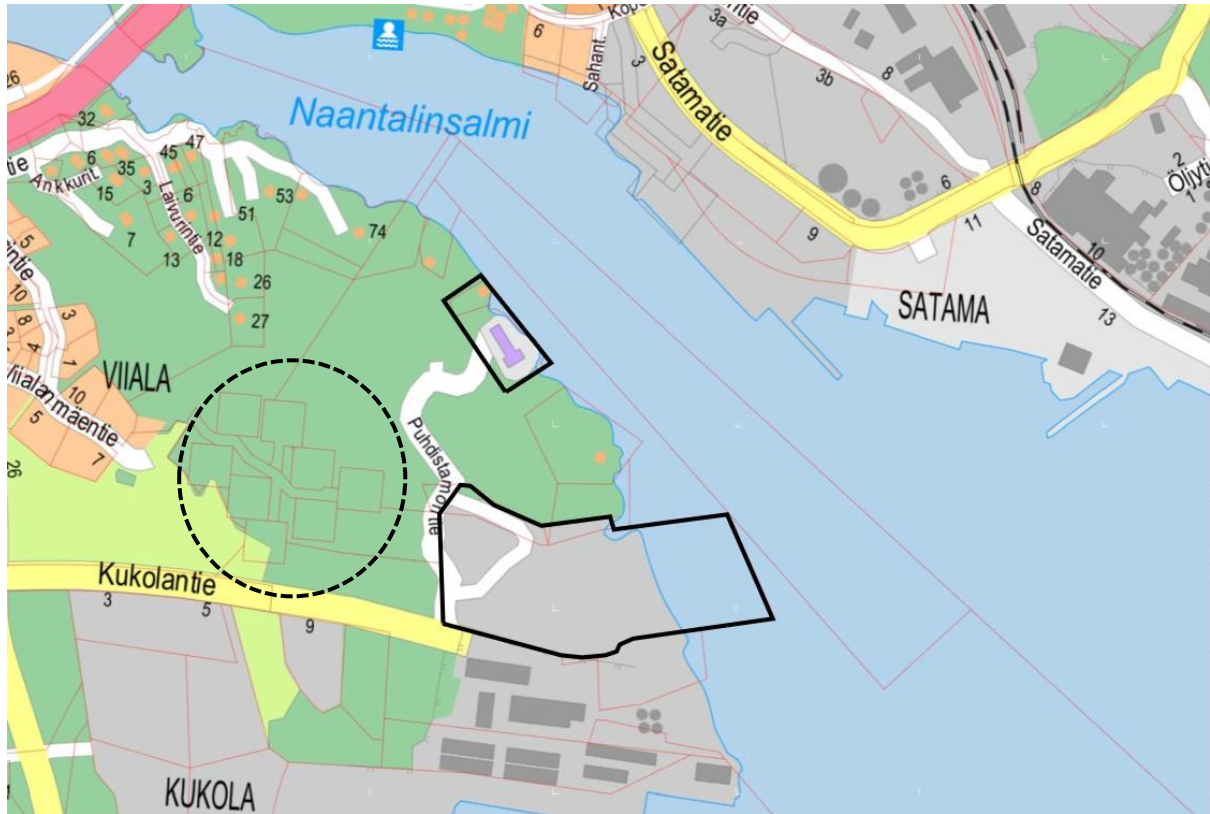


PUHDISTAMONTIEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Kuva: Mustat rajaukset osoittavat suunnittelualueen likimääräisen sijainnin. Katkoviivalla rajatun alueen asemakaavan kumoamista selvitetään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista ja siitä käy ilmi hankkeen peruslähtökohdat ja tavoitteet sekä ne keinot, 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 tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

Suunnittelun tavoite.....	2
Alueen rajaus ja nykytilanne.....	2
Alueen kaavallinen tilanne.....	3
Maanomistus ja maankäyttösopimus.....	6
Selvitykset ja vaikutusten arviointi.....	6
Osalliset.....	7
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	8
Yhteystiedot.....	9



Suunnittelun tavoite

Naantalin Luonnonmaalla 106. kaupunginosassa tehtävän asemakaavatyön tavoitteena on

- laajentaa korttelissa 5 sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) lisäämällä siihen osa voimassa olevassa asemakaavassa Ak-332 suojaviheralueeksi (Jungmanninpuisto) merkitystä alueesta. Jungmanninpuiston aluetta on tarkoitus käyttää biomass- ja kierrätysterminaalien tukitoimintojen alueena. Suojaviheralueen muuttamisesta teollisuusalueeksi haetaan alueen käytettävyyden ja yrityksen toimintaedellytysten parantamiseksi.
- muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-93) *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueen* käyttötarkoitusta. Kiinteistöllä toimineen jätevedenpuhdistamon toiminta on siirretty muualle ja tarkoituksena on muuttaa korttelin käyttötarkoitus paremmin nykyistä toimintaa tukevaksi (varastointi-, huolto-, pienkorjaamo- sekä pienpajatoiminnot). Tavoitteena on mahdollistaa kiinteistölle oman sataman rakentaminen, mikä parantaisi yrityksen liiketoiminnan harjoittamisen mahdollisuuksia.
- Kaavatyön aikana selvitetään lisäksi, onko suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön syntynyt esim. maankäyttöisten ratkaisujen tai aikaisemman kaavatyön yhteydessä tehtyyn meluselvityksen perustuen tarpeita voimassa olevan asemakaavan kumoamiseen joiltakin osin.

Aloite kaavan laatimiseksi on tullut yksityisiltä maanomistajilta. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa nimellä *Naviren alueen pohjoispuoli*.

Alueen rajausta ja nykytilanne

Noin 8,5 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Luonnonmaan saarella noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta etelään.

Suunnittelualueen pohjoinen osa-alue muodostuu rantaan rajoittuvasta *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta* (YT), jonka eteläosassa aiemmin toimineen jätevedenpuhdistamon toiminta on siirretty muualle. Tällä hetkellä alueella toimii varastointi-, huolto-, pienkorjaamo- sekä pienpajatoimintoja tarjoava yritys. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva lomakiinteistö.

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Kapteeninkallion EV-alueen, Naantalinsalmen, Kukolantien, ja Puhdistamontien väliselle alueelle, joka muodostuu Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueesta (LST) ja suojaviheralueesta (Jungmanninpuisto).

Jungmanninpuiston suojaviheralueella sijaitsee Puhdistamontieltä rantaan johtavan tie, jonka lähiympäristö on varastokäytössä. Alueen pohjoisrajalla on jyrkäne, joka erottaa Jungmanninpuiston kalliisesta ja luonnontilaisesta Kapteeninkallion suojaviheralueesta. Jyrkäne muodostaa luonnollisen rajan alueiden välille.

LST-korttelialueella on varastointiin ja satamapalveluihin liittyvää toimintaa sekä toimintoihin liittyvää rakennuskantaa. Alueen läpi kulkee kaupungin viemäriputki.

Mahdollisia asemakaavan kumoamistarpeita tarkastellaan nykyistä suunnittelualueella laajemmalla alueella. Kaavamuutosalueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.



Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

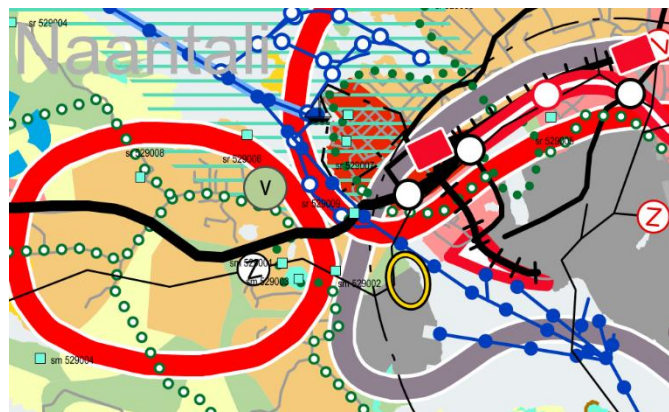
<https://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/voimassa-oleva-maakuntakaava>

23.8.2004 vahvistetussa *Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa* sekä 11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* kaavoitettavalle alueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaavia merkintöjä:

- T** TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.
- Z** TEOLLISUUDEN JA LOGISTIIKAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE:
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue.
- V** VIRKISTYSALUE JA -KOHDE:
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet

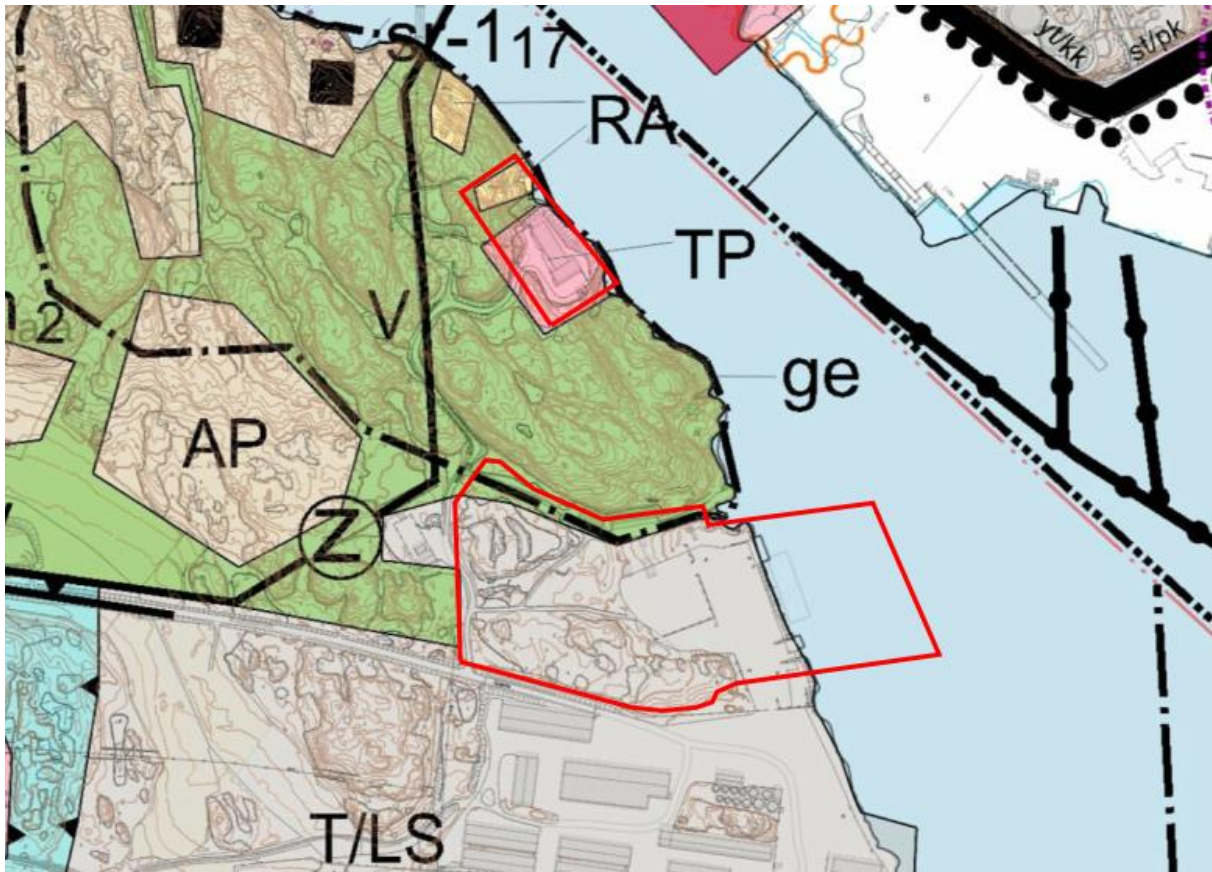
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2022 (ei mittakaavassa).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella ellipsillä.



Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston vuonna 2009 hyväksymässä ja vuonna 2012 voimaan tulleessa Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta / satama-aluetta (T/LS), työpaikka-aluetta (TP), loma-asuntoaluetta (RA), virkistysaluetta (V) ja vesialuetta (W).

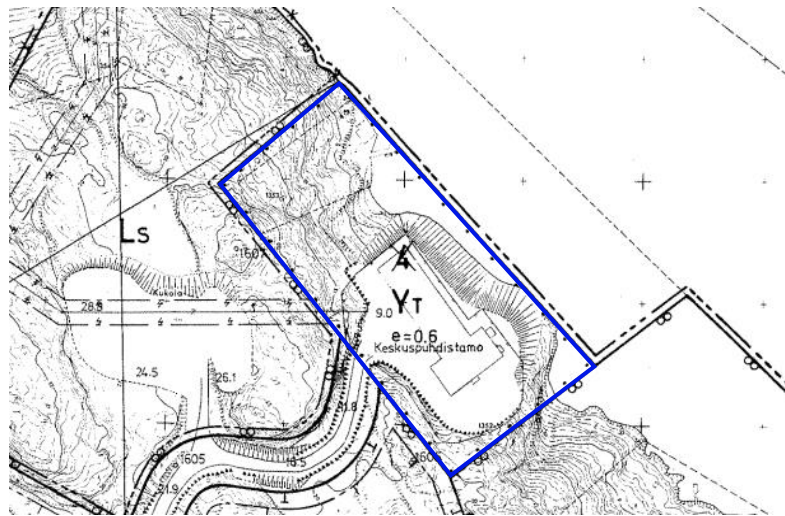


Ote Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisilla rajauksilla.

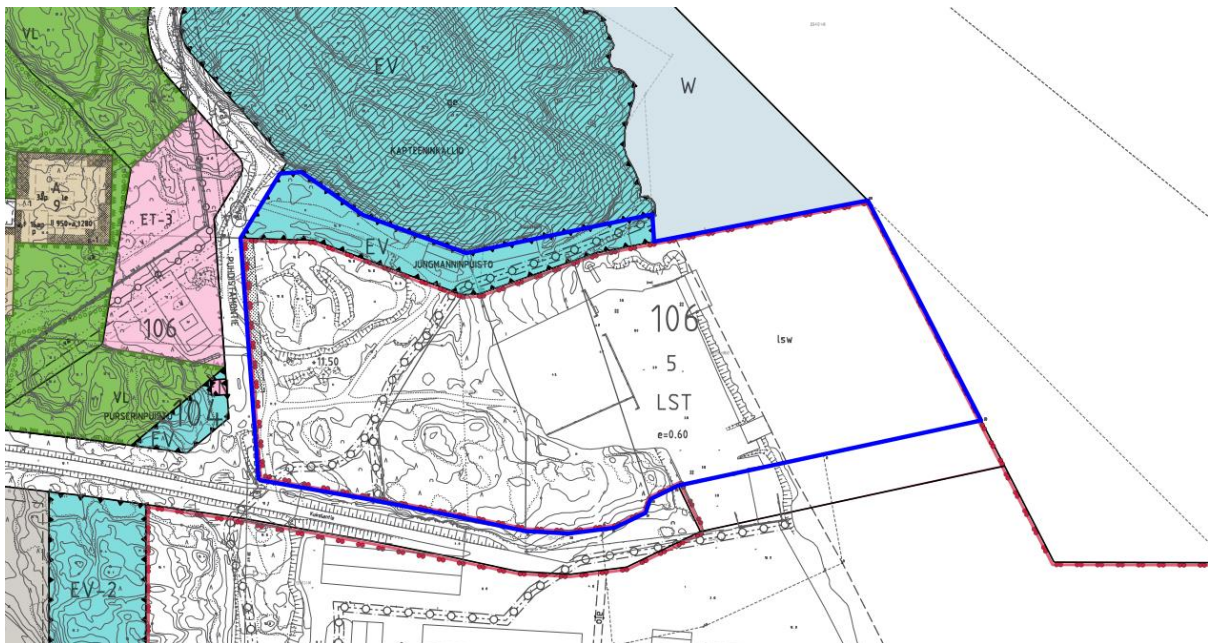
Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa 17.5.1979 vahvistettu asemakaava Ak-93. Asemakaavamuutos koskee *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitojen korttelialuetta (YT)*.

Ote asemakaavasta Ak-93 (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen pohjoisosan alustava rajaus on osoitettu sinisellä viivalla.



Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 30.3.2015 hyväksymä ja 11.5.2015 voimaan tullut Ak-332. Siinä suunnittelualueeseen kuuluvat osat on osoitettu Jungmannipuistoksi nimetyksi suojaviheralueeksi (EV) sekä satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueeksi (LST), jota saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja/tai telakka-toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita.



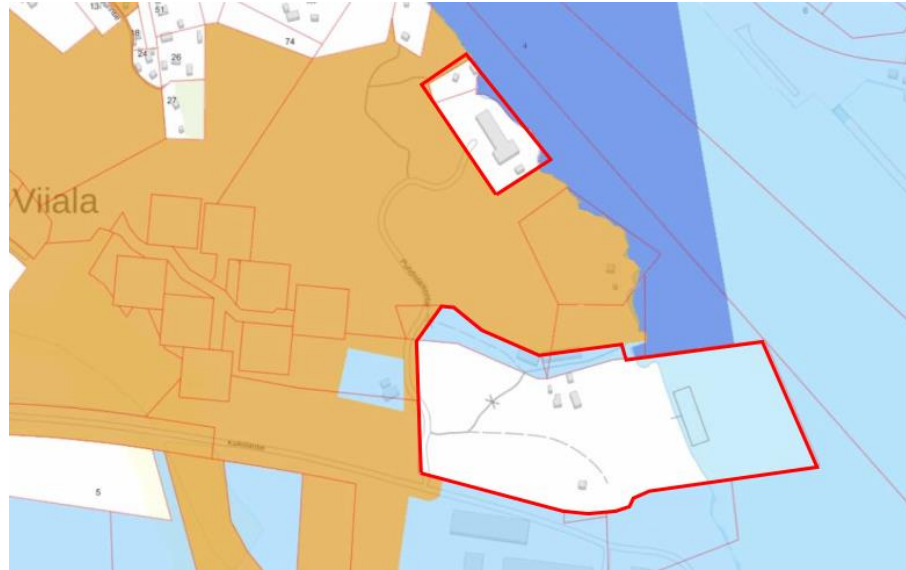
Ote ajantasa-asetuksesta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen eteläosan alustava rajaus on osoitettu sinisellä viivalla.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa LST-alueeseen liitettävää suojaviheralueen osaa lukuun ottamatta. Se on kaupungin omistuksessa ja vuokrattuna yksityiselle toimijalle.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa, sinisillä alueilla kaupunki on vuokranantajana ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen alustava rajaus on osoitettu punaisella viivalla.



Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Naantalin Kukolan teollisuusalueen asemakaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitys 2013
- Ympäristömeluselvitys maankäytön suunnittelua varten 2014, Kukolan teollisuusalueen asemakaavamuutos

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

Kaavaa 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.

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin



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
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Satama Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat



Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (OAS, talvi 2022-2023)

Asemakaavatyö käynnistetään yksityisten maanomistajien aloitteesta ja on kuulutettu vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa nimellä *Naviren alueen pohjoispuoli*.

Maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (tavoitteena syksy 2023)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta ja lautakunnilta.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Ehdotusvaihe (tavoitteena talvi 2024)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus. Tarvittaessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

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

Kaavaehdotus on nähtävillä 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.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena kevät 2024)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.



Yhteystiedot

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

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

Kaisa Äijö, kaupunginarkkitehti puh. +358 40 701 0610
Eeva Rytkölä, kaavoitusinsinööri puh. +358 44 417 1248
Riina Reiniö, suunnitteluavustaja puh. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@naantali.fi

kirjaamo@naantali.fi