

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto

Aika 18.03.2024 klo 16:30 - 17:31
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone
Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 12	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 13	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 14	Rautakadun asemakaavan muutosehdotus	5
§ 15	Naantalin yritysalueista teetetyn selvityksen hyväksyminen käyttöön yritystonttien tontinluovutushintojen määrittämiseksi	27
§ 16	Asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportti 2023	29
§ 17	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi	34
§ 18	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.	35
§ 19	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi	36
§ 20	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asunnon rakennuspaikaksi.	37
§ 21	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	38

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Eura Juha	Puheenjohtaja	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Muikkula Janne	Jäsen	
	Outinen Sari	Jäsen	
	Vallavuori Kaisa	Jäsen	
	Santalahti Samuli	Jäsen	
	Maja Pirjo	Varajäsen	
	Lindström Jan	Varajäsen	
	Salokangas Elina	Varajäsen	
	Forsblom Toni	KH:n puheenjohtaja	
	Hörkkö Jari-Antti	KH:n 1. varapuheenjohtaja	
	Aho Kimmo	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Järvinen Turo	Pöytäkirjanpitäjä	
	Äijö Kaisa	Kaupunginarkkitehti	§ 14
	Lindholm Tuomas	Maankäyttöpäällikkö	§ 15-16

Allekirjoitukset

Juha Eura
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

12 - 21

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 25.3.2024

Sari Outinen
pöytäkirjantarkastaja

Samuli Santalahti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
19.03.2024 .

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 12
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 12

Kuntalain 103 §:n mukaan toimielin on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Läsnä oleviksi katsotaan myös toimielimen jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.

Esityslista lähetetään toimielimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 13
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 13

Hallintosäännön 160 §:ssä todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on kokouksessaan 21.8.2023 § 49 päättänyt, että pöytäkirjat tarkastetaan sähköisesti viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina. Pöytäkirjan sähköisestä tarkastamisesta ei makseta luottamustointen ja viranhaltijojen palkkio- ja matkustussäännön mukaista erillistä palkkiota.

Esittelijä

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Sari Outinen ja Samuli Santalahti.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Sari Outinen ja Samuli Santalahti.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Rautakadun asemakaavan muutosehdotus

Tekninen lautakunta 19.6.2023
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 asiointiviyöhykkeenä, 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 raja- ja nykytilanne

Tekninen lautakunta	§ 51	12.03.2024
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 14	18.03.2024

Noin 3,9 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Naantalin keskustasta 1,5 km itään. Kaavoitettava alueen rajausta 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 (Afy 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 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 mitoitustapa 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 mitoitustapa on enintään 6 000 k-m².

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

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

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.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Tekninen lautakunta 22.11.2023 § 136
611/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila 10.11.2023

Rautakadun kaavamuutoksen suunnittelualueelle on laadittu 10.11.2023 päivätty asemakaavan muutosluonnos.

Vireilletulo

Rautakadun kaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 28.4.2023 (Kh 6.3.2023 § 65).

Kaavahankkeesta on laadittu 7.6.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka tekninen lautakunta merkitsi tiedoksi 19.6.2023 § 74 ja kaupunginhallitus 14.8.2023 § 216.

Kaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.9.2023.

Suunnittelun tavoite

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

Suunnittelussa tutkitaan selvityksin 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 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 yhdystien eritasoliittymän valmistuttua.

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

Tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioidaan kaupan muutoksen vaikutukset.

Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle A, sekä kaupunkikehittämisen kohdealueelle. Naantalia koskee seuraava

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

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 suunnittelualan länsiosaan on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupallinen mitoitus on enintään 6000 k-m². Muu suunnitteluala on nykyisessä yleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi, joten hanke ei ole yleiskaavan mukainen.

Kaavatyössä tehdään siksi myös yleiskaavallista tarkastelua selvityksin. Selvityksissä on tarkasteltu suunnittelualan sijoittumista yhdyskuntarakenteessa ja sen saavutettavuutta sekä seudullista merkitystä. Samoin on tutkittu vaikutukset keskustan kaupallisiin palveluihin ja tasapainoiseen palveluverkkoon.

Maanomistus

Kaavoitettava korttelialue on Naantalin kaupungin omistuksessa. Myös liittyvät katualueet ja virkistysalueet omistaa Naantalin kaupunki. Tulevan eritasoliittymän Ruonan yhdystien osuus on kaupungin katualuetta.

Kaavoitusaloitteen tehneen tahon kanssa on tehty tarvittavat kaavoituksen käynnistämissopimukset. Vuokrasopimukset päivitetään kaavamuutoksen mukaisiksi.

Taustaselvitykset ja laaditut yleissuunnitelmat / Johtopäätökset

1. Osayleiskaavan perusselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä.

2. Luontoarvojen perusselvitys

Turun kehätien asemakaavaa varten laadittu Luontoarvojen perusselvitys on käytössä (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022). Selvityksen mukaan alueella on vain yksi suojelumerkintää edellyttävä korttelialueen osa. Se sijoittuu Lidl:n piha-alueelle ja se on huomioitu jo voimassa olevassa kaavassa. Kaavaselostuksen liite 7.

3. Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali

Suunnittelussa on 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. Kaavaselostuksen liite 10.

Johtopäätökset

Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia. Nykytilanteessa naantalilaisten

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavarakaupasakin. 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.

4. Liikenteen toimivuustarkastelu (AFRY 14.9.2023).

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. Kaavaselostuksen 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.

5. Kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys (AFRY 2023)

Suunnitelma käsittää kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelman sekä lisäksi suunnittelualueen ja laajemman tarkastelualueen hulevesiselvityksen. Kaavaselostuksen liite 9 on esityslistalla luonnoksena, se liitetään nähtäville menevään valmisteluaineistoon lopullisessa muodossa.

Hulevesiratkaisuissa tulee tarkastella suunnittelualueetta laajempaa tarkastelualueetta. Valuma-alueena tarkastellaan Karvetin kaupunginosan keskeiset alueet. Hulevesisuunnitelma käsittää korttelialueen lähimmät tontit.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Liikenteen yleissuunnitelmassa ajoneuvoliikenteen lisäksi tarkastellaan kevyen liikenteen yhteydet kehätieltä kaupan alueella ja edelleen Karvetin asuntoalueen palvelujen alueeseen.

Osalle suunnittelualueetta on tuotu täyttömaita, joiden alkuperää ei kokonaan tunneta. Tarvittaessa tehdään pilaantuneiden maiden PIMA-selvitys.

Ympäristö

Alueen rajausta ja nykytilanne

Noiin 3,9 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Naantalin keskustasta 1,5 km itään. Kaavoitettavan alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rautakatuun, Karvetin kaupunginosan asuntoalueeseen ja kaupungin tärkeimpään ulkokenttään sekä Tallipuiston virkistysalueeseen. Pohjoiseen mentäessä sijaitsevat Karvetin palveluista koulu, päiväkotit ja nuorisotilat.

Etelässä ja lännessä alue sijaitsee välittömästi Turun kehätien E 18:n ja Ruonan yhdystien tulevan eritasoliittymän tuntumassa.

Itäpuolella on toiminnassa oleva teollisuus- ja varastoalueiden tontti. Sen lounaisnurkasta on poistettu raideyhteys tontilta ja maanalaiset kaasusäiliöt. Samalla alueelta poistui myös kaasusäiliöiden aiheuttama konsultaatiovyöhyke lausunтоваatimuksineen.

Suunnittelualueella liitytään pääosin olemassa oleviin ja rakentuviin katuihin sekä oleviin kunnallisteknisiin järjestelmiin.

Maanpinnan nykyinen korkeus alueella vaihtelee +8,0 ja +6,0 m välillä. Maasto laskee Rautakadulta kaakon suuntaan.

Asemakaavaluonnos

Rautakadun uudelle kauppapaikalle 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, jolle saa sijoittaa liike- ja palveluliiketoimintaa (K) Aurinkotien Auto Oy. Nykyisen Lidl:n liiketontin asemakaava säilyy pääosin ennallaan (K).

Rakennusoikeus

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

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

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

Tontilla 11 / Lidl Oy:n korttelialueelle (K) on tehty joitakin kaavateknisiä tarkistuksia. Tontin rakennusoikeus säilyy samana, se on osoitettu tehokkuusmerkinnällä $e=0.7$ (6700 k-m²), josta myymälän alaa voi olla 35 %. Kaavamääräyksiin muilta osin ei ole tarkoitus tehdä muutoksia. Kaavamuutoksen yleismääräykset tulevat koskemaan myös tonttia 11.

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

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

KM-alueella rakennusala on merkitty siten, että osa huomattavan pitkää rakennusmassaa 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. KM-alueen rakennusalan itäpuolinen rajausta saattaa muuttua hulevesiratkaisun selvityksessä.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueen eteläpuolelle on laadittu Kehätien eritasoliittymän asemakaavamuuutos, johon Ruonan yhdystien pohjoispuolelle EV-alueelle on osoitettu luonnonsuojelumerkintä. /Is-merkintä liittyy saumattomasti vastaavaan Lidl:n tontin nykyiseen merkintään. Alueella ei ole muita luonnonsuojelukohteita.

Ympäristön laatu ja kaupunkikuva / Lähiympäristösuunnitelma

Kaavamuutoksessa on kysymyksessä teollisuusalueen uudelleen käytöstä. Tehtävänä on kokonaan uuden kaupunkiympäristön ja sen identiteetin muodostaminen nykyiselle teollisuusalueelle. Kaupungin ja toteuttajan tehtävänä on löytää keinot tähän. Yhteisenä tavoitteena on saada aikaan rakennettu kokonaisuus, jolla vältetään nk. peltomarketin luonne. Samanlaistuvien, yksinomaan pysäköintiin keskittyvien kaupan piha-alueiden tuominen asuntoalueelle ei ole hankkeen tavoitteena. Alueen tulee muodostaa viihtyisä jalankulkuympäristö, joka liittyy myös Karvetin palvelujen alueeseen.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

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

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

Kehätien valmistumisen jälkeen kaupungin tärkeimpiin kuuluva sisääntulonäkymä tulee suunnitella huolella. Sisääntulotien puoleisten julkisivujen sekä piha-alueiden tulee olla edustavia ja yleisilmeeltään aluetta elävöittäviä.

Lähiympäristösuunnitelmassa esitetään sisääntulomaiseman muodostuminen, rakennusten ja ulkotilojen värisuunnitelma sekä rakennuksen ja ulkotilojen valaistussuunnitelma. Lähiympäristösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelin piha-alueet / Liiketonttien korttelialueiden yhteinen käyttösuunnitelma

Suunnittelualueen toiminnot liittyvät saumattomasti toisiinsa. Alueella ovat ilmeisiä mahdolliset yhteiskäyttöiset alueet ja niistä kaikille toimijoille koituvat edut. Näitä ovat liittyminen ja poistuminen ympäröivään katuverkkoon, pysäköintipaikkojen mahdollinen yhteiskäyttö ja yhteisten oleskelualueiden muodostaminen. Lisäksi alueen hulevesiratkaisuissa voidaan saavuttaa yhteisiä etuja.

KM-korttelialueelle ja K-korttelialueille on osoitettu viherpiha, joka jakaa laajan pysäköintialueen kahteen pääkenttään. Samalla vihervyöhyke mahdollistaa korttelin sisäisen poikittaisen jalankulkualueen muodostumisen. Alueelle voi sijoittaa kahvila- tai ravintolatoimintoja ja kevyitä rakenteita piha-alueella elävöittämään. Kaavaluonnoksessa viherpihan esitetään jatkuvan myös Lidl:n tontin alueelle sisäänkäynnin yhteyteen.

Korttelialueelle tulee laatia liiketonttien yhteinen piha-alueiden käyttösuunnitelma, josta käy ilmi korttelin sisäiset yhteydet sekä yhteydet ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Eri liikkumismuodot esitetään käyttösuunnitelmassa.

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Jalka- ja pyöräväylät on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Polkupyörille sekä liikuntaesteisille tulee osoittaa erilliset pysäköintialueet lähelle liikkeiden sisäänkäyntejä. Piha-alueiden käyttösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelialueella ei sallita ulkovarastointia. Alueen ulkomyymälätilojen pitää sijaita julkisivuseinien takana.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Ajoneuvoliikenne

Kaava-alueen liikenne ratkaisut liittyvät oleellisesti Turun Kehätien ja Ruonan Yhdystien liittymän rakentamisen etenemiseen. Ruonan Yhdystien sijainti ja korkeusasema tulee muuttumaan eritasoliittymän rakentamisen seurauksena. Aikaikkuna liittymän toteutumiseen tulee olemaan 5-10 vuotta. Tästä syystä on kaavan valmistelussa selvitetty myös suoran suuntaisliittymän mahdollistamista Ruonan yhdystien katualueen nykyiseltä sijainnilta / tulevan sisääntulorampin katualueen kautta tulevan kauppapaikan sisäänajon mahdollistamiseksi.

Muilta osin ajoneuvoliikenne alueelle ohjataan Ruonan yhdystien ja Rautakadun uuden kiertoliittymän kautta Rautakadulle. Asiakasliittymät on erotettu huoltoliikenteen liittymistä.

Asiakasajoneuvojen kulkureitit kaupan piha-alueilla tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet ja kulkuväylät päällystetään kestopäällysteellä tai kiveyksillä. Jalka- ja pyöräväylät on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Polkupyörille sekä liikuntaesteisille tulee osoittaa erilliset pysäköintialueet lähelle liikkeiden sisäänkäyntejä.

Kevytliikenne

Rautakadulle ja Ruonan yhdystielle on osoitettu tila kevyen liikenteen väylälle molemmin puolin ajorataa. Yhteys Karvetin palveluihin sijoittuu liiketontin jalankulkureitin jatkeeksi korotettuna suojatienä. Yhteys kehätien varren kevyenliikenteen reitteihin on esitetty yleissuunnitelmassa.

Aurinkotien joukkoliikennekäytävä on tällä hetkellä tärkein Naantalin joukkoliikennereiteistä. Kuitenkin kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän kehittyminen voi tuoda uusia reittivaihtoja joukkoliikenteelle.

Pysäköintipaikat

KM-korttelialue / Liiketilolle tulee osoittaa 1 autopaikka / 30 k-m².

K-korttelialue / Liiketilolle tulee osoittaa vähintään 1 autopaikka / 30 k-m² ja toimistoille 1 autopaikka / 50 k-m².

Pysäköintirivit on rajattava ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin sekä pylväisvalaisimilla.

Polkupyöräpaikkoja edellytetään rakennettavaksi vähintään 1 / 25 k-m². Vähintään neljäsosa pyöräpaikoista tulee olla katettuja ja varustettuja lukitsemismahdollisuudella.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin ja autonomisesti liikkuvien jakeluvälineiden latauspisteisiin.

Hulevesien käsittely

Alueen hulevesiselvitys (AFRY 2023) liitetään kaavan valmisteluaineistoihin. Rakentamisen yhteydessä tulee suunnitella riittävät hulevesien tulvareitit yleissuunnitelman ohjauksen mukaisesti. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat.

Korttelialueelle on varattava riittävät alueet/rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Suunnitelma hulevesien viivyttämisestä ja istutettavasta kasvillisuudesta on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Energia ja ilmanvaihto

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

Pilaantuneet maa-ainekset

Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että alueella mahdollisesti esiintyvät pilaantuneet maa-ainekset poistetaan ja korvataan puhtailla maa-aineksilla. Pilaantuneen maa-aineksen läpi ei saa imeyttää hulevesiä. Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset ja rakenteet on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa. Asemakaavaluonnos ja -selostusluonnos ovat liitteinä.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaavoituksella luodaan mahdollisuuksia uudelle yritystoiminnalle. Hakijalla on tarkoitus rakentaa alueelle Retail Park-tyyppinen kauppapaikka.

Yritysvaikutuksia arvioidaan kaavoituksen jatkovaiheissa tarkemmin.

Jatkoaikataulu

Kaavoituksen käynnistymisvaihe kevään 2023 aikana
Kaavaluonnosvaihe vuoden 2023 syksyn aikana
Kaavaehdotusvaihe talven 2024 aikana
Kaavan hyväksymisvaihe vuoden kevään 2024 aikana

Kaupunginarkkitehti esittelee luonnoksen liitteineen kokonaisuudessaan kokouksessa.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Liitteet 1 - 5, TEKLA 22.11.2023

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Päätösehdotus tehdään kokouksessa.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:
Väylävirasto
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
DNA Oyj
Telia
Elisa Oyj
Erillisverkot
Turku Energia kaukolämpö
Naantalin vesihuolto

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa

Kokouskäsitely

Teknisen johtajan päätösehdotus: Tekninen lautakunta päättää, että 10.11.2023 päivätystä Rautakadun asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:
Väylävirasto
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
DNA Oyj
Telia
Elisa Oyj
Erillisverkot
Turku Energia kaukolämpö
Naantalin vesihuolto

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.
Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Tekninen lautakunta 12.03.2024 § 51

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila 4.3.2024

Rautakadun alueelle on laadittu 1.3.2024 päivätty asemakaavan muutosehdotus, joka käsittää kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaava-alueesta on laadittu havainnekuvia ja luonnoksia liiketonttien asemapiirroksiksi. Kaavaselostuksen liite 13.

Kaavan muutosehdotus ehdotetaan asetettavaksi julkisesti nähtäville. Tarkoitus on, että kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään asukastilaisuus. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kesän 2024 aikana.

Kaavatyön aikaisemmat vaiheet

Rautakadun kaavamuutos on vuoden 2023 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen hanke. 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 1.-15.12.2023 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.9.2023.

Naantalin keskeneräisiä tiehankkeita käsiteltiin ELY:n neuvottelussa 8.2.2024.

Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Rautakadun asemakaavamuutoksen 10.11.2023 päivätty luonnos ja valmisteluaineisto olivat nähtävillä 1.- 15.12.2023.

Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Toinen mielipide saatiin asukkaalta ja toinen kaava-alueella toimivalta yritykseltä.

Oheismateriaali: lausunnot ja mielipiteet

ELY:n lausunnossa kiinnitettiin huomiota vaikutusten arviointiin, luonnonsuojelua, hulevesien käsittelyä ja pilaantuneita maita koskeviin kaavamerkintöihin sekä vähittäiskaupan vaikutusarviointiin, liikenteen

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä Kehätien vaiheistukseen. Ilmastovaikutusten arviointiin kiinnitettiin myös huomiota.

Lausunnot ja mielipiteet sekä laaditut vastineet ja kaavaehdotukseen niiden johdosta tehdyt muutokset on koottu kaavaselostuksen vuorovaikutusraporttiin. Kaavaselostuksen liite 11.

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.

Luonnoksesta ehdotukseksi

Kaavaluonnoksesta saatujen palautteiden sekä tavoitteiden tarkentumisen pohjalta kaavasuunnitelma on kehitelty asemakaavaehdotukseksi. Suunnittelualuetta on laajennettu oleellisesti sisällyttämällä korttelin 1 keskiosan teollisuustontti kaava-alueeseen. Rautakadun ja Ruonan yhdystien katualuetta sekä suojaviheraluetta liitettiin myös kaavaan. Suunnittelualan pinta-ala on noin 15,4 ha. Asemakaavaehdotus on päivätty 1.3.2024.

Oleellisimpia kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia ovat:

- Korttelin 1 itäosan teollisuustontti on liitetty kaava-alueeseen siten, että Ruonan yhdystiehen rajautuva tontin osa on muodostettu hulevesien viivytysalueeksi suojaviheralueena (EV) ja osa on liitetty liiketonttiin pysäköintialueeksi. Teollisuustontin kaava säilyy pääosin ennallaan 2.1.2024 lainvoimaiseksi tulleen Kehätien kaavan mukaisena. Tontin keskiosassa olevan kaupungin hulevesiputken tulevaan, mahdolliseen siirtämiseen varaudutaan merkitsemällä hulevesiputken varaus tontin länsirajalle.
- (KM-2) - kaavamääräys on tarkennettu muotoon:
 - *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön päivittäistavara-, käyttötavara- ja tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Muuta keskustahakuista erikoistavaraa ei tule (KM-2)-alueelle sijoittaa.*
- (KM-2) - kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvaan vaikuttavien määräysten osalta. Pikaruokaravintolan rakennusala on siirretty lännemmäksi rajaamaan laajaa piha-aluetta. Tontin itärajan hulevesireitin varauksista on laajennettu ja se ohjataan kohti (EV)-aluetta.
- Kaupunginosien 11. ja 14. rajan sijaintia on tarkistettu Ruonan yhdystien katualueen kohdalla.
- Uudella liike- ja toimistorakennusten (K)-alueella, autohuoltoyrityksen palveluliiketoiminta jatkuu nykyisellä paikalla.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

- Korttelin länsiosan nykyisellä liike- ja toimistorakennusten (K)-alueella on merkitty ohjeellinen jalankulkureitti Rautakadun suuntaan rakennuksen itäpuolella.
- Hulevesien, pima-maiden ja suojeltavien luontokohteiden merkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu ELY:n lausunnon mukaisesti.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.6.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty 1.3.2024. Kaavaselostuksen liite 6.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Myös liittyvät katualueet omistaa Naantalin kaupunki. Tulevan eritasoliittymän Ruonan yhdystien osuus on kaupungin katualuetta. Aloite kaavamuutoksen käynnistämiseksi on tullut yksityiseltä toimijalta. Kaavoitusaloitteen tehneen tahon kanssa on tehty tarvittavat kaavoituksen käynnistämissopimukset.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 15,41 hehtaaria, josta pinta-alasta on:

- (KM-2) - ja (K)-korttelialuetta 4,07 hehtaaria (26,5 %).
- (TY-3) - korttelialuetta 9,11 hehtaaria (59,2 %).
- Suojaviheralueita (EV) noin 0,32 hehtaaria (noin 2,1 %).
- Katualueita yhteensä noin 1,9 hehtaaria (12,2 %).

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 81180 k-m².

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa. Kaavaselostuksen liite 1.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan yleiset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen yritystoiminnan kehittämistä arjen_asiointivöhykkeenä, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentäviä erikoistavarakaupan palveluja. Tavoitteena on liittää tuleva kaupan alue osaksi Karvetin asuntoalueen keskustaa. Tavoitteena on muodostaa kaupunkimainen, myös jalankulkua ja pyöräilyä palveleva viihtyisä liikkumisympäristö sujuvan ajoneuvoliikenteen lisäksi.

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

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

kevyen liikenteen osalta on mahdollista kehittää edelleen Ruonan eritasoliittymän valmistuttua.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet / Muodostuva kaupunkikuva

Kaavamuutoksessa on osin kysymyksessä teollisuusalueen uudelleen käyttö. Tehtävänä on kokonaan uuden kaupunkiympäristön ja sen identiteetin muodostaminen alueelle. Tavoitteena on saada aikaan rakennettu kokonaisuus, jossa kaupan alue muodostaa viihtyisän asiointi- ja liikkumisympäristön asukkaille ja asiakkaille.

Kaupungin sisääntuloväylien alueilla on iso kaupunkikuvallinen merkitys. Kehätien valmistumisen jälkeen kaupungin tärkeimpiin kuuluva sisääntulonäkymä tulee suunnitella huolella.

Kaavamääräyksissä on liikerakennusten korttelialueella edellytetty alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi lähiympäristösuunnitelmaa, yhteisen korttelialueen käyttösuunnitelmaa ja yhteistä viherpihasuunnitelmaa. Kaavaselostuksen kohta 5.3.

Liikenteelliset ratkaisut

Kaavatyön yhteydessä on laadittu laajempaa tarkastelualueetta koskevat liikenteen, kunnallistekniikan ja hulevesien yleissuunnitelmat. (AFRY 2024). Kaavaselostuksen liite 9.

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

Rautakadun kiertoliittymä

Ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen järjestelyt tehdään sijoittamalla Rautakadun ja Ruonan yhdystien liittymään kiertoliittymä.

Rautakadun kiertoliittymän tulee toimia sekä nykytilanteessa että tavoitetilanteessa, jossa Kehätien eritasoliittymä on toteutettu.

Ajoneuvoliikenne / Suuntaisliittymä liiketonteille

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

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.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Tämän vuoksi on tarkasteltu mahdollisuutta suoran liittymän järjestämiseksi Ruonan yhdystieltä tulevien liiketonttien käyttöön.

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

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Jalankulku ja pyöräliikenne yhdistää korttelin toiminnot Karvetin keskustaan ja ohjautuu (KM-2) -tontin sisäisenä reittinä edelleen pohjoiseen Rautakadun ylittäen.

Rautakadulle on suunniteltu yhdistetyt jalankulku- ja pyöräväylät kadun molemmin puolin. Rautakadun länsiosalle on suunniteltu uusi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie välille Ruonan yhdystie – Myllypellonpolku. Rautakadulle on esitetty uusi suojatiesaareke Myllypellonpolun kohdalle.

Ruonan yhdystieltä on tavoitetilanteessa esitetty uudet jalankulku- ja pyöräyhteydet uudelle liikekiinteistölle ja mahdollisesti nykyiselle kaupan tontille. 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 pyörätien ylityspaikka ajonopeuksien hillitsemiseksi.

Ruonan yhdystien varteen on esitetty linja-autopysäkkipari kiertoliittymän yhteyteen Kehätien toteuttamisen jälkeisessä tavoitetilanteessa.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde maakuntakaavoitukseen / Suhde yleiskaavoitukseen

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 kaupan saavutettavuuteen, liikennemääriin ja -tuotokseen sekä keskustojen elinvoimaisuuteen ja tasapainoiseen palveluverkkoon.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Teollisuusalueen osan muuttuminen kaupan palveluja tarjoavaksi alueeksi muuttaa suljettua teollisuusaluetta kaikille avoimeksi kaupunkiympäristöksi. Kaupungin keskeisen sisääntuloalueen merkityksen kasvaminen ja kehittyminen asuntoalueihin liittyväksi palveluympäristöksi muuttaa kaupunkikuvan luonnetta ja näkymiä kaupungin sisääntuloalueella.

Maisemavaikutukset syntyvät suoraan purettavien rakennusten ja uusien rakennusten toteutumisen myötä. Myös alueen katualueiden uusiutuminen vaikuttaa maisemaan. Vaikutukset ilmenevät maiseman avointen tilojen tai näkymien muutoksena.

Liikenteelliset vaikutukset

Liikennemäärät Ruonan yhdystien alueella tulevat kasvamaan kun yleiskaavan mukainen maankäyttö kaupungin pohjois-itäosissa toteutuu ja Ruonan yhdystien varren maankäyttö kaupan palveluiden alueena kehittyä.

Vilkas liikenne Armonlaaksontiellä tekee nykyisestä Ruonan eli ns. Emäntäkoulun liittymästä hyvin vaikeasti liikennöitävän ja liikenneturvallisuudeltaan puutteellisen. Naantalissa nykytilanteessa heikoksi koettu liikenneturvallisuus ja liikenteen sujuvuus paranevat Ruonan eritasoliittymän toteutuessa.

Ruonan yhdystien ja E18-tien liittymän tavoitetilanteessa parantuu erityisesti kevyen liikenteen turvallisuus. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat liikenteen sujuvuuden ja kevyenliikenteen pysäkkiyhteyksien paranemisen seurauksena. Rakennusvaiheella on vaikutuksia liikenteen suuntautumiseen.

Ruonan yhdystien liittymän muutokset parantavat tien varteen sijoittuvien kaupallisten palveluiden saavutettavuutta ja logistista kilpailukykyä.

Palveluverkon täydentyessä myös asiointimatkoista syntyvä liikennetuotos lyhenee. Entistä suurempi osuus asioinneista tehdään kotikunnassa ja lähellä asumista.

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 uusiutumisessa merkittävä ilmastovaikutusten tuottaja.

Uudet rakennettavat alueet sijoittuvat pääasiassa jo rakennetuille alueille. Tonteilla edellytetään säilyttämään puustoa erityisesti suojelualueilla.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Kaavassa edellytetään istuttamaan alueelle puita suojaviheralueelle ja liiketonteille jäsentämään pysäköintialueita. Puilla, katettavilla kulkureiteillä ja sääsuojakatoksilla on myös paahteisuudessa viilentävä merkitys. Kaavaratkaisu parantaa rakennettujen alueiden tilannetta.

Rakentamisella on kielteisiä vaikutusta myös luontaisten hulevesien imeyttämismahdollisuuksiin, mikä lisää hulevesien hallinnan tarvetta. Hulevesien tarkastelussa on tehty varsinaista kaava-aluetta laajempi hulevesitarkastelu, jossa on selvitetty Karvetin kaupunginosan noin 30 ha:n valuma-alueen hulevesien ohjautumista Kehätien vartta edelleen Luolalan järveen ja/tai Kalevanlahteen. Kaava-alueen ja tarkastelualueen laaja-alainen hulevesiselvitys valmistuu maaliskuun aikana.

Hulevesireitti kulkee suunnittelualueen kautta ja osa tarvittavaa viivyttämiskapasiteettia sijoittuu kaava-alueen suojaviheralueelle (EV) Ruonan yhdystien itäpuolelle.

(KM-2) -liikerakennuksen laajalle kattopinnalle asennetaan aurinkopaneelit.

Keskeiset taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset aluerakenteeseen ja yhdyskuntarakenteeseen

Hanke ei vaikuta aluerakenteeseen, sillä hankkeen vaikutukset ovat paikallisia (päivittäistavarakauppa ja tilaa vaativa erikoiskauppa, halpatavarakauppa).

Hankkeen kaupallisiin palveluihin kohdistuu ensisijaisesti naantalilaisten kysyntää. Alueen maankäytön kehittyminen sekä väestö- ja työpaikkamäärän kehittyminen edesauttaa myös kaupan palveluiden kehittymistä vyöhykkeellä.

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

Alue on maankäytön kehittämisen (asuminen, työpaikat, palvelut) kohdealuetta koko Turun kaupunkiseudulla ja näin ollen hanke tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Vaikutukset Naantalin keskustan kehittämiseen

Naantalin keskustan kaupallinen tarjonta perustuu päivittäistavarakaupan supermarketyksiköihin sekä erikoiskaupan pienempiin myymälöihin ja palveluihin (ravintolat ja kahvilat, kauneus-, terveys- ja hyvinvointipalvelut). Päivittäistavarakaupan osalta Ruonan yhdystien hankkeet yhdessä voisivat vähentää keskustan pt-myyntiä jopa viidesosalla. Huomioitavaa on kuitenkin se, että sekä Naantalin että Naantalin keskusta-alueen väestönkasvu tuo uutta ostovoimaa. Keskustassa lisäksi ostovoimaa kehittävätkin muut hankkeet kuten mahdollinen junaliikenteen avautuminen marketalueisiin liittyen, jolloin mm. liityntäliikenne tuo uudenlaista kehittämisen potentiaalia keskustan myymälöille.

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

Kaavahankkeeseen on päivittäistavarakaupan lisäksi suunniteltu halpatavarakauppaa sekä tilaa vievää kauppaa. Keskustassa sijaitsevat, hyvään palvelutasoon ja erikoistuneeseen tarjontaan perustuvat myymälät vastaavat puolestaan erilaiseen kysyntään. Hankkeeseen sijoittuva erikoiskauppa ei merkittävilta osin kilpaile keskustan tarjonnan kanssa, minkä vuoksi hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä vaikutuksia keskustan elinvoimalle tai kehittymisen edellytyksiin.

Vaikutukset päivittäistavarakauppaan, erikoiskauppaan ja palveluihin

Hankkeella on päivittäistavarakaupan verkostoa täydentävä vaikutus. 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.

Erikoiskaupan palvelutarjonta laajenee erityisesti tilaa vievän kaupan toimialalla sekä halpatavarakaupan osalta. Halpatavarakauppa on luonteeltaan paikalliseen tarjontaan vastaavaa, eikä sillä ole seudullisia vaikutuksia. Naantalissa ei 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.

Vaikutukset kaupungin talouteen

Tulot:

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

Menot:

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

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1 – 6, TEKLA 12.3.2024

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 1.3.2024 päivätty Rautakadun asemakaavan muutosehdotus (ak-380) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta / toimijoilta:
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
Suomen Erillisverkot Oy
DNA Oyj
Elisa Oyj
Naantalin kaupungin ao. palvelut

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 14

611/10.02.03/2023

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1 – 6, KHJ 18.3.2024

Oheismateriaali: lausunnot ja mielipiteet

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 1.3.2024 päivätty Rautakadun asemakaavan muutosehdotus (ak-380) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto valtuuttaa

Tekninen lautakunta § 51
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 14
henkilöstöjaosto

12.03.2024
18.03.2024

kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta / toimijoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
Suomen Erillisverkot Oy
DNA Oyj
Elisa Oyj
Naantalin kaupungin ao. palvelut

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Kokouskäsittely

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän ajan

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.
Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Liitteet

Numero	Otsikko
1	Rautakatu kaavakartta Ak-380 1.3.2024
2	Kaavaselostus Ak-380 Rautakadun akm 1.3.2024
3	Selostuksen liitteet 1-6 Rautakadun asemakaavamuutos, 1.3.2024
4	Selostuksen liitteet 7-8, Rautakadun asemakaavamuutos 1.3.2024
5	Selostuksen liite 9, Rautakatu asemakaavamuutos 1.3.2024
6	Selostuksen liitteet 10-13 päivitetty 12.3.2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 15
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Naantalin yritysalueista teetetyn selvityksen hyväksyminen käyttöön yritystonttien tontinluovutushintojen määrittämiseksi

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 15

233/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Newsec Advisory Finland Oy on Naantalin kaupungin toimeksiannosta selvittänyt ja arvioinut kaupungin yritystonttien hintatasoa. Teknisten palveluiden maankäyttöosasto on tilannut selvityksen loppuvuodesta 2022 ja selvitys on valmistunut keväällä 2023.

Selvityksessä liike- ja toimistotonttien (kaavamääräys K) rakennusoikeuden (€/k-m²) ja teollisuus-, logistiikka- ja varastotonttien (kaavamääräys T) maapohjan (€/m²) hintatasot on arvioitu alueittain ja käyttötarkoituksittain hintavaihteluvälinä. Kyse ei ole varsinaisesta kiinteistökohtaisesta arvioinnista (AKA-arvio), vaan yleisluonteisesta hintatason määrittämisestä, joka on laadittu kiinteistöjen luovutuksen ja maankäytön suunnittelun tueksi sekä tontinluovutushintojen määrittämisen taustatiedoksi. Yksittäisen kohteen markkina-arvo voi kohdekohtaisista tekijöistä riippuen poiketa huomattavastikin alueellisesta hintavaihteluvälistä. Selvitys ei siis poista tarvetta kiinteistökohtaisista arvioinneista, vaan niitä tullaan tilaamaan jatkossa edelleen, mikäli on tarvetta tai vaatimusta tarkemmalle arviolle kiinteistön tai alueen markkina-arvon selvittämiseksi.

Selvitys perustuu markkinalähestymistapaan, ja hintatasoja on selvitetty Naantalin lisäksi myös kaupunkiseudun muiden kuntien alueilta. Hintatasojen määrittelyssä on oletettu, että alueen asemakaava on lainvoimainen ja että tontit on tasattu ja ne ovat kunnallistekniikan piirissä. Hintatasoon vaikuttavina tekijöinä on huomioitu alueen saavutettavuus, katuverkko, muu kunnallistekniikka, näkyvyys kaupallisesti, alueen profiili ja imago (arvio loppukäytöstä ja sen mukaisesta hintatasosta) sekä tonttien näkyvyys pääväylille. Selvityksessä ei ole otettu huomioon maaperän mahdollista pilaantumista tai kohteen perustamiskustannuksia.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle osapuolelle ilman avointa tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Selvitystä voidaan soveltuvin osin hyödyntää myös yritystonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.

Selvitys on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle.

Oheismateriaali:

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 15
henkilöstöjaosto

18.03.2024

- Naantalin yritysalueet, hintatasojen määrittely 31.3.2023 (Salassa pidettävä § 24.1, kohta 17)

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että:

- Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy tämän päätösehdotuksen oheismateriaalina olevan selvityksen hyödyntämisen taustatietona ja -aineistona yritystonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.
- Selvitystä ei ilman eri päätöstä sovelleta kaupungin jo hinnoittelemien ja avoimesti tarjolla olevien yritystonttien hinnoitteluun, joten tällä päätöksellä ei kumoa kaupungin eri yritysalueiden osalta jo tehtyjä hinnoittelupäätöksiä.
- Selvityksen hyödyntäminen ei poissulje taikka korvaa kiinteistökohtaisia arviointeja (AKA-arvio), joiden teettämisen tarve harkitaan aina kiinteistön kohdekohtaiset erityispiirteet huomioiden.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.
Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 16
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportti 2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 16

1276/10.00.00.00/2022

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Kaupunginhallitus on 19.12.2022 § 83 hyväksynyt ohjeellisena asiakirjana Naantalin Asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2023–2026. Ohjelma on korvannut kaupunginhallituksen 14.1.2019 § 9 hyväksymän Naantalin Asunto-ohjelman vuosille 2019–2022. Asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaosiossa todetaan, että tavoitteiden asettelu edellyttää toteutumisen seurantaa, minkä vuoksi vuosittain laaditaan raportti seurattavista mittareista.

Tavoitteiden toteutuminen vuonna 2023

Vuoden 2023 osalta uuden ohjelman tavoitteet ovat toteutuneet pääosin hyvin.

Tilastointi:

Esityslistan liitteenä on taulukko, jossa on esitetty ohjelman keskeiset tavoitteet ja niiden mukaiset seurattavat mittarit. Taulukossa ohjelmavuoden 2023 toteumaa on havainnollistettu värikoodeilla. Taulukkoa tullaan täydentämään tulevien seurantaraportointien yhteydessä ohjelmakauden 2023–2026 edetessä, jotta pidemmän aikavälin seuranta helpottuu.

Väestö:

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuonna 2023 Naantalin väkiluku kasvoi edeltäviin vuosiin verrattuna 143 henkilöllä, tavoitteen ollessa 150 henkilöä. Väestönkasvu hidastui edeltävään vuoteen 2022 verrattuna noin 100 henkilöllä. Aluekohtaiset tilastot väestömäärän osalta vuodelle 2023 eivät ole vielä valmistuneet. Kaupungin väkiluku seurantaraportin laadintahetkellä vuoden 2023 lopussa oli 19 993 henkilöä. Lopullinen väkiluku tulee tarkentumaan kevään 2024 aikana.

Rakentaminen:

Rakentamisen osalta vuosi 2023 oli lähes yhtä vilkas kuin edeltävä vuosi 2022. Ohjelman mukainen tavoite, 150 valmistunutta asuntoa vuodessa, valmistuneiden asuntojen (180 kpl) osalta ylittyi, mutta asuntojakaumatavoite uusissa kerros- ja rivitaloissa, yli 50 % asunnoista suurempia kuin kaksio, ei vuoden 2023 osalta toteutunut (43 %). Uusia

rakennuslupia myönnettiin huomattavasti edeltäviä vuosia vähemmän (138 kpl), joten ohjelman tavoitteeseen, 170 asuntoa vuodessa, ei aivan päästy. Myönnettyjen lupien määrä oli alle puolet vuoden 2022 lupamäärästä, mikä heijastelee jo vuoden 2022 puolelta alkanutta rakennusalan heikkoa suhdannetta.

Kaava-, tontti- ja raakamaavarannot:

Tonttivarannon tulisi olla kolminkertainen ja asemakaavavarannon viisinkertainen rakentamistavoitteeseen nähden eli asuntomäärillä mitattuna tonttivarannon osalta yhteensä 450 asuntoa ja kaavavarannon osalta yhteensä 750 asuntoa.

Tonttivaranto vuoden 2023 lopussa, huomioiden myös yksityisen varannon osuus, yhteensä (1082 asuntoa), täytti ohjelman mukaisen tavoitteen erittäin hyvin. Asemakaavavaranto vuoden 2023 lopussa, huomioiden myös yksityisen varannon osuus, yhteensä (810 asuntoa), täytti ohjelman mukaisen tavoitteen hyvin.

Asemakaavavarannon alueellisen painottumisen osalta Manner-Naantalin osuus varannosta ei aivan täyttänyt ohjelman mukaista tavoitetta. Kaavavarannossa olevien kerrostaloasuntojen määrä ei yltänyt tavoitteeseen, mutta tonttivarannon puolella kerrostalojen rakennuspaikkoja ja niiden mahdollistamia kerrostaloasuntoja on vuotuisen rakentamistavoitteeseen nähden riittävästi. Asemakaavavarannossa olevien omakotitonttien määrä jäi tavoitteista selvästi.

Tonttivarannossa huomionarvoista on kaupungin omistamien heti luovutuskelpoisten omakotitonttien vähäinen määrä. Niiden osalta tilanne kohentuu, kun uusien asemakaava-alueiden, esimerkkinä Perhetalo II, kunnallistekniikan rakentaminen etenee. Tarkastelun kannalta tämä tosin tarkoittaa mainittujen tonttien siirtymistä pois kaavavarannossa olevista omakotitonteista, joiden määrä – kuten todettua – on tavoitteisiin nähden vajaa.

Aiempiin vuosiin nähden tontti- ja kaavavarannot ovat pysyneet vakaina, joskaan eri seurantakausien tarkastelut eivät ole täysin vertailukelpoisia.

Raakamaavarannon tulisi olla viisinkertainen ja yleiskaavavarannon kymmenkertainen rakentamistavoitteeseen nähden. Yleiskaavavaranto vuoden 2023 lopussa on arvioitu riittäväksi. Yleiskaavojen toteuttamiseksi tavoitteiden mukaisen raakamaavarannon turvaaminen edellyttää kaupungilta jatkuvaa aktiivista maanhankintaa maankäytön painopistealueilla.

Tuettu asuminen:

ARA-asuntotuotannon, Naantalin Vuokratalot Oy:n (NVT) asuntotuotannon ja asumisoikeuskohteiden osalta ohjelman mukaiset tavoitteet – keskimäärin 20 ARA-rahoitteista asuntoa vuodessa, NVT:llä keskimäärin 20 asuntoa vuodessa ja vähintään 2 asumisoikeuskohdetta ohjelmakaudella – toteutuivat hyvin.

NVT:ltä valmistui kaksi uutta kerrostaloa Ruotumestarintielle, yhteensä 84 asuntoa, mikä täyttää määrällisesti asetetun 20 ARA-asunnon vuotuisen tavoitteen koko ohjelmakauden osalta. Vuonna 2023 myönnettiin rakennuslupa kahdelle asumisoikeuskohteelle: TA-Asumisoikeus Oy:n kaksi kerrostaloa Luonnonmaan perhetalon alueella sekä kaksi rivitalokohdetta Tammiston alueella. Kerrostalojen on määrä valmistua kesällä 2024 ja rivitalojen alkuvuodesta 2025. Tavoitetta vähintään kahden asumisoikeuskohteen valmistumisesta arvioidaan koko ohjelmakauden osalta.

Laadulliset tavoitteet:

Ohjelman laadulliset tavoitteet vuonna 2023 on saavutettu jokseenkin hyvin.

Syksyllä 2023 käyttöön otetun Luonnonmaan perhetalon rakentamisessa hyödynnettiin kestäviä rakenne- ja materiaalivalintoja, minkä lisäksi perhetalon alueella luvitettiin osin puurakenteisia asuinrakennus- ym. kohteita, kuten Vuoksen asuinrakennus sekä Meteoritille toteutuva Luonnonmaan palvelutalo. Kohteet eivät toteutuneet kaavan mukaisesti täysin puurakenteisina. Perhetalon alueella on lisäksi laadittu sopimuksia jätteiden korttelikeräyksestä yhdessä Lounais-Suomen jätehuollon kanssa.

Keskustassa Birgitan talon asemakaavanmuutoksen alueella tulevaisuudessa tehtävä rakennusten purkamistyö on maankäyttösopimuksessa edellytetty toteutettavaksi ympäristöministeriön solmiman Kestävän Purkamisen Green Deal -sopimuksen mukaisilla toimintatavoilla. Keskustan Tullikatu torin ja Tuulensuunkadun välistä valmistui pihakaduksi, jolle toteutettiin kausivalaistus. Vanhankaupungin rannan toteuttamista jatketaan laadittujen suunnitelmien pohjalta.

Luolalanjärvelle rakennettiin kosteikko, joka paitsi toimii tärkeänä elinympäristönä monille lintulajeille, myös tarjoaa alueelle maisemallista vaihtelua ja mahdollistaa erinäisiä virkistyskäyttömuotoja. Kosteikon tärkeänä tehtävänä on pysäyttää ravinteita ja kiinteitä aineita ympäristön valumavesistä, mikä hillitsee järven ja Askaistenlahden rehevöitymistä.

Vihreän siirtymän investointihankkeiden edistämiseksi kaupunki osallistui yhdessä Turun, Raision ja Kaarinan kanssa seudulliseen maankäyttöselvitykseen. Selvitys osaltaan helpottaa vihreän siirtymän teollisuuden toimijoiden sijoittumista kaupunkiin sekä hankkeiden toteutumisen edellyttämien maankäyttötarpeiden määrittelyä kaupungin yritysalueilla.

Voimassa oleviin ympäristöohjelmaan sekä uuteen asunto- ja maapoliittiseen ohjelmaan on sisällytetty rakentamisen ja maankäytön osalta ekologisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita. Ympäristöohjelmasta juontuvat ekologiset perusteet ovat näkyneet laadittujen asemakaavojen ja rakennustapaohjeiden määräyksissä ja ohjeissa, ja hyviä käytäntöjä pyritäänkin monistamaan jatkossa myös muille alueille. Toisaalta määräyksistä ja ohjeista on jouduttu toisinaan joustamaan hankkeiden

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 16
henkilöstöjaosto

18.03.2024

muiden reunaehtojen vuoksi, esimerkkinä perhetalon alueen kerrostalokohteiden puurunkovaatimus.

Huomioita

Tulevien vuosien osalta varantojen riittävyyden suhteen kriittistä on strategisesti merkittävien asemakaavojen ja asemakaavanmuutosten toteutuminen tavoitellussa aikataulussa. Varannoissa huomiota tulee kiinnittää erityisesti riittävään omakotitonttivarantoon. Kaupungin on lisäksi syytä jatkaa aktiivista ja etupainotteista maanhankintaa maankäytön painopistealueilla.

Tontti- ja kaavavarantojen osalta arviot asuntojen määristä ovat suuntaa antavia. Yhtiömuotoisten AK- ja AP-tonttien mahdollistamien asuntomäärien laskentaperusteita on tarkennettu edeltävään ohjelmakauteen 2019–2022 nähden. Yleiskaava- ja erityisesti raakamaavarantoja on arvioitu suurpiirteisesti.

Myönnettyjen lupien, valmistuneiden asuntojen ja tontti- sekä kaavavarantojen toteumat määrällisten ja alueellisten painotusten osalta vaihtelevat merkittävästi vuositasolla. Edeltävän ohjelmakauden seurannassa vuosina 2019–2022 kauden keskimääräinen toteuma tasoitti vuotuisia vaihteluita, mikä on ennakoitavissa tapahtuvaksi seurannan osalta myös nykyisen ohjelmakauden 2023–2026 edetessä.

Huomionarvoista eri vuosien vertailun kannalta on lisäksi, että ohjelmakauden vaihtuessa toteumien tavoitteellista alueellisesta painottumisesta ja aluejaottelua muutettiin. Luonnonmaata keskeisenä maankäytön painopistealueena korostettiin Manner-Naantalin rinnalla ja Luonnonmaan saari eriytettiin tarkasteluissa muusta saaristosta.

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman mittarien toteutuminen 2023 on liitteenä.

Liite 1, KHJ 18.3.2024

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportin vuodelta 2023 tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 16
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Liitteet

Numero Otsikko

1 Asunto-ohjelman mittarien toteutuminen 2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 17
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 17

948/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

(Hakijoiden nimet ilmenevät liitteestä)

Rakennuspaikka

Merimasku

Toimenpide

Muutetaan vapaa-ajan asunto vakituiseksi asunnoksi

Asemapiirros ja sijaintikartta sekä päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1-2, KHJ 18.3.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero Otsikko

1 Karttapaketti ja asemapiirros

2 LP-529-2023-00952 Päätösluonnos 7.3.2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 18
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 18

960/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

(Hakijoiden nimet ilmenevät liitteestä)

Rakennuspaikka

Velkua

Toimenpide

Rakennetaan asuinrakennus, saunarakennus ja autokatos.

Asemapiirros ja sijaintikartta sekä päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1-2, KHJ 18.3.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero Otsikko

1 Karttapaketti ja asemapiirros

2 LP-529-2023-00986 Päätösluonnos 7.3.2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 19
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 19

1094/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

(Hakijoiden nimet ilmenevät liitteestä)

Rakennuspaikka

Rymättylä

Toimenpide

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Asemapiirros ja sijaintikartta sekä päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1-2, KHJ 18.3.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero Otsikko

1 Karttapaketti ja asemapiirros

2 LP-529-2023-01128 Päätösluonnos 7.3.2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 20
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan muuttaminen vakituisen asunnon rakennuspaikaksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 20

38/10.03.00.02/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

(Hakijoiden nimet ilmenevät liitteestä)

Rakennuspaikka

Livonsaari

Toimenpide

Muutetaan vapaa-ajan asunnon rakennuspaikka vakituisen asunnon rakennuspaikaksi

Asemapiirros ja sijaintikartta sekä päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1-2, KHJ 18.3.2024

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
1	Karttapaketti ja asemapiirros
2	LP-529-2024-00024 Päätösluonnos 8.3.2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 21
henkilöstöjaosto

18.03.2024

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 21

57/00.00.02/2024

Esittelijä poisti asian listalta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 21

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 17, § 18, § 19, § 20**Valitusosoitus**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 19.03.2024 .

Valitusaika

30 päivää

Päätöksen antopäivä on 28.3.2024. Valitusaika lasketaan päätöksen antopäivästä, sitä määräaikaan lukematta.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Valitusviranomainen

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valituskirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.