

## Murikon teollisuusalueen asemakaavamuutos

Tekninen lautakunta 05.02.2020 § 5

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 20.1.2020

Alueelle on laadittu luontoselvitys ja asemakaavaluonnos (päivätty 10.01.2020). Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) on päivitetty uuden aluerajauksen mukaiseksi. Päivitetty OAS on liitteenä.

### Suunnittelun lähtökohdat

#### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

#### *Maakuntakaava*

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa Murikon teollisuusalueen asemakaava-/asemakaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle. Kaavoitettavan alueen pohjoisosa on osoitettu virkistysalueeksi (V), jonka eteläreunassa kulkee ulkoilureitti. Muilta osin suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A): ”*valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asuminen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.*” Alueen eteläosa kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelualueen tuntumaan itäpuolelle on merkitty suurjännitelinja.

Maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymässä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu osittain merkinnän ”suoja- tai konsultointivyöhyke” piiriin. Pohjoisinta osaa lukuun ottamatta kaavamuutosalue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

#### *Yleiskaava*

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymä Manner-Naantalin osayleiskaava. Siinä asemakaavan muutosalue on osoitettu pääosin teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laa-

dulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Putkikatu on yhdystie/kokoojakatu (yt/kk), jonka osalta on osoitettu yhteystarve pohjoiseen.

Pohjoisosan tällä hetkellä asemakaavoittamattoman alueen käyttötarkoitukseksi on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaista asumista (AP), lähipalvelujen aluetta (PL) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle.

### *Asemakaava*

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria, josta asemakaavoittamattomaa on noin 4 hehtaaria. Asemakaavan muutosalueella ovat voimassa asemakaavat Ak-101 (lainv. 1979), Ak-141 (lainv. 1984), Ak-185 (lainv. 1989), Ak-205 (lainv. 1999), Ak-283 (lainv. 2007) ja Ak-346 (lainv. 2015).

Alueella voimassa olevat korttelimerkinnot (kaupunginosa-kortteli):

- TTV Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. (22-osakortteli 3 ja 22-6)
- TV-1 Varastorakennusten korttelialue (18-28)

Molempien edellä mainittujen merkintöjen sisältö on: ”Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka melun, pölyn, savun, hajun tai muun saasteen muodossa häiritsee alueen ympäristöä ja joka on vaarana pohjavesien puhtaudelle. Alueella ei saa varastoida öljyä tai muita pohjavesiä vaarantavia aineita enempää kuin on tarpeellista laitosten omalle toiminnalle. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon sellaiselle henkilökunnalle, jonka jatkuva läsnäolo on toiminnan kannalta välttämätöntä. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.”

- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-1). (18-25 tontti 4)
- Asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue (Av). (22-7)

Lisäksi kaavamuuotosalueelle on osoitettu puistoaluetta (P), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) sekä katualuetta (Putkikatu, Lehtismäentie).

### *Taustaselvitykset*

Suunnittelutyössä käytettävät selvitykset:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten tehdyt taustaselvitykset
- Naantalin pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2013
- Murikon teollisuusalueen ja Y-tontin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luontoselvitys 2019

### *Maanomistus*

Naantalin kaupunki omistaa pohjoisosan asemakaavoittamattoman alueen, YU-1-korttelialueen, yhden TTV-korttelialueella sijaitsevan tontin (vuokrat-

tu) sekä katu- ja puisto- ja lähivirkistysalueet. Muut tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

### *Rakennettu ympäristö*

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vengantiehen, itäpuolella Muri-konojaan sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (golfkenttä) ja länsipuolelta Putkikatuun ja Maskuntiehen. Asemakaavan muutosalue sijoittuu jo rakentuneelle Murikon teollisuusalueelle.

Murikon teollisuusalueen nykyinen rakennuskanta koostuu pääasiassa pienteollisuushalleista sekä varastorakennuksista. Suunnittelualan eteläosassa oleva yleisten rakennusten tontti on rakentamaton. Alueella on 3 ympärivuotisessa käytössä olevaa asuinrakennusta, joissa on yhteensä 8 asukasta.

Suunnittelualan itäreunaa sivuaa 110 kV:n suurjännitelinja sekä varaus 400 kV:n suurjännitelinjalle.

### *Pohjavesi*

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kokonaan Lietsalan I-luokan (vedenhankintaa varten tärkeä) pohjavesialueella sekä YU-1 –korttelia lukuun ottamatta pohjaveden muodostumisalueella. Suunnittelualueella sijaitseva Naantalin kaupungin Koivukummun vedenottamo on mainittu vesihuoltolaitoksen valmius- ja varautumissuunnitelmassa kriisivesilähteenä. Koivukummun vedenottamolle ei ole haettu vesioikeudellisia suoja-alueita.

Alueelle on vuonna 1994 laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma, joka on päivitetty 2013 (Pöyry Finland Oy). Suojelusuunnitelma on liitteenä.

### *Luonnonympäristö*

Alueen pohjoisosassa on entiselle pellolle kehittyntä, hieman pensoittunutta niittyä. Niityn keskellä sijaitsee metsäinen kalliomuodostelma, jonka lakipisteen korkeus on noin +14,0 m. Asemakaavan muutosalueella maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee pääosin noin +3,0 ja +4,0 m välillä. Suunnittelualan itärajalta virtaa leveäksi valtaojaksi aikoinaan perattu Murikonjoja. Eteläosan YU-1 korttelissa sijaitsee pieni, melko varttunut metsikkö.

Alueen luontoarvoja on tarkasteltu Envibio Oy:n 2019 laatimassa selvityksessä ”Murikon teollisuusalueen ja Y-tontin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luontoselvitys”. Selvityksen mukaan ”*Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita eikä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä tai valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita.*” Lisäksi todetaan: ”*Selvitysalueen merkittävin luontoarvo on Murikonjoissa ja kahdessa siihen laskevassa ojassa kasvava silmälläpidettävä, harvinainen vankkasara. Sen esiintymän säästäminen olisi suositeltavaa.*” sekä ”*Alueen pohjoisosassa sijaitseva kallio sitä ympäröivine metsiköineen olisi suositeltavaa jättää rakentamatta. Näin säästettäisiin mm. pähkinäpensaita sekä muutamien huomionarvoisten perinnebiotooppikasvien ja silmälläpidettävän kissankäpälän kasvustot.*”

Asemakaavaluonnoksessa kallio sekä harvinaisten kasvien esiintymispai-  
kat on osoitettu pääosin puistoalueeksi.

Luontoselvitys on liitteenä.

### **Asemakaavaluonnos**

Murikon teollisuusalueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka on päivätty  
10.01.2020. Asemakaavaluonnos on liitteenä.

Asemakaavaluonnoksessa on tutkittu Maskuntien varressa sijaitsevan ase-  
makaavoittamattoman alueen täydennysrakentamismahdollisuutta, Putki-  
kadun itäpuolella sijaitsevien teollisuustonttien laajentamista itään, alueen  
eteläosassa sijaitsevan YU-1 –korttelin käyttötarkoituksen muuttamista  
sekä alueen liikenteellisiä ratkaisuja. Lisäksi selvitettiin mahdollisuutta  
muuttaa 18 kaupunginosan korttelissa 26 sijaitseva, korttelien 24, 25 ja 26  
käyttöön osoitettu pysäköintialue (LP) osittain teollisuusalueeksi. Kaava-  
luonnosta laadittaessa todettiin, että kohteen lähellä kulkevan suurjännite-  
linjan varoalueet rajoittavat alueen rakentamismahdollisuutta siinä määrin,  
ettei kaavan muuttaminen tältä osin ole tarkoituksenmukaista.

Pohjoisosan asemakaavoittamattoman alueen käyttötarkoitukseksi on ase-  
makaavaluonnoksessa merkitty pientaloasumista (AO-1 ja AP-22), lähipal-  
velujen aluetta (PL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten  
ja laitosten aluetta (ET), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

#### *Pientalokorttelit*

Kaavaluonnoksessa on esitetty muodostettavaksi yhteensä 2 AP- tonttia ja  
13 AO-tonttia joissa on rakennusoikeutta yhteensä 3355 k-m<sup>2</sup>. Tonteista  
kolme on rakennettu. Alueelle arvioidaan tulevan noin 50 uutta asukasta.  
Kulku asuinkortteleihin on osoitettu Vengantien kautta. Toistaiseksi nimeä-  
mättömän asuntokadun ja Putkikadun välillä kulkee kevyen liikenteen kul-  
kuyhteys.

#### *Kortteli lähipalveluja varten*

Suunnittelualueen luoteiskulmaan, Immasen/Vengan kiertoliittymän tuntu-  
maan, on osoitettu lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Merkintä mah-  
dollistaa lähipalveluiden, kuten esimerkiksi kioskin tai elintarvikemyymälän  
rakentamisen. Tonttitehokkuusluvaksi on merkitty  $e=0,40$  jolloin rakennus-  
oikeutta on yhteensä noin 1550 k-m<sup>2</sup>.

#### *Pohjavedenottamo*

Koivukummun vedenottamo lähiympäristöineen on merkitty yhdyskuntatek-  
nistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).  
Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>.

#### *Lehtismäentien liittymä*

Itä-Immasen asemakaavoituksen yhteydessä on Tielaitoksen kanssa sovit-  
tu Lehtismäentien liittymän poistamisesta, koska liittymä on liian lähellä  
Maskuntien kiertoliittymää. Kaavaluonnoksessa Lehtismäentien ajoyhteys  
Maskuntielle on katkaistu, ja entisen liittymän kohdalle on osoitettu suojava-  
heralue (EV) sekä ohjeellinen kevyenliikenteen reitti. Putkikatua jatketaan

Vengantielle Manner-Naantalin osayleiskaavan linjausten mukaisesti.

#### *Teollisuuskorttelit*

Manner-Naantalin osayleiskaavassa on osa Putkikadun varrella sijaitsevas- ta teollisuuskorttelista 6 liitetty AP-alueeseen. Muutoksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1985 rakennettu omakotitalo. Asemakaava- luonnoksessa kyseinen alue on osoitettu AO-1 –korttelialueeksi.

Teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita on laajennettu itään päin yh- teensä n. 7310 m<sup>2</sup>. Korttelien laajenemisen johdosta tonttien rakennusoi- keus kasvaa tonttitehokkuuslukujen suhteessa yhteensä noin 2770 k-m<sup>2</sup>. Korttelien laajennusalueet ovat kaupungin omistuksessa, ja niiden käyt- töönotto on mahdollista vain nykyisiä tontteja laajentamalla.

#### *Voimassaolevan asemakaavan YU-1 -korttelialue*

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU-1) ei ole ollut tarvetta. Asemakaavaluonnoksessa kortteli on muutettu pääosin teolli- suus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sekä osittain virkistysalueeksi. Korttelin tonttitehokkuusluvuksi on merkitty e=0,40 (rakennusoikeus noin 2200 k-m<sup>2</sup>).

#### *Lähivirkistysalueet*

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva kalliomuodostelma, Muri- konojan länsipuoli sekä osa nykyisestä YU-1 –korttelista on osoitettu kaa- valuonnoksessa lähivirkistysalueiksi (VL).

#### *Nimistö*

Kaavoitettavan alueen itäiset VL-alueet liittyvät olemassaolevaan Muri- konojanpuistoon, ja saavat siitä luontevasti nimen. Uusia nimiä tarvitaan pohjoisessa VL-alueelle ja uudelle asuntokadulle, sekä eteläosan VL-alu- eelle. Nimiasiat viedään nimistötoimikunnan käsiteltäväksi.

#### *Muut määräykset*

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu korttelimerkinnöissä lisämerkinnällä /pv. Yksityiskohtaisempia määräyksiä on esitetty kaavakartassa kohdassa ”Muut määräykset”.

Asemakaavamerkintöjä täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaupungin ja maanomistajan välille laaditaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

#### **Kaavan vaikutukset**

Kaavan toteuttaminen lisää kaupungin pientalotonttitarjontaa ja tukee Man- ner-Naantalin palvelurakenteita. Uusi teollisuus- ja varstokortteli edistää uusien työpaikkojen syntymistä alueelle ja vanhojen teollisuustonttien laa- jentaminen parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä. Putki- kadun jatkaminen Vengantielle ja Lehtismäentien/Maskuntien liittymän poistaminen parantaa liikenneturvallisuutta. Tiukentuneet kaavamääräyk- set turvaavat osaltaan pohjavesialueen säilymistä.

Kaavan vaikutuksia tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaihees-

sa.

LIITTEET A12-A15, TEKLA 5.2.2020 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Liitemateriaaleihin vaihdettiin uudempi versio luontoselvityksestä (Envibio oy/Turkka Korvenpää, päiväys 10.10.2019), johon on korjattu muutama kirjoitusvirhe ja lisätty yksi lähdeviittaus. Kaavaluonnokseen tai luontoselvityksen asiasisältöön korjauksilla ei ole vaikutusta

#### TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 10.01.2020 päätystä Murrin teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oyj
- DNA Oyj

#### TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.