

Ak-353 ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan ja muutoksen selostus koskee 1.4.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemanseudun kaavatyo on kuulutettu vireille 24.2.2020 nimella "Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue".

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
XX	XX	XX

ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

Kaavan nimi: Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Tonttijako ja tonttijaonmuutokset hyväksytään tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelusta vastaa Naantalin kaupungin tekniset palvelut / kaavoitus.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alue sijaitsee pääosin Naantalin 7. kaupunginosan (Rautatieasema) alueella. Suunnittelualan pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen nimi on Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos.

Väylävirasto (ent. Ratahallintokeskus RKH) on aloittanut kehittämistoimenpiteet Turku-Raisio-Naantali (-Uusikaupunki) rataosuuden saattamiseksi henkilöjunaliikenteen vaatimuksia vastaavalle tasolle. Rataosuus mm. sähköistetään. Naantalin rautatieasemaa kehitetään henkilöliikenteen pääteasemaksi niin, että myös Naantalin sataman mahdolliset tavaraliikenteen vaatimat tavaravaunujen säilytystarpeet huomioidaan. Kaavasuunnitelman rinnalla tehdään ratasuunnitelma, jossa määritetään tarkasti raiteiden, asemalaiturin ja teknisten laitteiden sijainti ja muut yksityiskohdat. Ratasuunnitelman tekee yksityinen konsulttiyritys. Ratasuunnitelman hyväksyminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen kaava (Laki liikennejärjestelmistä ja maanteistä 17§).

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa henkilöliikenteen aloittaminen Naantalin asemalla, mahdollistaa tavaraliikenteen järjestelypihan tarvitsemat raitteet aseman alueella, mahdollistaa sujuva saattoliikenne ja liityntäpysäköinti asemalla, järjestää kevyenliikenteen yhteys Kalevanniemen koululle ja liikuntahallille sekä Karvetin suuntaan radan pohjoispuolella. Kaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia uusien kaupallisten palveluiden sijoittumiseksi aseman yhteyteen. Edellä mainitut tavoitteet edellyttävät uuden katuyhteyden rakentamista aseman alueelle Järveläntien suunnasta. Tavoitteena on myös lisätä asumista aseman välittömässä läheisyydessä radan pohjoispuolella.



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	6
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	9
3.2.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.2.4	Maanomistus	12
3.3	SUUNNITTELUTILANNE	13
3.3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	18
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	18
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Vireilletulo	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	19
4.3.5	Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute	20
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	20
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
4.4.3	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	21
4.5	ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS	21
4.6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	22
4.6.1	Kaavaluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus	23



4.6.2	Kaavaluonnoksen määräykset.....	23
4.6.3	Luonnonsuojelu	24
4.6.4	Palvelut.....	24
4.7	KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	24
4.7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön.....	24
4.7.2	Vaikutukset maisemaan	25
4.7.3	Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkkoon.....	25
4.7.4	Vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen	26
4.7.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen, virkistysmahdollisuuksiin ja palveluihin.....	26
4.7.6	Vaikutukset elinkeinoelämään, kauppaan ja talouteen	27
4.7.7	Vaikutukset ilmastoon (1, 2 ja 3 hillintä, 4 sopeutuminen)	27
4.7.8	Vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön ja yhdenvertaisuuden kehitykseen.....	30
4.7.9	Vaikutukset huoltovarmuuteen ja kansalliseen turvallisuuteen	30
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1	KAAVAMUUTOSEHDOTUS.....	30
5.1.1	Kaavan rakenne	30
5.1.2	Mitoitus	31
5.1.3	Palvelut.....	31
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	31
5.3	ALUEVARAUKSET	31
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	31
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	31
5.4.2	Vaikutukset maisemaan	31
5.4.3	Liikenteelliset vaikutukset	31
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
5.4.5	Ilmastovaikutukset	31
5.4.6	Taloudelliset vaikutukset	31
5.4.7	Sosiaaliset vaikutukset	32
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	32
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	32
5.7	NIMISTÖ.....	32



6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	32
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	32
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	32

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä
Liite 3	Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
Liite 4	Ote asemakaavayhdistelmästä
Liite 5	Kaupungin maanomistus
Liite 6	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (1.4.2024)
Liite 7	Naantalin raiteisto- ja matkustajalaituriselvitys (Ramboll 12.9.2022)
Liite 8	Asemapihan maankäyttölinen tarkastelu osana raiteistonselvitystä (Naantalin kaupunki)
Liite 9	Aseman katu- ja liikennealueiden luonnossuunnitelmat (AFRY 2/2024)
Liite 10	Kaupallinen selvitys (6.2.2023 Ramboll Oy)
Liite 11	Vuorovaikutusraportti
Liite 12	Kaavakarttapienennös, kaavamerkinntät ja -määräykset
Liite 13	S-marketin laajennuksen havainnekuvat (Arkkitehtipalvelu 3/2024)
Liite 14	Kaavan käsittely / pöytäkirjaote

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-materiaalista

- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut selvitykset
- Maijamäen liito-oravaselvitys 21.10.2022 / FM Turkka Korvenpää

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemanseudun kaavamuutoksen laatiminen on kaavoitusohjelman ja kaavoitus-katsauksen mukainen hanke. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloit-teesta.

Kaava on kuulutettu vireille 24.2.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan ko-kouksessa 22.11.2023 § 137.

Asemakaavan muutosluonnos (1.4.2024) käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouk- sessa xx § xx. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.



Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana xx 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 henkilöliikenteen rautatieaseman toteuttaminen (LR)-alueella sekä aseman pysäköintialueiden (LP) ja uuden kadun toteuttaminen on tarkoitus käynnistää asemakaavan (Naantalin kaupunki) ja ratasuunnitelman (Väylä) vahvistuttua ja kun hankkeelle on valtion rahoitus. Asemakaavamuutoksen mahdollistama kaupallisen rakennuksen laajennus (S-market) ja ratapihan ylittävä jalankulkusilta on tarkoitus toteuttaa vaiheittain tarpeen mukaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.2 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Naantalin keskustan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualuetta rajaavat lännessä ja etelässä Järveläntie ja Naantalin satamaraide. Kaavoitettava alue ulottuu idässä aina Viluluodon puiston tasalle asti. Pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu Ratakatuun, asuinkerros- ja rivitalokortteleihin, Presidentinkatuun, Maijamäenpuistoon sekä Viluluodon omakotitaloalueisiin.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi nelikerroksinen asuinkerrostalo, jonka katutasossa on liiketiloja. Länsiosassa on myös markettyyppinen päivittäistavarakauppa (S-market) ja siihen liittyen erikoisliikkeitä, mm. Alko ja apteekki. Marketin itäpuolella ratapihan eteläpuolella on laaja asfaltoitu pysäköintialue. Aluetta on käytetty viime vuosina Kailon saarella sijaitsevan Muumimaailman etäpysäköintiin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin seitsemän hehtaaria.

Maisemarakenne

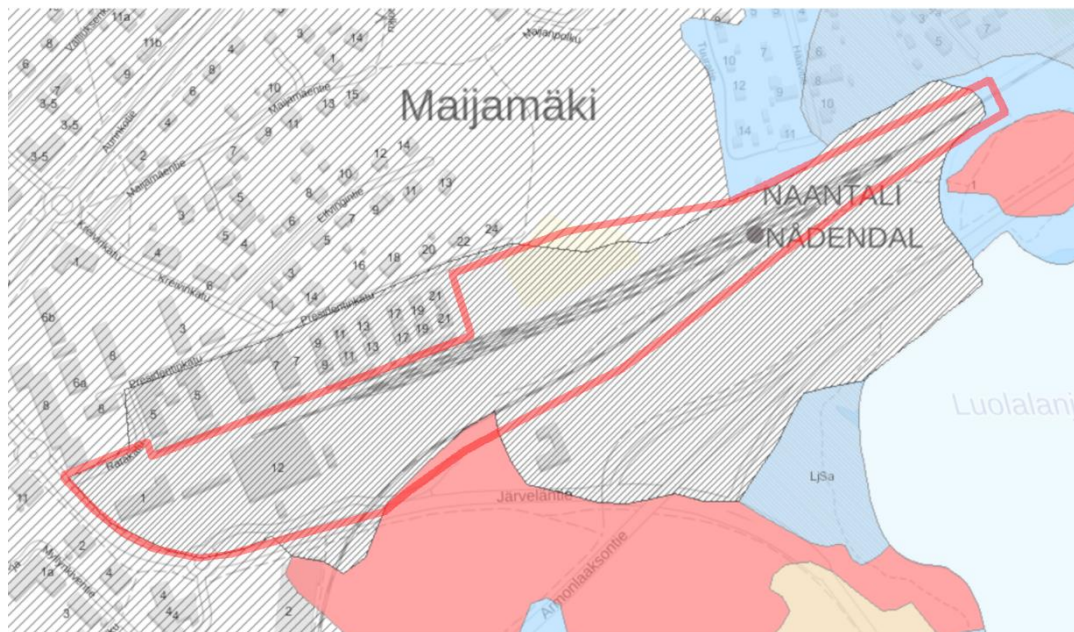
Suunnittelualue on suhteellisen tasaista entistä viljelyaluetta, joka on rakentunut myöhemmin rautatien valmistuttua palvelemaan avoimena ratapihana tavaralii-

kennettä. Henkilöliikenteen juna-asema on sijainnut alun perin lähempänä keskustaa. Nykytilanteessa alue on hyvin avoin, muodostuen pääosin pysäköinti- ja rata-alueista.

Suunnittelualue rajautuu keskiosassa maisemakuvallisesti merkittävään Maijamäen kallionselänteeseen. Selänteellä kasvaa runsaasti vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä. Radan pohjoisreunassa on myös pienempi puustoinen kalliokumpare, jolla on maisemallista arvoa muutoin puuttomalla radan reuna-alueella. Ratapihan lisäraiteiden rakentamisen takia 1970-luvulla osa kallioiden eteläreunasta on jouduttu louhimaan.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pintamaan alla todennäköisesti pääosin savea sekä peruskalliota. Radan, ratapihan ja muilla rakennetuilla alueilla on GTK:n maaperäkartan mukaan täytemaata tai määrittelemätöntä maa-ainesta. Tarkemmat maaperätutkimukset on aloitettu ja jatkuvat.



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

Topografia

Kaava-alue on suurelta osin korkeusasemassa + 5.00-+6.00, mutta laskee lievästi kohti Viluluotoa noin + 4.00 korkeusasemaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Maijamäen mäki-alueen metsäinen kallionselänne. Kaava-alueen pohjoisraja sivuaa selänteen eteläosaa, jossa korkeusasema on +14.00. Kaava-alueen keskiosassa, Presidentinkadun päässä, on pieni metsäinen kalliokumpare +11.00.



Vesiolosuhteet / Hulevedet

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

Nykytilanteessa alueen hulevedet johtuvat kolmeen eri suuntaan: Suunnittelualueen länsiosassa on asuin- ja liikekiinteistöjä sekä näihin liittyviä asfaltoituja pysäköintialueita, joiden sadevedet kerätään nykyisellään kaupungin hulevesiverkostoon Tuulensuunkadun suuntaan. Alueen keskellä sijaitsee laaja asfaltoitu pysäköintialue (nk. muumiparkki), jonka hulevedet ohjataan putkea pitkin Luolalanjärveen. Ratapihan pohjoisreunassa on pieni avo-oja, joka laskee alueen itäpäässä virtaavaan Luolalanjärven laskuojaan.

3.2.2 Luonnonympäristö

Ratasuunnittelun ja aseman alueen suunnittelua varten tehdään luontoarvojen perusselvitys. Selvityksen laatii vuoden 2024 aikana alueen suunnittelijakonsultti (AFRY) osana suunnittelusopimusta.

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole lähtökohtaisesti isoja säilytettäviä luontoalueita. Maijamäen puustoiseen kallioselänteeseen kuuluva kapea suikale nykyistä rata-aluetta kuuluu liito-oravien elinpiiriin ydinalueeseen.

Radan pohjoispuolella Presidentinkadun päässä on luonnontilainen puuton keto tai niitty.

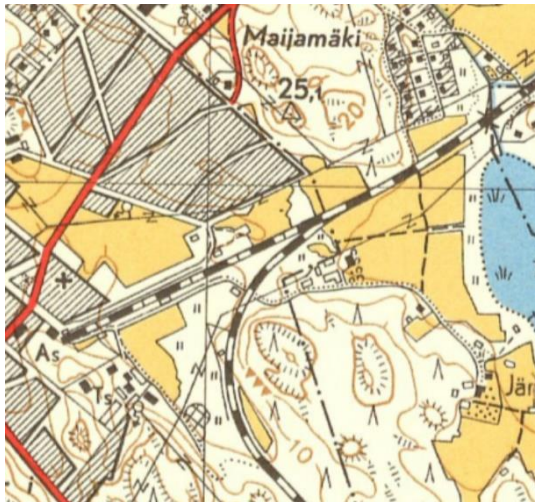
Ratapiha-alueella ja ratapihan ja satamaradan väliin jäävällä alueella on kuivat ja paahteiset kasvuolosuhteet.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

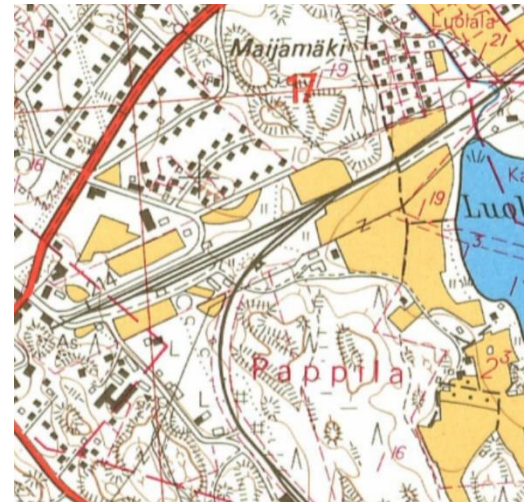
Suunnittelualueen lähiympäristössä lännessä on tiiviisti rakennettuja tai lähivuosina rakennettavia keskustan asuinkortteleita. Välittömästi radan pohjoispuolella on 2000-luvulla rakennettuja nelikerroksisia kerrostalokortteleita sekä kytkettyjen kaksikerroksisten pientalojen korttelit.

Viluluodossa kaava-alueen pohjoispuolella on 1940- ja 50-luvuilla rakennettujen omakotitalojen korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella ei ole rakennettuja alueita.

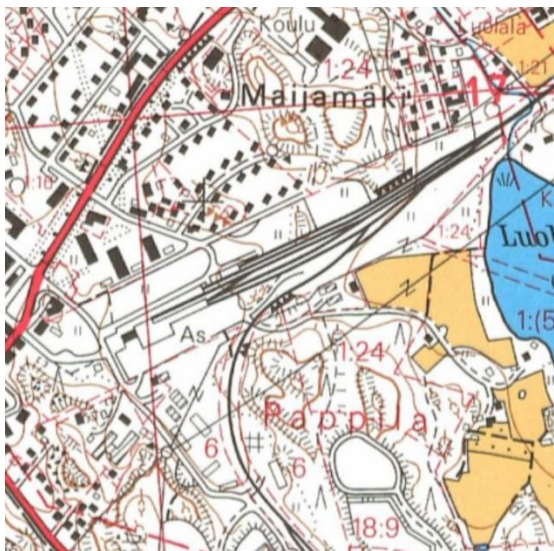
Kehitysvaiheita karttakuvina:



1957



1968



1981

Kaava-alueella länsipäässä sijaitsee 2000-luvun alkupuolella rakennettu asuin-kerrostalo sekä Turun Osuuskaupan marketrakennus (S-market).

Kaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat ovat toteutuneet lähes kailta osin.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue ei sijaitse merkittävien kulttuuriympäristöjen välittömässä läheisyydessä.

Palvelut



Kaava-alueen länsiosassa on marketrakennus, jossa päivittäistavarakaupan (S-market) lisäksi sijaitsevat Alko ja apteekki. Lisäksi AL-korttelissa on pieniä liikkeitä ja yrityksiä mm. R-kioski, Sun Jalat (jalkaterapeutti), Mehiläinen (terveyspalvelut), Leana (tilitoimisto).

Marketrakennuksen eteläsivulla on polttoaineenjakuasema (ABC).

Ratakadulla sijaitsee taksiasema (Taxidata).

Asuminen

Kaavamuutosalueella on yksi 2000-luvun alkupuolella rakennettu nelikerroksinen asuinkerrostalo (As Oy Naantalin Asemanpuisto).

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsevassa marketrakennuksessa sijaitsee päivittäistavaliike (S-market), Alko ja apteekki. AL-korttelin asuinkerrostalon katutason liiketiloissa on liikkeitä ja palveluyrityksiä; R-kioski, Sun Jalat (jalkaterapeutti), Mehiläinen (terveyspalvelut), Leana (tilitoimisto). Lisäksi KL-1 korttelissa on ollut kesäaikana Muumimaailman etäpysäköintipaikka.

Ratakadulla sijaitsee taksiasema Taxidata.

Virkistys

Kaava-alueella on tällä hetkellä yksi virkistykseen osoitettu alue, Asemanpuisto (VP).

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

Alueen eteläpuolella sijaitsee Luolalanjärven ympäri kulkeva ulkoilureitti, joka on vilkkaassa käytössä.

Suunnittelun alueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet ympäristöön muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reiteistä.

Liikenne

Alueen eteläpuolitse kulkee Aurinkotieltä Armonlaaksontielle johtavat Tuulensuunkatu sekä Järveläntie.

Nykytilanteessa linja-autoreittien pysäkit sijaitsevat noin 300-350 m päässä Aurinkotiellä.

Kaava-alue tulee sijoittamaan kaupungin tärkeimmässä joukkoliikenteen solmukohtassa, jonka muodostavat tuleva linja-autoasema sekä tämän kaavamuutoksen mahdollistama tuleva henkilöliikenteen juna-asema.

Kaava-alueen sisäiselle ajoneuvoliikenteelle ei ole nykytilanteessa varattu yleisiä katualueita. Liikenne Muumimaailman etäpysäköintipaikalle on tapahtunut S-marketkiinteistön kautta (KMK).

Kaava-alueen kehittämiseen vaikuttaa jonkin verran myös Armonlaaksontien tulevat ratkaisut. Järveläntien eritasoliittymän yleissuunnitelma on laadittu osana



Turun kehätien (E 18) parantamissuunnitelmaa ja toteuttamisaikataulu tarkentuu myöhemmin. Asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 2.1.2024.

Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden käytössä on nyt kolme reittiä marketrakennukseen; yksi pohjoisesta Presidentinkadulta rata-alueen poikki, yksi osittain katettu jalankulkureitti Tuulensuunkadulta sekä yksi Järveläntien kiertoliittymän suunnasta.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesiverkostoon.

Sähköverkko-yhtiönä on Naantalin Energia Oy, Teleoperaattori Elisa, Verkko-operaattorina Suomen Erillisverkot Oy ja Kaukolämmön jakelijana toimii Oy Turku Energia

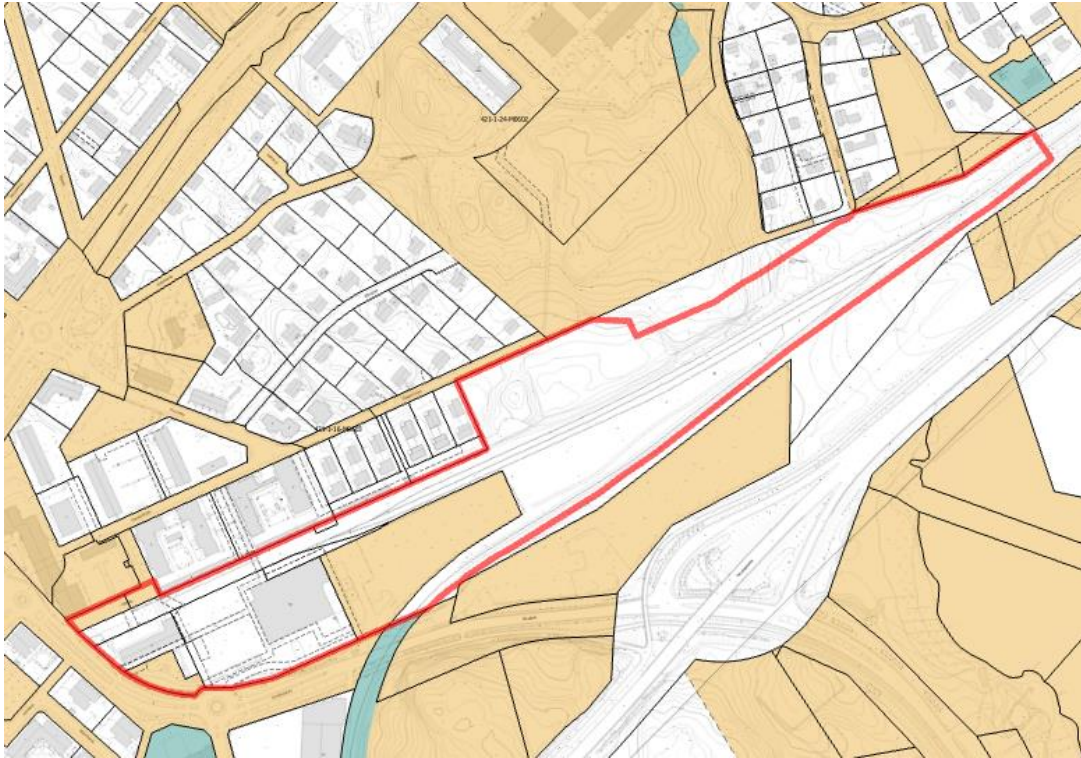
Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavassa merkitylle liikennemelualueelle.

3.2.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on vain pieneltä osin kaupungin omistuksessa. Katualueet (Ratakatu) omistaa Naantalin kaupunki. Kaupunki omistaa niin ikään KL-1 korttelin (Muumiparkki). Virkistysalueita omistavat sekä kaupunki (Asemapuisto) että valtio (kaistale Maijamäenpuistoa).

Suurin maanomistaja on valtio, joka omistaa rata-alueet. Muita omistajia ovat Turun Osuuskauppa (S-marketkiinteistö) sekä As Oy Naantalin Asemanpuisto, joka omistaa asuin- ja liikekiinteistön (AL).



Kuva 5. Maanomistus 2024 / Kaupungin maat oranssi, vuokralla sininen.

3.3 SUUNNITTELUTILANNE

3.3.1 Kaava-alueita 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:

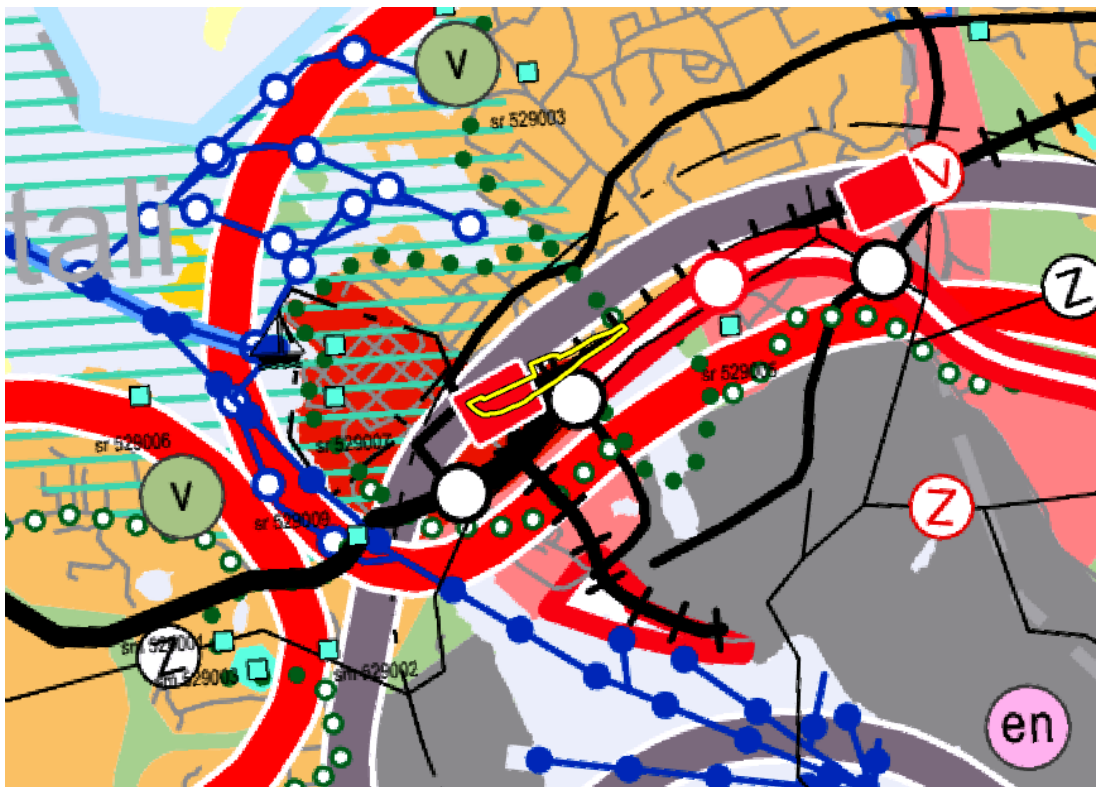
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

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

Maakuntavaltuustossa 11.6.2018 hyväksytyssä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan (TPLMK) mukaisesti alue kuuluu sekä kaupunkikehittämisen, että teollisuuden ja logistiikan kohdealueeseen. Suunnittelualueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaavia merkintöjä: keskustatoimintojen alue (C), taajamatoimintojen alue (A), työpaikkatoimintojen alue (TP). Lisäksi alueelle on merkitty yhdystie, rautatie ja -asema.

13.9.2021 vahvistetussa Luonnonarvojen ja -varojen MK:ssa ja Turun kaupunki-seudun maakuntakaavassa (TKSMK) kaavoitettavalle alueelle on edellä lueteltujen lisäksi osoitettu virkistysalueen yhteystarve.



Kuva 6. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajaus keltaisella 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. Manner-Naantalin osayleiskaava. Alueen rajaus keltaisella viivalla.

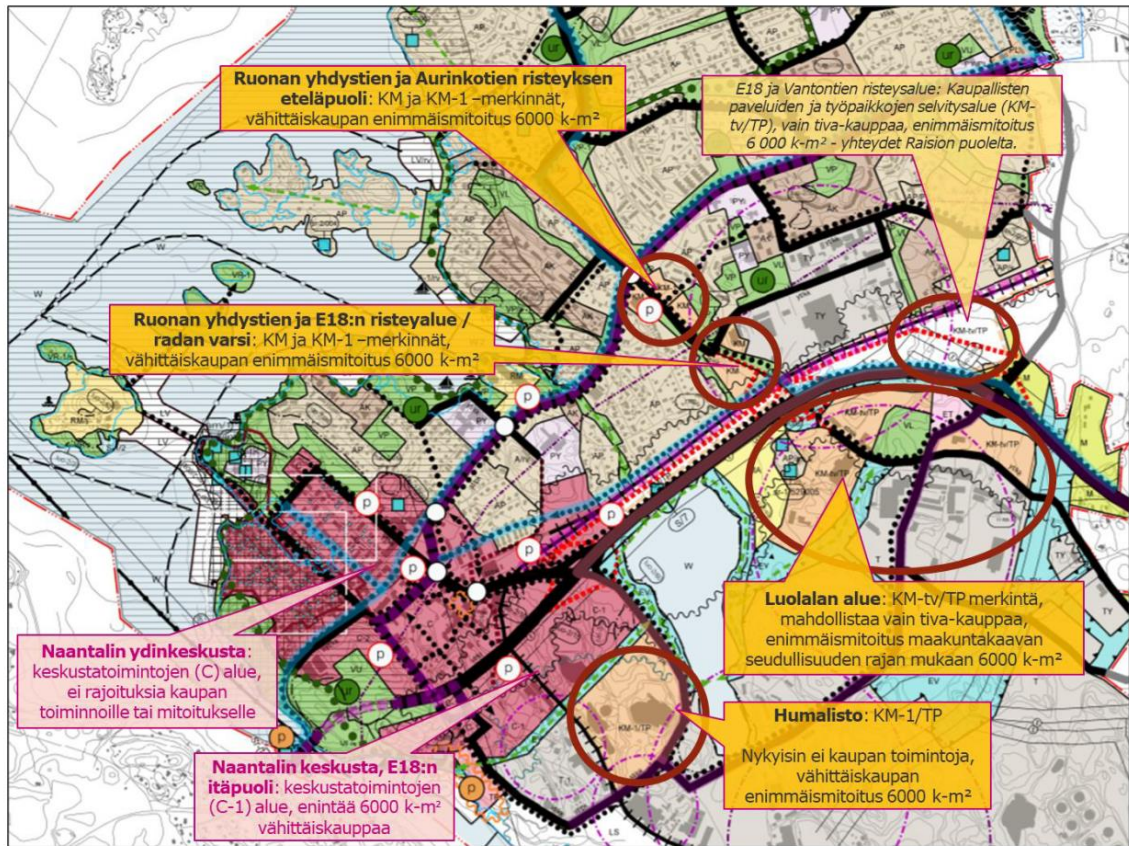
Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty pysäköintiä (p) sekä kevyen liikenteen väyliä ja niiden kehittämistarpeita. Radan varteen on osoitettu kevyen liikenteen laatukäytävän yhteystarve, nykyisen S-marketin kohdalle pohjoiseteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve. Nykyisen ratapiha-alueen läpi on merkitty myös uusi ohjeellinen tieyhteystarve (Opintie). Aseman, radan ja Armonlaaksontien (Kehätien) ympäristöön on rajattu liikennemelualueen likimääräinen rajaus (me).

Maankäytön osalta osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), asuinpienalojen aluetta (AP) sekä puistoja (VP).

Kaupan alueet

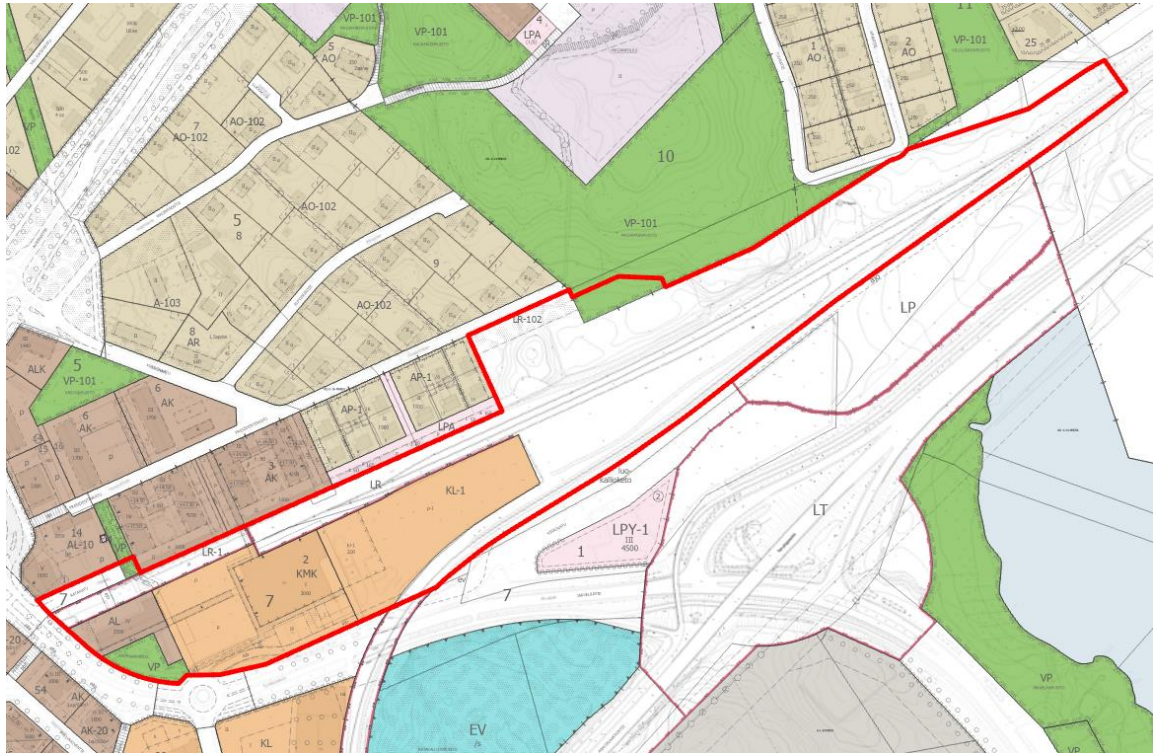
Manner-Naantalin osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueelle (C) ei ole asetettu rajoituksia kaupan toiminnoille tai mitoitukselle.

Seuraavalla kartalla on esitetty osayleiskaavassa osoitetut kaupan alueet.



Kuva 8. Manner-Naantalin osayleiskaavan kaupan kohteet ja alueet, Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll 2023)

Voimassa oleva asemakaava



Kuva 9. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajausta punaisella viivalla.

Suunnittelualueen itäosa (rata-alue) on ennestään asemakaavoittamatonta. Muilla osilla suunnittelualueelle sijoittuu useita eri asemakaavoja; Ak-11, Ak-188, Ak-280 ja Ak-334.

Asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsee liikerakennusten korttelialueet KMK (nyk. S-Market) ja KL-1 (nyk. Muumiparkki) sekä yksi asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL. Muita alueita voimassa olevassa kaavassa ovat katualueet, rautatiealueet LR ja LR-1 sekä pienet puistot tai puistoalueet VP, mm. Asemapuisto ja pieni siivu Maijamäenpuistoa.

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)



- Naantalin raiteisto- ja matkustajalaituriselvitys (Rambol 12.9.2022)
- Asemapihan maankäyttölinen tarkastelu osana raiteistonselvitystä (Naantalin kaupunki 2022)
- Aseman katu- ja liikennealueiden luonnossuunnitelmat (AFRY 2/2024)
- Ratameluselvitys
- Maijamäen liito-oravaselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 21.10.2022)
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (Ramboll Oy)
- Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023)

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa henkilöjunaliikenteen aloittaminen Naantalin asemalla sekä tavaravaunujen säilytysraiteen sijoittaminen aseman rata-alueelle. Tavoitteena on myös liikerakentamisen ja palveluiden lisääminen asema-alueella. Lisäksi tavoitellaan vähäistä asumisen täydennysrakentamista Presidentinkadun päähän.

Kaavatyön tarkoitus on myös parantaa alueen liikenneyhteyksiä. Tavoitteena on muodostaa katuyhteys aseman alueelle sekä sujuvat jalankulku- polkupyöräreitit alueen sisälle.

Aloite kaavan muuttamisesta on tullut Naantalin kaupungilta. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemanseudun asemakaavan muutoksen laatiminen on vuoden 2024 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen mukainen hanke.

Asemanseudun kaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020 nimellä ”Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue”.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 137.

4.3.1 Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, alueella työskentelevät, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat



- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Väylävirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Puolustusvoimat
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos / VARHA
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Naantalin satama
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke on kuulutettu vireille 24.2.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 137.

Asemakaavamuutosluonnos (1.4.2024) teknisen lautakunnan kokouksessa xxx § xxx. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana xxx Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin xxx.

Kaavaluonnosvaiheessa järjestettiin viranomaisten lausuntokierros, luonnoksesta jättivät lausunnon xxx.

Vuorovaikutusraportti selostuksen liite xx.



4.3.5 Kaavaluonnosvaiheesta saatu palaute

Tekninen lautakunta / asemakaavaluonnos: Asemakaavaluonnos oli teknisen lautakunnan käsittelyssä xxx, jolloin osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä xxx Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Kaavaluonnoksesta jätettiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot seuraavasti:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Teleoperaattori Elisa
- Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut
- Puolustusvoimat

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

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 ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on liittää kaupan ja aseman alue keskustan kiinteäksi osaksi muodostamalla kaupunkimainen, myös jalankulkua ja pyöräilyä palveleva viihtyisä liikkumisympäristö sujuvan ajoneuvoliikenteen lisäksi.



Kaavatyössä tutkitaan, että asemakaava toteuttaa yleiskaavan sisältövaatimukset sekä arvioidaan kaupan liiketilojen ja aseman rakentamisen muutoksen vaikutukset.

4.4.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muodostuva kaupunkikuva / lähiympäristösuunnitelma.

Suunnittelualueen kokonaisuuden tulee ilmentää korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista muodostaen viihtyisää kaupunkilaisten asiointi- ja liikkumisympäristöä.

Asema-alueen sisääntulokadun puoleisen julkisivun sekä piha-alueiden tulee olla laadukkaita ja yleisilmeeltään alueen vihreyttä lisääviä.

Kaavamääräyksissä edellytetään alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavaa lähiympäristösuunnitelmaa, sekä liikerakennuksen (KM-3) korttelin ja yleisen pysäköintialueen (LP) korttelin pihasuunnitelmaa. Laadittavasta lähiympäristösuunnitelmasta on käytävä ilmi alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävien elementtien ja julkisivujen kuvaus sekä rakennuksen ja ulkotilojen valaistussuunnitelma.

Lähiympäristösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Asemakaavaluonnos

Naantalin rautatieaseman seutua varten on laadittu asemakaavan muutosluonnos, joka on päivätty 1.4.2024. Luonnoksessa on osoitettu laajentunut liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita (KM-3). Lisäksi on osoitettu uusi yleisen pysäköinnin korttelialue (LP) nykyisen kaavan KL-1 korttelin (Muumiparkki) ja osin (LR) korttelin alueelle. Nykyisen (AL) asuin- ja liiketontin asemakaavamääräys säilyy ennallaan.

Presidentinkadun päähän on osoitettu uusi asuinpientalojen korttelialue (AP-1) sekä uusi puisto (VP).

Rata-alueet supistuvat merkittävästi nykyisestä. Ratakadun kohdalla rata-alue (LR-1) poistuu ja muodostuu puistoaluetta (VP) ja katualuetta. Presidentinkadun päässä rata-alue poistuu ja muodostuu em. puistoa (VP) sekä asuinpientalojen korttelialuetta (AP-1). Pieni osa voimassa olevassa kaavassa olevaa Maijamäenpuistoa poistuu. Poistuva puistoalue on nykytilanteessa niitetyä. Ratapihan raiteiden ja satamaraiteen välissä oleva rata-alue supistuu ja siitä muodostuu yleisen pysäköinnin korttelialuetta (LP).

Asemalaituri tulee olemaan noin 250 m pitkä ja se sijoittuu kokonaan valtion omistamalle rata-alueelle.



Kaavatyön aikana tehdään myös laajempaa tarkastelualetta koskevat kunnallistekniikan ja hulevesien yleissuunnitelmat.

Tulevan henkilöliikenteen juna-aseman ajoneuvoliikennettä varten tehdään uusi katuyhteys Järveläntien kiertoliittymästä. Katujärjestelyt tehdään supistamalla Turun Osuuskaupan kiinteistöä sen eteläsivulta. Valmisteluvaiheessa on tutkittu myös sujuvamman katuyhteyden mahdollisuutta satamaraiteen yli Kiskokadulta. Vaihtoehto hylättiin toteuttamiskelvottomana. Nykyiset tasoristeyksiä koskevat turvamääräykset ja näkemäalueet huomioiden tilaa ei ollut riittävästi.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa (KM)-korttelissa 1ap / 30 k-m². Osa autopaikoista voidaan osoittaa yleisen pysäköinnin (LP)-kortteliin. Polkupyöräpaikkoja on varattava (KM)-korttelissa vähintään 1 pp / 100 k-m².

(AP-1) korttelissa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap / 70 k-m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yhteensä kolme / asunto.

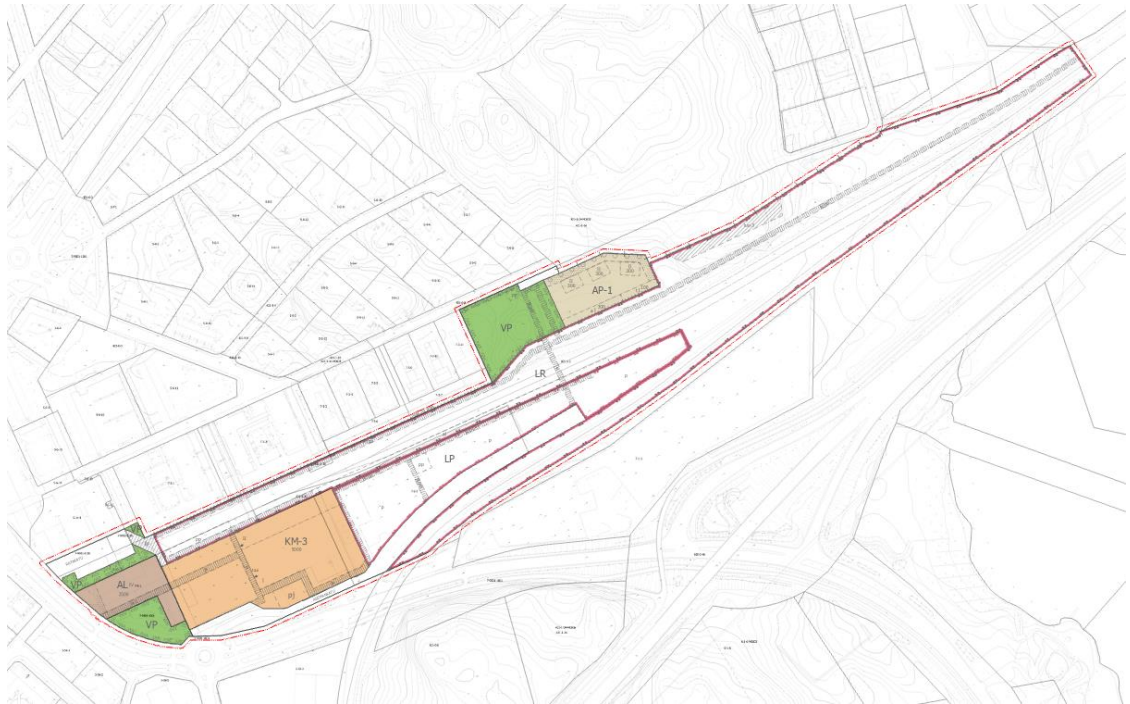
(AL) korttelissa liiketilojen autopaikat on mahdollista sijoittaa tontille tai (KM) korttelin alueelle.

4.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Liikerakennuksen laajennuksen toteuttaminen KM-korttelialueella on mahdollisuus käynnistää asemakaavan vahvistuttua.

(AP-1)-korttelin toteutus voi alkaa kun tontti on kunnallistekniikan osalta rakentamiskelpoinen.

Aseman raiteiden, laitteiden ja laiturirakenteiden rakentaminen voi alkaa kun kaava on lainvoimainen ja ratasuunnitelmat on hyväksytyt.



Kuva 10. Kaavuluonnos 1.4.2024

4.6.1 Kaavuluonnoksen mitoitus / Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta (KM-3) tontille on osoitettu 5 000 k-m². Kaava mahdollistaa rakennettavaksi osittain kahteen kerrokseen.

(AP-1) -kortteliin on rakennusoikeutta osoitettu kolmelle erilliselle rakennus-
alalle yhteensä 900 k-m². Asuntoja saa rakentaa enintään kolme kappaletta
rakennusala kohti. Kaavan sallima kerrosluku on II½.

(AL) -korttelissa ei ole muutoksia rakennusoikeudessa (2500 k-m²) verrattuna
voimassa olevaan asemakaavaan.

4.6.2 Kaavuluonnoksen määräykset

(KM-3) Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryk-
sikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita.

Kaavan yleismääräyksissä tullaan (KM-3) ja (LP) -korttelialueilla edellyttä-
mään alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavaa lä-
hiympäristösuunnitelmaa.

(AL) Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

(AP-1) Asuinpienalojen korttelialue.

(VP) Puisto



(LR) Rautatiealue

(LP) Yleinen pysäköintialue

Hulevesien käsittelystä, pysäköintipaikoista, ulkovarastoinnista, energian ja ilmanvaihdon järjestämisestä sekä rakennus- ja julkisivumateriaaleista tullaan laatimaan tarkemmat yleismääräykset asemakaavatyön ehdotusvaiheessa.

4.6.3 Luonnonsuojelu

Asemakaavamuuotosalueella on pieni kaistale liito-oravan elinpiirin ydinaluetta (Maijamäen liito-oravaselvitys 21.10.2022 / FM Turkka Korvenpää). Alueella ei ole tällä hetkellä muita luonnonsuojelukohteita.

Luontoarvojen arviointiin sisältyy tässä vaiheessa epävarmuutta, koska luontoarvojen perusselvitys tehdään vasta tulevana kesänä 2024. Selvityksen tekee ratasuunnitteluun syksyllä 2023 valittu konsulttiyritys (AFRY) osana ratasuunnittelun kokonaissopimusta.

4.6.4 Palvelut

Alueen kaupalliset palvelut lisääntyvät asemakaavanmuutoksen myötä. Kaava ei heikennä virkistysmahdollisuuksia. Puistojen (VP) lukumäärä ja pinta-ala kaava-alueella lisääntyy. Lähialueen virkistyspalvelut säilyvät kaavan toteutuessa.

Joukkoliikennepalvelut paranevat huomattavasti, jos juna-aseman henkilöliikenne alkaa. Alueelle asemalaiturin välittömään läheisyyteen on suunniteltu linja-auto- sekä taksipysäkit. Naantalin tuleva linja-autoasema sijaitsee kaava-alueen läheisyydessä ja on sujuvasti saavutettavissa. Suunnitellun asemalaiturin päästä on matkaa linja-autoasemalle noin 300 m.

4.7 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Kaavaluonnoksen vaikutukset on arvioitu laadullisesti kaavamuuotoksen alueella nykytilanteeseen verrattuna. Joitakin vaikutuksia on tarkasteltu myös kaavan ulkopuolisella alueella (esim. ilmastovaikutukset ja liikennevaikutukset). Vaikutuksen laadullisena arvioasteikkona on käytetty

positiivinen, lievästi positiivinen, neutraali, lievästi negatiivinen, negatiivinen

4.7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön

Vaikutukset ovat vähäisiä. Kaava-alueelta ei pureta rakennuksia. Kaava mahdollistaa S-marketrakennuksen laajentamisen idän suuntaan sekä kolmen pienen asuinrivitalon sekä autokatoksen rakentamisen Presidentinkadun päähän.



Junaradan sähköistäminen edellyttää, että rata-alueelle rakennetaan sähköpylväät sekä sähkölangat. Raiteiden sijainnit ja korkeusasemat tulevat muuttumaan. Nykyisen ratapihan pohjoispuolelle rakennetaan uusi tavaravaunujen säilytysraide.

Ratapihalle tulee asemalaituri, sekä siihen liittyviä sadekatoksia. Laiturin lähelle tulee myös polkupyöräkatoksia.

Kaava mahdollistaa myös ratapihan ylittävän jalankulkijoiden ylikulkusillan rakentamisen.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupan ja asumisen aluetta sekä aikaisemmissa rakennusvaiheissa voimakkaasti muokattua rata-aluetta. Alueella ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuri-perintöä.

Vaikutus kokonaisuudessaan: **neutraali**

4.7.2 Vaikutukset maisemaan

Kolmannen tavaravaunujen säilytysraiteen rakentaminen nykyisen ratapiha-alueen pohjoispuolelle aiheuttanee isoja kalliioleikkauksia. Itäinen leikkaus on todennäköisesti 1-2 m korkeampi kuin nykyinen olemassa oleva leikkaus. Arvioon sisältyy epävarmuutta, koska rata- ja raidesuunnittelu on vielä kesken.

Junaradan sähköistäminen edellyttää, että rata-alueelle rakennetaan sähköpylväät sekä sähkölangat, mikä heikentää maisemakuvaa.

Sähköistetyn radan varrelta kaadetaan kaikki puut turvaetäisyydeltä. Tällä on heikentävä vaikutus vihreään maisemakuvaan. Kaava-alueelle (esim. LP-alue) istutetaan runsaasti pieniä puita ja pensaita, joka puolestaan vahvistaa vihreää maisemakuvaa.

Vaikutus kokonaisuudessaan: **lievästi negatiivinen**

4.7.3 Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkkoon

Kaava-alueella ei ole nykytilanteessa kuin yksi katu, Ratakatu. Kaavan vaikutus Ratakadun liikenteeseen on vähäinen.

Sen sijaan kaavan lähiympäristössä ajoneuvoliikenteen määrä tulee kasvamaan huomattavasti Järveläntiellä, Tuulensuunkadulla sekä näitä yhdistävässä kiertoliittymässä, josta on ainoa ajoyhteys S-marketkiinteistöön ja uudelle asema-alueelle. Ajoyhteyttä varten rakennetaan uusi kaupungin ylläpitämä katu.

Jos aseman aluetta käytetään työmatkan liityntäpysäköintiin, niin Luonnonmaalta suuntautuva liikenne tulee kulkemaan keskustan läpi ennen kuin Järveläntien uusi eritasoliittymä on valmistunut. Myös Aurinkotien liikennemäärä lisääntyy. Tavoitteena on, että junaliikenne tarjoaa houkuttelevan vaihtoehdon työmatka-autoilulle. Liikennemäärät Armonlaaksontiellä / Kehätiellä (E18) sekä Naantalintiellä saattavat pienentyä jonkin verran.



Ajoneuvoliikenteen määrän muutoksen arviointiin sisältyy suuri epävarmuus, koska liikennemääräselvitystä tai -simulaatioita ei ole tehty tässä kaavatyön vaiheessa.

Kaava-alueen sisäiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat huomattavasti. Rata-alueen pohjoispuolelle rakennettava uusi jalankulun ja pyöräilyn reitti yhdistää asemanseudun Kalevanniemen kampusalueeseen ja myös Vilu-luodon ja Karvetin suuntaan.

Kaava-alueella raideverkko paranee ja sähköistyy. Kaava mahdollistaa henkilöjunaliikenteen aloittamisen sekä tavaraliikenteen vaunujen järjestelyn rata-piha-alueella. Liikennemäärä rataosuudella Turku-Naantali tulee lisääntymään huomattavasti.

Vaikutus kaava-alueella: **positiivinen**

Vaikutus kaavan ulkopuolella: **negatiivinen/neutraali**

4.7.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen

Suunnittelualue on pääosin kaupan, asumisen ja ratatoimintojen aluetta. Alueella on nykytilanteessa yksi puisto, Asemanpuisto. Kaavassa muodostuu kaksi uutta puistoa (VP); Ratakadun varteen pienehkö ”Ratakadunpuisto” sekä Presidentinkadun ja rata-alueen väliin ”Presidentinkadunpuisto. Presidentinkadun päähän kaavassa osoitettu asuinkortteli (AP-1) tulee alueelle, jossa on nykytilanteessa melko rehevää niittyä. Niityn merkitys luonnon monimuotoisuuteen paikallisesti on selvittämättä. Kaikkeen luontoympäristöä koskevaan arvioon sisältyy tässä vaiheessa vielä suurta epävarmuutta, koska luontoarvojen perusselvitys tehdään ratasuunnittelusta vastaavan konsultin (AFRY) toimesta vasta tulevana kesänä (2024).

Maijamäen alueella sijaitseva liito-oravan elinpiirin ydinalue on pieneltä osin kaavamuuotosalueen sisällä, rata-alueella (LR). Uuden kolmannen tavaraliikenteen säilytysraiteen, uuden siirretyn vesi- ja viemäriinjan sekä uuden jalankulun ja pyöräilyn reitin rakentaminen saattaa pienentää hieman liito-oravan elinpiirin ydinaluetta sen eteläreunassa. Liito-oravan pesä- ja ruokailupuut eivät sijaitse lähellä eteläreunaa,

Sähköistettävän radan takia puustoa poistetaan turvaetäisyydeltä radan molemmin puolin, mikä heikentää liito-oravan mahdollisuutta liikkua Maijamäestä etelään Luolalanjärven suuntaan.

Vaikutus kokonaisuudessaan: **lievästi negatiivinen**

4.7.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen, virkistysmahdollisuuksiin ja palveluihin

Kaavalla ei ole vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kaavalla luodaan mahdollisuus viihtyisän ja turvallisen asemanseudun syntymiseen. Kaava ei heikennä virkistysmahdollisuuksia. Puistojen (VP) lukumäärä ja pinta-ala kaava-alueella lisääntyy.



Kaava-alue on osa keskustatoimintoja ja siellä on nykytilanteessa runsaasti erilaisia kaupallisia palveluita. Kaavamuutos mahdollistaa kaupallisten palveluiden lisärakentamisen alueella. Aseman ympärivuotinen matkustajavirta voisi mahdollistaa myös kahvila-ravintolan syntymisen alueelle.

Vaikutus kokonaisuudessaan: **lievästi positiivinen**

4.7.6 Vaikutukset elinkeinoelämään, kauppaan ja talouteen

Vaikutus elinkeinoelämään

Kaavan mahdollistama rata- ja asemahanke edesauttaa yritysten edellytyksiä sijoittua Naantalin keskustaan ja sataman alueelle. Henkilöliikenteen juna-asema on vetovoimatekijänä. Mahdollinen satamaraiteen sähköistys ja uusi tavaravaunujen järjestelyraide aseman ratapihalla mahdollistavat suurta kuljetuskapasiteettia vaativan teollisen toiminnan sijoittumisen Naantalin sataman seudulle.

Vaikutus kokonaisuudessaan: **positiivinen**

Vaikutukset vähittäiskaupan toimintaedellytyksiin

Uutta päivittäistavarakaupan liikerakentamista on kaavamuutoksessa osoitettu 2000 k-m2. Keskustan päivittäistavarakaupan palvelutarjonnan laajentaminen on edellytyksenä sille, että palveluverkko pystyy vastaamaan myös keskusta-alueella asuvien nykyisten ja uusien asukkaiden tarpeisiin.

Vaikutus: **positiivinen**

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kustannuksia syntyy rata- ja asemahankkeen suunnittelusta, josta kaupunki maksaa yli puolet.

Kustannuksia muodostuu myös maa-alueiden mahdollisesta hankinnasta (jos ei tehdä maanvaihtoja), katujen, pysäköintialueiden, jalankulku- ja polkupyöräväylien sekä ylikulkusillan rakentamisesta.

Kustannuksia syntyy myös vesi- ja viemärijohtojen siirrosta sekä hulevesiratkaisujen rakentamisesta.

Vaikutus lyhyellä aikavälillä: **negatiivinen**

4.7.7 Vaikutukset ilmastoon (1, 2 ja 3 hillintä, 4 sopeutuminen)

1. Luonnonvarojen käytön minimointi kaava-alueella

- Olemassa olevaa infraa ja yhdyskuntatekniikkaa on hyödynnetty mahdollisimman tehokkaasti ja voimassa olevaa asemakaavaa on päivitetty vain tarpeellisin osin vastaamaan uuden henkilöliikenteen aseman, raiteiden uusimisen ja sähköistämisen sekä liiketoiminnan harjoittajan tarpeita.
- Rata- ja raidesuunnitelmissa on haettu kustannustehokasta ratkaisua, kun on suunniteltu raiteiden korkeusasemia, vaaka- ja pystygeometrioita. Kustannustehokas = mahdollisimman vähän massansiirtoja,

täyttöjä ja pohjanvahvistustoimenpiteitä (paalutus) = vähemmän hiilipäästöjä.

- Ratapihan yli-/alikuluratkaisussa on tutkittu vaihtoehtoja ja päädytty ylikuluratkaisuun, joka on kustannuksiltaan alle puolet alikulun hinnasta. Alikuluratkaisut olisivat vaatineet suuria kaivuutöitä, massanvaihtoja, pohjanvahvistusta sekä tukimuuriratkaisuja. Alikulun rakentamisen hiilijalanjälki olisi todennäköisesti yli kaksinkertainen ylikulkuun verrattuna.
- Radan varren puustoa poistuu sähköistettävän radan turvaetäisyydeltä, mutta menetetty hiilinielu kompensoidaan runsailla puu- ja pensasistutuksilla niillä alueilla, missä se on mahdollista. Nykytilanteessa KMK- ja KL-1 korttelialueilla ei ole lainkaan puita.
- Kaavassa osoitettu asuinkortteli (AP-1) on sijoitettu olemassa olevalle niittyraalle. Puuttoman niityn hiilinielu on melko pieni. Kun tontti ja piha rakennetaan, syntyy hiilipäästöissä merkittävä piikki. Myöhemmin istutetuista piha-alueista tulee hiilinielu, joka on nykytilannetta selvästi suurempi. Asuinkorttelin (AP-!) kaavamääräyksiin tulee myös velvoittava määräys puun käytöstä runko- ja julkisivumateriaalina. Rakennukset tulevat toimimaan hiilivarastona koko elinkaarensa ajan.
- Kaavaan tulee velvoittava määräys rakentaa ratapihan ylikulkusilta, laiturikatokset sekä polkupyöräkatokset puusta. Hiilivarasto lisääntyy.

2. Kestävän elämäntavan mahdollistaminen kaava-alueella (ja lähiympäristössä)

- Kaavassa on merkittävästi edistetty joukkoliikenteen (juna, linja-auto) käyttöä liikkumiseen.
- Kaavassa on edistetty jalankulun ja pyöräilyn käyttöä liikkumiseen osoittamalla uusia yhteyksiä alueella.
- Kaavan valmisteluvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja sijoittaa henkilöliikenteen asemalaituri rata-alueelle. Vaihtoehdoksi valikoitui ratkaisu (VE4c), jossa asemalaituri sijaitsee mahdollisimman lähellä Naantalin keskustaa sekä tulevaa linja-autoasemaa. Ratkaisu edistää käveltävän keskustan syntymistä ja aseman saavutettavuutta.
- Kaavassa on mahdollistettu pitkäaikainen henkilöautojen liityntä-pysäköinti alueella.
- Kaavassa on mahdollistettu polkupyörien pysäköinti asemalaiturin välittömässä läheisyydessä. Lukittavia säilytyskatoksia tutkitaan.
- Kaavassa on edistetty tärkeiden lähipalveluiden (päivittäistavara-kauppa, kioskit, kahvilat, ravintola, apteekki) säilymistä/syntymistä alueella.
- Kaavassa on edistetty yleisesti autovapaan elämän mahdollisuutta.
- Kaavassa on luotu merkittävä uusi kohtaamispaikka Naantalin keskustaan.
- Junaliikenteen mahdollista meluvaikutusta on lievennetty AP-1-korttelissa melumuurina toimivalla autokatos-pihavarastoratkaisulla. Tärinä-



ja runkomeluselvytys on tehty 6.3.2023 (A-insinöörit). Selvitykseen lisätään junaradan henkilöliikenteestä aiheutuva melu/tärinä. Selvityksen päivitys on kesken.

- Kaavassa ei ole synnytetty keskustaan uutta toimintaa, josta aiheutuisi ympäristöhäiriöitä.

3. Kulutuksen päästöjen minimointi

- Kaava-alue kuuluu kaukolämpöverkon piiriin. Kaukolämmöntuotanto on järjestetty lähellä (1,5 km) ja resurssitehokkaasti.
- Kaavan keskeiselle alueelle ei tule korkeita puita, mikä antaa otolliset olosuhteet aurinkoenergian tuotannolle rakennusten ja rakenteiden (esim. asemalaiturikatokset) katoilla. Kaavaan tulee kehottava määräys aurinkosähköenergian tuottamiseen.
- Ratapihan kaikki kiskot uusitaan. Vanhat teräskiskot kierrätetään sellaisenaan tai jatkojalostetaan metalliksi.
- Rata-alueen ratapölkyt uusitaan. Vanhat hävitetään ongelmajätteenä. Ympäristön kannalta haitallinen materiaali ja sen aiheuttama mahdollinen päästöriski poistuu.

4. Ilmastoriskit ja sopeutumisen tarpeet

- Riskien tunnistaminen. Alue ei ole erityisen riskialtis ilmastonmuutoksen seurauksille.
- Alue sijaitsee etäällä merenrannasta, joten meritulvien riski on hyvin pieni.
- Rankkasateesta tai myrskystä johtuva tulvavesi (hulevesi) on keskisuuri riski melko tasaisella ratapiha- ja pysäköintialueella. Hulevesien imeytymistä maaperään edistetään alueella suosimalla vettä läpäiseviä pinnoitteita, kun se on mahdollista.
- Äärimmäisessä rankkasadetilanteessa alueen luonnollinen tulvareitti on itäkoilliseen, Viluluodon ojan suuntaan, jonne rata-alue viettää loivasti. Viluluodon oja on myös Luolalanjärven laskuoja ja sen veden laatu on erityisen haavoittuvainen rankkasadetilanteessa, mikä on tunnistettu.
- Alueelle tehdään osana laajempaa tarkastelua alueellinen hulevesisuunnitelma. Tavoitteena on hulevesien viivytyks maastoon rakennettavassa altaassa jossain kaava-alueen ja Armonlaaksontien välimaastossa. Suunnitelmat tarkentuvat myöhemmin.
- Isot asfaltoidut/kivetyt pinnat ja vähäinen puusto voivat pitkään jatkuneessa helteessä aiheuttaa lämpösaarekeilmiön alueelle. Laiturikatokset muodostavat kuitenkin varjoisaa suojaa junaa odottaville matkustajille. Istutettavat pensaat ja pienet puut tasaavat vuorokauden sisäisiä lämpötilaeroja ja muodostavat viihtyisämpää mikroilmastoa.

Vaikutus ilmastoon kaavamuutosalueella: **negatiivinen**

Vaikutus ilmastoon kaavamuutosalueen ulkopuolella: **neutraali**



4.7.8 Vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön ja yhdenvertaisuuden kehittämiseen

Uusi henkilöliikenteen junayhteys Naantalista muualle Suomeen lisää lähi- ja kaukomatkustamisen yhdenvertaisuutta sekä vähentää autoriippuvuutta. Palveluiden lisääntyminen alueella parantaa sosiaalista ympäristöä. Henkilöliikenteen solmukohdat on myös perinteisesti liitetty virikkeelliseen ja tavoiteltavaan, runsaasti ihmisten välisiä kohtaamisia sisältävään sosiaalisesti kestäväan kaupunkiympäristöön.

Vaikutus: **positiivinen**

4.7.9 Vaikutukset huoltovarmuuteen ja kansalliseen turvallisuuteen

Asemakaavamuutoksen mahdollistama radan sähköistys ja tavaravaunujen uusi järjestelyraide parantavat Naantalin sataman kautta tulevan rahdin, puolustustarvikkeiden ja muun sotakaluston sujuvaa ja nopeaa kuljettamista muualle eteläiseen Suomeen mahdollisessa kriisitilanteessa.

Vaikutus. **positiivinen**

Luonnoksesta ehdotukseksi

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

Oleellisimpia kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia ovat:

○ xxxx

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOSEHDOTUS

xxx

5.1.1 Kaavan rakenne



5.1.2 Mitoitus

5.1.3 Palvelut

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Liikenne- ja katualueet

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Maakuntakaava

Yleiskaava

Suhde maakuntakaavoitukseen / Suhde yleiskaavoitukseen

Virkistysalueet ja verkostot

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva, ympäristötaide

Kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset

5.4.2 Vaikutukset maisemaan

5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.5 Ilmastovaikutukset

5.4.6 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aluerakenne

Yhdyskuntarakenne

Kaavatilanne ja kaupan sääntely

Vaikutukset vähittäiskauppaan

Uusi liikerakentaminen suhteessa liiketilatarpeeseen

Vaikutukset Naantalin keskustan kehittymiseen

Vaikutukset kaupalliseen palveluverkkoon paikallisella ja seudullisella tasolla

Päivittäistavarakauppa



Erikoiskauppa ja palvelut

Yritysvaikutukset

Kaupan kilpailuasetelma

Vaikutukset kaupungin talouteen

Kaavataloutta on tarkasteltu sekä tulojen että menojen kautta.

Tulot:

Menot:

5.4.7 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset asukkaisiin

Asukkaiden aktivointi

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Ks. Kaavaehdotuskartta Selostuksen liite 12.

5.7 NIMISTÖ

Asemakaavaan tulee uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavaehdotusta on havainnollistettu. Selostuksen liite xx.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

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

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

1.4.2024

Ak-353

Kaisa Äijö
Kaupunginarkkitehti

Petri Laaksonen
Kaavoitusarkkitehti