

RAADELMAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A25008

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.

Raadelman alueen asemakaavan muutos on mukana kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa (khal 10.2.2020 § 24). Hallintosäännön 31.3 § mukaan päättää kaupunkikehityslautakunta kaavoitusohjelmassa erikseen määritellyn sekä kaavoitusohjelmaan kuulumattoman vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan nähtävillä asettamisesta ja hyväksymisestä (MRL 52 §). Raadelman alueen asemakaavan muutos on määritelty kaavoitusohjelmassa kaupunkikehityslautakunnan päätöksin hyväksyttäväksi asemakaavan muutokseksi.

Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Raadelman vanhan kauppapuutarhan alueen Hartmannintien, Rettigintien, Pehtoorintien ja Turku-Viipurintien rajoittamalla alueella sekä kauppapuutarhan ja Helsingintien välillä sijaitsevat kaksi kiinteistöä.



Aloite, hakija

Maanomistaja

Alueen yksityiset maanomistajat hakevat asemakaavan muutosta omistamilleen kiinteistölle ja lohkomattomalle määrälalle niin, että alueelle voidaan toteuttaa asuinpientaloja.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Sopimukset

Yksityisen maanomistajan kanssa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus. Kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, laaditaan asemakaavan muutosta koskeva maankäyttö Sopimus.

Nykytilanne ja alueen kuvaus

Maanomistaja on hakenut kaavamuutosta omistamalleen entisen Raadelman kauppapuutarhan kiinteistön alueelle. Suunnittelualueen keskeinen korttelialue on vanha kauppapuutarha, josta kasvihuonerakennukset on nykyisin purettu. Kiinteistö jatkuu pohjoisessa Helsingintiehen saakka. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee yksi asuinrakennus sekä siihen liittyviä piharakennuksia. Lisäksi kokonaisuuteen kuuluu asuinrakennus, joka sijaitsee eri kiinteistöllä Vanha-Viipurintien varrella. Etelässä kiinteistöön kuuluu lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaisia puisto- ja katualueita. Osa tästä alueesta on mukana asemakaavan muutoksessa.

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan taajaman keskellä. Alueen itä- ja eteläpuolella on hieman vanhempaa omakotiasutusta. Länsi- ja lounaispuolella on uusia rivitaloja sekä yksityinen päiväkoti. Rungon koulu sijaitsee Helsingintien pohjoispuolella suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA

Luonto ja luonnonympäristö

Varsinaisella suunnittelualueella ei sijaitse inventoituja luontokohteita.

Alue rajoittuu luoteessa luontoselvityksen (2016) mukaiseen kohteeseen 29) Raadelman lehto. Alue on määritelty karuksi jäkälä-sammalvaltaiseksi kalliometsäksi. Mahdollinen metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, kitu- ja joutomaan kallio. Suositus: Mikäli alueelle kohdistuu muuttuvaa maankäyttöä, tulisi liito-oravan esiintyminen selvittää erityisesti kalliorajauksen pohjoispuolelta läheltä Helsingintietä.

Samalla alueella sijaitsee myös METSO-kohde. Kuvaus: Ruostevetisen ojan itäpuoli on hakattua lehtomaista kangasta, jossa on kaatuneiden säästöpuiden vuoksi lahoppuuta 5 m³ / ha. Kuviolla on jonkin verran kookkaita raitoja ja etenkin kallioreunuksessa ja kalliovälin kuivahkoilla kivennäismailla on hoikkia runkotammia paikoitellen. Pohja kalliovälissä ja etelärinteellä on kuivahkoa kangasta, jossa runsaasti mustikkaa, metsäkastikkaa ja kieloa. Kalliovälin ja etelärinteen männiköistä metsää on harvennettu maisemametsänä. Kalliomännikössä on vanhoja mäntyjä, mutta ei juuri kilpikaarnaisuutta. METSO-luokka III.

Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita. Alueen halki kulkee muinaismuistolain (295/63/2 § 8. kohta) nojalla rauhoitettu keskiaikainen Turku-Viipuri maantie. Tien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa niin, että tien luonne maisemakuvassa muuttuu. Tien suunnitteluvaiheessa tulee ottaa yhteys museovirastoon muinaismuistolain edellyttämällä tavalla ja saada suunnitelmille museoviranomaisen hyväksyminen.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee Helsingintien liikennemelualueella. Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä laaditaan tarvittaessa erillinen meluselvitys. Meluselvityksen perusteella määritellään asemakaavan muutoksen melumääräykset.

Entinen kasvihuoneen alue on merkitty mahdollisesti pilaantuneeksi maa-alueeksi. Ennen asemakaavatyön käynnistymistä on kasvihuoneiden alueelta laadittu selvitys maaperän haitta-ainepitoisuuksista. Selvityksen perusteella haitta-ainepitoisuudet eivät vaikuta alueen rakentamiseen.

Liikenne

Varsinais-Suomen ELY-keskus on esittänyt ajoneuvoliittymien vähentämistä Helsingintielle. Kaupunki on laatinut tehtävien toimenpiteiden johdosta erillisen suunnitelman liikenteen järjestämiseksi. Suunnittelualueen osalta vaikutukset kohdistuvat lähinnä alueen itä- ja pohjoisosaan, kun Peltokyläntien katuliittymä sekä kolmen tontin ajoneuvoliittymät Helsingintielle poistuvat. Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon alueelle johtavien liikennevirtojen suuntien muutokset.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueella on pääosin valmis yhdyskuntatekninen verkosto. Alueen toteuttamisen yhteydessä pitänee tehdä vähäisiä tarkistuksia verkostojen osalta.

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.

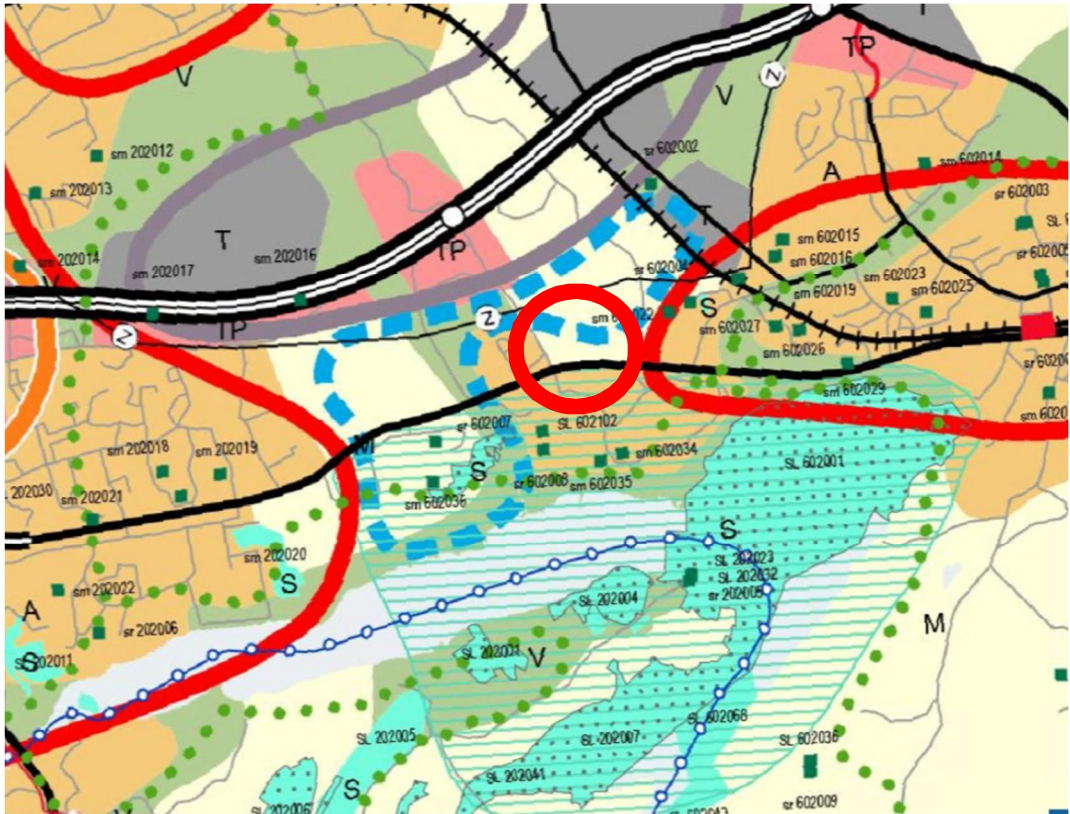
Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet.

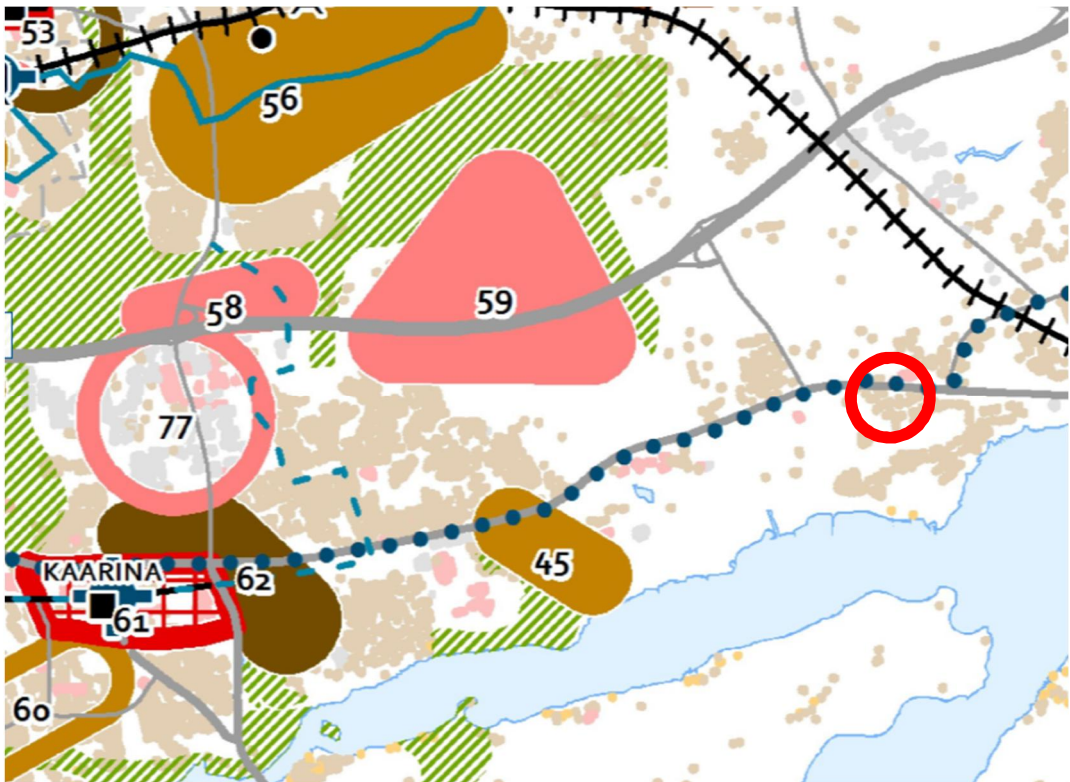
Suunnittelumääräys: Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.



Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Suunnittelualue ei sijaitse Turun kaupunkiseudun rakennemallin mukaisilla alueilla. Alue sijaitsee rakennemallin tiheävuoeroisen seutulijnan varrella.



Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

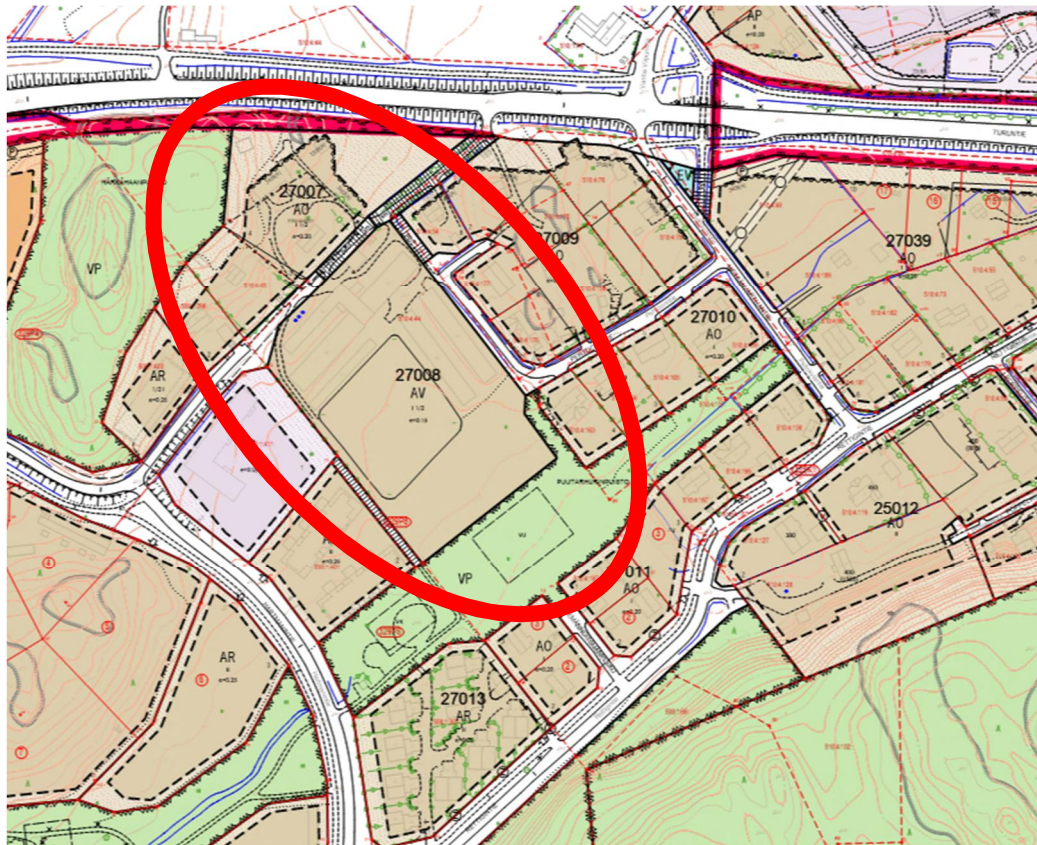
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Raadelman alueen asemakaava (24.10.1998).

Asemakaavassa suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta, AO, asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta, AV, puistoa, VP, maantien aluetta, LT, ja katualueita.

Asuinkorttelien kerrosluku on I ½. Tehokkuusluku erillispientalojen korttelialueella on $e=0.20$ ja asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueella $e=0.15$. Erillispientalojen korttelialueen pohjoiseen rajoittuvilla rakennusalojen sivuilla on merkittynä rakenteiden ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan (34/35 dBA).

Turku-Viipurintie ja Helsingitie on asemakaavassa merkitty muinaismuistokohteeksi, sm. Muinaisjäännösalue, joka on osa muinaismuistolain (295/63/2 § 8. kohta) nojalla rauhoitettua keskiaikaista Turku-Viipuri maantietä. Tien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa niin, että tien luonne maisemakuvassa muuttuu. Tien suunnitteluvaiheessa tulee ottaa yhteys museovirastoon muinaismuistolain edellyttämällä tavalla ja saada suunnitelmille museoviranomaisen hyväksyminen.



TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa Raadelman entisen kauppapuutarhan alueelle uusi pientaloalue, joka täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET	
yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, A. Alue soveltuu hyvin pienimuotoiseen täydennysrakentamiseen yhdyskuntarakenteen osalta.
Taloudelliset tavoitteet	Tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta Raadelman alueella niin, että rakentaminen perustuu olemassa olevien verkostojen hyödyntämiseen. Kaupunki saa maankäyttösopimuskorvauksena ja liittymismaksuina verkostojen kehittämisestä ja täydentämisestä aiheutuneet kustannukset.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Tavoitteena on osoittaa uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiseen noin 4000 – 5000 k-m ² .
Rakennusuojelu ja muinaismuistot	Suunnittelualueella ei ole rakennusuojelukohteita. Alueen halki kulkee muinaismuistolain (295/63/2 § 8. kohta) nojalla rauhoitettu keskiaikainen Turku-Viipuri maantie. Tavoitteena on säilyttää tien linjaus maastossa nykyisessä muodossaan.
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Alueen toteuttaminen perustuu olemassa olevan katuverkon hyödyntämiseen. Uuden korttelialueen liikennettä pyritään jakamaan Pehtoorintien ja Turku-Viipurintien kautta tapahtuvaksi. Liikennevirtojen suunnittelussa huomioidaan Peltokyläntien ja kolmen asuinkiinteistön ajoneuvoliittymien liittymien mahdollinen poistaminen Helsingintielle. Kaavatyön aikana arvioidaan myös muita liikenteellisiä vaikutuksia sekä mahdollisesti alueelle tarvittavaa täydentävää katuverkkoa. Kevyen liikenteen osalta tavoitteena on luoda turvallisen liikkumisen edellytykset muun muassa Rungon koulun suuntaan sekä päiväkodin ja leikkipuiston ympäristössä.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Alueen sähkö- ja vesihuolto liitetään lähistöllä olemassa oleviin verkostoihin.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Nykyisen asemakaavan mukaisten puistoalueiden rajauksiin ei ole tarkoitus tehdä merkittäviä muutoksia. Pohjoinen puistoalue säilyy luonnontilaisena. Etelässä suunnittelualueeseen kuuluu osa Puutarhuripuistoksi merkitystä puistosta, VP. Puiston länsiosassa on rakennettu leikkikenttä. Puistoa hyödynnetään myös turvallisten kulkuyhteyksien järjestämiseen sekä hulevesien viivyttämiseen.
Luonto ja luonnonsuojelu	Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee vuoden 2016 luontoselvityksen mukainen kohde 29) Raadelman lehto sekä METSO-kohde 2021118M. Maankäytön muutoksen vaikutukset alueiden ominaispiirteisiin arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee Helsingintien liikennemelualueella. Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä teetetään tarvittaessa erillinen meluselvitys. Meluselvityksen perusteella määritellään asemakaavan muutoksen melumääräykset.

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.

Kaavatyön lisäselvitykset

Ennen asemakaavatyön käynnistymistä on kasvihuoneiden alueelta laadittu selvitys maaperän haitta-ainepitoisuuksista. Lisäksi asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä tarvitaan alustavan arvion mukaan meluselvitys, joka koskee suunnittelualueen pohjoisosan korttelia. Muilta osin mahdolliset selvitystarpeet arvioidaan kaavatyön edistyessä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Tässä kaavatyössä arvioidaan erityisesti liikennemelun vaikutukset pohjoisen korttelin rakentamiseen sekä rakentamisen vaikutukset Turku-Viipurintien asemaan muinaismuistokohteena. Lisäksi kiinnitetään huomiota kevyen liikenteen turvallisten kulkuyhteyksien järjestämiseen.

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). 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 10.2.2020 § 24)
- § asemakaavan aloitusneuvottelu; kaupungin omat toimialat (23.9.2020)
- § osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa (28.10.2020)
- § 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 (21 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.

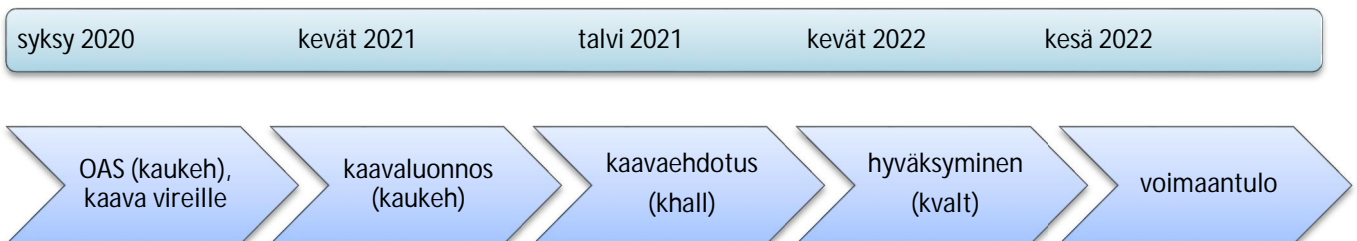
Sopimusvaihe

- § valmistellaan asemakaavan muutosta koskeva maankäyttösopimus
- § maankäyttösopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto (pvm)
- § kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- § maankäyttösopimus allekirjoitetaan

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
- § kaupunkikehityslautakunnan 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

Jani Laasanen

kaavasuunnittelija

puh. 050-373 2658

etunimi.sukunimi@kaarina.fi

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

Kaavoista on tietoja myös Kaarinan kaupungin kotisivulla www.kaarina.fi/kaavoitus, josta löytyy myös kunkin vireillä olevan kaavan asiakirjat.

Kaarinassa (19.10.2020)

kaupunkikehitysjohdaja

Päivi Liuska-Kankaanpää

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: RAADELMAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (A25008)

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

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

Yhteystiedot:

aika ja paikka:

nimi (tekstaten):

osoite:

sähköpostiosoite/

puhelinnumero:
