

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Naantalin kaupunki

Ak-359 Merimaskun Särkäsalmen Lossintien asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Särkäsalmen kalasatama-alueen (LS) vierellä sijaitsevan rakentumattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TTV) kaavoittaminen asumiskäyttöön. Asemakaavalla tutkitaan myös Lossintien eteläpuolella Merimaskun yleiskaavassa osoitetun A1 erillispientalojen alueen muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi AO.

Asemakaavalla muodostuu:

Naantalin Merimaskun 456. kaupunginosan korttelia 44, satama-alueita, virkistys- ja katualueita sekä vesialueita.

Kaavakäsittelyt:

Vireilletulo: Kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2018

Käsittelyt:

OAS	Tekninen lautakunta	20.12.2017	§ 121
kaavaluonnos	Tekninen lautakunta	7.3.2018	§ 17
kaavaehdotus	Tekninen lautakunta		§

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee noin seitsemän kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Rymättyläntien, Lossintien ja Särkänsalmen rajaamalla alueella Merimaskussa.



Ote peruskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla sinisellä rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Merimaskun Särkänsalmen Lossintien asemakaava ja asemakaavamuutos (Ak-359).

Asemakaavamuutoksella tutkitaan pientaloalueen toteuttamista Merimaskun Särkänsalmen kalasataman viereen.



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista...	4
2.	LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Alueen yleiskuvaus	4
	Luonnonympäristö	5
	Rakennettu ympäristö	5
	Maanomistus	8
2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
	Osalliset.....	12
	Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
	Viranomaisyhteistyö	12
3.4	Asemakaavan tavoitteet	12
	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
	Suunnittelualueen lähialueet / kaavarunkotarkastelu	18
4.5	Kaavan vaikutukset	24
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
	Vaikutukset maisemaan.....	25
	Muut vaikutukset.....	25
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
5.2	Toteutuksen seuranta	26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Merimaskun yleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Porhonkallion eteläosan melusuojausraportti
- Suunnittelualan kohderaportit, mahdollisesti pilaantuneet maat

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan sijaitsee noin seitsemän kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Rymättyläntien, Lossintien ja Särkäsalmen rajaamalla alueella Merimaskussa.

Nykyisen kaavan mukainen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (TTV) on jäänyt toteutumatta. Suunnittelualan liittyy olemassa olevaan, läheiseen vesihuoltojärjestelmään. Maanpinnan korkeus vaihtelee +0,0 ja +18,0 m välillä.

Suunnittelualan käsittää kolmasosan Särkäsalmen kalasatama-alueesta. Loput kaksi kolmasosaa satamasta jakautuu puoliksi Naantalin kaupungin ja yksityisen

maanomistuksen kesken. Maanomistajilla ei ole uusia maankäyttöllisiä tarpeita alueillaan.

Kalasadaman alue on ollut soranottoalueena Särkänsalmen sillan ja Rymättylätien työmaalle. Alue on louhittu tasoon noin +2,0 – 3,0 m:n merenpinnasta. Satama-alue palvelee suunnitteluhetkellä lähinnä veneiden talvisäilytyspaikkana.



Näkymä idästä Luonnonmaan Lossirannasta kohti länttä suunnittelualueelle.

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on pääosin ihmisen muokkaamaa ja osin Kolpinmäen alueella luonnontilaista.

Luontoselvitys on laadittu 2017. Luontoselvityksessä on mainittu Kolpinmäen kissankäpäläkasvusto ja pumppaamon edustan silkkiuikkuyhdyskunta.

Luontoselvityksessä ei ole todettu asemakaavassa osoitettavia luontoarvoja.

Maisema

Maisemakuvaa hallitsee Rymättylantieltä katsottuna jäljelle jäänyt lähes luonnontilainen mäntyvaltainen kalliolaki sekä louhinta-alueen noin 7 – 15m korkea kallioseinä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on olemassa olevia rakennuksia. Alueella on sijainnut pieni käytöstä poistunut vapaa-ajanrakennus talousrakennuksineen. Lossintien eteläpuolella sijaitsee rantakiinteistö, jossa on uudehko erillispientalo ja autotallirakennus. Tontilla on myös hirsirakenteinen rantasauna. Suunnittelualueen vieressä pohjoispuolella sijaitsee kalasadaman huolto- ja varastorakennukset



Lossintien eteläpuolen rakennuskantaa.



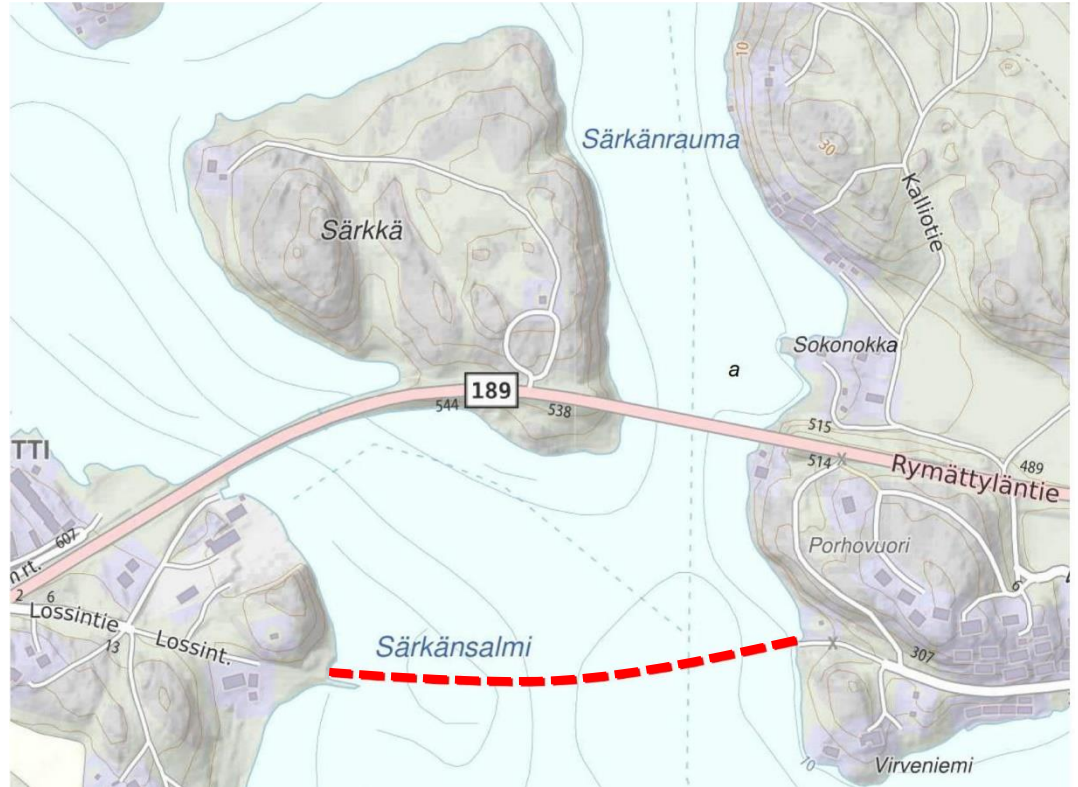
TTv-alueen kesäasumiseen liittyvä / väistyvä rakennuskantaa

Kunnalliset palvelut sijaitsevat:

- Merimaskun päiväkoti noin 3 km.
- Merimaskun koulu, perusopetusta 1 – 6 luokka noin 3 km.
- Maijamäen koulu, perusopetusta 7-9 luokka noin 8 km.
- Naantalin lukio, lukio-opetusta 1-3 luokka noin 8 km suunnittelualueelta.
- Naantalin keskustan palvelut sijaitsevat noin 7 km päässä alueelta itään.

Liikenne

Joukkoliikenne kulkee Rymättylätietä Merimaskusta ja Rymättylästä Naantaliin.



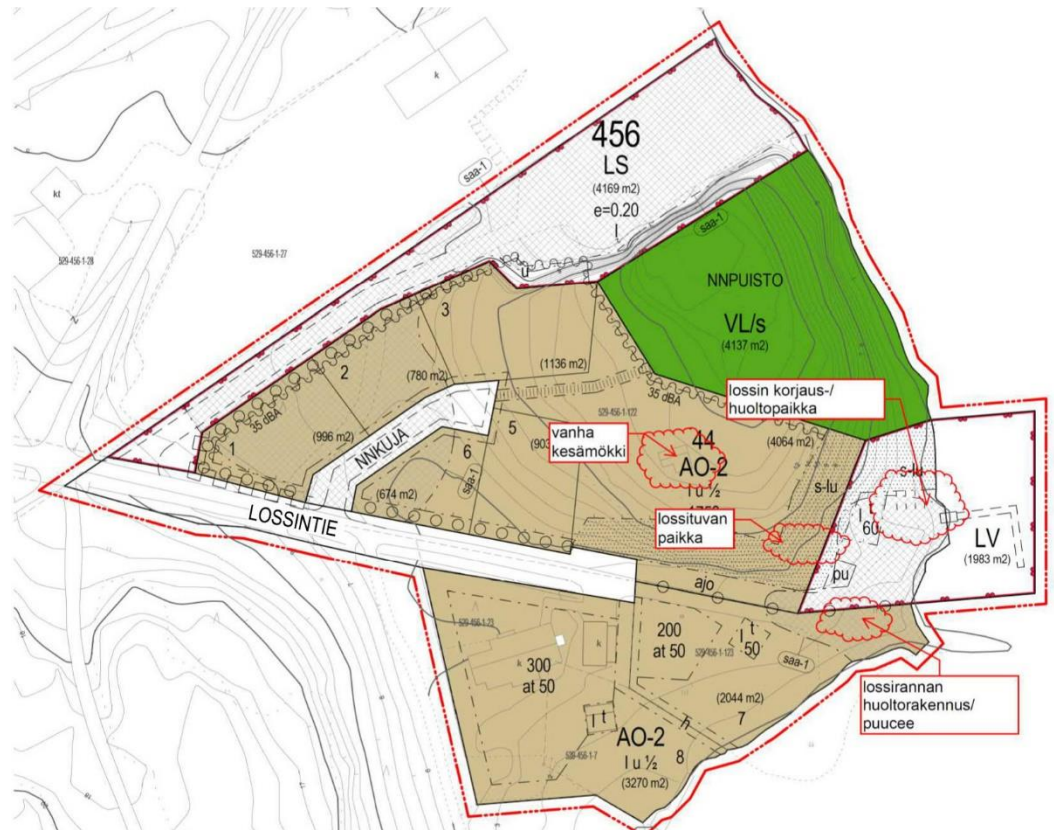
Lopetettu lossireitti Luonnonmaan ja Merimaskun välillä. Reitti on osoitettu punaisella katkoviivalla.



Lossirannan laiturirakenteita.

Liikenteen historiaa

Luonnonmaan ja Merimaskun kunnan välillä on liikennöinyt lossi, jonka toiminta on lopetettu vuonna 1970, minkä jälkeen kaikki rakennukset, lossitupa sekä talousrakennukset ovat purettu. Tämän jälkeen kiinteistö on ollut rakentamaton, eikä siellä ole ollut mitään erityistä toimintaa.



Merimaskun lossinrannan rakennuspaikkoja.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen mahdollisia pilaantuneita maa-alueita on kaavoituksen yhteydessä tarkasteltu siten, että kahdelta lossirantaan sijoittuvalla alueella on tehty luonnosvaiheen jälkeen maaperätutkimukset kesällä 2018. Kohteet sijoittuvat aiemman lossitoiminnan alueelle. Pienvenetelakan alueella ei selvityksiä ole tehty.

Maanomistus

Asemakaava-alue on yksityisessä maanomistuksessa ja osittain kaupungin omistuksessa, ks. liite 4, suunnittelualueen maanomistus.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

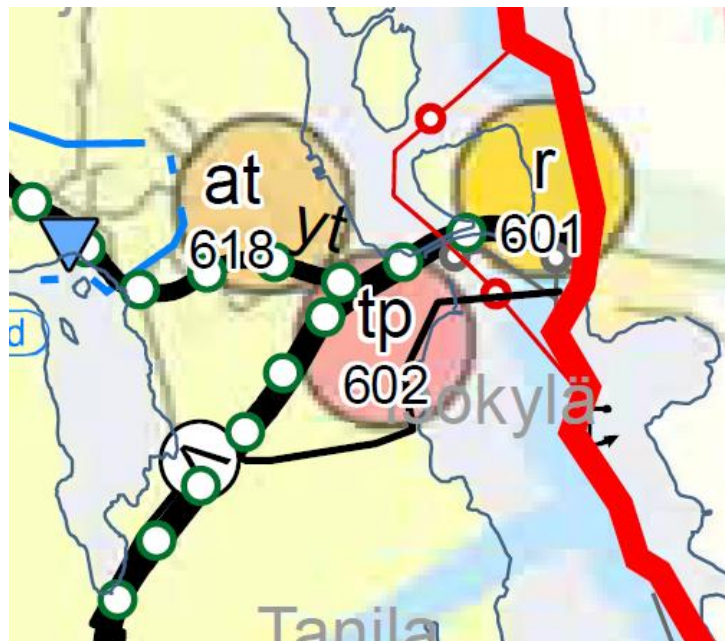
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden

tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteista seuraavat kokonaisuudet koskevat suunnittelualuetta: Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö sekä toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (vahvistettu 20.3.2013, Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat) suunnittelualue on 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 asunto-alueita.

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



*Ote ympäristöministeriön
20.3.2013 vahvistamasta
Varsinais-Suomen
maakuntakaavasta.*

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen / kylään (A).

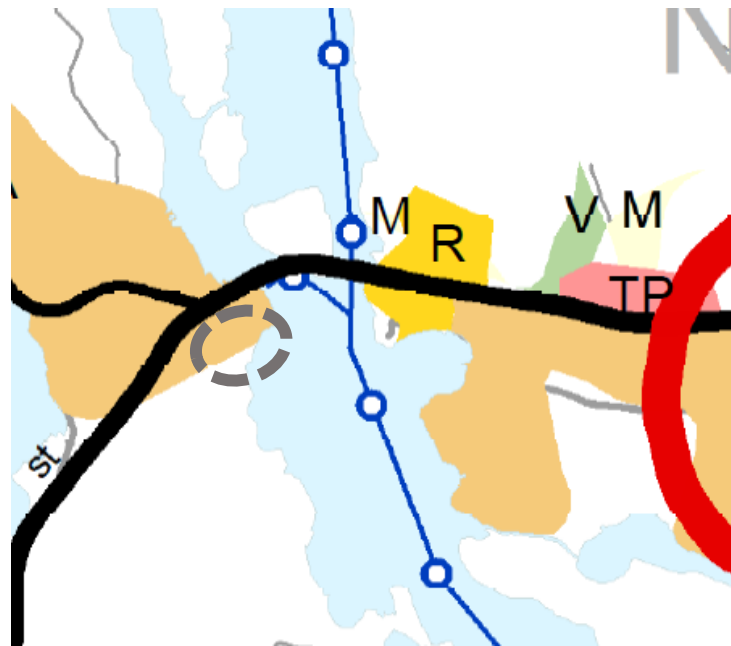
Suunnittelualue on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja

ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita

Suunnittelumääräys:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.



Ote 27.8.2018 voimaantulleesta Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu harmaalla ellipsin muotoisella katkoviivalla.

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.

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitys touko-elokuussa 2017. Tutkimusalueelta selvitettiin alueen luontoarvoja ja arvioitiin niiden vaikutusta maankäyttöön.

Työ sisälsi seuraavat osiot:

- kasvillisuuskartoitus käsittäen yleispiirteisen inventoinnin ja mahdolliset huomionarvoiset lajit
- yleispiirteinen arvio alueen linnustollisesta merkityksestä
- uhanalaisten eläin- ja kasvilajien elinympäristöt
- luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajien elinympäristöt
- luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojellut luontotyytit
- vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset pienvesikohteet
- metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt
- Suomessa uhanalaiset luontotyytit
- valtakunnalliset METSO-kriteerit täyttävät metsäkuviot
- luonnon monimuotoisuuden tai maisemallisten arvojen säilymisen kannalta arvokkaat kohteet
- erikoiset luonnonmuodostumat ja niiden yhdistelmät

Särkäsalmien kalasataman alue on yleisesti ottaen luonnoltaan tavanomainen. Alueella ei ole erityistä merkitystä linnustolle, mutta 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. Kalasataman eteläpuolen korkea rantakallio kissankäpäläkasvustoineen olisi suotavaa jättää rakentamatta sekä maisemallisten että luontoarvojen vuoksi ja pumppuamon edustan silkkiuikkuyhdyskunta olisi hyvä huomioida.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Särkäsalmien kalasatama-alueen (LS) viereisen rakentumattoman teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen (TTV) kaavoittaminen asumiskäyttöön ja lähivirkistysalueeksi. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Lossintien eteläpuolella sijaitseva rantakiinteistö, joka osoitetaan asemakaavassa myös asumiskäyttöön.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,62 ha josta vesialuetta on noin 0,08 ha.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajien esityksestä.

Asemakaavamuutos on mukana vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa, joka toimi kaavatyön vireilletulon kuulutuksena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavarunkotarkastelu käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 20.12.2017, §121. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

3.3 Osallistaminen ja yhteistyö

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 liitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, DNA Oy, Caruna Oy sekä Naantalin kaupungin eri toimialojen viranomaiset.

Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maanomistajien kanssa on käyty neuvotteluja kaavoituksen aikana.

Asemakaavaluonnos käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 7.3.2018, §17. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRL 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 27.3. – 25.4.2018 Naantalin teknisten palveluiden maankäyttöosaston ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa. Maanomistajien kanssa on neuvoteltu kaavatyön aikana nähtävilläolon jälkeen. Yhteenveto lausunnoista ja kaavoittajan vastineet on esitetty erillisessä liitteessä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lausuntopyynnöt asemakaavaluonnoksesta. Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisneuvottelua.

Kaavaehdotus, päiväys 14.3.2019

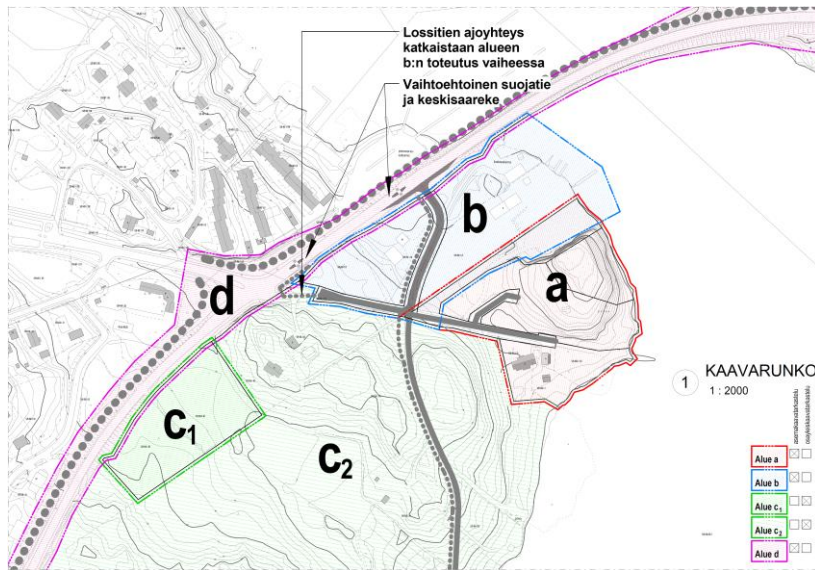
Jatkosuunnittelussa asemakaavamerkintöjä ja asemakaavamääräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheesta ja aluerajausta on laajennettu vesialueelle.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa asuinpientalojen merenläheinen korttelialue, joka korvaa toteutumattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen. Asumisen lisäksi kaavoitetaan satama-, lähivirkistys- ja katualuetta sekä vesialuetta.

3.5 Kaavarunkotarkastelu



Ote ehdotusvaiheen kaavarunkotarkastelusta. Kartta ei ole mittakaavassa.

Asemakaavan / asemakaavamutoksen suunnittelualan rajausta ja kaavarunkotarkastelu

Kaavarunkotarkastelua käsitellään suunnittelualueina a - d. Alueella c₁ - c₂ mahdolliset maankäytön muutostarpeet tulee ratkaista yleiskaava tai osayleiskaava tasolla.

Suunnittelualueita a, b ja d voidaan käsitellä asemakaavahankkeina.

Kaavarunkotarkastelussa on esitetty liikennetarkeisiin muutoksiin siten, että Lossintien ja Merimaskuntien liittymään toteutettaisiin risteys porrastettuna, ts. Lossintien tuleva liittymäkohta sijaitsee noin 200 m Rymättylätietä koilliseen. Ratkaisuesitys on voimassa olevan Merimaskun yleiskaavan mukainen.

Naantalin suunnasta täydennetään kevyenliikenteen reittiä Rymättylän suuntaan.

Kaavarunkotarkastelussa on esitetty kaksi vaihtoehtoista kevyenliikenteenreittiä sekä kevyenliikenteenreittiin liittyvä suojatiejärjestely.

Kaavarunkotarkastelun aluekohtaiset tavoitteet:

Alue a käsillä oleva asemakaava ja asemakaavan muutos
yleiskaavan päivitys / osayleiskaava

Alue b mahdollinen tuleva asemakaavamuuos
yleiskaavan päivitys / osayleiskaava

Asemakaavamuuoksella tutkitaan kalasataman (LS),
venesäilytysalueen ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten
korttelialueen (ET) maankäyttöä.

Alue c mahdollinen tuleva yleiskaava / osayleiskaava

Kaksi maanomistajaa on tehnyt kaavoitusaloitteen rakennuspaikan saamiseksi kiinteistöilleen.

Toisen kiinteistön 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 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 mahdollista alueelle asumista. Toivottujen rakennuspaikkojen osoittaminen olisi mahdollista tutkia Merimaskun taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä. Naantalin kaupungin vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan on esitetty Merimaskun taajaman osayleiskaavahanke, jonka aikataulutavoitteena on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely vuoden 2021 lopulla.

Kiinteistöihin ei ole mahdollisuutta liittyä Rymättyläntieltä, joten kiinteistöille tulee järjestää erillinen tieyhteys. Vesihuollon liittymäpaikat sijaitsevat Rymättyläntiellä kiinteistöjen lähellä tai Lossintiellä.

Alue d mahdollinen tuleva asemakaavamuutos

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

3.5 Asemakaavaluonnos



Ote valmisteluvaiheen asemakaavaluonnoksesta. Kartta ei ole mittakaavassa.

Asemakaavaluonnos

Käyttötarkoituksalueet

Asemakaavaluonnoksen kortteli 44 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Kortteliin saa rakentaa I u ½ kerrokseen. Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus korttelinosien erillispientaloille on

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

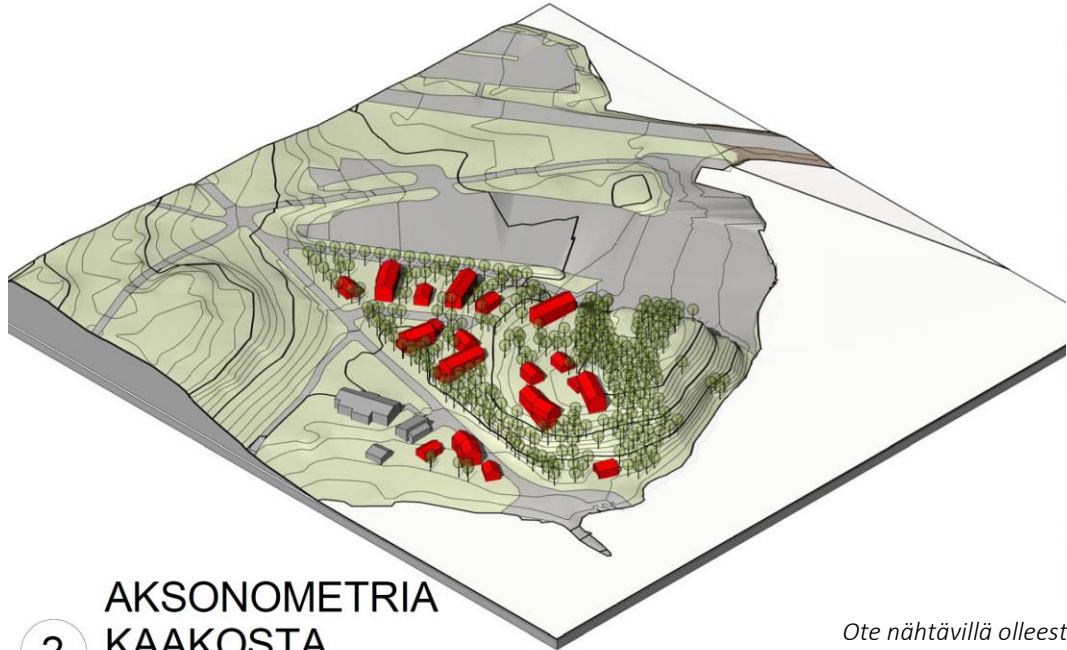
Suunnittelualueelle on osoitettu myös satama-alue (LS). Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla 0,20 (kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan), rakennusoikeus on 834 k-m²:iä. Alueelle saa rakentaa yhteen kerrokseen. Satama-alueen asemakaavamääräykset ovat samat kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu

- lähivirkistysaluetta, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (VL/s)
- venesatama / venevalkama-alue (LV)
- katualuetta

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo

Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa. Lisäksi nähtävilläolon aineistosta järjestettiin kaavaneuvotteluja maanomistajien kanssa, ks. **liite 9: valmisteluvaiheen kuuleminen, lausunnot, ja niiden vastineet sekä lausuntojen vaikutukset kaavaan.**



2

AKSONOMETRIA KAAKOSTA

Ote nähtävillä olleesta asemakaavaluonnoksen havainnemateriaalista.



3

ALUESIVU KAAKOSTA

3.6 Asemakaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi

- 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 korttelissa 44 tontin 3 kohdalta on poistettu. Rakennusalan raja ja ääneneristysvaatimus noudattavat korttelin rajaa.
- Suunnittelualue on laajennettu vesialueelle tarkoituksena mahdollistaa laiturin rakentaminen.
- 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. Käyttötarkoituksen mukainen yhteenlaskettu rakennusoikeus korttelinosien erillispientaloille on

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

Suunnittelualueelle on osoitettu myös satama-alue (LS-2). Alueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla 0,20 (kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan), rakennusoikeus on 834 k-m²:iä. 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

Nimistö

Kadunnimeäminen

Asemakaavaluonnoksen asuntokatu Nnkuja on nimetty maanomistajan esityksestä Kolpinkujaksi. Kolppi nimi esiintyy alueella historiallisissa kartoissa.

Puiston nimeäminen

Asemakaavaluonnoksen lähivirkistysalue (VL) Nnpuisto on nimetty Kolpinpuistiksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Merimaskun yleiskaava ei mahdollista alueelle asumista. Naantalin maankäytön kehityskuvan 2035 mukaisesti rakennuspaikkojen osoittaminen tutkitaan osana laajempaa aluetta Merimaskun taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä. Naantalin kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan sisältyy Merimaskun taajaman osayleiskaavahanke, jonka aikataulutavoitteena on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely vuoden 2021 lopulla.

4.2 Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin	2,62 ha
Pientalojen korttelialuetta on	1,52 ha
Satama-aluetta on noin	0,42 ha
Vesialuetta on noin	0,08 ha
Katualuetta on noin	0,23 ha
Lähivirkistysaluetta on noin	0,39 ha

4.3 Palvelut

Alueen palvelut eivät muutu asemakaavamuutoksen myötä.

4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nykyisen Särkängsalmen kalasatama-alueen (LS) viereisen rakentumattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TTV) kaavoittaminen asumiskäyttöön ja lähivirkistysalueeksi. Sama maanomistaja omistaa suunnittelualueella myös osan satama-alueesta (LS). Suunnittelualueeseen kuuluu myös Lossintien eteläpuolella sijaitseva toisen maanomistajan rantakiinteistö, joka osoitetaan asemakaavassa asumiskäyttöön.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa käyttötarkoitukseltaan ja rakennusmassoiltaan ympäristöönsä hankalasti sovitettavia rakennuksia. Asemakaava sallii rakennettavaksi teollisuus- ja varastorakennuksia yhteensä noin 3500 k-m². Alue niin toteutuessaan edellyttäisi merkittävästi tasolouhintaa. Teollisuushalli vaatii ympärilleen tasaisia piha-alueita, joista on esteetön kulku teollisuusrakennukseen.

Asemakaavamuutos määräyksineen mahdollistaa suunnittelualueen maisemallisesti merkittävän kallioalueen säilymisen. Kallioalue rajaa asumisen pääosin erilleen satama-alueen toimintaympäristöstä.

Voimassa olevassa asemakaavassa satama-alueelle (LS), saa rakentaa satamatoimintaan liittyviä tuotanto-, varasto- ja liiketiloja, alueelle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle enintään yhden asuinhuoneiston. Asemakaavamääräyksissä ei ole erillisiä määräyksiä rakennusten koosta eikä maisemaan soveltuvuudesta, myöskään alueen tulevista kehitystarpeista ei ole tietoa. Rakennusoikeus korttelinosalla on noin 1000 k-m².

Haasteeksi saattaa muodostua satama-alueen viereen tuleva asemakaavaehdotuksessa esitetty asuminen. AO-korttelialueelle on osoitettu seitsemän uutta tonttia. Suunnittelualueella on lisäksi yksi olemassa oleva asuinrakennus talousrakennuksineen. Tonttien etäisyys venetelakan pesukentästä on noin 80 - 150 m ja lähimpiin olemassa oleviin asuntoihin Rymättyläntien pohjoispuolella etäisyys on noin 200 - 250 m.

Asemakaavaehdotuksessa satama-alueen kaavamerkintä on (LS-2) *Satama-alue, jolle saa rakentaa satamatoimintaan liittyviä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto-, varasto- ja liiketiloja.*

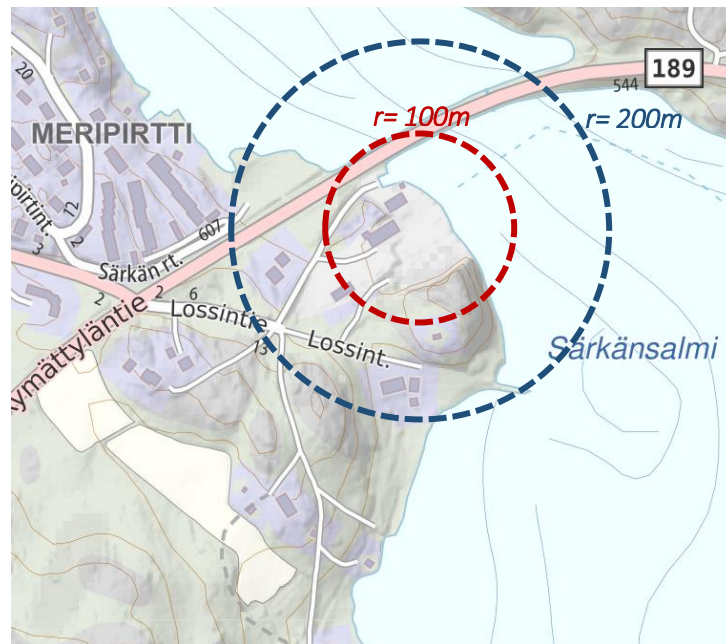
Suunnittelualueen lähialueet / kaavarunkotarkastelu

Kalasadama-alueen käyttö kalanjalostustarkoituksessa on sopusoinnussa tavoitellun asumisen vieressä. Sen sijaan veneiden talvisäilytys luo maisema- ja meluhaittaa alueella. Veneiden säilytystoiminnan melutasoja ei ole selvitetty. Melua tulee pääsääntöisesti veneiden syys- / kevätpesuista ja -huoltotöistä.

Myös veneiden kuljetukset satamaan ja satamasta lisäävät suurten ajoneuvojen liikennettä alueella.

Liikennejärjestelyt

Mikäli asemakaava toteutuu, kasvaa perhependelöinti arviolta kahdeksan perheen verran. Myös koululaisliikenne kasvaa ja suojatieyhteys Rymättyläntien yli tulisi ajankohtaiseksi. Mikäli voimassa oleva asemakaava toteutuisi, kasvaisi työpaikka-, huolto- ja rahtiliikenne jonkin verran alueella. Merimaskun yleiskaavan mukainen porrastettu risteys Rymättyläntiellä tulisi tutkia satama-alueen asemakaavatyön yhteydessä.



Etäisyystarkastelu venetelakan pesukentältä asutukseen. Kartta ei ole mittakaavassa.

4.5 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

4.5.1 Korttelialueet

Asemakaavaehdotuksen käyttötarkoitusalueet, rakennusoikeudet ja muut määräykset.

Käyttötarkoitusalueiden pinta-alat ja rakennusoikeuserittely, ks. liite 1, asemakaavan seurantalomake.

AO-2 korttelialue

Asemakaavaehdotukseen osoitetaan erillispientalojen korttelialue (AO-2).

”Rakennuslalle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia.”

Korttelialueelle on osoitettu yhteensä kahdeksan (8) ohjeellista erillispientalotonttia.

Erillispientalojen korttelialueen rakennusoikeus on

- maanomistaja 1 (Lossintien pohjoispuoli), 1750 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 350 sekä tontin 4 rantaan saa rakentaa 60 k-m²:n talousrakennuksen esimerkiksi rantasaunan.
- maanomistaja 2 (Lossintien eteläpuoli), 500 k-m² ja autotalli- tai talousrakennuksille 100 + 50 k-m². Tontilla 8 on olemassa oleva päärakennus, talousrakennus sekä rantasauna, joiden yhteenlaskettu kerrosala on asemakaavassa tontille esitetty 300 + 50 k-m².

Erillispientalojen korttelialueelle on määritelty suurin sallittu kerrosluku asuinrakennukselle I u ½ kerrosta ja talousrakennukselle I kerrosta.

Korttelialueelle on esitetty rakennusala erillispientaloille, talousrakennuksille ja vesihuoltoon liittyvälle kiinteistökohtaiselle pumppaamolle.

Korttelialueille on annettu määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin. Tonteille on osoitettu alueita, jolla ympäristö tulee (s-lu) säilyttää luonnontilaisena. Maanpinnan luonnonmukaista korkeusasemaa ei saa muuttaa. Alueella sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Asuinrakennusten suurin sallittu julkisivukorkeus on 7,5m.

Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus saman tontin asuinrakennusten kanssa. Piharakennusten korkeus tulee pitää kohtuullisena ja sen tulee olla matalampi kuin päärakennuksen.

Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AO-2 korttelialueella 2 ap / asunto.
- LS-2 alueella 1 ap / 80 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 2 pp /asunto.

Pihajärjestelyt

AO-2 korttelialueella tulee niillä rakennuspaikoilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, suunnitella ja rakentaa pihan maanpinnan korkeus lähelle luonnollista maanpintaa. Korkeita kalliroleikkauksia ja tukimuurirakenteita ei saa toteuttaa rakennuspaikkojen rajoille.

AO-2 korttelialueen piha-alueilla on varattava tilaa hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asemapiirroksen yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Melu

Korttelialueelle on merkitty rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Asuinrakennusten ulko-oleskelutilat ja

ilmanottoaukot tulee toteuttaa siten, etteivät melutason ohjearvot ylitä. Asuinrakennusten ja pihojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon melu sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeen mukaisesti.

Korttelialueelle on merkitty säilytettävä / istutettava puurivi, yleiselle jalankululle ja johtoa varten varattu alueen osa sekä katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Mahdollisesti pilaantuneet maat

Korttelialueelle ja osin katualueelle on merkitty puhdistettava / kunnostettava maa-alue (saa-1). Maaperän haitta-ainepitoisuudet, määrät ja levinneisyys on tutkittava alue-, tontti- tai rakennuskohtaisesti hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Maaperätutkimusten laadusta ja laajuudesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

LS-2 alue

Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle osoitetaan satama-alue (LS-2), jossa rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla 0,20 (kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan), rakennusoikeus on 834 k-m²:iä. Korttelialueelle saa rakentaa yhteen kerrokseen. Alue on satama-alue, jolle saa satamatoimintaan liittyviä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto-, varasto- ja liiketiloja.



Suunnittelualan satama-alue kuvattuna liityntätien kohdalla koilliseen. Aluetta käytetään talviaikaan veneiden säilytyspaikkana.

4.5.2 Puisto- ja lähivirkistysalueet sekä vesialueet

Lähivirkistysalue (VL/s)

Kolpinpuisto:

Virkistysalueelle on osoitettu suojelumerkintä /s, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Lähivirkistysalue, Kolpinpuisto sijoittuu suunnittelualueen korkeimpaan kohtaan ja viettää kalliorinteenä jyrkästi itäreunaltaan mereen. Jyrkänteeltä löytyy mm. kissankäpälää (*Antennaria dioica*). Puistoalueen keskellä on lähes puuton kalliolaikku. Alueen metsätyyppi on mäntyvaltaista tuoretta kangasmetsää. Pääsy puistoon on osoitettu yleiselle jalankululle varattuna alueen osana Kolpinkujan jatkeena.

Vesialueelle (W) satama-alueen yhteyteen on merkitty alueen osa (la), jolle saa sijoittaa laiturin.

Käyttötarkoituksalueiden pinta-alat ja rakennusoikeuserittely, ks. liite 1, asemakaavan seurantalomake.



Kolpinpuiston kivikkoista lakea.

Katualueet

Lossintie ja Kolpinkuja toteutetaan noin 4,5 - 5m leveinä liityntäkatuina. Katujen päihin toteutetaan käänköpaikat. Kadut käänköalueineen valaistaan.



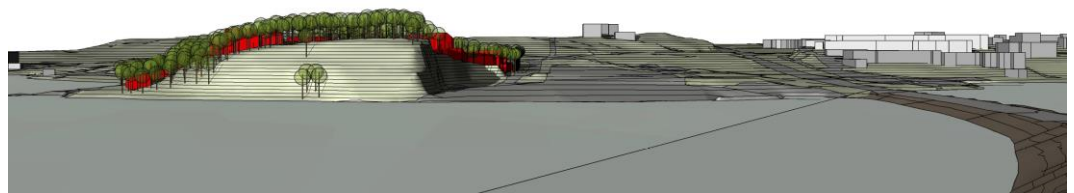
Lossintien kunnostettava ajoura (aidasta eteenpäin).

4.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole yhtä rakennuspaikkaa lukuun ottamatta rakennuksia. Suunnittelualueen vieressä on venetelakan ja kalasataman rakennuksia. Rymättylätien pohjoispuolella on Merimaskun Meripirtin rivi- ja omakotitaloja. Suunnittelualueelta länteen Merimaskuntien ja Rymättylätien risteyksessä on liikerakennus sekä Rymättylätien ja Lossitien eteläpuolella on joitakin asuinrakennuksia talousrakennuksineen.

Pienirakeinen omakotimittakaavan asumismuoto lisääntyy alueella. Suunnittelualueen asuntorakentaminen muodostaa vastaparin Luonnonmaan Virpin asuntoalueeseen.



Näkymä idästä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaissa suojeltuja pienvesiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita jotka vaikuttaisivat suunnittelualueen maankäyttöön. Ks. liite 5, suunnittelualueen luontoselvitys.

Vaikutukset maisemaan

Uudet asemakaavaehdotuksen mukaiset asuinrakennukset lisäävät rakennuskantaa Rymättyläntien eteläpuolella. Rymättyläntietä Rymättylästä tullessa rakennuksia ei juurikaan näy. Vastaavasti Naantalista tultaessa ja mereltä rakennukset näkyvät puuston lomassa. Rakennukset eivät nouse maisemassa silhuettitason yläpuolelle.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan suunnittelualueen maisemallisesti merkittävimmälle kohdalle lähivirkistysalue ja viereiselle erillispientalojen korttelialueelle meren vastaisille etelä- ja itäpuolisille kalliorinteille 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.



*Näkymä suunnittelualueelta,
Kolpinpuistosta
Särkäsalmensillan
suuntaan.*

Muut vaikutukset

Yritysvaikutusten arviointi

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

Liikenteelliset vaikutukset

Alueen liittyminen Rymättyläntiehen suunnitellaan 2020 käynnistyvän Merimaskun taajaman osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä. Kevyenliikenteen tarpeiden toteuttaminen voi aikaistua muuhun suunnitteluun verrattuna.



5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontaviranomainen yhteistyössä maankäyttöosaston kanssa seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Naantalissa 14.3.2019

Kirsti Junntila

Kaavoitusarkkitehti SAFA

Mika Sahlström

Kaavoitusarkkitehti

Oscu Uurasmaa

Kaupunginarkkitehti