

# PIISPANLÄHTEN KOULUN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3223B

## 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.

Kyseessä on kaavoitusohjelmaan kuulumaton vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava, joka kuulutetaan vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Kaarinan kaupungin hallintosäännön 30.3 § mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää kaavoitusohjelmaan kuulumattoman vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan nähtävälle asettamisesta ja hyväksymisestä (MRL 52 §).

### Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Piispanlähteen yläkoulun tontin Pyhän Katariinan tien, Marsukadun ja Naalikadun rajoittamalla alueella.



### Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki / tekniset palvelut.

### Maanomistus

Suunnittelualue on Kaarinan kaupungin omistuksessa.

### Sopimukset

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä ei tarvita erillisiä sopimuksia.

### Nykytilanne ja alueen kuvaus

Kaarinan kaupungin tekniset palvelut on hakenut kaavamuutosta Piispanlähteen yläkoulun tontin vieressä kulkevalle katu- ja kevyenliikenteenväylän osuudelle. Koulun laajentamiseen liittyvän hankesuunnitelman valmistelun yhteydessä on todettu, että nykyisen asemakaavan mukainen katualue (Naalikatun) ja siitä etelään jatkuva kevyenliikenteen väylä kohti Pyhän Katariinan tietä vaatii tarkennusta ja muutosta, jotta uuden koulurakennuksen huolto liikenne on mahdollista toteuttaa suunnitellusti. Maaston muotojen vuoksi ei ole mahdollista ajaa turvallisesti suunnitellulta huoltopihalta Otsonkadulle isoilla rekoilla. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkastetaan myös pelastusteiden merkinnät kaavaan. Kaavamuutosta laaditaan samanaikaisesti hankkeen suunnittelun kanssa.

Koulun tontilla oleva nykyinen koulurakennus sijaitsee tontin itäosassa. Sen kerrosala on noin 4500 k-m<sup>2</sup>. Tontin länsiosassa sijaitsee pallokenttä. Sen pohjoispuolella on koripallo- ja rantalentopallokenttä. Pallokentän ja koulun välissä sijaitsee koulun oleskelupihan alue. Pysäköinti on pääosin järjestetty tontin läntisessä kulmassa, mutta jonkin verran pysäköintipaikkoja on myös aivan koulurakennuksen luoteis- ja pohjoispuolella. Koulu sijaitsee olemassa olevan taajamarakenteen sisällä. Pohjoisessa tontti rajoittuu tiiviiseen rivitaloalueeseen. Koulun itäpuolella on muutama omakotitalo. Pyhän Katariinan tien eteläpuolella on Herrasniityn uudehko rivitaloalue, jossa on seassa muutamia vanhempia omakotitaloja. Lännessä avautuu peltolaakso, joka ulottuu avoimena maisemana Rauvolanlähteen saakka.

## SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA

### Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue käsittää Piispanlähteen yläkoulun rakennukset ja piha-alueen. Alue on rakennettu, eikä se ole luonnontilainen. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontokohteita.

### Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelu- eikä muinaismuistokohteita.

### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

### Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueella on olemassa oleva yhdyskuntatekninen verkosto. Kaavan laatimisen yhteydessä ei ole tarpeen muuttaa jo olemassa olevia aiempia linjauksia.

## 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.

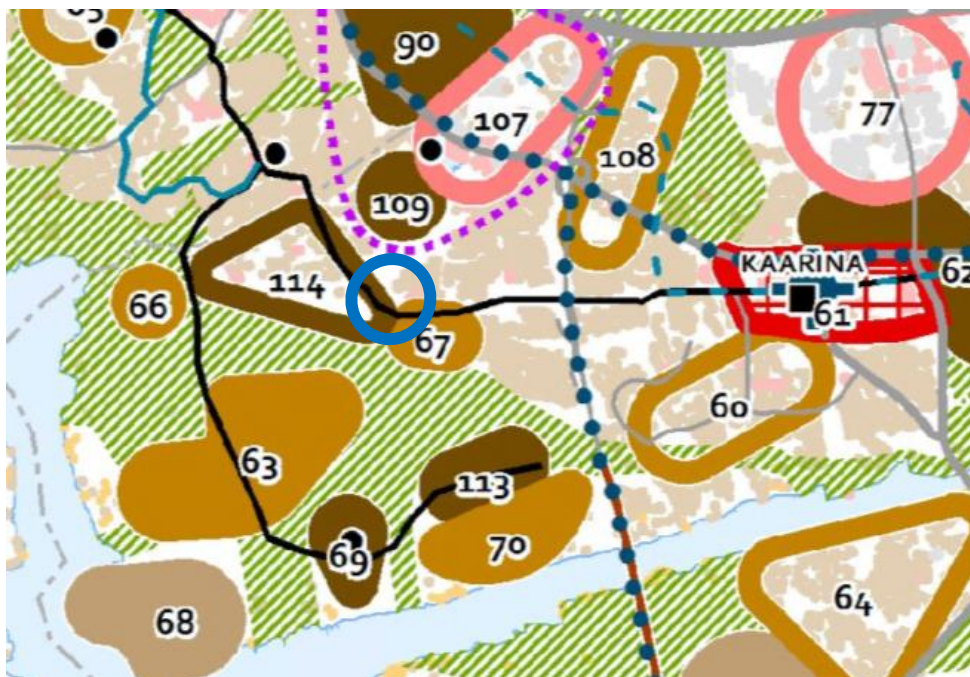
Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella. Suunnittelumääräyksen mukaan yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.



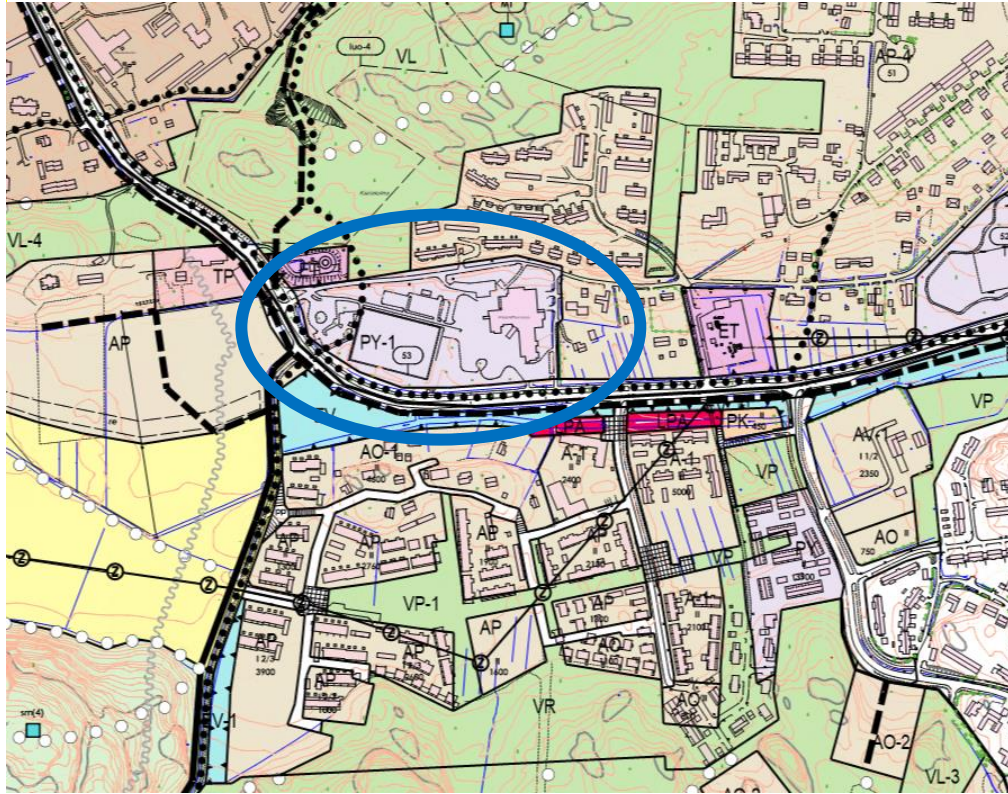
### Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkiseudun rakennemallissa kahden alueen rajalla. Alue 67; Vaarniemi/Herrasniitty: uusi tiivis pientaloalue ja alue 114; Rauvola: täydentyvä kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientaloalue. Edellä mainittujen alueiden asukasmäärän lisäyksen tavoite on noin 2000 asukasta vuoteen 2025 mennessä. Liikenteen kehittämisen toimenpiteenä on mainittu pikaraitiotien toinen vaihe sekä Vaarniemen osalta runkobussilinja.



### Yleiskaava

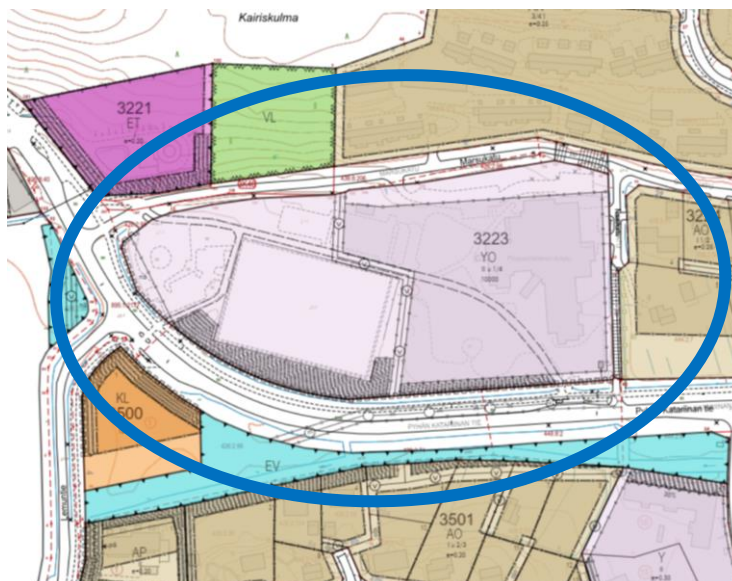
Suunnittelualueella on voimassa Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavan muutos (24.4.2019). Yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen aluetta, PY-1. Alueen länsiosan kohdalla sijaitsee yleiskaavan mukainen kevyen liikenteen reitti.



### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Piispanlähteen koulun asemakaavan muutos (22.9.2021).

Asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, YO. Kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on 10000 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueen keskellä kulkee pohjois-etelä suuntainen vesihuoltolinjan rasitealue.



## TAVOITTEET

### Asemakaavan muutoksen laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavan katualuevarauksia siten, että Piispanlähteen yläkoulun laajennuksen vaatimat kulkureitit jakeluautoille ovat toimivia ja turvallisia. Kaavamuutosta laaditaan samanaikaisesti koulun laajennusta koskevan suunnittelun kanssa, jolloin myös piha-alueiden suunnitteluun, toimintojen järjestämiseen ja rakennusten saavutettavuuteen tontilla voidaan kiinnittää erityistä huomiota.

<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET</b>	
yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Suunniteltu hanke on maakunta- ja yleiskaavojen aluevarausmerkintöjen mukainen ja noudattaa kaupungin strategisia linjauksia yhdyskuntarakenteen kehittämisen osalta.
Taloudelliset tavoitteet	Tavoitteena on mahdollistaa Piispanlähteen koulun toimintoihin liittyvä tavarakuljetus siten, että se voidaan toteuttaa turvallisesti sekä taloudellisesti ja toiminnallisesti järkevällä tavalla.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Tässä asemakaavamuutoksessa ei tarkastella olemassa olevan kaavan rakennusmäärää vaan se säilyy ennallaan 10000 k-m <sup>2</sup> .
Rakennussuojelu ja muinaismuistot	Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelu- eikä muinaismuistokohteita.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Alueen sähkö- ja vesihuolto liitetään lähistöllä olemassa oleviin verkostoihin.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit, luonto ja luonnonsuojelu	Koulun tontti rakennuksineen ja pihapiireineen on rakennettua ympäristöä, jossa ei ole luonnontilaisia alueita.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelualueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Mielenpito 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

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei tarvita erillisiä selvityksiä.

### Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Tässä kaavatyössä arvioidaan erityisesti koulun laajentamisen vaikutuksia tontin huoltoliikenteen järjestämiseen muun liikenteen ja pysäköinnin osalta.

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

### Tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavan osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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

- Suunnittelualan ja sen lähiympäristön maanomistajat, palveluiden käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, tilapalvelut, vesihuoltolaitos, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus
- 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 kotisivuilta.

### Aloitusvaihe ja vireille tulo

- asemakaavan aloitusneuvottelu; kaupungin omat toimialat (11.9.2023)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa (pvm)
- asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella ja osallisille lähetettävän kirjeen perusteella
- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetetään osallisille. Mielipiteitä voi antaa kirjallisesti tai suullisesti.

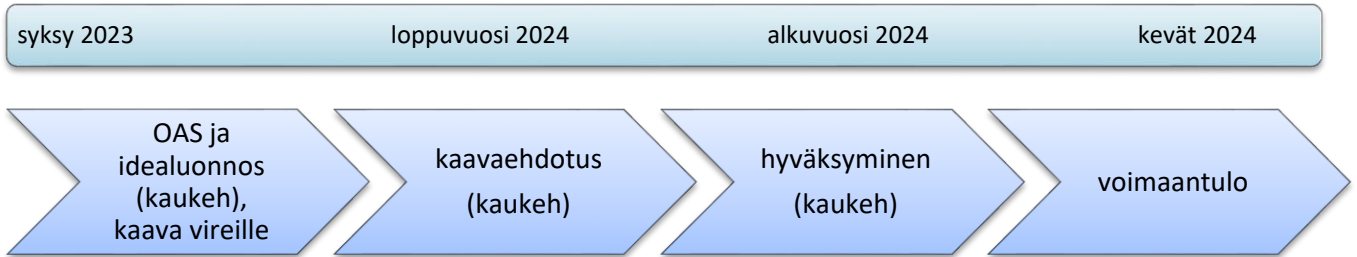
### Ehdotusvaihe

- järjestetään tarvittavat suunnittelupalaverit, joissa tarkennetaan kaavan sisällön yksityiskohtia ja arvioidaan hankkeen ja tontin toiminnallisia järjestelyjä, tarkistetaan lausuntojen antamisen tarve
- 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: ei ulkopuolisia lausuntoja, mahdolliset lausuntotarpeet arvioidaan ehdotusvaiheen neuvottelussa.

### Hyväksymisvaihe

- 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](mailto:kaavoitus@kaarina.fi)

Lotta Salminen

kaavasuunnittelija

puh. 040 569 6220

[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 (4.10.2023)

kaupunginarkkitehti Taina Riekkinen

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

