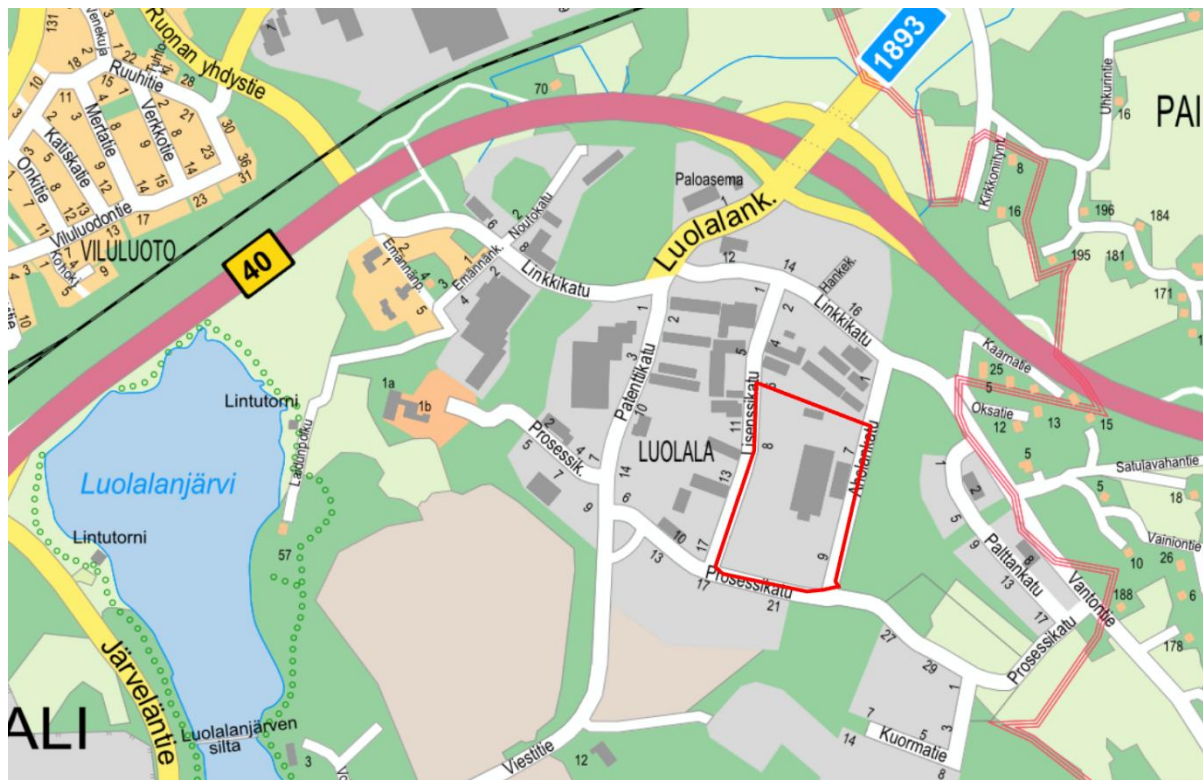


**AHOLANKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS****Ak-379****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)**

Kuva: Suunnittelualan sijainti on osoitettu punaisella rajauksella. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

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 (AKL § 63). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan työn edetessä.

Sisällysluettelo

Alueen rajausta, suunnittelun lähtötilanne ja tavoitteet	2
Alueen kaavallinen tilanne.....	2
Maanomistus	5
Selvitykset ja vaikutusten arviointi.....	5
Osalliset	6
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko.....	7
Yhteystiedot	8



Alueen rajaous, suunnittelun lähtötilanne ja tavoitteet

Luolalan kaupunginosa sijaitsee Armonlaaksontien [Turun Kehätien] eteläpuolella, runsaan kahden kilometrin päässä Naantalin keskustasta Turun suuntaan.

Luolalan kaupunginosaan kortteliin 10 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2), tavaraliikenneterminaalin korttelialuetta (LTA) ja huoltoaseman korttelialuetta (LH), joista kaavamuutosalueeseen sisältyvät LTA- ja LH korttelialueet sekä niiden itäpuolella kulkeva katu (Aholankatu).

Huoltoasematoiminta korttelissa 10 on lakannut ja sen tilalla sijaitsee vuonna 2024 valmistunut julkinen latausasema. Alueella toimii logistiikka-alan yritys, jolla on toimintaa Aholankadun molemmin puolin (mm. raskaan liikenteen sähkölatauspiste), mikä aiheuttaa paljon kadun yli tapahtuvaa liikennöintiä. Aholankatu on ollut suljettuna läpiajoliikenteeltä vuoden 2024 ja sulkua jatkuu myös vuoden 2025 ajan.

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa huoltoaseman korttelialueeksi osoitettu alue sekä LTA-alueeseen rajoittuva osa Aholankatua yhdeksi tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA). Muutos mahdollistaa sähkönsiirron latausasemalle Energiaviraston määräysten puitteissa sekä parantaa alueella toimivan logistiikkayrityksen edellytyksiä toiminnan kehittämiseen ja mm. liikenneturvallisuuden parantamiseen. Kaavamuutoksella edistetään julkisia sähkölatauspisteitä koskevien vaatimusten toteuttamista TEN-T-ydinverkon varrella.

Vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (KH hyv.6.3.2023) vireille kuulutettu asemakaavamuutos laaditaan yksityisen toimijan aloitteesta.

Suunnittelualueen rajaous 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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tavoitellaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan.

Maakuntakaava

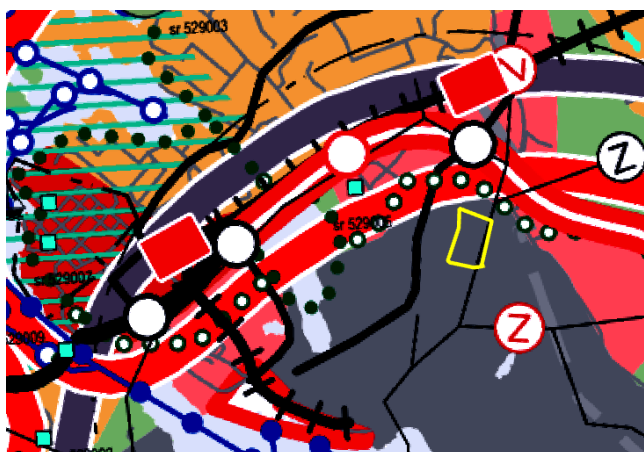
[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](https://varsinais-suomi.fi)

Maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* (2018) kaavoitettavalle alueelle on osoitettu merkintä

T

TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE

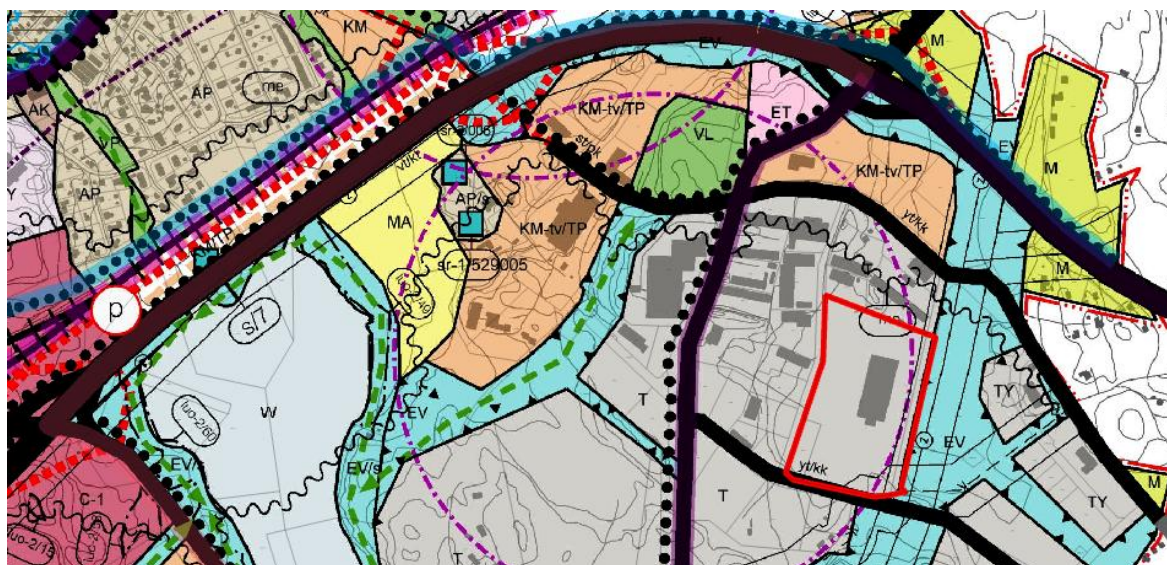
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät teollisuus-, varasto- ja vastaavaan käyttöön osoitetut alueet niihin kuuluvine suojaviheralueineen sekä liikenne- ja yhdyskuntateknisen huollon alueineen.



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavavaihditelmasta 2022 (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella rajauksella.

Manner-Naantalin osayleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Manner-Naantalin osayleiskaava (2017). Siinä suunnittelualue on osoitettu *Teollisuus- ja varastoalueeksi* (T), lisäksi alue kuuluu asetuksen 685/2015 mukaiselle *kon-sultointiviyöhykkeelle*. Korttelialueen kaakkoisnurkassa on *johtovaraus ja rakennusrajoitusalue* (50 m). Eteläpuoleltaan korttelialue rajautuu *kokoojakatuun* (Prosessikatu).

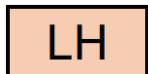


Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella rajauksella.



Asemakaava

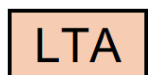
Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 4.6.2007 hyväksymä ja 13.7.2007 voimaan tullut Ak-291. Siinä suunnittelualueeseen kuuluvat osat on osoitettu tavaraliikenneterminaalialueeksi (LTA), huoltoaseman korttelialueeksi (LH) sekä katualueeksi. Alueen läpi on osoitettu varaus maanalaisille johdoille.



Huoltoaseman korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa miehittämättömän polttoaineenjakeluaseman.

Tavaraliikenneterminaalin korttelialue.



Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 12 metriä.

Rakennuksen, sen osan tai muun rakenteen etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään neljä metriä.

Korttelialueelle saa asuntoja rakentaa ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo on alueen valvonnan tai muun hoidon kannalta välttämätöntä.

Asuntojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).

Kullekin asunnolle on piha-alueella varattava suojattua ulkotilaa vähintään 25 m².

Korttelialueella on toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dB(A).

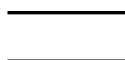
Ulkovarastointiin käytettävät tontinosat on näkösuojattava aidalla.

Tonttienvälisille rajoille on rajan molemmille puolille istutettava puita ja/tai pensaita vähintään 3 metrin levyiselle alueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 AP / 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 AP / 2 työpaikkaa.

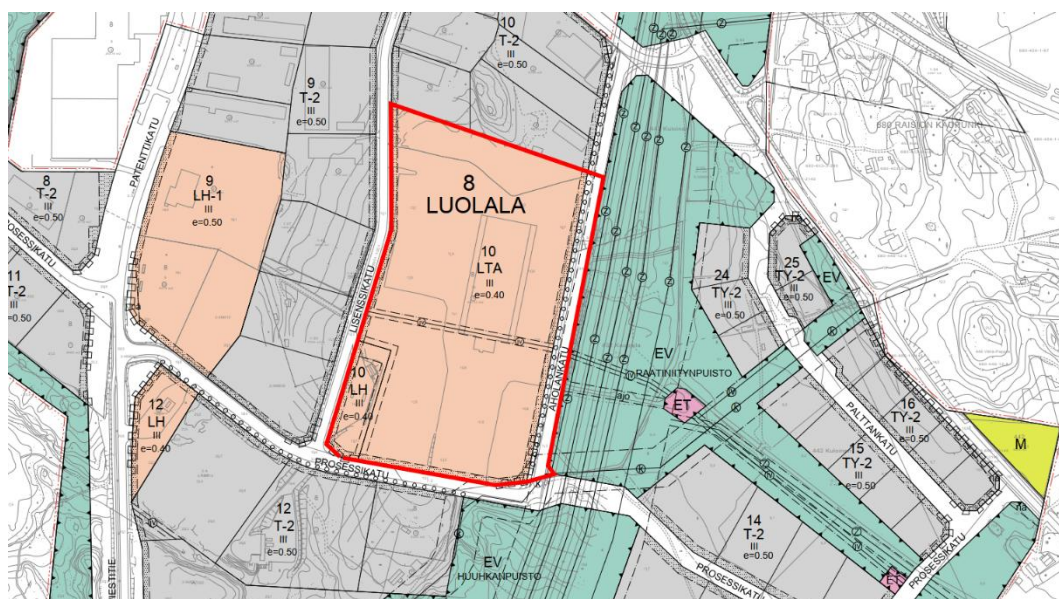
Rakennuslautakunta voi perustellusta syystä sallia vähäisemmän määrän.



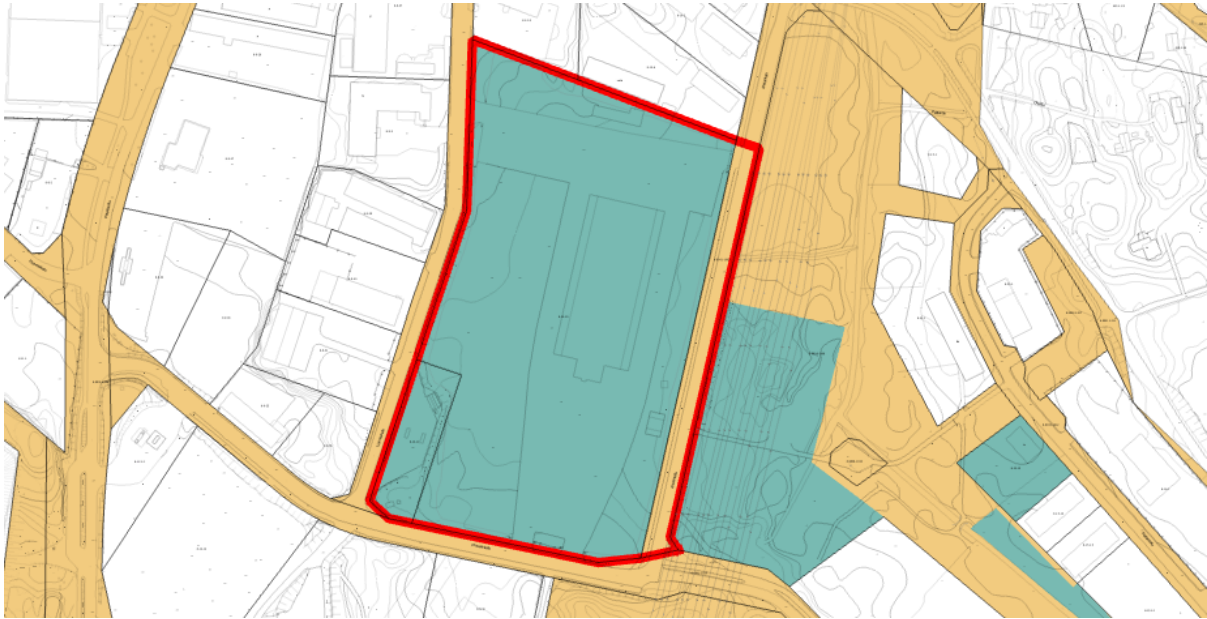
Katualue

Ote asemakaavasta Ak-291 (ei mittakaavassa).

Suunnittelualue on osoitettu kartassa punaisella rajauksella.



Maanomistus



Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa, vihreillä alueilla kaupunki on vuokranantajana ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Viestitien toimivuustarkastelut: asemakaavojen liikenteelliset vaikutukset liikennejärjestelyjen liikenteellinen toimivuus tulevaisuuden ennustetilanteessa

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

Kaavaa laadittaessa työestetään 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.

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin
- ilmastovaikutukset



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, -vuokralaiset ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yritykset ja yhdistykset
- Varsinais-Suomen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES
- Turku Energia kaukolämpö
- Fingrid Oy
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat



Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (OAS, syksy 2024)

Asemakaavatyö käynnistetään yksityisten maanomistajien aloitteesta ja on kuulutettu vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa.

Maanomistajien / aloitteen tekijän kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

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

Valmistelu- eli luonnosvaihe (keväät 2025)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen, jonka tekninen lautakunta käsittelee.

Kaavaluonnos ja asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi kaupungin Internet-sivuille 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 talvi 2026)

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

Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta käsittelee kaavaehdotusta ja tekee sen nähtäville asettamisesta esityksen kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen 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-sivuille 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 (tavoitteena kevät 2026)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan AKL 200 §:n 2 momentin sekä MRA 93 §:n mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston tekemästä päätöksestä voi määräajassa valittaa hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

Asemakaava laaditaan siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti

Yhteystiedot

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

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

Henri Raitio, kaupunginarkkitehti puh. +358 40 701 0610
Eeva Rytkölä, kaavoitusinsinööri puh. +358 44 417 1248
Petra Sjöberg, suunnitteluavustaja puh. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@naantali.fi
kaavoitus@naantali.fi
kirjaamo@naantali.fi