



PUHDISTAMONTIEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Kuva: Punainen rajausta osoittaa suunnittelun alueen likimääräisen sijainnin. Sininen rajausta osoittaa alueen, jota luonnosvaiheessa käsiteltiin tarkastelualueena ja ehdotusvaiheesta eteenpäin kumottavana asemakaavana Ak-281.

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 luetaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheissa siihen voi vaikuttaa (AKL § 63). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

Suunnittelun tavoite.....	2
Alueen rajausta ja nykytilanne	2
Alueen kaavallinen tilanne.....	3
Maanomistus ja maankäyttösopimus	7
Selvitykset ja vaikutusten arviointi.....	7
Osalliset	8
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	9
Yhteystiedot	10



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 kierrätystermiinalin tukitoimintojen alueena. Suojaviheralueen muuttamisesta teollisuusalueeksi haetaan alueen käytettävyyden ja yrityksen toimintaedellytysten parantamiseksi.
- muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-93) *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueen* (YT) 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.
 - Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan lomautukseen voimassa olevan Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavatyön aikana on selvitetty, kohdistuuko suunnittelualueen tuntumassa sijaitsevalle rakentamattomaksi jääneelle kaava-alueelle Ak-281 esim. maankäyttöliisten ratkaisujen tai aikaisemman kaavatyön yhteydessä tehtyyn meluselvitykseen perustuen tarpeita voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen tai kumoamiseen joiltakin osin tai kokonaan. Valmisteluvaiheessa tarkastelualueena käsiteltyä Ak-281:tä viedään jatkossa eteenpäin asemakaavan kumoamisena Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä.

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

Alueen raja- ja nykytilanne

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos laaditaan Luonnonmaan saareen noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta etelään. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on yhteensä n. 6,5 ha, josta n. 2,8 ha on vesialuetta. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu noin 6,4 ha suuruinen tarkastelualue.

Pohjoinen osa suunnittelualueesta muodostuu rantaan rajoittuvasta *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta* (YT), jonka eteläosassa aiemmin toimineen jätevedenpuhdistamon toiminta on siirretty muualle. Tällä hetkellä alueella toimii varastointi-, huolto-, sekä niihin liittyvää pienkorjaamo- ja pienpajatoimintaa harjoittava yritys. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva lomakiinteistö.

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Kapteeninkallion EV-alueen, Naantalinsalmen, Kukulantien, ja Puhdistamontien väliselle alueelle, käsittäen suojaviheraluetta (Jungmanninpuisto) ja osan Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueesta (LST). LST-korttelialueella on varastointiin ja satamapalveluihin liittyvää toimintaa sekä toimintoihin liittyvää rakennuskantaa. Alueen läpi kulkee rasitealue.

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

Viialan alueella Kukolantien pohjoispuolella sijaitsee tarkastelualue (Ak-281), jota jatkossa käsitellään asemakaavan kumoamisena tämän kaavamuutostyön yhteydessä.



Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

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

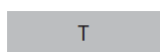
Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Maakuntakaava

[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](https://varsinais-suomi.fi)

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:



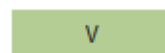
TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.



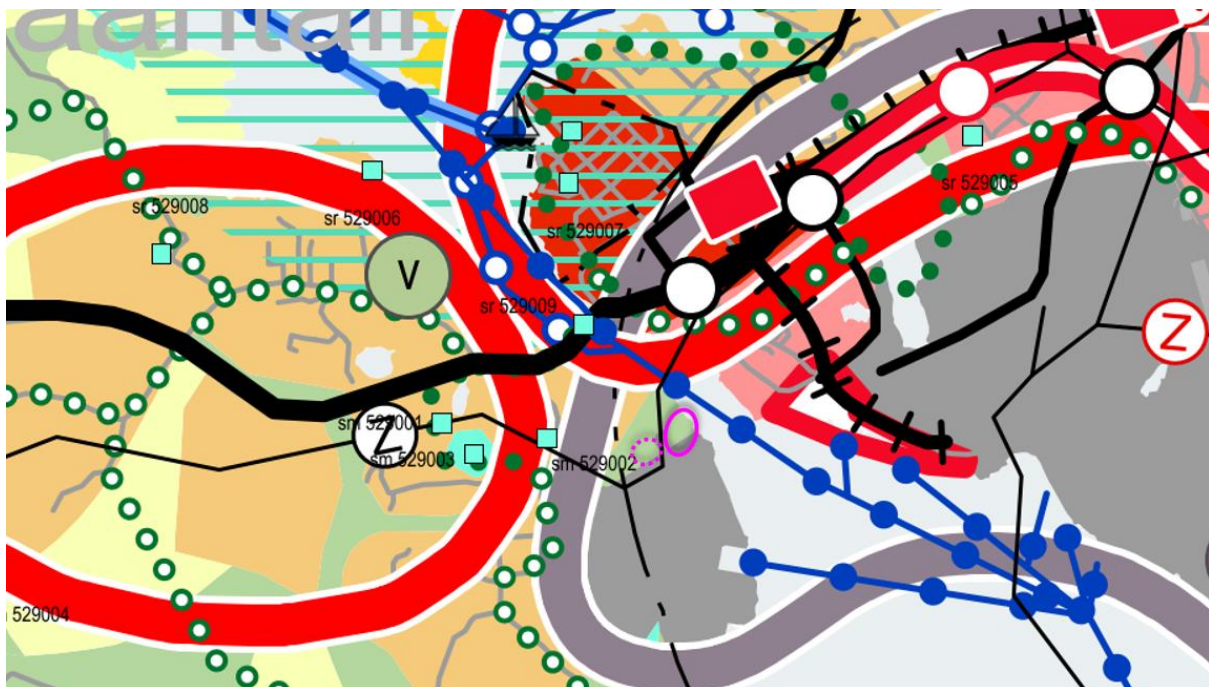
TEOLLISUUDEN JA LOGISTIIKAN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE:

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue.



VIRKISTYSALUE JA -KOHDE:

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



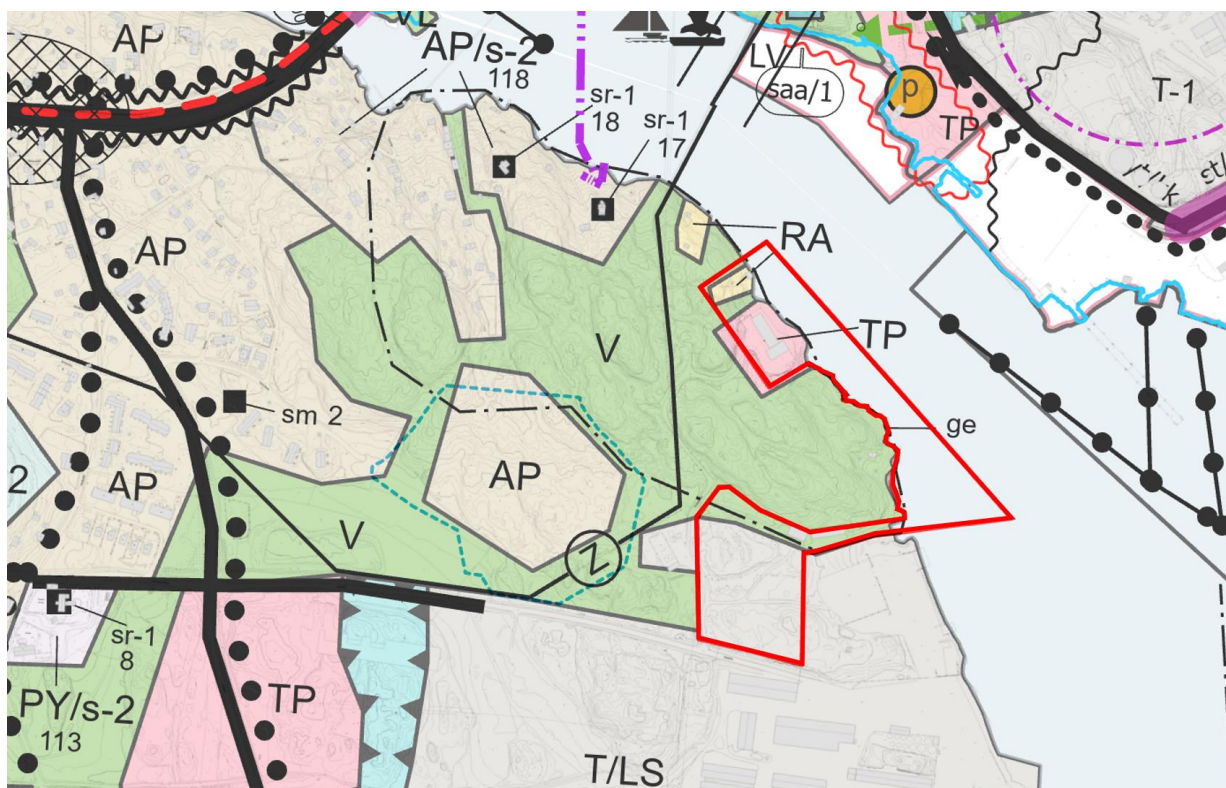
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2022 (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla pinkillä ellipsillä.

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). Osalle suunnittelualuetta on osoitettu merkintä ”Arvokas kallioalue tai geologinen muodostelma” (ge).

Asemakaavan mahdollisia kumoamistarpeita selvitetään tarkastelualueella, joka yleiskaavassa on osoitettu asumiselle (AP) ja virkistysalueeksi (V).

Kaavoitettavan alueen ja tarkastelualueen välissä kulkee voimalinja (Z).



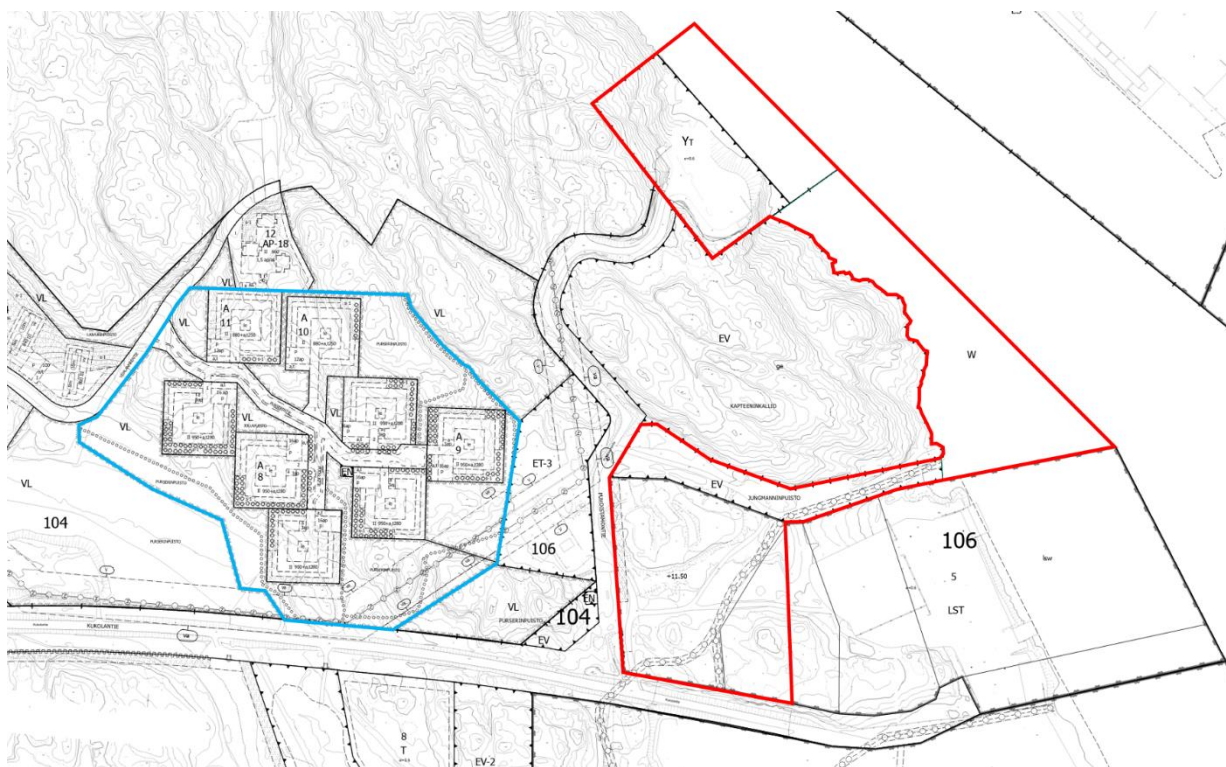
Ote Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella. Sininen katkoviiva osoittaa kumottavan kaava-alueen Ak-281.

Asemakaava

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

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

Asemakaavan mahdollista kumoamista selvitetään alueella, joka voimassa olevassa asemakaavassa Ak-281 on osoitettu asumiselle (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

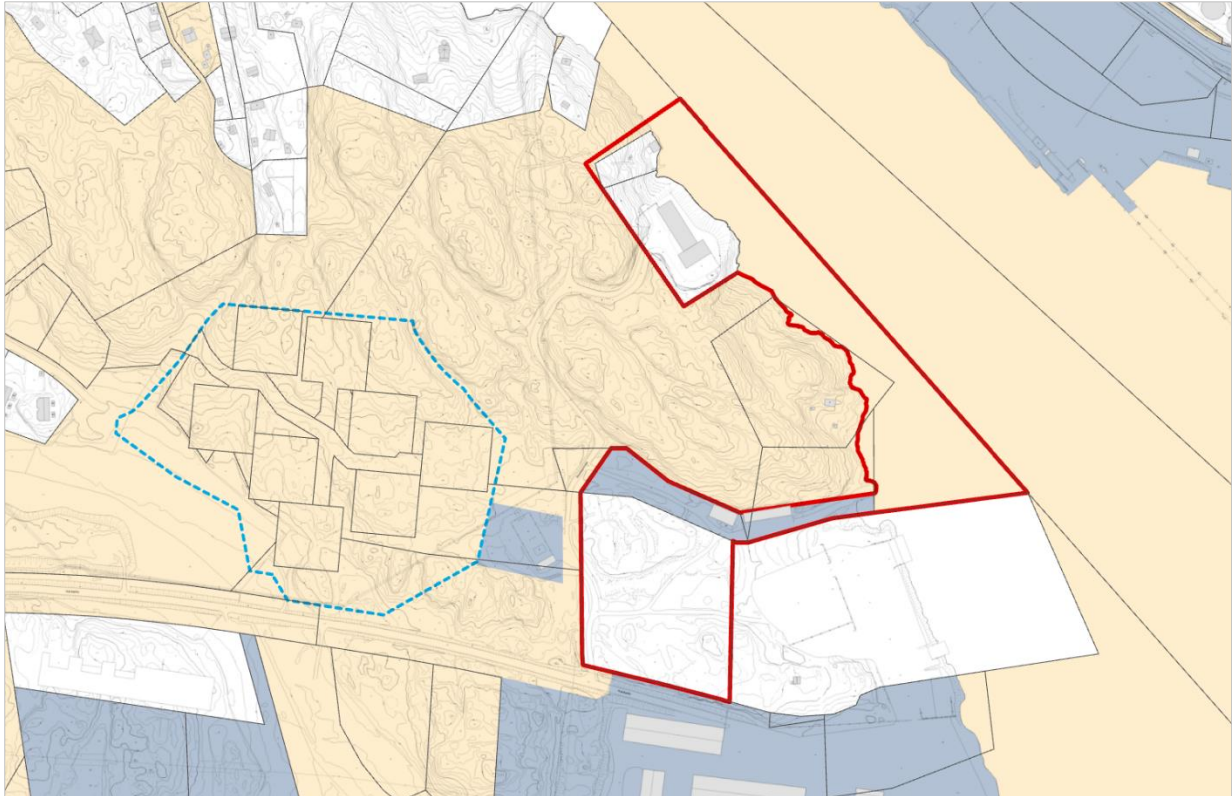


Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen alustava raja on osoitettu punaisella viivalla. Sininen katkoviiva osoittaa kumottavan kaava-alueen Ak-281.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa LST-alueeseen liitettävää suojaviheraluetta (Jungmanninpuisto) 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).

Keltaiset alueet ovat kaupungin omistuksessa, harmaat alueet ovat kaupungin vuokra-alueita ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen alustava raja on osoitettu punaisella viivalla ja sininen katkoviiva osoittaa kumottavan kaava-alueen Ak-281.

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
- Naantalin sataman yleissuunnitelman meluselvitys 2023

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 yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- vaikutukset ilmastoon

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 (AKL 62§).

Osallisia ovat:

- Maanomistajat ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti
- Naantalin Satama Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj ja DNA Tower
- Telia Finland Oyj
- Elisa 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 (kevät 2024)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Kaavaluonnos ja asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi kaupungin Internet-sivuilla sekä Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolle.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta ja lautakunnilta.

Nähtävilläoloaikana kaikilla osallisilla on mahdollisuus jättää asiasta suullinen tai kirjallinen mielipide. Se tulee toimittaa viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä klo 15.00 osoitteella Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(a)naantali.fi.

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 kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotusta. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaavaehdotus on nähtävillä kaupungin Internet-sivuilla sekä Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla 30 päivää. Sinä aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta. Muistutukset osoitetaan Naantalin kaupunginhallitukselle ja ne toimitetaan viimeistään nähtävilläolon päättymispäivänä klo 15.00 osoitteella Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali (käyntiosoite Käsityöläiskatu 2) tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo(a)naantali.fi.



Hyväksymisvaihe (2025)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Päättöksestä 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
Vilma Ruokokoski, suunnitteluavustaja puh. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@naantali.fi

kaavoitus@naantali.fi

kirjaamo@naantali.fi