

AK-355 Viestitien asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksen selostus 5.9.2019



Viistokuva alueesta.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-355 Viestitien asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

6. kaupunginosan korttelin 1 osaa, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

6. kaupunginosan (SATAMA-TUPAVUORI) korttelin 1 osa, korttelit 17 ja 18 lähivirkistysaluetta, puistoaluetta, katualuetta ja vesialuetta.

Kaavakäsittelyt:

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus / Kaavoituskatsaus 2017	6.2.2017	§ 35
OAS:	Tekninen lautakunta	16.5.2018	§ 51
kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta	16.5.2018	§ 51
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus	1.4.2019	§114
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto	xx.x.xxxx	§ xx

Kaavaprosessista ja sen päätöksistä on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa 3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä Naantalin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu länsipuolellaan Järveläntiehen ja Viljatiehen, pohjoispuoleltaan Luolalanjärveen ja teollisuusalueisiin sekä itä- ja eteläpuoliltaan teollisuusalueisiin. Kaava-alueen koko on 52,6 hehtaaria.



Alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla tutkitaan Viestitien osan kaavoittaminen katualueeksi, Luolalanjärven osoittaminen vesialueeksi ja teollisuusalueitten kaavamääräysten yhtenäistäminen ja täsmentäminen.



Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	2
1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2. LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	6
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	9
3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	9
3.3 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ	10
3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
3.5 ASEMAKAAVANMUUTOSLUONNOS	11
3.6 ASEMAKAAVANMUUTOSLUONNOKSESTA -EHDOTUKSEKSI	12
3.7 ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEN KÄSITTELY	12
3.8 JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO, LAUSUNNOT	13
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS, PÄIVÄYS 5.9.2019	13
4.1 KAAVAN RAKENNE	13
4.2 MITOITUS	13
4.3 PALVELUT	14
4.4 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	14
4.5 ALUEVARAUKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET	14
4.5.1 YLEISMÄÄRÄYKSET	14
4.5.2 KORTTELIALUEET	14
4.6 KAAVAN VAIKUTUKSET	16
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
5.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	16
5.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	16

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

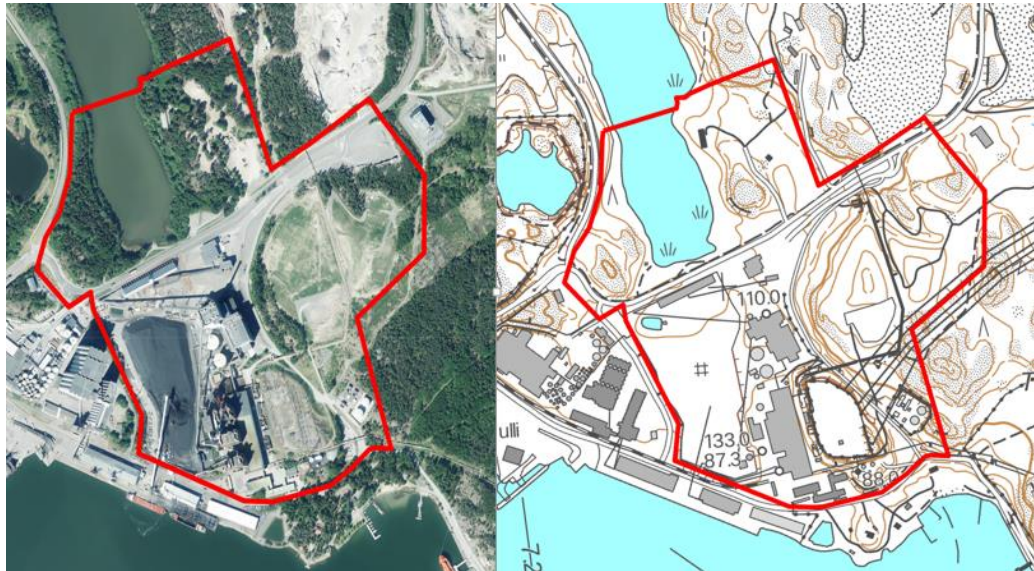
- 1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake**
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, päiväys 18.2.2019**
- 3 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavaluonnoksesta sekä kaavoittajan vastineet**
- 4 Luontoarvojen perusselvitys 2018**
- 5 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavaehdotuksesta sekä kaavoittajan vastineet**
- 6 Asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta 5.9.2019**

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä noin 1,5 kilometrin päässä Naantalin keskustasta Sataman-Tupavuoren teollisuusalueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 52,6 hehtaaria.



Ilmakuva ja pohjakartta. Viestitie kulkee alueen halki. Kuvissa näkyvät energiantuotannon rakennuskanta sekä kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat peitteiset alueet sekä Luolalanjärven eteläosa.

Luonnonympäristö



Luolalanjärven eteläranta.

Alueen luonnonympäristö on pääosin ihmisen muokkaamaa ja osin luonnontilaista.

Pohjoisosassa on luonnontilaista Järvelänpuiston aluetta ja Luolalanjärven vesialuetta ja rantametsää. Luolalanjärvi on merkittävä lintujen levähdyspaikka.

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee +1,0 ja + 35,0 välillä.

Luontoselvityksessä ei ole todettu asemakaavassa osoitettavia luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Viestitien eteläpuolella on Turun Seudun Energiantuotanto Oy:n tuotanto- ja varastorakennuksia. Viestitien pohjoispuolelta on purettu siellä sijainneen asuinalueen rakennuskanta yhtä, lähinnä Luolalanjärveä sijaitsevaa asuinrakennusta lukuunottamatta.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Armonlaaksontien (E18 Turun kehätie) eteläpuolella. Naantalin asuntorakentaminen on keskittynyt maantien pohjoispuolelle. Tien eteläpuolella on pääosin teollisuuden toimintoja. Suunnittelualueen lähiympäristö on yritysrakentamisen ja satamatoimintojen aluetta.

Suunnittelualueen kunnallistekniset verkostot ovat pääosin jo toteutettuja.

Palvelut

Naantalin kaupungin palvelut ovat suurimmalta osaltaan kaupungin keskustassa.

Virkistys

Luolalanjärven ranta-alue on tällä hetkellä luonnontilaista metsää ja sillä on virkistysreitti.

Liikenne

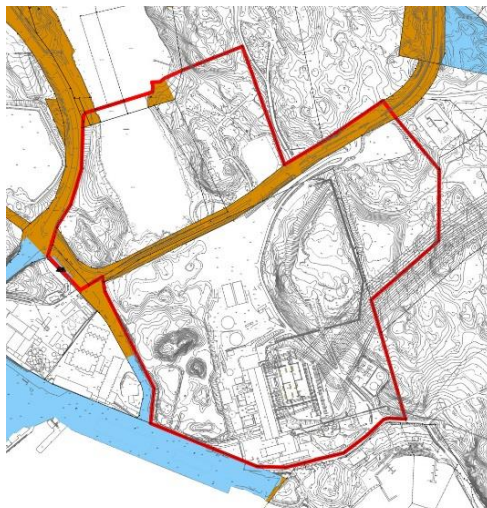
Suunnittelualue rajautuu lännessä Viljatiehen ja Järveläntiehen, jotka johtavat liikennettä E18 /Armonlaaksontielle. Korttelialueella oleva Viestitie on pääkatuluokkainen väylä. Eteläpuolella on Naantalin satama ja siihen liittyen satamaraide.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen ja ympäristön liikenneväylät aiheuttavat meluhaittaa. Kaava-alueen länsipuolella on hakemurskaustermiinali, joka aiheuttaa melua ja pölyä.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisen omistuksessa. Naantalin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä korttelialueella sijaitsevan Viestitien alueen.



Kaupungin maanomistus (ruskea väri)

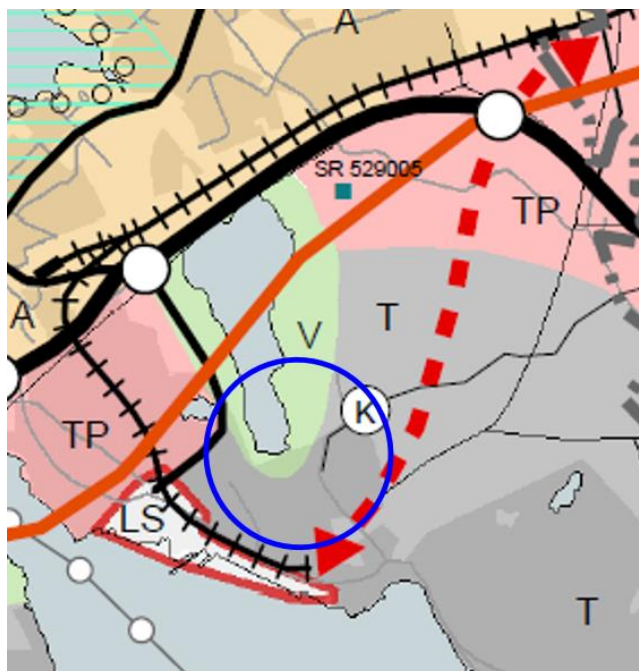
2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja viranomaistoiminnassa. Suunnittelualueita koskevat seuraavat kokonaisuudet:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 23.8.2004 Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan, jossa suunnittelualue on teollisuustoimintojen aluetta T ja virkistysaluetta V.

Suunnittelualueita koskevat seuraavat kaavamääräykset:

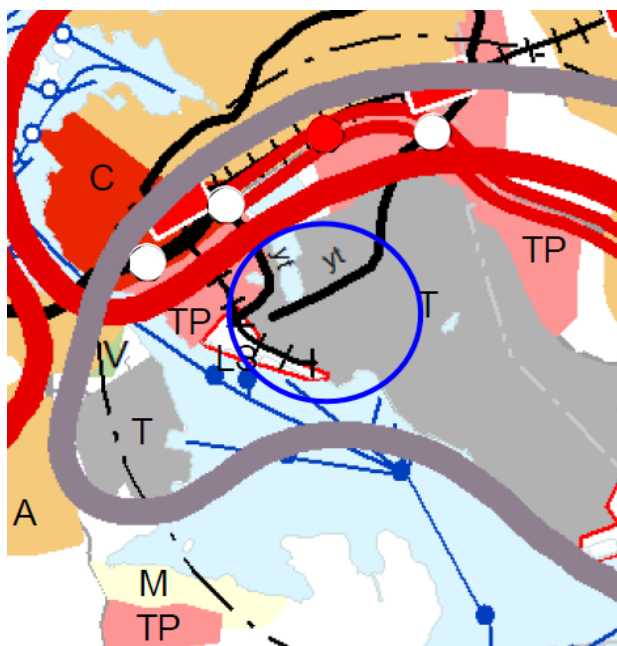
Teollisuustoimintojen alue T

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojavyöhykkeineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista ilman erityisperusteita.

Virkistysalue V

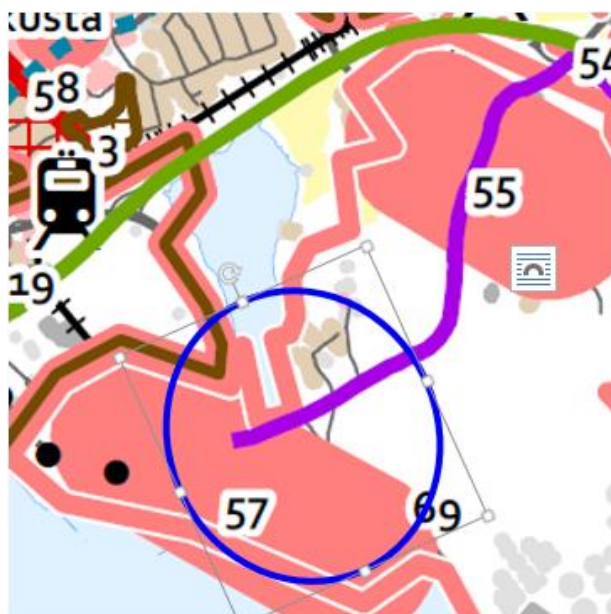
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



Vireillä oleva vaihemaakuntakaava

Vireillä olevassa, maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymässä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueeksi. Viestitie on yhdystie/pääkatu yt.

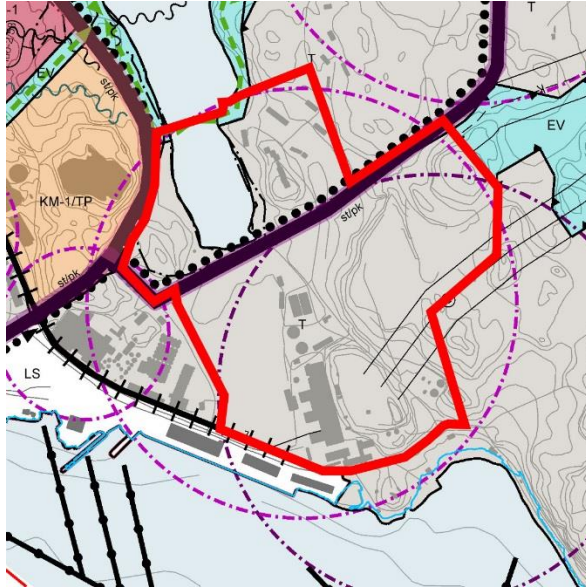
Maankäytön kehityskuva 2035



Kehityskuva 2035

Naantalın kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maankäytön kehityskuva 2035:n 13.2.2012. Kehityskuvassa alue on nykyistä työpaikka-aluetta ja työpaikkarakentamisen kaavavarantoa. Alueelle edellytetään tehtäväksi Turun kehätien ja Naantalın satamaan johtavan tien liikenteen sujuvuutta lisääviä toimenpiteitä.

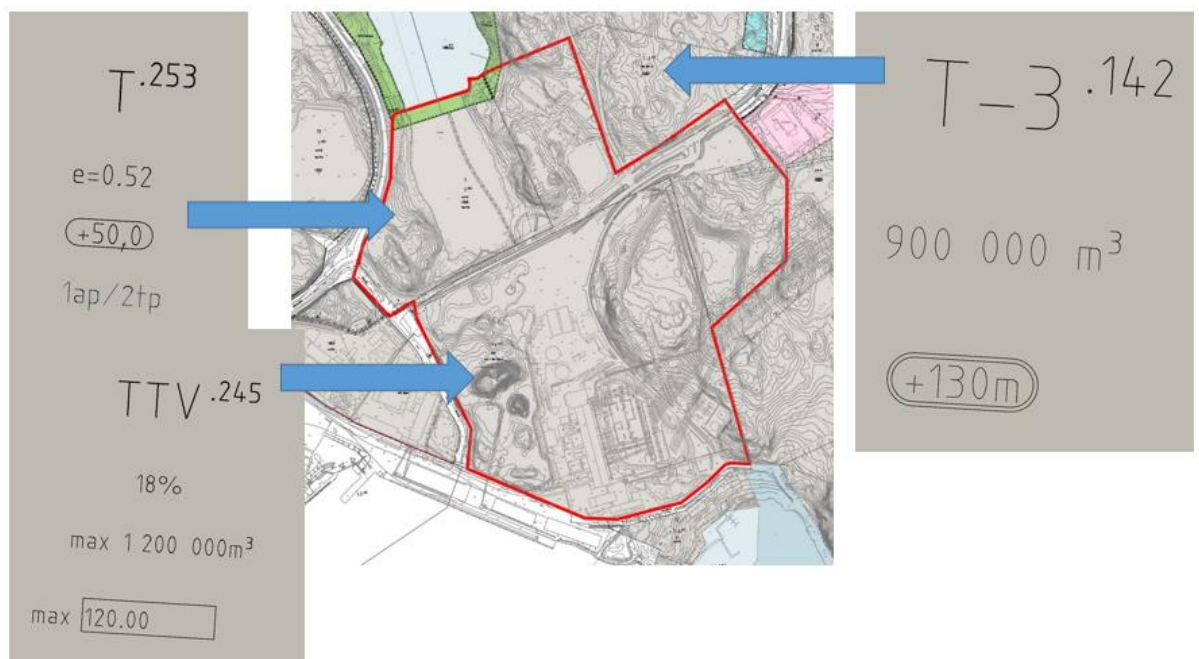
Manner-Naantalin osayleiskaava



Manner-Naantalin osayleiskaava.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Manner-Naantalin osayleiskaavan 30.01.2017. Siinä suunnittelualaue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), vesialueeksi (W) ja suojaviheralueeksi, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Luolalanjärven yli on osoitettu ulkoilureitin yhteystarve. Lisäksi alue on Seveso III konsultointivyyöhykettä.

Asemakaava



Ajantasa-asemakaava.

Alueella on voimassa asemakaavat Ak-122 (vahvistettu vuonna 1983), Ak-142 (vahvistettu vuonna 1985) Ak-245 (vahvistettu vuonna 1997) ja Ak-253 (vahvistettu vuonna 1999). Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T, T-3) korttelialueeksi ja yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV) katualueeksi, lähivirkistysalueeksi VL sekä puistoksi P.

Voimassa olevassa asemakaavassa Luolalanjärven eteläosa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja suunniteltu täytettäväksi.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

Luontoselvitys

Alueesta on laadittu luontoarvojen perusselvitys 2018. Tutkimusalueelta selvitettiin luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyytit, metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt ja vesilain suojelemat kohteet.

Luontotyyppiselvityksessä etsittiin uhanalaisia putkilokasveja, selvitettiin alueen pesimälinnusto, liito-oravien jätökset sekä lepakoiden esiintyminen.

Asemakaavassa huomion otettavia luontotyypppejä, suojelukohteita ja vesilain kohteita alueelta ei löytynyt. Järven pohjukassa on pieni tervaleppälehto, joka on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, mutta metsälaki ei koske asemakaava-alueita. Lintulajeista vaarantuneita ja silmälläpidettäviä lajeja saattaa selvityksen mukaan pesiä alueella tai niiden reviiri ulottuu alueelle. Linnusto pesii ranta-alueilla. Järvi on pohjanlepakoiden ja vesisiippojen tärkeä saalistusalue, mutta talvehtimispaikkoja alueella ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Viestitien muuttaminen kaduksi. Täytettäväksi suunniteltu Luolalanjärven eteläosa osoitetaan vesialueeksi ja teollisuus- ja varastokortteleiden kaavamääräyksiä tarkistetaan ja täydennetään nykyisten toimintojen edellytysten turvaamiseksi.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja suunnittelua koskevat päätökset

Viestitien asemakaavan muutos kuuluu vuoden 2017 kaavoituskatsauksen kaavahankkeisiin. Kaavoituskatsaus toimii asemakaavan laatimisen käynnistymisilmoituksena. Vuoden 2017 kaavoituskatsaus ja kaavoitusohjelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 6.2.2017 (§ 35).

Alueelle laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja 7.5.2018 päivätty asemakaavan muutosluonnos, jotka käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 16.5.2018 (§51).

3.3 Osallistaminen ja yhteistyö

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, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj, Caruna Oyj, Tukes sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa

Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maanomistajan kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.5. – 29.6.2018 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Yleisötilaisuus järjestettiin 7.6.2018 Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa.

Luonnoksesta saatiin kolme mielipidettä: Mielipiteen antoivat Turun Seudun Energiantuotanto Oy, yksityishenkilö JK ja Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Valmisteluaineistosta saatiin neljä lausuntoa. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Caruna Oyj sekä DNA Oyj.

Yhteenvedon lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet on erillisessä liitteessä.

Kaavaehdotus

Jatkosuunnittelussa asemakaavamerkintöjä ja asemakaavamääräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheesta ja aluerajausta on laajennettu itään.

Tekninen lautakunta käsitteli 18.2.2019 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta 6.3.2019 § 19. Lautakunta ohjeisti, että suurin sallittu rakennuskorkeus tarkistetaan yhdessä alueen omistajan kanssa pyrkimyksenä, että se ei ylittäisi kaava-alueen naapurustossa sijaitsevien viljasiilojen korkeutta. Kaavan muutosehdotukseen on tehty Kaupunginhallituksen konsernijaoston 18.3.2019 §19 tekemän päätöksen mukaiset muutokset, uusi päiväys on 19.3.2019

Nimistötoimikunta päätti 14.3.2019 §4 esittää Luolalanjärven ylittävän sillan nimeksi ”Järvelän silta”.

Nähtävilläolo, lausunnot:

19.3.2019 päivätty asemakaavanmuutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 3.5.-3.6.2019 väliseksi ajaksi. Samaan aikaan pyydettiin lausuntoja eri viranomaistahoilta ja alueella toimivilta.

Ehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 4 muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten johdosta tehtiin vähäisiä muutoksia. Yhteenvedo asemakaavaehdotukseen saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet on liitteessä 5.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön erityisenä haasteena on energiantuotannon turvaamisen edellytysten ja Luolalanjärven luonnon- ja virkistysarvojen säilyttämisen yhteen sovittaminen.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on

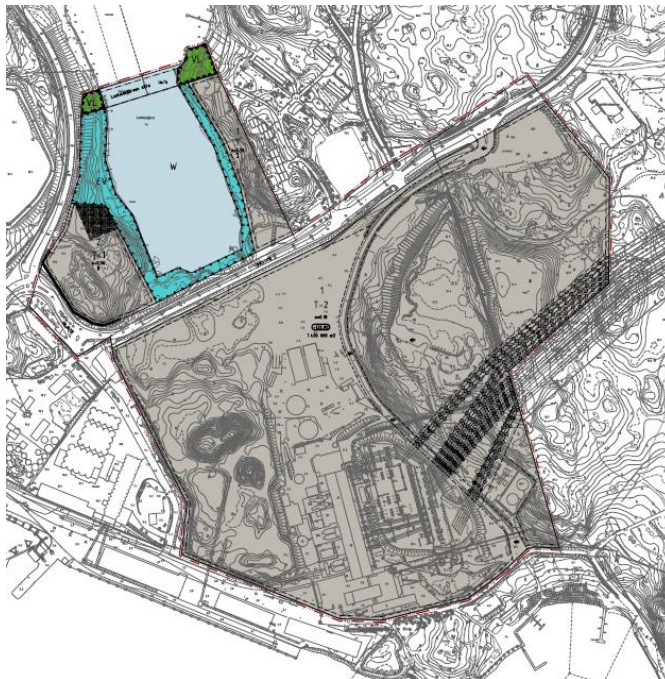
Viestitien muuttaminen kaduksi. Kaavoituksessa otetaan huomioon raskaan liikenteen laatukäytävän tarpeet.

Turun Seudun Energiantuotanto Oy:n toimintaedellytysten turvaaminen.

Luolalanjärven eteläpään, joka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, muuttaminen vesialueeksi.

Kevyen liikenteen sillan rakentamisen mahdollistaminen Luolalanjärven yli.

3.5 Asemakaavanmuutosluonnos



7.5.2018 päivätty luonnos.

Alkuperäisessä kaavamuutosalueen rajauksessa oli mukana vain Viestitien katualue ja sen pohjoispuolinen kortteli. Rajaukseen liitettiin eteläpuolinen voimalaitoksen alue maanomistajan toivomuksesta.

Luonnoksen alueen pinta-ala oli noin 47,3 hehtaaria.

Luonnoksessa Luolalanjärven alue on osoitettu vesistön osalta vesialueeksi (W) ja ranta-alueet suojaviheralueeksi (EV), Luolalanjärven yli on osoitettu kevyenliikenteen siltavaraus.

Kaavamuutosalueen poikki kulkee asemakaavaluonnoksessa osoitettu Viestitien katualue.

Luolalanjärven eteläosan ja Viljatien väliin oli asemakaavaluonnoksessa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1). Luolalanjärven itäpuolelle on myös osoitettu kaistale teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Viestitien eteläpuoleinen osa oli asemakaavaluonnoksessa osoitettu kaavamääräyksiltään yhtenäisenä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T-2)

3.6 Asemakaavanmuutosluonnoksesta -ehdotukseksi

Asemakaavanmuutoksen valmistelua on jatkettu nähtävilläolokautena saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta.

- suunnittelualueeseen on liitetty Turun Seudun Energiatuotanto Oy:n omistama entinen asuntoalue suunnittelualueen koillisosassa.
- luonnoksen erityisalue on liitetty korttelialueeseen.
- Luolalanjärven linnuston ja maisema-arvojen säilyttämiseksi rannoille on osoitettu luonnontilaiseksi jätettävä vyöhyke, joka ulottuu myös järven lounaisosassa tervaleppälehdon alueelle.
- hulevesistä on annettu kaavamääräyksiä ja Luolalanjärven eteläpäähän on osoitettu tasaustaittain paikat.
- Viestitien yläpuolelle mahdollisesti sijoittuville rakennelmille on määritelty pienin mahdollinen alikulkukorkeus.
- Teollisuus- ja varastokortteleiden kaavamääräyksiä on täsmennetty ja Luolalanjärven poistuvaa rakennusoikeutta on siirretty koillisen ja etelän korttelialueille.

3.7 Asemakaavanmuutosehdotuksen käsittely

Tekninen lautakunta (6.3.2019 §19) antoi jatkokäsittelyä varten tehtäväksi selvittää naapuruston viljasiilojen rakennuskorkeuden ja tarkistaa kaava-alueen rakennuskorkeudet yhdessä maanomistajan kanssa niin, ettei rakentaminen kohoa siiloja korkeammaksi. Kaupunginhallituksen konsernijaosto käsitteli muutetun päätösehdotuksen 18.3.2019 §19.

- Vesikaton ylin korkeusasema rajattiin +85.50 metriin joka on siilojen nykyinen korkeus. Korkeusaseman yli saa kohota savupiippuja ja muita prosessiin liittyviä laitteita.
- Korttelille 17 lisättiin maanomistajan toivomuksesta kaavamääräys: ” Alueelle saa sijoittaa varastokenttiä.”

- Nimistötoimikunnan päättämä sillan nimi ” Järvelän silta ” muutettiin karttaan.

3.8 Julkinen nähtävilläolo, lausunnot

Yhteenveto asemakaavaehdotukseen saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet on liitteessä 5.

Asemakaavanmuutoksen valmistelua on jatkettu saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Yhteenveto lausuntojen ja muistutusten johdosta tehdyistä muutoksista:

- Viestitien katualueen ylittävien rakennelmien alikulkukorkeutta (vähintään 8 metriä) koskeva määräys lisätään koskemaan kaikkia katualueita
- Viljatie on muutettu nimeltään Viestitieksi.
- Rakennusala on laajennettu vähäisessä määrin korttelissa 17, pääasiassa Järveläntien luiskien kohdalle joilla ei ole luontoarvoja. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuden määrään.
- Rakennusala on supistettu vähäisessä määrin korttelissa 18, kun luo- aluetta on laajennettu. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuden määrään.
- Hulevesialtaan tasausallas on poistettu järven länsipuolelta.
- Tervalepikön ja rantaluhdan osalta kaavamääräystä on muokattu: ”luo-1 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä säilytettävä alueen osa, jolla sijaitsee rantaluhta ja tervaleppälehto.”

Muutokset ovat vaikutuksiltaan niin vähäisiä, ettei niiden takia ole tarpeen asettaa asemakaavanmuutos-ehdotusta uudelleen nähtäville (MRA 32§).

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS, päiväys 5.9.2019

4.1 Kaavan rakenne

Rakenteellisesti kaavaratkaisu perustuu alueen nykytilanteeseen ja Manner-Naantalin osayleiskaavan ratkaisuun: korttelialueet ovat teollisuus- ja varastorakennusten alueita, Luolalanjärvi on vesialuetta ja sen yli on osoitettu ulkoilureitti. Suunnittelualueen halki kulkee Viestitie, joka on luokituksestaan seututie/ pääkatu.

4.2 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin	52,60 hehtaaria
teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita on	44,65 hehtaaria
vesialuetta on	4,23 hehtaaria
katualuetta on	3,27 hehtaaria
puisto- ja lähivirkistysaluetta on	0,45 hehtaaria.

Rakennusoikeus on toiminnan luonteen vuoksi ilmaistu pääosin kuutioina sekä rakennettavaksi sallittuna tontin osana. Korttelissa 17 on rakennusoikeutta 16 122 kerrosalaneliometriä ja kortteleissa 1 ja 18 yhteensä 1 760 000 kuutiometriä.

Rakennusoikeuden määrä vastaa nykyisten voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeutta. Korttelialueeseen on liitetty osia Tupavuoren asemakaavasta AK-142, jossa rakennusoikeutta on 900 000 m³. Tähän kaava-alueeseen liittyvä rakennusoikeus on laskettu suhteessa pinta-alaan. Luolalanjärven muuttaminen vesialueeksi vähentää rakennusoikeutta, jota on liitetty kortteleiden 1 ja 18 rakennusoikeuden määriin.

4.3 Palvelut

Alueella sijaitsee energiatuotannon palveluita. Muut palvelut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella.

4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Luolalanjärven luonnon, eläimistön ja maiseman arvoja muuttamalla järven alue korttelimaasta vesialueeksi. Ranta-alueille on osoitettu luonnontilaisena säilytettävät alueet.

Suunnittelualueen maasto on voimakkaasti muokattua ja maastoa on louhittu. Asemakaavassa ei ole annettu erityisiä rakentamista koskevia määräyksiä, vaan laadun valvonta tapahtuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Rakentamattomista tontin osista on annettu yleismääräys: ne on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvien osien. Pysäköintialueet on myös määrätty jäsennoitaviksi istutuksilla.

4.5 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

4.5.1 Yleismääräykset

Rakentamattomat tontin osat on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvien osien.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap 2 työpaikkaa kohti. Pysäköintialueet on jäsennoitävä ja erotettava muista piha-alueista sekä katu- ym alueista istutuksilla.

Hulevesien hallinnasta on annettu yleismääräys ja järven eteläpään korttelin 18 alueelle on osoitettu hulevesien tasausaltaan paikka.

Katualueiden yläpuolelle mahdollisesti rakennettavien kuljettimien tms. rakennelmien vapaaksi alikulkukorkeudeksi on määrätty vähintään 8 metriä.

4.5.2 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-1, kortteli 17

Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten teollisuushalleja ja korjaamoja ja niihin liittyviä varasto- ja aputiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja. Alueelle saa sijoittaa varastokenttiä.

Viljatien ja Viestitien kulmauksessa, Luolalanjärven länsipuolella sijaitsevan korttelin 17 pinta-ala on noin 3,22 hehtaaria. Sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla $e = 0,50$ (16122 k-m²).

Korttelialueella on järven rannassa luonnontilaisena säilytettävä alueen osa (luo) ja järven eteläpohjukassa sijaitseva rantaluhta ja tervalepikkö on määrätty säilytettäväksi (luo-1).

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-2, korttelin 1 osa

Alueelle voidaan rakentaa höyryvoimalaitos- ja kaasuturbiiniyksiköitä ja niiden polttoaine- ja huoltovarastoja sekä sähkö- ja lämmöntuotannon, -jakelun, -siirron ja -huollon kannalta tarpeellisia laitteita, rakenteita ja rakennuksia sekä korjaamo-, laboratorio-, sosiaali- ja konttoritiloja. Alueelle saa sijoittaa varastokenttiä. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Viestitien eteläpuolella toimivien energiantuotantolaitosten korttelialueen pinta-ala on noin 34,69 hehtaaria, korttelialueen pinta-alasta saa rakentaa 25 %. Rakennusten yhteistilavuus saa olla enintään 1 500 000 m³ ja vesikaton ylin korkeusasema + 85.50.

Korttelialueella on sähkölinjoille varattu alueen osa ja Voimatie- niminen ajoyhteys.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-3, kortteli 18

Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten teollisuushalleja ja korjaamoja ja niihin liittyviä varasto- ja aputiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa varastokenttiä. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Luolalanjärven itärannalla Viestitien pohjoispuolella sijaitsevan korttelialueen pinta-ala on noin 6,73 hehtaaria. Korttelialueen pinta-alasta saa rakentaa 50 %. Rakennusten yhteistilavuus saa olla enintään 260 000 m³ ja vesikaton ylin korkeusasema + 85.50.

Korttelialueella on järven rannassa luonnontilaisena säilytettävä alueen osa ja hulevesien tasausaltaan ohjeellinen sijoituspaikka.

Vesialue, Luolalanjärven osa

Luolalanjärven vesialuetta on 4,23 hehtaaria. Vesialueelle saa rakentaa virkistysreittiä varten sillan (la/h, Järvelän silta).

Puisto- ja lähivirkistysalueet VP, VL, Järvelänpuiston osa

Suunnittelualueen pohjoisosassa on järven ranta-alueella 0,44 ha pohjoispuolisiin Järvelänpuiston osiin liittyviä alueita.

Liikenne- ja katualueet, Viljatie, Viestitie

Katualueita on kaava-alueella kaikkiaan noin 3,27 hehtaaria.

Alueen halki kulkeva Viestitie on osa Euroopan laajuista TEN-T tieverkon ydinverkkokäytävää. Kadun tilavaraus on suunniteltu niin, että on otettu huomioon tien luokitus ja sen mahdollinen muuttuminen maantiekseksi.

Viljatie nimen muutetaan osittain Viestitiekseksi.

Viestitie on erikoiskuljetusreitti, jonka toimivuutta varten kaavassa on määräys: ”Mikäli katualueen yläpuolelle sijoitetaan kuljettimia tms. rakennelmia, tulee vapaan alikulkukorkeuden olla vähintään 8 metriä.”

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-2) poikki on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Viestitieltä Satamatielle (Voimatie).

4.6 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava mahdollistaa energiantuotannon säilymisen ja kehittämisen alueella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Luolalanjärven muuttaminen korttelialueesta vesialueeksi vaikuttaa merkittävästi alueen luontoon ja maisemakuvaan. Alueelle laaditussa luontoselvityksessä ei löytynyt erityisiä suojeltavia kohteita. Rantavyöhykkeille on kuitenkin osoitettu luonnontilaisena säilytettävät alueet, jotta eläimistö ja maisemakuva voi säilyä alueella. Viestitien varrella on rantaluhta ja tervaleppälehtolaikku, joille on annettu suojelumääräys.

Liikenteelliset vaikutukset

Viestitien aluevaraus mahdollistaa sen toiminnan ja kehittämisen osana valtakunnallista TEN-T tieverkkoa sekä mahdollisen muuttamisen maantiekseksi. Suunnitelmalla varmistetaan Naantalin sataman erikoiskuljetusreittien toimivuus.

Kevyen liikenteen ulkoilureitti on mahdollista rakentaa järven yli ja täten turvata ulkoilu alueella.

Yritysvaikutukset

Kaava mahdollistaa energiantuotannon säilymisen ja kehittämisen alueella. Tuotettava energia taas luo toimintaedellytyksiä seudun yrityksille.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen sekä maankäyttöosasto valvovat ja seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 5.9.2019

Oscu Uurasmaa

Kaupunginarkkitehti

Anja Latvala

Kaavoitusarkkitehti