

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos (Ak-378)

Tekninen lautakunta 22.02.2023 § 27

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 13.2.2023

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

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

Liite 1, TEKLA 22.2.2023

Suunnittelualue ja tavoite

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

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

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

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

Jungmanninpuiston suojaviheralueella sijaitsee Puhdistamontieltä rantaan johtavan tie, jonka lähiympäristö on varastokäytössä. Alueen pohjoisrajalla on jyrkänne, joka erottaa Jungmanninpuiston kallioisesta ja luonnontilaisesta Kapteeninkallion suojaviheralueesta. Jyrkänne muodostaa luonnollisen rajan alueiden välille. LST-korttelialueella on varastointiin ja satamapalveluihin liittyvää toimintaa sekä toimintoihin liittyvää rakennuskantaa. Alueen läpi kulkee kaupungin viemäriputki.

Asemakaavatyön tavoitteena on laajentaa voimassa olevassa asemakaavassa Ak-332 korttelissa 5 sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) lisäämällä siihen osa suojaviheralueeksi (Jungmanninpuisto) merkitystä alueesta.

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

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

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

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Osayleiskaava

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

Asemakaava

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

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

Maanomistus ja maankäyttösopimus

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

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

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

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

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 30.5.2024

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

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

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

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

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

Puhdistamontien alueelle on laadittu 4.4.2024 päivätty luonnos asemakaavamuutokseksi.

Laaditussa asemakaavamuutosluonnoksessa on

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

Tarkastelualue

Kaavatyön yhteydessä tarkastelualueena (Ak-281) käsitellyn alueen osalle on laadittu lähialueelle aikaisemmin tehtyjen meluselvitysten pohjalta yhteismeluarvio, jonka johtopäätelmissä todetaan: *"Viialan 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 päivääjan 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.

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

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

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

Laaditut selvitykset

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

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

Nimistö

Kaava-alueelle ei synny uutta nimistöä.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta

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

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Vaikutusten arviointi

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

Liitteet 1-4, TEKLA 12.6.2024

Esittelijä

vs. tekninen johtaja

Päätösehdotus

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

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

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 26

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu kaavaluonnoksen sekä valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Asemakaavamuutoksen perusrakenne ja mitoitus on säilynyt samana kuin kaavaluonnoksessa, mutta aluevarauksia, asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu. Alueelle on laadittu 3.2.2025 päivätty asemakaavaehdotus, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Asemakaavaluonnoksessa tarkastelualueena käsiteltyä Ak-281:tä esitetään jatkossa käsiteltäväksi asemakaavan kumoamisena tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava sekä asemakaavan Ak-281 kumoaminen hyväksytään vuoden 2025 puoliväliin mennessä.

Liitteet 1-14, tekninen lautakunta 13.3.2025

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksella laajennetaan Naantalin Luonnonmaalla 106. kaupunginosassa sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) ulottumaan osalle nykyistä suojaviheraluetta (Jungmanninpuisto), sekä muutetaan 104 kaupunginosassa voimassa olevan asemakaavan (Ak-93) Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) Luonnonmaan, Lapilan ym. saarten osayleiskaavan tarkistuksen mukaisesti työpaikkatoiminnoille, loma-asumiselle ja virkistysalueeksi.

Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialue (LST)

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

Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueen LST käyttötarkoituksmerkintä 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, jonka

vuoksi asemakaavamuutoksessa rasitealuetta on tarpeen leventää nykyiseen verrattuna.

Virkistysalue (V)

Suunnittelualueen pohjoisimmassa osassa sijaitseva 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 määritellä 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 korttelialue (RA)

Loma-asuntojen korttelialueella (RA) sijaitsee vuonna 1952 rakennettu loma-asunto, jota on tarkoitus jatkossakin käyttää loma-asumiseen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista. 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.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

KTY-1 -korttelialueella toimivan yrityksen nykyinen toiminta tapahtuu pääosin merellä, mutta sen liitännäistoiminnot tapahtuvat maissa. 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. Korttelialueelle on osoitettu seuraava käyttötarkoitus:

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1):

Alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia 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. Koska edellä mainittu /s-alue rajoittaa korttelialueella rakentamiseen käytettävissä olevaa alaa, 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.

Korttelialueella sijaitsee 2 rakennusala. 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.

Vesialue (V)

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.

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

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

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

Asemakaavan Ak-281 oli tarkoitus täydentää Viialan pien- ja rivitalovaltaista asutusta. Kaavassa on osoitettu 4 asuinrakennusten (A) korttelia, yhteensä 2,759 ha, pienkerrostaloille, rivitalolle, kytketyille pientaloille ja erillispientaloille. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9640 k-m². Lisäksi asemakaavaan kuuluu katu-, lähivirkistys- ja energiahuollon alueita. Asemakaava-alueen kokonaisala on 6,3298 ha. Voimassa oleva asemakaava Ak-281 ja yksityiskohtaiset tiedot alueen mitoituksista ovat selostuksen liitteessä 12.

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 toiminnoille, satamatoiminnan jatkuvuudelle ja alueen kehitymiselle.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen, tehtyjen meluselvitysten ja muun harkinnan perusteella tarkastelualueita esitetään käsiteltäväksi jatkossa Puhdistamontien alueen asemakaavamutoksen yhteydessä asemakaavan Ak-281 kumoamisena.

Asemakaavaehdotuksen sisältöä on kuvailtu tarkemmin selostuksen kohdassa 5.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläolo

Asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistetty yksityisten maanomistajien aloitteesta ja kuulutettu vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa nimellä *Naviren alueen pohjoispuoli*.

Kaavahankkeesta on laadittu 1.2.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka tekninen lautakunta merkitsi tiedoksi 22.2.2023 § 27.

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Tekninen lautakunta päätti 12.6.2024, että 4.4.2024 päivätystä Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 § mukaisesti. Valmisteluaineisto oli osallisten arvioitavana 16.8. – 2.9.2024 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikkoseudussa.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 4 lausuntoa, V-S Pelastuslaitos ja Fingrid ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa. Lausuntojen lisäksi saatiin 3 kirjallisesti jätettyä mielipidettä.

Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota mm.

- meluasioihin
- vesialueen w-4 kaavamerkintään
- tarkastelualueena käsitellyn alueen jatkokäsittelyyn
- maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämiseen
- luontotyyppi- ja vesistöasioihin

Mielipiteissä keskeisiksi kysymyksiksi nousivat

- ympäristövaikutukset
- maisemalliset arvot
- käyttötarkoitusalue KTY-1
- vesialueen osa w-3

Annetut lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 9a.

Oheismateriaali: Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

Alueella on kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä. Jungmannipuiston omistaa Naantalin kaupunki, siitä LST-alueeseen liitettävä osa on vuokrattu. Alueen maanomistajien ja yritysten/toimijoiden toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa. Kaavaprosessin aikana on järjestetty maanomistajaneuvotteluja.

Laaditut selvitykset

Asemakaavan suunnittelualueelta on tätä kaavatyötä varten laadittu seuraavat selvitykset:

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

Lisäksi käytössä on aluetta koskevia taustaselvityksiä.

Asemakaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Tavoitteita on täsmennetty kaavatyön yhteydessä tarkastelualueena käsitellyn asemakaava-alueen (Ak-281) osalta. Kyseiselle alueelle on laadittu lähialueelle aikaisemmin tehtyjen meluselvitysten pohjalta yhteismelu-arvio, 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 ohjearvoraja, mutta se on 5 dB enemmän kuin uudella asemakaava-alueella Ak-281 on ohjearvona.

Meluselvitysten 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 kokonaisuudessaan. Samalla yhteydessä kumotaan ko. alueelle laaditut tonttijaot ja -muutokset.

Nimistö

Asemakaavamuutosalueen nimistöön ei tule muutoksia.

Kumottavan asemakaavan Ak-281 alueelta poistuvia nimiä ovat Purserintie, Puosuntie ja Jollapuisto.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta

- 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) $100+t50 \text{ k-m}^2$

Alueelle ei ole osoitettu asumista.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4 Kaavan vaikutukset.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että luonnosvaiheessa tarkastelualueena käsitelty Viialan mäkialueen asemakaavamuutos Ak-281 kumotaan Puhdistamontien alueen asemakaavamuutostyön yhteydessä kokonaisuudessaan ja 2.3.2025 päivätty Puhdistamontien alueen asemakaavan muutosehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja

henkilöstöjaoston käsittelyyn.

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

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 31.03.2025 § 15

Kaavaehdotus liitteineen on liitteinä.

Liitteet 1-14, kehitys- ja henkilöstöjaosto 31.3.2025

Oheismateriaali:

- lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että luonnosvaiheessa tarkastelualueena käsitelty Viialan mäkialueen asemakaavamuutos Ak-281 kumotaan Puhdistamontien alueen asemakaavamuutostyön yhteydessä kokonaisuudessaan ja 2.3.2025 päivätty Puhdistamontien alueen asemakaavan muutosehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:
Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, 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.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 07.04.2025 § 100

Kaavaehdotus liitteineen on liitteinä.

Liitteet 1-14, KH 7.4.2025

Oheismateriaali:
- lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että luonnosvaiheessa tarkastelualueena käsitelty Viialan mäkialueen asemakaavamuutos Ak-281 kumotaan Puhdistamontien alueen asemakaavamuutostyön yhteydessä kokonaisuudessaan ja 2.3.2025 päivätty Puhdistamontien alueen asemakaavan muutosehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

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

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 234
154/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu ja kaava on nyt hyväksymisvaiheessa.

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutosalue sijaitsee Luonnonmaan itäreunassa Turun Korjaustelakka Oy:n pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksella laajennetaan Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) ulottumaan osalle nykyistä suojaviheraluetta (Jungmanninpuisto), sekä muutetaan 104 kaupunginosassa Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) Luonnonmaan, Lapilan ym. saarten osayleiskaavan tarkistuksen mukaisesti työpaikkatoiminnoille, loma-asumiselle ja viheralueeksi. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 6,5 ha, josta noin 2,8 ha on vesialuetta.

Asemakaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee pääosin asumiselle kaavoitettu, mutta rakentamattomaksi jäänyt Viialanmäen asemakaavamuutosalue (Ak-281), jota nyt valmisteltavan asemakaavatyön luonnosvaiheessa käsiteltiin tarkastelualueena. 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 toiminnoille, satamatoiminnan jatkuvuudelle ja alueen kehittymiselle. Koska asumisen osoittaminen ko. alueelle on nykytilanteessa selkeästi ristiriidassa alueen muun maankäytön ja sille asetettujen tavoitteiden kanssa, Ak-281:n aluetta on ehdotusvaiheesta eteenpäin valmisteltu asemakaavan kumoamisena. Kyseessä olevalle alueelle laaditut tonttijaot ja -muutokset kumotaan asemakaavan kumoamisen yhteydessä.

Julkinen nähtävilläolo

2.3.2025 päivätty Puhdistamontien alueen asemakaavamuutosehdotus oli AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 16.4.-15.5.2025. Pyydettyihin lausuntoihin saatiin vastauksena 2 lausuntoa / kommenttia, lisäksi viisi toimijaa ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa tai lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Lisäksi asiasta jätettiin kaksi muistutusta, joista toinen peruttiin muistutuksen jättäneiden toimesta. annetut lausunnot eivät edellyttäneet muutoksia kaavaehdotukseen jätetyn muistutuksen johdosta kaavaehdotukseen on tehty pieniä tarkennuksia.

Lausunnot ja muistutus sekä kaavoittajan vastineet niihin on esitetty asemakaavaselostuksen liitteessä 9b.

Muutokset asemakaavaehdotukseen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavamuutoksen perusrakenne ja mitoitus on säilynyt samana kuin kaavaehdotuksessa, mutta aluevarauksia, asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on hieman tarkistettu.

Keskeiset muutokset kaavakarttaan:

suunnittelualueen pohjoisosassa virkistysalueeksi (V) osoitettu alue on muutettu suojaviheralueeksi (EV).

w-3 alueen rajausta on laajennettu pohjoisen suuntaan

/s alueen rajausta on muutettu mukailemaan w-3 rajusta

kohtaa *Yleiset määräykset- muut määräykset* on täsmennetty:

/s -alueelle saa sijoittaa pollareita alusten kiinnittämistä varten

/s -alueelle sijoitettavat mahdolliset kulkureitit on toteutettava

päällystämättöminä ja ilman louhintoja tai muuta merkittävää maan muokkausta.

Nimiöön on lisätty merkintä käytetystä korkeusjärjestelmästä N2000

Keskeiset muutokset kaavaselostukseen:

täydennetty kohta 3.3 *Kaavan vaiheet ja suunnittelua koskevat päätökset*

perusteltu virkistysalueen muuttaminen suojaviheralueeksi (5.1.1)

Päivitetty selostuksen *Liite 1 Seurantalomake*

lisätty selostuksen *Liite 9b Vuorovaikutusraportti, ehdotusvaihe*

lisätty kohta 3.8 *Muutokset asemakaavamuutosehdotukseen julkisen nähtävilläolon jälkeen*

Päivitettyjen kaavakartan ja kaavaselostuksen päiväys on 18.8.2025.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole luonteeltaan olennaisia (MRA 32 §) eivätkä siten edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

asemakaavakartta (päivätty 18.8.2025), asemakaavan selostus (päivätty 18.8.2025) ja asemakaavan selostuksen liitteet 1-12 ovat liitteinä.

Liitteet 1-3, KH 22.9.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 18.8.2025 päivätyn Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen (Ak-378), lisäksi se kumoaa samassa yhteydessä Viialanmäen asemakaavamuutoksen alueella voimassa olevan asemakaavan Ak-281 sekä kyseessä olevalle alueelle laaditut tonttijaot ja -muutokset.

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.