

Lausunto vesialueen ruoppauksesta ja täytöstä / Asunto Oy Naantalin Risteilijänranta

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 20.04.2017 § 27

Ympäristöpäällikkö Marjut Taipaleenmäki, kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Asia

Etelä-Suomen aluehallintovirasto dnro ESAVI/182/2017

Lausuntopyyntö

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Naantalin kaupunginhallitukselta, Naantalin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta ja kaavoitusviranomaiselta sekä Naantalin vesihuoltolaitokselta lausuntoa Asunto Oy Naantalin Risteilijänrannan hakemuksesta, joka koskee vesialueen ruoppausta ja täyttöä, venelaiturin rakentamista sekä valmistelulupaa. Lausuntoa pyydetään 12.4.2017 mennessä (määräaika on jatkettu 3.5.2017 saakka).

Lupahakemus

As Oy Naantalin Risteilijänranta hakee lupaa ja valmistelulupaa matalan ranta-alueensa ruoppaamiseen, kaislikon poistoon kaivualueen edustalta, massojen läjittämiseen omistamalleen ja osittain naapurinsa kiinteistölle, rannan täyttöön ja pengertämiseen ponttiseinärakenteella sekä rannan suuntaisen laiturikannen rakentamiseen.

Hankealue

Ruoppaus- ja läjitysalue sekä laiturit sijaitsevat hakijan omistamalla kiinteistöllä 529-408-1-88, osoitteessa Pirttiluodontie 22 a ja 22 b. Alueella on tehty vesijätön lunastus 11.11.2016, jossa 0,3126 ha on lunastettu maa-alueeksi. Lunastettu alue käsittää hankealueen. Kaislikon poistoalue sijaitsee yhteisellä vesialueella (529-408-876-1). Yhteinen vesialue on pääosin Naantalin kaupungin omistuksessa.

Hankealue sijaitsee Ruonan edustalla olevan lahden suulla. Veden vaihtuvuus lahdessa on sen mataluudesta johtuen heikko. Lahden keskisyvyys on noin 4 metriä ja suurelta osin alle 3 metriä. Ranta-alue on hyvin matalaa ja näin ollen rannan virkistyskäyttö on rajoittunutta. Lupaa haetaan alueen virkistyskäytön parantamiseksi.

Naantalin kaupungin rakennuslautakunta on 14.12.2016 § 52 myöntänyt As Oy Naantalin Risteilijänrannalle rakennusluvan kahden rivitalon rakentamiseen. Lupa ei koske laitureita. Hankesuunnitelman mukainen kotisatama tulee rakennettavan rivitaloyhtiön käyttöön rivitalojen edustalle. Vesilain mukaisen lupahakemuksen liitteenä olevassa rivitaloalueen pohjatutkimuksessa todetaan, että alue on pintaosiltaan vanhaa täyttömaata, jonka alla on 7-15 metriä paksu liejusavikerros, joka on runsaasti kokoonpuristuvaa. Kaikki suunnitellut rakennukset ja rakenteet on perustettava tukipaaluilla kovaan pohjaan. Myös suunnitellun läjitysalueen alapuolella on yli 10 metrin savikerros.

Hankealueen vieressä sijaitsee vuonna 1974 rakennettu Naantalin kaupungin paineviemäri, joka johtaa Naantalin pohjoisosien jätevedet kaupungin keskustassa sijaitsevaan pumppaamoon ja sieltä jätevedet johdetaan edelleen Turun Kakolanmäen keskuspuhdistamoon. Paineviemäri alittaa Ruonanlahden, viemärin upotussyvyys on -2,10 m. Paineviemäri on muovia ja on halkaisijaltaan 315 mm. Putken läpi virtaa keskimäärin 650 m³ jätevettä vuorokaudessa. Putken tarkkaa sijaintia vesialueella ei tiedetä.

Asemakaava

Vesilain mukaan lupa-asiaa ratkaistaessa on otettava huomioon asemakaava.

Alueella on voimassa Pirttiluodon-Karjaluodon asemakaava (Naantalin kaupunginvaltuusto 10.6.2013). Suunnitelmassa rantaviiva sijaitsee eri kohdassa kuin asemakaavassa. Vesialueella asemakaavassa on vesialuetta (W) ja maa-alueella asuinpienalojen korttelialuetta (AP-1) koskeva asemakaavamerkintä. Ranta-alueella on voimassa myös kaavamerkinnät:

- ”Alueen osa joka tulee hoitaa avoimena tai hyvin harvapuustoisena alueena.” (av)
- ”Ohjeellinen vesialue.” (w)
- ”Heikon kantavuuden omaava savikko. Rakentamisen mahdollistaminen alueella vaatii merkittäviä perusmaan kantavuuden vahvistamistoimenpiteitä.” (vaakaviivoitus).

Alueella on voimassa myös kaavamerkinnät:

”Maaperän haitta-ainepitoisuudet, määrät ja levinneisyys sekä täyttöalueiden rakentamiskelpoisuus on tutkittava alue/tontti/kiinteistö- tai rakennuskohtaisesti hyvissä ajoin ennen kuin alueet on tarkoitus ottaa kaavan mukaiseen käyttöön tai ennen maanrakennustöihin johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Maaperätutkimusten laadusta ja laajuudesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

”Pistolaituri saa ulottua enintään kymmenen metriä vesialueen puolelle. Vesialueelle ulottuva laiturin osa on tehtävä kevyenä ja puurakenteisena. Laiturin maisemaan sovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Laiturin ylin sallittu korkeustaso on 1,5 metriä keskiveden korkeudesta mitattuna.”

Hanke-alue sijoittuu asemakaavan mukaiselle vesialueelle (W). Osa läjitysalueesta sijaitsee alueella, jolla on asemakaavamääräys "Heikon kantavuuden omaava savikko. Rakentamisen mahdollistaminen alueella vaatii merkittäviä perusmaan kantavuuden vahvistustoimenpiteitä".

Hankkeen toteuttaminen

Ruoppaus tehdään konekaivuna rannalta käsin. Massojen arvioitu kokonaismäärä on noin 4 500 m³. Ruoppauksen jälkeen vesialueen syvyys tulee olemaan noin -2 m keskivedensyvyydestä.

Läjitys suoritetaan ranta-alueelle noin 2 500 m² pinta-alalle. Läjityksen jälkeinen alueen korkeustaso tulee olemaan +1,10-+2,00 metriä. Läjitysalueen alla on yli 10 metriä pehmeää savea. Läjitysmassojen valuminen mereen tai viereisille tonteille estetään muodostuvan maa-alueen eteläreunaan rakennettavalla teräsponttiseinärakenteella ja maan muotoilulla. Teräspontit lyödään kovaan pohjaan. Läjitettävä massa maisemoidaan läjitystä seuraavan kesän aikana. Mikäli läjitysmassoja jää yli, ne kuivataan läjitysalueen takaosassa ja käytetään tontin muun osan täytöissä

Kaivualueen edustalta poistetaan kaislikkoa. Poistettavan aineksen määrä on noin 600 m³. Kaislikon poistolla pyritään parantamaan veden virtausta rannassa ja kohentamaan maisemallisia arvoja.

Kaivualueen pohjoispuolelle rakennetaan noin 60 metrin pituinen muodostettavan rannan suuntainen laiturikansi, joka tuetaan toteutettavan ponttiseinän ja tukiseinän varaan. Laiturin kannen korkeusasema on + 1,10 m. Laituriin tulee 16 venepaikkaa.

Lupaa haetaan töiden aloittamiseen ennen päätöksen lainvoimaisuutta, jotta kaivutyöt saataisiin tehtyä ennen toukokuun 2017 loppua ja ennen virkistyskauden alkamista.

Lausunto

Lupa voidaan myöntää edellyttäen, että lupamääräyksissä otetaan huomioon mm. seuraavaa:

Naantalin kaupungin paineviemäri sijaitsee hankealueen itäpuolella ruoppaus- ja läjitysalueen vieressä. Paineviemärin sijainnin vesialueella tulee olla selvillä ennen töiden aloittamista ja työt on tehtävä paineviemäriä vaurioittamatta.

Hakemuksen mukaan läjitysmassojen valuminen estetään läjitysalueen eteläreunaan rakennettavan teräsponttiseinän avulla. Läjitysmassojen valuminen tulee estää rakenteellisesti, esimerkiksi teräsponttiseinällä, myös paineviemärin suuntaan läjitysalueen itäreunalla.

Alueen aiemmat maantäytöt ovat aiheuttaneet nousua viereisten alueiden merenpohjassa. Osittain myös tämän suunnittelualueen maannouseminen johtuu aiemmista toimenpiteistä. Maanpinnan ja merenpohjan nouseminen läjitysalueita ympäröivillä alueilla tulee rakenteellisesti estää.

Todellinen rantaviiva on siirtynyt aiempien maantäyttöjen ja maannousemisen myötä kauemmas kuin mitä asemakaava osoittaa. Suunnitelman mukainen rantaviivan sijainti on nykytilanteessa järkevämpi ja se toteuttaa asemakaavan henkeä massatasapainon löytämiseksi rantaviivaa muokattaessa. Rantaviivan muoto suunnitelmassa on kuitenkin suoraviivainen ja asemakaavassa kaareva. Kaarevuudella on haettu luonnonmukaisempaa vaikutelmaa. Muodostuva rantaviiva ei saa muodostaa yhtenäistä pitkää suoraa, vaan siihen tulee tehdä riittävästi mutkittelua tai polveilua, jotta asemakaavan tavoite rantaviivan muodon suhteen toteutuu.

Asemakaavaa tulee tulkita suunnittelussa, luvituksessa ja rakentamisessa siten, että asemakaavan av- ja vaakaviivoitusmerkinnät ovat voimassa myös uudella muodostuvalla ranta-alueella. Muodostuvalla ranta-alueella ei asemakaavassa ole lainkaan rakennusoikeutta.

Ruoppaus- ja läjitystyöt alueella tulee toteuttaa niin, etteivät ne vaikuta ympäröivän vesistön laatua heikentävästi. Työt on tehtävä siten ja sellaisena aikana, että vesialueelle ja sen käytölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja häiriöitä.

Rannan rakentaminen liittyy oleellisesti alueelle suunniteltujen rivitalojen rakentamiseen, sillä läjitysalue on osa suunniteltua rivitalojen piha-alueita ja laituri on tarkoitettu rivitaloyhtiön käyttöön. Rivitalojen rakentamiseen on lainvoimainen rakennuslupa. Jotta rannan rakennustyöt voitaisiin aloittaa samanaikaisesti talojen rakentamisen kanssa, voidaan valmistelulupa myöntää lupapäätöksessä annettavin määräyksin. Ruoppausajankohtaa harkittaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon alueen luonto- ja virkistysarvot. Alueen täyttö- ja kaivualueen osoittava kartta oli nähtävillä kokouksessa.

YMPÄRISTÖPÄÄLLIKKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristönsuojelu- ja kaavoitusviranomaisena edellä esitetyn lausunnon.

KOKOUSKÄSITTELY:

Käsittelyn yhteydessä esittelijä täydensi lausuntoa seuraavalla lisäyksellä:

Nykyisten kiinteistöjen 529-426-1-468, 529-426-1-471, 529-12-37-19 ja 529-12-37-18 alueille on tehty maaperäselvitys (Golder Associates, 2007). Selvityksessä on todettu, että alueilla on paikoin rakennusjätettä sisältävää täyttöä. Suunnitellulla ruoppausmassojen täyttöalueella olevat rakennusjätteet tulee poistaa ennen ruoppausmassojen läjittämistä.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Ympäristöpäällikön ehdotus hyväksyttiin seuraavalla täydennyksellä.

Nykyisten kiinteistöjen 529-426-1-468, 529-426-1-471, 529-12-37-19 ja 529-12-37-18 alueille on tehty maaperäselvitys (Golder Associates, 2007). Selvityksessä on todettu, että alueilla on paikoin rakennusjätettä sisältävää täyttöä. Suunnitellulla ruoppausmassojen täyttöalueella olevat rakennusjätteet tulee poistaa ennen ruoppausmassojen läjittämistä.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.