



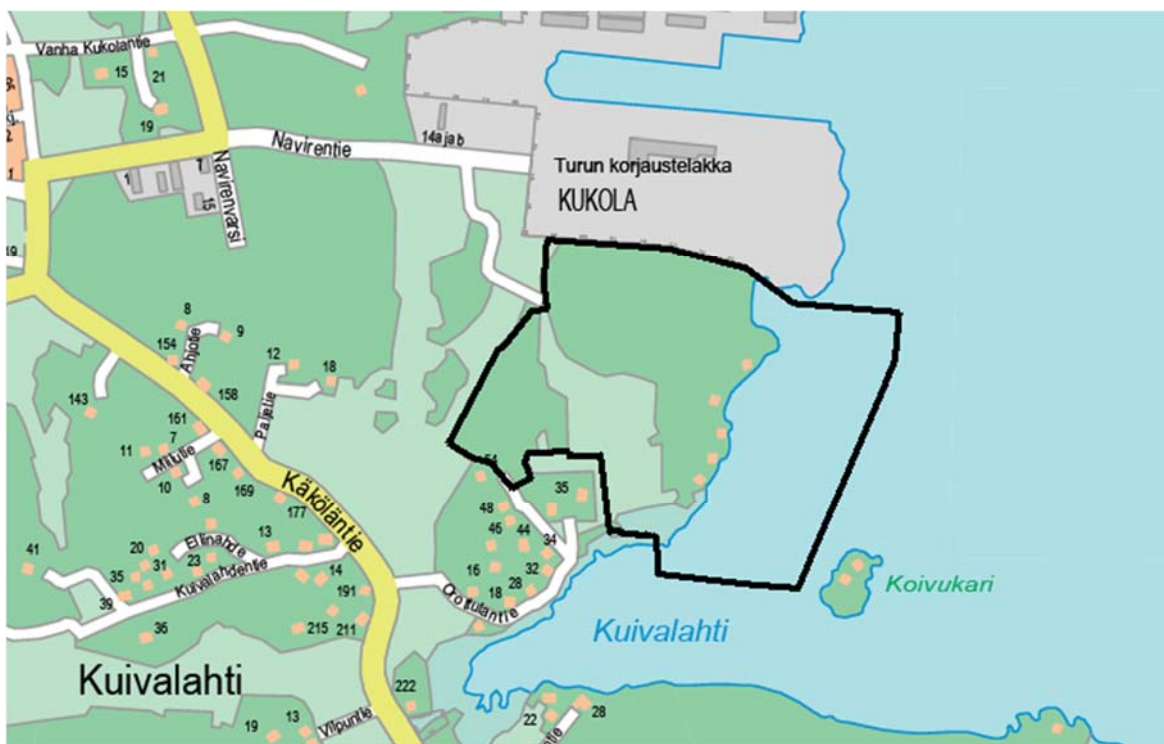
KUKOLAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Ak – 349 OSA III.

15.9.2017

Asemakaavamuutos koskee Naantalin 106. kaupunginosan osakortteleita 5 ja 6, sekä katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 106. kaupunginosan venesataman korttelialuetta, suojelualuetta, suojaviheraluetta, sekä vesialuetta.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.
Asemakaavamuutoksen selostus koskee 15.9.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan laatijat:

kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström /

kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila (31.12.2015 asti), kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

Hyväksytty kaavoitus- ja ympäristölautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
2.3.2017	nn.nn.nnnn	nn.nn.nnnn

KUKOLAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS OSA III

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki:	Naantali (529)
Kaupunginosa:	106
Kaava:	Ak-349, Kukolan teollisuusalueen akm, osa III



Ilmakuva alueesta. Kuvattuna lännestä itään päin

1.2 Kaava-alueen sijainti ja aluerajaus

Suunnittelualue (osa III) sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla, rajautuen pohjoisosaltaan Turun Korjaustelakkaan, itäpuolelta mereen ja lännessä Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutos, osa II:een.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos, osa III. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa korkeatasoisen venesataman sijoittaminen alueelle. Lisäksi asemakaavaan sisällytetään mm. osayleiskaavan mukaista suojelu- ja suojaviheraluetta. Kaavoitettava alue rajautuu Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen II-osaan.

Kukolan teollisuusalueen asemakaavatyö tehdään kolmessa vaiheessa, joista osa I Navirentien pohjoispuoli, on vahvistunut 2015. Kaavatyön osan II, Navirentien eteläpuoli ja korjaustelakan alue, suunnittelua on jatkettu ensimmäisen vaiheen valmistuttua. Osan II kaavatyö on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn.

2 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	Kaava-alueen sijainti ja aluerajaus	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2	SISÄLLYSLUETTELO	3
3	TIIVISTELMÄ	7
3.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
4	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
4.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	8
4.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	8
4.1.2	Sijainti maisemakokonaisuudessa.....	9
4.1.3	Kallio- ja maaperä.....	10
4.1.4	Suunnittelualueen luonnonolosuhteet.....	10
4.1.5	Ilmasto-olot.....	11
4.1.6	Eläimistö.....	11
4.1.7	Vesistöt ja vesitalous	12
4.1.8	Arvokkaat luontokohteet	12
4.2	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	13
4.2.1	Yhdyskuntarakenne.....	13
4.2.2	Alueella toimivat yritykset	13
4.2.3	Liikenne	13
4.2.4	Kunnallistekniikka.....	14
4.2.5	Rakennuskanta.....	15
4.2.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	15
4.3	YMPÄRISTÖSELVITYKSET	15
4.3.1	Ilmanlaatu	15
4.3.2	Melu.....	15
4.3.3	Luonnonmaan satama-alueen ympäristövaikutukset.....	16
4.3.4	Merialueen tila	16
4.4	MAANOMISTUS.....	16
5	SUUNNITTELUTILANNE.....	17
5.1.1	Maakuntakaava	17
5.1.2	Yleiskaava	17

5.1.3	Asemakaavat.....	18
5.1.4	Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset	18
5.1.5	Rakennusjärjestys	18
5.1.6	Tonttijako -ja rekisteri	18
5.1.7	Pohjakartta	18
5.1.8	Rakennuskiellot	18
5.1.9	Kaavoituspäätös	18
6	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
6.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	19
6.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET ..	19
6.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
6.3.1	Osalliset.....	19
6.3.2	Asemakaavamuutoksen nähtävillä olo	19
6.3.3	Selvitystarpeet muistutusten ja lausuntojen pohjalta	19
6.4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	20
6.5	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN TARKENTUMINEN.....	20
7	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS.....	22
7.1	ASEMAKAAVA JA ASEMAMUUTOKSEN RAKENNE	22
7.1.1	Mitoitus	23
7.1.2	Nimistö	23
7.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN ...	23
7.2.1	Yleiset tavoitteet	23
7.3	ALUEVARAUKSET	23
7.4	KAAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	23
7.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
7.4.2	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
7.4.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
7.4.4	Vaikutukset maisemaan ja alueen ympäristökuvaan	24
7.4.3	Vaikutukset sataman ja teollisuuden toimintaedellytyksiin.....	24
7.4.4.	Vaikutukset talouteen	24
7.4.5	Vaikutukset liikenteeseen	24
8	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS	24
8.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	24
8.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	24

LIITTEET:

- Liite 1 Asemakaavakartta määräyksineen, pienennös
- Liite 2 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3 Poistuva asemakaava
- Liite 4a Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet, rakennemallin luonnosvaihe sekä Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutos, osa III luonnosvaihe
- Liite 4b Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet.
- Liite 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 6 Naantalin Kukolan teollisuusalueen akm:n luontoarvojen perusselvitys 2013, Suomen Luontotieto Oy
- Liite 7 Naantalin Kukolan teollisuusalueen akm:n lepakkokohteiden tarkastus 2013, Suomen Luontotieto Oy
- Liite 8 Naantalin Kukolan lepakkoselvitys 2014, Ympäristökonsultointi Jynx Oy
- Liite 9 Naantalin Korjaustelakan alueen lepakkoselvityksen täydennys 2015, Tmi Vesper-tilio
- Liite 10 Kukolan teollisuusalue, Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Pöyry 2013
- Liite 11 Kukolan teollisuusalue, Ympäristömeluselvitys 2014

KAAVAA VARTEN LAADITUT SELVITYKSET:

- o Naantalin Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitys 2013, Suomen Luontotieto Oy
- o Naantalin Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutosalueen lepakkokohteiden tarkistus 2013, Suomen Luontotieto Oy
- o Kukolan teollisuusalueen asemakaava, Maaperän tutkimusraportti, Ramboll 31.10.2013
- o Kukolan teollisuusalueen asemakaava, Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Pöyry 2013
- o Kukolan teollisuusalueen asemakaava, Ympäristömeluselvitys 2014
- o Naantalin Kukolan lepakkoselvitys 2014, Ympäristökonsultointi Jynx Oy
- o Naantalin Korjaustelakan alueen lepakkoselvityksen täydennys 2015, Tmi Vespertilio

MUUT SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- o Naantalin maankäytön kehityskuva 2035, Pöyry Finland Oy, 2011
- o Luonnonmaan maisemaselvitys, Arkkitehtitoimisto Juhani Karilas, 1991
- o Naantalin Luonnonmaan kulttuurimaisema ja vanha rakennuskanta, 2008
- o Luonnonmaan ja Lapilan saarten oyk:n laadintaan liittyvä arkeologinen inventointi, 2006
- o Luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilakien mukaiset arvokkaat elinympäristöt Naantalissa, Luonto- ja maisematutkimus Lehtomaa, 1997
- o Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Turun ja Porin läänissä, 1995
- o Naantalin kaupungin selvitys liito-oravareviireistä keväällä, Ari Karhilahti, 2004
- o Hiljaiset alueet, Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus, Jaakko Pöyry Infra, 2006
- o Orgaaniset tinayhdisteet Naantalin edustan merialueella, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Turun yliopisto, 2009
- o Orgaaniset tinayhdisteet Naantalin edustan merialueella, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Turun yliopisto, 2013
- o Ympäristölupapäätös, Naantalin satama, Länsi-Suomen Ympäristölupavirasto, 2007 (Korkein hallinto-oikeus 2010)
- o Ympäristömeluselvitys, Naantalin korjaustelakka, Akukon Oy, 2007
- o Ympäristömeluselvitys, Turun Korjaustelakka, WSP Finland Oy, 2011
- o Ilman hiukkaspitoisuuksien mittaukset Turun Korjaustelakka Oy:llä, WSP Finland Oy, 2011
- o Ympäristölupapäätös, Turun Korjaustelakka, Lounais-Suomen ympäristökeskus, 2009

3 TIIVISTELMÄ

Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutosta varten on laadittu OAS koko rakennemallialueelle, Kukolantieltä Navirentien eteläpuolelle, lähes Kuivalahteen saakka. Rakennemalli oli kaava-alueen luonnoksena valmisteluvaiheessa nähtävillä syyskuussa 2013.

Rakennemallin nähtävilläolon jälkeen Kukolan teollisuusalueen asemakaavatyötä päätettiin viedä eteenpäin kahdessa vaiheessa:

Osa I Navirentien pohjoispuoli.

Osa II Navirentien eteläpuoli, Korjaustelakan alue ja sen eteläpuoli.

Osan I valmistuttua Kukolan II-osan kaavatyötä jatkettiin. Asemakaava-alue jaettiin tällöin kahtia II- ja III-alueisiin. Osa III käsittää Korjaustelakan eteläpuolella olevat alueet.

3.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutos kuulutettiin vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

KAAVYMP 18.4.2013. OAS merkittiin tiedoksi.

Kukolan teollisuusalueen rakennemalli oli nähtävillä 30.08.-20.09.2013. Rakennemallista saatiin neljä lausuntoa ja seitsemän mielipidettä.

KAAVYMP 12.12.2013. Suunnittelualue jaettiin kahteen osaan, ja asemakaavan muutostyötä jatkettiin osan I osalta.

Osa I asemakaavamuutos sai lainvoiman 11.5.2015.

Maankäyttöryhmä päätti jakaa Kukolan II-osan kaavatyön kahtia II- ja III-alueisiin.

Osa II asemakaavamuutos sai lainvoiman 24.4.2017.

Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaava muutos osa III

LUONNOSVAIHE

Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaava muutos osa III:n valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 25.5 - 23.6.2016 välisenä aikana. Asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin 6 lausuntoa, 1 muistus ja 1 mielipide.

EHDOTUSVAIHE

20.2.2017 päivätty Kukolan teollisuusalueen III-osan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 28.4.-31.5.2017 välisenä aikana.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa eikä yhtään muistutusta.

HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaava ja asemakaavan muutos etenee hyväksymiskäsittelyyn KH 25.9.2017.

4 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue (osa III) sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla, rajautuen pohjoisosaltaan Turun Korjaustelakkaan, itäpuolelta mereen ja lännessä Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutos, osa II:een. Alue on lähes rakentamaton. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 25,0 ha.



Ote ortokuvasta, suunnittelualue rajattu punaisella, ei mittakaavassa

Luonnonympäristön ja eläimistön nykytilan kuvaus perustuu luontoselvitykseen, joka on laadittu alueelle Suomen Luontotieto Oy:n toimesta kesällä ja syksyllä 2013. Selvitys perustuu olemassa olevaan lähtöaineistoon sekä maastokäynteihin. Maiseman nykytilan kuvaus perustuu olemassa olevaan lähtöaineistoon, kartta-, valokuva- ja ilmakuvatarkasteluihin sekä maastokäynteihin.

Luontoselvitys on täydennetty kesällä 2014 Ympäristökonsultointi Jynx Oy:n toimesta.

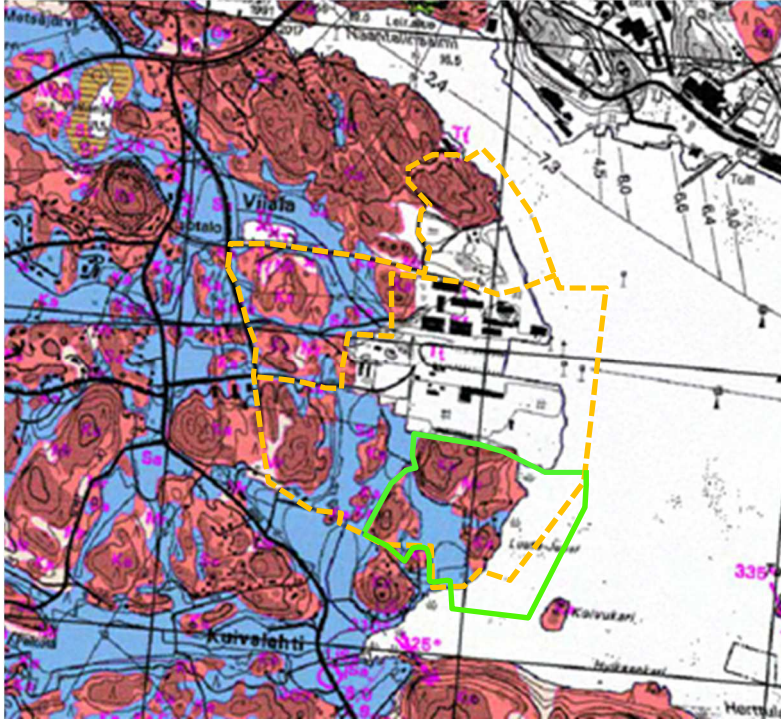
4.1.2 Sijainti maisemakokonaisuudessa



Ote vääräväri ilmakuvasta, suunnittelualan likimääräinen rajausta keltaisella, ei mittakaavassa

Luonnonmaa kuuluu maisemaltaan Varsinais-Suomen sisäsaaristoon ja manner-rantaan. Kallioperä ja sen murroslinjat määräävät maaston suurmuotoja ja vaikuttavat voimakkaasti maiseman jakautumiseen avoimiin ja suljettuihin maisematiloihin. Jako laajoihin yhtenäisiin metsä-kallioalueisiin ja toisaalta viljely- ja kulttuurimaisemaan on hyvin selvä. Alueen länsi- ja pohjoisosa on metsäistä kallioaluetta, ja alueen keskellä kulkee itään runsasvetinen oja. Kallioalueet nousevat paikoitellen yli 10 metriä peltoaukeamia korkeammalle.

4.1.3 Kallio- ja maaperä



Ote maaperäkartasta:
kallio: ruskea ja rosa
savi: sininen,
suunnittelualueen likimääräinen
sijainti rajattu vihreällä

Ei mittakaavassa

Luonnonmaan pinta-alasta suuri osa on kalliomaastoa. Avokallioita on runsaasti varsinakin rantavyöhykkeellä. Irtonaisista maalajeista savi on yleistä; moreenia, soraa ja hiekkaa on vähän, samoin turvetta.

4.1.4 Suunnittelualueen luonnonolosuhteet

Luonnonympäristön ja eläimistön nykytilan kuvaus perustuu tehtyihin luonto- ja lepakkoselvityksiin.

Alueella on mäntyvaltaista metsää ja peltoa. Alueen eteläosassa sijaitseva kallio kuuluu Kuivalahden suojeltuun kallioalueeseen. Alueelta ei löytynyt uhanalaista putkilokasvilajistoa. Inventoidulla asemakaavan muutosalueella ei ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyypejä tai kohteita.



4.1.5 Ilmasto-olot



Kuva. Lohko 8.

Naantalin seudun merellinen ja eteläinen ilmasto on suotuista ja kasvukausi pitkä. Vallitsevat tuulet puhaltavat lounaasta, talvella myös idästä ja pohjoisesta. Pitkät kapeat salmet ja peltolaaksot ohjaavat tuulia ja voimistavat niiden vaikutusta. Kallio on edullista lämpöolosuhteiltaan, se tasaa lämpötilan vaihtelua keräämällä päivällä auringon säteilylämpöä ja luovuttamalla sitä yöllä.

4.1.6 Eläimistö

Alueen pesimälinnusto selvitettiin mahdollisten uhanalaisten tai vaateliaan pesimälinnuston havaitsemiseksi. Selvityksen mukaan pesimälinnusto on tyypillistä metsien ja asutuksen reunamien lajistoa.

Alueelta selvitettiin luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaiset lajit: liito-oravat, viitasammakot ja lepakot. Näihin lajeihin kuuluvien eläinten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Liito-oravien ja viitasammakoiden esiintyminen alueella selvitettiin luontoselvityksen yhteydessä vuonna 2013. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Myöskään viitasammakoille sopivia kutupaikkoja ei havaittu.

Lepakoiden osalta tehtiin erilliset selvitykset vuosina 2013 – 2015.

Naantalin Kukolan Asemakaavan muutosalueen lepakkohteiden tarkastus 2013, Suomen Luontotieto Oy 30/2013.

ELY:n viranomaisten kanssa 30.10.2013 pidetyn työpalaverin pohjalta päätettiin nähtävilläoloaikana varmistaa lepakko havainnot niiden tekemiseen paremmin soveltuvana vuodenaikana. Ympäristökonsultointi Jynx Oy:n FT biologi Thomas Lilley'n raportti saatiin 27.8.2014. Lepakot ovat samalla tavalla tiukasti lain suojaama laji kuten liito-oravat. Lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat automaattisesti suojeltuja ilman erillistä päätöstä.

Naantalin Kukolan lepakkoselvitys 2014, Ympäristökonsultointi Jynx Oy Thomas Lilley.

Lepakkoselvitys tehtiin vuonna 2014. Kaikki Suomessa tavatut lepakot ovat rauhoitettuja. Selvityksen mukaan korjaustelakan eteläpuolella sijaitseva metsikkö (joka kuuluu Kukolan teollisuusalueen asemakaavamuutos osa III suunnittelualueeseen) on jopa Suomen mittakaavassa merkittävä lepakoiden lisääntymis-, levähtämis- ja ruokailualue.

Naantalin Korjaustelakan alueen lepakkoselvityksen täydennys 2015, Tmi Vespertilio / Ville Vasko.

Selvityksessä kartoitettiin alueella esiintyvien lepakoiden potentiaaliset lisääntymis- ja levähdyspaikat puunkoloissa, mahdolliset ruokailualueet sekä siirtymäreitit, ja esitetään säästettäviä alueita ja siirtymäreittejä koskevia suosituksia. Kaikki vaihtoehdot lähtevät siitä, että pohjoisosa alueesta, jossa suurin osa kolopuista ja parhaat ruokailualueet sijaitsevat, tulee ehdottomasti säästää. Selvityksessä ei oteta kantaa alueella olevien rakennusten mahdolliseen merkitykseen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina.

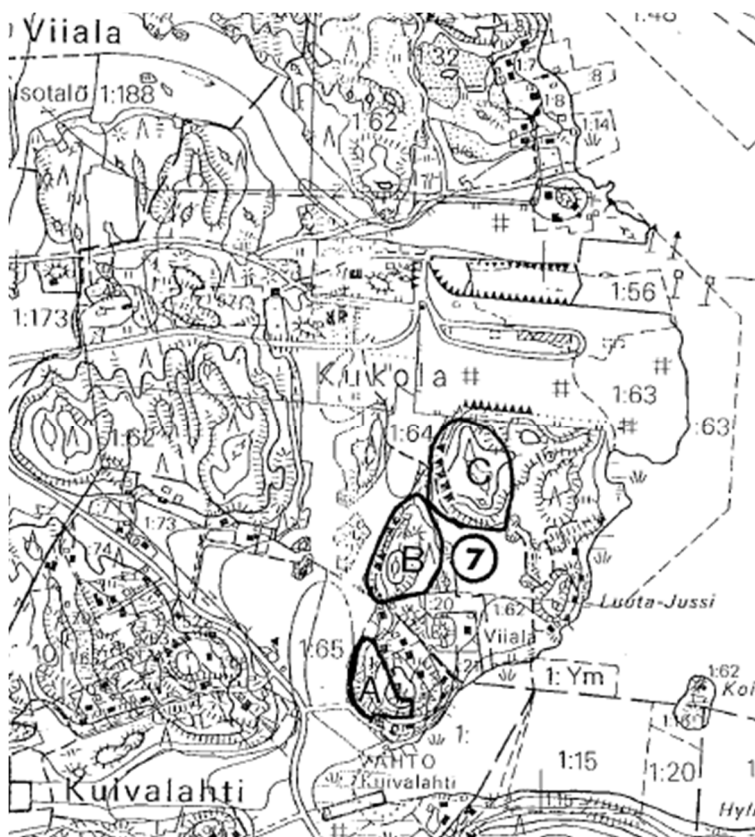
4.1.7 Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse tärkeäksi luokitetulla, pohjaveden ottoon soveltuvalla pohjavesialueella.

4.1.8 Arvokkaat luontokohteet

Kuivalahteen rajoittuvan kallion rakentamaton osa (A) rajoittuu lännessä peltoon ja muualla pihapiireihin. Keskimmäinen kallioalue (B) rajautuu teihin ja peltoihin. Pohjoisin kallioalue rajoittuu louhittuun satama-alueeseen. Inventoitu kallion länsireuna (C) rajoittuu etelässä ja lännessä tiehen.

Maakuntakaavan SL-kohde 529016 Kuivalahden kalliomäkien lehto-alue muodostuu kolmesta kallioalueesta. Eteläisin sijaitsee tien tuntu-massa Orotgulan loma-asutuksen yhteydessä. Pohjoisin kallioalue rajoit-tuu louhittuun satama-altaaseen.



Kaikki edellä mainitut kohteet kuuluvat Kukolan teollisuusalueen asemakaavamuutos
osa III suunnittelualueeseen.

4.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

4.2.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue (osa III) rajautuu pohjoisosaltaan Turun Korjaustelakkaan. Lounaispuolella sijaitsee ympärivuotisessa käytössä olevia omakotitaloja, joihin on kulku Orottulantien kautta. Kaavoitettavalla alueella on 4 entistä asuinrakennusta.

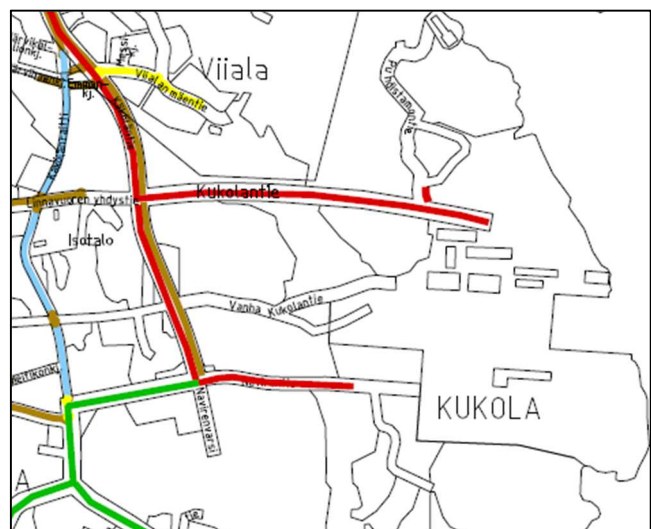
4.2.2 Alueella toimivat yritykset

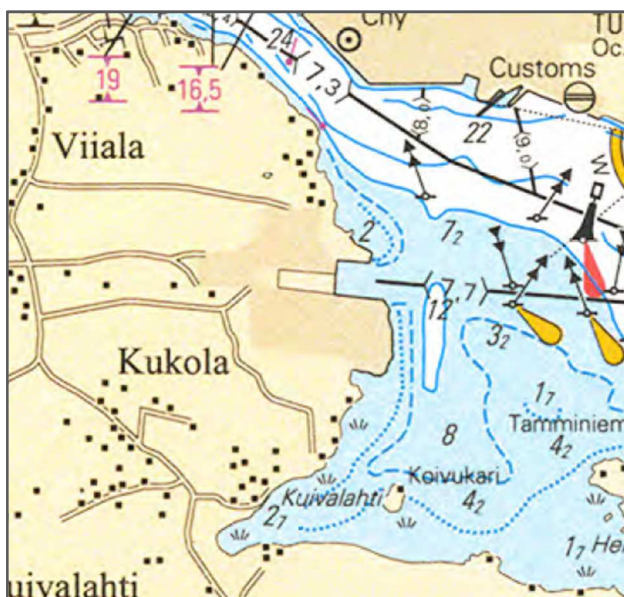
Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella sijaitsee Turun Korjaustelakka Oy, jossa on ollut telakkatoimintaa vuodesta 1974 lähtien. Toiminta on laivojen korjaus-, huolto-, muutos- ja uudisrakennustoimintaa, jota harjoitetaan rakennuksissa, laitureilla, uivassa telakassa ja kallioon louhitussa telakka-altaassa.



4.2.3 Liikenne

Alueen pääliikenneväylänä toimii etelä-pohjoissuuntainen Käköläntie, joka välittää liikenteen myös teollisuusalueilta. Käköläntie, mm. telakalle johtava Kukolantie ja asemakaavamuutosalueelle johtava Navirentie ovat päällystettyjä, muut alueen tiet ovat sorapintaisia.





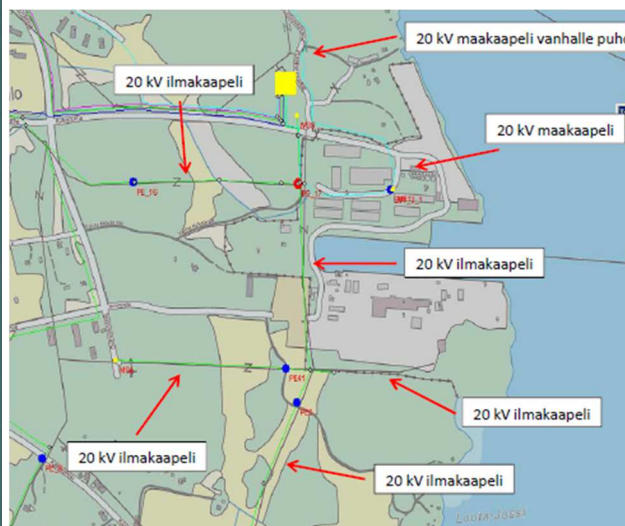
Merentele alue on vesiliikennealuetta. Telakalle johtaa 7,7 metrin väylä, jota korjattavat alukset käyttävät.

4.2.4 Kunnallistekniikka

Kukolan teollisuusalueen rakennettu osa on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Alueelle on laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma.



Olevat vesijohtolinjat



Alueen poikki kulkevat sähkölinjat

Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on hyödynnetty alueella olevia kaupungin kunnallisteknisiä järjestelmiä. Alueelle on suunniteltu yksi uusi katu Navirentieltä etelään.

Alueen jätevesiviemärintä tehdään viettoviemärein ja linjapumppaamalla. Hulevedet kerätään pääasiassa katujen avo-ojilla. Navirentien pohjoispuolisen osan hulevedet johdetaan nykyisen, osin putkitetun avo-ojan kautta. Navirentien eteläpuolisen osan hulevedet joudutaan maastonmuotojen vuoksi pumppaamaan viheralueelle. Hulevesien määrä vähennetään ja virtausta hidastetaan avo-ojilla ja valuma-altaalla.

4.2.5 Rakennuskanta

Kaavoitettavalla alueella on 4 entistä asuin- nykyään lomakäytössä olevaa rakennusta. Suunnittelualue (osa III) rajautuu pohjoisosaltaan Turun Korjaustelakkaan, jolla on telakan toimintaan liittyvää rakennuskantaa. Kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä, lounaispuolella, sijaitsee ympärivuotisessa käytössä olevia omakotitaloja, joihin on kulku Orotulantien kautta.



4.2.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai muinaismuistoja.

4.3 YMPÄRISTÖSELVITYKSET

4.3.1 Ilmanlaatu

Telakkatoiminnasta aiheutuu ilmapäästöjä pääasiassa suihkupuhdistuksesta, maalauksesta ja laivojen koneiden käytöstä. Luonnonmaan sataman alueella tapahtuva kalajauhon ja rehujen käsittely aiheuttaa sää- ja tuuliolosuhteiden mukaan vaihtelevia tilapäisiä hajuhaittoja ympäristöön.

4.3.2 Melu

Alueelta laadittiin meluselvitys vuonna 2014. Selvityksessä tarkasteltiin melun leviämistä matemaattisin mallilaskelmin tilanteissa, joissa Luonnonmaan satamassa ja korjaustelakalla on käynnissä erilaisia toimintoja. Saatuja tuloksia verrattiin Valtioneuvoston antamiin melutason ohjearvoihin. A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo on (klo 7-22) 55 dB ja yöohjearvo (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Loma-asuntoalueilla, virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla päiväohjearvo on 45 dB ja yöohjearvo 40 dB.

Kaava-alueella melutasot ovat suurimmat tilanteessa, jossa korjaustelakalla on toiminnassa neljä hiekkapuhallusyksikköä, joilla puhdistetaan laivan kylkeä 24 h / vrk. Lisäksi korjaustelakalla on laivan apukone käynnissä 24 h / vrk ja sääolosuhde on suotuisa melun leviämislle. Tällöin välittömästi telakka-alueen eteläpuolella melutaso on 50-55 dB.

Kaava-alueella ei ole asutusta, mutta lähimmät vakituiset asunnot sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä alueen lounaispuolella. Vahvistuneen Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen osa I:den ja ehdotusvaiheessa käsillä olevan osa II:den sekä luonnosvaiheessa olevan osa III:n suojaviheralueiden (EV) ja suojelualueen (S) säilytettäväksi esitetyt kalliot toimivat melusesteinä teollisuuden ja asutuksen välissä.

4.3.3 Luonnonmaan satama-alueen ympäristövaikutukset

Naantalin satamalaitos käyttää telakan alueella olevaa laituria ja laiturialuetta (laituripaikat 30 ja 31) alusten irtolastin mm. kalajauhon ja sementin purkuun ja lastaukseen.

Kalajauhon ja rehujen käsittely aiheuttaa sää –ja tuuliolosuhteiden mukaan vaihtelevia tilapäisiä hajuhaittoja ympäristöön.

Satama-alueen melulähteitä ovat tavarankäsittely, ajoneuvo- ja työkoneliikenne sekä kuljettimet. Mikäli satamassa suoritetaan kierrätysromun lastausta, aiheutuu siitä myös melua.

4.3.4 Merialueen tila

Merialueen tila yleisen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan kaava-alueen edustalla Naantalin salmessa vuonna 2013 oli tyydyttävä tai hyvä.

Vuonna 2008 – 2009 määritettiin Naantalin salmen pohjasedimenttien pilaantuneisuutta ja organotinayhdisteiden horisontaalinen sekä vertikaalinen levinneisyys alueilla, jotka jo aiemmissa tutkimuksissa oli todettu pilaantuneiksi. Naantalin edustalla pahiten orgaanisilla tinayhdisteillä pilaantuneita alueita on korjaustelakan edustalla. Korjaustelakan edustalta otettujen näytteiden perusteella myös raskasmetallien (Cr, Cu, Pb, Ni ja Zn) osalta sedimentti on pilaantunut, osittain voimakkaastikin. 2008 näytteitä päivitettiin vuonna 2012 ja raporttiin liitettiin yhdisteiden riskiarvioinnit. Organotinapitoisuudet ovat laskeneet vuosien 2008 ja 2012 välillä.

4.4 MAANOMISTUS

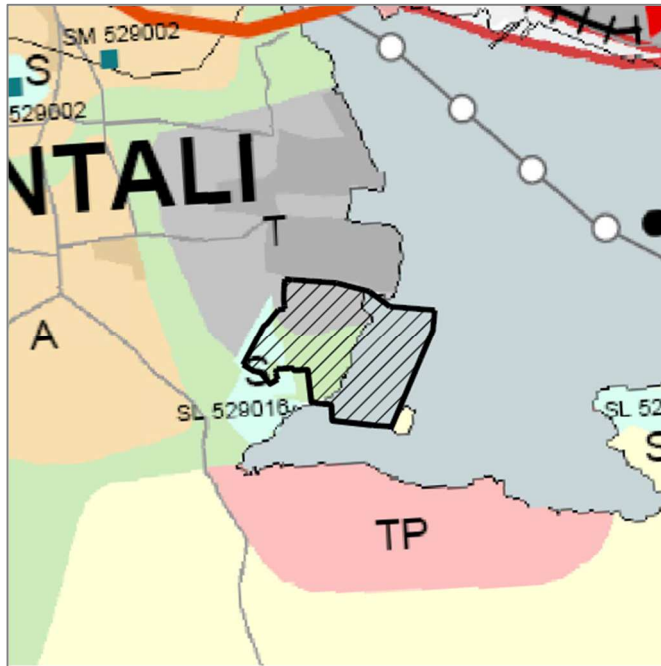
Kaupungin maanomistus on esitetty ruskealla värillä.

Kaupungin omistuksessa olevat, mutta vuokratut kohteet on esitetty vaaleansinisellä värillä.



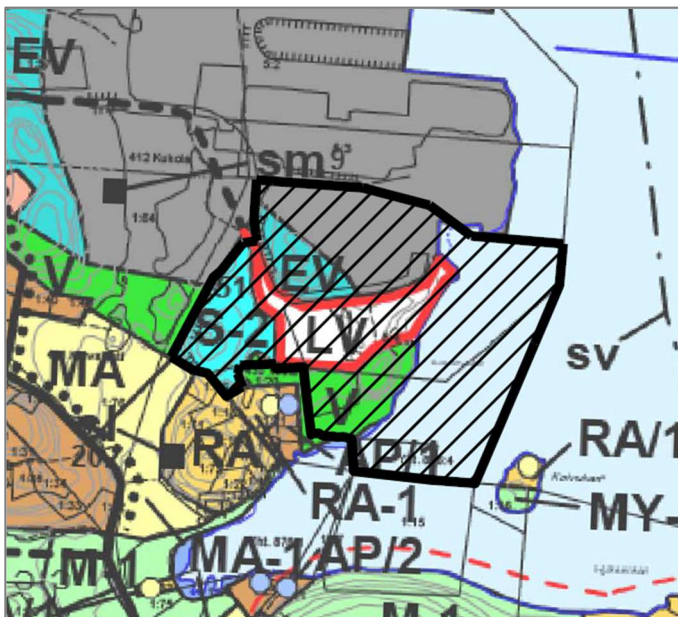
5 SUUNNITTELUTILANNE

5.1.1 Maakuntakaava



Alueella on voimassa Varsinais-Suomen liiton laatima, ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on vesialueen lisäksi osin teollisuustoimintojen aluetta (T), virkistysaluetta (V), sekä lännessä suojelualuetta (S), jonka suunnittelumääräys kuuluu: *Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee alueella olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.*

5.1.2 Yleiskaava



Naantalin Luonnonmaan ja Lapi-
lan ym. saarien oikeusvaikuttei-
sessa osayleiskaavassa, pvm.
31.08.2012, suunnittelualue sijait-
see osittain teollisuus- ja varasto/
satama-alueella (T/LS), virkistys-
alueella (V), merkittävällä luon-
nonsuojelualueella (S-2) ja suoja-
viheralueella (EV). Alueelle on
osoitettu ohjeellinen tielinjaus ve-
nesatamaan (LV).

5.1.3 Asemakaavat

Poistuva asemakaava on selostuksen liitteenä.

Alueella on voimassa asemakaavan muutos, kaupunginosa 106, kortteli 1 (Ak-222, 1992).

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on merkitty:

- yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (TTV-1), jolle saa lisäksi rakentaa katettuja tai kattamattomia laivanrakennusaltaita
- Alueen asemakaavan tehokkuus $e = 0,30$.

5.1.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päättänyt 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista neljä ensimmäistä koskee suunnittelualueita.

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Ympäristöluvat

Naantalin Sataman ympäristölupapäätös (LSY-2003-Y-418)

Turun Korjaustelakan ympäristölupapäätös (LOS-2005-Y-25-111)

5.1.5 Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

5.1.6 Tonttijako -ja rekisteri

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

5.1.7 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (JHS 185), hyv. pvm. 3.5.2017.

5.1.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

5.1.9 Kaavoituspäätös

Hanke on kuulutettu vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

6 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue maakunta- ja osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti mm. venesatama-, suojelu- ja suojaviheralueeksi.

6.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavatyön vuoden 2013 kaavoituskatsauksen käsittelyn yhteydessä.

6.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

6.3.1 Osalliset

Asemakaavamuutoksen alue on kaupungin omistuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina olevat tahot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

6.3.2 Asemakaavamuutoksen nähtävillä olo

Kukolan teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavan muutos, rakennemalli

Kukolan teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (rakennemalli) pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30.8 - 20.9.2013 välisenä aikana. Asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin 5 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaava muutos, osa III, asemakaava-luonnos

Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaava muutos, osa III:n valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 25.5 - 23.6.2016 välisenä aikana. Asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin 6 lausuntoa, 1 muistutus ja 1 mielipide.

Ks. lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet liite 4a

Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaava muutos, osa III, asemakaava-ehdotus

Kukolan teollisuusalueen III-osan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 28.4.–31.5.2017 välisenä aikana. Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa eikä yhtään muistutusta.

Ks. lausunnot ja muistutukset sekä kaavoittajan vastineet liite 4b

6.3.3 Selvitystarpeet muistutusten ja lausuntojen pohjalta

Rakennemalliluonnoksesta saadussa kahdessa mielipiteessä viitattiin lepakkohavaintoihin ja Turun Yliopiston alueen kaakkoisosassa tekemään tutkimukseen. Alue on kaavan rakennemallissa osoitettu T/ LV-alueeksi ja osayleiskaavassa T/LS ja LV-alueeksi.

Muussa palautteessa tuli esille etenkin satama-alueen kaavamerkintä.

Rakennemallin valmisteluaineiston nähtävillä olon yhteydessä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä neuvottelujen perusteella on tilattiin seuraavat selvitykset:

Naantalin Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutosalueen lepakkokohteiden tarkistus 2013, (Suomen Luontotieto Oy)

Kukolan teollisuusalue, Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Pöyry 2013
Kukolan teollisuusalue, Maaperätutkimus, Ramboll 2013
Kukolan teollisuusalue, Ympäristömeluselvitys, Promethor Oy
Naantalin Kukolan lepakkoselvitys 2014, Ympäristökonsultointi Jynx Oy Thomas Lilley
Korjaustelakan lepakkoselvityksen täydennys 2015, Tmi Vespertilio, Ville Vasko.

6.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

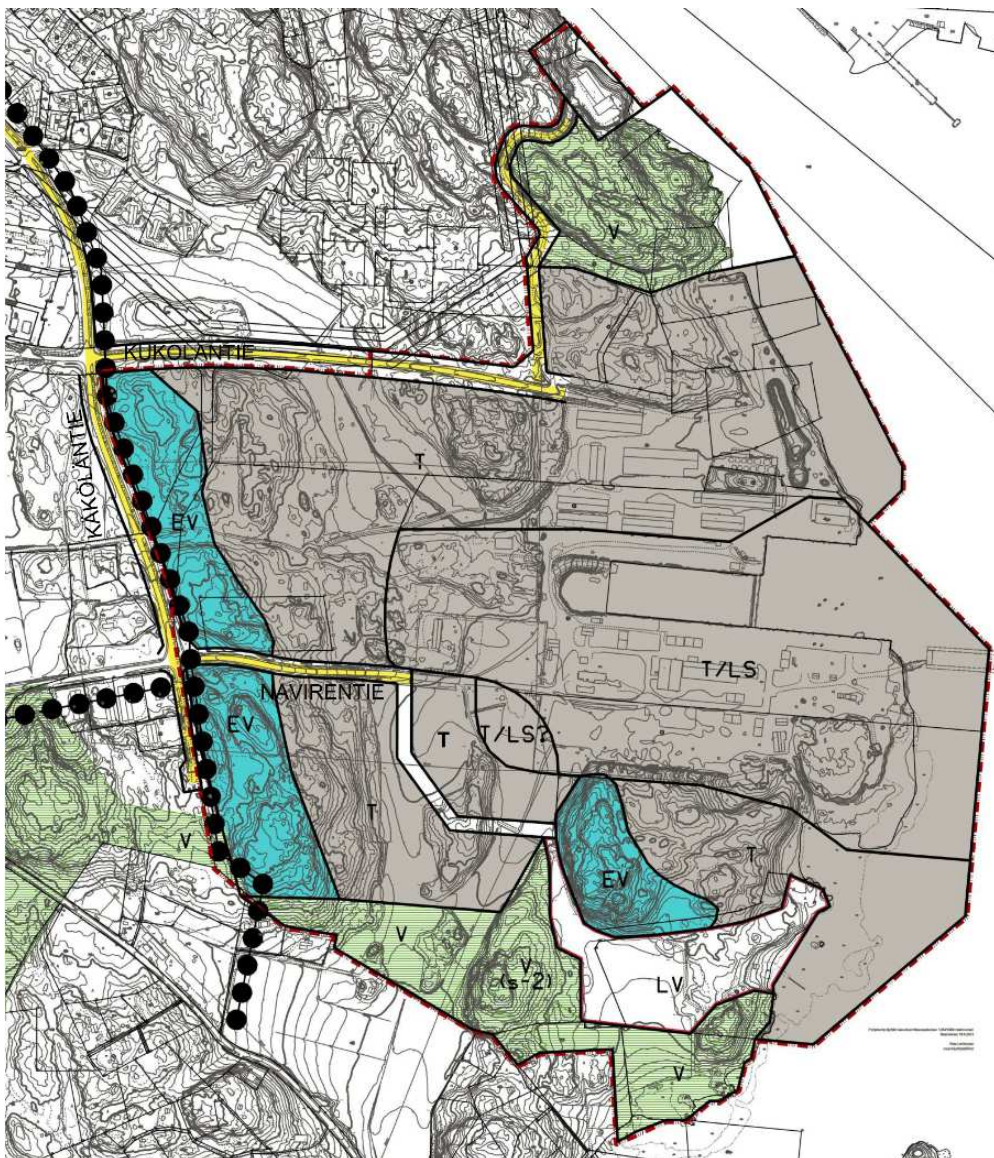
Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksella rajataan teollisuusalue ympäristöstään sekä maakuntakaavan että Luonnonmaan yleiskaavan mukaisesti suojele- ja suojaviheralueiden muodostamalla puskurivyöhykkeellä. Lisäksi kaavamuutoksella mahdollistetaan yleiskaavan mukaisen venesataman / venevalkaman perustaminen alueelle.

Luonnonmaan sataman ja Turun Korjaustelakan toimintaedellytysten turvaaminen on varmistettu riittävillä selvityksillä ja suoja-alueilla.

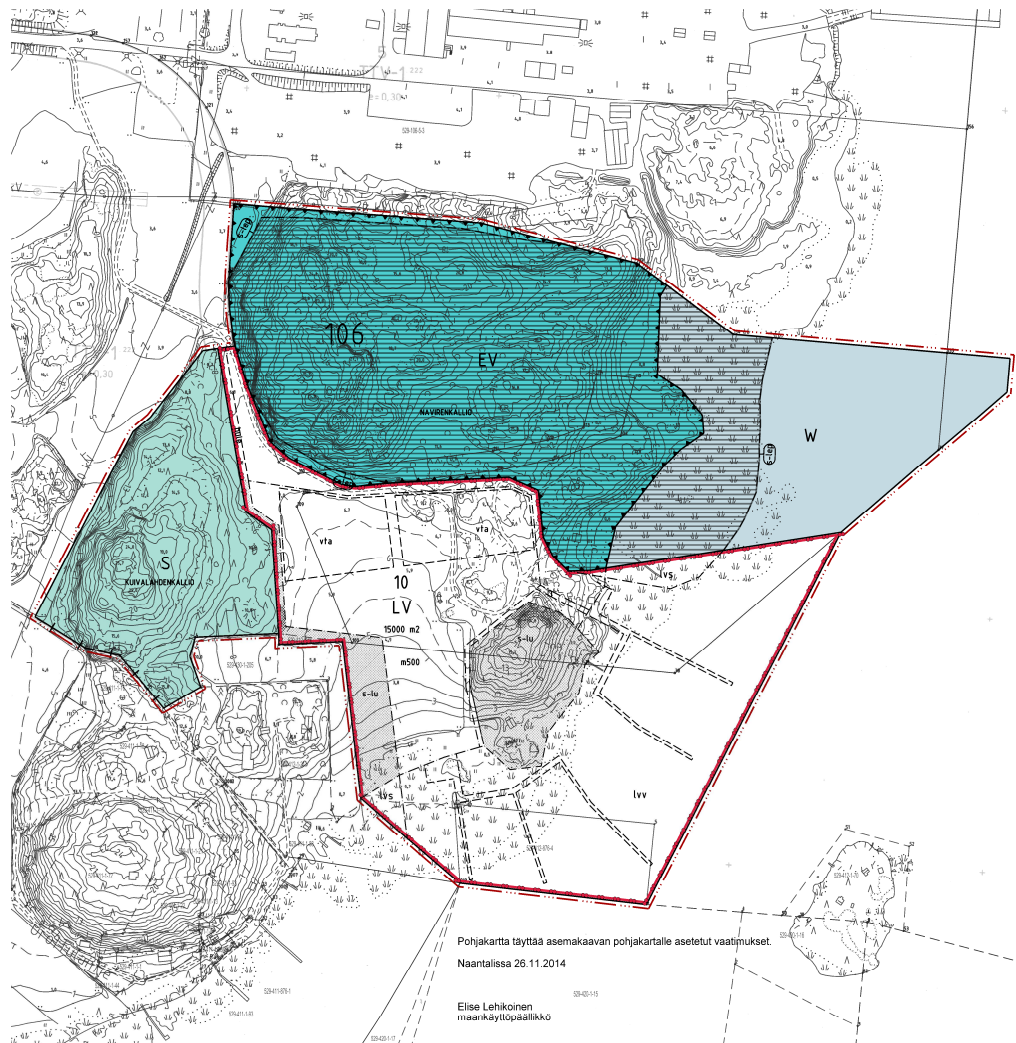
6.5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN TARKENTUMINEN

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen 5.8.2013 päivätty rakennemalli oli nähtävillä 30.8.- 20.9.2013.

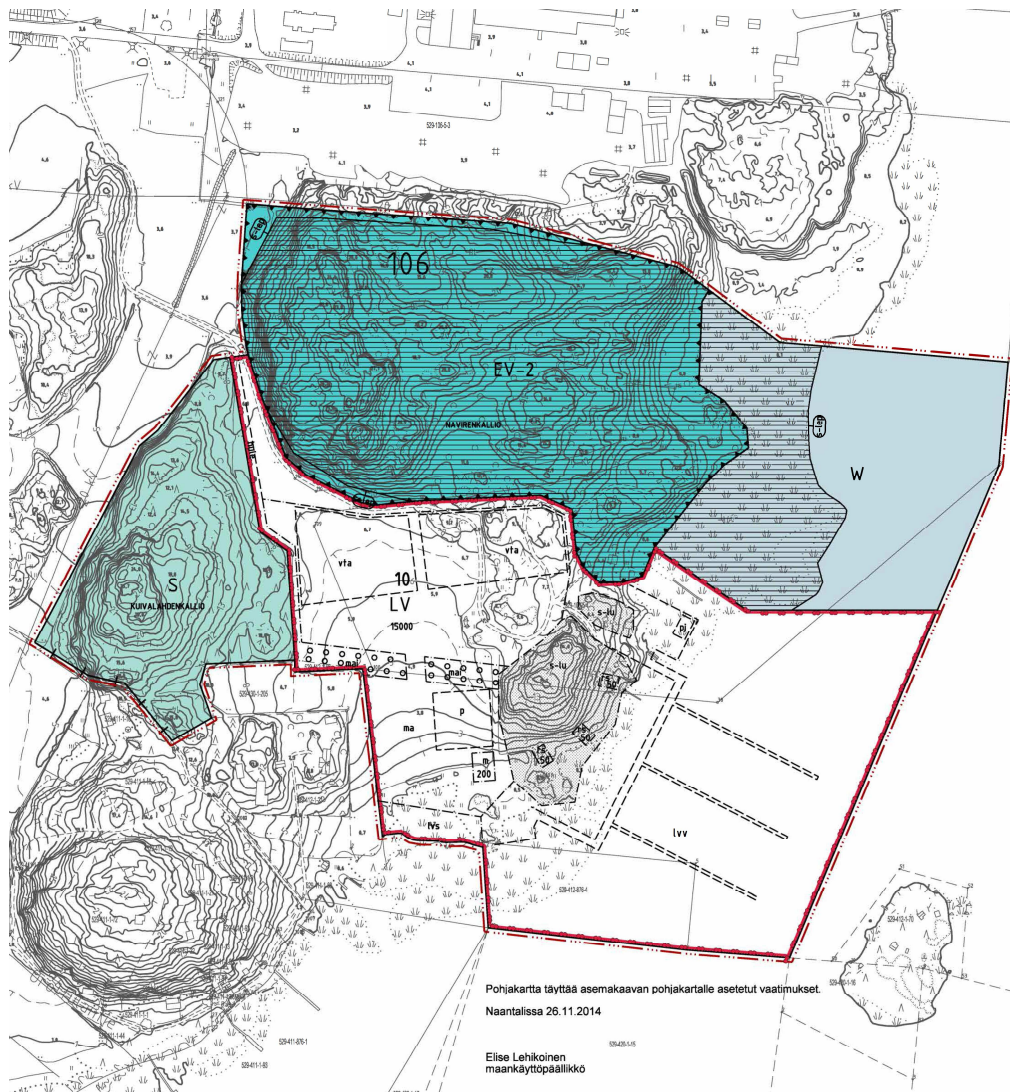


Valmisteluvaiheen 15.3.2016 päivätty kaavaluonnos oli nähtävillä 25.5.- 23.6.2016.



Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen 20.2.2017 päivätty kaavaehdotus oli nähtävillä 28.4.-31.5.2017.



7 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

7.1 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RAKENNE

Kaava-alueen pohjakartta on tarkistettu 3.5.2017. Ehdotusvaiheen kaavamerkintöihin ja määräyksiin ei tullut muutoksia.

- Navirentien loppupäähän on sijoitettu venesataman korttelialue (LV). Alueelle saa rakentaa venesataman käyttöön veneiden laituri paikkoja ja talvisäilytyspaikkoja, sekä niitä palvelevia rakennelmia. Veneiden talvisäilytys voidaan toteuttaa sisä- ja ulkotiloissa. Lisäksi alueelle saa rakentaa erikseen osoitetulle rakennusalueelle alueen toimintaan liittyviä huolto-, varasto- myymälä- ja toimistotiloja sekä polttoaineen jakeluaseman.

- Edellä mainitun venesataman korttelialueen ja Korjaustelakan väliin Navirenkalliolle, on osoitettu suojaviheralue (EV). Alueella sijaitsevan merkittävän lepakkoyhdyskunnan vuoksi merkintää on täydennetty lisämerkinnällä **s-lep**: *Alue, jolla sijaitsee Luonnonsuojelulain 49§ mukaisia lepakoiden lisääntymis-, levähdys- ja ruokailupaikkoja. Niiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty, mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä.*

Suunnittelualueen kaakkoispuolelle, LV-alueen sisälle, on osoitettu kallioinen LV-alueen osa, jota koskee lisämääräys: *Alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Maanpinnan luonnonmukaista korkeutta ei saa muuttaa.*

- Maakuntakaavan SL-kohde 529016 Kuivalahdenkallio on merkitty suojelualueeksi (S).
- Tärkeä merkintä ranta-alueita koskien on kaavamääräys: Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvittettävä alueilla, joilla on rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

7.1.1 Mitoitus

Kaavan mitoitus tiedot on esitetty tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on selostuksen liitteenä.

7.1.2 Nimistö

Suojaviheralue (EV) on nimetty Navirenkallioksi ja S-alue (maakuntakaavan SL-kohde 529016) Kuivalahdenkallioksi.

7.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

7.2.1 Yleiset tavoitteet

Hanke on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Yleiskaavaan verrattuna LV-alueen sijaintia, ja EV-alueen sijaintia ja laajuutta on tarkennettu.

7.3 ALUEVARAUKSET

Kaavan mitoitus tiedot on esitetty tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on selostuksen liitteenä.

7.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

7.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueelle ei ole osoitettu asumista. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä alueen lounaispuolella on vakituista asutusta. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva suojaviheralue (EV-2), Navirenkallio sekä kaava-alueen länsiosassa sijaitseva suojelualue (S), Kuivalahdenkallio muodostavat suojavyöhykkeen alueen teollisuustoiminnoista mahdollisesti aiheutuvien ympäristöhaittojen (mm. melu, pöly) suuntaan.

Suunnittelualueen itäosassa ranta-alueella olevat pienimuotoiset loma-asunnot ovat kaupungin vuokra-alueella. Rakennukset on tarkoitus poistaa käytöstä.

7.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella sijaitsee maakuntakaavan SL-kohde 529016 Kuivalahdenkallio, sekä merkittävä, useampaa eri lajia edustava lepakkoyhdyskunta, jonka elinympäristön hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain perusteella kielletty. Suojelunäkökoh-
tien vuoksi kaavan vaikutukset maisemaan ja luontoon ovat varsin rajalliset.

7.4.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Rakentaminen sijoittuu Kukolan teollisuusalueen välittömään läheisyyteen ja tukeutuu pääosin olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniikkaan.

Merkittävimmät yhdyskuntataloudelliset vaikutukset aiheutuvat LV-alueen rakentamisesta.

7.4.4 Vaikutukset maisemaan ja alueen ympäristökuvaan

Kaavan toteutuminen korkeatasoisena venesatama-alueena parantaa Kukolan ympäristökuva.

Alueeseen liittyvät suoja- ja virkistysalueet rajaavat teollisuus- ja telakkanäkymien avautumista asutuksen suunnasta nähtynä, erityisesti verrattuna voimassa olevaan, toteuttamattomaan asemakaavaan.

7.4.3 Vaikutukset sataman ja teollisuuden toimintaedellytyksiin

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia teollisuuden toimintaedellytyksiin. Sataman toimintaedellytykset paranevat, kun toimintoja voidaan laajentaa pienvenetoiminnan suuntaan.

7.4.4. Vaikutukset talouteen

Kaava mahdollistaa uusien toimijoiden saamisen alueelle.

7.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy Käköläntiellä, Rymättyläntiellä, sekä vesialueella.

8 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

8.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

LV-alueen toiminta tulee mahdollistaa heti kaavan voimaantulon jälkeen.

8.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvontaviranomainen ja ympäristöviranomainen seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 15.9.2017

Mika Sahlström
kaavoitusarkkitehti