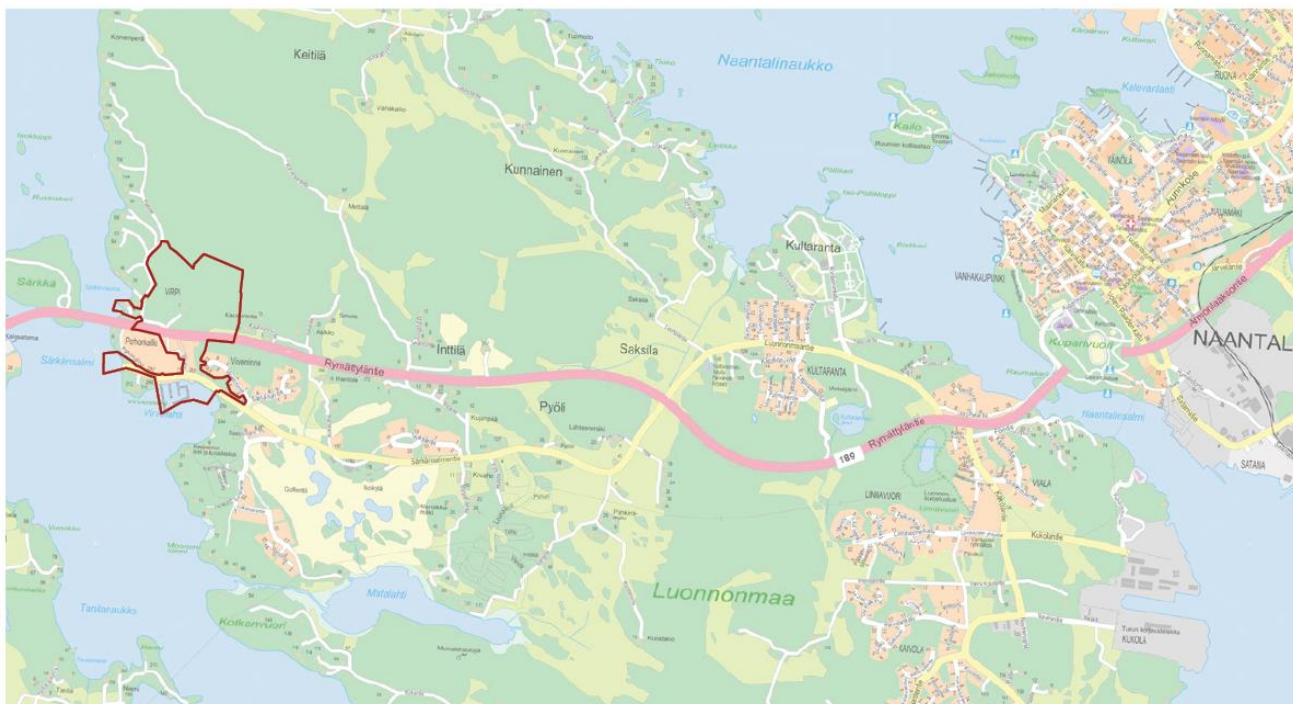


Porhonkallion-Virpin asemakaava Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS



Kaava-alueen sijainti (kaava-alueen rajausta punaisella). Asemakaava-alueen rajausta saattaa muuttua.

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

Sisällys

Sisällys

Suunnittelun tausta ja tavoite.....	2
Suunnittelualueen rajausta.....	2
Kaavahakemus	3
Maanomistus ja Maankäyttösopimus	3
Alueen nykytilanne.....	4
Alueen kaavallinen tilanne.....	5
Tehdyt ja laadittavat selvitykset	8
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	9
Osalliset	10
Yhteystiedot.....	10

Suunnittelun tausta ja tavoite

Porhonkallion-Virpin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan länsiosassa, Rymättylätien molemmin puolin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 32,6 hehtaaria, josta kaavamuutoksen aluetta on noin 24,1 ha ja uutta kaavaa noin 8,5 ha.

Suunnittelualueeseen kuuluu alueen läpäisevä Rymättyläntie sekä Porhonkallion ja Virvenrinteen asuinalueiden välissä sijaitseva osittain rakennettu alue. Rymättylätien pohjoispuolella alueeseen kuuluu vanhaa peltomaata ja metsäisiä rinteitä sekä pieni vapaa-ajan asunnon pihapiiri. Kaavamuutokseen kuuluu myös Virventien ja Rymättylätien liittymätarkastelu, sekä tarkastelu Rymättylätien pohjoispuolisten alueiden liittymisestä Rymättyläntiehen.

Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on alunperin kuulutettu kaavoituskatsauksessa vuodelle 2014. Suunnittelun alkaessa asemakaavoitettava alue oli nykyistä suunnittelualuetta hieman suppeampi. Alueen kaavoitus tuli uudelleen ajankohtaiseksi vuonna 2019 kun aluetta koskien jätettiin yksityinen asemakaavoitushakemus Kultaranta Resort Oy:n nimissä. Asemakaavan rajausta on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Rajausta tarkistetaan tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Suunnittelualan rajausta

Suunnittelualue rajautuu etelässä Virvenlahteen ja ulottuu pohjoisessa noin 350 metriä Rymättyläntiestä pohjoiseen. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala noin hoin 32,6 ha.



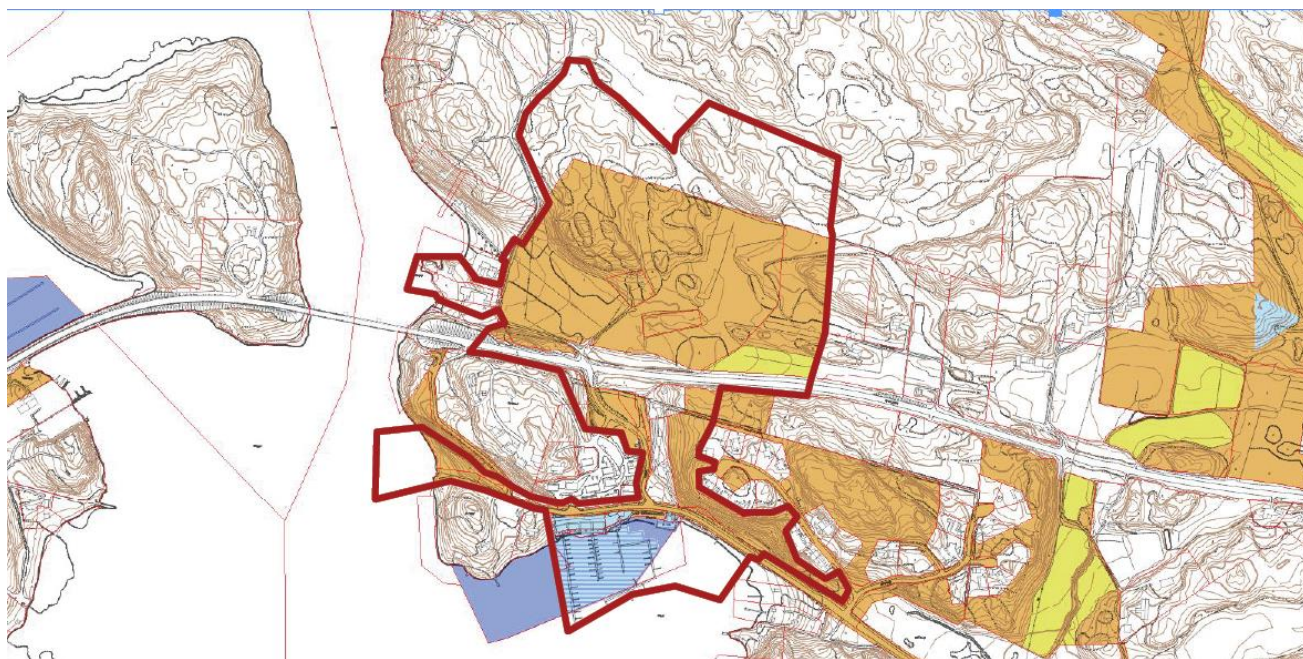
Ilmakuva alueesta ja punaisella suunnittelualan rajausta. Asemakaava-alueen rajausta saattaa muuttua (koska se voi kasvaa tai pienentyä).

Kaavahakemus

Yksityisen kaavoitushakemuksen jättäjän Kultaranta Resort Oy:n lomakeskuksesta tavoitellaan ympärivuotista vapaa-ajan keskusta yrityksille ja kuluttajille. Tämä onnistuu vain kehittämällä ympäristön maankäyttöä. Porhonkallio-Virpin asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskien Kultaranta Resort Oy on halukas kehittämään alueelle vapaa-ajan ja virkistysten toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet. Suunnittelua on ohjannut toukokuussa 2019 valmistunut Luonnonmaan visio (Naantalin kaupunki).

Maanomistus ja Maankäyttösopimus

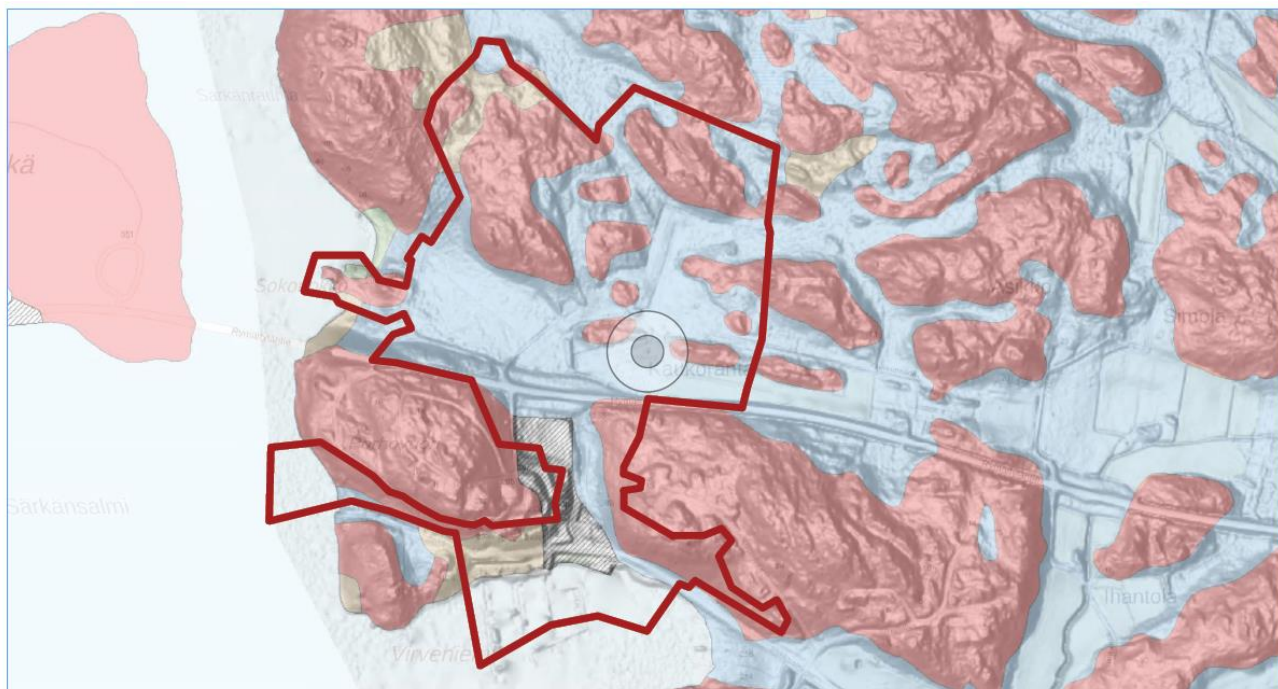
Alue on pohjoisilta osiltaan pääosin kaupungin omistuksessa. Muilta osin kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Rymättylätien tiealueen omistaa valtio. Naantalin kaupunki ja Kultaranta Resort Oy neuvottelevat alueen toteuttamisen edellytyksistä. Asemakaavasta aiheutuvat maankäyttösopimustarpeet neuvotellaan maanomistajien kanssa valmisteluvaiheen yhteydessä.



Maanomistuskartta, jossa ruskealla värillä on osoitettu kaupungin omistamat maat ja punaisella suunnittelualueen raja. Asemakaava-alueen raja on saattanut muuttua (koska se voi kasvaa tai pienentyä).

Alueen nykytilanne

Alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Särkäsalmien itäpuolella. Etäisyys Naantalın keskusta on linnuntietä mitattuna noin 5 kilometriä. Alue sijaitsee reilun kilometrin päässä Kultaranta Resortin toiminnoista ja liittyy niihin Särkäsälmentien kautta lähes saumattomasti. Asemakaavoitettavan alueen koko on noin 32,6 hehtaaria.



Suunnittelualueen maaperä varjostetulla korkeusmallilla. Ei mittakaavassa. Asemakaava-alueen rajausta saatetaan muuttua (koska se voi kasvaa tai pienentyä). Kuvälähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara>

Suunnittelualueen maaperä on pääosin savea, joka ympäröi yksittäisiä kalliosaarekkeitä. Eteläosassa on hiekan täyttömaata ja hiekkamoreenia. Maanpeitepaksuus on alueella kuitenkin verraten ohut, alle 10 metriä. Suunnittelualueen maisema on lounaisrannikolle tyypillinen pienipiirteinen, yksittäisten verraten jyrkäpiirteisten kalliosaarekkeitä ja niiden väliin jäävien laaksomaisten painanteiden rikkoma. Suunnittelualueen korkein maaston kohta on noin 25 metriä merenpinnan yläpuolella.

Savimaat suunnittelualueella ovat vanhaa peltomaata, jotka ovat jo pääosin kasvaneet umpeen. Kalliomaiden mäntyvaltaiset metsät ovat osin avohakattuja. Suunnittelualueen läpi virtaa valtaoja jonka varrella on myös muutamia kosteikkopaikkoja.

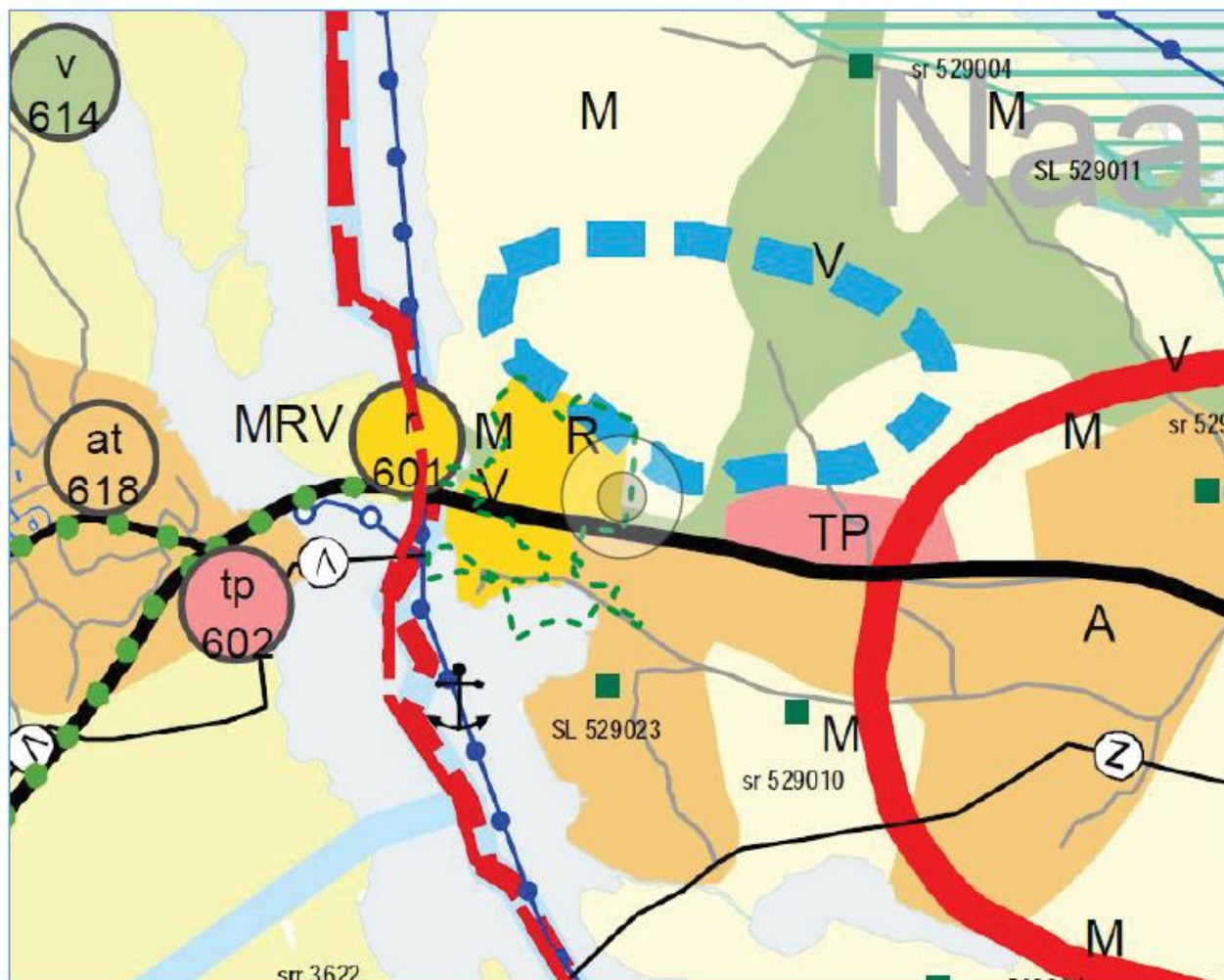
Envibio Oy on tehnyt luontoselvityksen Porhonkallion – Virpin alueelta kesäkuussa 2015. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja, ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Luontoselvitys tullaan päivitetään suunnittelun kuluessa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on yleisessä käytössä olevia retkeilypolkuja.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaita paikkoja tai kohteita.

Alueen kaavallinen tilanne

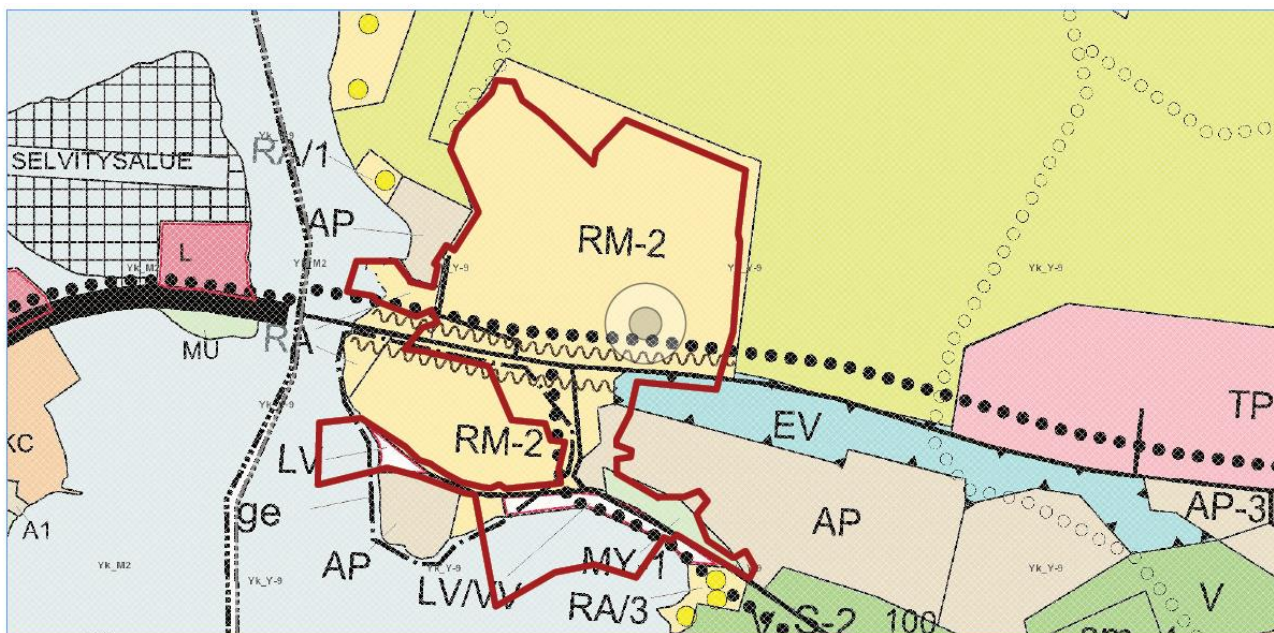
Maakuntakaava



Ote maakuntakaavakoosteesta. Suunnittelualue rajattu vihreällä katkoviivarajauksella. Asemakaava-alueen rajausta saattaa muuttua (koska se voi kasvaa tai pienentyä).

Varsinais-Suomen maakuntakaavakoosteessa alue on osoitettu pääosin retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R) ja pieneltä osaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä virkistysalueeksi (V). Aluetta halkoo seudullinen tie.

Yleiskaava



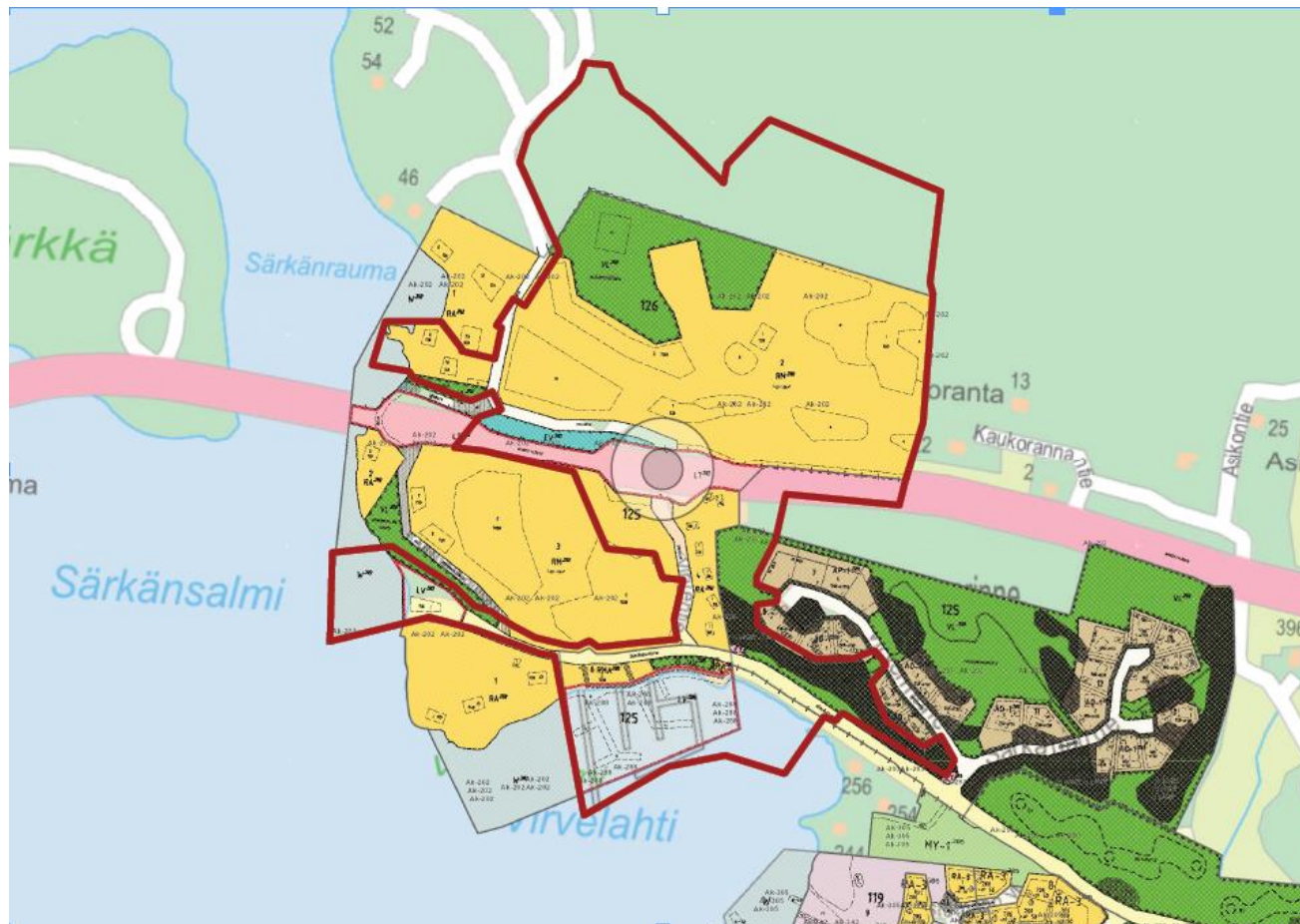
Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella, ei mittakaavassa. Asemakaava-alueen rajausta saattaa muuttua (koska se voi kasvaa tai pienentyä).

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

Osayleiskaavassa alue on pääosin matkailupalveluiden aluetta (RM-2) ja lisäksi pientalovaltaista asuinalueita (AP) ja venesatama/venealkama ja uimaranta (LV/VV). Lisäksi alueella on rantaan rajoittuva maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja (MY-1).

Alueelle on osoitettu liikenneväyliä (paksu musta viiva = seututie, musta viiva = muu tie) sekä kevyen liikenteen reitti (pisteiviiva). Rymättylängentielle on osoitettu meluntorjuntatarve (aaltoviiva).

Asemakaava



Ote alueen asemakaavasta Naantalın karttapalvelun asemakaavayhdistelmästä . Suunnittelualue on rajattu punaisella, ei mittakaavassa. Asemakaava-alueen rajausta saattaa muuttua (koska se voi kasvaa tai pienentyä).

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jossa suunnittelualue on pääosin varattu vapaa-ajan- ja lomaa-asumiselle (RA, RM). Asemakaavassa on myös varaukset uimarannalle (VV), lähivirkistykseksi (VL), venesatamatoiminnoille (LV) ja yleiselle tielle (LT). Asemakaavalla on myös määrätty kadut Särkänsalmentie, Virventie ja Kalliotie.



Tehdyt ja laadittavat selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa työstetään 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 ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

Asemakaavoitettavalta alueelta päivitetään:

- Luontoarvot

Asemakaavoitettavalta alueelta selvitetään:

- Rymättylätien liikennemelu

Lisäksi laaditaan selvitykset

- kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- asemakaava-alueen kaavatalous



Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoituksen kaupungin aloitteesta. Asemakaavoittaja on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). OAS:aa täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää mielipiteen kaavoituksen aikana kaavoittajalle.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (aikataulutavoite: asemakaavaluonnos 4/2020)

Asemakaavoittaja laatii asemakaavaluonnoksen. Tekninen lautakunta asettaa luonnoksen yhdessä OAS:n kanssa nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja sekä Rannikkoseudussa. Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta. Pidetään viranomaisneuvottelu tarvittaessa. Valmisteluaineistosta voi jättää mielipiteen nähtävilläoloaikana. Asiasta järjestetään yleisötilaisuus.

Ehdotusvaihe (aikataulutavoite: asemakaavaehdotus 9/2020 - 12/2020)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus. 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 3 - 6/2021)

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
- 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
- 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 Osku Uurasmaa p. +358 444 171 229 ja
Suunnitteluavustaja Marko Huttunen p. +358 405 691 966

Konsultin edustajana:

Lundén Architecture Company, arkkitehti Tuuli Loukola p. 040 621 5455

Sähköpostiosoitteet:

kirjaamo@naantali.fi

etunimi.sukunimi@naantali.fi

etunimi.sukunimi@lunden.co