

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n julkinen nähtävilläolo 3.4.- 2.5.2024

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Mielipide / lausunto	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
<p>1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus:</p> <p>Lausunto kaavaehdotuksesta, Rautakadun asemakaavan muutosehdotus, Ak-380, Naantali</p> <p><i>Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Rautakadun asemakaavan muutosehdotuksesta.</i></p> <p><i>Lausuntopyyntö koskee 1.3.2024 päivättyä kaavaehdotusta.</i></p> <p><i>ELY-keskus on antanut lausunnon 10.11.2023 päivättyyn luonnokseen 10.1.2024.</i></p> <p><i>Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.9.2023.</i></p> <p><i>Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Ruonan yhdystien ympäristössä päivittäistavarakaupan lisääminen sekä palvelujen monipuolistaminen ja kehittäminen.</i></p> <p>ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO</p> <p>Vähittäiskauppa</p> <p>Kehätien ympäristön kaupallinen selvityksen (2023) johtopäätöksen mukaan päivittäistavarakaupan lisäämisellä olisi vaikutuksia myös keskustan kaupan myyntiin. KM-2-korttelialueen määräystä on syytä tarkentaa päivittäistavarakaupan määrän osalta, jotta tunnistettuja vaikutuksia pystytään hillitsemään. Esitetystä KM-2 korttelialueen määräyksestä ei käy yksiselitteisesti ilmi, mitä tarkoitetaan ”muulla keskustahakuisella erikoistavarakaupalla”. Kaupan laadun määräystä on vielä syytä selkiyttää.</p>	<p>Vähittäiskauppa</p> <p>Suunnittelualueen päivittäistavarakaupan lisäämisen vaikutus keskustan kaupan myyntiin, kaupan laadun määräys selkeytettävä.</p> <p>Kaavatyössä on käytössä Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll Oy 6.2.2023). Naantalin keskustan kaupallinen tarjonta perustuu päivittäistavarakaupan supermarketyksiköihin sekä erikoiskaupan pienempiin myymälöihin. Lukumäärällisesti ja kerrosalaan perustuen mitattuna Naantalin keskustan profiili on kuitenkin painottunut voimakkaasti palveluihin (ravintolat ja kahvilat, kauneus-, terveys- ja hyvinvointipalvelut). Erikoiskaupan palveluita ostetaan hyvin erikoistuneista liikkeistä ja toisaalta entistä enemmän myös verkkokaupasta.</p> <p>Erikoiskaupan osalta tarjonta on keskittynyt Naantalin keskustan ja Vanhankaupungin alueelle. Alueella on erityisen paljon palveluita (ravintolat, kahvilat, baarit, hyvinvointi) sekä erikoistuneempia erikoiskaupan toimijoita.</p> <p>Vuonna 2021 Naantalin keskusta-alueella (keskusta ja Vanhakaupunki yhteensä) oli 158 liiketilaa, joissa sijaitsi 34 kaupan toimijaa sekä 113 palvelutoimijaa. Tyhjiä liiketiloja oli 8 kpl. Suurin osa kaupan toimijoista oli toimialoilla sisustaminen ja kodin tarvikkeet (11 kpl), muoti ja asusteet (7 kpl) sekä kauneuden ja terveyden tuotteet (6 kpl).</p> <p>Naantalin keskustalla on hyvät lähtökohdat vastata tapahtuvaan muutokseen; keskusta on idyllinen, tiivis ja viihtyisä, minkä lisäksi kesällä alueelle tulevat matkailijavirrat tuovat lisäostovoimaa keskustan liikkeisiin.</p> <p>Kaupallisen selvityksen mukaan Naantalin keskustan kauppa nojaa päivittäistavaran lisäksi erikoistuneempiin pienempiin myymälöihin sekä monipuoliseen ravintola- ja hyvinvointipainotteiseen palvelutarjontaan. Tämän</p>

<p>Liikenne</p> <p>Kaavaehdotuksessa on huomioitu kaavaluonnoksesta annetut huomautukset liikenteen osalta. Kaavan liikenteellisiä ratkaisuja on tarkennettu Ruonan Yhdystien Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (9.2.2024).</p> <p>Kaavaehdotuksessa kaava-alue on ilmeisesti laajennettu koskemaan myös Rautakadun ja Ruonan Yhdystien katualuetta. Asia jää epäselväksi, koska kaavaehdotuksesta puuttuu kaava-alueen raja. Kaupungin on hyvä selvittää se, aiheutuuko kaavam muutoksen ulottamisesta Ruonan Yhdystietä koskevaksi vaikutuksia E18-hankkeen tiesuunnitelman hyväksymiskäsittelyyn.</p>	<p>tarjonnan hakeutumista uuteen monipuoliseen vähittäiskauppayksikköön tulee erityisesti välttää, koska ilmiötä voidaan pitää päivittäistavarakaupan kokoluokkaa merkittävämpänä haitallisena vaikutuksena keskustan elinvoimaisuudelle. Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että nyt tarkasteltavan hankkeen lisäksi tulee päivittäistavarakaupan palveluita kehittää Naantalissa myös keskusta-alueella nykyisissä myymälöissä sekä muissa palveluverkkoa täydentävissä kohteissa. Vireillä olevassa asemanseudun asemakaavassa (valmisteluvaiheen nähtävilläolo 3.5.-3.6.2024) luodaan edellytyksiä korttelissa sijaitsevan kaupan liikerakennuksen (S-Market) laajentamiselle ja siten keskustan päivittäistavarakaupan vahvistamiselle.</p> <p>Kaavaehdotukseen tehty muutos / kaavamääräyksen tarkentaminen:</p> <p>(KM-2) -Liikerakennusten korttelialueen määräystä on muutettu seuraavaan muotoon keskustan kauppaan ja palveluihin kohdentuvien vaikutusten hillitsemiseksi:</p> <p><i>(KM-2) Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön päivittäistavara-, käyttötavara- ja tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Muuta keskustahakuista erikoistavarakauppaa tai keskustahakuisia palvelutoimintoja tarjoavaa tilaa ei saa alueelle sijoittaa.</i></p> <p>Liikenne</p> <p>Kaavamuutosalueen laajentaminen Ruonan yhdystien alueelle on mahdollistanut hankkeen ajoneuvoliikenteen sekä jk-pp-liikenteen ja joukkoliikenteen tarkastelun siten, että alueen saavutettavuutta on voitu arvioida sekä nykytilanteessa että tavoitetilanteessa.</p> <p>Alueen laajentamisella ei arvioida olevan vaikutuksia E-18-hankkeen tiesuunnitelman hyväksymiskäsittelyyn.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditussa liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on esitetty Ruonan Yhdystieltä suunnitellun suuntaisliittymän ja Ruonan Yhdystien suuntaisen ja suuntaisliittymän ylittävän jkpp-väylän tarkennettu suunnitteluratkaisu. ELY-keskus toteaa, että kaupunki on kehittänyt suunnitteluratkaisua luonnosvaiheesta. Suuntaisliittymän ylittävä jkpp-väylä korokkeellisella suojatiellä on ratkaisuna turvallisempi pyöräilijöille, mutta aiheuttaa riskin ajoneuvoliikenteen jonoutumisesta Ruonan Yhdystien puolelle. ELY-keskus toteaa, että liikennejärjestelyn toteuduttua kaupungin on huolehdittava toimillaan siitä, ettei liikennejärjestelyistä aiheudu liikenteen jonoutumista Ruonan Yhdystiellä siten, että se vaikuttaisi radan tasoristeyksen ja/tai Kehätien liittymän toimivuuteen.

Kaupungin vastineessaan mainitsemaan esityksiin nopeusrajoituksen alentamisesta Kehätiellä ja valvontakameran asentamiseksi Ruonan Yhdystien ja Kehätien liittymään, ELY-keskus toteaa, että Kehätie palvelee pääväylänä ensisijaisesti pitkämatkaisen liikenteen tarpeita. Näin ollen kaupungin maankäytön muutoksesta aiheutuvat haitat liikenteen sujuvuuteen tulee lähtökohtaisesti ratkaista siten, ettei vaikutuksia aiheudu valtakunnallisesti merkittävälle liikenneväylälle.

Kaavan toteuttamisen osalta kaupungin on varauduttava siihen, että niiden kaavaehdotuksessa liikennejärjestelyihin esitettyjen toimenpiteiden kustannukset, jotka eivät sisälly 31.8.2023 valmistuneeseen tiesuunnitelmaan, tulevat kaupungin korvattaviksi kokonaisuudessaan - riippumatta siitä, minkä tahon toimesta toimenpiteet toteutetaan. Kaupungin on siis varauduttava kustannuksiin tiehankkeessa suuntaisliittymään tehtävien muutosten osalta, mutta myös kaavaehdotuksen liitteenä olevassa yleissuunnitelmassa esitettyjen kunnallisteknisten järjestelyjen osalta.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa on huomioitu ELY-keskuksen edellinen lausunto ja luontoarvot ovat kaavaehdotuksessa huomioitu riittävästi ja soveltuvalla tavalla.

Kaavan liikenteellisiä ratkaisuja on tarkasteltu Ruonan yhdystien Liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa AFRY 2024.

Ruonan yhdystieltä suunnitellun suuntaisliittymän sijaintia on tarkasteltu yleissuunnitelmassa.

Rautatien tasoristeys asettaa suuntaisliittymän sijainnille reunaehtoja nykytilanteessa. Suuntaisliittymän etäisyys lähimpään kiskoon on oltava vähintään 50 metriä. Liikenneselvityksessä sen on arvioitu olevan mahdollista sijoittaa 120 m etäisyydelle radasta, mikä täyttää edellä mainitun vaatimuksen.

Ruonan eritasoliittymän yhteydessä tehtävä Ruonan yhdystien linjauksen ja tasauksen muutos asettaa lisäksi reunaehtoja liittymän sijainnille. Liittymän kohdalla tien pituuskaltevuus ei saa olla liian suuri, se voi olla haitaksi liikenneturvallisuudelle ajoneuvojen jarrutusmatkojen pidentymisen ja toisaalta liikkeellehdön hidastumisen vuoksi. Nykytilanteessa Ruonan yhdystien tasaus ei aiheuta liittymän sijainnille reunaehtoja.

Rakentamisen aikainen liikenneratkaisu toimii Ruonan yhdystien ja Rautakadun kiertoliittymän kautta Rautakadulta.

Turun kehätien ja Ruonan yhdystien liittymässä on Kehätielle pistemäinen nopeusrajoitus 50 km/h. Kaupunki on esittänyt ELY-keskukselle automaattisen nopeudenvälvontakameran sijoittamista liittymään nopeusrajoituksen noudattamisen tehostamiseksi nykytilanteessa. Kaupunki pitää tärkeänä Turun kehätien läntisen osuuden parantamista valmistuneen tiesuunnitelman mukaisesti mahdollisimman nopealla aikataululla, jotta kehätien liikenteellinen toimivuus ja turvallisuus voidaan turvata.

Ruonan yhdystien ja Rautakadun kiertoliittymä on esitetty Kehätien tiesuunnitelmassa ja tältä osin kustannus on osoitettu kaupungille työsuunnitelmassa. Kiertoliittymä toteutuu tiesuunnitelman mukaiseen paikkaan. Ruonan yhdystieltä osoitetun suuntaisliittymän rakentamiskustannuksista vastaavat kiinteistö ja kaupunki erillisen sopimuksen mukaisesti myös Kehätien rakentamisen yhteydessä.

Ilmastokestävyys

ELY-keskus katsoo, että kaavassa on pääosin hyvin tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset. Kyseisessä kaavassa todennäköisesti keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, purkaminen ja uuden rakentaminen sekä esi- ja pohjarakentaminen. Ilmastonmuutoksen sopeutuminen on huomioitu kaavamääräyksissä. Ilmastonmuutoksen hillintään on kuitenkin hyvä vielä kiinnittää enemmän huomiota. Esimerkiksi ilmastoarvioinnissakin todettuja merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä ei kaavaratkaisussa pyritä vähentämään, ja siten ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Naantalalin kaupunki Hinku-verkoston kuntana on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään liittyvää ohjausta. Rakentamisen ohjaukseen kaavamääräyksiin olisi tärkeää kiinnittää huomiota, sillä yhä suurempi osa rakennusten elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä, edistää massojen käsittelyä ja hyödyntämistä sekä edistää kiertotaloutta.

Kaavojen ilmastokestävyyttä on edistetty esimerkiksi seuraavin kaavamääräyksiin:

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomisluvat- ja ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus.

Luonnonsuojelu

Ei Muutoksia

Ilmastokestävyys

Ilmastovaikutusten arvioinnissa kaavaratkaisun merkittävin myönteinen vaikutus syntyy yhdyskuntarakenteen eheytyemisestä ja kaupungin eri osien kytkeytymisen parantumisesta. Uudet rakennettavat alueet sijoittuvat jo rakennetuille alueille.

Kaavatyön keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuvan liikennetuotoksen muutokset, olevien teollisuus- ja varistorakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen sekä esi- ja pohjarakentaminen.

Rakennusten elinkaarenaikaisten kasvihuonekaasupäästöjen käyttövaiheen energiakäyttöön liittyy kaavaehdotuksen kaavamääräys:

Kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energijärjestelmä.

Rakentamisen hiilijalanjälkeä ohjaamaan on lisätty kaavamääräys:

Rakentaminen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuuteen.

Rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella muuntojoustaviksi.

Tonteilla edellytetään säilyttämään puustoa erityisesti suojelualueilla. Kaavassa edellytetään istuttamaan alueelle puita suojaviheralueelle ja liiketonteille jäsentämään pysäköintialueita. Puilla, katettavilla kulkureiteillä ja sääsuojakatoksilla on myös paahteisuudessa viilentävä merkitys. Kaavaratkaisu parantaa rakennettujen alueiden tilannetta verrattuna nykytilanteeseen.

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

15.5.2024

MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n julkinen nähtävilläolo 3.4.- 2.5.2024

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia kierrätysmateriaaleja ja käyttää ekologisia- ja kestävän kehityksen mukaisia laadukkaita materiaaleja.

Rakentamisen tulee olla vaikutuksiltaan vähähiilistä.

Rakennukset on suunniteltava energiatehokkaiksi.

Rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella muuntojoustaviksi.

Hulevedet

Hulevedet on huomioitu kaavamuutosehdotuksessa riittävästi.

Tulvariski

Asemakaavan alueella maanpinta on korkeudella, johon ei harvinaisetkaan merivesi- tai vesistötulvat aiheuta tulvariskiä.

Ympäristönsuojelu

Mahdollisia haitta-ainepitoisia maa-aineksia koskeva kaavamääräys on riittävä, kun tarkempia tietoja mahdollisesta maaperän pilaantumisesta kaava-alueella ei ole.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojelu-, ympäristönsuojelu- ja vesiyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

Hulevedet

Ei muutoksia

Tulvariski

Ei muutoksia

Ympäristönsuojelu

Ei Muutoksia

1.2 Varsinais-Suomen liitto:

Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen liitolta lausuntoa koskien Rautakadun 1.3.2024 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta 2.5. 2024 mennessä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Naantalin Rautakadun eteläpuolella ja Ruonan yhdystien itäpuolella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Ruonan yhdystien ympäristössä päivittäistavarakaupan lisääminen sekä palvelujen monipuolistaminen ja kehittäminen edelleen. Alueen sijainti E 18:n tulevan eritasoliittymän tuntumassa ja suoraan asuinalueisiin liittyen mahdollistaa alueen kaupallisten palveluiden ja liiketoiminnan kehittämisen.

Suunnittelualue lähiympäristöineen on osa suhteellisen tiiviisti rakennettua Naantalin Karvetin kaupunginosaa. Kaavamuutosalueen ympäristön rakennuskanta muodostuu kerrostalo- ja rivitalorakennuksista sekä eri-ikäisistä teollisuuskiinteistöistä. Kaavamuutosalueella on voimassa oleva asemakaava, joka on toteutunut lähes kaikilta osin. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle A, sekä kaupunkikehittämisen kohdealueelle. Naantalia koskee seuraava maakuntakaavan yleismääräys: Seudullisesti merkittävän päivittäis- ja erikoistavarakaupan suuryksikön alaraja on kuntien keskustaajamien kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueilla Naantalissa 6 000 k-m². Edellä mainitut alarajat ovat voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta /keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Suunnittelualueen tuntuun on merkitty uusi kaksiajoratainen tai nelikaistainen valta- tai kantatie, yhdystie, tieliikenteen yhteystarve sekä rautatie. Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu myös E18 -tien eritasoliittymien tarkentuneet sijainnit kaava-alueella.

Asemakaavan muutosesitys mahdollistaa maakuntakaavassa esitetyn kaupan

Maakuntakaavasta poikkeaminen

Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja alueella on 6000 k-m². Maakuntakaavan määräyksen mukaan alaraja on voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta.

Asemakaavatyössä on hyödynnetty Kehätien ympäristön kaupallista selvitystä (Ramboll Oy 6.2.2023). Selvityksen avulla kaavatyössä on tutkittu yleiskaavan sisältövaatimuksia ja maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittämisen edellytykset ja suunnittelualueen toimintaympäristön muutoksen vaikutukset Naantalin kaupan palveluverkkoon.

Selvityksessä on tarkasteltu hankkeen vaikutukset keskustan kaupan tarjontaan ja vaikutukset kaupungin tasapainoiseen kaupan palveluverkkoon sekä vaikutukset seudulliseen palveluverkkoon.

Vaikutusten arvioinnin näkökulmasta Ruonan yhdystien ympäristöön sijoituvalla hankkeella ei kaupallisessa selvityksessä nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ja hankkeen merkitys on paikallinen.

Selvityksessä vaikutuksia on tutkittu palveluverkon kokonaisuuteen sekä erikseen keskustan kaupalliseen mitoitukseen ja kaupalliseen kokonaisuuteen sekä lisäksi on tarkasteltu Vanton alueen tulevaa toimintaympäristöä. Vanton alueen on todettu palvelevan parhaiten työpaikka- ja toimitila-alueena.

Manner-Naantalin osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdystien varteen (KM)- ja (KM-1)-merkinnöillä sekä kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalueella (KM/ TP) ja (KM-tv/TP) E18 ja radan väliselle alueelle.

KM – merkintä sallii myös vähittäistavarakaupan suuryksikön, jolle on yleiskaavassa haluttu osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Alueella liikenteellisten vaikutusten arviointia ei yleiskaavan teon yhteydessä vielä pystytty lopullisesti arvioimaan.

mitoituksen raja-arvon ylittymisen. Asemakaavoituksen yhteydessä kaupunki on hyödyntänyt Manner-Naantalin osayleiskaavatyössä laadittua kaupallisten palvelujen selvitystä, Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantaliin vuodelta 2023 (Ramboll Oy 6.2.2023). Selvityksessä on arvioitu suunnittelualueen vaikutukset Naantalin keskustan kaupan tarjontaan sekä tasapainoiseen kaupan palveluverkkoon. Selvityksen johtopäätöksissä esitetään, että Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla kaupan hankkeella ei nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia: ”Mikäli hanke muodostaa yhdessä olemassa olevien myymälöiden (Lidl, auto-kauppa) kanssa toiminnallisesti yhtenäisen alueen, on alueen yhteenlaskettu kaupan kerrosala hanke ja muut laajenemistarpeet huomioiden jopa 13 000 – 15 000 k-m², mikä puolestaan voidaan tulkita vaikutuksiltaan yhtenäiseksi kaupan alueeksi. Yhtenäisenäkään suuryksikköalueena kohteen ei nähdä synnyttävän merkittäviä seudullisia vaikutuksia erityisesti Turun ja Raision merkittävemmän kaupan tarjonnan vuoksi.”

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Saarento, suunnittelujohtaja

Maankäyttöjaosto päättää antaa Naantalin Rautakadun asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Varsinais-Suomen liitto kiittää Naantalin kaupunkia lausuntopyynnöstä, ja toteaa, että asemakaavatyössä hyödynnetty kaupallinen selvitys vuodelta 2023 on riittävän tuore ja perustelee riittävästi maakuntakaavassa esitetystä kaupan mitoituksesta poikkeamista asemakaavamuutoksen alueella.

Varsinais-Suomen liitto katsoo, että Rautakadun asemakaavan kaupan ratkaisulla ei ole vaikutuksia seudulliseen kaupan palveluverkkoon, mikäli asemakaavalla keskitetään yleiskaavassa osoitetut ja mitoitettut kaupan toiminnot kokonaisuudessaan Ruonan yhdystien itäpuolelle. Ratkaisun vaikutukset Naantalin oman palveluverkkoon ja palveluiden saavutettavuuteen tulee ennakoita.

Varsinais-Suomen liitto ei ole aiemmissa kavasuunnittelun vaiheissa antanut

Manner-Naantalin osayleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosassa on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupan ala on enintään 6000 k-m². (KM)- alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran / elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000 kerrosneliömetrin verran. Muu osa kaava-alueesta on osayleiskaavan mukaan teollisuusaluetta (TY). Osayleiskaavassa on osoitettu kaupan sijoittumisen lisäksi kaupallisten palveluiden selvitysalueita, jotka on tarkoitettu asemakaavoituksessa ratkaistavaksi. Kaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan selvitysalueen viereen.

Ruonan yhdystien ympäristöön muodostuvan kaupallisen profiilin on selvityksessä edellytetty olevan selkeästi asukkaiden arkeen liittyvää. Alueelle ei saa syntyä merkittävässä määrin keskustan kanssa kilpailevaa toimintaa, esim. keskustahakuisen erikoiskaupan tai kaupallisten palveluiden osalta. Ruonan yhdystien vartha kehitetään arjen asiointivöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa. Päivittäistavarakaupan osalta selvityksen mukaan suositeltava mitoitus yksittäisten myymälöiden osalta on supermarket-kokoluokassa (kerrosala maksimissaan noin 3500 k-m²).

Kaupan saavutettavuus ja kaupan ympäristön muodostaminen**Hankkeen sijainti**

Hanke sijoittuu erinomaisesti saavutettavalle alueelle ja palvelee Naantalin asukkaita sekä ohikulkuliikennettä. Alueesta kahden kilometrin säteellä sijoittuu noin 8000-9400 asukasta ja ohikulkuliikenne käsittää naantalilaisten lisäksi noin 5000 saariston loma-asunnon taloutta.

Ruonan yhdystien yhdyskuntarakenteellinen sijainti sekä E 18:n ja liittymäalueen kehittyminen mahdollistavat alueen kaupallisen kehittämisen kestäväällä tavalla. Asiakkaiden ja kaupan näkökulmasta lähemmäs sijaitsevat palvelut synnyttävät kiinnostavan ja arkea sujuvoittavan kokonaisuuden ja yksiköiden välillä tapahtuva liikkuminen on helppoa. Kaupallisen selvityksen mukaan Ruonan yhdystien varsi muodostaa selkeästi parhaimman arjen

kirjallista lausuntoa kaavamutoksesta, mutta liitto toistaa jo viranomaisneuvotte-
lussa esille nostetun tarpeen kiinnittää erityistä huomiota asuinalueen läheisyy-
dessä toteutettavan kaupan hankkeen lähiympäristöön ja siihen, millaisiin
kulkutapavalintoihin ympäristö liiketoiminnan palvelujen käyttäjiä ohjaa.

asiointialueen, johon kaupan kehittäminen tulisi keskustan ohella kohden-
taa.

Korttelin sisäinen ajoyhteys

Uuden liikerakennuksen tontin länsirajalle on kaavassa merkitty korttelin
sisäinen (ajo)-merkintä *Korttelin sisäinen ajoyhteys*. Yhteys alkaa Ruonan
yhdystieltä jatkuen Rautakadulle muodostaen poistumisreitit Rauta-
kadulle. Ajoyhteydeltä on mahdollisuus ottaa ajoyhteys myös Lidl:n ton-
tille.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Kehätien toteuttamisen jälkeen Ruonan yhdystien itäpuolelle katualueelle
toteutetaan uusi jalankulku- ja pyöräväylä, joka mahdollistaa liittymisen
uudelle liiketontille ja mahdollisesti Lidlin tontille. Kaavaehdotuksessa on
jalankulku- ja pyöräliikenteen sisääntulot korttelialueelle hajautettu kah-
teen eri paikkaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Ruonan yhdystien
katualueella suuntaisliittymän kohdalla on korotettu suoja-
tie.

Rautakadun suoja-
teitä ei toteuteta korotettuina, sillä alueella on edelleen
raskasta liikennettä. Jalankulku- ja pyöräliikenne kaupan suuryksikölle en-
nen kehätien toteuttamista kulkee Rautakadun kiertoliittymän kautta, jo-
hon rakennetaan jalankulku- ja pyörätie jatkuen Rautakadun molemmin
puolin.

Kaavamääräyksessä polkupyöräpaikkoja edellytetään rakennettavaksi vä-
hintään 1 / 100 k-m². Vähintään neljäsosa pyöräpaikoista tulee olla katet-
tuja ja varustettuja lukitsemismahdollisuudella.

Joukkoliikenne

Aurinkotien joukkoliikennekäytävä on tällä hetkellä tärkein Naantalın jouk-
koliikennereiteistä. Kuitenkin Kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliitty-
män kehittyminen voi tuoda uusia reittivaihtoehtoja joukkoliikenteelle.

Ruonan yhdystien varteen on esitetty linja-autopysäkkiparia kiertoliittymän yhteyteen kehätien toteuttamisen jälkeisessä tavoitetilanteessa. Rautakadun puoleinen pysäkki Kehätieltä tultaessa on Lidl:n sisäänkäynnin kohdalla ja läntinen pysäkki lähestyttäessä kiertoliittymää Aurinkotien suunnasta Kehätien suuntaan.

Piha-alueiden suunnittelu

Kaavamuutoksessa on osin kysymyksessä teollisuusalueen uudelleen käyttö ja kokonaan uuden kaupunkiympäristön muodostaminen alueelle. Tavoitteena on saada aikaan rakennettu kokonaisuus, jossa kaupan alue muodostaa viihtyisän asiointi- ja liikkumisympäristön asukkaille ja asiakkaille.

Kaavamääräyksissä on liikerakennusten korttelialueella edellytetty alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi lähiympäristösuunnitelmaa, yhteisen korttelialueen käyttösuunnitelmaa ja yhteistä viherpihasuunnitelmaa.

Viherpiha yhdistää eri korttelin liiketilojen piha-alueet toisiinsa ja luo alueen keskiosalle poikittaisakselin jalankulkuympäristöksi:

Ehdotuksen kaavamääräys:

Viherpiha on alueen osa, joka tulee suunnitella kaupunkimaisena ja mahdollisena korttelialueiden yhteiskäyttöalueena. Alue tulee toteuttaa luonteeltaan puistomaisena tilana, joka on tarkoitettu oleskeluun ja jalankulun käyttöön.

Alueelle voi sijoittaa kahvila/ravintolarakennuksen ja torimyyntiä varten kevyitä rakenteita piha-aluetta elävöittämään. Aluetta ei saa päällystää läpäisemättömällä materiaalilla. Alue tulee jäsentää kivimateriaaleilla sekä viheralueilla.

Piha-alueiden poikittaisesti katkaisevia elementtejä ovat istutettavien puurivistöjen lisäksi sisäiselle jalankululle varatut alueen osat, joille on raken-

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

15.5.2024

MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n julkinen nähtävilläolo 3.4.- 2.5.2024

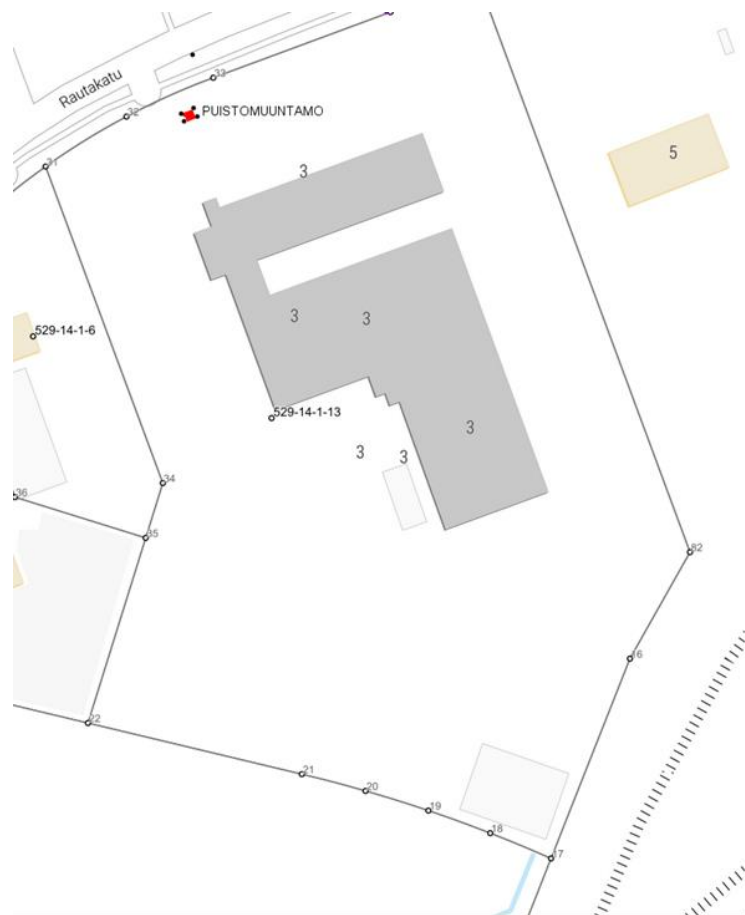
Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

	nettava arkadirakennelma. Rakennelman korkeus on vähintään 4 m ympäröivästä maanpinnasta. Yhdessä puiden tarjoaman varjostuksen kanssa ne suojaavat suoralta auringonpaahteelta.
<p>1.3 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo:</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, kulttuuriperintöyksikkö tutkijat Sara Tamsaari ja Jere Leppänen</p> <p>Naantalin kaupungin tekninen lautakunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.</p> <p>Kaava-alue sijaitsee Naantalin 11. ja 14. kaupunginosassa. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittäistavara- ja palvelujen monipuolistaminen ja kehittäminen Ruonan yhdystien ympäristössä.</p> <p>10.11.2023 päivätty asemakaavan muutosluonnos oli kooltaan noin 3,9 hehtaaria. Ehdotusvaiheessa kaava-alue on kaavaselostuksen mukaan laajennettu koskemaan myös korttelin 1 keskiosan teollisuustonttia hulevesien viivytysalueiden ja osin liiketontin laajennusosan muodostamisen vuoksi. Kaava-alue on ehdotuksessa noin 15,4 hehtaaria.</p> <p>Asemakaavamuutoksen luonnosta koskeneessa lausunnossaan (11.1.2024, dnro 8201-2023) alueellinen vastuumuseo totesi, että suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä, eikä sellaisten säilyminen kaava-alueella ole todennäköistä alueen aikaisempien rakennus- ja maarakennustöiden vuoksi. Sama koskee myös ehdotusvaiheessa kaavaan lisättyjä laajennusalueita.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole omalta toimialaltaan kaavaehdotukseen huomautettavaa</p>	Ei muutoksia.

<p>1.3 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:</p> <p>Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -ehdotus, jotka on päivätty 1.3.2024).</p> <p>Pelastuslaitos on antanut lausunnon 4.12.2023 kaavaluonnoksesta.</p> <p>Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei ole havainnut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p>	<p>Ei muutoksia.</p>
<p>1.4 Turku Energia:</p> <p>Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon, josta energia on saatavissa 100 % uusiutuvasti sekä liittymä toimitettuna avaimet käteen -palveluna. Lisäksi tarjolla on kiinteistökohtaisia, 100 % uusiutuvalla energia tuotettuja jäähdytysratkaisuja sekä muita erilaisia uusiutuvan energian hyödyntämiseen liittyviä teknisiä ratkaisuja, kuten aurinkoenergiaa ja hukkalämmöntalteenottoa. Ratkaisut edistävät energiatehokkuutta, hiilineutraaliustavoitteita ja energian kierrätystä. Kiinteistökohtaiset tekniset ratkaisut tulee kuitenkin tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin.</p>	<p>Lausunnon sisältö tukee kaavamääräysten sisältöä.</p> <p>Kaavatyön keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat yksityisautoihin perustuvan liikennetuotoksen muutokset, olevien teollisuus- ja varastorakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen sekä esi- ja pohjarakentaminen.</p> <p>Rakennusten elinkaarenaikaisten kasvihuonekaasupäästöjen käyttövaiheen energiakäyttöön liittyy kaavaehdotuksen kaavamääräys:</p> <p><i>Kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiajärjestelmä.</i></p> <p>Rakentamisen hiilijalanjälkeä ohjaamaan on lisätty kaavamääräys:</p> <p><i>Rakentaminen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.</i></p> <p><i>Rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella muuntojoustaviksi.</i></p>

1.5 Naantalin energia:

Naantalin Energialla sijaitsee puistomuuntamo kiinteistöllä 529-14-1-13. Puistomuuntamon sijainnista karttaote alla. Puistomuuntamon kautta jaetaan sähköä alueella oleville kiinteistöille.



(KM-2)-alueen tontilla oleva puistomuuntamo on lisätty kaavakarttaan korttelin sisäisenä et-alueen merkintänä. Merkinnässä on varauduttu nykyisen muuntamon mahdolliseen laajennustarpeeseen. Huolto on mahdollista hoitaa Rautakadun kautta.

<p>1.6 Suomen Erillisverkot Oy:</p> <p>Viitaten lausuntopyyntöönne 26.3.2024 koskien Rautakadun asemakaavamuutos- ehdotusta. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaat- toripalvelut liiketoimintaan.</p>	<p>Ei muutoksia.</p>
<p>1.7 DNA Oyj:</p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Rautakadun asemakaavan muutosehdotusta koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:</p> <p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.</p> <p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomi- oida varsinkin kaava- aluetta rakennettaessa. (Liite 1)</p> <p>Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säi- lyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p> <p>Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.</p>	<p>Ei muutoksia.</p>
<p>1.8 Kulttuuripalvelut / Museonjohtaja Anne Sjöström, kulttuuri- ja viestintä- suunnittelija Anu Anttila</p> <p>Tavoitteena viihtyisä, vihreä liikekeskittymä</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rautakatu sijaitsee Karvetissa, jonka kantatilalla on ollut laaja omenatarha. Omenateema, omenatarha voisi olla yksi kantava ajatus myös liikekeskuk- sen elävöittämisessä - tuleva liikehuoneistorakennus on pinta-alaltaan suuri (10 000 m2) ja mas- siivinen, jolloin rakennuksen julkisivu tarvitsee elävyyttä välttääksemme 	<p>Kaavamuutoksessa on osittain kysymyksessä teollisuusalueen uudelleen käyttö. Tehtävänä on kokonaan uuden kaupunkiympäristön ja sen identiteetin muodos- taminen alueelle. Suljettu teollisuusalue muuttuu avoimeksi kaupan alueeksi. Ta- voitteenä on saada aikaan rakennettu kokonaisuus, jossa kaupan alue muodos- taa viihtyisän asiointi- ja liikkumisympäristön asukkaille ja asiakkaille.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Karvetin tilan jopa 8000 omenapuutarhan muistijälki on hieno ajatus tuoda alueen elävöittämiseen mukaan. Sitä on esitetty myös asukkaan taholta Karvetin kaupunginosaillassa.

”kenkälaatikkomaisuutta”. Elävyyden voi toteuttaa julkisivurakenteen muotokielellä, taiteella, väreillä tms. Uusi tielinjaus (Ruonan yhdystie) tulee myös nousemaan korkeammalle, jolloin näkymä liikekeskittymän suuntaan on paljaampi ja rakennus itsessään tärkeässä osassa näkymässä

- ammattitaiteilijoille suunnattu taidekilpailu kohdealueen elävöittämisestä lisäksi innovatiivisuutta julkisen tilan viihtyisyyden parantamisessa. Jos taidehankkeen toteuttaisi yhteisöllisenä, sitoisi se parhaassa tapauksessa alueen asukkaita positiivisella tavalla omaan asuinalueeseen ja lähiympäristöön
- liikerakennuksen myötä tarvitaan paljon myös paikoitustilaa, jonka tuomaa paljautta voisi yrittää rytmittää välialueiden vihreillä istutuksilla. Yleensäkin vehreys luo viihtyvyyttä.

- Alueen uuden liikerakennuksen toteutuminen ”kenkälaatikkomaisena” voidaan kokea haitallisena koko alueen viihtyisyydelle. Rakennuksen rytmitys, vaihteellisuus ja muu elävöittäminen edellyttää kaavamääräyksen mukaan seuraavaa:

Suunnittelualueen rakennuskokonaisuuden tulee ilmentää korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista muodostaen Karvetin kaupungin-osaan viihtyisää asiointi- ja liikkumisympäristöä.

Alueelle on laadittava lähiympäristösuunnitelma, josta käy ilmi alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävien elementtien ja julkisivujen kuvaus sekä kaupunkikuvan erityiset korostuskohdat.

Pitkä, yhtenäinen julkisivu tulee jäsentää rakennusosien, materiaalien ja värien vaihtumisella. Pääasiallista materiaalia saa olla 70 % julkisivu alasta. Julkisivujen jäsentymisen eri materiaaleilla kuvataan ja esitetään mainoksineen.

Uuden liikerakennuksen yhtenäisen massoittelemassa porrastamiseksi toteutetaan kaupunkikuvan korostuskohtiin julkisivun rakenteeseen integroitu taideseinä. Se muodostaa osan seinäpintaa suurikokoisina taideaiheina tai pienimittakaavaisina, täydentävinä kuvina. Taideseinä voi olla luonteeltaan pysyvä tai vaihtuva.

Liikerakennuksen pääsisäänkäyntien julkisivuun tulee muodostaa jalkakäijöille sääsuoja. Suojaa voidaan muodostaa ulostyöntyvällä kateella tai julkisivun sisäänvedolla.

Lähiympäristösuunnitelmassa esitetään sisääntulomaiseman muodostuminen, rakennusten ja ulkotilojen värisuunnitelma sekä rakennuksen ja ulkotilojen valaistussuunnitelma.

Julkisivujen jäsentymisen eri materiaaleilla kuvataan ja esitetään mainoksineen.

Lähiympäristösuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tätä edellytetään kaavamääräyksessä, mutta asian konkretisointi vaatii yhteistyötä ja koordinaatiota siten, että koko liiketonttien alue saadaan muodostamaan yhteinen piha-alue.

Samalla sisääntulonäkymä on mahdollista saada vaikuttamaan sekä kaupungin että kaupan imagoa parantamaan.

	<ul style="list-style-type: none"> • Alueen kaavamääräyksen edellyttämän miljöösunnittelun voisi ideoida varsinaisen rakennussunnittelun lisäksi ehdotetun taidekilpailun avulla. Yhteistoimintaa koulujen ja päiväkotien, nuorisotilojen sekä muotoiluun painottuvien oppilaitosten tuottamina voitaisiin kehittää asukasyhteistyön kautta koordinaatiotyöllä ohjaten. <p>Taidetyöt voivat olla pysyviä tai ajankohtaisina vaihtuvia, kokeellisiakin. Näillä voidaan vaikuttaa alueen identiteetin syntymiseen alueen muuttuessa teollisuusalueesta kaupan alueeksi. Asukkaiden saaminen mukaan voisi kerätä kaupunkilaiset hoitamaan arjen askareita ja samalla viihtymään. Naapurustoa yhteen tuovia kohtaamispaikkoja olisi tarve saada näin laajan uudelleen rakentuvan pihan alueelle. Keinoina voisi olla leikkitilojen ja kahviloiden sekä ulkomyyntipaikkojen sijoittaminen viherpihan yhteyteen tai muodostamalla aukiomainen tila koko aluetta palvelemaan. Näin voisi saada aikaan eri ikäisten ihmisten kohtaamista ja kaupunginosan elävöittämistä. Ympäristötaiteella voidaan vaikuttaa myös alueella tapahtuvaa ilkeävaltaa ja häiriökäyttäytymistä vähentävästi. Asukkaiden osallistaminen oman ympäristönsä muovaamiseen voi vaikuttaa positiivisesti oman asuntoalueen yhteisöllisyyden kokemiseen.</p> <p>(KM-2)-korttelialueen eteläosassa rakennusalan rajausta on muutettu siten, että suunnittelussa on mahdollisia vaihtoehtoiset ratkaisut piha-alueen rajaamisessa ja huoltoliikenteen reitityksessä pysäköintialueella.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vehreyttä alueelle on edellytetty pihan viherpihan ja puustoalueiden sekä alueen lounaisosaan sijoittuvan hulevesien viivytysalueen istutuksilla.
<p>1.9 Naantalın ympäristöpäällikkö:</p> <p>Naantalın kaupungin ympäristönsuojelun lausunto kaavaehdotuksesta:</p>	

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

15.5.2024

MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n julkinen nähtävilläolo 3.4. - 2.5.2024

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

<p>Luo-4-alueen rajausta on osin epäselvä ohjeellisen pysäköimispaikan kohdalla. Kaavamääräyksestä ei käy ilmi, kuka hyväksyy erillisen hoitosuunnitelman uhanalaisen hyönteislajin elinolosuhteiden varmistamiseksi luo-alueella.</p>	<p>(luo-4)-alueen rajausta kaavakartalla on tarkistettu siten, että eri tarkoitusta rajaavien viivojen päällekkäin asettuminen on vältetty. Kaavoituksessa ei ole osaamista erillisen hyönteislajin elinolosuhteiden varmistamiseksi.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.1**Muistutus 1****LIIKENNEJÄRJESTELYT JA TURVALLISUUS**

Asemakaavassa tulee painottaa entistä vahvemmin todelliset liikennemäärät vuorokauden ympäri koko Karveti-Tammiston alueella. Ruonan yhdystien ja Armonlaaksontien ruuhkaongelmat ovat jo pitkään aiheuttaneet liikenteen massiivista kasvua koko edellä mainitulla alueella. Tammistontie-Teräskatu-Rautakatu, samoin Karvetinkatu-Teräskatu-Tammistontie ovat vilkastuneet liiaksi ollakseen lapsiperheiden asuttaman alueen keskeisiä kulkuväyliä. Lisäpainetta tuo TA-yhtiön rakenteilla olevat 34 uutta asuntoa Tammistoon sekä jatkuva autoliikenne Karvetin koululle ja jalkapallokentälle ympäri vuoden ja aamusta iltaan. Läheltä piti -tilanteita tapahtuu päivittäin.

Alueella on 40 km/h nopeusrajoitus, jota harva noudattaa. Useista pyynnöistä huolimatta emme ole saaneet kuin yhden korotetun suojatien (Teräskatu) hidastamaan vaarallisia nopeuksia. Selityksenä kaupungin nihkeydelle korotuksien suhteen on aina ollut alueen raskas liikenne. Hämmästyttää, että Rautakadulle sellaisen voisikin nyt asemakaavaehdotuksen perusteella tehdä. Se tarkoittaa silloin sitä, että raskas liikenne ohjataan lapsiperheiden asuinalueen läpi. Näin ei voi olla.

Me Karveti-Tammiston asukkaat olemme jääneet mottiin vilkkaasti liikennöityjen teiden väliin ja se aiheuttaa terveyshaittoja sekä asuinympäristön viihtyvyyden heikkenemistä. Tallipuisto oli tasapainottava ja hengittävä metsäsaareke, jolla oli suuri merkitys, jota kaupungin päättäjät eivät halunneet ymmärtää. Nyt asuinalueelle tulee liikenteen melua ja saasteita kolmesta suunnasta; Aurinkotie, Ruonan yhdystie ja Armonlaaksontie, unohtamatta asuinalueen ”omia” katuja Karvetinkatu, Teräskatu ja Rautakatu. Liikenteen lisääntyvä melusaaste tulee ratkaista, jotta asuminen on edelleen mahdollista Karvetissa.

Kaikki liikenne tulevalle liiketontille on ohjattava suoraan Ruonan yhdystieltä, ei Rautakadun puolelta. Automaattinen nopeusvalvonta on ehdoton koko alueelle,

Liikennejärjestelyt ja turvallisuus

Merkittävä liikenne kaupan alueelle ohjautuu alueellisten kokoojakatujen kautta. Paikallisista kokoojakaduista vain Rautakadun länsiosan liikenne muuttuu, muiden kokoojakatujen jäädessä asuntoalueen sisäisen liikenteen käyttöön.

Rautakadulle ei ole suunniteltu kaavatyon yhteydessä korotettua suojatietä, vaan suojatiesaareke Karvetin keskustaan vievälle reitille. Rautakadulla on edelleen raskasta liikennettä.

Korotettu suojatie on sen sijaan suunniteltu Ruonan yhdystien katualueelle eritasoliittymän rakentamisen toteuduttua jk-pp-reitille suuntaisliittymän kohdalle.

Suojatiet tarkentuvat katusuunnitelmavaiheessa.

Luonto ja ympäristö

Uudet rakennettavat alueet sijoittuvat pääasiassa jo rakennetuille teollisuusalueille. Tonteilla edellytetään säilyttämään puustoa erityisesti suojelualueilla. Kaavassa edellytetään istuttamaan alueelle puita suojaviheralueelle ja liiketonteille jäsentämään pysäköintialueita. Puilla, katettavilla kulkureiteillä ja sääsuojakatoksilla on myös paahteisuudessa viilentävä merkitys. Kaavaratkaisu parantaa rakennettujen alueiden tilannetta.

Kaavassa on tarkoitus muodostaa liiketonttien alueelle yhteinen viherpiha, joka muodostaa yhteisen oleskelu- ja jalankulkuvyöhykkeen alueen keskelle. Ilkivaltaa ja roskaamista on mahdollista vähentää muodostamalla uudesta ympäristöstä viihtyisä ja asukkaiden arvostama alue.

jotta liikennekäyttäytyminen saadaan pidettyä kurissa. Tällä hetkellä nopeudet ovat 40-100 km/h 40-nopeusrajoitusalueilla. Kevyen liikenteen väyliä käytetään moottoriajoneuvoilla ajamiseen, jos kiireinen kuljettaja kokee sallittua nopeutta ajavan hidasteeksi.

KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄT

Asemakaavaehdotuksessa pyörätiet on suunniteltu molemmin puolin Rautakatua. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueen vähäiset puut ja viheralueet katoavat kokonaan. Suojateitä tulee jatkossakin olla Rautakadulla nuo kaksi jo olemassa olevaa.

LUONTO JA YMPÄRISTÖ

Luontoarvoselvitykset on tehty, mutta haluan huomauttaa, että kaikkea luontoa tulee suojella varsinkin kun elämme luontokadon ja ilmastonmuutoksen keskellä. Ruonan yhdystien ja Lidlin sekä nyt kyseessä olevan tontin välissä kasvaa isoja vanhoja puita, jotka tulisi ehdottomasti säilyttää, sillä ne ovat ainoat varjopaikan luojat. Laajat asfaltoidut alueet, mukaan lukien tiet ja kadut sekä suunniteltu jalkapallokentän pysäköintialueen asfaltointi, muodostavat huomattavan suuren lämpösaarekkeen, joka on jo itsessään terveysriski. Sään ääri-ilmiöt lisääntyvät ja se tulee ottaa huomioon jo suunnittelussa eikä siten, että saamme vasta vuosikymmenien kuluttua jonkinlaista suojaa uudesta viherrakentamisesta.

Mielipide / lausunto	Kaavoittajan vastine ja palautteen huomioiminen kaavassa
<p>1.1 Varsinais-Suomen ELY-keskus:</p> <p><i>Viite: Lausuntopyyntö 27.11.2023, 4.12.2023</i> Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Rautakadun asemakaavan muutosluonnos, Ak-380, Naantali</p> <p>Naantalin kaupunki on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoa yllä mainitusta kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnos on päivätty 10.1.2023. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 19.9.2023.</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa Ruonan yhdystien itäpuolella Rautakadun varrella sijaitsevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa liikerakentamista. Tavoitteena on myös muodostaa viihtyisä asiointi- ja liikkumisympäristö.</p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto</p> <p><i>Vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisu</i> Alue on Naantaliin saavuttaessa näkyvällä sijainnilla. Kaavan tavoitteissa mainittu viihtyisä asiointiympäristö on hyvä ja tavoiteltava periaate ja kaavamääräyksissä onkin hyvin ohjattu rakentamista siihen suuntaan. Kaavaluonnos on alueella voimassa olevan yleiskaavan vastainen ja poikkeaminen yleiskaavasta on syytä selkeästi perustella kaavaselostuksessa.</p> <p>Kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainittu arvioitavan kaavahankkeen</p>	<p>a. Vaikutusten arviointi ja kaavaratkaisu</p> <p>Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:</p> <p>Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksien tarkastelu sisältyy kaavaehdotusvaiheen selostukseen vaikutusten arviointia käsittelevään kohtaan 5.4. Kaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia on arvioitu seuraavien aiheiden kautta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 kuten kaupan laatu ja siitä aiheutuva asiointitiheys. <p>b. Luonnonsuojelu</p> <p>Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:</p>

ilmastovaikutuksia, mikä on tarpeen lisätä arvioitaviin vaikutuksiin. Ilmastovaikutuksia olisi hyvä arvioida jo kaavatyön alkuvaiheessa, jotta arvioinnin perusteella voidaan muokata kaavaratkaisua vielä ilmastokestävämpään suuntaan. Naantalin kaupunki Hinku-verkoston kuntana on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutos koskee jo rakennettua aluetta ja siihen nähden alueen luontoarvot on luontoselvityksessä selvitetty riittävästi. Luontoselvityksen tulokset on myös pyritty huomioimaan asemakaavan muutoksessa. Nyt hakamaakumpare on merkitty asemakaavamuutoksessa sl-alueeksi. Kohteen ominaispiirteiden takia merkinnäksi sopisi paremmin luo-alue. Luo-alueen määräyksiä voisi olla esim. ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Aluetta voidaan kuitenkin hoitaa erillisen suunnitelman mukaisesti. Hoidossa tulee huomioida alueen ominaispiirteet.”

Hulevedet

Hulevesiselvitys on tehty huolella ja siinä esitetyt suositukset hyviä. Hulevesien saattaminen radan viereen on ainoa poistumisreitti ja sen riskit ovat teknisesti ratkaistavissa. Kaavamääräyksissä on tarpeen ohjata hulevesien käsittelyä ja määräyksiä onkin siltä osin hyvä täydentää maininnalla ”Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 6–24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto hulevesijärjestelmään.”

Luontoselvityksessä huomioidun hakamaakumpareen merkintä K-korttelialueella ja EV-3-alueella on muutettu merkinnäksi luo-alue. Määräys: *Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Aluetta voidaan kuitenkin hoitaa erillisen suunnitelman mukaisesti. Hoidossa tulee huomioida alueen ominaispiirteet.*

c. Hulevedet

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen liitteenä olevan hulevesiselvityksen alue on varsinaista kaava-aluetta huomattavasti laajempi käsittäen myös Turun kehätien suunnittelualueen vaikutuksia ympäristöön. Kaavamuutosaluetta on laajennettu käsittämään myös viereisen 14-1-14 Tata Steelin tontin lounaisinta osaa siten, että osa kyseistä aluetta muodostetaan suojaviheralueeksi EV, jolle sijoittuu viivytyksallais hulevesille. Osa lounaisnurkasta liitetään liikerakennuksen tonttiin. Huoltoajo EV-alueelle järjestetään liiketontin kautta. Hulevesien käsittelyä ohjaavaa määräystä on täydennetty maininnalla: *Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistöllä 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 6-24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto hulevesijärjestelmään.*

d. Pilaantuneet maat

Kaava-alueella on epäily pilaantuneista maista tontin 14 lounaisosassa, josta on poistettu teollisuustontin pistoraitteen ratakiskot. Samalta alueelta on poistettu kaasusäiliöt.

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Pilaantuneet maat

Kaava-alueella toimii nykyisin Aurinkotien Auto Oy, autohuolto ja -korjaamo, jota ei ole merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI). Tarkempia tietoja mahdollisesta maaperän pilaantumisesta ei ole. Kuitenkin huomioiden toiminnan laatu, on autokorjaamotoiminnasta mahdollisesti peräisin olevat haitta-ainepitoiset maa-ainekset huomioitava rakentamistöiden yhteydessä. Mikäli rakentamis-/kaivutöiden yhteydessä havaitaan haitta-ainepitoisia maa-aineksia, tulee olla viipymättä yhteydessä Naantalin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen tai Varsinais-Suomen ELY-keskukseen tarkempien ohjeiden saamiseksi haitta-ainepitoisten maa-ainesten käsittelyä varten.

Vähittäiskauppa

Manner-Naantalin yleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosassa on kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupan ala on enintään 6000 k-m². Muu osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa teollisuusaluetta (TY). Yleiskaavassa on osoitettu kaupan sijoittuminen sekä osin kaupallisten palveluiden selvitysalueita, jotka on tarkoitettu asemakaavoituksessa ratkaistaviksi. Kaavan suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan selvitysalueen viereen.

Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja alueella on 6.000 k-m². Maakuntakaavamääräyksen mukaan alaraja on voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta.

Kaavahankkeen vaikutusten arviointia on kaupan ja liikenteen osalta käyty läpi kaavaselostuksen liitteissä olevissa selvityksissä. Asemakaavoitusta varten on laadittu Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys 2023. Selvityksen mukaan asemakaavamuutoksen mukainen hanke on vaikutuksiltaan paikallinen. Selvityksen johtopäätöksen mukaan päivittäistavarakaupan lisäämisellä olisi vaikutuksia myös keskustan kaupan myyntiin.

Myös tontilla 6 on mahdollisten rakennustöiden yhteydessä huomioitava autokorjaamotoiminnan jäljet. Kaavatyössä on tontin 6 aiempi toiminta käyty läpi kaupungin ympäristöpäällikön kanssa. Kaavaehdotukseen lisätään kaavamääräys: *Mikäli rakentamis-/kaivutöiden yhteydessä havaitaan haitta-ainepitoisia maa-aineksia, tulee olla viipymättä yhteydessä Naantalin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen tai Varsinais-Suomen ELY-keskukseen tarkempien ohjeiden saamiseksi haitta-ainepitoisten maa-ainesten käsittelyä varten.*

e. Vähittäiskauppa

Kaupan alueet

Manner-Naantalin osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdystien varteen (KM)- ja (KM-1)-merkinnoillä sekä kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalueita (KM/ TP) ja (KM-tv/TP) E18 ja radan väliselle alueelle.

Keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vähittäiskaupan enimmäismitoitus on maakuntakaavan mukaisesti 6 000 k-m².

KM – merkintä sallii myös vähittäistavarakaupan suuryksikön, jolle on yleiskaavassa haluttu osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Alueella liikenteellisten vaikutusten arviointia ei yleiskaavan teon yhteydessä vielä pystytty lopullisesti arvioimaan.

Manner-Naantalin osayleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosassa on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupan ala on enintään 6000 k-m². (KM)- alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran / elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Vaikutusarvioinnin johtopäätökset on syytä kirjata kaavaselostukseen. Mahdolliset kielteiset vaikutukset keskustan kaupan palveluihin ja kaupan palveluverkostoon tulee huomioida. Liikerakentamisen liikenteellisiä vaikutuksia on käsitelty lausunnossa jäljempänä. Asemakaavaan on hyvä harkita vielä kaupan laatua koskevien määräysten antamista vaikutusten huomioimiseksi ja riittävien perustelujen varmistamiseksi.

Liikenne

Asemakaavan muutosluonnoksessa on mahdollistettu KM-tontille uusi liittymä Ruonan yhdystieltä, joka on kaavaa varten laaditun liikenneselvityksen mukaan tarkoitus toteuttaa suuntaisliittymänä, mikäli kaavamuutoksessa esitetty maankäyttö toteutuu ennen Ruonan eritasoliittymää ja siihen liittyviä toimenpiteitä Ruonan yhdystielle. Kaavaluonnoksessa ei ole selvitetty sitä, miten tilapäisen suuntaisliittymän toteuttaminen vaikuttaisi edellä mainittujen liikennejärjestelyjen toteuttamiseen ja rakentamisen aikaisiin järjestelyihin. Erityisesti kaupungin tulee kuitenkin varmistua siitä, ettei maankäytön toteutumisesta ja esitetystä uudesta suuntaisliittymästä aiheutuisi ruuhkautumista radan tasoliittymän kohdalle eikä kehätien liittymään. Kaavaluonnoksessa korttelialueelle esitetyt kulku- ja pihajärjestelyt eivät näytä tukevan suunnitelmaa suuntaisliittymästä, koska KM-tontin eteläpuolelta ei ole osoitettu ajoyhteyttä pohjoispuolelle, jota kautta liikenteen tulisi tontilta poistua Rautakadulle - myös tontin eteläpuolelta. Erityisenä huolenaiheena on kuitenkin kaavaratkaisun vaikutus pyörällä ja kävellen kulkevien turvallisuuteen. Pysyvänä ratkaisuna suuntaisliittymä Ruonan yhdystielle aiheuttaisi merkittävän riskin kadun varren jkpp-väylää Kehätien suunnasta pyöräileville, kuten liikenneselvityksessäkin on todettu. Lisäksi Rautakadun suuntaisesti ei ole osoitettu liittymäkieltoa, jolla ajoneuvoliittymiä voisi jäsenellä turvallisemmaksi Rautakadun varren jkpp-väylällä kulkeville.

Kuten liikenneselvityksessä on todettu, kaavaluonnoksessa esitetty

kerrosneliömetrin verran. Muu osa kaava-alueesta on osayleiskaavan mukaan teollisuusaluetta (TY). Osayleiskaavassa on osoitettu kaupan sijoittumisen lisäksi kaupallisten palveluiden selvitysalueita, jotka on tarkoitettu asemakaavoituksessa ratkaistavaksi. Kaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan selvitysalueen viereen.

Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys

Kaavatyössä on käytössä Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll Oy 6.2.2023). Selvityksen avulla kaavatyössä on tutkittu yleiskaavan sisältövaatimuksia ja maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittämisen edellytykset ja suunnittelualueen toimintaympäristön muutoksen vaikutukset Naantalin kaupan palveluverkkoon.

Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja alueella on 6000 k-m². Maakuntakaavan määräyksen mukaan alaraja on voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Vaikutusten arvioinnin näkökulmasta Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla hankkeella ei kaupallisessa selvityksessä nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ja hankkeen merkitys on paikallinen.

Kaupallisessa selvityksessä vaikutuksia on tutkittu palveluverkon kokonaisuuteen sekä tarkasteltu erikseen vaikutuksia keskustan kaupalliseen mitoittamiseen ja kaupalliseen kokonaisuuteen sekä lisäksi on tarkasteltu Vanton alueen tulevaa toimintaympäristöä. Vanton alueen on todettu palvelevan parhaiten työpaikka- ja toimitala-alueena.

Kaupallisessa selvityksessä erityistä huomiota kiinnitetään Kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän toteutumisesta aiheutuvan toimintaympäristön muuttumiseen.

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

6.2.2024

maankäytön kehittäminen lisäisi liikenteen määrää huomattavasti ja vaikuttaisi liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Oikeampi johtopäätös selvityksessä todettuun on se, että kaavaluonnoksessa esitetty maankäytön kehittäminen on syytä vaiheistaa kaavassa mahdollistumaan vasta edellä mainittujen liikennejärjestelyjen toteuduttua.

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojelu- ja vesiyksiköiden sekä Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Ruonan yhdystien ympäristöön muodostuvan kaupallisen profiilin on selvityksessä edellytetty olevan selkeästi asukkaiden arkeen liittyvää. Alueelle ei saa syntyä merkittävässä määrin keskustan kanssa kilpailevaa toimintaa, esim. keskustahakuisen erikoiskaupan tai kaupallisten palveluiden osalta. Ruonan yhdystien vartta kehitetään arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavara-kaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavara-kaupan tarjontaa. Päivittäistavara-kaupan osalta selvityksen mukaan suositeltava mitoitus yksittäisten myymälöiden osalta on supermarket-kokoluokassa (kerrosala maksimissaan noin 3500 k-m²).

Alueen kehittämisessä on huomioitava vaiheistus suhteessa liikennejärjestelyihin sekä riittävät tilavaraukset logistiikalle ja liikenneyhteyksille.

Nykytilanteessa naantalilaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavara-kaupassakin.

Saavutettavuus

Hanke sijoittuu erinomaisesti saavutettavalle alueelle ja palvelee Naantalin asukkaita sekä ohikulkuliikennettä. Alueesta kahden kilometrin säteellä sijoittuu noin 8000-9400 asukasta ja ohikulkuliikenne käsittää naantalilaisten lisäksi noin 5000 saariston loma-asunnon taloutta.

Ruonan yhdystien yhdyskuntarakenteellinen sijainti sekä E 18:n ja liittymäalueen kehittyminen mahdollistavat alueen kaupallisen kehittämisen kestäväällä tavalla. Asiakkaiden ja kaupan näkökulmasta

lähekkäin sijaitsevat palvelut synnyttävät kiinnostavan ja arkea sujuvoittavan kokonaisuuden ja yksiköiden välillä tapahtuva liikkuminen on helppoa. Kaupallisen selvityksen mukaan Ruonan yhdistien varsi muodostaa selkeästi parhaimman arjen asiointialueen, johon kaupan kehittäminen tulisi keskustan ohella kohdentaa.

f. Liikenne

Turun kehätien ja Ruonan yhdistien eritasoliittymän toteutuminen

Kaavatyön käynnistymisvaiheessa on teetetty Ruonan yhdistien liikenneselvitys, jossa on tutkittu kaavatyön tavoitteita tukevia liikennejärjestelyjä sekä liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta alueella (AFRY 14.9.2023).

Kaava-alueen liikenneratkaisut liittyvät oleellisesti Turun Kehätien ja Ruonan eritasoliittymän rakentamisen etenemiseen. Kehätien läntisen osuuden tiesuunnitelma on valmistunut 2023, mutta ei vielä ole lainvoimainen eikä hankkeen rakentamisajankohta ole vielä tiedossa. Tästä syystä on kaavan valmistelussa selvitetty asiakasliikenteelle suoran suuntaisliittymän mahdollistamista Ruonan yhdistien katualueelta uudelle liiketontille sisäänajoa varten.

Muilta osin ajoneuvoliikenne alueelle ohjataan Ruonan yhdistien ja Rautakadun uuden kiertoliittymän ja Rautakadun kautta. Huoltoliikenne kortteliin tapahtuu edelleen vain Rautakadun kautta. Asiakasliittymät on erotettu huoltoliikenteen liittymistä.

Suuntaisliittymä Ruonan yhdistieltä kaupan alueelle on suunniteltu siten, että ratkaisun on mahdollista toimia sekä nykytilanteessa että tavoitetilanteessa, jossa Kehätien eritasoliittymä on toteutettu.

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

6.2.2024

Liikenneselvityksen mukaan suuntaisliittymälle ei välttämättä ole kuitenkaan tarvetta enää tilanteessa, jossa kehätien eritasoliittymä on toteutettu, vaan tällöin liikenne sujuu hyvin myös Rautakadun kiertoliittymän kautta.

Maankäytön kehittäminen lisää liikennemääriä Ruonan yhdystiellä varsinkin Rautakadun ja Kehätien välillä vaikuttaen liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Jo nykyisin kehätien liittymän palvelutaso on heikko Ruonan yhdystien suuntaan ja tilanne heikkenee entisestään, mikäli maankäyttö toteutuu ennen eritasoliittymän toteutumista. Tällöin sujuvuusongelmia on havaittavissa Kehätien liittymästä lähes Rautakadun kiertoliittymään saakka.

Rautatien tasoristeys asettaa suuntaisliittymän sijainnille reunaehdoja nykytilanteessa. Suuntaisliittymän etäisyys lähimpään kiskoon on oltava vähintään 50 metriä. Liikenneselvityksessä sen on arvioitu olevan mahdollista sijoittua 120 m etäisyydelle radasta.

Ruonan eritasoliittymän yhteydessä tehtävä Ruonan yhdystien linjauksen ja tasauksen muutos asettaa lisäksi reunaehdoja liittymän sijainnille. Liittymän kohdalla tien pituuskaltevuus ei saa olla liian suuri, se voi olla haitaksi liikenneturvallisuudelle ajoneuvojen jarrutusmatkojen pidentymisen ja toisaalta liikkeellelähdön hidastumisen vuoksi. Nykytilanteessa Ruonan yhdystien tasaus ei aiheuta liittymän sijainnille reunaehdoja. Rakentamisen aikainen liikenneratkaistu toimii Ruonan yhdystien ja Rautakadun kiertoliittymän kautta Rautakadulta.

Naantalın ajankohtaisista tiehankkeista pidettiin palaveri ELY:n kanssa 8.2.2024. Kehätien ja Ruonan yhdystien liittymään ennen eritasoliittym-

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

6.2.2024

män toteutumista haettiin myös parannuksia väliaikaisille liikennematkaisuille. Kaupunki on esittänyt nykytilaan 50 km/t -alueen laajentamista ja valvontakameran asentamista liittymään.

Korttelin sisäinen ajoyhteys

Uuden liikerakennuksen länsipuolelle tontin länsirajalle on kaavassa merkitty korttelin sisäinen (ajo)-merkintä *Korttelin sisäinen ajoyhteys*. Yhteys alkaa Ruonan yhdystieltä jatkuen Rautakadulle muodostaen poistumisreitit Rautakadulle. Ajoyhteydeltä on mahdollisuus ottaa yhteys myös Lidl:n tontille.

Rautakadun puoleiselle korttelialueen rajalle on kaavaehdotuksessa merkitty liittymäkieltomerkintä jäsentämään jk-pp-väylällä liikkumista.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Kehätien toteuttamisen jälkeen Ruonan yhdystien itäpuolelle katualueelle toteutetaan uusi jalankulku- ja pyöräväylä, joka mahdollistaa liittymisen uudelle liiketontille ja mahdollisesti Lidlin tontille.

Turun kehätien tiesuunnitelman toteutuessa Ruonan yhdystien linjaus ja tasaus tulevat muuttamaan nykyisestä. Tien korkein kohta tulee sijaitsemaan n. 8 metriä nykyistä maastoa korkeammalla ja yhdistetylle jalkakäytävä- ja pyörätielle muodostuu 5 % pituuskaltevuus kehätien suunnasta tullessa. Tämä voi aiheuttaa turvallisuusriskejä varsinkin pyöräliikenteelle. Kaavaehdotuksessa on jalankulku- ja pyöräliikenteen sisään-tulot korttelialueelle hajautettu kahteen eri paikkaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Toinen sisään-tulo kohdistuisi Lidlin tontin kohdalle, mikäli katupiirustusten laatimisen yhteydessä korkeusasemien todetaan sen mahdollistavan. Toinen sisään-tulo on idempänä pikaruokara-

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

	<p>vintolan ja uuden liikerakennuksen välisellä alueella, uuden liikerakennuksen länsipuolella. Tähän sijoittuu korttelin sisäinen jalankulkualue, josta reitti jatkuu edelleen Rautakadun yli Karvetin keskustaan. Rautakadun molemmin puolin rakennetaan jalankulku- ja pyöräilyosuudet. Rautakadun ylittävää suojatietä ei rakenneta korotettuna, sillä alueella on edelleen raskasta liikennettä. Ruonan yhdystien katualueella suuntaisliittymän kohdalla on korotettu suojatie.</p> <p>Jalankulku- ja pyöräliikenne kaupan suuryksikölle ennen kehätien toteuttamista kulkee Rautakadun kiertoliittymän kautta, johon rakennetaan jalankulku- ja pyörätie jatkuen Rautakadun molemmin puolin.</p> <p>Joukkoliikenne</p> <p>Aurinkotien joukkoliikennekäytävä on tällä hetkellä tärkein Naantalin joukkoliikennereiteistä. Kuitenkin kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän kehittyminen voi tuoda uusia reittivaihtoehtoja joukkoliikenteelle.</p> <p>Ruonan yhdystien varteen on esitetty linja-autopysäkiparia kiertoliittymän yhteyteen kehätien toteuttamisen jälkeisessä tavoitetilanteessa. Rautakadun puoleinen pysäkki Kehätieltä tullessa on Lidl:n sisäänkäynnin kohdalla ja läntinen pysäkki lähestyttäessä kiertoliittymää Aurinkotien suunnasta Kehätien suuntaan.</p>
<p>1.2 Varsinais-Suomen liitto:</p> <p>Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

Naantalin kaupunki: Rautakadun asemakaava (650/27.11.2023)	
<p>1.3 Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo:</p> <p>Lausunto Rautakadun asemakaavamuutoksesta, Naantali</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkijat Sara Tamsaari ja Jere Leppänen:</p> <p>Naantalin kaupungin tekninen lautakunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asemakaavaluonnoksesta.</p> <p>Kaavaselostuksessa todetaan asemakaavatyön tavoitteena olevan Ruonan yhdystien ympäristössä päivittäistavarakaupan lisäämisen mahdollistaminen sekä palvelujen monipuolistaminen ja kehittäminen edelleen. Alue sijaitsee E 18:n tulevan eritasoliittymän tuntumassa. Alueella on Lidlin rakennus (2008), Aurinkotien auton rakennus (1983) sekä useassa vaiheessa vuosina 1977, 1983 ja 1987 valmistuneet Fintermoksen ja Transmarinin rakennukset.</p> <p>Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Noin 100 metriä alueesta luoteeseen sijaitsee muinaisjäännöskohde Ruonantie 1 (muinaisjäännosrekisterin tunnus 1000044327), rautakautinen asuinpaikka.</p> <p>Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan.</p> <p>Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota keskeiselle sisääntuloväylälle näkyvän kokonaisuuden kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Kaavamerkinnöin ja -määräyksin on pyritty ohjaamaan alueen toteutusta siten, että lopputuloksena olisi</p>	Merkitään tiedoksi

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

<p>laadukasta kaupunkiympäristöä. Alueellinen vastuumuseo pitää tavoitetta tervehdulleena. Kaavamääräysten mukaan kiinteistölle tulee toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä tai muuten innovatiivinen energiajärjestelmä. Alue soveltuu vastuumuseon näkökulmasta hyvin esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntämiseen.</p> <p>Suunnittelualue on suurelta osin aikaisemmissa rakennus- ja maarakennustöissä muokattua, eikä alueella ole oletettavasti voinut säilyä arkeologista kulttuuriperintöä. Näin ollen suunnittelualueella ei ole tarvetta tehdä arkeologista selvitystä.</p> <p>Alueellisella vastuumuseolla ei ole toimialtaan muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p>	
<p>1.4 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos: Lausuntopyyntö 27.11.2023 Rautakadun asemakaavamuutoksen luonnos</p> <p>Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen on tutustunut toimitettuihin asiapapereihin (kaavaselostus ja -luonnos, jotka on päivätty 10.11.2023).</p> <p>Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:</p> <p>Pelastustoiminta tulee olla mahdollista kaava- alueella V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (http://www.vspelastus.fillomakkeet). Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

<p>toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.</p> <p>Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 37912011</p>	
<p>1.5 Turku Energia</p> <p>Rautakadulla kulkee kaukolämmön runkolinja. Kaava-alueen olemassa olevat kohdeet on myös liitettyinä olemassa olevaan verkostoon</p>	Merkitään tiedoksi
<p>1.6 Suomen Erillisverkot Oy</p> <p>Viitaten lausuntopyyntöönne 27.11.2023 koskien Rautakadun asemakaavamuutosta Naantalissa. Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperiaattoripalvelut liiketoimintaan.</p>	Merkitään tiedoksi
<p>1.7 DNA Oyj:</p> <p>KAVALAUSUNTO</p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Naantalin Rautakadun asemakaavan muutos ehdotusta koskevan valmisteluaineiston ja toteamme seuraavaa:</p> <p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.</p>	Merkitään tiedoksi

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

<p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomoida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. (Liite 1)</p> <p>Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p> <p>Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.</p>	
<p>1.8 Elisa Oyj</p> <p>Komentoin teleoperaattori Elisan puolesta olevia kaapeleita tuolla alueella.</p> <p>Eli mahdollisiin tuleviin liikenneympyrä ja kehätie tiemuutoksiin Elisalla on muutama kaapeli näillä kohdilla, jotka suurella todennäköisyydellä vaativat kaapelisiirtoja.</p> <p>Lisäksi uuteen Ruonantien liittymään, sekä Ruonantie-Kehätie välillä ja asemakaavamuutoksia koskevissa töissä Elisa on luultavasti mukana uusien teleputkien asentamisessa näihin kohteisiin. Varmistan vielä asian Elisalta.</p> <p>Karttakuvaa Elisan infrasta alempana ja värjätty kaapelit, mitkä vaativat siirtoa todennäköisesti. Ruonantien myötäisesti Kehätieltä kulkee myös Elisan putki, mutta tämä on tyhjäputkireitti Rautakadun risteykselle asti.</p>	<p>Merkitään tiedoksi</p>

<p>2.1 Mielipide 1</p> <p>Mielipide Rautakadun asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoon</p> <p>1 Kaavamuutoksen yleiskaavatasoiset selvitykset ja yleissuunnitelmat / Johtopäätökset</p> <p>Osion johtopäätöksistä on jätetty huomioimatta liikenneselvityksessä nostetut kevyen liikenteen turvallisuuteen negatiivisesti vaikuttavat seikat. Kaavassa tulisi huomioida ruonan yhdystien liittymän aiheuttamat riskit ja määrittää fyysisiä liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä, kuten korotettu suojatie tai hidasteet.</p>	<p>1 Jalankulun ja polkupyöräliikenteen turvallisuus</p> <p>Kaavatyön käynnistymisvaiheessa on teetetty Ruonan yhdystien liikenneselvitys, jossa on tutkittu kaavamuutoksen tavoitteita tukevia liikennejärjestelyjä sekä liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta alueella (AFRY 14.9.2023).</p> <p>Tavoitetilanteessa Ruonan yhdystie ylittää Turun kehätien ja Naantali-Raisio -radan sillalla. Samalla Ruonan eritasoliittymä korvaa nykyisen tasoliittymän.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on esitetty ajoneuvoliikenteen suuntaisliittymä Ruonan yhdystieltä liikekortteliin, jolloin mahdollistettaisiin asiakasliikenteelle saapuminen liikekortteliin suuntaisliittymästä. Poistuminen alueelta tapahtuisi Rautakadun kautta. Suuntaisliittymä on yksisuuntainen eikä se palvele huoltoliikennettä, vaan huoltoliikenne toimii Rautakadun puolelta.</p> <p>Suuntaisliittymä Ruonan yhdystieltä kaupan alueelle on suunniteltu siten, että ratkaisunon mahdollista toimia sekä nykytilanteessa että tavoitetilanteessa, jossa Kehätien eritasoliittymä on toteutettu.</p> <p>Turun kehätien tiesuunnitelman toteutuessa Ruonan yhdystien linjaus ja tasaus tulevat muuttumaan nykyisestä. Tien korkein kohta tulee sijaitsemaan n. 8 metriä nykyistä maastoa korkeammalla ja yhdistetylle jalkakäytävä- ja pyörätielle muodostuu 5 % pituuskaltevuus kehätien suunnasta tultaessa. Tämä aiheuttaa mahdollisesti turvallisuusriskejä varsinkin pyöräliikenteelle. Kaavaehdotuksessa on jalankulku- ja pyöräliikenteen sisääntulot korttelialueelle hajautettu kahteen eri paikkaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Toinen sisääntulo kohdistuisi Lidlin tontin kohdalle, mikäli korkeusasemat katupiirustusten laatimisen yhteydessä todetaan sen mahdollistavan. Toinen sisääntulo on idempänä pikaruokaravintolan ja uuden liikerakennuksen välisellä alueella, uuden liikerakennuksen länsipuolella. Tähän sijoittuu korttelin sisäinen jalankulkualue, josta reitti jatkuu edelleen Rautakadun yli Karvetin keskusta.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>2 Kaavamerkinnot- ja määräykset</p> <p>KM-korttelialueelle määritetty pysäköintiminimi on autopaikkojen osalta liian suuri. Esim. Raision Kuninkojan asemakaavassa 5-20 minimi on 1 ap / 35m². Pääkaupungiseudulla Vantaan ja Espoon minimi on 1 ap / 50m². Koska kyseessä on lähellä kaupungialuetta sijaitseva alue, jolle ei haluta automarketin luonnetta, tulisi määräys 1 ap / 30m² muuttaa autopaikkojenmaksimiksi. Kaavassa pitäisi siinä antaa alueen toteuttajalle mahdollisuus määrittää pysäköintipaikkojen määrä todellisen tarpeen mukaan.</p>	<p>Tavoitetilanteessa suuntaisliittymän kanssa risteävälle Ruonan yhdystien suuntaiselle yhdistetylle jalka- ja pyörätielle on suunnitelmassa merkitty korotettu pyöräilijän tienylityspaikka ajonopeuksien hillitsemiseksi.</p> <p>Ennen kehätien toteuttamista jalankulku- ja pyöräliikenne liiketontille kulkee kiertoliittymästä Rautakadun kautta, johon rakennetaan jalankulku- ja pyörätie Rautakadun molemmin puolin. Rautakadun ylittävää suojatietä ei rakenneta korotettuna, sillä alueella on edelleen raskasta liikennettä.</p> <p>Tonttiliittymiin Rautakadulla on esitetty ylijatketut jalkakäytävät ja pyörätiet ajonopeuksien hillitsemiseksi sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden parantamiseksi. Rautakadulle on esitetty uutta suojatiesaarekettä Myllypellonpolun kohdalle. Suojatiesaareke parantaa liikenneturvallisuutta hidastamalla ajonopeuksia saarekkeen kohdalla sekä lyhentämällä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ylitysmatkaa.</p> <p>2 Kaavamerkinnot ja määräykset</p> <p>Asemakaavoituksessa autopaikkojen määrä esitetään yleensä autopaikkannormilla, jolla ilmoitetaan, kuinka montaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.</p> <p>Kaavassa voidaan myös määrätä autopaikkojen enimmäismäärä esimerkiksi kaupunkikeskustoissa. Tarvittaessa voidaan myös osa autopaikoista sijoittaa tontin ulkopuolelle esim. pysäköintikortteliin tai kaavamerkinnotilla toiselle tontille.</p> <p>Rautakadun kaavaehdotuksessa Lidlin tontilla ja Aurinkotien Auton tontilla on edellytetty myymälätiloissa 1 ap / 30 k-m² ja toimistotiloissa 1 ap / 50 k-m².</p> <p>Kaavaehdotuksessa uudella liiketontilla pysäköintinormi on päivittäistavarakaupan osalle 1 ap/30 k-m² ja muulle kaupan osalle 1 ap / 50 k-m².</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3 Rakennusoikeuden määrä</p> <p>Selostuksessa ei ole perusteltu miksi rakennusoikeutta on määritetty 10 000 k-m2. Voimassa olevien kaavojen 6000 k-m2 on maksimi.</p>	<p>Viihtyisän kaupunkiympäristön aikaan saamiseksi laaja pysäköintialue edellyttää alueen jäsentämistä. Kaavaehdotuksessa tähän on pyritty jalankulkukatoksia ja puuistutuksia, korttelin poikki kulkevan viherpiha-alueen sekä Lidl:n tontin korkeuseron ja siihen sijoittuvan puu- ja pensasistutusten avulla.</p> <p>3 Rakennusoikeuden määrä</p> <p>Manner-Naantalin osayleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta on osoitettu Ruonan yhdystien varteen (KM)- ja (KM-1)-merkinnöillä sekä kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen selvitysalueella (KM/ TP) ja (KM-tv/ TP) E18 ja radan väliselle alueelle.</p> <p>Keskustan ulkopuolisilla kaupan alueilla vähittäiskaupan enimmäismitoitus on maakuntakaavan mukaisesti 6 000 k-m2.</p> <p>KM – merkintä sallii myös vähittäistavarakaupan suuryksikön, jolle on yleiskaavassa haluttu osoittaa vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä ei vielä pystytty lopullisesti tekemään liikenteellisten vaikutusten arviointia alueella.</p> <p>Manner-Naantalin osayleiskaavassa Rautakadun eteläpuolisen korttelin länsiosassa on osoitettu kaupallisten palvelujen alue (KM), jossa kaupan ala on enintään 6000 k-m2. (KM)- alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisen vähittäistavarakaupan suuryksikön. Määräys sallii päivittäistavaran / elintarvikkeiden myynnin ja erikoiskaupan myymälöiden rakentamisen yhteensä enintään 6000 kerrosneliömetrin verran. Muu osa kaava-alueesta on osayleiskaavan mukaan teollisuusalue (TY). Osayleiskaavassa on osoitettu kaupan sijoittumisen lisäksi kaupallisten palveluiden selvitysalueita, jotka on tarkoitettu asemakaavoituksessa ratkaistavaksi. Kaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan selvitysalueen viereen.</p> <p>Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Kaavatyössä on käytössä Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys (Ramboll Oy 6.2.2023). Selvityksen avulla kaavatyössä on tutkittu yleiskaavan sisältövaatimuksia ja maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ylittämisen edellytykset ja suunnittelualueen toimintaympäristön muutoksen vaikutukset Naantalın kaupan palveluverkkoon.</p> <p>Maakuntakaavan mukaan seudullisesti merkittävän kaupan suuryksikön alaraja alueella on 6000 k-m². Maakuntakaavan määräyksen mukaan alaraja on voimassa, ellei selvityksin muuta osoiteta. Vaikutusten arvioinnin näkökulmasta Ruonan yhdystien ympäristöön sijoittuvalla hankkeella ei kaupallisessa selvityksessä nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ja hankkeen merkitys on selvästi paikallinen.</p> <p>Kaupallisessa selvityksessä vaikutuksia on tutkittu palveluverkon kokonaisuuteen sekä tarkasteltu erikseen vaikutuksia keskustan kaupalliseen mitoittamiseen ja kaupalliseen kokonaisuuteen sekä lisäksi on tarkasteltu Vanton alueen tulevaa toimintaympäristöä. Vanton alueen on todettu palvelevan parhaiten työpaikka- ja toimitila-alueena.</p> <p>Kaupallisessa selvityksessä erityistä huomiota kiinnitetään Kehätien ja Ruonan yhdystien eritasoliittymän toteutumisesta aiheutuvan toimintaympäristön muuttumiseen. Ruonan yhdystien ympäristöön muodostuvan kaupallisen profiilin on selvityksessä edellytetty olevan selkeästi asukkaiden arkeen liittyvää. Alueelle ei saa syntyä merkittävässä määrin keskustan kanssa kilpailevaa toimintaa, esim. keskustahakuisen erikoiskaupan tai kaupallisten palveluiden osalta. Ruonan yhdystien vartta kehitetään arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa. Päivittäistavarakaupan osalta selvityksen mukaan suositeltava mitoitus yksittäisten myymälöiden osalta on supermarket-kokoluokassa (kerrosala maksimissaan noin 3500 k-m²).</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Alueen kehittämisessä on huomioitava vaiheistus suhteessa liikennejärjestelyihin sekä riittävät tilavaraukset logistiikalle ja liikenneyhteyksille. Nykytilanteessa naantalilaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupungissa tarvitaan lisää kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavarakaupassakin.</p>
<p>2.2 Mielipide 2</p> <p>Kommentit Rautakadun asemakaavamuutoksesta</p> <p>Meillä on kaksi yritystä osoitteessa Rautakatu 1 b, Naantali, jota uusi asemakaavamuutoksen luonnos koskee. Aurinkotien Auto Oy, joka on naantalilaisten eniten käyttämä autohuolto, sekä Kiinteistö Oy Naantalin Rautakatu 1. Haluamme teidän huomioivan seuraavat asiat kaavamuutoksessa. Lisäksi samoissa tiloissa on vuokrattu toimisto ulkopuolisen yrityksen käyttöön.</p> <p>Lähtökohtaisesti Aurinkotien Auto ei ole suunnitellut muuttavansa pois nykyisistä toimitiloista ja siksi yrityksen toiminnan edellytykset tulee olla turvattu myös kaavamuutoksen jälkeen. Emme kuitenkaan ole muutoksen esteenä ja olemme mukana etsimässä vaihtoehtoisia ratkaisuja.</p> <p>Maavuokrasopimuksen kesto Tämänhetkinen vuokrasopimus kaupungin kanssa tontista on voimassa 31.3.2039 asti. Tuleeko kaavamuutos vaikuttamaan vuokrasopimuksen pituuteen? Vuokrasopimuksen lyhentäminen vaikeuttaisi tulevaa toimintaa, eikä sitä voisi muuttaa merkittävästi.</p> <p>Oikeus harjoittaa autohuoltoliiketoimintaa Aurinkotien Auto Oy tarjoaa autohuoltopalveluja naantalilaisille. Oikeus harjoittaa</p>	<p>Vastine 2</p> <p>Vuokrasopimuksen jatko</p> <p>Tämänhetkinen vuokrasopimus kaupungin kanssa tontista on voimassa 31.3.2039 asti.</p> <p>Kaavamääräyksen muuttuminen Nordiconin hakeman kaavamuutoksen yhteydessä ei vaikuta vuokrasopimuksen ehtoihin. Vuosivuokra säilyy vanhan sopimuksen mukaisena.</p> <p>Kaavamuutoksen luonnoksessa sekä ehdotuksessa on osoitettu Aurinkotien Auton tontille kaavamerkinnöltään uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), jolle saa sijoittaa liike- ja palveluliiketoimintaa. Voimassa olevassa kaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV-2).</p> <p>K-tontilla rakennusoikeus on edelleen e=0.7 ja tontin pinta-ala 3573 m². Rakennusoikeus on 2500 k-m², josta käytetty rakennusoikeus on 694 k-m². Tontin rakennusoikeudesta saa käyttää myymälätilojen rakentamiseen 35 %. Kerrosluku on II. Autopaikkoja edellytetään 1ap/30 k-m² myymälätiloissa ja 1ap/50 k-m² toimistotiloissa.</p> <p>Tontin eteläisin osa on mahdollista liittää korttelin yhteiseen viherpiha-alueeseen siten, että jalankulkualue Lidl:n sisäänkäynniltä jatkuu uuden liikerakennuksen länsipuolen sisäänkäynteihin.</p>

RAUTAKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

6.2.2024

MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen nähtävilläolo 1.–15.12.2023

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin

huoltoliiketoimintaa kaavamuutoksen jälkeen on säilyttävä. Pöytäkirjassa oli mainittu ”Lisäksi on osoitettu uusi liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liike- ja palveluliiketoimintaa (K) Aurinkotien Auto Oy.” Me olemme autohuolto ja tarjoamme yksityisille ihmisille arkea helpottavia palveluja. Päivittäistavarakauppa, kahvilatoiminta ja autohuolto tukevat toinen toisiaan samalla alueella.

Rakennuksia ei voida poistaa

Kaavaluonnoksessa on piirretty ohjeellinen pysäköintipaikka nykyisen toimistorakennuksen päälle. Toimistorakennusta ei voida kuitenkaan poistaa.

Parkkipaikkojen määrä tontilla

Nykyinenkin parkkitila tuottaa jo nyt hieman haasteita kasvavan kysynnän vuoksi. Näin ollen emme voi luopua piha-alueesta parkkipaikkojen osalta.

Pihojen yhdistäminen

Emme näe, että nykyisen luonnoksen mukainen pihojen yhdistäminen haittaisi merkittävästi toimintaamme. Toimijoiden pihojen yhdistäminen palvelisi kaikkia. Tulee kuitenkin huomioida, että luonnoksen viherpiha-alueen kohdalla meillä on jäteastiat ja siihen on ajettu talvella lumet. Lumien auraukselle tulisi olla jokin korvaava paikka.

Kaavaehdotuksessa Aurinkotien Auton toiminta jatkuu tontilla 14-1-6 edelleen.