

Rautakadun asemakaavamuutos

Tekninen lautakunta 19.06.2023 § 74
611/10.02.03/2023

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö 8.6.2023

Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2023 kaavoitusohjelman yhteydessä käynnistää Karvetin kaupunginosaan asemakaavahankkeen nimellä Rautakadun asemakaavamuutos.

Suunnittelualue käsittää 14. kaupunginosan kortteli 1 länsiosan Rautakadun eteläpuolella Ruonan yhdystien risteuksen tuntumassa. Rautakadun asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Kaavamuutostyö on käynnistetty alueella vuokraajina olevien yksityisten toimijoiden aloitteesta.

Rautakadun asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on liitteenä.

LIITE 1, TEKLA 19.6.2023

Suunnittelun taustaa ja tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on kehittää Ruonan yhdystien ympäristöä arjen asiointivöhykkeenä, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentäviä erikoistavarakaupan palveluja.

Suunnittelussa tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittämisen edellytykset sekä arvioidaan toimintaympäristön muutoksen vaikutukset Naantalin kaupan palveluverkkoon.

Alueen sijainti E 18:n tulevan eritasoliittymän tuntumassa sekä olevan yhdyskuntarakenteen asuntoalueiden ja kevyen liikenteen verkoston yhteydessä mahdollistaa alueen kaupallisten palveluiden ja liiketoiminnan kehittämisen kestäväällä tavalla. Alueen saavutettavuutta joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen osalta on mahdollista kehittää edelleen Ruonan yhdystien eritasoliittymän valmistuttua.

Alueen rajaus ja nykytilanne

Noin 3,9 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Naantalin keskustasta 1,5 km itään. Kaavoitettava alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Suunnittelualueella sijaitsee päivittäistavaraliike (Lidl Naantali), katsastus- ja autohuoltoliike (Aurinkotien auto Oy, Autohuolto ja Autokorjaamo), pakastamoalan yritys (Fintermos Oy) ja logistiikkakeskus (Transmar Ab).

Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä. Lisäksi Turun kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys on käytössä (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022).

Suunnittelussa ovat käytössä Kaupallinen selvitys (Ramboll 2019) ja Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023). Kaupallisissa selvityksissä erityistä huomiota kiinnitetään Kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän toteutumisesta aiheutuvan toimintaympäristön muuttumiseen.

Liikenteen toimivuustarkastelu on tekeillä (Afry Finland Oy). Selvityksen liikenteellisissä vaikutuksissa on oleellista kaupan määrän lisääntymisen mahdolliset vaikutukset Kehätien ja Ruonan yhdystien liittymien liikenteen sujuvuuteen. Selvityksessä tarkastelu tehdään nykytilanteessa ja tilanteessa eritasoliittymien toteutumisen jälkeen.

Tarvittaessa tehdään pilaantuneiden maiden PIMA-selvitys.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle A, sekä kaupunkikehittämisen kohdealueelle. Naantalia koskee seuraava maakuntakaavan yleismääräys: Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavara- ja kaupankäytön 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 mitoitustarve ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Osayleiskaava

Oikeusvaikutteisessa, 4.10.2018 lainvoiman saaneessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupallinen mitoitustarve on enintään 6 000 k-m². Vireillä olevan kaupan hankkeen muulle alueelle on yleiskaavassa osoitettu teollisuusaluetta (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaava

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

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

Maanomistus

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

Vuokrattujen alueiden haltijoiden kanssa tehdään tarvittavat kaavoituksen käynnistämissopimukset.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- kaavoituksen käynnistymisvaihe kevään 2023 aikana
- kaavaluonnosvaihe vuoden 2023 syksyn aikana
- kaavaehdotusvaihe syksyn 2023 ja talven 2024 aikana
- kaavan hyväksymisvaihe vuoden 2024 aikana

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 7.6.2023 päivätyn Rautakadun asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Samalla tekninen lautakunta lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, jotta kaupunginhallitus voi varmistaa, että suunnittelun tavoitteet ja alustava aluerajaus vastaa kaavahankkeelle asetettuja tavoitteita.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.