



O A S

Ak – 356

Kylpylän kerrostalojen
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. Tehtävä	2
2. Aloite ja suunnittelun tavoite	2
3. Suunnittelualue ja nykytilanne	2
4. Suunnittelutilanne ja tehdyt selvitykset	3
5. Osalliset	7
6. Vaikutukset ja niiden arviointi	7
7. Suunnittelu, tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	8
8. Yhteystiedot	9

1. TEHTÄVÄ

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos jolla tutkitaan asuin- ja liikerakennuksien toteuttamista Naantalin 10. ja 11. kaupunginosien alueelle Viluluodontien alkupäähän. Alueella sijaitsee tällä hetkellä Naantalin kylpylän huoltorakennus ja iso puistomuuntamo. Voimassa olevissa asemakaavoissa Ak-90, Ak-129 ja Ak-303 suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sekä puisto- ja katualueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TAVOITE

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajien esityksestä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nykyisen kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä liike- ja toimistorakennuskorttelin muuttaminen asumiskäyttöön. Asemakaavamuutos on mukana vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

3. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE



Kaavamuutosalue sijaitsee noin kilometrin päässä Naantalin keskustasta, Turkuun suuntautuvan Aurinkotien varrella Viluluodontien alkupäähän.

TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nostaa suunnittelualueen nykyisen tontin rakennusoi-keutta ja muuttaa käyttötarkoitus liikerakentamisesta asuinrakentamiseksi, sekä kaavoittaa uusi asuinrakennustontti.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 21 000 m² (2,1 ha).

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

luodontien risteyksessä. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuoleltaan Aurinkotiehen, itä- ja eteläpuoleltaan Vuorilampuistoon, ja lännessä Opinpuistoon. Viluluodontie kulkee suunnittelualan keskeltä.

4. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

Suunnittelualue sijaitsee asemakaava-alueella noin kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Aluetta rajaavat Turkuun johtava Aurinkotie, Vuorilampuisto, ja Opinpuisto. Viluluodontie kulkee suunnittelualan keskeltä. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sekä puisto- ja katualueeksi. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee kylpylän huoltorakennuksena toimiva liikerakennus sekä muuntamorakennus.

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

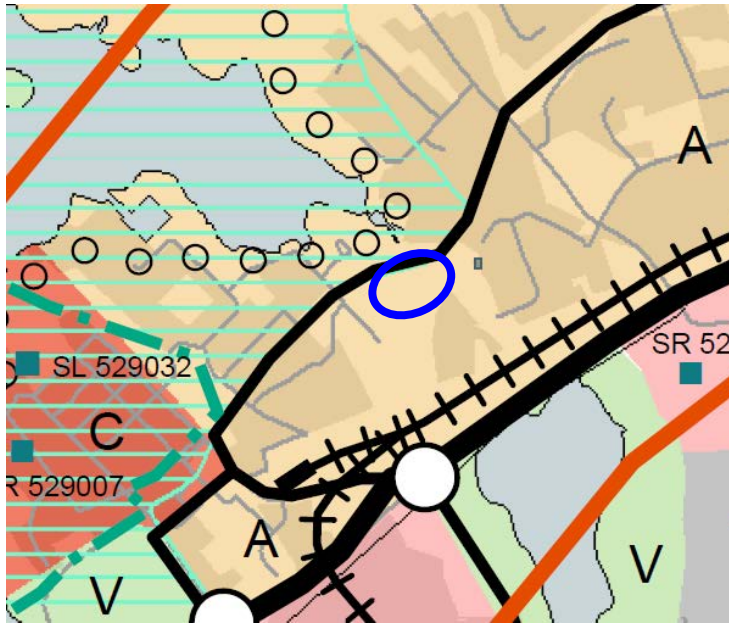
YMPÄRISTÖ

Kaavamuutosalue on näkyvällä paikalla Aurinkotien ja Viluluodontien risteyksessä. Alue on olemassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettua liikerakennusten korttelialuetta, katu- aluetta sekä luonnontilaista Opinpuiston aluetta Kalevanniemen koulun vieressä. Luontoympäristöltään puistoalue on kallioista kangasmetsää.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin.

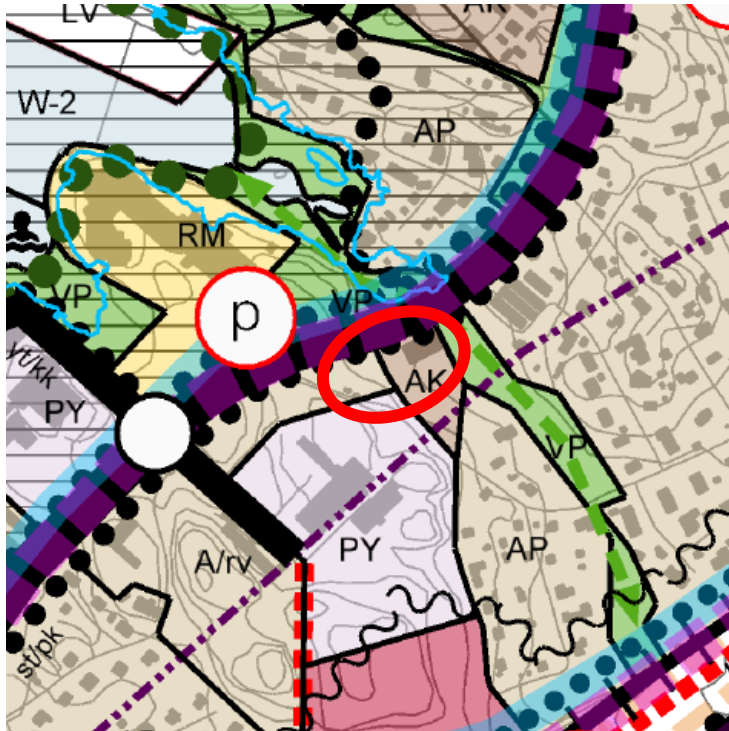
Maanpinnan nykyinen korkeus vaihtelee +2,0 ja +17,0 m välillä ollen katualueella n. +4,0m.

Maakuntakaava



Ote ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamasta Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta. Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

Manner-Naantalin osayleiskaava



Ote KV:n 30.01.2017 hyväksymästä Manner-Naantalin osayleiskaavasta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa punaisella ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

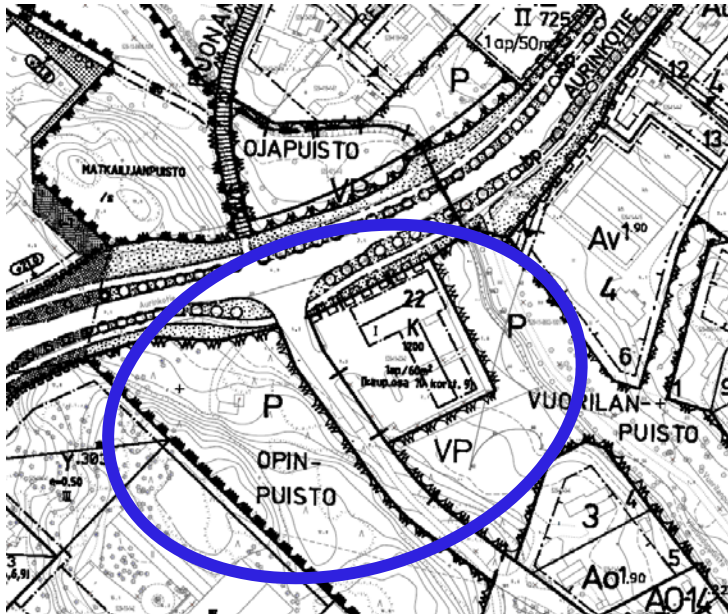
A

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.

Suunnittelualue on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavassa asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), asumisen, virkistys- ja matkailutoimintojen alueeksi (A/rv), sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Asemakaava

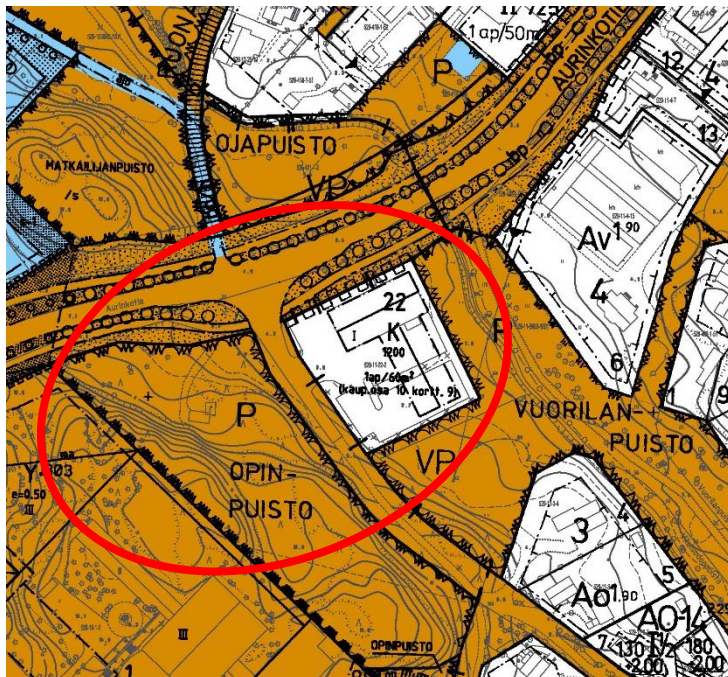


Kaavamuutosalueella ovat voimassa olevat asemakaavat Ak-303 (vahv. 2009), Ak-129 (vahv. 1983) ja Ak-90 (vahv. 1977).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (K), puistoksi (P, VP) sekä katualueeksi.

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

Maanomistus



Ote maanomistuskartasta. Suunnittelualueen likimääräinen 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

5. 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§).

6. VAIKUTUKSET JA NIIDEN ARVIOINTI

Kaavaa 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 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

7. SUUNNITTELU, TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA PÄÄTÖKSENTEKO

Vireille tulo

Kylpylän kerrostalojen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan 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

Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaupunkisuunnittelujaosto 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, 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



8. YHTEYSTIEDOT

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

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

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

Kaupunginarkkitehti
Oscu Uurasmaa
p. +358 444 171 229

Suunnitteluavustaja
Eeva Rytölä
p. +358 444 171 248