

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	529 Naantali	Täyttämispvm	15.04.2024
Kaavan nimi	Asemanseudun asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,2154	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,8819
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

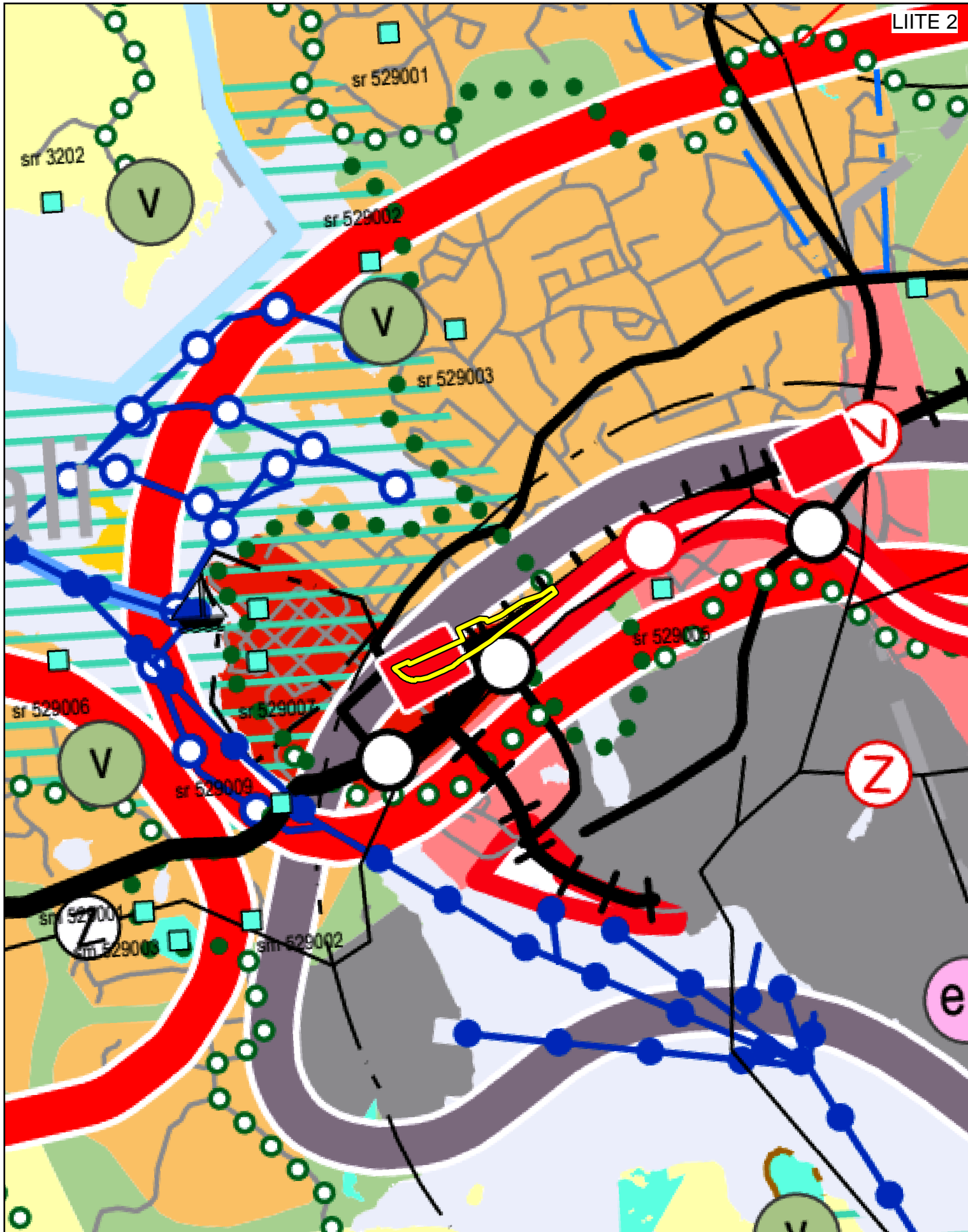
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,2154	100,0	8800	0,12	3,8819	3100
A yhteensä	0,5087	7,1	3800	0,75	0,2969	1300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9071	12,6	5000	0,55	-1,0345	1800
T yhteensä						
V yhteensä	0,5214	7,2			0,2660	
R yhteensä						
L yhteensä	5,2782	73,2			4,3535	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,2154	100,0	8800	0,12	3,8819	3100
A yhteensä	0,5087	7,1	3800	0,75	0,2969	1300
AP	0,2969	58,4	1300	0,44	0,2969	1300
AL	0,2118	41,6	2500	1,18	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9071	12,6	5000	0,55	-1,0345	1800
KMK					-1,0177	-3000
KL-1					-0,9239	-200
KM	0,9071	100,0	5000	0,55	0,9071	5000
T yhteensä						
V yhteensä	0,5214	7,2			0,2660	
VP	0,5214	100,0			0,2660	
R yhteensä						
L yhteensä	5,2782	73,2			4,3535	
Kadut	0,5652	10,7			0,4818	
Kev.liik.kadut	0,0311	0,6			0,0311	
LR	3,7898	71,8			2,9485	
LP	0,8921	16,9			0,8921	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

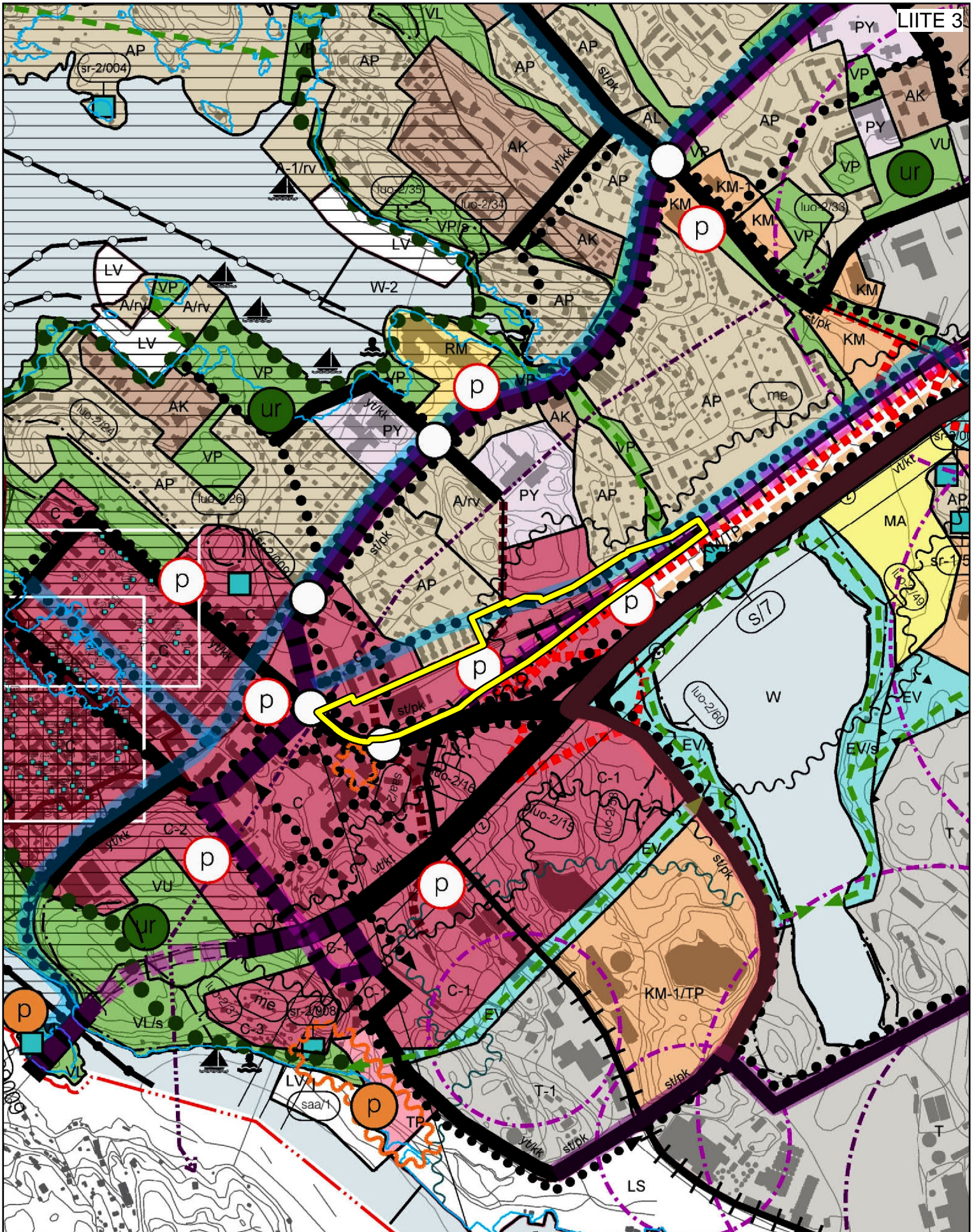


Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä

Mittakaava: 1:24 000



Kaava-alueen sijainti

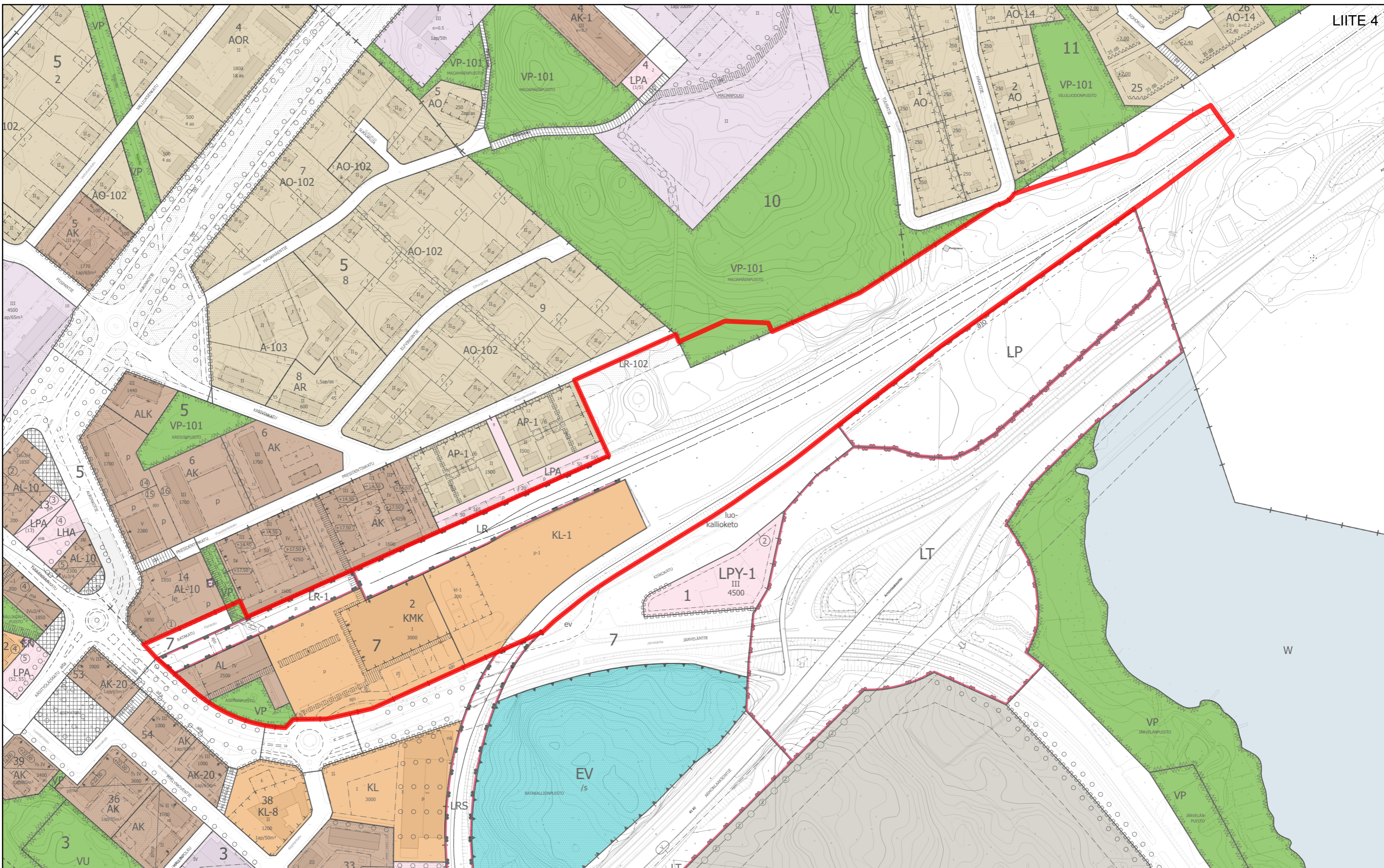


Ote Manner-Naantalin yleiskaavasta

Mittakaava: 1:10 000




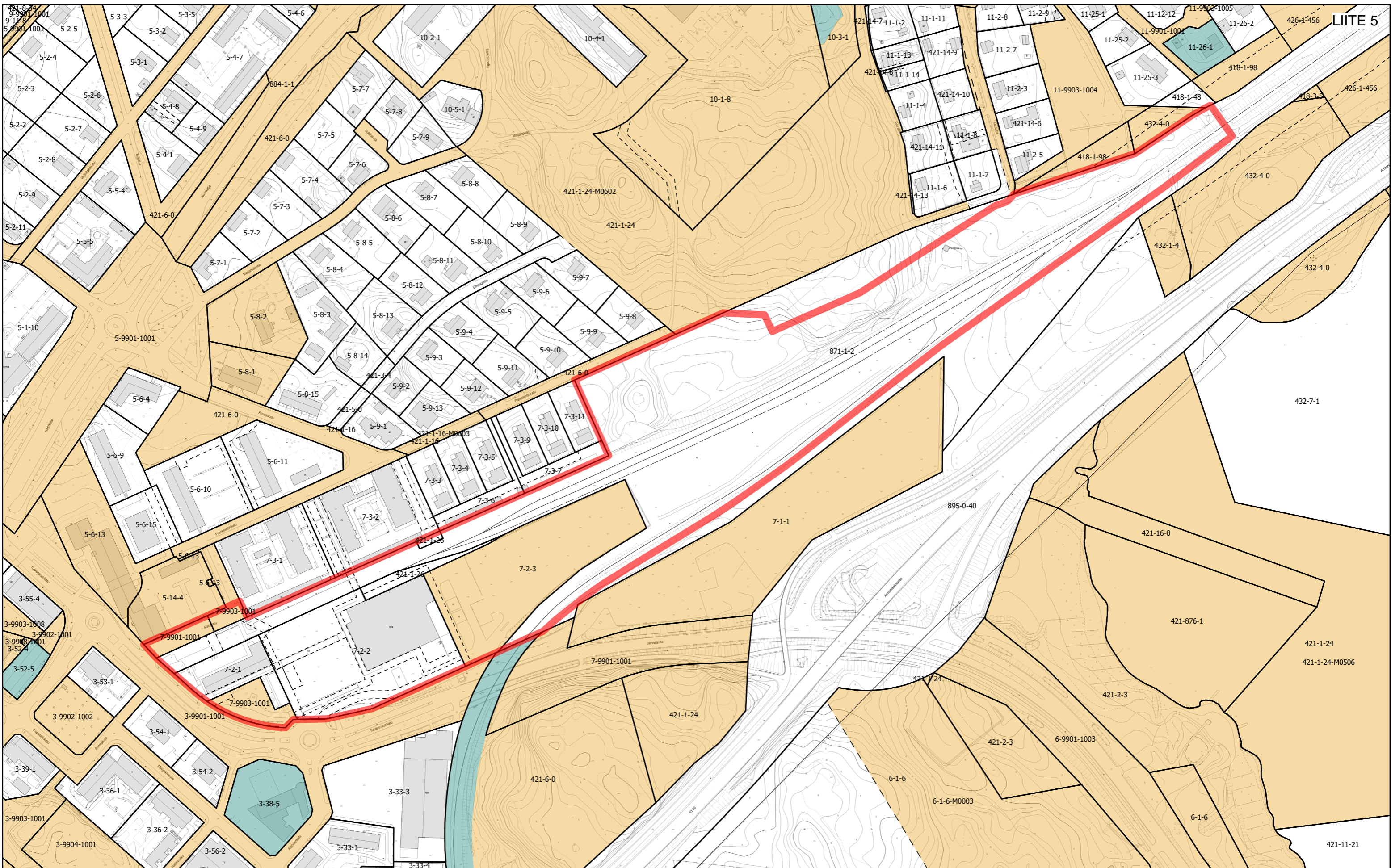
Kaava-alueen sijainti



Ote asemakaavayhdistelmästä

Mittakaava: 1:2 500


 Kaava-alueen sijainti



Kaupungin maanomistus

Mittakaava: 1:2 500

 Kaava-alueen sijainti

 Kaupungin omistamat alueet

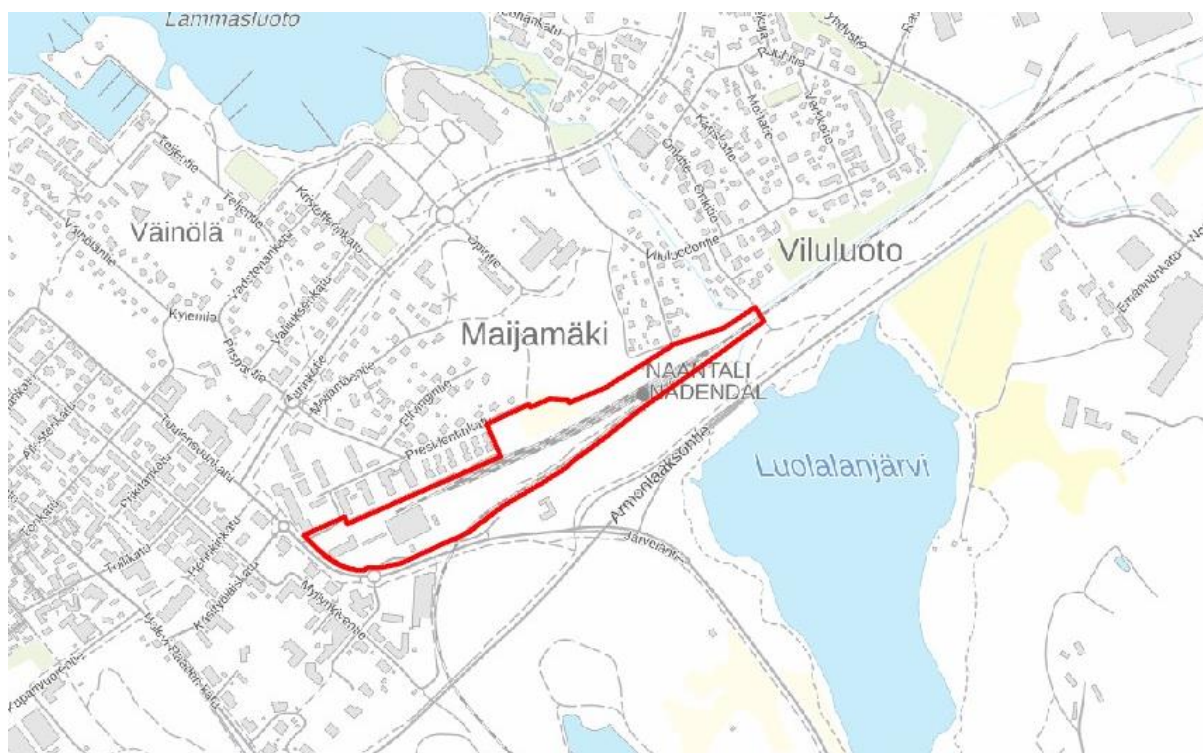
 Kaupungin omistamat vuokratut alueet

ASEMANSEUDUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (AK-353)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista. Siitä käy ilmi hankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL §63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.



Kaava-alueen sijainti kartalla. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Sisällysluettelo

Suunnittelun tavoite	2
Alueen rajaus ja nykytilanne	2
Alueen kaavallinen tilanne	2
Maanomistus ja maankäyttösopimus	5
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	5
Osalliset	7

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	7
Yhteystiedot.....	8

Suunnittelun tavoite

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. Kaavasunnitelman 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 raiteet 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.

Asemanseudun asemakaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020 nimellä ”Keskustan market-alueen laajennus ja Opintien alue”. Asemakaavan muutos on strategisesti merkittävä asemakaava.

Alueen rajaus ja nykytilanne

Noin seitsemän hehtaarin suuruista suunnittelualueutta 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. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/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

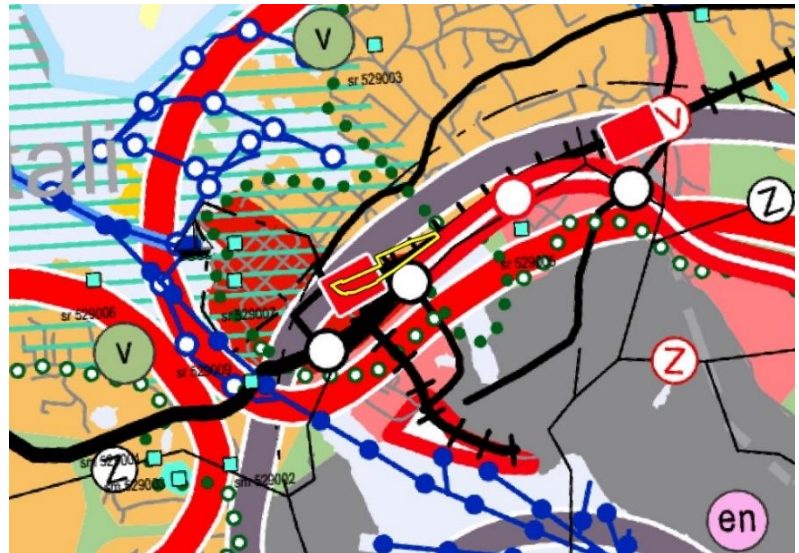
Maakuntakaava

<https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/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 ohjavia merkintöjä: keskustatoimintojen alue (C), taajamatoimintojen alue (A), työpaikkatoimintojen alue (TP). Lisäksi alueelle on merkitty yhdistie, rautatie ja -asema.

Aiemmin, 23.8.2004 vahvistetussa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (TKSMK) kaavoitettavalle alueelle on edellä lueteltujen lisäksi osoitettu virkistysalueen yhteystarve.

Ote Varsinais-Suomen maakunta-kaavayhdistelmästä 2022. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

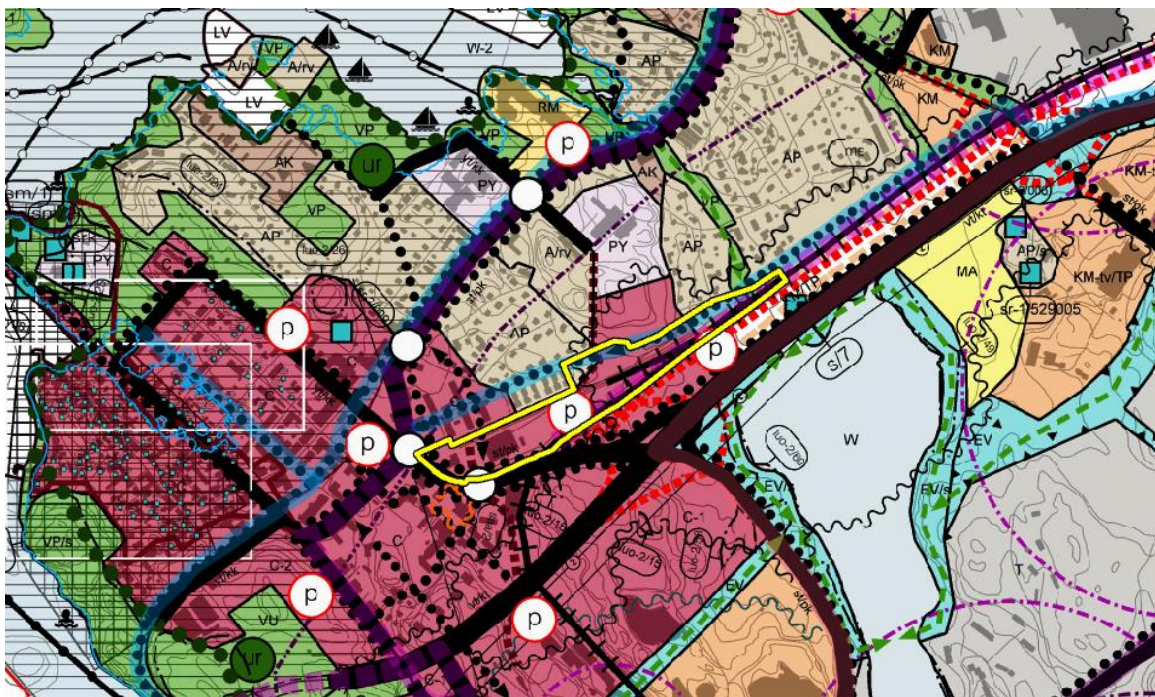


Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Manner-Naantalin osayleiskaava

Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista ohjaa vuonna 2017 Naantalin kaupunginvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava. Siinä suunnittelualueelle on merkitty pysäköintiä (p) sekä kevyen liikenteen väyliä ja niiden kehittämistarpeita. Radan varteen on osoitettu kevyen liikenteen laatuikäytävän yhteystarve, nykyisen 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 raja (me).

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



Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta. (ei mittakaavassa)

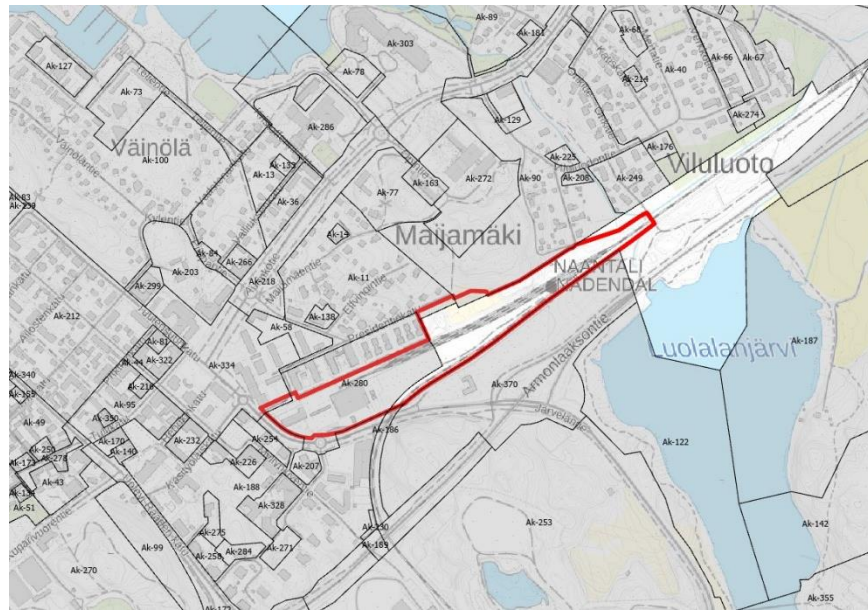
Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)**Asemakaava**

Suunnittelualue on itäosaltaan ennestään asemakaavoittamatonta. Osittain suunnittelualueelle sijoittuvat voimassa olevat asemakaavat Ak-11, Ak-188, Ak-280, 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. Asemanpuisto ja pieni siivu Majjamäenpuistoa.

Ote asemakaavaindeksistä. (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

**Maanomistus ja maankäyttösopimus**

Iso osa kaavoitettavasta alueesta on valtion omistuksessa olevaa rata-alueita. Alueella on kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä; asuin- ja liikekiinteistö (529-007-0002-0001) sekä liikekiinteistö (529-007-0002-0002). Naantalin kaupunki omistaa muut alueet.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut selvitykset
- Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
- Naantalin raiteisto- ja matkustajalaituriselvitys (Ramboll 12.9.2022)
- Asemapihan maankäyttölinen tarkastelu osana raiteistoselvitystä (Naantalin kaupunki 2022)
- Kaupallinen selvitys, Naantali (Ramboll Oy 14.5.2019 ja 6.2.2023)
- Majjamäen liito-oravaselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 21.10.2022)

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 6/8

Kaavaa laadittaessa työsetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavoituksen kanssa samaan aikaan laaditaan ratasuunnitelmaa ja katusuunnitelmaa, jotka osaltaan vaikuttavat asemakaavoitukseen.

Asemakaavatyön aikana rata-, katu- ja asemakaavasuunnittelua varten laadittavat selvitykset:

- Luontoarvojen perusselvitys (AFRY /kesä 2024)
- Ratamelu- ja värinäselvitys
- Hulevesiselvitys
- Muut selvitystarpeet täydentyvät asemakaavatyön edetessä

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön
- vaikutus maisemaan
- vaikutukset liikenneverkkoon
- vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen
- vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen, virkistysmahdollisuuksiin ja palveluihin
- vaikutukset elinkeinoelämään, kauppaan ja talouteen
- vaikutukset ilmastoon
- vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön ja yhdenvertaisuuden kehitykseen
- vaikutukset huoltovarmuuteen ja kansalliseen turvallisuuteen

Osalliset

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

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Alueen asukkaat, alueella työskentelevät, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Väylävirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Puolustusvoimat
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Naantalin satama
- Naantalin Energia Oy
- Turun Seudun Kaukolämpö Oy (TSK)
- Turku Energia kaukolämpö
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (talvi 2020)

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 24.2.2020, nimellä ”Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue”.

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) (syksy 2023). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana. OAS on nähtävillä koko kaavatyön ajan.

Tarvittaessa maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (loppusyksy 2023 - kevät 2024)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Hankkeesta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (kevät 2024)

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 8/8

Alueesta on laadittu alustavia luonnoksia katusuunnittelun, ratasuunnittelun ja mahdollisten asuin-, liike- ja pysäköintikortteleiden suunnittelun tueksi (kevät ja kesä 2023).

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee (kevät 2024).

Luonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Ehdotusvaihe (tavoitteena syksy 2024)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus. Tarvittaessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena vuodenvaihde 2024/25)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki | Tekniset palvelut | kaavoitus
kaavoitus(at)naantali.fi

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö p. +358 40 701 0610
Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen p. +358 44 417 1229
Suunnitteluavustaja Riina Reiniö p. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:
etunimi.sukunimi@naantali.fi

Maankäyttöosaston palvelupiste, +358 44 733 4753
mittausosasto(at)naantali.fi