

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos (Ak-378)

Tekninen lautakunta 22.02.2023 § 27

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 13.2.2023

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa nimellä *Naviren alueen pohjoispuoli*. Aloitteet kaavan laatimiseksi ovat tulleet yksityisiltä maanomistajilta.

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

Liite 1, TEKLA 22.2.2023

Suunnittelualue ja tavoite

Noin 8,5 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla 106. kaupunginosassa noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta etelään.

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosa muodostuu rantaan rajoittuvasta *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta* (YT), jolla on aiemmin toiminut jätevedenpuhdistamo. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva lomakiinteistö.

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitus paremmin nykyistä toimintaa tukevaksi (varastointi-, huolto-, pienkorjaamo- sekä pienpajatoiminnot) sekä mahdollistaa entiselle puhdistamokiinteistölle oman sataman rakentaminen, mikä parantaisi yrityksen liiketoiminnan harjoittamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Kapteeninkallion EV-alueen, Naantalinsalmen, Kukolantien, ja Puhdistamontien väliselle alueelle, joka muodostuu Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueesta (LST) ja suojaviheralueesta (Jungmanninpuisto).

Jungmanninpuiston suojaviheralueella sijaitsee Puhdistamontieltä rantaan johtavan tie, jonka lähiympäristö on varastokäytössä. Alueen pohjoisrajalla on jyrkänne, joka erottaa Jungmanninpuiston kallioisesta ja luonnontilaisesta Kapteeninkallion suojaviheralueesta. Jyrkänne muodostaa luonnollisen rajan alueiden välille. LST-korttelialueella on varastointiin ja satamapalveluihin liittyvää toimintaa sekä toimintoihin liittyvää rakennuskantaa. Alueen läpi kulkee kaupungin viemäriputki. Asemakaavatyön tavoitteena on laajentaa voimassa olevassa asemakaavassa Ak-332 korttelissa 5 sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) lisäämällä siihen osa suojaviheralueeksi (Jungmanninpuisto) merkitystä alueesta.

Muutokset selkeyttävät alueen toimintoja ja parantavat siten alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä.

Kaavatyön aikana selvitetään, onko suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön syntynyt esim. maankäytöllisten ratkaisujen tai

aikaisemman kaavatyön yhteydessä tehtyyn meluselvityksen perustuen tarpeita voimassa olevan asemakaavan kumoamiseen joiltakin osin.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston vuonna 2009 hyväksymä ja vuonna 2012 voimaan tullut Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaava. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta / satama-aluetta (T/LS), työpaikka-aluetta (TP), loma-asuntoaluetta (RA), virkistysaluetta (V) ja vesialuetta (W).

Asemakaava

Kaavamuutostyön kohteena olevan alueen pohjoisosassa on voimassa 1979 vahvistettu asemakaava Ak-93. Asemakaavamuutos koskee *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi* (YT) merkittyä aluetta. Tonttitehokkuus $e=0,60$. Korttelialueella on aiemmin toiminut jätevedenpuhdistamo.

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 2015 hyväksymä ja 2015 voimaan tullut Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-332). Kaavamuutosalueeseen kuuluvat osat on siinä osoitettu Jungmanninpuistoksi nimetyksi suojaviheralueeksi (EV) sekä satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueeksi (LST), jota saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja/tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Tonttitehokkuudeksi on merkitty $e=0,60$.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa LST-alueeseen liitettävää suojaviheralueen osaa lukuun ottamatta. Se on kaupungin omistuksessa ja vuokrattuna yksityiselle toimijalle.

Naantalin kaupungin ja maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: talvi 2022-2023
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: syksy 2023
- Ehdotusvaihe: talvi 2023
- Hyväksymisvaihe: kevät 2024

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 1.2.2023 päivätyn Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 30.5.2024

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu. Alueelle on laadittu 4.4.2024 päivätty asemakaavaluonnos, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselistuksen liitteineen. Kaavaluonnos ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville.

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan alueen nykyistä käyttöä. Asemakaavamuutos parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä mahdollistamalla toimintojen kehittämisen myös jatkossa. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan loma-asumiseen nykyisen käytön ja voimassa olevan Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavatyön yhteydessä selvitetään voimassa olevassa asemakaavassa asumiseen osoitetun, rakentamattomaksi jääneen alueen (Ak-281) soveltuvuutta esitettyyn käyttötarkoitukseen nykytilanteessa.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

Puhdistamontien alueelle on laadittu 4.4.2024 päivätty luonnos asemakaavamuutokseksi.

Laaditussa asemakaavamuutosluonnoksessa on

- laajennettu korttelissa 5 sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) liittämällä siihen osa Jungmannipuiston suojaviheralueesta. Aluetta on tarkoitus käyttää biomass- ja kierrätysterminaalien tukitoimintojen alueena. Kaavamuutos parantaa alueen käytettävyyttä ja yrityksen toimintaedellytyksiä.
- muutettu voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-93) Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueen (YT) käyttötarkoitusta. Kiinteistöllä sijainneen jätevedenpuhdistamon toiminta on siirretty muualle ja tarkoituksena on muuttaa korttelialueelle osoitettu käyttötarkoitus vastaamaan kiinteistön nykyistä ja tulevaa käyttöä (varastointi-, huolto-, pienkorjaamo- sekä pienpajatoiminnot). Kiinteistöllä toimivan yrityksen toiminta tukeutuu merkittävästi meriteitse tapahtuviin kuljetuksiin, ja tavoitteena on mahdollistaa toiminnan edellyttämät satamatoiminnot myös jatkossa.
- muutettu korttelialueen pohjoisosassa sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus loma-asumiseen nykyisen käytön ja voimassa olevan Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan mukaisesti.

Tarkastelualue

Kaavatyön yhteydessä tarkastelualueena (Ak-281) käsitellyn alueen osalle on laadittu lähialueelle aikaisemmin tehtyjen meluselvitysten pohjalta yhteismeluarvio, jonka johtopäätelmissä todetaan: *"Viialan mäki-alue - niminen vielä rakentamaton asemakaava-alue (Ak-281) soveltuu huonosti kaavoitettuun pientalovaltaiseen asuinkäyttöön ja kaavan sallimaa asuinrakentamista ei suositella rakennettavan. Alueella todennäköisesti ainakin ajoittain ylittyy nykyisin päiväajan ohjearvoraja 55 dB ja yöaikainen ohjearvoraja 45 dB ylittyy varmasti vähintään Korjaustelakan yöaikaisen hiekkapuhalluksen aikana"*. Yöajan 50 dB ohje- tai raja-arvo on sama kuin valtioneuvoston päätöksessä oleva vanhojen asuinalueiden yöajan ohjearvoraja, mutta se on 5 dB enemmän kuin uudella asemakaava-alueella Ak-281 on ohjearvona.

Viitaten johtopäätelmiin, vaihtoehdot jatkotoimenpiteiksi ovat: VE0 asiaa ei käsitellä pitemmälle tämän kaavatyön yhteydessä, VE1 muutetaan käyttötarkoitus VL:ksi VE2 kumotaan voimassa oleva asemakaava. Vaihtoehdot 1 ja 2, joissa alueelle osoitettu mahdollisuus asuinrakentamisesta poistuu, parantavat satama- ja telakkatoimintojen toimintaedellytyksiä. Mikäli alueelle halutaan muuta maankäyttöä, se vaatii osayleiskaavan muutoksen. Asemakaavaluonnoksen sisältöä on kuvailtu selostuksen kohdassa 3.6

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

Alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä, Naantalin kaupunki omistaa muut alueet. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden toiveet ja kehittämistarpeet on pyritty huomioimaan asemakaavaluonnoksessa.

Laaditut selvitykset

- Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Naantalin Puhdistamontien asemakaavamuutosalueen luontoselvitys (Jynx Oy, 2023)
- Korjaustelakan ja sataman melun yhteisvaikutusarviointi (Ramboll, 2024)

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

Nimistö

Kaava-alueelle ei synny uutta nimistöä.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta

- toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-1) 3911 k-m²
- satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueelle (LST) 12 068 k-m²
- loma-asuntojen korttelialueelle (RA) 100+t50 k-m²

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4 *Asemakaavan vaikutukset*.

Liitteet 1-4, TEKLA 12.6.2024

Esittelijä

vs. tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 4.4.2024 päiväystä Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:
Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Fingrid Oy, Suomen Erillisverkot Oy, Naantalin satama, DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj sekä Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat.

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.