

KAUPALLINEN SELVITYS

NAANTALI

RAPORTTI 14.5.2019
RAMBOLL FINLAND OY

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

- Työn tavoitteena on toteuttaa kaupan selvitys uusista kauppapaikoista, jotka Manner-Naantalin osayleiskaava mahdollistaa. Kauppapaikkojen osalta arvioidaan niiden kehittämispotentiaalia, mahdollisesti sijoittuvia toimialoja sekä karkealla tasolla niiden kehittämisen kaupallisia vaikutuksia. Käsiteltäviä toimialoja ovat päivittäistavarakauppa sekä vähittäiskauppa (käyttötavarakauppa). Erillisenä toimialana tarkastellaan lisäksi rautakauppaa.
- Työn taustalla on erityisesti Ruonan yhdystien asemakaavaproessi, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen. Asemakaavan muutoksella mahdollistettaisiin K-Supermarket Ukko-Pekan siirtyminen nykyiseltä paikaltaan noin 100 metrin päässä sijaitsevalle asemakaava-alueelle. Keskon tavoitteena on rakentaa uusi noin 3 000 kerrosneliömetrin myymälä, mikä laajentaisi päivittäistavarakaupan tarjontaa ja mahdollistaisi myymäläkonseptin nykyaikaistamisen.
- Ukko-Pekan nykyisiin tiloihin tulisi uutena toimijana Tokmanni, joka puolestaan huomattavasti monipuolistaisi käyttö- ja erikoistavarakaupan tarjontaa kaupungissa.
- Tässä työssä arvioidaan kaikkien yleiskaavassa osoitettujen kauppapaikkojen kehittämispotentiaalia ja kehittämisen aikajännettä.
- Työn on toteuttanut Naantalin kaupungin toimeksiannosta Ramboll Finland Oy, jossa työstä ovat vastanneet Eero Salminen ja Kimmo Koski. Selvitystä varten on haastateltu toimijoista Keskoa, Lidliä sekä Turun Osuuskauppaa.



SELVITETTÄVÄT ALUEET



NYKYISET KAUPPAPAIKAT

- Päivittäistavarakauppa suuri
- Päivittäistavarakauppa pieni
- Rautakauppa

○ SELVITETTÄVÄT ALUEET

1. Ruonan Yhdystie: Tallipuisto
2. Ruonan Yhdystie: radanvarsi nyt
3. Ruonan Yhdystie: radanvarsi eritasoliittymän jälkeen
4. S-Marketin tausta
5. Humalisto

○ MUUT ESILLÄ OLLEET

- A. Humalisto, asemakaavoitettu tontti
- B. Maskuntien kiertoliittymän lähialue
- C. Luolalan alue

KAUPAN SIJAINNIN OHJAUS MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAISSA

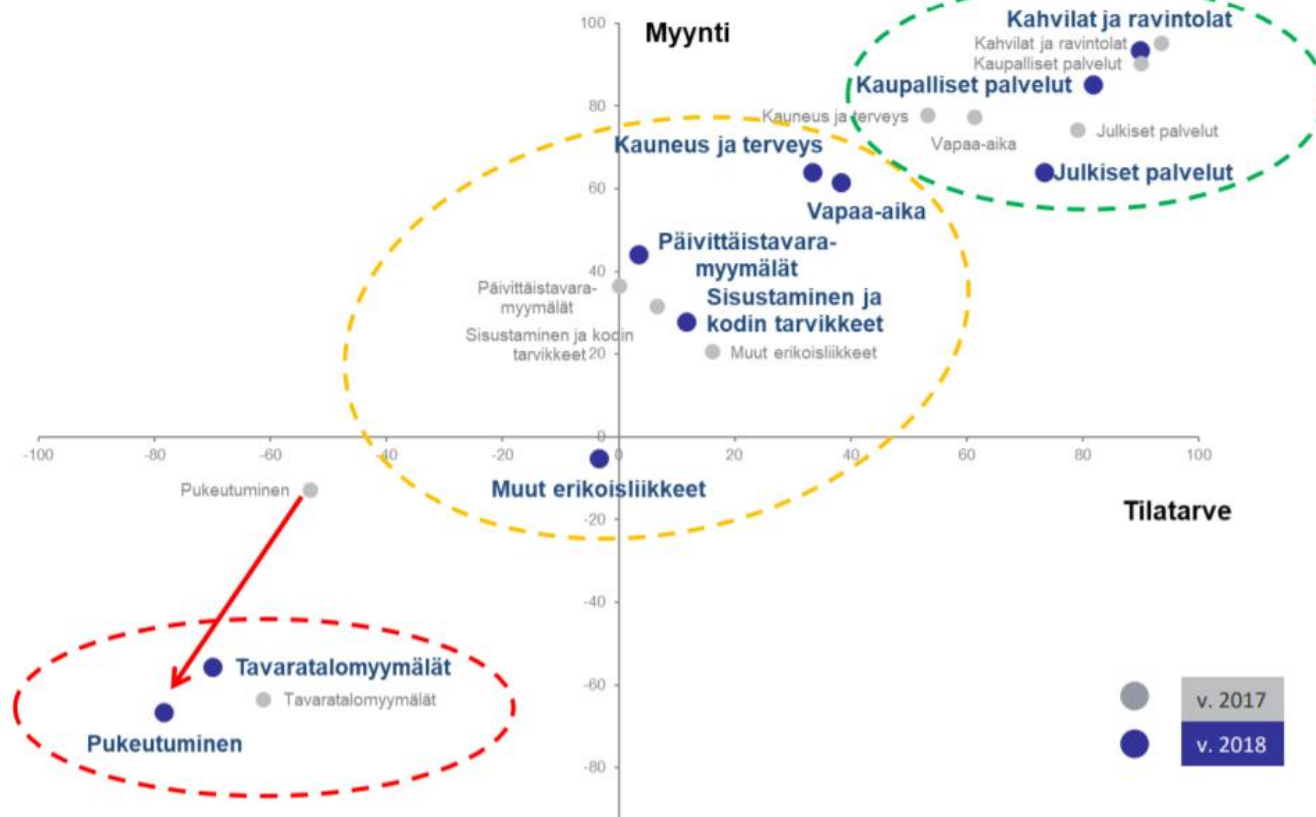
- Toukokuun 2017 alussa voimaan tulleessa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kokoraja nostettiin 2 000 kerrosneliömetristä 4 000 kerrosneliömetriin
- Maankäyttö- ja rakennuslain 71b §:ssä on esitetty maakunta- ja yleiskaavalle vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan:
 - **Suunnitellulla maankäytöllä ei saa olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.** Arvioitaessa suunnitteluratkaisun vaikutuksia keskustan kaupallisiin palveluihin otetaan huomioon muun muassa kaupan laatu.
 - Kaavassa osoitettavien **kaupan alueiden on mahdollisuuksien mukaan oltava saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.** Tavoitteena on, että paljon liikennettä aiheuttavat vähittäiskaupan toiminnot (päivittäistavarakaupat ja kauppakeskukset) sijoittuisivat niin, että niihin on mahdollista päästä henkilöauton ohella myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.
 - Suunnitellun **maankäytön on edistettävä sellaisen kaupan palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia ja liikenteen haitat mahdollisimman vähäisiä.** Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa korostuvat palvelujen etäisyys asutuksesta, mahdollisuus käyttää eri liikkumismuotoja ja muut seikat, jotka vaikuttavat liikenteen määrään (mm. kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys).

KAUPAN KEHITYKSEEN VAIKUTTAVIA TRENDEJÄ

LIIKETILAKYSYNTÄÄN VAIKUTTAVIA KEHITYSTRENDEJÄ

- Kulutuskohteet muuttuvat yksilöllisemmiksi ja ”suuri massa” kutistuu, mikä johtuu osin siitä, että kulutusmahdollisuudet ja -kohteet ovat monikertaistuneet. Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevat erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu, jolloin kauppaan kohdistuvan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee.
- Ilmiö näkyy jo nykyään mm. kauppakeskuksissa ja kaupunkikeskustoissa: pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita. Muita kasvavia toimialoja ovat esim. julkiset palvelut ja liikuntapalvelut, kauneus- ja hyvinvointipalvelut sekä viihde- ja elämyssektori.
- Aikaa arvostetaan yhä enemmän ja kauppa kilpailee asiakkaan ajasta; joko asiakkaan täytyy selviytyä vähemmällä ajalla eli asioinnin täytyy olla sujuvaa (erityisesti päivittäistavarat ja tilaa vievä kauppa) tai asioinnin täytyy olla niin miellyttävää, että asiakas haluaa viettää aikaa ostosympäristössä, jolloin myymälämiljöön elämyksellisyys korostuu
- Verkkokaupan kehitys ja kulutuskäyttäytymisen muutos vaikuttaa erityisesti erikoiskaupan tulevaisuuden näkymiin. Esimerkiksi muotikaupan myynnin ja tilantarpeen arvioidaan pienenevän. Toisaalta tulevaisuudessa kivijalkakaupoista pärjäävät ne, joissa konsepti on erityislaatuinen, tarjonta monipuolinen ja palvelu asiantuntevaa.

Miten myynti ja tilan tarve kehittyvät eri toimialoilla seuraavan kolmen vuoden aikana?



Kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskusbarometri 2018

KAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖN KESKEISIÄ KEHITYSTRENDEJÄ

Kaupan monikanavaisuus

Uudentyyppiset konseptit, joissa yhdistyvät verkkokauppa ja fyysinen myymälä sekä tuotteiden kokeilu testiympäristössä. Showroom-konseptit.



Elämys- ja vapaa-ajankonseptit kauppakeskuksissa ja myymälätiloissa

Vuoden 2019 lopulla valmistuvaan Pasilan Triplaan on tulossa mm. elokuvateatteri, SurfBeach ja yli 80 ravintolaa



Digitaalisuus ostopäätöksissä ja myymäläympäristössä

Virtuaaliset kauppapaikat, Click&Collect, IoT, virtuaalielämä ja -kulutus, ostosten kotiinkuljetus, palveluteiset.



Keskustojen muuttuva rooli

Keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyneinä paikkoina. Rooli logistisena tavaroiden vaihtopaikkana pienenee. Tilojen ja ympäristöjen tilapäiskäyttö ja pop up -konseptit kasvavat.



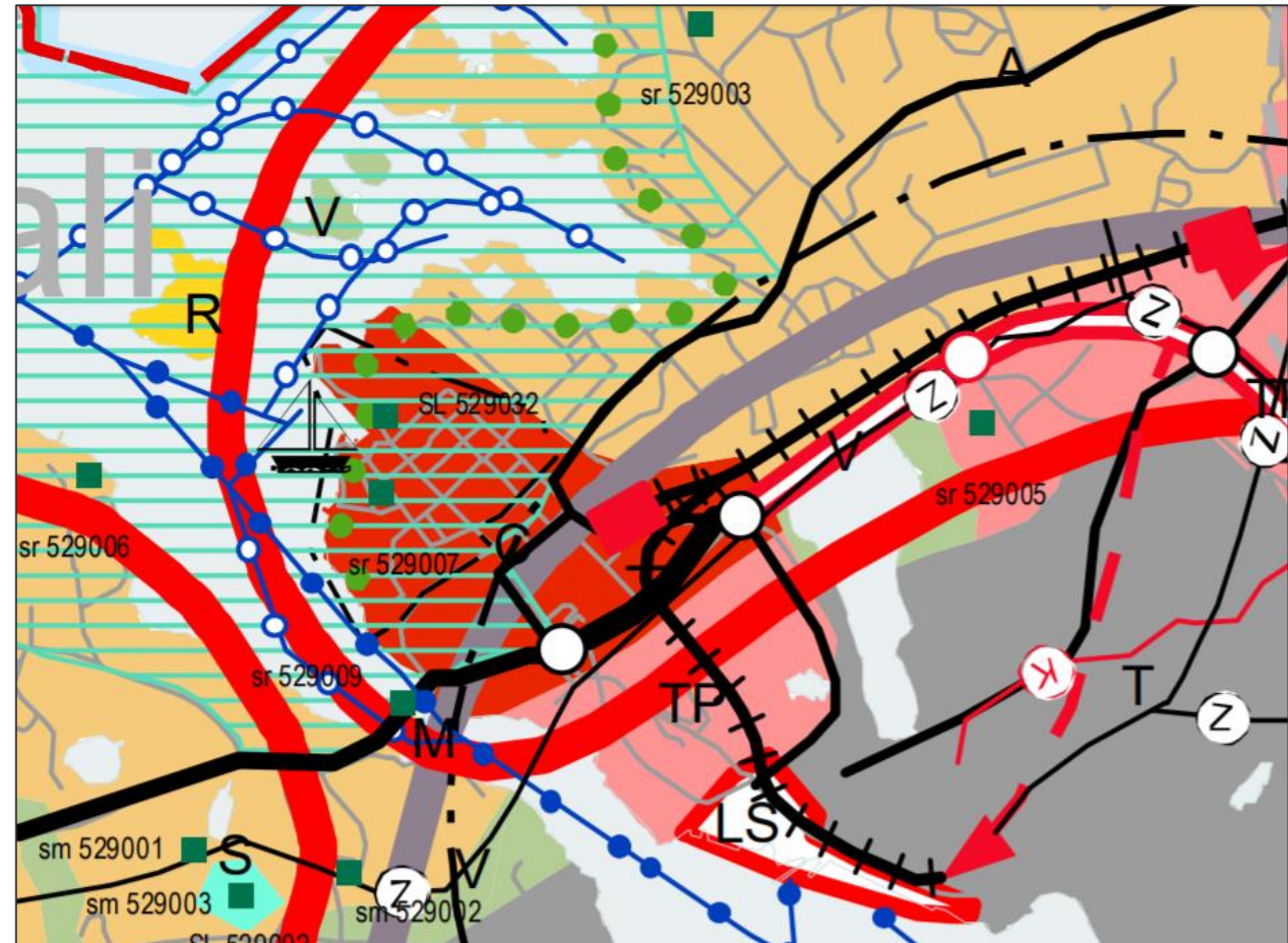
TIIVISTELMÄ: KAUPAN KYSYNNÄN JA TARJONNAN MUUTOSTRENDIT PESTE-KEHIKOSSA

Poliittiset ja lainsäädännölliset	Ekonomiset	Sosiaaliset	Teknologiset	Ekologiset
<ul style="list-style-type: none"> Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset kaupan sijainninhajausta koskien Toimialojen ja toimintojen sekoittuminen korostuva ilmiö, haaste kaavoitukselle Aukiolo- ja alkoholilainsäädännön vaikutukset pienempien markettien ja lähipalveluiden toimintaedellytyksiin; sääntelyn vapautuminen vienyt kilpailuedun Julkisen palveluverkon keskittyminen vaikuttaa myös kaupan sijaintipäätöksiin, yksityisten ja julkisten palveluiden synergiahyödyt korostuvat ja niiden väliset rajat hämärtyvät 	<ul style="list-style-type: none"> Asukasmäärän kehitys ja kasvava ostovoima houkuttelee myös kaupan investointeja Kaupan ja palveluiden tilojen tehokkuusvaatimukset kasvavat; esim. Hypermarkettien supistuminen käyttötavaraosastojen kustannuksella Tilojen monikäyttöisyyden ja joustavuuden tarve kasvaa; tilojen hybridikäyttö sekä erilaisten toimintojen sekoittuminen Pop up- ja start up -toiminta edellyttää lyhyempiä ja joustavampia vuokrasopimuksia Halutaan entistä pienempiä myymälätiloja keskeisemmällä sijainneilla, esim. tilaa vievän kaupan express/city -konseptit) Liikepaikkoina korostuvat keskustat, olemassa olevat kaupan alueet sekä liikenteen (erit. raideliikenne) asemat ja solmukohtat 	<ul style="list-style-type: none"> Väestön ikääntyminen, tarve kaupan saavutettavuudelle, saatavuudelle ja esteettömyydelle (-2030 vuoteen) Pirstoutuva kulutuskäyttäytyminen sekä ihmisten muuttuvat kulutustottumukset ja arvot; massakulutuksen loppu ja kulutuksen siirtyminen entistä enemmän palveluihin Vapaa-ajan arvostus kasvaa; nousevia esim. ravintola- ja viihdepalvelut, liikunta, elämyksellisyys Maahanmuutto synnyttää uusia palvelutarpeita ja -mahdollisuuksia Paikallisuuden korostuminen imagotekijänä, esim. lähiruoka, paikallistuotanto, urbaani elintarviketuotanto Kaupan sosiaalinen vastuu ja vastuunkanto kasvavat → kaupasta ja palveluista osa yhteisöä Julkisen tilan merkitys kasvaa kohtaamispaikkana myös kaupallisissa ympäristöissä Kuluttajien välinen kauppa lisääntyy, jakamistalouden merkitys kasvaa 	<ul style="list-style-type: none"> Digitaalisuus, verkkokauppa ja monikanavaisuus muuttavat kaupan toimintalogiikkaa; monipuoliset osto- ja noutomahdollisuudet Tarve verkkokaupan nouto- ja varastopisteille; päivittäistavara-kaupan "dark store" -yksiköt, joissa ainoastaan tuotteiden keräily ja lähetys Uudet kuljetustavat ja jakelukanavat, esim. drone-logistiikka ja erilaiset click&collect -palvelut yleistyvät Kotiinkuljetettavat palvelut ja tuotteet lisäävät tarvetta esim. Palvelueteisille sekä noutopisteille 3D-printtauksen tuomat mahdollisuudet; varaosien printtaaminen kotona / keskitetyissä palvelupisteissä Virtuaalikulutuksen lisääntyminen Show room -konseptien lisääntyminen; tuotteiden fyysinen / virtuaalinen kokeilu ja tuotteiden kuljetus kotiin 	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristövaatimukset kiristyvät: energiankäyttö ja resurssitehokkuus keskiöön, kiertotalouden huomioiminen myös kaupan toiminnassa Ekologinen jalanjälki tulee yhä laajemmin näkyviin kaupan toiminnassa (kiinteistö, tuotanto- ja kuljetusketju ja asioinnit) Kaupan saavutettavuuden turvaaminen keskeistä asiointimatkatuotoksen hillitsemisessä; erityisesti lähisaavutettavuus kävellen ja pyörällä sekä kaupan palveluiden korostuminen joukkoliikenteen asema- ja solmukohdissa

KAAVATILANNE JA HANKKEET

VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA

- Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018
- Vaihemaakuntakaavan kaavatekniset sisältötavoitteet kaupan osalta ovat:
 - Keskittyä vain ja ainoastaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijainninhjaukseen ja mitoitukseen
 - Osoittaa keskustojen lisäksi alueet, joilla seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa voidaan kehittää suuryksiköissä
 - Määritellä aluekohtaisesti kaupan enimmäismäärä
 - Määritellä seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja ja kytkeä se tasapainoisen palveluverkon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi vyöhykeajatteluun
 - Osoittaa kaupan alueet riittävän väljin merkinnöin kilpailun edellytysten toteutumiseksi
 - Jättää kuntakaavoitukselle pelivaraa paikallisesti merkittävän kaupan kehittämiseksi MRL:n puitteissa, selvityksiin perustuen, kunnan omasta palveluverkosta ja saavutettavuudesta huolehtien

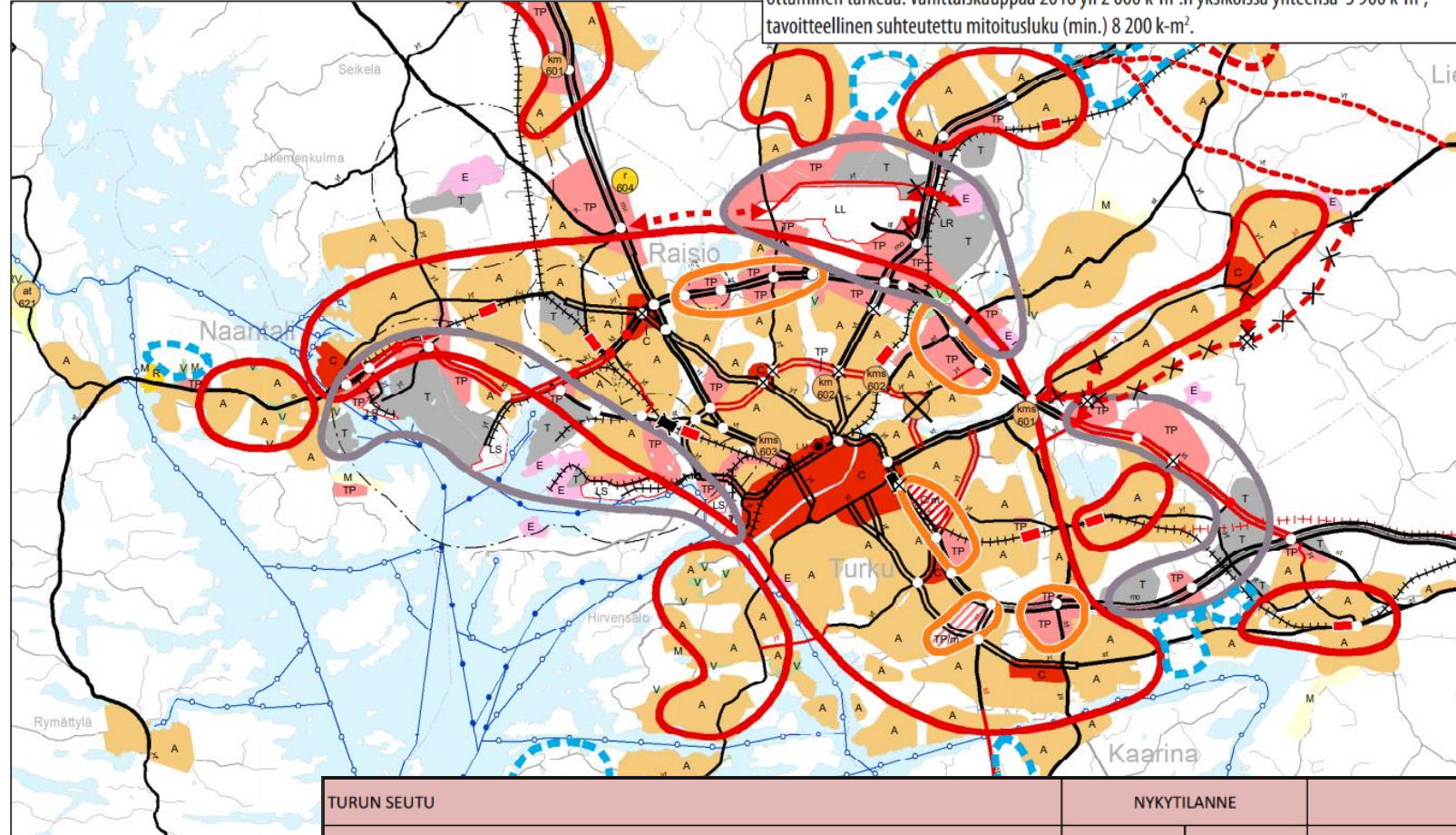


VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA

Naantali. Kuntakeskus intensiivisellä ulomalla joukkoliikennevyöhykkeellä. Laaja alakeskusten kävely- ja pöyräilyvyöhyke. Valtakunnallinen matkailukeskus. Kattavat päivittäistavara- ja matkailun palvelut. Keskustan kehittäminen määrätietoista. Sataman ja teollisuuden huomioon ottaminen tärkeää. Vähittäiskauppaa 2016 yli 2 000 k-m²:n yksiköissä yhteensä 5 900 k-m², tavoitteellinen suhteutettu mitoitusluku (min.) 8 200 k-m².

Vaihe- ja maakuntakaavassa on osoitettu

- Mitoittamattomina ensisijaisina kaupan alueina seudullisesti merkittävät ja sellaisina kehitettävät Keskustatoimintojen alueet (C)
- Seudullisesti merkittävät ja sellaisina kehitettävät, keskustatoimintojen alueiden (C) ulkopuoliset kaupan alueet on osoitettu mitoitetuina kehittämisperiaatemerkinnällä Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue (VKK)
- Vähittäiskaupan suuryksikkö-kohdemerkinnällä (km, kms) on osoitettu olemassa olevat, em. alueiden ulkopuolelle jäävät seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittävät vähittäiskaupan suuryksiköt ja keskittymät. Merkinnällä turvataan nykyisen kaupan säilyminen ja kehittämismahdollisuudet.
- Osa voimassa olevan maakuntakaavan km-merkinnöistä on korvattu vyöhykemerkinnällä, osa poistettu merkitykseltään paikallisina



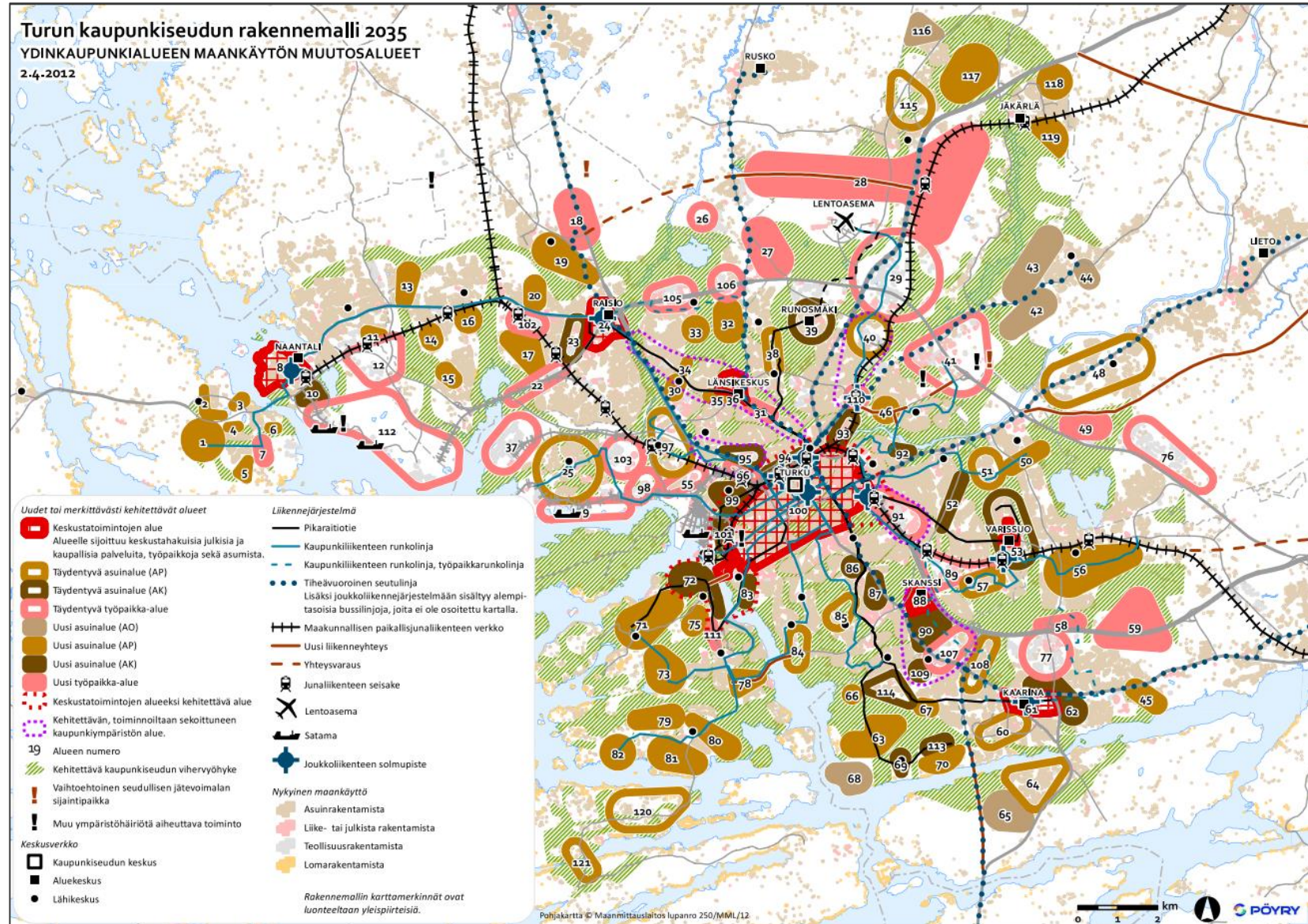
TURUN SEUTU		NYKYTILANNE		
MAAKUNTAKAAVAN MITOITTAMATTOMAT C-ALUEET	MAANK	> 2 000	> 4 000	TAVOITT. OSUUS
Turku C	C	117 500	104 900	162 600
Länsikeskus C	C	71 700	56 300	99 200
Skanssi C	C	33 400	33 400	46 200
Raisio C	C	9 400	4 400	13 000
Kaarina C	C	11 000	7 500	15 200
Lieto C	C	9 100	4 300	12 600
Naantali C	C	5 900	0	8 200
Mynämäki C	C	0	0	8 000
Paimio C	C	11 500	4 600	15 900
MAAKUNTAKAAVAN MITOITTAMATTOMAT C-ALUEET YHT.		269 500	215 400	380 900

VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA – SEUDULLISUUDEN RAJAT

- Seudullisesti merkittävän erillisen **päivittäistavarakaupan** suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla
 - Turussa, Kaarinassa, Raisiossa, Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²
- Seudullisesti merkittävän **päivittäis- ja erikoistavarakaupan** suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla
 - Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 10 000 k-m²
 - Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²
- Seudullisesti merkittävän **paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan** suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla
 - Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa 15 000 k-m²
 - Naantalissa, Liedossa, Ruskolla, Maskussa, Paraisilla, Loimaalla, Salossa, Uudessakaupungissa ja Laitilassa 6 000 k-m²
- Seudullisesti merkittävän **vähittäiskaupan** alaraja em. keskusten ja kaupunkikehittämisen ja taajamatoimintojen kohdealueidenulkopuolella kaikilla kaupan toimialoilla on 4 000 k-m²
- Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta

TURUN KAUPUNKISEUDUN RAKENNEMALLI 2035

- Turun kaupunkiseudun rakennemalli toimii maakunta- ja yleiskaavoituksen perusteena
- Työn tärkeimpänä tavoitteena on ollut löytää yhteinen näkemys kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen pitkän tähtäyksen päälinjoista ja esittää periaatelinjauksia seudullisesti merkittäviin toimintoihin kuten asuin- ja työpaikka-alueiden kehittämiseen ja profilointiin, palvelujen järjestämiseen yhdessä sekä liikenne- ja viherverkon luomiseen kaupunkiseudulle tavoitteena kestävä kaupunkirakenne vuonna 2035.
- Naantalin vähittäiskaupan kehittymisen kannalta keskeisiä kehitettäviä alueita ja teemoja rakennemallissa ovat ydinkeskustan lisäksi Humalisto ja Luolala. Lisäksi Naantalin keskustaan on esitetty junaliikenteen seisaketta.



MANNER-NAANTALIN OSAYLEISKAAVA

- Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.1.2017 Manner-Naantalin osayleiskaavan. Osayleiskaavapäätös on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 4.10.2018.

C

Keskustatoimintojen alue.

Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.

C-1

Keskustatoimintojen alue.

Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että rakennukset suojaavat asuntojen ja työpaikkojen ulko-oleskelutiloja melulta. Ulko-oleskelutilojen ja asuinrakennusten sisätilojen melu ei saa ylittää ohjearvoja. Alueita, joihin kohdistuu merkittäviä ympäristöhaittoja, ei saa ottaa asuinrakentamiskäyttöön ennen haittojen riittävää vähentymistä. Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

Alueen asemakaavoituksessa ja nuussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella on pyrittävä korjaamaan alueen nykyisiä maisemavaurioita sekä erityisesti kehittää Armonlaaksontien varren kaupunkikuvallista ilmettä.

Merkintä mahdollistaa merkitykseltään paikallisten vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentamisen kukin enintään 6000 k-m².

C-2

Keskustatoimintojen alue.

Aluetta kehitetään osana keskustan sekoittuneiden toimintojen aluetta. Uudisrakentamisen sijoittelussa ja korkeusasemissa on otettava huomioon näkyvyys suurmaisemassa. Rakentamisella ei saa rikkoa puuston muodostamaa maiseman horisonttiiviivaa.

C-3

Keskustatoimintojen alue.

Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen ja korkeatasoisen asumisen merenranta-alueena luontoa säilyttäen.

KM

Kaupallisten palvelujen alue.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran/ elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000 kerrosneliömetrin verran.

KM-1

Kaupallisten palvelujen alue.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran/ elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000 kerrosneliömetrin verran. Korttelialueelle saa sijoittaa myös huoltoaseman.

KM/TP

Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalue.

Aluetta tulee kehittää kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti valtakunnallisen matkailukaupungin sisäntuloalueena ja porttina.

KM-1/TP

Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäistavarakaupan suuryksiköitä. Määräys sallii päivittäistavaran/ elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen. Yhden yksikön koko voi olla enintään 6000 kerrosneliömetriä. Alueelle saa sijoittaa myös vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia.

Alueen haju- ja meluhaitat on huomioitava toimintojen suunnittelussa ja sijoittamisessa.

KM-tv/TP

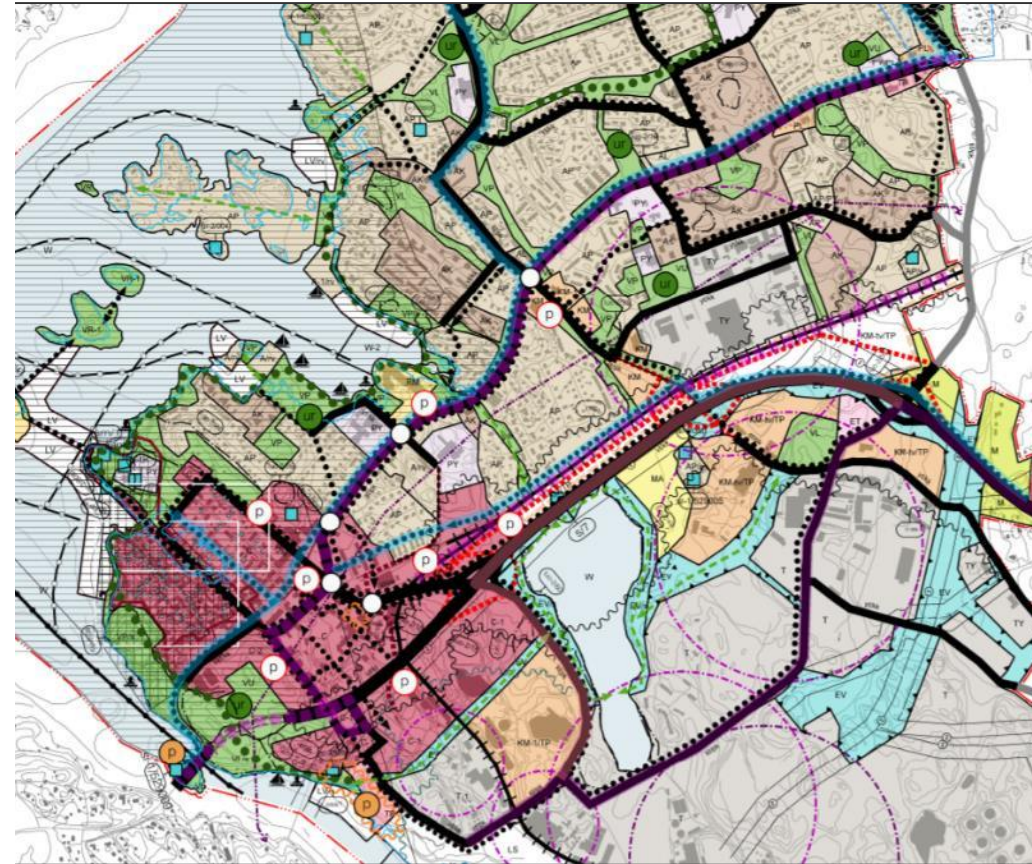
Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa ainoastaan sellaisia merkitykseltään paikallisia vähittäistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten moottoriajoneuvo- ja tarvike-, huonekalu-, rauta-, rakennustarvike-, maatalous-, puutarha- ja kodintekniikkakauppaa. Määräys sallii enintään seudullisen alarajan suuristen tilaa vaativien erikoistavarankaupan myymälöiden rakentamisen.

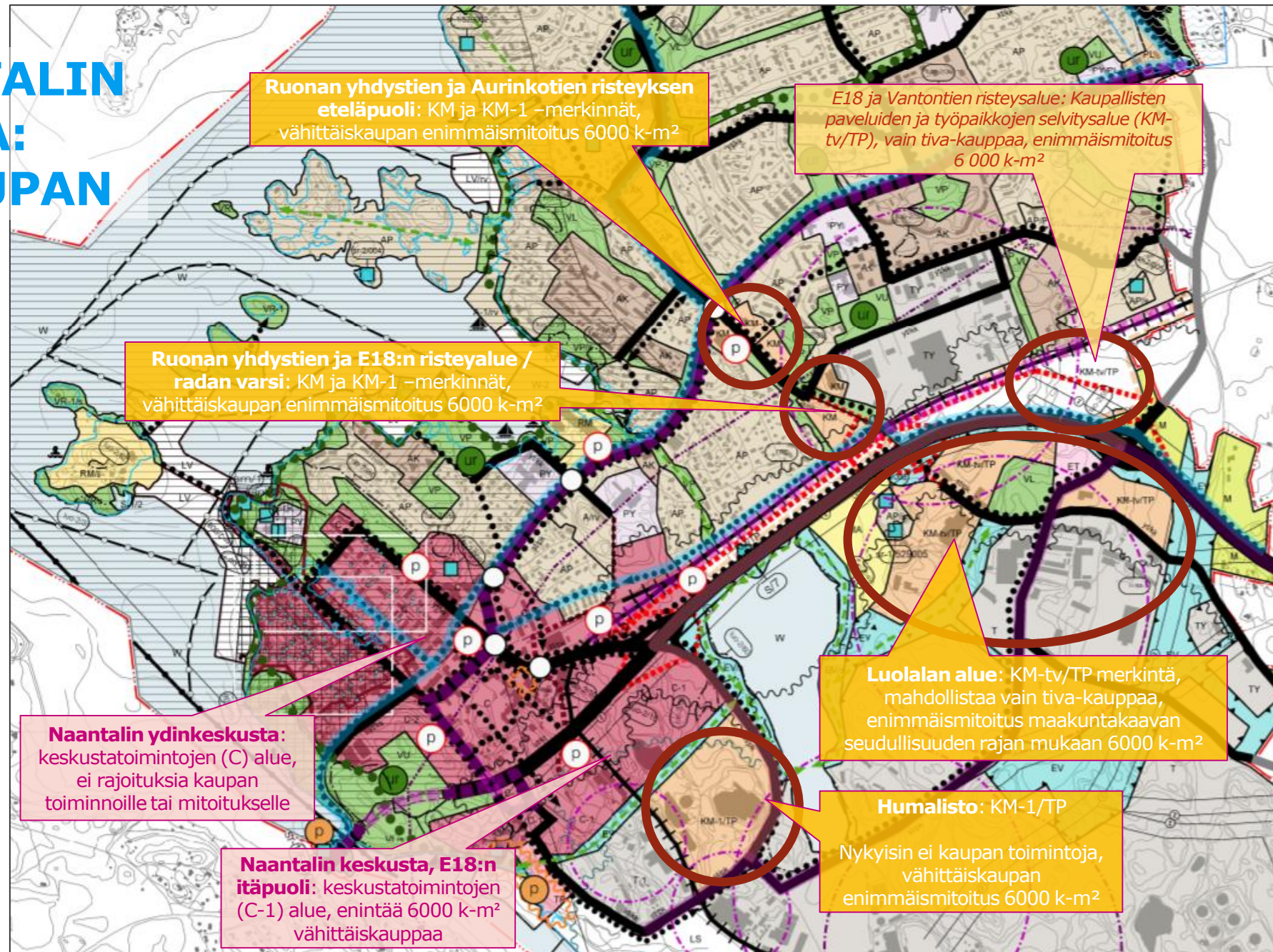
KM-tv/TP

Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalue.

Alueen liikenteen järjestäminen ja yhteydet edellyttävät lisäselvityksiä. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa ainoastaan sellaisia merkitykseltään paikallisia vähittäistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten moottoriajoneuvo- ja tarvike-, huonekalu-, rauta-, rakennustarvike-, maatalous-, puutarha- ja kodintekniikkakauppaa. Määräys sallii enintään seudullisen alarajan suuristen tilaa vaativien erikoistavarankaupan myymälöiden rakentamisen.



MANNER-NAANTALIN OSAYLEISKAAVA: KESKUSTAN KAUPAN ALUEET



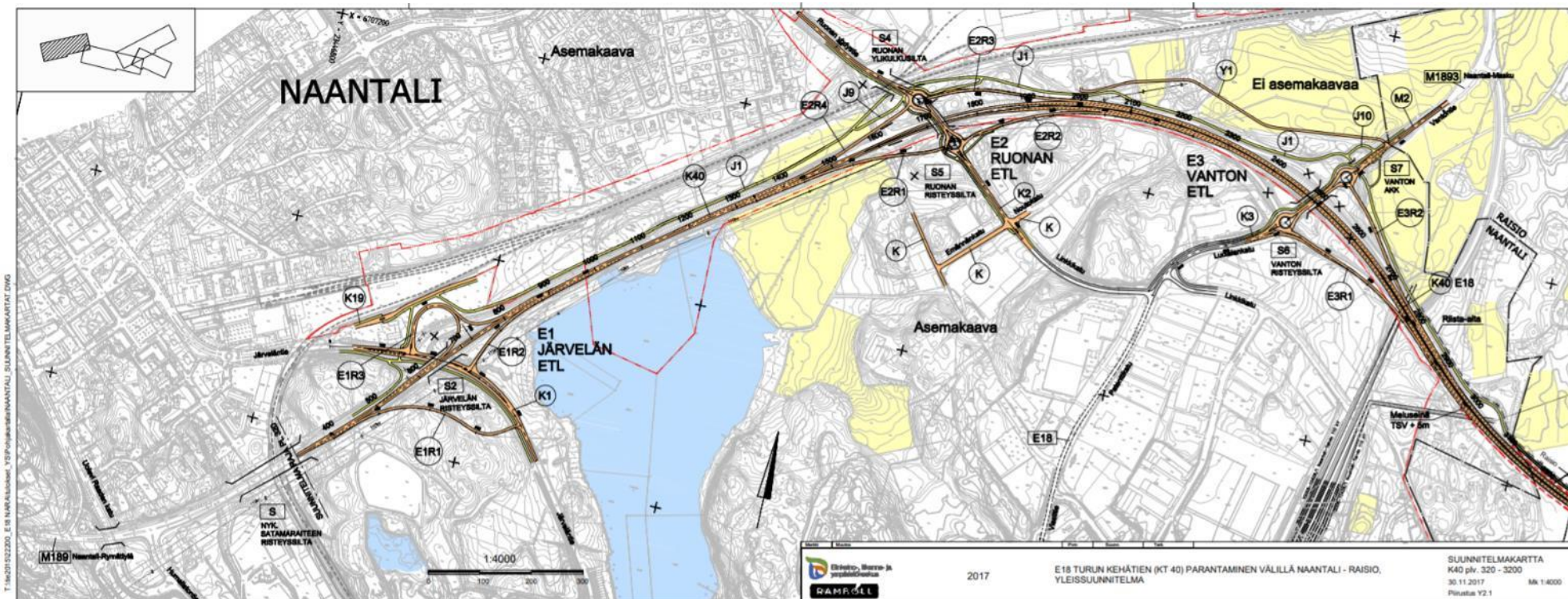
TURUN KEHÄTIE, UUDET LIITTYMÄ- JA LINJAUSRATKAISUT

- E18 Turun kehätien parantaminen välillä Raisio-Naantali muuttaa liittymäjärjestelyjä Naantalin keskusta-alueella
- Kaupan näkökulmasta merkittävin muutos on Ruonan yhdystien eritasoliittymän toteutus. Aikataulullisesti tiesuunnitelma tehtäisiin 2020-2022 ja toteutus ajoittuisi 2024-2025.
- Naantalin kaupungin tavoitteena on Ruonan yhdystien linjauksen siirto pohjoisemmaksi, jotta alueelle osayleiskaavassa osoitettu kaupan palveluiden korttelialue olisi mahdollista toteuttaa.

<https://vayla.fi/e18-turun-kehatie/naantali-raisio#.XMmQK-gzPZ>

Kohde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Naantalin kohta										20 M€						
Vanto-Raisionkaari										120 M€						
Raision keskusta									85 M€							
Raision ETL									35 M€							
Kausela-Kirismäki 1. vaihe						30 M€				← Komission välitarkastus						
Kausela-Kirismäki 2. vaihe																50 M€

■ yleissuunnitelma ■ tiesuunnitelma ■ toteutus



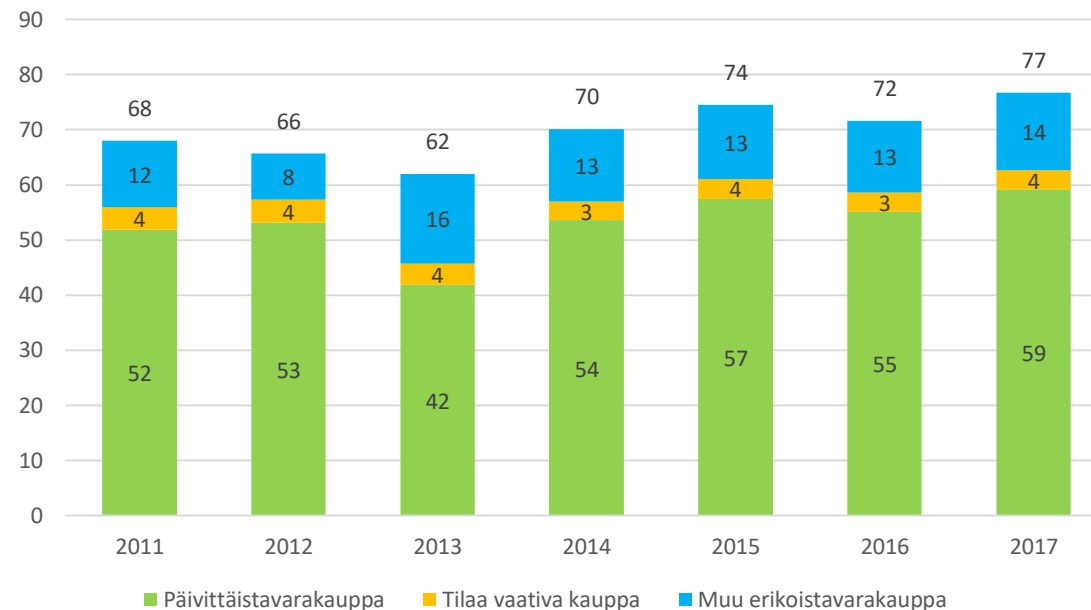
KAUPAN KYSYNTÄ JA TARJONTA NAANTALIN KESKUSTASSA

VÄHITTÄISKAUPAN LIIKEVAIHTO NAANTALISSA

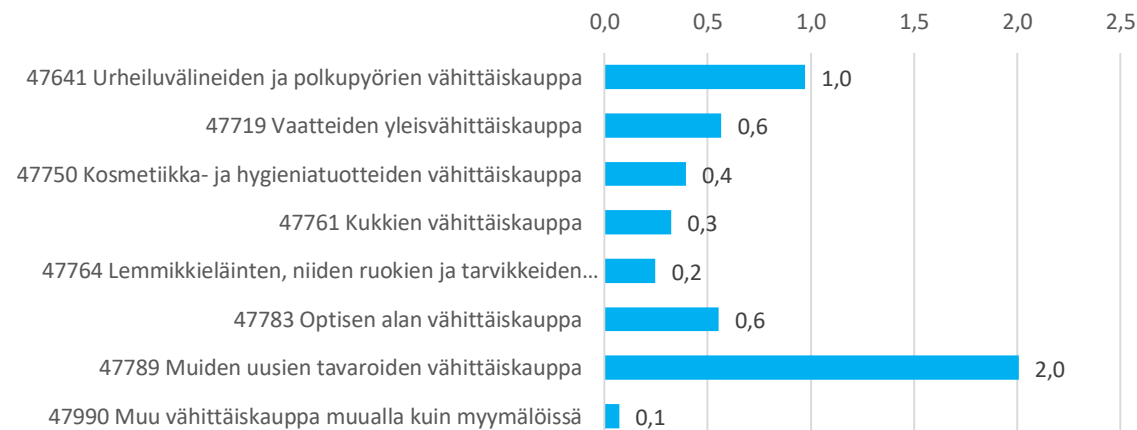
- Oheisessa kaaviossa on havainnollistettu vähittäiskaupan toimialojen liikevaihdon kehitystä Naantalissa. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen kunnittaisen toimipaikkarekisteriin.
- Vähittäiskaupan liikevaihto Naantalissa on kasvanut 9 miljoonalla eurolla (13,2 %) vuosina 2011 - 2017
- Eniten on kasvanut päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen liikevaihto (7 milj. € / 13,5 %).
- Tilastokeskus julkaisee liikevaihtotiedot ainoastaan sellaisilta toimialoilta, joilla on yli 3 toimipaikkaa. Alemmassa kaaviossa on kuvattu tällaisten toimialojen liikevaihtotietoja vuodelta 2017. Suurin yksittäinen toimialaryhmä on "muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa", jonka liikevaihto oli yhteensä 2 milj. €.

RAMBOLL

Vähittäiskaupan liikevaihto, milj. € (Naantali)

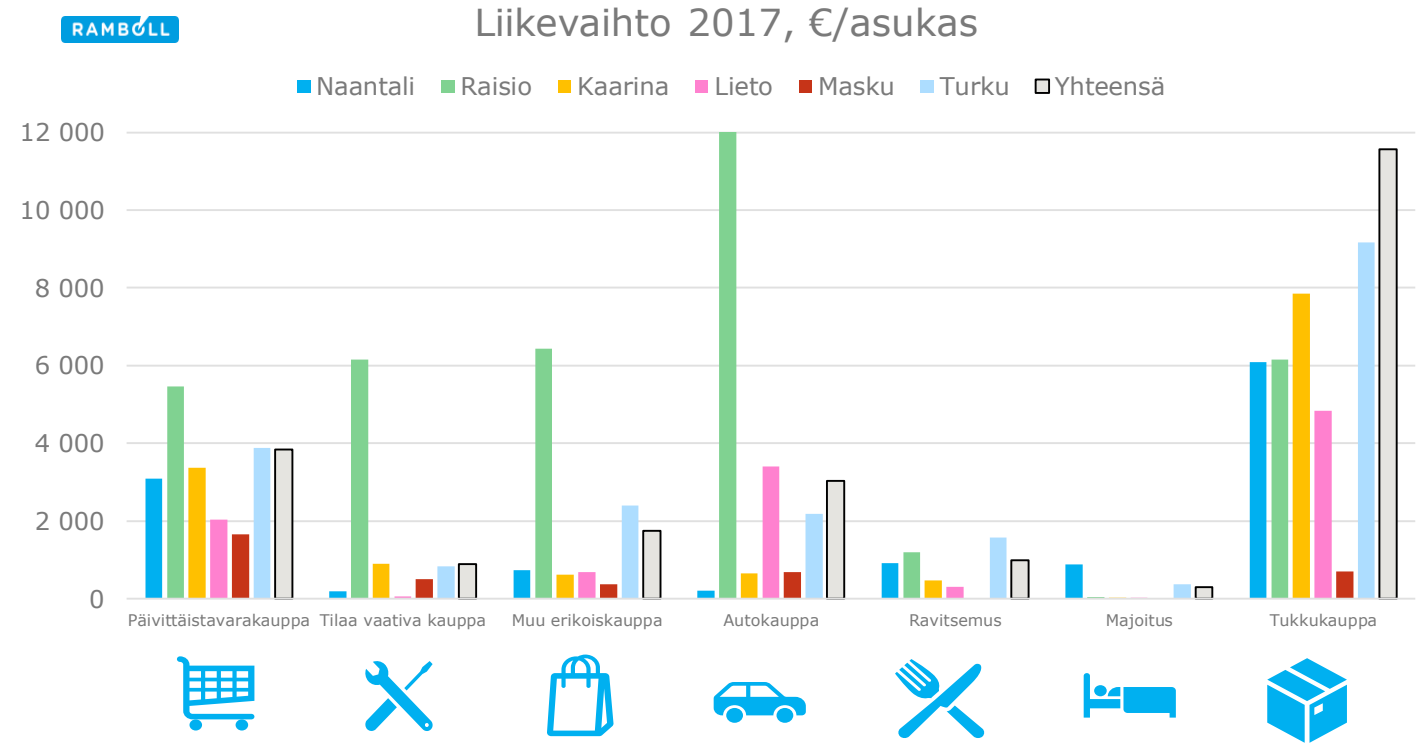


Eräiden erikoiskaupan toimialojen liikevaihto Naantalissa 2017, milj. €



VÄHITTÄISKAUPAN LIIKEVAIHTO (EUROA/ASUKAS)

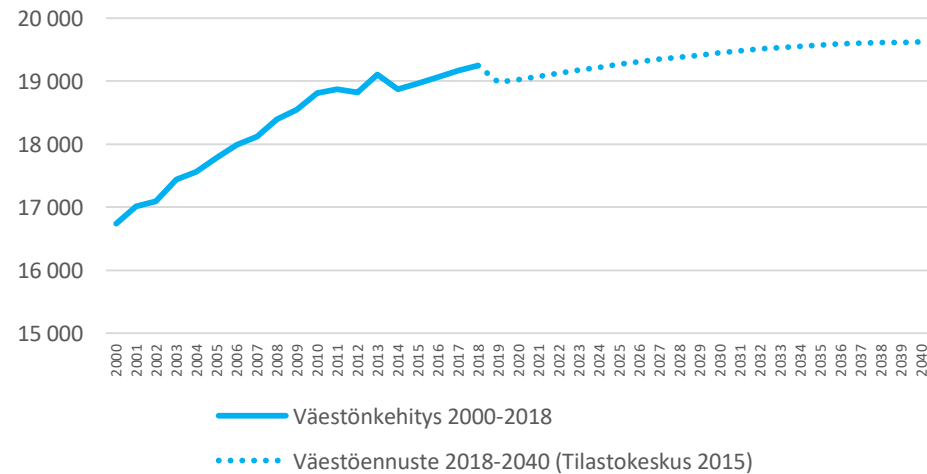
- Oheisessa kaaviossa on havainnollistettu vähittäiskaupan ja muiden toimintojen asukaslukuun suhteutettua liikevaihtoa Naantalissa ja lähikunnissa sekä koko maassa yhteensä.
- Asukasta kohti laskettu päivittäistavarakaupan (ml. tavaratalot) liikevaihto Naantalissa on samaa suuruusluokkaa kuin Kaarinassa ja suurempi kuin Liedossa ja Maskussa. Naantalien asukaslukuun suhteutettu liikevaihto on 750 € pienempi kuin koko maassa keskimäärin.
- Tilaa vaativassa erikois kaupassa asukasta kohti laskettu liikevaihto on vertailukunnista pienimpiä. Naantalissa ei ole juurikaan tiva-kaupan palveluita (*tiva-kauppa: rauta-, huonekalu-, kodinkone-, puutarha- ja venekauppa*).
- Muussa erikois kaupassa liikevaihto on samaa suuruusluokkaa kuin Kaarinassa ja Liedossa
- Raisiossa asukasta kohti laskettu liikevaihto on päivittäistavarakaupassa, tilaa vaativassa erikois kaupassa, autokaupassa ja muussa erikois kaupassa selvästi muita Turun seudun kuntia suurempi. Raisioon suuntautuu merkittävästi myös naantalilaisten asiointeja.



VÄESTÖ NAANTALIN KESKUSTASSA

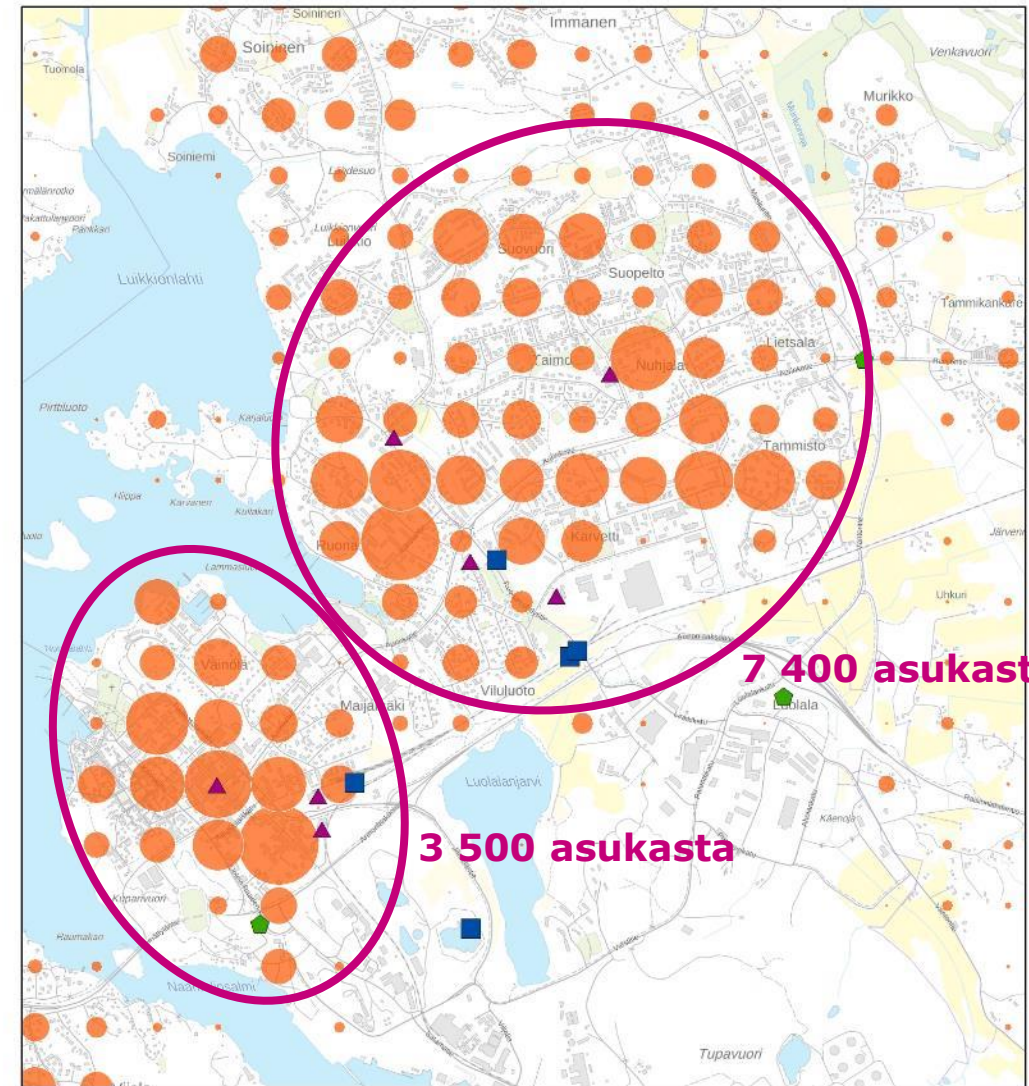
- Naantalin väestö jakautuu suhteellisen tasaisesti koko keskustan alueelle
- Kaupan sijoittumisvaihtoehdoista eteläisin sijoittuu Humaliston alueelle, jossa ei nykytilanteessa ole asutusta
- Naantalin väestökehitys vuodesta 2000 lähtien on ollut positiivista
- Tilastokeskuksen vuonna 2015 julkistetun väestöennusteen mukaan Naantalin väestömäärää säilyy suunnilleen nykyisellä tasollaan vuoteen 2040. Väestönkasvu on kuitenkin ollut nopeampaa 2015-2018 kuin mitä ennuste on esittänyt.
- Naantalin keskusta-alueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu 650 uutta asukasta, mikä tukee keskustan palveluiden toiminta- ja kehittämisedellytyksiä.

Väestö Naantalissa (Tilastokeskus)



Osa-alueittaisia väestötietoja
 (31.12.2017, v. 2018 tiedot saadaan
 toukokuussa Tilastokeskuksesta):

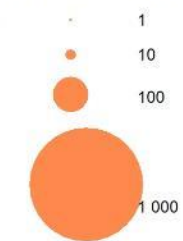
Asukkaita	
Kanta-Naantali	14579
mantereella	12801
Luonnonmaalla	1778
Merimasku	1744
Rymättylä	2149
Velkua	453
Tuntematon	242
Yhteensä	19167



Kaupan kohteet

- ▲ Nykyinen kauppapaikka
- Selvitettävä alue
- ◆ Muu esillä ollut

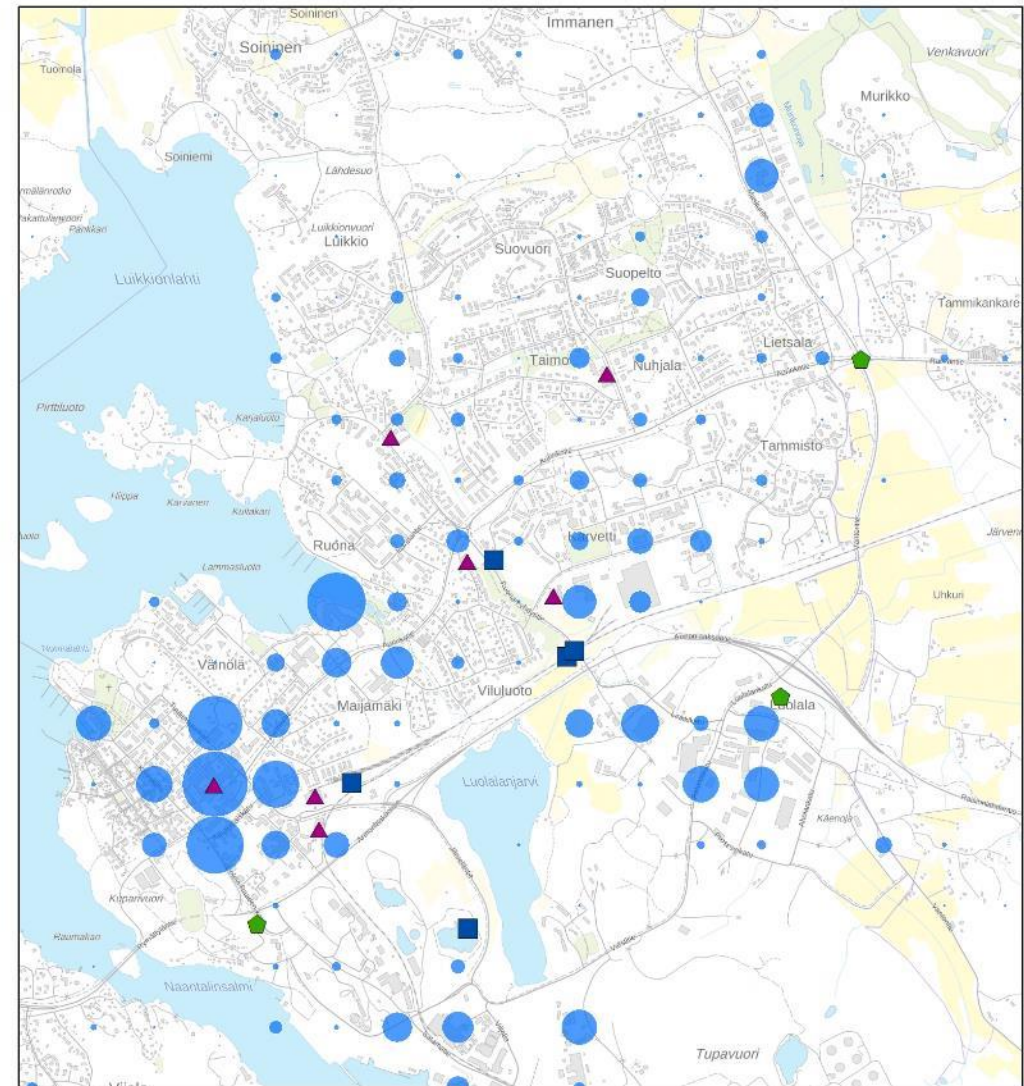
Väestö 250 m ruuduissa 2016



0 0,25 0,5 1 km

TYÖPAIKAT NAANTALIN KESKUSTASSA

- Naantalin työpaikat keskittyvät ydinkeskustan alueelle
- Kaupan sijoittumisvaihtoehdoista eteläisin sijoittuu alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävästi työpaikkoja. Kartan rajauksen ulkopuolelle etelässä jää kuitenkin satama-alue, jossa on jonkin verran satamatoimintoihin kytkeytyviä työpaikkoja.



Kaupan kohteet

- ▲ Nykyinen kauppapaikka
- Selvitettävä alue
- ◆ Muu esillä ollut

Työpaikat 250 m ruuduissa 2015

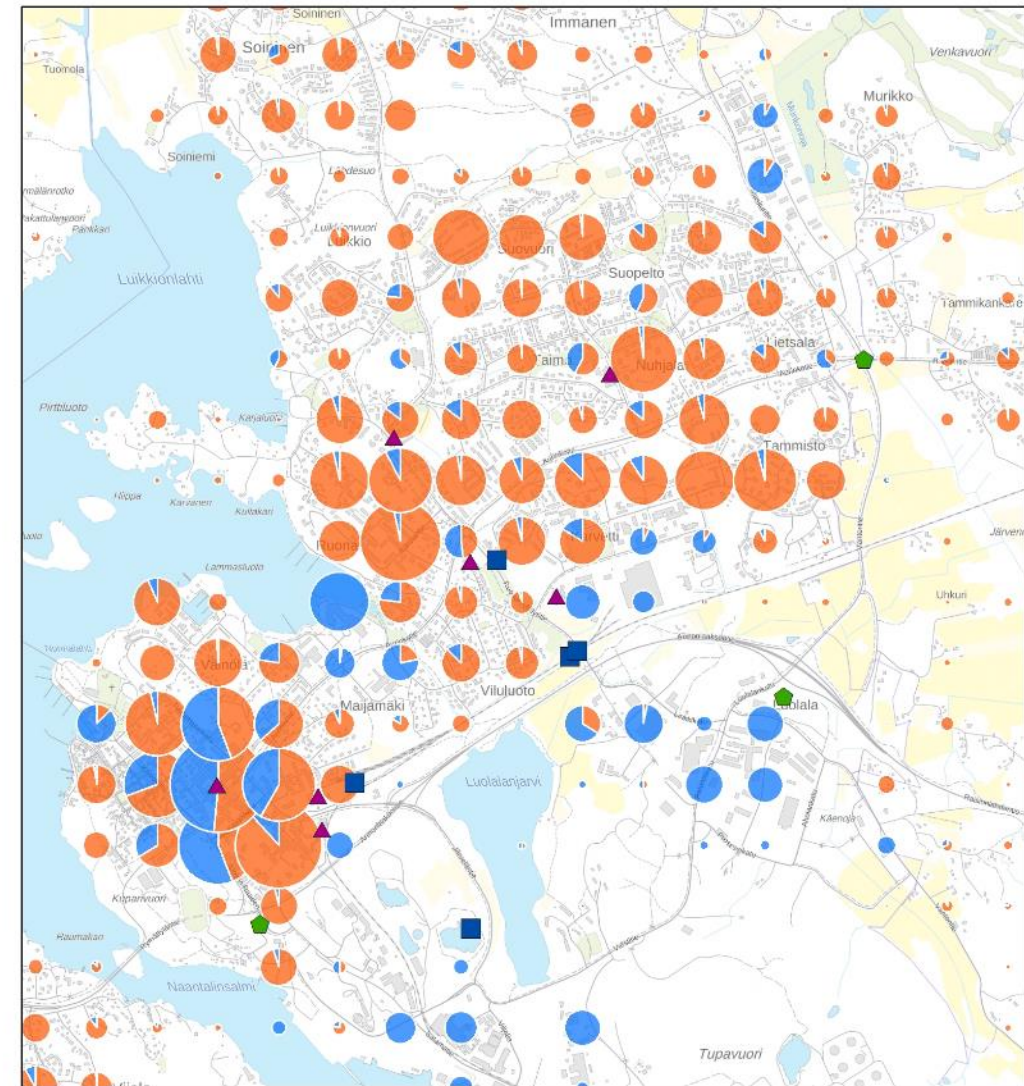
- 1
- 10
- 100
- 1 000

0 0,25 0,5 1 km



YHDYSKUNTARAKENNE: SEKOITTUNEISUUS

- Oheisella kartalla on havainnollistettu keskustan sekoittuneisuutta asumisen ja työpaikkojen suhteen 250 metrin ruututietokantaan perustuen. Punainen segmentti kuvaa väestöä ja sininen puolestaan työpaikkoja.
- Keskusta on toiminnallisesti melko sekoittunut, mikä luo hyvät edellytykset keskustan kaupalliselle kehittämiselle. Asutus luo alueelle lähikysyntää ja työpaikat puolestaan synnyttävät alueelle muuta asiointitarvetta ja synnyttävät esimerkiksi lounaskysyntää.

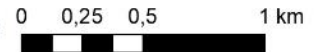


Kaupan kohteet

- ▲ Nykyinen kauppapaikka
- Selvitettävä alue
- ◆ Muu esillä ollut

Väestö ja työpaikat 250 m ruuduissa

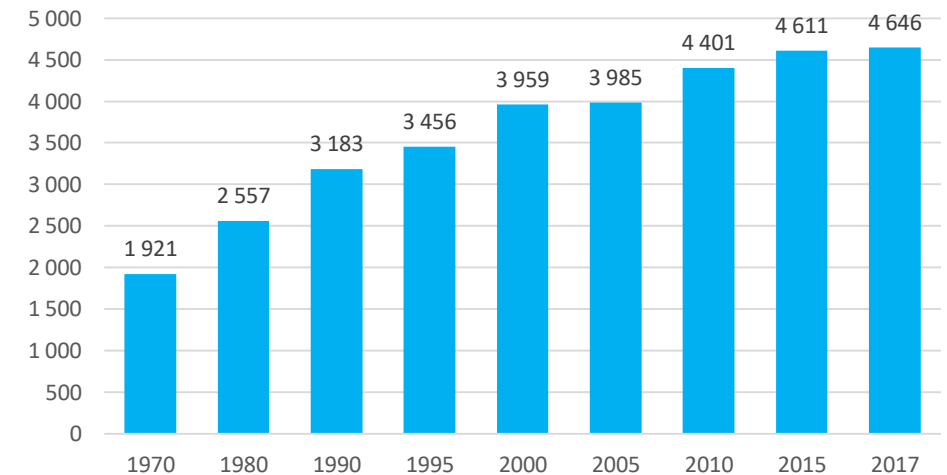
- 260
- Väestö
- Työpaikat



KESÄASUKKAAT

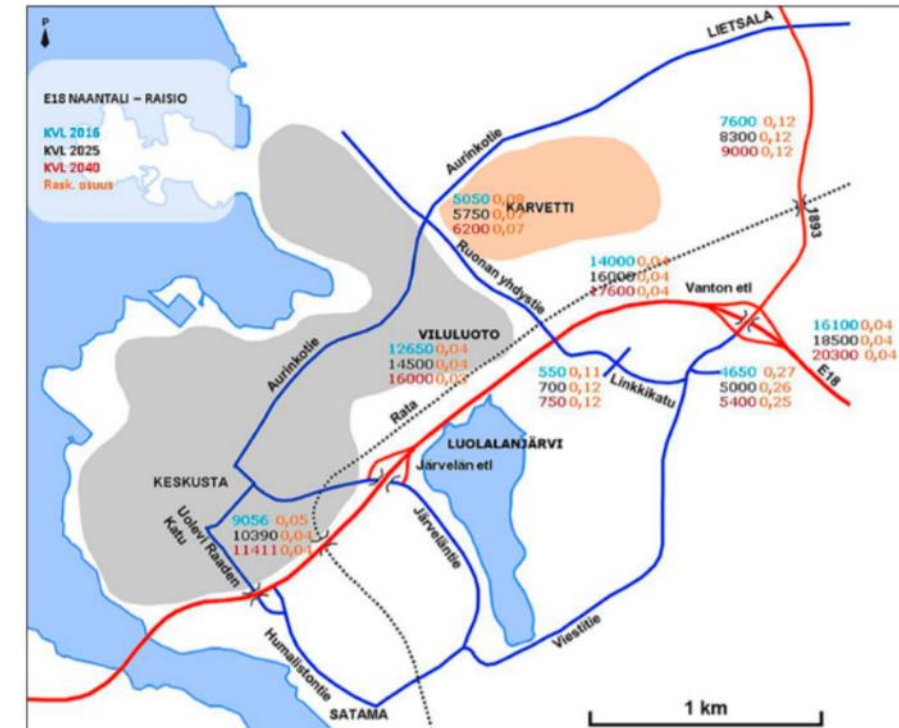
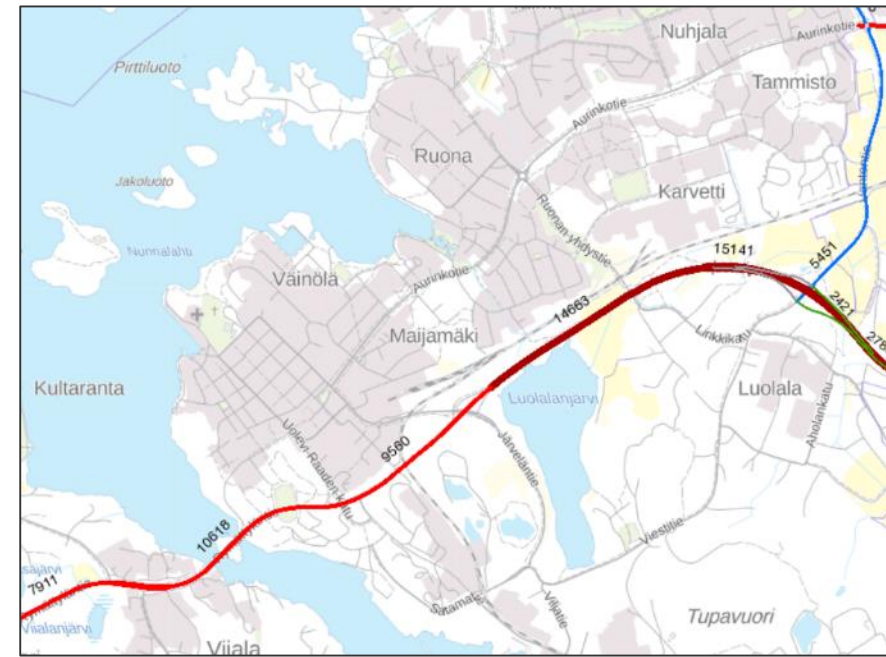
- Naantalissa oli vuonna 2017 yhteensä noin 4 646 kesämökkiä.
- Kesämökkien määrä on kasvanut jatkuvasti; 2010-luvulla kasvua on ollut yhteensä 6 %.
- Kesämökit ja -asukkaat tuovat kaupalle lisää potentiaalisia asiakkaita ja ostovoimaa
- Naantalin keskustan kautta kulkee runsaasti kesämökkiliikennettä esim. Merimaskuun ja Rymättylään.

Kesämökkien määrä Naantalissa 1970-2017 (lkm)



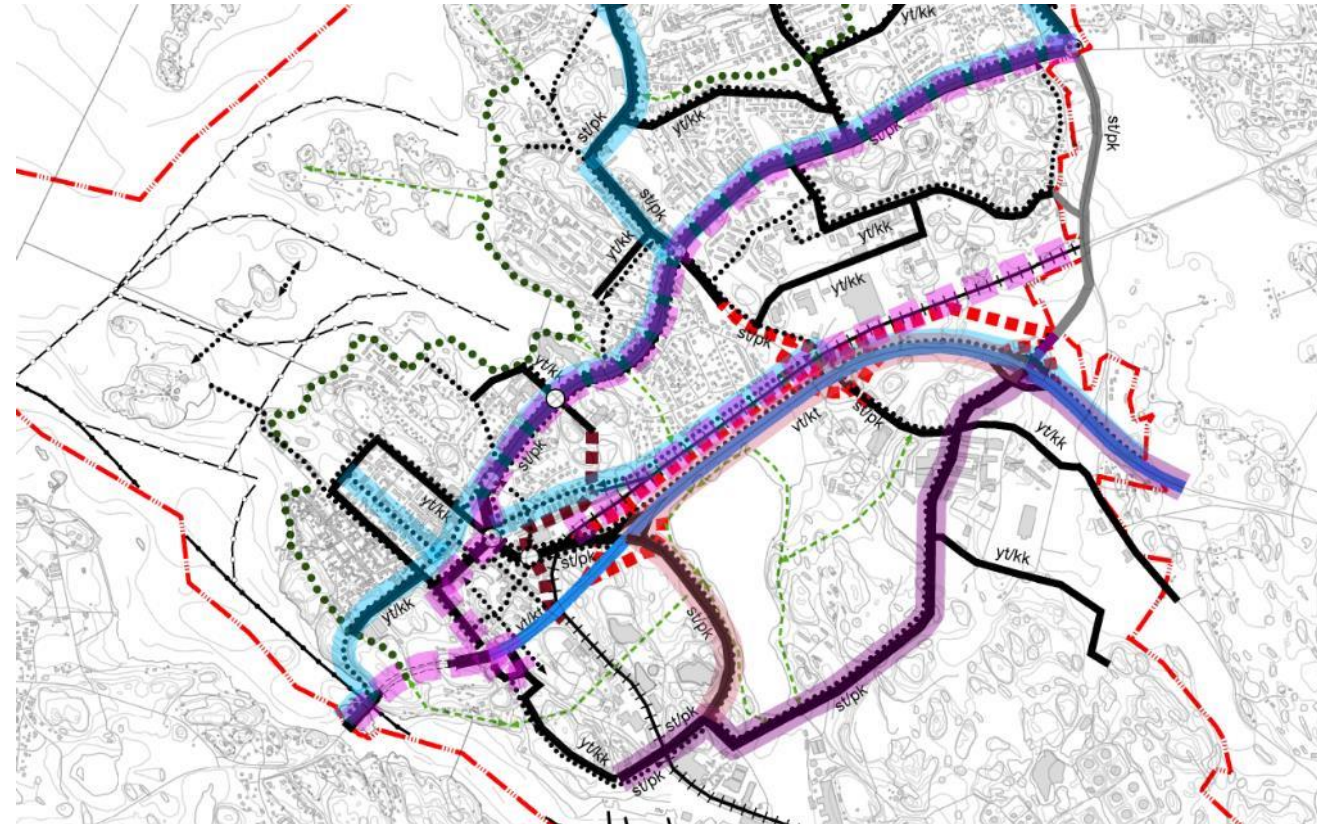
LIIKENNEMÄÄRÄT

- Ylemmässä kuvassa on havainnollistettu Väyläviraston tietojen perusteella E18:n liikennemääriä Naantalissa. Vuonna 2018 Ruonan yhdyntien kohdalla liikennemäärät olivat noin 14 600 – 15 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Etelämpänä Järveläntien jälkeen liikennemäärä pienenee alle 10 000 ajoneuvon vuorokausitasolle.
- Alemmassa kuvassa on havainnollistettu liikennemääriä ja niiden kasvua E18 YVA-arviointiselostuksen tietojen perusteella. Liikennelaskennan perusteella Ruonan yhdystiellä liikennemäärä on nykyisin noin 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja liikennemäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä yli 6 000 ajoneuvon vuorokaudessa.



LIIKENTEELLINEN TAVOITEVERKKO

- Oheisella kartalla on havainnollistettu Manner-Naantalin yleiskaavan mukaista liikenteen tavoiteverkkoa.
- Tavoiteverkon mukaisesti Ruonan yhdystie on seututie/pääkatu - luokassa ja tavoiteverkossa on huomioitu uusi E18:n liittymäratkaisu sekä tielinjauksen siirtyminen pohjoiseen nykyisestä.
- Aurinkotie on seututie/pääkatu -luokassa sekä joukkoliikenteen seudullinen laatukäytävä.



<p>++++ Rautatie.</p> <p>vukt Kantatie.</p> <p>st/pk Seututie/Pääkatu.</p> <p>ytkk Yhdystie/Kokoojkatu.</p> <p>--- Uusi ohjeellinen tieyhteys.</p> <p>--- Uusi ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tieyhteys.</p> <p><small>Tieyhteysten toteutuminen riippuu E-18-väyläsuunnitelmasta ja sen tilavarauksista.</small></p>	<p>--- Liikennetunneli.</p> <p>○ Kiertoliittymä.</p> <p>--- Raskaan liikenteen laatukäytävä, jonka pääasiallinen tehtävä on toimia satamaliikennettä välittävänä yhteytenä.</p> <p><small>Alueen maankäytön suunnittelussa tulee huolehtia, että suoria tonttiliittymiä väyliä on mahdollisimman vähän.</small></p> <p>--- Raskaan liikenteen laatukäytävä, joka toimii yhteytenä satamaan, Luonnonmaalle ja saaristoon.</p> <p><small>Kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin taajamakeskusten kohdalla kiinnitetään erityistä huomiota.</small></p>	<p>--- Joukkoliikenteen seudullinen laatukäytävä.</p> <p>--- Kevyen liikenteen laatukäytävä.</p> <p>--- Laivaväylä.</p> <p>--- Veneväylä.</p> <p>--- Kevyen liikenteen väylä.</p> <p>--- Kevyen liikenteen yhteystarve.</p>	<p>--- Ulkoilureitti.</p> <p>--- Ulkoilureitin yhteystarve.</p>
---	--	---	---

Liite 4. Liikenteellinen tavoiteverkko.

Naantalin kaupunki
Manner-Naantalin osayleiskaava
11.1.2017

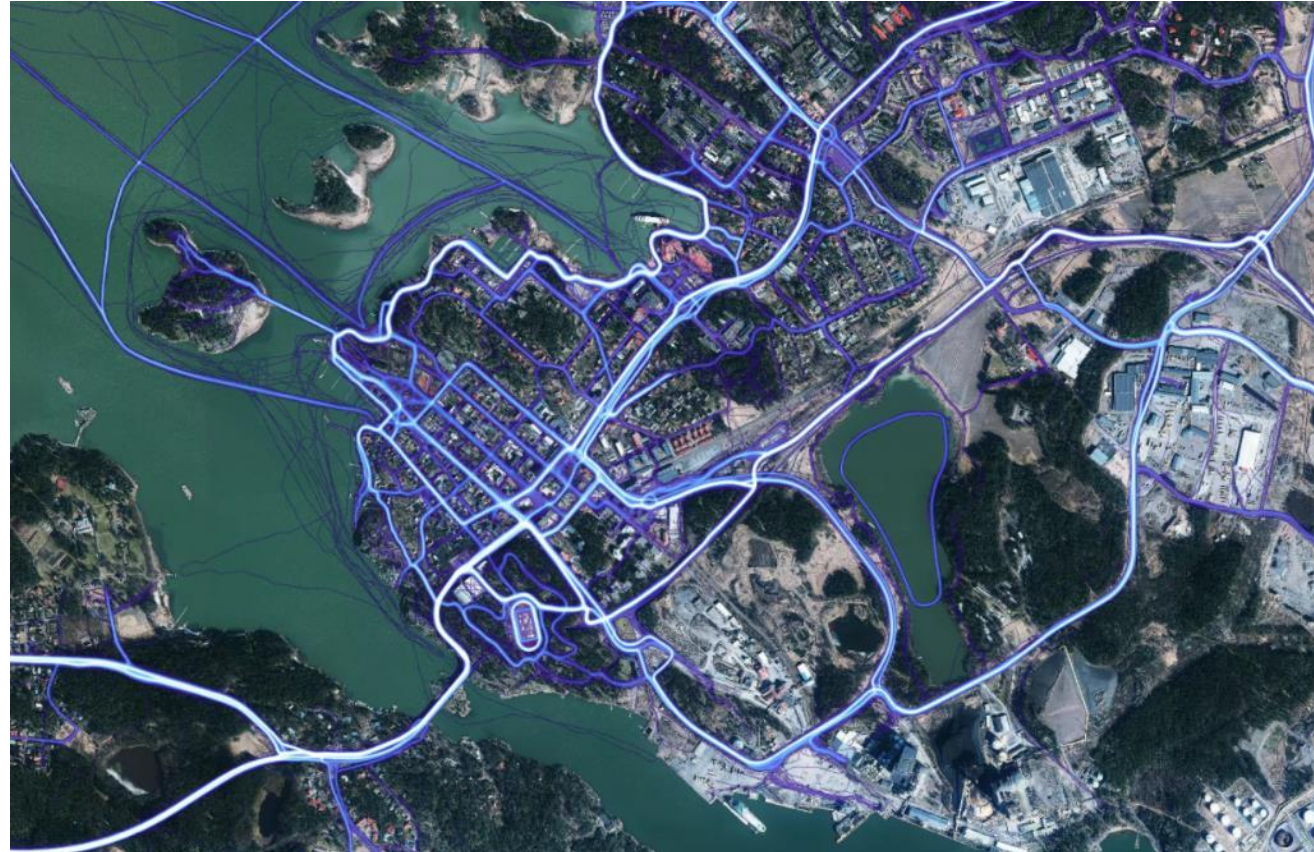
JOUKKOLIIKENNE

- Naantaliin Turusta tulevat joukkoliikennelinjat (ydinkäytävä) kulkevat Turun ja Raision suunnasta pitkin Aurinkotietä. Ruonan yhdystien kaupan yksiköitä palvelevat bussipysäkit sijaitsevat Aurinkotien ja Ruonan yhdystien liikenneympyrän kohdalla.
- Joukkoliikenne palvelee hyvin Aurinkotien varren ympäristöä sekä Naantalin ydinkeskustaa ja vanhaa kaupunkia. Myös Järveläntien ympäristön kaupan yksiköt ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa.



KÄVELY JA PYÖRÄILY

- Kävelystä ja pyöräilystä ei ole tarkkoja laskentatietoja.
- Oheisella kartalla on havainnollistettu Naantalin kävelyä, juoksua, pyöräilyä sekä talviaktiviteetteja (hiihto, luistelu) Strava-liikuntasovelluksen tietojen perusteella. Sovelluksella on kerätty ainoastaan liikuntasuoritusten tietoja, ei ns. arkiliikkumista kaupungilla.
- Kartalta voidaan havaita Aurinkotien merkitys pohjois-eteläsuuntaisena yhteytenä, jossa on paljon pyöräilyä ja jalankulkua/juoksua. Lisäksi korostuvat rannat erityisesti Naantalin keskustan länsipuolella.
- Myös Järveläntie on tärkeä yhteys Naantalin keskustan itäpuolelle ja sieltä edelleen Turun suuntaan.



KAUPAN MITOITUSTAVOITTEET, YLEISKAAVA



- Manner-Naantalin yleiskaavoituksen yhteydessä tehty kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi tukee yleiskaavassa esitettyä kaupallista mitoitusta.
- Laskelmien mukaan **Manner-Naantalin kapallinen mitoitustavoitehaarukka on 25 000 - 35 000 k-m², jos ostovoiman siirtymiä ei saada hallintaan. Mitoitustavoite on 60 000 - 75 000 k-m², mikäli Naantalin ostovoiman siirtymä saadaan palautettua omaan kaupunkiin.**
- Yleiskaavan kaupan selvityksen perusteella päivittäistavarakaupassa liiketilan lisäarve olisi vuoteen 2025 mennessä ostovoiman kasvuskenaariosta riippuen 1 800 – 2 500 k-m² ja vuoteen 2035 mennessä 4 000 – 5 300 k-m²
 - Laskennallisen lisätilantarpeen perusteella voidaan täten arvioida, että Naantalissa olisi tarvetta yhdelle uudelle supermarket-kokoluokan myymälälle jo seuraavan kuuden vuoden aikana

Ostovoiman perinteinen kasvu

k-m ²	2014 - 2025			2014 - 2035		
	Asukkaat	Loma-asukka:	Yhteensä	Asukkaat	Loma-asukka:	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	2 200	300	2 500	4 800	500	5 300
Tilaa vaativa kauppa	4 300	200	4 500	9 200	500	9 700
Muu erikoiskauppa	5 400	100	5 500	11 500	300	11 800
Erikoiskauppa yhteensä	9 700	300	10 000	20 700	800	21 500
Vähittäiskauppa yhteensä	11 900	600	12 500	25 500	1 300	26 800
Autokauppa ja huoltamot	2 800	100	2 900	6 100	200	6 300
Ravintolat	1 700	100	1 800	3 600	200	3 800
Muut kaupalliset palvelut	2 400	100	2 500	5 100	200	5 300
Kauppa ja palvelut yhteensä	18 800	900	19 700	40 300	1 900	42 200

Ostovoiman hidas kasvu

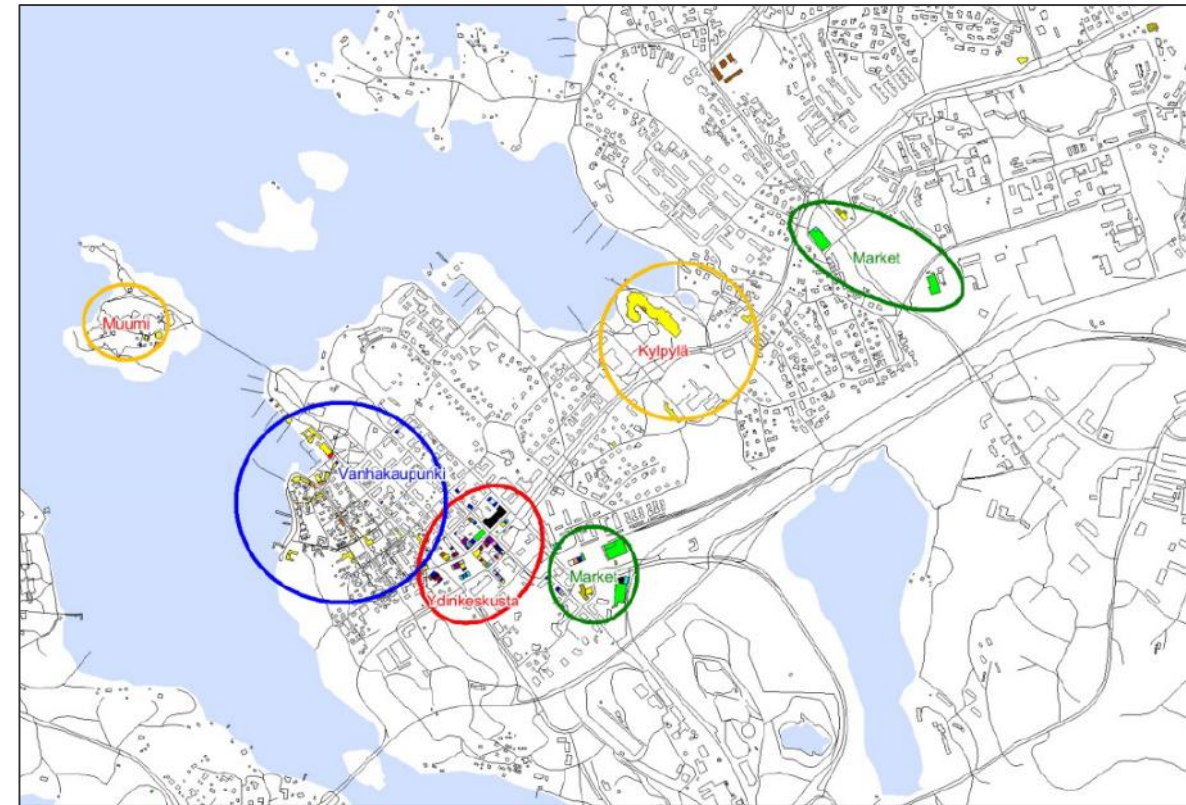
k-m ²	2014 - 2025			2014 - 2035		
	Asukkaat	Loma-asukka:	Yhteensä	Asukkaat	Loma-asukka:	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	1 600	200	1 800	3 800	200	4 000
Tilaa vaativa kauppa	2 900	200	3 100	7 000	300	7 300
Muu erikoiskauppa	3 500	100	3 600	8 200	200	8 400
Erikoiskauppa yhteensä	6 400	300	6 700	15 200	500	15 700
Vähittäiskauppa yhteensä	8 000	500	8 500	19 000	700	19 700
Autokauppa ja huoltamot	1 900	0	1 900	4 600	0	4 600
Ravintolat	1 200	0	1 200	2 800	0	2 800
Muut kaupalliset palvelut	1 600	100	1 700	3 800	100	3 900
Kauppa ja palvelut yhteensä	12 700	600	13 300	30 200	800	31 000

KAUPAN TARJONTA NAANTALISSA

- Manner-Naantalissa on päivittäistavarakaupan liiketilaa (ml. Alko) yhteensä noin 10 600 k-m². Lähes koko kerrosala sijoittuu market-alueille
- Erikoiskaupan (tavaratalokauppa, muotikauppa, terveydenhoitokauppa, erikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa ja autokauppa) liiketilaa on yhteensä noin 9 800 k-m². Erikoiskaupan kerrosala jakautuu matkailualueita lukuun ottamatta suhteellisen tasaisesti kaupungin eri alueille
- Koko vähittäiskaupan liiketilamäärä on noin 20 400 k-m²

m ²	Ydin- keskusta	Market- alueet	Vanha- kaupunki	Matkailu- alueet	Muu Manner- Naantali	Manner- Naantali yht.
Päivittäistavarakauppa ja Alko	700	9 000	0	0	900	10 600
Tavaratalokauppa	0	0	0	0	0	0
Muotikauppa	500	0	200	0	0	700
Terveydenhoitokauppa	200	0	0	0	0	200
Erikoiskauppa	1 300	600	1 000	400	600	3 900
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	400	1 300	100	0	3 200	5 000
Vähittäiskauppa yhteensä	3 100	10 900	1 300	400	4 700	20 400
Pankit, vakuutus, posti	1 500	0	100	0	0	1 600
Ravintolat, kahvilat, hotellit	1 500	600	6 600	10 600	500	19 800
Käytetyn tavaran kauppa	300	0	0	0	0	300
Muut palveluyritykset	2 100	400	300	0	0	2 800
Palvelut yhteensä	5 400	1 000	7 000	10 600	500	24 500
Kauppa ja palvelut	8 500	11 900	8 300	11 000	5 200	44 900
Tyhjä	2 200	400	0	0	0	2 600
Muu käyttö	800	200	200	0	600	1 800
Liiketilat yhteensä	11 500	12 500	8 500	11 000	5 800	49 300

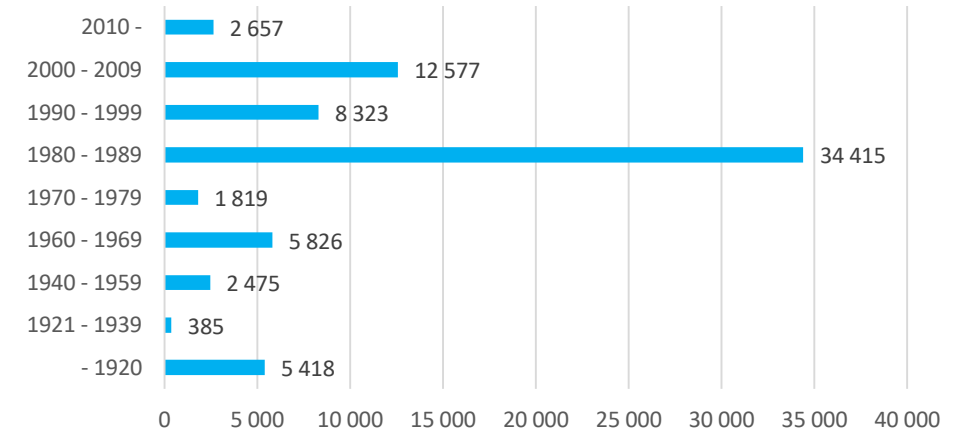
Lähde: WSP Karttoitus 2015



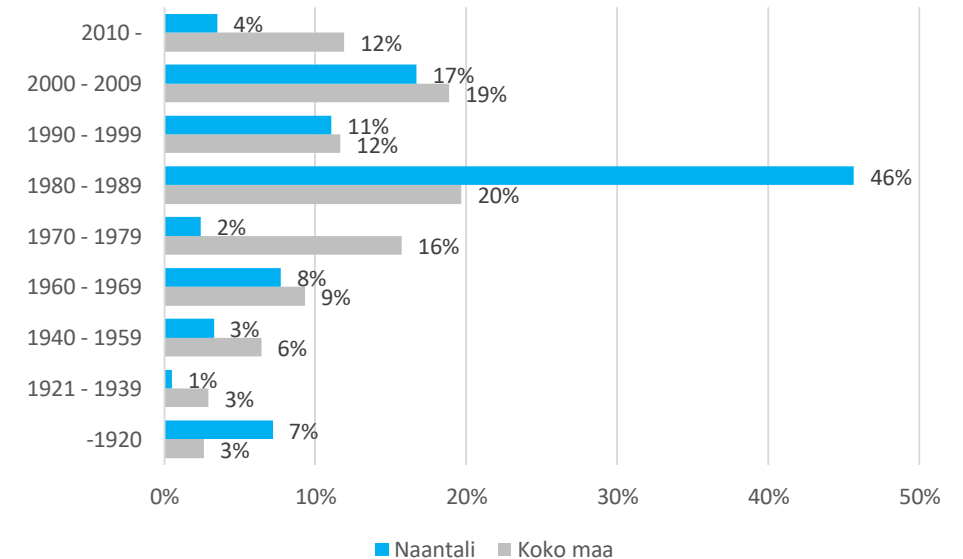
LIIKERAKENNUKSET

- Naantalissa liikerakennusten kerrosalasta lähes puolet sijaitsee kiinteistöissä, jotka on rakennettu 1980-luvulla
- Liikerakennusten kerrosalasta vain noin 20 % on 2000-luvulla valmistuneissa rakennuksissa (koko maassa 31 %)
- Vanha liiketilakanta heikentää liikkeiden toimintaedellytyksiä eikä luo mahdollisuuksia uudistumiselle ja uusille liiketoimintakonsepteille.

Liikerakennusten kerrosala Naantalissa valmistumisvuoden mukaan

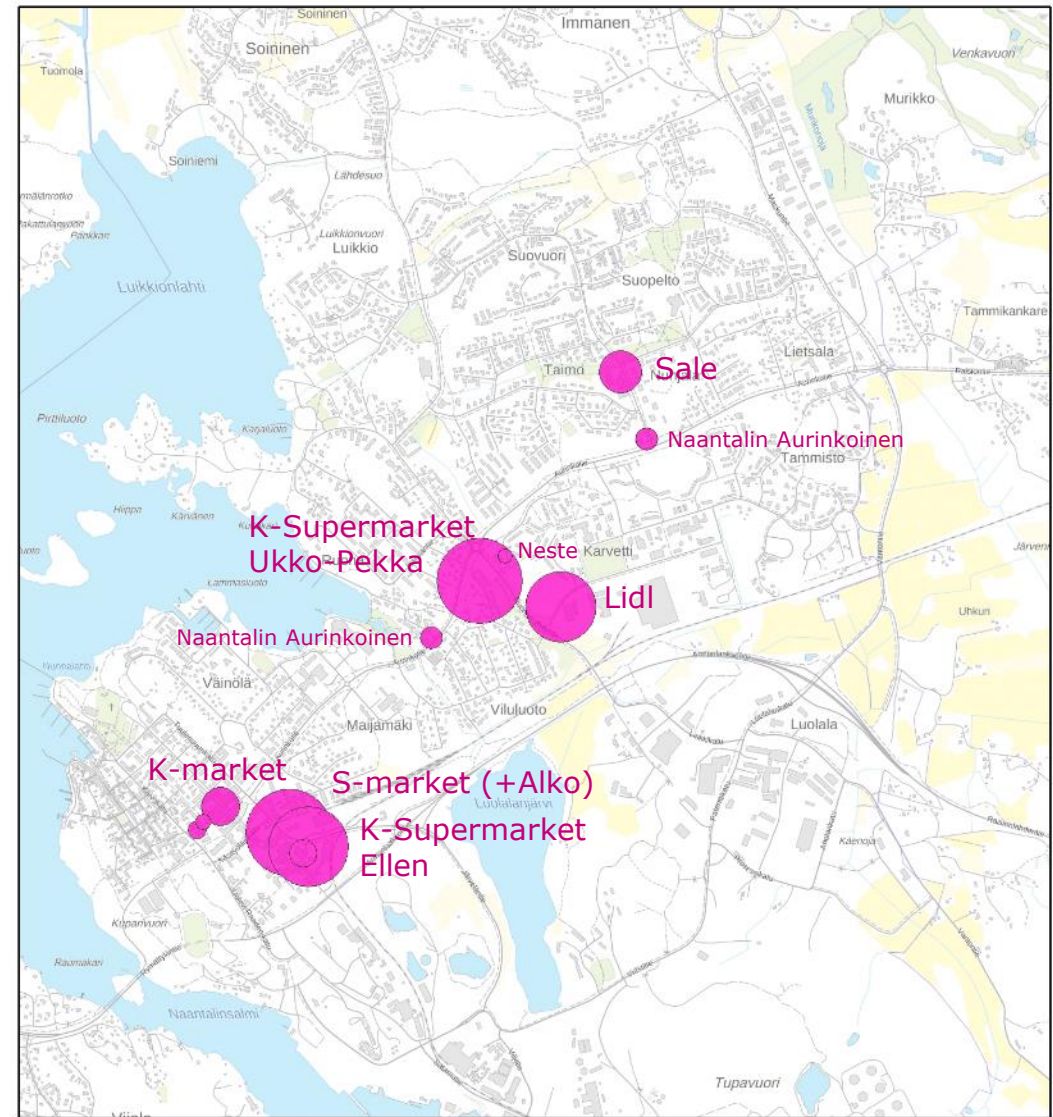


Liikerakennusten kerrosala valmistumisvuoden mukaan (suhteessa yhteispinta-alaan)

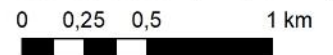
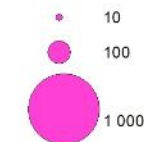


PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAT NAANTALISSA

- Naantalissa oli vuonna 2018 A.C. Nielsenin myymälärekisterin mukaan päivittäistavarakaupan myyntialaa yhteensä noin 6 800 m²
- Suurimmat yksiköt sijaitsevat Ruonan yhdystien varrella (Lidl ja K-Supermarket Ukko-pekka) sekä Järveläntien varrella Naantalin ydinkeskustan tuntumassa (S-market sekä K-Supermarket Ellen)
- Keskusta-alueella on lisäksi pienmyymälöitä Sale Taimossa sekä Tullikadun varrella sijaitseva K-market.
- Lisäksi keskustassa sijaitsee joitakin pienempiä päivittäistavarakaupan erikoisliikkeitä, leipomomyymälöitä sekä huoltoasemien yhteydessä olevaa pt-myyntiä.
- Naantalissa on keskimäärin päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa noin 0,35 m²/asukas; koko maassa vastaavasti 0,4 m²/asukas (PTY ry).
- Naantalissa asukasta kohde pt-kaupan myynti oli vuonna 2018 noin 3 170 €. Koko maassa pt-myynti asukasta kohden oli 3 200 € (PTY ry). Naantalissa myynti on siis varsin lähellä koko maan keskiarvoa.



Päivittäistavarakaupat 2018
A.C. Nielsen
Myyntipinta-ala



PÄIVITÄISTAVARAMYYMÄLÄT NAANTALIN KESKUSTASSA

Nimi	Kokoluokka	Pinta-ala (k-m ²)*	Lisäpalvelut	Kehittämismahdollisuudet
S-market	Supermarket	2 935	Alko (n. 300 m ²), ABC-kylmäsema, tulossa apteekki	Myymälä avattu uudessa kiinteistössä vuonna 2007. Laajenemismahdollisuuksia erityisesti myymälän taakse Muumiparkin suuntaan. Laajentaminen edellyttäisi kuitenkin koko sisätilan uudelleenorganisoinnista johtuen nykyisestä huolto- ja lastausyhteyksien sijoittumisesta potentiaaliseen laajenemissuuntaan. Nykyisin noin 178 pysäköintipaikkaa.
K-Supermarket Ukko-Pekka	Supermarket	2 500		Myymälärakennusta (avattu 1980-luvulla) on laajennettu useampaan otteeseen eikä nykyisellä tontilla ole mahdollisuuksia kehittää konseptia johtuen ahtaasta tilasta ja vähäisestä pysäköinnin määrästä (noin 110 pysäköintipaikkaa).
K-Supermarket Ellen	Supermarket	2 600	Subway, Kotipizza, lemmikkieläinliike	Avattu vuonna 2007 entisissä Sparin tiloissa. Noin 100 pysäköintipaikkaa. Ei juurikaan laajenemismahdollisuuksia. Jonkin verran etumyymälätiloja.
Lidl	Supermarket	1 800		Lidl on avattu vuonna 2008 ja myymälä on uudistettu 2016. Noin 100 pysäköintipaikkaa.
K-market	Valintamyymälä, iso	600		Sijainti kerrostalon kivijalassa. Kadunvarsipaikkoja. Haastavat huoltoyhteydet.
Sale Etappi	Valintamyymälä, iso	900		Avannut Sale-myymälänä vuonna 2015, jota ennen toiminut K-marketina. Vanhahko kiinteistö. Kadunvarsipaikkoja.

OSTOVOIMAN VIRTAUS

- Oheisessa taulukossa on kuvattu vähittäiskaupan ostovoiman virtausta Naantalın näkökulmasta. Virtaus kuvaa sitä, miten suuri osa alueen asukkaiden ostovoimasta toteutuu myyntinä (sis. alv) Naantalissa.
- Ostovoima on arvioitu asukasmäärän ja asukkaiden keskimääräisen kulutuksen perusteella. Käytetty kulutusluku perustuu Manner-Naantalın osayleiskaavan yhteydessä käytettyyn vastaavaan lukuun sekä sen jälkeiseen kulutuksen valtakunnalliseen kasvuun.
 - Päivittäistavarakaupassa kulutusluku on käytetty 3 270 €/asukas, mikä on 70 € enemmän kuin suomalaisten keskiarvo (3 200 €/asukas, lähde PTY Ry). Päivittäistavarakaupan myynti perustuu A.C. Nielsenin myymälärekisterin tietoihin.
 - Tilaa vaativassa erikoiskaupassa kulutusluku on käytetty 1 560 €/asukas ja muussa erikoistavarakaupassa 2 500 €/asukas. Erikoiskaupan osalta tilastokeskuksen liikevaihto on muunnettu myynniksi lisäämällä niihin alv (24 %).
- Päivittäistavarakaupassa Naantalista virtaa naapurikuntiin noin 2 miljoonaa euroa (4 % ostovoimasta). On kuitenkin huomioitava, että Naantalissa on huomattavan paljon matkailijoita ja kesäasukkaita, minkä vuoksi ostovoiman nettoulosvirtaus on tässä esitettyä suurempi, kun huomioidaan ostovoiman kokonaispotentiaali, joka jää realisoitumatta päivittäistavarakaupan myyntinä Naantalissa.
- Erikoiskaupassa ulosvirtaus on selkeästi suurempaa. Tilaa vaativassa kaupassa peräti 83 % alueen asukkaiden ostovoimasta virtaa muualle ja muussa erikoiskaupassa 48 %. Voidaan arvioida, että naantalilaisten ostovoimaa virtaa erityisesti Raisioon ja Turkuun.
- Tilastokeskus ei esitä liikevaihtotietoja yksittäisiltä toimialoilta, mikäli myymälöitä on alle 4 kpl. Tämän vuoksi ostovoiman virtaustietoja ei pystytä esittämään esim. tarkemmin rautakaupan toimialalta.

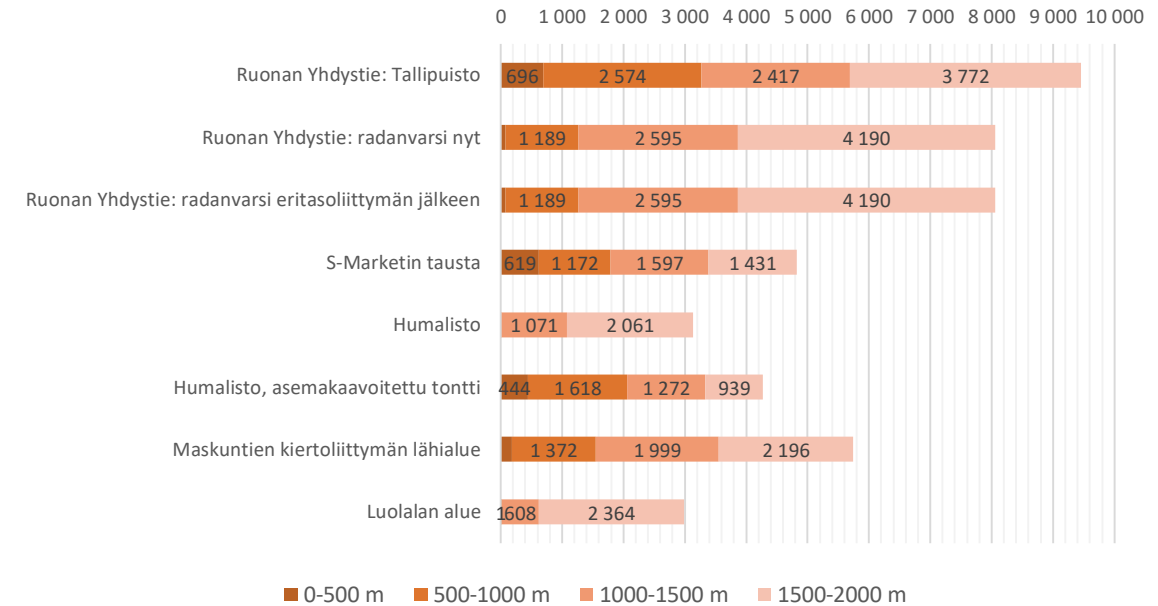
	Ostovoiman siirtymä 2018	
	Milj. €	%
Päivittäistavarakauppa	-2	-4 %
Tilaa vaativa kauppa	-25	-83 %
Muu erikoiskauppa	-23	-48 %
Vähittäiskauppa yht.	-50	-36 %

YLEISKAAVAN KAUPAN ALUEET

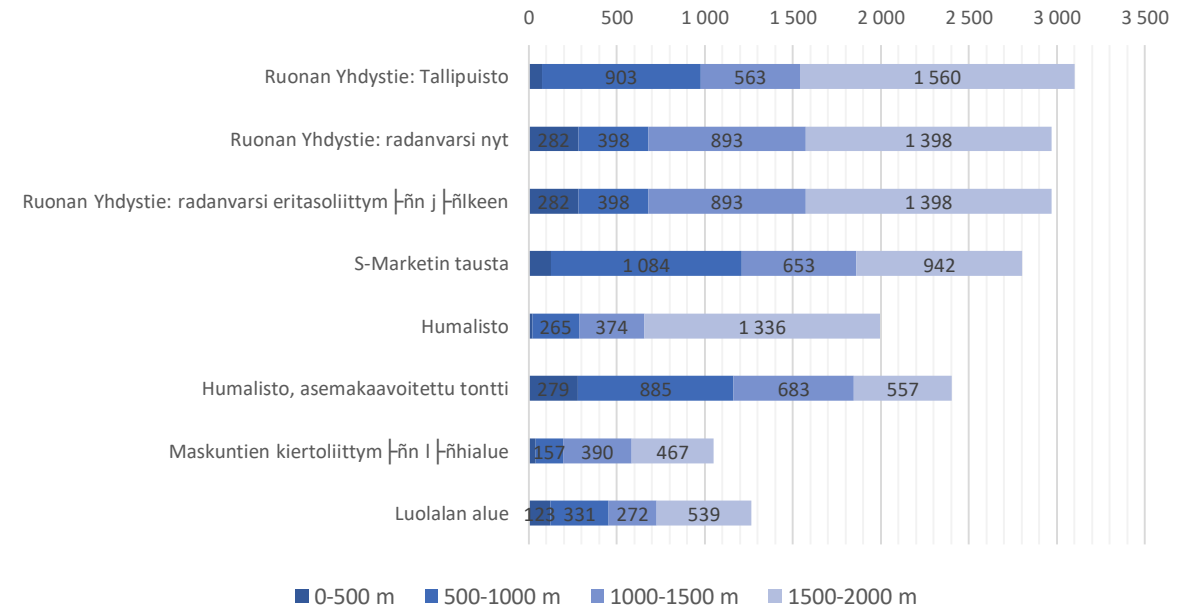
TARKASTELUKOHTTEIDEN SAAVUTETTAVUUS

- Oheisissa kaaviossa on havainnollistettu tarkasteltavien kohteiden lähisaavutettavuutta. Kaaviossa kuvataan väestön ja työpaikkojen määrää 2 kilometrin säteellä kohteista.
- Kävellen voidaan tehdä asiointeja noin 600-1000 metrin päästä ja pyörällä 1-2 km:n päästä
- Parhaiten saavutettavia kohteita ovat Ruonan yhdystie (Tallipuisto), josta 2 kilometrin säteellä sijaitsee noin 9 400 asukasta ja 3 200 työpaikkaa
- Myös radanvarren kohteet ovat kohtalaisesti saavutettavissa (noin 8 000 asukasta ja hieman alle 3 000 työpaikkaa). Alle kilometrin säteellä radanvarren kohteesta sijaitsee kuitenkin vain noin 1 200 asukasta, kun Tallipuistossa vastaava lukema on lähes 3 300.

Väestö etäisyysvyöhykkeittäin 2016

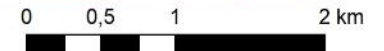
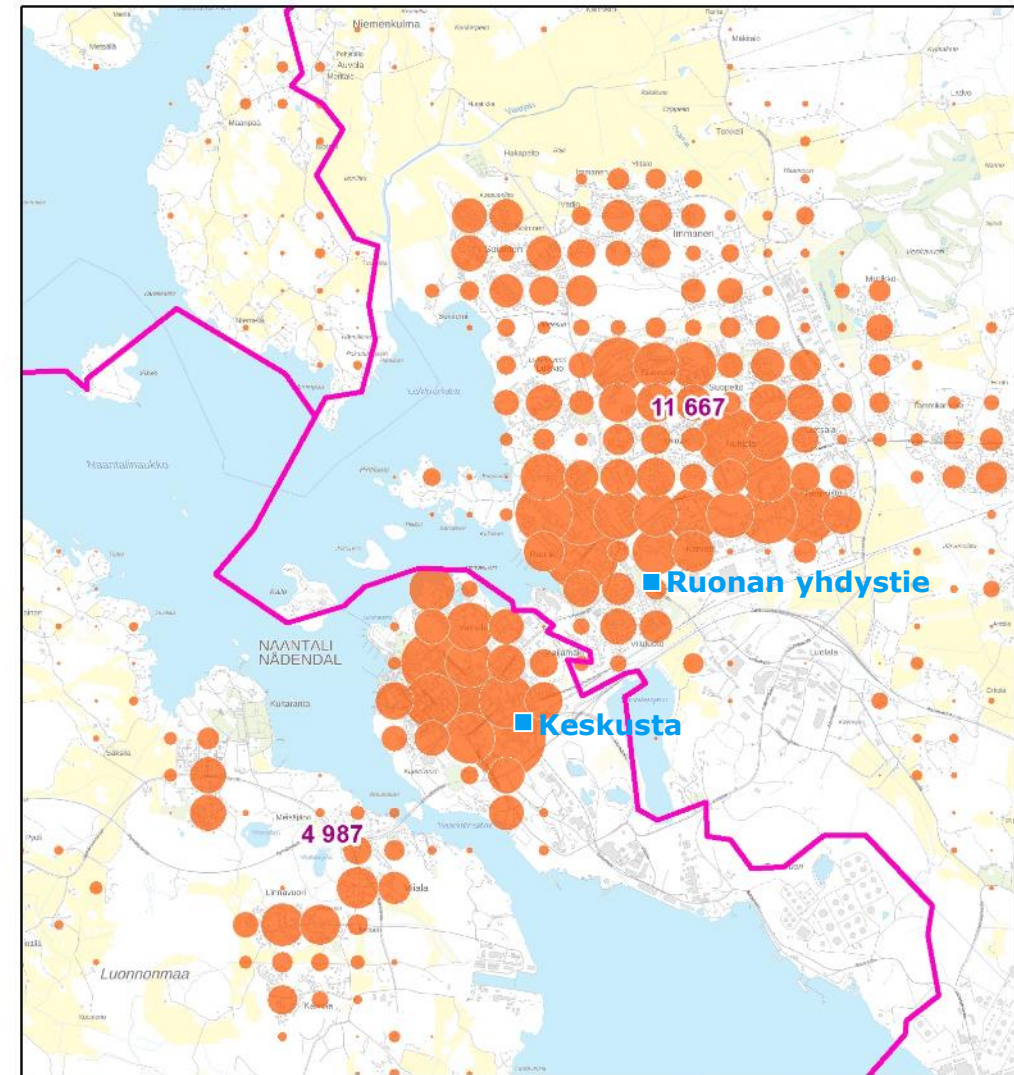


Työpaikat etäisyysvyöhykkeittäin 2015

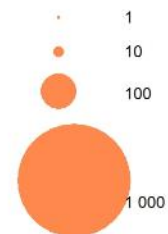


SAAVUTETTAVUUS AUTOLLA

- Oheisella kartalla on havainnollistettu keskustan ja Ruonan yhdyntien alueiden saavutettavuutta ns. voronoi-analyysin avulla
 - analyysissä on tarkasteltu, miltä alueelta on lyhin matka mihinkin kaupan keskittymään
 - Leikkurina on käytetty 10 km sädettä. Lisäksi on huomioitu Maskun, Raision ja Rymättylän kaupungit
- Keskusta on lähin myymäläkeskittymä noin 5 000 asukkaalle, ml. Luonnonmaalla asuvat
- Ruonan yhdystie puolestaan on lähin kaupallinen keskittymä noin 11 700 asukkaalle.



Väestö 250 m ruuduissa 2016



RUONAN YHDYSTIE TALLIPUISTO



RUONAN YHDYSTIE / TALLIPUISTO - YLEISTÄ

- Ruonan yhdystien alue on Naantalın keskustan pohjoispuolen keskeisin kaupallinen keskittymä, jossa sijaitsevat mm. K-Supermarket Ukko-Pekka sekä Lidl. Alue on merkittävä sisääntuloväylä Naantalın keskustaan.
- Ruonan yhdystien alueella on vireillä asemakaavan muutos, jossa mahdollistetaan yleiskaavan mukaisesti Tallipuiston alueen kaupallisten toimintojen toteutus.
- Alueella on asemakaavan muutoksen myötä mahdollista toteuttaa kaupallisten toimintojen merkittävä monipuolistaminen. Kaupan toimijoiden pyrkimyksenä on toteuttaa ratkaisu, jossa nykyinen K-Supermarket Ukko-Pekka siirtyisi Tallipuiston alueelle rakennettavaan uuteen myymälään, jonka myötä kauppa voisi uudistaa konseptiaan, tehdä myymälästä toimivamman niin kaupan kuin asiakkaidenkin näkökulmasta sekä monipuolistaa valikoimaa. Samalla nykyiseen Ukko-Pekan kiinteistöön muuttaisi uutena toimijana Tokmanni-halpatavaratalo.
- Tallipuisto on nykyisin viher- ja virkistysaluetta ja myymälän toteuttaminen edellyttää mm. louhintojen suorittamista.



UKKOPEKKA

- Pinta-ala: 7.140 m² / hyvä muoto
- Nykytoiminnassa ei laajentumisvaraa
- Nykytoiminnassa parkkipaikat ei riitä (nyt 110 ap)
- Liikenteellisesti tarpeita parannuksiin.
- Etäisyys bussipysäkeiltä ovelle 80 m (40/120)
- Vilkkaan kevyenliikenteen reitin varrella.



UUSI TONTTI

- Pinta-ala: noin 12.000 m² / hyvä muoto
- Kiertoliittymä toteutettava toimivuuden takia
- Huoltoliikenteelle eri liittymä, toimiva.
- Etäisyys bussipysäkeiltä ovelle 350 m
- Vilkkaan kevyenliikenteen reitin varrella.
- Virkistysalue / metsäalue pienenee, louhinta.

Lähde: Naantalin kaupunki

RUONAN YHDYSTIEN ASEMAKAAVA

- Ruonan yhdystien alueella on käynnissä asemakaavan muutos. Kaavamuutosalue käsittää Karvetissa sijaitsevan Tallipuiston, Ukko-Pekan kaupan korttelia, osaa Kõlipuistosta sekä Ruonan yhdystiestä, Ripikadusta ja Latopolusta. Suunnittelun painopiste kohdistuu Ruonan yhdystien vieressä sijaitsevan Tallipuiston metsäsaarekkeen pohjoisosaan.
- Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan uuden kiertoliittymän sijoittamista Ruonan yhdystien ja Latopolun risteykseen samalla tarkistaen Ripikadun linjausta. Nk. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa mahdollisten liikennejärjestelyjen takia.
- Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 17.11.-18.12.2017. Nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuus suunnittelualueen maastossa ja Karvetin monitoimitalossa. Asemakaavamuutosasiaa on viimeksi käsitelty teknisessä lautakunnassa 6.2.2019.



2) Ruonan yhdystien asemakaava

Kauppapaikkojen kaavoittaminen Ruonan yhdystien varrelle Manner-Naantalinnin osayleiskaavan mukaisesti.

Yhteyshenkilö:
Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa
Laaditaan omana työnä.

Tavoiteaikataulu:
Kaupunginvaltuuston käsittelyyn
2019.

Maankäyttösopimus laaditaan
tarvittaessa.

Asemakaava / -kaavamuutos luo
edellytyksiä elinkeino-toiminnan
kehittämiselle.

Pääosin kaupungin omistamaa
aluetta.

RUONAN YHDYSTIEN ASEMAKAAVA




- Asemakaavaan osoitetaan ehdotuksen mukaisesti kaksi liikerakennusten korttelialuetta (KL).
- Ruonan yhdyntien koillispuolelle on osoitettu kokonaan uusi liikerakennuksen korttelialue voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Ruonan yhdyntien luoteispuolelle on osoitettu liikerakennuksen korttelialue nykyisen nk. Ukko-Pekan päivittäistavarakaupan alueelle.
 - Uudelle KL-alueelle siirtyisi nykyinen K-Supermarket Ukko-Pekka. Nykyiseen Ukko-Pekan myymälään tulisi uutena myymälänä Tokmanni-tavaratalo. Kummankin KL-korttelialueen mitoitus on kaavaehdotuksessa 3000 k-m².
- Korttelialueen rajausta on tarkistettu liikennesuunnitelman edellyttämällä tavalla. Kõlipuiston lähivirkistysalue (VP) on mukana kaavassa liikennealueen vaatiman rajausta varten.
- Ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen järjestelyt tehdään sijoittamalla Latopolun, Ripikadun ja Ruonan yhdyntien liittymään kierto liittymä.
- Rakennusoikeutta molemmille liiketonteille on osoitettu 3 000 k-m².






RUONAN YHDYSTIE – MAISEMA-ARVOT

- Manner-Naantalin osayleiskaavassa osa Tallipuistoa on osoitettu liikerakentamiseen, asemakaavamuutosehdotus noudattaa osayleiskaavaa. Manner-Naantalin osayleiskaavan maisemaselvityksessä Tallipuiston on todettu olevan maisemallisesti merkittävä kalliomäki.
- Ruonan Yhdystien asemakaavamuutoksen selostuksessa sanotaan Tallipuiston osalta: ”Suunnittelualueen maisemaa hallitsevan kallioisen Tallipuiston metsäsaarekkeen maanpinnan korkeus vaihtelee +8,0 ja +17,0 m välillä. Täysikasvuista puustoa kasvavan metsäsaarekkeen maisematilaa jäsentävä rooli muuttuu sen pohjoisosassa ja aiheuttaa muutoksen alueen maisemarakenteeseen. Liikerakennuksen rakentaminen edellyttää metsäisen ja kallioisen alueen tasaamista korttelialueen kohdalta. Nykyinen kallio on korkeimmilta kohdiltaan noin 8 metriä tulevaa maanpinnan tasoa (+ 9m) korkeammalla. Alueen tasaaminen aiheuttaa tontin kaakkoisreunalle kallioleikkauksen, jonka korkeus vaihtelee 0 ja 6,5 metrin välillä. Uusi rakennus peittää kadulta katsottaessa suurimman osan kallioleikkauksesta, osa leikkauksesta maisemoidaan kaavassa osoitetuilla puuistutuksilla.”
- Lähde: Naantalin kaupunki

RUONAN YHDYSTIE / TALLIPUISTO – KAAVATILANNE JA SJOITTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTEES

	<p>Kaavatilanne Maakunta- ja yleiskaavan puitteissa mahdollista toteuttaa. Yleiskaavassa alue on osoitettu paikallisesti merkittävänä kaupan palvelujen alueena (KM), jonka enimmäismitoitus on 6 000 k-m²) Alue on nykyisessä asemakaavassa viheraluetta. Edellyttää asemakaavan muutosta, joka tällä hetkellä vireillä (5/2019).</p>
	<p>Sijainti yhdyskuntarakenteessa Sijaitsee Naantalin keskustan pohjoisosassa keskellä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Sijainti lähellä asutusta, monipuolisten liikenneyhteyksien varrella tukee yhdyskuntarakenteen kestävyys- ja tiivistymistavoitteita.</p>
	<p>Kytkeytyminen liikenneväyliin Kytkeytyy Ruonan yhdystiehen, joka on keskustan pohjoisosien keskeinen ja tärkeä sisääntuloväylä. Hyvä näkyvyys Ruonan yhdystieltä ja myös Aurinkotieltä.</p>

RUONAN YHDYSTIE / TALLIPUISTO - SAAVUTETTAVUUS

	<p>Kävellen ja pyörällä Sijainti keskellä Naantalın keskustan yhdyskuntarakenteen tiiveintä asutuskeskittymää tukee hyvää saavutettavuutta kävellen ja pyörällä. Kilometrin säteellä (kävelyetäisyys) noin 3 300 asukasta ja kahden kilometrin (pyöräilyetäisyys) säteellä noin 9 500 asukasta.</p>
	<p>Julkisella liikenteellä Aurinkotietä pitkin kulkevat kaikki Naantalın keskustaan suuntautuvat paikallisliikenteen linjat. Etäisyys lähimmälle pysäkille noin 350 m, mikä mahdollistaa myös joukkoliikenteen hyödyntämisen asiointimatkoilla.</p>
	<p>Autolla Saavutettavissa hyvin autolla sekä Naantalın keskusta-alueelta että laajemminkin koko Pohjois-Naantalista. Sijainti tärkeän sisääntuloväylän varrella. Ei suoraa näkyvyyttä E18-tielle.</p>

RUONAN YHDYSTIE / TALLIPUISTO – SYNERGIAT MUUHUN PALVELUVERKKOON



Päivittäistavarakauppa

Ruonan yhdystien varrella sijaitsevat nykyisin K-Supermarket Ukko-Pekka ja Lidl, jotka molemmat ovat supermarket-tasoisia päivittäistavaramyymälöitä. Ruonan yhdystien varrelle on kehittynyt keskustan pohjoinen päivittäistavarakaupan tarjontakeskittymä.



Naantalin muut kaupalliset palvelut




Alueella sijaitsee myös muita tiva-kaupan yksiköitä. Alue muodostaa kokonaisuutena oman pohjoisen lähipalvelukeskittymän Naantalin asukkaille. Sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta, johon kaupungin erikoiskauppa on keskittynyt. Nykyiseen Ukko-Pekan kiinteistöön tuleva Tokmanni monipuolistaa alueen kaupallisia toimintoja ja luo synergiaetuja Tallipuiston tontille siirtyvän K-Supermarketin kanssa.



Naantalin keskusta

Ruonan yhdystien / Tallipuiston kehittäminen ei uhkaa Naantalin ydikeskustan kaupallisia toimintaedellytyksiä. Alueen pt-tarjonnan kehittyminen ei uhkaa keskustan pt-yksiköiden toimintaedellytyksiä, sillä molemmat muodostavat omat vaikutusalueensa. Lisäksi alueelle uutena toimijana tuleva Tokmanni luo Naantaliin uutta tarjontaa, jonka kaltaista kaupungissa ei vielä juurikaan ole.

RUONAN YHDYSTIE / TALLIPUISTO – SOVELTUVAT KAUPAN TOIMINNOT JA TOTEUTUKSEN AIKAJÄNNE

	<p>Soveltuvat kaupan toimialat ja muut toiminnot Tallipuiston alueelle soveltuu kaupunkikuvallisista ja yhdyskuntarakenteellisista tekijöistä johtuen lähinnä päivittäistavarakaupan toimintoja (yht. n. 2000-3000 kerrosneliometriä) ja mahdollisesti muutamia etumyymälöitä (erikoiskauppaa, palveluita). Nykyiseen Ukko-Pekan kiinteistöön on tulossa Tokmanni-halpatavaratalo.</p>
	<p>Toteutettavuus Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta, mutta toteutettavuus on hyvä; kohteeseen on olemassa valmis kaupan hanke (siirtyvä K-Supermarket), jonka tiloihin on tiedossa myös uusi käyttäjä (Tokmanni). Toteutus edellyttää viher- ja virkistysalueen osittaista kaventamista ja louhintaa.</p>
	<p>Toteutuksen aikajänne Toteutettavissa hankkeena heti kaavamuutoksen jälkeen.</p>

RUONAN YHDYSTIE - YHTEENVETO

- Ruonan yhdystie / Tallipuiston alue sijaitsee yhdyskunta- ja kaupunkirakenteellisesti hyvällä paikalla ja on kaupan sijaintina erinomainen johtuen alueen ohi kulkevista liikennevirroista (erit. Ruonan yhdystie, mutta myös Aurinkotie ja E18).
- Ruonan yhdystien varsi on kaupallisesti kehittynyt Naantalin keskusta-alueen pohjoiseksi palvelukeskittymäksi, jossa on jo nykyisellään laajasti kaupan palveluita. Tämä johtuu erityisesti alueen hyvästä saavutettavuudesta kaikilla kulkumuodoilla.
- Kaupan palveluiden kehittäminen ja valikoiman monipuolistaminen Ruonan yhdystien alueella parantaa kaupan palvelutasoa sekä kaupan koettua saavutettavuutta Naantalin keskustan pohjoisosien asukkaille palvelun samalla myös koko Naantalin asukkaita sekä alueen matkailijoita ja ohikulkuvirtoja. Koetulla saavutettavuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että lähellä sijaitseva palvelutarjonta on riittävän kattavaa ja monipuolista, jolloin lähellä sijaitsevat palvelut vastaavat asukkaiden tarpeisiin.
- Päivittäistavarakaupan laajeneminen Ruonan yhdystien alueella pienentäisi sekä päivittäistavarakaupan että erikoistavarakaupan ostovoiman ulosvirtausta Naantalista uudistuvan K-Supermarketin sekä Tokmannin tulon myötä.
- Tallipuiston alueen toteutus pienentäisi nykyistä viher- ja virkistysaluetta sekä aiheuttaisi louhintoja kalliomäellä.

RADAN VARSI



RADAN VARSI - YLEISTÄ

- Radan varren tonttien tulevaisuuden kaupallinen potentiaali on erittäin suuri johtuen hyvästä näkyvyydestä E18-tielle sekä Ruonan yhdystielle. Alueen sijainti liikenteellisesti yhdessä Naantalın keskeisimmistä liittymistä tekee alueesta houkuttelevan sijoittumispaikan erityisesti päivittäistavarakaupalle, mutta myös muille kaupan toimialoille.
- Kohteen toteutumista hidastaa E18:n liittymäjärjestelyjen muutokset, jotka synnyttävät haasteita alueen toimivuudelle erityisesti liikennejärjestelyjen näkökulmasta. Liittymäjärjestelyjen myötä myös Ruonan yhdystien tielinjaus tulisi muuttumaan, mikä mahdollistaisi laajemman kaupallisen kokonaisuuden synnyttämisen liittymäalueen yhteyteen.
- Alueelle olisi toteutettavissa jo nykyisellään vähittäiskauppaa (n. 1 ha alueelle) ja liittymäjärjestelyjen valmistuttua todennäköisesti 2020-luvun loppupuolella alueella olisi noin 1,8 ha kaupalle soveltuvaa tonttialaa. Käytännössä noin 1 hehtaarin alalle voisi sovittaa esim. supermarket-kokoluokan (n. 2000 k-m²) päivittäistavaramyymälän pysäköinteineen.



RADAN VARSIN NYT

- Keltaisella rajattu alue: pinta-ala noin 9.500 m²
- Rajattu alue on osin kapea, noin 20 metriä.
- Keltaisessa rajauksessa on huomioitu osayleiskaavan rajaus sekä olemassa olevaa puustoa
- Tulisi lähelle 5 omakotitaloa, osayleiskaavan rajaus ehkä liian lähellä tontteja (noin 17 metriä rajasta)
- Tonttiliittymä tehtävä riittävän kauas junaraiteesta, ja riittävä näkemäalue tulee huomioida suunnittelussa
- Huoltoliikenne vaikea suunnitella erilleen.
- Etäisyys bussipysäkeiltä ovelle 650 m
- Kevyenliikenteen reitin varrella.
- Aluetta halkovat vesijohdot pitää siirtää

RADAN VARSIN ERITASOLIITTYMÄN TOTEUDUTTUA




- Pinta-ala: noin 18.000 m² / riippuu tiesuunnitelmasta
- Mahtuu kaksikin kauppa jos yhteinen parkkialue
- Liittymä riittävän kauas eritasoliittymästä, näkemäaluetta ei tarvitse huomioida
- Etäisyys bussipysäkeiltä ovelle 650 m
- Kevyenliikenteen reitin varrella.
- Tilan suureneminen mahdollistaa kaavoittamisen kauemmas omakotitaloista kuin tällä hetkellä.
- Aluetta halkovat vesijohdot pitää siirtää

TULEVA KATULINJAUS




Linjaus selviää vasta Kehätien ja eritasoliittymän tiesuunnitelman teon yhteydessä. Tielinjauksen asemakaavoitus ja kadun toteutus voidaan tehdä vasta tiesuunnitelman valmistuttua.

Lähde: Naantalin kaupunki




RADAN VARSI – KAAVATILANNE JA SIJOITTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTEESSA

	<p>Kaavatilanne Yleiskaavassa alue on osoitettu paikallisesti merkittävänä kaupan palveluiden alueena (KM), jonka enimmäismitoitus on 6 000 k-m². Alueella ei ole asemakaavaa. Uuden tielinjauksen kaavoitus voidaan toteuttaa vasta tiesuunnitelman valmistuttua.</p>
	<p>Sijainti yhdyskuntarakenteessa Sijaitsee osana Naantalin keskusta-alueen yhdyskuntarakennetta. Alueen länsipuolella on pientaloasutusta, mutta pohjoispuoli ja E18:n itäpuoli ovat pääasiassa työpaikka-alueita.</p>
	<p>Kytkeytyminen liikenneväyliin Kytkeytyy erittäin hyvin E18-tielle sekä Ruonan yhdystielle. Tulevaisuudessa Naantalin näkyvin kauppapaikka. Alue ottaa kiinni myös esim. alueen matkailijavirtoihin ja saaristoon suuntautuvaan mökkiliikenteeseen.</p>

RADAN VARSI - SAAVUTETTAVUUS

	<p>Kävellen ja pyörällä Alueella kulkee kevyen liikenteen väylä. Kohteen saavuttaa hyvin koko Naantalin keskusta-alueelta. Kilometrin etäisyydellä nykytilanteessa noin 1 200 asukasta ja kahden kilometrin etäisyydellä (pyöräilyetäisyys) noin 8 000 asukasta.</p>
	<p>Julkisella liikenteellä Lähimmille bussipysäkeille (Aurinkotiellä) etäisyyttä noin 600-700 metriä. Alue ei ole joukkoliikenteellä nykytilanteessa kovin hyvin saavutettavissa eikä voida olettaa, että asiointeja tehtäisiin merkittävästi tällä kulkumuodolla.</p>
	<p>Autolla Autolla erittäin hyvin saavuttava ja suurimmille liikenneväylille näkyvä paikka. Liittymäjärjestelyjen toteutumisen jälkeen Naantalin yksi keskeisimmistä kauppapaikoista. E18:n remontista ja liittymän muutoksista aiheutuu rakentamisvaiheessa haittaa kauppapaikan saavutettavuudelle. Mikrotasolla sujuvat liittymät Ruonan yhdystieltä tontille voivat olla haasteellisia toteuttaa.</p>

RADAN VARSI – SYNERGIAT MUUHUN PALVELUVERKKOON

	<p>Päivittäistavarakauppa Liittyy hyvin Ruonan yhdystien nykyisiin päivittäistavarakaupan palveluihin (Ukko-Pekka, Lidl). Tukee alueen päivittäistavarakaupan palvelutason kehittymistä.</p>
	<p>Naantalin muut kaupalliset palvelut Lähialueella on nykyisin joitakin tilaa vaativan kaupan toimintoja, mutta ei juurikaan synergiaetuja muihin kaupallisiin palveluihin.</p>
	<p>Naantalin keskusta Alueen toteutuminen ei uhkaa Naantalin keskustan elinvoimaisuutta. Alueelle sijoittuva pt-kauppa ottaa osan ohikulkuliikenteestä, mutta pääasiallinen vaikutusalue kohdistuu pohjoiseen ja länteen. Kaavoituksessa varmistettava, ettei alueelle kuitenkaan sijoitu keskustahakuisia toimialoja, jotka kilpailisivat keskustan kanssa.</p>

RADAN VARSI – SOVELTUVAT KAUPAN TOIMINNOT JA TOTEUTUKSEN AIKAJÄNNE



Soveltuvat kaupan toimialat ja muut toiminnot

Soveltuu erittäin hyvin päivittäistavarakaupan toiminnoille (supermarket-kokoluokka, maksimissaan noin 2 000 k-m²). Päivittäistavarakaupan lisäksi myös mahdollisuuksia erityisesti tilaa vievän kaupan toiminnoille ja kaupallisille palveluille (ravintolat, kahvilat, hyvinvointi). Toimialoista esimerkkeinä voidaan mainita kodinkone- ja huonekalukauppa, rautakauppa, halpahintatavaratalot sekä autojen varaosamyynti.



Toteutettavuus

Alueen länsireunan tontti olisi asemakaavan valmistumisen myötä mahdollista lähteä toteuttamaan heti. Liikennejärjestelyjen muutokset sekä tontin laajeneminen synnyttäneen tarpeen toteuttaa alue kahdessa tai useammassa vaiheessa yhteisen pysäköinnin ympärille. Kokonaisuus tulee suunnitella huolella heti alkuvaiheessa (liiketilojen ja pysäköinnin sijoittuminen, liityntä tontille, huoltoliikenne ja logistiikka yms.). Alueen suunnittelun keskeneräisyys luo epävarmuustekijöitä toteutettavuudelle lyhyellä aikajänteellä. Lisäksi tontin muoto ja liikennejärjestelyt aiheuttavat haasteita vaiheittaiselle toteutukselle.



Toteutuksen aikajänne

Ensimmäinen vaihe toteutettavissa heti, mikäli alueelle saataisiin asemakaava. Liittymä- ja tielinjausmuutokset lykkäävät toisen vaiheen toteutusta vuosille 2025-2030.

RADAN VARSI - YHTEENVETO

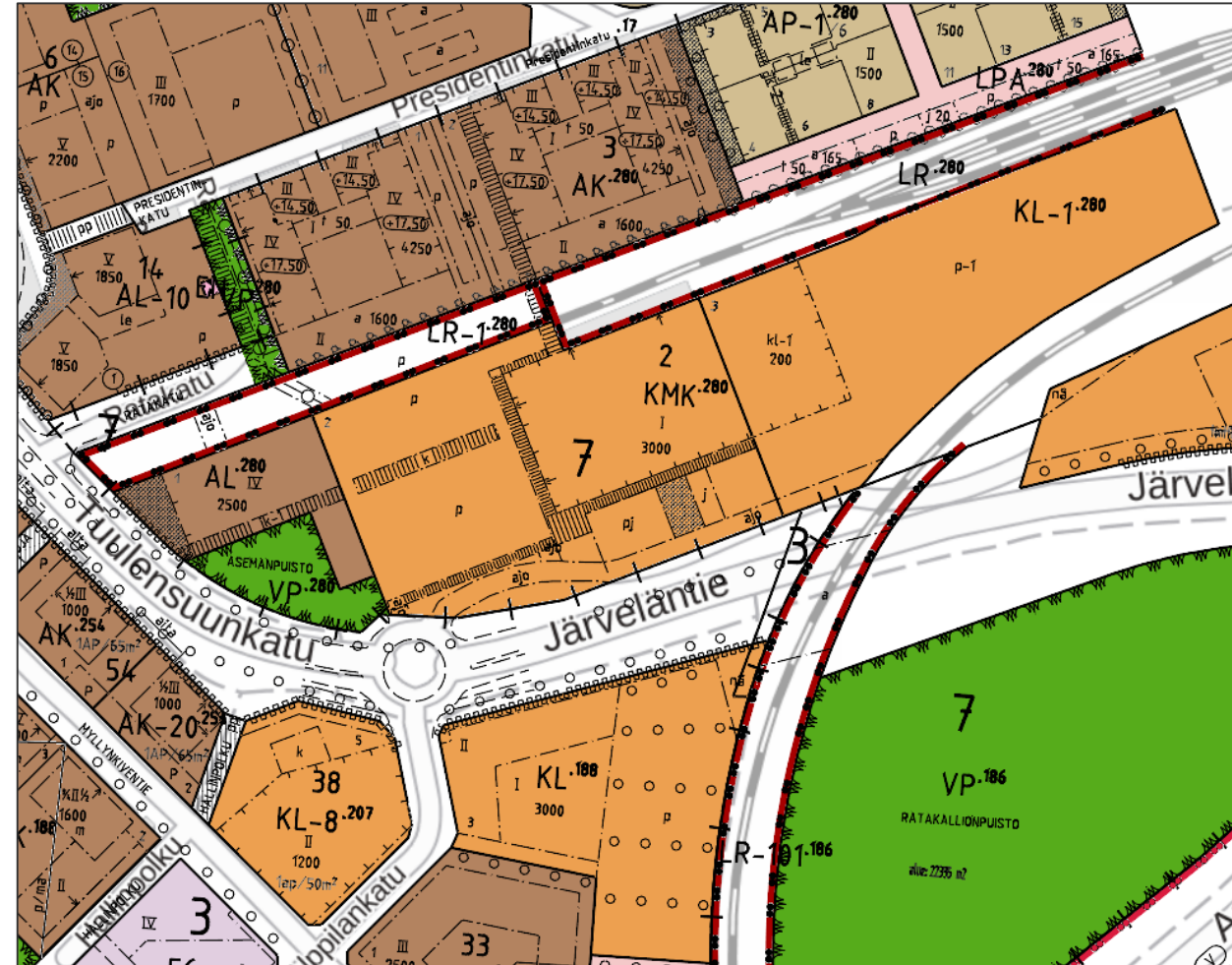
- Radanvarren alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti hyvällä ja liikenteellisesti (henkilöauto- ja kevyellä liikenteellä) erittäin hyvin saavutettavissa olevalla paikalla.
- Alue on kaupan sijaintina erinomainen alueen koon, ohi kulkevien liikennevirtojen (myös matkailijoiden ja mökkeilijöiden), E-18-tielle näkyvyyden ja nopean toteuttamismahdollisuuden vuoksi. Alueen kehittämismahdollisuuksia kuitenkin heikentävät lyhyellä aikajänteellä (ennen vuotta 2025) E18-tien tulevat liittymäjärjestelyt ja epävarmuus niiden ajoittumisesta.
- Tontin haastava muoto ja liikennejärjestelyt sekä tontille että tontin sisällä aiheuttavat haasteita toteutuksen vaiheistamiselle. Mikäli kaupan kokonaisuutta lähdettäisiin toteuttamaan jo ennen liittymäjärjestelyjen valmistumista, olisi kokonaisuus ja liikennejärjestelyjen toteutus suunniteltava erittäin huolellisesti.
- Alue ei ole saavutettavissa joukkoliikenteellä, mikä ei tue MRL:n kaupan sijainninhjauksen tavoitteita. Toisaalta alueen päivittäistavarakaupan kehittäminen ei uhkaa Naantalin keskustan kaupan palveluita.
- Päivittäistavarakaupan kehittäminen Radanvarren alueella parantaa kaupan palvelutasoa ja kaupan koettua saavutettavuutta Naantalin keskustan pohjoisosien asukkaille palvelun samalla myös koko Naantalin asukkaita sekä alueen matkailijoita ja ohikulkuvirtoja.
- Aluetta voidaan kehittää myös tilaa vievän kaupan alueena. Keskustahakuinen erikoiskauppa merkittävässä määrin alueella toteutettuna uhkasi Naantalin ydinkeskustan palveluiden kehittymistä.

S-MARKETIN TAUSTA






S-MARKETIN TAUSTA - YLEISTÄ




- S-market sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa, keskeisimmän sisääntuloväylän varrella.
- Myymälän koko on nykyisin n. 2 935 kerrosneliometriä ja kaupan yhteydessä sijaitsee Alko (310 kerrosneliometriä).
- Tontilla laajenemismahdollisuuksia koilliseen nykyisen Muumiparkin suuntaan. Kyseiseltä sivulta hoidetaan kuitenkin nykyisin kaupan logistiikka, joten laajeneminen edellyttäisi koko kaupan rakenteen ja kierron uudistamista. Kiinteistön pohjoispuolella sijaitsevaa junarataa olisi tulevaisuudessa mahdollista lyhentää, mikä synnyttäisi laajenemistilaa pohjoiseen.
- Suurimmat ongelmat liikepaikalla liittyvät kaupan näkökulmasta sisäisiin liikennejärjestelyihin, erityisesti pysäköintiin ja tontilleajoon.
- Laajennuspotentiaalin pinta-ala on noin 9 500 m², mikä tarkoittaisi esim. n. 3 000 k-m² lisäpinta-alaa. Käytännössä tontin muoto sekä yhteydet eivät mahdollista näin suurta laajennusta.






S-MARKETIN TAUSTA – KAAVATILANNE JA SIJOITTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTEESSA

	<p>Kaavatilanne Yleiskaavassa keskustatoimintojen (c) aluetta (ei vähittäiskaupan enimmäismitoitusta). Voimassa oleva asemakaava KL-merkinnällä (liikerakennusten korttelialue), ei kuitenkaan rakennusoikeutta kuin 200 k-m² Muumiparkin tarpeisiin. Laajennus edellyttää asemakaavan muutosta yleiskaavan mukaisesti.</p>
	<p>Sijainti yhdyskuntarakenteessa S-market sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja tukeutuu erittäin hyvin Naantalın ydinkeskustaan sekä vanhaan kaupunkiin. Myymälä tukee sekä alueen asukkaiden että matkailijoiden ja ohikulkuliikenteen tarpeita.</p>
	<p>Kytkeytyminen liikenneväyliin Myymälä sijaitsee Naantalın ydinkeskustan keskeisen sisääntuloväylän varrella ja näkyy erinomaisesti Järveläntielle. Manner-Naantalın yleiskaavassa esitetty mahdollinen uusi katuyhteys Aurinkotieltä Opintien jatkeena Tuulensuunkadun/Järveläntien kiertoliittymään.</p>




S-MARKETIN TAUSTA - SAAVUTETTAVUUS

	<p>Kävellen ja pyörällä Myymäälä sijaitsee kävelymatkan etäisyydellä Naantalin ydinkeskustasta ja vanhasta kaupungista. Kahden kilometrin etäisyydellä sijaitsi yhteensä noin 5 000 asukasta vuonna 2016.</p>
	<p>Julkisella liikenteellä Erittäin hyvin julkisella liikenteellä saavutettavissa; kaupalle tulee Naantalin omia julkisen liikenteen linjoja ja Aurinkotielle (n. 300 m) Turun seudun Föli-linjoja.</p>
	<p>Autolla Autolla erinomaisesti saavutettavissa koko Naantalin alueelta ja tukee myös E18:n saaristoon suuntautuvaa ohikulku- ja mökkiliikennettä. Sijainti Muumiparkin tuntumassa mahdollistaa myös Naantalin keskustassa vierailevien matkailijoiden asioinnit kaupassa.</p>

S-MARKETIN TAUSTA – SYNERGIAT MUUHUN PALVELUVERKKOON

	<p>Päivittäistavarakauppa Sijaitsee vastapäätä K-supermarket Elleniä ja on Naantalin ydinkeskustan pt-kaupan olemassa oleva keskittymä. Kehittyminen tukee keskustan pt-tarjonnan monipuolistumista.</p>
	<p>Naantalin muut kaupalliset palvelut Sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa ja tukee erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden kehittymistä. Vahvat synergiat Naantalin kaupan palvelurakenteeseen.</p>
	<p>Naantalin keskusta Sijainti Naantalin ydinkeskustan yhdyskuntarakenteessa vahvistaa keskustan kaupallisia toimintaedellytyksiä ja vetovoimaa.</p>

S-MARKETIN TAUSTA – SOVELTUVAT KAUPAN TOIMINNOT JA TOTEUTUKSEN AIKAJÄNNE

	<p>Soveltuvat kaupan toimialat ja muut toiminnot Laajentuminen mahdollistaisi erityisesti päivittäistavarakaupan toimintojen laajentumisen. Tontinkäytön muutokset ja liikennejärjestelyjen kehittäminen mahdollistaisivat myös esim. ABC:n toimintojen monipuolistamisen esim. pesukadun muodossa.</p>
	<p>Toteutettavuus Laajennus mahdollinen toteuttaa, mutta edellyttää sekä kiinteistön sisäisiä muutoksia (huolto, logistiikka, myymäläkierto) että liikennejärjestelyihin liittyviä toimenpiteitä (yhteydet tontin sisällä ja tontille).</p>
	<p>Toteutuksen aikajänne Toteutuksen aikataulu riippuu radan linjaukseen liittyvistä ratkaisuista. Laajennus edellyttää lisäksi asemakaavan muutosta.</p>

S-MARKETIN TAUSTA - YHTEENVETO

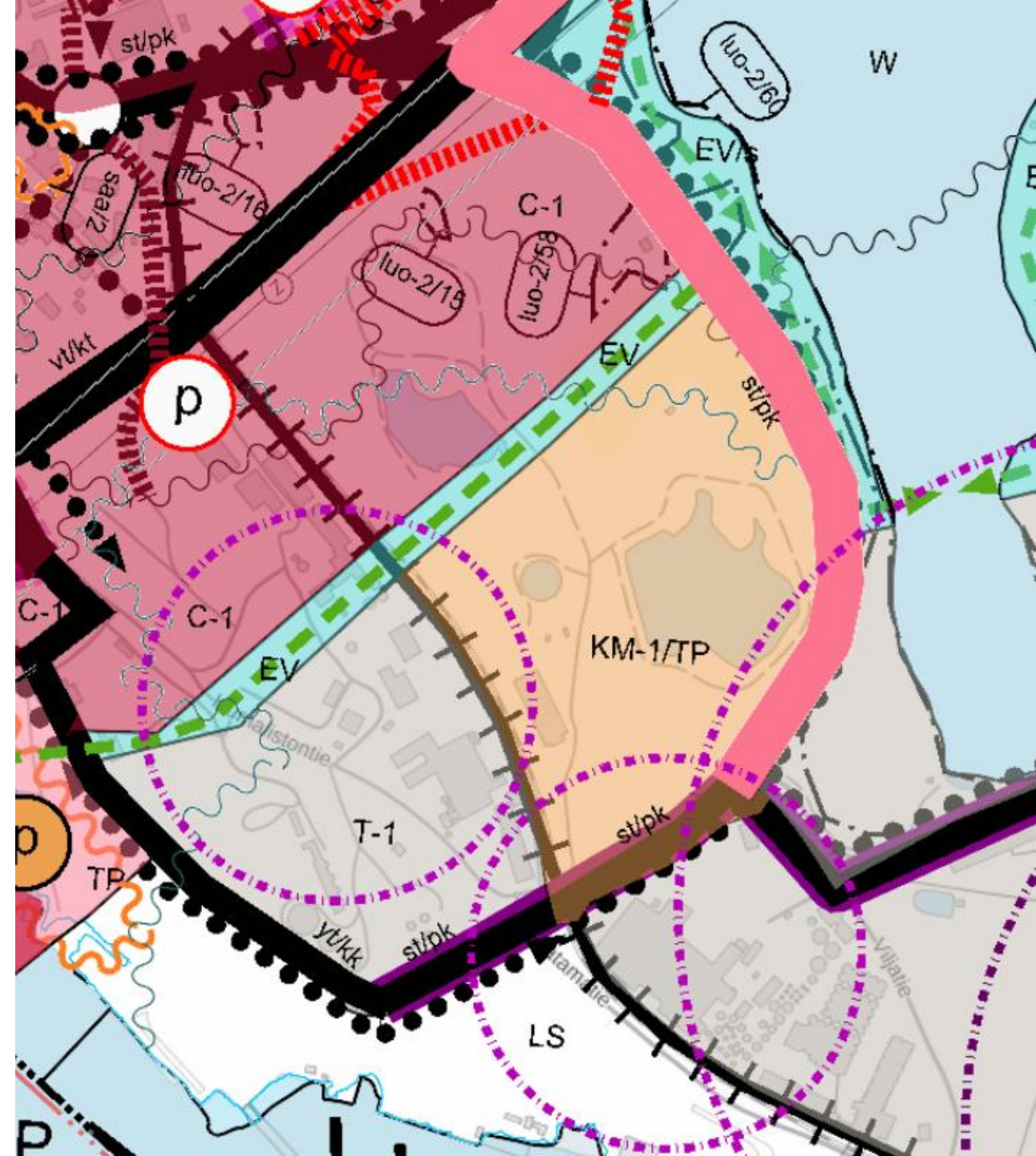
- Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti keskeisellä paikalla ja on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.
- Alue on kaupan sijaintina erinomainen ohi kulkevien liikennevirtojen (myös matkailijoiden ja mökkeilijöiden), Järveläntielle näkyvyyden ja keskustasijoittumisen vuoksi.
- Päivittäistavarakaupan kehittäminen alueella tukee Naantalin ydinkeskustan kaupan palveluita, parantaa kaupan palvelujen koettua saavutettavuutta ja vahvistaa Naantalin kaupallista vetovoimaa.
- Kaupan kehittäminen tukee myös Muumimaailman toimintaa ja päinvastoin.
- Kaupan laajentaminen on mahdollista, mutta edellyttää merkittäviä toimenpiteitä sekä kiinteistön sisällä että liikennejärjestelyissä.
- Alueen kehittämismahdollisuuksia heikentää toteutuksen aikataulun riippuminen radan linjaukseen liittyvistä ratkaisuista ja niiden ajoittumisesta.

HUMALISTO






HUMALISTO - YLEISTÄ




- Humaliston kaupan alue sijaitsee Naantalin keskustan ja E18-tien itäpuolella. Asemakaavoittamattoman asuntoalueen tuleva asukasmäärä on Manner-Naantalın osaleiskaavan mukaan noin 1 200 asukasta (67 600 km²). Alueen kehittyminen on suhteellisen pitkällä tulevaisuudessa, mikä vaikuttaa myös kaupalliseen kehittämispotentiaaliin.
- Alueen eteläpuolelta kulkee raideyhteys. Alueen tuntumaan on mahdollistettu raideliikenteen seisake henkilöliikenteelle.
- Alueen kaupallinen enimmäismitoitus on yleiskaavassa 6 000 k-m². Alueen pinta-alan perusteella kyseinen mitoitus olisi sovitettavissa alueelle.






HUMALISTO – KAAVATILANNE JA SIJOITTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTEESSA

	<p>Kaavatilanne Maakuntakaavassa alue on osoitettu TP-alueena ja yleiskaavassa KM-1 / TP-merkinnällä, joka mahdollistaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan yksikön toteuttamisen (maksimissaan 6 000 k-m²). Alueelle saa sijoittaa myös huoltoaseman. Asemakaavassa merkintä T. Kaupan toimintojen toteutus edellyttää asemakaavan muutosta.</p>
	<p>Sijainti yhdyskuntarakenteessa Sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Naantalin ydinkeskustasta. Alue on toistaiseksi vielä pääosin asumisen suhteen toteutumaton ja sijainti E18:n itäpuolella katkaisee jossain määrin toiminnallisen yhteyden Naantalin keskustaan. Sijaitsee tiiviin yhdyskuntarakenteen reunalla. Alueen eteläpuolella sijaitsee Naantalin satama ja siihen liittyviä toimintoja.</p>
	<p>Kytkeytyminen liikenneväyliin Sijaitsee kohtuullisen lähellä E18:ta. Alueelle ei ole kuitenkaan väylältä näkyvyyttä. E18:n liikennevirrat ohjautuvat pääosin itäpuolelle Naantalin keskustaan, joten jää syrjään keskeisimmistä liikennevirroista. Alueelta ei myöskään merkittävää läpiajoliikennettä muualle.</p>




HUMALISTO - SAAVUTETTAVUUS

	<p>Kävellen ja pyörällä Nykyisin kilometrin etäisyydellä ei juurikaan asutusta. Kahden kilometrin säteellä noin 3 200 asukasta. Alueen saavutettavuus kävellen ja pyörällä paranee lähiasutuksen kehittymisen myötä.</p>
	<p>Julkisella liikenteellä Alueelle ei tule julkista liikennettä. Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit Naantalın keskustassa noin kilometrin päässä.</p>
	<p>Autolla Autolla kohtalaisen hyvin saavutettavissa ja lähellä E18:aa. Kuitenkin syrjässä keskeisimmistä asiointivirroista. Alueen suuresta koosta ja uuden alueen luonteesta johtuen mahdollista toteuttaa toimivat auto- ja huoltoliikenteen järjestelyt niin alueen ulkopuolella kuin tonttien sisälläkin.</p>

HUMALISTO – SYNERGIAT MUUHUN PALVELUVERKKOON

	<p>Päivittäistavarakauppa Ei kytkeydy kovinkaan hyvin olemassa olevaan pt-verkostoon. Tulevaisuudessa Humaliston alueen asukasmäärän kasvaessa tarve pt-kaupan lähipalveluille kasvaa, mutta toteutuakseen lähipalvelut tarvitsevat arviolta 3000-5000 asukasta.</p>
	<p>Naantalin muut kaupalliset palvelut Ei juurikaan kytkeydy muuhun palveluverkkoon. Naantalin keskustassa noin kilometrin päässä erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden tarjontaa.</p>
	<p>Naantalin keskusta Ei toteutuessaan uhkaa Naantalin keskustan kaupallista kehittymistä. Kaavoituksessa kuitenkin varmistettava, ettei alueelle sijoitu merkittävässä määrin keskustahakuisia toimintoja, vaan erityisesti lähipalveluita alueen tuleville asukkaille sekä mahdollisesti tiva-kaupan toimintoja.</p>

HUMALISTO – SOVELTUVAT KAUPAN TOIMINNOT JA TOTEUTUKSEN AIKAJÄNNE

	<p>Soveltuvat kaupan toimialat ja muut toiminnot Alueen kaupallinen potentiaali on heikko johtuen sijainnista E18:n ”väärällä” puolella ja hieman pussinperällä. Alueen asukkaiden lähipalveluiden toteutuminen edellyttäisi noin 3000-5000 asukasta, joille voisi toimia palvelupisteinä. Myös yksittäisille tiva-toimijoille mahdollinen paikka, mutta ei primäärinen sijoittumispaikka Naantalissa.</p>
	<p>Toteutettavuus Toteutettavissa aikaisintaan, kun alueella on nykyistä merkittävästi enemmän asukkaita. Toteutettavuudeltaan heikko ja alueelle on todennäköisesti haastavaa saada kaupan toimijoita.</p>
	<p>Toteutuksen aikajänne Toteutuksen aikajänne riippuu Humaliston alueen asuinrakentamisen kehittymisestä. Lähipalveluiden tuleminen alueelle edellyttää riittävää asukaspohjaa.</p>

HUMALISTO - YHTEENVETO

- Humaliston alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti erillään Naantalın ydinkeskustasta ja E18-tie heikentää sen toiminnallista yhteyttä keskusta.
- Alueen lähellä ei ole kaupan toimintaa tukevaa lähiasutusta ja se on sivussa keskeisistä liikennevirroista. Humaliston alueen asukasmäärä tulee kasvamaan, mutta kauppa tarvitsee toimiakseen noin 3 000 - 5 000 asukasta.
- Humaliston sijaintia kauppapaikkana heikentää myös se, että alue ei ole saavutettavissa kevyt- ja joukkoliikenteellä. Saavutettavuus kevytliikenteellä kuitenkin paranee lähiasutuksen kehittymisen myötä.
- Kooltaan suurena ja uutena alueena Humalistoon voidaan toteuttaa toimivat auto- ja huoltoliikenteen järjestelyt.
- Alueen päivittäistavarakaupan kehittäminen ei uhkaa Naantalın keskustan kaupan palveluita, mutta ei myöskään tue niiden toimintaa. Alueelle voi sijoittua tilaa vievää kauppaa.
- Merkittävä määrä keskustahakuista erikoiskauppaa alueella voisi uhata Naantalın keskustan palveluja.
- Alueen kaupallinen potentiaali on heikko ja sinne on "pussinperänä" haastavaa saada kaupan toimijoita. Tämän vuoksi alue ei merkittävästi paranna Naantalın kaupallista tarjontaa tai pienennä Naantalista muihin kuntiin suuntautuvaa ostovoiman ulosvirtausta.

JOHTOPÄÄTÖKSET

++ suuri positiivinen vaikutus / hyvä toteutettavuus
 + kohtalainen positiivinen vaikutus / kohtalainen toteutettavuus
 0 neutraali vaikutus / neutraali toteutettavuus

KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaupan kehittämisen vaikutukset	Ruonan yhdystie - Tallipuisto	Ruonan yhdystie - radan varsi	S-marketin tausta	Humalisto	Kuvaus
Yhdyskuntarakenteen eheyteen ja tiivistämiseen	++	+	++	+	Tallipuiston kohde ja S-marketin tausta sijoittuvat osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Radan varren ja Humaliston kohteen puolestaan sijoittuvat välittömästi olemassa olevan rakenteen tuntumaan.
Kaupan saavutettavuuteen kaikilla kulkumuodoilla	++	+	++	+	Tallipuiston ja S-marketin taustan kohteet ovat erittäin hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla (ml. Joukkoliikenne). Radan varsi ja Humalisto ovat saavutettavissa pääasiassa vain autolla.
Kaupan palveluverkkoon ja olemassa oleviin palveluihin	++	+	++	0	Tallipuiston ja S-marketin tausta tukevat olemassa olevan kaupan palveluverkon täydentymistä erinomaisesti. Myös radan varren kohde sijaitsee lähellä olemassa olevia palveluita. Humaliston alue on kokonaan uusi kaupan kohde.
Kaupan palvelutarjonnan monipuolisuuteen	++	++	+	+	Kaupan kohteet monipuolistavat pääasiassa kaupan palvelutarjontaa Naantalissa. Kohteisiin on mahdollista toteuttaa pt-, tiva- ja erikoiskaupan toimintoja yhdisteleviä kokonaisuuksia. S-marketin tausta ei mahdollista kovin suurta määrää uutta kerrosalaa. Humalistossa ei uutena kauppapaikkana ole vastaavia kehittymisen edellytyksiä kuin muissa, mikä puolestaan ei kehitä tarjontaa vastaavalla tavalla.
Naantalin keskustan kaupan toimintaedellytyksiin	+	+	++	+	S-marketin tausta sijaitsee kohteista ainoana Naantalin ydinkeskustassa; muut kohteet kytkeytyvät vahvasti Naantalin keskustan yhdyskuntarakenteeseen ja kehittävät keskusta-alueen kaupallisia toimintoja.
Elinkeinoelämän monipuoliseen kehittämiseen	++	++	++	+	Kaikki kohteet mahdollistavat vähittäiskaupan toimintojen monipuolistamisen Naantalin keskustassa. Kohteet mahdollistavat myös muiden palveluiden ja toimintojen syntymisen liiketilojen yhteyteen tai välittömään tuntumaan. Humalistossa kaupan toimintojen tukeutuminen muuhun elinkeinoelämän kehittämiseen on kohteista heikointa.
Kaupan kilpailun toimivuuteen	++	++	+	+	Tallipuiston ja radanvarren kohteet mahdollistavat kaupan kehittämisen omilla tonteilla ja tarjoavat mahdollisuuden kaikille kolmelle suurimmalle pt-toimijoille sijoittua Ruonan yhdystien varteen. S-marketin tausta ei käytännössä ole mahdollinen sijaintipaikka muille kaupan toimijoille. Humalisto tarjoaa sijaintipaikkoja pääasiassa muille toimijoille kuin päivittäistavarakaupalle.
Ostovoiman ulosvirtauksen hillintään	++	++	+	+	Kaikkien kohteiden kehittyminen tukee ostovoiman ulosvirtauksen hillintää. Tallipuiston kohde mahdollistaisi K-Supermarketin muuton myötä myös Tokmannin sijoittumisen Naantaliin, mikä pienentää myös erikoistavarakaupan ostovoiman ulosvirtausta.
Asukkaiden arjen sujuvuuteen	++	+	++	+	Asukkaiden arjen sujuvuus on kytköksissä kaupan saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla sekä toisaalta kaupan tarjonnan monipuolisuuteen ja laajuuteen.
Liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toteutettavuuteen	++	0 ++	+	++	Tallipuiston kohteessa liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ovat hyvin toteutettavissa kuten myös Humalistossa, joka on täysin uusi kaupan paikka. Radan varren kohteen liikenteellinen toteutettavuus on haastava ennen E18:n liittymäjärjestelyjen selkeytymistä, mutta tämän jälkeen liikennejärjestelyt ovat toteutettavissa. S-marketin tausta on haastava saada toimivaksi, mikäli kauppaa pyritään laajentamaan merkittävästi.
Liikepaikkojen kehittämispotentiaali ja toteutettavuus kokonaisuutena	++	+ ++	+	0 +	Tallipuiston kohteen kehittäminen on toteutettavissa ja alueella on valmis hanke, jossa huomioidaan myös K-Supermarketin liiketilojen tuleva käyttö (Tokmanni). Radan varren kohde on toteutettavissa jo nykyisin, mutta liikepaikan toteutettavuutta heikentää lyhyellä aikavälillä muuttuvat liikennejärjestelyt alueella. Humaliston alueelle on toteutettavissa kauppaa, mutta käytännössä alue ei ole kaupallisesti kovin houkutteleva.

JOHTOPÄÄTÖKSET

- Selvityksessä on arvioitu Naantalın yleiskaavassa vähittäiskaupan paikoiksi osoitettuja alueita ja niiden toteuttamispotentiaalia sekä kaupallisia vaikutuksia.
- Nykytilanteessa Naantalista virtaa merkittävästi vähittäiskaupan ostovoimaa muualle, erityisesti Raisioon ja Turkuun. Ulosvirtausta on erityisesti erikoiskaupan toimialoilla, mutta myös päivittäistavarakaupan ostovoimaa virtaa muualle. Erikoiskaupassa asiointeja tehdään harvemmin ja asiointimatkat suuntautuvat tyyppillisesti kaupalliselta tarjonnaltaan monipuolisiin ja suuriin keskittyimiin. Päivittäistavarakaupassa asiointeja tehdään useammin (taloutta kohden keskimäärin n. 3 krt / viikko) ja lähempänä kotia. Naantalissa päivittäistavarakaupassa ostovoiman virtaus voisi mm. kesäasukkaiden tuoman lisäostovoiman vuoksi olla positiivista, mikäli päivittäistavarakaupan tarjonta olisi nykyistä monipuolisempaa ja laajempaa ja myymälätilat ajanmukaisia.
- Vähittäiskaupan sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä ovat makrotasolla alueen väestön ja ostovoiman kehitys sekä kaupan kilpailutilanne ja nykyinen tarjonta. Liikepaikan houkuttelevuuteen puolestaan vaikuttavat mikrotason tekijät kuten lähialueen asutuksen määrä, liikenneyhteydet ja kauppapaikan näkyvyys, saavutettavuus eri kulkumuodoilla, tontilleajon helppous sekä alueella sijaitsevat muut toiminnot, jotka luovat synergiaetuja kaupan kanssa (esim. tukevat kaupan toiminnot, työpaikat, palvelut). Tyyppillisesti kauppapaikkaan liittyvät epävarmuus- ja riskitekijät heikentävät paikan houkuttelevuutta; epävarmuustekijöitä voivat olla esim. alueen rakentumisen vaiheistus ja aikataulu, liikennejärjestelyjen muutokset ja alueen yleinen kehityspotentiaali.
- Rautakaupan näkökulmasta potentiaalisia uusia sijoittumispaikkoja Naantalissa ovat yhdyskuntarakenteellisista tekijöistä johtuen erityisesti radan varren kohde (huomioiden pidempi toteutumisen aikajänne) sekä Humalisto.
- Manner-Naantalın osayleiskaavassa osoitetut kauppapaikat ovat pääosin hyvin saavutettavissa autolla. Tallipuiston ja S-marketin taustan kohteet ovat parhaiten saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kevyellä liikenteellä. Alueet kytkeytyvät myös olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoihin.
- Osayleiskaavassa osoitetuista kaupan paikoista **Tallipuiston alue** on lyhyellä aikavälillä houkuttelevin ja parhaiten toteutettavissa johtuen hyvistä makro- ja mikrotason sijaintitekijöistä sekä alueen kaavatilanteesta (yleiskaavassa osoitettu kaupan alue ja vireillä oleva asemakaavahanke). **Radan varsi** puolestaan on tulevaisuudessa erinomainen kaupan paikka johtuen näkyvyydestä E18-tielle. Alueen toteutettavuutta heikentää kuitenkin lyhyellä tähtäimellä (n. 5-10 vuoden perspektiivi) E18:n muuttuvat liikennejärjestelyt, jotka aiheuttavat muutoksia sekä alueen kaavoituksessa että muuttuvia liikennejärjestelyjä rakentamisen aikana. Päivittäistavarakaupan kilpailun näkökulmasta tulisi Ruonan yhdystien alueelle mahdollistaa kaikkien kolmen suurimman päivittäistavarakaupan toimijan sijoittuminen. **S-marketin tausta** on potentiaalinen erityisesti S-marketin laajenemisalueena, mutta tontilla on mahdollista kehittää myös monipuolisemmin muuta kaupan ja palveluiden tarjontaa. **Humaliston alue** on kokonaan uusi kaupan alue ja odottaa muun yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Humalisto ei ole kaupan näkökulmasta ensisijainen sijoittumisalue Naantalissa johtuen sijainnista E18:n ”väärällä puolella” suhteessa keskustan yhdyskuntarakenteeseen.

