

## PONTELANMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A25201

### 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 §).

Pontelanmäen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelmassa (khal 23.9.2019 § 306) erikseen määritelty kaupunkikehityslautakunnan laadittavaksi asemakaavaksi.

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Pontela-rakennuksen tontin Piikkiön terveyskeskusta vastapäätä.



Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki

Maanomistus

Suunnittelualue on Kaarinan kaupungin omistuksessa.

Sopimukset

Asemakaavan muutos ei lähtötietojen perusteella edellytä sopimusten laatimista.

Nykytilanne ja alueen kuvaus

Pontela-rakennus ja sen piha-alueet ovat Piikkiön terveystieteiden tutkimuskeskuksen asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta, Y. Tontin koko on noin 4400 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 1300 k-m<sup>2</sup>. Tästä Pontela-rakennuksen osuus on 900 k-m<sup>2</sup>. Tontin eteläosassa on nykyisellä pysäköintialueella käyttämätöntä rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on pienehkö uudelle yleiselle rakennukselle, joten uudisrakennuksen toteutuminen tontin eteläosaan on haastavaa nykyisellä kaavamääräyksellä. Asemakaavan muutoksessa tavoitellaan tontin eteläosan käyttötarkoituksen muuttamista niin, että aluetta voitaisiin käyttää asuinrakentamiseen. Muodostuvan uuden tontin koko olisi noin 1500-1800 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue käsittää Pontela-rakennuksen nykyisen tontin. Sen pohjoisosassa on Pontelan rakennus. Eteläosa on pääosin rakennuksen pysäköintialuetta. Pohjoisessa ja idässä aluetta rajoittavat olemassa olevat kadut, Pontelanmäki ja Pontelantie. Alueen eteläpuolella kulkee kevyen liikenteen tie uudelle Pontelan asuntoalueelle. Lännessä aluetta rajoittaa Pontelanmäen metsäinen rinne, joka on nykyisessä asemakaavassa lähivirkistysaluetta.

## SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA

Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue käsittää Pontelan rakennuksen ja sen pysäköintialueen. Alue ei ole luonnontilainen. Tontin ja katualueen rajalla kasvaa muutamia suurempia puita.

Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee Pontelan rakennus, joka on nykyisessä asemakaavassa merkitty paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, sr-3. Pontelan rakennus edustaa 1920- ja 1930-luvun vankkoja ja rapattuja tiilitaloja vanhan Piikkiön keskusta-alueen tuntumassa. Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistokohteita.

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.

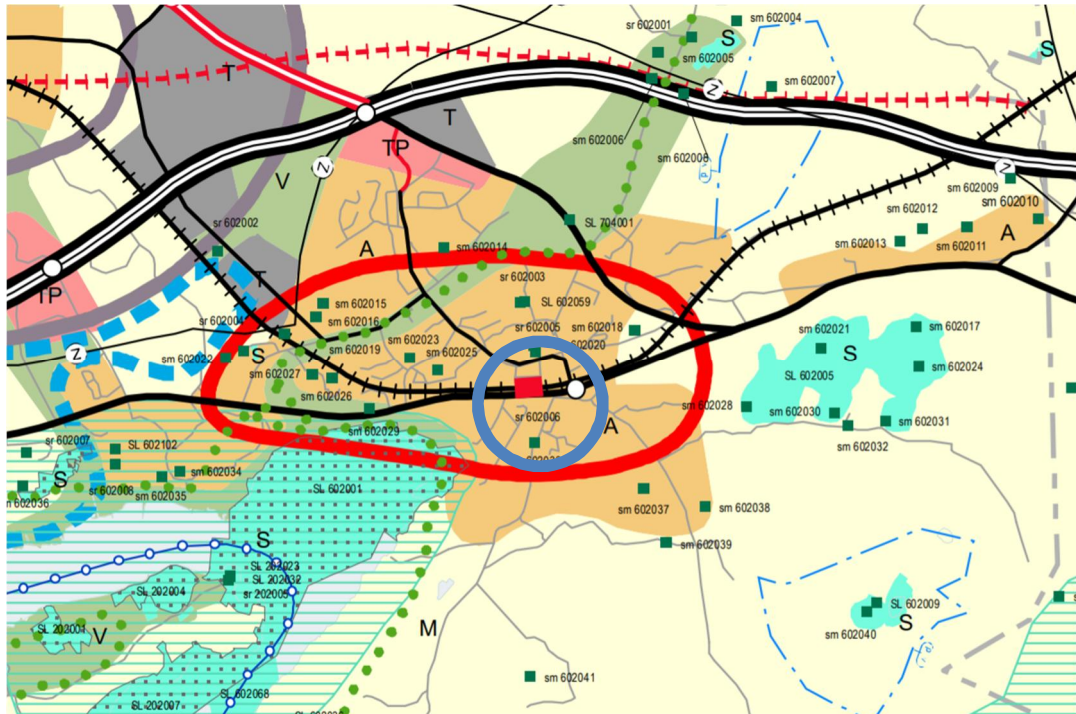
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä,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



### 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

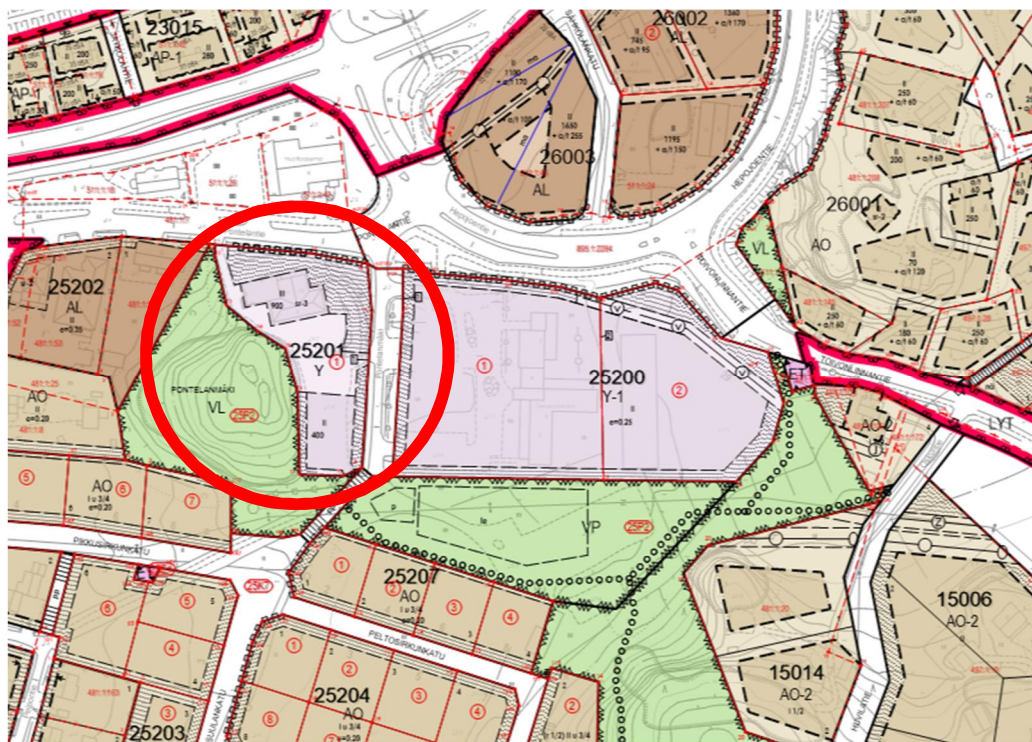
Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Piikkiön terveyskeskuksen asemakaava (15.6.2016).

Asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta, Y. Pontelan rakennuksen kerrosluku on III ja rakennusoikeus 900 k-m<sup>2</sup>. Korttelin eteläosa on rakentamaton. Eteläosan rakennusalalla rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku II. Korttelin pohjoisrajalla on liittymäkielto Pontelantielle. Pontelan rakennus on merkitty paikallisesti suojeltavaksi rakennukseksi, sr-3. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee julkisivuja ja vesikattoa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen luonne säilyy kaupunkikuvan kannalta. Laajennusosien tulee soveltua olemassa olevaan rakennukseen käytettävien materiaalien, värien sekä ikkunoiden jaotuksen suhteen.





**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>	
yhdyskuntateknikka, 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 400 k-m <sup>2</sup> .
Rakennussuojelu	Suunnittelualueella sijaitseva Pontelan talo säilyy nykyisen asemakaavan mukaisesti rakennussuojelukohteena. Uuden rakennuspaikan osalta arvioidaan vaikutukset maisemakuvaan.
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Alueen toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Tontin eteläosan mahdollinen muutos asuinrakentamiseen ei vaikuta liikenteeseen, joukkoliikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Uusi tontti voidaan liittää olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon.

Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita. Asemakaavan muutos ei vaikuta lähellä oleviin virkistysalueisiin.
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 täydennysrakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä kaavamuutoksen taloudellinen vaikutus.

## *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.

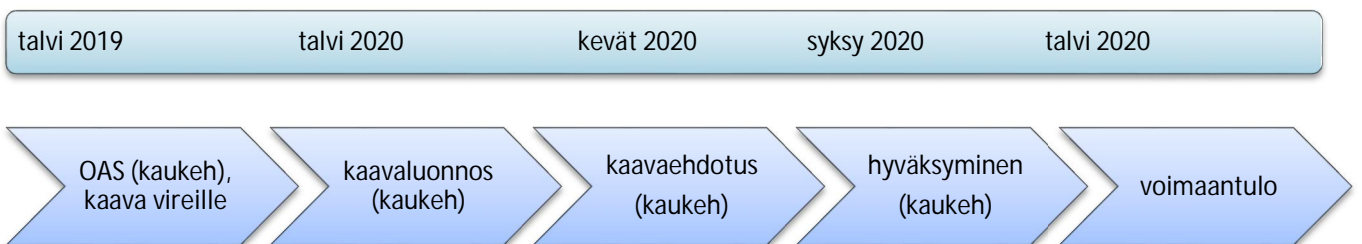
### Ehdotusvaihe

- § hyväksytyin luonnoksen perusteella neuvotellaan kaupungin toimialojen kanssa kaavan tarkemmasta sisällöstä
- § valmistellaan kaavaehdotus, jonka hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.
- § kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä (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  
kavasuunnittelija  
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 (27.11.2019)  
kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

## Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: PONTELANMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (A25201)

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 (tekstaten):

---

osoite:

---

sähköpostiosoite/

puhelinnumero:

---