

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



O A S

Ak – 352

Mauste-Sallisen
asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista, josta käy ilmi kaavoitushankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Siinä luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

SISÄLLYSLUETTELO:

1. Aloite ja suunnittelun tavoite	2
2. Suunnittelualue ja nykytilanne	2
3. Suunnittelutilanne ja tehdyt selvitykset	3
4. Osalliset	6
5. Suunnittelu, tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	7
6. Vaikutukset ja niiden arviointi	8
7. Yhteystiedot	8

TEHTÄVÄ

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos Naantalin Luolalan alueelle 8. kaupunginosan korttelille 17, joka on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-291) osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 17 kaakkoispuolella sijaitseva EV-alue, 8. kaupunginosan kortteli 1, E-1 -aluetta sekä katualuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

1. ALOITE JA SUUNNITTELUN TAVOITE

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut kiinteistön 529-8-17-4 omistajilta, ja kaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakennusalan ja -oikeuden lisääminen korttelissa 17 siten, että se mahdollistaa olevassa olevan yritystoiminnan laajentamisen.

2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee 8. kaupunginosassa Luolalan teollisuusalueella Linkkikadun ja Emännänkadun kulmassa, käsittäen korttelit 1 ja 17, sekä niihin rajautuvaa EV- ja E-1 aluetta.



TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se sallii täydentävää rakentamista alueelle. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan myös Prosessikadun ja Emännänpolun välistä yhteystarvetta.

Samalla tutkitaan suojaviheralueen (EV) osittaista muuttamista liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. EV-alueella sijaitsevan kaukolämpökanaalin siirtämistä sekä höyryputken osittaista purkamista tutkitaan.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin.

Maanpinnan nykyinen korkeus merenpinnasta vaihtelee noin +8,0 ja 27,0 m välillä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,6 ha.

Ote opaskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla (kartta ei ole mittakaavassa).

3. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

Suunnittelualue sijaitsee Luolalan asemakaava-alueella 8. kaupunginosan korttelissa 17, sekä osalla EV-aluetta (Lintulanpellonpuisto). Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 86000 m² (8,6 ha).

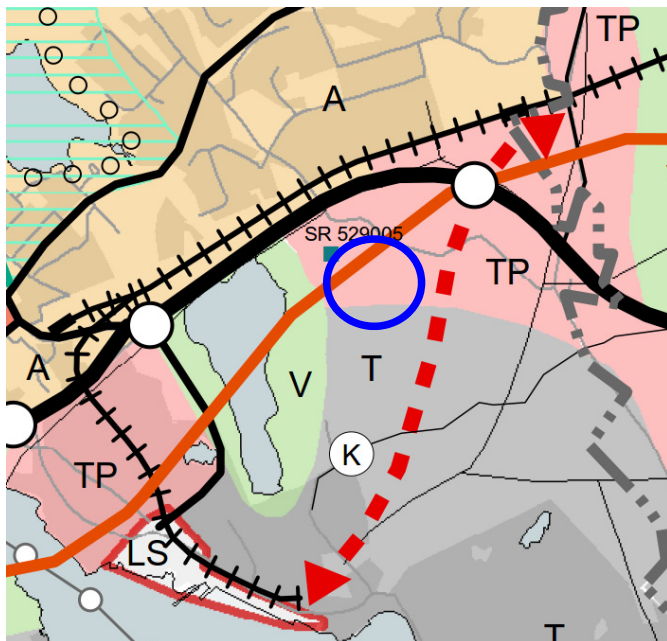
Alueelle laadittu Manner-Naantalin osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.01.2017, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista suunnittelualueutta koskevat:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

Maakuntakaava



Ympäristöministeriö vahvisti Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan 23.8.2004. Suunnittelualue on työpaikka-alue (TP).

MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

TP

TYÖPAIKKA-ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pieneköjä asuntoalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asu- mista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

V

VIRKISTYSALUE

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



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

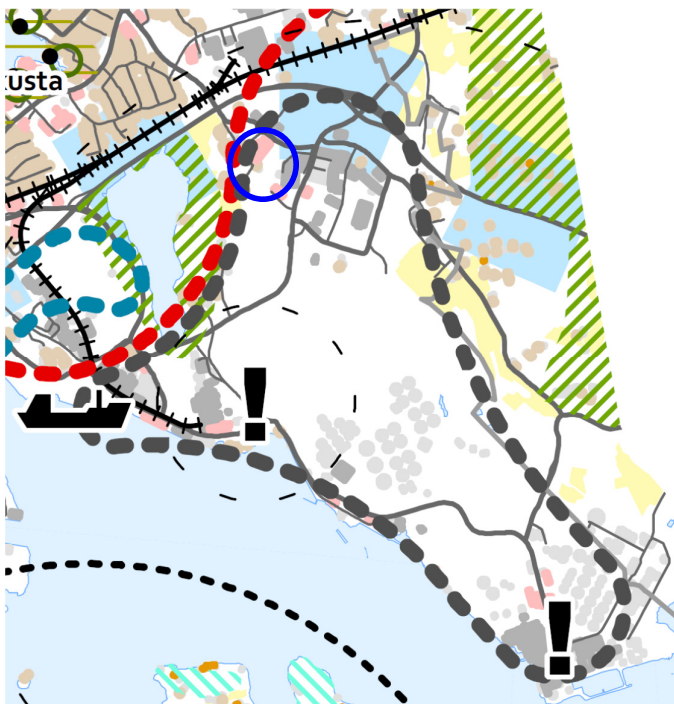
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.

Ote Turun seudunkehyskuntien maakuntakaavasta. Sininen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin (kartta ei ole mittakaavassa).

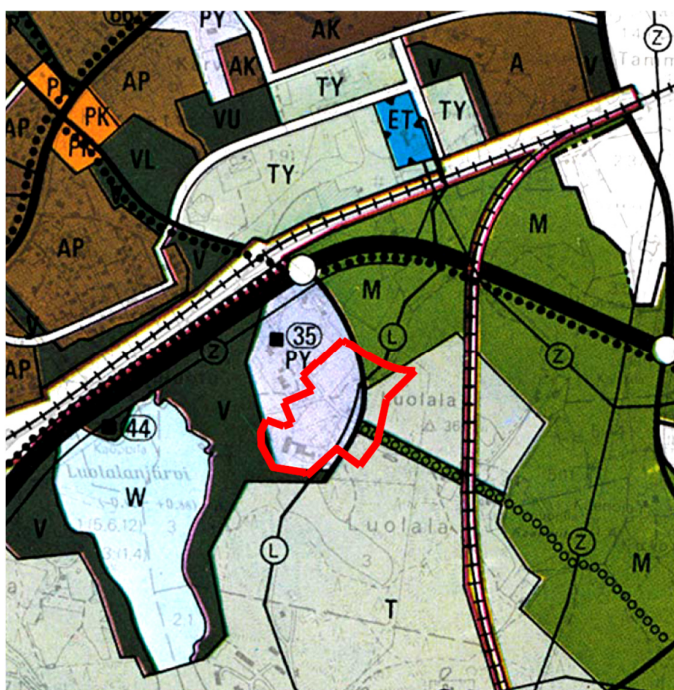
Maankäytön kehityskuva 2035



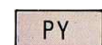
Maankäytön kehityskuvassa suunnittelualaue on määritelty seudullisesti merkittäväksi teollisuustyöpaikkojen vyöhykkeeksi.

Ote Naantalin maankäytön kehityskuvasta 2035. Alueen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

Yleiskaava



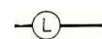
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET (1983):



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue



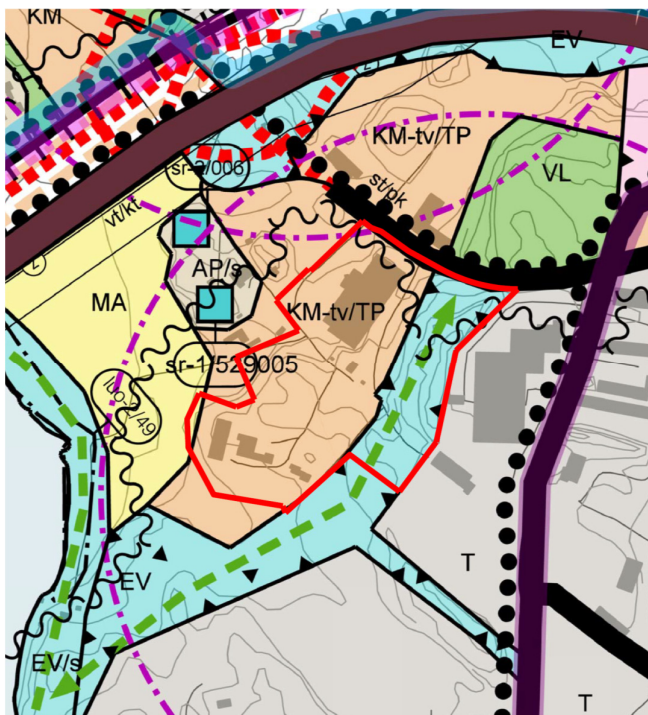
Virkistysalue.



Kaukolämpöjohto

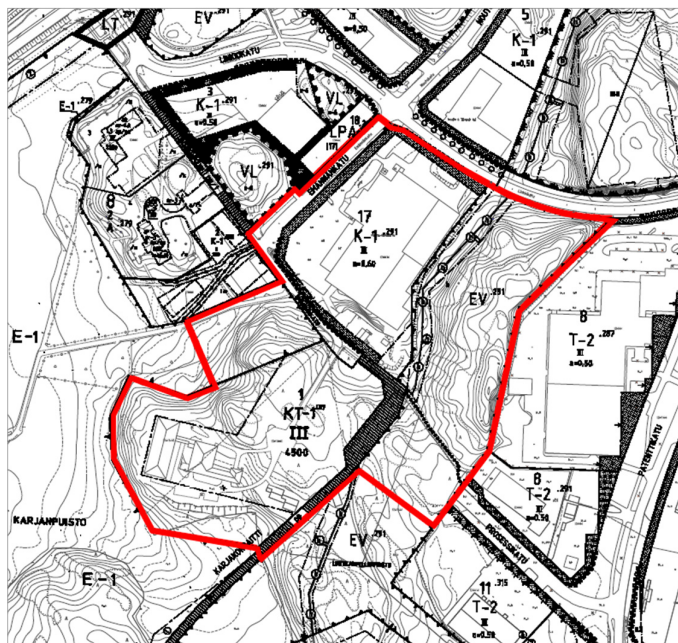
Ote Naantalin yleiskaavasta. Suunnittelualaueen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella. (kartta ei ole mittakaavassa).

Manner-Naantalin osayleiskaava



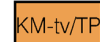
Ote kaupunginvaltuuston hyväksymästä Manner-Naantalin osayleiskaavasta. Asemakaavamuuotosalue on osoitettu punaisella rajauksella. (Kartta ei ole mittakaavassa)

Asemakaava



OSAYLEISKAARAEHDOTUKSEN

MERKINNÄT:



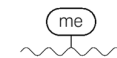
Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.



Suojaviheralue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.



Turun kehätien liikennemelualueen
rajaus.

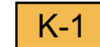


Seututie / pääkatu.



Ulkoilureitin yhteystarve.

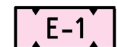
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAA-
VAMÄÄRÄYKSET:



Liike-, toimisto- ja varastorakennusten
korttelialue.



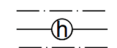
Toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa rakentaa koulutus- ja kokoustiloja ja niihin liittyviä majoitustiloja ja asuntoja ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta on välttämätöntä.



Erityisalue.
Opetustoimintaa palveleva pelto- ja metsäalue. Alueelle saa rakentaa opetustoimintaan liittyviä rakennuksia erikseen merkitylle rakennusallalle.



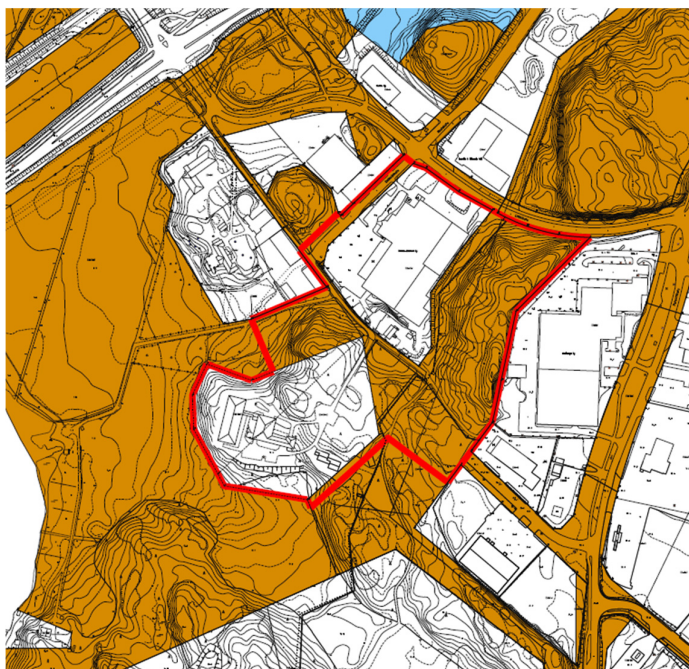
Suojaviheralue.



Kaukolämpövoimalaitoksen höyryput-
kea varten varattu alueen osa.

Alueella on voimassa Luolala 2
asemakaavamuutos Ak-291
(kartta ei ole mittakaavassa).

Maanomistus



Ote maanomistuskartasta. Kaavamuutosalueen sijainti on rajattu kartassa punaisella. Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu ruskealla värillä (kartta ei ole mittakaavassa).

Taustaselvitykset

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset

4. OSALLISET

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

OSALLISET

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Maakuntamuseo, Turun museo-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oy

5. SUUNNITTELU, TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA PÄÄTÖKSENTEKO

Vireille tulo

Mauste-Sallisen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoitus- katsauksessa 2016.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. OAS:aa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana. Lisäksi laaditaan tarvittaessa alustavat maankäyttöluonnokset.

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen ja -selostuksen, jotka asetetaan OAS:n kanssa yhdessä nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe

Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttöso- pi- mus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaupunkisuunnittelujaosto käsittelee kaavaehdotuksen jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 14 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

PROSESSIN VAIHEET / AIKATAULU ^{ARVIOITU}

- vireille tulo
 - kaavoitusaloite
 - mukana kaavoituskatsauksessa
 - asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

- valmistelu- eli luonnosvaihe
 - OAS
 - käsittely (*ltk*)
 - selvitykset
 - kaavaluonnos + selostus
 - käsittely (*ltk*)
 - kuulutus; **Rs, Ts, Ki, Vs**
 - nähtävillä / mielipiteet
 - lausunnot

- ehdotusvaihe
 - maankäyttöso- pi- mus
 - kaavaehdotus + selostus
 - vastineet luonnoksesta
 - käsittely (*ksj, kh*)
 - kuulutus; **Rs, Ts, Ki, Vs**
 - nähtävillä / muistutukset
 - lausunnot

- hyväksymisvaihe
 - tarkistettu kaavaehdotus + selostus
 - vastineet ehdotuksesta
 - käsittely (*kh, kv*)
 - kuulutus; **Rs, Ts, Ki, Vs**
 - valitusaike hallinto-oikeuteen

Rs= Rannikkoseutu
Ts= Turun Sanomat
Ki= Kaupungin ilmoitustaulu
Vs= Verkkosivut

1/ -16

11 / -16

3/ -17

6/ -17

6. VAIKUTUKSET JA NIIDEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen miljööseen ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

KESKEISET ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutus rakennettuun, sosiaaliseen ja kulttuuriseen ympäristöön
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin

7. Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki
Ympäristövirasto | maankäyttöosasto | kaavoitus
Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali
p. (vaihde) +358 2 4345 111

kirjaamo@naantali.fi | etunimi.sukunimi@naantali.fi

Kaavoitusarkkitehti
Mika Sahlström
p. +358 44 4171 380

Suunnitteluavustaja
Eeva Rytkölä
p. +358 44 4171 248

Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet

13.2.2017

Mauste-Sallinen Oy:n asemakaavaluonnos oli nähtävillä 8.11. – 9.12. välisenä aikana. Valmisteluaineistosta saatiin kuusi lausuntoa sekä yksi mielipide. Lausunnon antoivat Turunseudun Kaukolämpö Oy, Varsinais-Suomen ELY keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, DNA Oy sekä Naantalin Energia Oy. Mielipiteen antoi suunnittelualueelta Merkkikiinteistöt Oy:n maanomistaja.

1. Turun Seudun Kaukolämpö Oy

Turun Seudun Kaukolämpö Oy:llä (TSK) on sijoitettuna kaukolämpöjohto kiinteistön 529-8-17-3 itä/koillispuolella olevalle suojaviheralueelle (EV). Ko. kaukolämpöjohto on kooltaan 2 x DN400 ja se on pääsyöttölinja Naantalin kaupunkiin. Kyseinen kaukolämpöjohto on perusparannettu vuonna 2016 ja on näin teknisesti uutta johtoa vastaavassa kunnossa.

Asemakaavan muutos ehdotuksen vaihtoehtoissa yksi (Ve1) nykyinen kaukolämpöjohto voi jäädä samaan paikkaan. Vaihtoehto kaksi (Ve2) nykyinen kaukolämpöjohto joudutaan purkamaan ja rakentamaan uusi kaukolämpöjohto uudelle reitille.

Ennen nykyisen kaukolämpöjohdon purkamista on rakennettava korvaava johtoyhteys Naantalin kaupungille. Liitteessä 1 on esitetty mahdollinen korvaava kaukolämpöjohdon reitti.

Asemakaavamuutoksessa aiheutuvan uuden kaukolämpöjohdon rakentamisesta ja vanhan johdon purkamisesta arvioidaan koituvan kustannuksia noin 270 000 euroa (alv 0%). Kustannusarvio on laskettu liitteen 1 mukaisen reitin perusteella.

Kustannuksissa on huomioitu:

- maanrakennus ja louhintatyöt
- uusi kaukolämpöjohto materiaaleineen ja asennustöineen (n. 325 metriä)
- vanhan kaukolämpöjohdon purkutyöt jätemaksuineen (n. 265 metriä)

Turun Seudun Kaukolämpö Oy ei vastaa asemakaavamuutoksesta aiheutuvista kustannuksista kyseiselle johto-osuudelle.

Siirtämisestä pitää sopia vähintään 6 kk ennen työn aloitusta.

Kaavoittajan vastine

Ks. liite 1.1, merkitään tiedoksi.

Vaikutus kaavaan

Kaavaehdotukseen on lisätty merkintä johtoa varten varattu alueen osa.

2. Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus toteaa kommenttina kaavan valmisteluaineistoon seuraavaa:

Kohta 2.1

E18 parantamista koskevan tiesuunnittelun YVA-arvioinnissa tarkasteltavissa vaihtoehtoisissa on suunniteltu tierampeja asemakaavamuutoksen pohjoisosaan. Tiesuunnittelu on syytä ottaa huomioon asemakaavoituksessa.

Kohta 2.2

Mahdolliset muinaisjäännökset alueella on syytä selvittää Varsinais-Suomen maakuntamuseolta.

ELY-keskuksella ei ole muita kommentteja valmisteluaineistosta.

Kaavoittajan vastine

Kohta 2.1

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita nykyiseen Emännäkadun – Linkkikadun risteysjärjestelyihin.

Liittymäkielto Emännäkadulla?

Kohta 2.2

Ks. Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto. Merkitään tiedoksi.

Vaikutus kaavaan

Kaavaehdotukseen on lisätty Linkkikadun katualueelle merkintä, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

3. Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Lausunto Mauste-Sallisen asemakaavaluonnoksesta

Naantalin kaupungin kaavoitus- ja ympäristölautakunta on pyytänyt Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausuntoa yllä mainitusta kaavahankkeesta.

Kaava-alue sijaitsee Luolalan alueella, entisen Emäntäkoulun länsi- ja eteläpuolella.

Kaavan tarkoituksena on lisätä rakennusala ja -oikeutta korttelissa 17, olemassa olevan yritystoiminnan laajentamisen mahdollistamiseksi.

Varsinais-Suomen maakuntamuseolla ei ole omalta toimialaltaan kaavahankkeesta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

4. Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 21.11.2016 § 94, ettei liitto anna em. asioista (liite, Naantalin kaupunki: Mauste-Sallisen asemakaavan muuttaminen Luolalassa, luonnosvaihe (M161/2.11.2016)) lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavoittajan vastine

Ks. liite, merkitään tiedoksi.

5. DNA Oy / Voimatel Oy, Tekniikka/Johtoverkot/Rakennuttaminen

Mauste-Sallinen ak:n valmisteluaineisto

DNA Oy (DNA) on tutkinut osaltaan Mauste-Sallinen ak:n valmisteluaineiston ja

toteamme seuraavaa:

DNA Oy:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava- aluetta rakennettaessa. (Liite 1)

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.

Kaavoittajan vastine

Ks. liite 5.1, merkitään tiedoksi.

Vaikutus kaavaan

Kaavaehdotukseen on lisätty merkintä johtoa varten varattu alueen osa.

6. Naantalin Energia Oy

Naantalin Energia Oy toimitti ajantasaisen sähköverkkokartan. Karttaan on merkitty myös ympäristön kiinteistöliittymien paikat sekä Lintulanpellonpuiston 20kV:n ilmajohto, joka näkyy myös pohjakartalla.

Kaavoittajan vastine

Ks. liite 6.1, merkitään tiedoksi.

Vaikutus kaavaan

Kaavaehdotukseen on lisätty merkintä johtoa varten varattu alueen osa.

7. Merkkikiinteistöt Oy, mielipide

Ote Merkkikiinteistöt Oy:n lähettämästä sähköpostista 17.2.2017:

Kohta 7.1

... Näkemykseni mukaiset vaihtoehdot kaava-asian ratkaisemiseksi ovat olleet seuraavat:

a) kaavoitus tehdään VE 2 mukaisesti / ja alueemme jää kaavoituksen ulkopuolelle

tai

Kohta 7.2

b) joku asiaan liittyvä taho ostaa Merkkikiinteistöiltä koko alueen rakennuksineen

tai

Kohta 7.3

c) alueeseemme tehdään kaavamuutos ja myymme osan MS Oy:lle ehdotuksen pohjalta, jolloin seuraavat asiat ovat selvitettävä ennen kuin voin tarkemmin harkita vaihtoehtoa

- nykyistä kaavaamme ja käyttötarkoitusta ei heikennetä miltään osin

Kohta 7.4

- saan juridisesti pätevän takuun aikatauluineen siitä, että tie- ym. infra muutoksesta ei aiheudu meille kustannuksia ja että kulku tontille ei katkea missään vaiheessa kohtuuttomasti (yksi alueellemme tehty tielinjaus on jo nyt MS:n hallin alla)

Kohta 7.5

- MS Oy tekee selkeän ostotarjouksen ko. ehdotukseen liittyvästä maa-alueesta.

Kohta 7.6

- Kaupunki toimittaa tulkinaltaan selkeän linjauksen/päätöksen siitä, mitä toimintaa alueellamme ja niissä olevissa rakennuksissa voi jatkossa harjoittaa.

Kaavoittajan vastine

Kohta 7.1

Maanomistaja kertoo mielipiteensä, ettei osallistu asemakaavahankkeeseen. Tällöin kyseeseen tulisi asemakaavaluonnoksen vaihtoehto 2, jossa Merkkikiinteistöt Oy:n kiinteistön rajat pysyisivät ennallaan. Asemakaavamuutos joudutaan kuitenkin tekemään myös Merkkikiinteistöt Oy:n kiinteistöllä, koska kaupungin maanomistusta (määräala kiinteistöstä 529-418-3-4) on Merkkikiinteistöjen korttelialueella. Määräalan käyttötarkoitusta muutetaan asemakaavamuutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1).

Kohta 7.2

Mahdollinen tuleva kiinteistökauppa saattaa muuttaa kiinteistön käyttötarkoitustavoitteita. Tulevia käyttötarkoitustavoitteita tulee käsitellä omana asemakaavamuutoksena. Mahdollisesta kiinteistökaupasta ei ole tässä vaiheessa tietoa.

Kohta 7.3

Maanomistaja on suostuvainen asemakaavaluonnoksen vaihtoehto 1:teen (jossa Mauste-Sallinen Oy laajentuu osalle Merkkikiinteistöt Oy:n kiinteistöä), mikäli Merkkikiinteistöt Oy:n voimassa olevaa asemakaavaa ja sen käyttötarkoitusta ei heikennetä.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 9.2.1990. Asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueella (KT-1) ei ole määräyksiä ympäristömelusta. Sen sijaan asemakaavassa muilla käyttötarkoitusalueilla on määräyksiä melusta:

- o liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K-1):
Asuntojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A). Kullekin asunnolle on piha-alueella varattava suojattua ulkotilaa vähintään 25 m².*
- o teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-2):
Asuntojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A). Kullekin asunnolle on piha-alueella varattava suojattua ulkotilaa vähintään 25 m². Korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).*

Asemakaavamuuutoksessa noudatetaan koko kaavamuuutosalueella Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista 993/1992.

Asemakaavaehdotuksen sisältö poikkeaa Merkkikiinteistöt Oy:n voimassa olevasta asemakaavasta seuraavasti:

- o Asemakaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on kirjattu:*
 - Sitova tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä.*
 - Melu:*

Käyttötarkoitukseen liittyvien majoitustilojen sekä henkilökunnan asuintilojen ulko-oleskelutilat, parvekkeet ja ilmanottoaukot tulee toteuttaa siten, että Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 toteutuu.

Alueen majoitukseen ja asumiseen liittyvissä rakennuksissa ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden ympäristön melua vastaan oltava vähintään 35 dBA.

Korttelialueella on toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ympäristön melua vastaan oltava vähintään 35 dBA.
 - Louhinta:*

Louhinta-alueen louhintareunaa on porrastettava ja reunavyöhykkeitä tulee pehmentää istuttamalla puita ja pensaita täydentämään alueen luontaista kasvillisuutta.
 - Pysäköinti:*

Autopaikkojen vähimmäismäärämääräys ei muutu. Yleisiin määräyksiin on lisätty kohta: Pysäköintialueet on jäsennöitävä ja erotettava muista piha-alueista sekä katu- ym. alueista istutuksilla.
 - Pihajärjestelyt:*

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- o Asemakaavaehdotuksen asemakaavakartan rakennusala on muotoiltu uudelleen ja sen pinta-ala on kasvanut n. 13400 m²:stä n. 14100 m²:iin.*
- o Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitusalueille K-1 ja KT-1 on lisätty merkintä luonnonmukaisina säilytettävistä alueen osista (luo). Merkinnällä varmistetaan*

maisema-alueiden reuna-alueiden säilyminen luonnollisina alueilla joille rakentaminen ei muutenkaan ulotu.

- o Emännänpolun katualue poistuu Merkkikiinteistöt Oy:n kohdalla. Merkkikiinteistöt Oy:lle on osoitettu uusi tieyhteys Prosessikadun ja LPA-alueen kautta.*

Kohta 7.4

Kulkuyhteys olemassa olevalle kiinteistölle pitää olla toimiva kaikissa olosuhteissa ja kiinteistölle tulee olla esteetön pääsy mm. pelastusajoneuvoilla. Asemakaavaehdotuksen mukainen Prosessikadun ja LPA-alueen kautta kulkeva Merkkikiinteistön uusi kiinteistöliittymä tulee toteuttaa ennen olemassa olevan katuyhteyden poistamista. Kadun ja ajoradan suunnittelu ja rakentaminen on toteutusvaiheen hankkeita, joita ei vahvisteta asemakaavassa. Uudesta kadusta tehdään katusuunnitelma kaupungin toimesta ja se on virallisesti nähtävillä ja siitä voi antaa palautteen. Tonttikatu ulotetaan Merkkikiinteistöt Oy:n tontin sisäiselle pysäköintialueelle saakka, johon nykyinenkin tonttikatu ulottuu. Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että katu ja kiinteistölle johtava tonttikatu toteutetaan siten, että siitä ei koidu kustannuksia Merkkikiinteistöt Oy:lle.

Kohta 7.5

Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n väliset maakaupat ovat yritysten välisiä asioita.

Kohta 7.6

Alueelle on laadittu 1990 asemakaava, jossa kerrotaan, mitä toimintaa alueella voi harjoittaa. Käsillä oleva asemakaavamuutos on voimassa olevan asemakaavan hengen mukainen.

Vaikutus kaavaan

Kaavaehdotuksesta on poistettu Emännänkadun katualue. Emännänpolun kevyenliikenteen yhteys on osoitettu jatkuvaksi Prosessikadun kautta.

Lintulanpellonpuiston EV-aluetta kavennetaan Mauste-Sallinen Oy:n laajentumisalueen ja LPA-alueen kohdalla. Prosessikadun jatke katkaisee EV-alueen.