

## PIIKKIÖN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A23004

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy myöhemmin laadittavaan kaavaselostukseen soveltuvin osin.

Kaarinan kaupungin hallintosäännön 32.3 § mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää kaavoitusohjelmassa erikseen määritellyn asemakaavan nähtävälle asettamisesta ja hyväksymisestä (MRL 52 §).

Piikkiön keskustan asemakaavan muutos on kaavoitusohjelmassa (khall 23.9.2019 § 306) erikseen määriteltä kaupunkikehityslautakunnan laadittavaksi asemakaavaksi.

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hadvalantien, Myllytien, Toripolun ja Kauppapolun rajoittamalla alueella.



### Aloite, hakija

As. Oy Piikkiön Kirkonkulma

Asunto Oy Piikkiön Kirkonkulma hakee kaavamuutosta omistamalleen tontilleen niin, että nykyisessä asemakaavassa esitetty laaja matala asuin- ja liiketalo Hadvalantien varrella korvattaisiin yhdellä korkeammalla asuinrakennuksella. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus säilyisi ennallaan.

### Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### Sopimukset

Asemakaavan muutos ei lähtötietojen perusteella edellytä sopimusten laatimista.

### Nykytilanne ja alueen kuvaus

Piikkiön keskusta-alueelle laadittiin kuntaliitoksen jälkeen asemakaava (5.3.2014), jonka tarkoituksena oli korjata alueen kiinteistötekniisiä ongelmia ja tiivistää Piikkiön keskustan taajamarakennetta. Kortteli 23004 osoitettiin kaavamuutoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusmassa on sijoitettu kaavassa Hadvalantien varteen kahteen tai kolmeen kerrokseen niin, että liiketiloja muodostuisi suoraan kadun varteen. Asemakaava sisältää myös maanalaista pysäköinti- ja varastotilaa. Asunto Oy Piikkiön Kirkonkulma on arvioinut, että nykyisen asemakaavan mukaista ratkaisua ei voida toteuttaa taloudellisesti järkevällä tavalla. Tästä johtuen As Oy Piikkiön Kirkonkulma on hakenut kortteliin kaavamuutosta, jolla alueen käyttämätön rakennusoikeus olisi mahdollista sijoittaa tontille eri tavalla.

Suunnittelualue käsittää olemassa olevan asuinkerrostalon sekä tyhjillään olevan huonokuntoisen liikeyrakennuksen. Liikeyrakennus on tarkoitus purkaa uuden rakentamisen yhteydessä. Muu osa tontista on lähinnä asuinkerrostalon pysäköintialuetta. Katualueen rajalla on pohjoisessa ja idässä istutettuja puita, jotka rajaavat aluetta tyylikkäästi. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Piikkiön kirkko, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY); Piikkiön kirkko ja pappila. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee selvittää rakentamisen vaikutukset RKY-alueeseen.

## *SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA*

### Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Piikkiön keskustan taajama-alueella, eikä se ole luonnontilainen. Korttelialueella sijaitsee olemassa oleva kerrostalo sekä tyhjillään oleva huonokuntoinen liikeyrakennus. Muu osa tontista on lähinnä asuinkerrostalon pysäköintialuetta. Katualueen rajalla on pohjoisessa ja idässä istutettuja puita, jotka rajaavat aluetta tyylikkäästi.

### Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kaksi maakuntakaavan mukaista suojelukohdetta; SR 602005, Piikkiön kirkko ja SM 602020, Kellotapulimäen kuppikivi. Molemmat kohteet sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY), Piikkiön kirkko ja pappila, alueella. Alueen raja-alue alkaa Hadvalantien pohjoispuolelta. Piikkiön kirkko kuuluu harvoin 1700-luvulla rakennettuihin kivikirkkoihin ja on sisustukseltaan kauniisti säilynyt. Piikkiön pappilaan kuuluu kirkkoherra Pietari Kalmin perustama puutarha, joka kuvastaa 1700-luvun hyödyn ajan kiinnostusta puutarhanhoitoon ja viljelyn kehittämiseen. Piikkiön kirkko rakennettiin perimätiedon mukaan osittain Kuusiston piispanlinnan raunioista noudetuista kivistä. Arkkitehti Samuel Bernerin suunnittelema kirkko valmistui 1752-1755. Samalla paikalla sijaitsi kirkko jo keskiajalla.

### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

### Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueen ympäristössä on olemassa oleva vesihuoltoverkosto. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ei edellytä uuden vesihuoltoverkon rakentamista.

## KAAVOITUSTILANNE

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, A.

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

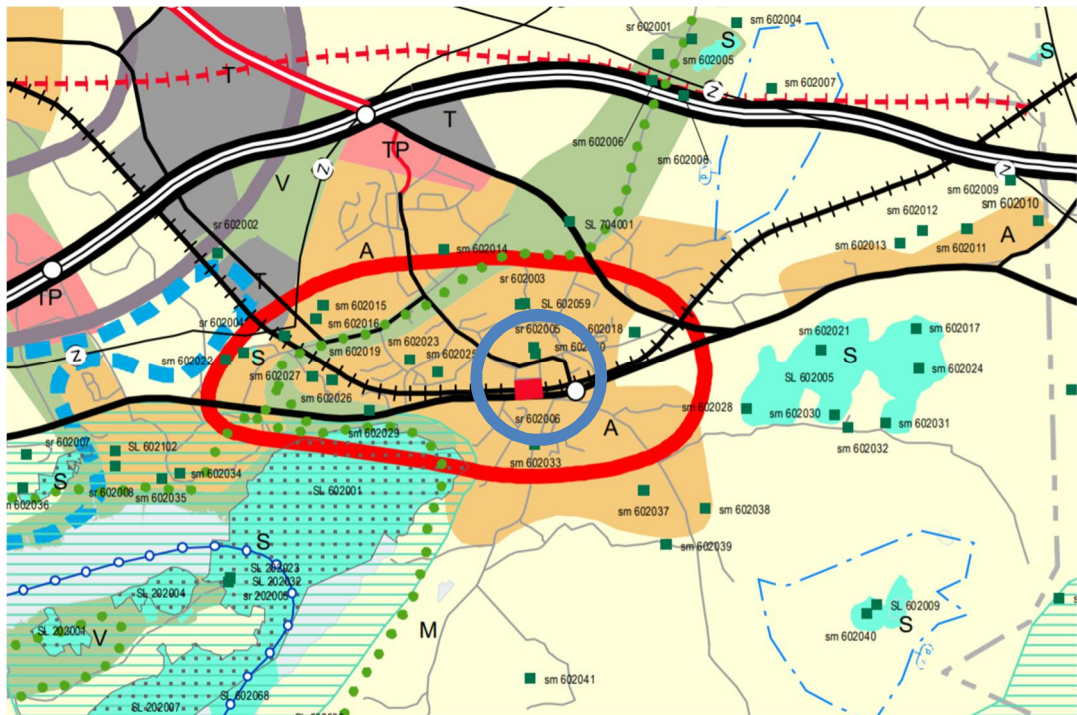
Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet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

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.

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. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö-, ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kaksi maakuntakaavan mukaista suojelukohdetta; SR 602005, Piikkiön kirkko ja SM 602020, Kellotapulinmäen kuppikivi.



### Turun kaupunkiseudun rakennemalli

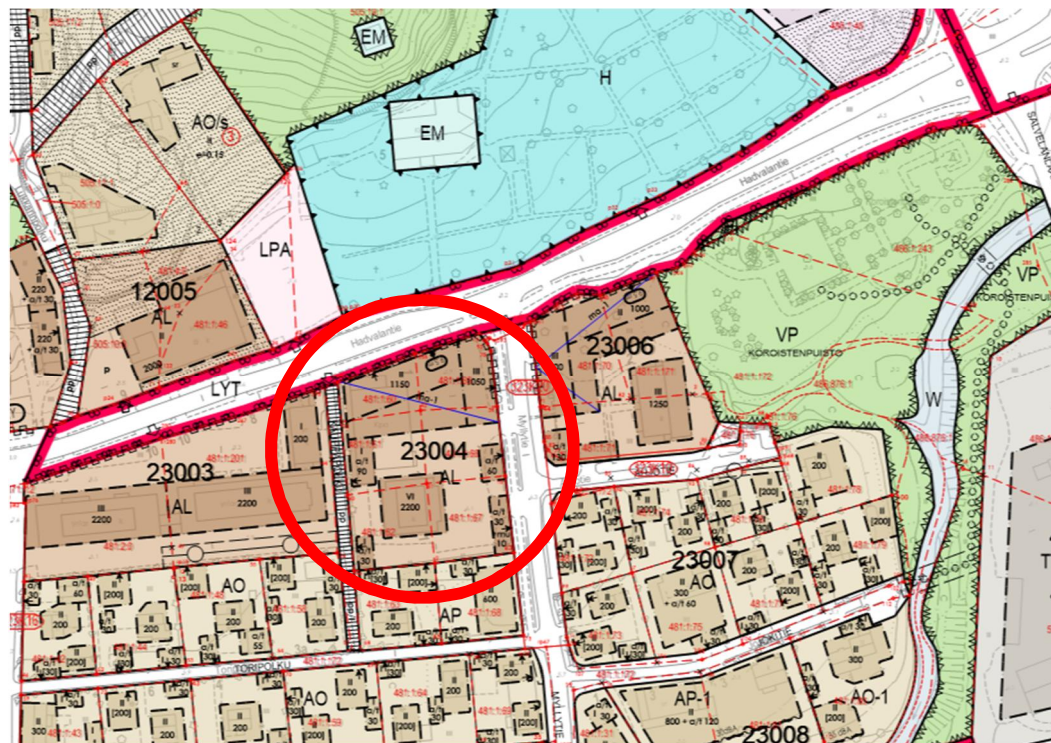
Suunnittelualue ei sijaitse Turun kaupunkiseudun rakennemallin mukaisilla alueilla. Rakennemallin raportissa todetaan, että Piikkiön keskusta on ydinkaupunkialueen lähialueen keskus, joka kasvaa edullisen sijaintinsa vuoksi. Piikkiön aluekeskuksen on arvioitu kasvavan vuoteen 2035 mennessä noin 1500 asukkaalla.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Piikkiön keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos (5.3.2014). Asemakaavassa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL. Olemassa olevan asuinrakennuksen kerrosluku on VI ja rakennusoikeus 2200 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee tyhjiällään oleva huonokuntoinen liikerakennus. Rakennus on tarkoitettu purettavaksi nykyisessä asemakaavassa. Korvaavia tiloja on osoitettu tontin pohjoisosaan 2200 k-m<sup>2</sup>. Uusien rakennusalojen kerrosluku on II-III. Lisäksi on autokatoksille, varastoille ja muille piharakennuksille osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta yhteensä 220 k-m<sup>2</sup>. Tontin pohjoisosan rakennusosalalla on määrätty rakennettavaksi maanalaisiksi tiloiksi vähintään 80 % Hadvalantien puoleisesta seinästä. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa autosuoja-, varasto- ja teknisiä tiloja. Hadvalantien puoleisen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määrätty 9,5 metriä. Hadvalantien suunnalla on rakennukset rakennettava rakennusalan rajaan kiinni. Tontilla on liittymäkielto Hadvalantielle sekä osittain Myllytielle.



## TAVOITTEET

Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Mielipiteen voi esittää sähköpostilla (kaavoitus@kaarina.fi), postittamalla liitteenä olevan lomakkeen, puhelimitse tai käymällä kaavoitustoimistossa. Kaavan valmistelija täydentää saadusta palautteesta yhteenvedon alla olevaan taulukkoon.

<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET</b>	
yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Asemakaavan muutos noudattaa muiden kaavojen tavoitteita Piikkiön keskustaajaman tiivistämisestä. Yleiskaavan puuttumisella ei ole vaikutusta alueen toteuttamiseen.
Taloudelliset tavoitteet	Tavoitteena on muuttaa nykyistä asemakaavaa niin, että tontilla oleva käyttämätön rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa taloudellisesti järkevällä tavalla.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Asemakaavan muutos ei muuta rakennusoikeutta alueella. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2200 k-m <sup>2</sup> . Olemassa oleva huonokuntoinen liikerakennus puretaan uuden rakentamisen tieltä.
Rakennussuojelu	Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Piikkiön kirkko, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY); Piikkiön kirkko ja pappila. Uuden rakentamisen vaikutukset RKY-alueeseen tulee selvittää asemakaavan muutoksessa.
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Alueen toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Vähäinen asukasmäärän kasvu ei vaikuta liikenteeseen, joukkoliikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Uusi tontti voidaan liittää olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita.
Luonto ja luonnonsuojelu	Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelualueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

### Kaavatyön lisäselvitykset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei tarvitse laatia täydentäviä selvityksiä.

### Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Tässä kaavatyössä arvioidaan erityisesti rakentamisen vaikutuksia maisemakuvaan ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

### Tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavan osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa

käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kaavasta. Osallisia ovat

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, palveluiden käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun museokeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Osalliseksi on mahdollista ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen ([kaavoitus@kaarina.fi](mailto:kaavoitus@kaarina.fi)). Osallisille lähetetään kuulutuskirje kaavan vireille tulosta ja nähtävillä oloista. Pyydämme, että kiinteistönomistajat ja –haltijat, isännöitsijät sekä kuolinpesän osakkaat tiedottavat muita osakkaita. Huomioitahan, että kaikki kaavasta annetut mielipiteet ovat julkisia.

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, internetissä ja Kaarina-lehdessä. Kaavat ovat nähtävillä internetissä, Kaarinan kaupunginvirastolla ja kaavoituksen ilmoitustaululla osoitteessa Oskarinkatu 4. Luottamuselinten esityslistat ja pöytäkirjat löytyvät Kaarinan kaupungin internet-sivuilta.

#### Aloitusvaihe ja vireille tulo

- § kaava sisältyy Kaarinan kaupungin kaavoitusohjelmaan (KHA 23.9.2019 § 306)
- § osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa (pvm)
- § asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella
- § Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- § osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetetään osallisille. Mielipiteitä voi antaa kirjallisesti tai suullisesti.

#### Valmisteluvaihe

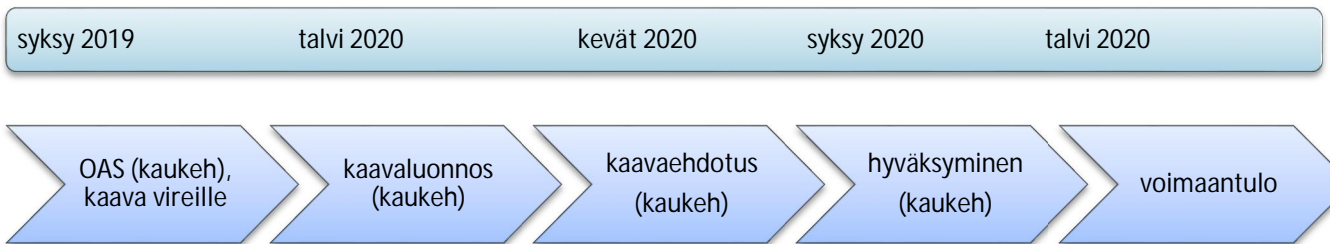
- § kuullaan niitä kaupungin sisäisiä ja ulkopuolisia viranomaisia, joiden toimintaan asemakaavan muutos vaikuttaa.
- § valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy (pvm).
- § kaavaluonnoksen nähtävillä olosta (14 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

#### Ehdotusvaihe

- § hyväksytyn luonnoksen perusteella neuvotellaan kaupungin toimialojen kanssa kaavan tarkemmasta sisällöstä
- § valmistellaan kaavaehdotus, jonka hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.
- § kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta (30 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaupunkikehityslautakunnalle osoitettuna, PL 12, 20781 Kaarina.
- § lausunnot: Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun museokeskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, paikkatietopäälliköltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

#### Hyväksymisvaihe

- § tarvittaessa viranomaisneuvottelu, Varsinais-Suomen ELY-keskus
- § kaavan hyväksyy kaupunkikehityslautakunta (pvm)
- § päätöksestä ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävillä olon aikana pyytäneet
- § kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- § kaavan voimaantulosta ilmoitetaan Kaarina-lehden kuulutuksella.

Arvioitu aikataulu**YHTEYSTIEDOT**Kaavan valmistelija:

Kaarinan kaupunki / kaupunkikehityspalvelut  
Kaavoitus  
käyntiosoite: Oskarinkatu 4, II krs  
postiosoite: PL 12, 20781 Kaarina  
[kaavoitus@kaarina.fi](mailto:kaavoitus@kaarina.fi)

Jani Laasanen  
kaavasuunnittelija  
puh. 050-373 2658  
[etunimi.sukunimi@kaarina.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kaarina.fi)

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

Kaavoista on tietoja myös Kaarinan kaupungin kotisivulla [www.kaarina.fi/kaavoitus](http://www.kaarina.fi/kaavoitus), josta löytyy myös kunkin vireillä olevan kaavan asiakirjat.

Kaarinassa (16.10.2019)  
kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

## Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: PIIKKIÖN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN MUUTOS (A23004)

Mielipidelomake pyydetään lähettämään (pvm) mennessä osoitteeseen  
Kaarinan kaupunki / Kaavoitus, PL 12, 20781 Kaarina tai sähköpostilla [kaavoitus@kaarina.fi](mailto:kaavoitus@kaarina.fi).

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Mielipidettä voi tarvittaessa jatkaa erilliselle paperille ja liittää siihen selventäviä kuvia ja karttoja

Yhteystiedot:

aika ja paikka:

---

nimi (tekstinen):

---

osoite:

---

sähköpostiosoite/

puhelinnumero:

---