrän lisääntymisen mahdolliset vaikutukset Kehätien ja Ruonan yhdyntien liittymien liikenteen sujuvuuteen. Selvityksessä tarkastelu tehdään nykytilanteessa ja tilanteessa eritasoliittymien toteutumisen jälkeen.

- Tarvittaessa pilaantuneiden maiden PIMA-selvitys.

Selvitystarpeet tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin

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§).

Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Väylävirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Erillisverkot Oy
- Elisa Oyj
- DNA Oyj

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (OAS, kevät 2023)

Asemakaavatyö käynnistetään alueella vuokraajina olevien yksityisten toimijoiden aloitteesta. Kaavamuuostyö on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (tavoitteena syksyllä 2023)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset. Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Luonnos ja valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta ja lautakunnilta. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Ehdotusvaihe (talvella 2024)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus. Tarvittaessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena kesän 2024 aikana)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Yhteystiedot

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

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

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö p. +358 40 701 0610
Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila
Suunnitteluavustaja Riina Reiniö p. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:
etunimi.sukunimi@naantali.fi

Maankäyttöosaston palvelupiste, +358 44 733 4753
mittausosasto(at)naantali.fi