

PUHDISTAMONTIEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan selostus koskee 3.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa



Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

(lainv.xx.xx.xxxx)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos (Ak-378).

Asemakaavan tarkoitus on

- laajentaa Naantalın Luonnonmaalla 106. kaupunginosassa sijaitsevaa *Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta* (LST) ulottumaan osalle nykyistä suoja- viheraluetta (Jungmanninpuisto), sekä
- 104 kaupunginosassa muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-93) *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueen* (YT) käyttötarkoitusta nykyistä toimintaa vastaavaksi.

Kaavatyön aikana selvitetään lisäksi, kohdistuuko suunnittelualan tuntumassa sijaitsevalle rakentamattomaksi jääneelle kaava-alueelle Ak-281 (= tarkastelualue) tarpeita voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen tai kumoamiseen joiltakin osin tai kokonaan.

1.2 Tunnistetiedot

Ak-378 PUHDISTAMONTIEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaava koskee:

Naantalın kaupungin (529) osakiinteistöä Kukola (412) 1:66

Asemakaavanmuutos koskee Naantalın kaupungin (529):

104. kaupunginosan kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta.

106. kaupunginosan satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta, suoja- viheraluetta sekä vesialuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Naantalın kaupungin (529):

104. kaupunginosan loma-asuntojen korttelialuetta, toimitilarakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta ja vesialuetta.

106. kaupunginosan satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta, suoja- viheraluetta ja vesialuetta.

Tonttijaot ja tonttijaon muutokset hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

Asemakaavatyön yhteydessä kumotaan Naantalın kaupungissa (529) voimassa oleva asemakaava Ak-281 kokonaisuudessaan.

Kumottava asemakaava käsittää 104. kaupunginosan asuinkorttelialuetta, energia- huollon aluetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Kumottavalle asemakaava-alueelle laaditut tonttijaot kumotaan asemakaavan kumoamisen yhteydessä.

1.3 Kaava-alueen rajausta ja sijainti

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos laaditaan Luonnonmaan saaren noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta etelään.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kapteeninkallion pohjois- ja eteläpuolelle ja alueita yhdistää Kapteeninkallion itäpuolella vesialue. Kapteeninkallio ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Pohjoinen osa suunnittelualueesta käsittää 104 kaupunginosassa sijaitsevan rantaan rajoittuvan korttelialueen, jolla on aiemmin toiminut kaupungin jätevedenpuhdistamo.

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Kapteeninkallion EV-alueen, Naantalinsalmen, Kukolantien ja Puhdistamontien väliselle alueelle, käsittäen suojaviheraluetta (Jungmanninpuisto) ja osan Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueesta (LST).

Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan lisäksi, kohdistuuko 104. kaupunginosassa sijaitsevalle rakentamattomaksi jääneelle kaava-alueelle Ak-281 tarpeita voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen tai kumoamiseen, joiltakin osin tai kokonaan. Ehdotusvaiheesta eteenpäin em. asiaa käsitellään asemakaavan Ak-281 kumoamisena.

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 6,5 ha, josta n. 2,8 ha on vesialuetta. Kaavatyön yhteydessä selvitettävän tarkastelualueen / kumottavan asemakaava-alueen Ak-281 pinta-ala on noin 6,4 ha.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa). Sinisellä katkoviivalla on osoitettu alue, jota luonnosvaiheessa käsiteltiin tarkastelualueena ja ehdotusvaiheesta eteenpäin kumottavana asemakaavana Ak-281.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.2 Tunnistetiedot	2
1.3 Kaava-alueen rajaus ja sijainti	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6 Tiivistelmä kaavan käsittelyvaiheista.....	6
2 LÄHTÖKOHDAT	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.2 Suunnittelutilanne	12
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
3.2 Suunnittelun käynnistäminen	16
3.3 Suunnittelua koskevat päätökset.....	16
3.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
3.5 Asemakaavan tavoitteet	17
3.6 Asemakaavaluonnos.....	19
3.7 Asemakaava - luonnoksesta ehdotukseksi	22
3.8 Muutokset asemakaavaehdotukseen julkisen nähtävilläolon jälkeen.....	23
4 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	24
4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin	24
4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin	24
4.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	25
4.5 Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen.....	25

4.6 Vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen	25
4.7 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön	26
4.8 Vaikutukset ilmastoon	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1 Kaavan rakenne / asemakaavamuutosalue	29
5.2 Kumottava asemakaava-alue Ak-281 (aik. tarkastelualue)	31
5.3 Yleiskaavan mukaisuus	33
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.5 Aluevaraukset ja kaavamerkinntät	34
5.6 Yleiset määräykset	35
5.7 Ympäristön häiriötekijät	36
5.8 Nimistö	36
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	37
6.3 Toteutuksen seuranta	37

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1 Asemakaavan seurantalomake	pvm
2 Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä	2023
3 Ote Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta	2012
4 Ote ajantasa-asemakaavasta	7.5.2024
5 Kartta kaupungin maanomistuksesta	28.2.2025
6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	3.2.2025
7 Naantalin Puhdistamontien akm-alueen luontoselvitys, Jynx	2023
8 Melun yhteisvaikutusarviointi, Ramboll	2024
9a Vuorovaikutusraportti, luonnosvaihe	6.2.2025
9b Vuorovaikutusraportti, ehdotusvaihe	pvm
10 Asemakaavaluonnos (pienennös)	4.4.2024
11 Havainnekuvia (KTY-korttelialue)	2025
12 Kumottava asemakaava Ak-281	
13 Pöytäkirjaote	

1.6 Tiivistelmä kaavan käsittelyvaiheista

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	7.3.2022	83 §
OAS:	Tekninen lautakunta	22.2.2023	27 §
Kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta	12.6.2024	§
Kaavaluonnos:	Valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30 §	16.8. – 2.9.2024	
Kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	pvm	§
Kaavaehdotus	KH:n kehitys- ja henkilöstöjaosto	pvm	§
Kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus	pvm	§
Kaavaehdotus:	julkisesti nähtävillä MRL 65 §, MRA 27 §	pvm – pvm	
Kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus	pvm	§
Kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto	pvm	§
Kaavan voimaantulo	kuulutus		

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutosalue sijaitsee Luonnonmaan itäreunassa, Naantalinsalmen ranta- ja vesialueella. Kaavoitettava alue sijoittuu maisemallisesti tärkeän, korkean ja metsäisen Kapteeninkallion pohjois-, itä- ja eteläpuolelle. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 6,5 ha, josta noin 2,8 ha on vesialuetta.

Kaavamuutosalueen pohjoinen osa muodostuu 104. kaupunginosassa sijaitsevasta *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta (Y1)*. Sen eteläosassa on aiemmin toiminut kaupungin jätevedenpuhdistamo, jonka toiminta on sittemmin siirretty muualle. Nyt alueella on yksityistä, merenkulkuun tukeutuvaa yritystoimintaa. Korttelialueen pohjoisosassa on yksi vapaa-ajan kiinteistö.

Idän puoleinen osa kaavoitettavasta alueesta on vesialuetta (Naantalinsalmi).

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu 106. kaupunginosaan Kapteeninkallion, Naantalinsalmen, Kukolantien ja Puhdistamontien väliselle alueelle, käsittäen suojaviheraluetta (Jungmanninpuisto) ja osan satama- ja teollisuustoiminnoille osoitetusta korttelialueesta.

Jungmanninpuiston suojaviheralueella kulkee Puhdistamontieltä rantaan johtava tie, jonka lähiympäristö on varastokäytössä. Alueen pohjoisrajalla on jyrkänne, joka erottaa Jungmanninpuiston kallioisesta ja luonnontilaisesta Kapteeninkallion suojaviheralueesta. Jyrkänne muodostaa luonnollisen rajan alueiden välille.

Tarkastelualue (voimassa oleva Ak-281)

Suunnittelutyön yhteydessä selvitetään, onko 104. kaupunginosassa kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsevalle lähivirkistysalueen, katualueen, energiahuollon alueen ja rakentamattomaksi jääneiden asuinkorttelialueiden muodostaman kokonaisuuden (Ak-281) osalla tarvetta voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen tai kumoamiseen, joiltakin osin tai kokonaan. Tarkastelun lähtökohtana on selvittää, ovatko voimassa olevan asemakaavan mahdollistama asuminen ja lähialueelle tehdyt muut maankäytölliset ratkaisut yhteensovitettavissa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Luonnonmaan itärannalla rajautuen korkeimmillaan yli 30 metriä korkeaan, maisemallisesti tärkeään Kapteeninkallioon. Asemakaavoitettava alue käsittää pääasiassa jo rakentuneita satama- ja/tai pienteollisuuskiinteistöjä, sekä suojaviheraluetta. Ympäristökonsultointi Jynx Oy on asemakaavatyöhön liittyen laatinut alueelle luontoselvityksen vuonna 2023.

Selvityksen tulokset tiivistettynä:

Pohjoinen osa-alue

Aiemmin jätevedenpuhdistamona toimineen kiinteistön alueella maapohja on rakennettua soraa ja louhetta. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Myöskään lomakiinteistöltä ei tehty merkittäviä löytöjä.

Eteläinen osa-alue

Tämä osa-alue käsittää enimmäkseen rakennettuja asfaltti- ja varastointikenttiä ja muita vastaavia alueita, joilla ei ole mainittavia luontoarvoja.

Kapteeninkallion kaakkoisrinteellä on rannan tuntumassa pienialainen ketomainen alue. Ketokasvien kasvupaikka ei kuitenkaan vastaa luonnonsuojelulain 64 § mukaista ketaa. Aluetta hallitsevat kookkaat heinät ja muu korkeakasvuinen kasvillisuus, joten kohteen lajisto on suurelta osin arvokkaille kedoille niin epätyypillistä, ettei keto ja kasvupaikka sovi tarkempaan ketojen tyypittelyyn ja sen luokittelu on siten jokseenkin mahdotonta. Kohde on siis huomioitu kulttuurilajien joukossa kasvavien ketolajien takia, mutta ehjää luontotyyppiä siitä ei kuitenkaan saa.

Jynx Oy: Kapteeninkallion kaakkoisreunassa huomiokohteena on ketolaikku (vihreä rajaus)



Ketolaikku sijaitsee pääosin kaavamuutosalueen ulkopuolella. Punainen rajaus osoittaa suunnittelualueen rajan.



Tarkastelualue

Puhdistamontien länsipuolella sijaitsevalla osa-alueella kasvillisuus on karun niukkalojista. Kallioisella alueella kasvaa harvan männikön lisäksi joitakin koivuja ja pensaista katajaa. Kalliopinnat ovat enimmäkseen jäkälien peitossa, paikoin on pieninä laikkuina kalliosoistumia.

Alueen matalat kalliojyrkänteet tai alueen muinaisrannan tapaiset louhikot eivät täytä metsälakikohteiden edellytyksiä.

Yhteenveto

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä eikä metsälain tai vesilain kohteita.

Uhanalainen luontotyyppi keto (CR) ja uhanalainen kasvilaji keltamatara (VU) esiintyvät Kapteeninkallion kaakkoisreunan ketolaikulla, joka ei muun epätavallisen kasvustonsa vuoksi kuitenkaan vastaa luonnonsuojelulain 64 § mukaista ketoa. Esiintymä esitetään selvitysalueen huomiokohteena ja suositellaan säilytettäväksi. Em. kohde sijaitsevat pääosin kaavamuutosalueen ulkopuolella. Kaavamuutosalueella sijaitseva osuus ketolaikuista sijoittuu kaavassa suojaviheralueelle (EV).

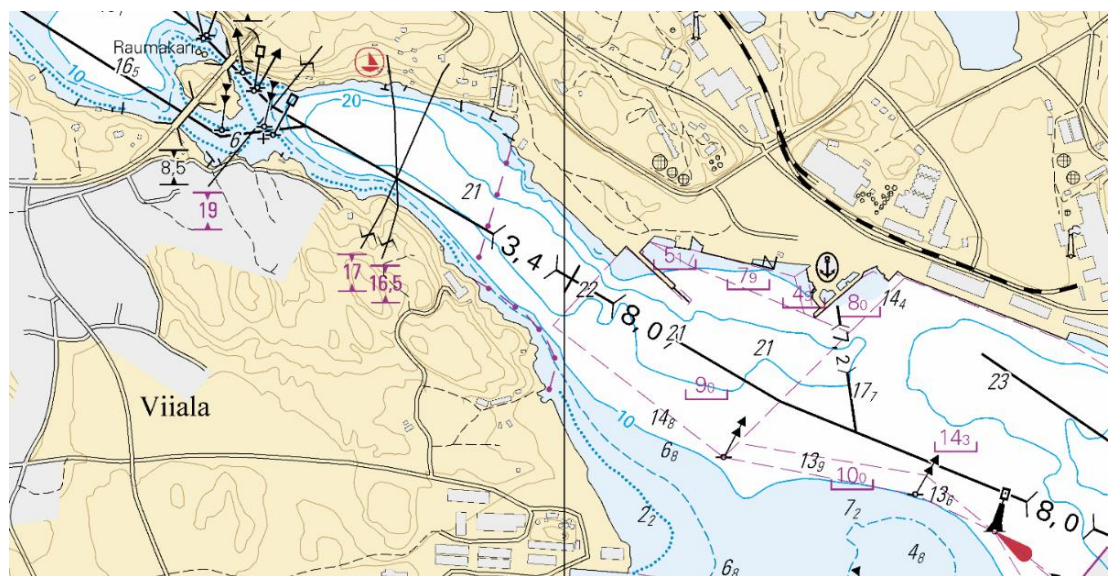
Uhanalaisia lintuja tavattiin useita, mutta kaikki ovat suhteellisen yleisiä lajeja, joiden uhanalaisuusluokka on seurausta kantojen nopeasta taantumisesta.

Lepakoita tavattiin vain kaksi pohjanlepakkoa. Niiden esiintyminen vastaa aiempia selvityksiä eikä alue ole lepakoille merkittävä.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavoitettava alue ulottuu mereen, Naantalinsalmeen, jota pitkin kulkee kesäaikaan erittäin suosittu veneilyreitti. Lisäksi Naantalinsalmessa on Naantalinsatamaan ja Turun Korjaustelakalle suuntautuvaa ympärivuotista laivaliikennettä. Väylän etäisyys suunnittelualan rannasta on lyhimmillään runsaat 80 m.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tärkeiksi luokiteltuja pohjavesialueita. Kaavamuutosalue ulottuu osin Naantalinsataman edustan vesialueelle, joka merenhoidon tilaluokituksessa on välttävissä tilassa oleva, voimakkaasti muutettu vesialue.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosassa rakennettu ympäristö muodostuu vuonna 1975 valmistuneesta, aiemmin kaupungin jätevedenpuhdistamokäytössä olleesta rakennuksesta sekä yhdestä loma-asumiseen käytetystä kiinteistöstä, jolla sijaitsee 1950-luvulla valmistunut ja 2009 laajennettu lomarakennus. Eteläosan rakennuskanta käsittää lähinnä nykyistä toimintaa tukevia varasto- ja huoltorakennuksia.

Kaavoitettava alue rajautuu eteläosaltaan Kukolan satama- ja teollisuustoiminnoille osoitettuihin korttelialueisiin, joissa on satama- ja telakkatoimintoja sekä niihin liittyvää rakennuskantaa.

Asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei ole asukkaita tai ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Lähin asuinrakennus sijaitsee suunnittelualueen pohjoisreunasta noin 200 m pohjoiseen, tiiviimpää asutusta on noin puoli kilometriä suunnittelualueesta lännen suuntaan.

Tarkastelualue

Tarkastelualue sijaitsee kaavamuutosalueen ja nykyisen tiiviimmän asutuksen välissä. Alueella on voimassa oleva asemakaava Ak-281, joka mahdollistaa pienkerrostalojen, rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamisen. Rakennusoikeutta on alueelle osoitettu yhteensä 9640 k-m² tonttitehokkuuden ollessa $e=0,35$. Alue on edelleen kokonaan rakentumaton.

Palvelut

Suunnittelualueella on pääasiassa varastointiin ja satamapalveluihin liittyvää toimintaa.

Suunnittelualueesta runsaan puolen kilometrin päässä sijaitsevaa Käköläntietä pitkin liikennöi arkipäivinä Turun seudun joukkoliikenteen Föli-bussi noin tunnin välein. Naantalien keskustassa sijaitseviin julkisiin ja kaupallisiin peruspalveluihin on linnuntietä matkaa noin 1,5 kilometriä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ja sen lähistöllä toimivissa yrityksissä työskentelee yhteensä noin 60 henkilöä, joista kaavoitettavan alueen eteläpuolella sijaitseva Turun Korjaustelakka työllistää suurimman osan. Alihankkijoiden työntekijöiden määrä ei ole tiedossa. Kukolan alueella on valmiiksi asemakaavoitettuja, toistaiseksi vielä rakentumattomia teollisuustontteja.

Virkistys

Suunnittelualue rajautuu yleiskaavassa virkistysalueeksi merkittyyn alueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa kyseistä virkistysaluetta on osoitettu suojaviheralueeksi (Kapteeninkallio), mutta osalla aluetta ei ole vielä asemakaavaa. Pääosin kaupungin omistuksessa olevalla alueella on satunnaista virkistyskäyttöä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai muinaismuistoja.

Liikenteelliset ratkaisut

Alueen pääliikenneväylänä toimii Käköläntieltä suunnittelualueelle ja mm. telakalle johtava Kukolantie sekä kaavamuutosalueen pohjoisosaan johtava sorapintainen Puhdistamontie.

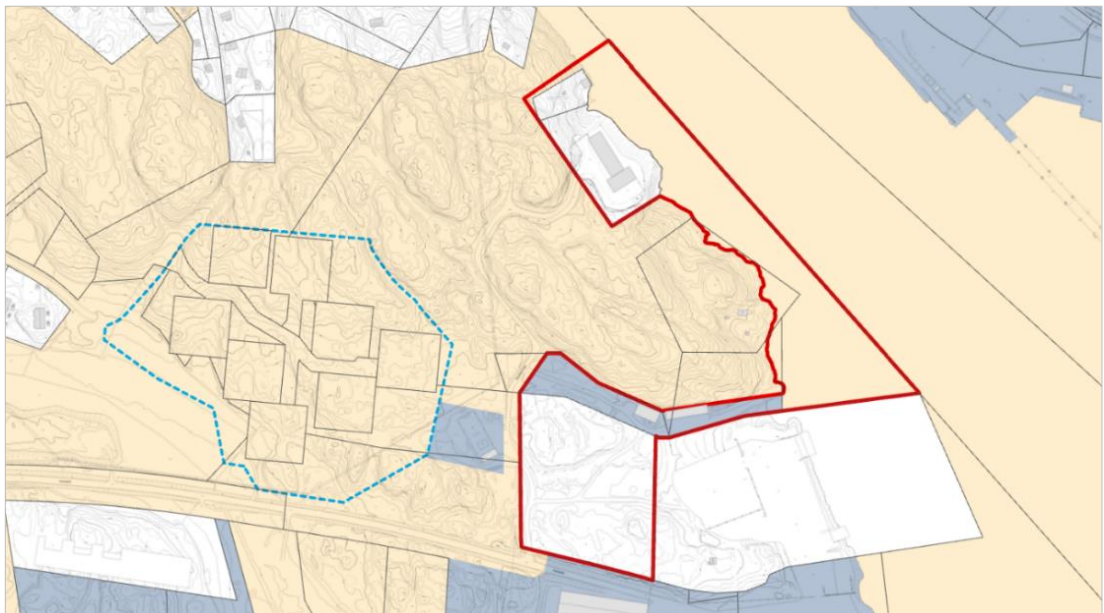
Tekninen huolto

Lomakäytössä olevaa kiinteistöä lukuun ottamatta suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesiverkostoon.

Caruna Oy:n voimalinja saariston suuntaan kulkee suunnittelualueen ja tarkastelualueen välistä. Muusta alueella olevasta sähköverkon suunnittelusta, rakentamisesta ja huollosta vastaa Naantalin Energia Oy. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia sähkönjakeluun.

2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Naantalin kaupunki omistaa yhden yksityiselle taholle vuokratun kiinteistön. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.



Kuva: Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Punainen rajausta osoittaa asemakaavamuutosalueen. Tarkastelualueena ja ehdotusvaiheesta eteenpäin kumottavana asemakaavana Ak-281 käsiteltävä alue on rajattu sinisellä katkoviivalla. Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu ruskealla ja kaupungin omistamat vuokratut kiinteistöt harmaalla värillä.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

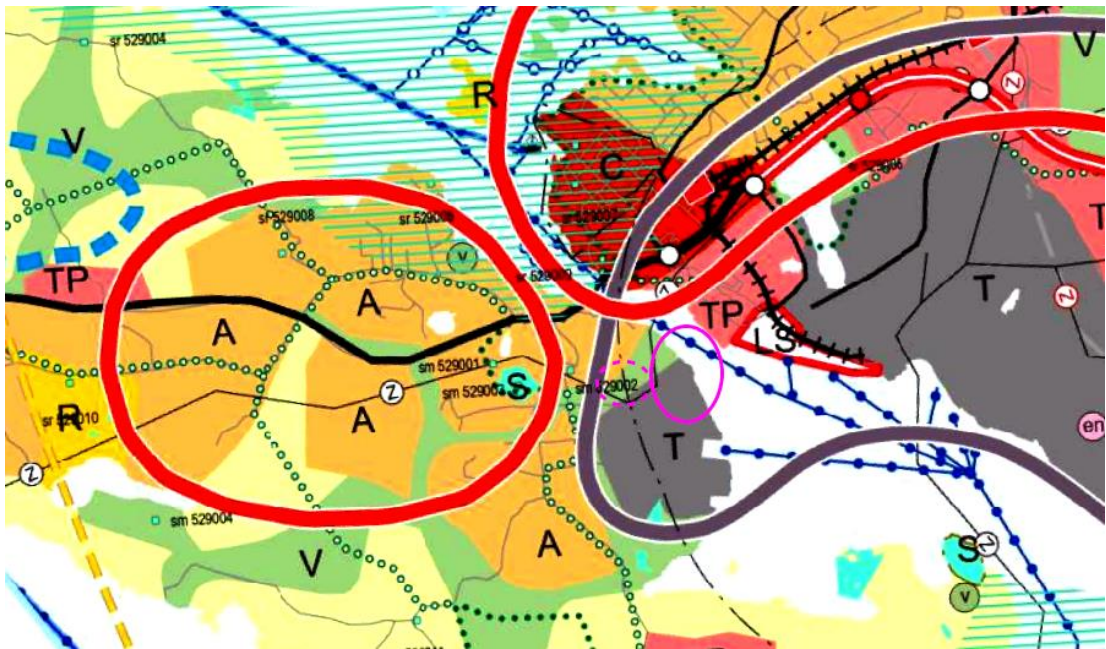
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (ymparisto.fi)

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto (varsinais-suomi.fi)



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2022 (ei mittakaavassa). Asemakaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla pinkillä ellipsillä ja pinkillä katkoviivalla on osoitettu alue, jota luonnosvaiheessa käsiteltiin tarkastelualueena ja ehdotusvaiheesta eteenpäin kumottavana asemakaavana Ak-281.

23.8.2004 vahvistetussa *Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa* sekä 11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* kaavoitettavalle alueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaavia merkintöjä:

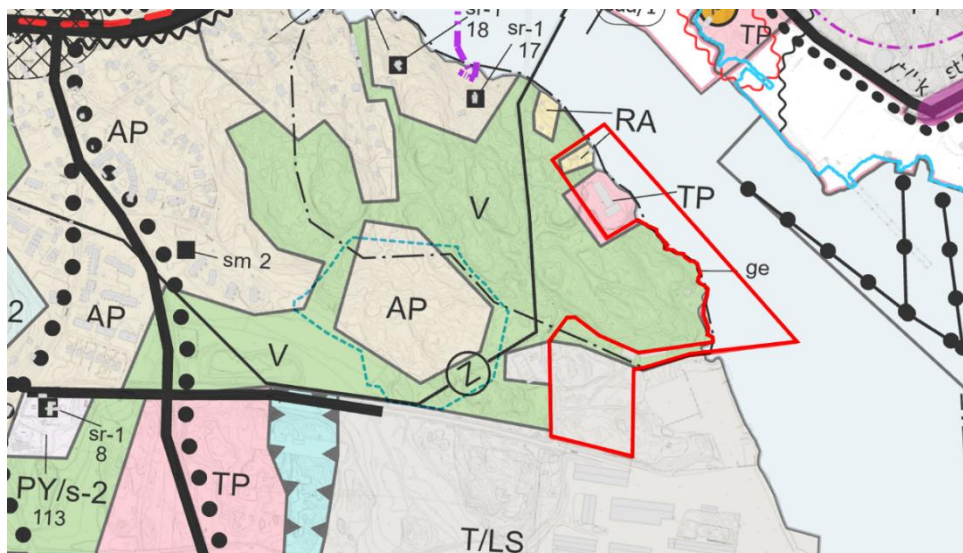
- TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE**
T Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.
- TEOLLISUUDEN JA LOGISTIIKAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE:**
 Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue.
- VIRKISTYSALUE JA -KOHDE:**
V Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet
- TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**
A Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus

Kaupunginvaltuuston vuonna 2009 hyväksymässä ja vuonna 2012 voimaan tullessa Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistuksessa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta / satama-aluetta (T/LS), työpaikka-aluetta (TP), loma-asuntoaluetta (RA), virkistysaluetta (V) ja vesialuetta (W). Osalle suunnittelualuetta on osoitettu merkintä "Arvokas kallioalue tai geologinen muodostelma" (ge).

Asemakaavan mahdollisia kumoamistarpeita selvitetään tarkastelualueella, joka yleiskaavassa on osoitettu asumiselle (AP) ja virkistysalueeksi (V).

Kaavoitettavan alueen ja tarkastelualueen väliin / osittain tarkastelualueelle on osoitettu voimalinja (Z).



Ote Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistuksesta (ei mittakaavassa). Asemakaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. Tarkastelualueena ja ehdotusvaiheesta eteenpäin kumottavana asemakaavana Ak-281 käsiteltävä alue on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

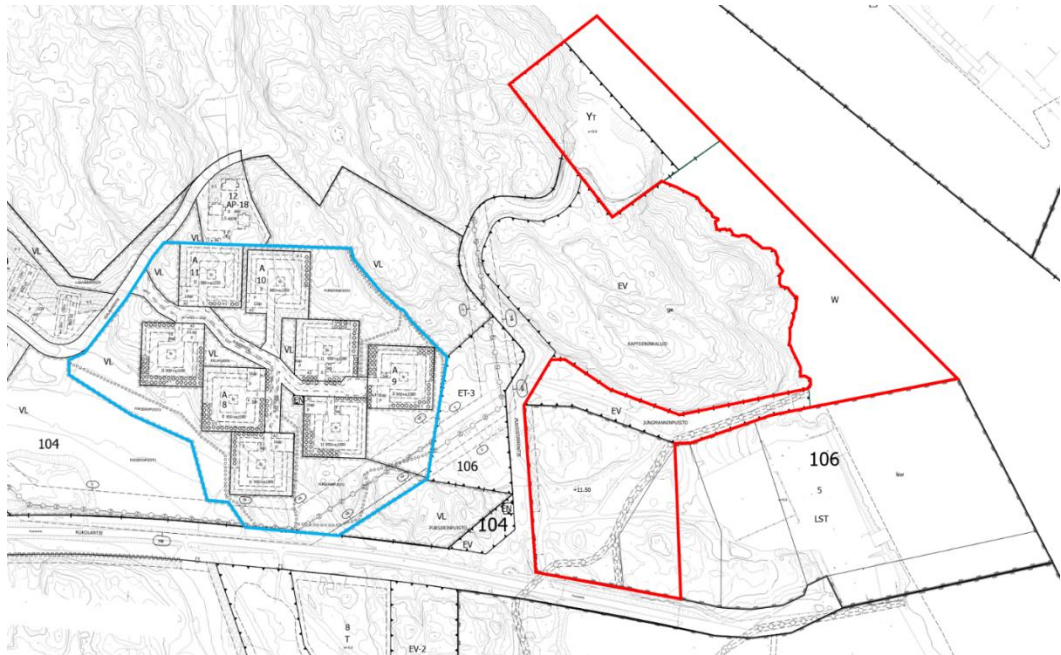
Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 17.5.1979 vahvistettu asemakaava Ak-93. Asemakaavamuutos koskee Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (Yr).

Suunnittelualueen itä- ja eteläosassa on voimassa Naantalın kaupunginvaltuuston 30.3.2015 hyväksymä ja 11.5.2015 voimaan tullut Ak-332. Siinä suunnittelualueeseen kuuluvat osat on osoitettu vesialueeksi (W), Jungmannipuistoksi nimetyksi suoja-heralueeksi (EV) sekä satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueeksi (LST), jota saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja/tai telakka-toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita.

Tarkastelualue:

asemakaavan mahdollista kumoamista selvitetään pinta-alaltaan noin 6,4 ha alueella, joka voimassa olevassa asemakaavassa Ak-281 on osoitettu asumiselle (A), lähivirkistysalueeksi (VL), energiahuollon alueeksi ja katualueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa). Asemakaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. Sinisellä viivalla on osoitettu tarkastelualueena ja ehdotusvaiheesta eteenpäin kumottavana asemakaavana Ak-281 käsiteltävä alue.

Rakennusjärjestys

Naantalın kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

3.2.2025 päivätty pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Rasitteet

Suunnittelualueella jo olemassa olevat käyttöoikeusyksiköt LST- ja YT-alueella käyvät ilmi Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä rekisteristä.

LST-korttelialuetta rasittaa olemassa oleva rasitealue. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen maanpintaa on LST alueella nostettu huomattavasti tontin tavoiteltua korkeusasemaa korkeammaksi, mikä edellyttää nykyisen rasitealueen leveyden tarkistamista.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Naantalin kaupungin ympäristösuojelumääräykset

Naantalin kaupungin ympäristösuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.6.2012.

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Luonnonmaan- Lapilan ym. saarien osayleiskaava ja sitä varten laaditut selvitykset
- Ympäristömeluselvitys Kukolan pohjoisosa (Promethor 2014)
- Naantalin Satama Oy:n ympäristölupahakemukseen 2023 liittyvät asiakirjat (<https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2501904>)
- Naantalin satama, yleissuunnitelman meluselvitys 2023 (Ramboll)
- Raportti 18.10.2024: Melun leviämisen mallintaminen / Luonnonmaan kuivate-lakka, Naantali

Asemakaavatyön aikana laaditut selvitykset:

- Naantalin Puhdistamontien asemakaavamuutosalueen luontoselvitys 2023 (Ympäristökonsultointi Jynx) + tarkennus 9.2.2025.
- Korjaustelakan ja sataman melun yhteisvaikutusarviointi, Naantali (Ramboll 2024)

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

Tarkastelualue

Kaavatyön yhteydessä selvitetään, kohdistuuko suunnittelualueen tuntumassa sijaitsevalle rakentamattomaksi jääneelle, pääosin asumiselle kaavoitetulle alueelle esim. maankäytöllisten ratkaisujen tai aikaisemman kaavatyön yhteydessä tehtyyn meluselvitykseen perustuen tarpeita voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen tai kumoamiseen, joiltakin osin tai kokonaan.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistetty yksityisten maanomistajien aloitteesta ja kuulutettu vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa nimellä *Naviren alueen pohjoispuoli*. (KH hyv. 7.3.2022).

3.3 Suunnittelua koskevat päätökset

Tekninen lautakunta 22.02.2023 § 27

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

Tekninen lautakunta / asemakaavaluonnos 12.6.2024 § 92

Tekninen lautakunta päätti, että 4.4.2024 päivätystä Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille MRA 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Tekninen lautakunta pvm

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto pvm

Kaupunginhallitus pvm

Kaupunginhallitus pvm

Kaupunginvaltuusto pvm

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

3.4.1 Osalliset

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

Viranomaisina osallisia ovat 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.

3.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Maanomistajien kanssa on pidetty erillisiä neuvotteluja kaavatyon aikana.

3.4.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaisille tiedotetaan nähtävilläoloista, joiden yhteydessä on mahdollista jättää mielipiteensä / kommentoida / lausua kaavasta.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

3.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Edistetään ja tuetaan alueen elinvoimaa parantamalla edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä parantamalla edellytyksiä bio- ja kiertotaloudelle.

Edistetään liikenteen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

3.5.2. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Laadittavan asemakaavamuutoksen tavoitteena on

- laajentaa korttelissa 5 sijaitsevaa *Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta* (LST) liittämällä siihen osa voimassa olevassa asemakaavassa Ak-332 suojaviheralueeksi (Jungmanninpuisto) merkitystä alueesta. Aluetta on tarkoitus

- käyttää biomass- ja kierrätysterminaalin tukitoimintojen alueena. Kaavamuutos parantaa alueen käytettävyyttä ja yrityksen toimintaedellytyksiä.
- muuttaa 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 on täysin meriteitse tapahtuviin kuljetuksiin tukeutuvaa, ja tavoitteena on varmistaa toiminnan edellyttämät satamatoiminnot myös jatkossa.
 - muuttaa korttelialueen pohjoisosassa sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus loma-asumiseen nykyisen käytön ja voimassa olevan Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan mukaisesti.

Tarkastelualue

- Kaavatyön yhteydessä selvitetään, kohdistuuko suunnittelualueen tuntumassa sijaitsevalle rakentamattomaksi jääneelle, pääosin asumiselle kaavoitetulle alueelle esim. maankäytöllisten ratkaisujen tai tehtyyn meluselvitykseen perustuen tarpeita voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen tai kumoamiseen, joiltakin osin tai kokonaan. Asemakaava on yli 13 vuotta vanha ja toteutumaton kaikilta osin. Lähistön toimintaympäristö on muuttunut siten, että se oleellisesti haittaa asumista, lisäksi asuminen voi aiheuttaa rajoituksia nykyisille ja mahdollisille tuleville toiminnoille.

3.5.3. Asemakaavan laadulliset tavoitteet

- Parantaa yritystoiminnan edellytyksiä alueella. Naantalissa työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen on selkeä tavoite. Yrittäjävälisyyteen panostetaan. Naantali luo palveluillaan hyvät edellytykset yritysten toiminnalle ja elinvoimalle. Yrittämisen ja sijoittumisen edellytyksiä kehitetään aktiivisesti (Naantalın kaupunkistrategia 2026).
- osoittaa käyttötarkoitusmerkinnät vastaamaan alueiden nykyistä toimintaa
- selvittää voimassa olevassa asemakaavassa asumiseen osoitetun alueen (Ak-281) soveltuvuus esitettyyn käyttötarkoitukseen nykytilanteessa.

3.5.4 Prosessin aikana muuttuneet tavoitteet

- Tavoitteita on täsmennetty kaavatyön yhteydessä tarkastelualueena käsitellyn asemakaava-alueen (Ak-281) osalta. Kyseiselle alueelle 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 ohjearvoja 55 dB ja yöaikainen ohjearvoja 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 ohjearvoja, mutta se on 5 dB enemmän kuin uudella asemakaava-alueella Ak-281 on ohjearvona.

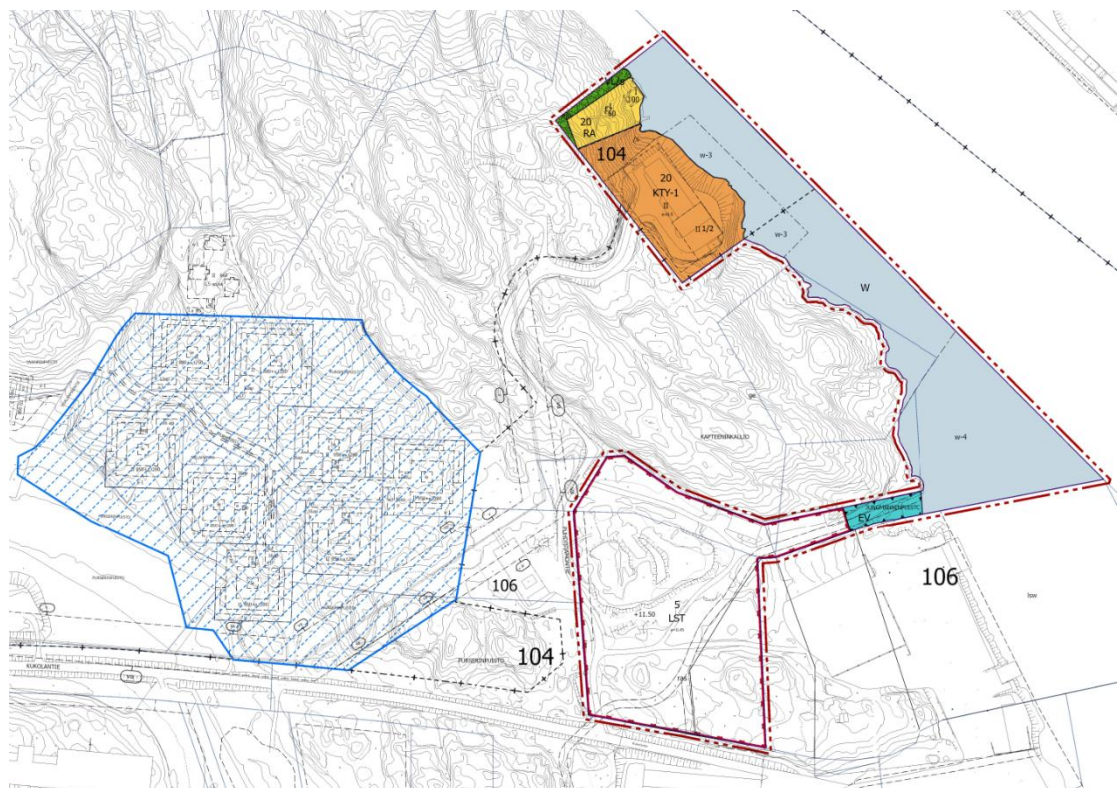
Uutena tavoitteena, edellä mainittuun selvitykseen perustuen, kyseiselle alueelle pyritään osoittamaan uusi käyttötarkoitus tai vaihtoehtoisesti voimassa olevan asemakaavan kumoamista.

- Meluselvitysten ja valmisteluvaiheen nähtävillölon aikana saatujen lausuntojen perusteella todetaan, että asuinrakentaminen näin lähelle teollista toimintaa, josta varmasti aiheutuu meluvaikutuksia, ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Toteutumattomaksi jäänyt ja sillä perusteella vanhentuneeksi luokiteltava asemakaava Ak-281 esitetään kumottavaksi kokonaisuudessaan. Samalla yhteydessä kumotaan ko. alueelle laaditut tonttijaot ja -muutokset.

3.6 Asemakaavaluonnos

Luonnos Puhdistamontien alueen asemakaavan muutokseksi (Ak-378) on päivätty 4.4.2024. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu varauksia toimitilarakennuksille, satama- ja teollisuustoiminnoille, loma-asumiseen, suojaviheralueeksi, virkistysalueeksi ja vesialueeksi. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria ja tarkastelealueen 6,4 hehtaaria.

Asemakaavaluonnoksessa esitetyt ratkaisut tukeutuvat ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja jo rakentuneeseen ympäristöön. Luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä edistetään parantamalla alueelle jo sijoittuneen bio- ja kiertotaloussektorilla toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä.



Kuva: Ote 04.04.2024 päivätystä Puhdistamontien alueen asemakaavan muutosluonnoksesta (ei mittakaavassa)

3.6.1 Asemakaavaluonnos: merkinnät ja määräykset

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksalueita:

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, varasto- huoltorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Ympäristöhäiriöksi luetaan mm. pöly-, melu- ja hajuhaitat.

Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

Suunnittelussa on huomioitava alueen sijainti maisemallisesti merkittävällä alueella. Rakennusten ja rakennelmien värityksessä kirkaat ja huomiovärit on kielletty. Rakentamattomat tontinosat, joille ei ole osoitettu toimintoja, on säilytettävä luonnonmukaisena.

KTY-1 korttelialueelle on osoitettu kerrosluvuiksi II ja III(½) ja rakennusoikeuden määrää määrittää tonttitehokkuusluku $e=0,50$.

Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialue (LST)

Aluetta saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja /tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita.

Korttelialueelle on osoitettu

- rakennusoikeus: tonttitehokkuusluku $e=0,45$
- tontin ohjeellinen korkeusasema +11.50

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Korttelialueelle on osoitettu

- kerrosluku yksi (I)
- rakennusoikeutta $100+t50$ k-m²

Muita käyttötarkoituksalueita

Kaavoitettavalle alueelle on lisäksi osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV) sekä vesialuetta (W).

Muita kaavamääräyksiä

- luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa (/s)
- alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys (ajo)
- vesialueena säilytettävä alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita.
Laiturit on sijoitettava rannan suuntaisesti, niiden enimmäispituus on 25 m ja ne saavat ulottua rannasta vesialueelle enintään 12 m (w-3)
- vesialueena säilytettävä alueen osa, jolle ei saa sijoittaa laitureita (w-4)
- rasitealue / maanalaista johtoa varten varattu alueen osa

Asemakaavamerkintöjä täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

3.6.2 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,5 ha.

Alueesta on

- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1) noin 0,78 ha
- Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialue (LST) noin 2,68 ha
- Loma-asuntojen korttelialue (RA) noin 0,19 ha
- lähivirkistysaluetta (VL) noin 0,05 ha
- suojaviheraluetta (EV) noin 0,10 ha
- vesialuetta (W) noin 2,76 ha

Alueelle ei ole osoitettu asumista.

Rakennusoikeutta on osoitettu

- toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-1) $e=0,50 \rightarrow 3911 \text{ k-m}^2$
- satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueelle (LST) $e=0,45 \rightarrow 12\,068 \text{ k-m}^2$
- loma-asuntojen korttelialueelle (RA) $100+t50 \text{ k-m}^2$

3.6.3 Tarkastelualue

Tarkastelualueelle on laadittu yhteismeluvario (Ramboll 2024). Sen johtopäätelmänä on, ettei aluetta suositella toteutettavan asuinrakentamiseen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Tarkastelualueen osalta jatkotoimenpiteiksi tulevat harkittavaksi seuraavat vaihtoehdot:

VE 0	- ei käsitellä tämän kaavatyon yhteydessä
VE 1	- osoitetaan kaavamuutoksella alueen käyttötarkoitukseksi lähivirkistysalue (VL) <ul style="list-style-type: none"> ○ ei muuta olemassa olevaa tilannetta maastossa ○ ei ilmastovaikutuksia nykytilaan verrattuna, pitkällä aikajännteellä rakentamatta jättäminen on ilmastoteko ○ osayleiskaavan vastainen
VE 2	- kumotaan voimassa oleva kaava <ul style="list-style-type: none"> ○ edellyttää jatkossa oyk-muutosta

3.6.4 Poikkeaminen yleiskaavasta/yleiskaavaratkaisun tarkentuminen

Mahdollinen poikkeaminen yleiskaavasta koskee tarkastelualuetta ja tarkentuu, kun linjaratkaisu vaihtoehtojen välillä on tehty.

3.7 Asemakaava - luonnoksesta ehdotukseksi

Asemakaavaehdotuksen valmistelua on jatkettu kaavaluonnoksen sekä valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Asemakaavamuutoksen perusrakenne ja mitoitus on säilynyt ennallaan, mutta aluevarauksia, asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu.

Asemakaavaluonnoksessa tarkastelualueena käsiteltyä Ak-281:tä viedään jatkossa eteenpäin asemakaavan kumoamisena tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Muutokset on päivitetty kaavakarttaan ja kaavaselostukseen.

Keskeisimmät muutokset kaavakartassa:

- Lisätty kumottavan asemakaavan alueen osoittava merkintä.
- luonnosvaiheessa VL/s -alueeksi merkitty alue on muutettu virkistysalueeksi (V)
- Lisätty RA-korttelialueelle talousrakennuksen rakennusala (t)
- KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialueen määräystä on täsmennetty värien osalta: *Rakennusten ja rakennelmien värityksessä kirkkaat ja huomiövärit on sallittu vain tehosteväreinä pihan suuntaan siten, etteivät ne näy meren suunnasta katsottuna.*
- w-3 -kaavamääräysaluemerkintää on muokattu: alueen rajausta on muutettu ja laitureiden käyttö on kohdistettu vain siihen rajautuvalle korttelialueelle: *Alueelle sallitaan vain KTY-1 -korttelialueella tapahtuvan merisidonnaisen toiminnan edellyttämien laitureiden rakentaminen.*
- W-4 -merkintää on täsmennetty: *Vesialueena säilytettävä alueen osa, jonka käyttöä olemassa olevat rakenteet rajoittavat. Alueelle ei saa sijoittaa laitureita. Alueella tapahtuva toiminta tai alueelle sijoitettavat laitteet/rakennelmat eivät saa vaarantaa olemassa olevia rakenteita tai estää niiden käyttöä.*
- Lisätty ketolaikku merkinnällä luo-7: *Luonnon monimuotoisuutta tukeva erityisen tärkeä alue, kallioketo, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Myös viereisten alueiden käytössä, hoidossa ja rakentamisessa tulee huomioida, ettei maa-aineksia kasata ketoalueelle.*
- Maanalaista johtoa koskeva merkintä on muutettu merkinnäksi Rasitealue / maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Uudet rasitealueet on merkitty kaavakarttaan.
- Lisätty yleismääräykset

Tarkastelualue (Ak-281)

Luonnosvaiheessa Viialan mäkialueen asemakaavan muutoksen Ak-281 aluetta käsiteltiin tarkastelualueena ja siihen liittyviä tavoitteita on kaavatyon yhteydessä täsmennetty. Kyseiselle alueelle on laadittu lähialueelle aikaisemmin tehtyjen meluselvitysten pohjalta yhteismeluarvio, jonka johtopäätelmissä todetaan: ”Viialan mäkialue -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 ohjearvoraaja, mutta se on 5 dB enemmän kuin uudella asemakaava-alueella Ak-281 on ohjearvona.

Meluselytysten ja valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen perusteella todetaan, että asuinrakentaminen näin lähelle teollista toimintaa, josta varmasti aiheutuu meluvaikutuksia, ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Toteutumattomaksi jäänyt ja sillä perusteella vanhentuneeksi luokiteltava asemakaava Ak-281 esitetään kumottavaksi tämän asemakaavatyön yhteydessä kokonaisuudessaan. Samassa yhteydessä kumotaan ko. alueelle laaditut tonttijaot ja -muutokset.

3.8 Muutokset asemakaavaehdotukseen julkisen nähtävilläolon jälkeen

4 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaluonnoksen vaikutukset on arvioitu laadullisesti kaavamuutoksen alueella nykytilanteeseen verrattuna. Joitakin vaikutuksia on tarkasteltu myös kaavan ulkopuolisella alueella (esim. ilmasto-vaikutukset ja liikennevaikutukset).

4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin

Asemakaava mahdollistaa toimintoja, jotka hyötyvät hyvästä logistisesta sijainnista eivätkä ole melulle tai muille haitoille herkkiä. Meriteitse tapahtuvat kuljetukset vähentävät raskaan liikenteen määrää Naantalın keskustan ja asutuksen tuntumasta.

4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavamuutos vähentää rakennusoikeutta suunnittelualueella. Kaava-alueelta ei pureta rakennuksia, vaan toimintojen säilyessä nykyisellään lähtökohtana on hyödyntää jo olemassa olevia rakennuksia ja kunnallistekniikkaa. Asemakaavamuutos mahdollistaa laiturien rakentamisen vesialueelle suunnittelualueen pohjoisosassa, kulun järjestäminen laitureille edellyttää maan muokkausta.

4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue käsittää rakentuneen loma-asutokiinteistön, kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta sekä jo aikaisemmin voimakkaasti muokattua satama-alueetta. Mahdollisen lisärakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön tai virkistysalueisiin kohdistuvat pääasiassa pohjoisosan KTY-1 korttelialueelle huoltoyhteyden ja laitureiden rakentamisesta aiheutuvasta maanmuokkauksesta.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue ulottuu osin Naantalın sataman edustan vesialueelle, joka merenhoidon tilaluokituksessa on välttävissä tilassa oleva, voimakkaasti muutettu vesialue. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta vesien tilaan tai vesienhoidon tavoitteisiin alueella.

Satama-alueella on lastinkäsittely- ja varastotiloja sekä kenttätalaa mm. bio- ja kierto-talouden tarpeisiin. Vesistöihin kohdistuvia vaikutuksia lievennetään hulevesien hallinnalla, jotta esimerkiksi kiintoainekuormitus jäisi mahdollisimman vähäiseksi. Hallintatoimenpiteitä täydennetään ympäristölupaan liittyvällä seurannalla ja tarkkailulla.

Kumottavan asemakaavan alue Ak-281 (tarkastelualue)

Voimassa olevassa asemakaavassa asumiselle osoitettu tarkastelualue on edelleen rakentumatta ja luonnontilaisena ja kaavan kumoaminen säilyttää tilanteen nykyisellään. Alueen maankäyttöä tarkastellaan ja siitä aiheutuvia vaikutuksia arvioidaan uudelleen jos/kun alueelle laaditaan uusia kaavamuutoksia.

4.4 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Suorat maisemavaikutukset syntyvät laiturien rakentamisesta sekä vesiliikenteestä. Vaikutus ilmenee maiseman reunavyöhykkeiden ja näkymien muutoksena erityisesti suunnittelualueen lomakiinteistöltä sekä vastarannalta katsottuna.

Toiminnan kehittyessä myös alusliikenne lisääntyy ko. alueella. Muutos RA-korttelista Viheriäistenaukon suuntaan avautuvaan näkymään on alusten laiturissa ollessa merkittävä. Suunnittelualueen ja erityisesti sille ulottuvan sataman vaikutusalueen vaikutukset maisemaan ovat muodostuneet pitkään jatkuneen toiminnan johdosta ja ovat alueen maisemalle leimalliset. Jo oleviin, varsin satamapainotteisiin näkyymiin suhteutettuna asemakaavan aiheuttamat muutokset maisemaan ovat vähäisiä.

Uudelle KTY-1 korttelialueelle rantaan muodostettavan kulkuyhteyden vaikutus ulottuu lähialueelle, mutta ei aiheuta merkittävää muutosta laajaan maisemakuvaan.

Alueella ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

4.5 Vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen

Suunnittelualueella ei ole katu- tai liikennealueita. Tuleva liikennöinti tapahtuu käyttäen olemassa olevaa katuverkkoa sekä meriteitse. Vaikka suuri osa kuljetuksista tapahtuu jatkossakin meriteitse, toiminnan laajentuessa liikennemäärä myös maalla tulee kasvamaan, mikä luo lisäpainetta Käköläntie – Rymättyläntie -akselille.

KTY-1 korttelialueelle suunniteltu maitse suuntautuva liikenne nykyisellä toimijalla käsittää harvakseltaan työpaikalle suuntautuvaa henkilöautoliikennettä ja keskimäärin 1-2 kuorma-autokuljetusta kuukaudessa. Rekkojen vaatima suurempi kääntösäde rajoittaa niiden käyttämistä kuljetuksiin. Toiminnalla ei ole mainittavaa vaikutusta alueen liikennemääriin.

Mikäli kaavan mahdollistama käyttämätön rakennusoikeus toteutetaan, rakennusvaihe lisää liikennettä.

4.6 Vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen

Asemakaavamuutoksella on suoria vaikutuksia yritysten toimintaan / toimintaedellytyksiin. Muun muassa liikenneyhteyksillä on keskeinen merkitys yritysten sijoittumiselle ja kehittymiselle.

Kumottavan asemakaavan alue Ak-281 (tarkastelualue)

Mikäli tarkastelualueelle (Ak-281) osoitettu asuinrakentaminen toteutettaisiin, rajoitaisi se oleellisesti mahdollisuuksia ko. asuinalueen tuntumassa sijaitsevien satama- ja teollisuustoimintojen jatkuvuuteen ja alueella toimivien yritysten kehittämiseen.

4.7 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Ihmisten elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset syntyvät mm. muutoksista asumisviihtyvyydessä, liikkumisen turvallisuudessa, liikenneyhteyksissä ja saavutettavuudessa, sekä ulkoilu-, harrastus- ja virkistysmahdollisuuksissa.

Melu

Alueen maankäyttö ei asemakaavamuutoksen myötä merkittävästi muutu. Nykyinen toiminta muodostuvilla KTY-1- ja LST- alueilla jatkuu.

Kaavamuutosalueen uusista toiminnoista ei synny merkittävää melua lähiympäristön telakka- ja satamatoimintojen aiheuttaman melun lisäksi.

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu ympärivuotista asumista. Melulla on kielteistä vaikutusta vajaan kilometrin päässä jo oleville asukkaille, lisäksi se muodostaa esteeksi luokiteltavan haitan vielä rakentumattoman asuntokokonaisuuden (Ak-281) toteuttamiselle.

Nykyisellä YT-korttelialueella sijaitsee vuonna 1950-luvulla rakennettu lomarakennus, jonka kohdalla voimassa olevassa osayleiskaavassa on merkintä RA. Kaavamuutosalueeseen kuuluva loma-asunto sijaitsee matalalla rannassa, yli 20 m korkeiden kallioiden pohjoispuolella. Kalliot estävät tehokkaasti melun leviämistä lomakiinteistölle sataman alueelta etelän suunnasta.

Asemakaavaan ei sisälly mahdollisuutta sijoittaa KTY-1 kortteliin ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa. Korttelialueelle osoitettu määräys ei mahdollista yleisen sataman rakentamista eikä aiheuta satamatoiminnalle ominaisia meluvaikutuksia. Arviot alueen melutasosta perustuvat käytössä olleisiin kolmeen eri meluselvitykseen, joilla on selvitetty olevien satama- ja telakkatoimintojen meluvaikutuksia alueella. Uusimmat niistä ovat Viialanmäen melumallinnus sekä kaavatyötä varten laadittu Korjaustelakan ja sataman melun yhteisvaikutusarviointi, jotka ovat vuodelta 2024. Naantalissa Sataman ympäristölupaa varten laadittu meluselvitys on vuodelta 2023.

KTY-1 korttelialueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä koskeva kaavamerkintä. Keskeisin KTY-1 -korttelialueelle suunniteltu toiminta käsittää kaapeleiden siirtoa rullia pitkin alusten ja varaston välillä. Hydrauliiikan tai sähkömoottorien avustamalla tehdystä siirrosta ei synny merkittävää melua, pölyä eikä hajua. Toiminta ajoittuu päiväaikaan.

Päästöt ja ilman epäpuhtaudet

Vesialueen w-3 -alueella toimivista aluksista syntyvät mahdolliset ympäristöhäiriöt kohdistuvat niiden tulo- ja lähtöajankohtiin, ollen ajallisesti lyhytkestoisia. Alusten

ollessa laiturissa ne eivät ole käynnissä, vaan ne ovat kytkettynä maasähköön, mikä osaltaan pienentää alusliikenteestä yleensä syntyviä päästöjä.

LST-alueella tapahtuvassa toiminnassa käsiteltävät bulk-tuotteet mahdollisesti pölyävät. Päästöjä ilmaan aiheutuu polttoaineiden käytöstä alus- ja rekkaliikenteessä sekä työkoneissa.

4.8 Vaikutukset ilmastoon

4.8.1. Luonnonvarojen käytön minimointi kaava-alueella

- olemassa olevaa rakennuskantaa ja yhdyskuntatekniikkaa hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti ja voimassa olevaa asemakaavaa on päivitetty vain tarpeellisin osin vastaamaan tunnistettuja tarpeita
- KTY-1 korttelialueelta puustoa poistuu kulkuväylien tai piha-alueen louhimisen yhteydessä. Maan muokkaamisen jälkeen maisemallisesti tärkeä alueen osa on maisemoitava. Rakentamattomat tontin osat tulee säilyttää luonnonmukaisina.
- johtuen alueen käytöstä, LST korttelialueilla on nykytilanteessa vain vähän puita.
- suunnitelma edistää välillisesti kiertotalouden toteutumista (alueella toimii mm. kiertotaloussektorilla toimiva yritys).

4.8.2. Kestävän elämäntavan mahdollistaminen kaava-alueella ja lähiympäristössä

- työpaikka-alueita, jonka sijainti ei tosiasiallisesti mahdollista joukkoliikenteen käyttöä. Toisaalta myös tarve yksityisautoilulle on kohtuullisen vähäistä.
- alueen toiminnan laajentuessa raskas autoliikenne lisääntyy
- ympäristömelua on selvitetty. Johtopäätelmien perusteella Ak-281 on päätetty kumota ja alue säilyy rakentamattomana.
- alue rajautuu virkistysalueeseen / suojaviheralueeseen koko länsireunaltaan.

4.8.3. Kulutuksen päästöjen minimointi

- suunnitelmassa tukeudutaan pääasiassa jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja niiden energiaratkaisuihin
- kaavaan tulee kehottava määräys aurinkosähköenergian tuottamiseen.
- alusten liittäminen maasähköön niiden ollessa laiturissa hillitsee osaltaan alusliikenteestä syntyviä päästöjä.

4.8.4. Ilmastoriskit ja sopeutumisen tarpeet

- alue on osittain vesialuetta ja muilta osin rajautuu mereen. Meritulvien aiheuttamien vahinkojen riski on olemassa erityisesti RA-alueella sijaitsevan lomiasunnon osalla.
- Alueella on olemassa oleva hulevesijärjestelmä. Äärimmäisessä rankkasadetilanteessa alueen luonnollinen tulvareitti on meren suuntaan itään.

-
- Laakea alue ja vähäinen puusto voivat pitkään jatkuneessa helteessä aiheuttaa lämpösaarekeilmiön ja vaikeuttaa työskentelyä alueella. Suunnittelualueella ei ole ympärivuotista asumista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne / asemakaavamuutosalue

5.1.1. Pohjoinen osa-alue

Asemakaavamuutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan *Kunnallisteknis-ten rakennusten ja laitosten korttelialue* (YT) voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti työpaikkatoiminnoille, loma-asumiselle ja viheralueeksi.

Suunnittelualueen pohjoisimmassa osassa sijaitseva, luonnosvaiheessa VL/s -alueeksi merkitty noin 500 m²:n alue tulkitaan virkistysalueeksi taajamassa ja osoitetaan asemakaavamuutoksessa *virkistysalueeksi* (V). Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu osaksi laajaa virkistysaluetta (V). Alueelle vuonna 1979 laaditusta asemakaavasta huolimatta korttelialueen kiinteistöjä ei missään vaiheessa ole lohkottu asemakaavan mukaiseksi ja kyseinen alueen osa on koko ajan ollut virkistyskäytössä. Koska mainittu alue muodostaa hyvin pienen osan yleiskaavaan merkitystä laajasta kokonaisuudesta, sen käyttötarkoitusta ei tässä yhteydessä ole tarpeen määrittellä yksityiskohtaisesti. Tarkempi tarkastelu tehdään siinä vaiheessa, kun siihen liittyvän ympäröivän alueen asemakaavoittaminen tulee ajankohtaiseksi. Virkistysalueen (V) läpi on osoitettu kulkuyhteys (*ajo*) siihen rajautuvalle RA-korttelialueelle.

Loma-asuntojen korttelialueella (RA) sijaitsee vuonna 1952 rakennettu loma-asunto, jota on tarkoitus jatkossakin käyttää loma-asumiseen.

RA-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa: toinen rannan tuntumaan nykyisen lomarakennuksen kohdalle ja toinen olemassa olevan talousrakennuksen kohdalle. Rakennusoikeutta korttelialueella on 100 + t50 k-m², kerrosluku molemmilla rakennusaloilla on 1.

Melujen osalta ko. kiinteistöä tarkastellaan Vnp 993/1992 2. §:n 2. mom. mukaisesti. Sen mukaan loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa 1. momentissa mainittuja ohjearvoja, mikä osaltaan mahdollistaa korttelialueen osoittamisen loma-asumiseen.

RA-korttelialue rajautuu eteläreunastaan KTY-1 -korttelialueeseen.

KTY-1 -korttelialueella toimivan yrityksen nykyinen toiminta tapahtuu pääosin merellä, mutta sen liitännäistoiminnot tapahtuvat maissa. Toiminta käsittää muun muassa kaapeleiden siirtoa rullia pitkin alusten ja varaston välillä. Hydraulikan tai sähkömoottorien avustamalla tehdystä siirrosta ei synny merkittävää melua, pölyä eikä hajua. Toiminta ajoittuu päiväaikaan.

Nykyisin osa maissa tapahtuvista toiminnoista tehdään toisaalla, mutta jatkossa toiminta on tarkoitus keskittää ko. korttelialueelle. Kiinteistöllä sijaitseva entinen jätevedenpuhdistamorakennus vastaa toiminnan tarpeita, eikä sitä ole tarkoitus purkaa.

- *KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue:*
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Ympäristöhäiriöiksi luetaan mm. pöly-, melu- ja hajuhaitat.

Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

Rakentamattomat tontinosat, joille ei ole osoitettu toimintoja, on säilytettävä luonnonmukaisena. Suunnittelussa on huomioitava alueen sijainti maisemassa. Rakennusten ja rakennelmien värityksessä kirkkaat ja huomiovärit on sallittu vain tehosteväreinä pihan suuntaan siten, ettei niitä voi havaita meren suunnasta katsottuna.

KTY-1 korttelialueelle on RA-korttelialueen ja KTY-1 -korttelialueen rakennusalan väliin on merkitty luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa /s sekä puustoisena säilytettävä/maisemoitava alueen osa s/m, jotka osaltaan toimivat jakajana loma-asumisen ja työpaikkatoimintojen välillä. Pollarin sijoittaminen korttelin /s alueenosalle on sallittua.

Edellä mainittu /s-alue rajoittaa korttelialueella rakentamiseen käytettävissä olevaa alaa, joten korttelialueelle osoitettua tonttitehokkuuslukua on laskettu voimassa olevan kaavan e=0,60:sta e=0,50:een. Alueen rakennusoikeus pienenee 782 k-m² ollen jatkossa 3911 k- m².

KTY-1 korttelialueella sijaitsee 2 rakennusalaa. Niistä suuremmalla suurin sallittu kerrosluku on II ja pienemmällä III(½). Sulkeissa oleva merkintä osoittaa, kuinka suuren osan ylimmän eli kolmannen kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Vajaan kattokerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa.

KTY-1 -kortteliin rajautuvalle vesialueelle on merkitty mahdollisuus rakentaa korttelialueella tapahtuvaa toimintaa tukevia laitureita (w-3). Huoltoliikenne laitureille tapahtuu korttelialueen kautta.

5.1.2. Vesialue

Kaikki edellä mainitut käyttötarkoituksalueet rajautuvat itäpuoleltaan Naantalinsalmen vesialueeseen (W), joka yhdistää asemakaavamuutosalueen eteläisen ja pohjoisen osa-alueen. Vesialueelle on osoitettu kaksi kaavamääräysaluetta, joilla ohjataan vesialueen käyttöä. Molemmat merkinnät edellyttävät alueen säilyttämistä vesialueena.

Merkintä **w-3** mahdollistaa KTY-1 -korttelialueella tapahtuvan merisidonnaisen toiminnan edellyttämien laitureiden rakentamisen korttelialueeseen rajautuvalle vesialueelle. Laitureiden koolle ja suunnalle on asetettu rajoituksia: *Laiturit on sijoitettava rannan suuntaisesti, niiden enimmäispituus on 25 m ja ne saavat ulottua rannasta vesialueelle enintään 12 metriä.*

Laiturien rakentamisessa on huomioitava mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve. ELY-keskus antaa neuvontaa luvantarpeen arvioinnissa ja antaa tarvittaessa lausunnon siitä, tuleeko hankkeelle hakea vesilupaa aluehallintovirastosta.

w-4 puolestaan kieltää laiturien rakentamisen ja rajoittaa vesialueella tapahtuvaa muuta toimintaa olemassa olevien rakenteiden vuoksi.

Koska vesialueella saattaa olla saastuneita sedimenttejä läheisen sataman sijainnin vuoksi, kaavaan on merkitty ranta-alueella tehtäviä kaivuutöitä koskeva yleismääräys: *Ranta-alueella tehtävät kaivuutyöt työt on tehtävä mahdollisimman pientä häiriötä merenpohjaan aiheuttaen.*

5.1.3. Eteläinen osa-alue

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa Jungmanninpuiston *suojaviheralueesta* (EV) *Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueeksi* (LST) ja liitetään se osaksi nykyistä LST-korttelialuetta. Muutettava alue on Naantalın kaupungin omistuksessa ja vuokrattuna alueella jo toimivalle yritykselle. Jäljelle jäävä, rantaan rajautuva osa Jungmanninpuistosta säilyy jatkossakin EV-alueena.

Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueen LST käyttötarkoituksimerkintä säilyy samana, kuin voimassa olevassa asemakaavassa: korttelialuetta saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja/tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Tonttitehokkuus laskee kaavamuutoksella voimassa olevan kaavan e=0,60:sta e=0,45:een.

LST-korttelialuetta rasittaa olemassa oleva rasitealue. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen maanpintaa on LST alueella nostettu huomattavasti tontin tavoiteltua korkeusasemaa korkeammaksi. Jotta rasitealueella sijaitsevien rakenteiden huolto- ja korjaustöiden tekeminen on jatkossakin turvattu, asemakaavamuutoksessa rasitealuetta on levennetty nykyiseen verrattuna. Kaavamuutoksella syntyvälle LST-korttelinosalle on merkitty uusi rasitealue.

Suunnittelualueen ulkopuolella, viereisellä suojaviheralueella (Kapteeninkallio), sijaitsee kallioketolaikku, joka ei kuitenkaan kohteen muun kasvuston vuoksi vastaa luonnonsuojelulain 64 § mukaista ketoa. Esiintymä ulottuu noin 20 m² myös asemakaavamuutoksessa edelleen suojaviheralueena säilyvälle Jungmanninpuiston osalle. Kallioketoalue on merkitty kaavaan merkinnällä luo-7: *Luonnon monimuotoisuutta tukeva erityisen tärkeä alue, kallioketo, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Myös viereisten alueiden käytössä, hoidossa ja rakentamisessa tulee huomioida, ettei maaineksia kasata ketoalueelle.*

5.2 Kumottava asemakaava-alue Ak-281 (aik. tarkastelualue)

5.2.1. Asemakaava Ak-281

Asemakaavan Ak-281 oli tarkoitus täydentää Viialan pien- ja rivitalovaltaista asutusta. Kaavassa on osoitettu 4 asuinrakennusten (A) korttelia pienkerrostaloille, rivitalolle, kytketyille pientaloille ja erillispientaloille. Lisäksi asemakaavaan kuuluu katu-, lähivirkistys- ja energiahuollon alueita. Rakennusalat mahdollistavat erilaisten, pienimittakaavaisten talotyyppien toteuttamisen ja sallitun rakennusoikeuden puitteissa rakennusosalalle voi rakennusten kapeahkon rungon ulkopuolelle rakentaa myös esimerkiksi katoksia, parvekkeita ja viherhuoneita. Varastotilojen sekä muiden aputilojen rakentamista koskevat erilliset kaavamääräykset. Rakennettujen alueiden keskellä on varaus puistoalueelle mm. yhteistä leikkipaikkaa varten.

Asemakaava mahdollistaa rakennusten sijoittelussa sekä kerrosten määrässä maaston melko suurien korkeuserojen huomioon ottamisen, ja lyhyehköjen rakennusmassojen vuoksi rinteiden pintavesien virtaukset eivät esty. Virkistysalueet ympäröivät asuinkortteleita ja tonttien välille on pyritty jättämään koskemattomaa luontoa.

5.2.2. Ak-281 mitoitus

Asemakaavan Ak-281 alueella on asumisen korttelialuetta (A) 2,759 ha, jolla on rakennusoikeutta yhteensä 9640 k-m². Lisäksi alueella on virkistysaluetta, erityisaluetta ja katuja. Kumottavan asemakaavan kokonaisala on 6,3298 ha. Voimassa oleva asemakaava ja yksityiskohtaiset tiedot alueen mitoituksesta ovat selostuksen liitteessä 12.

5.2.3. Asemakaava Ak-281 kumoaminen ja perustelut

Kaavatyön yhteydessä tarkasteltiin, kohdistuuko suunnittelualueen tuntumassa sijaitsevalle, pääosin asumiselle kaavoitetulle mutta rakentamattomaksi jääneelle asemakaavan AK- 281 alueelle tarpeita voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen tai kumoamiseen.

Asemakaava Ak-281 on yli 13 vuotta vanha ja toteutumaton kaikilta osin. Alueen lähiympäristössä on tehty maankäytöllisiä ratkaisuja, jotka oleellisesti haittaavat asumista, pääasiassa melun muodossa. Tehdyt meluselvitykset tukevat arvioita. Asuminen puolestaan aiheuttaa rajoituksia nykyisille ja mahdollisille tuleville toimintoille, satamatoiminnan jatkuvuudelle ja alueen kehittymiselle.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kumottava asemakaava Ak-281 (aik. tarkastelualue) on osoitettu kuvassa punaisella rajauksella.

Asuinrakentaminen näin lähelle teollista toimintaa, josta varmasti aiheutuu meluvai-
kutuksia ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Luonnosvai-
heessa saadun palautteen, tehtyjen meluselvitysten ja muun harkinnan perusteella
tarkastelualueita käsitellään jatkossa Puhdistamontien alueen asemakaavamuutok-
sen yhteydessä asemakaavan Ak-281 kumoamisena.

Toteutumattomaksi jäänyt asemakaava Ak-281 kumotaan kokonaisuudessaan Puh-
distamontien alueen asemakaavamuutoksen Ak-378 yhteydessä. Samassa yhtey-
dessä kumotaan ko. alueelle laaditut tonttijaot ja -muutokset.

5.3 Yleiskaavan mukaisuus






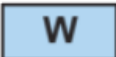





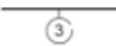
Asemakaavamuutos noudattaa suunnittelualueella voimassa olevan Luonnonmaan,
Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistuksen (2009/2012) linjauksia.


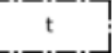
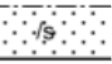

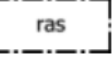
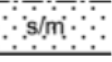
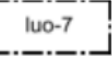
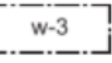
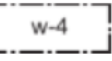
Tarkastelualueen / ehdotusvaiheesta eteenpäin kumottavana asemakaavana käsitel-
tävän Ak-281:n tultua kumotuksi, ko. alueelle jää voimaan Luonnonmaan, Lapilan
ym. saarien osayleiskaavan tarkistus, jossa em. alue on osoitettu pääosin asumiselle
(AP). Alueen osoittaminen jatkossa muuhun käyttöön edellyttää alueelle osayleiskaav-
an muutosta.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

- Erilaisten satama- ja satamasidonnaisten toimintojen keskittäminen Naantalinsal-
men molemmin puolin, ml. Luonnonmaan itäreuna, on kaupungin tavoitteiden
mukaista.
- yhdyskuntahuollon toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia ja tarpeita on
huomioitu asemakaavassa
- KTY-1 korttelialueeseen rajautuvalle vesialueelle on osoitettu mahdollisuus laituri-
en rakentamiseen. Merkintä ei mahdollista yleisen sataman rakentamista,
mutta se mahdollistaa tavoitteena olevan merisidonnaisen yritystoiminnan har-
joittamisen KTY-1 korttelialueella.
- Loma-asuminen ja työpaikka-alueet ovat vaikeasti yhteensovittavia toimintoja.
Alueella, jota kaupungin visioissa kehitetään työpaikka- ja satamatoimintojen alu-
eena, tavoitteena ei ensisijaisesti ole ylläpitää loma-asumista. Sitä vastoin ympär-
ivuotinen yritystoiminta ja sen kehittäminen noudattelee kaupungin tavoitteita
sekä elinkeinopoliittisesti, että maankäytön linjausten osalta.
- Loma-asumiselle asemakaavamuutos aiheuttaa muutoksia nykytilanteeseen ver-
rattuna, mutta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna edellytykset säilyvät
ja nyt laadittava asemakaavamuutos legitimoii käyttötarkoituksen osayleiskaavan
mukaisesti.

5.5 Aluevaraukset ja kaavamerkinnot

	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Ympäristöhäiriöiksi luetaan mm. pöly-, melu- ja hajuhaitat. Alueelle ei saa sijoittaa asumista. Rakentamattomat tontinosat, joille ei ole osoitettu toimintoja, on säilytettävä luonnonmukaisena. Suunnittelussa on huomioitava alueen sijainti maisemassa. Rakennusten ja rakennelmien väriyksessä kirkkaat ja huomiovärit on sallittu vain tehosteväreinä pihan suuntaan siten, etteivät ne näy meren suunnasta katsottuna.
	Virkistysalue.
	Loma-asuntojen korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista.
	Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialue. Aluetta saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja/tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita.
	Suojaviheralue.
	Vesialue.
	Kumottava asemakaava Merkintä osoittaa alueen, jonka osalta asemakaava kumotaan.
104	Kaupunginosan numero
20	Korttelin numero.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
JUNGMANT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

III (1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä. Merkintä osoittaa, kuinka suuren osan rakennusosan suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Vajaan kattokerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa.
e=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen
	Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Maanpinnan korkeusaseman muuttaminen (louhinta ja täyttäminen) ja puiden kaataminen ovat kiellettyjä.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.
	Rasitealue / maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maisemallisesti tärkeä alueen osa. Alue on säilytettävä puustoisena / maisemoitava.
	Luonnon monimuotoisuutta tukeva erityisen tärkeä alue, kallioketo, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Myös viereisten alueiden hoidossa ja rakentamisessa tulee huomioida ettei maa-aineksia kasata ketoalueelle.
	Vesialueena säilytettävä alueen osa, jolle saa rakentaa laitureita. Alueelle sallitaan vain KTY-1 -korttelialueella tapahtuvan merisidonnan toiminnan edellyttämien laitureiden rakentaminen. Laiturit on sijoitettava rannan suuntaisesti, niiden enimmäispituus on 25 m ja ne saavat ulottua rannasta vesialueelle enintään 12 m.
	Vesialueena säilytettävä alueen osa, jonka käyttöä olemassa olevat rakenteet rajoittavat. Alueelle ei saa sijoittaa laitureita. Alueella tapahtuva toiminta tai alueelle sijoitettavat laitteet/ rakennelmat eivät saa vaarantaa olemassa olevia rakenteita tai estää niiden käyttöä.

5.6 Yleiset määräykset

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

LST-alueella: 1 ap / 100 k-m² teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m² toimistotilaa.

KTY-1 -alueella: 1 ap / 2 työpaikkaa.

Pilaantuneet maat:

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen alueella tehtäviä rakentamis- ja kaivuutöitä.

Hulevedet:

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueelle on rakennusluvan yhteydessä esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Energia:

Kiinteistöillä tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää/toteuttaa aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävää tai muuten innovatiivista energijärjestelmää.

Muut määräykset:

- /s -alueelle saa sijoittaa alusten kiinnittämiseen tarvittavan pollarin.
- Ranta-alueella tehtävät kaivuutyöt on tehtävä mahdollisimman pientä häiriötä merenpohjaan aiheuttaen.
- Rantaan tai rakennuksen katolle ei saa sijoittaa mainoslaitteita.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Pääasiassa satama- ja telakkatoimintoihin liittyvä melu on merkittävä häiriötekijä alueella. Tarkastelualueen (Ak-281) toteuttamisen osalta asuinrakentaminen lähelle teollista toimintaa, josta varmasti aiheutuu meluvaikutuksia, ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

KTY-1 alueella maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen alueella tehtäviä rakentamis- ja kaivuutöitä.

5.8 Nimistö

Asemakaavamuutosalueen nimistöön ei tule muutoksia.

Kumottavan asemakaavan Ak-281 alueelta poistuvat nimet Purserintie, Puosuntie ja Jollapuisto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava ohjaa kortteleiden ja lähialueiden toteuttamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajien tarpeet maankäytön suhteen määrittävät alueen toteutumista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset seuraavat ja valvovat kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 3.2.2024

Eeva Rytkölä
kaavoitusinsinööri

Kaisa Äijö
kaupunginarkkitehti