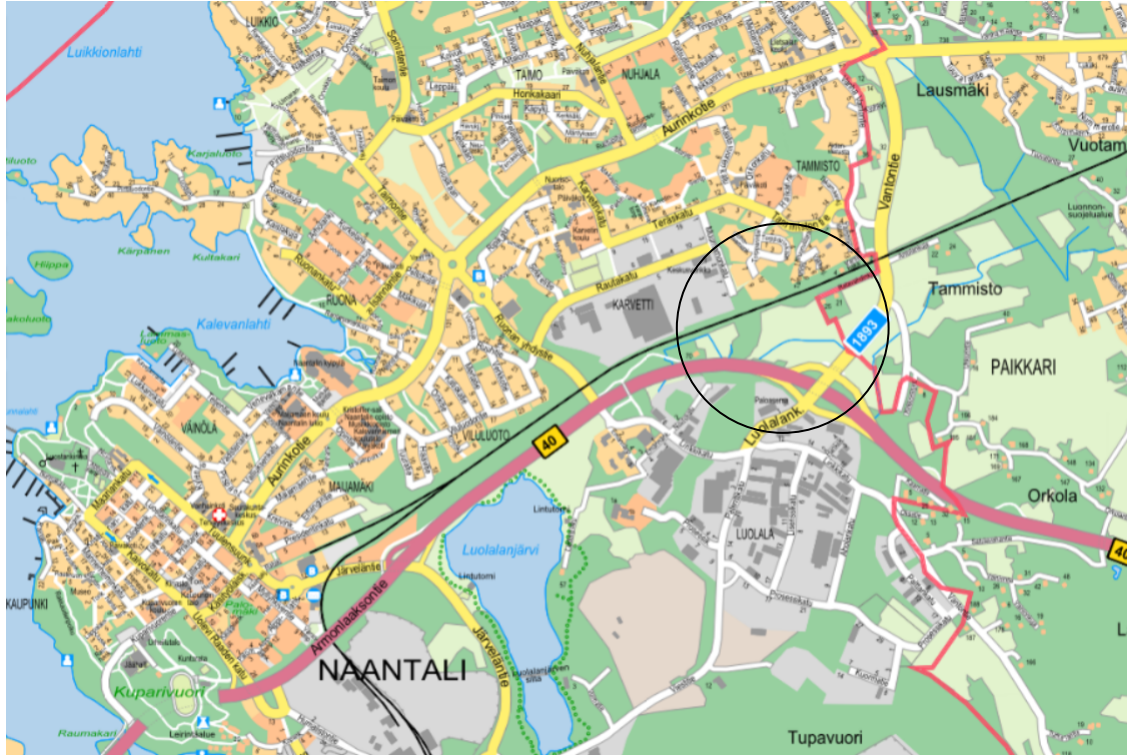


Vantontien työpaikka-alueen ak

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Kuva 1: Musta ympyrä osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen keskeisistä tiedoista ja siitä käy ilmi hankkeen peruslähtökohdat, 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 tavoite ja tarkoitus	2
Alueen rajausta ja nykytilanne	2
Alueen kaavallinen tilanne	2
Maanomistus ja maankäyttösopimus	6
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	6
Osalliset	7
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	8
Yhteystiedot	10



Suunnittelun tavoite ja tarkoitus

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole lainvoimaista asemakaavaa. Suunnittelualueelle on tarkoitus sijoittaa ensisijaisesti työpaikka- toimitilarakentamista. Kaava-alueelle sijoitetaan myös aluevaraus mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittavalle lähijunan seisakkeelle sekä 150-200 henkilöauton ja polkupyörien liityntäpysäköinnille. Kaavasunnittelussa tavoitteena on tutkia työpaikkojen, viheralueiden, katujen, pyöräily- ja jalankulkuteiden sekä muiden tarvittavien yleisten alueiden sijoittamista kaavoittamattomalle alueelle. Tavoitteena on myös rakentamisen hiilipäästöjen minimointi, luonnon monimuotoisuuden edistäminen mm. niittyverkostoa kehittämällä. Tavoitteena on myös alueelta länteen Luolalanjärven laskuojaan ja edelleen Naantalinlahteen sekä itään Järvenojaan ja edelleen Raisionlahteen päätyvien haitallisten hulevesien merkittävä vähentäminen ja niiden laadun parantaminen. Naantalin ja saariston sisääntuloväylälle avautuvien maisematilojen huolellinen suunnittelu sekä tulevan työpaikkarakentamisen maisemahaittojen minimointi ovat tärkeitä kaavasunnittelua ohjaavia tavoitteita.

Kaavoittamattomat alueet ovat pääosin peltoa, niittyjä sekä erilaisia kumpuilevia metsäkuvioita. Aluetta halkoo merkittävä suurjännitelinja. Suurin osa alueesta on kaupungin omistuksessa. Alueen länsiosassa on yksityisessä omistuksessa oleva asuttu omakotitalokiinteistö.

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa tavoitteiden mukainen maankäyttö kaavoitettavalla alueella.

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt kaupunki. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Alueen rajausta ja nykytilanne

Suunnittelualueen koko on noin 9,8 ha. Suunnittelualue sijaitsee Manner-Naantalissa 8. kaupunginosassa (Luolala), noin 2,5 km päässä kaupungin keskustasta. Suunnittelualue rajautuu lännessä tulevaan Ruonan yhdystien eritasoliittymään, pohjoisessa rautatiealueeseen, idässä Raision kaupungin rajaan ja etelässä E 18 Turun kehätiehen eli Armonlaaksontiehen.

Alueen rajausta 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]

Maakuntakaava

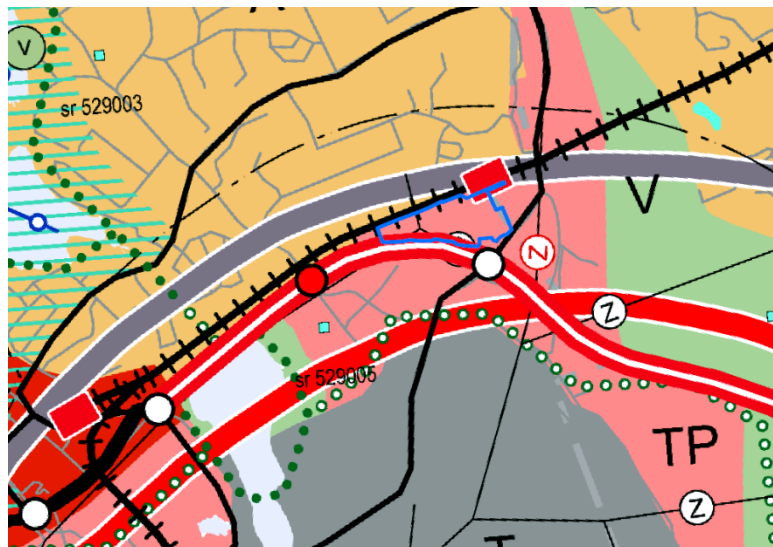
[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](https://varsinais-suomi.fi)

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:

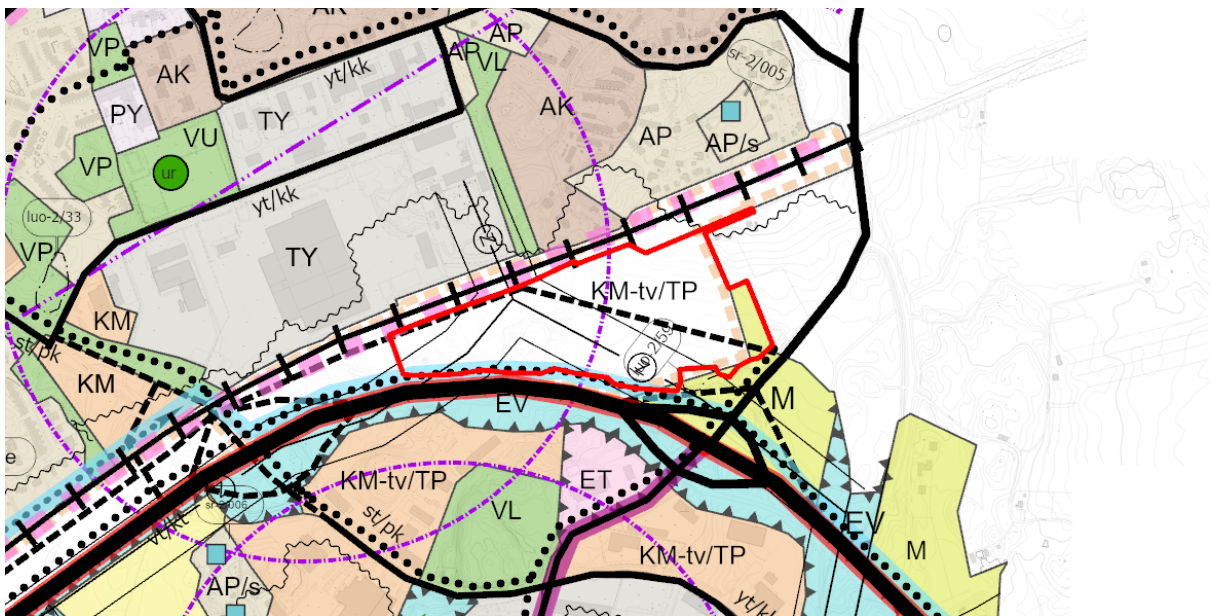
- Työpaikkatoimintojen alue (TP)
- Kaupunkikehittämisen kohdealue (punainen rengas)
- Teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealue (harmaa rengas)
- Suurjännitelinja ((Z))
- sekä aluetta pohjoispuolella sivuava rautatie ja uusi raideliikennepaikka
- sekä aluetta eteläpuolella sivuava uusi valta- tai kantatie

*Ote Varsinais-Suomen
maakuntakaavayhdistelmästä
2024 (ei mittakaavassa).
Suunnittelualueen likimääräinen
rajaus on osoitettu kartalla
sinisellä viivalla.*



Manner-Naantalin osayleiskaava

Alueella on voimassa Manner-Naantalin oikeusvaikutteinen osayleiskaava Y-16 (15.11.2018), jossa suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät KM-tv/TP, kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen selvitysalue, sekä M, maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueen läpi ja radan varteen on yleiskaavassa merkitty ”uusi ohjeellinen tieyhteys.” Alue on Turun kehätien liikennemelualueutta.



Ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2018 (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

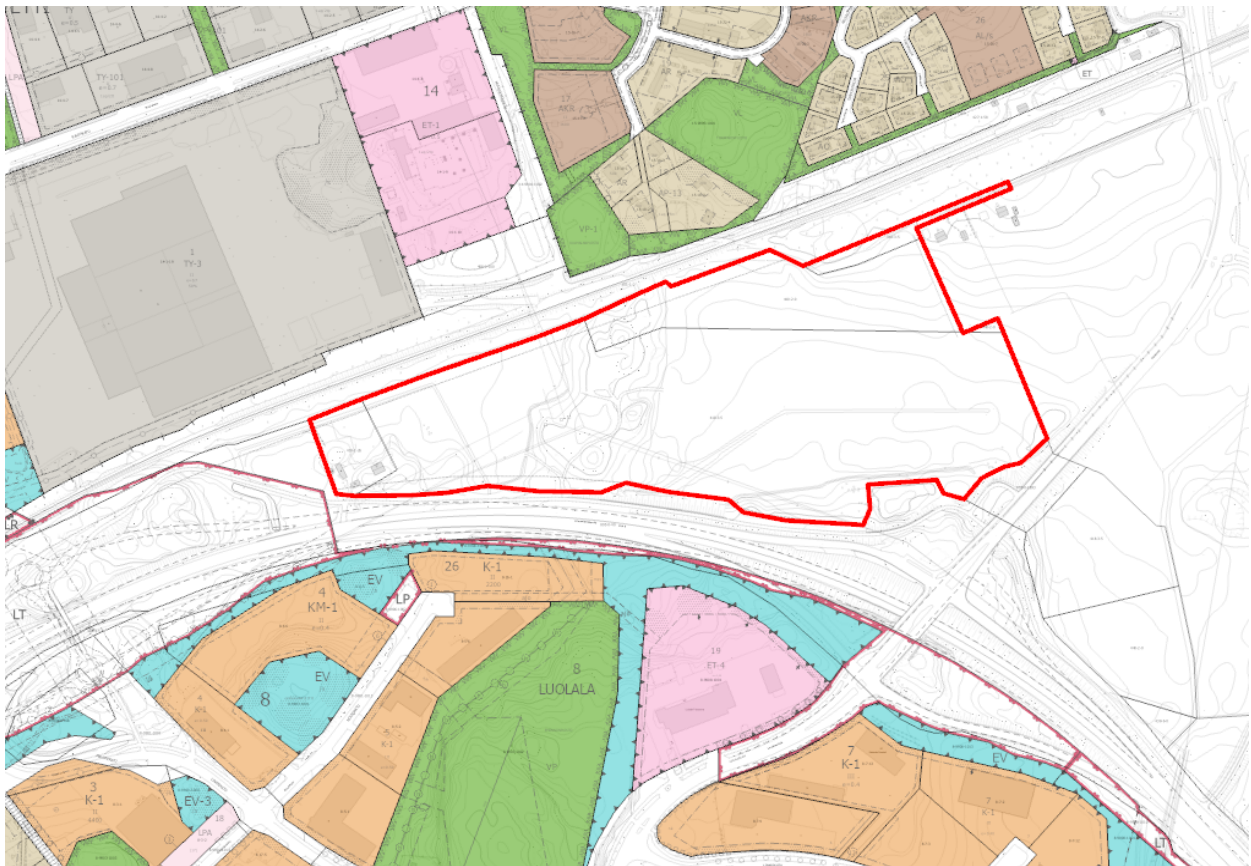
Muuta huomioitavaa:

- Aluetta eteläreunassa sivuava kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen laatukäytävä.
- Aluetta pohjoisreunassa sivuava rautatie. Joukkoliikenteen seudullinen laatukäytävä.
- Välittömästi kaava-alueen eteläpuolella, Turun kehätien tiealueella luontokohde (luo-2/59)
- Seveso III konsultointivöhyke
- Muu konsultointivöhyke



Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

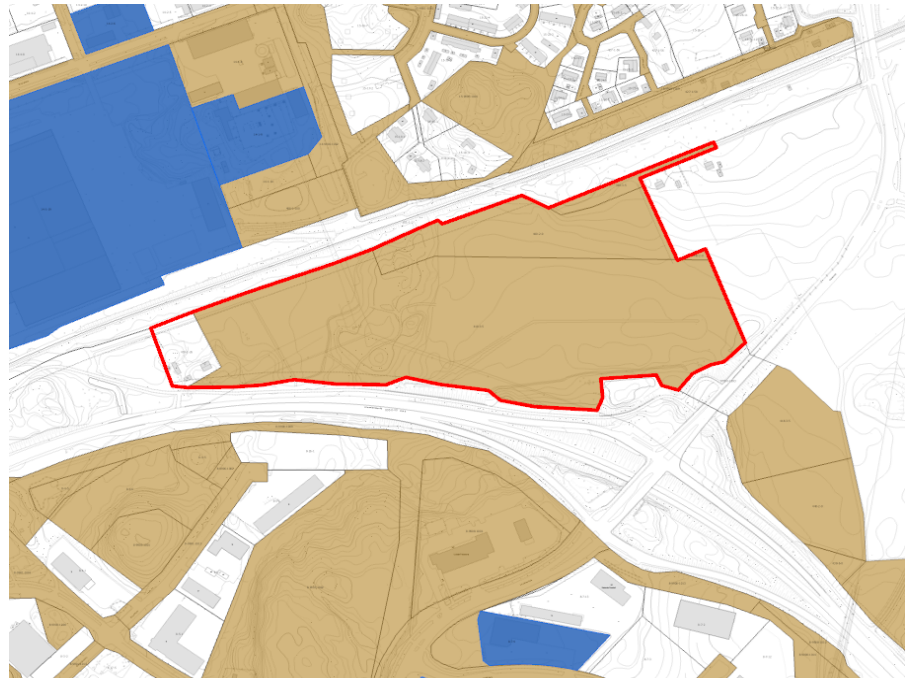


Ote ajantasa-asetakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualueen alustava raja on osoitettu punaisella viivalla. Raja saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Suunnittelualue on suurelta osin kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen länsiosassa on yksi yksityinen maanomistaja. Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Ote kaupungin maanomistuskartasta (ei mittakaavassa). Ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa, siniset alueet on vuokrattu ja valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen alustava raja on osoitettu punaisella viivalla.



Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Manner-Naantalin osayleiskaavan (Y-16) selvitykset
- Naantalin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026
- Luontoselvitys (Envibio Oy 22.11.2022), tehty E18 Turun Kehätien asemakaavatyön yhteydessä



Valmisteilla olevat selvitykset:

- Maisemavaikutusten arviointi
- Kunnallistekniset selvitykset ja yleissuunnitelma
- Olemassa olevien rakennusten inventointi

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 yhdyskuntarakenteen eheytymiseen ja palveluihin
- vaikutukset liikenneverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset elinkeinoelämään ja talouteen
- vaikutukset elinympäristöön
- 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 ja rajanaapurit
- Lähialueen asukkaat, paikalliset yhdistykset ja yritykset
- Varsinais-Suomen liitto
- Lounais-Suomen Elinvoimakeskus (EVK)
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Satama Oy
- Naantalin Energia Oy
- Fortum Oyj
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Lounais-Suomen jätehuolto
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat



Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (OAS, syksy 2026)

Asemakaavatyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta ja on kuulutettu vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa nimellä Vanton työpaikka-alueen asemakaava. Nimi on sittemmin muutettu muotoon Vantontien työpaikka-alueen asemakaava. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n. Elinvoimajaosto valmistelee asemakaavan tavoitteet ja hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön aikana.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (syksy 2026 - talvi 2027)

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.

Nähtävilläolon aikana 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 loppukevät 2027)

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus sekä asemakaavan selostus. Tarvittaessa laadittuja selvityksiä tarkennetaan. Maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Tekninen lautakunta käsittelee 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 (tavoitteena loppusyys 2027)

Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen sekä vastineet jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Kaupunginhallitus esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle, joka hyväksyy asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan MRL 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.



Yhteystiedot

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

Naantalin kaupunki

Tekniset palvelut | maankäyttöosasto | kaavoitus

Käsityöläiskatu | PL 43 | 21101 Naantali

p. (vaihte) +358 2 4345 111

Henri Raitio, kaupunginarkkitehti puh. +358 40 701 0610

Petri Laaksonen, kaavoitusarkkitehti puh. +358 44 417 1229

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