

Murikon teollisuusalueen asemakaavamuutos

323/10.03.01/2019

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 konsultointiväyhyke" 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 laadulle 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 kasvitärhärakennusten 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 (vuokratu) sekä katu- ja puisto- ja lähivirkistysalueet. Muut tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vengantiehen, itäpuolella Murikonojaan 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. Suunnittelualueen eteläosassa oleva yleisten rakennusten tontti on rakentamaton. Alueella on 3 ympärivuotisessa käytössä olevaa asuinrakennusta, joissa on yhteensä 8 asukasta.

Suunnittelualueen 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. Suunnittelualueen itärajalla virtaa leveäksi valtaojaksi aikoinaan perattu Murikonoja. 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 Murikonojassa 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 esiintymispaidat 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 asemakaavoittamattoman alueen täydennysrakentamismahdollisuutta, Putkikadun 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. Kaavaluonnosta 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 asemakaavaluonnoksessa merkitty pientaloasumista (AO-1 ja AP-22), lähipalvelujen 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-m². Tonteista kolme on rakennettu. Alueelle arvioidaan tulevan noin 50 uutta asukasta. Kulku asuinkortteleihin on osoitettu Vengantien kautta. Toistaiseksi nimeämättömän asuntokadun ja Putkikadun välillä kulkee kevyen liikenteen kulkuyhteys.

Kortteli lähipalveluja varten

Suunnittelualueen luoteiskulmaan, Immasen/Vengan kiertoliittymän tuntumaan, on osoitettu lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Merkintä mahdollistaa lähipalveluiden, kuten esimerkiksi kioskin tai elintarvikemyymälän rakentamisen. Tonttitehokkuusluvaksi on merkitty $e=0,40$ jolloin rakennusoikeutta on yhteensä noin 1550 k-m².

Pohjavedenottamo

Koivukummun vedenottamo lähiympäristöineen on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m².

Lehtismäentien liittymä

Itä-Immasen asemakaavoituksen yhteydessä on Tielaitoksen kanssa sovitettu Lehtismäentien liittymän poistamisesta, koska liittymä on liian lähellä

Maskuntien kiertoliittymää. Kaavaluonnoksessa Lehtismäentien ajoyhteys Maskuntielle on katkaistu, ja entisen liittymän kohdalle on osoitettu suojavirhealue (EV) sekä ohjeellinen kevyenliikenteen reitti. Putkikatua jatketaan Vengantielle Manner-Naantalin osayleiskaavan linjausten mukaisesti.

Teollisuuskorttelit

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

Teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita on laajennettu itään päin yhteensä n. 7310 m². Korttelien laajenemisen johdosta tonttien rakennusoikeus kasvaa tonttitehokkuuslukujen suhteessa yhteensä noin 2770 k-m². Korttelien laajennusalueet ovat kaupungin omistuksessa, ja niiden käyttöönotto 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 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sekä osittain virkistysalueeksi. Korttelin tonttitehokkuusluvaksi on merkitty $e=0,40$ (rakennusoikeus noin 2200 k-m²).

Lähivirkistysalueet

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva kalliomuodostelma, Muri-konojan länsipuoli sekä osa nykyisestä YU-1 –korttelista on osoitettu kaavaluonnoksessa 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-alueelle. Nimiasiat viedään nimistötoimikunnan käsiteltäväksi.

Muut määräykset

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu korttelimerkinnoissa 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 Manner-Naantalin palvelurakenteita. Uusi teollisuus- ja varstokortteli edistää uusien työpaikkojen syntymistä alueelle ja vanhojen teollisuustonttien laajentaminen parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä. Putkikadun jatkaminen Vengantielle ja Lehtismäentien/Maskuntien liittymän poistaminen parantaa liikenneturvallisuutta. Tiukentuneet kaavamääräyk-

set turvaavat osaltaan pohjavesialueen säilymistä.

Kaavan vaikutuksia tullaan tarkentamaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

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 päivätystä Murikon 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.

Tekninen lautakunta 28.10.2020 § 87

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 20.10.2020:

Murikon teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.2. - 27. 3. 2020. Osalliset saivat esittää mielipiteitä aineistosta (MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 §). Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikkoseudussa.

Alueelle on nyt laadittu 21.9.2020 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen. Kaava-alueen koko on noin 10,8 hehtaaria. Kaava mahdollistaa rakentamisen noin 50 uudelle asukkaalle ja lähipalvelujen sijoittamisen alueelle, lisäksi se parantaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä.

LIITTEET A1-A2, TEKLA 28.10.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteen

na on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2021 alussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Asemakaavaluonnos ja päivitetty OAS olivat nähtävillä 27.2. – 27.3.2020 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 4 suullista mielipidettä. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi kaavaluonnosta. Naantalin Energia Oy ei antanut lausuntoa mutta kommentoi suullisesti. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa, koska liitolle ei ole siitä huomautettavaa eikä kaavaluonnos ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Annetut lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 8.

Laaditut selvitykset

Asemakaavan suunnittelualueelta on tätä kaavatyötä varten laadittu Muri-kon teollisuusalueen ja Y-tontin luontoselvitys, kuvaus kaava-alueen olemassa olevista asuinrakennuksista sekä luonnosvaiheessa laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelmakartta, jotka ovat selostuksen liitteenä. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmakartta on parhaillaan päivitettävänä ja se liitetään kaava-aineistoon heti sen valmistuttua.

Edellä mainittujen lisäksi alueelle on vuonna 1994 laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma, joka on päivitetty 2013 (Pöyry Finland Oy).

OHEISMATERIAALI: Pohjavesien suojelusuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on selostuksen liitteenä.

Neuvottelut maanomistajien kanssa

Alueen maanomistajien ja lähialueen asukkaiden ja toimijoiden toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa.

Kaavan tavoitteet / Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen tavoitteeksi on asetettu: *"Asemakaavan muutoksella tutkitaan pienteollisuustonttien laajentamismahdollisuutta ja suunnittelualueen eteläosan yleisten rakennusten tontin mahdollista käyttötarkoituksen muutosta.*

Kaavoittamattoman alueen täydennysrakentamismahdollisuutta tutkitaan.

Itä-Immasen asemakaavoituksen yhteydessä on Tielaitoksen kanssa neu-

voteltu Lehtismäentien liittymän poistamisesta, koska liittymä on liian lähellä Maskuntien kiertoliittymää. Tällä asemakaavanmuutoksella Lehtismäentien yhteys Maskuntielle katkaistaan ja Putkikatu jatketaan Vengantielle."

Muita kaavatyölle asetettuja tavoitteita ovat

- selvittää, onko mahdollista muuttaa 18 kaupunginosan korttelissa 26 sijaitseva, korttelien 24, 25 ja 26 käyttöön osoitettu pysäköintialue (LP) osittain teollisuusalueeksi
- huomioida alueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella suunnittelun, rakentamisen ja toiminnan kaikissa vaiheissa
- pyrkiä säästämään maisemallisesti ja kasvillisuuden kannalta herkkää kalliomäen lakialuetta sekä Murikonoja luonnontilaisina virkistysalueina
- huomioida golfkentän toiminta ja sen mahdolliset turvallisuusriskit rakennuskortteleiden sijoittelussa.

Prosessin aikana muuttuneet tavoitteet

Kaavaprosessin aikana todettiin, että 18 kaupunginosan korttelissa 26 sijaitsevan pysäköintialueen muuttaminen osittain teollisuusalueeksi ei ole tarkoituksenmukaista, koska kohteen lähellä kulkevan suurjännitelinjan varoalueet rajoittavat ratkaisevasti alueen rakentamismahdollisuutta. Tavoiteltu muutos ei oleellisesti parantaisi korttelin käyttömahdollisuuksia, mutta se vähentäisi alueen pysäköintikapasiteettia, joten alue rajattiin asemakaavamuutoksen ulkopuolelle.

Nimistö

Nimistötoimikunta kokoontui 22.4.2020 § 2. Ehdotetut nimet on lisätty kaavakarttaan.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on päivätty 21.9.2020. Asemakaavaehdotukseen on laadittu kaavakartta sekä asemakaavan selostus. Kartta ja selostus ovat liitteenä.

Selostuksen kohdassa 4.6 on lueteltu oleellisimpia kaavaluonnokseen tehtyjä muutoksia.

Asemakaavaehdotuksen sisältöä on kuvailtu selostuksen kohdassa 5.

Kaava-alue

Asemakaavoitettava, noin 10,8 hehtaarin alue, sijaitsee noin 3,5 kilometriä Naantalin keskustasta koilliseen rajautuen pohjoisessa Vengantiehen, itäpuolella Murikonojaan ja länsipuolelta Putkikatuun ja Maskuntiehen. Asemakaava-alueen rajausta ei ole muutettu luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on suunniteltu yhteensä 15 pientalotonttia, joista 11 on kaupungin omistamalla maalla.

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 3980 kerrosneliömetriä (k-m²).

- erillispientaloille noin 1,59 ha / 3080 k-m² / e = 0,19 / 13 tonttia
- asuinpientaloille noin 0,41 ha / 900 k-m² / e = 0,22 / 2 tonttia

Nykyisten asukkaiden lisäksi alueelle arvioidaan tulevan noin 50 uutta asukasta. Laskentaperusteena on käytetty 3,5 asukasta/ omakotitalo, erillispientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m².

Rakennusoikeutta on lisäksi osoitettu

- lähipalvelurakennusten korttelialueelle noin 1277 k-m² (e=0,30)
- yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle noin 15758 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on noin 4762 k-m²
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle 200 k-m².

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle voidaan pohjavesialueelle asetettujen rajoitusten puitteissa sijoittaa muun muassa muuntamoita ja/tai pumppaamoja.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.4 Vaikutuksia on selvitetty otsikoilla:

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- Muut vaikutukset

Yritysvaikutusten arvio

Mikäli asemakaava muutetaan, asukasmäärän ja lähipalvelujen lisääntymisen tukevat Manner-Naantalin palvelurakenteita. Teollisuustonttien kasvataminen parantaa yritysten toimintaedellytyksiä. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisenaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Kaavataloustarkastelu

Murikon teollisuusalueen kaavan myötä alueelle muodostuu tontteja ja rakennusoikeutta.

Alueen tontinmyynti- ja liittymismaksutuloiksi kaavoittaja arvioi noin 0,6 M€. Kaavoitus- ja suunnittelukulujen, sekä yhdyskuntatekniikan selvitysten perusteella laskettujen katujen ja yhdyskuntatekniikan toteutuksen kulujen arvioidaan olevan yhteensä noin 0,5 M€. Toteutuskustannukset ovat etupainotteisia, mutta erityisesti asuintontit ovat viime aikoina käyneet melko nopeasti kaupaksi Manner-Naantalissa.

Kaavataloustarkastelun perusteella alueen kaavatalous on kokonaistalouden kannalta kaupungin kannalta kohtuullisen neutraali. Alueen toteutuminen tarjoaa asumis- ja työpaikkamahdollisuuksia sekä tuottaa kaupungille pitkällä aikavälillä kiinteistöveroja sekä lisää kaupungin asukas pohjaa ja työpaikkamahdollisuuksia.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 21.9.2020 päivätty Murikon teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

TEKNISEN JOHTAJAN MUUTETTU PÄÄTÖSEHDOTUS:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 21.9.2020 päivätty Murikon teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

"Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavamuutos".
Nimi muutetaan kaikkiin tarvittaviin kohtiin kaava-asiakirjoissa ennen asian viemistä konsernijaoston käsittelyyn.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.