

Asemanseudun asemakaavamuutos (Ak-353)

Tekninen lautakunta 22.11.2023 § 137

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 13.11.2023

Asemakaavan muutostyö on kuulutettu vireille 24.2.2020 nimellä "Keskustan marketalueen laajennus ja Opintien alue". Kaavatyön käynnistämisen pontimena on ollut Väyläviraston aloittama Naantalin junaradan ja ratapihan kehittämistoimenpiteet.

Asemanseudun asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

Liite 1, TEKLA 22.11.2023

Asemakaavan tavoitteet

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 konsulttiryitys. 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. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Suunnittelun alueen rajaus

Noin seitsemän hehtaarin suuruista suunnittelualuetta rajaavat lännessä ja etelässä Järveläntie ja Naantalin satamaraide. Kaavoitettava alue ulottuu idässä aina Viluluodon puiston tasalle asti. Pohjoispuolella suunnittelun alue rajautuu Ratakatuun, asuinkerros- ja rivitalokortteleihin, Presidentinkatuun, Maijamäenpuistoon sekä Viluluodon omakotitaloalueisiin. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Osayleiskaava

Asemanseudun 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 liikennemelun alueen likimääräinen raja (me). Maankäytön osalta osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatointojen aluetta (C), asuinpienalojen aluetta (AP) sekä puistoja (VP).

Asemakaava

Suunnittelualue on itäosaltaan ennestään asemakaavoittamatonta. Osittain suunnittelualueelle sijoittuvat voimassa olevat asemakaavat Ak-11, Ak-188, Ak-280, Ak-334.

Maanomistus

Iso osa kaavoitettavasta alueesta on valtion omistuksessa olevaa rata- aluetta. 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.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: talvi 2020
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: loppusyyskuu 2023 - talvi 2024
- Ehdotusvaihe: tavoitteena loppukevät 2024
- Hyväksymisvaihe: vuoden 2024 aikana

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 6.11.2023 päivätyn Asemanseudun asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 24.04.2024 § 70
1062/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 15.4.2024

Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen asemakaavatyön valmisteluvaihetta on jatkettu. Alueelle on laadittu 1.4.2024 päivätty asemakaavaluonnos, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Kaavaluonnos ehdotetaan nyt laitettavaksi nähtäville. Tarkoitus on, että kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettävä asukastilaisuus on samassa tilaisuudessa ratasuunnitelman yleisötilaisuuden kanssa tiistaina 14.5.2024.

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

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 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.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

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 niittyä. 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.

Asemakaavaluonnoksen sisältöä on kuvailtu selostuksen kohdassa 4.5

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

Iso osa kaavoitettavasta alueesta on valtion omistuksessa olevaa rata- aluetta. Alueella on kaksi yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä. Naantalin kaupunki omistaa muut alueet. Kaava-alueen muutokset koskevat yhtä kiinteistöä. Kiinteistönomistajan toiveet ja kehittämistarpeet on pyritty huomioimaan asemakaavaluonnoksessa. Kaava- ja ratasuunnitteluprosessin aikana on järjestetty maanomistajien, viranomaisten ja toimijoiden välillä kymmeniä työ- ja yhteensovituspälyläverejä liittyen rata-, katu- ja rakennussuunnitteluun.

Laaditut 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)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (A-insinöörit) / kesken, päivittyä
- 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.

Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tarkentuneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

- 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 ulkotoilojen valaistussuunnitelma.

Muut tavoitteet

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

Nimistö

Kaava-alueelle syntyy uutta nimistöä. Nimistötoimikunta ei ole kokoontunut kaavan valmisteluvaiheessa.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta

- liikerakennusten korttelialueelle (KM-3) 5000 k-m² (lisääntyy 2000 k-m²)

- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) 2500 k-m² (olemassa oleva, ei muutosta)
 - asuinpienalojen korttelialueelle (AP-1) 900 + 400 k-m² (uusi)
- Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Vaikutusten arviointi

Kaavan kaikkia vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4.7 *Kaavamuutoksen vaikutukset*.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää, että 1.4.2024 päivätystä Asemaseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Väylävirasto/rautatiet, Väylävirasto/maantiet, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Puolustusvoimat, Naantalin Energia Oy, Turku Energia Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, Naantalin satama, Turun Seudun Kaukolämpö Oy (TSK), Turku Energia kaukolämpö, Suomen Erillisverkot Oy, DNA Oyj, DNA Tower Oyj, Telia Finland Oyj sekä Elisa Oyj, Lounais-Suomen Jätehuolto Oy, Naantalin vammaisneuvosto.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

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