

Särkängsalmen Merimaskun Lossitien asemakaava ja asemakaavan muutos

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

Kaavamuuotosalue sijaitsee noin seitsemän kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Rymättylätien, Lossintien 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 työ-

paikka-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

Suunnittelualueen 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 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 päiväkotito ja ala-aste sijaitsevat 4 km:n päässä Merimaskuntietä Merimaskun kirkolle Horjassa. Kaupalliset palvelut ovat Naantalissa 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 Särkäsalmen 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 Särkäsalmen 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.

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

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

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.