

AK-380 RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 1.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille 06.3.2023

Kaavan laatija: Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö / arkkitehti SAFA Kirsti Junttila

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
XX	XX	XX

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

Kaavan nimi: Rautakadun asemakaavamuutos (Ak-380)

Asemakaavan muutos koskee Naantalin kaupungin (529)

14. kaupunginosan korttelin 1 tontteja 6, 11, 13 ja 14 sekä katualuetta, suojaviheraluetta ja vähäistä osaa lähivirkistysaluetta sekä 11. kaupunginosan katualuetta.

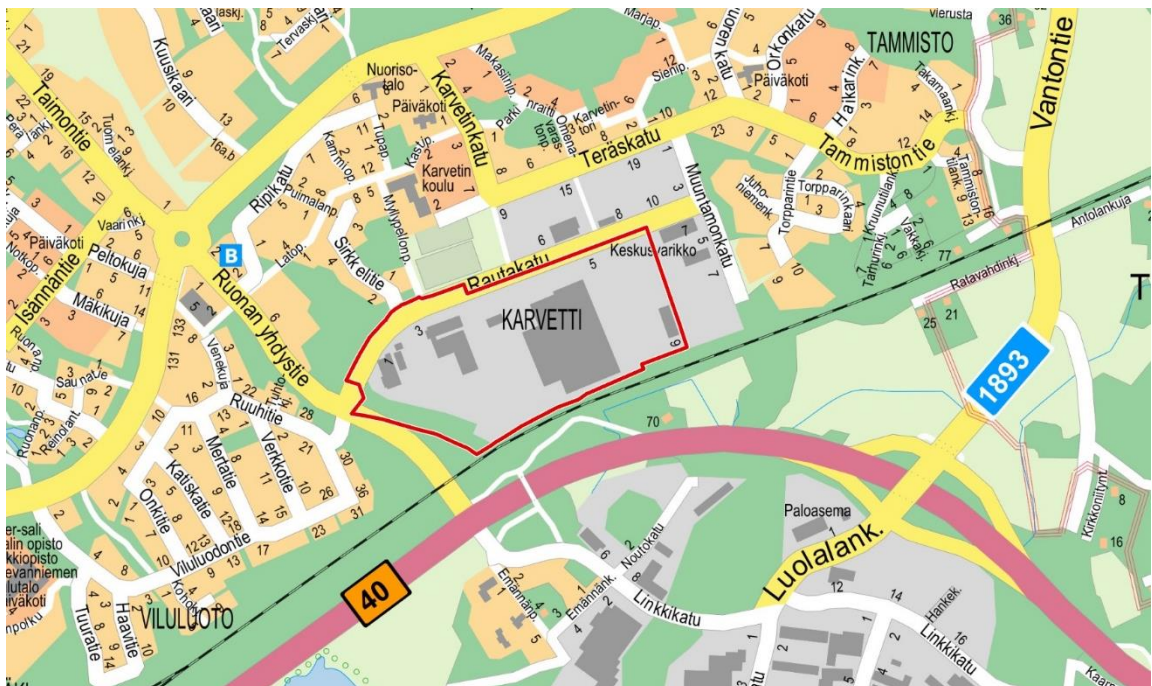
Asemakaavalla muodostuu Naantalin kaupungin (529)

14. kaupunginosan korttelin 1 tontit 16, 17, 18 ja 19 sekä katualuetta ja suojaviheraluetta sekä 11. kaupunginosan katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaonmuutokset hyväksytään tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelusta vastaa Naantalin kaupungin tekniset palvelut / kaavoitus.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI





Rautakadun asemakaavamuutosalue sijaitsee Naantalin 14. kaupunginosan Karvetin korttelissa 1 ja Rautakadun katualueella sekä 11. kaupunginosan Ruonan yhdystien katualueella. Suunnittelualan pinta-ala on noin 15,4 hehtaaria.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen nimi on Rautakadun asemakaavamuutos.

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Ruonan yhdystien ympäristössä päivittäistavarakaupan lisääminen sekä palvelujen monipuolistaminen ja kehittäminen edelleen. Alueen sijainti E 18:n tulevan eritasoliittymän tuntumassa ja suoraan asuinalueisiin liittyen mahdollistaa alueen kaupallisten palveluiden ja liiketoiminnan kehittämisen kestäväällä tavalla kaupunkirakennetta hajauttamatta.

Kaava-aluetta on ehdotusvaiheessa laajennettu koskemaan myös korttelin 1 keskiosan teollisuustonttia tarkoituksena muodostaa tontin lounaisosa osin suojaviheralueena hulevesien viivytysalueeksi ja osin liiketontin laajennusosaksi.

Suunnittelualue liittyy välittömästi E 18 Turun kehätien kaava-alueeseen. E18 Turun kehätie / Naantali asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 2.1.2024.



1.4 SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	3
1.4	SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.2	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.2.2	Luonnonympäristö	10
3.2.3	Rakennettu ympäristö.....	11
3.2.4	Maanomistus	14
3.3	SUUNNITTELUTILANNE	15
3.3.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	22
4.3	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.4	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	23
4.4.1	Osalliset.....	23
4.4.2	Vireilletulo	23
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	24
4.4.5	Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute	24
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	24
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	24
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	25
4.4.3	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	25
4.5	ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS	26
4.6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	27
4.6.1	Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus	28



4.6.2	Kaavaluonnoksen määräykset.....	29
4.6.3	Luonnonsuojelu	29
4.6.4	Palvelut.....	29
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	KAAVAMUUTOSEHDOTUS	31
5.1.1	Kaavan rakenne	32
5.1.2	Mitoitus	32
5.1.3	Palvelut.....	33
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	33
5.3	ALUEVARAUKSET	33
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	39
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	39
5.4.2	Vaikutukset maisemaan	40
5.4.3	Liikenteelliset vaikutukset	41
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	42
5.4.5	Ilmastovaikutukset	42
5.4.6	Taloudelliset vaikutukset	43
5.4.7	Sosiaaliset vaikutukset	47
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	47
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	48
5.7	NIMISTÖ	48
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	48
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	48
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	48

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Poistuva kaava, ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä
Liite 4	Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
Liite 5	Kaupungin maanomistus
Liite 6	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (1.3.2024)



-
- Liite 7 Luontoarvojen perusselvitys Kehätien ja Viestitien alueen asemakaavoitusta varten (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
 - Liite 8 Ruonan yhdystien liikenneselvitys (AFRY 2023)
 - Liite 9 Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys (AFRY 2024)
 - Liite 10 Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll Oy 6.2.2023)
 - Liite 11 Vuorovaikutusraportti
 - Liite 12 Kaavakarttapienennös, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - Liite 13 Kaavan havainnekuvat ja asemapiirrosluonnokset (Arkkitehdit A1 / 2024)
 - Liite 14 Kaavan käsittely / pöytäkirjaote

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Manner-Naantalin osayleiskaavan selvitykset
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (Ramboll Oy)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Rautakadun kaavamuutoksen laatiminen on vuoden 2023 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen hanke. Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisten toimijoiden aloitteesta.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 28.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 19.6.2023 § 74 ja kaupunginhallituksessa 14.8.2023 § 216.

Asemakaavan muutosluonnos (10.11.2023) käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 136. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 1.-15.12.2023 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Tekninen lautakunta /asemakaavan muutosehdotus xx.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto/asemakaavan muutosehdotus xx

Kaupunginhallitus / asemakaavan muutosehdotus xx.

Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä xx.

Tänä aikana yleisötilaisuus xx.

Kaupunginhallitus / asemakaavamuutos xx.

Kaupunginvaltuusto / asemakaavamuutos xx.



2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uuden liikerakennuksen toteuttaminen (KM-2)-alueella on tarkoitus käynnistää asemakaavan vahvistuttua.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.2 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan Karvetin kaupunginosassa. Alue sijoittuu osaltaan Aurinkotietä ja Armonlaakson tietä yhdistävän Ruonan yhdystien katualueen itäpuolelle ja Rautakadun katualueen eteläpuolelle. Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut osin teollisuusalueena, osin liiketiloina. Karvetin kaupunginosa on kaavoitettu pääosin 1970-luvulla kahdessa vaiheessa. Liiketontti korttelissa 1 on kaavoitettu 2008.

Vuonna 2017 vahvistuneessa, oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu osittain liikerakentamista osittain teollisuus- ja varastorakennusten aluetta.

Ruonan yhdystien tuntumassa korttelin 1 länsiosassa sijaitsee päivittäistavara-kauppa, autokorjaamoyritys ja varastointialan yritys.

Suunnittelualan korttelin 1 itäosassa sijaitsee teollisuusrakennusten korttelialue, jossa ympäristö asettaa toiminnan laajuudelle erityisiä vaatimuksia. Kiinteistöllä toimii metalli- ja mineraalialan tukkukauppaan erikoistunut yritys.

Rautakadun varrella kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat kaupungin ja energialaitoksen keskusvarikot sekä pienempää yritystoimintaa Rautakadun varrella.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 15,4 hehtaaria.

Maisemarakenne / maaperä, topografia, vesiolosuhteet

Suunnittelualan alue on suhteellisen tasaista entistä viljelyaluetta, joka on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ollen isolta osaltaan teollisuusaluetta osaltaan liiketonttia.

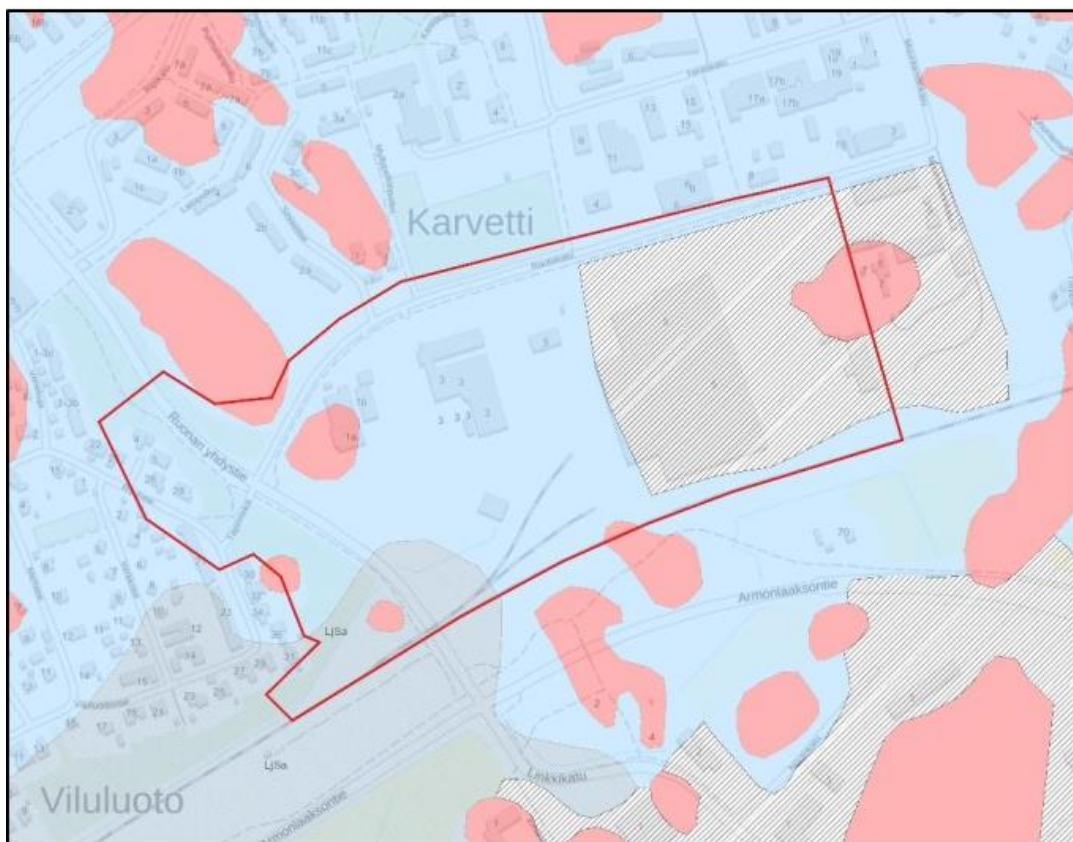
Suunnittelualaueeseen rajautuva Turun kehätien E 18 ja Ruonan yhdystien tuleva eritasoliittymä tulee rakennuttamaan muuttamaan maiseman täydellisesti. Tien korkein kohta sijaitsee noin 8 m korkeammalla kuin suunnitellun tiealueen nykyinen maasto. Tuleva sisääntuloramppi pohjoiseen laskee 5 % kaltevuudella kohti Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteystä. Laskevalta rampilta avautuu näkymä liiketonttien suuntaan.

Varastointialan yrityksen alueella teollisuusrakennusten purkaminen tulee muuttamaan alueen maisematilan luonteen täysin.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin savea. Teollisuuskiinteistöjen alueella maaperä on täytemaata tai määrittelemätöntä. Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteyksen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on pieniä kallioalueita. Alueen lounaisnurkassa maaperälaji muuttuu savesta liejusaveksi. Maanpeitteen paksuus on suurelta osin noin 30 metriä, mutta Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteyksen ympärillä paikoitellen 1 metrin.

Korttelin 1 lounaisosasta teollisuustontilta on purettu ratakiskot teollisuuden pistoraiteelta ja poistettu kaasusäiliöt. Maaperän mahdollinen likaantuneisuus tulee selvittää. Alue on kaupungin omistuksessa ja vuokraoikeus päättyy.



Kuva 1. Suunnittelualueen maaperäkartta: vinorasteri täytemaata tai määrittelemätöntä, punainen kallio, tiheä vinorasteri liejusavi (GTK).

Topografia

Maasto laskee Rautakadulta korkeusasemasta + 8.00 kohti + 6.00 korkeusasemaa alueen lounaisnurkkaa kohti mentäessä. Suunnittelualueen luoteispuolella on Tallipuiston mäkialueen huomattavan korkea metsäinen mäkialue. Kaava-alueen länsiosassa on pieni kumpare ja myös korttelin 1 tontin itäosassa on kalliosaareke, jonka korkeus on 10 m ympäröivää maastoa korkeampi.



Kuva 2. Suunnittelualan topografia. Korkeusmalli MML, Taustakartta MML.

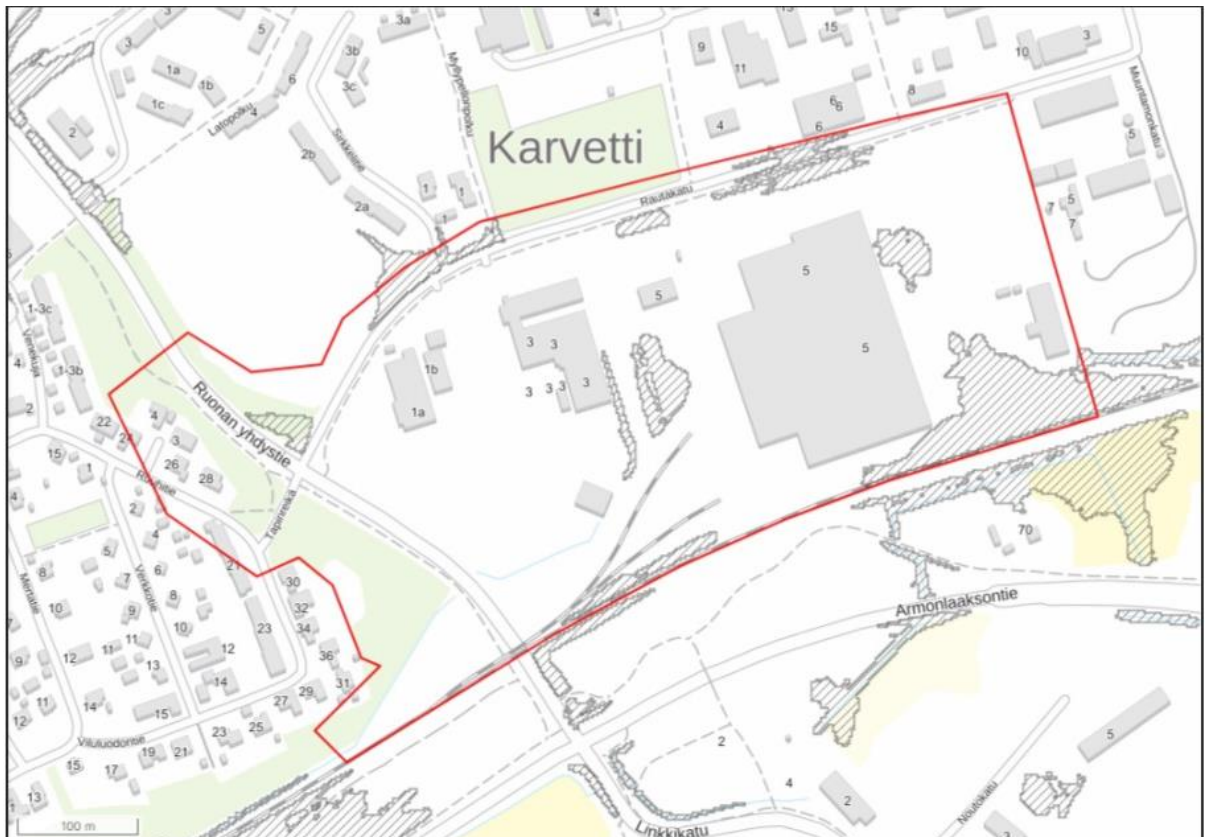
Vesiolosuhteet / Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueella tai sen alapuolisilla purkureiteillä ei sijaitse pohjavesialueita eikä alueella ole Natura 2000 suojelualueita.

Suunnittelualueella on nykytilanteessa pääosin teollisuus- ja liikekiinteistöjä, joiden sadevedet kerätään nykyisellään hulevesiverkoston, josta ne purkautuvat suunnittelualan läpi virtaavaan ojaan. Oja yhtyy rautatien pohjoispuolella Luolalanjärven laskuojaan.

Alueella on avo-oja (nk. valtaoja) laajempaa valuma-aluetta palvelevana hulevesireittinä suunnittelualan keskiosalla. Ojan sijainti tulee muuttumaan liiketontin laajennuksen seurauksena.

Kuvassa 3 on esitetty alueen nykyiset painanteet, joihin pintavedet kertyvät ympäristöstä. Ne ovat otollisia paikkoja hulevesien viivytykselle. Suunnittelualan ja sen välittömän ympäristön merkittävät painanteet sijaitsevat Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteyksen pohjoispuolella sekä nykyisessä avouomassa ja sen ympäristössä suunnittelualan keskellä. Lisäksi alueen kaakkoiskulmassa on suuri painanne.



Kuva 3. Suunnittelualan ja lähiympäristön nykyiset painanteet.

3.2.2 Luonnonympäristö

Kehätien asemakaavaa varten on laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022) Selostuksen liite 7.

Kehätien kaavatyön luontoselvityksessä ja Lidl:n asemakaavassa on huomioitu Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteyksen tuntumassa luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti tärkeä, pieni kalliainen Karvetin hakamaakumpare. Se tulee jättää rakentamatta. Alue sijoittuu voimassa olevassa kaavassa osin EV-alueelle ja osin Lidl:n alueelle merkinnällä /s. Luontoselvityksen mukaan erikseen laadittavassa hoitosuunnitelmassa keskeistä on huomioida linnunhernetikkukoin vaatimukset alueella.

Teollisuustontilla korttelin itäosassa on luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa merkinnällä /s. Maanpinnan korkeusaseman muuttaminen (kaivaminen, louhintaa ja täyttämistä) ja puiden kaataminen on alueella kiellettyä.

Karvetin maanviljelys / hedelmätarha-aika

Karvetti oli satoja vuosia aatelis- ja virkamiessukujen omistuksessa. Ajan tavan mukaan tilalla oli jo tällöin joitakin omena-, luumu- ja kriikunapuita ja puutarhaviljely ilmeni Karvetin pihapiiriissä ja lähiympäristössä. Ajatus laajemman puutarhan perustamisesta toteutui 1900-luvun alusta alkaen, mikä oli talonpoikaistaloissa vielä harvinaista. Ensimmäinen pieni kasvihuone valmistui 1904, uudet rakennet-

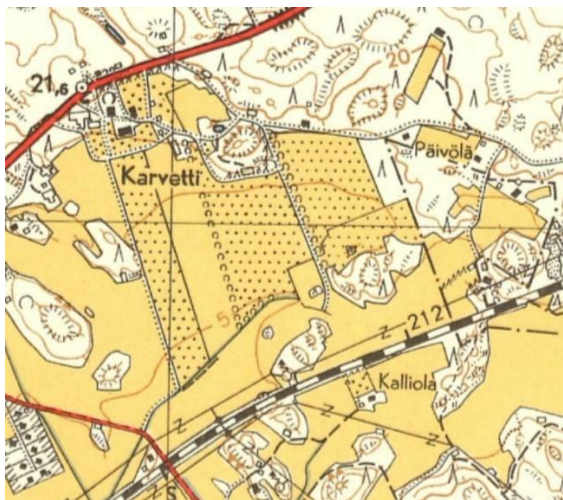
tiin 1920-luvun lopussa. Tila erikoistui 1930-luvun lopulta alkaen vihannes- ja juurresviljelyyn. Tämän teki mahdolliseksi kasteluveden saanti Luolalanjärvestä. Keinokastelujärjestelmällä voitiin lopulta sadettaa lähes kaikki viljelykset.

Vuonna 1940 perustettiin tilalle laaja omenatarha. Suurimmillaan omenanviljely käsitti 14 ha ja laajimmillaan tarhassa kasvoi noin 8000 omenapuuta. Omenoiden pakkaamista ja säilyttämistä varten rakennettiin pakkaamo ja 100 tonnin jäähdetty varastotila.

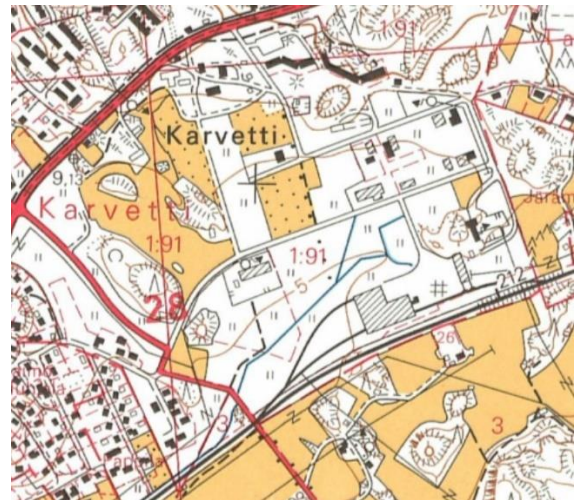
3.2.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue lähiympäristöineen on osa suhteellisen tiiviisti rakennettua Karvetin kaupunginosaa. Lähiörakentamisen yleistyttyä Karvetiin laadittiin kaksi laajaa asemakaavaa aluerakentamissopimusten tuloksena. Rakennuskanta muodostuu kerrostalo- ja rivitalorakennuksista sekä myöhempi kokonaisuus eteläisen Karvetin eri-ikäisistä teollisuuskiinteistöistä.

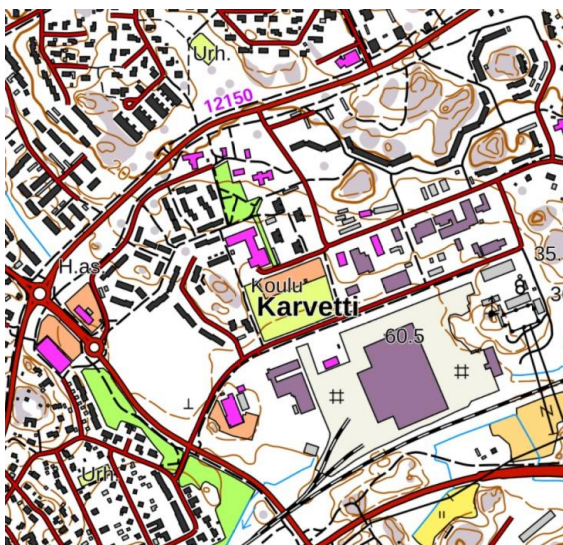
Kehitysvaiheita kuvina:



1957



1981



2024



Karvetin kaupunginosassa on asukkaiden palveluja kuten kaksi päiväkotia, ala-asteen koulu, vapaa-ajan palveluja tarjoava monitoimitalo ja Karvetin urheilukenttä. Kaupallisia palveluita alueella on Ruonan yhdystien varrella.

Rakennettua kaupunkikuvaa jakaa maisemallisesti merkittävä Tallipuiston metsäsaareke. Karvetin alueen läpi kulkee yksi kaupungin pääkokoojakaduista sisääntuloväylänä E 18-suunnasta. Alue sijoittuu kaupungin tärkeimmän joukkoliikennekäytävän, Aurinkotien läheisyyteen.

Kaavamuutosalueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut lähes kaikilta osin.

Korttelissa 1 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. Suunnittelualueeseen kuuluu teollisuusrakennusten korttelialue, jossa ympäristö asettaa toiminnan laajuudelle erityisiä vaatimuksia. Kiinteistöllä toimii metalli- ja mineraalialan tukkukauppaan erikoistunut yritys Naantali Steel Service Centre Oy eli Tata Steel Naantali. Rakennukset ovat valmistuneet useassa vaiheessa vanhimmat 1970-luvulla.

Kaavamuutosalueen sijoittuminen Turun kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän kehittämisalueen yhteyteen vaikuttaa alueen tulevaan toimintaympäristöön. Kehätien liittymäalueen kaavamuutoksen toteutuminen muuttaa Ruonan yhdystien merkitystä kaupungin sisääntulotienä.

Lähiympäristön palveluihin on odotettavissa muutoksia Ruonan yhdystien ja Armonlaaksontien eli E 18:n eritasoliittymän rakentuessa yleiskaavan ja vahvistuneen asemakaavan mukaisesti.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue ei sijaitse merkittävien kulttuuriympäristöjen välittömässä läheisyydessä.

Palvelut

Korttelin 1 länsiosassa on päivittäistavaraliike Lidl Naantali ja Aurinkoisen auton autokorjaamo.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutoskorttelissa sijaitsee päivittäistavaraliike (Lidl Naantali), autohuolto-liike (Aurinkotien Auto Oy, Autohuolto ja Autokorjaamo), pakastamoalan yritys (Fintermos Oy) ja logistiikkakeskus (Transmar Ab). Lisäksi korttelissa 1 itäosassa sijaitsee Naantali Steel Service Centre Oy ja kaava-alueen ulkopuolella korttelin itäosassa Naantalin Energian toimitila sekä kaupungin tekninen varikko.

Virkistys



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

Tallipuiston mäkialueen merkitys lähivirkistysalueena on merkittävä. Lähialueen asukkaiden, koulun ja päiväkodin on mahdollista käyttää aluetta ulkoiluun.

Rautakadun varrella sen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin tärkein ulkokenttä, joka on erittäin vilkkaassa käytössä.

Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöstä.

Liikenne

Alueen läpi kulkee Aurinkotieltä Armonlaaksontielle johtava Ruonan yhdystie, joka on yksi kaupungin pääkokoojakaduista. Alue sijaitsee kaupungin tärkeimmän joukkoliikennekäytävän, Aurinkotien läheisyydessä.

Ruonan yhdystien varren kehittämiseen vaikuttaa myös E 18 eli Armonlaaksontien tulevat ratkaisut. Ruonan (nk. Emäntäkoulun) eritasoliittymän yleissuunnitelma on laadittu osana Turun kehätien parantamissuunnitelmaa ja toteuttamisaikataulu tarkentuu myöhemmin. Asemakaavamuuotos on saanut lainvoiman 2.1.2024.

Kevyenliikenteen käytössä on sekä Ruonan yhdystien, että Rautakadun varrella osuus jalankulkua ja pyöräilyä varten. Yhteys Karvetin palveluihin ohjautuu ulkokentän länsipuolitse pohjoiseen.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesiverkostoon. Raisio-Naantali runkovesilinja kulkee suunnittelualueen läpi Armonlaaksontien pohjoispuolella.

Sähköverkkoyhtiönä on Naantalin Energia Oy, Teleoperaattori Elisa, Verkkooperaattorina Suomen Erillisverkot Oy ja Kaukolämmön jakelijana toimii Oy Turku Energia

Ympäristöhäiriöt

Saastuneet maa-alueet

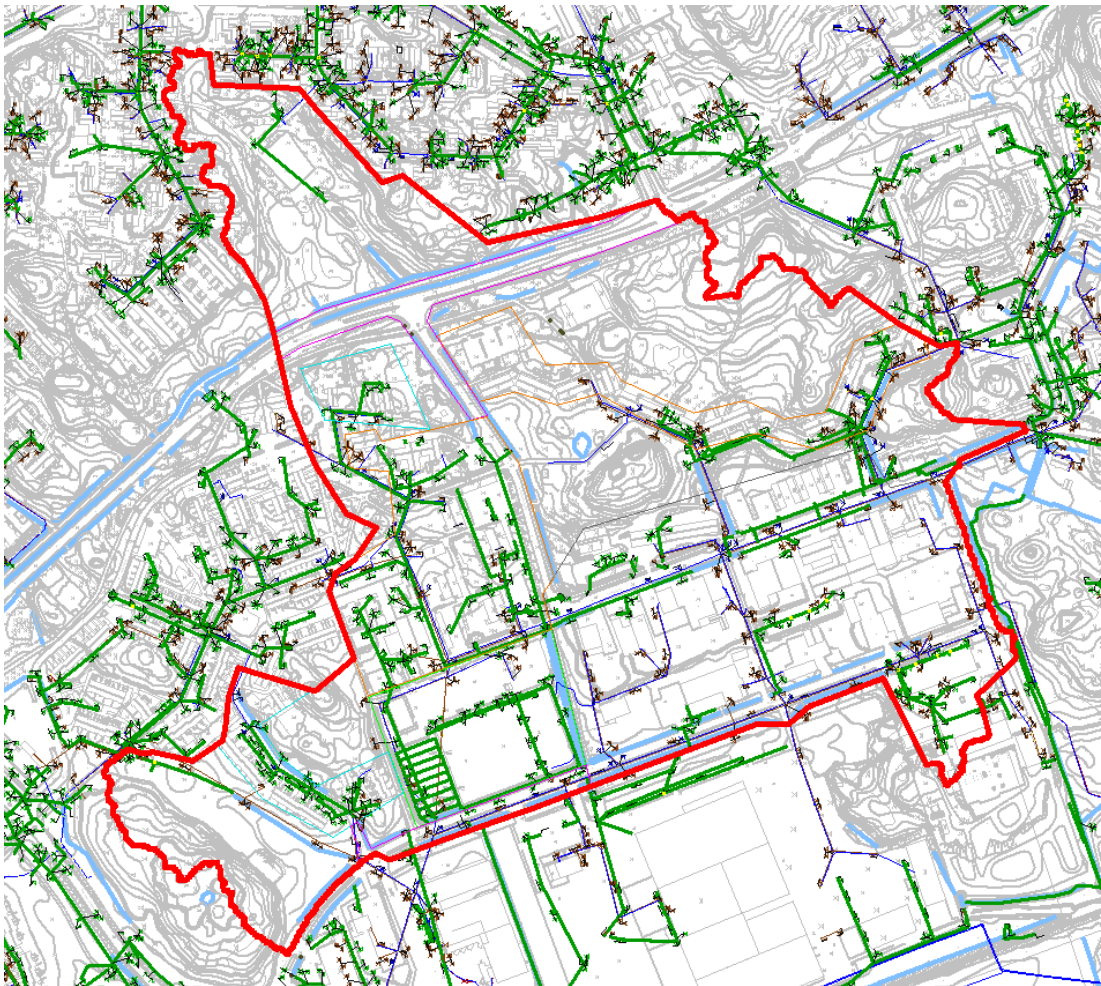
Kaava-alueella on epäily pilaantuneista maista teollisuustontin lounaisosassa, josta on poistettu teollisuustontin pistoraitteen rataiskot. Samalta alueelta on poistettu kaasusäiliöt, joilla on ollut Tukesin määrittelemä konsultointivyöhyke (Nestekaasulaitos, muu konsultointivyöhyke). Nestekaasusäiliöt on poistettu kiinteistöltä vuonna 2022, minkä johdosta konsultointivyöhykkeen merkitys poistuu.

Myös autohuoltoliikkeen tontilla on mahdollisten rakennustöiden yhteydessä huomioitava autokorjaamotoiminnan jäljet. Kaavatyössä on tontin aiempi toiminta käyty läpi kaupungin ympäristöpäällikön kanssa.

Hulevedet

Suunnittelualueella on nykytilanteessa pääosin teollisuus- ja liikekiinteistöjä, joiden sadevedet kerätään nykyisellään hulevesiverkostoon, josta ne purkautuvat suunnittelualueen läpi virtaavaan ojaan. Oja yhtyy rautatien pohjoispuolella Luolalanjärven laskuojaan.

Alueella on avo-oja (nk. valtaoja) laajempaa valuma-aluetta palvelevana hulevesireittinä suunnittelualueen itäosalla. Ojan sijainti tulee muuttumaan liiketontin laajennuksen seurauksena.



Kuva 4. Hulevesien valuma-alue.

3.2.4 Maanomistus

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

Kaavamuutoksen hakijoiden kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset.



Kuva 5. Viistoilmakuva 2023.

3.3 SUUNNITTELUTILANNE

3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

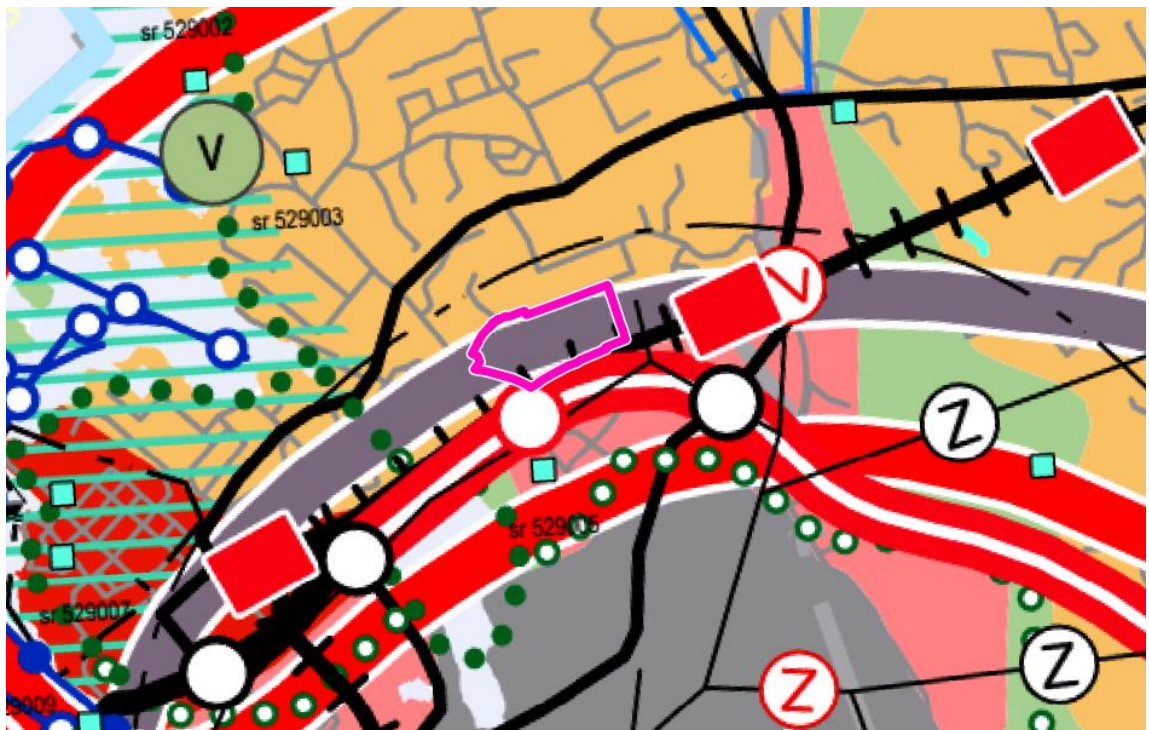
<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava>

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle A, sekä kaupunki-kehittämisen 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 mitoitukset 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. Vaihe-maakuntakaavassa on osoitettu myös E18 -tien eritasoliittymien tarkentuneet sijainnit kaava-alueella.

E18 Turun kehätien suunnittelu

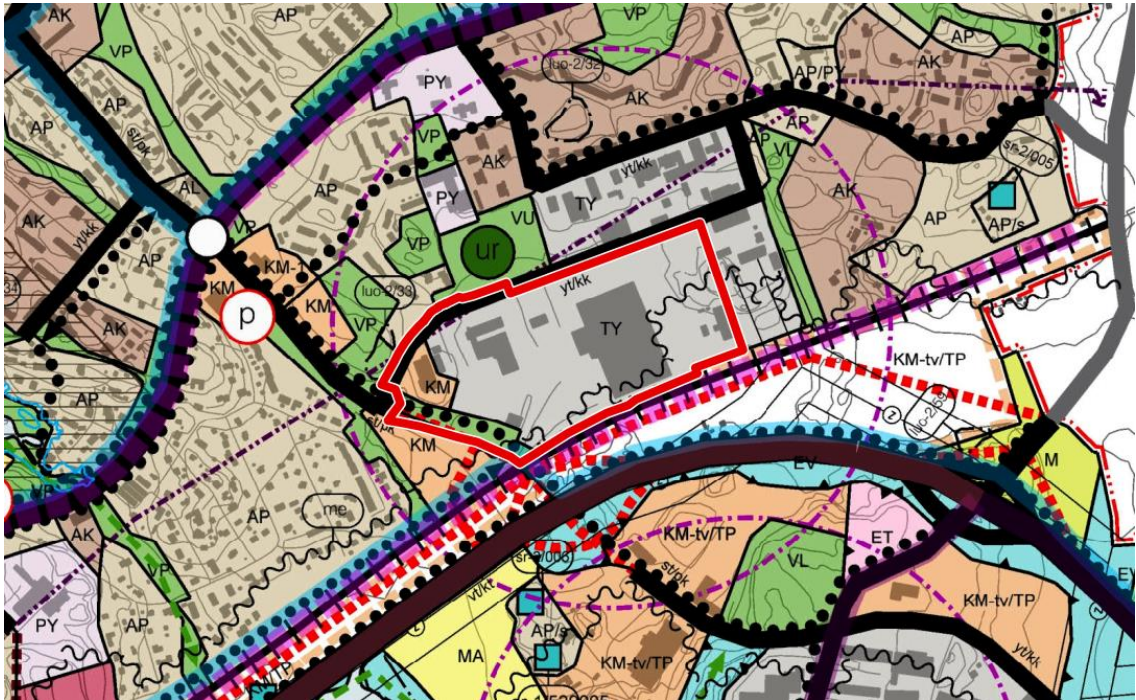
Suunnittelualue on E18 Kehätien tiesuunnittelualueen vaikutusalueella. Väyläviraston valmisteleva Kehätien läntisen osuuden tiesuunnitelma on valmistunut 2023, mutta ei ole vielä lainvoimainen. Tiesuunnittelun yhteydessä on laadittu Ruonan yhdystien katusuunnitelmat, jotka sisältävät myös Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteykseen suunnitellun uuden kiertoliittymän.



Kuva 6. 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.



Kuva 7. Naantalin yleiskaava. Kaava-alueen rajaus punaisella viivalla.

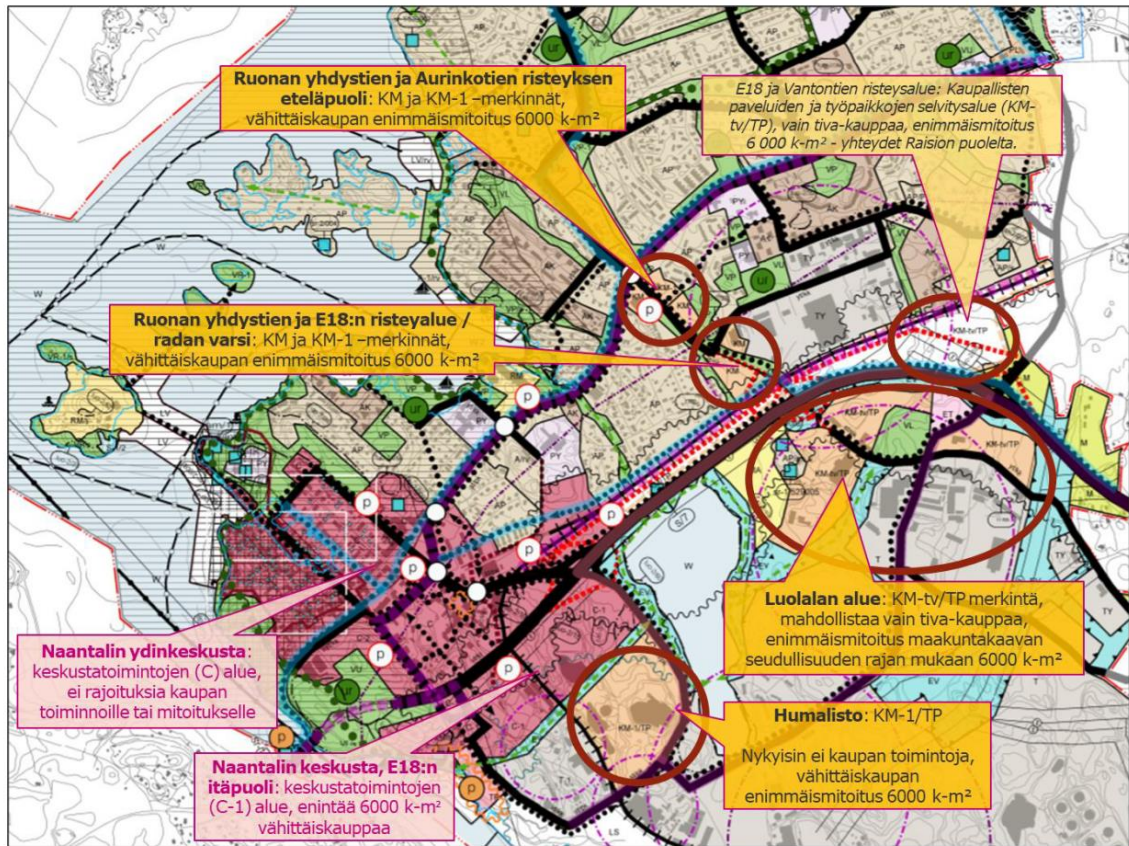
Oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin yleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupallinen mitoitus on enintään 6000 k-m². Vireillä olevan kaupan hankkeen muulle alueelle on yleiskaavassa osoitettu teollisuusaluetta (TY), jolla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

Kaupan alueet

Yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdystien varteen (KM)- ja (KM-1)-merkinnöillä sekä kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalueetta (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.



Kuva 8. 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 ja yleissuunnitelmat / Johtopäätökset

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



- **Osayleiskaavan perusselvitykset**

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä.

- **Luontoarvojen perusselvitys**

Turun kehätien asemakaavaa varten laadittu Luontoarvojen perusselvitys on käytössä (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022). Selvityksen mukaan alueella on suojelumerkintää edellyttävä korttelialueen osa. Se sijoittuu Lidl:n piha-alueelle ja se on huomioitu jo voimassa olevassa kaavassa EV-alueella.

Korttelin keskiosassa teollisuustontilla sen itäosassa on luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa merkinnällä /s. Maanpinnan korkeusaseman muuttaminen (kaivaminen, louhinta ja täyttäminen) ja puiden kaataminen on alueella kiellettyä. Kaavaselostuksen liite 7.

- **Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali** (Ramboll Oy 6.2.2023).

Suunnittelussa on käytössä Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023). Selvityksessä on arvioitu suunnittelualan vaikutukset Naantalin keskustan kaupan tarjontaan sekä tasapainoiseen kaupan palveluverkkoon.

Kaupallisissa selvityksissä erityistä huomiota kiinnitetään Kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän toteutumisesta aiheutuvan toimintaympäristön muuttumiseen. Selostuksen liite 10.

Johtopäätökset. Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia. Nykytilanteessa naantalaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavara-kaupassakin. Hanke sijoittuu erinomaisesti saavutettavalle alueelle ja palvelee Naantalin asukkaita sekä ohikulkuliikennettä. Ruonan yhdystien yhdyskuntarakenteellinen sijainti sekä E 18:n ja liittymäalueen kehittyminen mahdollistavat alueen kaupallisen kehittämisen kestäväällä tavalla. Asiakkaiden ja kaupan näkökulmasta lähekkäin sijaitsevat palvelut synnyttävät kiinnostavan ja arkea sujuvoittavan kokonaisuuden ja yksiköiden välillä tapahtuva liikkuminen on helppoa. Ruonan yhdystien varsi muodostaa selkeästi parhaimman arjen asiointialueen, johon kaupan kehittäminen tulisi keskustan ohella kohdentaa.

- **Liikenteen toimivuustarkastelu** (AFRY 14.9.2023).

Tarkastelussa 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.



Selvityksen liikenteellisissä vaikutuksissa on oleellista kaupan määrän lisääntymisen mahdolliset vaikutukset Kehätien ja Ruonan yhdystien liittymän sekä Rautakadun ja Ruonan yhdystien kiertoliittymän liikenteen sujuvuuteen. Selvityksessä on tarkasteltu myös mahdollisuutta suoran liittymän järjestämiseksi Ruonan yhdystien katualueelta tulevien liiketonttien käyttöön.

Selvityksessä tarkastelu tehdään nykytilanteessa ja tilanteessa eritasoliittymien toteutumisen jälkeen. Selostuksen liite 8.

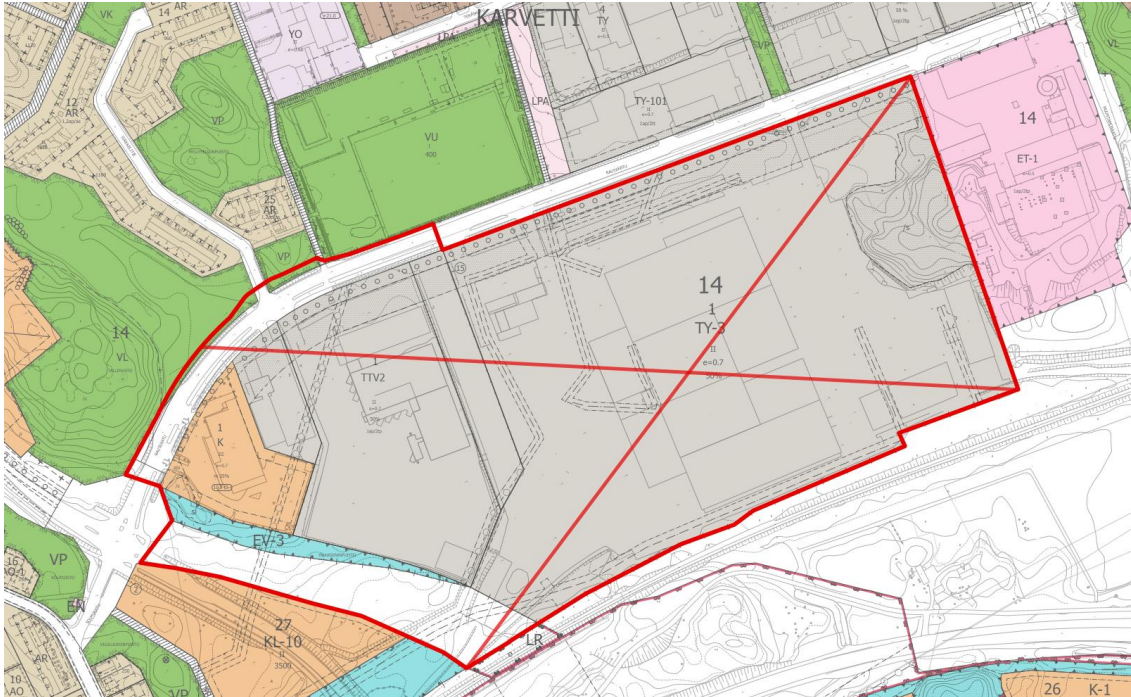
Johtopäätökset. Kaavaluonnoksen mukainen maankäytön kehittäminen lisää liikennemääriä huomattavasti Ruonan yhdystiellä varsinkin Rautakadun ja kehätien välillä vaikuttaen liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Tällä hetkelläkin kehätien liittymän palvelutaso on heikko Ruonan yhdystien suuntaan ja tilanne heikkenee entisestään, mikäli esitetty maankäyttö toteutuu ennen eritasoliittymän toteutumista.

Ennen kehätien toteutumista liikenne sujuu parhaiten, jos Ruonan yhdystien katualueelta toteutetaan uusi suuntaisliittymä liiketonteille. Ratkaisu ei välttämättä ole enää tarpeen tilanteessa, jossa kehätien eritasoliittymä on toteutettu. Suuntaisliittymä on myös liikenneturvallisuuden kannalta perusteltu tilanteessa, jolloin suunniteltu maankäyttö toteutuu ennen kehätien eritasoliittymän toteutusta.

- **Kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys (AFRY 2024)**

Suunnitelma käsittää kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelman sekä lisäksi suunnittelualueen ja laajemman tarkastelualueen hulevesiselvityksen. Selostuksen liite 9.

Voimassa oleva asemakaava



Kuva 9. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Poistuva kaavan alue on merkitty punaisella viivalla, jonka yli on vedetty rasti.

Suunnittelualueella on teollisuustonteilla voimassa 5.11.1975 vahvistettu asemakaava (Ak-75) ja liiketontilla on voimassa (Ak-292), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2006. Ruonan yhdystien katualueella ja suojaviheralueella sekä korttelin itäosan teollisuustontilla on voimassa kehätien akm (Ak-370) joka on tullut lainvoimaiseksi 2.1.2024.

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 länsiosan tontilla on Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (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 koilliseen Rautakadulle on merkitty viemäriinjan varaus. Tarvittavat muutokset varauksen sijaintiin selviävät suunnittelun edetessä.

Korttelin 1 itäosan tontilla on teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3).

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/2 työntekijää.

Korttelin osalle osoitetut merkinnät pysyvät pääosin samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa: tontitehokkuusluku $e=0,70$ ja kerrosluku on kaksi (II). Merkintä 50% osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusosalasta saa



käyttää rakentamiseen. Kiinteistön länsiosaan merkitty putkilinja, istutettava puurivi ja istutettavat alueen osat säilyvät lähes ennallaan. Uutena merkintänä korttelialueelle on osoitettu jo olemassa oleva, alueen eteläreunaa kulkevan runkovesilinjan sijainti. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka häiritsee ympäristöään hajun, savun, melun tai muun saasteen muodossa. Tontin katuun rajoittuva sivu on aidattava rakennusalan rajalla.

Voimassa olevan kaavan mukaan Ruonan yhdystie siirtyy eritasoliittymän vuoksi nyky sijainniltaan hieman itään.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Aluetta koskevat selvitykset

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (Ramboll Oy)
- Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023)
- Ruonan yhdystien liikenteen toimivuustarkastelu (AFRY Oy 2023)
- Kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys (AFRY Oy 2024)
- Tarvittaessa pilaantuneiden maiden selvitys.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

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 asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa.

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.



4.3 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Rautakadun kaavamuutoksen laatiminen on vuoden 2023 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen hanke.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 28.4.2023.

4.4 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 19.6.2023 § 74 ja kaupunginhallituksessa 14.8.2023 § 216.

4.4.1 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
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos / VARHA
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulo kuulutettiin vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 28.4.2023.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, Selostuksen liite 6.

Luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 19.6.2023 § 74 ja kaupunginhallituksessa 14.8.2023 § 216.

Asemakaavamuutosluonnos (10.11.2023) teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 136. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 1.-15.12.2023 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.



4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.9.2023. Naantalin keskeneräisiä tiehankkeita käsiteltiin ELY:n neuvottelussa 8.2.2024.

Kaavaluonnosvaiheessa järjestettiin viranomaisten lausuntokierros, luonnoksesta jättivät lausunnon ELY ja Alueellinen vastuumuseo.

ELY:n lausunnossa kiinnitettiin huomiota vaikutusten arviointiin, luonnonsuojelua, hulevesien käsittelyä ja pilaantuneita maita koskeviin kaavamerkintöihin sekä vähittäiskaupan vaikutusarviointiin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä vaiheistukseen. Vuorovaikutusraportti selostuksen liite11.

4.4.5 Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute

Tekninen lautakunta / asemakaavaluonnos: Asemakaavaluonnos oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 22.11.2023 §136, jolloin osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 1.-15.12.2023 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Toinen mielipide saatiin asukkaalta ja toinen kaava-alueella toimivalta yritykseltä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot seuraavasti:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus (lausunto)
- Varsinais-Suomen liitto (ei lausuntoa)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (lausunto)
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos (lausunto)
- Naantalin Energia Oy (ei lausuntoa)
- DNA Oyj (lausunto, ei huomautettavaa)
- Teleoperaattori Elisa (lausunto)
- Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut (ei lausuntoa)

Annetut lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty vuorovaikutusraportissa, selostuksen liite 11.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä luodaan edellytykset yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja yhdyskuntarakenteen eheyttä vahvistaen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät



uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

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.

Aloite kaavamuutoksen käynnistämiseksi on tullut yksityiseltä toimijalta.

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

Vanton alueen maankäytöllisiä tavoitteita on tarkennettu Kehätien ympäristön kaupallisessa selvityksessä.

Alueen sijainti E 18:n tulevan eritasoliittymän tuntumassa sekä yhdyskuntarakenteessa asuntoalueen 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 eritasoliittymän valmistuttua.

Tavoitteena on liittää kaupan alue Karvetin asuntoalueen osaksi muodostamalla kaupunkimainen myös jalankulkua palveleva viihtyisä liikkumisympäristö sujuvan ajoneuvoliikenteen lisäksi.

Kaavatyössä tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioidaan kaupan muutoksen vaikutukset.

4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksessa on osin kysymyksessä teollisuusalueen uudelleen käyttö. Tehtävänä on kokonaan uuden kaupunkiympäristön ja sen identiteetin muodostaminen alueelle. Kaupungin ja toteuttajan tehtävänä on löytää keinot tähän. Niinpä yhteisenä tavoitteena on saada aikaan rakennettu kokonaisuus, jossa Kaupan alue muodostaa viihtyisän asiointi- ja liikkumisympäristön asiakkaille ja asukkaille Karvetin keskustan palveluihin liittyen.

Kaupungin sisääntuloväylillä sijaitsevilla alueilla on iso kaupunkikuvallinen merkitys, mikä tulee ottaa suunnittelussa huomioon.



Muodostuva kaupunkikuva / lähiympäristösuunnitelma.

Suunnittelualueen rakennuskokonaisuuden tulee ilmentää korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista muodostaen Karvetin kaupunginosaan viihtyisää asukkaiden asiointi- ja liikkumisympäristöä.

Kehätien valmistumisen jälkeen kaupungin tärkeimpiin kuuluva sisääntulonäkymä tulee suunnitella huolella. Kaupan sisääntulotien puoleisten julkisivujen sekä piha-alueiden tulee olla edustavia ja yleisilmeeltään aluetta elävöittäviä. Kaavamääräyksissä on edellytetty alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavaa lähiympäristösuunnitelmaa, liikerakennusten kortteli-alueiden yhteistä käyttösuunnitelmaa ja yhteistä viherpihasuunnitelmaa.

Alueelle on laadittava lähiympäristösuunnitelma, josta käy ilmi alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävien elementtien ja julkisivujen kuvaus sekä kaupunkikuvan erityiset korostuskohdat.

Lähiympäristösuunnitelmassa esitetään sisääntulomaiseman muodostuminen, rakennusten ja ulkotilojen värisuunnitelma sekä rakennuksen ja ulkotilojen valaistussuunnitelma.

Lähiympäristösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Asemakaavaluonnos

Rautakadun uutta kauppapaikkaa varten on laadittu asemakaavan muutosluonnos, joka on päivätty 10.11.2023. Luonnoksessa on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Lisäksi on osoitettu uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Nykyisen Lidl:n liiketontin asemakaava säilyy pääosin ennallaan (K).

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä laadittiin myös laajempaa tarkastelualetta koskevat liikenteen, kunnallistekniikan ja hulevesien yleissuunnitelmat.

Ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen järjestelyt tehdään sijoittamalla Rautakadun ja Ruonan yhdystien liittymään kiertoliittymä. Luonnosvaiheessa on tutkittu myös suoran yksisuuntaisliittymän mahdollisuutta Ruonan yhdystieltä liiketonteille.

Rakennusoikeutta KM-korttelialueen liiketontille on osoitettu 10 000 k-m². Luonnos sallii rakennettavaksi kaksi kerrosta, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen.

K-korttelialueen liike- ja toimistorakennusten tonteille rakennusoikeutta on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuudella $e=0.7$.



Lidl Oy:n korttelialueelle (K) on tehty joitakin kaavateknisiä tarkistuksia. Lidl:n tontin rakennusoikeuteen tai kaavamääräyksiin muilta osin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia.

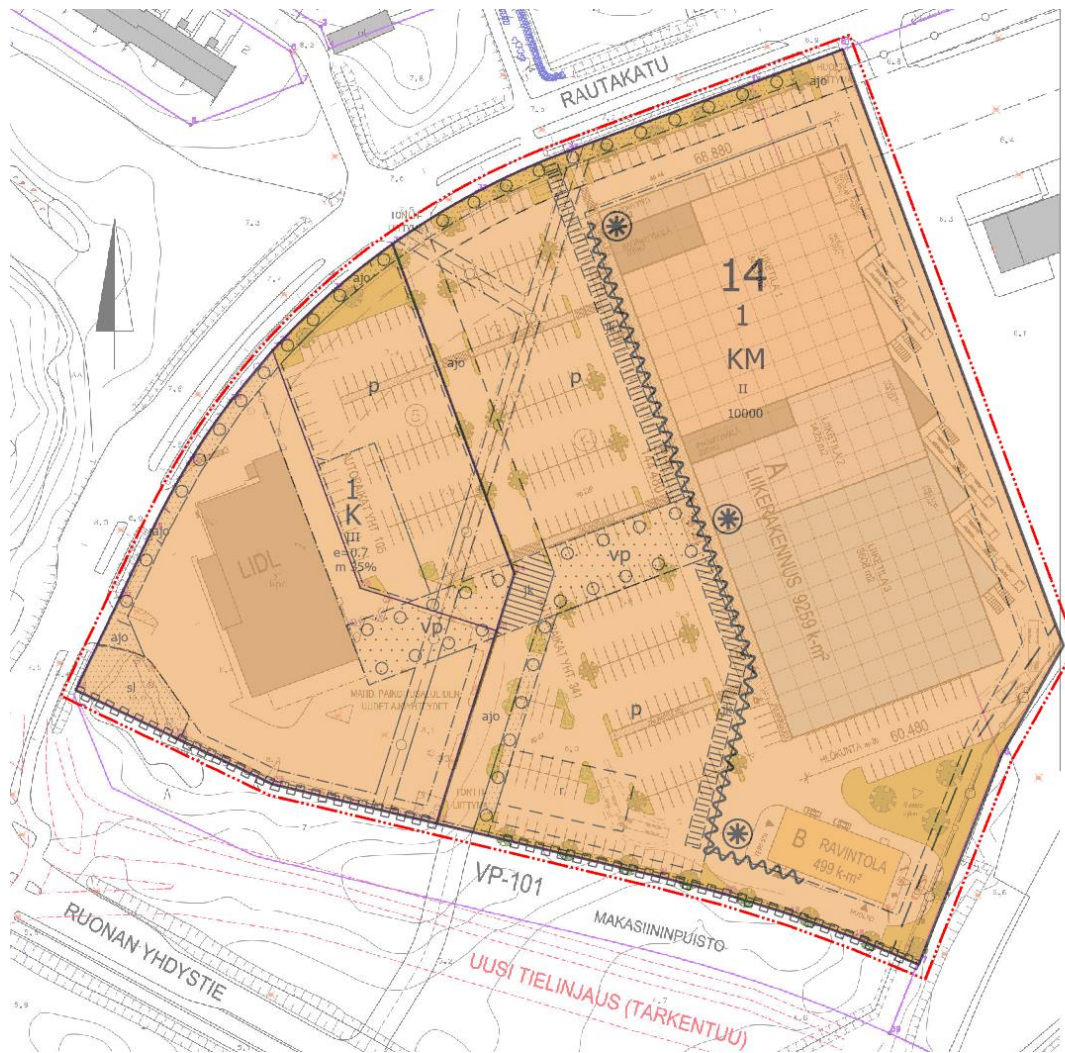
Kaavamuutoksen yleismääräykset, kuten korttelialueen poikki suunnitellun viherpiha-alueen määrittäminen tulevat koskemaan myös Lidl:n tonttia ja Aurinkotien Auton tonttia.

Liikekorttelissa rakentamista ohjataan tonttikohtaisilla asemakaavamääräyksillä koskien rakennusalan sijaintia, pysäköintipaikkojen mitoitusta, liikerakennusten piha-alueiden toiminnallista ja kaupunkikuvallista jäsentämistä sekä huilavesien käsittelyä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa 1 (KM)-alueella 1 ap / 30 k-m² ja korttelissa 1 (K)-alueella liiketiloille 1 ap / 30 k-m² ja toimistotiloille 1 ap / 50 km². Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / 25 k-m².

4.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uuden liikerakennuksen toteuttaminen KM-alueella on tarkoitus käynnistää asemakaavan vahvistuttua.



Kuva 10. Yhdistetty kaavaluonnos 10.11.2023 ja hakijan alustava suunnitelma 19.10.2023 (A1-arkkitehdit).

4.6.1 Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta (KM) tontille 13 alueelle on osoitettu 10 000 k-m². Kaava mahdollistaa rakennettavaksi kahteen kerrokseen, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen, mikä on todennäköinen toteutusvaihtoehto.

Tontilla 6 (K)-alueelle on rakennusoikeutta osoitettu tehokkuuslukumerkinnällä $e=0.7$ 3600 k-m², josta myymälän alaa voi olla 35 %.

Lidl Oy:n korttelialueelle (K) on tehty joitakin kaavateknisiä tarkistuksia. Lidl:n tontin rakennusoikeus ($e=0.7$) 6700 k-m², josta myymälän alaa voi olla 35 %, säilyy samana. Kaavamääräyksiin muilta osin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia. Kaavamuutoksen yleismääräykset tulevat koskemaan myös Lidl:n tonttia.



4.6.2 Kaavaluonnoksen määräykset

(K) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, (KM) Liikerakennusten kortteli-alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Kaavan yleismääräyksissä on edellytetty alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavan lähiympäristösuunnitelmaa, liikerakennusten korttelialueiden yhteistä käyttösuunnitelmaa ja yhteistä viherpihasuunnitelmaa.

(KM)-korttelialueella on merkintä: Alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävä julkisivu ja kaupunkikuvan erityinen korostuskohta.

Liikekorttelien alueella on merkintä: Viherpiha, joka tulee suunnitella kaupunkimaisena ja mahdollisena korttelialueiden yhteiskäyttöalueena. Alueelle voi sijoittaa kahvila/ravintolarakennuksen ja torimyyntiä varten kevyitä rakenteita piha-aluetta elävöittämään.

Myös hulevesien käsittelystä, pysäköintipaikoista, ulkovarastoinnista sekä energia ja ilmanvaihdon järjestämisestä on yleismääräykset.

KM-alueen rakennusalan itäpuolinen rajaus saattaa muuttua hulevesiratkaisun selvityksessä.

KM-alueella rakennusala on merkitty siten, että huomattavan pitkän rakennusmassan osa on mahdollista kääntää Ruonan yhdystien puolella kohtisuoraan sisääntuloon nähden. Tällöin sen avulla on mahdollista muodostaa pihatilaa ja suojaista jalankulkuympäristöä tuulivaikutusta vähentäen.

Ravintola- ja kahvilatoimintaa on kaavaluonnoksen mukaan mahdollista sijoittaa vaihtoehtoisesti viherpihan ja Ruonan yhdystien puoleisen sisääntulon yhteyteen näkyvälle paikalle.

Kaavamääräykset tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa.

4.6.3 Luonnonsuojelu

Kehätien eritasoliittymän asemakaavamutoksessa Ruonan yhdystien koillispuolelle EV-alueelle on osoitettu luonnonsuojelumerkintä. sl-merkintä liittyy saumattomasti vastaavaan Lidl:n tontin nykyiseen merkinnän alueeseen. Alueella ei ole muita luonnonsuojelukohteita.

4.6.4 Palvelut

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

Alueen kaupan palvelut lisääntyvät asemakaavanmuutoksen myötä. Lähialueen virkistyspalvelut säilyvät kaavan toteutuessa.



Joukkoliikennepalvelut säilyvät edelleen tärkeimmän Aurinkotien joukkoliikennekäytävän läheisyydessä hyvin saavutettavissa.

Luonnoksesta ehdotukseksi

Asemakaavan valmistelua on jatkettu valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen, muun palautteen ja kaupan toimijoiden esitysten pohjalta. Asemakaavaehdotus on päivätty 1.3.2024.

Oleellisia kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia ovat:

- Korttelin 1 itäosan teollisuustontin alue on liitetty asemakaava-alueeseen. Tontin lounaisosassa on rajausta muutettu siten, että Ruonan yhdystiehen rajautuvan tontin osa on muodostettu suojaviheralueena (EV) hulevesien viivytysalueeksi ja osa on liitetty liiketonttiin pysäköintialueeksi. Itse korttelin käyttötarkoitusta ei muuteta. Teollisuustontin kaava säilyy pääosin ennallaan 2.1.2024 lainvoimaiseksi tulleen kaavan mukaisena. Tontin uusi rajausta muuttaa teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3), pienentäen tonttia ja rakennusoikeutta ($e=0,70$) vähäisesti. Tontin sisään rakentamattomaksi jätetty kallioalue rajataan merkinnällä ympäristö säilytettävä (/s). Tontin keskiosassa olevan kaupungin hulevesiputken tuleva mahdollinen siirtäminen aiheuttaa hulevesivaroituksen tontin länsirajalle.
- Osat Rautakadun ja Ruonan yhdystien katualuetta on otettu kaavaan mukaan.
- (KM-2) - kaavamääräys on tarkennettu muotoon:
 - Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön päivittäistavara-, käyttötavara- ja tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa ei tule (KM-2) -alueelle sijoittaa.*
- Kaavaluonnoksessa (KM-2) - liikerakennuksen rakennusalan kääntyvä eteläosa on muutettu yhtenäiseksi suorakaiteen muotoiseksi rakennusosalaksi.

- (KM-2) - kaavamääräys on tarkennettu muotoon:

Suunnittelualueen rakennuskokonaisuuden tulee ilmentää korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista muodostaen Karvetin kaupungin osaan viihtyisää asointi- ja liikkumisympäristöä.

Alueelle on laadittava lähiympäristösuunnitelma, josta käy ilmi alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävien elementtien ja julkisivujen kuvaus sekä kaupunkikuvan erityiset korostuskohdat.

Pitkä, yhtenäinen julkisivu tulee jäsentää rakennusosien, materiaalien ja värien vaihtumisella. Pääasiallista materiaalia saa olla 70 % julkisivun alasta. Julkisivujen jäsentäminen eri materiaaleilla kuvataan ja esitetään mainoksineen. Lisäksi toteutetaan kaupunkikuvan korostuskohtiin julkisivun rakenteeseen integroitu taideseinä joko pysyvänä tai



vaihtuvana. Se muodostaa osan seinäpintaa suurikokoisina taideaiheina tai pienimittakaavaisina, täydentävinä kuvina.

Lisäksi pääsisäänkäyntien julkisivuun tulee muodostaa jalankulkijoille sääsuojaa. Suojaa voidaan muodostaa ulostyöntyvällä katteella tai julkisivun sisäänvedolla.

Lähiympäristösuunnitelmassa esitetään sisääntulomaiseman muodostuminen, rakennusten ja ulkotilojen värisuunnitelma sekä rakennuksen ja ulkotilojen valaistussuunnitelma.

- Uudella kaupan suuryksikön liikerakennuksen (KM-2) -tontilla itärajan hulevesireitin varausta on laajennettu ja se ohjataan kohti (EV)-aluetta.
- Pikaruokaravintolan sijaintia on siirretty länteen lähemmäs suuntaisliittymän paikkaa ja sille on merkitty erillinen rakennusala. Tarkoituksena on rajata laajaa, yhtenäistä piha-aluetta.
- Jalankulku- ja pyöräliikenteen sisääntuloa liiketonteille Ruonan yhdystieltä on pyritty hajauttamaan kahteen eri paikkaan.
- Kaupunginosien 11. ja 14. rajan sijaintia on tarkistettu Ruonan yhdystien katualueen kohdalla.
- Uudella liike- ja toimistorakennusten (K)-alueella, Aurinkotien Auton toiminta jatkuu nykyisellä paikalla.
- Korttelin länsiosan nykyisellä liike- ja toimistorakennusten (K)-alueella on mahdollistettu ohjeellinen jalankulkureitti Rautakadun suuntaan rakennuksen itäpuolella.
- Hulevesien, pima-maiden ja suojeltavien luontokohteiden merkintöjä ja määryksiä on tarkennettu ELY:n lausunnon mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOSEHDOTUS

Ruonan yhdystien sijainti yhdyskunnan rakenteessa sekä E18:n ja liittymäalueen kehittyminen mahdollistavat alueen kaupallisen kehittämisen kestäväällä tavalla. Asiakkaiden ja kaupan näkökulmasta lähemmäs sijaitsevat palvelut synnyttävät kiinnostavan ja arkea sujuvoittavan kokonaisuuden, jolloin yksiköiden välillä tapahtuva liikkuminen on helppoa.

Ydinkeskustan ulkopuolella Ruonan yhdystien varsi muodostaa selkeästi parhaimman arjen asiointialueen, johon kaupan kehittäminen tulisi keskustan ohella kohdentaa. Naantalin keskustan ohella Ruonan yhdystien ympäristö onkin muodostumassa päivittäistavarakaupan keskeisimmäksi kehitysalueeksi.

Kaava-alueeseen on otettu mukaan myös osat katualuetta Ruonan yhdystien ja Rautakadun katualueilta. Ruonan yhdystie siirtyy Karvetin alueella sivuttaisuunnassa nykyisen suojaviheralueen (EV-3) paikalle pääosin katualueena. Katualue ei ulotu Rautakadun puoleisessa päässä sijaitsevaan hakamaakumpareeseen (arvokas luontotyyppikohde), jolla elää luonnonsuojelulla suojeltu linnunhernetikkukoi. Kohde on merkitty luo-merkinnällä: Alueen osa, jolla sijaitsee



luonnonsuojelulain mukainen suojelualue tai -kohde. Suojelualue jatkuu viereisellä liiketontilla muodostaen yhdessä suojelualueen.

5.1.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos sijoittuu pääosin 14. kaupunginosan kortteliin1. Korttelin länsiosaan muodostuu kahden uuden liiketontin (KM-2) ja (K) sekä nykyisen liiketontin (K) yhteinen kaupan ja palveluliiketoiminnan alue. Ne yhdistetään yhteisellä viherpiha-alueella toisiinsa.

Ajoneuvoliikenne alueelle ohjataan Rautakadulta ja Ruonan yhdystieltä. E 18 ja Ruonan eritasoliittymän toteutuksen ajankohta vaikuttaa asiakasliikenteen ohjaamiseen.

Jalankulku- ja pyöräliikenne yhdistää korttelin Karvetin keskustaan ja ohjautuu tontin sisäisenä reittinä jatkuen pohjoiseen Rautakadun ylittäen. Tavoitetilanteessa, jolloin eritasoliittymä on jo toteutunut jalankulku- ja pyöräilyreitti ohjautuu kaupan alueelle myös Ruonan yhdystien katualueelta.

Ruonan yhdystien varrelle alueen itäpuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV), joka on tarkoitettu hulevesien viivytyalueeksi.

5.1.2 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Selostuksen liite 1). Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 15,4 hehtaaria.

Alueesta on

- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) noin 1,06 hehtaaria
- liikerakennusten suuryksiköiden korttelialuetta (KM-2) 3,02 hehtaaria (noin x %) Yhteensä K ja KM2-alueet 4,07 ha (26,5%)
- teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3) 9,11 hehtaaria (noin 59,2 %)
- katuja 1,9 hehtaaria (noin 12,2 %)
- suojaviheraluetta (EV) noin 0,32 hehtaaria (noin 2,1 %)

Alueelle ei ole osoitettu asumista.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 81180k-m², josta

- liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (K) 7400 k-m²
- liikerakennusten suuryksiköiden korttelialueelle (KM-2) 10 000 k-m²
- teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY-3) 63780 k-m².

Rakennusoikeutta KM-korttelialueen liiketontille on osoitettu 10 000 k-m². Kaavaehdotus sallii rakennettavaksi kaksi kerrosta, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen.

K-korttelialueen liike- ja toimistorakennusten tonteille rakennusoikeutta on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuudella $e=0.7$.



Lidl Oy:n korttelialueelle (K) on tehty joitakin kaavateknisiä tarkistuksia. Lidl:n tontin rakennusoikeuteen tai kaavamääräyksiin muilta osin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa 1 (KM-2)-alueella päivittäistavarakaupan osalla 1 ap / 30 k-m² ja muun liiketilan osalla 1 ap / 50 km². Korttelissa 1 (K)-alueella liiketiloille 1 ap / 30 k-m² ja toimistotiloille 1 ap / 50 km². Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / 100 k-m².

5.1.3 Palvelut

Kaava-alueen läheisyydessä Karvetin kaupunginosassa on asukkaiden palveluja kaksi päiväkotia, ala-asteen koulu, vapaa-ajan palveluja tarjoava monitoimitalo ja Karvetin urheilukenttä. Kaupallisia palveluita alueella on Ruonan yhdistysten varrella.

Kaava-alueella on kaupan päivittäistavaraliike ja autonhuoltopalveluja tarjoava liike.

Karvetin alueen läpi kulkee yksi kaupungin pääkokoojakaduista sisääntuloväylänä E 18-suunnasta. Alue sijoittuu kaupungin tärkeimmän joukkoliikennekäytävän, Aurinkotien läheisyyteen. Alueen tavoitetilanteessa Ruonan yhdistysten varteen on varattu mahdollisuus joukkoliikenteen palvelujen kehittymiselle.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamutoksen toteutuessa alueen kaupunkirakenne tiivistyy ja asuntoalueiden kaupalliset palvelut lisääntyvät ja niiden saavutettavuus helpottuu ajoneuvoliikenteen osalta eritasoliittymän toteutuessa sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyksien parantuessa.

Ruonan eritasoliittymä kaupungin sisääntulomaisemana edellyttää toteutuksen korkeatasoista rakennus- ja viherympäristösuunnittelua.

Teollisuusympäristön muuntuminen kaupan ympäristöksi tarkoittaa koko alueen toimintojen ja identiteetin muuttumista. Kaupan ympäristöjen yleistä samanlaistumisen uhkaa torjutaan kaavamääräyksin. Kaavamutoksen toteuttamisessa ympäristön laatua ohjaavat kaavamääräykset edellyttävät alueen visuaaliseen ilmeeseen panostamista esimerkiksi ympäristösuunnittelun ja taiteen keinoin.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on osoitettu uuden vähittäiskaupan suuryksikön liiketontin korttelialue (KM-2) ja kaksi liiketontin ja toimistorakennusten (K) korttelialuetta. Kaava-alueeseen on liitetty myös teollisuusrakennusten korttelialue (TY-3).

Tonteille on osoitettu istutettavia alueita ja alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää /s sekä alueita, jotka tulee säilyttää luonnonmukaisina -luo.

Kaava-alueen merkintöjä korttelialueilla ovat lisäksi:



- ravintolan rakennusala (r)
- alueen osa, jolle saa sijoittaa mainostornin/-pylonin
- ajoyhteys, ajoneuvoliittymä, ajoneuvoliittymäkielto, huoltoliikenne
- jalankululle varattuja alueita
- sekä arkadilla varustettu jalankulkualue
- aluevarauksia johdoille ja hulevesille.

Alueille on annettu määräykset rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Liikekortteleita koskevat yleismääräykset

Liikekortteleissa rakentamista ohjataan tonttikohtaisilla asemakaavamääräyksillä koskien rakennusalan sijaintia, pysäköintipaikkojen sijoitusta, liikerakennusten piha-alueiden toiminnallista ja kaupunkikuvallista jäsentämistä sekä hulevesien käsittelyä. Asemaakaavassa annetaan rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin liittyviä määräyksiä sekä energiaa ja ilmanvaihtoa koskevia sekä ulkovarastointia koskevia määräyksiä.

Kaavamuutoksen yleismääräykset, kuten korttelialueen poikki suunnitellun viherpiha-alueen määrittäminen tulevat koskemaan myös Lidl:n tonttia ja Aurinkotien Auton tonttia.

YMPÄRISTÖN LAATU JA KAUPUNKIKUVA / LÄHIYMPÄRISTÖSUUNNITELMA

Suunnittelualan rakennuskokonaisuuden tulee ilmentää korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista muodostaen Karvetin kaupunginosaan viihtyisää asiointi- ja liikkumisympäristöä.

Alueelle on laadittava lähiympäristösuunnitelma, josta käy ilmi alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävien elementtien ja julkisivujen kuvaus sekä kaupunkikuvan erityiset korostuskohdat.

Pitkä, yhtenäinen julkisivu tulee jäsentää rakennusosien, materiaalien ja värien vaihtumisella. Pääasiallista materiaalia saa olla 70 % julkisivu alasta. Julkisivujen jäsentyminen eri materiaaleilla kuvataan ja esitetään mainoksineen.

Uuden liikerakennuksen yhtenäisen massoitellun porrastamiseksi toteutetaan kaupunkikuvan korostuskohtiin julkisivun rakentamiseen integroitu taideseinä. Se muodostaa osan seinäpintaa suuri- ja pienimittakaavaisina, täydentävinä kuvina. Taideseinä voi olla luonteeltaan pysyvä tai vaihtuva.

Liikerakennuksen pääsisäänkäyntien julkisivuun tulee muodostaa jalankulkijoille sääsuojaa. Suojaa voidaan muodostaa ulostyöntyvällä kateella tai julkisivun sisäänvedolla.

Lähiympäristösuunnitelmassa esitetään sisääntulomaiseman muodostuminen, rakennusten ja ulkotilojen värisuunnitelma sekä rakennuksen ja ulkotilojen valaistussuunnitelma.



Julkisivujen jäsentyminen eri materiaaleilla kuvataan ja esitetään mainoksineen.

Lähiympäristösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

PIHASUUNNITTELU/ LIIKETONTTIENTEN KORTTELIALUEIDEN YHTEINEN KÄYTTÖSUUNNITELMA

Liiketonttien korttelialueille tulee laatia yhteinen piha-alueiden käyttösuunnitelma, josta käy ilmi korttelin sisäiset yhteydet ja yhteydet ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjauviksi. Jalka- ja pyöräväylät on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Polkupyörille sekä liikuntaesteisille tulee osoittaa erilliset pysäköintialueet lähelle liikkeiden sisäänkäyntejä.

Käyttösuunnitelmassa esitetään ulkomyyntipaikat ja jätepiest. Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin ja autonomisesti liikkuvien jakeluvälineiden latauspisteisiin.

Korttelialueen yhteinen käyttösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

VIHERPIHA

Alueen osa, joka tulee suunnitella kaupunkimaisena ja mahdollisena korttelialueiden yhteiskäyttöalueena. Alue tulee toteuttaa luonteeltaan puistomaisena tilana, joka on tarkoitettu oleskeluun ja kevyen liikenteen käyttöön.

Alueelle voi sijoittaa kahvila/ravintolarakennuksen ja torimyyntiä varten kevyitä rakenteita piha-alueella elävöittämään. Aluetta ei saa päällystää läpäisemättömällä materiaalilla. Alue tulee jäsentää kivimateriaaleilla sekä viheraiheilla.

Kaavamääräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Korttelialueiden mitoitus on esitetty selostuksen liitteessä 1.

Liikenne- ja katualueet

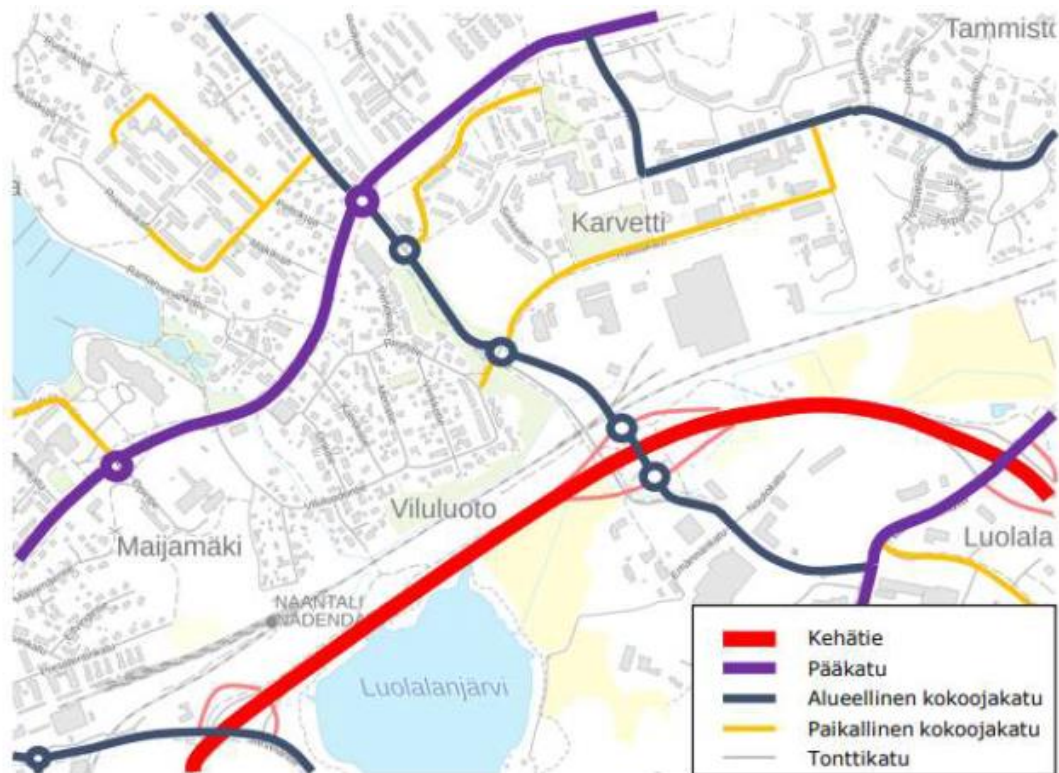
Kaavaluonnoksen yhteydessä laadittiin myös laajempaa tarkastelualuetta koskevat liikenteen, kunnallistekniikan ja hulevesien yleissuunnitelmat. Suunnitelmat ovat kehittyneet ja tarkentuneet kaavaehdotuksen valmistelussa. (AFRY 2024). Selostuksen liite 9.

Ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen järjestelyt tehdään sijoittamalla Rautakadun ja Ruonan yhdystien liittymään kiertoliittymä. Luonnosvaiheessa on tutkittu myös suoran yksisuuntaisliittymän mahdollisuutta Ruonan yhdystieltä liiketonteille.

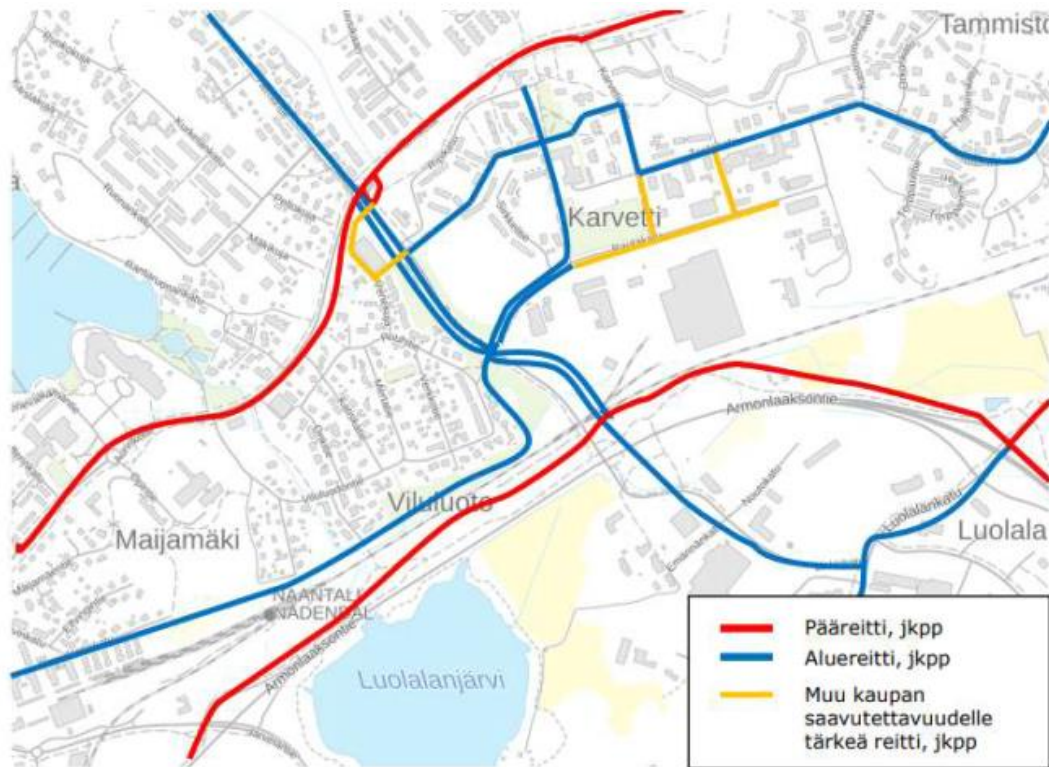
Ajoneuvoliikenne alueelle ohjataan Rautakadulta ja Ruonan yhdystieltä. E 18 ja Ruonan eritasoliittymän toteutuksen ajankohta vaikuttaa liiketonttien asiakasliikenteen ohjaamiseen.

Jalankulku ja pyöräliikenne yhdistää korttelin toiminnot Karvetin keskustaan ja ohjautuu (KM)-tontin sisäisenä reittinä edelleen pohjoiseen Rautakadun ylitäten. Tavoitetilanteessa, jolloin eritasoliittymä on jo toteutunut, jalankulku- ja pyöräilyreitti ohjautuu kaupan alueelle myös Ruonan yhdystien katualueelta.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu liikennekaaviokuvat ajoneuvoliikenteelle sekä jalankululle ja pyöräliikenteelle kehätien toteutumisen jälkeisessä tilanteessa.



Kuva 11. Ajoneuvoliikenteen liikennekaavio kehätien toteutumisen jälkeisessä tilanteessa



Kuva 12. Jalankulun ja pyöräilyn liikennekaavio kehätien toteutumisen jälkeisessä tilanteessa

Ruonan yhdistie

Ruonan yhdistien yleissuunnittelun lähtökohtana on ollut aiemmin valmistunut katusuunnitelma (Ramboll). Ruonan yhdistien molemmin puolin on 3,75 metriä leveät yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet aiemmin valmistuneen katusuunnitelman mukaisesti.

Ruonan yhdistieltä on tavoitetilanteessa esitetty uudet jalankulku- ja pyöräyhteydet uudelle liikekiinteistölle ja mahdollisesti nykyiselle kaupan tontille. Ruonan yhdistien varteen on esitetty linja-autopysäkkipari kiertoliittymän yhteyteen kehätien toteuttamisen jälkeisessä tavoitetilanteessa.

Rautakatu ja kiertoliittymä

Rautakadun kiertoliittymän yleissuunnittelun lähtökohtana on aiemmin valmistunut katusuunnitelma (Ramboll). Siinä esitetyn kiertoliittymän tulee toimia sekä nykytilanteessa että tavoitetilanteessa, jossa Kehätien eritasoliittymä on toteutettu.

Rautakadulle on suunniteltu yhdistetyt jalankulku- ja pyöräväylät kadun molemmin puolin. Rautakadun länsiosalle on suunniteltu uusi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie välille Ruonan yhdistie – Myllypellonpolku. Yhdistettyjen jalankulku- ja pyöräväylien leveys on 3,5 metriä tavoitetilanteen mukaisesti. Rautakadun ajoradan leveydeksi on esitetty 7 metriä.

Tonttiliittymiin on esitetty ylijatketut jalkakäytävät ja pyörätiet ajonopeuksien hillitsemiseksi sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden paranta-



miseksi. Rautakadulle on esitetty uusi suojatiesaareke Myllypellonpolun kohdalle. Suojatiesaareke parantaa liikenneturvallisuutta hidastamalla ajonopeuksia saarekkeen kohdalla sekä lyhentämällä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylitysmatkaa.

Suuntaisliittymä liikekiinteistöille sekä jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Liikenteen toimivuustarkastelun (AFRY 14.9.2023) mukaan kaupan asiakasmäärän lisääntyminen vaikuttaa alueen liikenteen sujuvuuteen. Kaavaluonnoksen mukainen maankäytön kehittäminen lisää liikennemääriä huomattavasti Ruonan yhdystiellä etenkin Rautakadun ja kehätien välillä, mikä vaikuttaa liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Tämän vuoksi on tarkasteltu mahdollisuutta suoran liittymän järjestämiseksi Ruonan yhdystieltä tulevien liiketonttien käyttöön. Suuntaisliittymän linjaukseen vaikuttavat nykyinen liittymäinen Ruonan yhdystieltä sekä tavoitetilanteessa liittymäinen uuteen Ruonan yhdystiehen.

Suuntaisliittymä Ruonan yhdystieltä kaupan alueelle on suunniteltu siten, että ratkaisu toimii sekä nykytilanteessa että tavoitetilanteessa, jossa Kehätien eritasoliittymä on toteutettu. Suuntaisliittymä on yksisuuntainen.

Tavoitetilanteessa jalankulku ja pyöräliikenne liittyvät liiketonteille myös Ruonan yhdystien kautta.

Turun kehätien tiesuunnitelman toteutuessa (tavoitetilanne) Ruonan yhdystien linjaus ja tasaus tulevat muuttumaan nykyisestä. Tavoitetilanteessa Ruonan yhdystie ylittää Turun kehätien ja Naantali-Raisio-radan sillalla. Samalla Ruonan eritasoliittymä korvaa nykyisen tasoliittymän.

Suunnittelussa on arvioitu linjausta ja tasausta jkpp:lle. Yksi tärkeimmistä linjaukseen vaikuttavista tekijöistä on Ruonan yhdystien tasauksesta johtuva luiska. Tien korkein kohta tulee sijaitsemaan n. 8 metriä nykyistä maastoa korkeammalla, joten luiska tulee ulottumaan laajalle alueelle.

Tavoitetilanteessa suuntaisliittymän kanssa risteävälle Ruonan yhdystien suuntaiselle yhdistetylle jalkakäytävälle ja pyörätielle on esitetty korotettu pyöräilijäntienylityspaikka ajonopeuksien hillitsemiseksi.

Suojaviheralueet

Ruonan yhdystien Rautakadun puoleiseen katualueeseen rajautuen sijoittuu suojaviheralue (EV-3), jonka hakamaakumpareella (arvokas luontotyyppikohde) elää luonnonsuojelulla suojeltu linnunhernetikkukoi. Kohde on merkitty luo-merkinnällä: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelun mukainen suojelualue tai -kohde, jatkuu viereisellä liiketontilla muodostaen suojelualueen.

Ruonan yhdystien varrelle alueen itäpuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV), joka on tarkoitettu hulevesien viivytyksalueeksi. Alueelle toteutetaan huleveden imeyttämistä varten uoma, joka kuivina aikoina on puomainen, reunoiltaan kivetty ja runsassateisina aikoina uoma kattaa laajemman alueen. Alue Istutuksineen muodostaa osan kaupungin sisääntuloalueen näkymää. Huolto- ja liikenne (EV)-alueelle kulkee liiketontin kautta. Suojaviheralue siirtyy kaupungin hallintaan.



5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa, 4.10.2018 lainvoiman saaneessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupallinen mitoitus on enintään 6000 k-m².

Muu suunnittelualue on nykyisessä yleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi, joten hanke ei ole yleiskaavan mukainen. Kaavatyössä tehdään siksi myös yleiskaavallista tarkastelua selvityksin.

Selvityksissä on tarkasteltu suunnittelualueen sijoittumista yhdyskuntarakenteessa ja sen saavutettavuutta sekä seudullista merkitystä. Samoin on tutkittu vaikutukset keskustan kaupallisiin palveluihin ja tasapainoiseen palveluverkoon.

Suhde maakuntakaavoitukseen / Suhde yleiskaavoitukseen

Manner-Naantalin osayleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksikön yläraja on maa-kuntakaavan mukaisesti 6 000 k-m². Hankeen pinta-alan ollessa noin 8 000–10 000 k-m² ylittää hanke selkeästi nykyisissä kaavoissa olevan mitoituksen.

Maakunta- ja yleiskaavan mitoitusta voidaan arvioida hankekohtaisesti erillisellä selvityksellä. Tällöin keskeinen kysymys on, arvioidaanko hankkeella olevan seudullisia vaikutuksia tai vaikuttaako se muutoin MRL:ssä esitettyihin keskeisiin teemoihin liittyen kaupan saavutettavuuteen, liikennemääriin ja -tuotukseen sekä keskustojen elinvoimaisuuteen, sekä noudatteleeko se maakuntakaavan tavoitteita.

Laajuudeltaan hankkeen ylitys ei ole sijoittuvat konseptit huomioon ottaen merkittävä, koska päivittäistavarakaupan supermarket-kokoluokan yksiköt tai yksittäiset erikoiskaupan myymälät eivät Turun kaupunkiseudun tyyppisellä markkina-alueella muodosta seudullista asiointialuetta.

Virkistysalueet ja verkostot



Asemakaavalla ei ole virkistysalueiksi varattuja alueita eikä vaikutuksia varsinaisiin virkistysalueisiin. Jalankulku- ja pyöräilyreittien sijainti ja turvallisuus paranevat kaavan toteutuessa.

Karvetin alueen keskellä sijaitseva metsäinen kumpare muuttuu suojaviheralueeksi, joka on säilytettävä luonnonmukaisina (EV-3 /luo) ja sen pinta-ala pienenee. Ratkaisulla on vähäisiä vaikutuksia luonnonympäristöön mutta ei virkistysalueisiin.

Teollisuustontin itäreunassa oleva kalliokumpare on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävänä alueen osana (/s), mikä säilyttää alueen luontaista viherrakennetta.

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva, ympäristötaide

Karvetin teollisuusalueen osan muuttuminen kaupan palveluja tarjoavaksi alueeksi muuttaa rakennettua ympäristöä kaupunkimaiseksi. Kaupungin keskeisen sisääntuloalueen merkityksen kasvaminen ja kehittyminen asuntoalueihin liittyväksi palveluympäristöksi muuttaa näkymiä ja kaupunkikuvaa kaupungin sisääntuloalueella. Kaavamuutoksen edellyttämien kaupunkikuvaa koskevien määräysten kautta on mahdollista saada aikaiseksi laadukas kaupunkiympäristö kaupan palvelujen alueeksi.

Liiketontteja koskevassa yleismääräyksessä edellytetyt tärkeiden julkisivujen taideosuudet voidaan toteuttaa asukkaiden, koululaisten, paikallisten muotoiluun painottuvien oppilaitosten harjoitus- tai kilpailutöinä tai alueellisten muotoiluyhdistysten tuottamina. Työt voivat olla pysyviä tai ajankohtaisina vaihtuvia. Näillä voidaan vaikuttaa alueen identiteetin syntymiseen alueen muuttuessa teollisuusalueesta kaupan alueeksi.

Kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset

Suunnittelualue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta ja aikaisemmissa rakennusvaiheissa muokattua ympäristöä. Alueella ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan

Maisemavaikutukset syntyvät suoraan purettavien rakennusten ja uusien rakennusten toteutumisen myötä. Myös tierakenteiden uusiutuminen vaikuttaa maisemaan. Vaikutukset ilmenevät maiseman avointen tilojen tai näkymien muutoksena. Kehätien ja sen siltojen vaatima tila voimistaa tieympäristön rakennettua luonnetta kauttaaltaan koko suunnittelualueella. Ruonan eritasoliittymän ramppien sijoittuminen muuttaa maisemaa merkittävästi. Suunnittelualueella merkittävimmät haitat maisemaan ja kulttuuriympäristöön syntyvät Ruonan yhteystien liittymästä, jolla on vaikutusta maiseman muuttumisen myötä asuinviihtyvyyteen ja virkistykseen.



5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset

Liikennemäärä Ruonan yhdystien alueella tulee kasvamaan. Liikennemäärien lisääntymiseen vaikuttavat yleiskaavan mukainen tuleva maankäyttö kaupungin pohjois- ja itäosissa sekä Ruonan yhdystien varren maankäytön kehittymisen kaupan palveluiden alueena.

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

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

Ruonan yhdystie on tärkeä yhteysreitti palveluihin ja työpaikoille valtaosalle Manner-Naantalin asukkaista ja sen merkitys on tiivistyvän maankäytön myötä kasvamassa. Vilkas liikenne Armonlaaksontiellä tekee nykyisestä Ruonan elin-ns. Emäntäkoulun liittymästä hyvin vaikeasti liikennöitävään ja liikenneturvallisuukseltaan puutteellisen. Ruonantien liittymän muutokset parantavat liittymän liikenneturvallisuutta. Ruonan liittymän toteuttaminen eritasossa parantaa tärkeän yhteysreitit ja sitä kautta taajamaliikenteen toimintaedellytyksiä sekä Naantalin keskustaa tukevien asunto-, työpaikka- ja palvelualueiden saavutettavuutta. Ruonan yhdystien varteen sijoittuvien kaupallisten palveluiden alueiden saavutettavuus ja logistinen kilpailukyky paranevat, koska päätieyhteys parannetaan sujuvammaksi ja nopeammaksi.

Ruonan yhdystien ja E18-tien liittymän toteuttaminen eritasossa parantaa erityisesti kevyen liikenteen turvallisuutta. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat liikenteen sujuvuuden ja kevyenliikenteen pysäkkiyhteyksien paronemisen seurauksena. Rakennusvaiheella on vaikutuksia liikenteen suuntautumiseen.

Naantalissa nykytilanteessa heikoksi koettu liikenneturvallisuus ja liikenteen sujuvuus sekä kevyen liikenteen turvallisuus paranevat. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat.

Liikenteen sujuvuus

Liikennevaikutukset kohdistuvat pääasiassa E18:n uudistuvalla Ruonan eritasoliittymän alueelle sekä Ruonan yhdystien varteen. E18:n liittymäjärjestelyjen suunnittelussa sekä Ruonan yhdystien liikennesuunnittelussa voidaan huomioida kaupan liikennetarve, mutta alueen paraneva liikenneverkoston kapasiteetti ja liikenteen sujuvuus mahdollistaa hyvin kaupan toimintojen sijoittumisen. Liikenteen sujuvuuden ja toisaalta kaupan palveluiden kannattavuuden näkökulmasta liittyminen piha-alueelle, kohteen näkyvyys sekä liikennejärjestelyjen sujuvuus ovat ensiarvoisen tärkeässä asemassa.



Kulikutapaosuudet liikennetuotos

Hankkeella ei ole suurta vaikutusta eri liikennemuotojen väliseen jakaumaan. Autoa käyttävistä asiakkaista merkittävä osa on heitä, jotka muutenkin käyttävät Kehä-tietä (E18) sekä Ruonan yhdystietä. Hanke sijoittuu osaksi tiivistä yhdyskuntarakennetta palveluverkkoa täydentäen, mikä mahdollistaa nykyistä paremmin asiointiin esim. polkupyörällä ja jalan.

Palveluverkon täydentyessä myös asiointimatkoista syntyvä liikennetuotos lyhenee. Entistä suurempi osuus asioinneista tehdään kotikunnassa ja lähellä kotia. Keskimääräinen suomalainen kotitalous asioi päivittäistavarakaupassa yli 4 kertaa viikossa, minkä vuoksi päivittäistavarakaupan verkoston tiheydellä on merkittävä vaikutus asiointimatkojen liikennesuoritteeseen vuositasolla. Hankkeen voidaan nähdä edistävän tätä tavoitetta.

Kestävä liikkuminen

Kävelyn ja pyöräilyn osuus asiakasvirroista varmistetaan parhaiten seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Mikrotason saavutettavuus ja esteettömyys Ruonan yhdystieltä sekä läheisiltä asuinalueilta kaupan ovelle ratkaisee kestävien liikennemuotojen suosion.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on osin teollisuusaluetta osin kaupan aluetta. Yksittäisiä suojelualueita on merkitty suojeltaviksi

Rautakadun ja Ruonan yhdystien liittymän tuntumassa sijaitsee pieni kallioinen mäenkumpare (havupuuhaka), jossa elää erittäin uhanalainen ja erityisesti suojeltava linnunhernetikkukoi (sl).

Alue säilyy suojaviheralueena, jotka on säilytettävä luonnonmukaisina (EV-3 luo) ja sen pinta-ala pienenee. Ratkaisulla on vähäisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Liiketontin alueelle jatkuva kumpare merkintöineen säilyy ennallaan.

Kaavaan ehdotusvaiheessa liitetyn teollisuustontin itäreunassa oleva kallio-kumpare on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävänä alueen osana (/s), mikä säilyttää alueen luontaista viherrakennetta.

5.4.5 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten arvioinnissa kaavaratkaisun merkittävin myönteinen vaikutus syntyy yhdyskuntarakenteen eheytyemisestä ja kaupungin eri osien kytkeytymisen parantumisesta. Ratkaisu mahdollistaa eri liikkumismuotojen sujuvuuden ja siten toimintaedellytysten parantamisen. Samalla palveluiden ja elinkeinonharjoittamisen edellytykset paranevat yhdyskuntarakenteellisesti kestäville alueilla.

Kielteisimmät vaikutukset syntyvät rakentamisesta syntyvistä kasvihuonekaasupäästöistä. Olevien teollisuusrakennusten purkaminen ja uusien liikerakennusten rakentaminen ovat alueen uusiutumisen merkittävä ilmastovaikutusten tuottaja.



Uudet rakennettavat alueet sijoittuvat pääasiassa jo rakennetuille alueille. Kaavassa edellytetään istuttamaan alueelle puita suojaviheralueelle ja liiketonteille jäsentämään pysäköintialueita. Puilla, katettavilla kulkureiteillä ja sääsuojakatoksilla on myös viilentävä merkitys. Tonteilla edellytetään säilyttämään puustoa mahdollisuuksien mukaan erityisesti suojelualueilla. Kaavaratkaisu parantaa rakennettujen alueiden tilannetta.

Rakentamisella on kielteisiä vaikutusta myös luontaisten hulevesien imeyttämismahdollisuuksiin, mikä lisää hulevesien hallinnan tarvetta. Hulevesien tarkastelussa on tehty varsinaista kaava-alueetta laajempi hulevesitarkastelu, jossa on selvitetty Karvetin kaupunginosan noin 30 ha:n valuma-alueen hulevesien ohjautumista Kehätien varrella edelleen Luolalan järveen tai Kalevanlahteen. Hulevesireitti kulkee suunnittelualueen kautta ja osa tarvittavaa viivyttämiskapasiteettia sijoittuu kaava-alueen suojaviheralueelle Ruonan yhdystien itäpuolelle.

5.4.6 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aluerakenne

Hankkeen vaikutukset ovat syntyvän kaupan tarjonnan luonteen vuoksi paikallisia (päivittäistavarakauppa ja tilaa vaativaa erikoiskauppaa, halpatavara-kauppaa), eikä hanke vaikuta aluerakenteeseen, jolla tarkoitetaan laajempien alueiden kuten esimerkiksi maakuntien ja maakuntien osien rakennetta.

Hankkeen myötä alueelle sijoittuviin kaupallisiin palveluihin kohdistuu ensisijaisesti naantalilaisten kysyntää, minkä johdosta hanke on paikallinen. Alueen maankäytön kehittyminen ja väestö- ja työpaikkamäärän kehittyminen edesauttaa myös kaupan palveluiden kehittymistä vyöhykkeellä.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti hankealue sijoittuu osaksi Naantalin keskustarakennetta, mutta noin 3 kilometrin etäisyydelle Naantalin ydinkeskustasta. Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman sisäistä rakennetta.

Hankkeella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta, vaan se sijoittuu tiiviisti osaksi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja liikennejärjestelmää.

Kestävän yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueen kehittäminen tukee liikumisen ratkaisujen painottumista joukkoliikenteeseen sekä pyöräilyyn. Hankealue sijoittuu Naantalin keskustan, Turun ja Raision väliin, osaksi yhtenäistä taajama-alueita ja sen kehittämisvyöhykettä. Alue on maankäytön kehittämisen (asuminen, työpaikat, palvelut) kohdealueita koko Turun kaupunkiseudulla ja näin ollen hanke tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Kaavatilanne ja kaupan sääntely

Manner-Naantalin osayleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksikön yläraja on maakuntakaavan mukaisesti 6 000 k-m². Hankkeen pinta-alan ollessa noin 8



000 –10 000 k-m2 ylittää hanke selkeästi nykyisissä kaavoissa olevan mitoituksen.

Maakunta- ja yleiskaavan mitoitusta voidaan arvioida hankekohtaisesti erillisellä selvityksellä. Tällöin keskeinen kysymys on, arvioidaanko hankkeella olevan seudullisia vaikutuksia tai vaikuttaako se muutoin MRL:ssä esitettyihin keskeisiin teemoihin liittyen kaupan saavutettavuuteen, liikennemääriin ja -tuotokseen sekä keskustojen elinvoimaisuuteen, sekä noudatteleeko se maakuntakaavan tavoitteita.

Laajuudeltaan hankkeen ylitys ei ole sijoittuvat konseptit huomioon ottaen merkittävä, koska päivittäistavarakaupan supermarket-kokoluokan yksiköt tai yksittäiset erikoiskaupan myymälät eivät Turun kaupunkiseudun tyyppisellä markkina-alueella muodosta seudullista asiointialuetta.

Säätelyn näkökulmasta on huomioitava hankealueen kehittyminen (uusi hanke, Lidl ja autokauppa). Mikäli hanke muodostaa yhdessä olemassa olevien myymälöiden (Lidl, autokauppa) kanssa toiminnallisesti yhtenäisen alueen, on alueen yhteenlaskettu kaupan kerrosala hanke ja muut laajenemistarpeet huomioiden jopa 13 000 – 15 000 k-m2, mikä puolestaan voidaan tulkita vaikutuksiltaan yhtenäiseksi kaupan alueeksi. Yhtenäisenäkään suuryksikkö-alueena kohteen ei nähdä synnyttävän merkittäviä seudullisia vaikutuksia erityisesti Turun ja Raision merkittävämmän kaupan tarjonnan vuoksi.

Vaikutukset vähittäiskauppaan

Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Uutta päivittäistavarakaupan liikerakentamista on hankkeeseen osoitettu noin 3600 k-m2. Vaikutusalueen (Naantalin kaupunki) liiketilan laskennallinen tilantarpeen kasvu on päivittäistavarakaupan osalta 3 900 k-m2 vuoteen 2040 mennessä. Päivittäistavarakaupan osalta huomioitavaa on lisäksi nykyinen ostovoiman ulosvirtaus ja tarjonnan määrä suhteessa ostovoiman perusteella arvioituun tilantarpeeseen; nykyisin Naantalissa on päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 8 100 k-m2, mutta laskennallinen tilantarve olisi yli 5000 k-m2 suurempi (yht. 13 600 k-m2). Päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan laajentaminen on edellytyksenä, jotta Naantalin palveluverkko pystyy vastaamaan nykyisten ja uusien asukkaiden palvelutarpeisiin. Palveluiden kehittämisen alueena Ruonan yhdystien varsi on luonnollinen nykyisten palveluiden sekä yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa vuoksi. Nyt tarkasteltavan hankkeen lisäksi tulee päivittäistavarakaupan palveluita kehittää Naantalissa myös keskusta-alueella nykyisissä myymälöissä sekä muissa palveluverkkoa täydentävissä kohteissa.

Vaikutukset Naantalin keskustan kehittämiseen



Naantalin keskustan kaupallinen tarjonta perustuu päivittäistavarakaupan super-market-yksiköihin sekä erikoiskaupan pienempiin myymälöihin. Lukumäärällisesti ja kerrosalaan perustuen mitattuna Naantalin keskustan profiili on kuitenkin painottunut voimakkaasti palveluihin (ravintolat ja kahvilat, kauneus-, terveys- ja hyvinvointipalvelut).

Keskustojen rooli on kansallisella ja globaalilla tasolla murroksessa ja tarjonnaltaan suuntautumassa nykyistäkin vahvemmin palveluihin. Erikoiskaupan palveluita ostetaan hyvin erikoistuneista liikkeistä ja toisaalta entistä enemmän verkkokaupasta. Naantalin keskustalla on hyvät lähtökohdat vastata tähän muutokseen; keskusta on idyllinen, tiivis ja viihtyisä, minkä lisäksi kesällä alueelle tulevat matkailijavirrat tuovat lisäostovoimaa keskustan liikkeisiin.

Päivittäistavarakaupan osalta palvelut ovat nykytilanteessa suhteellisen tasaisesti jakautuneet keskustan ja Ruonan yhdystien varrelle. Kehityksen painopiste on kuitenkin suuntautumassa jälkimmäisenä mainittuun ympäristöön mm. K- Supermarket Ukko-Pekan siirtymisen ja laajennuksen myötä. Päivittäistavarakaupassa molemmilla alueilla on selkeä lähivaikutusalueensa, mutta myös asiointialueiden päällekkäisyyttä. Päivittäistavarakaupan osalta Ruonan yhdystien hankkeet yhdessä voisivat vähentää keskustan pt-myyntiä jopa viidesosalla. Huomioitavaa on kuitenkin se, että kompensoivana tekijänä sekä Naantalin että Naantalin keskusta-alueen väestönkasvu tuo uutta ostovoimaa ja näin ollen myös kehittymisen edellytyksiä laajasti Naantalin päivittäistavarakaupan palveluille. Toisekseen, keskustan myymälöiden on mahdollista kehittää ja parantaa palvelutarjontaansa uudessa kilpailutilanteessa ja näin ollen varmistaa, että ne tarjoavat vetovoimaisia asiointipaikkoja myös tulevaisuudessa. Keskustassa lisäksi ostovoimaa kehittävät muut hankkeet kuten mahdollinen junaliikenteen avautuminen aivan marketalueiden tuntumasta, minkä ansiosta mm. liityntäliikenne tuo uudenlaista kehittämisen potentiaalia keskustan myymälöille.

Suunnitteilla olevaan hankkeeseen on päivittäistavarakaupan tarjonnan lisäksi suunniteltu halpatavarakaupan toimintoja sekä tilaa vievää kauppaa. Halpatavara-talossa korostuvat hinta ja tarjonnan laajuus saman katon alta tarjottuna. Halpa-tavaratalo on ennen kaikkea arjen ostopaikka. Käyttäjänäkökulmasta keskustassa sijaitsevat, hyvään palvelutasoon ja erikoistuneeseen tarjontaan perustuvat myymälät vastaavat puolestaan erilaiseen kysyntään. Hankkeeseen sijoittuva erikoiskauppa ei merkittävältä osin kilpaile keskustan tarjonnan kanssa, minkä vuoksi hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia keskustan elinvoimalle tai kehittymisen edellytyksiin.

Vaikutukset kaupalliseen palveluverkkoon paikallisella ja seudullisella tasolla

Päivittäistavarakauppa

Hankkeella on päivittäistavarakaupan verkostoa täydentävä vaikutus. Kilpailu kiristyy ja uusi hanke muuttaa asiointikäyttäytymistä alueella, mutta väestönkasvu niin Naantalin kuin laajemmin koko Turun kaupunkiseudulla synnyttää



lisäostovoimaa ja kysyntää kaupallisille palveluille; lisäostovoima ohjautuu niin nykyisiin myymälöihin kuin uusiin hankkeisiin.

Paikallisella tasolla vaikutus kohdistuu erityisesti vastaavan kokosiin supermarketkonsepteihin, jotka sijaitsevat Naantalin keskustassa. Asukasmäärän ja ostovoiman kasvu sekä hankkeen lähialueella että Naantalin keskustassa tarkoittaa kuitenkin sitä, että myymäläverkkoon kohdistuvat vaikutukset eivät lyhyellä- tai keskipitkällä aikavälillä tarkasteltuna ole merkittäviä.

Seudullisella tasolla hanke ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia päivittäistavara-kaupan verkostoon, sillä päivittäistavaraostokset tehdään tyypillisesti lähellä kotia ja naapurikunnista (Raisio, Turku) löytyy lähtökohtaisesti hypermarket-kokoluokan tarjontaa.

Erikoiskauppa ja palvelut

Erikoiskaupan palvelutarjonta laajenee erityisesti tilaa vievän kaupan toimialalla sekä halpatavarakaupan osalta. Halpatavarakauppa on luonteeltaan paikalliseen tarjontaan vastaavaa, eikä sillä ole seudullisia vaikutuksia. Naantalissa ei puolestaan nykyisellään ole halpatavarakauppaa vastaavia konsepteja, joten tarjonta on uutta. Tietyiltä osin (vaatteet, elektroniikka, kauneudenhoitotuotteet) tarjonta kilpailee erikoistuneempien keskustan myymälöiden kanssa, mutta pääsääntöisesti konseptit ja myymälätyypit vastaavat erilaiseen kysyntään.

Yritysvaikutukset

Kaupan kilpailuasetelma

Uusien kaupan sijaintien osoittaminen lisää kaupan kilpailua, mikä on kuluttajan valintamahdollisuuksien näkökulmasta suositeltavaa. Vaikutusalueen välitömässä läheisyydessä kilpailuasetelma päivittäistavara-kaupan suurimpien toimijoiden välillä on jo nyt suhteellisen tasaväkinen, kun asiaa tarkastellaan sijainnin ja saavutettavuuden näkökulmasta. Uusi tarkasteltava hanke mahdollistaa kilpailun lisääntymisen, eikä keskitä alueen palvelutarjontaa yksittäisen toimijan tai kaupparyhmän käsiin. Hanke synnyttää Ruonan yhdyntien varteen, nykyisellään jo vahvalle ja vahvistuvalle alueelle, potentiaalisen kauppapaikan, mikä puolestaan vahvistaa kilpailuasetelmaa sekä paikallisesti että koko Naantalin mittakaavassa.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen kautta.

Tulot:

- Kaupungin maavuokratulot tulevat huomattavasti kasvamaan teollisuustontin kehittyessä liiketontin (KM-2)-korttelialueeksi.

Menot:



- Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi on arvioitu noin 2,6 miljoonaa euroa.
- Hulevesiratkaisujen rakentamisen kustannuksiin on otettu ennakoidusti huomioon tulevien E 18-hankkeen ratkaisuja.
- Kustannuksia todennäköisesti muodostuu pilaantuneiden maa-ainesten selvittämisestä ja kunnostamisesta (EV)-alueella.

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset asukkaisiin

Suunnittelualueesta iso osa muuttuu teollisuusalueesta kaupan palvelujen alueeksi. Suunnittelualueen osan luonne muuttuu suljetusta teollisuusalueesta arjen aktiiviseksi palvelujen alueeksi. Asukkaiden arjen sujuvuus ja kaupan palvelujen saavutettavuus paranee.

Päivittäistavarakaupan osalta on erittäin tärkeää, että kaupan palvelut sijaitsevat lähellä kotia johtuen palveluiden käytön tiiviistä frekvenssistä; keskimäärin suomalainen talous asioi pt-kaupassa yli 4 kertaa viikossa.

Hanke sujuvoittaa niin alueen nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden arkea.

Laajan valikoiman supermarket vastaa tyypillisesti asukkaiden moninaiisiin päivittäistavaratarpeisiin, mikä parantaa myös koettua saavutettavuutta. Kaiken kaikkiaan hankkeella on päivittäistavarakaupan saavutettavuutta parantava vaikutus, mikä edesauttaa myös alueen asukkaiden asiointeja kestäviin liikku-
misen muotoihin perustuen.

Erikoistavarakaupan osalta hankkeeseen alustavasti sijoittuvat palvelut (halpatavaratalo, tilaa vievä kauppa) täydentävät Naantalin palvelutarjontaa, minkä johdosta ko. palveluita ei tarvitsisi jatkossa hakea vastaavissa määrin naapurikunnista.

Asukkaiden aktivointi

Liiketonnteja koskevassa yleismääräyksessä edellytetyt tärkeiden julkisivujen taideosuudet voidaan toteuttaa asukkaiden, koululaisten, paikallisten muotoiluun painottuvien oppilaitosten harjoitus- tai kilpailutöinä tai alueellisten muotoiluyhdistysten tuottamina. Työt voivat olla pysyviä tai ajankohtaisina vaihtuvia. Näillä voidaan vaikuttaa alueen identiteetin syntymiseen alueen muuttuessa teollisuusalueesta kaupan alueeksi. Ympäristötaiteella voidaan vaikuttaa myös alueella tapahtuvaa ilkivaltaa ja häiriökäyttäytymistä vähentävästi. Asukkaiden osallistaminen oman ympäristönsä muovaamiseen voi vaikuttaa positiivisesti oman asuntoalueen yhteisöllisyyden kokemiseen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Naantali Steel Service Centreltä saadun tiedon mukaan nestekaasusäiliöt on poistettu vuonna 2022, minkä johdosta konsultointivyöhykkeen merkitys poistuu. Päivitetty tieto ei ole ehtinyt Tukesin vuoden 2022 luetteloon.



Kaava-alueella on epäily pilaantuneista maista kyseisen tontin lounaisosassa, josta on poistettu teollisuustontin pistoraitteen ratakiskot ja kaasusäiliöt, joilla on ollut Tukesin määrittelemä konsultointivyöhyke (Nestekaasulaitos, muu konsultointivyöhyke).

Myös autohuoltoliikkeen tontilla on mahdollisten rakennustöiden yhteydessä huomioitava autokorjaamotoiminnan jäljet. Kaavatyössä on tontin aiempi toiminta käyty läpi kaupungin ympäristöpäällikön kanssa.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Ks. Kaavaehdotuskartta Selostuksen liite 12.

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavaan ei sisälly nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavaehdotusta on havainnollistettu visuaalisen mallintamisen avulla ja hankkeen toimijoiden laatimilla asemapiirroksilla, joilla mitoitusta ja toiminnan järjestämistä kaupan alueella on testattu. Havainnekuvat ja asemapiirros luonnokset on laatinut arkkitehdit a1. Selostuksen liite 13.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava ohjaa kortteleiden ja lähialueiden toteutusta. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Ennen rakentamista alueella mahdollisesti olevat saastuneet maa-alueet selvitetään ja kunnostetaan.

Tiesuunnittelun yhteydessä on laadittu Ruonan yhdystien katusuunnitelmat, jotka sisältävät myös Ruonan yhdystien ja Rautakadun risteykseen suunnitellun uuden kiertoliittymän. Sen rakentaminen ajoittuu syksyyn 2025.

Suunnittelualue on E18 Kehätien tiesuunnittelualueen vaikutusalueella. Väyläviraston valmisteleva Kehätien läntisen osuuden tiesuunnitelma on valmistunut 2023, mutta ei ole vielä lainvoimainen.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset seuraavat ja valvovat kaavamääräysten toteutumista ympäristöön liittyvien määräysten osalta.



Naantalin kaupunki

Rautakadun asemakaavan muutos

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

1.3.2024

Ak-380

Kaisa Äijö
Kaupunginarkkitehti

Kirsti Junttila
Arkkitehti SAFA