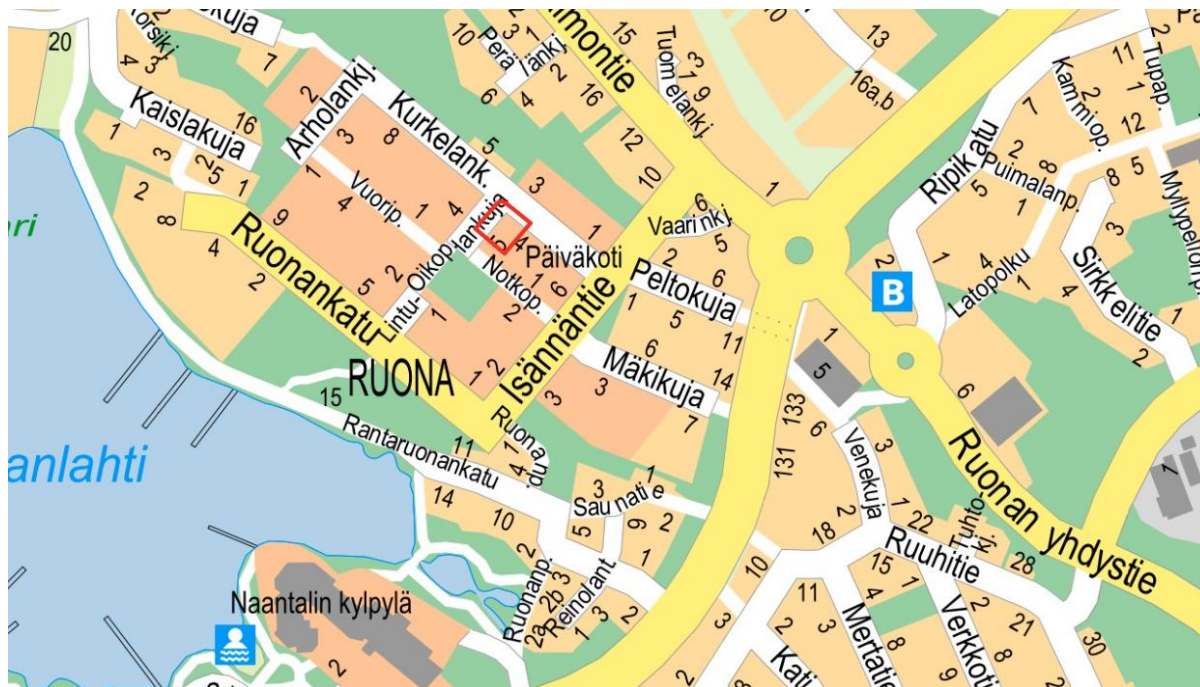




RUONAN LIIKETALOTONTIN ASEMAKAAVAMUUTOS Ak-391

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



Kuva: Punainen rajausta osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin. 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

Suunnittelun lähtötilanne ja tavoitteet	2
Alueen rajausta ja nykytilanne	2
Alueen kaavallinen tilanne	2
Maanomistus ja maankäyttösopimus	4
Selvitykset ja vaikutusten arviointi	4
Osalliset	4
Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko	5
Yhteystiedot	6



Suunnittelun lähtötilanne ja tavoitteet

Aloite Ruonan liiketalotontin asemakaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta.

Kaavatyön käynnistämisestä on ilmoitettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa nimellä *Kurkelankatu 4 (Kiinteistö Oy Ruonan liiketalo)*. Kaavoituskatsaus on julkaistu kaupungin tiedotuslehti Nastan numerossa 01/2025. Kaavoituskatsausta ja käynnistyneitä kaavahankkeita koskeva kuulutus julkaistiin Rannikkoseudussa ja kaupungin kotisivuilla 24.1.2025.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen nykyisen pelkän liikerakentamisen tilalle, sekä rakentaminen useampaan kerrokseen voimassa olevan kaavan salliman yhden kerroksen sijaan. Korvaavalla uudisrakentamisella mahdollistetaan alueen asukasmäärän lisäys sekä parannetaan alueen yleisilmettä ja kaupunkikuvaa.

Kaavatyön käynnistyttyä laadittavan asemakaavamuutoksen nimi on muutettu Ruonan liiketalotontin asemakaavamuutokseksi.

Alueen rajausta ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,3 kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan. Asemakaavamuutos koskee Ruonan alueella Kurkelankadun ja Lintulankujan kulmassa sijaitsevaa liikekiinteistöä 529-12-5-2. Alueen rajausta saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt [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

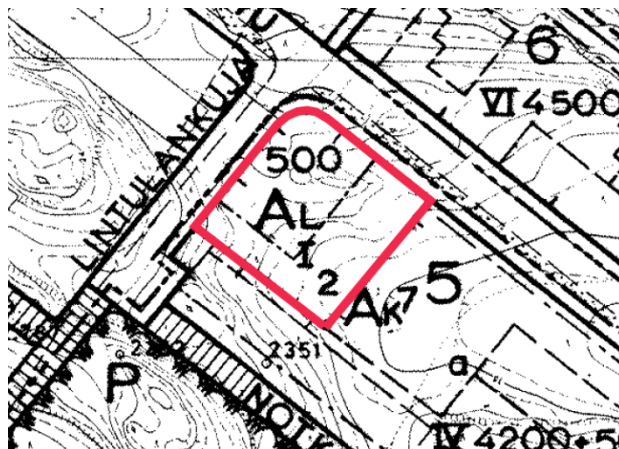
[Voimassa olevat maakuntakaavat - Varsinais-Suomen liitto \(varsinais-suomi.fi\)](#)

Alueella on voimassa *taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen (2018)* sekä *luonnonarvojen ja -varojen (2021)* vaihemaakuntakaavat.

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu maankäyttöä ohjaavia merkintöjä:

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1971 vahvistettu 12. kaupunginosan korttelien 4-6 asemakaava (Ak-54). Siinä kaavamuutosalue on merkitty AL-korttelialueeksi, jolle saa rakentaa yksikerroksisen liikerakennuksen. Rakennusoikeuden määrä on 500 k-m². Autopaikka-vaatimuksena on liikehuoneistojen osalta 1 ap 100 / huoneisto-m² ja kokoushuoneiden osalta 1 ap / 10 istumapaikkaa.



Ote asemakaavasta Ak-54 (ei mittakaavassa). Punainen rajausta osoittaa kaavamuutosalueen. Alueen rajausta voi muuttua kaavatyön aikana.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Asemakaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajien kanssa tehdään kaavoitus- ja maankäyttösopimus (AKL 59 §).

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat:

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

Kaavaa laadittaessa työskentään 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 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:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Suomen Erillisverkot Oy
- Tietoliikenneoperaattorit (DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj)
- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat

Suunnittelun vaiheet ja aikataulu sekä tiedottaminen, osallistuminen ja päätöksenteko

Kaavoituksen käynnistyminen (OAS, syksy 2026)

Asemakaavatyö käynnistetään yksityisten maanomistajien aloitteesta ja on kuulutettu vireille vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa nimellä *Kurkelankatu 4 (Kiinteistö Oy Ruonan liiketalo)*.

Maanomistajien kanssa tehdään sopimus asemakaavan laatimiseksi.

Elinvoimajaosto asettaa vaikuttavuudeltaan merkittävien kaavahankkeiden tavoitteet ja päättää niiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmista (OAS). Kaavoittaja laatii OAS:n ja päivittää sitä kaavatyön edetessä.

Valmistelu- eli luonnosvaihe (tavoitteena kevät 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.

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 syksy 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 talvi 2027)

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.

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