

# HELTEENAHON ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (AK-316)

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista. 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 työn edetessä tarpeen mukaan.



*Kaava-alueen sijainti kartalla. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.*

## Sisällysluettelo

Aloite ja suunnittelun tavoite .....	1
Alueen rajaus ja nykytilanne .....	2
Alueen kaavallinen tilanne.....	2
Maanomistus ja maankäyttösopimus.....	5
Selvitykset ja vaikutusten arviointi .....	5
Osalliset.....	7
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	7
Yhteystiedot .....	8

## Aloite ja suunnittelun tavoite

Asemakaavatyö on vuoden 2016 kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kaavahankkeesta on käytetty aikaisemmin nimeä Muurilan ja Hellemaan ak ja akm. Asemakaavan laatiminen alueelle käynnistettiin alun perin jo Merimaskun kunnan aikana (2009).

**Helteenahon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-316)**

Naantalın kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 2/8

Hellemaan alueelle laaditaan nyt uutta asemakaavaa Muurilan ja Nissilän tilojen ympäristöön sekä Hellemaan palstoitetulle omakotitaloalueelle. Uusi asuinalue täydentää Merimaskun kunnan aikana rakentuneet Ritaniemen, Hellemaan ja Hellemäen pientaloalueet toiminnallisesti yhtenäiseksi ja viihtyisäksi kokonaisuudeksi. Suuri osa rakentamiseen kaavoitettavasta alueesta on viljelystä poistunutta peltomaata eli ahoa. Uudelle alueelle tulee olemaan luonteenomaista puistomaisuus. Suunnitteluratkaisuissa tullaan etsimään nykyaikaisen puutarhakaupungin mallia. Omakotitalovaltaisen alueen ytimeen tulee kokoava puistoaukio. Tavoitteena on myös lisätä puutarhanhoitoon ja pienimuotoiseen viljelyyn soveltuvien omakotitonttien tarjontaa Naantalissa. Kaavaan suunnitellaan noin 70-90 omakotitalotonttia ja 5-8 rivitalotonttia.

Tämä asemakaava ja sitä seuraavat laajennusvaiheet mahdollistavat tulevaisuudessa sujuvamman itä-länsisuuntaisen liikenneyhteyden Tärkkistentieltä länteen Merimaskuntielle. Suunniteltu uusi katu sekä jalankulku- ja pyörätie tekevät koko alueen lasten koulumatkasta Merimaskun koululle lyhyemmän, sujuvamman ja turvallisemman. Kaavassa tarkastellaan myös mahdollisuuksia varhaiskasvatuspalveluiden sijoittumiseksi alueelle.

## Alueen rajausta ja nykytilanne

Noin 50 hehtaarin suuruista suunnittelualueutta rajaavat etelässä ja lounaassa Merimaskuntie, lännessä Ritaniemen omakotitaloalue (Ak-M8) ja pohjoisessa Ranniitun peltoaukean eteläreuna ja kalliot. Kaavoitettava alue ulottuu idässä aina Muntterinmäen tasalle asti. Idässä ja kaakossa suunnittelualue rajautuu Muntterinmäen (Ak-M7) ja Hellemäen (Ak-M3 ja Ak-M6) omakotitaloalueisiin. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

## Alueen kaavallinen tilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

[https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset\\_alueidenkayttotavoitteet](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

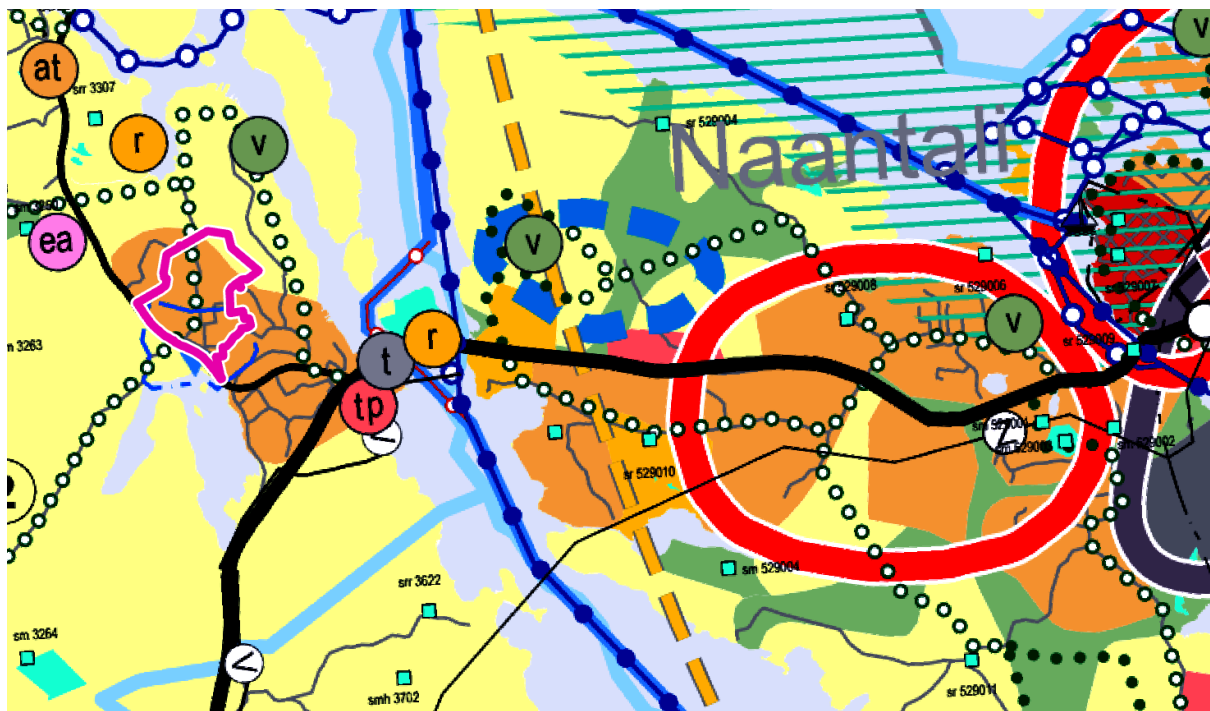
## Helteenahon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-316)

## Maakuntakaava

<https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/voimassa-oleva-maakuntakaava/>

Maakuntavaltuustossa 11.6.2018 hyväksytyssä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (TPLMK) suunnittelualueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaavia merkintöjä: Taajamatoimintojen alue (A) sekä pienellä osalla maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa kaavoitettavalle alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti sekä ELY-keskuksen luokittelema pohjavesialue vedenhankinnan ja suojelutarpeen perusteella. Lisäksi alue on Saariston rengastien tulevaisuuden kehittämisen kannalta potentiaalisella kehittämisvyöhykkeellä.



*Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2022.*

*Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla fuksian punaisella rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.*

## Helteenahon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-316)

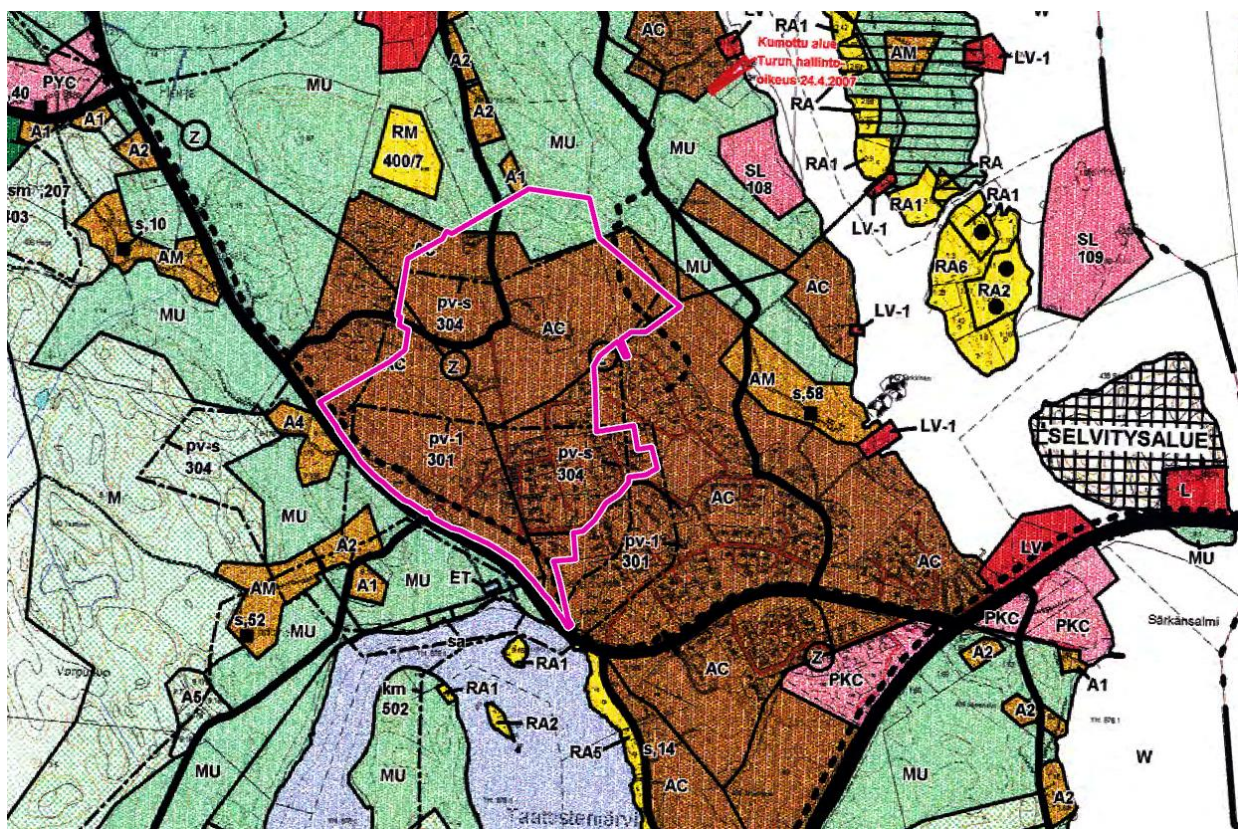
Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 4/8

## Merimaskun yleiskaava ja yleiskaavan muutos

Helteenahon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimista ohjaa vuonna 2006 Merimaskun kunnanvaltuustossa hyväksytty oikeusvaikutteinen Merimaskun yleiskaava ja yleiskaavan muutos. Siinä suunnittelualueelle on merkitty vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1) sekä pohjaveden suoja-alue (pv-s). Merimaskuntien varteen on osoitettu kevyen liikenteen väylä. Myös kaava-alueen koilliskulmassa on kevyen liikenteen yhteys Mäkiläntieltä Tärkkisten rantatielle. Kaava-alueen luoteisosan läpi kulkee yleiskaavassa osoitettu yhdystie Ritaniementieltä Haahdenniementielle. Kaava-alueen halki luode-eteläsuunnassa kulkee sähkövoimalinja.

Maankäytön osalta osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin asuntoalueeksi taaja-asutusalueella (AC), sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MU).



*Ote Merimaskun yleiskaavasta ja yleiskaavan muutoksesta. (ei mittakaavassa)  
Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla fuksian punaisella rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.*

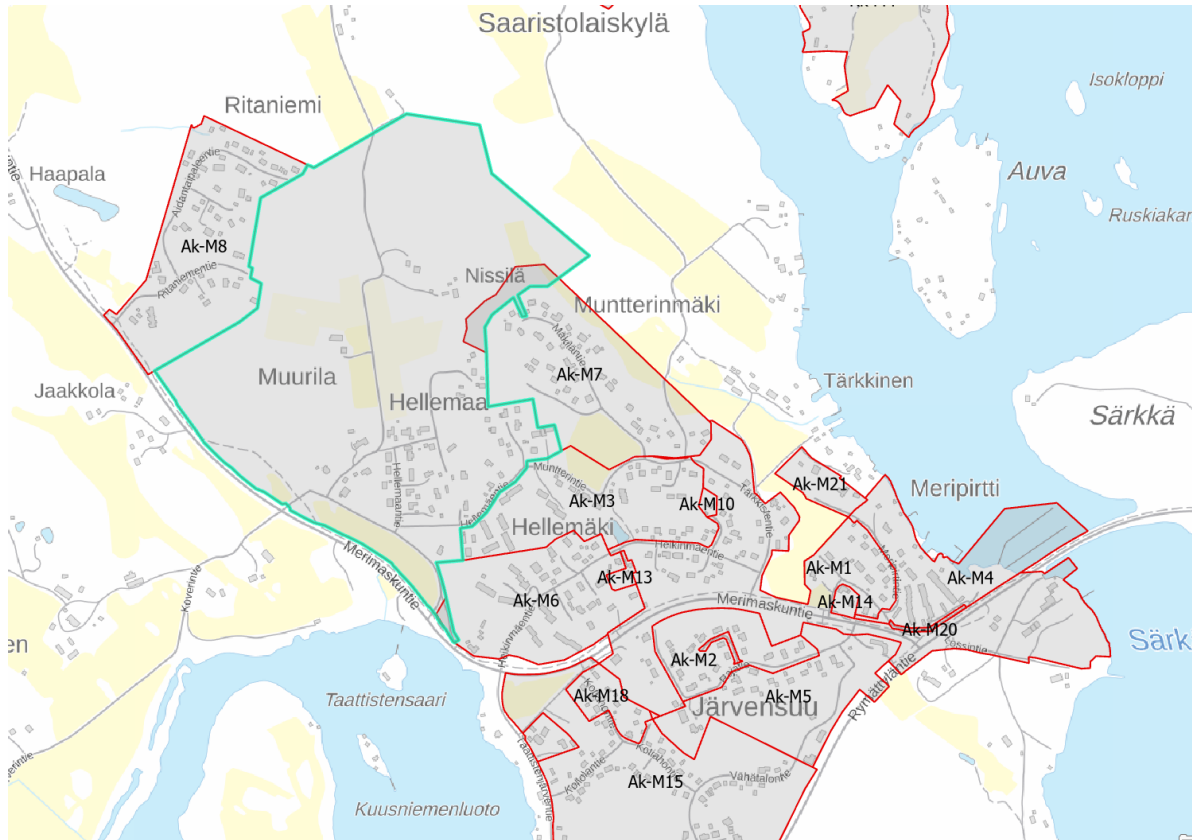
## Helteenahon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-316)

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 5/8

## Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin ennestään asemakaavoittamatonta. Pienellä osalla suunnittelualue sijoittuu voimassa olevien asemakaavojen Ak-M7 ja Ak-M6 alueille. Hellemaan vanha kaavoittamaton palstoitettu omakotitaloalue (1973) jää kokonaisuudessaan uuden kaava-alueen sisään.



*Ote asemakaavaindeksistä. (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla turkoosilla rajauksella. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.*

## Maanomistus ja maankäyttösopimus

Iso osa kaavoitettavasta alueesta on Naantalin kaupungin omistuksessa. Alueella on yksityisessä omistuksessa olevia pieniä kiinteistöjä, asuinkiinteistöjä (44 kpl) ja maa- ja metsätalouskiinteistöjä.

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

## Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Merimaskun yleiskaava ja yleiskaavan muutos ja sitä varten laaditut selvitykset
- Muurilan ja Hellemaan asemakaavan liikenneselvitys (2024)
- Muurilan ja Hellemaan hulevesiselvitys (2024)

**Helteenahon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-316)**

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 6/8

- Muurilan ja Hellemaan kunnallistekniikan esiselvitys (2024)
- Rakennettavuusselvitys (tekeillä 2024)
- Luontoarvojen perusselvitys (kesä 2023)
- Aikaisempi alueen luontoselvitys (2008)

Kaavaa laadittaessa työstitään 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. Asemakaavoituksen kanssa samaan aikaan laaditaan katusuunnitelmaa, joka osaltaan vaikuttaa asemakaavoitukseen.

Asemakaavatyön aikana suunnittelua varten laadittavat mahdolliset lisäselvitykset:

- täydentyvät asemakaavatyön edetessä

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset luonnonympäristöön ja luonnon monimuotoisuuteen
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen ja virkistysmahdollisuuksiin
- vaikutukset ilmastoon
- vaikutukset ihmisten sosiaaliseen ympäristöön ja yhdenvertaisuuden kehitykseen

## Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon, yritystoimintaan, elinkeinon harjoittamiseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Alueen asukkaat, alueella työskentelevät, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Väylävirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Puolustusvoimat
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Naantalin Energia Oy
- Lounais-Suomen jätehuolto
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat

## Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

### Kaavoituksen käynnistyminen (2009)

Kaupunginhallituksen 15.2.2016 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa oli vuonna 2016 aloitettavana hankkeena asemakaavan laatiminen Muurila-Hellemaan alueelle. Asemakaavan laatiminen alueelle käynnistettiin kuitenkin alun perin jo Merimaskun kunnan aikana. Hanke on ollut Naantalin kaupungin kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009. Kaavahankkeen nimi on nyt Helteenahon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-316).

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) (2024). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana. OAS on nähtävillä koko kaavatyön ajan.

Tarvittaessa maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

### Valmistelu- eli luonnosvaihe (2023-2024)

Suunnittelualueelta on jo tehty selvityksiä ja tarvittavat lisäselvitykset tehdään suunnittelutyön kuluessa.

Hankkeesta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (2024)

**Helteenahon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-316)**

Naantalin kaupunki | tekniset palvelut | kaavoitus

sivu 8/8

Alueesta on laadittu alustavia luonnoksia vuonna 2023 liikenneselvityksen, hulevesiselvityksen ja kunnallistekniikan esiselvityksen tueksi.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee (2024).

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

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

**Ehdotusvaihe (tavoitteena kevät 2025)**

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

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 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 §).

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

**Hyväksymisvaihe (tavoitteena vuoden 2025 aikana)**

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](http://www.naantali.fi) sekä:

Naantalin kaupunki | Tekniset palvelut | kaavoitus  
[kaavoitus\(at\)naantali.fi](mailto:kaavoitus(at)naantali.fi)

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö p. +358 40 701 0610  
Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen p. +358 44 417 1229  
Suunnitteluavustaja Riina Reiniö p. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:  
[etunimi.sukunimi@naantali.fi](mailto:etunimi.sukunimi@naantali.fi)

Maankäyttöosaston palvelupiste, +358 44 733 4753  
[mittausosasto\(at\)naantali.fi](mailto:mittausosasto(at)naantali.fi)