

Ak-365

MURIKON POHJOISOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS
ASEMAKAAVAN SELOSTUS, KOSKEE 28.1.2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA



Asemakaava on kuulutettu vireille 25.02.2019.

Kaavan laatija: kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
28.10.2020	1.3.2021	15.3.2021 (lainv. 30.4.2021)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavamuutos (Ak-365).

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pienteollisuus-/varastotonttien laajentaminen, täydennysrakentaminen nyt asemakaavoittamattomalle alueelle, sekä alueen eteläosan yleisten rakennusten tontin käyttötarkoituksen muuttaminen. Lisäksi selvitetään liian lähellä Maskuntien kiertoliittymää sijaitsevan Lehtismäentien - Maskuntien liittymän poistamista.

1.2 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-365 MURIKON POHJOISOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee Naantalin kaupungin (529)

Ihalan kylän (439) kiinteistöjä 1:166, 1:167 ja 1:168.

Asemakaavan muutos koskee Naantalin kaupungin (529)

18. kaupunginosan kortteleita 25 (osa) ja 28 sekä lähivirkistysaluetta

22. kaupunginosan kortteleita 3 (osa), 6 ja 7 sekä lähivirkistysaluetta ja katualuetta

25. kaupunginosan lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Naantalin kaupungin (529)

18. kaupunginosan osa kortteli 25 ja 28 sekä lähivirkistysaluetta

22. kaupunginosan osa kortteli 3, korttelit 6, 7 ja 21 sekä lähivirkistysaluetta,

suojaviheraluetta ja katualuetta

28. kaupunginosan maantiealuetta.

Tonttijako hyväksytään tämän asemakaavan yhteydessä.

1.3 Kaavakäsittelyt

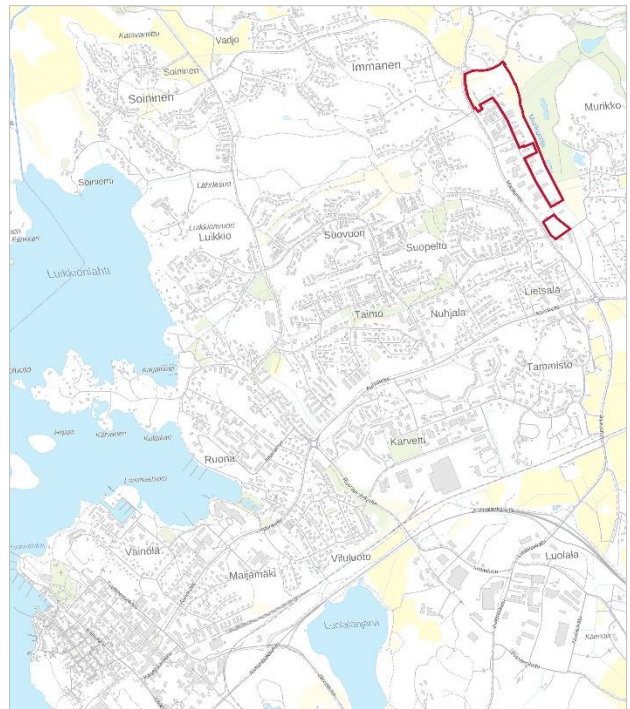
Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	25.02.2019	§ 22
OAS:	Tekninen lautakunta	15.05.2019	§ 40
kaavaluonnos:	Tekninen lautakunta	05.02.2020	§ 5
kaavaluonnos:	Valmisteluaineisto nähtävillä MRA 30 §	27.02. – 27.03.2020	
kaavaehdotus:	Tekninen lautakunta	28.10.2020	§ 87
kaavaehdotus:	Kaupunginhallituksen konsernijaosto	23.11.2020	§ 55
kaavaehdotus:	Kaupunginhallitus	30.11.2020	§ 368
kaavaehdotus:	julkisesti nähtävillä MRL 65 §, MRA 27§	15.12.2020-18.1.2021	
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginhallitus	01.03.2021	§ 71
kaavan hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto	15.03.2021	§ 18

1.4 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 3,5 kilometriä Naantalin keskustasta koilliseen rajautuen pohjoisessa Vengantiehen, itäpuolella Murikonojaan ja länsipuolelta Putkikatuun ja Maskuntiehen.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu pääosin suunnittelualan eteläosaan, jo rakentuneelle Murikon teollisuusalueelle. Teollisuusalueen pohjoispuolella on ennestään asemakaavoittamaton alue, jolle laaditaan ensimmäistä asemakaavaa. Suunnittelualan pinta-ala on noin 10,8 hehtaaria.

Kuva: Kartalla on osoitettu punaisella rajauksella suunnittelualan sijainti (kartta ei ole mittakaavassa).



1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	1
1.2 TUNNISTETIEDOT	1
1.3 KAAVAKÄSITTELYT	1
1.4 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.5 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO.....	2
1.6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	3
1.7 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.2 SUUNNITTELUKILANNE	9

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	12
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.5 ASEMAKAAVALUONNOS	13
4.6. ASEMAKAAVA - LUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI.....	15
4.7. ASEMAKAAVAEHDOTUS.....	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 KAAVAN RAKENNE	18
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	18
5.3 ALUEVARAUKSET	19
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	20
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET	20
5.7 NIMISTÖ JA KAAVAN NIMI.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT.....	23
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	23
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	23
7 LIITTEET	23

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

	PVM
1 Asemakaavan seurantalomake	28.01.2021
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	28.01.2021
3 Poistuva asemakaava	17.08.2020
4 Murikon pohjoisosan ak/akm:n sijoittuminen pohjavesialueelle	24.01.2020
5 Murikon teollisuusalueen ja Y-tontin luontoselvitys	10.10.2019
6 Murikon pohjoisosan akm, kaava-alueen olemassa oleva asuinrakennuskanta	02.09.2020
7 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (pienennös suunnitelmakartasta)	16.12.2020
8 Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet, kaavaluonnos	30.06.2020
9 Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet, kaavaehdotus	28.01.2021
10 Pöytäkirjaote	PVM

1.7 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lietsalan, Taattisten ja Kauppilan pohjavesialueet, Suojelusuunnitelma. Pöyry Finland Oy 25.11.2013.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistäminen

Murikon teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty Naantalın kaupungin aloitteesta, ja se on kuulutettu vireille kaupunginhallituksen 25.02.2019 § 22 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 15.05.2019.

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä kokouksessaan 22.4.2020 ja teki esityksensä yhden kadun, kolmen puiston ja yhden kevyenliikenteen väylän nimeämiseksi.

Asemakaavaluonnos ja päivitetty OAS olivat teknisen lautakunnan käsittelyssä 05.02.2020, jolloin osallisille päätettiin varata mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.2. – 27.3.2020 Naantalın Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 4 suullista mielipidettä. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi kaavaluonnosta. Naantalın Energia Oy ei antanut lausuntoa mutta kommentoi suullisesti. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa, koska liitolla ei ole siitä huomautettavaa eikä kaavaluonnos ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Annetut lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 8.

Asemakaavaehdotus

Murikon teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmistelua jatkettiin nähtävilläoloaikana saatujen lausuntojen, muun palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta.

Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavaehdotusta kokouksessaan 28.10.2020 ja päätti esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §, MRA 27 §) ja pyydetään tarvittavat lausunnot.

Samalla lautakunta päätti, että asemakaavan nimeksi muutetaan ”Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavamuutos”. Kaava-asiakirjat on päivitetty päätöksen mukaisiksi. Kaavaehdotuksen uusi päiväys on 29.10.2020.

29.10.2020 päivätty kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.12.2020 – 18.1.2021. Asiasta lausuivat Caruna Oy, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen Pelastuslaitos. DNA Oyj, Puolustusvoimat / 2. Logistiikkarykmentti, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen Liitto ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa asemakaavasta. Annetut lausunnot sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 9.

Kaupunginhallitus hyväksyi Murikon pohjoisosan kaavaehdotuksen 1.3.2021 § 71.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Murikon pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan kokouksessaan 15.3.2021 § 18.

2.2 Asemakaava

Murikon pohjoisosan asemakaava / asemakaavan muutos muodostuu kahdesta osaluueesta: pohjoisesta osasta, joka on pääosin ennestään asemakaavoittamatonta aluetta, sekä eteläosasta, joka käsittää jo asemakaavoitetulla pienteollisuusalueella sijaitsevat kaksi korttelia ja kaksi osakorttelia.

Pohjoinen osa

Suunnittelualan pohjoisosaan on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta. Sen itäpuolelle on merkitty erillispientaloalue, jonne on kulku uutta, Vengantieltä liittyvää asuntokatua pitkin. Asuntokatu jatkuu eteläpäästään jalankululle ja pyöräilylle osoitettuna tienä, joka liittyy Putkikatuun.

Olemassa olevaa Putkikatua jatketaan Vengantielle asti siten, että Putkikadun jatke rajautuu itäpuoleltaan aiemmin mainittuun lähivirkistysalueeseen. Kadun länsipuolelle on merkitty lähipalvelurakennusten korttelialue (PL), jolle on osoitettu kulku Putkikadun kautta. PL-korttelialueen ja Maskuntien väliin jää kapea kaistale, joka on osoitettu lisäalueeksi Maskuntien LT-alueeseen.

Putkikadun jatkeen länsipuolella sijaitsee myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) merkitty Koivukummun vedenottamo.

Eteläosa

Olemassa olevia teollisuus-/varastokortteleita laajennetaan itään eli Murikonojan suuntaan, jolloin Murikonojanpuisto pienenee samassa suhteessa. Teollisuus-/varastokorttelien käyttötarkoituserkinnät yhtenäistetään.

18 kaupunginosan korttelin 25 urheilutoiminnoille varatun korttelinosan käyttötarkoitus muutetaan teollisuus-/varastokortteliksi ja lähivirkistysalueeksi.

Nykyisen Av –korttelin sekä kiinteistön 529-22-6-10 käyttötarkoitukset muutetaan pientaloasumiseen.

Vanha liittymä Putkikadulta Lehtismäentien kautta Maskuntielle poistetaan, ja poistetulle tien osuudelle osoitetaan suojaviheralue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutetaan sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään uusi tonttijako / tonttijaon muutos.

Alueen kunnallistekniikan ja katurakentamisen toteuttaminen aloitetaan kaavan valmistuttua kaupungin talousarvion ja taloussuunnitelman puitteissa. Pientalokorttelien toteuttaminen käynnistetään edellä mainittujen kohteiden valmistuttua.

Teollisuuskorttelien osalta alue on pääosin jo rakentunut, jolta osin kaavan toteuttaminen liittyy lähinnä käyttötarkoitusaluiden laajenemisen myötä kasvaneeseen rakennusoikeuden määrään. Tarkempi toteuttamisaikataulu riippuu alueen toimijoiden laajentumistarpeista.

Kaikessa alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja toiminnassa on huomioitava kohteen sijainti pohjavesialueella. Viranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Rakennusvalvontaviranomainen seuraa kaavamääräysten toteutumista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 10,8 hehtaaria, josta uutta asemakaava-alueita on noin 3,5 hehtaaria ja asemakaavan muutosaluetta noin 7,3 hehtaaria.

Pääosa asemakaavan muutosalueesta sijaitsee pienyritys- ja varastotoimintaan keskittyneellä Murikon teollisuusalueella, jossa korttelit on sijoitettu etelä-pohjoissuuntaisen kokoojakadun (Putkikatu) molemmin puolin.

Asemakaavan muutos laaditaan Putkikadun itäpuolelle Murikonojaan rajautuen, sekä suunnittelualan eteläosassa sijaitsevalle rakentamattomaksi jääneelle YU-1 korttelinosalle.

Useiden suunnittelualan alueella sijaitsevien yritysten toiminta on levittäytynyt Murikonon suuntaan kaupungin omistamalle VP-alueelle, jonne on muun muassa varastoitu sekalaista tavaraa ja tehty maantäyttöä. Yleisilmeeltään Murikon teollisuusalue on monin paikoin hoitamaton.

Murikon teollisuusalueen pohjoispuolelle laaditaan ensimmäistä asemakaavaa. Koivukummun vedenottamo ja yhtä asuinrakennusta lukuun ottamatta alue on rakentamaton ja siitä syystä myös varsin vähäisellä käytöllä. Vailla asemakaavaa oleva alue käsittää noin 32 % suunnittelualan alueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan pohjoisosa on entiselle pellolle kehittyntä, hieman pensoittunutta niittyä. Niityn keskellä sijaitsee metsäinen kalliomuodostelma, jonka lakipisteen korkeus on noin +14,0 m. Kaavamuuosalueen eteläosassa (teollisuusalueella) maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee pääosin noin +3,0 ja +4,0 m välillä. YU-1 korttelissa sijaitsee pieni, melko varttunut metsikkö.

Alueen luontoarvoja on tarkasteltu Envibio Oy:n 2019 laatimassa selvityksessä ”Murikon teollisuusalueen ja Y-tontin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luontoselvitys”. Selvityksen mukaan ”Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita eikä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä tai valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita” sekä ”Alueen pohjoisosassa sijaitseva kallio sitä ympäröivine metsiköineen olisi suositeltavaa jättää rakentamatta. Näin säästettäisiin mm. pähkinäpensaita sekä muutamien huomionarvoisten perinnebiotooppikasvien ja silmälläpidettävän kissankäpälän kasvustot.”

Suunnittelualan itärajalta virtaa leveäksi valtaojaksi aikoinaan perattu Murikonoja, josta Envibio Oy:n selvityksessä todetaan: ”Selvitysalueen merkittävin luontoarvo on Murikonojassa ja kahdessa siihen laskevassa ojassa kasvava silmälläpidettävä, harvinainen vankkasara. Sen esiintymän säästäminen olisi suositeltavaa.” Murikonon osuus, jolla Vankkasaraesiintymä sijaitsee, on pääosin suunnittelualan ulkopuolella.

Vesistöt ja vesitalous

Laadittava asemakaava sijaitsee kokonaan pohjavesialueella, sekä YU-1 –korttelia lukuun ottamatta myös pohjaveden muodostumisalueella. Lietsalan I-luokan (vedenhankintaa varten tärkeä) pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 2,22 km² ja muodostumisalueen pinta-ala 1,06 km². Alueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä 700 m³ vuorokaudessa.

Suunnittelualueella sijaitseva Naantalın kaupungin Koivukummun vedenottamo on mainittu vesihuoltolaitoksen valmius- ja varautumissuunnitelmassa kriisivesilähteenä. Koivukummun vedenottamolle ei ole haettu vesioikeudellisia suoja-alueita. Alueelle on vuonna 1994 laadittu pohjavesien suojelusuunnitelma, joka on päivitetty 2013 (Pöyry Finland Oy).

Kartta Murikon pohjoisosan ak/akm:n sijoittumisesta pohjavesialueelle on tämän selostuksen liitteenä (LIITE 4).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan nykyinen rakennuskanta koostuu pääasiassa vuosina 1986–1992 ja 2000–2008 rakennetuista pienteollisuushalleista ja varastorakennuksista. Alueella on lisäksi 1979 valmistunut Koivukummun vedenottamorakennus sekä 3 asuinrakennusta, joiden valmistumisvuodet ovat 1948, 1985 ja 1990.

Teollisuus- /varastorakennukset ovat metalliverhoiltuja, perustuksena maanvarainen laatta, paikalla tehtyjä tai elementtirakenteisia. Runkorakenteena on joko puu tai teräs. Kahdessa rakennuksessa lämmitysmuotona on vesikeskuslämmitys (kevyt polttoöljy), muissa suora sähkölämmitys. Kahdessa rakennuksessa ei ole kiinteää lämmitysjärjestelmää. Koivukummun vedenottamorakennus on tiilirakenteinen ja sähkölämmitteinen. Asuinrakennukset ovat puurunkoisia, ja niistä kaksi on puu- ja yksi tiiliverhoiltu. Myös niissä on sähkölämmitys.

Alueen eteläosassa sijaitseva yleisten rakennusten tontti on rakentamaton.

Murikon teollisuusalueella, mutta suunnittelualan ulkopuolella sijaitsevat rakennukset ovat valmistuneet pääosin vuosina 1981–1999, ja vastaavat rakenteeltaan ja käyttötarkoituksiltaan suunnittelualan sijaitsevia rakennuksia.

Asuminen

Asemakaavoitettava alue sijaitsee lähellä Murikon, Myllärinmäen, Immasen ja Vengan pientaloalueita. Asemakaavoitettavalla alueella on 3 ympärivuotisessa käytössä olevaa asuinrakennusta, joissa on yhteensä 8 asukasta. Suunnittelualan asuinrakennukset pihapiireineen on esitetty kaava-aineistossa liitteessä 6.

Palvelut

Päiväkoti, ylä- ja alakoulu sekä lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät runsaan kilometrin etäisyydeltä suunnittelualan alueesta. Golfkentän alueella toimiva golfkeskus tarjoaa yksityisiä palveluja, kuten ravintola- ja kokoontumistiloja. Muilta osin kaava-alue tukeutuu Naantalın keskustan ja Aurinkotien varren palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Murikon teollisuusalueella toimii erilaisia pienteollisuusyrityksiä, osa alueen kiinteistöistä on varastokäytössä, jossa ei ole säännöllistä henkilökuntaa. Työpaikkojen lukumäärää on arvioitu käyttämällä laskentakaavaa 1 tp / rakennettu 120 k-m², jolloin suunnittelualan arvioitu työpaikkojen määrä on noin 47. Samaa laskentakaavaa käyttäen koko Murikon teollisuusalueen työpaikkojen määrä on noin 138 (luku sisältää myös edellä mainitut suunnittelualan olevat työpaikat).

Virkistys

Suunnittelualan ja sen välittömässä läheisyydessä on runsaasti virkistysalueita. Kaavoitettavan alueen itäpuolella on golfkenttä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelu- tai muinaismuistokohteita.

Liikenteelliset ratkaisut

Kokoojakatuna toimiva Putkikatu kulkee Murikon teollisuusalueen läpi, toiminnan sijoittuessa sen molemmille puolille. Eteläpäästään Maskuntiestä erkaneva Putkikatu liittyy Maskuntiehen Pulttikujan ja Lehtismäentien kautta. Alueella on voimassa 40 km/h nopeusrajoitus. Suunnittelualan pohjoispää rajautuu Maskuntien-Immasentien kiertoliittymään ja Vengantiehen, joista ei toistaiseksi ole liittymää Murikon teollisuusalueelle.

Kevyenliikenteenväylä kulkee Maskuntien vieressä. Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Putkikadulla (nk. palveluliikenne) ja suunnittelualan kohdalla Maskuntienellä. Lähimmälle Turku – Naantali linjan pysäkillä on matkaa noin kilometrin verran.

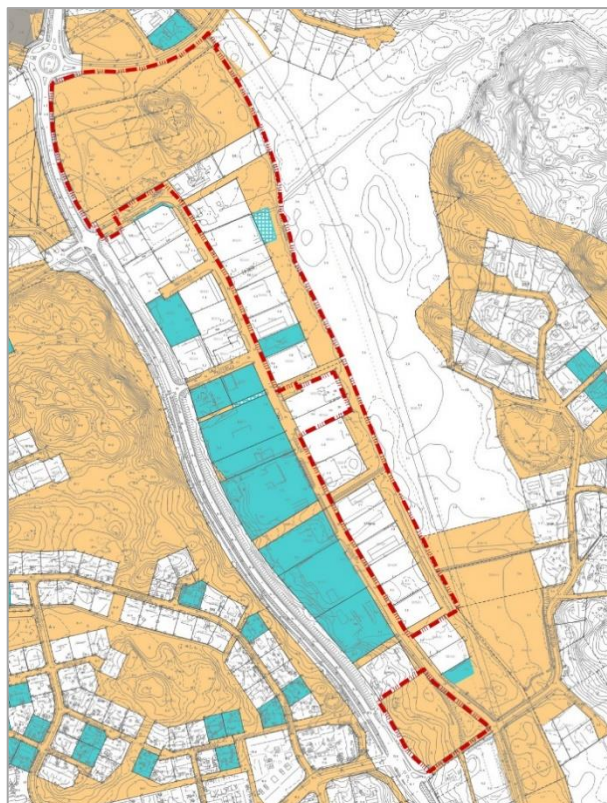
Tekninen huolto

Alueella on toimiva kunnallistekninen verkosto. Suunnittelualueella sijaitseva Naantalın kaupungin Koivukummun vedenottamo on mainittu vesihuoltolaitoksen valmius- ja varautumissuunnitelmassa kriisivesilähteenä.

Kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä, itäpuolella, kulkee 110 kV:n suurjännitelinja sekä varaus 400 kV:n suurjännitelinjalle.

3.1.4 Maanomistus

Naantalın kaupunki omistaa pohjoisosan asemakaavoittamattoman alueen, YU-1-korttelialueen, yhden TTV-korttelialueella sijaitsevan tontin (vuokrattu) sekä katu- ja puisto- ja lähivirkistysalueet. Muut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva: Ote kaupungin maanomistus-kartasta (ei mittakaavassa). Kaupungin omistamat alueet on osoitettu kartassa keltaisella, ja kaupungin omistamat, vuokratut alueet turkoosilla värillä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa Murikon pohjoisosan asemakaava-/asemakaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle. Kaavoitettavan alueen pohjoisosa on osoitettu virkistysalueeksi (V), jonka eteläreunassa kulkee ulkoilureitti. Muilta osin suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A): ”*valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.*” Alueen eteläosa kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelualueen tuntumaan itäpuolelle on merkitty suurjännitelinja.

Maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymässä ja 27.8.2018 maakuntahallituksen määräyksestä voimaan tulleen Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen pohjoisosa kuuluu osittain merkinnän ”suoja- tai konsultointivyöhyke” piiriin. Pohjoisinta osaa lukuun ottamatta suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.



Kuva: Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmästä.
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä ellipsillä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymä Manner-Naantalin osayleiskaava.

Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle.

Pohjoisosan tällä hetkellä pääosin asemakaavoittamattoman alueen käyttötarkoitukseksi on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaista asumista (AP), lähipalvelujen aluetta (PL) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Seveso III-direktiivin mukainen konsultointivyöhyke ulottuu alueen koillisnurkkaan.

Eteläisempi osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa osoitettu pääosin teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Putkikatu on yhdystie/kokoojakatu (yt/kk), jolta on osoitettu yhteystarve pohjoiseen.

Asemakaava

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,8 hehtaaria, josta ennestään asemakaavoittamatonta on noin 3,5 hehtaaria. Asemakaavan muutosalueella ovat voimassa asemakaavat Ak-101 (lainv. 1979), Ak-141 (lainv. 1984), Ak-185 (lainv. 1989), Ak-205 (lainv. 1999), Ak-283 (lainv. 2007) ja Ak-346 (lainv. 2015). Ote ajantasa-asetuksesta on liitteenä (LIITE 3)

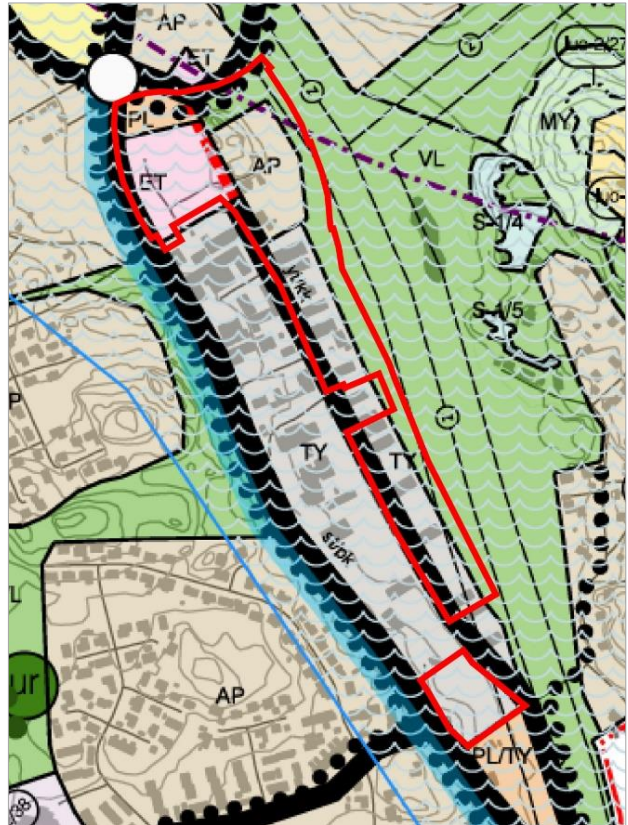
Pääosa asemakaavan muutosalueesta sijaitsee Murikon teollisuusalueella. Asemakaavan muutos laaditaan suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevalle YU-1 korttelinosalle, Putkikadun itäpuolella sijaitseville teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueille, sekä osalle Lehtismäentien katualuetta. Suunnittelualueen pohjoisosaan, Vengantien eteläpuolelle, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta, sekä tulevaa Putkikadun jatkeen liittymää varten varattua katualuetta.

Suunnittelualueella sijaitseva asemakaavoittamaton alue sijaitsee Murikon teollisuusalueen ja edellä mainittujen lähivirkistys- ja katualueiden välissä.

Alueella voimassa olevat käyttötarkoituserkinnot (kaupunginosakortteli):

- TTV Yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (22- osakortteli 3 ja 22-6)
- TV-1 Varistorakennusten korttelialue (18-28)

Molempien edellä mainittujen merkintöjen sisältö on: "Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka melun, pölyn, savun, hajun tai muun saasteen muodossa häiritsee alueen



Kuva: Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2017. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

ympäristöä ja joka on vaarana pohjavesien puhtaudelle. Alueella ei saa varastoida öljyä tai muita pohjavesiä vaarantavia aineita enempää kuin on tarpeellista laitosten omalle toiminnalle. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon sellaiselle henkilökunnalle, jonka jatkuva läsnäolo on toiminnan kannalta välttämätöntä. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.”

- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-1). (18-25 tontti 4)
- Asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue (Av). (22-7)

Lisäksi kaavamuutosalueelle on osoitettu puistoaluetta (P), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) sekä katualuetta (Putkikatu, Lehtismäentie).

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Rasitteet

Suunnittelualueella olevia tai sitä sivuavia, voimassa olevia rasitteita ovat:

- johtorasite / 529-18-25-4
- tieoikeus / 529-22-6-11
- tieoikeus / 529-22-6-12
- kulkuyhteys asemakaava-alueella 529-22-7-2
- kulkuyhteys asemakaava-alueella 529-22-7-3
- maantien suoja-alue 000-2008-K2902
- voimansiirtolinja Y2001-13923

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

Naantalin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 1.6.2012.

Selvitykset

Suunnittelutyössä käytettävät selvitykset:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten tehdyt taustaselvitykset
- Naantalin pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2013
- Murikon teollisuusalueen ja Y-tontin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luontoselvitys 2019

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ennestään asemakaavoittamattoman alueen käytön jäsentely, asumisen täydennysrakentaminen ja yhdyskuntarakenteen kehittäminen Manner-Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on käynnistetty Naantalin kaupungin aloitteesta, ja se on kuulutettu vireille kaupunginhallituksen 25.02.2019 § 22 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Viranomaisina osallisia ovat Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oyj, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES), Caruna Oy sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.2. – 27.3.2020 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Osallisilla oli mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus asemakaavaehdotuksesta julkisen nähtävilläolon (MRL 65 §, MRA 27 §) aikana 15.12.2020 – 18.1.2021, jolloin kaavaehdotus oli esillä Naantalin kaupungintalon palvelupisteessä sekä kaupungin internet-sivuilla.

Vuorovaikutus yksityisten maanomistajien kanssa

Alueen maanomistajille ja rajanaapureille on tiedotettu kirjeitse kaavan nähtävilläoloista.

Kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja ratkaisuista on keskusteltu

- maanomistajaneuvottelut 12.2.2020, 2.3.2020 ja 31.3.2020
- yhteydenotot valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana 27.2. – 27.3.2020

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

LT-alueen laajennuksesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa (viite: lausunto kaavaehdotusvaiheessa).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on selvittää Maskuntien varressa sijaitsevan asemakaavoittamattoman alueen täydennysrakentamismahdollisuutta, Putkikadun itäpuolella sijaitsevien teollisuustonttien laajentamista itään, alueen eteläosassa sijaitsevan YU-1 –korttelin käyttötarkoituksen muuttamista, sekä mahdollisuutta muuttaa 18 kaupunginosan korttelissa 26 sijaitseva, korttelien 24, 25 ja 26 käyttöön osoitettu pysäköintialue (LP) osittain teollisuusalueeksi.

Lisäksi tarkastellaan alueen liikenteellisiä ratkaisuja liittyen muun muassa kevyen liikenteen järjestelyihin sekä jo Itä-Immasen asemakaavoituksen yhteydessä esille tulleeseen, liian lähellä Maskuntien kiertoliittymää sijaitsevan Lehtismäentien liittymän poistamiseen. Ratkaisuilla pyritään parantamaan liikenteen sujuvuutta sekä liikenneturvallisuutta.

4.4.2. Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavatyölle asetetut tavoitteet pyritään toteuttamaan.

4.4.3 Muut tavoitteet

Alueen sijainti tärkeällä pohjavesialueella tulee huomioida suunnittelun, rakentamisen ja toiminnan kaikissa vaiheissa.

Maisemallisesti ja kasvillisuuden kannalta herkän kalliomäen lakialuetta sekä Murikonjoja pyritään säästämään luonnontilaisina virkistysalueina.

Golfkentän toiminta ja sen mahdolliset turvallisuusriskit otetaan huomioon rakennuskortteleiden sijoittelussa.

4.4.4 Prosessin aikana muuttuneet tavoitteet

Kaavaluonnosta laadittaessa todettiin, että 18 kaupunginosan korttelissa 26 sijaitsevan, korttelien 24, 25 ja 26 käyttöön osoitetun pysäköintialueen (LP) muuttaminen osittain teollisuusalueeksi ei ole tarkoituksenmukaista, koska kohteen lähellä kulkevan suurjännitelinjan varoalueet rajoittavat ratkaisevasti alueen rakentamismahdollisuutta. Tavoiteltu muutos ei oleellisesti parantaisi korttelin käyttömahdollisuuksia, mutta se vähentäisi alueen pysäköintikapasiteettia, joten alue rajattiin asemakaavamuutoksen ulkopuolelle.

4.5 Asemakaavaluonnos

Murikon pohjoisosaan on laadittu 10.1.2020 päivätty asemakaavaluonnos, jossa on tutkittu Maskuntien varressa sijaitsevan asemakaavoittamattoman alueen täydennysrakentamismahdollisuutta, olemassa olevien pienteollisuustonttien laajentamista, alueen eteläosassa sijaitsevan yleisten rakennusten osakorttelin käyttötarkoituksen muuttamista sekä liikennejärjestelyjä.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alustavat tarkastelut Murikon teollisuusalueen kaduista- ja vesihuollosta.

Suunnittelualueen pohjoisosaan, Vengantien eteläpuolelle, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta sekä liittymän verran katualuetta.

Kaavaluonnoksessa Akanapuiston osuus lähivirkistysalueesta on poistettu, ja sen kohdalle on osayleiskaavan mukaisesti osoitettu lähipalvelujen korttelialuetta (PL/pv). Katualue on liitetty

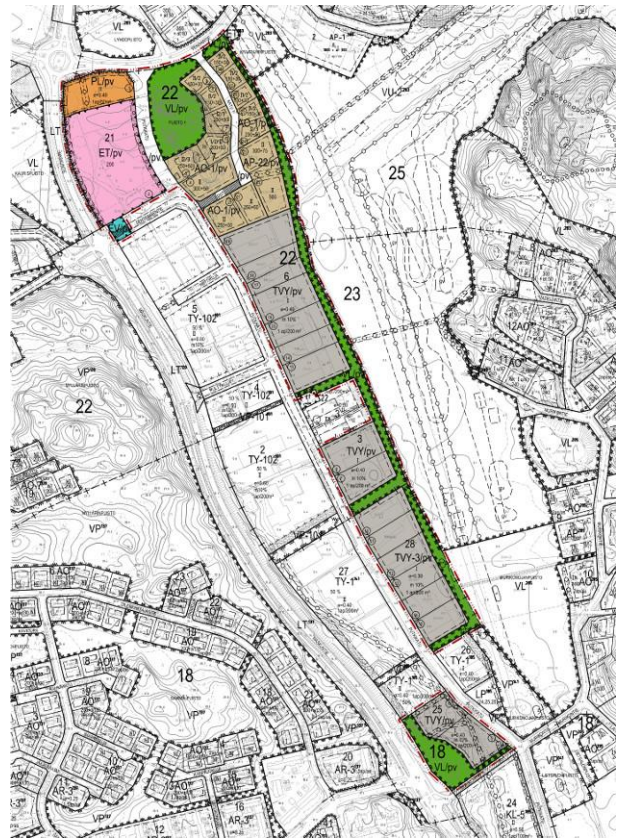
osaksi kaavaluonnoksessa esitettyä Putkikadun jatketta, jonka itäpuolella olevaan metsäsaarekkeeseen sekä Murikonojan varteen on osoitettu uutta lähivirkistysaluetta.

Ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle Murikon teollisuusalueen pohjoispuolelle on kaavaluonnoksessa esitetty muodostettavaksi yhteensä 2 AP- tonttia sekä 13 AO-tonttia, joista kolmella sijaitsee jo ennestään asuinrakennus. Alueelle arvioidaan tulevan noin 50 uutta asukasta. Kulku asuinkortteleihin on osoitettu Vengantieltä liittyvän erillisen asuntokadun kautta.

Koivukummun vedenottamo ympäristöineen on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET/pv). Alueelle voidaan pohjavesialueelle asetettujen rajoitusten puitteissa sijoittaa muun muassa muuntamoita ja/tai pumppaamoja. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m².

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty suunnittelualueen liittymäjärjestelyt Maskuntielle ja Vengantielle: nykyistä Putkikatua jatketaan Manner-Naantalin osayleiskaavan linjausten mukaisesti Vengantielle asti, ja Lehtismäentien yhteys Maskuntielle katkaistaan. Poistettavalle tieosuudelle on merkitty suojaviheralue (EV/pv), jonka läpi on ohjeellisenä merkitty reitti yleiselle jalankululle. Vengantieltä on esitetty liittymä uudelle, pientaloalueelle johtavalle asuntokadulle, jonka eteläpäähän on merkitty Putkikadulle liittyvä jalankululle ja pyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu. Suunnittelualueen muut katuliittymät säilyvät ennallaan.

Kuva: Ote asemakaavaluonnoksesta 10.1.2020



Asemakaavan muutosalueella olemassa olevia teollisuus-/varastokortteleita on laajennettu itään eli Murikonojan suuntaan, jolloin niiden pinta-ala kasvaa yhteensä noin 7300 m² ja rakennusoikeuden yhteenlaskettu määrä kasvaa tonttitehokkuuslukujen suhteessa. Asemakaavaluonnoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden käyttötarkoituksmerkinnät on yhtenäistetty niiden ollessa nyt TVY/pv. Kerros- ja tonttitehokkuusluvut pysyvät samoina kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Autopaikkavaatimus on 1 ap/200 m².

Voimassa olevassa kaavassa TTV-korttelialueeksi merkityllä kiinteistöllä 529-22-6-10 sijaitsee omakotitalo. Tontin käyttötarkoitus muutetaan AO-1/pv:ksi, mikä vastaa olemassa olevaa tilannetta.

Kaavaluonnoksessa esitettiin pohjoisosan pientalokortteleihin rajautuvan, voimassa olevassa kaavassa asunto- ja kasvitärhärakennusten korttelialueeksi (Av) merkityn alueen käyttötarkoitus on muutettu siten, että siitä muodostuu yksi AO-1/pv –tontti, yksi AP-22/pv –tontti sekä katualuetta.

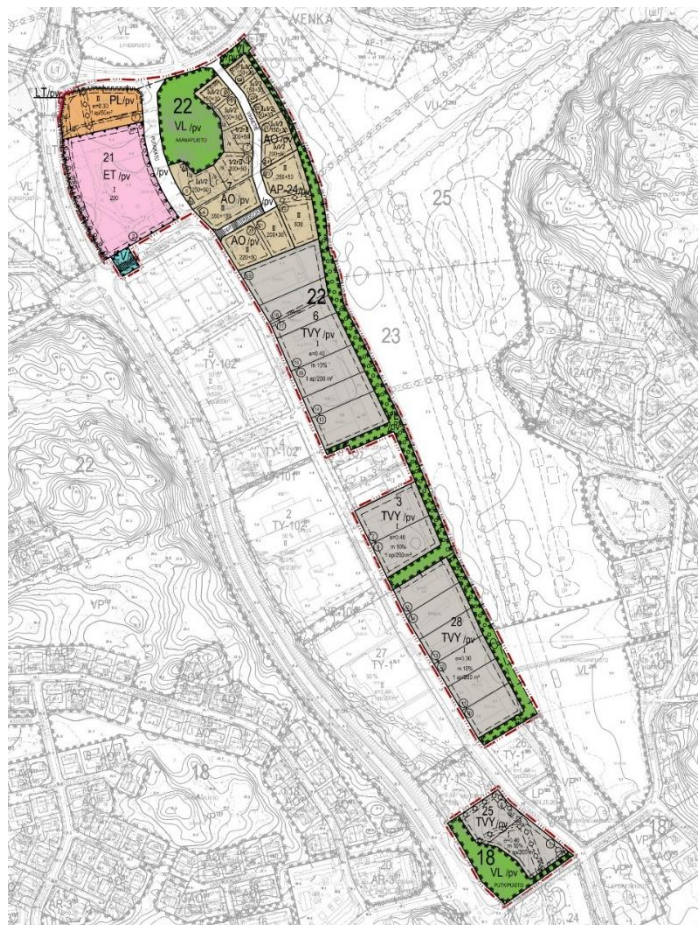
Teollisuustonttien ja Murikonojan välissä sijaitsee lähivirkistysaluetta VL/pv (Murikonojanpuisto). Osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Murikonojanpuistosta on liitetty AP-22/pv -kortteliin, ja osa jalankululle ja pyöräilylle varatuksi tieksi, jolla tontille ajo on sallittu.

Kaupunginosan 18 korttelin 25 urheilutoiminnoille varatun korttelinosan käyttötarkoitus on muutettu teollisuus-/varastokortteliksi TVY/pv sekä lähivirkistysalueeksi (VL/pv).

Kaavakartassa on kohdassa ”Muut määräykset” on annettu määräyksiä, jotka liittyvät pohjavesialueella rakentamiseen ja toimimiseen, autopaikkojen vähimmäismääriin, lattiapinnan alimpaan korkeustasoon, hulevesien johtamiseen, aurinkoenergian hyödyntämiseen ja tonttien yleisilmeeseen. Lisäksi edellä mainitussa kohdassa on esitetty AO- ja AP-tontteja koskevia rakentamiseen liittyviä määräyksiä.

4.6. Asemakaava - luonnoksesta ehdotukseksi

Asemakaavan / asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu nähtävilläoloaikana saatujen lausuntojen, muun palautteen ja jatkosuunnittelun pohjalta. Asemakaavaehdotus on päivätty 29.10.2020. Kaavan perusratkaisu on säilynyt ennallaan.



*Kuva: Ote
asemakaavaehdotuksesta
29.10.2020*

Oleellisimpia luonnosvaiheen jälkeen tehtyjä muutoksia ja tarkistuksia ovat:

Erillis- ja asuinpienalojen korttelialueet

- yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen mahdollistavat AO-1-merkinnät on muutettu perusmerkinnäksi AO, mikä mahdollistaa myös kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen
- kerroslukumerkintöjä on yhtenäistetty, tonttien rajauksia ja rakennusoikeuksia on tarkennettu
- asemakaavaluonnoksessa esitetyn korttelin 7 tonttia 5 on laajennettu siten, että muodostettavalla tontilla sijaitsevaan asuinrakennukseen liittyvä saunarakennus sijoittuu myös kyseiselle tontille. Rakennukset muodostavat yhdessä miljöökokonaisuuden, jonka rikkominen ei ole tarkoituksenmukaista.

Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL)

- käyttötarkoituksen länsi- ja pohjoisrajoja on siirretty Maskuntien LT-alueen sekä Vengantien katualueen leventämiseksi
- korttelialueen länsireunaan on lisätty merkintä maantien suoja-alueesta (su)
- korttelialueen eteläraja on siirretty luonnoksessa esitettyä hieman etelämmäksi siten, että se noudattaa Manner-Naantalin osayleiskaavassa esitettyä linjausta
- maantien suoja-alueita, ojia ja johtoja varatut alueen osat rajoittavat tontin rakentamista, jonka vuoksi rakennusalan rajausta on tarkistettu ja tonttitehokkuutta on laskettu $e=0,30$:een

Liikenne- ja katualueisiin tehtyjä muutoksia ovat:

- Maskuntien maantiealuetta on levennetty PL-korttelialueen suuntaan. Kaavaan on lisätty kyseiseen kohtaan maantiealueen käyttötarkoituksen merkintä (LT)
- Vengantien katualuetta on levennetty PL-korttelialueen suuntaan mm. kävely-/pyörätien mahdollistamiseksi

Muita muutoksia:

- nimistötoimikunnan esittämät katujen ja puistojen nimet on lisätty kaavakarttaan
- Murikonon kohdalla sijaitsevien teollisuus-/varastokortteleiden rajausta itään on tarkistettu, ja puistoksi jäävää aluetta on levennetty luonnoksessa esitetystä.
- puistoalueelle on lisätty merkintä säilytettävä/istutettava puurivi. Puut rauhoittavat näkymää teollisuusalueen suuntaan Murikon asuntoalueelta sekä golfkentältä katsottuna.
- ET-alueelle on lisätty ohjeellinen merkintä muuntamon sijoituspaikaksi
- olemassa olevat rasitteet on merkitty kaavakarttaan.
- Kaavatyön aikana on selvitetty rakennuskortteleiden sijoittelua golfkentän toiminnan ja sen mahdollisesti aiheuttamien turvallisuusriskien näkökulmasta. Toimijalta saadun tiedon mukaan varoalueet ovat riittäviä.
 - asuinrakennusten kohdalla etäisyys lähimmältä tiiausalueelta tontin rajalle on lyhimmillään > 30 metriä ja lyöntisuunta kyseisessä paikassa on asuinrakennuksista poispäin.
 - teollisuuskortteleiden kohdalla, lähinnä kyseisiä kortteleita olevalla väylän suunta on viistosti korttelialueelta poispäin. Etäisyys väylän reunasta korttelialueen reunaan on lyhimmillään > 60 metriä.

- lisäksi ensisijaisesti esteettisistä syistä Murikonojan ja korttelialueiden väliin osoitettu puurivi hillitsee osaltaan myös mahdollisia harhalyöntejä.

Yleismääräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- pohjavesiä koskeva vanhentunut pykäläviittaus pohjaveden ja maaperän pilaamiskieltoihin koskeviin säädöksiin on korjattu.
- alueelle on lisätty voimajohtoaluetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä.
- pientalokortteleiden osalle on lisätty kattomuotoa ja julkisivuväritystä koskevia määräyksiä.

4.7. Asemakaavaehdotus

Asemakaavan valmistelua jatkettiin julkisen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen pohjalta. Lausunnot sekä kaavoittajan vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 9. Asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

LT-/katualue:

Turvallisten jalankulku- ja pyörätieyhteyksien toteuttamiseksi

- LT-aluetta on laajennettu 81 m²
- katualueutta on laajennettu 7 m²

PL-korttelialue:

- PL-korttelialuetta on supistettu LT- ja katualueiden laajennusten verran
- korttelialueen rakennusoikeus perustuu tonttitehokkuuslukuun (e=0,30), joten pinta-alan pienentyessä korttelialueen rakennusoikeus väheni 26 k-m².

Muut määräykset:

Lisättiin PL-korttelialuetta koskeva määräys:

Maan tasoon, pääovien tai sisääntulopyöräväylien läheisyyteen on osoitettava paikka pyöräpysäköintiä varten.

- pyöräpaikkoja on oltava vähintään 1 pp / 100 k-m².

- pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katettu ja runkolukituksella varustettuja.

Lisättiin TVY-korttelialueita koskeva määräys:

Rakennusten sijoittelussa ja rakenteissa on huomioitava aluepalon vaaran ja mahdollisen palon leviämisen estäminen naapurirakennuksiin.

Muutetun asemakaavaehdotuksen päivämäärä on 28.1.2021. Kaava-asiakirjat on päivitetty vastaamaan muuttunutta tilannetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

28.01.2021 päivätty Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus:

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 10,8 hehtaaria.

Kaavoitettavasta pinta-alasta on

- asuinrakentamisen osuus 2,00 hehtaaria (noin 18 %)
- yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 4,26 hehtaaria (noin 39 %)
- lähipalvelurakennusten korttelialueen osuus 0,41 hehtaaria (noin 3,8 %)
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta noin 1,26 hehtaaria (noin 11,7 %)
- lähivirkistysaluetta noin 2,20 hehtaaria (noin 20,5 %)
- suojaviheraluetta noin 0,06 hehtaaria (noin 0,5 %)
- maantietaluetta noin 0,013 hehtaaria (noin 0,12 %)
- katualuetta (kadut + kevyelle liikenteelle varatut kadut) noin 0,61 hehtaaria (noin 5,6 %)

Alueelle on suunniteltu yhteensä 15 pientalotonttia, joista

- 11 on kaupungin omistamalla maalla
- 4 on yksityisen omistamalla maalla
- kolmella tontilla sijaitsee jo ennestään asuinrakennus

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 3980 kerrosneliometriä (k-m²).

- erillispientaloille noin 1,59 ha / 3080 k-m² / e = 0,19 / 13 tonttia / 46 asukasta.
- asuinpientaloille noin 0,41 ha / 900 k-m² / e = 0,22 / 2 tonttia / 12 asukasta.

Alueella nykyisin asuvan 8 asukkaan lisäksi alueelle arvioidaan tulevan noin 50 uutta asukasta. Laskentaperusteena on käytetty 3,5 asukasta/ omakotitalo, pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m².

Rakennusoikeutta on lisäksi osoitettu

- lähipalvelurakennusten korttelialueelle noin 1251 k-m² (e=0,30)
- yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle noin 15758 k-m², josta uutta rakennusoikeutta on noin 4762 k-m²
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle 200 k-m².

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle voidaan pohjavesialueelle asetettujen rajoitusten puitteissa sijoittaa muun muassa muuntamoita ja/tai pumppaamoja.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavassa on osoitettu korttelialue lähipalvelurakennuksille (PL/pv).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Arvokkaat luontokohteet on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle.

Suunnittelualueen kuuluminen Lietsalan I luokan pohjavesialueeseen sekä pohjaveden muodostumisalueeseen on osoitettu kaavamerkinnoin ja kaavassa on annettu määräyksiä, jotka liittyvät pohjavesialueella rakentamiseen ja toimintaan. Kaavassa on annettu energiaratkaisuihin, huleveden käsittelyyn ja alueen yleisilmeeseen liittyviä määräyksiä, jotka edistävät ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavoitettavalle alueelle on asuinrakentamiseen osoitettu

- Erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja
- Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-24), jossa alueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia.

Muuhun rakentamiseen tarkoitettuja korttelialueita ovat:

- Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TVY). Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka melun, pölyn, savun, hajun tai muun saasteen muodossa häiritsee alueen ympäristöä. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)
- Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL).

Korttelialueiden mitoitus on esitetty liitteessä 1.

5.3.2 Liikenne- ja katualueet

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu

- Maskuntien maantiealuetta (LT)
- katualuetta
 - Vengantien katualuetta
 - Putkikatu Lehtismäentien risteyksestä Vengantielle
 - asuntokatu Vengantieltä uudelle pientaloalueelle (Vihnetie)
- Vihnetien eteläpäästä Putkikadulle liittyvä jalankululle ja pyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu (Vihnekuja).
- EV-alueella sijaitseva ohjeellinen yleisen jalankulun reitti

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu alustavat tarkastelut Murikon teollisuusalueen kaduista- ja vesihuollosta.

5.3.3 Energia

- ET-korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen sijaintipaikka puistomuuntamolle.
- Suunnittelualueelle on osoitettu voimajohtoaluetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

5.3.4 Muut alueet

Alueelle on osoitettu

- lähivirkistysaluetta: Murikonojanpuisto, Akanapuisto ja Putkipuisto
- suojaviheraluetta (Tulppapuisto) poistettavan Lehtismäentien – Maskuntien liittymän kohdalle
- istutettavia alueen osia
- luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia
- aluevarauksia kunnallistekniikalle, maantien suoja-alueelle ja ojalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella. Kaavoitettavan alueen pohjoisosaan suunniteltu uusi pientaloalue muuttaa oleellisesti aiemmin lähes rakentamatonta ympäristöä. Alueen rakenne selkeytyy ja täydentää ympäröivää kaupunkirakennetta.

TVY-korttelialueilla asemakaavan myötä muodostuva rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa olemassa olevien rakennusten maltillisen laajentamisen. Tältä osin kaavan vaikutukset jäävät melko suppeiksi.

Rakennusten lisäksi alueelle toteutetaan liikenteellisiä ratkaisuja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuva pientaloalue sekä yhdyskuntatekniikka muuttavat luontoympäristöä. Suurin muutos koskee alueen pohjoisosassa olevaa kallioista metsäsaarekettä, jonka kohdalla vapaa luontoalue pienenee rakennettavan ympäristön tieltä. Alueelle laadittu luontoselvitys on tämän selostuksen liitteenä (LIITE 5).

Alue kuuluu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen luokituksen mukaan I luokan pohjavesialueeseen (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Kaikessa alueen toiminnassa tulee huomioida pohjavesialueen erityismääräykset ja -ohjeet.

TVY-korttelialueiden ja Murikonojan väliin on osoitettu säilytettävä/ istutettava puurivi, joka pehmentää ja rauhoittaa näkymää suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevilta Murikon asuntoalueelta ja golfkentältä teollisuusalueelle päin katsottaessa.

5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää jonkin verran alueen työpaikkoja sekä niihin liittyvää liikennettä. Uudet kevyen liikenteen reitit, sekä Putkikadun jatkeen rakentaminen ja Lehtismäentien liittymän poistaminen selkeyttävät liikennejärjestelyjä parantavat alueen liikenneturvallisuutta.

PL-korttelialueen toteutuessa alueen lähipalvelut paranevat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutusvaiheessa rakentaminen alueella tulee aiheuttamaan väliaikaisesti häiriötä. Putkikadun uuden linjauksen, lähipalvelujen lisääntymisen sekä uuden asuinalueen myötä liikennemäärä Vengantiellä lisääntyy.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaikki asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartassa. Alueelle on annettu muun muassa

- pohjaveteen ja ympäristön säilyttämiseen liittyviä merkintöjä ja määräyksiä:
 - Tärkeä tai pohjaveden hankintaan soveltuva pohjavesialue on osoitettu merkinnällä /pv
 - *Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muu toiminta, josta voi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:n*

tarkoittama muutos pohjaveden laadussa tai määrässä sekä ympäristönsuojelulain 17 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) ja 16 §:n (maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia.

- Viranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai -putkistoja.
- Rakentaminen, ojitukset ja maan kaivuu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Täyttömaana saa käyttää ainoastaan puhdasta kivennäismaata.
- Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kiinteistökohtaiset öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.
- Pohjavesialueilla on ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja laitteiden pesu liuotinpesuaineilla sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekan ja öljynerotuskaivon kautta jätevesiviemäriin.

- voimajohtoaluetta koskevia merkintöjä ja määräyksiä:
 - voimajohtoalueen raja on osoitettu merkinnällä (z)
 - Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa rakennuksia tai rakennelmia
 - Voimajohtoalueella olevien puiden ja istutusten korkeus saa olla enintään kaksi (2) metriä.
 - Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta/voimajohdon omistajalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa.

- muita määräyksiä:
 - Rakennuksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +3,5 m N2000-korkeusjärjestelmässä.
 - Uusien rakennuslupien yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.
 - Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energiajärjestelmä. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.
 - Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee pitää huolitellussa kunnossa istutuksin tai alkuperäistä luonnonkasvillisuutta säilyttäen.

 - AO ja AP-24 tonteilla:
 - maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen ei ole sallittua.
 - rakennuksissa tulee olla harjakatto, ja niiden värityksen tulee olla korttelikohtaisesti yhtenäinen.
 - julkisivuvärityksen tulee koostua murretuista maaväreistä.
 - asuntoa kohden on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa, joista ainakin toinen on katettava.

- *piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus tontin asuinrakennuksen kanssa. Piharakennusten korkeus tulee olla alisteinen suhteessa päärakennukseen.*
- *tontit voidaan aidata kadun puolelta pensasaidoin tai -aidantein, lauta-aitojen käyttöä ei sallita.*
- *erityisesti korttelin 22 pientalotonttien sekä korttelin 7 tonttien 8, ja 9 kohdalla on suunnitteluvaiheessa konsultoitava Naantalın vesihuoltolaitosta liittyvien mahdollisesti vaatimien teknisten ratkaisujen (peltiarinat tms.) selvittämiseksi.*
- *PL-korttelialueella:
Maan tasoon, pääovien tai sisääntulopyöräväylien läheisyyteen on osoitettava paikka pyöräpysäköintiä varten.
- pyöräpaikkoja on oltava vähintään 1 pp / 100 k-m².
- pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katettuja ja runkolukituksella varustettuja.*
- *TVY-korttelialueilla:
Rakennusten sijoittelussa ja rakenteissa on huomioitava aluepalon vaaran ja mahdollisen palon leviämisen estäminen naapurirakennuksiin.*

5.7 Nimistö ja kaavan nimi

Vengantieltä liittyvä uusi asuntokatu, sen jatkeena oleva kevyen liikenteen väylä sekä puistot on nimetty 22.4.2020 kokoontuneen nimistötoimikunnan tekemän ehdotuksen mukaisesti. Nimistö mukailee alueella ja ympäristössä käytössä jo olevia teemoja.

Kaavatyö on kuulutettu vireille ja käynnistetty nimellä *Murikon teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavamuutos*. Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 28.10.2020 muuttaa asemakaavan nimeksi *Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavamuutos*.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kohteen sijainti pohjavesialueella ja siihen liittyvät erityismääräykset on huomioitava kaikessa alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja toiminnassa. Viranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kunnallistekniikan osalta laaditaan erilliset suunnitelmat ennen toteutusta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään uusi tonttijako / tonttijaon muutos.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava toteutetaan sen saatua lainvoiman.

Alueen kunnallistekniikan ja katurakentamisen toteuttaminen aloitetaan kaavan valmistuttua kaupungin talousarvion ja taloussuunnitelman puitteissa. Erillispientalokorttelien toteuttaminen käynnistetään edellä mainittujen kohteiden valmistuttua.

Teollisuuskortteleiden osalta toteuttamisaikataulu määräytyy alueen toimijoiden laajentumistarpeiden perusteella.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset seuraavat kaavamääräysten toteutumista.

7 LIITTEET

LIITE 1	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3	Poistuva asemakaava
LIITE 4	Murikon pohjoisosan ak/akm:n sijoittuminen pohjavesialueelle
LIITE 5	Murikon teollisuusalueen ja Y-tontin luontoselvitys
LIITE 6	Murikon pohjoisosan akm, kuvakooste kaava-alueen olemassa olevasta asuinrakennuskannasta
LIITE 7	Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (pienennös suunnitelmakartasta)
LIITE 8	Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet, kaavaluonnos
LIITE 9	Lausunnot, mielipiteet ja kaavoittajan vastineet, kaavaehdotus
LIITE 10	Pöytäkirjaote

Naantalissa 28.1.2021

Eeva Rytkölä, kaavoitusinsinööri

Oscu Uurasmaa, kaupunginarkkitehti