

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

20.4.2017



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-352 Asemakaavan muutos Mauste-Sallinen OY

Asemakaavamuutos koskee:

8. kaupunginosan osan kortteileita 1 ja 17, erityisaluetta, suojaviheraluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

8. kaupunginosan osan kortteli 17, autopaikkojen korttelialue, suojaviheralue ja katualuetta.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Kaavakäsittelyt:

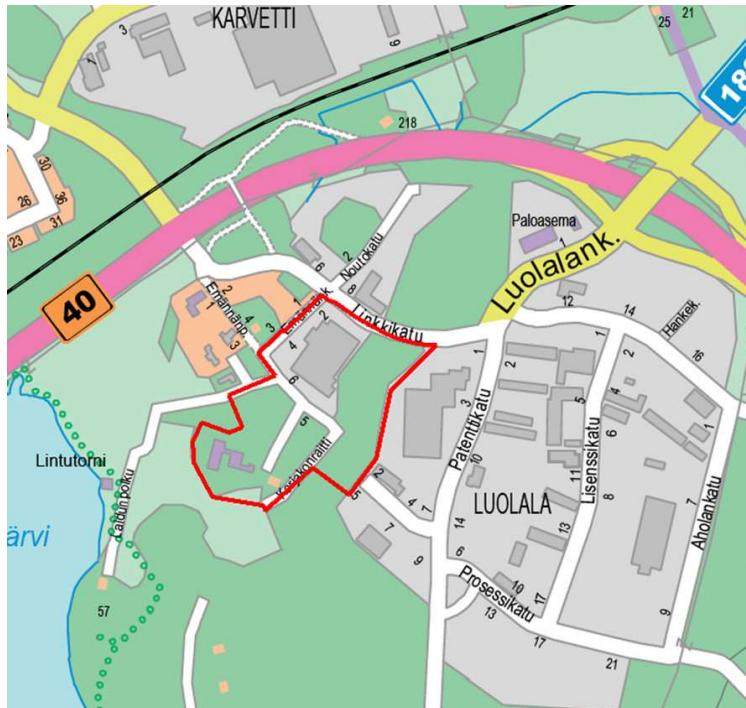
Vireilletulo:	KH – Kaupunkisuunnittelujaosto	15.2.2016	§ 46
---------------	--------------------------------	-----------	------

Käsittelyt:

OAS	Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	27.9.2016	§ 59
kaavaluonnos:	Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	20.10.2016	§ 66
kaavaehdotus:	Kaavoitus- ja ympäristölautakunta		

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Naantalin Luolalan kaupunginosan 8, kortteleissa 1. ja 17 Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n ns. Karjatalouskoulun kiinteistöillä. Suunnittelualue rajoittuu koillisessa Linkkikatuun, kaakossa Lintulanpellonpuistoon, lounaassa Karjanpuiston maisema-alueeseen sekä luoteessa Emännänkatuun.



Ote opaskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella (kartta ei ole

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Mauste-Sallinen Oy:n asemakaavamuutos. Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos joka mahdollistaa Mauste-Sallinen Oy:n laajentuminen kiinteistöillään ja sen välittömässä läheisyydessä.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ...	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.2.1	Maisemakuva	6
3.1.2.2	Luonnonsuojelu.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.3.1	Väestön rakenne ja kehitys.....	7
3.1.3.2	Yhdyskuntarakenne	8
3.1.3.4	Palvelut	8
3.1.3.5	Virkistys.....	8
3.1.3.6	Liikenne	9
3.1.3.7	Ympäristöhäiriöt	9
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen	11
4.3	Suunnittelua koskevat päätökset.....	11
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.4.1	Osalliset.....	12
4.4.2	Vireilletulo.....	12



4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	12
4.5	Asemakaavan tavoitteet	12
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
4.5.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, kaavavaihtoehtojen tarkastelu sekä tavoitteiden tarkentuminen.....	13
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
5.1.1	Mitoitus.....	17
5.1.2	Palvelut.....	17
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	17
5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Liikenne- ja katualueet.....	18
5.3.3	Eritäisalueet	18
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.4.3	Vaikutukset maisemaan	18
5.4.4	Muut vaikutukset	18
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	19
6.3	Toteutuksen seuranta	19

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavan seurantalomakkeet
- 2 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta
- 3 Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta
- 4 Ote muutettavista asemakaavoista
- 5 Kaupungin maanomistus
- 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 7 Lausunnot ja mielipiteet kaavasta sekä kaavoittajan vastineet
- 8 Luonnosvaiheen maankäyttöluonnos Merkkikiinteistöt Oy:n kiinteistöllä
- 9 Asemakaavaehdotus
- 10 Asemakaavaehdotuksen havainnepiirustus
- 11 Suunnittelualueen inventoidut rakennukset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 1 E18 Turun kehätien parantaminen välillä Naantali – Raisio, ympäristövaikutusten arviointiselostus, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / raportti 102/2016.
- 2 Ympäristömeluselvitys, Haketerminaali, Viestitie Naantali, Promethor Oy / Ympäristömeluraportti PR3781-Y06

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistäminen

Asemakaavamuutoksesta on kuulutettu vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoitus- ja ympäristölautakunnassa 27.9.2016 ja asemakaavaluonnokset (vaihtoehdot 1 ja 2) 10.10.2016. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 8.11. – 9.12.2016 Naantalin ympäristöviraston maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnokset

Vaihtoehto 1

Mauste-Sallisen laajentumissuunta on lounaaseen osin Merkkikiinteistöt Oy:n maanomistukselle. Kaavaluonnoksessa on esitetty korvaavat maa-alueet Merkkikiinteistöt Oy:lle kaupungin omistamilta mailta.

Vaihtoehto 2

Mauste-Sallisen laajenemissuunta on kaakkoon kaupungin omistamalle suojaviheralueelle (EV). Karjatalouskoulun maankäyttö on nykyisen asemakaavan mukainen.

Kaavaehdotus

Valmisteluaineistosta saatiin kuusi lausuntoa sekä yksi mielipide. Lausunnon antoivat Turunseudun Kaukolämpö Oy, Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, DNA Oy sekä Naantalin Energia Oy. Lausunnot eivät aiheuttaneet asemakaavamuutokseen muutostarpeita. Mielipiteen antoi asemakaavamuutosalueelta Merkkikiinteistöt Oy:n maanomistaja. Kaavatyötä on jatkettu molempien vaihtoehtojen pohjalta. Jatkosuunnittelussa asemakaava-alueen rajausta sekä asemakaavamerkintöjä ja asemakaavamääräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Naantalin Luolalan teollisuusalueella Linkkikadun ja Emännänkadun ja Emännänpolun varrella, voimassa olevan asemakaavan kortteleissa 1 ja 17. Kaava-alueen ympäristö on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luolalan teollisuusalueen luonnonympäristö osin ihmisen muokkaamaa ja luonnontilassa olevaa ympäristöä. Olevalla korttelialueella, kiinteistöllä 529-8-17-4 (Mauste-Sallinen Oy) maanpinta on tasattu rakennuksen ja pihan liikennealueen kohdalta. Kiinteistöön asemakaavasunnitelmassa liitettävien alueiden maastonmuodot ja kasvillisuus ovat tällä hetkellä luonnontilaisia.

3.1.2.1 Maisemakuva

Kaavoitettava alue sijaitsee Luolalan teollisuusalueen luoteisosassa. Suunnittelualueen maisemaa hallitsee Emännän- ja Lintulanpellopuiston kallioiset mäki-alueet sekä entisen Karjatalouskoulun viljelysmaat. Kyseiset viljelysmaat kuuluvat voimassa olevassa asemakaavassa Karjanpuiston erityisalueeseen (E-1) *”opetustoimintaa palveleva pelto- ja metsäalueeseen”*. Peltoalue ja sitä rajaavat metsän reunat muodostavat Luolalanjärven kanssa luonnontilaista avointa maisematilaa.



Kaava-aluetta rajaa lounaassa ent. Karjatalouskoulun peltoalue, joka on kaupungin maanomistusta ja on vuokrattuna maatalouskäytössä.

3.1.2.2 Luonnonsuojelu

Teollisuusalueen luonnonympäristö on voimakkaasti ihmisen muokkaamaa, eikä alueelta ole tiedossa luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Väestön rakenne ja kehitys

Luolalan teollisuusalueella on joitakin yksittäisiä pientaloja. Suunnittelualueelle on kahteen rakennukseen osoitettu asumista, joista Mauste-Sallisen kiinteistöllä sijaitseva rakennus puretaan. Luolalan teollisuusalueella on alle 10 asukasta.



Ent. Karjatalouskoulun henkilökunnan asuntoja.



Purettava rakennus Mauste-Sallisen tulevan laajennuksen kohdalla kiinteistöllä 529-8-17-4. Ks myös liite 11.

3.1.3.2 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Armonlaaksontien (E18 Turun kehätie) eteläpuolella. Naantalin asuntorakentaminen on keskittynyt maantien pohjoispuolelle. Tien eteläpuolella on pääosin teollisuuden toimintoja. Suunnittelualan lähiympäristö on yritysraikentamisen aluetta. Suunnittelualan kunnallistekniset verkostot ovat pääosin jo toteutettuja, mutta joitakin muutoksia tulee mahdollisesti rakennettavaksi suunnittelualan rakentuessa.



Kaava-alueen halkaisee koillis- lounaissuunnassa höyry- ja kaukolämpöputket. Höyryputken toiminta loppuu ja se voidaan poistaa tulevien laajennusten alta. Kaukolämpöputki on peruskorjattu vuosina 2016 - 17. Kaukolämpöputkelle on osoitettu uusi paikka suunnittelualueella viereiseltä suojaviheralueelta (EV), jonne se voidaan siirtää tulevien laajennuksien yhteydessä.

3.1.3.4 Palvelut

Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa. Luolalan teollisuusalue on yritysalue, missä on tarjolla eri teollisuusalojen palveluja ja tuotteita.

3.1.3.5 Virkistys

Suunnittelualan läheisyydessä on Luolalanjärvi, joka on merkittävä lintujen levähdyspaikka. Alueella kulkee virkistyskäytössä olevia polkuja ja siellä on

lintujentarkkailutorni. Lisäksi suunnittelualueen luoteisreunassa sijaitsee Emännänpuiston alue, jonka virkistyskäyttö on varsin vähäistä.

3.1.3.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Armonlaaksontiehen (E18 Turun kehätie). Lähellä, maantien pohjoispuolella kulkee Naantali-Turku rautatie. Suunnittelualueelta etelään sijaitsee Naantalin satama.



Luolalan teollisuusalueella kortteleiden piha-alueet (liikennealueet) ja katualueet on louhittu tasaiseksi maastoon.

3.1.3.7 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Armonlaaksontiehen (E18 Turun kehätie), joka aiheuttaa ympäristöönsä meluhaittaa. Linkkikatu on kokoojakatuluokan katu, joka saattaa aiheuttaa kaava-alueella lähinnä meluhaittaa.

Kaava-alueelta etelään on suunniteltu sijoitettavaksi hakemurskaustermiinaali, alueella on tarkoitus murskata ja hakettaa puuta. Lisäksi termiinaalissa varastoidaan erilaisia biopolttoaineraaka-aineita kuten esim. runkopuuta ja kantoja.

Suunnitellun termiinaalin alue on nykyisin mäkistä ja korkeudeltaan vaihtelevaa. Termiinaalin alue louhitaan ja tasataan pääosin ympäröivää maastoa alempaan tasoon. Tällöin alueen itä- ja länsireunaan jäävät korkeat maastonmuodot estämään melun leviämistä termiinaalista ympäristöön. Termiinaali on tarkoitus rakentaa vaiheittain niin, että ensimmäisessä vaiheessa toiminta alkaa kuvassa 1 merkityn alueen pohjoisosassa. Myöhemmin termiinaalia on tarkoitus laajentaa vaiheittain niin, että lopulta termiinaali toimii koko kuvassa 1 merkityllä alueella.

Ks. myös lähdemateriaalit 1 ja 2.

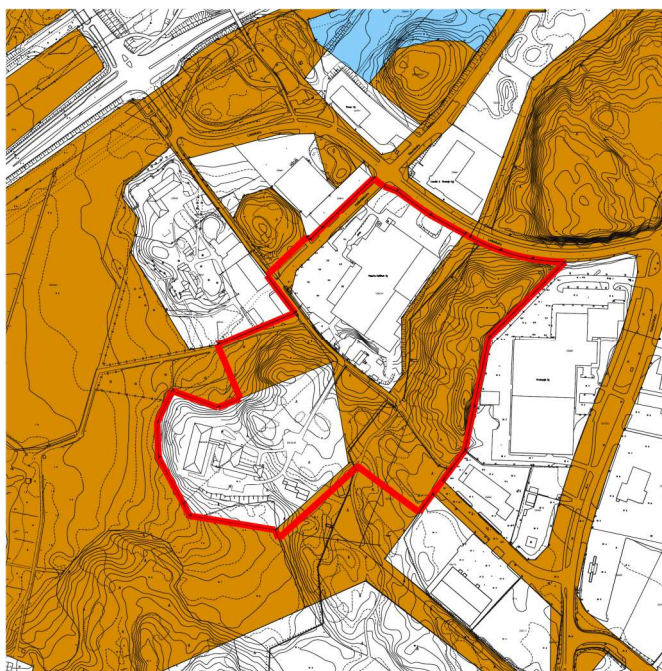


Kuva1 (kartta ei ole mittakaavassa).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on sekä yksityisessä että Naantalin kaupungin omistuksessa. Ruskealla esitetyt alueet ovat Naantalin kaupungin maanomistusta.

Ks. myös liite 6.



Ote maanomistuskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava (liite 2)

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa 2002, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004, suunnittelualue kuuluu työpaikka-alueeseen.

Manner-Naantalin osayleiskaava (liite 3)

Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeseen ja suojaviheralueeseen.

Muuttuvat asemakaavat (liite 4)

Suunnittelualue kuuluu Naantalin Luolalan teollisuusalueen Ak-187 asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeseen (KT-1) ja Naantalin Luolalan teollisuusalueen Ak-291 asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Naantalin Luolalan teollisuusalueen Ak-187 asemakaava tuli lainvoimaiseksi 8.4.1991 ja Naantalin Luolalan teollisuusalueen asemakaava Ak-291 tuli lainvoimaiseksi 14.5.2007.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

Kaavoituspäätös

Kaavoituspäätös käsiteltiin kaupunginhallituksessa 15.2.2016, § 46.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Muutoksen tavoitteena on saada yritykselle sen tarvitsema lisärakennusoikeus yhteensä noin 9000 k-m²:n laajennusta varten.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Mauste-Sallisen asemakaavan muutos kuuluu vuoden 2016 kaavoituskatsauksen kaavahankkeisiin. Kaavoituskatsaus toimii asemakaavan laatimisen käynnistymisilmoituksena Mauste-Sallisen asemakaavan muutoksessa. Vuoden 2016 kaavoituskatsaus ja kaavoitusohjelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 15.2.2016, § 46.

4.3 Suunnittelua koskevat päätökset

Mauste-Sallinen Oy:n osallistumis- arviointisuunnitelmaa käsiteltiin ja merkittiin lautakunnan tiedoksi 27.9.2016 kokouksessa (§ 59).

Mauste-Sallinen Oy:n asemakaava- ja maankäyttöluonnoksia käsiteltiin 20.10.2016 kokouksessa (§ 66). Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päätti, että 11.10.2016 päivätyt Mauste-Sallisen asemakaavan muutoksen asemakaavaluonnokset ja valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ja varattiin osallisille maankäyttö- rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Valmisteluaineistoon liitettiin myös 11.10.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Mauste-Sallinen Oy:n asemakaavaluonnos oli nähtävillä 8.11. – 9.12. välisenä aikana. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi lausuntoa sekä yksi mielipide. Lausunnon antoivat Turunseudun Kaukolämpö Oy, Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, DNA Oy sekä Naantalin Energia Oy ja mielipiteen antoi suunnittelualueen maanomistaja Merkkikiinteistöt Oy. Ks. liite 7.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 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 (MRL 62§). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Suomen ELY-keskus ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

4.4.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vuorovaikutus yksityisten maanomistajien kanssa

Maanomistajille on järjestetty keskustelutilaisuus kaavan lähtökohdista ja tavoitteista 4.5.2016, 8.12.2016, 27.1.2017 ja 19.4.2017.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada yritykselle kiinteistöllä 529-8-17-4 sen tarvitsema lisärakennusoikeus yhteensä noin 9000 k-m²:ä. Lisärakentamisen vaikutuksia arvioidaan mm. maaston korkeuserojen, liikenteen sekä pysäköinnin näkökulmista sekä naapurikiinteistöjen 529-418-1-83 ja 529-418-1-85 muuttuvaan maankäyttöön.

Suunnittelualue käsittää kiinteistöjen 529-8-17-4 (jäljempänä; Mauste-Sallinen Oy) ja 529-418-1-83 ja 529-418-1-85 (jäljempänä; Merkkikiinteistöt Oy) ja Naantalin kaupungin maanomistuksia. Kaavamuutoksen tavoitteen johdosta on tarkoituksenmukaista ottaa mukaan Mauste-Sallinen Oy:n korttelialueen lisäksi Merkkikiinteistöt Oy:n korttelialue ja Naantalin kaupungin maanomistusta lähialueelta. Neuvottelut alueen tulevista maanomistusjärjestelyistä käydään maanomistajien kesken vahvistuvan asemakaavan tavoitteiden pohjalta.

4.5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, kaavavaihtoehtojen tarkastelu sekä tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosalueelta on laadittu luonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta.

Vaihtoehto 1

Mauste-Sallinen Oy:n laajentumissuunta on esitetty lounaaseen osin Merkkikiinteistöt Oy:n maanomistukselle. Kaavaluonnoksessa on osoitettu korvaavat maa-alueet Merkkikiinteistöt Oy:lle kaupungin viereisiltä omistamilta maa-alueilta.

Vaihtoehto 2

Mauste-Sallinen Oy:n laajenemissuunta on esitetty kaakkoon kaupungin omistamalle suojaviheralueelle (EV). Merkkikiinteistöt Oy:n maankäyttö säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena.

Asemakaavaluonnosten käyttötarkoituksalueet

Vaihtoehto 1

Merkkikiinteistöt Oy:n korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten (K-1) korttelialueeksi. Mauste-Sallinen Oy:n käyttötarkoitus säilyy (K-1) korttelialueena.

Vaihtoehto 2

Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n korttelialueiden käyttötarkoitukset pysyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Erityisalue (E-1), vaihtoehtoissa 1 ja 2

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erityisalue (E-1) *"Opetustoimintaa palveleva pelto- ja metsäalue. Alueelle saa rakentaa opetustoimintaan liittyviä rakennuksia erikseen merkitylle rakennusalueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap / 3 työpaikkaa, 1 ap / asunto."* on esitetty kaavaluonnoksissa suojaviheralueeksi (EV). Alueella sijaitsevat lintutorni ja Kesälän kiinteistö (529-418-1-36), joka on yksityisessä maanomistuksessa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA), vaihtoehtoissa 1 ja 2

Kaavaluonnoksiin on esitetty Emännäkadun jatkeen ja Prosessikadun väliin autopaikkojen korttelialue (LPA) Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n yhteiseen käyttöön. LPA-alue mahdollistaa liikenneyhteyksien kehittämisen Emännäkadun ja Prosessikadun välillä. LPA-alueelta voidaan liittyä molemmille kiinteistöille. LPA-alue helpottaa kiinteistöjen toiminnan suunnittelua, koska kiinteistöjen pysäköintiratkaisut voidaan ainakin osittain ratkaista LPA-alueella.

Asemakaavaluonnosten rakennusoikeudet

Vaihtoehto 1

Asemakaavaluonnoksessa ei muuteta Mauste-Sallinen Oy:n korttelialueella voimassa olevaa tehokkuuslukua ($e = 0,6$). Olemassa oleva rakennusoikeus on 12295 k-m^2 , rakennusoikeus kasvaa muodostettavan uuden kiinteistön myötä 8713 k-m^2 . Tällöin rakennusoikeus olisi yhteensä 21008 k-m^2 . Korttelin tehokkuusluku on muita alueen tontteja suurempi, koska korttelin pysäköintiä on voimassa olevassa asemakaavassa ja käsillä olevassa kaavaluonnoksessa osoitettu viereisille LPA-alueille. Korttelin suurin sallittu kerrosluku (III) säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta on muutettu Merkkikiinteistöt Oy osalta siten, että voimassa olevan asemakaavan $4\,500 \text{ k-m}^2$ kiinteä rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,5$. Tällöin asemakaavaluonnoksen mukainen uusi rakennusoikeus olisi $23405 \times 0,5 = 11703 \text{ k-m}^2$. Rakennusala pienenee 1348 m^2 :ä kiinteistöä muodostettaessa kaavaluonnoksen mukaiseksi.

Asemakaavaluonnoksen mukainen rakennusalan pinta-ala on 12052 m^2 ja voimassa olevan asemakaavan mukaan se on noin 13400 m^2 . Korttelin suurin sallittu kerrosluku (III) säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Vaihtoehto 2,

Asemakaavaluonnoksessa käytetään Mauste-Sallinen Oy:n korttelialueella voimassa olevaa tehokkuuslukua $e = 0,6$. Olemassa oleva rakennusoikeus on 12295 k-m^2 , rakennusoikeus kasvaa muodostettavan uuden kiinteistön myötä 6593 k-m^2 ja tällöin rakennusoikeus on yhteensä 18888 k-m^2 . Korttelin suurin sallittu kerrosluku (III) säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Merkkikiinteistöt Oy:n rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti $4\,500 \text{ k-m}^2$. Rakennusala ja kerroslukumääräystä ei muuteta.

Katualueet

Vaihtoehdot 1 ja 2

Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n väliin on muodostettu katualue, joka palvelee kevyenliikenteen väylänä ja jatkaa Luolalan teollisuusalueen kevyenliikenteen yhteyttä Armonlaaksontien (E18 Turun kehätie) kevyenliikenteen sillalle.

Kunnallistekniikka

Vaihtoehto 1:ssä hyöry- ja kaukolämpöputkea ei siirretä.

Vaihtoehto 2:ssa höyryputki poistetaan kaava-alueen kohdalla ja kaukolämpöputken sijaintia muutetaan suojaviheralueelle Mauste-Sallisen kiinteistön viereen. Molemmissa vaihtoehtoissa suunnittelualueella liitytään olemassa olevaan kunnalliseen vesihuoltoverkkoon.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaiheen molempien vaihtoehtojen pohjalta. Mauste-Sallinen Oy:n laajentumissuunta on asemakaavaehdotuksessa esitetty sekä lounaaseen osin Merkkikiinteistöt Oy:n maanomistukselle että kaakkoon kaupungin omistamalle suojaviheralueelle (EV). Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu kaupungin omistamia korvaavia maa-alueita Merkkikiinteistöt Oy:lle maanomistajan toiveesta.

Asemakaavaehdotuksen yleiset määräykset

Asemakaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä noudatetaan koko kaavamuuotosalueella Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista 993/1992.

Asemakaavaehdotuksen lisätään määräykset:

- *Sitova tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä.*
- *Melu:*
Käyttötarkoitukseen liittyvien majoitustilojen sekä henkilökunnan asuintilojen ulko-oleskelutilat, parvekkeet ja ilmanottoaukot tulee toteuttaa siten, että Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 toteutuu.
Alueen majoitukseen ja asumiseen liittyvissä rakennuksissa ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden ympäristön melua vastaan oltava vähintään 35 dBA.
Korttelialueella on toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ympäristön melua vastaan oltava vähintään 35 dBA.
- *Louhinta:*
Louhinta-alueen louhintareunaa on porrastettava ja reunavyöhykkeitä tulee pehmentää istuttamalla puita ja pensaita täydentämään alueen luontaista kasvillisuutta.
- *Autopaikkojen vähimmäismäärät:*
K-1 korttelialueella 1 ap / 50 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 työpaikkaa sekä 2 ap / asunto.
- *KT-1 korttelialueella 1 ap / 3 työpaikkaa tai koulutuspaikkaa sekä 1 / ap asunto.*
Pysäköintialueet on jäsennöitävä ja erotettava muista piha-alueista sekä katu- ym. alueista istutuksilla.
- *Pihajärjestelyt:*
Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitusalueet

Mauste-Sallinen Oy:lle osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1) ja Merkkikiinteistöt Oy:lle toimistorakennusten korttelialue (KT-1).

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asemakaavaehdotukseen on esitetty Prosessikadun päätteeseen autopaikkojen korttelialue (LPA) Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n yhteiseen käyttöön. LPA-alue helpottaa kiinteistöjen toiminnan suunnittelua, koska kiinteistöjen pysäköintiratkaisut voidaan ainakin osittain ratkaista LPA-alueella. Alue on muotoiltu siten, että se on luontevasti jaettavissa molempien toimijoiden kesken. LPA-alueelta voidaan myös liittyä molemmille kiinteistöille.

Erityisalue (E-1), luonnosvaiheen vaihtoehdot 1 ja 2

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erityisalue (E-1) "*Opetustoimintaa palveleva pelto- ja metsäalue...*" on rajattu pois asemakaavaehdotuksesta.

Suojaviheralue (EV)

Lintulanpellonpuiston suojaviheralue (EV) katkeaa Prosessikadun jatkeen kohdalla. Pohjoinen osa ent. Lintulanpellonpuiston suojaviheraluetta muodostetaan kapeampana suojaviheralueeksi (EV) ja on nimetty asemakaavaehdotuksessa Lintulankallionpuistoksi.

Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeudet

Asemakaavaehdotuksessa käytetään Mauste-Sallinen Oy:n korttelialueella voimassa olevaa tehokkuuslukua $e = 0,6$. Olemassa oleva rakennusoikeus on 12295 k-m^2 , rakennusoikeus kasvaa kaavaehdotuksessa 10208 k-m^2 jolloin rakennusoikeus on yhteensä 22504 k-m^2 . Korttelin suurin sallittu kerrosluku korttelin osalla on kolme.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole muutettu Merkkikiinteistöt Oy:n kiinteää rakennusoikeutta 4500 k-m^2 . Voimassa olevan asemakaavan rakennusala on rajattu uudelleen muodostetulla tontilla siten että rakennusalan pinta-ala ei merkittävästi muutu (rakennusalat: voimassa oleva asemakaava 13400 m^2 , kaavaehdotus $14\,128 \text{ m}^2$, rakennusala kasvaa 728 m^2). Korttelin suurinta sallittua kerroslukumääräystä ei muuteta. Merkkikiinteistöt Oy:n rakennusalan rakennettavuutta on tutkittu asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Rakentamista on havainnoitu syvärunkoisen rakentamisen sekä pienimittakaavaisemman täydentävän rakentamisen ratkaisuehdotuksin. Ks. liitteet 8 ja 10.

Katualueet

Emännänpolun katualue sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu on poistettu ehdotusvaiheessa Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n välistä. Lisäksi Emännänpolun jäljelle jäävä katualue on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Kyseinen katuyhteys liittyy Karjanpuiston virkistysreitteihin ja toimii Kesälän kiinteistön

(529-418-1-36) sekä kiinteistöjen (529-8-2-5, 529-8-2-4 ja 529-8-2-3) liittymäreittinä.

Merkkikiinteistöt Oy:n kiinteistölle liitytään kaavaehdotuksessa Prosessikadun kautta. Uusi yhteys toteutetaan ennen olemassa olevan yhteyden poistamista.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella liitytään olemassa olevaan kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Rakenteellisesti kaava-alue perustuu olemassa olevaan katuverkkoon ja rakentaminen on lähinnä täydennysrakentamista. Kaava-aloitteen tekijä varautuu tontillaan kolmesta neljään laajennushankkeeseen. Korttelialueet on pääosin osoitettu liike- ja toimistorakentamiselle. Olemassa olevia viheralueita pyritään säilyttämään ja samalla kehitetään liikenteellisiä yhteyksiä kaava-alueella.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 8,16 ha. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

5.1.2 Palvelut

Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa. Luolalan teollisuusalue on yritysalueita, missä on tarjolla eri teollisuusalojen palveluja ja tuotteita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue sijaitsee Naantalin kaupungissa, Luolalan kaupunginosassa.

Suunnittelualueen maasto on voimakkaasti muokattua ja rakennuspaikat on tasattu maastoon louhimalla.

Toimijoiden tulevat rakennushankkeet edellyttävät louhintaa. Toimi- / tuotantotilojen laajentaminen tapahtunee varsinkin Mauste-Sallinen Oy:n tiloissa nykyisen lattiapinnan tasoon. Tällöin louhintakorkeus olisi enimmillään noin 9 metriä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1) on suunnittelualueen korttelissa 17, tontilla 5. Korttelialueelle saa rakentaa liiketoiminnan vaatimia tuotteenkäsittely-, valmistus- ja varastotiloja.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Kerrosten lukumäärä on enintään kolme (III).

Toimistorakennusten korttelialue (KT-1) on suunnittelualueen korttelissa 17, tontilla 7. Korttelialueelle saa rakentaa koulutus- ja kokoustiloja ja niihin liittyviä

majoitustiloja ja asuntoja ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta on välttämätöntä.

Rakennusoikeus on osoitettu kiinteällä rakennusoikeudella 4500 k-m². Kerrosten lukumäärä on enintään kolme (III).

Autopaikkojen korttelialue (LPA) on suunnittelualueen korttelissa 17, tontilla 6.

5.3.2 Liikenne- ja katualueet

Kaavassa on osoitettu Emännänkadun ja Prosessikadun jatkeen katualue sekä Emännänpolun jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

5.3.3 Erityisalueet

Suojaviheralue (EV) sijaitsee suunnittelualueen kaakkoisreunassa (Lintulankallionpuisto). Suojaviheralueen halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava ei lisää rakennuspaikkoja, mutta sallii rakennusoikeuden kasvaessa laajennusrakentamisen. Vaikutus rakennettuun ympäristöön ei ole merkittävä. Suunnittelualue on pääosin rakentunut, tosin tontti 5 laajentuu rakentumattomalle, lähes luonnontilaiselle alueelle. Yrityksen laajentuminen sulautuu osaksi rakentua aluekokonaisuutta. Kaava-alueen täydentyminen tiivistää yhdyskuntarakennetta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue oli aikaisemmin kaavoitettuna samaan käyttöön, kuin nyt asemakaavan ehdotusvaiheessa. Tässä asemakaavan muutoksessa katualueet ovat siirtyneet uusien korttelirajausten mukaisesti. Suojaviheralueen (EV) rajausta on kavennettu. Alueelle on merkitty Manner-Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ulkoilureitti.

Suunnittelualue lähiympäristöineen on pääosin voimakkaasti ihmisen muokkaamaa, eikä nyt esitetty suunnitelma tältä osin maankäytöllisesti vaikuta merkittävästi ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueen maisemaa hallitsee Emännän- ja Lintulanpellonpuiston kallioiset mäki-alueet, joissa puusto on säilytetty. Mäki-alueet puustoineen säilyy kaavaehdotuksen tavoitteiden mukaisesti. Suunnittelualueella lounaassa entisen Karjatalouskoulun viljelysmaat, nykyisen asemakaavan Karjanpuisto maatalouskäytössä oleva maisematila reunavyöhykkeineen on säilynyt luonnontilaisena. Suunnittelualueelle maisematilan reunalle on merkitty luomerkintä *”luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa”*.

5.4.4 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää jonkin verran alueen työpaikkoja sekä työpaikkaliikennettä.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavatyön yhteydessä on laadittu havainnepiirustus kaava-alueelta. Suunnitelma havainnollistaa alueen korkeuseroja, myös kiinteistöjen välillä.

Kookas rakentaminen, toiminnan vaatima liikennealueiden sekä katuyhteyksien yhteensovittaminen edellyttävät huolellista suunnittelua alueella.

Rakennushankkeeseen ryhtyessä kiinteistönomistajan tulee laatia riittävän laajamittainen maankäyttösuunnitelma, jossa ratkaistaan riittävällä tarkkuudella kokonaisuuden toteutuminen niin toiminnan, laajentumisen kuin turvallisuuden näkökulmasta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen sekä maankäyttöosasto seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 20.4.2017

Mika Sahlström
kaavoitusarkkitehti