

Särkängsalmen Merimaskun Lossitien asemakaava ja asemakaavan muutos

35/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 20.12.2017 § 121

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 11.12.2017:

Vireilletulo

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan esityksestä. Asemakaavamuutos on mukana vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Kaavamuutosalue sijaitsee noin seitsemän kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Rymättylätien, Lossitien ja Särkängsalmen rajaamalla alueella Merimaskussa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nykyisen Särkängsalmen kalasatama-alueen (LS) viereisen rakentumattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TTV) kaavoittaminen asumiskäyttöön ja lähivirkistysalueeksi. Samalla tutkitaan mahdollisen venesataman tarvetta.

Pieni osa kiinteistöstä ei ole asemakaavoitettu, uudella asemakaavalla kaavoitettaisiin nykyinen kiinteistö kokonaisuudessaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 700 m² (2,0 ha).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä kiinnitetään huomiota

- toimivaan aluerakenteeseen
- eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun
- kulttuuri- sekä luonnonperintöön ja virkistyskäyttöön
- toimivaan yhteysverkostoon ja energianhuoltoon.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat) suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi / -kohteeksi (TP). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitalakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä.

Yleiskaava

Suunnittelualue on osoitettu Merimaskun yleiskaavassa yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi taajama-alueella (PKC).

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-M1), alue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV), jolle kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston, sekä satama-alueeksi (LS), jolle saa rakentaa satamatoimintaan liittyviä tuotanto-, varasto- ja liiketiloja, alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle enintään yhden asuinhuoneiston.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

Taustaselvitykset

Suunnittelualan ympäristöön on tehty luontoselvitys vuonna 2017.

Ympäristö

Kaavamuutosalue käsittää kiinteistön 529-456-1-122 alueen, johon kuuluu osa Särkäsalmen kalasatama-alueesta sekä viereinen metsäinen kalliolaki. Kalasataman alue on ollut soranottoalueena Särkäsalmen sillan ja Rymättylängtien tietyömaalle. Alue on louhittu tasoon noin +2,0 – 3,0m:n merenpinnasta. Maisemakuvaa hallitsee Rymättylängtieltä katsottuna jäljelle jäänyt lähes luonnontilainen mäntyvaltainen kalliolaki sekä louhinta-alueen noin 7 – 15m korkea kalliorinta.

Satama-alueella on suunnitteluhetkellä kalasatamapalvelua ja alue toimii veneiden talvisäilytyspaikkana. Nykyisen kaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV) on jäänyt toteutumatta. Alueella on sijainnut pieni käytöstä poistunut vapaa-ajan rakennus talousrakennukseksi.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin. Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +0,0 ja +18,0 m välillä. Lähin päiväkotijärjestelmä ja ala-aste sijaitsevat 4 km:n päässä Merimaskuntietä Meri-

maskun kirkolle Horjassa. Kaupalliset palvelut ovat Naantalin keskustassa.

YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Mikäli asemakaava muutetaan, niin lisääntynyt asukas pohja tukee Luonnonmaan palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Kaava-alueen rajauksesta ja kaavarunkotarkastelu

Kaavarunkotarkastelussa on tutkittu suunnittelualueen rajausta. Kaavarunkosuunnitelman eri osa-alueet eivät ole kaavahankkeiden tärkeys- tai muun toteutusjärjestyksen mukaisia. Osa-alueet b, c ja d voidaan laatia mahdollisen osayleiskaavahankkeen tai osa-alueittain laadittavan asemakaavan tai asemakaavamuutoksen mukaisesti.

Alue a, käsillä oleva asemakaava ja asemakaavan muutos

Alue b, mahdollinen tuleva asemakaavamuutos

Mahdollisella asemakaavamuutoksella tutkitaan kalasataman (LS), vene säilytysalueen ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) tulevaa maankäyttöä.

Liikennejärjestelyt

Rymättylätien – Merimaskuntien – Lossitien risteys on esitetty Merimaskun yleiskaavassa porrastetuksi risteykseksi. Porrastettu risteys toteutettaisiin siten, että Rantalantietä jatketaan Rymättyläntielle. Rantalantien liittymäkohta sijaitsisi Rymättyläntiellä noin 200m nykyisestä risteyksestä koilliseen. Tuleva liikennejärjestely edellyttää asemakaavamuutosta.

Alue c, mahdollinen tuleva asemakaava

Kaksi maanomistajaa on tehnyt kaavoitusaloitteen asemakaavallisen asuinrakennuksen rakennuspaikan saamiseksi kiinteistöilleen.

Kiinteistön 529-456-1-69 maanomistajan kaavoitusaloitetta on käsitelty kaupunginhallituksessa 2.12.2013 § 517:

”Kaupunginhallitus päättää ottaa anojan esityksen huomioon Särkäsalmien kalasataman ympäristön asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Laajennuksen hakijoilta peritään kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset asemakaavan salliman rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa.”

Myös viereisen kiinteistön 529-456-1-60 maanomistaja on ollut aloitteellinen. Maanomistajan kanssa on sovittu, että Särkäsalmien asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä selvitetään rakentamisen mahdollisuutta kiinteistöllä.

Kiinteistöt sijaitsevat Merimaskun yleiskaavan maa- ja metsätalousalueella

jolla on ympäristöarvoja (MU), ”Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on ympäristöarvoja. Alueelle saadaan rakentaa vain maaseutuelinkeinoihin liittyviä laitteita. Laitteita saadaan rakentaa vain, mikäli ne voidaan sijoittaa niin, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan. Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A, AM AC, RA, RM ja M alueille.”

Merimaskun yleiskaava ei salli alueelle asumista. Toivottujen rakennuspaikkojen osoittaminen kaavallisesti olisi mahdollista tutkia Merimaskun taajaman osayleiskaavahankkeessa. Naantalın kaupungin vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan on esitetty Merimaskun taajaman osayleiskaavahanke, joka olisi kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2021 lopulla.

Kiinteistöihin ei ole mahdollisuutta liittyä Rymättylängtieltä, joten kiinteistöille tulee järjestää erillinen tieyhteys. Lähin vesihuollon liittymäpaikka sijaitsee Lossitiellä. Uuden ajo- ja vesihuoltoreitin pituus kiinteistölle on noin 240m. Pitkähkö vain kahdelle kiinteistölle toteutettava yhteys ei ole tarkoituksenmukainen ja kustannukset maanomistajille nousevat korkeiksi.

Alue d, mahdollinen tuleva asemakaavamuutos

Rymättylängtie kevyenliikenteen väylän rakentaminen, liikennealueen mahdolliset laajennustarpeet saattavat edellyttää asemakaavamuutosta.

Särkänsalmen Merimaskun Lossitien asemakaava ja asemakaavamuutoksen 11.12.2017 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alueen kaavarunkosuunnitelma oheistetaan.

LIITE A5, TEKLA 20.12.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

LIITE A6, TEKLA 20.12.2017 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi 11.12.2017 päivätyt Särkänsalmen Merimaskun Lossitien asemakaava ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavarungon.

Lisäksi tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Särkänsalmen Merimaskun lossitien asemakaava ja asemakaavamuutoksen suunnittelualaue rajataan kiinteistön 529-456-1-122 mukaisesti.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 07.03.2018 § 17

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 28.2.2018:

Suunnittelualaueen rajausmuutos

Tarkoituksena on, että kiinteistöt 529-456-1-7, 529-456-1-23 ja 529-456-1-123 liitetään asemakaava-alueeseen kyseisten kiinteistöjen maanomistajan toiveesta. Kaava-alueen laajentaminen on perusteltua, koska kyseiset kiinteistöt ovat rajoiltaan kiinni kaava-alueen vesihuolto- ja Lossitien katujärjestelyissä. Lisäksi kiinteistöille on osoitettu Merimaskun yleiskaavassa asemakaavan tavoitteiden mukainen asumisen, erillispientalojen käyttötarkoitus (A). Kiinteistöillä on yleiskaavan mukaisesti yksi yhteinen rakennuspaikka. Kaava-alueen uusi pinta-ala on 26 752m² (2,68ha).

Asemakaavaluonnos

Merimaskun Särkänsalmen Lossitein alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka ovat päivätty 28.2.2018.

Suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO-2). Asemakaavaluonnoksessa kortteliin on osoitettu yhteensä kahdeksan ohjeellista tonttia, joista kuusi sijoittuu Lossitien pohjoispuolelle ja kaksi Lossitien eteläpuolelle.

Lossitien pohjoispuolen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 1750 kerrosalaneliometriä (k-m²), lisäksi alueelle saa rakentaa autotalli- ja talousrakennuksia 350+60 k-m². Lossitien eteläpuolelle on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 500 k-m² sekä autotalli- ja talousrakennuksille 100+50 k-m². Tonttitehokkuus AO-2 korttelialueen tonteilla on noin $e = 0,1-0,25$.

Suunnittelualueen itäreunaan alueen korkeimmalle kohdalle on osoitettu lähivirkistysalue, jolla on maisema- ja luontoarvoja (VL-s).

Suunnittelualueen luoteisreunaan on osoitettu satama-alue (LS) joka on voimassa olevan asemakaavan mukainen asemakaavamääräyksineen. Koko satama-alueen maankäytön mahdolliset tulevat tavoitteet ratkaistaan erillisenä kaavahankkeena.

Kaava-alueelle on osoitettu yksityinen venesatama- / venevalkama (LV). Korttelialueelle voi sijoittaa talousrakennuksen ja kunnallisteknisen pumpaamon niille osoitetuille rakennusaloille.

Asemakaavaluonnos on liitteenä.

LIITE A6, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Liikenne

Lossitietä jatketaan kohti Lossirantaa noin 60 metriä. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu uusi asuntokatu Lossitien pohjoispuolelle. Uuden kadun pituus on noin 60 metriä. Suunniteltu asemakaava ei vaikuta merkittävästi alueen nykyiseen liikenteen määrään.

Ympäristö

Alueella on harjoitettu toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän pilaan-

tumista. Kyseiset alueet on merkitty asemakaavaluonnokseen saa-1 merkinnällä, puhdistettava / kunnostettava maa-alue. Määräyksessä edellytetään, että maaperän haitta-ainepitoisuudet, määrät ja levinneisyys on tutkittava alue-, tontti- tai rakennuskohtaisesti hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Lisäksi maaperätutkimusten laadusta ja laajuudesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavoituksen yhteydessä alueelle tehdään myös liikennemeluselvitys.

Maisema

Metsäinen kalliomäki sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL-s). Viereinen rantakalliovyöhyke on merkitty alueena, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena (s-lu). Suunniteltu maankäyttö ei muuta maisemaa merkittävästi.

Luontoarvot

Alueen luontoarvoja on tarkasteltu Envibio oy:n laatimassa selvityksessä ”Särkängsalmen kalasataman alueen luontoselvitys, vuonna 2017”. Selvityksen johtopäätöksissä kyseisen alueen osalta todetaan: ”Särkängsalmen kalasataman alue on yleisesti ottaen luonnoiltaan tavanomainen. Alueella ei ole erityistä merkitystä linnustolle, mutta sillä on jonkin verran merkitystä lepakoille. Merkitys ei ole kuitenkaan niin suuri, että sen pohjalta olisi tarpeen esittää maankäyttösuosituksia. Alueella on silti joitakin yksittäisiä kohteita, jotka olisi hyvä säästää maankäytössä joko luonto- tai maisema-arvojen vuoksi. Vanha tammi Rymättyläntien varressa kuviolla 22 ja kolohaapa Lossintien ja Rantalantien risteyksen lähellä olisi hyvä jättää kaatamatta. Kalasataman eteläpuolen korkea rantakallio kissankäpäläkasvustoineen olisi suotavaa jättää rakentamatta sekä maisemallisten että luontoarvojen vuoksi ja pumppaamon edustan silkkiuikkuyhdyskunta olisi hyvä huomioida.”

Asemakaavaluonnoksessa Kalasataman eteläpuolen korkea rantakallio kissankäpäläkasvustoineen jää kaavaluonnoksen mukaiselle lähivirkistysalueelle (VL-s) lähivirkistysalue, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Luontoselvitys on liitteenä.

LIITE A7, TEKLA 7.3.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 28.2.2018 päivätyistä Särkängsalmen Merimaskun Lossintien asemakaava ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Vs. Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.