

Tekninen lautakunta	§ 51	16.05.2018
Tekninen lautakunta	§ 19	06.03.2019
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 19	18.03.2019
Kaupunginhallitus	§ 114	01.04.2019
Kaupunginhallitus	§ 297	30.09.2019

Viestitien asemakaavamuutos

768/10.03.01/2017

Tekninen lautakunta 16.05.2018 § 51

Asemakaavoittaja Antti Siirava 7.5.2018:

Suunnittelualueen rajausmuutos

Alkuperäisen kaavamuutosalueen rajauksen jälkeen on alueeseen liitetty mukaan Viestitien eteläpuoleinen voimalaitoksen alue (kiinteistö 529-6-1-3 kokonaisuudessaan ja lisäalue kiinteistöstä 529-6-1-8) kyseisten kiinteistöjen maanomistajan toiveesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty uuden kaavamuutosrajauksen mukaiseksi. Kaava-alueen uusi pinta-ala on noin 473 000 m² (47,3 ha).

Asemakaavaluonnos

Luolalanjärven Viestitien alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka on päivätty 7.5.2018.

Luolalanjärven eteläosa ympäristöineen on tällä hetkellä luonnontilaista järveä ja rantametsää. Luolalanjärven eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, järven eteläosaa on silloin suunniteltu täytettäväksi ja otettavaksi teollisuuden käyttöön. Alue ei ole rakentunut asemakaavan mukaiseksi. Asemakaavaluonnoksessa alue on osoitettu vesistön osalta vesialueeksi (W) ja ranta-alueet suojaveralueeksi (EV), Luolalanjärven yli on osoitettu kevyenliikenteen siltavaus.

Luolalanjärven eteläosan ja Viljatien väliin on asemakaavaluonnoksessa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1). Tonttitehokkuus korttelialueella on $e=0,50$. Luolalanjärven itäpuolelle on myös osoitettu kaistale teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta nykyisen asemakaavan mukaisesti.

Kaavamuutosalueen poikki kulkee asemakaavaluonnoksessa osoitettu Viestitien katualue. Viestitie on osa E18- tietä. Viestitien alue on nykyisessä asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta.

Viestitien eteläpuoleinen osa on asemakaavaluonnoksessa osoitettu kaavamääräyksiltään yhtenäisenä korttelialueena. Teollisuus- ja varastorakennusten kortteliin (T-2) osoitetaan asemakaavaluonnoksessa jatkossakin

sallittavaksi höyryvoimalaitos- ja kaasuturpiiniyksiköitä ja niiden polttoaine- ja huoltovarastoja sekä sähkön- ja lämmöntuotannon, -jakelun, -siirron ja -huollon kannalta tarpeellisia laitteita, rakenteita ja rakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja. Korttelialueen rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on +120 metriä ja yhteenlaskettu enimmäistilavuus 1 400 000 m³. Tonttitehokkuus korttelialueella on e=0,18.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-2) poikki on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Viestitietä Satamatielle. Ajoyhteyden käyttö selvitetään vielä tarkemmin asemakaavaprosessin yhteydessä ja kaavamääräystä tarkennetaan.

Liitteenä on 7.5.2018 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

LIITTEET A4-A5, TEKLA 16.5.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 7.5.2018 päiväystä asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

KOKOUSKÄSITTELY

Vs. tekninen johtaja täydensi ehdotustaan seuraavasti: Ennen asemakaavaehdotuksen laatimista Luolalanjärven alueesta tehdään luontoselvitys.

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin seuraavalla täydennyksellä: Ennen asemakaavaehdotuksen laatimista Luolalanjärven alueesta tehdään luontoselvitys.

Tekninen lautakunta 06.03.2019 § 19

Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala 18.2.2019:

Viestitien alueen 7.5.2018 päivätty asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 29.5. – 29.6.2018. Yleisötilaisuus järjestettiin 7.6.2018 Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa.

Luonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja kolme mielipidettä. Vuorovaikutuksen järjestämisestä on kuvattu selostuksen kohdassa 3.3 (*Osallistaminen ja yhteistyö*). Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet ja vaikutukset kaavaan on erillisenä liitteenä (selostuksen liite 3). Lausunnot ja mielipiteet ovat oheismateriaalina.

Kaavan valmistelua on jatkettu luonnoksen pohjalta nähtävillä oloaikana saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Suunnittelualan rajausta on muutettu: kaava-alueeseen on liitetty Turun seudun Energiatuotanto Oy:n omistama entinen asuntoalue suunnittelualan koillisosassa. Kaava-alueen koko on nyt noin 52,6 hehtaaria. Kaavamääräyksiä on täydennetty ja täsmennetty, kuten asemakaavan selostuksen kohdassa 3.6 (Asemakaavan *muutosluonnoksesta -ehdotukseksi*) on tarkemmin kerrottu.

OHEISMATERIAALI: lausunnot ja mielipiteet

Liitteinä asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta (18.2.2019) ja asemakaavan muutoksen selostus (18.2.2019) liitteineen, joita ovat

1. Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
3. Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan muutosluonnoksesta ja kaavoittajan vastineet
4. Luontoarvojen perusselvitys 2018
5. Asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta 18.2.2019

LIITTEET A9-A10, TEKLA 6.3.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Asemakaavan muutosehdotus

Rakenteellisesti kaavaratkaisu perustuu alueen nykytilanteeseen ja Manner-Naantalin osayleiskaavan ratkaisuun: Korttelialueet ovat teollisuus- ja varastorakennusten alueita, Luolalanjärvi on vesialuetta ja sen yli on osoitettu ulkoilureitti. Suunnittelualan halki kulkee Viestitie, joka on luokituksestaan seututie/pääkatu.

Asemakaavan sisältö on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen kohdassa 4 (*Asemakaavan kuvaus*). Kaava-alueita koskevia yleismääräyksiä ja korttelikohtaisia kaavamääräyksiä on kuvailtu selostuksen kohdassa 4.5 (*Aluevaraukset ja kaavamääräykset*).

Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin	52,60 hehtaaria
- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita	44,65 hehtaaria
- vesialuetta	4,23 hehtaaria
- katualuetta	3,27 hehtaaria
- puisto- ja lähivirkistysaluetta	0,45 hehtaaria

Rakennusoikeus on toiminnan luonteen vuoksi ilmaistu pääosin kuutioina sekä rakennettavaksi sallittuna tontin alana. Korttelissa 17 on rakennusoikeutta 16 122 kerrosalaneliömetriä ja kortteleissa 1 ja 18 yhteensä 1 760 000 kuutiometriä.

Rakennusoikeuden määrä vastaa nykyisten voimassa olevien asemakaava-

vojen rakennusoikeutta. Korttelialueeseen on liitetty osia Tupavuoren asemakaavasta AK-142, jossa rakennusoikeutta on 900 000 m³. Tähän kaava-alueeseen liittyvä rakennusoikeus on laskettu suhteessa liitettävien alueiden pinta-alaan. Luolalanjärven muuttaminen vesialueeksi vähentää rakennusoikeutta, jota on liitetty kortteleiden 1 ja 18 rakennusoikeuden määriin.

Kaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä yritystoimintaan on selvitetty selostuksen kohdassa 4.6 (*Kaavan vaikutukset*).

Asemakaava mahdollistaa energiantuotannon säilymisen ja kehittämisen alueella. Tuotettava energia taas luo toimintaedellytyksiä seudun yrityksille.

Luolalanjärven muuttaminen korttelialueesta vesialueeksi vaikuttaa merkittävästi alueen luontoon ja maisemakuvaan. Rantavyöhykkeille on osoitettu luonnontilaisena säilytettävät alueet, jotta eläimistö ja maisemakuva voi säilyä alueella. Kevyen liikenteen virkistysreitti on mahdollista rakentaa järven yli ja täten turvata ulkoilu alueella.

Viestitien aluevaraus mahdollistaa sen toiminnan ja kehittämisen osana valtakunnallista TEN-T tieverkkoa sekä mahdollisen muuttamisen maantieteksi. Suunnitelmalla varmistetaan Naantalın sataman erikoiskuljetusreittien toimivuus

Toteutus

Nykyinen toiminta jatkuu ja voi kehittyä alueella samalla kun Luolalanjärven luonto ja maisemakuvalta säilyy.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 18.2.2019 päivätty Viestitien asemakaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

KOKOUSKÄSITTELY

Lautakunta ohjeistaa, että suurin sallittu rakennuskorkeus tarkistetaan yhdessä alueen omistajan kanssa pyrkimyksenä, että se ei ylittäisi viljasilojen korkeutta.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 18.2.2019 päivätty Viestitien asemakaavan muutosehdotus

asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Lautakunta ohjeistaa, että suurin sallittu rakennuskorkeus tarkistetaan yhdessä alueen omistajan kanssa pyrkimyksenä, että se ei ylittäisi viljasiilojen korkeutta.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.03.2019 § 19

Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala:

Teknisen lautakunnan ohjeistuksen mukaisesti on selvitetty kaava-alueen naapuruston viljasiilojen korkeutta ja ehdotettu kaavamääräyksen muuttamista kaava-alueen toimijalle.

Naapuruston viljasiilojen nykyinen korkeusasema on rakennusluvan 22/80 mukaan +85.00. Vähäiseltä osin korkeusasema on +92.50. Vuoden 1980 rakennusluvassa on ollut käytössä Naantalin oma korkeusjärjestelmä. Nyt käytössä olevan N2000 korkeusjärjestelmän mukaan siilojen korkeus on +85.487 m.

Siilojen alueella on voimassa 1999 vahvistettu asemakaava, jossa rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +100.0. (N2000 +100.487)

18.2.2019 päivätyssä Viestitien asemakaavan muutosehdotuksessa on määritetty esitetty korkeusasemiksi Viestitien eteläpuolella +120.00 metriä ja pohjoispuolella +130.00 metriä.

Toimijalle, Turun Seudun Energiantuotanto Oy:lle, on esitetty, että korkeusasemaa koskeva kaavamääräys muutettaisiin lautakunnan esityksen mukaisesti seuraavaksi:

- +85.50 Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema, jonka yli saa kohota savupiippuja ja muita prosessiin liittyviä teknisiä laitteita.

Maanpinnan korkeus Viestitien eteläpuolella on +3.3 (rakennuksen korkeus olisi enimmillään 82.20 metriä) ja pohjoispuolinen kenttä on korkeusasemaltaan +10 (rakennuksen korkeus olisi enintään 75.50 metriä).

Viestitien asemakaavan 18.2.2019 päivätty muutosehdotuskartta, selostus ja selostuksen liitteet ovat esityslistan (KHKON 18.3.2019) liitteenä.

Kaavanmuutoksen asiakirjoihin tehdään korkeusasemaa koskevat muutokset, kun toimijan kanta asiaan on saatu. Muutokset tullaan tekemään ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää, että Viestitien asemakaavan muutosehdotukseen tehdään seuraavat korjaukset:

- Luolalanjärven ylittävän sillan nimi muutetaan Nimistö-

toimikunnan 14.3.2019 §4 käsittelyn mukaisesti muutettiin "Järvelän silta".

- Kaavassa olevia vesikaton ylimpiä korkeusasemia matalleetaan korkeuteen +85,50.
- Lisätään T-1 – kaavamääräykseen teksti "alueelle saa sijoittaa varastokenttiä".

Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että edellisten korjausten jälkeen Viestitien asemakaavan muutos-ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot seuraavilta tahoilta.

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö- ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Naantalin Energia Oy
- Turun Seudun Energiantuotanto Oy
- DNA Oyj

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn aikana.

Jan Lindström ja Anne Pentti ilmoittivat olevansa yhteisöjää-vejä ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn aikana toimi varapuheenjohtaja Lasse Valtonen.

Pentin varajäsen Saara Seppälä osallistui päätöksentekoon tässä asiassa.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 01.04.2019 § 114

Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala 19.3.2019:

Asemakaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty konsernijaoston päätöksen mukaiset muutokset. Lisäksi asemakaavakartan luo-merkintään on lisätty pisterasteri luettavuuden parantamiseksi. Liitteinä ovat uusi asemakaavakartta ja -selostus, jotka on päivätty 19.3.2019.

LIITTEET A3 - A4, KH 1.4.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Viestitien 19.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö- ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Naantalin Energia Oy
- Turun Seudun Energiantuotanto Oy
- DNA Oyj

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 30.09.2019 § 297

Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Viestitien asemakaavanmuutoshanketta on jatkettu asettamalla 19.3.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus julkisesti nähtäville 3.5. - 3.6.2019. Samaan aikaan pyydettiin lausuntoja eri viranomaistahoilta ja alueella toimivilta.

Ehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja neljä muistutusta.

Oheismateriaali:

- Lausunnot ja muistutukset

Lausuntojen pääkohdat sekä kaavoittajan vastineet

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 19.8.2019 § 42, ettei liitto anna lausuntoa, koska liitolla ei ole asiasta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueiden käytön yksikkö

Lausunto on laadittu yhteistyössä luonnonsuojeluyksikön ja vesistöyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualueen kanssa.

Maankäyttö:

Vaikka alueet ovat laajasti jo nykyisin teollisuustoimintojen käytössä yleiskaavan mukaisesti, on asemakaavoituksessa vielä syytä varmistaa riittävä kaavoitukselle kuuluva vaikutusarviointi alueen teollisuustoimintojen osalta.

Vesien suojelu ja rakentamiskorkeudet:

Luolalanjärvi on säännöstelty, jolloin vesistöissä, joihin on määrätty vedenkorkeuden yläraja, tulisi alin rakentamiskorkeus määritellä vähintään 0,5 m ylärajaa ylemmäksi ja huomioida myös olosuhdelisät.

Meren rannalla alin suositeltava rakentamiskorkeus on +2,40 m N2000. Arvoon on lisättävä paikallinen aaltoiluvara ja matalissa lahtien pohjukoissa tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Luolalanjärven yli rakennettavan sillan mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve on arvioitava.

Luonnonsuojelu:

ELY-keskus pitää rantavyöhykkeen määräyksiä hyvinä.

Liikenne:

Viestitien mahdollinen muuttaminen maantiekseksi vaatii virallisen tiesuunnitelman laatimista hallinnollisine käsittelyineen, minkä yhteydessä maantiekseksi muuttamisen edellytykset selvitetään. Asemakaavanmuutosehdotuksessa kaikki Viestitien ojat eivät kuulu katualueeseen. Maantiellä tiealue ulottuu pääsääntöisesti kaksi metriä ojan tai ajoluiskan ylätaiteen taakse. Maantiekseksi ottaminen saattaisi edellyttää mm. liittymien vähentämistä, pääsuunnasta kääntyvälle liikenteelle omia kaistoja sekä kevyen- ja joukkoliikenteen järjestelyjä. Em. ratkaisut edellyttäisivät todennäköisesti leveämpää tilavarausta Viestitielle. Liittymissä tulisi olla liikennemääriin suhteutettuna riittävät näkemäalueet.

Viestitien osalla katualueella edellytetään vähintään 8 metrin alikulkukorkeutta. Määräyksen tulisi koskea myös Viljatien osuutta.

Reitillä Vanton eritasoliittymästä satamaan kuljetaan kuuden erinimisen kadun kautta. Laatukäytävällä olisi mm. opastuksen takia hyvä käyttää yhtä nimeä koko linjalla.

Kaavoittajan vastine

Maankäyttö:

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen ja yritysten toimintaan on arvioitu selostuksen kohdassa 4.6.

Vesien suojelu ja rakentamiskorkeudet :

Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksessä on määräykset rakentamiskorkeuksista, joten niitä ei esitetä asemakaavassa. Rakennusjärjestyksen rakentamiskorkeudet ovat ELY:n edellyttämiä ylärajoja korkeammat.

Luolalanjärven ylittävää siltaa suunniteltaessa on pyydetty ja saatu lausunto vesilain mukaisen luvan tarpeesta. Lausunnossa VARELY/3536/2017 Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa, ettei vesilain mukaista lupaa tarvitse hankkia.

Luonnonsuojelu:

Merkitään tiedoksi. Tarkemman tarkastelun pohjalta Luolalanjärven itäpuoleista luo-aluetta on vähäisessä määrin laajennettu, jotta luo-alue muodostaa luontevamman kokonaisuuden.

Rakennusala on laajennettu vähäisessä määrin korttelissa 17, pääasiassa Järveläntien luiskien kohdalle, joilla ei ole luontoarvoja. Ranta-alueiden luonnonmukaisena säilytettävien alueiden on pyrkimys olla riittäviä, jotta kasvillisuus säilyy elinkelpoisena. Vyöhykkeitten on tarkoitus suojata järven luontoa ja maisemakuvaa.

Liikenne:

Katualueen suunnittelussa on ennakoitu tuleva maantiekseen muuttaminen: Viestitielelle on varattu katualuetta leveydeltään vähintään 30 metriä. Sen on todettu riittävän myös maantien tarpeisiin. Asemakaavanmuutosehdotuksessa on osoitettu nuolimerkinnöin sallittujen tonttiliittymien paikat ja tässä esitetyistä ei ole mahdollista vähentää liittymiä. Viestitien pohjoisreunan liittymien väli on 250 ja 350 metriä. Eteläreunaan on osoitettu yksi liittymä.

Mitoitusohjeiden mukaiset näkemäalueet ovat katualueella.

Viestitien katualueen ylittävien rakennelmien alikulkukorkeutta (vähintään 8 metriä) koskeva määräys lisätään koskemaan kaikkia katualueita.

Viljatie on muutettu nimeltään Viestitieksi.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Kaavamuutosalueella olevat Tukesin valvonnassa olevat Turun Seudun Energiantuotanto Oy:n voimalaitos tai Fingrid Oyj:n Naantalin varavoimalaitos eivät ole Tukesin näkemyksen mukaan este kaavamuutokselle. Tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavien Viestitien ylittävien kuljettimien turvallisuus tulee tarkastella muutosten yhteydessä erikseen.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi, ei aiheuta muutoksia asemakaavanmuutosehdotukseen.

Turun Seudun Energiantuotanto Oy

Rakennusalan tulisi olla mahdollisimman laaja.

Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa tulisi rajata korttelissa 17 ranta-alueelle ja järven eteläpään luonnontilaisena säilytettävä alueen osa poistaa. Alueella sijaitseva hulevesien tasausallas ulottuu rantaluhtaan asti, mikä ei ole välttämättä sopiva paikka altaalle. Lausunnossa on kartalla osoitettu toivottu raja.

Kaavamerkinnöissä tulee huomioida, että alueelle on mahdollista sijoittaa kiinteiden, nestemäisten ja kaasumaisten polttoaineiden varastoja.

Kaavoittajan vastine

Rakennusala on laajennettu vähäisessä määrin korttelissa 17, pääasiassa Järveläntien luiskien kohdalle, joilla ei ole luontoarvoja. Ranta-alueiden luonnonmukaisena säilytettävien alueiden on pyrkimys olla riittäviä, jotta kasvillisuus säilyy elinkelpoisena. Vyöhykkeitten on tarkoitus suojata järven luontoa ja maisemakuvaa. Tarkemman tarkastelun pohjalta Luolalanjärven itäpuoleista luo-alueita on vähäisessä määrin laajennettu, jotta luo-alue muodostaa luontevamman kokonaisuuden.

Hulevesialtaan tasausallas on poistettu järven länsipuolelta. Tervalepikön ja rantaluhtien osalta kaavamääräystä on muutettu ympäristö- ja rakennuslautakunnan alueen suojelua esittävän lausunnon johdosta.

Kaavaehdotuksessa korttelialueet on merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston ohjeiden mukaan kaavamääräys mahdollistaa esitettyjen kiinteiden, nestemäisten ja kaasumaisten polttoaineiden varastojen rakentamisen ([tukes.fi/teollisuus/maankäytön suunnittelu](https://tukes.fi/teollisuus/maankayton-suunnittelu)), joten lisämääräystä ei tarvita.

Finavia Oyj

Turun lentoaseman lentomenetelmien edellyttämät esterajoituspinnot eivät ulotu alueelle, joten ne eivät rajoita alueen rakentamista. Ilmailulain 158 § mukaisesti kaavan kohteessa yli 30 metrin korkeuteen maan- tai merenpinnasta ulottuvien esteiden sijoittamiseen on hankittava lentoestelupa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi, ei aiheuta muutoksia asemakaavanmuutosehdotukseen.

DNA Oyj

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavanmuutosehdotuksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida rakennettaessa ja tarvittaessa osoittaa niille korvaava reitti.

Kaavoittajan vastine

Merkittään tiedoksi, ei aiheuta muutoksia asemakaavanmuutosehdotukseen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Luolalanjärven itärannan luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa tulisi laajentaa ja rajata korkeuskäyriä myötäillen niin, että kallio voitaisiin säilyttää. Kalliolla on maisemallisen merkityksen lisäksi merkitystä myös mm. melun ja pölyn leviämisen torjunnassa. Kortteliin 18 mahdollisesti sijoittuvilla teollisilla toiminnoilla olisi paremmat toimintaedellytykset, kun kallio suojaisi sekä asutusta, että järven luontoa kortteliin sijoittuvien toimintojen mahdollisilta ympäristöhaitoilta.

Luolalanjärven pohjukassa korttelissa 17 sijaitsevat rantaluhta ja tervaleppälehto, jotka ovat metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, tulisi osoittaa suojelumerkinnällä ja alueelle osoitetulle hulevesien tasausaltaalle tulisi etsiä toinen paikka.

Kaavoittajan vastine

Luolalanjärven itärannalla on noin 30 metrin levyinen luonnontilaisena säilytettävä alue. Lautakunta esittää, että kallio, joka asemakaavanmuutosehdotuksessa on rakennusalueella, liitettäisiin luonnonmukaisena säilytettävään alueeseen. Mikäli muutos tehdään, pienenee rakennusala huomattavasti. Kaavan tavoitteena on alueen toimintojen turvaaminen, mitä tavoitetta laajempi supistaminen heikentäisi. Tarkemman tarkastelun pohjalta Luolalanjärven itäpuoleista luo-alueella on hieman laajennettu, jotta luo-alue muodostaa luontevamman kokonaisuuden. Asutusta voi sijoittua osayleiskaavan mukaan noin 700 - 800 metrin päähän lännen suuntaan. ELY-keskus, jonka tehtäviin kuuluu vesistön ja eläimistön seuranta, pitää lausunnossaan asemakaavanmuutosehdotuksen rantavyöhykkeen määräyksiä hyvinä.

Tarkemman tarkastelun pohjalta Luolalanjärven itäpuoleista luo-alueella on vähäisessä määrin laajennettu, jotta luo-alue muodostaa luontevamman kokonaisuuden. Rakennusala on laajennettu vähäisessä määrin korttelissa 17, pääasiassa Järveläntien luiskien kohdalle joilla ei ole luontoarvoja.

Luolalanjärven pohjukassa sijaitsevalle rantaluhdalle ja tervaleppälehdoille on annettu seuraava kaavamääräys: "luo-1 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä säilytettävä alueen osa, jolla sijaitsee rantaluhta ja tervaleppälehto." Alueelle osoitetun hulevesien tasausaltaan raja on poistettu.

Muistutusten pääkohdat sekä kaavoittajan vastineet

Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry

Yhdistys siteeraa muistutuksessaan Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon ja toteaa lisäksi, että Luontoarvojen perusselvityksessä ei ole esitetty ja selvitetty riittävästi, mikä on Luolalanjärven ekologinen nykytilanne ja sen ajallinen kehittyminen.

Muistutuksen mukaan jää epäselväksi, miten kaavan mahdollistaman rakentamisen ja maanmuokkauksen vaikutuksia Luolalanjärven vesistöön on mallinnettu ja selvitetty, ja miten vaikutuksia vesistöön ja sen ekologiseen tilaan tullaan seuraamaan.

Kaavoittajan vastine

Ks. ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausuntoon annettu vastine.

Varsinais-Suomen ELY-keskus vastaa pintavesien tilan seurannasta. ELY-keskus valvoo myös toimialueensa vesi- ja ympäristölupien lupamääräyksiin perustuvia velvoitetarkkailuja, kuten vesistöä kuormittavien toimintojen ja vesirakentamisen vaikutustarkkailuja. Järven tilaa, veden laatua ja eliöstöä on selvitetty vuosina 1996 - 1997 ja kasvillisuutta ja linnustoa 2003 - 2004. 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa on tehty sedimenttien kipsikäsittelykokeita.

Naantalin Satama Oy

Sataman toimintaedellytyksistä on pidettävä tarkasti huolta.

Naantalin satama Oy haluaa muistuttaa ja korostaa, että

- Sataman lähialueella tulee olla riittävästi teollisuudelle ja satamatoiminnalle kaavoitettua aluetta, kuten tämä kaava mahdollistaa.
- On ehdottoman tärkeää pitää yhteydet kunnossa sekä aluevarannot riittävinä.
- Tarve kumipyöräliikenteen ja mahdollisesti myös matkustajien parkkipaikkoihin kasvaa.
- Kaavassa Viestitien tilavaraus pysyy sellaisena, että se mahdollistaa TEN-T tieverkon edellyttämän luokituksen muuttamisen aikanaan maantiekseksi.
- Viestitien rooli on tärkeä erikoiskuljetuksissa.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

Yksityishenkilö 1

Yksityishenkilö siteeraa muistutuksessaan Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon ja toteaa lisäksi, että rakentamisen mahdollisesti toteutuessa tulee erityistä huomiota kiinnittää Luolalanjärven veden laatuun.

Kaavoittajan vastine

Ks. ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausuntoon annettu vastine.

Ks.. Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry:n muistutukseen annettu vastine.

Yksityishenkilö 2

Teollisuuden tuominen lähemmäs Turusta tulevaa sisääntuloväylää rantoja rikkomalla ja kalliota murskaamalla on kaupungin imagon kannalta lyhytnäköinen ratkaisu.

Järven itäpuolen luo-aluetta tulisi laajentaa vähintään samaan korkeuteen kuin vastarannalla on osoitettu.

luo-merkinnät tulisi palauttaa EV-alueiksi, jolloin ”vahingossa ” tapahtuvien louhintojen mahdollisuus vähenee oleellisesti.

Luolalanjärven eteläosaan pitäisi osoittaa istutettava vyöhyke, joka pehmentää teollisuusnäkyä. Maisemointivelvollisuuden pitäisi kattaa koko ranta-alue niiltä osin kuin luonnollinen kasvusto ei tätä tehtävää täytä.

Kaavoittajan vastine

Kaavamuutoksen tavoitteena on järven osan muuttaminen vesialueeksi, mikä estää voimassa olevan asemakaavan mukaisen järven osan täyttämisen. Kaavalla pyritään myös turvaamaan nykyisten toimintojen edellytykset.

Ks. ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausuntoon annettu vastine.

Kaavallisten määräysten arviointi perustuu määräysten noudattamiseen, ei ennakointiin siitä miten määräyksiä ehkä rikotaan.

Järven eteläosan vesialue rajautuu osittain Viestitien alueeseen, jolle ei esitetä istutusmääräyksiä, jotka mahdollisesti vaikeuttaisivat kadun kehittämistä maantiekseksi.

Yhteenveto lausuntojen ja muistutusten johdosta tehdyistä muutoksista

- Viestitien katualueen ylittävien rakennelmien alikulkukorkeutta (vä-

hintään 8 metriä) koskeva määräys lisätään koskemaan kaikkia katu-alueita.

- Viljatieen osa on muutettu nimeltään Viestitieksi.
- Rakennusala on laajennettu vähäisessä määrin korttelissa 17, pääasiassa Järveläntien luiskien kohdalle joilla ei ole luontoarvoja. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuden määrään.
- Rakennusala on supistettu vähäisissä määrin korttelissa 18, kun luo-alue on laajennettu. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuden määrään.
- Hulevesialtaan tasausallas on poistettu järven länsipuolelta.
- Tervalepikön ja rantaluhtien osalta kaavamääräystä on muokattu: ”luo-1 luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä säilytettävä alueen osa, jolla sijaitsee rantaluhta ja tervaleppälehto”.

Muutokset ovat vaikutuksiltaan niin vähäisiä, ettei niiden takia ole tarpeen asettaa asemakaavanehdotusta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Tarkistettu 5.9.2019 päivätty asemakaavamuutos ja sen selostus oheistetaan.

LIITTEET A2 - A3, KH 30.9.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 5.9.2019 päivätyn Viestitien asemakaavamuutoksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsitteilyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Turun Seudun Energiantuotanto Oy:n hallituksen varajäsenyys. Tilapäiseksi puheenjohtajaksi tämän asian käsittelyn ajaksi valittiin Markku Tuuna.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.