

Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, AK-333

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS



Kaava-alueen sijainti (kaava-alueen rajaus saattaa muuttua)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen peruslähtökohdista ja tavoitteista sekä niistä keinoista, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa (MRL § 63). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Sisällys

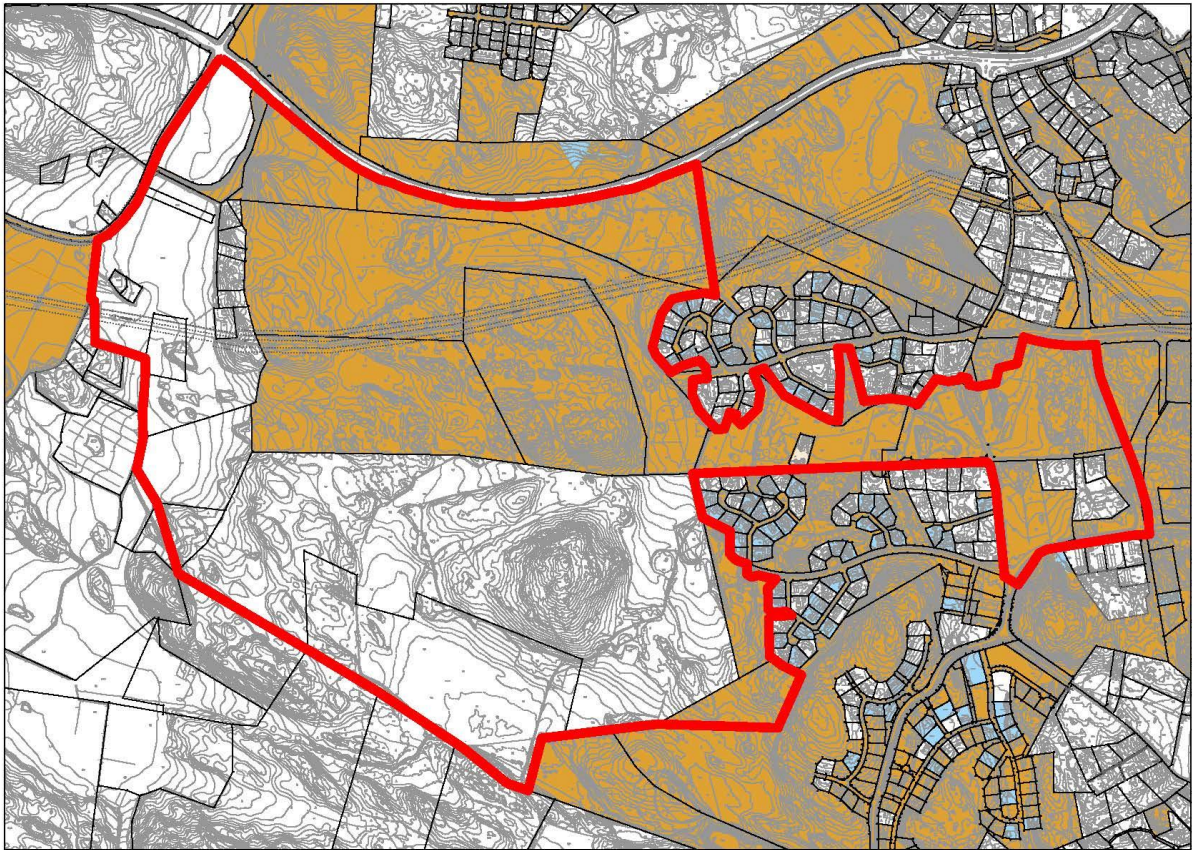
Suunnittelun tavoite	2
Maanomistus ja Maankäyttösopimus.....	2
Alueen nykytilanne	3
Suunnittelualueen rajaus	4
Alueen kaavallinen tilanne.....	5
Tehdyt ja laadittavat selvitykset	6
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	7
Osalliset.....	8
Yhteystiedot	8

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja) sekä kaupallisten palvelujen rakentamista alueelle. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet.

Maanomistus ja Maankäyttösopimus

Alue on pohjoisilta osiltaan pääosin kaupungin omistuksessa, alueen eteläosa ja länsireuna on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualue on laaja, asemakaavoitettava alue saattaa olla selvästi pienempi. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa. Asemakaavoitettava alue saatetaan rajata prosessin edetessä niin, että asemakaavoitettava alue käsittää pääasiassa vain kaupungin omistuksessa olevaa maata, niin ettei maankäyttösopimuksia tarvita. Näin voidaan paremmin pysyä tiukassa aikataulussa.



Maanomistuskartta, jossa ruskealla värillä on osoitettu kaupungin omistamat maat ja punaisella suunnittelualueen raja (asemakaava-alueen raja saattaa olla pienempi).

Alueen nykytilanne

Alue on Luonnonmaan saaren keskellä, linnuntietä mitattuna noin 2 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 160 hehtaaria. Asemakaavoitettava alue tulee todennäköisesti olemaan pienempi kuin suunnittelualue.

Alueen korkeusasemat vaihtelevat runsaasti, länsiosan pellon alimmat kohdat ovat alle +2 metriä merenpinnasta ja korkeimmat kalliot kohoavat +45 metrin korkeuteen merenpinnasta. Alueen pohjoisosassa sijaitsee vilkkaasti liikennöity Rymättyläntie. Aluetta halkoo voimalinja itä-länsisuunnassa. Alueen pohjoisosassa on pieni maankaatopaikka.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 0,5 km), Linnavuoren päiväkotí (suunnittelualueen reunalla) sekä keskustan palvelut (alle 2 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä.

Alueella on tyypillistä kallioista metsäaluetta, ja peltoaukioita. Alueella on pienimuotoisia suoalueita. Luontoselvityksen mukaan:

” Laajan tutkimusalueen pinta-ala on noin 160 ha ja osa siitä on viljelyksessä olevaa peltoa ja nurmea. Suunnittelualueen sisään jää asutusta, mutta rakennusten piha-alueita ei tässä selvityksessä inventoitu. Kallioalueita ja asutuksen reunaosien puistomaisesti hoidettuja metsäalueita lukuun ottamatta kaikki alueen metsäkuviot ovat hoidettuja ja pääosin melko nuoria talousmetsiä. Alueen pohjoisosassa on avohakkuualueita ja osa-alueiden 1 ja 2 metsäkuviot on harvennettu muutamia vuosia sitten. Alueen itäreuna, joka jää käytännössä asuinalueiden väliin on pääosin entistä peltoa, josta osaa hoidetaan edelleen nurmena.

Alueen sisällä on yksi tunnettu perinnebiotooppi eli Viialan niitty osa-alueella 5. Lisäksi alueen itä- ja koillispuolella on Luonnonsuojelulailta suojeltu Linnavuoren muinaismuistoalue sekä Viialanjärven rantaluhta, joka on selkeä Metsälakikohde ja Viialanjärven tervaleppäkorpi, joka täyttää Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset tervaleppäkorven luontotyyppivaatimukset. Näiden selkeiden suojelukohteiden ja suunnittelualueen väliin jää leveä suojavyöhyke.

Luonnonmaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaalseen vyöhykkeeseen, jota myös tammivyöhykkeeksi kutsutaan. Tälle vyöhykkeelle ovat tyypillisiä jalopuulehdot sekä runsaslajiset niityt. Vaikka alueella kasvaa tammia (*Quercus robur*) ja vaahteroita (*Acer platanoides*), ei jalopuulehtoja suunnittelualueella esiinny.

Talousmetsäkäytön ja viljelyn lisäksi aluetta käytetään virkistyskäyttöön ja alueella risteilee polkuja. Osa poluista on kunnostettuja ja alueelle on rakennettu mm. siltoja ojien yli. Inventointiajankohtana alueella havaittiin säännöllisesti maastopyöräilijöitä sekä myös suunnistajia.”

Suunnittelualan raja

Suunnitteluala alue rajautuu pohjoisessa Rymättylätiehen, idässä Linnavuoren ja Kaivolän asuinalueisiin sekä Käkölätiehen, etelässä Haijaisten metsäalueisiin sekä lännessä Kuostanontiehen, Inttilätiehen ja Särkänsalmentiehen.

Alue on itä- ja länsiosiltaan näin laaja, jotta suunnittelussa voidaan samalla tarkastella kaikki oleelliset liikenneyhteydet alueelle. Työn yhteydessä mietitään Luonnonmaan joukkoliikennereittejä, autoreittejä sekä kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilureittejä.

Suunnittelualan koko on noin 160 hehtaaria. Asemakaavoitettava alue tulee todennäköisesti olemaan pienempi kuin suunnitteluala.



Ilmakuva alueesta ja punaisella suunnittelualan raja (asemakaava-alueen raja saattaa olla pienempi).

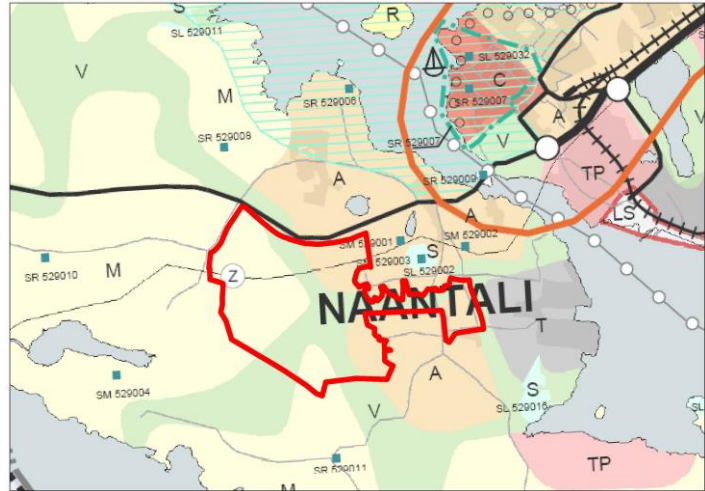
Alueen kaavallinen tilanne

Maakuntakaava

Oikealla ote maakuntakaavasta

(kaava-alueen rajaus saattaa muuttua)

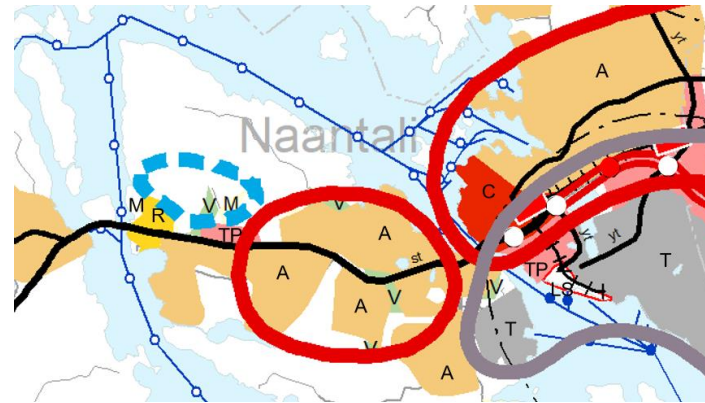
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä virkistysalueeksi (V). Aluetta halkoo suurjännitelinja (z).



Vaihemaakuntakaava

oikealla ote vaihemaakuntakaavasta

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja pieneltä osaltaan virkistysalueeksi (V) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (punainen rajaus).



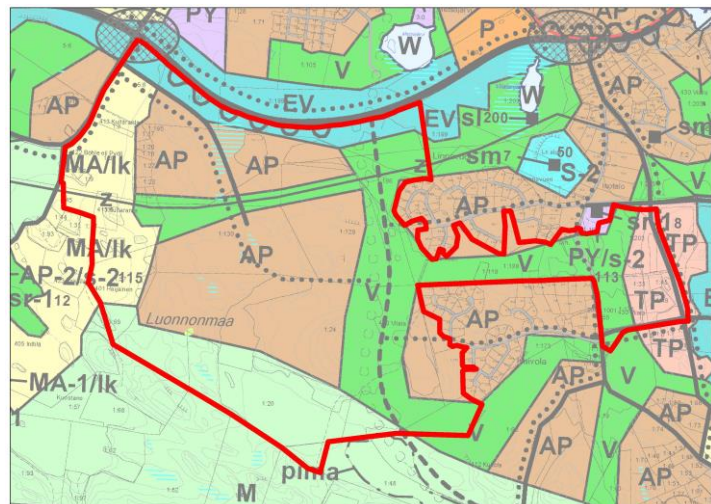
Yleiskaava

Oikealla ote yleiskaavasta. (Kaava-alueen rajaus saattaa muuttua)

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

Osa-yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinuuetta (AP), työpaikka aluetta (TP), virkistysaluetta (V) maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) sekä suojeviheraluetta (EV).

Suunnittelualueetta halkoo voimalinja (z).

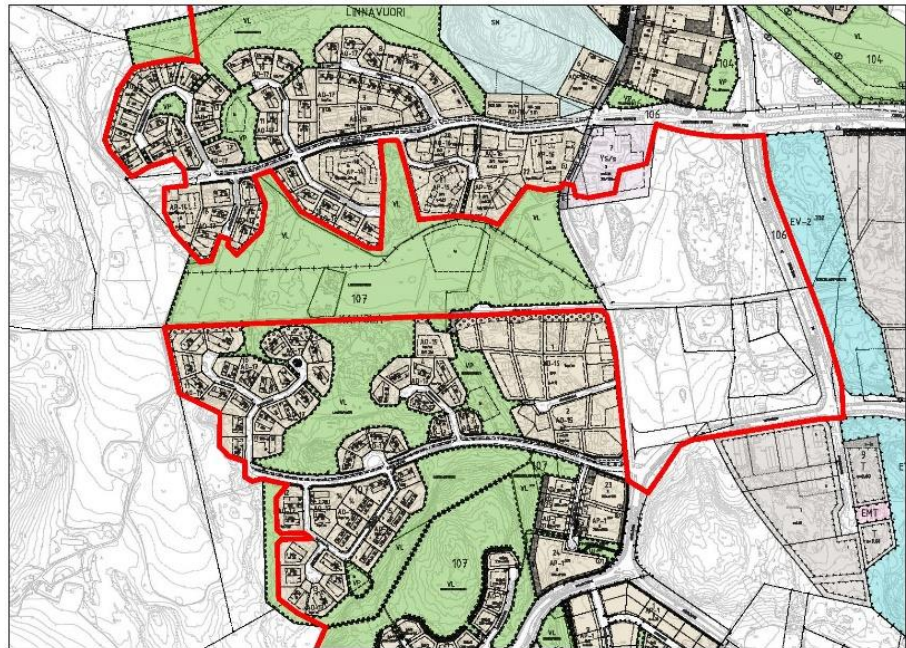


Alueelle on osoitettu liikenneväyliä (paksu musta viiva = seututie, musta viiva = muu tie, katkoviiva = ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus) sekä kevyen liikenteen reitti (pisteviiva). Rymättylätien eteläpuolelle on osoitettu meluntorjuntatarve (aaltoviiva). Rymättylätien ja Luonnonmaantien risteykseen on osoitettu kehitettävän liittymäalueen merkintä (vinoruudutus).

Asemakaava

Oikealla ote alueen itäosan asemakaavasta. (Kaava-alueen rajaus saattaa muuttua)

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat AK-206 sekä pieniltä osin kaavat AK 93, 242, 246 ja 260. Niissä alueelle osoitetaan lähinnä lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.



Suunnitteluratkaisusta riippuen aluerajaus saattaa muuttua niin että aiemmin asemakaavoitetut alueet eivät kuulu asemakaavoitettavaan alueeseen.

Alueen länsiosassa ei ole asemakaavaa.

Tehdyt ja laadittavat selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. 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 ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

Alueelle on laadittu:

- luontoselvitys (tarkennetaan keväällä 2019)

Asemakaavoitettavalta alueelta selvitetään:

- mahdolliset muinaisjäänteet
- kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- asemakaava-alueen alustava kaavatalous
- liikennemelu
- asemakaavan yritysvaikutukset

Lisäksi laajemmalle alueelle laaditaan:

- liikenteellinen selvitys
- ekologiset yhteydet

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (10-12/2018)

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoituksen kaupungin aloitteesta. (KH 22.10.2018 §345). Asemakaava kuulutetaan vireille.

Asemakaavoittaja on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. OAS:aa täydennetään tarvittaessa kaavatyon aikana. OAS on laadittu 20.11.2018.

Asiasta järjestetään yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla kello 18.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää mielipiteen kaavoituksen aikana kaavoittajalle.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (aikataulutavoite: asemakaavaluonnos 02 / 2019)

Asemakaavoittaja laatii asemakaavaluonnoksen.

Tekninen lautakunta asettaa luonnoksen yhdessä OAS:n kanssa nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.

Valmisteluaineistosta voi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe (aikataulutavoite: asemakaavaehdotus 09 / 2019)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus.

Maanomistajien kanssa valmistellaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta sekä kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä vähintään 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (MRL 65 §; MRA 27 §). Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe (aikataulutavoite: hyväksymiskäsittely 12 / 2019)

Maanomistajien kanssa valmistellaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.



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§).

Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Muut joiden elämään asemakaava vaikuttaa
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Caruna oyj
- Fingrid Oy
- Verkkoyhtiöt

Yhteystiedot

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

Naantalin kaupunki

Tekniset palvelut | maankäyttöosasto | kaavoitus

Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali

p. (vaihte) +358 2 4345 111

kaupunginarkkitehti

Oscu Uurasmaa

p. +358 444 171 229

Suunnitteluavustaja

Eeva Rytkölä

p. +358 444 171 248

Sähköpostiosoitteet:

kirjaamo@naantali.fi

etunimi.sukunimi@naantali.fi