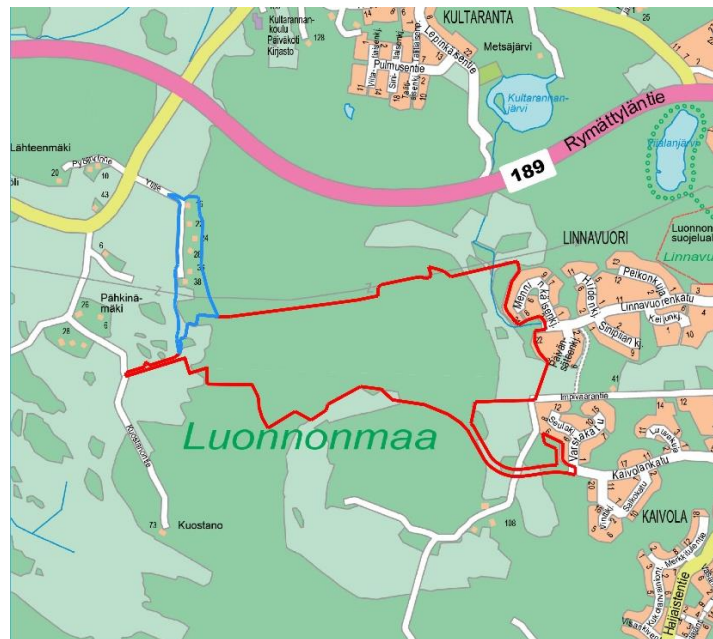


Rymättylän tien eteläpuolisen asuntoalueen asemakaava, vaihe 2 (AK-367)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS



Kaava-alueen sijainti (kaava-alueen rajausta saattaa muuttua). Kartassa on esitetty aiemmin luonnoksena käsitelty alue punaisella aluerajauksella, sekä myöhemmin luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.

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

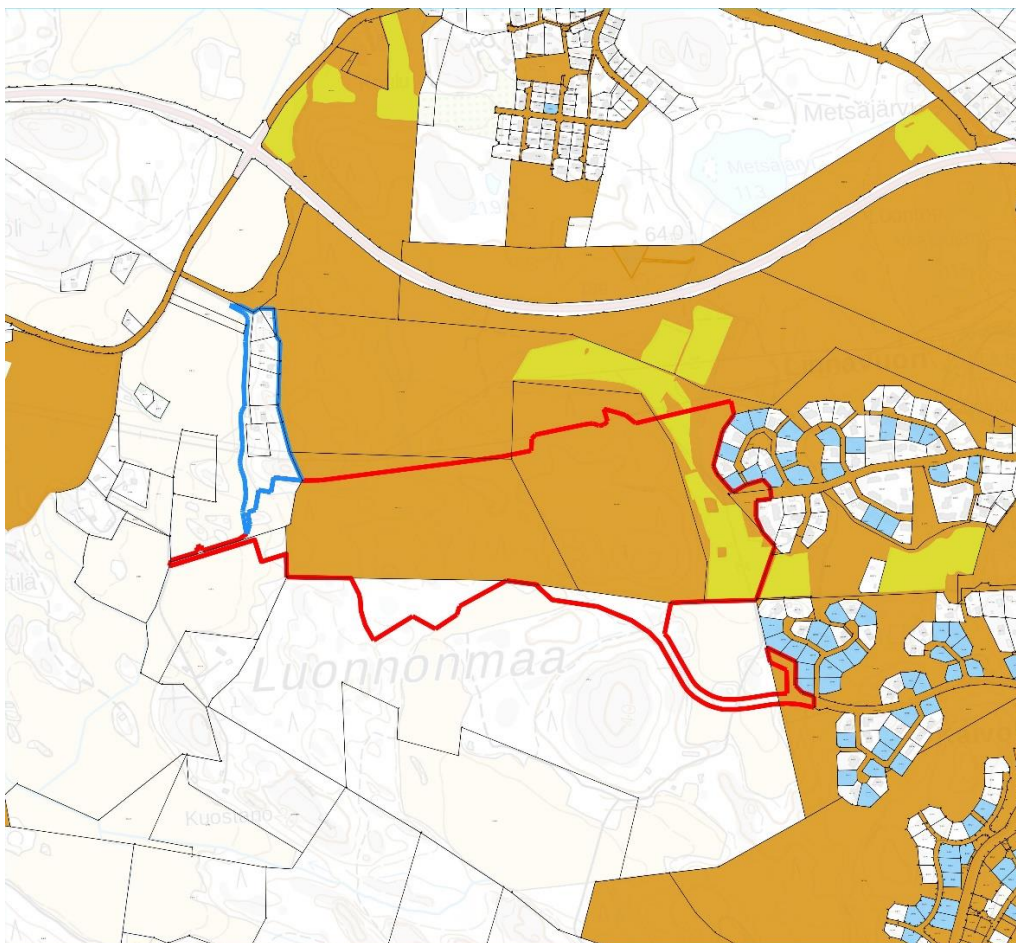
Suunnittelun tavoite	2
Maanomistus ja Maankäyttösopimus.....	2
Alueen nykytilanne	3
Suunnittelualan rajausta.....	4
Alueen kaavallinen tilanne.....	5
Tehdyt ja laadittavat selvitykset	6
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	7
Osalliset.....	8
Yhteystiedot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

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamista 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. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus tehdään tarvittaessa.



Maanomistuskartta, jossa ruskealla värillä on osoitettu kaupungin omistamat maat. Kartassa on esitetty aiemmin luonnoksena käsitelty alue punaisella aluerajauksella, sekä myöhemmin luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.

Alueen nykytilanne

Alue on Luonnonmaan saaren keskellä, linnuntietä mitattuna noin 2 kilometrin päässä Naantalin keskustasta. Suunnittelualueen koko on kokonaisuudessaan noin 160 hehtaaria. Nyt asemakaavoitettavan alueen koko on kokonaisuudessaan noin 34,4 hehtaaria, josta n. 31,5 hehtaaria oli aikaisemmassa luonnosvaiheen käsittelyssä ja myöhemmin luonnoksena käsiteltävän Ylitien alueen koko on n. 2,9 hehtaaria.

Alueen korkeusasemat vaihtelevat runsaasti, länsiosan pellon alimmat kohdat ovat alle +3 metriä merenpinnasta ja korkeimmat kalliot kohoavat +45 metrin korkeuteen merenpinnasta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee vilkkaasti liikennöity Rymättyläntie. Aluetta halkoo voimalinja itä-länsisuunnassa. Alueen pohjoispuolella on vuonna 2020 hyväksytty asemakaava-alue.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 0,5 km), Linnavuoren päiväkoti (suunnittelualueen reunalla) sekä keskustan palvelut (alle 2 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä. Alueen pohjoispuolelle on asemakaavoitettu korttelialuetta uudelle perhetalolle (varhaiskasvatus, esiopetus ja alakoulu) sekä kaupallisille palveluille, lähinnä päivittäistavarakaupalle.

Alueella on tyypillistä kallioista metsäaluetta, ja peltoaukioita. Alueella on pienimuotoisia suoalueita. Koko laajalle suunnittelualueelle laaditun 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 Luonnonsuojelulainilla suojeltu Linnavuoren muinaismuistoalue sekä Viialanjärven rantaluhta, joka on selkeä Metsälakikohde ja Viialanjärven tervaleppäkorpi, joka täyttää Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset tervaleppäkorven luontotyypivaatimukset. Näiden selkeiden suojelukohteiden ja suunnittelualueen väliin jää leveä suojavyöhyke.

Luonnonmaantieteellisesti alue kuuluu hemiboreaaliseen 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.

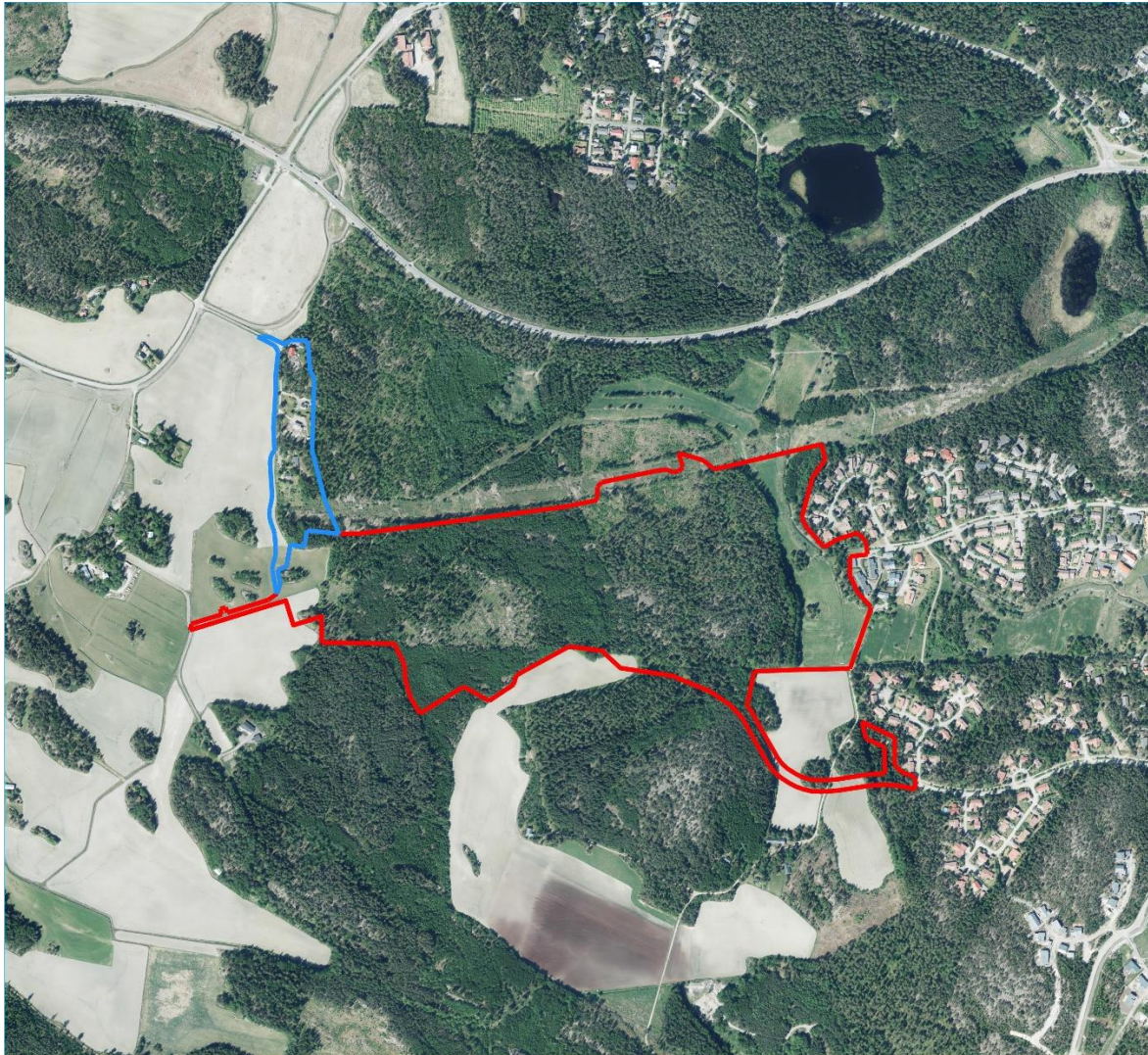
Taloudsmetsäkäytön ja viljelyn lisäksi aluetta käytetään virkistyskäyttöön ja alueella risteilee polkuja. Osa poluista on kunnostettuja ja alueelle on rakennettu mm. siltoja ojien yli. Inventointiajankohtana alueella havaittiin säännöllisesti maastopyöräilijöitä sekä myös suunnistajia.”

Suunnittelualan rajaus

Suunnitteluala alue rajautuu pohjoisessa perhetalon asemakaava-alueeseen, idässä Linnavuoren ja Kaivolän asuinalueisiin, etelässä metsä- ja peltoalueisiin sekä lännessä Särkänsalmentien peltoalueisiin.

Asemakaavaehdotuksen ala on noin 34,4 hehtaaria.

Suunnitteluala oli aluksi laajempi (noin 160 hehtaaria), jotta suunnittelussa voitiin samalla tarkastella kaikki oleelliset liikenneyhteydet alueelle. Työn yhteydessä mietittiin Luonnonmaan joukkoliikennereittejä, autoreittejä sekä kävely- ja pyöräilyreittejä sekä ulkoilureittejä.



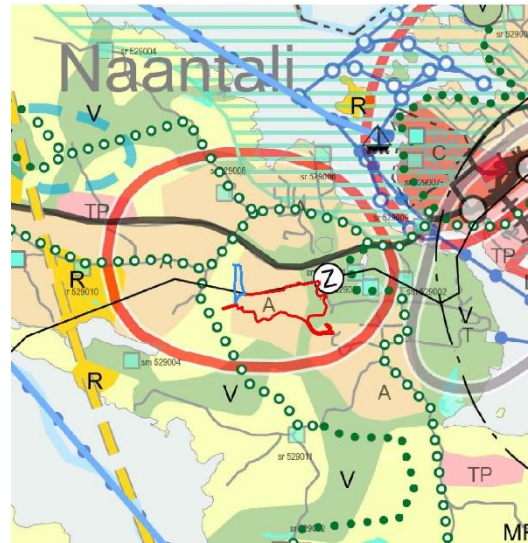
Ilmakuva alueesta, jossa punaisella kaava-alueen rajaus. Kuvassa on esitetty aiemmin luonnoksena käsitelty alue punaisella aluerajauksella, sekä myöhemmin luonnoksena käsitelty Ylitien alue sinisellä aluerajauksella.

Alueen kaavallinen tilanne

Maakuntakaava

Oikealla ote ajantasa-maakuntakaavasta, punaisella ja sinisellä viivalla on osoitettu kaava-alueen rajaus

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä pieniltä osiltaan virkistysalueeksi (V) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (punainen rajaus). Aluetta halkoo suurjännitelinja (z).

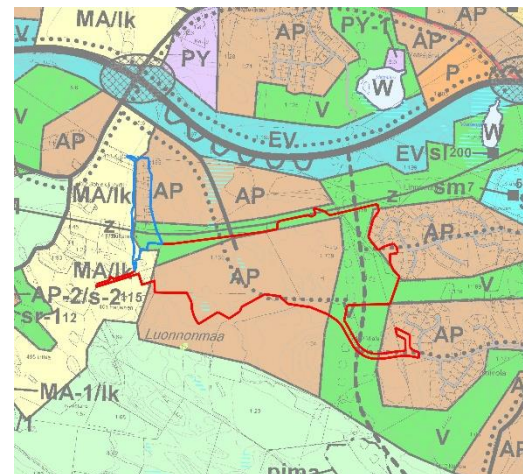


Yleiskaava

Oikealla ote yleiskaavasta, punaisella ja sinisellä viivalla on osoitettu kaava-alueen rajaus.

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

Osa-yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalue (AP), virkistysaluetta (V) maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, jolla on tutkittu kanavan rakentamismahdollisuutta (MA/Ik). Suunnittelualuetta halkoo voimalinja (z).



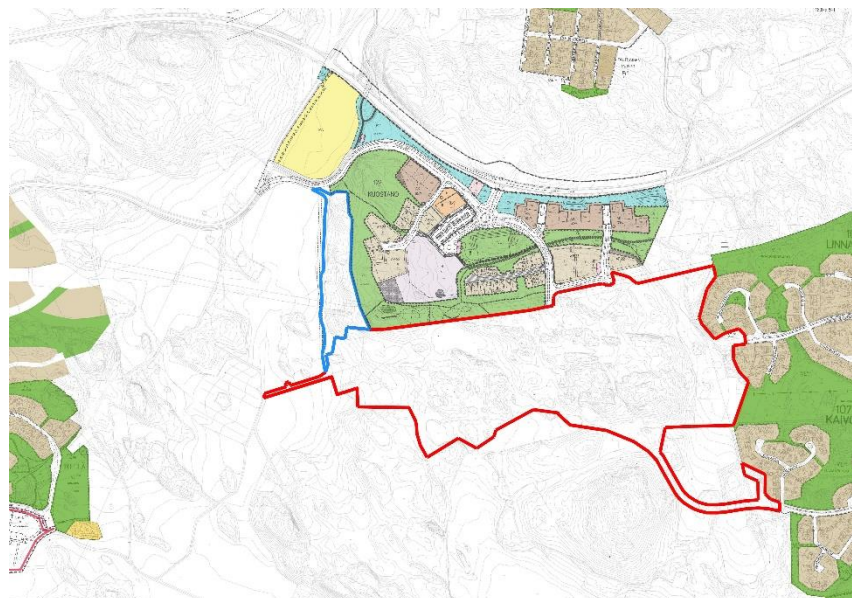
Alueelle on osoitettu liikenneväyliä (musta viiva = muu tie, katkoviiva = ohjeellinen / vaihtoehtoinen tielinjaus) sekä kevyen liikenteen reitti (pisteviiva).

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Alue rajautuu pohjoisessa perhetalon alueen asemakaavaan (AK-333) ja idässä Linnavuoren ja Kaivolän alueiden asemakaavoihin (AK-206).

*Oikealla kartta ajantasa-
asemakaavasta.
Suunnittelualueen rajaus on
osoitettu sinisellä ja
punaisella viivalla.*





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; Suomen Luontotieto Oy 2018 ja tarkennus 2019
- kunnallistekniikan yleissuunnitelma; Sweco Ympäristö Oy 10.10.2019
- meluseelvitys; Sweco Ympäristö Oy 9.10.2019
- liikenneselvitys; Sweco Ympäristö Oy 14.10.2019

Asemakaavoitettavalta alueelta on selvitetty:

- mahdolliset muinaisjäänteet
- asemakaava-alueen alustava kaavatalous
- asemakaavan yritysvaikutukset
- ekologiset yhteydet

Alueen liikenteellisiä selvityksiä tarkennetaan vuoden 2020 aikana.

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (10-12/2018 ja Ylitien alue 02/2020)

Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää alueen asemakaavoituksen kaupungin aloitteesta. (KH 22.10.2018 §345). Asemakaava kuulutettiin vireille kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

- Asemakaavoittaja on laatinut osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n 20.11.2018.
- Asiasta järjestettiin yleisötilaisuus 4.12.2018 Kultarannan koululla kello 18.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin Ylitien osalta 05/2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää mielipiteen kaavoittajalle.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (asemakaavaluonnos 02-04 / 2019 ja Ylitien alue 04-06/2020)

Asemakaavoittaja laati asemakaavaluonnoksen 27.2.2019. Tekninen lautakunta asetti luonnoksen yhdessä OAS:n kanssa nähtäville 29.3. – 30.4.2019 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

- Asiasta pidettiin yleisötilaisuus 11.4.2019 kello 18 kaupungintalon valtuustosalissa.
- Kaavaluonnoksesta ja OAS:sta pyydettiin lausunnot asianosaisilta viranomaisilta.
- Valmisteluaineistosta saatiin viisi lausuntoa ja yhteensä 11 mielipidettä, mielipiteissä oli yhteensä 210 nimeä. Kaavaprosessista tehtiin myös yksi valtuustoaloite.

Asemakaavoittaja laati asemakaavaluonnoksen Ylitien alueesta 23.4.2020.

- Ylitien alueen asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 5.6.-20.7.2020.
- Ylitien asemakaavan alue liitettiin osaksi perhetalon 2-vaiheen asemakaavaa

Ehdotusvaihe (asemakaavaehdotus 10-12 / 2019 ja syksy 2021)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus (päiväys 14.10.2019) sekä asemakaavan selostus. Ehdotus palautettiin eteläiseltä osaltaan uudelleen valmisteltavaksi, pohjoisosa sai lainvoiman keväällä 2020.

Uuteen asemakaavaehdotukseen on tarkennettu liikenneselvityksiä, suunnitelmia on päivitetty selvitysten mukaan ja Ylitien alue liitetty asemakaavaehdotukseen.

- Tekninen lautakunta sekä kaupunginhallituksen konsernijaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.
- Maanomistajien kanssa valmistellaan tarvittaessa maankäyttösopimus.
- 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 vuoden 2022 alussa)

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

- Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäytösopimuksia.
- 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
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Naantalin Energia Oy
- Caruna oyj
- Fingrid Oy
- Verkkoyhtiöt

Yhteystiedot

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

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

kaupunginarkkitehti
Oscu Uurasmaa
p. +358 444 171 229

suunnitteluavustaja
Marko Huttunen
p. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:

kirjaamo@naantali.fi

etunimi.sukunimi@naantali.fi