

Ak-360 RUONAN YHDYSTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

30.1.2019

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 30.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.
Selostus päivitetty 9.9.2019 kauppapaikkaselvityksen osalta.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille 06.02.2017.

Kaavan laatija: Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa / arkkitehti SAFA Kirsti Junttila

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
6.2.2019 § 3	xx	xx

RUONAN YHDYSTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantali

Kaava: Ak-360 Ruonan yhdyntien asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee 11 kaupunginosan korttelia 24 ja Kõlipuistoa, 14 kaupunginosan Tallipuistoa sekä osia 11 ja 14 kaupunginosien katualueita sekä puistoaluetta.

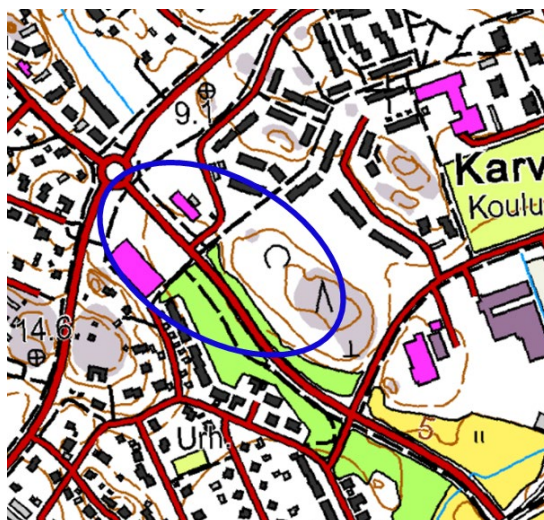
Asemakaavamuutoksella muodostuu 11 kaupunginosan kortteli 24 ja 14 kaupunginosan kortteli 26 sekä 11 ja 14 kaupunginosien lähivirkistysaluetta, puistoa ja katualuetta.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Suunnittelusta vastaa Naantalin kaupungin ympäristövirasto.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue käsittää Karvetin kaupunginosan Tallipuiston, Viluluodon kaupunginosan Ukko-Pekan kaupan korttelin ja Kõlipuiston sekä pohjoisosan Ruonan yhdyntietä, Ripikadua ja Latopolkua. Alue rajoittuu länsipuoleltaan Venekujaan ja etelässä Rautakatuun. Suunnittelun painopiste kohdistuu Ruonan yhdyntien vieressä sijaitsevan Tallipuiston metsäsaarekkeen pohjoisosaan. Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa mahdollisten liikennejärjestelyjen ja mahdollisen rakennusoikeuden lisäämisen takia.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen nimi on Ruonan yhdyntien asemakaavamuutos.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Ruonan yhdyntien itäpuolella sijaitsevan virkistysalueen (Tallipuisto) osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa osayleiskaavan mukaista liikerakentamista. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan uuden kiertoliittymän sijoittamista Ruonan yhdyntien ja Latopolun risteykseen samalla tarkistaen Ripikadun linjausta. Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa tontin kaakkoisosassa mahdollisesti tehtävien liikennejärjestelyjen takia.



2 Sisällysluettelo

RUONAN YHDYSTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS	2
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
2 SISÄLLYSLUETTELO	3
3 TIIVISTELMÄ	5
3.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
3.2 ASEMAKAAVA.....	6
3.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
4 LÄHTÖKOHDAT	7
4.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
4.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
4.1.2 Luonnonympäristö.....	7
4.1.3 Rakennettu ympäristö, asuminen ja palvelut.....	8
4.1.4 Maanomistus	9
4.2 SUUNNITTELUTILANNE	9
4.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
5.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	11
5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	12
5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	12
5.3.1 Osalliset.....	12
5.3.2 Vireilletulo	12
5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
5.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
5.3.5 OAS ja kaavaluonnos	12
5.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
6.1 KAAVAN RAKENNE.....	14
6.1.1 Mitoitus.....	14
6.1.2 Palvelut.....	15



6.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	15
6.2.1	Aluevaraukset.....	15
6.2.2	Korttelialueet	15
6.2.3	Muut alueet.....	17
6.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
6.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	17
6.3.2	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön.....	18
6.3.3	Muut vaikutukset.....	18
6.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	18
6.5	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	18
6.6	NIMISTÖ	19
7	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	19
7.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	19
7.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	19

LIITTEET:

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Poistuva kaava, ote ajantasa- asemakaavasta
- Liite 3 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- Liite 4 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
- Liite 5 Kaupungin maanomistus
- Liite 6 Luontoselvitys
- Liite 7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 8 Liikenteen ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yleissuunnitelman pienennös
- Liite 9a Tiivistelmä valmisteluvaiheen kuulemisen palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset sekä yhteenveto palautteesta aihepiireittäin.
- Liite 9b Julkinen kuuleminen lausunnot ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutus kaavaan
- Liite 10a Asemakaavaehdotus / Kaavakarttapienennös
- Liite 10b Asemakaavaehdotus / Kaavamerkinnät ja-määräykset
- Liite 11 Kaavan käsittely / pöytäkirjaote
- Liite 12 Kauppapaikkaselvitys

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
- Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 19.2.2018 (KON-INS OY)
- Manner-Naantalin osayleiskaavan selvitykset
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (RAMBOLL FINLAND OY)



3 TIIVISTELMÄ

3.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Ruonan yhdyntien kaavamuutoksen laatiminen on vuosien 2017 (Kh 6.2.2017 § 35) ja 2018 (kh 15.1.2018 § 7) kaavoitusohjelmien ja kaavoituskatsauksien mukainen hanke. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa 6.2.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 27.9.2017 § 84.

Asemakaavamuutosluonnos (20.10.2017) käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 1.11.2017 § 90. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 17.11.-18.12.2017 Naantalin ympäristöviraston maankäyttöosastolla sekä kaupungin internetsivuilla.

Tänä aikana järjestettiin yleisötilaisuus 28.11.2017 suunnittelualueen maastossa ja Karvetin monitoimitalossa.

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen 6.2.2019 § 3.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen xx

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen xx

Asemakaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä xx -xx.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen xx

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen xx

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 27.9.2017 § 84.

Asemakaavaluonnos (20.10.2017) käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 1.11.2017 § 90. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 17.11.-18.12.2017 Naantalin ympäristöviraston maankäyttöosastolla sekä kaupungin internetsivuilla.

Tänä aikana järjestettiin yleisötilaisuus 28.11.2017 suunnittelualueen maastossa ja Karvetin monitoimitalossa.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosluonnokseen, päivätty 20.10.2017, osoitettiin uusi liikerakennusten korttelialue (KL) osayleiskaavan mukaiselle paikalle Ruonan Yhdyntien koillispuolelle sekä varattiin tila uudelle kiertoliittymälle.

Rakennusoikeutta uudelle korttelialueelle osoitettiin 2.800 kerrosneliometriä (k-m²). Luonnos sallii rakennettavaksi kaksi kerrosta, mutta koko rakennusoikeus mahtuu osoitetulle rakennusalueelle yhteen kerrokseen.



Ruonan yhdistysten luoteispuolella sijaitseva nk. Ukko-Pekan tontti ja Kölipuisto ovat kaavamuuksessa mukana liikennejärjestelyjen takia. Kiertoliittymän sijoitus suunnitellulla tavalla vaatisi nurkan Kölipuistosta sekä Ukko-Pekan tontista, samalla tontin liikennejärjestelyt paransivat liittymän osalta.

Kaava-alueelle osoitettiin lähivirkistysalueita VP Tallipuistoon ja Kölipuistoon sekä katu-alueita.

Valmisteluaineistosta jätettiin palautetta:

- 10 asunto-osakeyhtiötä, 35 yksityisten henkilöiden mielipidettä (50 hlö) ja yksi yhdistys.
- Valmisteluaineistosta pyydettiin viisi lausuntoa
Yhteenveto palautteesta aihepiireittäin on esitetty selostuksen liitteessä 9a.

Tiivistelmä palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset on kerätty selostuksen liitteeseen 9a.

Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta saatiin xxxxx
ehdotusvaiheen kuuleminen, lausunnot, ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan.

3.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoituksalueet, rakennusoikeudet ja muut korttelikohtaiset määräykset:

Asemakaavaan osoitetaan kaksi liikerakennusten korttelialuetta (KL). Ruonan yhdistysten koillispuolelle on osoitettu kokonaan uusi liikerakennuksen korttelialue voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Ruonan yhdistysten luoteispuolelle on osoitettu liikerakennuksen korttelialue nykyisen nk. Ukko-Pekan päivittäistavara-alueelle. Korttelialueen rajausta on tarkistettu liikennesuunnitelman edellyttämällä tavalla. Kölipuiston lähivirkistysalue (VP) on mukana kaavassa liikennealueen vaatiman rajausta varten. Osayleiskaavan mukainen lähivirkistysalue (VL) on osoitettu Tallipuistoon alueen lounaisosaan. Tallipuiston alueelle on merkitty yleiskaavaa noudattava /s- merkintä. Latopolun varteen on merkitty energiahuollon alue (EN).

Ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen järjestelyt tehdään sijoittamalla Latopolun, Ripikadun ja Ruonan yhdistysten liittymään kiertoliittymä.

Rakennusoikeutta molemmille liiketonteille on osoitettu 3000 k-m.

Uudessa liikekorttelissa rakentamista ohjataan tonttikohtaisilla asemakaavamääräyksillä koskien rakennusalan sijaintia, pysäköintipaikkojen mitoitusta, liikerakennusten piha-alueiden toiminnallista ja kaupunkikuvallista jäsentämistä sekä hulevesien käsittelyä. Rakennustapaa ohjaavia merkintöjä on osoitettu uudelle liiketontille rajaamaan melun ja valosaasteen leviämistä sekä pysäköinti- että lastaus- ja huolto-alueen kohdalle. Rakennustapaa ohjataan myös julkisivumateriaalin osalta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa 26 on 1ap/ 20 k-m ja korttelissa 24 1ap/30 k-m.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/25 k-m.



Asemakaavan sisältöä on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen kappaleessa 6. Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uuden liikerakennuksen toteuttaminen, kiertoliittymän ja kunnallisteknisten muutosten toteuttaminen on tarkoitus tehdä asemakaavan vahvistuttua.

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan, Aurinkotietä ja Armonlaaksontietä yhdistävän Ruonan yhdyntien varrella. Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut kaikilta osin. Vuonna 2017 vahvistuneessa oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu täydennysrakentamista.

Suunnittelualue käsittää Karvetin kaupunginosan Tallipuiston, Viluluodon kaupunginosan Kõlipuiston ja pohjoisosan Ruonan yhdyntietä ja Ripikatua. Alue rajoittuu länsipuoleltaan Venekujaan ja etelässä Rautakatuun. Suunnittelun painopiste kohdistuu Ruonan yhdyntien vieressä sijaitsevan Tallipuiston metsäsaarekkeen pohjoisosaan. Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa mahdollisten liikennejärjestelyjen ja mahdollisen rakennusoikeuden lisäämisen takia.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,4 hehtaaria.

4.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualueella on maisemarakennetta hallitseva kalliainen Tallipuiston metsäsaareke, jonka maanpinnan korkeus vaihtelee +8,0 ja +17,0 m välillä. Täysikasvuista puustoa kasvava metsäsaareke jäsentää maisematilaa Karvetin ja Viluluodon kaupunginosien välillä. Maisemavaikutuksen lisäksi Ruonan yhdyntien ja Armonlaaksontien liikenteen melun vaimentajana ja ilmanlaadun parantajana metsäsaarekkeella on merkitystä.

Luontoarvot

Alueen luontoarvoja on tarkasteltu Envibio oy:n laatimassa selvityksessä "Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017". Selvityksen johtopäätöksissä kyseisen alueen osalta todetaan: "Ruonantien varren alueen pääosan muodostavan metsäisen mäen etelä-, länsi- ja pohjoisreunoilla on säilynyt melko monilajinen joukko ketoja ja niittykasveja, ja myös puustorakenteessa on yhä havaittavissa hakamaisia piirteitä. Ainakin ketoneilikan, särmäputken ja häränsilmän kasvupaikat välittömene lähiympäristöineen olisi hyvä jättää rakentamatta. Kaiken kaikkiaan kuviot 2, 3 ja 4 soveltuvat luontoarvojensa puolesta selvästi heikommin rakentamiseen kuin selvitysalueen muut osat.



Metsänreuna on myös maisemallisesti viehättävä. Selvitysalueella ei ole erityistä merkitystä linnustolle tai lepakoille. Alueen lounaiskulmassa on kookas siirtolohkare.

4.1.3 Rakennettu ympäristö, asuminen ja palvelut

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut kaikilta osin.

Suunnittelualue on osa suhteellisen tiiviisti rakennettua kaupunkialuetta, jolla on ympäröiviä asuinalueita palvelevia liiketiloja kuten kaksi päivittäistavaraliikettä ja huoltoasema. Rakennettua kaupunkikuvaa jakaa maisemallisesti merkittävä Tallipuiston metsäsaareke. Alueen läpi kulkee yksi kaupungin pääkokoojakaduista. Alue rajoittuu kaupungin tärkeimpään Aurinkotien joukkoliikennekäytävään.

Karvetin kaupunginosassa on asukkaiden palveluja kuten päiväkotia, ala-asteen koulu, vapaa-ajan palveluja tarjoava monitoimitalo ja Karvetin urheilukenttä. Karvetin rakennuskanta muodostuu kerrostalo- ja rivitalorakennuksista. Viluluodon alue muodostuu pientalojen kortteleista.

Lähiympäristön palveluihin on odotettavissa muutoksia Ruonan yhdyntien ja Armonlaaksontien eritasoliittymän rakentuessa yleiskaavan mukaisesti, mikä vaikuttaa huomattavasti liikenteen sujuvuuteen

Virkistys

Virkistysalueiden luonne ja käyttö, puisto- ja virkistysalueet sekä urheilu

Tallipuiston mäkialueen merkitys lähivirkistysalueena on merkittävä. Lähialueen asukkaat, koulu ja päiväkotia käyttävät aluetta ulkoiluun.

Varsinaiset kaupungin virkistysreitit painottuvat Naantalissa merenrantaan ja pohjoisiin kaupunginosiin. Suunnittelualueen kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhdyntien muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöä.

Liikenne

Alueen läpi kulkee Aurinkotieltä Armonlaaksontielle johtava Ruonan yhdyntie, joka on yksi kaupungin pääkokoojakaduista. Alue rajoittuu Aurinkotiehen, joka on kaupungin tärkein joukkoliikennekäytävä.

Ruonan yhdyntien varren kehittämiseen vaikuttaa myös E 18 eli Armonlaaksontien tulevat ratkaisut. Nk. Emäntäkoulun eritasoliittymän yleissuunnitelma on laadittu osana Turun kehätien parantamissuunnitelmaa ja toteuttamisaikataulut tarkentuvat myöhemmin.

Kaavamuutosalue on kevyenliikenteen risteyskohta Karvetin ja Viluluodon alueen asukkaiden sekä Karvetin koululaisten reittien suuntautuessa alueen palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkkialueeseen.

Tekninen huolto

Alue liittyy kaupungin teknisiin verkostoihin.

4.1.4 Maanomistus

Alue on nk. Ukko-Pekan tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Ks. liite 5 kaupungin maanomistus

4.2 SUUNNITTELUTILANNE

4.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

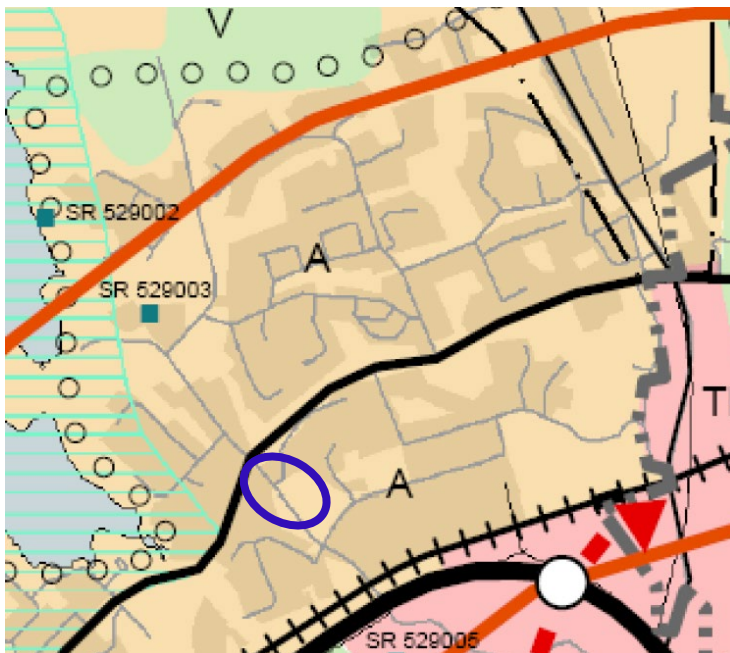
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteista seuraavat kokonaisuudet koskevat suunnittelualueita: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö sekä toimivat yhteysverkot ja energianhuolto.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Ks. liite 3, ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta.



Maankäytön kehityskuva 2035

Maankäytön kehityskuvassa, jonka kaupunginvaltuusto on 13.2.2012 hyväksynyt, suunnittelualue on määritelty osaksi kehitettävää keskusta-aluetta.



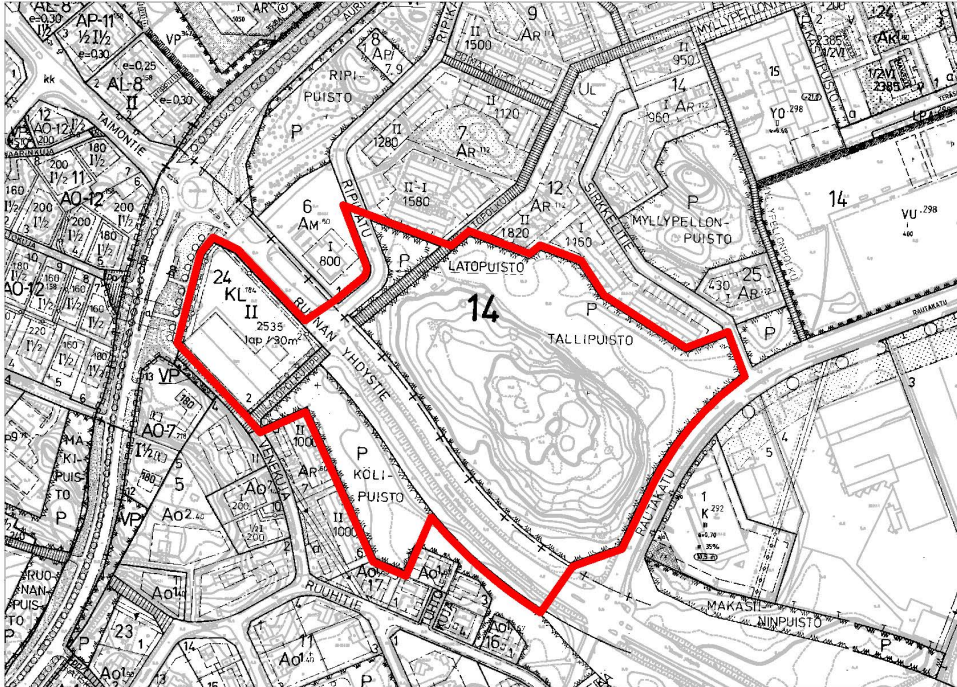
Yleiskaava

Suunnittelualueella Ruonan yhdystien varteen sijoittuva nykyisen Tallipuiston luoteiosa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueeksi KM. Muu osa Tallipuistoa on merkitty lähivirkistysalueeksi VP. Alueen kaakkoisosaan on osoitettu merkintä (luo-2/33). Ruonan yhdystien länsipuolelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alue KM. Kokoojakadun varteen on osoitettu kevyenliikenteen yhteys Aurinkotieltä Armonlaaksontielle ja siihen liittyväksi yhteys Karvetin suunnasta. Ks liite 4 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu (Tallipuisto ja Kölipuisto) puistoalueeksi (P), liikerakennusten korttelialueeksi (KL) (nk.Ukko-Pekan tontti) ja katualueeksi (osa Ruonan yhdystietä, Ripikatua ja Latopolkua).

Ks liite2, Ote ajantasa-asemakaavasta, poistuva kaava (ei mittakaavassa)



Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

Aluetta koskevat selvitykset

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
- Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 19.2.2018 (KON-INS OY).
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (RAMBOLL FINLAND OY)

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Tehtävänä on laatia asemakaavamuutos liikepalvelujen lisäämiseksi yleiskaavan mukaisesti.



5.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutoksen laatiminen on vuosien 2017 ja 2018 (Kh 6.2.2017 §35 ja Kh 15.1.1.2018 § 7) kaavoitusohjelmien ja kaavoituskatsauksien mukainen hanke ja sen vireilletulosta on kuulutettu 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

5.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 1.11.2017 § 90.

5.3.1 Osalliset

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

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Maanomistaja alueella
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin energia Oy
- Turku Energia Oy
- DNA Oy
- Tukes, kemikaali- ja turvallisuusvirasto

5.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulo kuulutettiin vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lausuntopyyntöt asemakaavaluonnoksesta.

Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua.

5.3.5 OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 27.9.2017 § 84. Asemakaavaluonnos, päivätty 20.10.2017, käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 1.11.2017



§90. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.11.-18.12.2017 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Tänä aikana järjestettiin yleisötilaisuus 28.11.2017 suunnittelualueen maastossa ja Karvetin monitoimitalossa.

Valmisteluaineistosta jätettiin palautetta:

- 10 asunto-osakeyhtiötä, 35 yksityisten henkilöiden mielipidettä (50 hlö) ja yksi yhdistys.
- Valmisteluaineistosta pyydettiin viisi lausuntoa

Yhteenveto palautteesta aihepiireittäin on esitetty selostuksen liitteessä 9.

Tiivistelmä palautteesta, annetut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset on kerätty selostuksen liitteeseen 9.

- 1. Varsinais-Suomen ELY-keskus** ei antanut lausuntoa mutta totesi kommentteina luonnokseen ja kaavan OAS:aan seuraavaa:

Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta.

Asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu yleiskaavan luo-kohdetta. Alueen luonnolojen huomiointia on syytä asemakaavassa vielä tarkentaa. Kaavan OAS:ssa ei ole mainintaa luontoselvityksen tarpeesta.

Vaikutuksista maisemaan sekä virkistysyhteyksiin ja –alueisiin on syytä esittää johtopäätökset kaavan yhteydessä.

ELYn liikenne- ja infrastruktuuri –vastuualueella ei ole kaavaan lausuttavaa. E18-tien parantamissuunnitelma ei ulotu muutosalueelle. Ruonan yhdystie on katu. Kaavan liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat lähinnä Naantalin katuverkkoon.

Kaavoittajan vastine:

Alueen luontoselvitys on laadittu kesällä 2017 ja se sisältyy Envibio oy:n laatimaan tarkasteluun ”Luontoselvityksiä Naantalin kaupunkikeskustassa vuonna 2017”. Yleiskaavan (luo-2/33) kohde on merkitty kaavakarttaan merkinnällä (/s) *Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö säilytetään.* Alue käsittää mm. kosteikon, kookkaan siirtolohkareen ja ison tammen.

Manner-Naantalin osayleiskaavan maisemaselvityksessä (10.2.2015) Tallipuiston on todettu olevan maisemallisesti merkittävä kalliomäki. Yleiskaavan maisemasuunnitelmassa Tallipuiston korkeimmalla kohdalla on merkintä: *Ei suositella rakentamista maisema- ja virkistyskäytön kannalta.* Kuten ELY:n kommentissa todetaan, alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta. Voimassa olevassa osayleiskaavassa osa Tallipuistoa on osoitettu liikerakentamiseen. Kaavamuutosehdotus noudattaa Manner-Naantalin yleiskaavaa.

Naantalin maiseman ominaispiirteitä ovat maisemassa hyvin erottuvat metsäiset kalliomäet, jotka vaikuttavat huomattavasti maisemakuvaan. Ne jäsentävät kaupunkiympäristön maisematilaa ja suojaavat asuntoalueita ympäristön häiriötekijöiltä.

Metsäisillä kalliomäillä polkuverkostoineen on arvoa lähivirkistysalueina. Tallipuisto tulee säilymään tärkeänä virkistysalueena edelleenkin, vaikka osa siitä on osoitettu liikerakennuksen korttelialueeksi. Tallipuiston mäkialueen maisemallinen rooli tulee säilymään ja painottuen sisääntuloväylän ja Karvetin asuntoalueiden suuntaan.



Naantalissa varsinaiset kaupungin virkistysreitit painottuvat merenrantaan ja pohjoisiin kaupunginosiin. Suunnittelualan kaltaisessa tiiviissä kaupunkirakenteessa virkistysyhteydet muodostuvat pääosin kevyenliikenteen reitistöstä.

Asemakaavan vaikutuksia alueen maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, virkistysalueisiin ja virkistysyhteyksiin sekä rakennettuun ympäristöön, on selvitetty selvityksen kohdassa 6.3.

2. **DNA Oyj:**llä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksen sisältöön.
3. **Varsinais-Suomen maakuntamuseon** lausunnossa todetaan, että sillä ei omalta toimialaltaan ole huomautettavaa kaavamutoksesta.
4. **Naantalin Energia Oy:**n lausunnossa todetaan, että alueella oleva muuntamo joudutaan todennäköisesti uusimaan.
5. **Varsinais-Suomen Pelastuslaitos** toteaa lausunnossa, että korttelin 26 liikerakennusten alue sijoittuu jalostamon (Neste) kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaiselle konsultointivoyhykkeelle. Asia on huomioitava kaavassa ympäristön häiriötekijänä. Kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunto Kemikaali- ja turvallisuusvirastolta (Tukes).

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Pelastuslaitokselta pyydetään lausunto ehdotusvaiheessa.

5.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Yleiskaavan tavoitteena on ollut löytää kaupalle uusia mahdollisuuksia sijoittua Naantaliin hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikennekäytävän varrelle.

Ruonan yhdyntien varsi on tärkeä sisääntuloväylä kaupunkiin ja samalla tärkeä kaupungin täydennysrakentamisen alue. Alue on jo nyt kaupallisesti vireä ja on yksi tärkeimmistä kaupallisen kehittämisen alueista Naantalissa. Ruonan yhdyntien varren kehittämiseen vaikuttaa myös E 18 tulevat ratkaisut.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Ruonan Yhdyntien itäpuolella sijaitsevan virkistysalueen (Tallipuisto) osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa osayleiskaavan mukaista liikerakentamista.

Ns. Ukko-Pekan tontti on mukana kaavamuutoksessa tontin kaakkoisosassa mahdollisesti tehtävien liikennejärjestelyjen takia. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan uuden kierto liittymän sijoittamista Ruonan yhdyntien ja Latopolun risteykseen.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 KAAVAN RAKENNE

6.1.1 Mitoitus

Asemakaavan mitoitus, ks.liite 1 asemakaavan seurantalomake.



6.1.2 Palvelut

Karvetin kaupunginosassa on asukkaiden palveluja kuten päiväkotia, ala-asteen koulu, vapaa-ajan palveluja tarjoava monitoimitalo ja Karvetin urheilukenttä. Kaupallisia lähialueella ovat kaksi päivittäistavaraliikettä ja huoltoasema.

Alueen kaupan palvelut lisääntyvät asemakaavanmuutoksen myötä. Lähialueen virkistyspalvelut heikkenevät kaavan toteutuessa Tallipuiston osalta.

Joukkoliikennepalvelut säilyvät edelleen tärkeimmän joukkoliikennekäytävän varrella hyvin saavutettavissa.

6.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen toteutuessa alueen kaupunkirakenne tiivistyy ja asuntoalueiden kaupalliset palvelut lisääntyvät ja niiden saavutettavuus helpottuu kevyen liikenteen yhteyksien parantuessa. Toteutuksen huolellinen suunnittelu auttaa kaupunkikuvan muodostumisessa oleellisesti.

Kaavamuutoksen toteutuminen muuttaa alueen maisemakuvaa ja puistoalueen luonnonympäristöä huomattavasti Tallipuiston metsäsaarekkeen rikkoutumisesta johtuen.

6.2.1 Aluevaraukset

Uuden liikekorttelin rajausta Tallipuiston suuntaan on tarkistettu siten, että Ruonan yhdystien varrella aluetta on hieman laajennettu ja toisaalta mäen korkeammalla kohdalla vastaavasti supistettu.

Ruonan yhdystien asemaa alueellisena kokoojakatuna on vahvistettu kiertoliittymällä ja tarkistamalla katualueen rajausta vähäisessä määrin Rautakadun risteyksen kohdalla.

Rakenteellisesti kaava-alue perustuu yleiskaavan rajaukseen. Kaava-alueen koko on noin 6,4 hehtaaria.

6.2.2 Korttelialueet

Liikerakennusten aluetta on yhteensä 1,9 ha, joka on 30 % kaavamuutoksen pinta-alasta.

Ruonan yhdystien itäpuolinen KL-korttelialue on pinta-alaltaan 1,2 ha ja alueelle on osoitettu 3000 k-m² kerrosalaa. Rakennusala sijoittuu Ruonan yhdystien varteen korttelin eteläosaan. Tonttoliittymä yhdistyy kiertoliittymään Ripikadun uuden linjauksen kautta.

Liiketontin pohjoispuolelle muodostuu jalankulun ja pyöräilyn risteyskohta, jossa kohtaavat kevyen liikenteen yhteydet idästä Karvetin alueelta Latopolulta, pohjoisista kaupunginosista Ruonan yhdystietä ja lännestä nykyistä Latopolkua Viluluodon suunnasta. Erityisesti Karvetin suunnasta tulevan koululaisten jalankulun ja pyöräilyn erottamiseen ajoneuvoliikenteestä tulee kiinnittää huomiota liittymän kohdalla.

Autopaikkavaatimus on 1 ap/20 kem. Asiakaspysäköinti on sijoitettu liikerakennuksen ja Latopolun väliselle alueelle, johon on enimmillään mahdollisuus sijoittaa 170 autopaikkaa. Kaikkiaan autopaikkoja kortteliin on mahdollista sijoittaa 180 autopaikkaa.

Pysäköintialueen lopullinen laajuus riippuu toteuttajan tarpeesta, johon voivat vaikuttaa kauppojen aukioloaikojen laajeneminen sekä verkkokaupan noutotoiminnan yleistymisen.

Pysäköintialueen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen jäsentäminen:



Pysäköintialueen jalankulku Latopolulta liikerakennuksen pääsisäänkäyntiin keskitetään katetulle arkadikäytävälle, joka muodostaa sääsuojan jäsentäen samalla laajaa pysäköintialuetta. Arkadikäytävän rakennelman korkeus on vähintään 6 m ympäröivästä maanpinnasta.

Naantalissa S-Marketin pysäköintialueella on vastaava rakennelma, joka on osoittautunut toimivaksi.

Pysäköintialueen pohjoisosassa autopaikkojen aiheuttaman melun ja valohäiriön leviäminen tulee estää asuinrakennusten suuntaan piha-alueita rajaavalla 1,2 m korkealla muurilla tai vastaavalla melua ja valoa rajaavalla rakenteella. Rajaus tulee käsitellä maaston korkeuseroja sopeuttavilla istutuksilla.

Huoltoajo ja tarvittava henkilöstön pysäköinti on sijoitettu korttelialueen eteläisimpään osaan, johon sijoittuu myös liittymä Ruonan yhdystielle. Liittymän likimääräinen sijainti on osoitettu nuolimerkinnällä.

Kaavakartassa esitetyt puurivit ja istutettaviksi merkittyjen tontinosien pensasvyöhykkeet jäsentävät osaltaan pysäköintialuetta pienempiin alueisiin.

Liikerakennus

Liikerakennuksen pääsisäänkäynnin julkisivuun tulee muodostaa jalankulkijoille sääsuojaa. Suojaa voidaan muodostaa julkisivusta ulostyöntyvällä katteella tai julkisivun sisäänvedolla. Katettuun ulkotilaan tilaan sijoittuvat ostoskärryt, kierrätys, polkupyörien pysäköinti latauspisteinen ja kesätori kahviloineen.

Liikerakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu punainen savitiili tai väriltään vastaava rappaus.

Kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiasäätelmä. Energian hyödyntämiseen tarkoitettavat laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

Huoltopihan aiheuttaman melun ja valohäiriön leviäminen tulee estää asuin korttelien suuntaan piha-alueita rajaavalla 1-kerroksisella muurilla tai seinämä- ja katosrakenteella. Rakenteen tulee jatkaa liikerakennuksen julkisivun materiaalia ja linjaa.

Liikekorttelien piha-alueilla on pihasuunnitelman yhteydessä esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Autopaikat ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärä on korttelissa 26 on 1ap/ 20 k-m. Autopaikkojen läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/25 k-m.

Polkupyöräpaikoista vähintään ¼ on oltava katettuja.

Polkupyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen.

Ruonan yhdystien länsipuolinen KL-korttelialue, nykyinen Ukko-Pekan päivittäistavaraliikkeen korttelialue, on pinta-alaltaan 0,7 ha. Sen rajausta on tarkistettu vähäisessä määrin korttelin kaakkoisosassa kiertoliittymän edellyttämällä tavalla. Alueelle on osoitettu 3000 k-m² kerrosalaa, mikä on 465 k-m² enemmän voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Rakennusala sijoittuu Venekujan varteen korttelin länsiosaan. Autopaikkavaatimus on 1 ap/30 kem. Asiakaspysäköinti on sijoitettu liikerakennuksen ja Ruonan yhdystien väliselle



alueelle, johon on enimmillään mahdollisuus sijoittaa nykytilanteen mukaisesti 108 auto-paikkaa. Kaavamutoksessa tontille ajo muuttuu suuntaisliittymäksi Ruonan yhdistieltä ja poistuminen Kõlitie-nimisen katualueen kautta. Samaa liittymää käyttää huoltoajo. Liittymien likimääräinen sijainti on osoitettu nuolimerkinnöin.

6.2.3 Muut alueet

Virkistysalueita (VL) on yhteensä 2,4 hehtaaria, joka on 38 % kaava-alueen pinta-alasta.

Tallipuiston alueelle on merkitty yleiskaavan mukainen merkintä (/s) *Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö säilytetään* alueelle, joka käsittää mm. kosteikon, kookkaan siirtolohkareen ja ison tammen.

Puistoaluetta (VP) on 0,8 ha Kõlipuiston alueella ja Latopolun ympäristössä.

Liikenne-alueita on yhteensä 1,3 hehtaaria, joka on 21 % kaavoitettavasta pinta-alasta.

Energiahuollon alue (EN) on osoitettu muuntamo varten Latopolun varrelle sen ja liikekorttelin väliselle alueelle. Vanha muuntamo korvataan uudella.

6.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaupalliset palvelut lisääntyvät jalankulkuetäisyydellä asuntoalueiden, kevyenliikenteen reittien solmukohtaan ja joukkoliikennekäytävän tuntumassa. Kaavan ratkaisu estää palvelujen hajautumisen ohitusteiden varteen pois kevyen liikenteen etäisyydeltä. Alueen suhteellisen tiivis kaupunkirakenne kehittyy edelleen kaupunkimaisemmaksi kaupallisten palvelujen alueeksi. Palvelut lisääntyvät ja alueesta muodostuu keskustan jälkeen tärkein kaupan alue. Uusi rakentaminen luo paineita parantaa nykyisten liikerakennusten, huoltoaseman ja Ukko-Pekan, piha-alueiden kunnostamista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuminen lisää rakennusvaiheen aikana työpaikkoja. Varsinainen uuden liikekorttelin toiminta lisää alueen työpaikkojen määrää. Kaupallisten palvelujen kehittyminen alueella houkuttelee muita pienpalveluja ja yritystoimintaa asukkaiden käyttöön.

Liikenne

Ruonan yhdistysten sisääntuloväylän rooli kasvaa liikenteen lisääntyessä E 18:n uusien liikennejärjestelyjen toteutuessa.

Uusi kiertoliittymä sujuvoittaa liikennettä. Ruonan Yhdistielle on varattu tilaa kevyen liikenteen väylälle molemmin puolin ajorataa. Kiertoliittymän ympärille on riittävästi tilaa kevyen liikenteen risteysjärjestelyille.

Katualueiden rakentamisen yhteydessä ajanmukaistuu alueen yhdyskuntatekniikka. Katusuunnitelman mukaiset viherkaistat helpottavat toimintojen istuttamista maastoon.



6.3.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualan maisemaa hallitsevan kallioiden 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 maaston metsäisen ja kallioiden alueen tasaamista korttelialueen kohdalta. Nykyinen kallio on korkeimmilta kohdilta noin 8 metriä tulevaa maanpinnan tasoa korkeammalla (tulevan maanpinnan korkeuden arvio on noin +9 metriä merenpinnasta). Alueen tasaaminen aiheuttaa tontin kaakkoisreunalle kalliroleikkauksen, jonka korkeus vaihtelee 0 ja 6,5 metrin välillä. Uusi rakennus peittää kadulta katsottaessa suurimman osan kalliroleikkauksesta, osa leikkauksesta maisemoidaan kaavassa osoitetuilla puuistutuksilla.

Uuden korttelialueen ja koillispuolella olevan asuinkorttelin väliin jää lähivirkistysaluetta 15-50 metrin leveydeltä. Tälle alueelle voidaan tarvittaessa tehdä maisemaa rajaavia puu- ja pensasistutuksia.

Luontoarvot

Asemakaavaluonnoksessa kaikki harvinaisten kasvien esiintymispaikat on säilytetty puistoalueena, samoin siirtolohkareen ympäristö. Yli puolet luontoselvityksen mainitsemista heikommin rakentamiseen soveltuvista alueista pystytään säilyttämään rakentamattomina.

6.3.3 Muut vaikutukset

Alueen palvelujen paraneminen nostaa kaupunkirakenteessa olevan hyvin saavutettavan alueen merkitystä kaupungin toisena kaupallisena keskittymänä.

6.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Uuden liikerakennuksen aiheuttama melun ja valon häiriö asumisen suuntaan estetään rajaamalla kaupan piha-alueet, sekä pysäköintialue että huolto-alue, kaavamääräysten mukaisilla rakenteilla.

Uuden liikekorttelin rakennusala kuuluu jalostamon (Neste) kemikaalisäädännön mukaiselle konsultointivyyhykkeelle. Asia on huomioitava kaavassa ympäristön häiriötekijänä. Kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunto Tukesilta.

6.5 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräykset on esitetty selostuksen liitteessä 10.

Luonnosvaiheen palautteen johdosta tehdyt muutokset ovat pääasiassa kaavamääräyksiin lisättyjä toiminnallisia ja kaupunkikuvallisia vaatimuksia. Erityisesti on painotettu uuden liikekorttelin aiheuttamien haittojen minimoimista asumisen suuntaan ja jalankulun erottamista ajoneuvoliikenteestä. Uuden liikerakennuksen kaupunkikuvallista sopeutumista ympäristöön on ohjattu liikerakennuksen julkisivumateriaalia koskevalla vaatimuksella ja laajan pysäköintialueen visuaalisella jäsentämisellä.



6.6 NIMISTÖ

Viluluodon alueeseen kuuluva osa Latopolkua muuttuu osittain kaduksi, osittain kevyenliikenteen katualueeksi. Alueet nimetään Kõlitieksi ja Kõlikujaksi. Nimet liittyvät Viluluodon veneaiheiseen nimistöön, josta Kõlipuiston nimi on jo asemakaavan mukaisesti käytössä.

7 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

7.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

7.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 30.1.2019

Oscu Uurasmaa
Kaupunginarkkitehti

Kirsti Junntila
Arkkitehti SAFA