

AHOLANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan selostus koskee 5.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa



Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Aholankadun asemakaavamuutos (Ak-379).

Asemakaavamuutos koskee kaupunginosan 8 (Luolala) korttelissa 10 sijaitsevaa tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA), huoltoaseman korttelialuetta (LH) sekä korttelialueen itäpuolella kulkevaa katualuetta (Aholankatu).

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa huoltoaseman korttelialue ja tavaraliikenneterminaalin korttelialueeseen rajoittuva osa Aholankatua osaksi tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA).

1.2 Tunnistetiedot

Ak-379 AHOLANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutos koskee Naantalin kaupungin (529):

8. kaupunginosan korttelin 10 huoltoaseman korttelialuetta (LH) ja tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA), sekä katu (Aholankatu).

Asemakaavamuutoksella muodostuu Naantalin kaupungin (529):

8. kaupunginosan tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA).

Tonttijaon muutos hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

1.3 Kaava-alueen raja ja sijainti



Kuva: Suunnittelun alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.2 Tunnistetiedot	2
1.3 Kaava-alueen rajausta ja sijainti.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Tiivistelmä kaavan käsittelyvaiheista	4
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	7
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
3.2 Suunnittelun käynnistäminen	10
3.3 Suunnittelua koskevat päätökset.....	10
3.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
3.5 Asemakaavan tavoitteet	11
3.6 Asemakaavaluonnos.....	12
4 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.2 Yleiskaavan mukaisuus	16
5.3 Aluevaraukset ja kaavamerkinnät.....	16
5.5 Yleiset määräykset	16
5.6 Ympäristön häiriötekijät	16

5.7 Nimistö	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
6.3 Toteutuksen seuranta	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1 Asemakaavan seurantalomake	pvm
2 Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2023	
3 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2012	
4 Ote asemakaavayhdistelmästä	14.04.2025
5 Kartta kaupungin maanomistuksesta	14.04.2025
6 Pöytäkirjaote	

1.6 Tiivistelmä kaavan käsittelyvaiheista

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	06.03.2023	§ 65
OAS tiedoksi:	Tekninen lautakunta	27.11.2024	§ 153
Kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta	xx.xx.2025	§
Kaavaluonnos:	Valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30 §	xx.xx. – xx.xx.2025	
Kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	pvm	§
Kaavaehdotus:	julkisesti nähtävillä AKL 65 §, MRA 27 §	pvm – pvm	
Kaavan hyväksyminen:	Tekninen lautakunta	pvm	§
Kaavan hyväksyminen:	Elinvoimajaosto	pvm	§
Kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus	pvm	§
Kaavan voimaantulo	kuulutus		

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue

Kaavoitettava alue sijaitsee Luolalan teollisuusalueella, noin kaksi kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan. Noin 7 ha:n suuruinen suunnitteluala käsittää 8. kaupunginosan korttelin 10 eteläosan, sekä siihen rajautuvan alueen Aholankadusta.

Kaavamuutosalue rajautuu etelän suunnassa Prosessikatuun ja länsipuolella Lisenssikatuun. Suunnittelualan pohjoispuolella on korttelin 10 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2). Itäpuolella on suojaviheraluetta (EV), jonka läpi kulkee voimalinjoja.

2.1.2 Luonnonympäristö

Armonlaaksontien eteläpuolella sijaitseva, pääosin jo rakentunut Luolalan teollisuusalue on sijoitettu alun perin metsäiseen kalliomaastoon voimakkaasti muokkaamalla ja rakennuspaikat on tasattu maastoon louhimalla. Maanpinnan korkeus suunnittelualaueella on keskimäärin noin +12,0 metriä (N2000). Suunnitteluala käsittää käytöstä poistuneen huoltoaseman, logistiikkakeskuksen ja katuja. Kohteessa ei ole luonnonympäristöä.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualaueella tai sen läheisyydessä ei ole tärkeäksi luokiteltuja pohjavesialueita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue, jota kaavamuutos koskee, kuuluu TUKESin määrittelemään konsultointiväyhykkeeseen (asetus 685/2015).

Idän suunnassa kaavamuutosalueeseen rajautuvalla EV-alueella kulkee useamman eri toimijan 110 kV:n voimalinjoja. Osa EV-alueesta on vuokrattu suunnittelualaueella toimivan yrityksen käyttöön mm. raskaan kaluston pysäköintialueeksi. Muilta osin kaavamuutosalueen ympäristössä on *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita* (T-2), joilla on käyttötarkoituksmerkinnän mukaista rakennuskantaa.

Asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei ole asumiseen tarkoitettuja rakennuksia eikä asukkaita.

Palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Luolalan teollisuusalueella on useita palveluja tarjoavia yrityksiä kuten lounasravintoloita, autokatsastusta, rautakauppa jne. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Ruonan yhdystien varrella runsaan kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Julkiset peruspalvelut löytyvät Naantalien keskustasta.

Lähin linja-autoreitti Turun / Naantalin keskustan suuntaan on runsaan 1,5 km:n päässä Aurinkotiellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee Luolalan kaupunginosassa, joka on yksi Naantalin merkittävimmistä elinkeinotoiminnan ja työpaikkojen keskittymistä. Alueella toimivissa yrityksissä työskentelee yhteensä noin 100 henkilöä.

Kaavamuutosalueella sijaitsevassa, Kokkolassa päätoimipaikkaa pitävässä logistiikka-alan yrityksessä työskentelee yhteensä noin 80 henkilöä. Tiedossa ei ole, montako em. työpaikoista sijaitsee Naantalin toimipisteessä.

Virkistys

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu virkistyskäyttöä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai muinaismuistoja.

Liikenteelliset ratkaisut

Aholankadun eteläosa sisältyy kaavamuutosalueeseen. Katu on ollut suljettuna läpi-ajoliikenteeltä vuosina 2024 - 2025 mm. turvallisen liikkumisen varmistamiseksi alueella.

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin satamasta Luolalan alueen läpi Turun Kehätielle kulkevan E18-tieyhteyden välittömässä läheisyydessä. Vireillä on myös hanke em. yhteyden muuttamiseksi E18 maantiekseksi ja laajempaan tavoitteena on saattaa Naantalista Turun kautta Helsinkiin kulkeva E18 tieyhteys eurooppalaisen päätieverkon vaatimuksia vastaavalle tasolle.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on Naantalin vesihuoltolaitoksen verkostoa. Turku Energia ylläpitää Luolalan alueella kaukolämpöverkkoa.

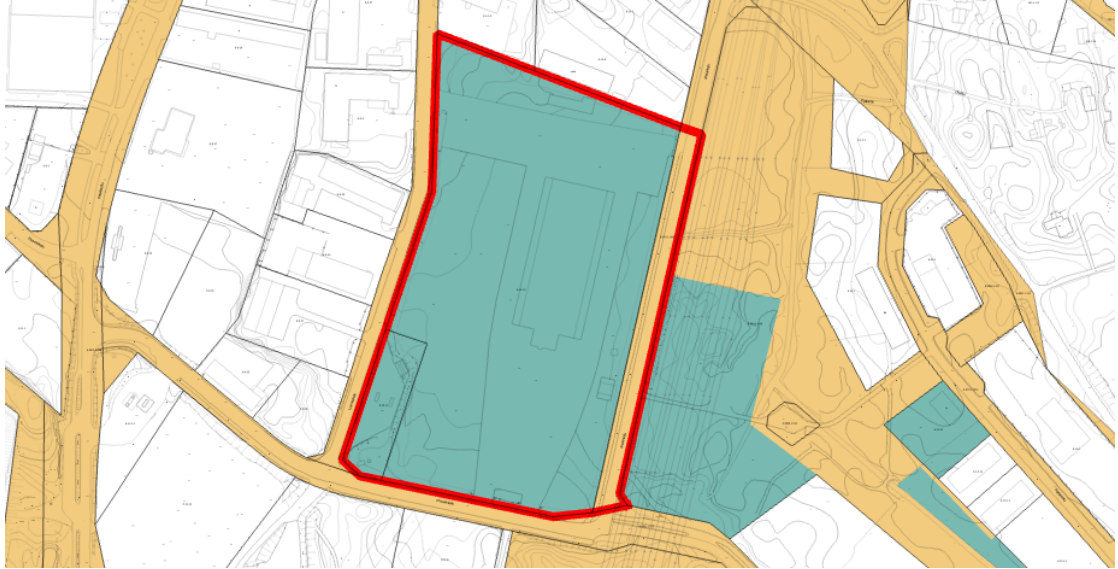
Kaavamuutosalue rajautuu suojaviheralueeseen, jolla sijaitsee useita eri toimijoiden 110 kV:n voimalinjoja. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia sähköjakeluun.



Kartta: FinGrid. Karttaan on lisätty sinisellä suunnittelualueen rajaus.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Naantalın kaupungin omistuksessa ja Aholankadun osuutta lukuun ottamatta vuokrattuna yksityiselle toimijalle.



Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa, vihreillä alueilla kaupunki on vuokranantajana ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa.

[Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet \(ymparisto.fi\)](https://ymparisto.fi)

Maakuntakaava

- Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* (2018) kaavoitettavalle alueelle on osoitettu merkintä

T

TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE

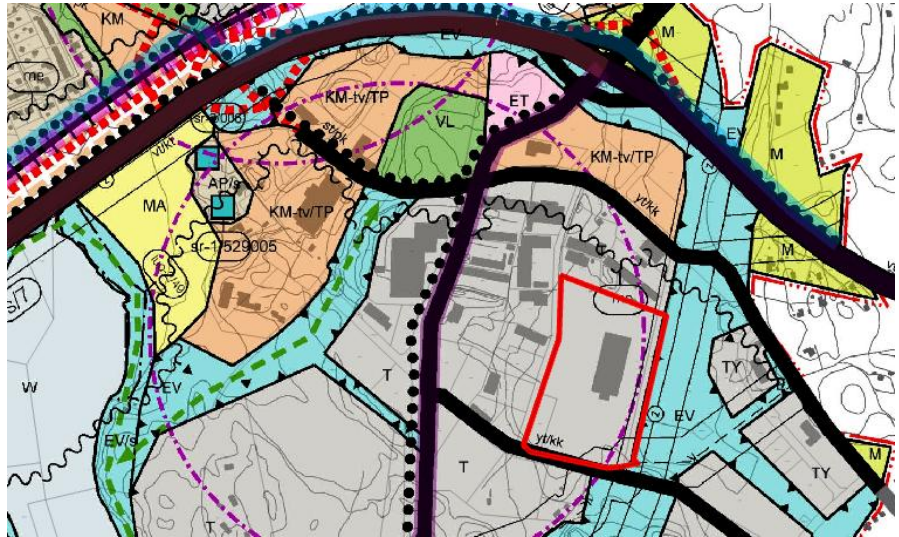
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä, merkinnät ja suunnittelualueen raja. (LIITE 2)

Manner-Naantalin osayleiskaava

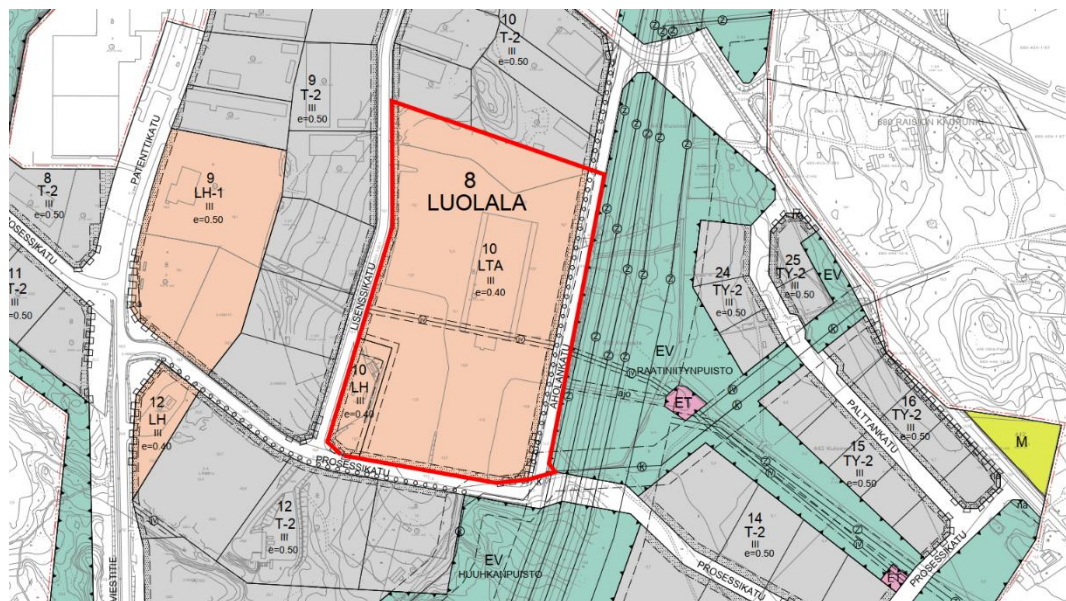
Asemakaavamuutoksen laatimista ohjaa vuonna 2017 Naantalin kaupunginvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava. (LIITE 3) Siinä suunnittelualue on osoitettu *Teollisuus- ja varastoalueeksi* (T), lisäksi alue kuuluu asetuksen 685/2015 mukaiselle *konsultointiväyhykkeelle*. Eteläpuoleltaan korttelialue rajautuu *kokoojakatuun* (Prosessikatu). Korttelialueen kaakkoisnurkassa on *johtoväraus ja rakennusrajoitusalue* (50 m).

Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.



Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Ak-291, lv 13.7.2007. Siinä suunnittelualueeseen kuuluvat osat on osoitettu tavaraliikenneterminaalialueeksi (LTA), huoltoaseman korttelialueeksi (LH) sekä katualueeksi. Alueen läpi on osoitettu varaus maanalaisille johdoille. (LIITE 4)



Ote voimassa olevasta asemakaavasta Ak-291 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue on osoitettu kartassa punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

5.5.2025 päivätty pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset.

Rasitteet

Kaavamuutosalueelle on merkitty rasitealue, jonka sijainti käy ilmi Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä rekisteristä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.6.2012.

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta koskevana taustaselvityksinä on käytetty:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Manner-Naantalin yleiskaavan aineistot
- Viestitien toimivuustarkastelut, Ramboll 2025

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitettava alue käsittää 8. kaupunginosan korttelin 10 tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA) ja huoltoaseman korttelialuetta (LH) sekä osan niiden itäpuolella kulkevaa Aholankatua.

Huoltoasematoiminta korttelissa 10 on lakannut ja sen tilalla sijaitsee vuonna 2024 valmistunut julkinen latausasema. Alueella toimii logistiikka-alan yritys, jolla on toimintaa Aholankadun molemmin puolin (mm. raskaan liikenteen sähkölatauspiste), mikä aiheuttaa paljon kadun yli tapahtuvaa liikennöintiä. Aholankatu on ollut suljettuna läpiajoliikenteeltä vuoden 2024 ja sulku jatkuu myös vuoden 2025 ajan.

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa huoltoaseman korttelialueeksi osoitettu alue sekä LTA-alueeseen rajoittuva osa Aholankatua yhdeksi tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA). Muutos mahdollistaa sähkönsiirron latausasemalle Energiaviraston määräysten puitteissa sekä parantaa alueella toimivan logistiikkayrityksen edellytyksiä toiminnan kehittämiseen ja mm. liikenneturvallisuuden parantamiseen. Kaavamuutoksella edistetään julkisia sähkölatauspisteitä koskevien vaatimusten toteuttamista TEN-T-ydinverkon varrella.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (KH hyv.6.3.2023) vireille kuulutettu asemakaavamuutos laaditaan yksityisen toimijan aloitteesta.

3.3 Suunnittelua koskevat päätökset

Kaupunginhallitus, päätös vireilletulosta 6.3.2023 § 65

Tekninen lautakunta, OAS tiedoksi 27.11.2024 § 153

Tekninen lautakunta pvm

Tekninen lautakunta pvm

Elinvoimajaosto pvm

Kaupunginhallitus pvm

Kaupunginhallitus pvm

Kaupunginvaltuusto pvm

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

3.4.1 Osalliset

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

Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Fingrid Oy, Turku Energia kaukolämpö sekä Suomen Erillisverkot Oy.

3.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosalueen maanomistajien/-vuokralaisten kanssa neuvotellaan kaavatyön aikana, muita osallisia kuullaan asemakaavamuutoksen nähtävilläolojen yhteydessä.

3.4.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille tiedotetaan nähtävilläoloista, joiden yhteydessä on mahdollista jättää mielipiteensä / kommentoida / lausua kaavasta.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

3.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutos parantaa liikenneturvallisuutta sekä alueella toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä.

3.5.2. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutos koskee huoltoaseman (LH) korttelialuetta, jolla fossiilisen polttoaineen jakelu on lakannut. LH-korttelinosa muutetaan osaksi siihen rajautuvaa LTA-korttelialuetta. Muutos poistaa sähkön siirtämiseen liittyviä esteitä ja parantaa alueella sijaitsevan logistiikkayrityksen edellytyksiä toiminnan kehittämiseen. Katualueen osan muuttaminen niin ikään LTA-korttelialueeksi lisää liikenneturvallisuutta, kun kiinteistöjen välillä katualueen yli tapahtuvaan liikenteeseen ei sekoitu muuta liikennettä.

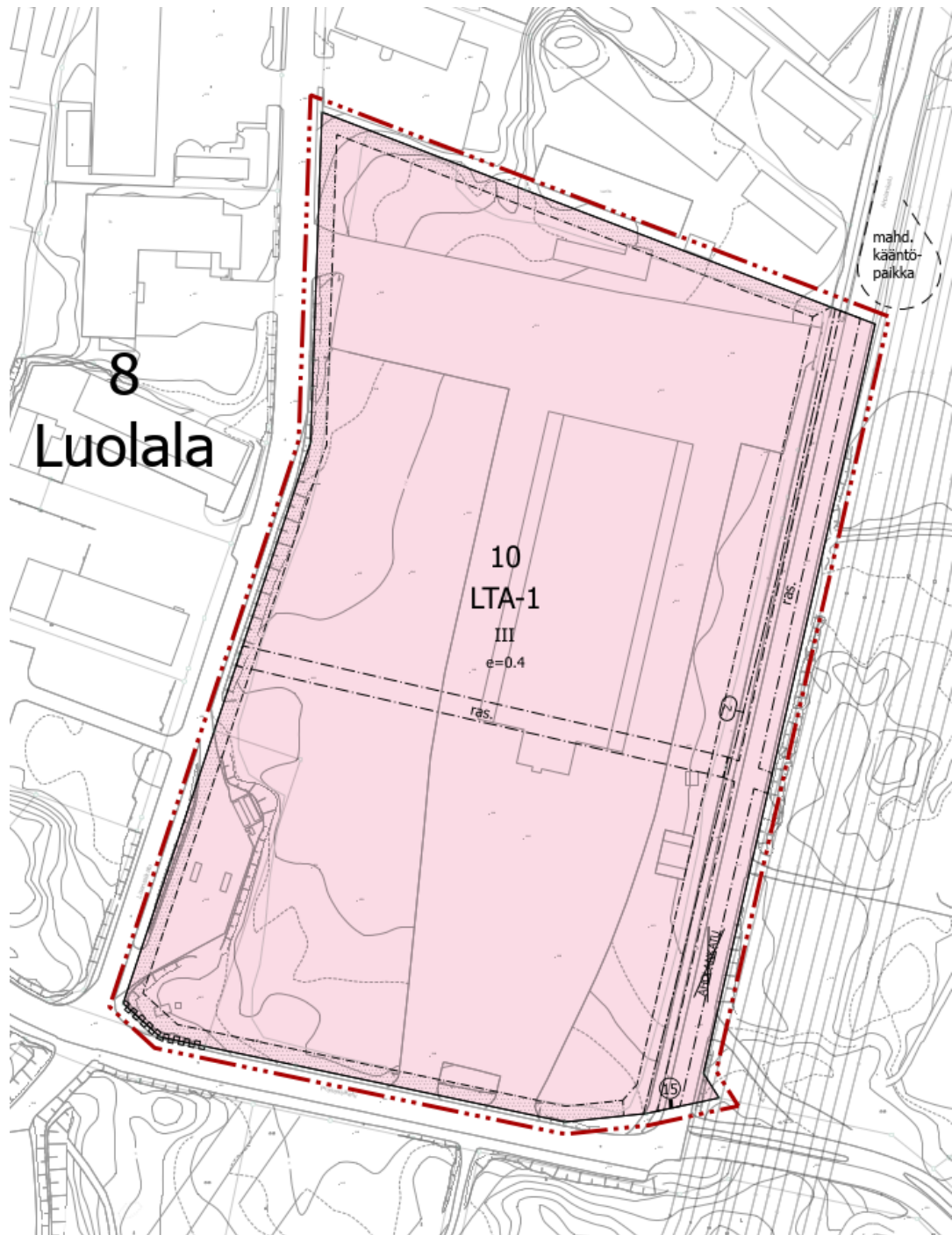
3.5.3. Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksella varaudutaan julkisia sähkölatauspisteitä koskeviin vaatimuksiin TEN-T-ydinverkon varrella.

3.6 Asemakaavaluonnos

Luonnos Aholankadun asemakaavamuutokseksi (Ak-379) on päivätty 5.5.2025. Suunnittelualan pinta-ala on noin 7,2 hehtaaria.

Asemakaavaluonnoksessa voimassa olevan asemakaavan mukaisten huoltoaseman korttelialueen sekä katualueen osan käyttötarkoitukset muutetaan tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA), ja liitetään osaksi jo olemassa olevaa LTA-korttelialuetta. Tonttijaon muutos hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.



Kuva: Ote 5.5.2025 päivätystä Aholankadun asemakaavan muutosluonnoksesta (ei mittakaavassa)

3.6.1 Asemakaavaluonnos: merkinnät ja määräykset

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu perusmerkintöjen lisäksi:

Tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA-1)

Korttelialueelle saa sijoittaa tavaraliikenteen terminaali- ja varastotiloja, niihin liittyviä huolto- ja toimistotiloja sekä yhden asunnon sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo on alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta välttämätöntä. Lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa raskasta liikennettä palvelevaa latausinfraa.

Rakennuksen, sen osan tai muun rakenteen etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään neljä metriä.

Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 12 metriä.

Asunnon ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava on oltava vähintään 35dB(A).

Ulkovarastointiin käytettävät tontin osat on näkösuojattava aidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 työpaikkaa.

Rakennuslautakunta voi perustellusta syystä sallia vähemmänkin määrän.

Muita kaavamääräyksiä

- Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- Istutettava alueen osa.
- Rasitealue / maanalaista johtoa varten varattu alueen osa
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
- Voimajohtoalueen raja (z)
Voimajohtojen omistajalta tulee pyytää risteämälausunto aina ennen laitteiden tai rakenteiden sijoittamista voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen.

Yleisiä määräyksiä

- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- Kiinteistölle tulee rakentaa hulevesien viivytyskapasiteettia 1m³/100m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Korttelialueelle on rakennusluvan yhteydessä esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.
- Korttelialueelle saa sijoittaa mainostornin, jonka korkeus saa olla enintään 16 metriä pihan korkeusasemasta.

Asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä voidaan täydentää kaavan ehdotusvaiheessa.

3.6.2 Mitoitus

- Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7,2 ha
- Tavaraliikenneterminaalien korttelialuetta (LTA) 7,2 ha
- kerrosluku III
- Korttelialueen tonttitehokkuus on $e=0,4 \rightarrow$ rak.oik. yht. 28 962 k-m²

4 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Alueen käyttö nykytilanteeseen verrattuna ei merkittävästi muutu. Kaavamuutoksella ei ole arvioitavia vaikutuksia elinkeinoelämään ja talouteen, luonnonympäristöön / virkistysalueisiin tai rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksella on välillisiä ilmastovaikutuksia: fossiilisten polttoaineiden tankkaus-
piste korvataan yleisesti saatavilla olevalla raskaan liikenteen käyttöön tarkoitettulla
sähkölatauspisteellä. Muutos edistää osaltaan siirtymää fossiilisista polttoaineista hii-
lineutraaleihin vaihtoehtoihin ja vähentää siten liikenteestä syntyviä päästöjä.

Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutoksen keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat liikenneverkkoon ja lii-
kenneturvallisuuteen. Aholankadun eteläosan liittäminen LST-korttelialueeseen muo-
dostaa nykyisestä läpi ajettavasta kadusta umpikadun. Muun muassa kadun osittaisen
sulkemisen aiheuttamien vaikutuksien selvittämiseksi Aholankadun eteläpää on ollut
suljettuna läpiajoliikenteeltä vuoden 2024 jatkuen myös vuoden 2025 ajan. Saadun
palautteen perusteella kadun katkaisemisen vaikutukset ovat olleet positiivisia: mopo-
jen yms. ”kiihdyttelyratana” aiemmin käytetty Aholankatu on rauhoittunut, samalla
aluetta vaivannut ilkivalta on vähentynyt. Myös liikenneturvallisuuden koetaan paran-
tuneen risteämisriskien poistumisen ja em. yleisen rauhoittumisen myötä. Raskaan lii-
kenteen sujuvuuteen kadun sulkemisella ei ole ollut merkittävää vaikutusta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin

Muutos edistää osaltaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU)
2023/1804 (*jakeluinfra-asetus*) ja sen kansallista soveltamista koskevan lain
(475/2024) toteutumista. Edellä mainituilla säädöksillä määritellään julkisia sähköla-
tauspisteitä koskevat vaatimukset TEN-T-ydinverkon varrella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Nykytilanteessa alueella toimivan logistiikkayrityksen toiminta sijoittuu Aholankadun molemmin puolin, mikä aiheuttaa toistuvaa liikennöintiä Aholankadun yli raskailla yhdistelmäajoneuvoilla. Asemakaavamuutoksella huoltoasemalle osoitettu korttelinosa ja osa Aholankadusta muutetaan osaksi LTA-korttelialuetta. Se mahdollistaa korttelialueelle sijoitettujen toimintojen selkeyttämisen ja sähkönsiirron raskaan liikenteen latauspisteille Energiaviraston määräysten puitteissa. Kaavamuutoksella vastataan julkisia sähkölatauspisteitä koskeviin vaatimuksiin TEN-T-ydinverkon varrella, lisäksi se parantaa liikenneturvallisuutta.

5.2 Yleiskaavan mukaisuus

Asemakaavamuutos on alueella voimassa olevan Manner-Naantalin osayleiskaavan mukainen.

5.3 Aluevaraukset ja kaavamerkinnot

Suunnittelualueelle osoitetut aluevaraukset ja kaavamerkinnot on käsitelty kohdassa 3.6.1 Asemakaavaluonnos: merkinnot ja määräykset.

5.5 Yleiset määräykset

Alueelle on osoitettu rakentamattomia tontin osia, hulevesien hallintaa sekä mainostornin sijoittamista koskevat yleismääräykset.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue kuuluu tuotantolaitoksen konsultointivöhykkeeseen (Tukes 2025).

LTA -käyttötarkoitusta ei lueta ns. vaikutukseltaan herkkiin ja riskille alttiisiin toimintoihin (päiväkodit, koulut, hoitolaitokset, sairaalat, asuinalueet, vilkkaat liikenneväylät sekä luonnon kannalta erityisen herkäät ja tärkeät alueet).

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta nimistöön

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava ohjaa korttelialueen toteuttamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajien / -vuokralaisten tarpeet maankäytön suhteen määrittävät alueen toteutumista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset seuraavat ja valvovat kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 5.5.2025

Eeva Rytkölä
kaavoitusinsinööri

Kaisa Äijö
kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Naantali	Täyttämispvm	12.5.2025
Kaavan nimi	Aholankadun asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	5.5.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	6.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak-379
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,2407	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,2407

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,2407	100,00	28962	0,40	0,0000	2270
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	7,2407	100,0	28962	0,40	0,0000	2270
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,2407	100,00	28962	0,40	0,0000	2270
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	7,2407	100,0	28962	0,40	0,0000	2270
Kadut	0,0000	0,0	0		-0,5674	0
LH	0,0000	0,0	0		-0,4051	-1620
LPA	7,2407	100,0	28962	0,40	0,9725	3890
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



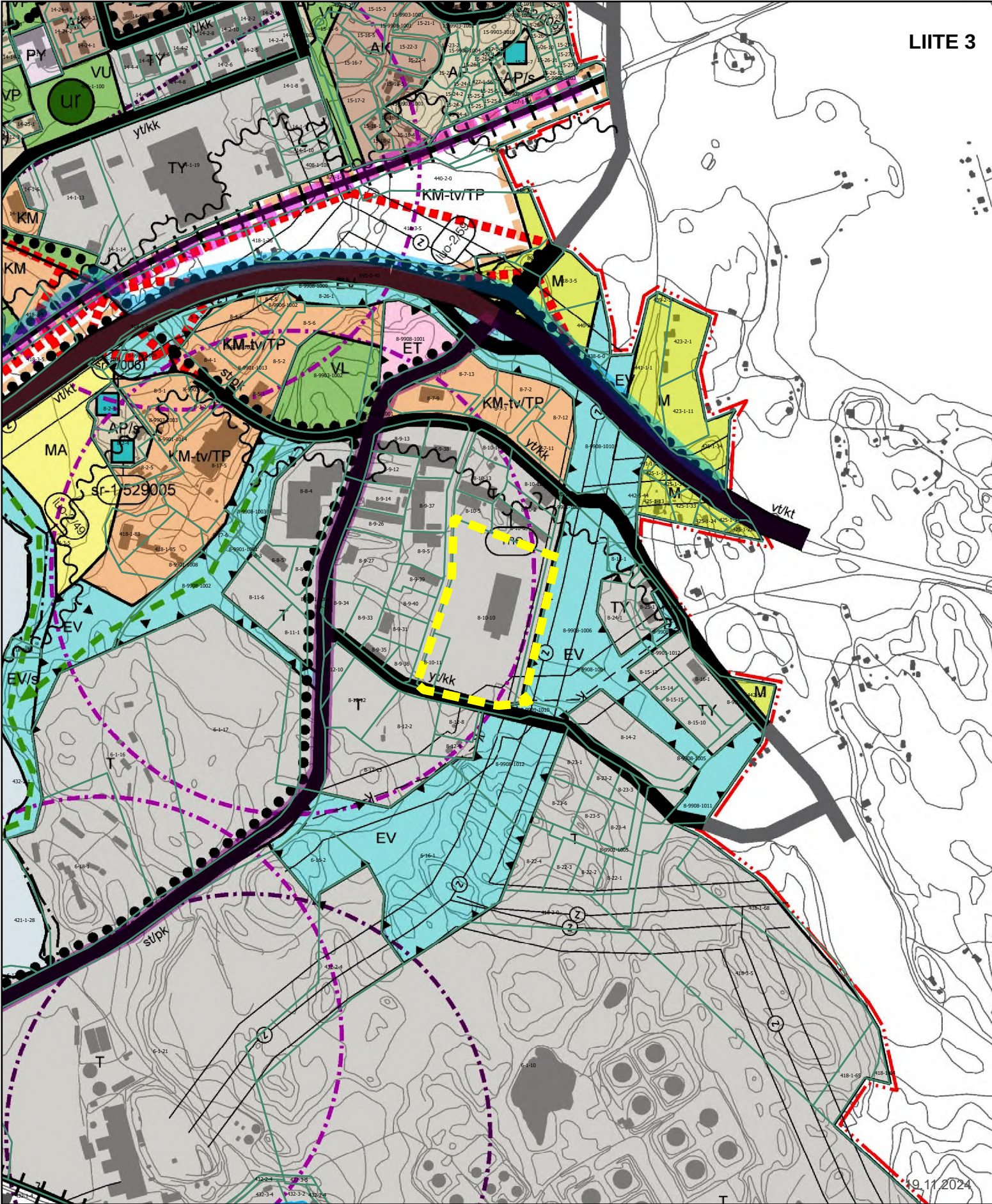
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä

14.4.2025

Mittakaava: 1:20 000

 Rajaus osoittaa suunnittelualueen (AK-379) sijainnin.

 **TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen

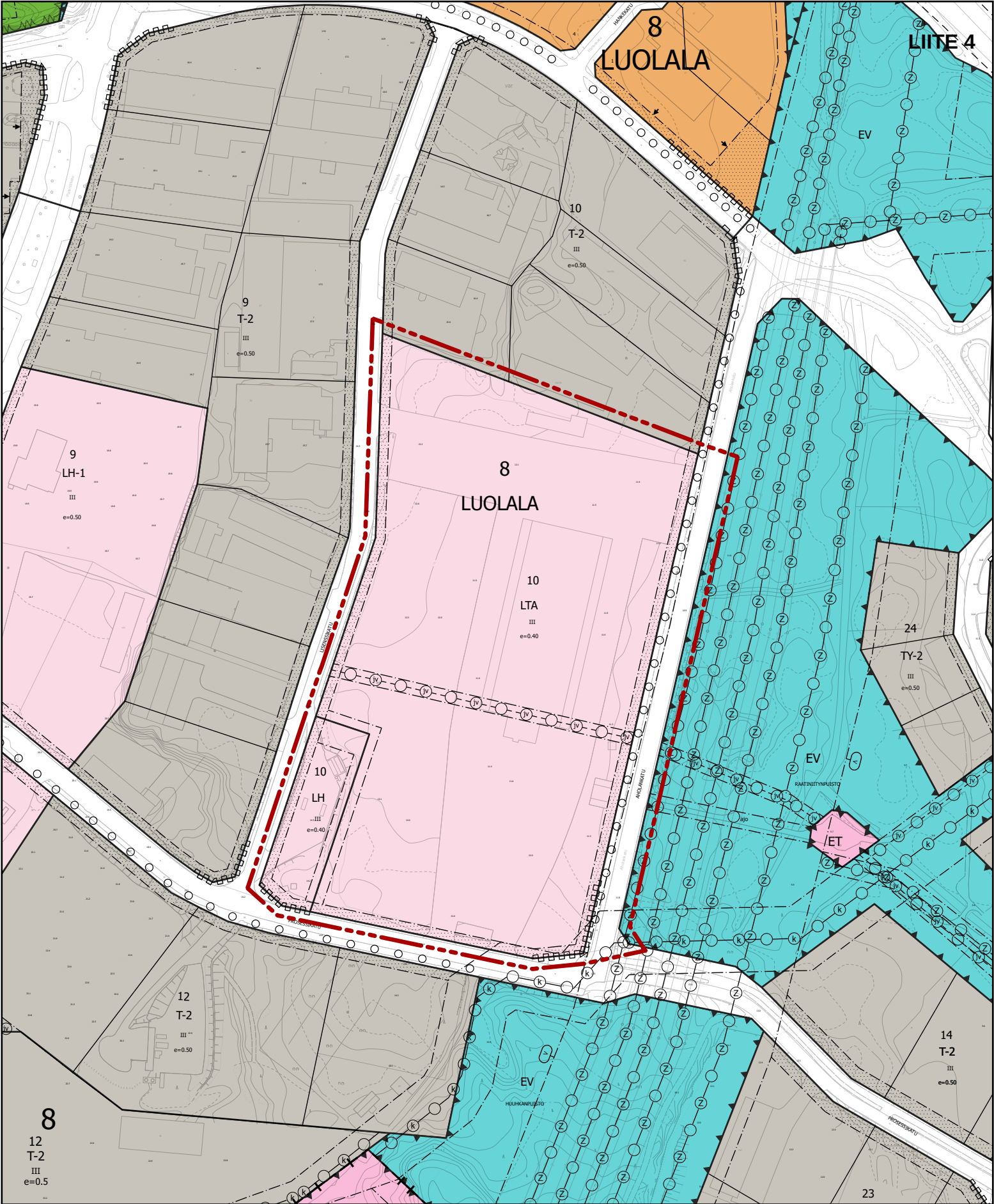


19.11.2024

OTE MANNER-NAANTALIN OSAYLEISKAAVASTA (KV hyv. 2017)

Mittakaava: 1:10 000

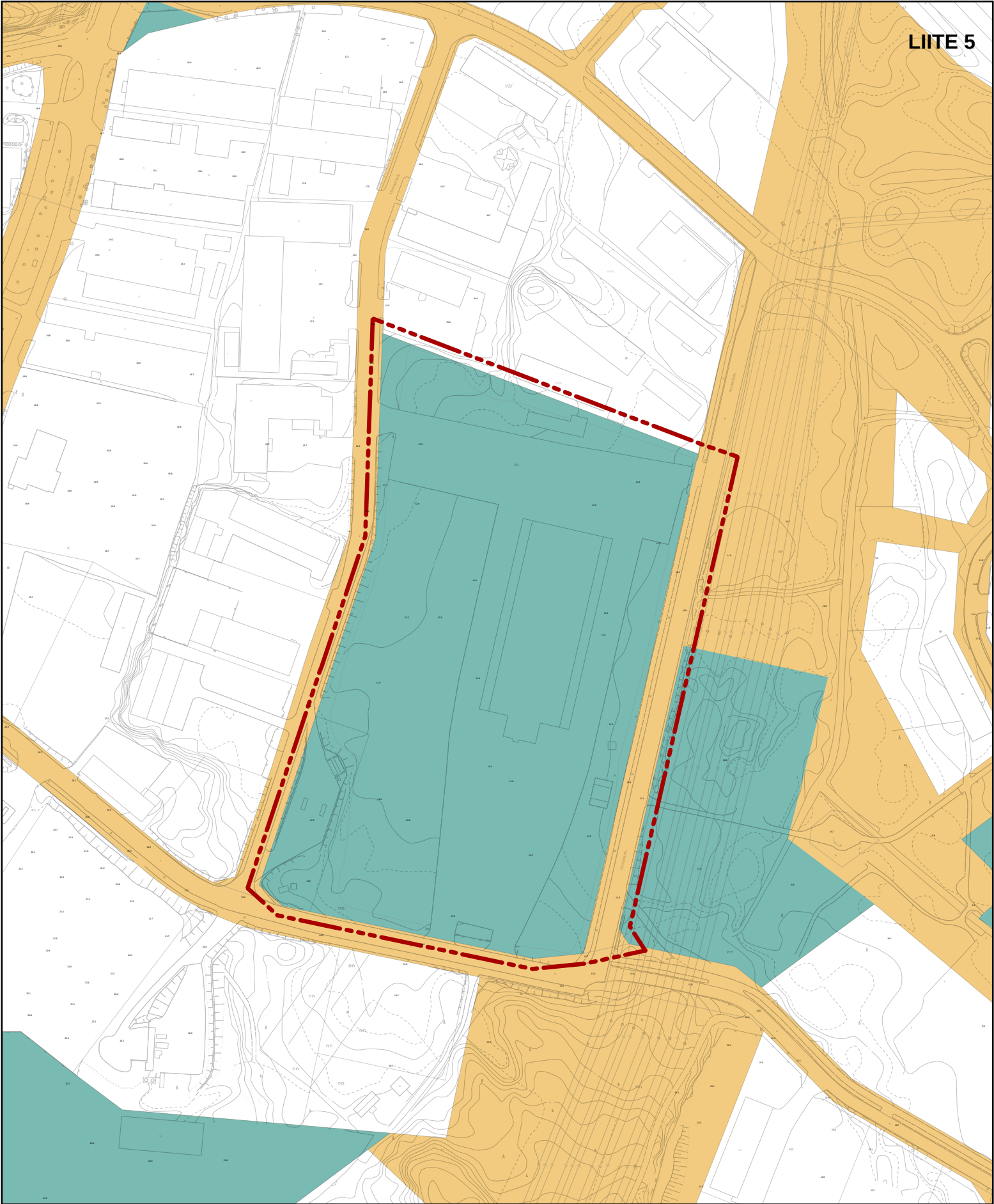
 Rajaous osoittaa suunnittelualan (AK-379) sijainnin.



VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA / OTE ASEMAKAAVAYHDISTelmäSTÄ

Mittakaava: 1:3 000

 Vahvistusraja, joka on merkitty 3 m suunnittelualan (AK-379) ulkopuolelle.



KARTTA KAUPUNGIN MAANOMISTUKSESTA

Mittakaava: 1:3 000



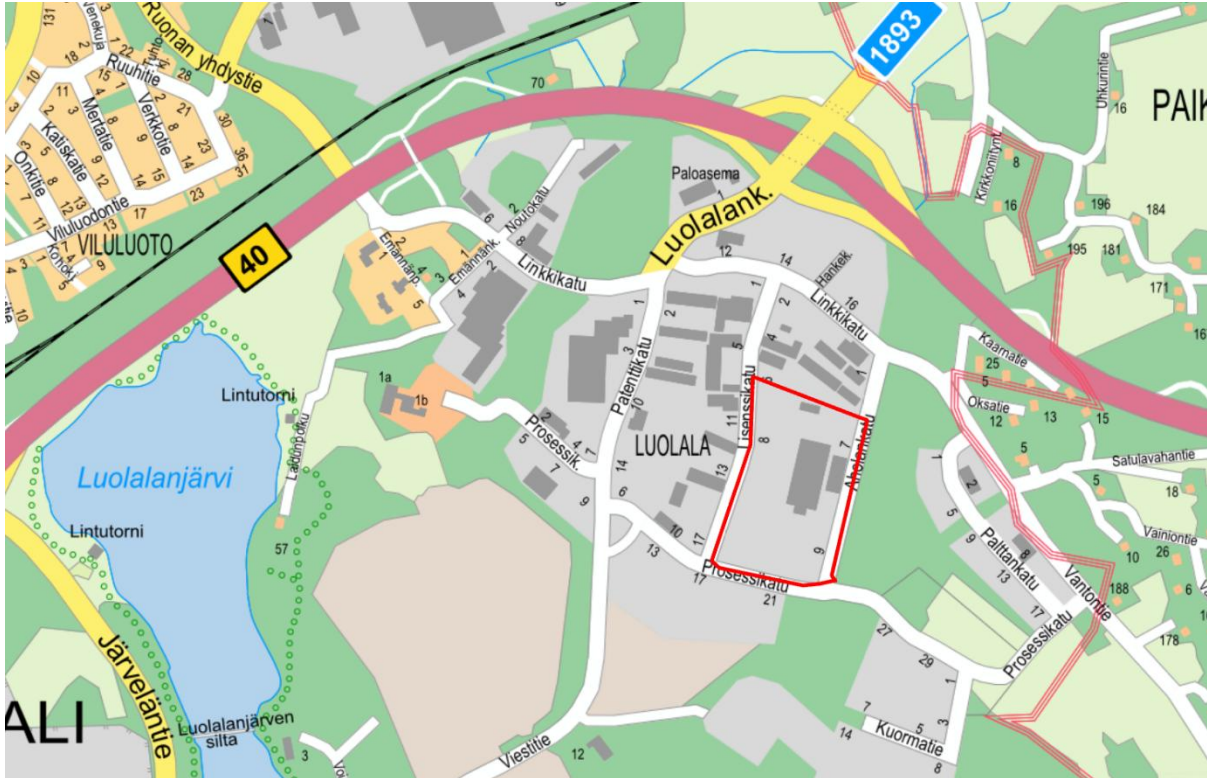
Vahvistusraja, joka on merkitty 3 m suunnittelualueen (AK-379) ulkopuolelle.



Naantalin kaupungin omistamat kiinteistöt.



Naantalin kaupungin omistamat vuokrakiinteistöt.

**AHOLANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS****Ak-379****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**

Kuva: Suunnittelalueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

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

Sisällysluettelo

Alueen rajaus, suunnittelun lähtötilanne ja tavoitteet.....	2
Alueen kaavallinen tilanne.....	2
Maanomistus	5
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	5
Osalliset.....	6
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	7
Yhteystiedot	8



Alueen rajausta, suunnittelun lähtötilanne ja tavoitteet

Luolalan kaupunginosa sijaitsee Armonlaaksontien [Turun Kehätien] eteläpuolella, runsaan kahden kilometrin päässä Naantalin keskustasta Turun suuntaan.

Luolalan kaupunginosaan kortteliin 10 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2), tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA) ja huoltoaseman korttelialuetta (LH), joista kaavamuutosalueeseen sisältyvät LTA- ja LH korttelialueet sekä niiden itäpuolella kulkeva katu (Aholankatu).

Huoltoasematoiminta korttelissa 10 on lakannut ja sen tilalla sijaitsee vuonna 2024 valmistunut julkinen latausasema. Alueella toimii logistiikka-alan yritys, jolla on toimintaa Aholankadun molemmin puolin (mm. raskaan liikenteen sähkölatauspiste), mikä aiheuttaa paljon kadun yli tapahtuvaa liikennöintiä. Aholankatu on ollut suljettuna läpiajoliikenteeltä vuoden 2024 ja sulku jatkuu myös vuoden 2025 ajan.

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa huoltoaseman korttelialueeksi osoitettu alue sekä LTA-alueeseen rajoittuva osa Aholankatua yhdeksi tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA). Muutos mahdollistaa sähkönsiirron latausasemalle Energiaviraston määräysten puitteissa sekä parantaa alueella toimivan logistiikkayrityksen edellytyksiä toiminnan kehittämiseen ja mm. liikenneturvallisuuden parantamiseen. Kaavamuutoksella edistetään julkisia sähkölatauspisteitä koskevien vaatimusten toteuttamista TEN-T-ydinverkon varrella.

Vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (KH hyv.6.3.2023) vireille kuulutettu asemakaavamuutos laaditaan yksityisen toimijan aloitteesta.

Suunnittelualan rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelu_jarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tavoitellaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan.

Maakuntakaava

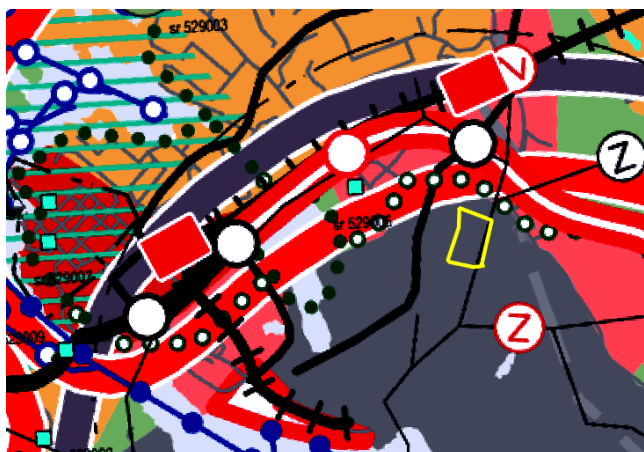
[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](https://varsinais-suomi.fi)

Maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* (2018) kaavoitettavalle alueelle on osoitettu merkintä

T

TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE

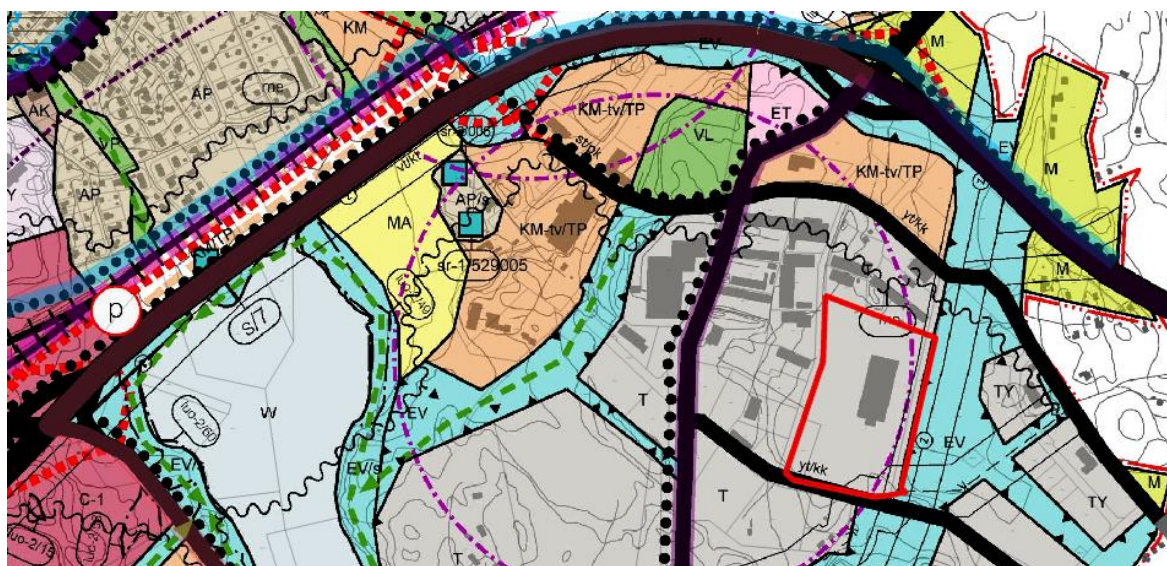
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavavaihtelusta 2022 (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella.

Manner-Naantalin osayleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Manner-Naantalin osayleiskaava (2017). Siinä suunnittelualue on osoitettu *Teollisuus- ja varastoalueeksi* (T), lisäksi alue kuuluu asetuksen 685/2015 mukaiselle konsultointivöhykkeelle. Korttelialueen kaakkoisnurkassa on *johtovaraus ja rakennusrajoitusalue* (50 m). Eteläpuoleltaan korttelialue rajautuu *kokoojakuun* (Prosessikatu).



Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.

**Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 4.6.2007 hyväksymä ja 13.7.2007 voimaan tullut Ak-291. Siinä suunnittelualueeseen kuuluvat osat on osoitettu tavaraliikennetermiinaalialueeksi (LTA), huoltoaseman korttelialueeksi (LH) sekä katualueeksi. Alueen läpi on osoitettu varaus maanalaisille johdoille.

LH

Huoltoaseman korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa miehittämättömän polttoaineenjakeluaseman.

Tavaraliikennetermiinalin korttelialue.

LTA

Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 12 metriä.

Rakennuksen, sen osan tai muun rakenteen etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään neljä metriä.

Korttelialueelle saa asuntoja rakentaa ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo on alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta välttämätöntä.

Asuntojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

Kullekin asunnolle on piha-alueella varattava suojattua ulkotilaa vähintään 25 m².

Korttelialueella on toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dB(A).

Ulkovarastointiin käytettävät tontinosat on näkösuojattava aidalla.

Tonttienvälisille rajoille on rajan molemmille puolille istutettava puita ja/tai pensaita vähintään 3 metrin levyiselle alueelle.

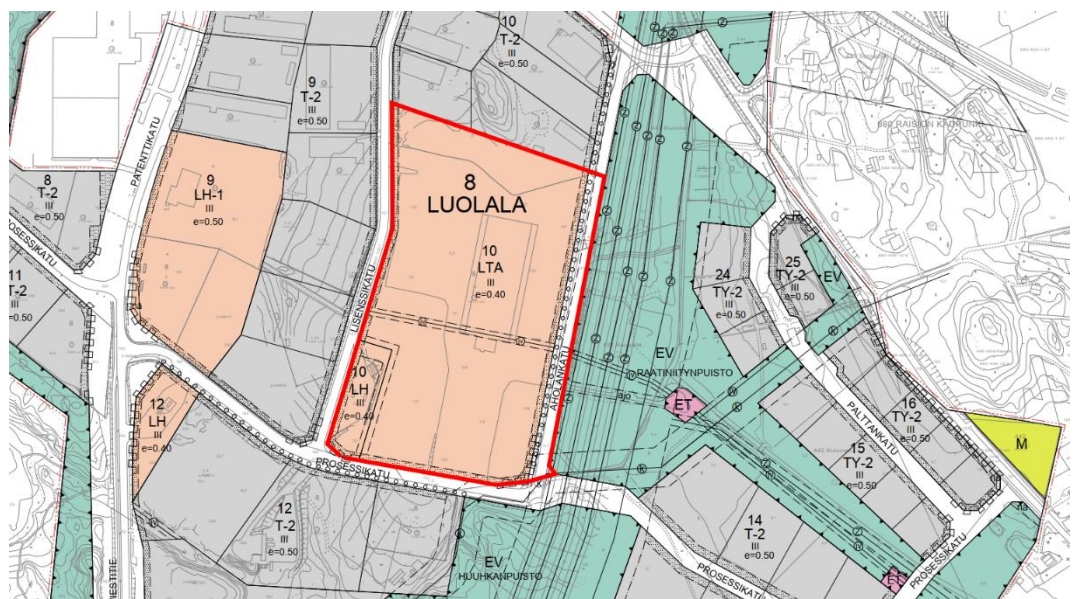
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 AP / 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 AP / 2 työpaikkaa.

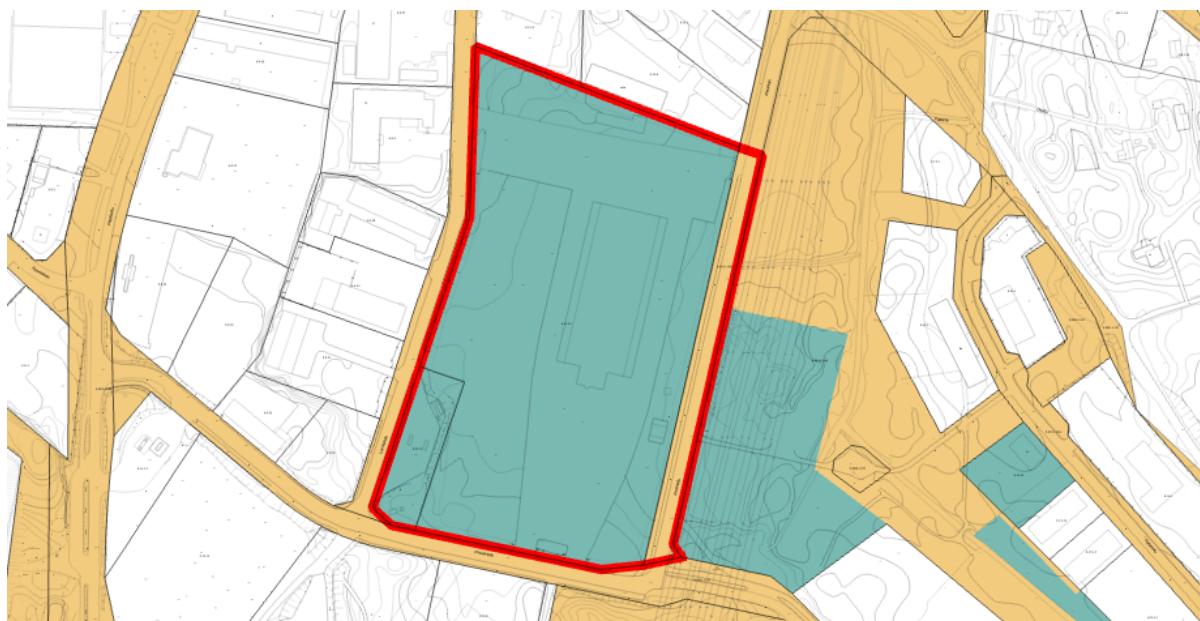
Rakennuslautakunta voi perustellusta syystä sallia vähäisemmän määrän.

Katualue

Ote asemakaavasta Ak-291 (ei mittakaavassa). Suunnittelualue on osoitettu kartassa punaisella rajauksella.



Maanomistus



Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa, vihreillä alueilla kaupunki on vuokranantajana ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Viestitien toimivuustarkastelut: asemakaavojen liikenteelliset vaikutukset liikennejärjestelyjen liikenteellinen toimivuus tulevaisuuden ennustetilanteessa (valmistuu 2025)

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

Kaavaa laadittaessa työtetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- ilmastovaikutukset



Osalliset

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

Osallisia ovat:

- Maanomistajat, -vuokralaiset ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yritykset ja yhdistykset
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Turku Energia kaukolämpö
- Fingrid Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat



Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (OAS, syksy 2024)

Asemakaavatyö käynnistetään yksityisten maanomistajien aloitteesta ja on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Maanomistajien / aloitteen tekijän kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (tavoitteena kevät 2025)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Kaavaluonnos ja asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi kaupungin Internet-sivuille sekä Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolle.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta ja lautakunnilta.

Nähtävilläoloaikana kaikilla osallisilla on mahdollisuus jättää asiasta suullinen tai kirjallinen mielipide. Se tulee toimittaa viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä klo 15.00 osoitteella Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(a)naantali.fi.

Ehdotusvaihe (tavoitteena syksy 2025)

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

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotusta. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungin Internet-sivuille sekä Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla 30 päivää. Sinä aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta. Muistutukset osoitetaan Naantalin kaupunginhallitukselle ja ne toimitetaan viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä klo 15.00 osoitteella Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali (käyntiosoite Käsityöläiskatu 2) tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(a)naantali.fi.



Hyväksymisvaihe (tavoitteena syksy 2025)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan AKL 200 §:n 2 momentin sekä MRA 93 §:n mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston tekemästä päätöksestä voi määräajassa valittaa hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

Yhteystiedot

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

Naantalin kaupunki

Tekniset palvelut | maankäyttöosasto | kaavoitus

Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali

p. (vaihde) +358 2 4345 111

Kaisa Äijö, kaupunginarkkitehti puh. +358 40 701 0610

Eeva Rytkölä, kaavoitusinsinööri puh. +358 44 417 1248

Vilma Ruokokoski, suunnitteluavustaja puh. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@naantali.fi

kaavoitus@naantali.fi

kirjaamo@naantali.fi