

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 59	27.09.2016
Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 66	20.10.2016
Kaavoitus- ja ympäristölautakunta	§ 39	18.05.2017

Asemakaavan muuttaminen Luolalan teollisuusalueella, Mauste-Sallinen Oy

709/10.03.01/2015

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 27.09.2016 § 59

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 21.9.2016:

Vireilletulo

Mauste-Sallisen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2016.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos Naantalin Luolalan alueelle 8. kaupunginosan korttelille 17, tontille 4, Linkkikadun ja Emännänpolun kulkemaan. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-291) osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 17 kaakkoispuolella sijaitseva EV-alue ja Emännänpolun katu-alue.

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 siirtämisestä 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 4,0 ha.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

- toimivaan aluerakenteeseen
- eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun
- toimivaan yhteysverkostoon ja energianhuoltoon.

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). 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 pienehköjä asunto-alueita.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksenä kerrotaan: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Maankäytön kehityskuva 2035

Maankäytön kehityskuvassa suunnittelualue on määritelty seudullisesti merkittäväksi teollisuustyöpaikkojen vyöhykkeeksi.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutukseton, valtuuston vuonna 1982 hyväksymä yleiskaava. Se on monelta osin vanhentunut. Suunnittelualue on siinä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).

Manner-Naantalin osayleiskaava, ehdotusvaihe (virallisessa nähtävillä ollut aineisto 24.5.-22.6.2016)

Suunnittelualue on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksessa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi (KM-tv/TP). Suunnittelualueen kaakkoisreunaa rajaa suojaviheralue (EV), jolle on merkitty ulkoilureitin yhteystarve. Suunnittelualueen koillisreunaan on merkitty Turun kehätien liikennemelualueen raja.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 16.7.2007 vahvistunut Luolalan teollisuusalueen asemakaavamuutos Ak-291. Asemakaavassa alue on osoitettu Liike-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi (K-1). Suunnittelualueen kaakkoisreunaa rajaa suojaviheralue (EV), jolle on merkitty kaukolämpövoimalaitoksen höyryvoimaputkea ja kaukolämpökanaalia varten varattu alueen osa.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 529-8-17-4 on yksityisen omistuksessa ja ympäröivät katu- ja suojaviheralueet ovat Naantalın kaupungin omistuksessa.

Taustaselvitykset

Suunnittelutyössä käytetään Manner-Naantalın osayleiskaavatyöhön liittyviä perusselvityksiä.

Ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Luolalan teollisuusalueelle. Tontilla ja katualueilla maanpinta on tasattu rakentamista varten louhimalla. Osa kaavamuutosalueesta on metsäistä runsaasti korkeusvaihteluista omaava kallioaluetta. Suunnittelualue rajautuu länsipuolella Luolalanjärven ja viereisen peltoaukean maisematilaan.

Lähialueella on teollisuuden ja elinkeinoelämän rakennuksia, katuja, sähkölinjoja, kaukolämmön höyryputki sekä muuta yhdyskuntatekniikkaa. Alueella on hajanaisesti muutama asuin- ja maatilarakennus.

Liitteenä on 15.9.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE A4, KAAVYMP 27.9.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää merkitä tiedoksi 15.9.2016 päivätyn Mauste-Sallisen kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta 20.10.2016 § 66

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 11.10.2016:

Mauste-Sallisen asemakaavaluonnokset ja maankäyttöluonnokset

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Mauste-Sallinen Oy:n laajenustarpeet. Lisärakentamisen vaikutuksia arvioidaan mm. maaston korkeuserojen, liikenteen sekä pysäköinnin näkökulmista. Kaavatyössä selvitetään myös viereisen Karjanpuiston maisema- ja virkistysarvoja sekä Manner-Naantalin osayleiskaavan Lintulanpellonpuiston ulkoilureitin yhteystarvetta.

Asemakaavaluonnoksessa muutosalue käsittää Mauste-Sallinen Oy:n, Merkkikiinteistöt Oy:n ja Naantalin kaupungin maanomistuksia. Kaavamuutoksen tavoitteen johdosta on tarkoituksenmukaista ottaa mukaan Mauste-Sallinen Oy:n korttelialueen lisäksi Merkkikiinteistöt Oy:n korttelialue ja Naantalin kaupungin maanomistusta lähialueelta. Neuvottelut alueen maanomistusjärjestelyistä ovat kesken.

Asemakaavan muutosalueelta on laadittu kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta. Molemmista vaihtoehdoista on laadittu havainne piirustukset.

Vaihtoehto 1

Mauste-Sallisen laajentumissuunta on lounaaseen osin Merkkikiinteistöt Oy:n maanomistukselle. Kaavaluonnoksessa on esitetty korvaavat maa-alueet Merkkikiinteistöt Oy:lle kaupungin omistamilta mailta.

Vaihtoehto 2

Mauste-Sallisen laajenemissuunta on kaakkoon kaupungin omistamalle suojaviheralueelle (EV). Karjatalouskoulun maankäyttö on nykyisen asemakaavan mukainen.

Asemakaavaluonnosten käyttötarkoituksalueet

Vaihtoehdot 1 ja 2

Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n korttelialueiden käyttötarkoitukset pysyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Vaihtoehdossa 1 Merkkikiinteistöt Oy:n korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten (K-1) korttelialueeksi.

Erityisalue (E-1), vaihtoehdot 1 ja 2

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erityisalue (E-1)

”Opetustoimintaa palveleva pelto- ja metsäalue. Alueelle saa rakentaa opetustoimintaan liittyviä rakennuksia erikseen merkitylle rakennusalueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap / 3 työpaikkaa, 1 ap / asunto.” on muutettu kaavaluonnoksissa suojaviheralueeksi (EV). Alueella sijaitsevat

lintutorni ja Kesälän kiinteistö 529-418-1-36, joka on yksityisessä maanomistuksessa.

Erityisalue on asemakaavaluonnoksissa esitetty suojaviheralueeksi (EV).

Tarvittavat selvitykset mm. maisema- ja virkistysarvoista, sekä alueella sijaitsevien rakennuksien käyttötarkoitusten selvitykset tehdään ennen asemakaavamuutoksen virallista nähtävilläoloa. EV-alueen asemakaavamääräykset tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

Asemakaavaluonnosten rakennusoikeudet

Vaihtoehto 1

Asemakaavaluonnoksessa käytetään Mauste-Sallinen Oy:n korttelialueella voimassa olevaa tehokkuuslukua $e=0,6$. Olemassa oleva rakennusoikeus on $12\,295\text{ k-m}^2$, rakennusoikeus kasvaa $8\,713\text{ k-m}^2$ ja rakennusoikeus on yhteensä $21\,008\text{ k-m}^2$. Mauste-Sallisen tehokkuusluku on muita alueen tontteja suurempi, koska heidän käytössään on myös viereinen LPA-alue. Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Rakennusoikeutta on muutettu Merkkikiinteistöt Oy osalta siten, että voimassa olevan asemakaavan $4\,500\text{ k-m}^2$ kiinteä rakennusoikeus on muutettu tehokkuusluvuksi $e=0,5$. Tällöin uusi rakennusoikeus on $23\,405 \times 0,5 = 11\,703\text{ k-m}^2$. Myös rakennusala on laajennettu. Rakennusalan pinta-ala on $12\,068\text{ m}^2$. Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Vaihtoehto 2,

Asemakaavaluonnoksessa käytetään Mauste-Sallinen Oy:n korttelialueella voimassa olevaa tehokkuuslukua $e=0,6$. Olemassa oleva rakennusoikeus on $12\,295\text{ k-m}^2$, rakennusoikeus kasvaa $6\,593\text{ k-m}^2$ ja rakennusoikeus on yhteensä $18\,888\text{ k-m}^2$. Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Merkkikiinteistöt Oy:n rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti $4\,500\text{ k-m}^2$. Rakennusala ja kerroslukumääräystä ei muuteta.

Liikenne

Autopaikkojen korttelialue (LPA), vaihtoehdot 1 ja 2

Kaavaluonnoksiin on esitetty Emännäkadun jatkeen ja Prosessikadun väliin autopaikkojen korttelialue (LPA) Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n yhteiseen käyttöön. LPA-alue mahdollistaa liikenneyhteyksien kehittämisen Emännäkadun ja Prosessikadun välillä. LPA-alue helpottaa kiinteistöjen toiminnan suunnittelua, koska kiinteistöjen pysäköintiratkaisut voidaan ainakin osittain ratkaista LPA-alueella. LPA-alueelta voidaan myös

liittyä kiinteistöille.

Katualueet

Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n väliin on muodostettu katu-alue johon voidaan toteuttaa kevyenliikenteen väylä. Vaihtoehto 2:ssa korttelialueiden väliin jää kevyenliikenteenväylä, josta sallitaan tontille ajo Merkkikiinteistöt Oy:n korttelialueelle.

Kunnallistekniikka

Vaihtoehto 2:ssa höyryputki poistetaan kaava-alueen kohdalla ja kaukolämpöputken sijaintia muutetaan suojaviheralueelle Mauste-Sallisen kiinteistön viereen. Kaava-alueella liitytään olemassa olevaan kunnalliseen vesihuolto-verkostoon.

Asemakaavamuutoksesta tehdään kaavoitussopimus. Anojien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus. Maanomistajat ostavat kaupungilta asemakaavamuutoksen mukaisen lisäalueen tonttiinsa ja kustantavat muutoksesta aiheutuvat katulinjojen muutokset ja muut mahdolliset muutoksesta aiheutuvat kunnallistekniikan kustannukset.

Liitteinä ovat 11.10.2016 päivätyt vaihtoehdot asemakaavaluonnoksesta, havainne piirustukset asemakaavaluonnos vaihtoehdoista ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE A1, KAAVEMP 20.10.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A2, KAAVEMP 20.10.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A3, KAAVEMP 20.10.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asiaa esitteli kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää, että 11.10.2016 päivätystä Mauste-Sallisen asemakaavan muutoksen asemakaavaluonnokset ja valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja varataan osallisille maankäyttö- rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Valmisteluaineistoon liitetään myös 11.10.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaavaehdotus

Mauste-Sallinen Oy:n asemakaavamuutoksen 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 huomiotu:

- 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 tieramppeja 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.

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 kaava-hankkeesta 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 eikä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavoittajan vastine

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 selvítettävä 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 tulkinnaltaan selkeän linjauksen/päätöksen siitä, mitä toimintaa alueellamme ja niissä olevissa rakennuksissa voi jatkossa harjoittaa.

Kaavoittajan vastine

Kohta 7.1

Maanomistaja kertoo mielipiteenään, 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 kortteli-alueeksi (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 käyttötarkoituksalueilla 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 hilaisten työtilojen ääneneristävyyden liikenne- ym. melua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).

Asemakaavamuutoksessa noudatetaan koko kaavamuutosalueella 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 jäsennoitävä 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.*
- *Asemakaavaehdotuksen asemakaavakartan rakennusala on muotoiltu uudelleen ja sen pinta-ala on kasvanut n. 13 400 m²:stä n. 14 100 m²:iin.*
- *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.*
- *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 Emännäkadun katualue. Emännänpolun kevyenliikenteen yhteys on osoitettu jatkuvaksi Prosessikadun kautta.

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

Jatkosuunnittelu

Mauste-Sallinen Oy:n asemakaavamuutosta on jatkettu ympäristöviraston maankäyttöosastolla asemakaavaehdotukseksi. Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä neuvotteluiden perusteella on kaavaluonnosta muutettu ja täydennetty kaavaehdotusvaiheeseen seuraavasti:

Kaava-alueen raja

Kaava-alue on rajattu uudelleen. Voimassa olevan asemakaavan mukainen erityisalue (E-1) "Opetustoimintaa palveleva pelto- ja metsäalue." ja Lintulanpellonpuiston suojaviheralue (EV), Prosessikadun jatkeen eteläinen alue on rajattu pois asemakaavaehdotuksesta.

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoituksalueet

Mauste-Sallinen Oy:lle osoitetaan liike- ja toimistorakennusten kortteli-

aluetta (K-1), jolle saa rakentaa liiketoiminnan vaatimia tuotteenkäsittely-, valmistus- ja varastotiloja. Rakennuksen, sen osan tai muun rakenteen etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään neljä metriä. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo on alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta välttämätöntä.

Merkkikiinteistöt Oy:lle osoitetaan toimistorakennusten korttelialuetta (KT-1) jolle saa rakentaa koulutus- ja kokoustiloja ja niihin liittyviä majoitustiloja sekä asuntoja ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta on välttämätöntä.

Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeudet

Asemakaavaehdotuksessa käytetään Mauste-Sallinen Oy:n korttelialueella (K-1) voimassa olevaa tehokkuuslukua $e = 0,6$. Olemassa oleva rakennusoikeus on $12\,295\text{ k-m}^2$, rakennusoikeus kasvaa kaavaehdotuksessa $10\,208\text{ k-m}^2$ jolloin rakennusoikeus on yhteensä $22\,504\text{ k-m}^2$. Korttelin suurin sallittu kerrosluku korttelin osalla on kolme.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole muutettu Merkkikiinteistöt Oy:n korttelialueen (KT-1) kiinteää rakennusoikeutta $4\,500\text{ k-m}^2$. Asemakaavaehdotuksen mukaan Merkkikiinteistöt Oy:lle tulee lisää rakennusoikeutta $1\,334\text{ k-m}^2$. Kiinteä rakennusoikeus säilyy $4\,500\text{ k-m}^2$, mutta naapuri korttelialueelle myytävällä maa-alalla muodostuu rakennusoikeutta $e = 0,6 * 2\,224\text{ m}^2 = 1\,334\text{ k-m}^2$. Rakennusoikeuden lisäys on noin 30 % ennen kiinteistönosan myyntiä. Korttelin suurin sallittu kerrosluku korttelin osalla on kolme.

Suojaviheralue (EV)

Lintulanpellonpuiston suojaviheralue (EV) katkeaa Prosessikadun jatkeen kohdalla. Pohjoinen osa ent. Lintulanpellonpuiston suojaviheraluetta muodostetaan kapeampana suojaviheralueeksi (EV). EV-alue on nimetty asemakaavaehdotuksessa Lintulankallionpuistoksi.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Asemakaavaehdotukseen on esitetty Prosessikadun päätteeseen autopaikkojen korttelialue (LPA) Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n yhteiseen käyttöön. LPA-alue helpottaa kiinteistöjen toiminnan suunnittelua, koska kiinteistöjen pysäköintiratkaisut voidaan ainakin osittain ratkaista LPA-alueella. Alue on luotu siten, että se on luontevasti jaettavissa molempien toimijoiden kesken. LPA-alueelta voidaan liittyä molemmille kiinteistöille.

Katualueet

Emännänpolun katualue sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu on poistettu ehdotusvaiheessa Mauste-Sallinen Oy:n ja Merkkikiinteistöt Oy:n välistä. Lisäksi Emännänpolun jäljelle jäävä katualue on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Kyseinen katuyhteys liittyy Karjanpuiston virkistysreitteihin ja toimii Kesälän kiinteistön (529-418-1-36) sekä kiinteistöjen (529-8-2-5, 529-8-2-4 ja 529-8-2-3) liittymäreittinä.

Merkkikiinteistöt Oy:n kiinteistölle liitytään kaavaehdotuksessa Prosessikadun kautta. Uusi yhteys toteutetaan ennen olemassa olevan yhteyden poistamista.

Liitteenä on Mauste-Sallinen Oy:n asemakaavaehdotus 20.4.2017, asemakaavan selostus 20.4.2017 sekä selostuksen liitteet 20.4.2017.

LIITE A1, KAAVYMP 18.5.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A2, KAAVYMP 18.5.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE A3, KAAVYMP 18.5.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kokouksessa asian esitteli kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström.

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunkisuunnittelujaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 20.4.2017 päivätty Mauste-Sallinen Oy:n 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 maakuntamuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, DNA Oy, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Maankäyttöpäällikön ehdotus hyväksyttiin.