



O A S

Ak – 359

Särkänsalmen
Merimaskun Lossitien
asemakaava- ja ase-
makaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista, josta käy ilmi kaavoitushankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Siinä luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL § 63).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

SISÄLLYSLUETTELO:

1. Aloite ja suunnittelun tavoite	2
2. Suunnittelualue ja nykytilanne	2
3. Suunnittelutilanne ja tehdyt selvitykset	3
4. Osalliset	6
5. Vaikutukset ja niiden arviointi	6
6. Suunnittelu, tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	7
7. Yhteystiedot	8

1. ALOITE JA SUUNNITTELUN TAVOITE

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan esityksestä. Asemakaavamuutos on mukana vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nykyisen Särkäsalmen kalasatama-alueen (LS) vierellä sijaitsevan rakentumattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TTV) kaavoittaminen asumiskäyttöön.

2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Kaavamuutosalue sijaitsee noin seitsemän kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Rymättylätien, Lossintien ja Särkäsalmen rajaamalla alueella Merimaskussa.

Suunnittelualueella on joitakin varastokatoksia ja alueella on sijainnut pieni vapaa-ajan rakennus talousrakennuksineen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee tuotanto- ja varastorakennuksia ja joitakin asuinrakennuksia.



TEHTÄVÄ

Voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-M1) suunnittelualue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV) ja satama-alueeksi (LS).

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos, jolla tutkitaan asumisen sijoittamista toteutumattomalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle.

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

3. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

Suunnittelualue on rajattu Alppila nimisen kiinteistön 529-456-1-122 rajojen mukaisesti. Suunnittelualueella sijaitsee asemakaava-alueella (Ak-M1) noin 7 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV) sekä satama-alueeksi, jolle saa rakentaa satamatoimintaan liittyviä tuotanto- varasto- ja liiketiloja. Lisäksi sekä TTV että LS alueilla kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinhuoneiston.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista neljä ensimmäistä koskevat suunnittelualuetta.

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

YMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue käsittää osan Särkäsalmen kalasatama-alueesta. Kalasataman alue on ollut soranottoalueena Särkäsalmen sillan ja Rymättylätien työmaalle. Alue on louhittu tasoon noin +2,0 – 3,0m:n merenpinnasta.

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

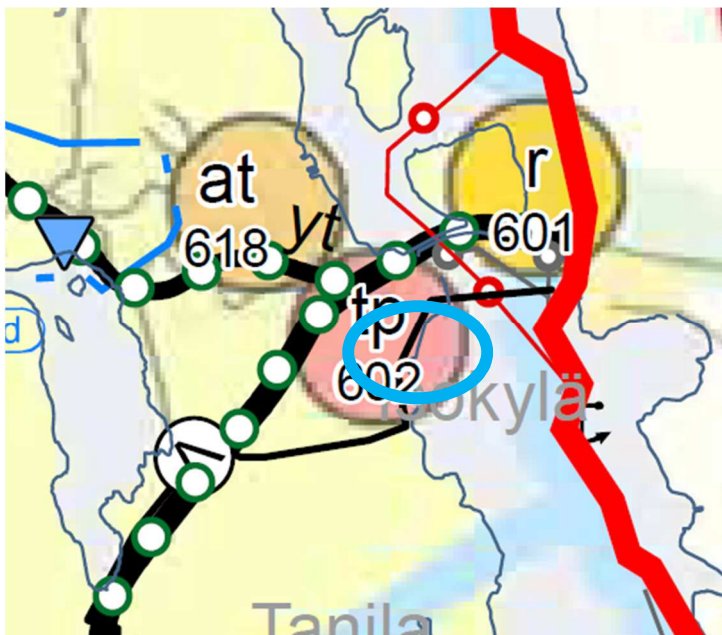
Satama-alue palvelee suunnitteluhetkellä lähinnä veneiden talvisäilytyspaikkana.

Nykyisen kaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV) on jäänyt toteuttamatta. Alueella on sijainnut pieni käytöstä poistunut vapaa-ajan rakennus talousrakennuksineen.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin.

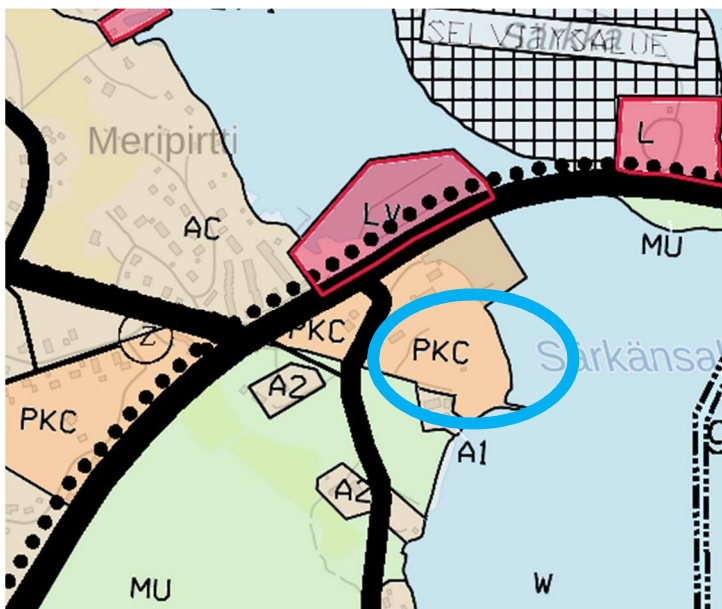
Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +0,0 ja +18,0 m välillä.

Maakuntakaava



Ote ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamasta Varsinais-Suomen maakuntakaavasta (Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat). Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

Merimaskun yleiskaava ja yleiskaavamuutos



Ote Merimaskun KV:n 27.2.2006 hyväksymästä Merimaskun yleiskaavasta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

TP

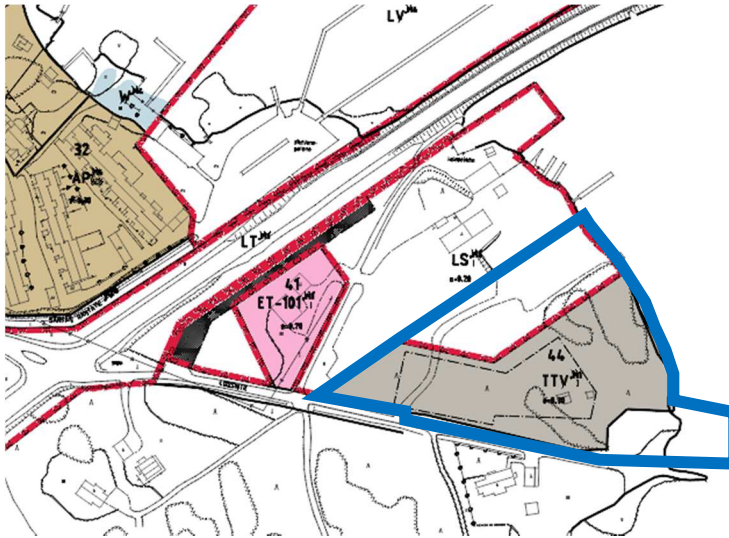
TYÖPAIKKA-ALUE / -KOHDE

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 asu- mista, jos sille kohdistuu ympäristö- häiriöitä.

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

Asemakaava

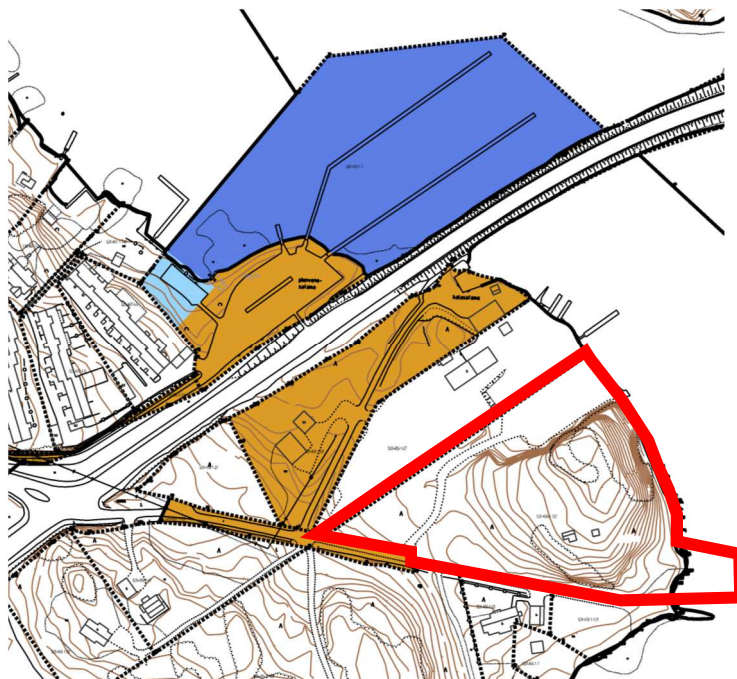


Kaavamuuotosalueella on voimassa asemakaava Ak-M1 (vahv. 1980).

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.

Ote ajantasa-asemakaavasta. Alueen likimääräinen sijainti on rajattu kartassa sinisellä (kartta ei ole mittakaavassa).

Maanomistus



Ote maanomistuskartasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa punaisella rajauksella. Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu kartalla ruskealla ja kaupungin vuokrat alueet sinisellä värillä (kartta ei ole mittakaavassa).

Taustaselvitykset

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Merimaskun yleiskaavaa ja yleiskaavamuutosta varten laaditut perusselvitykset
- Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön on tehty luontoselvitys vuonna 2017.
- Suunnittelualueelle ja sen ympäristöön valmistuu vuoden 2018 alussa Rymättylätien liikennemeluselvitys.

4. OSALLISET

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

5. VAIKUTUKSET JA NIIDEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstitään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen miljööseen ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

OSALLISET

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oy

KESKEISET ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutus rakennettuun, sosiaaliseen ja kulttuuriseen ympäristöön
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin

6. SUUNNITTELU, TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA PÄÄTÖKSENTEKO

Vireille tulo

Särkäsalmien kalasataman alueen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2017.

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. OAS:aa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana. Lisäksi laaditaan tarvittaessa alustavat maankäyttöluonnokset.

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, joka asetetaan OAS:n kanssa yhdessä nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelee kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §).

Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

PROSESSIN VAIHEET / AIKATAULU ^{ARVIOITU}

- vireille tulo
 - kaavoitusaloite
 - mukana kaavoituskatsauksessa
 - asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

- valmistelu- eli luonnosvaihe
 - OAS
 - käsittely (*ltk*)
 - selvitykset
 - kaavaluonnos + selostus
 - käsittely (*ltk*)
 - kuulutus; **Rs, Ki, Vs**
 - nähtävillä / mielipiteet
 - lausunnot

- ehdotusvaihe
 - maankäyttösopimus
 - kaavaehdotus + selostus
 - vastineet luonnoksesta
 - käsittely (*khkon, kh*)
 - kuulutus; **Rs, Ki, Vs**
 - nähtävillä / muistutukset
 - lausunnot

- hyväksymisvaihe
 - tarkistettu kaavaehdotus + selostus
 - vastineet ehdotuksesta
 - käsittely (*kh, kv*)
 - kuulutus; **Rs, Ki, Vs**
 - valitusaika hallinto-oikeuteen

Rs= Rannikkoseutu

Ki= Kaupungin ilmoitustaulu

Vs= Verkkosivut

KEVÄT 2017

SYKSY 2017

KEVÄT 2018

SYKSY 2018



7. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista saat www.naantali.fi sekä:

Naantalin kaupunki
Tekniset palvelut | maankäyttöosasto | kaavoitus
Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali
p. (vaihde) +358 2 4345 111

[kirjaamo\(at\)naantali.fi](mailto:kirjaamo(at)naantali.fi) | etunimi.sukunimi@naantali.fi

Kaavoitusarkkitehti
Mika Sahlström
p. +358 44 4171 380

Suunnitteluavustaja
Eeva Rytkölä
p. +358 444 171 248