



# O A S

## Ak – 350

Birgitan talon asemakaavamuutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

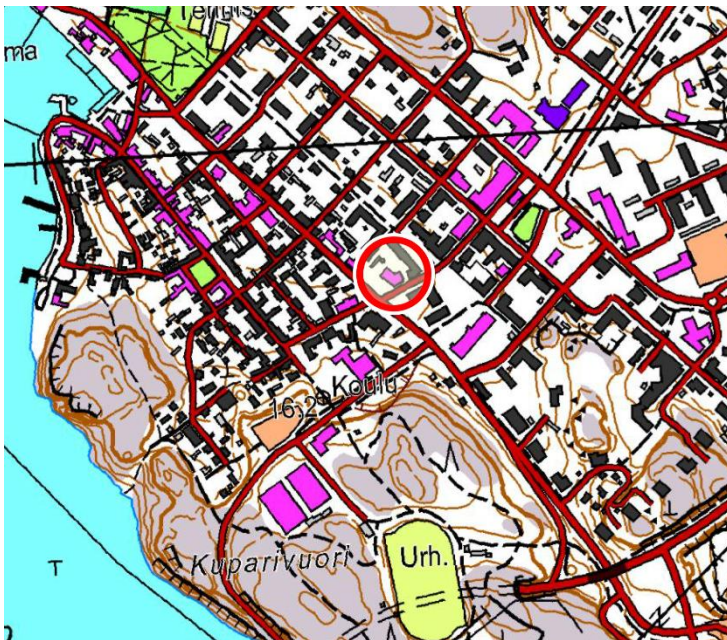
## TEHTÄVÄ

Tehtävänä on laatia asemakaavan muutos Naantalin keskustaan 2. kaupunginosan osakorttelille 31, joka on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-95) osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi.

## 1. ALOITE JA SUUNNITTELUN TAVOITE

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut yksityisiltä maanomistajilta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se sallii täydentävää asumis- ja liikerakentamista alueelle.

Naantalin kehityskuvan 2035 ja Turun seudun rakennemallin 2035 mukaan Naantalin kaupungin keskustan maankäyttöä pyritään tehostamaan. Muutosesitys on kaupungin strategisten suunnitelmien ja tavoitteiden, sekä Manner-Naantalin osayleiskaavan mukainen.



Ote peruskartasta. Alueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä (kartta ei ole mittakaavassa).

## TAVOITE

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että se sallii täydentävää asumis- ja liikerakentamista alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on maankäytön tehostaminen Keskustan rakennemallin mukaisesti.



## 2. SUUNNITTELUALUE JA NYKYTILANNE

Suunnittelualue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa, 2. kaupunginosan korttelissa 31. Asemakaavamuutos koskee tonttia 7, joka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Nykyisin tontilla sijaitsee vanha kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Kaavamuutosalue rajautuu itäpuoleltaan Puistotiehen ja etelässä Tullikatuun. Pohjoisessa kaavoitettava alue rajautuu samassa korttelissa sijaitsevaan tonttiin 9 jolla sijaitsee kolmikerroksinen asuin-kerrostalo, ja länsipuoleltaan tonttiin 8 jossa on kaksikerroksinen liikerakennus.

## 3. SUUNNITTELUTILANNE JA TEHDYT SELVITYKSET

Suunnittelualue sijaitsee asemakaava-alueella 2. kaupunginosan korttelissa 31. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 796 m<sup>2</sup>, käsittäen korttelin 31 tontin 7.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

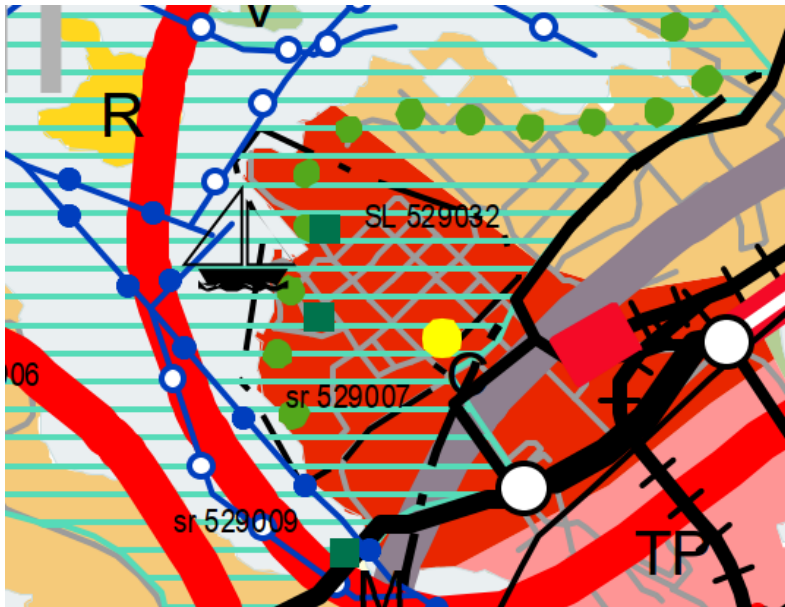
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, joista seuraavat koskevat suunnittelualuetta.

1. Toimiva aluerakenne
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto
4. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet



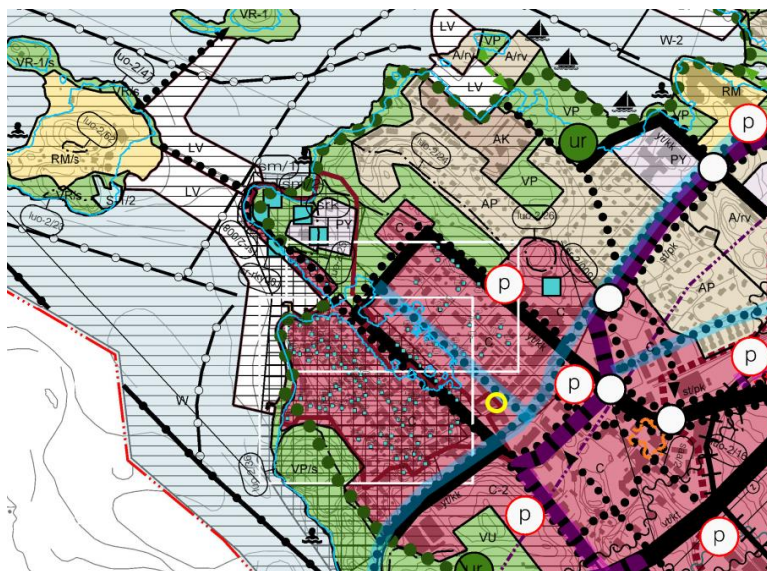
## Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokkaaksi alueeksi.



## Manner-Naantalin osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymä oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava. Siinä kaavoitettava alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaavoitettavan alueen vieressä sijaitseva Puistotie on kevyen liikenteen laatuviälly.



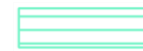
Ote Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksesta. Asemakaavamuutosalue on osoitettu keltaisella ympyrällä.

## MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

C

### KESKUSTATOIMITOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.



### KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

### SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.



Osa-alueet, joiden suojeltavista rakennetun ympäristön kokonaisuudesta on erillisuettelot.

## OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT:

C

### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

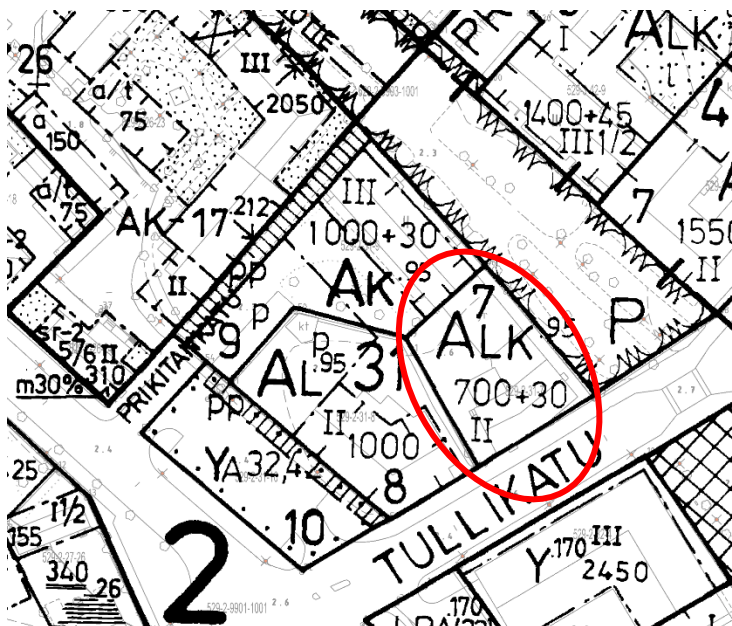
Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.

### Keskustan rakennemalli

Asemakaavamuutosalue sisältyy Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt. Rakennemallissa suunnittelun kohdekornteille on osoitettu lisää rakennusoikeutta.



### Asemakaava



Alueella on voimassa Keskustan asemakaavamuutos Ak-95 (kartta ei ole mittakaavassa).

Asemakaavamuutosalue sisältyy vuonna 2013 hyväksytyyn Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt.

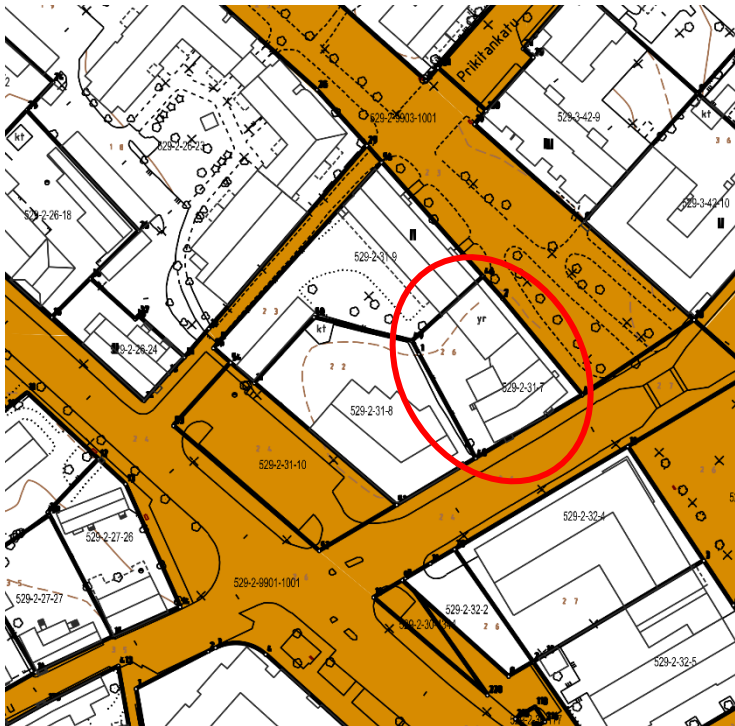
Vieressä on ote Naantalin Keskustan rakennemallista (ei mittakaavassa). Punainen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

VOIMASSA OLEVAT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:



Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.

## Maanomistus



Naantalin kaupungin maanomistus on osoitettu kartalla ruskealla värillä.

## Taustaselvitykset

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Naantalin keskustan rakennemalli, loppuraportti
- Manner-Naantalin osayleiskaavan aineisto

## 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
- Muut, joiden elämään asema-kaava vaikuttaa
- Naantalin kaupungin ao. toimialat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oy





## 5. SUUNNITTELU, TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA PÄÄTÖKSENTEKO

### Vireille tulo

Birgitan talon asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoitus- katsauksessa 2015.

### 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 maankäyttösopimus.

Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot 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 <sup>ARVIOITU</sup>

- vireille tulo
  - kaavoitusaloite
  - mukana kaavoituskatsauksessa
  - asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

- valmistelu- eli luonnosvaihe
  - OAS
  - käsittely (*ltk*)
  - selvitykset
  - kaavaluonnos + selostus
  - käsittely (*ltk*)
  - kuulutus
  - nähtävillä / mielipiteet
  - lausunnot

- ehdotusvaihe
  - maankäyttösopimus
  - kaavaehdotus + selostus
  - vastineet luonnoksesta
  - käsittely (*ltk, khKehe, kh*)
  - kuulutus
  - nähtävillä / muistutukset
  - lausunnot

- hyväksymisvaihe
  - tarkistettu kaavaehdotus + selostus
  - vastineet ehdotuksesta
  - käsittely (*kh, kv*)
  - kuulutus
  - valitusaika hallinto-oikeuteen



## 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](http://www.naantali.fi) sekä:

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

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

Kaavoitusarkkitehti  
Mika Sahlström  
p. +358 44 4171 380

Suunnitteluavustaja  
Marko Huttunen  
p. +358 40 5691 966