

Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-353)

Tekninen lautakunta 22.11.2023 § 137

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 13.11.2023

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

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

Liite 1, TEKLA 22.11.2023

Asemakaavan tavoitteet

Väylävirasto (ent. Ratahallintokeskus RKH) on aloittanut kehittämistoimenpiteet Turku-Raisio-Naantali (-Uusikaupunki) rataosuuden saattamiseksi henkilöjunaliikenteen vaatimuksia vastaavalle tasolle. Rataosuus mm. sähköistetään. Naantalin rautatieasemaa kehitetään henkilöliikenteen pääteasemaksi niin, että myös Naantalin sataman mahdolliset tavaraliikenteen vaatimat tavaravaunujen säilytystarpeet huomioidaan. Kaavasuunnitelman rinnalla tehdään ratasuunnitelma, jossa määritetään tarkasti raiteiden, asemalaiturin ja teknisten laitteiden sijainti ja muut yksityiskohdat. Ratasuunnitelman tekee yksityinen konsulttiyritys. Ratasuunnitelman hyväksyminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen kaava (Laki liikennejärjestelmistä ja maanteistä 17§).

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa henkilöliikenteen aloittaminen Naantalin asemalla, mahdollistaa tavaraliikenteen järjestelypihan tarvitsemat raiteet aseman alueella, mahdollistaa sujuva saattoliikenne ja liityntäpysäköinti asemalla, järjestää kevyenliikenteen yhteys Kalevanniemen koululle ja liikuntahallille sekä Karvetin suuntaan radan pohjoispuolella. Kaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia uusien kaupallisten palveluiden sijoittumiseksi aseman yhteyteen. Edellä mainitut tavoitteet edellyttävät uuden katuyhteyden rakentamista aseman alueelle Järveläntien suunnasta. Tavoitteena on myös lisätä asumista aseman välittömässä läheisyydessä radan pohjoispuolella. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Suunnittelualueen rajaus

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

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Osayleiskaava

Asemanseudun asemakaavan muutoksen laatimista ohjaa vuonna 2017 Naantalin kaupunginvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Manner-

Naantalin osayleiskaava. Siinä suunnittelualueelle on merkitty pysäköintiä (p) sekä kevyen liikenteen väyliä ja niiden kehittämistarpeita. Radan varteen on osoitettu kevyen liikenteen laatukäytävän yhteystarve, nykyisen marketin kohdalle pohjoiseteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve. Nykyisen ratapiha-alueen läpi on merkitty myös uusi ohjeellinen tieyhteystarve (Opintie). Aseman, radan ja Armonlaaksontien (Kehätien) ympäristöön on rajattu liikennemelun alueen likimääräinen raja (me). Maankäytön osalta osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatointojen aluetta (C), asuinpienalojen aluetta (AP) sekä puistoja (VP).

Asemakaava

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

Maanomistus

Iso osa kaavoitettavasta alueesta on valtion omistuksessa olevaa rata- aluetta. Alueella on kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä; asuin- ja liikekiinteistö (529-007-0002-0001) sekä liikekiinteistö (529-007-0002-0002). Naantalin kaupunki omistaa muut alueet. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

Kaavoituksen käynnistyminen: talvi 2020

Valmistelu- eli luonnosvaihe: loppusyys 2023 - talvi 2024

Ehdotusvaihe: tavoitteena loppukevät 2024

Hyväksymisvaihe: vuoden 2024 aikana

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

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

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 24.04.2024 § 70

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 15.4.2024

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

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

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Väylävirasto (ent. Ratahallintokeskus RKH) on aloittanut kehittämistoimenpiteet Turku-Raisio-Naantali (-Uusikaupunki) rataosuuden saattamiseksi henkilöjunaliikenteen vaatimuksia vastaavalle tasolle. Rataosuus mm. sähköistetään. Naantalin rautatieasemaa kehitetään henkilöliikenteen pääteasemaksi niin, että myös Naantalin sataman mahdolliset tavaraliikenteen vaatimat tavaravaunujen säilytystarpeet huomioidaan. Kaavasuunnitelman rinnalla tehdään ratasuunnitelma, jossa määritetään tarkasti raiteiden, asemalaiturin ja teknisten laitteiden sijainti ja muut yksityiskohdat. Ratasuunnitelman tekee yksityinen konsulttiyritys. Ratasuunnitelman hyväksyminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen kaava (Laki liikennejärjestelmistä ja maanteistä 17§).

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa henkilöliikenteen aloittaminen Naantalin asemalla, mahdollistaa tavaraliikenteen järjestelypihan tarvitsemat raiteet aseman alueella, mahdollistaa sujuva saattoliikenne ja liityntäpysäköinti asemalla, järjestää kevyenliikenteen yhteys Kalevanniemen koululle ja liikuntahallille sekä Karvetin suuntaan radan pohjoispuolella. Kaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia uusien kaupallisten palveluiden sijoittumiseksi aseman yhteyteen. Edellä mainitut tavoitteet edellyttävät uuden katuyhteyden rakentamista aseman alueelle Järveläntien suunnasta. Tavoitteena on myös lisätä asumista aseman välittömässä läheisyydessä radan pohjoispuolella.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

Naantalin rautatieaseman seutua varten on laadittu asemakaavan muutosluonnos, joka on päivätty 1.4.2024. Luonnoksessa on osoitettu laajentunut liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita (KM-3). Lisäksi on osoitettu uusi yleisen pysäköinnin korttelialue (LP) nykyisen kaavan KL-1 korttelin (Muumiparkki) ja osin (LR) korttelin alueelle. Nykyisen (AL) asuin- ja liiketontin asemakaavamääräys säilyy ennallaan.

Presidentinkadun päähän on osoitettu uusi asuinpientalojen korttelialue (AP-1) sekä uusi puisto (VP).

Rata-alueet supistuvat merkittävästi nykyisestä. Ratakadun kohdalla rata-alue (LR-1) poistuu ja muodostuu puistoaluetta (VP) ja katualuetta. Presidentinkadun päässä rata-alue poistuu ja muodostuu em. puistoa (VP) sekä asuinpientalojen korttelialuetta (AP-1). Pieni osa voimassa olevassa kaavassa olevaa Maijamäenpuistoa poistuu. Poistuva puistoalue on nykytilanteessa niittyä. Ratapihan raiteiden ja satamaraiteen välissä oleva rata-alue supistuu ja siitä muodostuu yleisen pysäköinnin korttelialuetta (LP).

Asemalaituri tulee olemaan noin 250 m pitkä ja se sijoittuu kokonaan valtion omistamalle rata-alueelle.

Kaavatyön aikana tehdään myös laajempaa tarkastelualetta koskevat kunnallistekniikan ja hulevesien yleissuunnitelmat. Tulevan henkilöliikenteen juna-aseman ajoneuvoliikennettä varten tehdään uusi katuyhteys Järveläntien kiertoliittymästä. Katujärjestelyt tehdään supistamalla Turun Osuuskaupan kiinteistöä sen eteläsivulta. Valmisteluvaiheessa on tutkittu myös sujuvamman katuyhteyden mahdollisuutta satamaraiteen yli Kiskokadulta. Vaihtoehto hylättiin toteuttamiskelvottomana. Nykyiset tasoristeyksiä koskevat turvamääräykset ja näkemäalueet huomioiden tilaa ei ollut riittävästi.

Asemakaavaluonnoksen sisältöä on kuvailtu selostuksen kohdassa 4.5

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

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

Laaditut selvitykset

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Kehätien asemakaavaa varten laadittu luontoarvojen perusselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 20.11.2022)
- Naantalin raiteisto- ja matkustajalaituriselvitys (Rambol 12.9.2022)
- Asemapihan maankäyttölinen tarkastelu osana raiteistonselvitystä (Naantalin kaupunki 2022)
- Aseman katu- ja liikennealueiden luonnossuunnitelmat (AFRY 2/2024)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (A-insinöörit) / kesken, päivityy
- Maijamäen liito-oravaselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 21.10.2022)
- Kauppapaikkaselvitys 14.5.2019 (Ramboll Oy)
- Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys Naantali (Ramboll Oy 6.2.2023)

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tarkentuneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

- Suunnittelualueen kokonaisuuden tulee ilmentää korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista muodostaen viihtyisää kaupunkilaisten asiointi- ja liikkumisympäristöä.
- Asema-alueen sisääntulokadun puoleisen julkisivun sekä piha-alueiden tulee olla laadukkaita ja yleisilmeeltään alueen vihreyttä lisääviä.
- Kaavamääräyksissä edellytetään alueen identiteetin ja kaupunkikuvan muodostamiseksi laadittavaa lähiympäristösuunnitelmaa, sekä liikerakennuksen (KM-3) korttelin ja yleisen pysäköintialueen (LP) korttelin pihasuunnitelmaa. Laadittavasta lähiympäristösuunnitelmasta on käytävä ilmi alueen identiteetille ja kaupunkikuvalle merkittävien elementtien ja julkisivujen kuvaus sekä rakennuksen ja ulkotilojen valaistussuunnitelma.

Muut tavoitteet

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

Nimistö

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

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta

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

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

Vaikutusten arviointi

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

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

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

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

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

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

Tekninen lautakunta 15.01.2025 § 4

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Naantalin keskustassa nykyisen ratapiha-alueen ja S-market liikerakennuksen ympäristössä. Sijainti ja tarkka aluerajaus on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä asemakaavan selostuksessa.

Kaavamuutos on kaavoitusohjelma 2020 mukainen hanke ja kaava on kuulutettu vireille 24.2.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 22.11.2023 § 137.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. 1.11.2024 päivätty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnos (1.4.2024) käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 24.4.2024 § 70. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä osallisten arvioitavana 3.5.-3.6.2024 Naantalin tekniset palvelut / kaavoituksessa sekä kaupungin internetsivuilla.

Asemanseudun asemakaavatyötä on nyt jatkettu.

Alueelle on laadittu 1.11.2024 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaavan muutosehdotus ehdotetaan laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava ja asemakaavan muutos voitaisiin hyväksyä kevään 2025 aikana. Kaavan rinnalla on Väylä-virasto laadituttanut yhtäaikaista ratasuunnitelmaa. Kaavaa ja alueen suunnitelmaa havainnollistavat tehdyt katu-, ympäristö- ja ratasuunnitelmat (AFRY).

Kaavoitettava alue

Kaava-alueita rajaavat lännessä ja etelässä Järveläntie ja Naantalin satamaraide. Kaavoitettava alue ulottuu idässä aina Viluluodon poistettavan tasoristeyksen tasalle asti. Pohjoispuolella suunnittelualue rajautuu Ratakatuun, asuinkerros- ja rivitalokortteleihin, Presidentinkatuun, Maijamäenpuistoon sekä Viluluodonpuistoon ja Viluluodon omakotitaloalueisiin.

Asemakaavatyön tarkoitus

Väylävirasto (ent. Ratahallintokeskus RKH) on aloittanut kehittämistoimenpiteet Turku-Raisio-Naantali (-Uusikaupunki) rataosuuden saattamiseksi henkilöjunaliikenteen vaatimuksia vastaavalle tasolle. Rataosuus mm. sähköistetään. Naantalin rautatieasemaa kehitetään henkilöliikenteen pääteasemaksi niin, että myös Naantalin sataman mahdolliset tavaraliikenteen vaatimat tavaravaunujen säilytystarpeet huomioidaan. Kaavasuunnitelman rinnalla tehdään ratasuunnitelma, jossa määritetään tarkasti raiteiden, asemalaiturin ja teknisten laitteiden sijainti ja muut yksityiskohdat. Ratasuunnitelmaa laatii Väylän tilaamana yksityinen konsulttiyritys. Ratasuunnitelman hyväksyminen edellyttää, että alueella on voimassa oikeusvaikutteinen kaava (Laki liikennejärjestelmistä ja maanteistä 17§).

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa henkilöliikenteen aloittaminen Naantalin asemalla, mahdollistaa tavaraliikenteen järjestelypihan tarvitsemat raiteet aseman alueella, mahdollistaa sujuva saattoliikenne ja liityntäpysäköinti asemalla, järjestää kevyenliikenteen yhteys Kalevanniemen koululle ja liikuntahallille sekä Karvetin suuntaan radan pohjoispuolella. Kaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia uusien kaupallisten palveluiden sijoittumiseksi aseman yhteyteen. Lisäksi tavoitteena on liittää kaupan ja aseman alue keskustan kiinteäksi osaksi muodostamalla kaupunkimainen, myös jalankulkua ja pyöräilyä palveleva viihtyisä liikkumisympäristö sujuvan ajoneuvoliikenteen lisäksi. Kaavatyössä arvioidaan uusien raiteiden, aseman ja kaupan liiketilojen rakentamisen muutoksen vaikutukset.

Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 3.5. – 3.6.2024 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävillä olon aikana neljä (4) mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Turvallisuus- ja kemikaaliviraston

(Tukes), DNA Oyj:n, Telian, Suomen Erillisverkot Oy:n, Väyläviraston, Naantalin vammaisneuvoston, Naantalin Satama Oy:n, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon, Turku Energia Kaukolämmön, Varsinais-Suomen liiton lausunnot. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta jätti toteamuksen ilmastokestäväyydestä, luonnonsuojelusta sekä liikenteestä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavan laatijan vastineet ovat selostuksen liitteessä 13.

Annetuissa palautteissa kiinnitettiin huomiota muun muassa

- ilmastokestävyyteen
 - kaavoittajan vastine: Yleismääräyksiin on lisätty kehoitus puun ja kierrätysmateriaalien käytön suosimisesta sekä ilmastoystävällisen vähähiilisen betonin käytöstä.
- luonnonsuojeluun
- siihen, että kaavaluonnoksessa rautatiealueelle varattu alue ei ole ratasuunnitelman mukainen
 - kaavoittajan vastine: Kaavaluonnosta tehtäessä keväällä 2024 kaavoittajan käytössä ei ole ollut vielä ratasuunnitelmia eikä tarvittavan rautatiealueen rajausta. Ratasuunnitelmat (ei tarkistettut) valmistunevat vasta vuoden 2024 loppuun mennessä. Kaavamuutosehdotuksessa on otettu huomioon viimeisimmässä ratasuunnitelmassa rautatiealueeksi osoitettu aluerajaus. Tarpeeton rautatiealue on kaavamuutosehdotuksessa osoitettu suojaviheralueeksi (EV-3).
- siihen, että asemalta Viluluotoon ja edelleen Ruonan yhdystielle johtava jk/pp-tie on rautatiealueella
 - kaavoittajan vastine: Väylä ja kaupunki ovat keskenään sopineet syksyllä 2024, että jk/pp-tie voi sijaita rautatiealueella (LR). Jk/pp-tie tulee sijaitsemaan rautatiealueella myös välillä Viluluoto – Ruonan yhdystie. Jk/pp-tie toimii myös radan huoltotienä.
- siihen, että melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melun suojausta.
 - kaavoittajan vastine: Melualueelle, runkomelun sekä tärinän vaikutusalueille ei ole kaavoitettu uutta asuinrakentamista. Kaavaluonnoksessa Presidentinkadun päässä ollut asuinpientalojen kortteli (AP-1) on poistettu kaavaehdotusvaiheessa, koska korttelialueelle ei ollut riittävästi tilaa.
- siihen, että Viluluotoon ei ole osoitettu suunnitelmissa meluvallia
 - kaavoittajan vastine: Junaliikenteen aiheuttamasta raidemelusta, runkomelusta ja tärinästä on valmistuneet selvitykset, jotka ovat kaavaehdotuksen liiteasiakirjoissa. Selvitysten simulaatioiden mukaan vanhoilla asuntoalueilla, kuten Viluluodossa, suurin sallittu raidemelutaso ei ylitä päiväsaikaan eikä yöaikaan. Meluntorjunta-asiat on selvitetty ratasuunnitelma-asiakirjoissa (AFRY).
- siihen, että tavaravaunujen säilytysraide (R203) tulisi sijoittaa pääraiteen eteläpuolelle, satamaraiteen pohjoispuolelle
 - kaavoittajan vastine: Tavaravaunujen säilytysraiteelle ei ole riittävästi tilaa välittömästi satamaraiteen pohjoispuolella. Tilaa tarvitaan uudelle aseman katuyhteydelle. Tavaravaunujen säilytystä varten rakennettavaa raidetta ei voi sijoittaa pituuskaltevuudeltaan liian viettävään maastoon. Säilytysraiteen maksimi pituuskaltevuus on 1,5 promillea (0,0015). Jos tavaravaunujen säilytysraide (hyötypituus vähintään 380 m) sijoitettaisiin välittömästi asemalaiturin eteläpuolelle, niin se ulottuisi pitkälle laiturin ja pysäköintialueen väliin, hankaloittaen matkustajien kulkua laiturille.

Raide vähentäisi myös merkittävästi alueelle rakennettavien pysäköintipaikkojen määrää.

- siihen, että tavaravaunujen säilytysraide (R203) ja raiteen vaihde tulisi siirtää Raisioon päin, jotta metsäinen kalliomäki Presidentinkadun päässä voisi säilyä
 - kaavoittajan vastine: Kaava on laadittu yhteensovittaen maankäyttöä ja samaan aikaan laadittavan ratasuunnitelman tarpeita. Ratasuunnitelman laadinnasta vastaa Väylä-virasto ja sen laatii Väylän valitsema konsultti (AFRY). Rautatiealueen (LR) tilatarpeet ja rajat on määritelty ratasuunnitelmassa. Kaavassa ei suunnitella eikä määrätä rautatiealueen sisäpuolelle rakennettavia raiteita, laituria, sähköpylviä eikä muitakaan radan rakenteita tai turvalaitteita. Väylä vastaa ratasuunnitelmia koskeviin palautteisiin.

Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Oheismateriaali: mielipiteet ja lausunnot

Muutokset kaavakarttaan

1.4.2024 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja jatkosuunnittelun perusteella tehty lukuisia muutoksia ennen ehdotusvaihetta. Alla on luettelo oleellisimmista muutoksista ja tarkistuksista:

- AP-1 asuinpientalokortteli Presidentinkadun päässä on poistettu
- Rautatiealue on kasvanut ja sen raja (LR) on muuttunut Presidentinkadun päässä, Maijamäenpuistossa ja Viluluodonpuistossa
- Presidentinkadun päässä, Maijamäenpuistossa ja Viluluodonpuistossa on muodostunut kaistale uutta suojaviheraluetta (EV-3)
- Rautatiealueella (LR) olleet merkinnät jk/pp ja al on poistettu tarpeettomina niiden sisältyessä ratasuunnitelmaan rautatiealueella
- Raiteen R201 ja satamaraiteen väliin jäävää rautatiealuetta on laajennettu länteen ja LP-aluetta vastaavasti pienennetty
- Rautatiealuetta (LR) muutettu katualueeksi ja rautatiealuetta (LRS) on otettu kaava-alueeseen ja muutettu katualueeksi
- Ratakadulla puistoalue (VP) muutettu katualueeksi (Ratakatu)
- Liikerakennusten korttelissa (KM-3) on poistettu merkintä pj, muutettu rakennusalan rajaa ja kerroslukumerkintä (I -> II) ja muutettu alueen sisäiselle jalankululle varattuja alueita ohjeellisiksi. Kortteliin on lisätty istutettava alueen osa, mainos- ja kellotornin mahdollistava rakennusala ja etelä- ja kaakkoissivulle liittymä-kieltoaluetta
- LP-kortteliin sekä katualueelle on lisätty merkintöjä istutettavista puista ja informatiivisia merkintöjä (katkoviiva) pysäköintipaikoista ja alueiden jäsentelyistä
- Rautatiealueelle (LR) on merkitty uusien rakennettavien raiteiden sijainnit
- Melunsuojausmerkintöjä (dBA) on lisätty raidemelulle alttiina olevien rakennusten sisätilojen suojaamiseksi
- Yleismääräyksiä on täydennetty
- Alueella on uusia kadunnimiä: Asemakatu, Kohopolku, Ratapolku ja Presidentinpolku

Asemakaavaehdotuksen sisältö

Ehdotuksessa on osoitettu laajentunut liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita (KM-3). Rakennusoikeutta kasvatetaan 2000 k-m²:llä. Asemakaava mahdollistaa tulevaisuudessa kaupan ja muiden palveluiden kehittämisen korttelissa. Lisäksi on osoitettu

uusi yleisen pysäköinnin korttelialue (LP-3) nykyisen Muumiparkin ja osittain nykyisen ratapihan alueelle. Pysäköintialue palvelee sekä liityntäpysäköintiä että kaupan lyhytaikaista pysäköintiä. Nykyisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen tontin asemakaavamääräykseen on tehty vähäisiä melusuojausta koskevia tarkennuksia. Maijamäenpuiston, Haavitien ja Viluluodonpuiston sekä radan väliin on osoitettu uusi kapeahko suojaviheralue (EV-3), jota hoidetaan puistomaisena.

Asemalaituri tulee olemaan noin 250 m pitkä ja se sijoittuu liikerakennuksen (S-market) itäpuolelle kokonaan valtion omistamalle rautatiealueelle, välittömästi yleisen pysäköintialueen pohjoispuolelle. Tulevan henkilöliikenteen juna-aseman saattoliikennettä ja pysäköintiin ajoa varten tehdään uusi katuyhteys Järveläntien kiertoliittymästä. Asemanseudun jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä parannetaan.

Asemakaavassa on otettu huomioon rautatiealueelle laadittavassa ratasuunnitelmassa osoitetut matkustajajuna-, että tavarajunaliikenteen tilatarpeet. Osa jalankulku- ja pyöräilyreiteistä sijoittuu rautatiealueelle, jolloin ne toimivat myös rautatien huoltotienä.

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

Iso osa kaavoitettavasta alueesta on valtion omistuksessa olevaa rautatiealuetta. Alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä. Naantalin kaupunki omistaa muut alueet. Kaava-alueen muutokset koskevat ensisijaisesti yhtä kiinteistöä. Kiinteistönomistajan toiveet ja kehittämistarpeet on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa. Kaava- ja ratasuunnitteluprosessin aikana on järjestetty maanomistajien, viranomaisten ja toimijoiden välillä kymmeniä työ- ja yhteensovituspälävärejä liittyen rata-, katu-, ympäristö- ja rakennussuunnitteluun.

Laaditut selvitykset

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä tehdyt selvitykset on lueteltu selostuksen kohdassa 3.3.1.

Kaavan sallima rakentaminen

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7750 k-m². Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.1.1.

Liikenteelliset ratkaisut

Alueen ajoneuvoliikenne tukeutuu Tuulensuunkadun kiertoliittymästä lähtevään uuteen rakennettavaan Asemakatuun. Jalankululle ja pyöräilylle on rakennettu uusia reittejä.

Maankäyttösopimukset

Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset. Sopimuksessa sovitaan rakennusoikeuden kasvusta muodostuvasta maankäyttökorvauksesta. Korvauksella katetaan kaupungille syntyviä kadun- ja yleisten alueiden rakentamiskustannuksia.

Kaavan vaikutukset kaupungin talouteen

Kustannuksia syntyy rata- ja asemahankkeen suunnittelusta, josta kaupunki maksaa yli puolet.

Kustannuksia muodostuu myös maa-alueiden mahdollisesta hankinnasta, katujen, pysäköintialueiden, jalankulku- ja polkupyörävylien sekä mahdollisen ylikulkusillan rakentamisesta. Kustannuksia syntyy myös vesi- ja viemärijohtojen siirrosta sekä osin hulevesiratkaisujen rakentamisesta.

Kaupunki ja valtio sopivat kustannusjaoista ja tarvittavista maanvaihdosta ym. erillisissä neuvotteluissa.

Kaavamuutos mahdollistaa Raisio-Naantali-radan sähköistämisen ratapihan osalta ja henkilöliikenteen ulottamisen Naantaliin asti sekä tavaraliikenteen säilytysraiteen ja veturin kääntöpaikan toteuttamisen. Nämä parantavat kaupungin kehittämisen edellytyksiä tulevaisuudessa.

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1-15, tekninen lautakunta 15.1.2025

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 1.11.2024 päivätty Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (ak-353) asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Kokouskäsittely

Teknisen johtajan päätösehdotusta täydennetään seuraavasti:

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

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

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 1.11.2024 päivätty Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (ak-353) asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

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

Päätös Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.01.2025 § 6

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1-15, kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.1.2025.

Oheismateriaali: mielipiteet ja lausunnot.

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 1.11.2024 päivätty Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (ak-353) asetetaan

alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

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

Kokouskäsittely

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 03.02.2025 § 26

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1-15, KH 3.2.2025

Oheismateriaali:
- Mielipiteet ja lausunnot.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus asettaa alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 1.11.2024 päivätyn Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen (ak-353) ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

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

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Markku Tuuna poistui tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi yleislausekejäävinä. Esteellisyyden perusteena oli tyttären osallisuus asemakaava-alueeseen rajoittuvaan kiinteistöön liittyvässä muistutuksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 03.11.2025 § 278
1062/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen

Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu ja kaava on nyt hyväksymisvaiheessa.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Naantalin keskustassa nykyisen ratapiha-alueen ja S-market liikerakennuksen ympäristössä. Sijainti ja tarkka aluerajaus on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä asemakaavan selostuksessa.

Kaavan rinnalla on Väylävirasto laadittanut yhtäaikaaisesti ratasuunnitelmaa. Kaavaa ja alueen suunnitelmaa havainnollistavat tehdyt katu-, ympäristö- ja ratasuunnitelmat, jotka on laatinut Väylävirasto / konsulttiyritys AFRY. Ratasuunnitelma on ollut nähtävillä keväällä 2025. Ratasuunnitelma voidaan hyväksyä, kun asemakaava on hyväksytty.

Julkinen nähtävilläolo

1.11.2024 päivätty Asemanseudun asemakaavamuutosehdotus oli AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 18.2.- 19.3.2025. Pyydettyihin lausuntoihin saatiin vastauksena viisi (5) lausuntoa, lisäksi neljä (4) toimijaa ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa tai lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Lisäksi asiasta jätettiin kolme (3) muistutusta.

- annettujen lausuntojen johdosta kaavaehdotukseen on tehty pieniä muutoksia kortteleiden desibelimerkintöihin, maa-ainesten käsittelyyn, liito-oravan kulkureittien turvaamiseen ja Luolalanjärven puroon liittyen.
- jätettyjen muistutusten johdosta kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Muistutukset koskivat pääasiassa rautatiealueen (LR) melu- ja tärinävaikutuksia naapurikiinteistöille sekä suojaustoimenpiteitä. Mahdolliset suojaustoimenpiteet kuuluvat melun ja tärinän aiheuttajalle eli Väylävirastolle. Väyläviraston selvitysten mukaan raidemelun ja tärinän suurimmat sallitut ohjearvot eivät ylity.

Lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet niihin on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 13 (vuorovaikutusraportti).

Muutokset asemakaavaehdotukseen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavamuutoksen perusrakenne ja mitoitus on säilynyt samana kuin kaavaehdotuksessa, mutta joitakin asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on poistettu, lisätty tai hieman tarkistettu.

Muutokset kaavakarttaan:

- lisätty kiinteistörajat ja rajapyykit
- lisätty puroa koskeva wp-1 merkintä ja määräys
- lisätty ohjeellinen puroa ja pohjapadon rakentamista koskeva wp-2 merkintä ja määräys
- luo-5 merkintä on muutettu merkinnäksi luo-8, määräystä sekä alueen rajausta on tarkennettu
- lisätty maa-ainesten käsittelyä koskeva määräys yleismääräyksiin
- AL-12 korttelia koskevia dBA -määräyksiä on tarkennettu
- AL-12 korttelin ja LR rautatiealueen rajalla ollut 30 dBA -merkintä ja määräys on poistettu
- AL-12 korttelia koskeva pysäköintipaikkamääräys on lisätty yleismääräyksiin
- KM-3 korttelia koskeva dBA -määräys on lisätty
- KM-3 korttelin rajalla ollut 45 dBA -merkintä ja määräys on poistettu
- EV-3 merkintä on muutettu merkinnäksi EV-4, ja merkinnän määräystä on täydennetty
- kaupunginosarajaa on tarkistettu EV-4-korttelialueen mukaiseksi Viluluodossa

Muutokset kaavaselostukseen:

- kaavaselostukseen on lisätty osio "4.8 Muutokset asemakaavaan ehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen"
- kaavaselostuksen liitteisiin on lisätty E18 kehätien ja raideliikenteen yhteismeluselvitys (Väylävirasto / A-insinöörit 7.10.2025). Liite 14
- kaavaselostukseen on tehty pieniä korjauksia merkintöihin ja määräyksiin, jotka viittaavat kaavakarttaan ja siihen tehtyihin merkintöjen ja määräysten tarkistuksiin

Päivitettyjen kaavakartan ja kaavaselostuksen päiväys on 10.10.2025.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

asemakaavakartta (päivätty 10.10.2025), asemakaavan selostus (päivätty 10.10.2025) sekä asemakaavan selostuksen liitteet 1-14 ovat liitteinä.

Liitteet 1-16, KH 3.11.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 10.10.2025 päivätyn Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (Ak-353). Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan alueidenkäyttölain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.