

Asemakaavan muuttaminen Kukolan teollisuusalueella, osa III

817/10.03.01/2017

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 18.04.2013 § 53

Arkkitehti Sissi Qvickström 9.4.2013:

Kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan saattamisesta ajan tasalle omistamallaan teollisuusalueella. Kohde on mukana vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa, joka samalla toimii asemakaavan käynnistämislomakkeenä.

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin keskustan lounaispuolella Luonnonmaan saarella, noin kolmen kilometrin päässä keskustasta. Aluetta rajaavat Rymättyläntieltä etelään suuntautuva Käköläntie ja pohjoisessa Kukolantie. Alueella on voimassa 106. kaupunginosan (Kukola), kortteleiden 1-4 asemakaava, AK-93, jossa alue on varattu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi (TTV2) $e=0.60$ ja satama ja rautatiealueeksi (LSR). Asemakaava on vahvistettu 17.5.1979. Alueen eteläosaan on laadittu asemakaava-muutos, Ak-222, joka on vahvistunut 17.02.1992. Asemakaavamuutoksella on alueen tehokkuutta muutettu $e=0.30$ ja alue on jaettu selkeästi jäsenneltyihin osiin. Kaavamuutos alueen pinta-ala on n. 100 ha. Alueesta suuri osa on Naantalin kaupungin omistuksessa ja alueella toimii muutamia vuokralaisia. Turun Korjaustelakka omistaa n. 27 ha.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saattaa suunnittelualueen asemakaava maakuntakaavan ja osayleiskaavan periaatteiden mukaiseksi ja tutkia rakennusoikeuden sijoittamista kaavan satama- ja rautatiealueelle (LSR). Luonnonmaan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty yleiskaavatasoisia selvityksiä liittyen verkostoihin, reitistöihin, liikenteeseen ja teollisuusalueiden laajenemiseen.

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen liiton laatima, ympäristö-ministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelu-alue on pääosin teollisuustoimintojen aluetta (T) jota ympäröi virkistysalueet (V) sekä etelässä suojelualue (S). Lisäksi kaavassa on osoitettu suojelukohteita (sl ja sm).

Naantalin Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on varattu teollisuus- ja varasto/satama-alueeksi. Alueen pohjoisosassa virkistysalue erottaa asuntoalueet. Pohjoisessa sijaitsee myös arvokas kallioalue. Teollisuusalueen länsireunassa kulkee suojaviheralue. Etelässä on virkistysalue ja merkittävä luonnonsuojelualue sekä suojaviheralue. Teollisuusalueelle on osoitettu ohjeellinen tielinjaus. Osayleiskaava on tullut voimaan 31.8.2012. Osayleiskaava kumoaa Naantalin yleiskaavan 1981 - 2000.

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Alue on maaperältään pääosin kalliota.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset alueen yrityksiin.

LIITE A5, KAAVYMP 18.4.2013, OAS (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINARKKITEHTI:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi 9.4.2013 päivätyn Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS:n.

KOKOUSKÄSITTELY:

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 18.4.2013, jaettiin kokouksessa.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 15.08.2013 § 88

Arkkitehti Sissi Qvickström 5.8.2013:

Rakennemalliluonnos

Ympäristöviraston maankäyttöosastolla on laadittu alustava asemakaavan muutosluonnos eli rakennemalli, jossa on hahmoteltu maankäytön pääperiaatteita nykyisen katuverkon ja sen vähäisten lisäysten pohjalta.

LIITE A1, KAAVYMP 15.8.2013 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Lähtökohtana on ollut Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava (31.8.2012). Liikenteellisesti luonnos tukeutuu olemassa oleviin, aluetta rajaaviin pääkatuihin, Kukolantiehen, Käköläntiehen ja Navirentiehen. Uutta katualuetta muodostuu Navirentien jatkeeksi, jolla saavutetaan kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva venesatama-alue (LV).

Kaava-alueen pohjois- ja eteläosat noudattelevat osayleiskaavan aluevahtauksia.

Lännessä suojaviheralue on siirretty Käköläntien varteen, jossa kulkee myös kevyenliikenteen väylä. Teollisuusalueen keskelle sijoittuu Turun Korjaustelakka omistamalleen tontille. Sen pohjoispuolen alueita vuokraa Naantalin satama / Stevena Oy. Korjaustelakkaa ympäröivät uudet teollisuustontit saavutetaan jo olemassa olevalta katuverkolta.

Kaavamuutosalue tarkentuu työn edetessä, nyt esitetty rakennemalliluonnos on kaavoituskatsauksessa esitettyä laajempi, noin 100 ha. Kaavoituskatsauksen 2013 kaavamuutosalue käsitti nykyisen asemakaavan satama- ja rautatiealueen 17,5 ha (LRS) jolla sijaitsee rakennuksia, mutta kaavassa ei ole määrätty rakennusoikeutta.

Aluetta varten on tilattu asemakaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitys 2013 (Suomen Luontotieto Oy 17/2013).

LIITE A2, KAAVYMP 15.8.2013 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINARKKITEHTI:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää, että 5.8.2013 päätystä Kukolan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen luonnoksesta eli rakennemallista varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielenkiinnon esittämiseen. Nähtäville asetettavaan valmisteluaineistoon liitetään päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 12.12.2013 § 165

Arkkitehti Sissi Qvickström 2.12.2013:

Suunnittelualan rajaumuutos

Tarkoituksena on että Kukolan teollisuusalueen asemakaavatyötä viedään eteenpäin kahdessa vaiheessa: Vaihe 1. Navirentien pohjoispuoli. Vaihe 2. Navirentien eteläpuoli ja Korjaustelakan alue.

Kaavaehdotus

Kukolan teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30.8 - 20.9.2013 välisenä aikana. Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja seitsemän mielipidettä. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei heillä ole aihetta lausunnon antamiseen.

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus tuo esille kaavasta seuraavaa:

Kaavasta puuttuu vielä selostus vaikutusarviointineen, joten kaikilta osin muutokseen ei voi vielä ottaa kantaa. Yleiskaavassa oleva kohde 51: Kuivalahden kalliomäkien lehtoalue on syytä osoittaa asemakaavassa sopivalta merkinnällä määräyksineen. Suunnittelualue on osin rakentamatonta. Vaikutukset luonnonolosuhteisiin on syytä kaavassa käsitellä, vaikkei muutoksessa osoitettaisikaan nykyiseen kaavan nähden laajempaa rakentamista. ELY-keskus voi tarvittaessa antaa lausunnon ehdotus-vaiheessa.

Kaavoittaja:

Kaavaehdotukseen on lisätty kaavaselostus ja alueen lepakkokohteita on tarkastettu. Lepakkokohteiden tarkastus 2013, Suomen Luontotieto Oy. Kuivalahden kalliomäkien lehtoaluetta käsitellään Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osassa 2.

2. Fortum Sähkösiirto Oy toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella ja sen ympäristössä sijaitsee olemassa olevaa sähköverkostoa. Puhdistamontien länsipuolella sijaitsee Kukolan sähköasema, jolta lähtee 110 kV ilmajohto länteen ja pohjoiseen. Kaava-alueella johto on huomioitava kaava-merkinnällä. Kukolantien vieressä kulkee 20 kV maakaapeli.

Kaavoittaja:

Olemassa oleva sähköverkosto on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa. Kaavakarttaan on lisätty merkinnät: Voimajohtoa varten varattu alueen osa ja Vaara-alue. Johtojen sijainti on tarkistettu myös kunnallistekniikan suunnitelmia varten.

3. Naantalin Energia Oy toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsee 20 kV sähkölinjoja, jotka palvelevat Kukolan teollisuusaluetta ja myös Luonnonmaan saaren eteläosaa.

Kaavoittaja:

Naantalin Energian kanssa on pidetty palaveri 23.10.2013 ja otettu huomioon sähkölinjojen sijainti sekä niiden uudelleensijoitus ja kaavakarttaan on lisätty muuntamot.

4. Varsinais-Suomen maakuntamuseo esittää lausunnossaan pohjoisemman kiviaidan merkitsemistä kaavakartalle ja suojelemista. Kaavamääräys olisi: "Historiallinen kiviaita. Rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisten lausunto."

Kaavoittaja:

Historiallisen kiviaidan tilannetta käsitellään Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osassa 2.

5. Timo Sola, kiinteistön 529-106-1-6 haltija, esittää mielipiteessään, että kevyenliikenteen väylä, joka kulkee teollisuusrakennusten yli, on poistettava kaavasta.

Kaavoittaja:

Kevyenliikenteen väylän merkintä on tullut osayleiskaavasta ja se on poistettu tarpeettomana.

6. Tervahartiala Päivi ja Markku, kiinteistön 529-412-1-43 omistajat, esittävät mielipiteessään voimassa olevan osayleiskaavan loma-asuntoalueen RA-merkinnän säilyttämistä kaavassa.

Kaavoittaja:

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva tilan 412-1-66 määräala M601 (vanhan puhdistamon alue) on rajattu ehdotusvaiheessa kaavamutoksen ulkopuolelle, koska alueen käyttötarkoitus ei ole vielä riittävästi selkeytynyt. Tällöin ei kaavamuuos myöskään enää koske Tervahartialan tilaa 529-412-1-43.

7. Lindroos Risto ja 10 allekirjoittanutta esittää mielipiteessään myönteisenä sen, että teollisuusaluetta on rajattu virkistys- ja suojaviheralueilla

asutuksen suuntaan. LV-alueen sijoittumista pidetään mahdollisena mutta veneiden talvisäilytystä pidetään sopimattomana ja maisemaa pilaavana.

Kaavoittaja:

LV-alueen sijoittamista käsitellään Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osassa 2.

8. Murtojärvi Anneli, Murtojärvi Timo, kiinteistön 529-106-5-4 vuokralainen, esittää mielipiteessään että LV-alueen sijoittaminen kyseiseen paikkaan poistaisi kesäasumista ja aiheuttaisi ruoppaustöitä hauen kutemisalueella. Lisäksi he tuovat esille lepakoihin liittyvän Turun yliopiston tutkimuksen alueella.

Kaavoittaja:

LV-alueen sijoittamista käsitellään Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osassa 2.

9. Pirttisalo Vilho perikunta, kiinteistön 529-106-5-4 vuokralainen, esittää myös huolensa kesämajojen poistumisesta ja ranta-alueen ruoppauksen vaikutuksista, ja tuovat myös esille lepakoihin liittyvän tutkimuksen alueella.

Kaavoittaja:

LV-alueen sijoittamista käsitellään Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osassa 2.

10. Kari Santamäki esittää mielipiteessään LV-alueeseen ja Korjaustelakan eteläpuoleiseen alueeseen liittyen, että Navirentieltä tulisi olla suora yhteys T-alueelle, joten EV -aluetta tulisi rajata pienemmäksi. Myös LV-alueelle tulisi jatkaa katuja. Vesialue tulisi myös säilyttää rakentamiseen. Vesi-alueen ruoppauksista syntyville maamassoille tulisi osoittaa paikka maa-alueelta.

Kaavoittaja:

LV-alueen sijoittamista käsitellään Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osassa 2.

11. Stevena Oy tuo esille mielipiteessään seuraavaa: Luonnonmaan satama on oleellinen osa Naantalın sataman toiminnassa, joten poistuvan kaavan rakennusoikeutta rajoittava LSR-merkinnän poistaminen on siten myönteinen muutos. Satamatoiminnan mahdollistava T/LS = Teollisuus- ja varastoalue / Satama-alue -merkintä on ehdottomasti laajennettava käsittämään vähintäänkin koko nykyinen satamalaitoksen hallinnassa oleva alue. Nykyinen satama-alue on maastossa selkeästi rajattu aidalla muodostaen nk. ISPS-alueen. Lisäksi kyseiseen T/LS-alueeseen on sisällytettävä edelleen myös satamalaitoksen käytössä olevat laiturit.

Kaavoittaja:

Alueen kaavamerkintä on muutettu seuraavasti: LST - Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialue. Aluetta saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja /tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. LST-kaavamerkinnällä osoitettu alue on laajempi kuin nykyinen sataman aidattu ISPS-alue.

Jatkosuunnittelu

Kukolan teollisuusalueen asemakaavatyötä on jatkettu ympäristöviraston maankäyttöosastolla asemakaavaehdotukseksi. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä neuvottelujen perusteella on päätetty tilata seuraavat selvitykset:

- Naantalin Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutosalueen lepakkohteiden tarkistus 2013, (Suomen Luontotieto Oy)
- Kukolan teollisuusalue, Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Pöyry 2013
- Kukolan teollisuusalue, Maaperätutkimus, Ramboll 2013
- Kukolan teollisuusalue, Ympäristömeluselvitys, Promethor Oy

Asemakaavan muutosluonnoksesta 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.

Asemakaavan jatkotyöskentelyssä on pidetty 30.10.2013 työpalaveri ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön tarkastajan Tapio Aallon ja lepakotutkija Ville Vaskon kanssa. Lepakot ovat samalla tavalla tiukasti lain suojaama laji kuten liito-oravat. Lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat automaattisesti suojeltuja ilman erillistä päätöstä.

Suunnittelualueen rajausmuutos. Aluerajaus vaihe 1.

Tarkoituksena on että Kukolan teollisuusalueen asemakaavatyötä viedään eteenpäin kahdessa vaiheessa: Vaihe 1. Navirentien pohjoispuoli. Vaihe 2. Navirentien eteläpuoli ja Korjaustelakan alue.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva tilan 412-1-66 määräala M601 on rajattu kaavamutoksen ulkopuolelle. Alueen käyttötarkoitus ei ole vielä riittävästi selkeytynyt. Asemakaavan muutoksen ensimmäiseen vaiheeseen otetaan mukaan alueen pohjoisosa. Aluetta rajaa etelässä Navirentie, lännessä Käköläntie, pohjoisessa Kukolantie ja Puhdistamontie. Turun Korjaustelakan alue ei kuulu vaiheeseen 1. Kaava muutosalue on päätetty hankkeiden kiireellisyysmääräyksen mukaan.

Asemakaavaehdotus, vaihe 1.

Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu suunnittelutyön aikana.

- Satama- ja teollisuustoimintojen kaavamerkintä (LST) on osoitettu nykyiselle Luonnonmaan satama-alueelle ja korttelialuetta on laajennettu ympäröiville alueille.
- W-vesialue, jolle saa rakentaa laitureita
- Puhdistamontien itäpuolelle muodostuu 3 - 4 uutta tonttia.
- Satama-alueesta länteen on teollisuus- ja varasto-alue (T) Kukolantien eteläpuolella. Alueen käyttömahdollisuutta suhteessa tuleviin asuinalueisiin selvitetään tilatun ympäristömeluselvityksen avulla, joka valmistuu vuoden 2014 alussa.

- Alueelta länteen, Käköläntien suuntaan on sijoitettu suojaviheralue (EV), nykyisen ojan molemmin puolin. Alue toimii myös jatkossa lumenkaatopaikkana ja hulevesien johtamiseen alueelta.
- Kukolantien ja Navirentien väliselle alueelle sijoittuu teollisuus- ja varasto-alue (T). Alue mahdollistaa suurien teollisuuskokonaisuuksien sijoittamisen.
- Käköläntietä rajaa laaja suojaviheralue (EV).

Liitteenä ovat Kukolan teollisuusalueen asemakaavakarttaluonnos 3.12.2013 ja asemakaavan selostus 3.12.2013.

LIITTEET A10 ja A11, KAAVYMP 12.12.2013 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asiaa esitteli arkkitehti Sissi Qvickström.

KAUPUNGINARKKITEHTI:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunkisuunnittelujaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 3.12.2013 päivätty Kukolan teollisuusalueen osa 1. asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY- keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Naantalin satamalautakunta.

KOKOUSKÄSITTELY:

Ennen asian käsittelyä lautakunnan pöytäkunnalle toimitettiin esittelijän muutettu päätösehdotus, päivitetty asemakaavan selostus ja asemakaavakartta luonnos.

KAUPUNGINARKKITEHDIN MUUTETTU PÄÄTÖSEHDOTUS:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Kukolan teollisuusalueen osa 1 luonnoksen 3.12.2013 ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta 30.8. - 20.9.2013 saadun palautteen. Lautakunta päättää, että työtä jatketaan alueen ympäristömelun selvityksellä.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin muutettu ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 22.10.2015 § 99

Kaupunginarkkitehti Kirsti Junttila 13.10.2015:

Kukolan teollisuusalueen asemakaavatyötä on jatkettu ympäristöviraston maankäyttöosastolla Kukola II:n osalta asemakaavaehdotukseksi. Kukola I:n kaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.3.2015 ja on lainvoimainen. Yhteisen valmisteluvaiheen nähtävillä olon yhteydessä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä käytyjen neuvottelujen perusteella on teetetty aiemmin seuraavat myös Kukola II-aluetta koskevat selvitykset:

- Naantalın Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutosalueen lepakkokohteiden tarkistus 2013, (Suomen Luontotieto Oy)
- Kukolan teollisuusalue, Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Pöyry 2013
- Kukolan teollisuusalue, Ympäristömeluselvitys, Promethor Oy

Lepakkoselvityksen täydentäminen

Asemakaavan muutosluonnoksesta saadussa kahdessa mielipiteessä viitattiin lepakkohavaintoihin ja Turun yliopiston alueen kaakkoisosassa tekemään tutkimukseen. Alue oli kaavaluonnoksessa osoitettu T/ LV-alueeksi ja osayleiskaavassa T/LS ja LV-alueeksi.

Asemakaavan jatkotyöskentelyssä pidettiin 30.10.2013 työpalaveri ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön tarkastajan Tapio Aallon ja lepakkotutkija Ville Vaskon kanssa. Lepakot ovat samalla tavalla tiukasti lain suojaama laji kuten liito-oravat. Lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat automaattisesti suojeltuja ilman erillistä päätöstä. Laajempi ja oikea-aikainen lepakkoselvitys tehtiin kesällä 2014. Sen mukaisesti on kaavakarttaan merkitty lepakoille merkittävä alue, joka sijaitsee Telakan eteläpuolisella kalliolla ja osittain kallioalueen eteläpuolella.

Kivimuuria koskeva muinaismuistomerkintä

Suunnittelualueella sijaitsee historiallisen ajan kiviaita, joka on merkitty maakuntakaavaan ja Luonnonmaan osayleiskaavaan muinaismuistomerkinnällä. Maakuntamuseon edustajien kanssa pidettiin palaveri 2013 joulukuussa, jossa pohdittiin mahdollisuutta poistaa kiviaita teollisuuskorttelien alueelta, sillä tuleva maanpinnan taso sekä katu- että korttelialueella asettuu huomattavasti aita alemmas, jolloin aita jäisi ikään kuin korokkeelle keskelle teollisuusaluetta. Museovirastolta saatiin tutkimuslupa ja tutkimuksen suoritti Muuritutkimus ky / FT Kari Uotila. Kivimuurin dokumentointi, maakuntamuseon lausunto ja museoviraston tutkimuslupa oheistetaan. Työn tuloksena merkintä on jätetty kaavakartasta pois.

Turun Korjaustelakan alue

Turun Korjaustelakka Oy on vuosien mittaan Luonnonmaan kaavoituksen eri vaiheissa selkeästi ja useaan otteeseen ilmaissut kantansa riittävien etäisyyksien ja luonnonmukaisten kallioalueiden säilyttämisestä teollisuuden ja asuinalueiden välisenä suoja-alueena.

Telakka on Kukola I-osaa koskevassa muistutuksessaan todennut, että Korjaustelakan ympäristöluvan melua koskevissa määräyksissä todetaan, että Telakan toiminnan ympäristössään aiheuttama melu lähimmissä me-

lulle altistuvissa kohteissa ei saa ylittää 55 dB päiväsaikaan (kello 7 - 22) eikä 50 dB yöaikaan (kello 22 - 7).

Kaavoittajan tulisi pyrkiä varmistamaan, että telakka voi jatkossakin toimia ympäristöluvassa annettujen ohjearvojen mukaisesti. Jo Naantalin kaupungin elinkeino-ohjelmassa todetaan, että sataman ja siihen yhteydessä olevan suurteollisuuden toimintaedellytykset turvataan yhteistyössä satama-alueen muiden toimijoiden kanssa.

Turun Korjaustelakan alueella on nk. parakkiasuntoja Telakan Navirentien puoleisella alueella. Asunnoille on myönnetty rakennuslautakunnassa 2012 pysyttämislupa aiempien poikkeamislupien jälkeen.

Asemakaavaehdotus

- Satama- ja teollisuustoimintojen korttelin kaavamerkintä (LST) on osoitettu nykyiselle Turun Korjaustelakan alueelle. Aluetta saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja/tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Alueen tehokkuus on $e = 0.60$.
- Merialueen osa on merkitty ohjeelliseksi vesialueena säilytettäväksi alueeksi (lsw), jolle saa sijoittaa kelluvia satamarakenteita ja laitureita. Rantaviiva muodostuu näin ohjeelliseksi.
- Navirentien eteläpuolelle muodostuu laaja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Alueen tehokkuus on $e = 0.60$.
- Telakka-alueesta etelään oleva kallioalue on säilytetty ja annettu merkintä (EV) suojaviheralue. Perusteena kallioalueen säilyttämiseen kokonaan suoja-alueena on Telakan melu- ja hiukkaspäästöjen mm. maalipäästöjen leviämisen estäminen asutuksen ja venesataman suuntaan. Toisena perusteena on 2014 tehdyn lepakkoselvityksen tulos. Kolmantena syynä on näkymien rajaaminen telakka- ja satama-alueen suuntaan virkistys- ja asuntoaleilta sekä meren ranta-alueelta.
- Käköläntien varteen on sijoitettu suojaviheralue (EV-2).
- Alueen eteläosaan sijoittuvat osayleiskaavan lähivirkistysalueet (VL) ja suojelualue (S-2) puskureina asumisen suuntaan.
- Lepakkoalueet sisältyvät pääosin Navirenkallion EV-alueeseen, mutta myös venesatama-alueelle (LV) laituri-alueen ja veneiden talvisäilytysalueiden väliseen puustoiseen maastoon on merkitty lepakoiden suojelun huomioivaksi alueeksi (s-lep).
- Tärkeä merkintä ranta-alueita koskien on kaavamääräys: Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

Nimistö

Katunimistään on lisätty Katu 1. Virkistysalueet (VL) on nimetty Navirenpuistoksi ja Orotulanpuistoksi. EV-alue on nimetty Navirenkallioksi ja EV-2 alue Navirenpuistoksi. Suojelualue on nimetty Kuivalahdenkallioksi.

Liitteenä on 12.10.2015 päivätty kaavakartta, lepakkoselvitys 2014, meluselvitys ja kivimuurin dokumentointi lausuntoineen sekä kaavaselostus.

LIITE A7, KAAVYMP 22.10.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A8, KAAVYMP 22.10.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A9, KAAVYMP 22.10.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A10, KAAVYMP 22.10.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A11, KAAVYMP 22.10.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunkisuunnittelujaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 12.10.2015 päivätty Kukolan teollisuusalueen osa II asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävillälön yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos. Lausunto pyydetään myös Naantalin Satama Oy:ltä ja Turun korjaustelakalta.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 21.4.2016

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 11.4.2016:

Asemakaavan muuttaminen Kukolan teollisuusalueella, osa II, jäljempänä Kukola II

Asemakaava ja asemakaavan muuttaminen Kukolan teollisuusalueella, osa III, jäljempänä Kukola III

Kaavaluonnos

Asemakaavan vireilletulo ja kaavahankkeen vaiheistaminen

Kaupunki on tehnyt aloitteen Kukolan teollisuusalueen Kukola III:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Kohde on mukana vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa, joka toimii samalla asemakaavan käynnistämislaitteuksena. Tarkoituksena on, että Kukola II vaiheen asemakaavatyö valmistellaan jatkossa kahdessa vaiheessa; pohjoiset alueet,

Kukola II ja eteläiset alueet Kukola III. Kaavamuutosalueiden raja-
muodostettu hankkeiden kiireellisyyden ja alueiden käyttötarkoitustavoitteiden mukaisesti.

Kukola III asemakaavamuutoksen tavoitteena on saattaa suunnittelualueen asemakaava maakuntakaavan ja osayleiskaavan periaatteiden mukaiseksi. Asemakaavamuutoksella arvioidaan suojelualueita sekä suojaviheralueita sekä venesataman toimintaedellytyksiä.

Voimassa olevat kaavat

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen liiton laatima, ympäristö-ministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelu-alue on pääosin virkistysaluetta (V) sekä suojelualueita (S). Lisäksi kaavassa on osoitettu sl-suojelukohde.

Naantalin Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa, suunnittelualue on varattu venesatamaksi (LV), virkistysalueeksi (V) ja merkittäväksi luonnonsuojelualueeksi (S-2) sekä suojaviheralueeksi (S). Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen tielinjaus. Osayleiskaava on tullut voimaan 31.8.2012. Osayleiskaava kumoaa Naantalin yleiskaavan 1981-2000.

Alueella on voimassa 106. kaupunginosan (Kukola) asemakaavamuutos, AK-222, jossa alue on varattu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi (TTV-1) e = 0.30 sekä katualueeksi. Asemakaava on vahvistunut 17.2.1992. Pieni osa alueesta on asemakaavoittamatonta.

Kaavaluonnoksen sisältö

Kukola III:n kaavaluonnoksessa telakka-alueesta etelään oleva kallioalue on merkitty kaavaluonnoksessa (EV) suojaviheralueeksi. Perusteena kallioalueen säilyttämiseen kokonaan suoja-alueena on:

- Telakan melu- ja hiukkaspäästöjen mm. maalipäästöjen leviämisen estäminen asutuksen ja venesataman suuntaan.
- 2014 ja 2015 tehtyjen lepakkoselvityksen tulos. Selvitysten perusteella on kaavakarttaan merkitty EV-alueen sisään ja viereiselle ranta-alueelle lepakoille merkittävä alue s-lep.
- Näkymien rajaaminen telakka- ja satama-alueen suuntaan virkistys- ja asuntoalueilta sekä meren ranta-alueelta.

Suunnittelualueelle esitetään myös venesataman korttelialue (LV), joka palvelee venesataman toimintoja ja mahdollistaa veneiden talvisäilytyksen. LV korttelialuetta täydennetään rantakalliota ja länsirajaa rajaavalla (s-lu) aluemerkinällä sekä maakuntakaavan luontokohteella 529016, maakunnallisesti arvokkaalla kalliomäkien lehtoalueella, merkinnällä (S) suojelualue. Vesialue on merkitty merkinnällä (W). Venesataman vesialueina säilytettävät alueen osat on merkitty lvs ja lvs osa-alue tunnuksin. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 20,5 ha. Alueesta suuri osa on Naantalin kaupungin omistuksessa.

Liitteenä ovat 15.3.2016 päivätyt asemakaavaluonnos, asemakaavaselostus liitteineen.

LIITE A1, KAAVYMP 21.4.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A2, KAAVYMP 21.4.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää, että 15.3.2016 päivätty Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutoksen osa III:sta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Nähtäville asetettavaan valmisteluaineistoon liitetään päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan selostus.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 02.03.2017 § 14

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 20.2.2017:

Asemakaava ja asemakaavan muuttaminen Kukolan teollisuusalueella, osa III

Kaavaehdotus

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

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa kommentteina kaavan luonnokseen seuraavaa:

- ELY-keskuksen pyytämät lepakkoselvitykset on tehty ja niiden tulosten johtopäätökset on viety riittävällä tavalla kaavaan. Kaavan voi katsoa turvaavan lepakoiden alueella olevat lisääntymis- ja levähdyspaikat.
- merkintä S-alueen osalla ok.
- venesataman osalta vesilain mukainen lupa on toteutuksessa tarpeen.

Luonnos on katsottu yhdessä ELY:n Luonnonsuojeluyksikön ja Vesistöyksikön kanssa.

Kaavoittaja:

Merkitään tiedoksi

2. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa lausunnossaan:

V-S pelastuslaitoksen pelastusviranomainen pyytää selvittämään Naantalin Sataman ja Neste Oil Oyj:n vaikutukset suunnittelualueelle.

Vaikutustarkastelu tulisi tehdä erillisenä selvityksenä ja kaksisuuntaisesti. Eli Naantalin sataman ja Neste Oil Oyj:n vaikutus suunnittelualueelle sekä suunnittelualueen vaikutus Naantalin satamalle ja Neste Oil Oyj:lle. Neste Oil Oyj:n konsultointivyyöhyke ulottuu kaavasuunnittelualueelle. Neste Oil Oyj kemikaaliturvallisuuden valvontaviranomainen on Kemikaali- ja turvallisuusvirasto. Naantalin satama on Seveso direktiivin mukainen satama, josta kuljetetaan vaarallisia kemikaaleja.

Pelastuslaitos esittää, että kaava-aineistossa selvitetään sataman kemikaaleihin liittyvä riskiarvio, vaikutusten arviointi ja kemikaaleista aiheutuvat mahdolliset kaavamuutosalueelle kohdistuvat suojaetäisyydet eri toiminoille.

Pelastuslaitoksen pelastusviranomainen suosittelee kaavoittajaa neuvottelemaan tai pyytämään lausuntoa kemikaaliturvallisuusasioista Naantalin satama Oy:ltä ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston viranomaiselta.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet. Vesiasematarpeesta voi tiedustella alueen pelastusviranomaiselta tai V-S pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta.

Pelastusyksiköllä operointi tulee mahdollista kaava- ja suunnittelualueen kiinteistöillä. Liite: V-S pelastuslaitoksen toimintaohje 2011, pelastustiet.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:

Pelastuslaki 379/2011

RakMk E1, 2011, Laki vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta 390/2005

Vn asetuksesta vaarallisten kemikaalien ja varastoinnin valvonnasta 685/2015

Vn asetuksesta vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista 856/2012

Kaavoittaja:

Neste Oyj:llä ja Naantalin Satama Oy:llä on ympäristölupa. Neste Oyj:n toimintaa valvoo Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lisäksi Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). Seveso III konsultointivyyöhyke sivuaa kaava-alueen itäreunaa. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja Naantalin Satama Oy:ltä on pyydetty lausuntoa Kukola III:n asemakaavaluonnoksesta. Turvallisuus ja kemikaalivirastolta eikä Naantalin Satama Oy:ltä tullut lausuntoa. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä Naantalin Satama Oy:ltä pyydetään lausunnot asemakaavaehdotuksesta.

Pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet ja pelastusteihin liittyvät mitoitukset ym. tarpeet saatetaan kunnallistekniikka- ja katusuunnittelijoiden tietoisuuteen.

3. Lindroos Risto ja Mika sekä Jyrkkä Minna: Muistutus Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutokseen.

Orottula ja Kuivalahden Farmi-nimisten tilojen omistajina pidämme erittäin valitettavana sitä radikaalia muutosta, jonka suunnitteilla oleva kaavamuu-
tos tulisi aiheuttamaan Kuivalahden rannan nyt niin idyllisessä maisemas-
sa.

Ymmärrämme toki kaupungin tarpeet löytää uusi veneiden säilytysalue,
mutta pelkäämme, että saatamme joutua samaan tilanteeseen, kuin missä
Taimon rannan asukkaat ovat olleet.

Siksi pidämme huomattavasti parempana aikaisempaa vaihtoehtoa, jossa
LV-alue on pienempi ja joka sisältää Orottulanpuisto nimisen VL-alueen.
Mikäli asemakaavan muutos III kuitenkin toteutuu, on ensiarvoisen tärkeä
se tapa, jolla suunnitelman toteutettaisiin. Arkkitehti Mika Sahlströmin sel-
keästä esityksestä olemme kuulleet, että veneiden talvisäilytys olisi vain ra-
kennusten sisällä. Lähin vajarakennus on kuitenkin piirretty erittäin lähelle
eli vain noin 10 metrin päähän kiinteistömme rajasta.

Pidämme ehdottoman tärkeänä, ettei veneitä, venepukkeja eikä autoja tuo-
da venevajojen eteläpuoliselle alueelle edes tilapäisesti. Siksi teemme seu-
raavan muutosesityksen:

- 1 Lähin kiinteistöämme oleva rakennus sijoitetaan 15 - 20 metriä poh-
joisemmaksi.
- 2 Suoja-aluetta laajennetaan piirroksessa esitetyllä tavalla.
- 3 Kuivalahden rannan puoleisin laiturit poistetaan, koska veneet tulisivat
yksityiselle vesialueelle.

Pidämme valitettavana sitä merkittävää haittaa, mikä tulisi aiheutumaan
kaavam muutoksen toteutumisesta. Matalan rannan ruoppaus tekee lahden
uimakelvottomaksi useamman vuoden ajan, ellei veneistä johtuen jopa py-
syvästi. Virkistyskalastus kärsii muutoksesta puhumattakaan ympäristö-
muutoksesta.

Pidämme ehdottoman tärkeänä, että meitä kuullaan vielä ennen suunni-
telman toteutumista. Haluamme tietää meitä koskevista yksityiskohdista,
kuten vesijätön lunastuksesta, ruoppausmassojen sijoituksesta ja ennen
kaikkea siitä, miten tullaan valvomaan alueen siisteyttä ja mahdollisia jär-
jestyshäiriöitä. Nämä kaikki säteilevät lähiympäristöön, joista muilla alueilla
on ikäviä kokemuksia.

Kaavoittaja:

Risto Lindroosin kanssa 13.2.2017 käydyn neuvottelun poh-
jalta on asemakaavaehdotukseen tehty seuraavia muutoksia:

- Veneiden säilytysalueen rakennusala on rajattu pienemmäksi siten, että kaavaehdotuksen mukaisen mai-alueen "maisemoitavan alueen osan" eteläpuolelle ei ole mahdollista rakentaa muita rakennuksia kuin rannan toiminnan mukaista myymälätilaa enintään 200 k-m²
- mai-alueen tulee toteuttaa vallirakentein siten, että se rajaa veneidensäilytysalueen rannan peltoalueesta. Vallirakennetta tulee täydentää puuistutuksin. Kaavaluonnoksen rantapellon s-lu alue on muutettu ma-alueeksi "maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueen maisemallista luonnetta ei saa muuttaa" ja se käsittää koko rantapellon mai-alueelle saakka. ma- alueelle on osoitettu 200 k-m²:n rakennusala lv-alueen toimintaan liittyvälle myymälätilalle.
- Kaava-alue on rajattu uudelleen. Ororttulan kiinteistö (529-412-1-21) vesialuetta ei ole enää mukana kaava-alueessa. Kaava-aluetta on vastaavasti laajennettu itä-kaakkoon LV- ja W alueen osalta. Ohjeelliset laiturien paikat on sijoitettu uudelleen.
- Veneiden talvisäilytys voidaan toteuttaa joko sisä- ja / tai ulkotiloissa, kuitenkin niin, että asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty määräys: "Veneiden säilytysalue tulee rajata joko rakennuksin tai 2,5 metriä korkein puurakenteisin umpiainoin."

4. Turun Korjaustelakka, mielipide asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta

Venesataman alue (LV/lvv)

Turun Korjaustelakka ei voi taata, että ruiskumaalauspolyn leviäminen kaavaehdotukseen merkitylle venesataman alueelle pystytään kaikissa olosuhteissa estämään. Vaikka suojaviheralueeksi kaavoitettavaksi esitetty Navirenkallio toimii normaaliolosuhteissa hyvänä luonnollisena tuuli- ja meluesteenä korjaustelakan ja venesataman välillä, saattaa määrätyissä sääolosuhteissa varsinkin kesäaikaan maalauspolyn leviä tuulen mukana Navirenkallion yli venesataman puolelle.

Koska korjaustelakkatoiminnalle on ominaista tiukkojen aikataulujen mukaan toimiminen ja työvaiheet on toteutettava suunnitellusti, ei vallitsevia sääolosuhteita voida aina riittävästi ottaa huomioon. Toteutuessaan venesatama tulee vaikuttamaan telakan toimintaan siten, että tuotanto saateen määrätyissä sääolosuhteissa joutua keskeyttämään jotta vältetään riski maalauspolyn leviämisestä venesataman puolelle.

Sovittujen toimitusaikataulujen pitäminen on yksi Turun Korjaustelakan tärkeimpiä kilpailukykytekijöitä. Turun Korjaustelakka esittää että asia otetaan huomioon ja tuodaan tiedoksi asianosaisille ennen venesataman kaavoitustöiden jatkamista.

Kaavoittaja:

Suojaviheralueen kokoa ei ole muutettu kaavaluonnoksesta. Suojaviheralueen kaavamääräystä EV on muutettu määräyk-

seksi EV-2 ”Luonnontilassa säilytettävä suojaviheralue. Alueen maanpinnan korkeus ja puusto tulee säilyttää luonnontilassa ehkäisemään satama-alueelta ja teollisuudesta kulkeutuvaa pölyä.”

5. Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 27.6.2016 § 64, että seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aihetta lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Naantalin kaupunki (12.): Asemakaava ja asemakaavan muuttaminen Kukolan teollisuusalueella, osa III luonnosvaihe (M81/18.5.2016)

Kaavoittaja:

Merkitään tiedoksi

6. Trafi, liikenteen turvallisuusvirasto:

Turun lentoasema sijaitsee noin 13 km kaava-alueesta koilliseen. Kaava-alue jää lentoaseman esterajoituspintojen ulkopuolelle. Kaavoitustyön ja suunnittelun yhteydessä on kuitenkin syytä pitää lentoaseman pitäjää, Finavia Oyj, tietoisena alueen suunnitelmista.

Korkeiden rakenteiden osalta tulee huomioida ilmailulain 158 §:n (lentoesteet) vaatimukset.

Kukolan teollisuusalueen asemakaavamuutokseen, osa II ja III, Trafilla ei ole huomauttamista.

Kaavoittaja:

Merkitään tiedoksi

7. Murtojärvi Timo:

Äitini (Anneli Murtojärvi) omistaman kesämökin viereen ollaan valmistelussa kaavamuutosta. Liitteenä ehdotus asemakaavan muutokseen sekä valokuvia matalikosta sekä mökin takana olevasta kallioisesta rinteestä sekä peltoalueesta, jonka päähän P-alue kannattaisi tehdä.

Kaavoittaja:

Mielipiteen antaneen (Timo Murtojärvi) ehdotuksessa on esitetty LV-alueen keskellä olevan kallioisen s-lu alueen laajentamista EV-2 alueeseen kiinni sekä autojen pysäköintialueen sijaintia ma-alueella ja laitureiden siirtämistä kauemmaksi rantaviivasta.

Kaavaluonnokseen on lisätty s-lu alueesta koilliseen uusi pienhkö s-lu saareke. S-lep aluetta on laajennettu W-alueen ruovikkoalueella.

Ks. myös mielipiteen 3. vastine.

8. Suomen Turvallisuusverkko Oy, Suomen Erillisverkot -konserni:

Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Kaavoittaja:

Merkitään tiedoksi

Jatkosuunnittelu

Kukolan teollisuusalueen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, osa III on jatkettu ympäristöviraston maankäyttöosastolla asemakaavaehdotukseksi. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä neuvotteluiden perusteella on kaavaluonnosta muutettu ja täydennetty kaavaehdotusvaiheeseen seuraavasti:

Kaava-alueen rajaus

Kaava-alue on rajattu uudelleen. Ororttulan kiinteistö (529-412-1-21) vesialue kaava-alueen lounaiskulmassa ei ole mukana kaava-alueessa. Kaava-aluetta on vastaavasti laajennettu itä-kaakkoon LV- ja W alueen osalta.

Kaava-alueen käyttötarkoitualueet

LV- 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. Polttoaineen jakeluasema on lisätty asemakaavaehdotukseen ohjeellisena rakennusalueena pj.

Venesataman korttelialueen rakennusoikeus on kaavaluonnoksen mukainen 15 000 k-m². Kaavaehdotukseen on lisätty rakentamistapamääräykset:

- *”Yksittäisen rakennusten enimmäispituus on 60 metriä ja rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 9 metriä maanpinnasta.”*
- *”Veneiden säilytysalue tulee rajata joko rakennuksin tai 2,5 metriä korkein puurakenteisin umpiaidoin. Aitarakennetta tulee rytmittää havuistutuksin.”*

LV-alueella veneiden säilytysalueen rakennusala on rajattu eteläreunalla mai-osa-alueella: *”Maisemoitava alueen osa. Alueella tulee muodostaa vallirakennetta näköesteeksi veneiden säilytysalueen suuntaan. Vallirakennetta maisemoidaan havupuuistutuksin.”* Lisäksi rantapellon rakentamista veneidensäilytyspaikaksi on rajoitettu kaavamerkinnällä ma *”Maisemallisesti*

arvokas peltoalue. Alueen maisemallista luonnetta ei saa muuttaa” Määräys korvaa peltoalueella luonnosvaiheen s-lu määräyksen ”Alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Maanpinnan luonnonmukaista korkeusasemaa ei saa muuttaa.”. Kaavaehdotukseen on merkitty ma-alueelle rannan tuntumaan pieni rakennusala myymälärakennukselle sekä ohjeellinen pysäköimispaikka.

Venesäilytyspaikan nostorampin tuntumaan on ehdotusvaiheessa rajattu kaksi kapeaa ajouraa helpottamaan veneiden nostotapahtumaa ja –liikennettä.

Kaavaehdotukseen merkityt ohjeelliset laitureiden paikat palvelevat esimerkiksi koti- ja vierasvenesatamatoimintaa. Vierasvenesataman laituri tukeutui ma-alueen etelänpuoleiseen rantaan.

Olemassa olevien loma-asuntojen kohdalle on merkitty pienet rakennusalat rantasaunoille, jotka tukeutuvat LV-korttelialueen toimintaan. Kunkin rantasaunan rakennuspaikan rakennusoikeus on 50 k-m².

EV–suojaviheralueen käyttötarkoitusta on täsmennetty kaavaehdotuksessa:

EV-2 ”Luonnontilassa säilytettävä suojaviheralue.

Alueen maanpinnan korkeus ja puusto tulee säilyttää luonnontilassa ehkäisemään satama-alueelta ja teollisuudesta kulkeutuvaa melua ja pölyä.” Kaavaehdotuksessa EV-2 alueen rajaa on siirretty muutamia metrejä pohjoiseen. EV-2 ja s-lu alueen väliin on muodostettu pienehkö s-lu alue helpottamaan lepakoiden siirtymistä.

S–suojelualue.

Kaavaehdotukseen ei tullut muutoksia suojelualueeseen.

W–vesialue.

W-alueen lepakkoalue on rajattu ruovikon reunan mukaisesti.

Liitteenä ovat Kukolan teollisuusalueen, osa III asemakaavaehdotus 20.2.2017, asemakaavan selostus 20.2.2017 sekä selostuksen liitteet 20.2.2017.

LIITE A5, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A6, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A7, KAAVYMP 2.3.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asian esitteli kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa

VS. MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunkisuunnittelujaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 20.2.2017 päivätty Kukolan teollisuusalueen osa III asema-

kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY- keskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Naantalin Satama Oy, Turun korjaustelakka Oy, Aura Mare Oy ja Luonnonmaa-yhdistys.

KOKOUSKÄSITTELY:

Liitteessä osa 3 oleva maaperätutkimus Kukolan teollisuusalueesta poistetaan, koska se ei liity tämän alueen käsitteelyyn.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Vs. maankäyttöpäällikön päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi päätettiin poistaa liitteessä osassa 3 oleva maaperätutkimus.

Kaupunginhallitus 20.03.2017 § 87

Kukolan teollisuusalueen III-osan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 20.2.2017 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 20.3.2017).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 20.2.2017 päivätyn Kukolan teollisuusalueen III-osan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta:

Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Naantalin Satama Oy, Turun Korjaustelakka Oy, Aura Mare Oy ja Luonnonmaa-yhdistys.

KAUPUNGINHALLITUS:

Hannu Aallon esityksestä asia päätettiin jättää pöydälle.

Kukolan teollisuusalueen III-osan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 20.2.2017 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 27.3.2017).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 20.2.2017 päivätyn Kukolan teollisuusalueen III-osan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta:

Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Naantalin Satama Oy, Turun Korjaustelakka Oy, Aura Mare Oy ja Luonnonmaa-yhdistys.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström on läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström:

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.

Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa. Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, DNA Oyj, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) sekä Turun Korjaustelakka Oy totesivat lausunnoissaan, ettei kaavaehdotuksesta ole lausuttavaa tai huomautettavaa. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavaehdotukseen ei tullut toimenpidetarpeita lausuntojen johdosta.

Yritysvaikutusten arviointi

Kaavaehdotus mahdollistaa veneilyalan telakka-, satamatoiminnan kehittämistä seudullisesti ja paikallisesti. Kaavaehdotus lisää ja monipuolistaa Luonnonmaan Kukolan alueen yritysrakenteita sekä tukee mm. satamatoimintaan liittyvän toiminnan verkottumista. Alueelle syntyy jonkin verran uusia työpaikkoja. Kaavan toteutusvaiheella on rakentamisenaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

15.9.2017 päivätty asemakaavakartta ja asemakaavaselostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KH 25.9.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 15.9.2017 päivätyn Kukolan teollisuusalueen III osan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 16.10.2017 § 89

Kukolan teollisuusalueen osan III asemakaavakartta ja -selostus ovat esityslistan liitteinä (KV 16.10.2017).

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 15.9.2017 päivätyn Kukolan teollisuusalueen III-osan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

KAUPUNGINVALTUUSTO:

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.