



O A S

Ak – 354

Naantalin Aurinkoinen
asemakaavamuutos

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	7
5. Vaikutukset ja niiden arviointi	7
6. Suunnittelu, tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	8
7. Yhteystiedot	9

TEHTÄVÄ

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos jolla tutkitaan asuin- ja liikerakennuksen toteuttamista Naantalin 13. kaupunginosaan (Taimo), nk. Naantalin Aurinkoisen kiinteistölle. Voimassa olevassa asemakaavassa Ak-180 alue osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon.

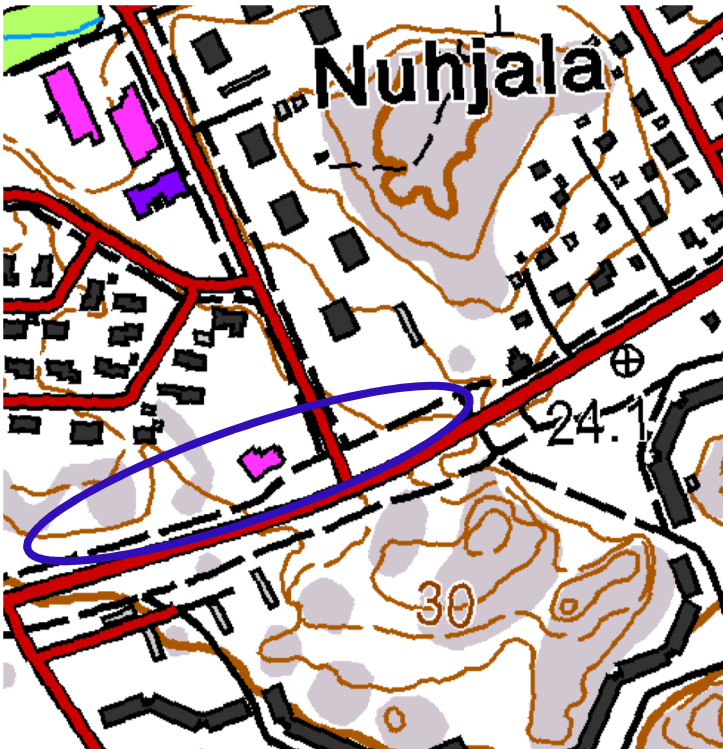
Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

1. ALOITE JA SUUNNITTELUN TAVOITE

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajien esityksestä. Asemakaavalla tarkastellaan rakennusoikeuden lisäämistä sekä nykyisen liikerakennusten korttelialueen muuttamista asuin- ja liikerakennuskäyttöön. Asemakaavamuutos on mukana vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Turkuun suuntautuvan Aurinkotien varrella osoitteessa Nuhjalantie 2. Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan Nuhjalantiehen, eteläpuoleltaan Aurinkotiehen, ja muilta osin Mäntypuistoon.



TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nostaa suunnittelualueen rakennusoikeutta ja muuttaa käyttötarkoitus liikerakentamisesta asuin- ja liikerakentamiseksi.

Liittymistä suunnittelualueelle tutkitaan erillisellä katuyhteydellä Nuhjalantieltä. Myös alueen pysäköintijärjestelyjä sekä puistoalueen laajuutta tutkitaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 000 m² (1,5 ha).

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

3. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

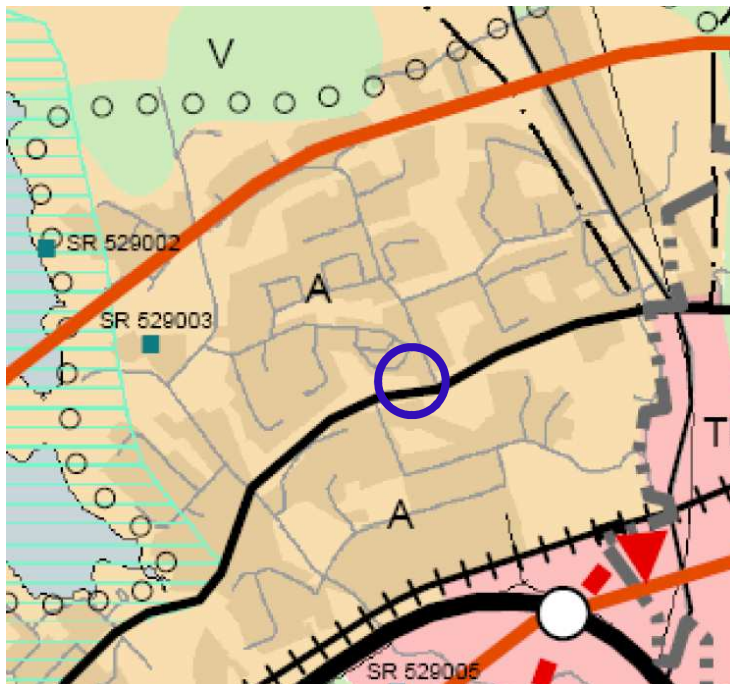
Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutosalue sijaitsee noin 2,5 kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan. Aluetta rajaavat Aurinkotie, Nuhjalantie ja Mäntypuisto. Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuin-/liikerakennus, jossa on leipomo- ja kahvilatoimintaa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista neljä ensimmäistä koskee suunnittelualueutta.

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

Maakuntakaava



Ympäristöministeriö vahvisti Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan 23.8.2004.

Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

YMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue on näkyvällä paikalla Aurinkotien ja Nuhjalantien risteyksessä. Alue on olemassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettua liikerakennusten korttelialuetta. Alue rajautuu luonnontilaiseen Mäntypuistoon Taimon pientaloalueen vieressä. Luontoympäristöltään puistoalue on kallioista kangasmetsää. Mäntypuisto on osa kaupunginosan ulkoilu- ja viheralueverkostoa ja siellä on myös Taimon pallokenttä.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin.

Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +24,0 ja 27,0 m välillä.

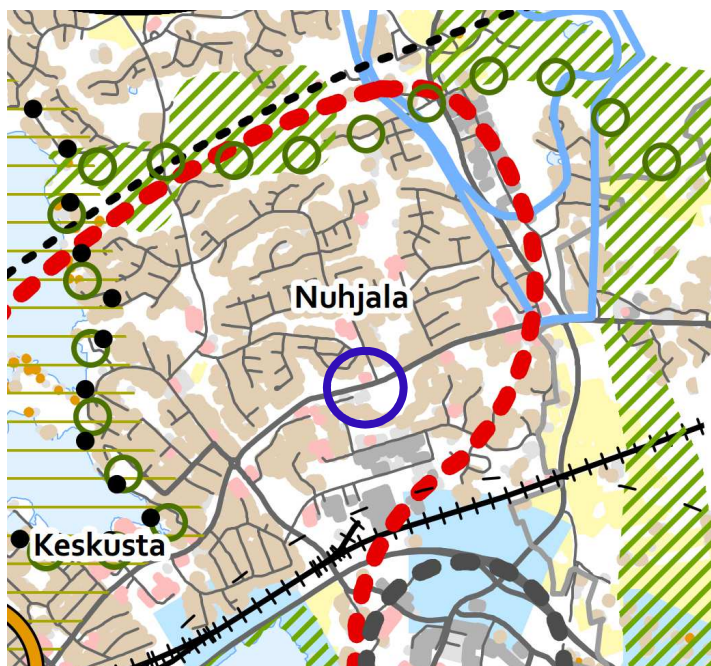
A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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.

Ote maakuntakaavasta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä ympyrällä (kartta ei ole mitattavassa).

Maankäytön kehityskuva 2035

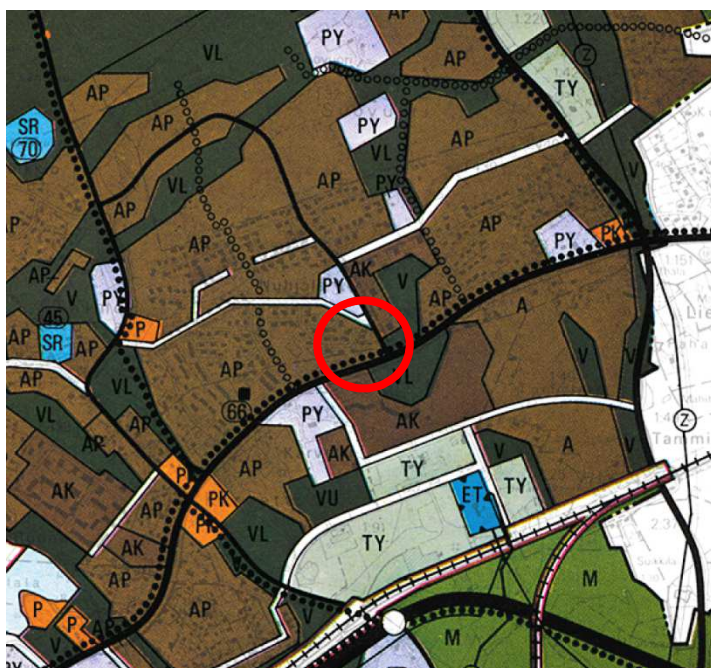


Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maankäytön kehityskuva 2035: n 13.2.2012.

Maankäytön kehityskuvassa suunnittelualaue on määritelty osaksi kehitettävää keskusta-aluea.

Ote Naantalin maankäytön kehityskuvasta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

Yleiskaava

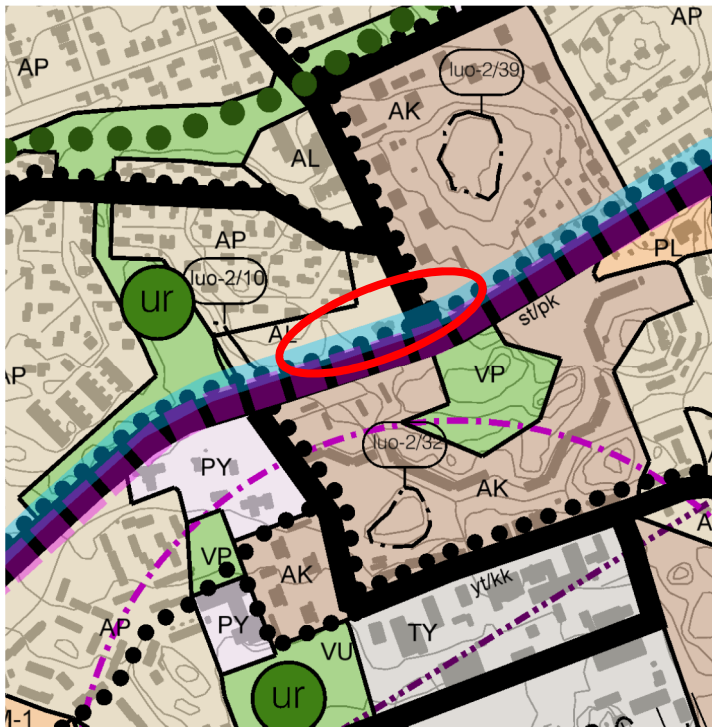


Ote Naantalin yleiskaavasta 1981-2000 (oikeusvaikutukseton).

Suunnittelualaue on Naantalin yleiskaavassa osa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Ote Naantalin yleiskaavasta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa punaisella ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

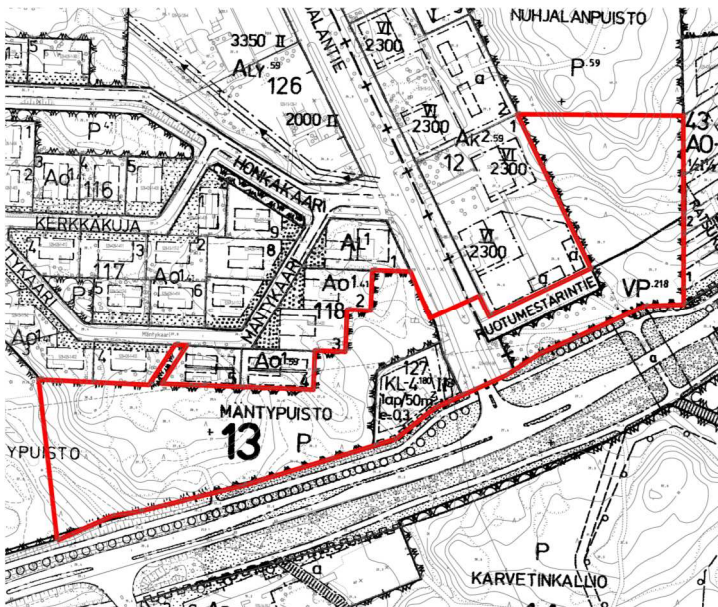
Manner-Naantalin osayleiskaava, ehdotusvaihe



Suunnittelualue on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaava-ehdotuksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi AL ja asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi AK.

Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta joka on hyväksytty Naantalin kaupunginvaltuustossa 30.1.2017, mutta ei ole vielä lainvoimainen. Alueen sijainti on osoitettu kartassa punaisella ellipsillä (kartta ei ole mittakaavassa).

Asemakaava

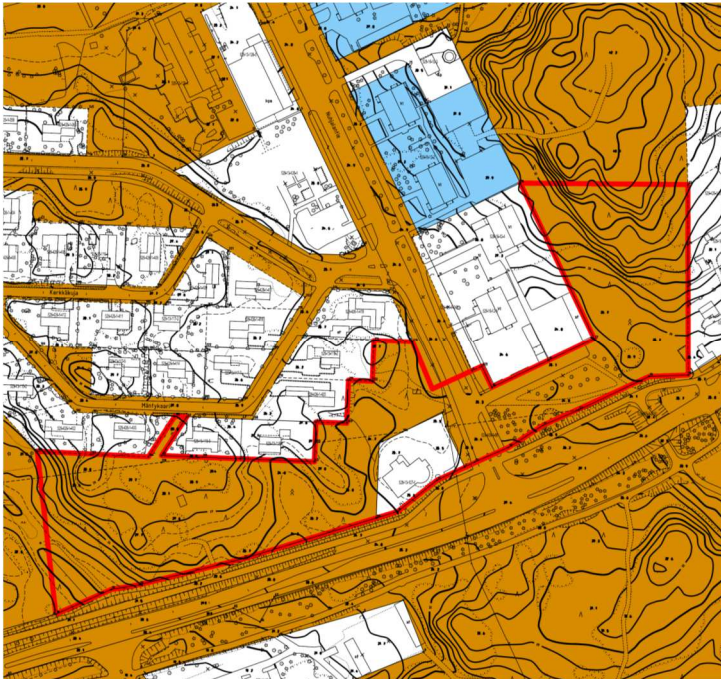


Kaavamuutosalueella on voimassa 1988 vahvistunut 13. ja 14. kaupunginosan asemakaavamuutos Ak-180.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon sekä puistoalueeksi (VP) ja katualueeksi.

Ote ajantasa-asemakaavasta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa punaisella rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa).

Maanomistus



Ote maanomistuskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartassa punaisella ympyrällä. Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu kartalla ruskealla värillä (kartta ei ole mittakaavassa).

Taustaselvitykset

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset



4. OSALLISET

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 työtetään 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 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

Naantalin Aurinkoisen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2016.

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 ja -selostuksen, jotka asetetaan OAS:n kanssa yhdessä nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe

Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaupunkisuunnittelujaosto käsittelee kaavaehdotuksen jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 14 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, Ts, Ki, Vs**
 - nähtävillä / mielipiteet
 - lausunnot

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

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

Rs= Rannikkoseutu
Ts= Turun Sanomat
Ki= Kaupungin ilmoitustaulu
Vs= Verkkosivut



7. YHTEYSTIEDOT

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

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

kirjaamo@naantali.fi | etunimi.sukunimi@naantali.fi

Kaupunginarkkitehti
Oscu Uurasmaa
p. +358 4171 229

Kaavoitusarkkitehti
Mika Sahlström
p. +358 44 4171 380

Suunnitteluavustaja
Eeva Rytkölä
p. +358 44 4171 248