

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	529 Naantali	Täyttämispvm	30.10.2017
Kaavan nimi	Mauste-Sallinen Oy:n akm		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.10.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.02.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak-352
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,1608	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,1608

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,1608	100,0	27003	0,33	0,0000	10192
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,9874	73,4	27003	0,45	1,2520	10192
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9882	12,1			0,4168	
E yhteensä	1,1852	14,5			-1,6688	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

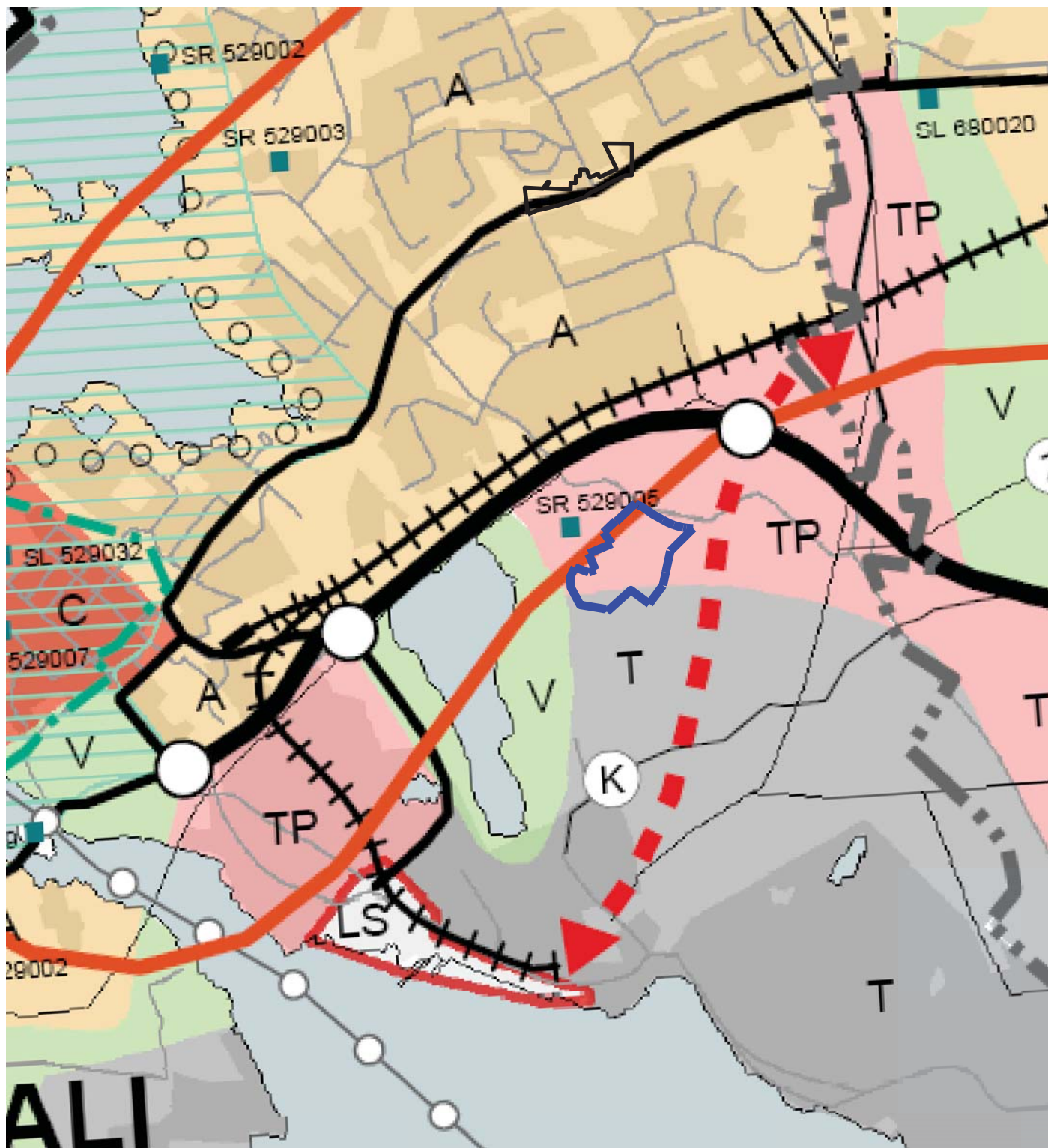
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

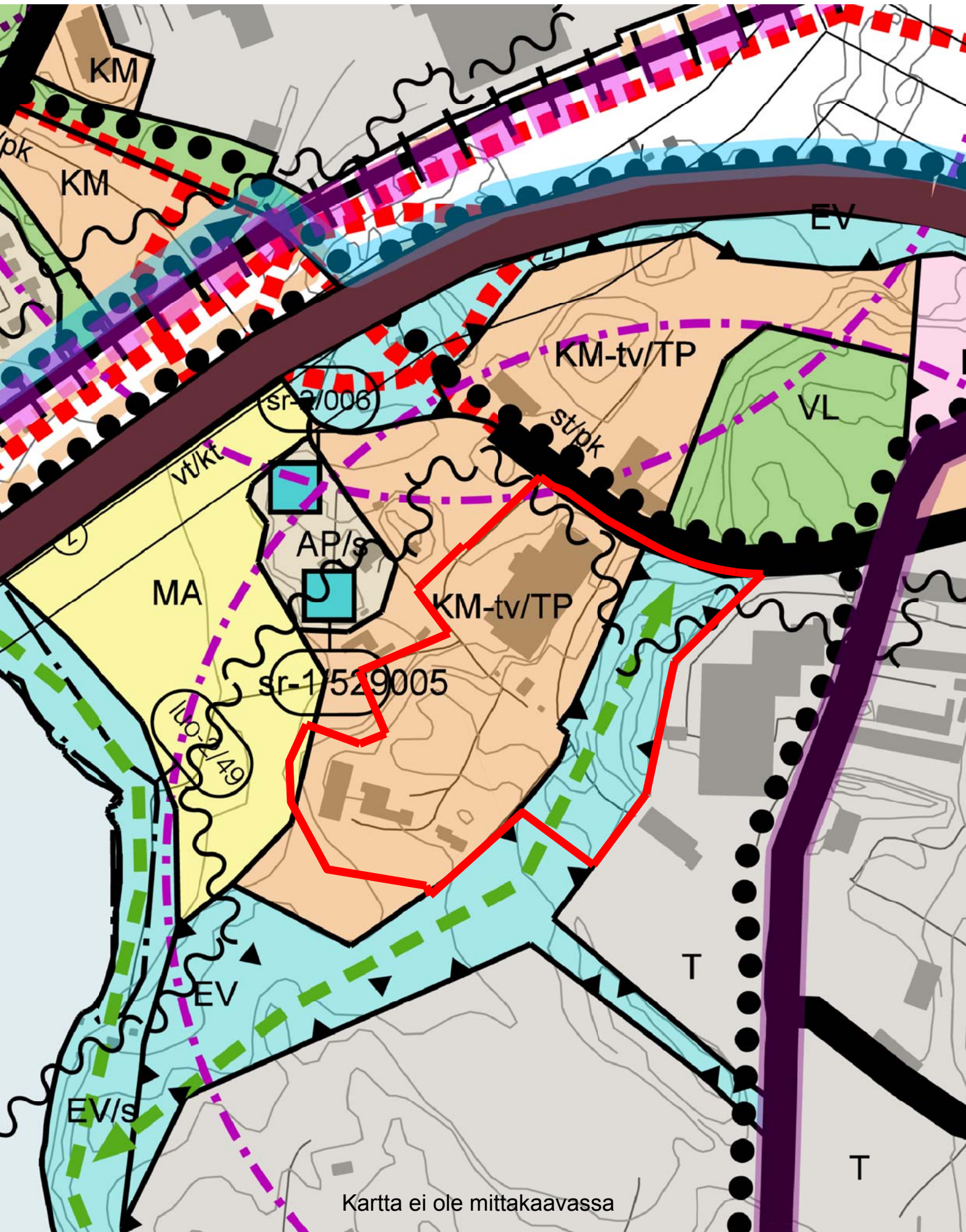
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,1608	100,0	27003	0,33	0,0000	10192
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,9874	73,4	27003	0,45	1,2520	10192
K-1	3,7505	62,6	22503	0,60	1,6987	10192
KT-1	2,2369	37,4	4500	0,20	-0,4467	
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9882	12,1			0,4168	
Kadut	0,3574	36,2			-0,0297	
Kev.liik.kadut	0,1429	14,5			-0,0414	
LPA	0,4879	49,4			0,4879	
E yhteensä	1,1852	14,5			-1,6688	
EV	1,1852	100,0			-1,3150	
E-1					-0,3538	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OTE TURUN KAUPUNKISEUDUN MAAKUNTAKAAVASTA (ei mittakaavassa)

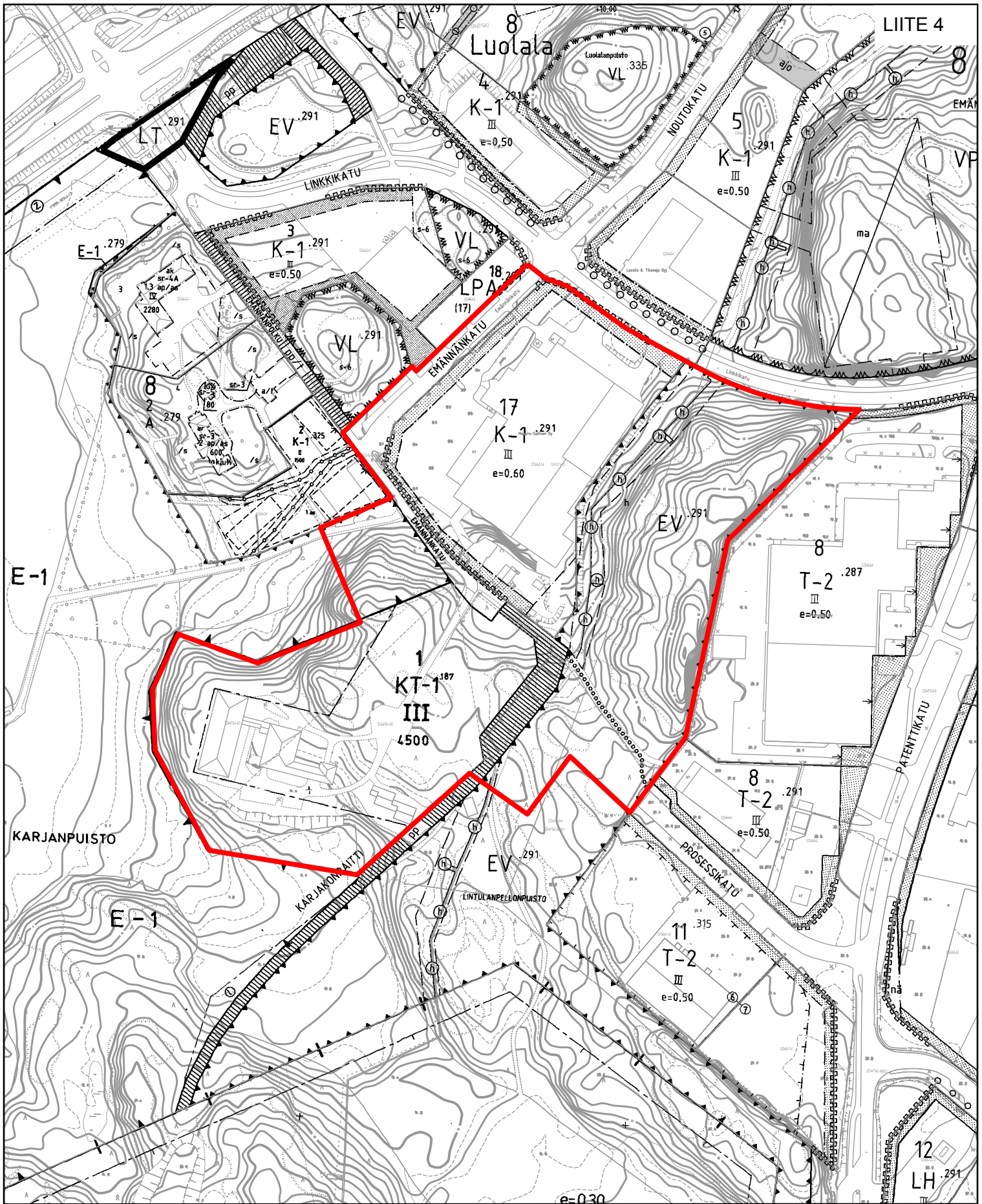
Sininen raja osoittaa asemakaavamuutosalueen.



Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.



Kartta ei ole mittakaavassa



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

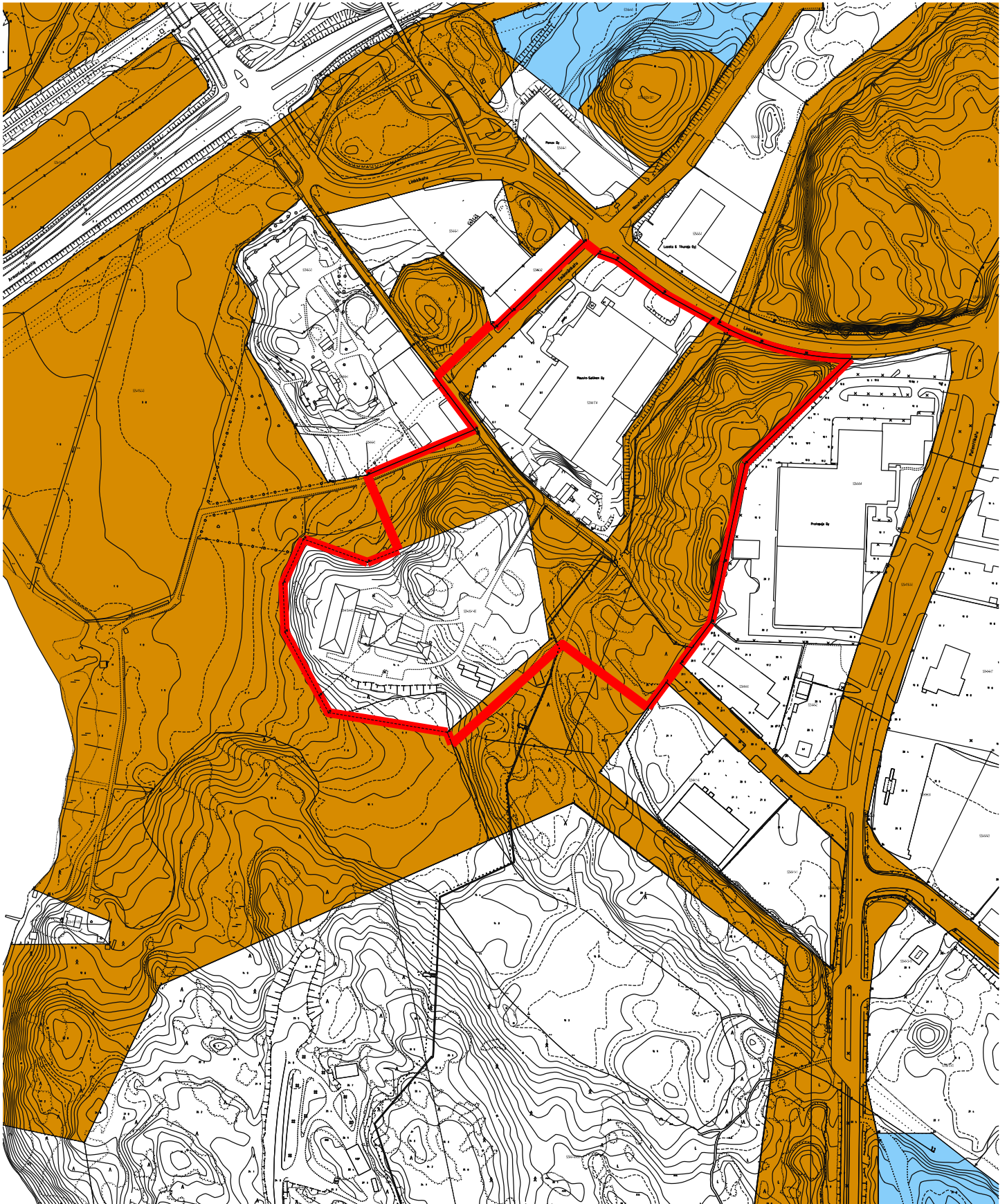
Punainen rajaus osoittaa asemakaavamuutosalueen.

Mk 1:3000

11.4.2017 / MHS

MAANOMISTUSKARTTA (ei mittakaavassa)

Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.
Ruskea väri osoittaa kaupungin omistamat maa-alueet.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



O A S

Ak – 352

Mauste-Sallisen asemakaavamuutos

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

TEHTÄVÄ

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos Naantalin Luolalan alueelle 8. kaupunginosan korttelille 17, joka on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-291) osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 17 kaakkoispuolella sijaitseva EV-alue, 8. kaupunginosan kortteli 1, E-1 –aluetta sekä katualuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus tehdään tarvittaessa.

1. ALOITE JA SUUNNITTELUN TAVOITE

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut kiinteistön 529-8-17-4 omistajilta, ja kaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakennusalan ja -oikeuden lisääminen korttelissa 17 siten, että se mahdollistaa olevassa olevan yritystoiminnan laajentamisen.

2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee 8. kaupunginosassa Luolalan teollisuusalueella Linkkikadun ja Emännänkadun kulmassa, käsittäen korttelit 1 ja 17, sekä niihin rajautuvaa EV- ja E-1 aluetta.



TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se sallii täydentävää rakentamista alueelle. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan myös Prosessikadun ja Emännänpolun välistä yhteystarvetta.

Samalla tutkitaan suojaviheralueen (EV) osittaista muuttamista liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. EV-alueella sijaitsevan kaukolämpökanaalin siirtämistä sekä höyryputken osittaista purkamista tutkitaan.

Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin.

Maanpinnan nykyinen korkeus merenpinnasta vaihtelee noin +8,0 ja 27,0 m välillä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,6 ha.

Ote opaskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla (kartta ei ole mittakaavassa).

3. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

Suunnittelualue sijaitsee Luolalan asemakaava-alueella 8. kaupunginosan korttelissa 17, sekä osalla EV-aluetta (Lintulanpellonpuisto). Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 86000 m² (8,6 ha).

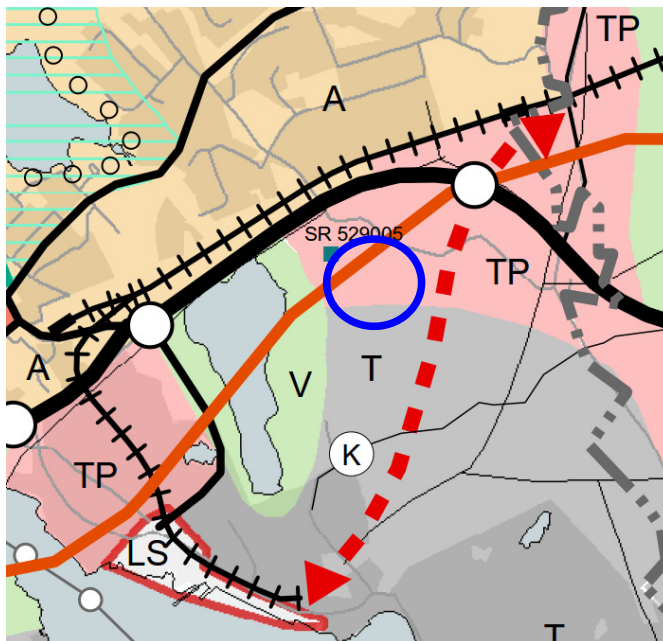
Alueelle laadittu Manner-Naantalin osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.01.2017, mutta se ei ole vielä lainvoimainen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista suunnittelualueita koskevat:

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

Maakuntakaava



Ympäristöministeriö vahvisti Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan 23.8.2004. Suunnittelualue on työpaikka-alue (TP).

MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

TP

TYÖPAIKKA-ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskitymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pieneköjä asuntoalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asuamista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

V

VIRKISTYSALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu- retkeily, urheilu- ja muut virkistysalueet.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

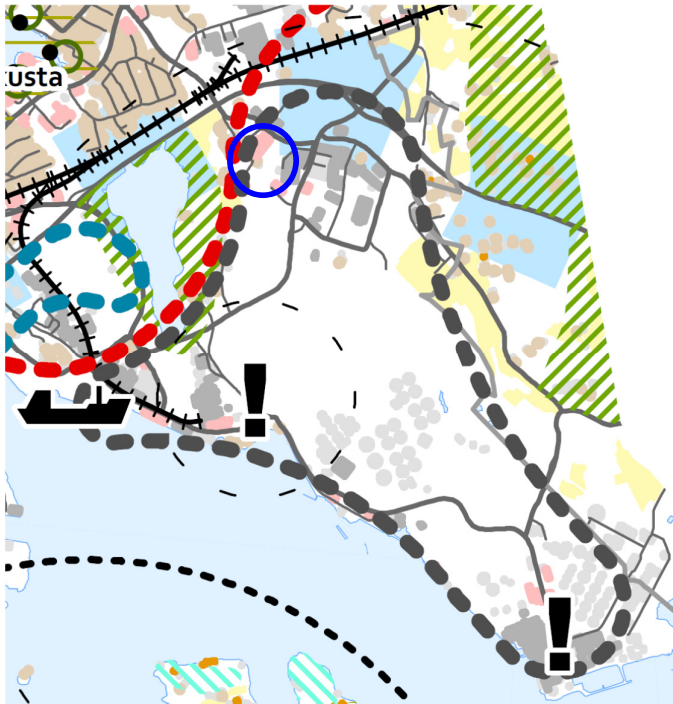
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.

Ote Turun seudunkehyskuntien maakuntakaavasta. Sininen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin (kartta ei ole mittakaavassa).

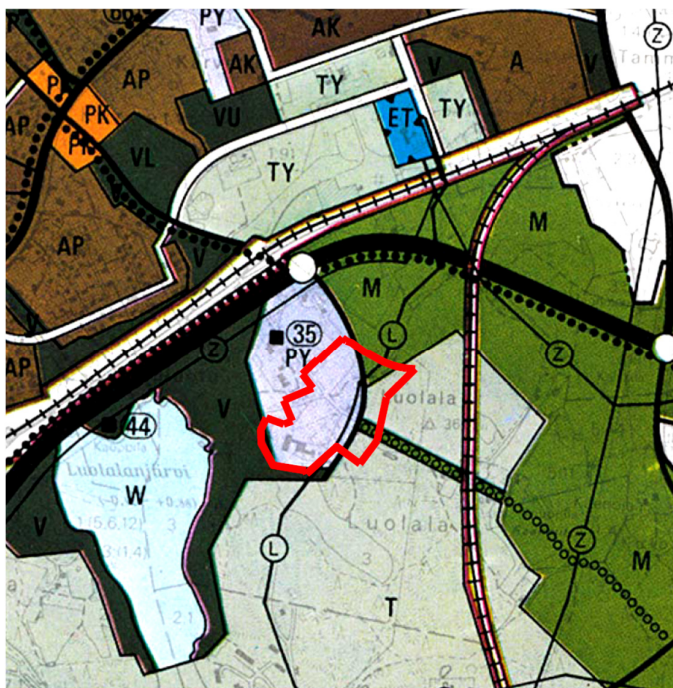
Maankäytön kehityskuva 2035



Maankäytön kehityskuvassa suunnittelualue on määritelty seudullisesti merkittäväksi teollisuustyöpaikkojen vyöhykkeeksi.

Ote Naantalin maankäytön kehityskuvasta 2035. Alueen sijainti on osoitettu kartassa sinisellä ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

Yleiskaava



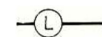
YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET (1983):



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue



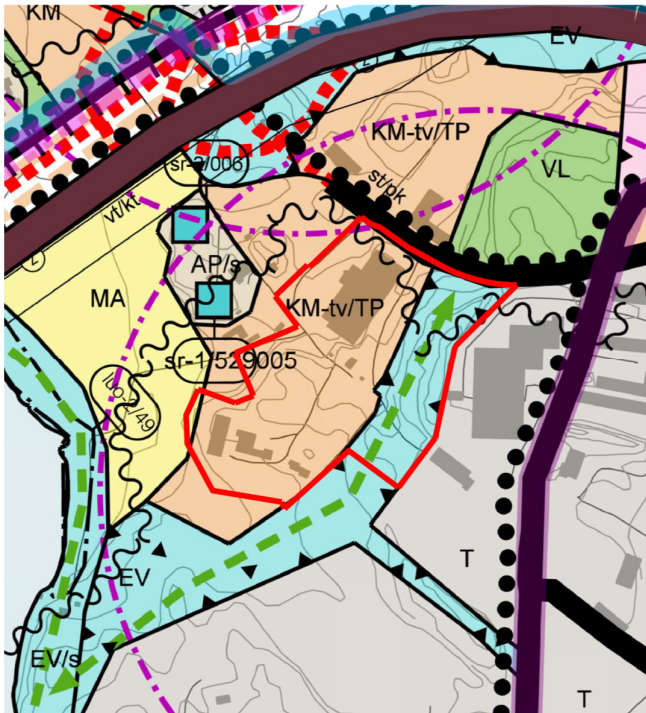
Virkistysalue.



Kaukolämpöjohto

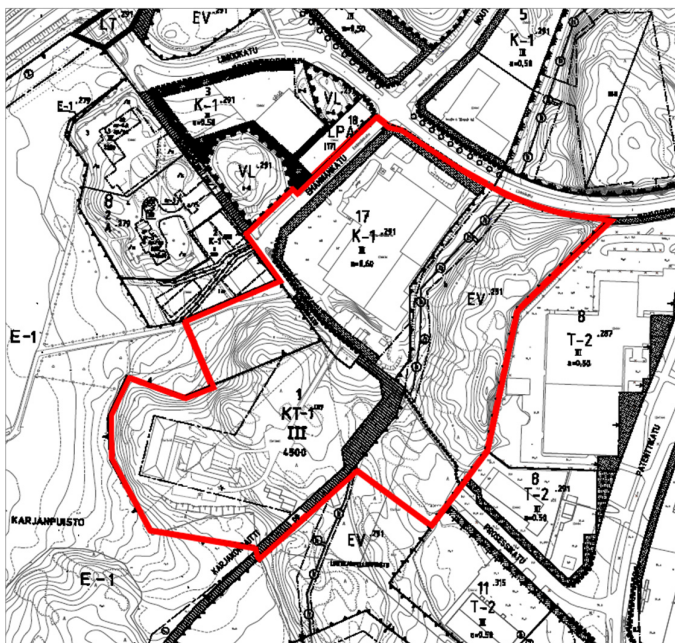
Ote Naantalin yleiskaavasta. Suunnittelualan sijainti on osoitettu punaisella rajauksella. (kartta ei ole mittakaavassa).

Manner-Naantalin osayleiskaava



Ote kaupunginvaltuuston hyväksymästä Manner-Naantalin osayleiskaavasta. Asemakaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella. (Kartta ei ole mittakaavassa)

Asemakaava



OSAYLEISKAVAEHDOTUKSEN

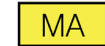
MERKINNÄT:



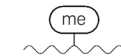
Kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alue.



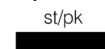
Suojaviheralue.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.



Turun kehätien liikennemelualueen rajaus.

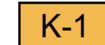


Seututie / pääkatu.



Ulkoilureitin yhteystarve.

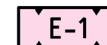
VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:



Liike-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue.



Toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa koulutus- ja kokoustiloja ja niihin liittyviä majoitustiloja ja asuntoja ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta on välttämätöntä.

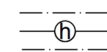


Erityisalue.

Opetustoimintaa palveleva pelto- ja metsäalue. Alueelle saa rakentaa opetustoimintaan liittyviä rakennuksia erikseen merkitylle rakennusallalle.



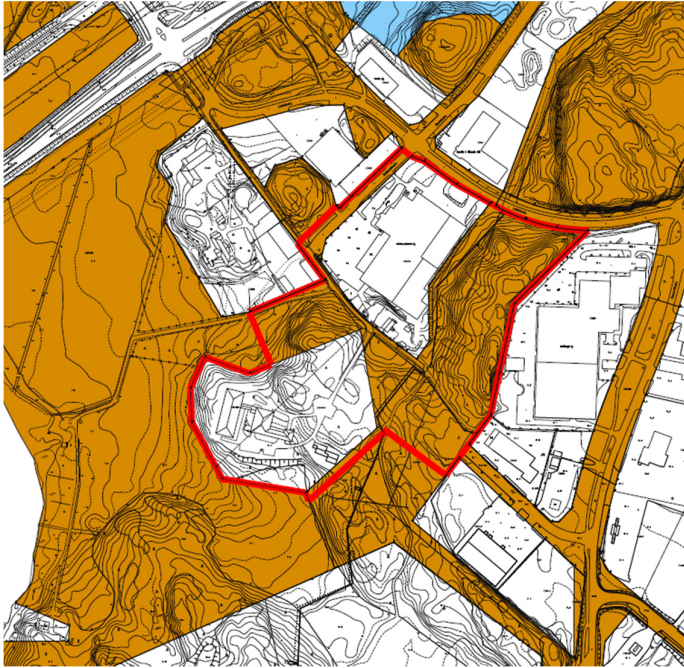
Suojaviheralue.



Kaukolämpövoimalaitoksen höyryputkea varten varattu alueen osa.

Alueella on voimassa Luolala 2 asemakaavamuutos Ak-291 (kartta ei ole mittakaavassa).

Maanomistus



Ote maanomistuskartasta. Kaavamuutosalueen sijainti on rajattu kartassa punaisella. Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu 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, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

OSALLISET

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Maakuntamuseo, Turun museo-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oy

5. SUUNNITTELU, TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA PÄÄTÖKSENTEKO

Vireille tulo

Mauste-Sallisen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoitus-katsauksessa 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 maankäyttöso-
pi-
mus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausun-
not 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
 - maankäyttöso-
pi-
mus
 - 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



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.

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

Kaavoitusarkkitehti
Mika Sahlström
p. +358 44 4171 380

Suunnitteluavustaja
Eeva Rytkölä
p. +358 44 4171 248