

Ak-379 Aholankadun asemakaavamuutos

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 13.6.-27.6.2025
Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Lausunto	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus: Lausunto kaavan valmisteluaineistosta: Asemakaavan muutos Aholankatu (Ak-379), Naantali Kaavaratkaisu ja rakentaminen Kaavaluonnoksen tontti on osoitettu tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA-1) ja sitä ympäröi kaikilta suunnilta teollisuusalueet tai suojaviheralue, jolle sijoittuu voimajohtoalue. LTA-alueen kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa yhden asunnon sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo on alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta välttämätöntä. Alueella ei ole nykyisellään asuntoja, ja ELY-keskus katsoo, ettei sillä tulisi mahdollistaa myöskään uuden asuintilan rakentamista. Asumisen salliminen suunnittelualueen kaltaisessa teollisuusympäristössä saattaa vaikeuttaa teollisuustoimintojen kehittämistä ja toisaalta asuinympäristönä teollisuusalue ei useinkaan täytä elinympäristölle asetettuja vaatimuksia. Suunnittelualueelle kaavan yleismääräyksissä sallitulle mainostornille olisi hyvä osoittaa suunnittelualueelta tarkempi sallittu alue. ELY-keskus muistuttaa ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta voimaantuloista ja sen huomioon ottamisesta tarvittavilta osin (esim. aluevarausten nimet).	<u>Kaavaratkaisu ja rakentaminen / asuminen</u> Luolalan alueella, enintään 500 m:n päässä kaavamuutosalueesta on 12 asukasta (tilanne 11/2025). Heistä yksi asuu T-2 korttelialueella samassa korttelissa, jota kaavamuutos koskee (suunnittelualueen ulkopuolella). Kaavamuutosalueella voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintä LTA mahdollistaa asuntojen rakentamisen ”sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo on alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta välttämätöntä”. Kiinteistöllä toimii kuljetusalan yritys, jonka toimintojen järjestämisen näkökulmasta (ottaen huomioon mm. kuljettajien ajo- ja lepoaikasäädökset) on perusteltua, että lyhytaikaiseen majoittumiseen soveltuvien tilojen sijoittaminen alueelle on jatkossakin mahdollista. Rajataan kaavasta mahdollisuus vakituiseen asumiseen. LTA-1 kaavamääräystä on kaavaehdotukseen muutettu: aiemmin asumisen mahdollistava merkintä on muutettu siten, että se mahdollistaa korttelialueelle sijoitettavaksi ... <i>enintään 100 k-m² korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä majoitus-/lepotiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista. Majoitus-/lepotilat on toteutettava siten, ettei ulkoa</i>

Ak-379 Aholankadun asemakaavamuutos

Hulevedet

Kaavassa mainittu viivytyskapasiteetin mitoitus ja edellytys hulevesisuunnitelman laadintaan ovat riittäviä. Hulevesisuunnitelman tarkoitus on varmistua, että alueella syntyvät vedet saadaan käsiteltyä, niin ettei niistä aiheudu haittaa alapuoliseen vesistöön. Hulevesien hallinnassa tulisi suosia veden imeyttämistä mahdollisimman lähellä syntypaikkaa.

Pilaantuneet maat

Kaava-alueelle sijoittuu yksi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkitty kohde. Kohdemerkintä koskee alueella havaittua öljyyntyntä maaperää, joka on kunnostettu vuonna 2004. Tehdyn kunnostuksen jälkeen alueen on arvioitu soveltuvan teollisuus- ja varastoalueeksi. Kohteessa ei ole pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta alueen nykyisessä käyttötarkoituksessa. Alueen maankäyttöä ei olla kaavoituksen myötä muuttamassa herkempään, joten MATTI-merkintä ei vaikuta kaavoitukseen, eikä alueen puhdistustarvetta tarvitse arvioida. Kaivu- ja rakentamistöiden yhteydessä alueella mahdollisesti olevat haitta-ainepitoiset maa-ainekset huomioitava ja toimitettava asianmukaiseen vastaanottopaikkaan Naantalin kaupungin ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti.

Laitosvalvonta

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 30.1.2025 myöntänyt ympäristöluvan Green North Energy Oy:lle. Laitos rakennetaan noin 600 m etäisyydelle suunnittelualueesta. Noin 700 m etäisyydellä sijaitsee Neste Oyj:n Naantalin jalostamon säiliöitä ja lähempänä, noin 400 m etäisyydellä suunnittelualueesta, on myös vireillä FlagShipSEVEN Oy:n YVA-hanke e-metanolin tuotantoon. ELY-keskuksen valvomien laitosten laitosten näkökulmasta kaavaluonnokseen ei ole kommentoitavaa.

Ilmastokestävyys

Kaavoituksessa on edistettävä ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista sekä lievennettävä muodostuvia ilmastovaikutuksia. Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu lyhyesti kaavaselostuksessa ja todettu kaavan välillinen myönteinen ilmastovaikutus liikenteen sähköistymisen edistämisen

kantautuvasta melusta aiheutuva sisämelutaso ylitä valtioneuvoston päätöksellä 993/1992 asetettuja ohjearvoja.

Kaavaratkaisu ja rakentaminen / mainostorni

Tarkan alueen osoittaminen mainostornin sijainniksi rajoittaisi sen/niiden sijoittelua esimerkiksi tilanteissa, jossa korttelialueella olisi useampia eri toimijoita tai kiinteistö jaetaan useammaksi tontiksi.

- Mainostornia koskevaa yleismääräystä on täydennetty sen sijoittelua ohjaavalla määräyksellä:

Korttelialueen kullekin tontille saa sijoittaa yhden mainospylonin, jonka korkeus saa olla enintään 16 metriä pihan korkeusasemasta ja etäisyys korttelialueen rajasta ja tonttiliittymästä enintään 30 m.

Kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapa

Siirtymäaika uuden asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen osalta jatkuu vuoden 2028 loppuun asti. Asetuksen mukainen uusi esitystapa on huomioitu seuraavasti:

- Luonnosvaiheen LTA-1 kaavamerkintä ”Tavaraliikenneterminaalin korttelialue” on muutettu uuden asetuksen mukaiseen muotoon *Tavaraliikenteen terminaalialue*.

Ilmastokestävyys

Yleismääräyksiin on lisätty energiatehokkuuteen ja hiilineutraaliuuteen ohjaavia määräyksiä:

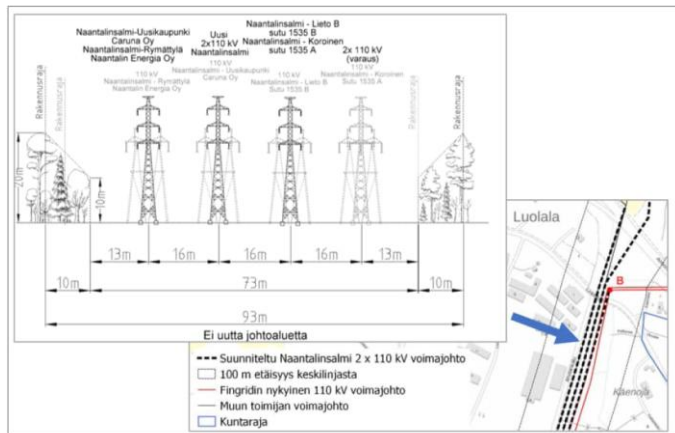
Ak-379 Aholankadun asemakaavamuutos

osalta. Kaavamuutoksella ei lisätä suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää, mutta ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista tukevien yleismääräysten lisäämistä (esim. energiatehokkuus ja hiilineutraaliuteen pyrkiminen) olisi silti hyvä vielä tarkastella. Liikenne Kyseisellä, katuverkolla sijaitsevalla asemakaavaluonnoksella on hyvät tavoitteet raskaan liikenteen latauspaikkojen lisäämisen osalta. Liikenteen näkökulmasta ELY-keskuksella ei ole kommentoitavaa kaavaluonnokseen. Lausunto on laadittu ELY-keskuksen Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueella alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä ympäristönsuojelu- ja vesiyksikön sekä Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.	• <i>Rakennuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää vähähiilisiä ja kierrätettäviä materiaaleja. -> Vähentää rakentamisen aiheuttamia päästöjä ja pienentää rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeä.</i> • <i>Lämmityksen hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi ja uusiutuvan energian hyödyntämiseksi: Rakennuksien päälämmönlähteinä tulee suosia ratkaisuja, jotka ovat fossiilittomia ja/tai perustuvat uusiutuvaan energiaan (kaukolämpö, maalämpö, aurinkoenergia tms.). Rakennukset on sijoitettava siten, että kattopinnat mahdollistavat aurinkoenergian tehokkaan hyödyntämisen.</i>
1.2 Varsinais-Suomen liitto: Varsinais-Suomen liitto ei anna lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.	• merkitään tiedoksi
1.3 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos: Ei näe tarvetta antaa lausuntoa luonnosvaiheessa. Lausuntoa voi pyytää vielä kaavan ehdotusvaiheessa. Suunnittelussa on huomioitava:	• merkitään tiedoksi

Ak-379 Aholankadun asemakaavamuutos

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava- alueella. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitukset on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (http://www.vspelastus.fi/lomakkeet). Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.	
1.4 Caruna Oyj: Kaava-alue ei sijaitse Caruna Oy:n sähkönjakeluverkon vastuualueella eikä Carunalla ole sähköverkkoa kaava-alueella. Carunalla ei siten ole lausuttavaa kaavaluonnokseen.	• merkitään tiedoksi
1.5 Fingrid Oyj: Naantali Aholankadun asemakaavamuutos luonnos nähtävillä 13.-27.6.2025. Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Asemakaava-alueen itäpuolella sijaitsevat Fingrid Oyj:n 2x110 kV (kilovoltin) voimajohtot Naantalinsalmi - Lieto B ja Naantalinsalmi - Koroinen. Ne sijoittuvat samalle voimajohtoalueelle Carunan ja Naantalin Energian voimajohtojen kanssa. Voima-	

Huomattavaa, että voimajohtoihin kohdistuu kehitystarpeita. Fingridin 110 kV voimajohto uusitaan lähivuosina. Reitin ympäristöselvityksen täydennys on valmistunut vuonna 2023. Katsokaa tietoja www.fingrid.fi/kantaverkko/rakentaminen/hankkeet/naantalinsalmi. Asemakaava-alueen kohdalla on huomattava, että tulevassa tilanteessa rakentamista rajoittavat voimajohtojen rakennusrajat uusitaan johtoalueen ulkoreunaan (ote kuva 1). Pyydämme varmistamaan asemakaavassa voimajohtojen uusimismahdollisuudet. Lisätietoja johtojärjestelyistä ja niiden tilantarpeesta antaa Fingridin erikoisasiantuntija .



Kuva 1. Ote Naantalinsalmi-Uusikaupunki 110 kilovoltin voimajohdon ympäristöselvityksen täydennyksestä (2023).

Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.

Voimajohdot sijaitsevat suunnittelualan ulkopuolella sijaitsevilla suojaviheralueella (EV), voimajohtoalueen ulottuessa kaavamuuotosalueelle nykyisen Aholankadun osalle.

Kaavamuutokseen voimajohtalueeksi varattu alue on toimitetun mitoitusohjeen mukainen.

- lausunto merkitään tiedoksi

Ak-379 Aholankadun asemakaavamuutos

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon asianmukaisesti risteämälausuntojen tarve. Tässä lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin. Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta ja toiminnasta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamalausunnot. Muiden kuin Fingridin omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.	
1.6 Suomen Erillisverkot Oy: Viitaten lausuntopyyntöönne 12.6.2025 koskien Aholankadun asemakaavamuutosta. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verko-operaattori-palvelut liiketoimintaan.	• merkitään tiedoksi
1.7 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES: Tukesilla ei ole lausuttavaa ” Aholankadun asemakaavamuutos (Ak-379)” asiaan.	• merkitään tiedoksi
1.8 DNA Oyj: KAVALAUSUNTO	

Ak-379 Aholankadun asemakaavamuutos

DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Aholankadun asemakaavamuutos (Ak-379) koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa: DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.	lausunto merkitään tiedoksi
---	---

Mielipide	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
2.1 Mielipide 1 (jätetty suullisesti) Haluamme tuoda esiin huolestamme Lisenssikadun nykyisestä pysäköintijärjestelystä. Tällä hetkellä ajoneuvojen pysäköinti on sallittu kadun molemmille puolille, mikä heikentää liikenteen sujuvuutta ja aiheuttaa häiriötä alueella. Erityisesti raskaan liikenteen pysäköinti kaventaa kulkuväyliä, lisää turvallisuusriskejä ja vaikeuttaa kadun läpiajettavuutta.	Kiitos jättämästänne mielipiteestä. Lisenssikatua ei sisälly käsiteltävänä olevaan kaavamuutosalueeseen, joten siihen liittyviä kysymyksiä ei ratkaista tällä asemakaavalla. Lisenssikadun pysäköinti- ja liikennejärjestelyihin liittyviin tiedusteluihin vastaa yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi (etunimi.sukunimi@naantali.fi).