

TAIMONKULMAN ASEMAKAAVAMUUTOS

(Ak-389)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Kaava-alueen sijainti ympyröitynä. Osallistumis- arviointisuunnitelman kartat eivät ole mittakaavassa.

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	4
Maanomistus	8
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	9
Osalliset	9
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	10
Yhteystiedot	11

Suunnittelun tausta ja tavoite

Taimonkulman asemakaavamuutosalue sijaitsee Naantalin ydinkeskustan koillispuolella. Suunnittelualue käsittää Taimontien, Pirttiluodontien ja Soinistentien risteuksen sekä Honkakaaren ja Kuusikaaren risteuksen välistä aluetta lähiympäristöineen, alue on laajuudeltaan noin 5,5 hehtaaria.

Suunnittelun tavoitteena on tutkia nykyisen liikerakennusten korttelialueen (entinen Naantalin Rakennuspuun tontti) käyttötarkoituksen muuttamista asuinrakentamiselle sekä Honkakaaren, Soinistentien ja Kuusikaaren varren alueiden täydennysrakentamista mm. palveluasuinrakentamista var-
ten.

Taimontien, Soinistentien ja Pirttiluodontien risteystä on tavoitteena kehittää siten, että Taimontie – Soinistentie -yhteys muodostuu pääsuunnaksi. Hyllyniitynpuistoalueella tutkitaan palstaviljelyalueen laajuutta, hulevesien johtamisen tapoja sekä alueellisen jalankulun ja pyöräilyn reitin sijoittamista, reittiyhteys on tavoitteena johtaa puistoalueen kautta Aurinkotieltä Soinistentielle.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt NRP-Kiinteistöt Oy omistamansa kiinteistön 529 - 12-28-2 osalta ja Naantalin kaupunki muun alueen osalta. Osa kaupungin omistamalle maa-alueelle kohdistuvasta kaavatyöstä tullaan toteuttamaan kumppanuuskaavana Hoivarakentajat Oy:n kanssa. Kaupunki laatii kaavoitus sopimukset NRP-Kiinteistöt Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n kanssa. Lisäksi NRP-Kiinteistöt Oy:n kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa.

Alueen rajausta ja nykytilanne

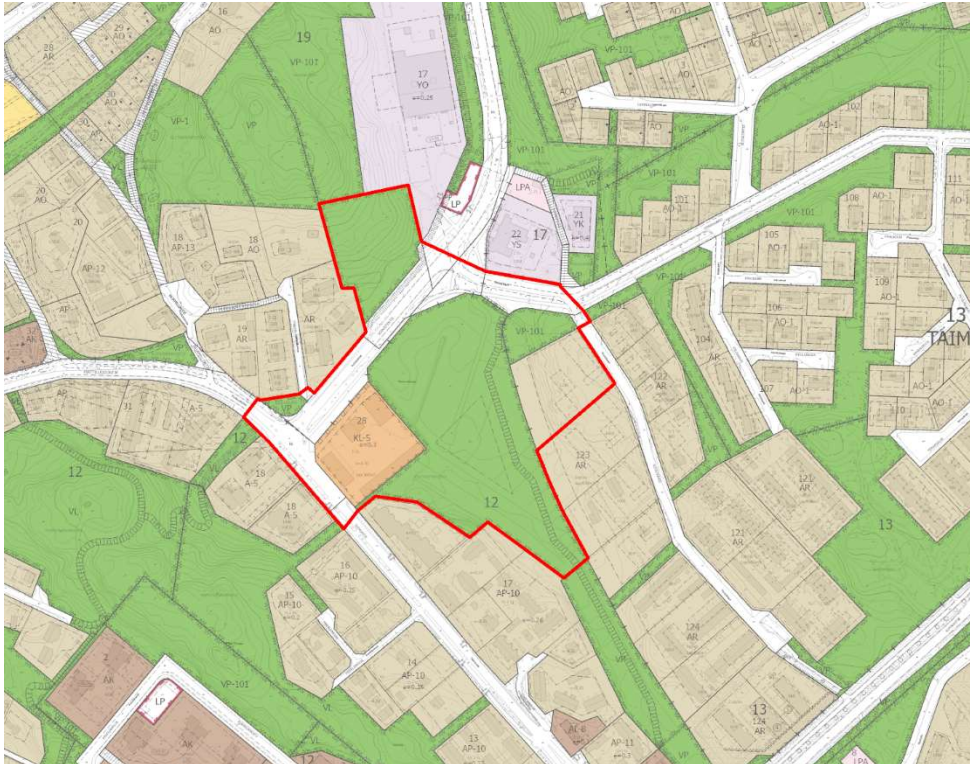


Suunnittelualueen alustava aluerajaus. Rajausta saatetaan tarkentaa kaavatyön edetessä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Taimon koulun ja Taimon päiväkodin tontteihin, koillisessa Kuusikaareen, kaakossa Kuusikaaren varren asuinrivitalotonttiin, etelässä Taimontien varren asuinrivitalotontteihin, lounaassa Taimontien lounaislaitaan ja luoteessa Jyrkkälänkujan asuinrivitalotontteihin ja puistoalueeseen (Yli-Taimonpuisto).

Asemakaavamuutos koskee:

- 12. kaupunginosassa (Ruona-Pirttiluoto) korttelia 28 (KL-5), Hyllyniityn puistoaluetta (VP), ja osaa Taimontien ja Pirttiluodontien katualueista.
- 13. kaupunginosassa (Taimo) korttelin 123 (AR) tonttia 1, puistoaluetta (VP-101) ja osaa Honkakaaren ja Kuusikaaren katualueista.
- 19. kaupunginosassa (Luikkio) Lähdepuiston puistoaluetta (VP), osaa Soinistentien katualueesta, osaa Jyrkkälänkujan katualueesta ja osaa Yli-Taimonpuiston puistoalueesta (VP).



*Suunnittelualan alustava aluerajaus voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmässä.
(Voimassa olevasta asemakaavasta tarkemmin sivulla 7.)*

Kaavamuutosalueen nykytilanne:

- Taimontien ja Soinistentien risteyksessä sijaitsee NRP-kiinteistöt Oy:n omistamat liike- ja varistorakennukset, joissa on toiminut Naantalin Rakennuspuun rakennustarvikemyymälä aina 1960-luvulta lähtien. Liiketoiminta on hiljattain siirtynyt muualle uusiin tiloihin ja liikerakennuksessa toimii nyt kirpputori.
- Taimontie ja Soinistentie ovat alueellisia kokoojakatuja ja ne on varustettu kevyen liikenteen väylällä, Taimontie lounaislaidastaan ja Soinistentie molemmin puolin. Pirttiluodontie on paikallinen kokoojakuu.
- Kuusikaaren viereisten asuinkiinteistöjen Kielorinne ja Leppälehto rakennukset on purettu. Molemmat kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa.
- Muu alue Honkakaaren ja Soinistentien risteyksestä kaakkoon on nurmipintaista virkistysaluetta ja alueella on Honkakaaren palstaviljelyalue. Palstaviljelyalueen kaakkoispuolella virkistysalue on luonnontilainen ja alueen poikki, kaakko-luodesuuntaisesti virtaa suurehko laskuoja.
- Soinistentien luoteispuolella maasto nousee luoteeseen päin metsäiseksi kalliomäeksi, alue on Yli-Taimonpuiston virkistysaluetta.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

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

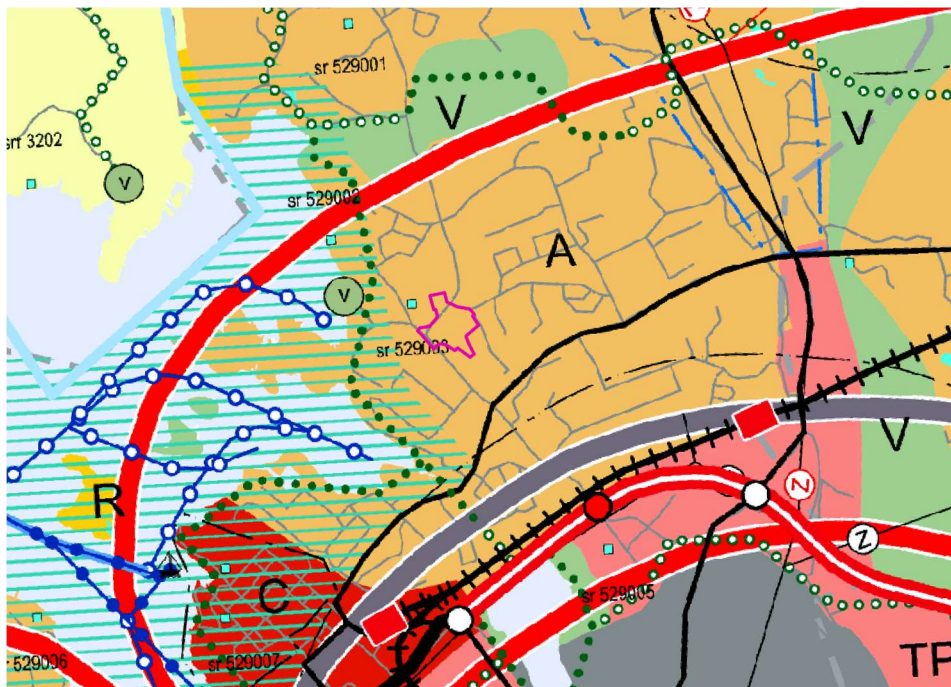
Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Ne käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 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:



Suunnittelualan sijainti (vaalean violetti raja) maakuntakaavayhdistelmässä.

- Taajamatoimintojen alue (A)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhaiirioita aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen

kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

- **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 laatuvaikutukset 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.

Lähiympäristöä koskevat maakuntakaavamääräykset:

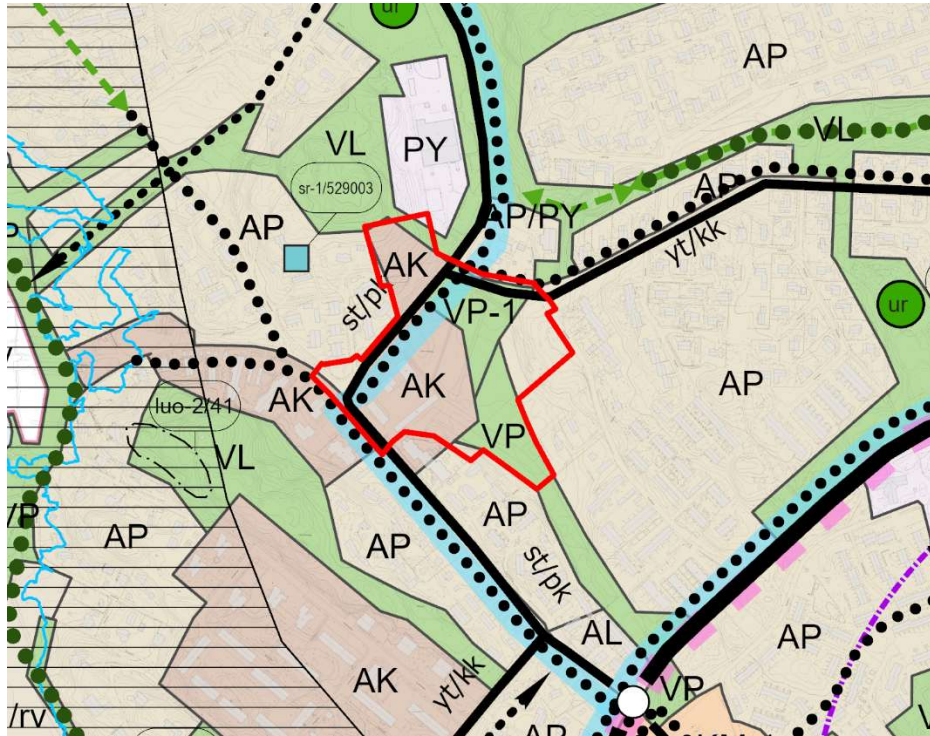
- **sr 529003: Merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus.**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra). SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

Tunnus 529003: Ali- ja Yli-Taimon talot. Teino, keskiaikainen kirkontila, joka jaettiin 1788 Ylitaimon, Alitaimon ja isontalon tiloiksi. Isotalo ja Ylitaimo yhdistetty 1890. Ali-Taimo: päärakennus n. vuodelta 1800. Yli-Taimo: päärakennus 1700-luvun lopulta, luhti 1600-luvulta, kaksi väentupaa 1700-luvulta, vilja-aitta 1826.

Manner-Naantalin osayleiskaava

Asemakaavan laatimista ohjaa kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymä oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava. Suunnittelualueetta ja lähiympäristöä koskevat yleiskaavamerkinnot – määräykset:



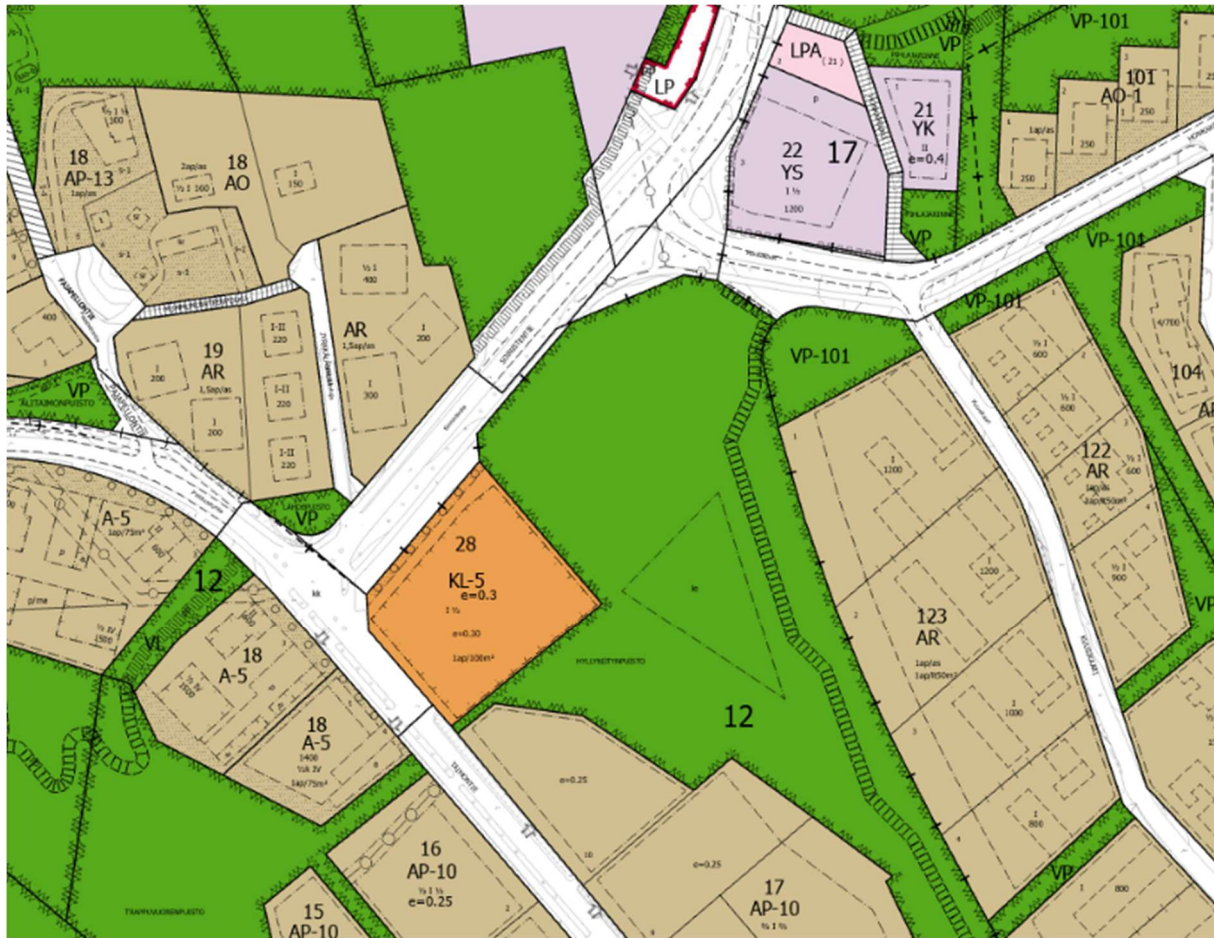
Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

- **Asuinkerrostalovaltainen alue (AK).**
- **Pientalovaltainen alue (AP).** Pientaloalueella sallitaan myös kaupunkipientalojen/ townhouse tyyppisten rivitalojen (3 krs) rakentaminen.
- **VP-1: Viljelypalsta-alue**
- **VP: Puisto**
- **st/pk:** Seututie/pääkatu (Taimontie ja Soinistentie)
- **yt/kk: yhdystie/kokoojakatu** (Honkakaari)
- **Kevyenliikenteen laatuikäytävä** (Taimontie – Soinistentie). (Leveä vaalean sininen viiva)
- **Kevyen liikenteen väylä.** (musta pisteviiva)
- Yli-Taimon kohdalla merkintä: **sr-1/529003** Suojeltu rakennus. Maakunnallisesti arvokas. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdetunnukseen. (Suojeltu rakennus. Ali- ja Yli-Taimon talot, keskiaikainen kirkontila, jossa 1600- 1800-luvun rakennuksia. Arvoluokka 1, maakunnallisesti arvokas suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuus).

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- A- ja C-alueet: Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan.
- Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarkastella teollisuus- ja liikennemelun riskialueilla julkisivuihin kohdistuvaa teollisuus- ja liikennemelua.
- Osayleiskaava ei ole käsitellyt kattavasti alueen rakennussuojelua. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava, että alueen tai rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialliset suojeluarvot on selvitetty.

Asemakaava



Ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmästä.

Asemakaavamääräykset suunnittelualueella

- KL-5: Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueella saa olla asuntoja vain kiinteistön hoitoon tarvittavalle henkilökunnalle,
 - o Kortteli 28 (kaupunginosa 12)
 - o rakennusoikeus $e=0,30$
 - o kerrosluku $1\frac{1}{2}$
 - o autopaikkamitoitus: 1AP/100m²
- Taimontie, Soinistentie ja Pirttiluodontien alkuosa: Kokoojakatu, jolle pääsy on sallittu ainoastaan muuhun katualueeseen rajoittuvissa kohdissa tai kun se on kaavassa erikseen osoitettu.
- VP: Puisto.
 - o Puistojen nimet: Yli-Taimonpuisto, Lähdepuisto, Hylläniitynpuisto.
- VP-101: Puistoalue.
- AR: Rivitalojen tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.

Yleismääräykset (Ak-62):

- o AR- ja AO-korttelialueilla on noudatettava kortteleittain yhtenäistä kattomuotoa sekä toisiinsa soveltuvia materiaaleja ja värisävyjä.

- AR- ja AO-korttelialueilla saa perustelluista syistä rakentaa kerrosalaan laskettavia toimisto- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä ja jotka ovat sopusoinnussa ympäristön kanssa.
- AR- ja AO-korttelialueilla on varattava 1 autopaikka asuntoa kohti ja 1 autopaikka liiketilojen kerrosalan 50 m²:ä kohti.
- Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

Suunnittelualueen asemakaava koostuu useista eri aikoina voimaan tulleista asemakaavoista.

Honkakaari:

- Ak-41 (LV 26.2.1969).

Kuusikaaren varrella:

- Ak-62 (LV 5.5.1973)

Soinistentien ja Honkakaaren risteysalueella:

- Ak-88 (LV 5.8.1977)

Soinistentien luoteispuolella ja osa Soinistentien katualueesta:

- Ak-128 (LV 20.5.1983).

Soinistentien alkuosassa, Hyllyniityn puistoalueella ja Taimontien katualueella:

- Ak-158 (LV 13.11.1987)

KL-5 -korttelialueella ja Taimontien - Pirttiluodontien katualueella:

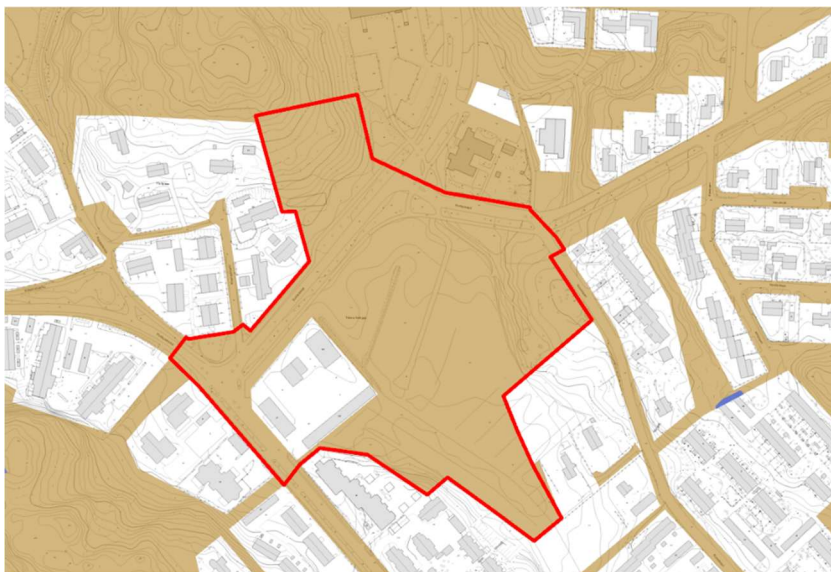
- Ak-227 (LV 13.4.1995).

Honkakaaren alkuosa:

- Ak-262 (LV 6.3.2000).

Maanomistus

Kiinteistö 529-12-28-2 (kortteli 28 kaupunginosassa 12) on NRP-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Muu osa suunnittelualueesta on Naantalin kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen ei kohdistu rajoitteita.



Kaava-alueen maanomistus. Valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa, ruskeat alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Selvitykset ja vaikutusten 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.

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset; mm. hulevesiselvitys ja maisemaselvitys (Fcg / 2015).
- Naantalin kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030.

Laadittavia selvityksiä ovat mm:

- Luontoselvitys (kesä 2026)
- Pilaantuneiden maa-ainesten selvitys
- liikenneselvitys

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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen Elinvoimakeskus.
- 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 2026)

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille NRP-Kiinteistöt Oy:n ja Naantalin kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa (KH 2.12.2024 § 327), kaavoituskatsauksesta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla 24.1.-24.2.2025 ja Rannikkoseudussa 24.1.2025.

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

Valmistelu- eli luonnosvaihe (Kevät -syksy 2026)

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.

Ehdotusvaihe (tavoitteena alkuvuosi 2027)

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

Tekninen lautakunta käsittelee 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 §). Palautteet kaavaehdotuksesta osoitetaan kirjallisesti Naantalin kaupunginhallitukselle.

Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja ilmoitustaululla sekä Rannikkoseudussa.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja lautakuntien lausunnot.

Kaavatyöhön osallistuvien yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

Hyväksymisvaihe (tavoitteena kevät 2027)

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

Henri Raitio, kaupunginarkkitehti puh. +358 40 701 0610
Petra Sjöberg, suunnitteluavustaja puh. +358 40 569 1966

Sähköpostiosoitteet:
etunimi.sukunimi(at)naantali.fi
kaavoitus(at)naantali.fi
kirjaamo(at)naantali.fi

Kaavaehdotusvaiheen palautteet:

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