

Ak-360 RUONAN YHDYSTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

12.2.2020

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 12.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille 06.02.2017.

Kaavan laatija: Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa / arkkitehti SAFA Kirsti Junttila

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituk- sessa	Hyväksytty kaupunginvaltuus- tossa
6.2.2019 § 3	xx	xx

RUONAN YHDYSTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

Kaava: Ak-360 Ruonan yhdystien asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee 11 kaupunginosan korttelia 24 ja Kõlipuistoa, 14 kaupunginosan Tallipuistoa sekä osia 11 ja 14 kaupunginosien katualueista sekä puistoaluetta.

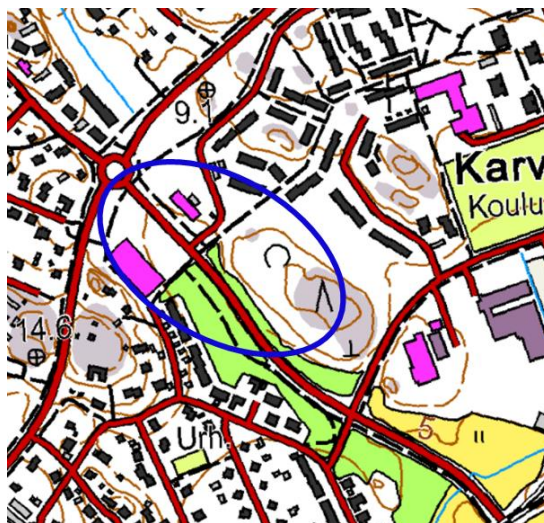
Asemakaavamuutoksella muodostuu 11 kaupunginosan kortteli 24 ja 14 kaupunginosan kortteli 26 sekä 11 ja 14 kaupunginosien lähivirkistysaluetta, puistoa ja katualuetta.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Suunnittelusta vastaa Naantalin kaupungin tekniset palvelut.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue käsittää Karvetin kaupunginosan Tallipuiston, Viluluodon kaupunginosan Ukko-Pekan kaupan korttelin ja Kõlipuiston sekä pohjoisosan Ruonan yhdystietä, Ripikatuja ja Latopolkua. Alue rajoittuu länsipuoleltaan Venekujaan ja etelässä Rautakatuun. Suunnittelun painopiste kohdistuu Ruonan yhdystien vieressä sijaitsevan Tallipuiston metsäsaarekkeen pohjoisosaan. Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa mahdollisten liikennejärjestelyjen ja rakennusoikeuden lisäämisen takia.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen nimi on Ruonan yhdystien asemakaavamuutos.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Ruonan yhdystien itäpuolella sijaitsevan virkistysalueen (Tallipuisto) osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa osayleiskaavan mukaista liikerakentamista. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan uuden kiertoliittymän sijoittamista Ruonan yhdystien ja Latopolun risteykseen samalla tarkistaen Ripikadun linjausta. Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa tontin kaakkoisosassa mahdollisesti tehtävien liikennejärjestelyjen takia.



2. SISÄLLYSLUETTELO

RUONAN YHDYSTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS	2
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
2. SISÄLLYSLUETTELO	3
3. TIIVISTELMÄ	5
3.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
3.2 ASEMAKAAVA	7
3.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
4. LÄHTÖKOHDAT	8
4.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	8
4.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
4.1.2 Luonnonympäristö	8
4.1.3 Rakennettu ympäristö, asuminen ja palvelut	8
4.1.4 Maanomistus	9
4.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
4.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
5.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	13
5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
5.3.1 Osalliset.....	13
5.3.2 Vireilletulo	13
5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
5.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	14
5.3.5 OAS ja kaavaluonnos	14
5.3.6 Asemakaavan muutosehdotus, lausunnot ja muu palaute sekä vastineet	15
5.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	19
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
6.1 KAAVAN RAKENNE.....	19
6.1.1 Mitoitus	19
6.1.2 Palvelut.....	19



6.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
6.2.1	Aluevaraukset	19
6.2.2	Korttelialueet	20
6.2.3	Muut alueet	21
6.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
6.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	22
6.3.2	Vaikutukset maisemaan ja virkistyskäyttöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön	23
6.3.3	Muut vaikutukset	24
6.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	24
6.5	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	24
6.6	NIMISTÖ	24
7.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	25
7.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	25
7.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	25

LIITTEET:

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Poistuva kaava, ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 3 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- Liite 4 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
- Liite 5 Kaupungin maanomistus
- Liite 6 Luontoselvitys
- Liite 7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 8 Liikenteen ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yleissuunnitelman pienennös
- Liite 9a Tiivistelmä valmisteluvaiheen kuulemisen palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehty muutokset sekä yhteenveto palautteesta aihepiireittäin.
- Liite 9b Julkinen kuuleminen, lyhennelmät palautteesta ja lausunnot sekä niiden vastineet sekä vaikutus kaavaan.
- Liite 10a Asemakaavaehdotus / Kaavakarttapienennös
- Liite 10b Asemakaavaehdotus / Kaavamerkinnät ja-määräykset
- Liite 11 Kaavan käsittely / pöytäkirjaote
- Liite 12 Kauppapaikkaselvitys
- Liite 13 Lyhennelmä luonnonsuojeluyhdistyksen muistutuksesta ja kaavoittajan vastine

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
- Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 19.2.2018 (KON-INS OY)
- Manner-Naantalin osayleiskaavan selvitykset
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (RAMBOLL FINLAND OY)



3. TIIVISTELMÄ

3.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Ruonan yhdystien kaavamuutoksen laatiminen on vuosien 2017 (Kh 6.2.2017 § 35) ja 2018 (kh 15.1.2018 § 7) kaavoitusohjelmien ja kaavoituskatsauksien mukainen hanke. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa 6.2.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 27.9.2017 § 84.

Asemakaavamuutosluonnos (20.10.2017) käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 1.11.2017 § 90. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 17.11.-18.12.2017 Naantalin ympäristöviraston maankäyttöosastolla sekä kaupungin internetsivuilla.

Tänä aikana järjestettiin yleisötilaisuus 28.11.2017 suunnittelualan maastossa ja Karvetin monitoimitalossa.

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen 6.2.2019 § 3.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päätti 16.9.2019 § 65, ettei asemakaavan muutosehdotusta aseteta nähtäville. Esittelijä jätti asiaan eriävän mielipiteensä.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen 30.9.2019 § 296.

Asemakaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.10.-14.11.2019.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen xx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen xx

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 27.9.2017 § 84.

Asemakaavaluonnos (20.10.2017) käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 1.11.2017 § 90. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 17.11.-18.12.2017 Naantalin ympäristöviraston maankäyttöosastolla sekä kaupungin internetsivuilla.

Tänä aikana järjestettiin yleisötilaisuus 28.11.2017 suunnittelualan maastossa ja Karvetin monitoimitalossa.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosluonnokseen, päivätty 20.10.2017, osoitettiin uusi liikerakennusten korttelialue (KL) osayleiskaavan mukaiselle paikalle Ruonan Yhdystien koillispuolelle sekä varattiin tila uudelle kiertoliittymälle.

Rakennusoikeutta uudelle korttelialueelle osoitettiin 2.800 kerrosneliömetriä (k-m²). Luonnos sallii rakennettavaksi kaksi kerrosta, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen.

Ruonan yhdystien luoteispuolella sijaitseva nk. Ukko-Pekan tontti ja Kõlipuisto ovat kaavamuutoksessa mukana liikennejärjestelyjen takia. Kiertoliittymän sijoitus suunnitellulla



tavalla vaatisi nurkan Kõlipuistosta sekä Ukko-Pekan tontista, samalla tontin liikennejärjestelyt paransivat liittymän osalta.

Kaava-alueelle osoitettiin lähivirkistysalueita VP Tallipuistoon ja Kõlipuistoon sekä katu-alueita.

Valmisteluaineistosta jätettiin palautetta:

- 10 asunto-osakeyhtiötä, 35 yksityisten henkilöiden mielipidettä (50 hlö) ja yksi yhdistys.
 - Valmisteluaineistosta pyydettiin viisi lausuntoa
- Yhteenveto palautteesta aihepiireittäin on esitetty selostuksen liitteessä 9a.

Tiivistelmä palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset on kerätty selostuksen liitteeseen 9a.

Kauppapaikkaselvitys

Kaavamuutos eteni konsernijaoston käsittelyyn kevään 2019 aikana seuraavasti: 20.5.2019 § 46, 3.6.2019 § 49 ja 17.6.2019 § 53. Kaavamuutoksen selvityksiä täydennettiin tilaamalla kauppapaikkaselvitys (14.5.2019 / Ramboll Oy), jossa käytiin läpi yleiskaavan mahdollistamien kauppapaikkojen kaavoitustilanne ja muu toteutettavuus sekä sijainti kaupunkirakenteessa, saavutettavuus ja vetovoimatekijät. Kauppapaikkaselvitystä esiteltiin konsernijaoston järjestämässä avoimessa info- ja keskustelutilaisuudessa 13.6.2019.

Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotukseen, päivätty 30.1.2019, osoitettiin uusi liikerakennusten korttelialue (KL) osayleiskaavan mukaiselle paikalle Ruonan Yhdystien koillispuolelle sekä varattiin tila uudelle kiertoliittymälle. Korttelialueen rajausta tarkistettiin siten, että Ruonan yhdystien varrella aluetta on hieman laajennettiin ja toisaalta mäen korkeammalla kohdalla vastaavasti supistettiin.

Rakennusoikeutta uudelle korttelialueelle osoitettiin 3000 k-m². Kaava mahdollistaa rakennettavaksi osittain kahteen kerrokseen, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen.

Ruonan yhdystien luoteispuolella sijaitseva nk. Ukko-Pekan tontti ja Kõlipuisto ovat kaavamuutoksessa mukana pääosin liikennejärjestelyjen takia. Kiertoliittymän sijoitus suunnitellulla tavalla vaatisi nurkan Kõlipuistosta sekä Ukko-Pekan tontista, samalla tontin liikennejärjestelyt paransivat liittymän osalta. Tontille merkittiin rakennusoikeutta 3000 k-m², mikä on 465 k-m² lisäystä voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Kaava-alueelle osoitettiin lähivirkistysalueita Tallipuistoon ja Kõlipuistoon sekä katualueita.

Ruonan yhdystien asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10. – 14.11.2019.

Ehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana kolme lausuntoa ja seitsemän ilmoitusta, ettei kaavasta ole huomautettavaa. Kaavaehdotuksesta saatiin 67 yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiöiden muistutusta, joissa oli yhteensä 103 muistuttajan nimeä. Joissakin muistutuksissa oli useampi nimi ja jotkut nimet toistuivat useammassa muistutuksessa. Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry jätti myös muistutuksensa. Kaavamuutoksesta aiemmin jätetyt kaksi kuntalaisaloitetta ja neljä muistutusta on käsitelty muun palautteen joukossa.



Toisessa kuntalaisaloitteessa vaadittiin Manner-Naantalin osayleiskaavan muuttamista Tallipuiston osalta. Kuntalaisaloite merkittiin konsernijaoston tiedoksi 17.6.2019 § 53. Kuntalaisaloitteeseen oli 22.8.2019 mennessä osallistunut 456 kunnan asukasta ja 94 muualla asuvaa osallistujaa.

Tiivistelmä palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset on kerätty selostuksen liitteeseen 9b.

Yhden virheellisen vastineen takia kaava palautettiin valmisteltavaksi, ja kaavaselostukseen lisättiin liite 13: Lyhennelmä luonnonsuojeluyhdistyksen muistutuksesta ja kaavoittajan vastine.

3.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoituksalueet, rakennusoikeudet ja muut korttelikohtaiset määräykset:

Asemakaavaan osoitetaan kaksi liikerakennusten korttelialuetta (KL). Ruonan yhdystien koillispuolelle on osoitettu kokonaan uusi liikerakennuksen korttelialue voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Ruonan yhdystien luoteispuolelle on osoitettu liikerakennuksen korttelialue nykyisen nk. Ukko-Pekan päivittäistavarakaupan alueelle. Korttelialueen rajausta on tarkistettu liikennesuunnitelman edellyttämällä tavalla. Kōlipuiston lähivirkistysalue (VP) on mukana kaavassa liikennealueen vaatimaa rajausta varten. Osayleiskaavan mukainen lähivirkistysalue (VL) on osoitettu Tallipuistoon alueen lounaisosaan. Tallipuiston alueelle on merkitty yleiskaavaa noudattava /s- merkintä. Latopolun varteen on merkitty energiahuollon alue (EN).

Ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen järjestelyt tehdään sijoittamalla Latopolun, Ripikadun ja Ruonan yhdystien liittymään kiertoliittymä.

Rakennusoikeutta molemmille liiketonteille on osoitettu 3000 k-m².

Uudessa liikekorttelissa rakentamista ohjataan tonttikohtaisilla asemakaavamääräyksillä koskien rakennusalan sijaintia, pysäköintipaikkojen mitoitus, liikerakennusten piha-alueiden toiminnallista ja kaupunkikuvallista jäsentämistä sekä hulevesien käsittelyä. Rakennustapaa ohjaavia merkintöjä on osoitettu uudelle liiketontille rajaamaan melun ja valosaasteen leviämistä sekä pysäköinti- että lastaus- ja huoltopihan kohdalle. Rakennustapaa ohjataan myös julkisivumateriaalin osalta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa 26 1ap / 20 k-m² ja korttelissa 24 1ap / 30 k-m².

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

Asemakaavan sisältöä on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen kappaleessa 6. Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

3.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uuden liikerakennuksen toteuttaminen, kiertoliittymän ja kunnallisteknisten muutosten toteuttaminen on tarkoitus tehdä asemakaavan vahvistuttua.



4. LÄHTÖKOHDAT

4.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan, Aurinkotietä ja Armonlaaksontietä yhdistävän Ruonan yhdystien varrella. Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut kaikilta osin. Vuonna 2017 vahvistuneessa, oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu täydennysrakentamista.

Suunnittelualue käsittää Karvetin kaupunginosan Tallipuiston, Viluluodon kaupunginosan Kõlipuiston ja pohjoisosan Ruonan yhdystietä ja Ripikatuja. Alue rajoittuu länsipuoleltaan Venekujaan ja etelässä Rautakatuun. Suunnittelun painopiste kohdistuu Ruonan yhdystien vieressä sijaitsevan Tallipuiston metsäsaarekkeen pohjoisosaan. Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa mahdollisten liikennejärjestelyjen ja vähäisen rakennusoikeuden lisäämisen takia.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria.

4.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualueella on maisemarakennetta hallitseva kallioinen Tallipuiston metsäsaareke, jonka maanpinnan korkeus vaihtelee +8,0 ja +17,0 m välillä. Täysikasvuista puustoa kasvava metsäsaareke jäsentää maisematilaa Karvetin ja Viluluodon kaupunginosien välillä. Maisemavaikutuksen lisäksi metsäsaarekkeella on merkitystä Ruonan yhdystien ja Armonlaaksontien liikenteen melun vaimentajana ja ilmanlaadun haittojen leviämisen ehkäisijänä.

Luontoarvot

Alueen luontoarvoja on tarkasteltu Envibio oy:n laatimassa selvityksessä "Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017". Selvityksen johtopäätöksissä kyseisen alueen osalta todetaan: *"Ruonantien varren alueen pääosan muodostavan metsäisen mäen etelä-, länsi- ja pohjoisreunoilla on säilynyt melko monilajinen joukko keto- ja niittykasveja, ja myös puustorakenteessa on yhä havaittavissa hakamaisia piirteitä. Ainakin ketoneilikan, särmäputken ja häränsilmän kasvupaikat välittömene lähiympäristöineen olisi hyvä jättää rakentamatta. Kaiken kaikkiaan kuviot 2, 3 ja 4 soveltuvat luontoarvojensa puolesta selvästi heikommin rakentamiseen kuin selvitysalueen muut osat. Metsänreuna on myös maisemallisesti viehättävä. Selvitysalueella ei ole erityistä merkitystä linnustolle tai lepakoille. Alueen lounaiskulmassa on kookas siirtolohkare.*

4.1.3 Rakennettu ympäristö, asuminen ja palvelut

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut 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 Tal-



lipuiston metsäsaareke. Alueen läpi kulkee yksi kaupungin pääkokoojakaduista sisääntuloväylänä E 18-suunnasta. Alue rajoittuu kaupungin tärkeimpään Aurinkotien joukkoliikennekäytävään.

Karvetin kaupunginosassa on asukkaiden palveluja kuten päiväkotia, ala-asteen koulu, vapaa-ajan palveluja tarjoava monitoimitalo ja Karvetin urheilukenttä. Karvetin rakennuskanta muodostuu kerrostalo- ja rivitalorakennuksista. Viluluodon alue muodostuu pientalojen kortteleista.

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

Virkistys

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

Tallipuiston mäkialueen merkitys lähivirkistysalueena on merkittävä. Lähialueen asukkaat, koulu ja päiväkotia käyttävät aluetta vaihtelevasti ulkoiluun.

Varsinaiset kaupungin virkistysreitit painottuvat Naantalissa merenrantaan, Luolalanjärven rannoille ja pohjoisiin kaupunginosaan. Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöstä.

Liikenne

Alueen läpi kulkee Aurinkotieltä Armonlaaksontielle johtava Ruonan yhdystie, joka on yksi kaupungin pääkokoojakaduista. Alue rajoittuu Aurinkotiehen, joka on kaupungin tärkein joukkoliikennekäytävä.

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.

Kaavamuutosalue on kevyenliikenteen risteyskohta Karvetin ja Viluluodon alueen asukkaiden sekä Karvetin koululaisten reittien suuntautuessa alueen palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkkialueeseen.

Tekninen huolto

Alue liittyy kaupungin teknisiin verkostoihin.

Mahdollinen rautakautinen asutus

Luontoselvityksen kasvilajien perusteella alueella on saattanut olla ihmisen asutusta tai muuta toimintaa rautakaudella. Muita viitteitä asiasta ei kuitenkaan ole tiedossa.

4.1.4 Maanomistus

Alue on nk. Ukko-Pekan tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Ks. liite 5 kaupungin maanomistus

4.2 SUUNNITTELUTILANNE

4.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

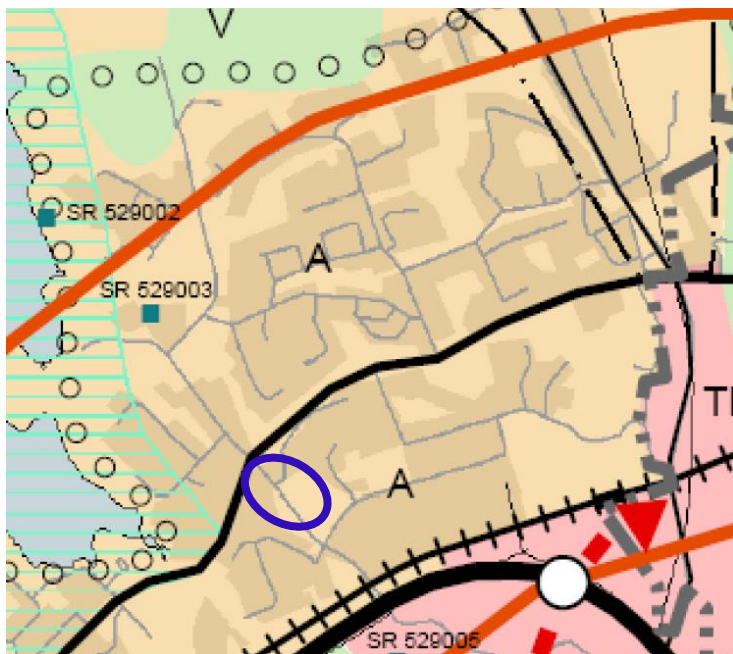
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteista seuraavat kokonaisuudet koskevat suunnittelualueita: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö sekä toimivat yhteysverkostot ja energianhuolto.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Ks. liite 3, ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen. Turun hallinto-oikeus hylkysi valitukset Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

päätöksellään 1.10.2019. Kaavasta on jätetty valituslupahakemus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa on keskitytty taajamien maankäyttöön sekä taajamiin liittyviin kaupan palveluverkon ja liikenteen kysymyksiin.

Maankäytön kehityskuva 2035

Maankäytön kehityskuvassa, jonka kaupunginvaltuusto on 13.2.2012 hyväksynyt, suunnittelualaue on määritelty osaksi kehitettävää keskusta-aluetta.



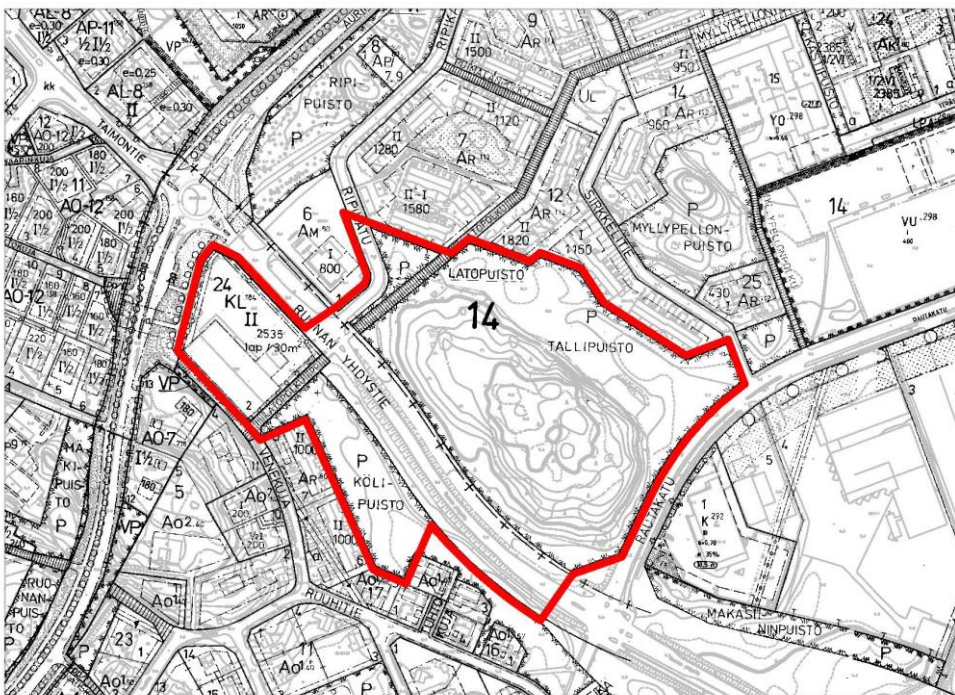
Yleiskaava

Suunnittelualaueella Ruonan yhdystien varteen sijoittuva nykyisen Tallipuiston luoteiosa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueeksi KM. Tallipuistoon Sirkkelitien länsipuolelle on osoitettu asuinkorttelialue AP. Muu osa Tallipuistoa on merkitty lähivirkistysalueeksi VP. Alueen kaakkoisosaan on osoitettu merkintä (luo-2/33). Ruonan yhdystien länsipuolelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alue KM. Kokoojakadun varteen on osoitettu kevyenliikenteen yhteys Aurinkotieltä Armonlaaksontielle ja siihen liittyväksi yhteys Karvetin suunnasta. Ks liite 4 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu (Tallipuisto ja Köli-puisto) puistoalueeksi (P), liikerakennusten korttelialueeksi (KL) (nk.Ukko-Pekan tontti) ja katualueeksi (osa Ruonan yhdystietä, Ripikatua ja Latopolkua).

Ks liite2, Ote ajantasa-asemakaavasta, poistuva kaava (ei mittakaavassa)



Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

Aluetta koskevat selvitykset

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
- Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 19.2.2018 (KON-INS OY).
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (RAMBOLL FINLAND OY)



5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Tehtävänä on laatia asemakaavamuutos liikepalvelujen lisäämiseksi yleiskaavan mukaisesti.

5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutoksen laatiminen on vuosien 2017 ja 2018 (Kh 6.2.2017 § 35 ja Kh 15.1.1.2018 § 7) kaavoitusohjelmien ja kaavoituskatsauksien mukainen hanke ja sen vireilletulosta on kuulutettu 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 27.9.2017 § 84.

5.3.1 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
- Maanomistaja alueella
- 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

5.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulo kuulutettiin vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa 6.2.2017.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kaavaselostuksen liite 7.



5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lausuntopyynnöt kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua.

5.3.5 OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 27.9.2017 § 84. Asemakaavaluonnos, päivätty 20.10.2017, käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 1.11.2017 §90. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.11.-18.12.2017 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Tänä aikana järjestettiin yleisötilaisuus 28.11.2017 suunnittelualueen maastossa ja Karvetin monitoimitalossa.

Valmisteluaineistosta jätettiin palautetta:

- 10 asunto-osakeyhtiötä, 35 yksityisten henkilöiden mielipidettä (50 hlö) ja yksi yhdistys.
- Valmisteluaineistosta pyydettiin viisi lausuntoa

Yhteenveto palautteesta aihepiireittäin on esitetty selostuksen liitteessä 9 a.

Tiivistelmä palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset on kerätty selostuksen liitteeseen 9 a.

- **Varsinais-Suomen ELY-keskus** ei antanut lausuntoa mutta totesi kommentteina luonnokseen ja kaavan OAS:aan seuraavaa:

Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta.

Asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu yleiskaavan luo-kohdetta. Alueen luontoonolojen huomiointia on syytä asemakaavassa vielä tarkentaa. Kaavan OAS:ssa ei ole mainintaa luontoselvityksen tarpeesta.

Vaikutuksista maisemaan sekä virkistysyhteyksiin ja –alueisiin on syytä esittää johtopäätökset kaavan yhteydessä.

ELY:n liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualueella ei ole kaavaan lausuttavaa. E18-tien parantamissuunnitelma ei ulotu muutosalueelle. Ruonan yhdystie on katu. Kaavan liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat lähinnä Naantalin katuverkkoon.

Kaavoittajan vastine:

Alueen luontoselvitys on laadittu kesällä 2017 ja se sisältyy Envibio oy:n laatimaan tarkasteluun "Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017". Yleiskaavan (luo-2/33) kohde on merkitty kaavakarttaan merkinnällä (/s) *Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö säilytetään.* Alue käsittää mm. kosteikon, kookkaan siirtolohkareen ja ison tammen.

Manner-Naantalin osayleiskaavan maisemaselvityksessä (10.2.2015) Tallipuiston on todettu olevan maisemallisesti merkittävä kalliomäki. Yleiskaavan maisemasuunnitelmassa Tallipuiston korkeimmalla kohdalla on merkintä: *Ei suositella rakentamista maisema- ja virkistyskäytön kannalta.* Kuten ELY:n kommentissa todetaan, alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta. Voimassa olevassa



osayleiskaavassa osa Tallipuistoa on osoitettu liikerakentamiseen. Kaavamuutosehdotus noudattaa Manner-Naantalin yleiskaavaa.

Naantalin maiseman ominaispiirteitä ovat maisemassa hyvin erottuvat metsäiset kalliomäet, jotka vaikuttavat huomattavasti maisemakuvaan. Ne jäsentävät kaupunkiympäristön maisematilaa ja suojaavat asuntoalueita ympäristön häiriötekijöiltä. Metsäisillä kalliomäillä polkuverkostoineen on arvoa lähivirkistysalueina. Tallipuisto tulee säilymään tärkeänä virkistysalueena edelleenkin, vaikka osa siitä on osoitettu liikerakennuksen korttelialueeksi. Tallipuiston mäkialueen maisemallinen rooli tulee säilymään painottuen sisääntuloväylän ja Karvetin asuntoalueiden suuntaan. Naantalissa varsinaiset kaupungin virkistysreitit painottuvat merenrantaan ja pohjoisiin kaupunginosiin. Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöstä.

Asemakaavan vaikutuksia alueen maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin sekä rakennettuun ympäristöön, on selvitetty selostuksen kohdassa 6.3.

- **DNA Oyj:**llä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksen sisältöön.
- **Varsinais-Suomen maakuntamuseon** lausunnossa todetaan, että sillä ei omalta toimialaltaan ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.
- **Naantalin Energia Oy:n** lausunnossa todetaan, että alueella oleva muuntamo joudutaan todennäköisesti uusimaan.
- **Varsinais-Suomen Pelastuslaitos** toteaa lausunnossa, että korttelin 26 liikerakennusten alue sijoittuu jalostamon (Neste) kemikaaliturvallisuuksilainsäädännön mukaiselle konsultointivyyhykkeelle. Asia on huomioitava kaavassa ympäristön häiriötekijänä. Kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunto Kemi-kaali- ja turvallisuusvirastolta (Tukes).

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Pelastuslaitokselta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

5.3.6 Asemakaavan muutosehdotus, lausunnot ja muu palaute sekä vastineet

Kaavaehdotukseen, päivätty 30.1.2019, osoitettiin uusi liikerakennusten korttelialue (KL) osayleiskaavan mukaiselle paikalle Ruonan Yhdystien koillispuolelle sekä varattiin tila uudelle kiertoliittymälle. Korttelialueen rajausta tarkistettiin siten, että Ruonan yhdystien varrella aluetta on hieman laajennettu ja toisaalta mäen korkeammalla kohdalla vastaavasti supistettu.

Rakennusoikeutta uudelle korttelialueelle osoitettiin 3000 k-m². Kaava mahdollistaa rakennettavaksi kaksi kerrosta, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennus- alalle yhteen kerrokseen.

Ruonan yhdystien luoteispuolella sijaitseva nk. Ukko-Pekan tontti ja Kõlipuisto ovat kaavamuutoksessa mukana pääosin liikennejärjestelyjen takia. Kiertoliittymän sijoitus suunnitellulla tavalla vaatisi nurkan Kõlipuistosta sekä Ukko-Pekan tontista, samalla tontin liikennejärjestelyt paransivat liittymän osalta. Tontille merkittiin rakennusoikeutta 3000 k-m², mikä on 465 k-m² lisäystä voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Kaava-alueelle osoitettiin lähivirkistysalueita Tallipuistoon ja Kõlipuistoon sekä katualuetta.



Ruonan yhdystien asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 15.10. – 14.11.2019.

Ennen varsinaista nähtävilläoloa saatiin kuusi erillistä palautetta, joiden joukossa olivat myös Pro Tallipuiston kirjeet päättäjille ja kaksi kuntalaisaloitetta. Toisessa, 550 allekirjoittajaa käsittäneessä aloitteessa vaadittiin Manner- Naantalin osayleiskaavan muuttamista.

Ehdotuksesta jätettiin nähtävilläolonaikana kolme lausuntoa ja seitsemän ilmoitusta, ettei kaavasta ole huomautettavaa. Kaavaehdotuksesta saatiin 67 yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiöiden muistutusta, joissa oli yhteensä 103 muistuttajan nimeä. Joissakin muistutuksissa oli useampi nimi ja jotkut nimet toistuivat useammissa muistutuksissa. Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry jätti myös muistutuksensa. Kaavamuuutoksesta aiemmin jätetyt kaksi kuntalaisaloitetta ja neljä muistutusta on käsitelty muun palautteen joukossa.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia Oy
- Naantalin koulutuslautakunta
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

Lausunnot

Varsinais-Suomen liitolla, Varsinais-Suomen maakuntamuseolla, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella, DNA Oy:llä, Naantalin Energia Oy:llä, Tukes:lla ja Turku Energialla ei ollut kaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

- **Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualueen** lausunnossa todetaan, että alueella on voimassa Manner-Naantalin osayleiskaava, joka ohjaa asemakaavan laadintaa.
- **Vähittäiskaupan** osalta todetaan, että koska kahta 3000 k-m² suuruista liikerakennusta ei pidetä vähittäiskaupan suuryksikkönä, on KL-merkintä kaavassa sopiva. Todettiin myös kauppapaikkaselvitys laadituksi ja sen tietojen perusteella kaavaehdotuksen mukaiset kaupan palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.
- Kaavaselvityksessä on jonkin verran käsitelty autoliikenteen määrien kehitystä ja ennustetta Ruonan yhdystiellä. ELY-keskus katsoo, että tältä osin asemakaavan vaikutusarvion johtopäätöksiä on vielä syytä tarkentaa erityisesti huomioiden kaupan palveluiden lisääntymisestä aiheutuvat mahdolliset liikenteelliset vaikutukset E18-tien suhteen.
- **Luonnonsuojelun osalta** ELY-keskuksella ei ole ehdotukseen huomautettavaa.
- **Virkistyskäytön ja maisemavaikutusten** osalta todetaan asemakaavan muutoksen supistavan nykyistä puistoaluetta. Vaikka hanke onkin yleiskaavan mukainen, on ase-



makaavan yhteydessä syytä esittää perustelut virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä asemakaavan sisältövaatimusten kannalta. Maisemavaikutukset ovat keskeisiä vaikutusarvioinnissa, jonka riittävyttä on hyvä vielä pohtia.

- **Liikenteen** osalta ELY-keskus toteaa maantieliikenteen näkökulmasta, että E18-tiejärjestelyiden yleissuunnitelman mukaiset toimenpiteet eivät ulotu aivan ko. asemakaavaehdotuksen alueelle. E18:lle suunniteltu uusi Ruonan eritasoliittymä varmistaa toteutessaan sen, ettei lisääntyväkään liikenne aiheuta jatkossa ongelmia maantieverkon sujuvuuteen eikä turvallisuuteen.

Tässä pitää kuitenkin varautua siihen, että Ruonan eritasoliittymän toteutuminen saattaa vielä kestää ja toteutus voi olla jopa vasta jossain välillä 2025 – 2030.

ELY-keskus katsookin, että kaavatyöhön liittyen olisi hyvä selvittää tarkemmin, minkälaisia liikenteellisiä ongelmia mahdollisesti aiheutuu maantieverkkoon erityisesti läheisen kantatien tasoliittymässä, mikäli kaavan mahdollistamat kaupan laajennukset otetaan käyttöön ennen kuin suunniteltu Ruonan eritasoliittymä on valmistunut.

Kaavoittajan vastine on kaavaselostuksen liitteessä 9b kohta Lausunnot 2.2.

- **Koulutuslautakunnan lausunnossa** pidetään tärkeänä, että kouluilla ja päiväkodeilla on mahdollisuus käyttää lähimetsiä opetuskohteina.
- Tallipuiston alue on Karvetin koululle merkityksellinen kohde, johon rinnastettavaa muuta monipuolista aluetta ei ole lähellä.
- Puiston kaavoittaminen suurelta osalta kaupan pysäköintialueeksi haittaa alueen virkistys- ja opetuskäyttöä ja aiheuttaa vaaratilanteita korkean kallioleikkauksen sekä lisääntyvän liikenteen takia.

Päätöksestä jätettiin eriävä mielipide.

Kaavoittajan vastine lausuntoon on kaavaselostuksen liitteessä 9b kohta Lausunnot 2.3.

- **Ympäristöpäällikön lausunnossa todetaan**
- Joitakin vuonna 2017 laaditussa luontoselvityksessä todettuja paikallisesti arvokkaita kasveja (ketoneilikka, särmäputki) ja alueita (entinen hakamaa alueen luoteispuolella) jää ehdotuksen mukaisesti toteutettuna huolto- ja parkkialueiden alle.
- Manner-Naantalin osayleiskaavan yhteydessä tehdyn maisemaselvityksen mukaan Tallipuisto (siinä Ruonan kallio) on maisemallisesti merkittävä kalliomäki. Ruonan yhdystien kaavaselostuksessa myös todetaan sivulla 14, että yleiskaavan maisemasuunnitelmassa Tallipuiston korkeimmalla kohdalla on merkintä: Ei suositella rakentamista maisema- ja virkistyskäytön kannalta.
- VL-alueen reunaan jää hyvin jyrkkä leikkaus kaupparakennuksen sijoittamiseen liittyvän louhinnan myötä. Metsässä liikkujien turvallisuus tulisi taata esimerkiksi kunnon verkkoaidoin tai muulla vastaavalla tavalla.

Kaavoittajan vastine lausuntoon on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 9b kohta Lausunnot 2.4.



Muistutukset, kuntalaisaloitteet ja muu palaute

Tiivistelmä palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset on kerätty selostuksen liitteeseen 9b.

Yhden virheellisen vastineen takia kaava palautettiin valmisteltavaksi, ja kaavaselostukseen lisättiin liite 13: Lyhennelmä luonnonsuojeluyhdistyksen muistutuksesta ja kaavoittajan vastine.

Yhteenveto lausuntojen, muistutusten ja jatkosuunnittelun johdosta 2.1.2020 päivättyihin kaavakarttaan ja –selostukseen tehdyistä muutoksista ja täydennyksistä:

- Korttelin 26 liiketontin koillispuolista rajausta on tarkistettu siten, että liiketontin pinta-ala supistuu vähäisessä määrin. Muutoksella parannetaan näköestettä pysäköintialueen ja asutuksen välillä olemassa olevan kallioreunan jäädessä korkeammaksi.
- Ruonan yhdystien varrelle on merkitty istutettavaksi puurivi ajoradan ja kevyenliikenteen osuuden väliselle alueelle. Puurivin tarkoituksena on erottaa eri liikennemuodot toisistaan, jäsentää kaupunkikuvaa sekä rajata uuden kaupan ja pysäköintialueen ympäristö viihtyisämmäksi kokonaisuudeksi.
- Liiketontin pysäköintialueen kevyenliikenteen sijoittumiseen ja jäsentämiseen tarkoitettu jalankulku- eli arkadikatos on merkitty nyt sijainniltaan ohjeellisella merkinnällä, jotta pysäköintialueen jatkosuunnittelussa voidaan katoksen paikka määritellä tarkemmin.
- Liiketontin pysäköintiä ohjaamaan on lisätty määräys, jonka mukaan korttelialueella maantasossa olevat pysäköintipaikat tulee järjestää korkeintaan 50 autopaikan ryhmiin, jotka erotetaan toisistaan puurivillä tai jalankulkukatoksella eli arkadilla. Merkinnällä pyritään luomaan viihtyisämpää kaupunkiympäristöä.
- Kaavaselostuksen kohtaa 6.3.1 *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön* ja kohtaa 6.3.2 *Vaikutukset maisemaan ja virkistyskäyttöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön* on täydennetty lausuntojen johdosta.

Luonnonsuojeluyhdistykselle annetun korjatun vastineen johdosta 12.2.2020 päivättyihin kaavakarttaan ja –selostukseen tehty muutos ja täydennys:

Naantalin luonnonsuojeluyhdistys ry:n muistutuksen ja lisäselvitysten perusteella asemakaavaehdotuksen yleismääräyksiin on lisätty merkintä:

”Arkeologinen koetutkimus: Korttelissa 26 tulee ennen maanpinnan muokkauksista tai rakennustöihin ryhtymistä tehdä arkeologinen koetutkimus yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Tutkimuksen tarve johtuu alueella kasvavista, mahdollisesti rautakautiseen asutukseen viittaavista kasvilajeista. Koetutkimuksen perusteella määritellään mahdollinen tarve rakennustyön aikaisille jatkotutkimuksille.”

12.2.2020 päivätty kaavakartta, kaavaselostus ja selostuksen liitteet on päivitetty muutoksen mukaisesti.



5.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuuotosta ohjaavan yleiskaavan tavoitteena on ollut löytää kaupalle uusia mahdollisuuksia sijoittua Naantaliin hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikennekäytävän varrelle.

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 sijaitsevan virkistysalueen (Tallipuisto) osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa osayleiskaavan mukaista liikerakentamista.

Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuuotuksessa tontin kaakkoisosassa mahdollisesti tehtävien liikenneyrjestelyjen takia. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan uuden kiertoliittymän sijoittamista Ruonan yhdystien ja Latopolun risteyskseen.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 KAAVAN RAKENNE

6.1.1 Mitoitus

Asemakaavan mitoitus. Kaavaselostuksen liite 1, asemakaavan seurantalomake.

6.1.2 Palvelut

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

Alueen kaupan palvelut lisääntyvät asemakaavamuutoksen myötä. Lähialueen virkistyspalvelut heikkenevät kaavan toteutuessa Tallipuiston osalta.

Joukkoliikennepalvelut säilyvät edelleen tärkeimmän joukkoliikennekäytävän varrella hyvin saavutettavissa.

6.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

Kaavamuuotoksen toteutuminen muuttaa alueen maisemakuvaa ja puistoalueen luonnonympäristöä huomattavasti Tallipuiston metsäsaarekkeen rikkoutumisesta johtuen.

6.2.1 Aluevaraukset

Uuden liikekorttelin rajausta Tallipuiston ja asuinalueen suuntaan on tarkistettu työn aikana siten, että Ruonan yhdystien varrella aluetta on hieman laajennettu ja toisaalta mäen korkeammalla kohdalla vastaavasti supistettu. Korttelin koillispuolista rajausta pysäköintialueen kohdalla on muutettu siten, että liiketontin etäisyys lähimmistä asuinkortteleista on 40-70 metriä taloyhtiöiden rakennuksista ja pihoista.

Ruonan yhdystien asemaa alueellisena kokoojakatuna on vahvistettu kiertoliittymällä ja tarkistamalla katualueen rajausta vähäisessä määrin Rautakadun risteyskseen kohdalla.



Rakenteellisesti kaava-alue perustuu yleiskaavan ratkaisuun. Kaava-alueen koko on noin 6,4 hehtaaria.

6.2.2 Korttelialueet

Liikerakennusten aluetta on yhteensä noin 1,9 ha, joka on 30 % kaavamuutoksen pinta-alasta.

Ruonan yhdystien itäpuolinen KL-korttelialue on pinta-alaltaan noin 1,2 ha ja alueelle on osoitettu 3000 k-m² kerrosalaa. Rakennusala sijoittuu Ruonan yhdystien varteen korttelin eteläosaan. Asiakasliikenteen tonttiliittymä yhdistyy kiertoliittymään Ripikadun uuden linjauksen kautta. Korttelialueen eteläosassa on erillinen huoltoliikenteen tonttiliittymä suoraan Ruonan yhdystieltä. Henkilökunnan pysäköinti, 10 ap sijoittuu tälle alueelle.

Liiketontin pohjoispuolelle muodostuu jalankulun ja pyöräilyn risteyskohta, jossa kohtaa-
vat kevyen liikenteen yhteydet idästä Karvetin alueelta Latopolulta, pohjoisista kaupungin-
osista Ruonan yhdystietä ja lännestä nykyistä Latopolkua Viluluodon suunnasta. Erityi-
sesti Karvetin suunnasta tulevan koululaisten jalankulun ja pyöräilyn erottamiseen ajoneu-
voliikenteestä tulee kiinnittää huomiota katusuunnitelman laatimisen ja liiketontin raken-
nusluvan käsittelyn yhteydessä liittymän kohdalla.

Autopaikkavaatimus on 1 ap /20 k-m². Asiakaspysäköinti on sijoitettu liikerakennuksen ja Latopolun väliselle alueelle, johon on enimmillään mahdollisuus sijoittaa maantasoon 170 autopaikkaa. Kaikkiaan autopaikkoja kortteliin on mahdollista sijoittaa maantasoon 170+10 autopaikkaa.

Pysäköintialueen lopullinen laajuus riippuu toteuttajan tarpeesta, johon voivat vaikuttaa kauppojen aukioloaikojen laajeneminen sekä verkkokaupan noutotoiminnan yleistyminen.

Pysäköintialueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen jäsentäminen

Pysäköintialueen jalankulku Latopolulta liikerakennuksen pääsisäänkäyntiin keskitetään katetulle arkadikäytävälle, joka muodostaa sääsuojan jäsentäen samalla laajaa pysäköintialuetta. Arkadikäytävän rakennelman korkeus on vähintään 6 m ympäröivästä maanpinnasta. Jalankulkukäytävän sijainti on ohjeellinen.

Naantalissa S-Marketin pysäköintialueella on vastaava rakennelma, joka on osoittautunut toimivaksi.

Pysäköintialueen pohjoisosassa autopaikkojen aiheuttaman melun ja valohäiriön leviäminen tulee estää asuinrakennusten suuntaan piha-alueita rajaavalla 1,2 m korkealla muurilla tai vastaavalla melua ja valoa rajaavalla rakenteella. Rajaus tulee käsitellä maaston korkeuseroja sopeuttavilla istutuksilla.

Huoltoajo ja tarvittava henkilöstön pysäköinti on sijoitettu korttelialueen eteläisimpään osaan, johon sijoittuu myös liittymä Ruonan yhdystielle. Liittymän likimääräinen sijainti on osoitettu nuolimerkinnällä.

Kaavakartassa esitetyt puurivit ja istutettaviksi merkittyjen tontinosien pensasvyöhykkeet jäsentävät osaltaan pysäköintialuetta pienempiin alueisiin. Liiketontin pysäköintiä ohjaa määräys, jonka mukaan korttelialueella maantasossa olevat pysäköintipaikat tulee järjestää korkeintaan 50 autopaikan ryhmiin, jotka erotetaan toisistaan puurivillä tai jalankulkukatoksella eli arkadilla.

Mahdollinen rautakautinen asutus

KL-korttelialueelle on tehty mahdollista rautakautista asutusta koskeva kaavamääräys, joka velvoittaa arkeologisiin koetutkimuksiin ennen maanpinnan muokkaamiseen tai rakennustyöhön ryhtymistä.



Liikerakennus

Liikerakennuksen pääsisäänkäynnin julkisivuun tulee muodostaa jalankulkijoille sääsuojaa. Suojaa voidaan muodostaa julkisivusta ulostyöntyvällä katteella tai julkisivun sisäänvedolla. Katettuun ulkotilaan tilaan sijoittuvat ostoskärryt, kierrätys, polkupyörien pysäköinti latauspisteineen ja kesätori kahviloineen.

Liikerakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai väriltään vastaava rappaus.

Kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiasuojajärjestelmä. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

Huoltopihan aiheuttaman melun ja valohäiriön leviäminen tulee estää asuinkorttelien suuntaan piha-alueita rajaavalla 1-kerroksisella muurilla tai seinämä- ja katosrakenteella. Rakenteen tulee jatkaa liikerakennuksen julkisivun materiaalia ja linjaa.

Liikekorttelien piha-alueilla on pihasuunnitelman yhteydessä esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Autopaikat ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa 26 on 1ap / 20 k-m². Autopaikkojen läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen.

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

Polkupyöräpaikoista vähintään ¼ on oltava katettuja.

Polkupyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen.

Ruonan yhdystien länsipuolinen KL-korttelialue, nykyinen Ukko-Pekan päivittäistavaraliikkeen korttelialue, on pinta-alaltaan 0,7 ha. Sen rajausta on tarkistettu vähäisessä määrin korttelin kaakkoisosassa kiertoliittymän edellyttämällä tavalla. Alueelle on osoitettu 3000 k-m² kerrosalaa, mikä on 465 k-m² enemmän voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Rakennusala sijoittuu Venekujan varteen korttelin länsiosaan. Autopaikkavaatimus on 1 ap/30 k-m². Asiakaspysäköinti on sijoitettu liikerakennuksen ja Ruonan yhdystien väliselle alueelle, johon on enimmillään mahdollisuus sijoittaa nykytilanteen mukaisesti 108 autoa. Kaavamutoksessa tontille ajo muuttuu suuntaisliittymäksi Ruonan yhdystieltä ja poistuminen Kõlitie-nimisen katualueen kautta. Samaa liittymää käyttää huoltoajo. Liittymien likimääräinen sijainti on osoitettu nuolimerkinnoin.

6.2.3 Muut alueet

Virkistysaluetta (VL ja VP) on yhteensä noin 3,2 ha, mikä on 50 % kaava-alueen pinta-alasta.

Tallipuiston (VL) virkistysalue on yhteensä noin 2,4 hehtaaria, joka on 38 % kaava-alueen pinta-alasta.

Tallipuiston alueelle on merkitty yleiskaavan mukainen merkintä (*/s*) *Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue*. Alue, jolla ympäristö säilytetään alueelle, joka käsittää mm. kosteikon, kookkaan siirtolohkareen ja ison tammen.

Puistoaluetta (VP) on 0,8 ha Kõlipuiston alueella ja Latopolun ympäristössä.



Liikenne-alue on yhteensä noin 1,3 hehtaaria, joka on 21 % kaavoitettavasta pinta-alasta.

Energiahuollon alue (EN) on osoitettu muuntamoa varten Latopolun varrelle sen ja liiketorttelin väliselle alueelle. Vanha muuntamo korvataan uudella.

6.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Alueen suhteellisen tiivis kaupunkirakenne kehittyi edelleen kaupunkimaisemmaksi kaupallisten palvelujen alueeksi. Palvelut lisääntyvät ja alueesta muodostuu keskustan jälkeen tärkein kaupan alue.

Kaupan palvelut lisääntyvät jalankulkuetäisyydellä asuntoalueiden, kevyenliikenteen reitien solmukohtaan ja joukkoliikennekäytävän tuntumassa. Kaavan ratkaisu estää palvelujen hajautumisen ohitusteiden varteen pois kevyen liikenteen etäisyydeltä. Uusi rakentaminen luo paineita parantaa nykyisten liikerakennusten, huoltoaseman ja Ukko-Pekan kaupan, piha-alueiden kunnostamista ja rajaamista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheen aikana työpaikkoja. Varsinainen uuden liiketorttelin toiminta lisää alueen työpaikkojen määrää. Kaupallisten palvelujen kehittyminen alueella houkuttelee muita pienpalveluja ja yritystoimintaa asukkaiden käyttöön.

Liikenne

Ruonan yhdystien sisääntuloväylän rooli kasvaa liikenteen lisääntyessä E 18:n uusien liikennejärjestelyjen toteutuessa.

Uusi kiertoliittymä sujuvoittaa liikennettä. Ruonan Yhdystielle on varattu tilaa kevyen liikenteen väylälle molemmiin puolin ajorataa Aurinkotielle asti. Kiertoliittymän ympärille on riittävästi tilaa kevyen liikenteen risteysjärjestelyille.

Katualueiden rakentamisen yhteydessä ajanmukaistuu alueen yhdyskuntateknikka. Katusuunnitelman mukaiset viherkaistat helpottavat toimintojen istuttamista maastoon.

Kaupan palveluiden lisääntymisestä aiheutuvat liikenteelliset vaikutukset E 18-tien suhteen

Kauppapaikkaselvityksessä on päivittäistavaran ostovoiman todettu suuntautuvan suurelta osin naapurikuntien kaupan keskittymiin. Tavoitteena on, että kaavaehdotuksen mukaiset kaupan palvelut ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

E-18-tiejärjestelyjen yleissuunnitelman mukaiset toimet eivät varsinaisesti ulotu aivan suunnittelualueelle, mutta vaikuttavat alueen liikenteeseen. Toteutuessaan Ruonan eli Emäntäkoulun eritasoliittymä varmistaa sen, ettei lisääntyvä liikenne aiheuta ongelmia maantieverkon sujuvuuteen.

Turun kehätien suunnittelun yhteydessä on todettu valitussa vaihtoehdossa E 18:n Ruonan liittymän kohdalla ajoneuvoliikenteen määrän 2016 olleen 13 000 ja ennuste vuodelle 2025 on 15 000. Ruonan yhdystien liikenteen määrä 2016 oli 5550 ja ennuste vuodelle 2025 on 6250.

Kuitenkin pitää varautua siihen, että eritasoliittymän toteutuminen saattaa vielä kestää ja toteutus voi olla jopa jossain välillä 2025-2030.



Tällä hetkellä liittymän toimimattomuuden ja liikenneturvallisuuden puutteiden takia erityisesti ruuhka-aikoina liikenne hakeutuu vaihtoehtoisille reiteille.

Ennen eritasoliittymän toteutumista on mahdollista rajoittaa liittymän kääntymissuuntia eli kehittää liittymää nk. suuntaisliittymäksi. Tähän mennessä liittymästä on poistettu maantien ylittävät suojatiet.

Mahdollinen rautakautinen asutus

KL-korttelialueelle on tehty mahdollista rautakautista asutusta koskeva kaavamääräys, joka velvoittaa arkeologisiin koetutkimuksiin ennen maanpinnan muokkaamiseen tai rakennustöihin ryhtymistä.

6.3.2 Vaikutukset maisemaan ja virkistyskäyttöön sekä luontoon ja luonnonympäristöön

Virkistyskäyttö ja maisema suunnittelua ohjaavassa osayleiskaavassa

Manner-Naantalin osayleiskaavatyön yhteydessä laadittiin maisemaselvitys (13.4.2015), jonka tavoitteena oli tarkastella alueiden rakentamismahdollisuuksia maisemallisesta ja virkistyskäytön näkökulmasta.

Alueelta selvitettiin niitä maisematekijöitä, jotka vaikuttavat oleellisesti alueen suunnitteluun. Alueen maisemakuvan ja maisemarakenteen nykytilan inventoinnin ohella työssä huomioitiin myös alueen virkistyskäyttö ja viherverkosto.

Selvityksen liitteenä olevassa teemakartassa *maiseman ja virkistyskäytön arvot* (10.2.2015) Tallipuiston on todettu olevan *maisemallisesti merkittävä kalliomäki* ja Ruonan yhdystien varteen oli todettu *tärkeä viheryhteys*. Selvityksen perusteella laaditussa *maankäyttösuositukset maiseman ja virkistyskäytön kannalta*-raportissa Tallipuiston korkeimmalla kohdalla, lakialueella on merkintä: *Ei suositella rakentamista maisema- ja virkistyskäytön kannalta*. Suunnitelmassa *tärkeää viheryhteyttä* ei Ruonan yhdystien varteen esitetty.

Koska osayleiskaavan selvitykset olivat tuoreita ja kattavia maiseman ja virkistyskäytön osalta, ei erillisiä selvityksiä katsottu tarpeelliseksi asemakaavatyöhön laatia. Yleiskaavaa tarkemmat luontoselvitykset sen sijaan laadittiin kesällä 2017.

Kaavan vaikutukset ympäristöön, virkistyskäyttöön ja maisemaan

Suunnittelualueella on maisemarakennetta hallitseva kalliainen Tallipuiston metsäsaareke, jonka maanpinnan korkeus vaihtelee +8,0 ja +17,0 m välillä. Täysikasvuista puustoa kasvava metsäsaareke jäsentää maisematilaa Karvetin ja Viluluodon kaupunginosien välillä. Maisemavaikutuksen lisäksi metsäsaarekkeella on merkitystä Ruonan yhdystien ja Armonlaakson tien (E18) liikenteen melun vaimentajana ja ilmanlaadun haittojen leviämisen ehkäisijänä.

Metsäisillä kalliomäillä polkuverkostoinen on arvoa lähivirkistysalueina. Lähialueen asukkaat, koulu ja päiväkotikäyttävät aluetta ulkoiluun. Ks. Koulutuslautakunnan lausunto 2.3.

Varsinaiset kaupungin virkistysreitit painottuvat Naantalissa merenrantaan, Luolalanjärven rannoille ja pohjoisiin kaupunginosiin. Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysreitit muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöistä.

Osa Tallipuistoa tulee säilymään lähivirkistysalueena edelleenkin, vaikka osa siitä on osoitettu liikerakennuksen korttelialueeksi. Nykyisessä, vuonna 1988 vahvistuneessa asemakaavassa Tallipuiston pinta-ala on noin 3,6 ha. Kaavan muutosehdotuksessa Tallipuiston pinta-ala on noin 2,4 ha. Uusi liiketontti on ehdotuksen mukaan noin 1,2 ha.



Naantalin maiseman ominaispiirteitä ovat maisemassa hyvin erottuvat metsäiset kalliomäet, jotka vaikuttavat huomattavasti maisemakuvaan. Ne jäsentävät kaupunkiympäristön maisematilaa ja suojaavat asuntoalueita ympäristön häiriötekijöiltä.

Tallipuiston mäkialueen maisemallinen rooli tulee painottumaan sisääntuloväylän ja Karvetin asuntoalueiden suuntaan.

Tallipuiston täysikasvuista puustoa kasvavan metsäsaarekkeen rooli muuttuu sen pohjoisosassa ja aiheuttaa muutoksen alueen maisemarakenteeseen. Liikerakennuksen rakentaminen edellyttää maaston metsäisen ja kallioisen alueen tasaamista korttelialueen kohdalta. Nykyinen kallio on korkeimmilta kohdiltaan noin 8 metriä tulevaa maanpinnan tasoa korkeammalla (tulevan maanpinnan korkeuden arvio on noin +9 metriä merenpinnasta). Alueen tasaaminen aiheuttaa tontin kaakkoisreunalle kallioleikkauksen, jonka korkeus vaihtelee 0 ja 6,5 metrin välillä. Uusi rakennus peittää kadulta katsottaessa suurimman osan kallioleikkauksesta. Osa pohjoisreunan leikkauksesta sekä liiketontin ja koillispuolella olevan asuinkorttelien väliin jäävä puistoalue maisemoidaan kaavassa osoituilla, maisemaa rajaavilla puu- ja pensasistutuksilla.

Luontoarvot

Asemakaavaluonnoksessa kaikki harvinaisten kasvien esiintymispaikat on säilytetty puistoalueena, samoin siirtolohkareen ympäristö ja iso tammi. Yli puolet luontoselvityksen mainitsemista heikommin rakentamiseen soveltuvista alueista pystytään säilyttämään rakentamattomina.

6.3.3 Muut vaikutukset

Alueen palvelujen paraneminen nostaa suhteellisen tiiviissä kaupunkirakenteessa olevan, hyvin saavutettavan alueen merkitystä kaupungin toisena kaupallisena keskittymänä.

6.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Uuden liikerakennuksen aiheuttama melun, pölyn ja valon häiriö asumisen suuntaan esitetään rajaamalla kaupan piha-alueet, sekä pysäköintialue että huoltopiha, kaavamääräysten mukaisilla rakenteilla.

Uuden liikekorttelin rakennusala sijoittuu jalostamon (Neste) kemikaalisäädännön mukaiselle konsultointivöhykkeelle. Asia on huomioitava kaavassa ympäristön häiriötekijänä. Pyydettyä viranomaislausunnossa Tukesilla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

6.5 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräykset on esitetty selostuksen liitteessä 10 b.

Luonnosvaiheen palautteen johdosta tehdyt muutokset ovat pääasiassa kaavamääräykseen lisättyjä toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Erityisesti on painotettu uuden liikekorttelin aiheuttamien haittojen minimoimista asumisen suuntaan ja jalankulun erottamista ajoneuvoliikenteestä. Uuden liikerakennuksen kaupunkikuvallista sopeutumista ympäristöön on ohjattu liikerakennuksen julkisivumateriaalia koskevalla vaatimuksella ja laajan pysäköintialueen visuaalisella jäsentämisellä.

6.6 NIMISTÖ

Viluluodon alueeseen kuuluva osa Latopolkua muuttuu osittain kaduksi, osittain kevyenliikenteen katualueeksi. Alueet nimetään Kõlitieksi ja Kõlikujaksi. Nimet liittyvät Viluluodon veneaiheiseen nimistöön, josta Kõlipuiston nimi on jo asemakaavan mukaisesti käytössä.



7. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

7.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

7.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 12.2.2020

Oscu Uurasmaa
Kaupunginarkkitehti

Kirsti Junttila
Arkkitehti SAFA