

HALLINPOLUN ASEMAKAAVAMUUTOS

(Ak-376)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Kaava-alueen sijainti sinisellä ympyrällä. Osallistumis- arviointisuunnitelman kartat eivät ole mit-takaavassa.

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

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

Suunnittelun tausta ja tavoite

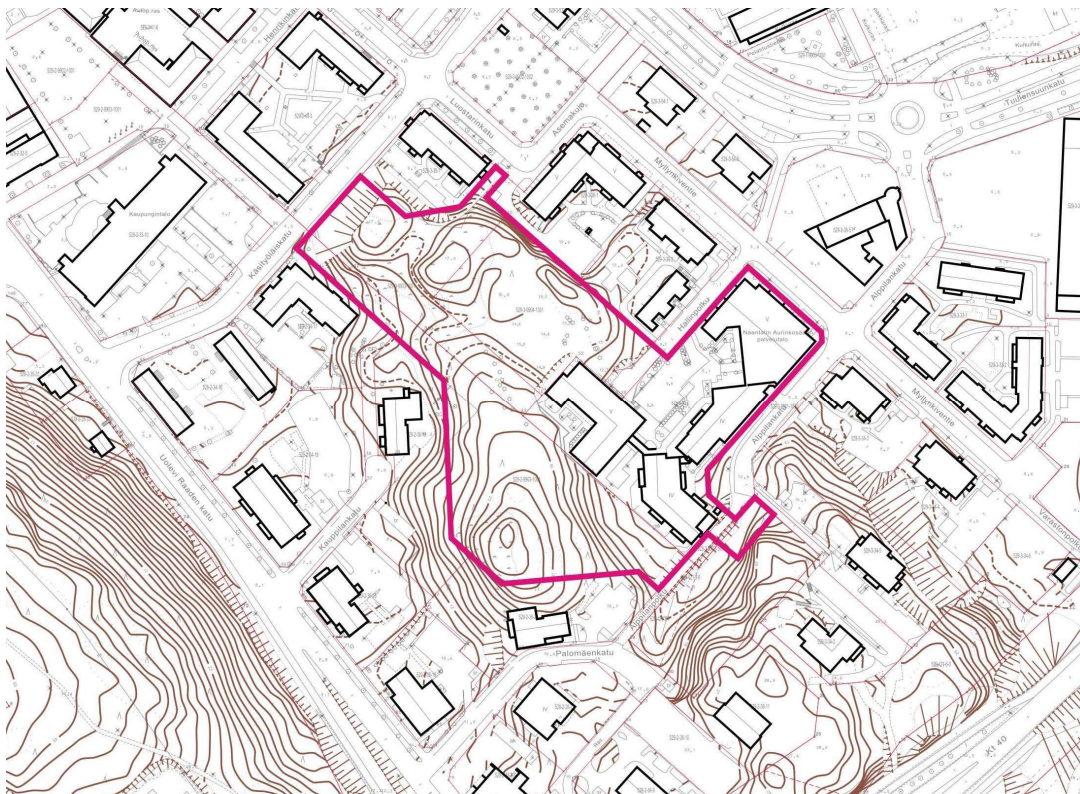
Hallinpolun asemakaavan muutosalue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa Myllynkiventien lounaispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,18 hehtaaria.

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosassa puistoaluetta (VP), lähivirkistysaluetta (VL) ja kevyen liikenteen katualuetta (Alppilankatu), 3. kaupunginosassa korttelia 56, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), puistoaluetta (VP), sekä osaa Hallinpolun katualueesta.

Korttelissa, jota kaavamuutos koskee, sijaitsee palvelutalokokonaisuus, joka tarjoaa ikäihmisille ja erityisryhmille sekä asumista, että palveluja. Suunnittelun tavoitteena on lisätä keskustan palveluasumiseen tarkoitettua tonttitarjontaa ja turvata palvelujen kehittäminen edelleen.

Aloite kaavan muuttamisesta on tullut Naantalin kaupungilta. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

Alueen rajausta ja nykytilanne



Suunnittelualue rajautuu koillisessa Myllynkiventiehen ja 3. kaupunginosan kortteleihin 36 ja 39, kaakossa Alppilankatuun ja Alppilankatuun ja -puistoon. Lounaassa ja lännessä suunnittelualue rajautuu 2. kaupunginosan kortteleihin 34 ja 36 ja luoteessa Käsityöläiskatuun. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Aurinkosäätien rakennukset ovat valmistuneet neljässä eri rakennusvaiheessa: Talo A ja palvelutilat vuonna 1995, talo B vuonna 1998, talo C vuonna 2005 ja talo D vuonna 2017. Korttelissa on noin 130 huoneistoa ja noin 200 asukasta.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

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

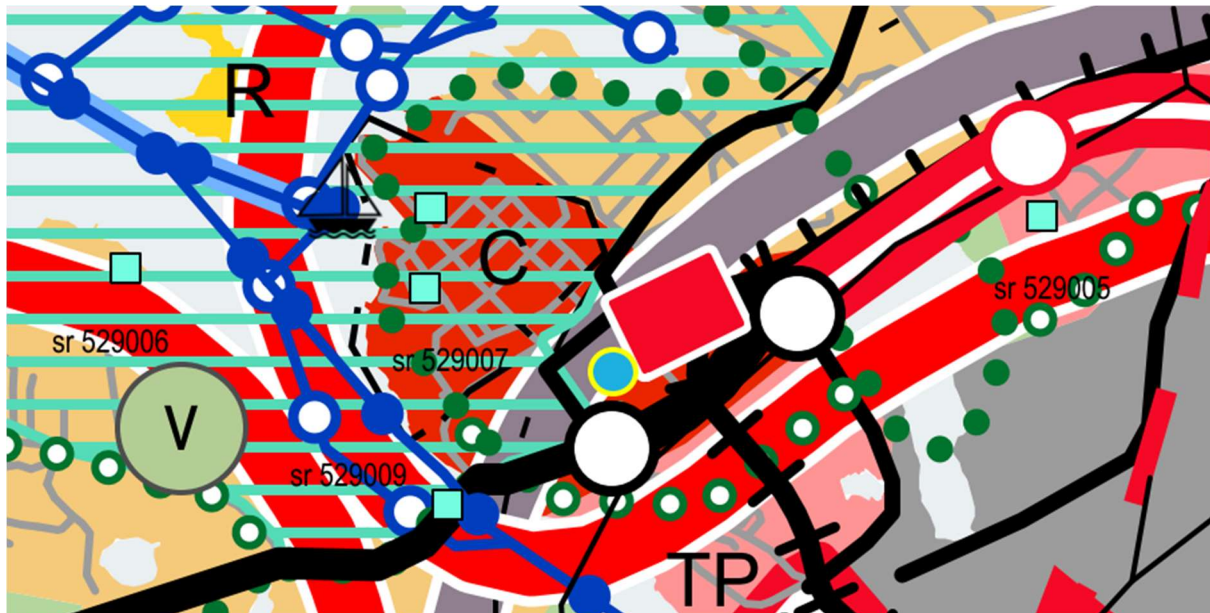
Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 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://www.varsinais-suomi.fi/voimassa-olevat-maakuntakaavat)

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa sekä 27.8.2018 maakuntahallituksen päätöksellä voimaan tullessa Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa sekä Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen 13.9.2021/mkh) suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 27.1.2022. Keltaisella rajattu sininen ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

- **Keskustatoimintojen alue C (punainen alue)** Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Maankäytön, kestävä liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikka-toimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.



Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

- **Kaupunkikehittämisen kohdealue** (*punainen paksu viiva*)

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatu- väylät on esitetty ohjeellisin erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

- **Teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealue** (*harmaa paksu viiva*)

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävän liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus. Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

- **Suoja- tai konsultointivyöhyke**

Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Lähiympäristöä koskevat maakuntakaavamääräykset:

- **Yhdystie tai pääkatu / uusi yhdystie tai pääkatu / ohjeellinen yhdystie**
(Merkintä koskee Käsityöläiskatua, Järveläntietä, Uolevi Raaden tietä)
- **Rautatie / uusi rautatie**
- **Raideliikennepaikka / Uusi raideliikennepaikka**

Keskustan rakennemalli

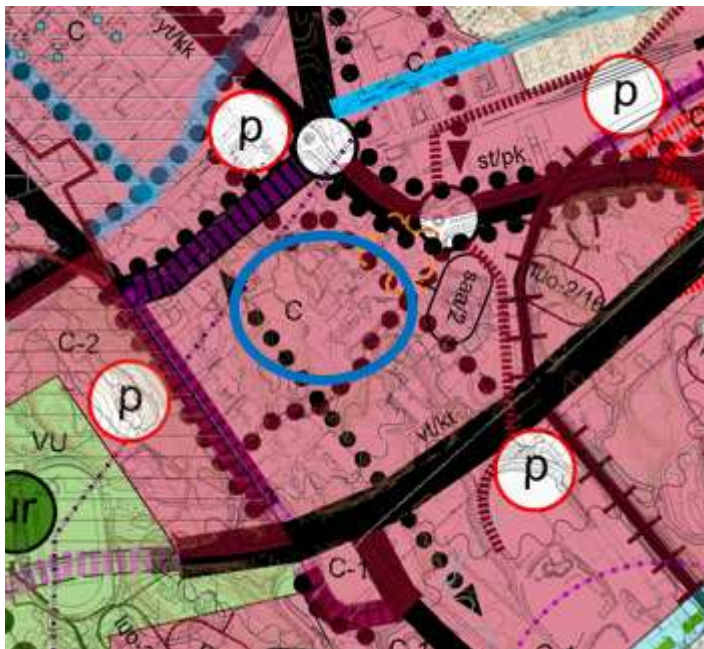


Ote rakennemallista

Asemakaavamuutosalue sisältyy Naantalin keskustan rakennemalliin, jonka avulla pyrittiin ratkaisemaan mm. keskusta-alueen maankäytön periaatteet ja liikenteelliset järjestelyt. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennemallin 22.4.2013. Rakennemallissa on esitetty alueen täydennysrakentamista: Palomäenpuiston VU- alueelle on sijoitettu kaksi nelikerroksista asuintaloa. Rakennemallityön jälkeen kortteliin 56 on vuonna 2017 valmistunut palvelutalo D, rakennus on valmistunut hieman laajempaan kuin rakennemallin asemapiirroksessa.

Manner-Naantalin osayleiskaava

Asemakaavan laatimista ohjaa Kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymä oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C.



Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä.



Suunnittelualuetta ja lähiympäristöä koskevat yleiskaavamerkinnot – määräykset:

- **Keskustatoimintojen alue C**
Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.
- **Kevyen liikenteen yhteystarve**
Palomäen puistoalueella kaakko -luode -suunnassa Alppilanpolulta Käsityöläiskadulle.
- **Kevyen liikenteen väylä**
Pääkatujen yhteydessä sekä välillä Myllynkiventie – Alppilanpolku – Palomäenkatu.
- **Joukkoliikenteen seudullinen laatukäytävä**
Koskee katuja Uolevi Raaden tie – Käsityöläiskatu -Aurinkotie
- **Seveso III konsultointivöhyke**
Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä konsultointivöhykkeitä.

Yleismääräykset:

- A- ja C-alueet: Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan.
- Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarkastella teollisuus- ja liikennemelun riskialueilla julkisivuihin kohdistuvaa teollisuus- ja liikennemelua.
- Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto.
- Osayleiskaava ei ole käsitellyt kattavasti alueen rakennussuojelua. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava, että alueen rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialliset suojeluarvot on selvitetty.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta (kaavamuutosalueen rajaus punaisella).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Palomäenpuiston alueella on voimassa ympäristöministeriön 9.5.1990 vahvistama Keskustan laajenemisalueen asemakaava Ak-188.
- Korttelin 56 ja Hallinpolun alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.2.2013 hyväksymä Aurinkosäätiön palvelutalon asemakaavamuutos II, Ak-328.
- Alppilanpuiston ja Alppilanpolun alueella on voimassa Ak-271 (Hyv. KV 21.1. 2002).
- VP-alueella Asematorin lähellä on voimassa Ak-226 (vahv. ymp.min. 7.6.1994).

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 56 on Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Kortteliin saa rakentaa enintään IV - ja ¼ k IV - kerroksisia rakennuksia. Rakennusoikeutta korttelissa on 12200 k-m² ja autopaikanormi on 1 ap/ 4 asuntoa.

Palomäenpuiston käyttötarkoitus on osoitettu merkinnöillä urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) sekä puisto (VP). Alppilanpuisto on lähivirkistysaluetta (VL) ja Alppilanpolku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).



Maanomistus

Korttelin 56 maa-alue (529-3-56-2) on Naantalin Aurinkosäätiön omistuksessa.

Virkistysalueet 3 -9904-1001 (VU-alue) ja 3-9903-1001 ja 2- 9904-1001 (VP), sekä katualueet ovat Naantalin kaupungin omistuksessa.

Rasitteet: Korttelin 56 uusin palvelutalo D on rakennettu lähelle lounaan ja luoteen puoleisia kiinteistörajajoja. Rakennuksen 3. ja 4. kerroksen parvekkeet ulottuvat tontin rajojen ulkopuolelle n. 2 m verran. Palomäenpuiston virkistysalueelle on perustettu rasitteet 529-2016-K1, 529-2016- K2 , 529-2016- K3 , 529-2016-K4.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

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.

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Naantalin keskustan rakennemalli
- Manner-Naantalin osayleiskaava ja sitä varten laaditut perusselvitykset.
- Ikäystävällinen Naantali-ohjelma vuosille 2024-2025

Keskeiset arvioitavat vaikutukset:

- vaikutus yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistysalueisiin

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
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat, Naantalin kaupungin vanhusneuvosto, Naantalin vammaisneuvosto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat)
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Esteettömyyskoordinaattori, Turun kaupunki
- Naantalin Energia Oy
- Turku Energia kaukolämpö
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj



Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (OAS, kevät 2022)

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille Naantalin kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on kuultu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa (KH 24.2.2020 § 46), kuulutus pvm 6.3.2020.

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n, jota täydennetään kaavatyön aikana.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (Kevät 2022- kevät 2025)

Suunnittelualueelta tehdään tarvittavat selvitykset.

Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen ja selostuksen, jotka tekninen lautakunta käsittelee.

Luonnos ja valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta ja lautakunnilta. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaluonnosasiakirjat olivat nähtävillä luonnosvaiheen kuulemista varten 16.5. – 16.6.2025.

Ehdotusvaihe (tavoitteena syksyllä 2025)

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

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto käsittelevät kaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus ehdotuksesta (AKL 65 §; MRA 27 §).

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena alkuvuosi 2026)

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 sekä:

Naantalin kaupunki

Tekniset palvelut | kaavoitus

Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali

email: [kaavoitus\(at\)naantali.fi](mailto:kaavoitus(at)naantali.fi)

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

Palautteet kaavaehdotuksesta osoitetaan kirjallisesti Naantalin kaupunginhallitukselle ja ne pyydetään toimittamaan kuulutuksessa ilmoitettuun päivämäärään mennessä osoitteella:

Naantalin kaupunki, kirjaamo, PL 43, 21101 Naantali

tai sähköpostitse osoitteeseen [kirjaamo\(at\)naantali.fi](mailto:kirjaamo(at)naantali.fi)