

Aholankadun asemakaavamuutos (Ak-379)

Tekninen lautakunta 27.11.2024 § 153

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 12.11.2024

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa. Aloite kaavan laatimiseksi on tullut yksityiseltä toimijalta.

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

Liite 1, TEKLA 27.11.2024

Suunnittelualue ja tavoite

Noin 7 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee runsaan kahden kilometrin päässä Naantalin keskustasta Turun suuntaan, Luolalan kaupunginosassa (8).

Asemakaavoitettavalle alueelle 8. kaupunginosan kortteliin 10 on osoitettu *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue* (T-2), *tavaraliikenneterminaalien korttelialue* (LTA) ja *huoltoaseman korttelialue* (LH). Korttelialueen itäpuolella oleva *katualue* (Aholankatu) sisältyy kaava-muutosalueeseen LTA-alueeseen rajautuvalta osuudeltaan.

Huoltoasematoiminta korttelialueella on lakannut. Suunnittelualueella 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 ajan ja sulku jatkuu tehdyn viranhaltijapäätöksen Nro 99/2024 mukaisesti myös vuoden 2025 ajan.

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa huoltoaseman korttelialueeksi osoitettu alue sekä LTA-alueeseen rajoittuva osa Aholankatua tavaraliikenneterminaalien korttelialueeksi (LTA). Asemakaavamuutos parantaa alueella toimivan logistiikkayrityksen edellytyksiä toiminnan kehittämiseen sekä liikenneturvallisuutta. Kaavamuutoksella varaudutaan tuleviin julkisia sähkölatauspisteitä koskeviin vaatimuksiin TEN-T-ydinverkon varrella.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

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 ja itäpuolella on voimajohto ja rakennusrajoitusalue (50 m). Eteläpuoleltaan korttelialue rajautuu kokoojakatuun (Prosessikatu).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 4.6.2007 hyväksymä ja 13.7.2007 voimaan tullut asemakaava Ak-291. Siinä kaavamuutosalueeseen kuuluvat osat on osoitettu

tavaraliikenneterminaalialueeksi (LTA), huoltoaseman korttelialueeksi (LH) sekä katualueeksi. Korttelialueiden tonttitehokkuudeksi on merkitty $e=0,40$ ja kerrosluvuksi III. Suunnittelualueen läpi on osoitettu varaus maanalaisille johdoille.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa ja katualuetta lukuun ottamatta vuokrattuna yksityiselle toimijalle.

Naantalin kaupungin ja kiinteistönomistajien välillä laaditaan kaavoitus sopimus sekä tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: syksy 2024
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: kevät 2025
- Ehdotusvaihe: syksy 2025
- Hyväksymisvaihe: syksy 2024

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 23.10.2023 päivätyn Aholankadun asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 05.06.2025 § 51

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Aholankadun asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu. Alueelle on laadittu 5.5.2025 päivätty asemakaavaluonnos, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Liitteet 1 - 2, tekninen lautakunta 5.6.2025

Kaavaluonnos ehdotetaan nyt laitettavaksi osallisten arvioitavaksi.

Asemakaavamuutosalue

Kaavoitettava alue sijaitsee Luolalan teollisuusalueella, noin kaksi kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan. Suunnittelualue käsittää 8. kaupunginosan korttelin 10 eteläosan, sekä siihen rajautuvan alueen Aholankadusta.

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

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Huoltoasematoiminta korttelissa 10 on lakannut ja sen tilalle on rakennettu vuonna 2024 valmistunut julkinen latausasema. Huoltoaseman kanssa samassa korttelissa toimii logistiikka-alan yritys. Sillä on toimintaa Aholankadun molemmin puolin, mikä aiheuttaa paljon Aholankadun yli tapahtuvaa liikennöintiä. Kyseinen katu on ollut suljettuna läpiajoliikenteeltä vuoden 2024 ja sulkua jatkuu myös vuoden 2025 ajan.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa sähkönsiirto latausasemalle Energiaviraston määräysten mukaisesti, parantaa alueella toimivan logistiikkayrityksen edellytyksiä toiminnan kehittämiseen sekä lisätä liikenneturvallisuutta. Lisäksi kaavamuutoksella edistetään julkisia sähkölatauspisteitä koskevien vaatimusten toteuttamista TEN-T-ydinverkon varrella.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

Aholankadun kaavamuutosalueelle on laadittu 5.5.2025 päivätty asemakaavaluonnos.

Laaditussa asemakaavamuutosluonnoksessa voimassa olevan asemakaavan mukaiset huoltoaseman korttelialue sekä osa Aholankatua muutetaan tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA) ja liitetään osaksi jo olemassa olevaa LTA-korttelialuetta. Tonttijaon muutos hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosalue on Naantalin kaupungin omistuksessa ja Aholankadun osuutta lukuun ottamatta vuokrattuna yksityiselle toimijalle. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden toiveet ja kehittämistarpeet on pyritty huomioimaan asemakaavaluonnoksessa, muita osallisia kuullaan asemakaavamuutoksen nähtävilläolojen yhteydessä.

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

Laaditut selvitykset

Aluetta koskevana taustaselvityksinä on käytetty Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkisia aineistoja, Manner-Naantalin yleiskaavan aineistoja sekä Viestitien toimivuustarkastelua (Ramboll 2025). Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

Nimistö

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

Kaavan sallima rakentaminen

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7,2 ha. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus kasvaa 2270 k-m², jonka jälkeen kokonaisrakennusoikeus on 28 962 k-m². Rakennusoikeus sijaitsee kokonaisuudessaan tavaraliikenneterminaalin korttelialueella (LTA).

Vaikutusten arviointi

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

Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksella on välillisiä ilmastovaikutuksia: fossiilisten polttoaineiden tankkauspiste korvataan yleisesti saatavilla olevalla raskaan liikenteen käyttöön tarkoitetulla sähkölatauspisteellä. Muutos edistää osaltaan siirtymää fossiilisista polttoaineista hiilineutraaleihin vaihtoehtoihin ja vähentää siten liikenteestä syntyviä päästöjä.

Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutoksen keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen. Aholankadun eteläosan liittäminen LST-korttelialueeseen muodostaa nykyisestä läpi ajettavasta kadusta umpikadun. Muun muassa kadun osittaisen sulkemisen aiheuttamien vaikutusten selvittämiseksi Aholankadun eteläpää on ollut suljettuna läpiajoliikenteeltä vuoden 2024 jatkuen myös vuoden 2025 ajan. Saadun palautteen perusteella kadun katkaisemisen vaikutukset ovat olleet positiivisia: mopojen yms. ”kiihdyttelyratana” aiemmin käytetty Aholankatu on rauhoittunut, samalla aluetta vaivannut ilkeä on vähentynyt. Myös liikenneturvallisuuden koetaan parantuneen risteämisriskien poistumisen ja em. yleisen rauhoittumisen myötä. Raskaan liikenteen 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 sähkölatauspisteitä koskevat vaatimukset TEN-T-ydinverkon varrella.

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 26

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 5.5.2025 päivätystä Aholankadun asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Fingrid Oy, Suomen Erillisverkot Oy, Naantalin satama, DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj sekä Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Aholankadun asemakaavamuutoksen asemakaavatyötä on jatkettu. Alueelle on laadittu 26.1.2026 päivätty asemakaavaehdotus, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Luolalan alueella sijaitsevan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää voimassa olevaan asemakaavaan merkityt tavaraliikenneterminaalin korttelialue (LTA), huoltoaseman korttelialue (LH) sekä osa Aholankadun katualueesta, ja muodostaa niistä tavaraliikenteen terminaaliauuetta (LTA-1).

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään syksyllä 2026.

Nähtävilläolo, valmisteluvaihe

Aholankadun asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä ja osallisten arvioitavana 13.6. - 27.6.2025. Luonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 1 mielipide. Lisäksi 5 muuta lausuntopyynnön vastaanottaneista ilmoitti, ettei lausu asiasta.

Annetut palautteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 5a.

Oheismateriaalit: Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan

Asemakaavaehdotus

Asemakaavatyötä on jatkettu luonnosvaiheessa saadun palautteen sekä muun tarkastelun pohjalta. Kaavan perusrakenne on säilynyt ennallaan. Alla on lueteltu keskeisimmät kaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

LTA-1 kaavamerkintä

- kaavamääräyksen otsikko ”Tavaraliikenneterminaalin korttelialue” on muutettu uuden, nk. Katja-asetuksen (393/2025) mukaiseen muotoon *Tavaraliikenteen terminaaliauue*.
- kaavamääräyksen sisältöä on muutettu siten, että luonnosvaiheessa asunnon alueelle sijoittamisen mahdollistava merkintä on muutettu merkinnäksi, joka mahdollistaa korttelialueelle sijoitettavaksi *enintään 100 k-m² korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä majoitus-/lepotiloja*. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista.
- majoitus- ja lepotiloja koskeva melumääräys on muutettu muotoon: *Majoitus-/lepotilat on toteutettava siten, ettei ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva sisämelutaso ylitä valtioneuvoston päätöksellä 993/1992 asetettuja ohjearvoja*.

Yleismääräyksiä on tarkennettu mainostornin sijoittelun osalta ja lisätty energiatehokkuuteen ja hiilineutraaliuuteen ohjaavia määräyksiä:

- Korttelialueen kullekin tontille saa sijoittaa yhden mainospylonin, jonka korkeus saa olla enintään 16 metriä pihan korkeusasemasta ja etäisyys korttelialueen rajasta ja tonttiliittymästä enintään 30 m.
- Rakentamisen aiheuttamien päästöjen vähentämiseksi ja rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen pienentämiseksi: *Rakennuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää vähähiilisiä ja kierrätettäviä materiaaleja.*
- Lämmityksen hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi ja uusiutuvan energian hyödyntämiseksi: *Rakennuksien päälämmönlähteinä tulee suosia ratkaisuja, jotka ovat fossiilittomia ja/tai perustuvat uusiutuvaan energiaan (kaukolämpö, maalämpö, aurinkoenergia tms.). Rakennukset on sijoitettava siten, että kattopinnat mahdollistavat aurinkoenergian tehokkaan hyödyntämisen.*

Asemakaavaehdotuksen sisältöä on kuvailtu kaavaselostuksen kohdassa 5.

Liitteet 1 – 3, tekninen lautakunta 25.2.2026

Maanomistus

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

Mitoitus

Kaavamuutosalueen koko on noin 7,2 hehtaaria. Muodostuvan LTA-1 korttelialueen tonttitehokkuus on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa ($e=0,40$). Rakennusoikeudesta enintään 100 k-m² voidaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviin majoitus-/lepotiloihin. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (asemakaavaselostuksen liite 1).

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia ilmastoon, liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen sekä yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin on käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.

Tonttijako

Tonttijaonmuutos hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 26.1.2026 päivätty Aholankadun asemakaavamuutosehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.