

Kaupunginhallitus

Aika 22.09.2025 klo 17:30 - 20:38

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 227	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 228	Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 229	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	5
§ 230	Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	6
§ 231	Tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomukseen vastaaminen	8
§ 232	Kuntaliiton kuntapäiväedustajien valinta	10
§ 233	Suostumus tontin 529-028-0025-0005 vuokraoikeuden siirtämiseen ennen rakentamisveloitteen täyttämistä	13
§ 234	Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos (Ak-378)	15

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Forsblom Toni	Puheenjohtaja	
	Aho Kimmo	1. varapuheenjohtaja	
	Tanila-Järvinen Reetta	2. varapuheenjohtaja	
	Björkskog Tommy	Jäsen	
	Haanpää Leena	Jäsen	
	Hagsberg Sirpa	Jäsen	
	Lindström Jan	Jäsen	
	Rintamäki Annika	Jäsen	
	Saksi Anita	Jäsen	
	Tavio Tero	Jäsen	
	Tuuna Markku	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	KV puheenjohtaja	
	Hörkkö Jari-Antti	KV 3. varapuheenjohtaja	
	Kuusimäki Kimmo	Sivistysjohtaja	
	Lähteenmäki Heli	Talousjohtaja	
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	
	Puolakanaho Maija	Liikuntapalvelupäällikkö	
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Järvinen Turo	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Toni Forsblom
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

227 - 234

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 29.9.2025

Jan Lindström
pöytäkirjantarkastaja

Tero Tavio
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
30.09.2025.

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 227

Kuntalain 103 §:n mukaan toimitella on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Läsnä oleviksi katsotaan myös toimielimen jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.

Esityslista lähetetään toimielimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 228

Hallintosäännön 163 §:ssä todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 23.6.2025 § 175 päättänyt, että sen pöytäkirjat tarkastetaan 23.6.2025 - 31.5.2027 sähköisesti.

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jan Lindström ja Tero Tavio.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jan Lindström ja Tero Tavio.

Kaupunginhallitus

§ 229

22.09.2025

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 229

Kaupunginjohtaja esittelee tarvittaessa valmistelussa olevia ajankohtaisia asioita.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asiat tiedoksi.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että liikuntapalvelupäällikkö Maija Puolakanaho, sivistysjohtaja Kimmo Kuusimäki, tekninen johtaja Reima Ojala ja talousjohtaja Heli Lähteenmäki olivat läsnä asiantuntijoina asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 230

Pöytäkirjat

1	Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 8.9.2025
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
2	Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston pöytäkirjantarkastajien valinta
3	Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston kokouksen koollekutsuminen ja kokouksessa läsnä olevat
4	Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston pöytäkirjojen tarkastaminen ja pitäminen nähtävillä
5	Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston pöytäkirjanpitäjän nimeäminen
6	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat
7	Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0015-0010
8	Kultaranta Resort asuinkerrostalot, asemakaavamuutos (Ak-387)
9	Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston kokoontumisaika ja -paikka syyskaudella 2025
2	Tekninen lautakunta 10.9.2025
§ 79	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 80	Teknisen lautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 81	Ruonan Yhdystien ja Rautakadun liittymäjärjestelyt, urakoitsijan valinta
§ 82	Sopimus sijoittamisoikeudesta maksettavasta korvauksesta, Luonnonmaa
§ 83	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
3	Palveluverkon rakennustoimikunta 11.9.2025
§ 27	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 28	Toimikuntien pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 29	Palveluverkon rakennustoimikunnan kokouksen koollekutsuminen ja kokouksessa läsnä olevat
§ 30	Palveluverkon rakennustoimikunnan pöytäkirjojen tarkastaminen ja pitäminen nähtävillä
§ 31	Palveluverkon rakennustoimikunnan kokoukset syksyllä 2025
§ 32	Luonnonmaan perhetalon laajentaminen

Viranhaltijapäätökset

1	Kaupunginjohtaja Laura Leppänen
55/2025	Ulkomaan virkamatka Italiaan 23. - 30.4.2026
56/2025	Rymättylätien eteläpuolisen, Luonnonmaan Perhetalon asuntoalueen tontin 529-122-0013-0002 vuokraaminen

Kaupunginhallitus

§ 230

22.09.2025

57/2025

Naantalin kaupungin vaakunan käyttö Kuntakirjat-sarjan
julkaisussa

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n tarkoittamaa otto-oikeutta edellä selostetuissa toimielinten pöytäkirjoissa sekä viranhaltijapäätöksissä ilmeneviin päätöksiin.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomukseen vastaaminen

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 231
744/00.03.01/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Riitta Luotio

Tarkastuslautakunta on arviointikertomuksessaan vuodelta 2024 nostanut esille kaupungin eri toimintoja koskevia huomioita ja suosituksia. Tarkastuslautakunta on esittänyt, että valtuusto pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä suosituksista vastaukset kaupunginhallitukselta 31.10.2025 mennessä.

Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen vastaukset tulee toimittaa tiedoksi kaupunginvaltuustolle ja tarkastuslautakunnalle. Kaupunginhallitus on perinteisesti antanut lisäksi kannanoton koko arviointikertomuksen sisällöstä.

Oheismateriaali:

- Tarkastuslautakunnan arviointikertomus 2024

Kaupunginvaltuusto on käsitellyt arviointikertomuksen 16.6.2025.

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on käsitellyt vuoden 2024 arviointikertomusta koskevia huomioita ja suosituksia kokouksessaan 27.5.2025. Samassa yhteydessä on sovittu henkilöistä, jotka valmistelevat selitykset tehtyihin huomioihin ja suosituksiin.

Kuntalain 121 §:n mukaan kaupunginhallitus antaa valtuustolle lausunnon toimenpiteistä, johon arviointikertomus antaa aihetta.

Kaupunginjohtaja ja toimialajohtajat ovat käsitelleet huomioihin annettuja vastauksia ja selvityksiä kokouksessaan 2.9.2025.

Arviointikertomuksessa esitetyistä huomioista ja niihin annetuista selvityksistä on laadittu kooste, joka oheistetaan.

Liite 1, KH 22.9.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää toimittaa vuoden 2025 arviointikertomuksen huomioista annetut selvitykset tarkastuslautakunnalle ja kaupunginvaltuustolle. Kaupunginhallitus yhtyy selvityksessä esitettyihin näkemyksiin ja antaa arviointikertomuksesta valtuustolle seuraavan lausunnon: "Kaupunginhallitus toteaa, että tarkastuslautakunta on jälkikäteisarviointina arvioinut hyvin sitä, onko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden

Kaupunginhallitus

§ 231

22.09.2025

tavoitteet toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta on myös arvioinut talouden tasapainon toteutumista sekä suorittanut laadunvarmistusta kiitettävällä tavalla. Tarkastuslautakunnan huomiot vuoden 2025 toiminnasta, taloudesta ja tunnusluvuista sekä lautakunnan huomiot ja kehittämissuositukset ovat pitkälti oikeita ja kannatettavia. Tavoitteiden ja mittareiden asetantaan kiinnitetään jatkossa erityistä huomiota uuden strategian ja talousarvion laadinnan yhteydessä."

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Tarkastuslautakunnan arviointikertomuksen 2024 selitykset

Kaupunginhallitus

§ 206

25.08.2025

Kaupunginhallitus

§ 232

22.09.2025

Kuntaliiton kuntapäiväedustajien valinta

Kaupunginhallitus 25.08.2025 § 206

Valmistelija

Hallintojohtaja Riitta Luotio

Kuntaliiton sääntöjen mukaan yhdistyksen varsinainen kokous, Kuntapäivät pidetään joka neljäs vuosi kuntavaalien jälkeen elomarraskuussa. Kuntaliiton hallitus määrää kokousajan ja -paikan. Suomen Kuntaliiton hallitus on kutsunut Kuntapäivät koolle Helsinkiin 13.11.2025. Kokouspaikkana on Scandic Marina Congress Center.

Oheismateriaali:

- Suomen Kuntaliiton kutsu Kuntapäiville Helsinkiin 13.11.2025

Kuntapäiväedustajan valinta

Jäsenkunnat saavat valita liiton sääntöjen perusteella edustajia Kuntapäiville kunnan asukasluvun mukaan. Kunnan asukasluvulla tarkoitetaan väestötietojärjestelmän kuntavaaleja edeltävän vuodenvaihteen asukaslukua. Naantalin kaupungin asukasluku vuodenvaihteessa 2024-2025 oli 20 203 (Väestö 31.12./ennuste 2024) Kunnan edustajien määrä Kuntapäiväkokouksessa määräytyy seuraavasti:

Kunnan asukasluku	Edustajia
alle 20 000 asukasta	1 edustaja
20 001-100 000 asukasta	2 edustajaa
yli 100 000 asukasta	3 edustajaa

Jäsenkunta voi valita Varsinaisille edustajille tarpeellisen määrän varaedustajia. Varaedustaja osallistuu Kuntapäiville varsinaisen edustajan ollessa estyneenä.

Päätöksenteko Kuntapäivillä

Jäsenkunnan äänimäärät Kuntapäivillä määräytyvät asukasluvun mukaan seuraavasti:

Kunnan asukasluku	Äänimäärä
Enintään 10 000 asukasta	1 ääni
10 001-100 000 asukasta	2 ääntä
yli 100 000 asukasta	20 ääntä

Kunnan äänimäärä jaetaan kunnan edustajien kesken siten, kuin kunnan edustajalleen antamassa valtakirjassa on määriteltä. Valtakirja toimitetaan Kuntaliitolle ilmoittautumisen yhteydessä. Tarkemmat tiedot

Kaupunginhallitus

§ 206

25.08.2025

Kaupunginhallitus

§ 232

22.09.2025

ilmoittautumisesta ja lomakkeet ilmoittautumista varten toimitetaan kunnille syyskuussa 2025.

Oikeus ottaa keskusteluun osaa Kuntapäivillä on myös Kuntaliiton valtuuskunnan ja hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja varatoimitusjohtajalla sekä henkilöillä, joille Kuntapäivät tämän oikeuden myöntää.

Käsiteltävät asiat

Varsinaisten Kuntapäivien on

1. käsiteltävä hallituksen antama, valtuuskunnan hyväksymä kertomus edellisten varsinaisten Kuntapäivien jälkeen tapahtuneesta yhdistyksen toiminnasta;
2. päätettävä valtuuskunnan jäsenten palkkioista ja korvauksista; ja
3. valittava valtuuskunnan jäsenet ja kullekin henkilökohtainen varajäsen seuraaviin varsinaisiin Kuntapäiviin kestäväksi toimikaudeksi.

Ilmoitus osanottajista

Ilmoitus kunnan edustajista on tehtävä liiton osoittaman verkko-osoitteen kautta viimeistään 13.10.2025. Samalla on toimitettava kunnan päätös edustajien valinnasta ja äänimäärän jakautumisesta edustajien kesken. Päätös tarvitaan myös, vaikka edustajia olisi vain yksi.

Osanottomaksu

Tilaisuuteen osallistuminen on maksutonta, mutta kunnat vastaavat edustajiensa mahdollisista matka-, majoitus- ja muista kuluista ja järjestelyistä.

Kuntapäivien esityslista

Kuntapäivien esityslista lähetetään kunnille viimeistään kaksi kuukautta ennen Kuntapäiviä, eli viimeistään 13.9.2025.

Kuntaliiton valtuuskunnan vaali

Kuntapäivien on valittava Kuntaliiton valtuuskunnan jäsenet ja varajäsenet. Valintaprosessi etenee sääntöjen mukaan niin, että kuntavaalien jälkeen Kuntaliiton valtuuskunnan nimeämän vaalivalmistelutoimikunnan tehtävänä on tehdä Kuntapäiville ehdotus valtuuskuntaan valittavista jäsenistä ja heidän henkilökohtaisista varajäsenistään. Ehdotus tarkastetaan Kuntaliiton valtuuskunnan asettaman vaalilautakunnan toimesta ja lähetetään sen jälkeen esityslistan yhteydessä tiedoksi Kuntaliiton jäsenille, eli kaupungeille ja kunnille.

Sääntöjen mukaan valtuuskunnan jäseniä ja varajäseniä valittaessa käsittelyn pohjana on vaalivalmistelutoimikunnan ehdokaslista. Vähintään viisitoista kuntaa voi laatia oman ehdokaslistansa valtuuskuntaan

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 206
§ 232

25.08.2025
22.09.2025

valittavista jäsenistä ja varajäsenistä (ne. vastaehdotus). Kuntien laatima ehdokaslista on toimitettava vaalilautakunnalle viimeistään kuukautta ennen Kuntapäiviä. Vaalilautakunta toimittaa mahdolliset kuntien laatimat ehdokaslistat jäsenille viimeistään kaksi viikkoa ennen Kuntapäiviä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus nimeää Kuntaliiton Kuntapäiville kaksi edustajaa ja heille henkilökohtaiset varaedustajat. Kummallakin Naantalin kaupungin edustajalla on käytettävinsä yksi (1) ääni Kuntaliiton valtuuskunnan vaalissa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 232
1448/00.01.02.00/2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus nimeää Kuntaliiton Kuntapäiville kaksi edustajaa ja heille henkilökohtaiset varaedustajat. Kummallakin Naantalin kaupungin edustajalla on käytettävinsä yksi (1) ääni Kuntaliiton valtuuskunnan vaalissa.

Päätös

Kaupunginhallitus nimesi Kuntaliiton Kuntapäiville edustajiksi Pertti Arvosen ja Annika Rintamäen sekä heille henkilökohtaisiksi varaedustajiksi Reetta Tanila-Järvisen ja Tommy Björkskogin.

Suostumus tontin 529-028-0025-0005 vuokraoikeuden siirtämiseen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä

Kaupunginhallitus 22.09.2025 § 233
905/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Tontin 529-028-0025-0005 vuokralainen on 1.9.2025 lähettänyt hakemuksen, että Naantalin kaupunki antaisi luvan tontin vuokraoikeuden (529-28-25-5-L1) siirtoon ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Naantalin kaupunki on vuokrannut Naantalin kaupungin Immasen (28) kaupunginosan korttelin 25 tontin 5 nykyiselle vuokralaiselle 26.2.2024 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Sopimus on voimassa 28.2.2074 asti.

Tontin maanvuokrasopimuksen kohdassa 6.4 on ehto, että mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

Tontilla olevan asuinrakennuksen valmiusaste on tällä hetkellä noin 80 %, joten vuokraoikeuden siirrolle tarvitaan kaupungin lupa. Naantalin kaupungin kannalta voidaan suostua tontin maanvuokrasopimuksen siirtämiseen ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä, sillä tontin rakennushanke on hyvin lähellä valmistumisesta. Valmistumisen jälkeen tällaiseen siirtoon ei tarvittaisi kaupungin suostumusta. Kyse on käytännössä siis vähämerkityksellisestä asiasta.

Vuokralaisen toimittaman kauppakirjaluonnoksen mukaan siirronsaaja ottaa maanvuokrasopimuksen velvoitteet sellaisenaan vastattavakseen. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että edellytys rakennushankkeen lopputarkastukseen tontin rakentamisvelvoiteaikana pysyy edelleen voimassa.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle eli kaupungille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarella (540/1995) on säädetty.

Tämän suostumuksen myötä kaupunki ei peri tästä vuokraoikeuden edelleen siirrosta maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4 tarkoittamaa sopimussakkoa

- Oheismateriaali: Kauppakirjaluonnos tontin 529-028-0025-0005 vuokraoikeuden siirrosta (Salainen: Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) 24.1 §, kohta 20.).

Kaupunginhallitus

§ 233

22.09.2025

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 25

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki antaa suostumuksen tontin 529-028-0025-0005 maanvuokraoikeuden siirtämiseen edelleen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä siirronsaajan ottaessa maanvuokrasopimuksen velvoitteet sellaisenaan vastattavakseen.
- Suostumuksen myötä kaupunki ei peri tästä vuokraoikeuden edelleen siirrosta maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4 tarkoittamaa sopimussakkoa.
- Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle eli kaupungille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.
- Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/1995) on säädetty.; sekä
- Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos (Ak-378)

Tekninen lautakunta 22.02.2023 § 27

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 13.2.2023

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

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

Liite 1, TEKLA 22.2.2023

Suunnittelualue ja tavoite

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

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

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

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

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

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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

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

Kaavatyön aikana selvitetään, onko suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön syntynyt esim. maankäyttöisten ratkaisujen tai aikaisemman kaavatyön yhteydessä tehtyyn meluselvityksen perustuen tarpeita voimassa olevan asemakaavan kumoamiseen joiltakin osin.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Osayleiskaava

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

Asemakaava

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

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 2015 hyväksymä ja 2015 voimaan tullut Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-332). Kaavamuutosalueeseen kuuluvat osat on siinä osoitettu Jungmannipuistoksi 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

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

- 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.

Tekninen lautakunta 12.06.2024 § 92

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 kaavaselostuksen 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.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

Laaditussa asemakaavamuutosluonnoksessa on

- laajennettu korttelissa 5 sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) liittämällä siihen osa Jungmanninpuiston 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 yhteismeluvario, 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 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

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

Nimistö

Kaava-alueelle ei synny uutta nimistöä.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta

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

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4
Asemakaavan vaikutukset.

Liitteet 1-4, TEKLA 12.6.2024

Esittelijä

vs. tekninen johtaja

Päätösehdotus

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

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Fingrid Oy, Suomen Erillisverkot Oy, Naantalin satama, DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj sekä Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat.

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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-

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

ja/tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Tonttitehokkuus laskee kaavamuuoksella 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):

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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, 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

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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 häiritsevät 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 asemakaavamuutoksen 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.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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
- käyttötarkoituusalue 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 päivääjän ohjearvoraja 55 dB ja yöaikainen ohjearvoraja 45 dB ylittyy varmasti vähintään Korjaustelakan yöaikaisen

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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 tontti- 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

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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 (Jungmannipuisto), 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.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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

päälystämättöminä 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.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 15	31.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 100	07.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 234	22.09.2025

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

H Ak-378 Kaavakartta 18082025
H Ak-378 Kaavaselostus 18082025
H Ak-378 Selostuksen liitteet 1-12

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 227, § 228, § 229, § 230, § 231, § 232, § 234

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 233**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 30.09.2025 .

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, Kaupunginhallitus
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
Sähköposti: kirjaamo@naantali.fi

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Naantalin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta muutoksenhaku aikaan. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan oikaisua sekä millaista oikaisua haetaan ja millä perusteilla. Oikaisuvaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.