

Tekninen lautakunta	§ 121	20.12.2017
Kaupunginhallitus	§ 8	15.01.2018
Tekninen lautakunta	§ 28	10.04.2019

Merimaskun Särkäsalmen Lossintien 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, Rymättyläntien, Lossintien ja Särkäsalmen rajaamalla alueella Merimaskussa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nykyisen Särkäsalmen 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 toimitilakeskittymien 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 Särkänsalmen kalasatama-alueesta sekä viereinen metsäinen kalliolaki. Kalasataman alue on ollut soranottoalueena Särkänsalmen sillan ja Rymättylän tien tietyömaalle. Alue on louhittu tasoon noin +2,0 – 3,0m:n merenpinnasta. Maisemakuvaa hallitsee Rymättylän tieltä 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 päiväkotiki ja ala-aste sijaitsevat 4 km:n päässä Merimaskuntietä Merimaskun kirkolle Horjassa. Kaupalliset palvelut ovat Naantalin keskustassa.

YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Mikäli asemakaava muutetaan, niin lisääntynyt asukaspoija 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 sijaitseisi 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. Naantalin kaupungin vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan on esitetty Merimaskun taajaman osayleiskaavahanke, joka olisi kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2021 lopulla.

Kiinteistöihin ei ole mahdollisuutta liittyä Rymättylantieltä, 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

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

Särkängsalmen 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 Särkängsalmen Merimaskun Lossitien asemakaava ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavarungon.

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

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.01.2018 § 8

Oheismateriaali:

- Särkängsalmen Lossitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen

osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavarunko

Teknisen lautakunnan esittämä suunnittelualue (kiinteistö 529-456-1-122) on merkitty kaavarunkoon kirjaimella a.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi 11.12.2017 päivätyt Merimaskun Särkäsalmen Lossitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavarungon.

Kaupunginhallitus päättää, että Merimaskun Särkäsalmen Lossitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelualue rajataan koskemaan kiinteistön 529-456-1-122 aluetta.

KAUPUNGINHALLITUS:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.01.2018 § 8

Oheismateriaali:

- Särkäsalmen Lossitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavarunko

Teknisen lautakunnan esittämä suunnittelualue (kiinteistö 529-456-1-122) on merkitty kaavarunkoon kirjaimella a.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi 11.12.2017 päivätyt Merimaskun Särkäsalmen Lossitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavarungon.

Kaupunginhallitus päättää, että Merimaskun Särkäsalmen Lossitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suunnittelualue rajataan koskemaan kiinteistön 529-456-1-122 aluetta.

KAUPUNGINHALLITUS:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 10.04.2019 § 28

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila 2.4.2019:

Merimaskun Särkäsalmen Lossintien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.3.- 25.4.2018.

Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY keskukselta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta ja Caruna Oy:ltä.

Luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa ja ELY-keskuksen kommentit koskien tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen tarkastelua, yleiskaavasta poikkeamista, tieliikenteen liittymäjärjestelytarvetta sekä maaperän tilaa ja meluasioita. Palaute ja kaavoittajan vastineet on esitetty asemakaavan selostuksen kohdassa 3.3 (Osallistaminen ja yhteistyö) ja erillisessä selostuksen liitteessä 9. Mielipiteitä ei jätetty.

Lisäksi nähtävilläolon aineistosta järjestettiin kaavaneuvotteluja maanomistajien kanssa.

Kaavan valmistelua on jatkettu luonnoksesta kohti kaavaehdotusta nähtävillä oloaikana saadun palautteen pohjalta. Molempien maanomistajien alueella on tehty maaperän pilaantuneisuusselvitys, FCG, päivätty 27.6.2018. Kaava-alueita koskeva liikennemeluserveys, Pöyry Oy, on päivitetty 6.3.2019. Kaavamuuutoksen maaperä-, melu- ja muut ympäristöasiat on käyty läpi ympäristöpäällikön kanssa 5.3.2019.

Yleiskaavallista tarkastelua on valmisteluvaiheessa tehty kaavarunkotasolla laatimalla vaihtoehtoisia ratkaisuja, ks. selostuksen kohta 3.5. Naantalin kaavoitusohjelmaan 2019 sisältyy Merimaskun taajaman osayleiskaava, joka käynnistyy 2020 ja on tarkoitus saada valtuuston käsittelyyn vuoden 2021 lopulla.

Liitteinä asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta (14.3.2019) ja asemakaavan muutoksen selostus (14.3.2019) liitteineen, joita ovat:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat).
3. Ote Merimaskun yleiskaavasta
4. Suunnittelalueen maanomistus
5. Suunnittelalueen luontoselvitys 2017
6. Suunnittelalueen meluserveys 6.3.2019
7. Suunnittelalueen tutkimusraportit pilaantuneista maista 2018 (oheismateriaalina)
8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.3.2019
9. Valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan 14.3.2019
10. Asemakaavaehdotus 14.3.2019
11. Asemakaavaehdotuksen havainnepiirustus
12. Kaavarunkotarkastelu suunnittelalueen vaikutusalueella

LIITTEET A1-A2, TEKLA 10.4.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

OHEISMATERIAALI: Suunnittelalueen tutkimusraportit pilaantuneista maista 2018

Asemakaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi

Kaavamääräyksiä on täydennetty ja täsmennetty seuraavasti:

- Entisen lossirannan alueelta on poistettu saastuneen maan merkintä

- kesällä 2018 tehtyjen maaperäselvitysten perusteella.
- (LS)-merkintä on muutettu (LS-2)-merkinnäksi, jonka mukaan alueelle saa rakentaa vain ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa palvelevia tiloja.
 - Uloke-merkintä (u) korttelissa 44 tontin 3 kohdalta on poistettu. Rakennusalan raja ja ääneneristysvaatimus noudattavat korttelin rajaa.
 - Suunnittelualuetta on laajennettu vesialueelle tarkoituksena mahdollistaa laiturin rakentaminen (la).
 - Kolpinpuisto ja Kolpinkuja on merkitty nimiksi katu- ja puistoalueelle.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksen kortteli 44 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-2). Kortteliin saa rakentaa I u ½ kerrokseen. Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Kaavakartassa esitetty tonttijako on ohjeellinen.

Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus korttelinosien erillispientaloille on

- maanomistaja 1 (Lossintien pohjoispuoli), 1750 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 350 + 60 k-m².
- maanomistaja 2 (Lossintien eteläpuoli), 500 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 100 + 50 k-m².

Suunnittelualueelle on osoitettu satama-alue (LS-2). Alueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla 0,20 (kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan), rakennusoikeus on 834 k-m²:ä. Alueelle saa rakentaa yhteen kerrokseen. Satama-alueen asemakaavamääräys rajoittaa alueen käytön ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan toimintaan.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu

- lähivirkistysaluetta, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (VL/s).
- katualuetta
- vesialuetta

Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty selostuksen seurantalomakkeessa liite 1.

- Asemakaava-alueen pinta-ala on noin	2,62 ha
- AO-aluetta	1,52 ha
- LS-aluetta	0,42 ha
- katualuetta	0,23 ha
- lähivirkistysaluetta	0,39 ha
- vesialuetta	0,08 ha

Kaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa merellisen pientaloalueen rakentamisen Rymätyläntien läheisyyteen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaissa suojeltuja pienveisiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita, jotka vaikuttaisivat suunnittelualan maankäyttöön.

Vaikutukset maisemaan

Nykyinen toiminta satama-alueella jatkuu ja voi kehittyä alueella samalla kun Kolpinmäen maisemallinen merkitys säilyy ja sen eteläpuolinen asuntoalue rakentuu.

Uudet asemakaavaehdotuksen mukaiset asuinrakennukset lisäävät rakennuskantaa Rymättylän tien eteläpuolella.

Rymättylästä tullessa rakennuksia ei juurikaan näy. Vastaavasti Naantalista tultaessa ja mereltä rakennukset näkyvät puuston lomassa. Rakennukset eivät nouse maisemassa silhuettitaso yläpuolelle.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan suunnittelualan maisemallisesti merkittävimmälle kohdalle lähivirkistysalue ja viereiselle erillispientalojen korttelialueelle meren vastaisille etelä- ja itäkalliorinteille merkitään osa-alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena. Maanpinnan luonnonmukaista korkeusasemaa ei saa muuttaa. Alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Maisema ei muutu merkittävästi.

Yritysvaikutukset

Mikäli asemakaava muutetaan, lisääntynyt asukaspora tukee Merimaskun palvelurakennetta. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisaikaisia vaikutuksia alueen rakennusalan yrityksiin.

Pienirakeinen omakotimittakaavan asumismuoto lisääntyy alueella.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueen liittyminen Rymättylän tiehen suunnitellaan 2020 käynnistyvän Merimaskun taajaman osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä. Kevyen liikenteen tarpeiden toteuttaminen voi aikaistua muuhun suunnitteluun verrattuna.

Kunnallistekniset kustannukset

Kaava-alueelle on tehty KON-INS Oy:n 30.4.2018 laatima kunnallistekniikan rakentamisen yleissuunnitelma. Siinä alueen kunnallisteknisten kustannusten on arvioitu olevan 190 000 €. Mahdollisten pilaantuneiden maiden puhdistamisesta aiheutuvia kustannuksia alueella ei ole arvioitu. Alueen kunnallistekniikan toteuttamiskustannukset tulee huomioida maankäyttösopimusta laadittaessa.

Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Markku Tuuna saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 14.3.2019 päivätty Merimaskun Särkäsalmen Lossintien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY keskukselta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen Pelastuslaitokselta ja Caruna Oy:ltä.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.