

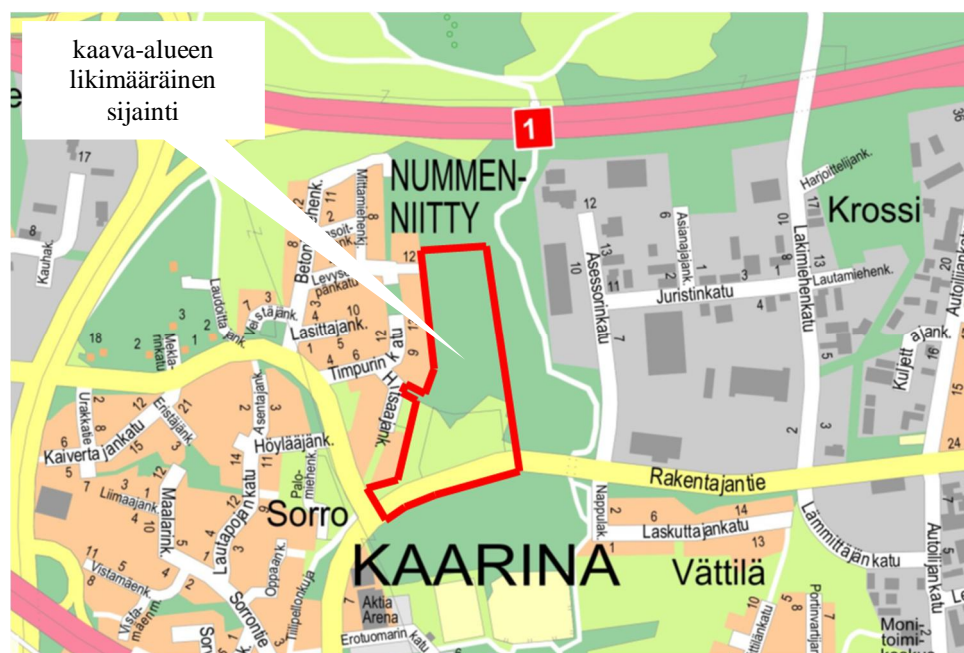
## SORRON ASEMAKAAVAN MUUTOS, A4132

### 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.

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee likimääräisesti Rakentajantien, Sorron rakennetun asuntoalueen, Turku – Helsinki –moottoritien ja Keskusliikuntapuistolta pohjoiseen johtavan virkistysalueen rajoittamalla alueella.



#### Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki / Vehviläinen Eino ja Juha.

Maanomistajat ovat neuvotelleet Sorron asuntoalueen täydentämisestä pientaloalueena osayleiskaavan mukaisesti. Neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, että kaavatyö käynnistyy keväällä 2018. Kaavoituspäätöksen lisäksi laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus ja kun kaavaluonnos on hyväksytty, laaditaan vielä maankäyttösopimus. Asemakaavan muutos on ollut mukana Kaarinan kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa.

#### Maanomistus

Suunnittelualue on likimääräisesti puoliksi Kaarinan kaupungin ja yksityisen maanomistajan omistuksessa.

#### Sopimukset

Kaavoituspäätöksen yhteydessä laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa sovitaan kaavan laatimisesta ja siitä aiheutuvien kustannusten perimisestä. Kaarinan kaupungin puolelta käynnistämissopimuksesta päättää kaupunginvaltuusto.

Kaavaluonnoksen jälkeen kaupunginvaltuusto päättää asemakaavaa koskevasta maankäyttösopimuksesta. Maankäyttösopimuksessa sovitaan katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa luovutuskirja, jonka perusteella asemakaavan mukaiset yleiset alueet siirtyvät kaupungin haltuun, kun kaava on tullut voimaan.

### Nykytilanne ja alueen kuvaus

Suunnittelualue on metsää. Rakentajantietä lähinnä oleva alue on aiemmin ollut avointa joutomaata, mutta ajan mittaan alueelle on kasvanut pensaikkoa. Suunnittelualueen ympäristö on itä- ja eteläpuolella niin ikään varsin tiheää metsäaluetta. Suunnittelualueen ulkopuoliset metsäalueet ovat virkistyskäytössä ja palvelevat niin Keskusliikuntapuiston tarpeita kuin ulkoilijoita laajemmalla alueella. Talvisin alueen itäpuolelta on latuyhteys moottoritien pohjoispuolelle. Suunnittelualueen länsipuolella on Sorron asuinalue, joka on pääosin rakennettu. Itäisen virkistysalueen itäpuolelta alkaa Krossin yritysalue, joka on Kaarinan laajimpia yhtenäisiä yritysalueita. Alueen eteläosa on hyvin tasaista. Maasto kohoaa hiljalleen pohjoiseen päin mentäessä noin 10 metriä Rakentajantien tasosta. Alueella ei ole rakennuksia tai muita toimintoja.

## *KAAVOITUSTILANNE*

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta, V.

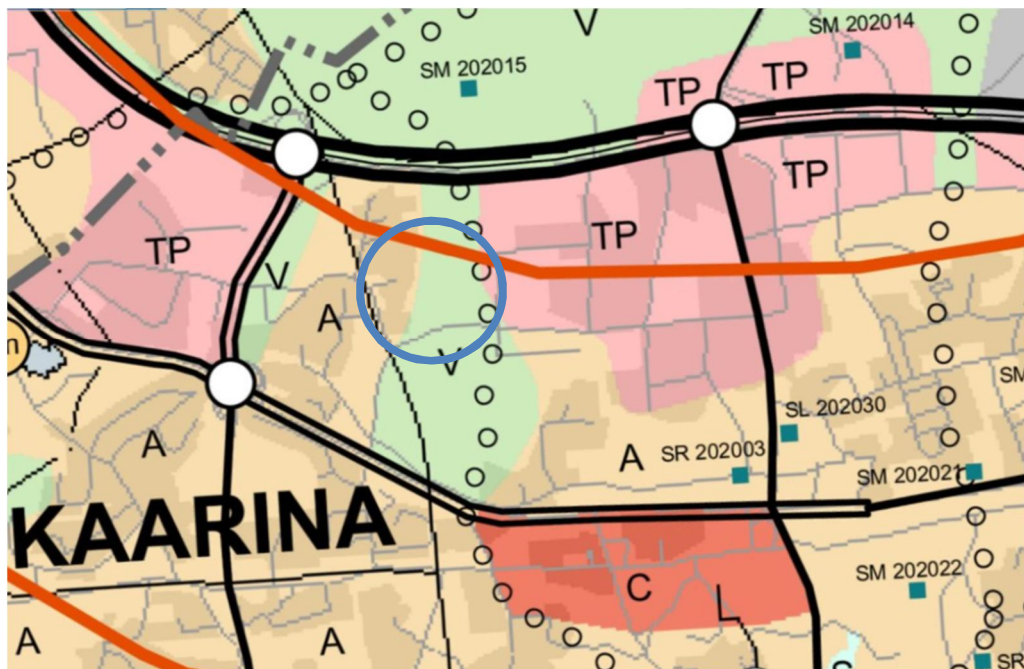
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu-, ja muut virkistysalueet.

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee maakuntakaavan mukainen ulkoilureitti.

Suunnittelumääräys: Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsät tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.

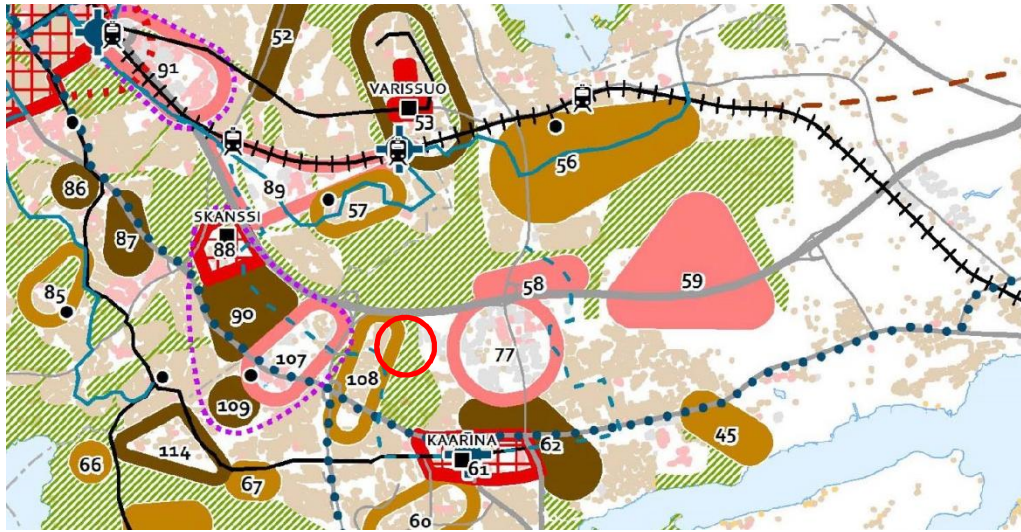
Suunnittelumääräys: Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.





### Turun kaupunkiseudun rakennemalli

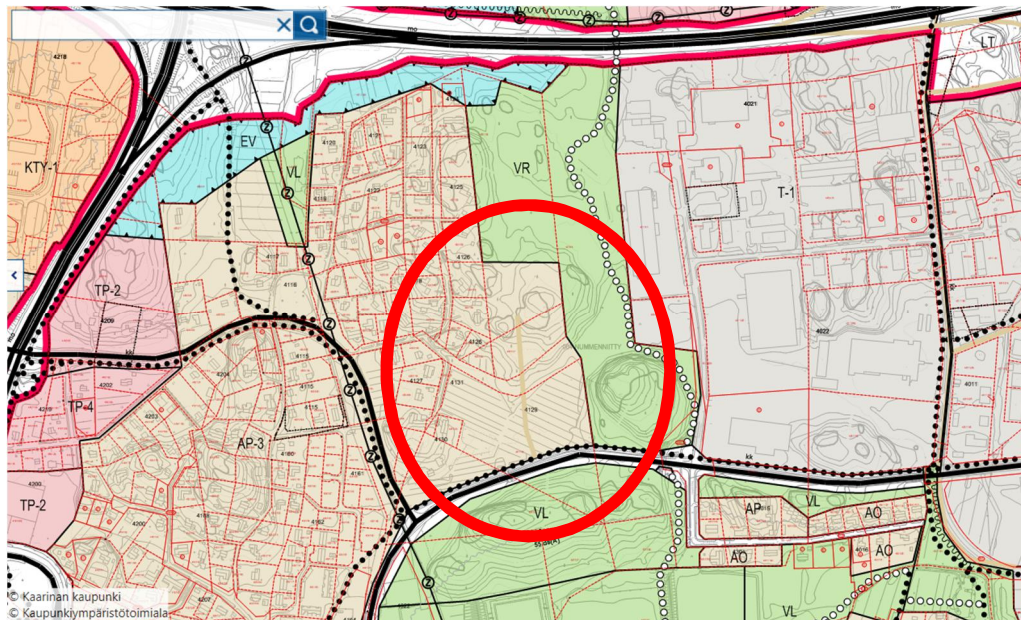
Suunnittelualue sijaitsee Turun kaupunkiseudun rakennemallin täydentyvän asuntoalueen (No: 108; Piispanristi-Sorro) ja kehitettävän vihervyöhykkeen rajalla.



### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Krossin osayleiskaava (10.4.2013). Osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta, AP-3, ja retkeily- ja ulkoilualueetta, VR.

Asemakaavoitettu ja rakennettu asuntoalue. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut, lähipuistot ja suojaviheralueet. Asemakaavoja uudistettaessa tulee aluetta täydentää ja tiivistää. Olemassa oleva rakennuskanta ja kiinteistöjaotus ovat suunnittelun lähtökohtina. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja sekä erilaisia pientaloryhmiä.

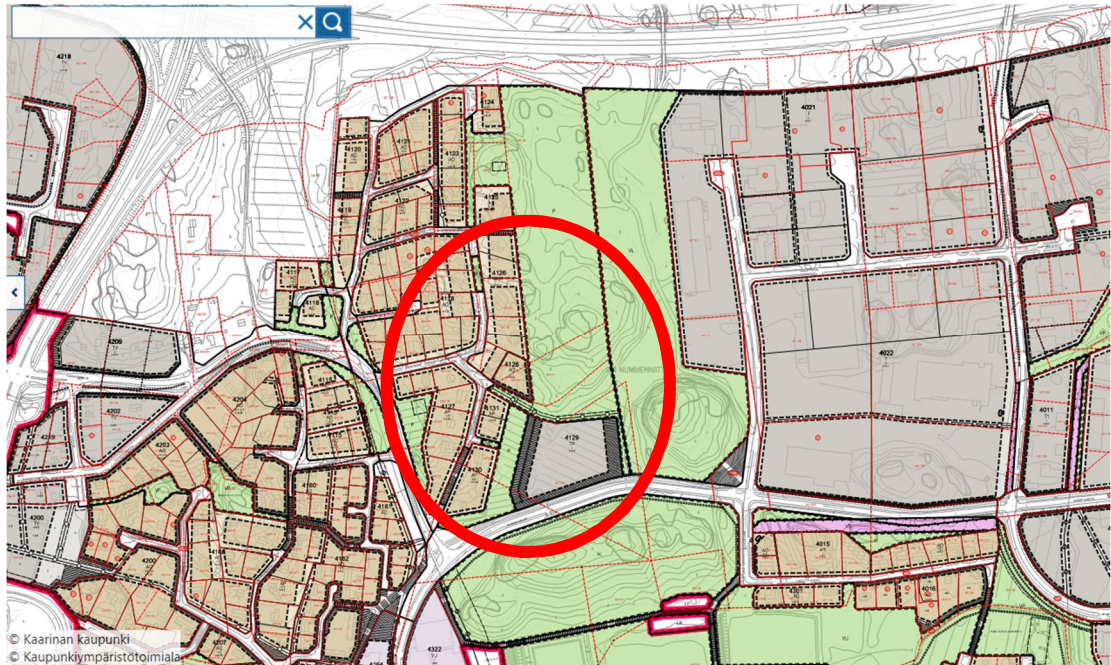


### Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa Nummenniityn asemakaava (20.2.1976), Sorron asemakaava (29.9.1978), Kurkelan asemakaava ja asemakaavan muutos (27.8.1982) ja Nummenniityn asemakaavan muutos (24.8.1988).

Asemakaavoissa suunnittelualue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, TP, puistoa, P, ja rakennuskaavatiealuetta.

Pienteollisuusrakennusten korttelialueen kerrosluku on I ja tehokkuusluku  $e=0.40$ .



## *SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA*

### Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on metsää. Rakentajantietä lähinnä oleva alue on aiemmin ollut avointa joutomaata, mutta ajan mittaan alueelle on kasvanut pensaikkoa. Suunnittelualueen ympäristö on itä- ja eteläpuolella niin ikään varsin tiheää metsäaluetta. Suunnittelualueen ulkopuoliset metsäalueet ovat virkistyskäytössä ja palvelevat niin Keskusliikuntapuiston tarpeita kuin ulkoilijoita laajemmalla alueella. Talvisin alueen itäpuolelta on latuyhteys moottoritien pohjoispuolelle. Alueella ei ole Kaarinan luontoselvityksen (2001) mukaisia arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueen itäpuolella ja osittain myös kaavoitettavalla alueella sijaitsee vuoden 2002-2004 laaditun liito-oravaselvityksen mukainen muu tärkeä metsä- ja ruokailualue. Alueen nykytilannetta ja rajausta selvitetään tarkemmin asemakaavatyön yhteydessä.

### Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia eikä rakennetun ympäristön suojelukohteita. Alueelta ei tunneta muinaismuistokohteita.

### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Turku-Helsinki –moottoritien liikennemelualueeseen. Alueelle ei olla osoittamassa rakentamista.

### Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueen toteuttaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista. Rakentamisesta sovitaan maankäyttösopimuksessa. Asemakaavoitettava alue rajautuu olemassa oleviin asuntoalueisiin, jotka ovat vesihuollon piirissä.



**TAVOITTEET**

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.

<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET</b>	
yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Tarkoituksena on kaavoittaa suunnittelualue osayleiskaavan mukaisesti pientaloalueeksi ja virkistysalueeksi.
Taloudelliset tavoitteet	Tavoitteena on täydentää kaupungin tonttivarantoa monipuolisesti ympäri kaupunkia, jolloin kaupunkikehityspalveluille asetetut maanmyyntitavoitteet voidaan saavuttaa.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Alueelle on tarkoitus kaavoittaa noin 25-30 tonttia sekä erillispientalojen että muiden yhtiömuotoisten pientalojen rakentamiseen.
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Alueen toteuttaminen edellyttää uuden katuverkon rakentamista. Rakentajantien ja Hitsaajankadun yhdistävän kokoojakadun yhteyteen rakennetaan jalkakäytävä kevyelle liikenteelle. Tarvittaessa pieniä tonttikatuja voidaan yhdistää kevyen liikenteen teillä Rakentajantien pohjoispuolella kulkevaan pyörätiehen. Liikenteen ohjaus laaditaan liikenneturvallisuuden kannalta mahdollisimman selkeäksi. Alueella ei ole joukkoliikennedyhteyksiä.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Suunnittelualan halki kulkee länsi-itä –suuntainen vesihuoltolinja. Varsinainen vesihuoltoverkosto suunnitellaan erikseen. Lähinnä olevat linjojen päätepisteet sijaitsevat Sorron rakennetulla asuinalueella.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelualan itäpuolella kulkee tärkeä virkistysreitti Keskusliikuntapuistosta moottoritien pohjoispuolelle. Alue on jo valmiiksi kaupungin omistuksessa ja hoidossa, eikä sen toimintaan tule muutoksia asemakaavan muutoksen johdosta.
Luonto ja luonnonsuojelu	Suunnittelualan itäpuolella ja osittain myös kaavoitettavalla alueella sijaitsee vuoden 2002-2004 laaditun liito-oravaselvityksen mukainen muu tärkeä metsä- ja ruokailualue. Alueen nykytilannetta ja rajausta selvitetään tarkemmin asemakaavatyön yhteydessä.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelualan pohjoisosa kuuluu Turku-Helsinki –moottoritien liikennemelualueeseen. Alueelle ei olla osoittamassa rakentamista.

**Kaavatyön lisäselvitykset**

Liito-oravaselvityksen mukaisen tärkeän metsä- ja ruokailualueen osalta tarkistetaan alueen nykytilanne ja mahdolliset asemakaavaan tarvittavat merkinnät. Selvityksen laajuus määritellään maastokäynnin jälkeen.

**Vaikutusten arviointi**

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset kuten yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Tässä kaavatyössä arvioidaan erityisesti hankkeen vaikutukset liikenteeseen, luonnonympäristöön ja virkistykseen.

## 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
- 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 kaavoitusohjelmaan (KHA 6.2.2018 ja 2)
- 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

- valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy (pvm).
- kaavaluonnoksen nähtävilläolosta (14 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

### Maankäyttösopimus

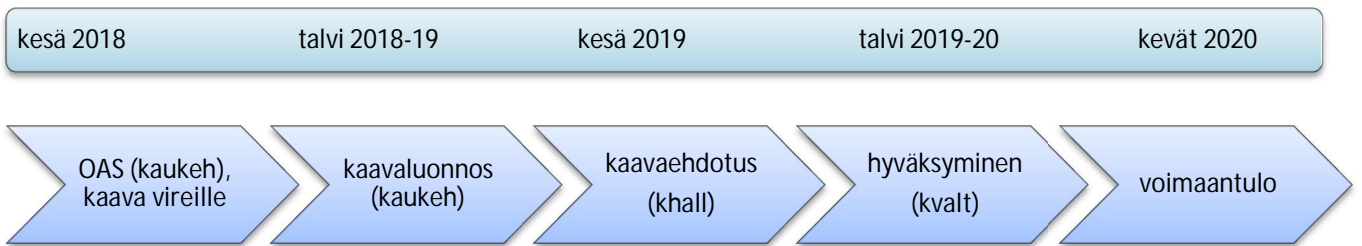
- asemakaavaan liittyy yksityisen maanomistajan kanssa tehtävä maankäyttösopimus.
- Kaarinan kaupungin puolesta sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto (pvm).
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- Sopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman.

### Ehdotusvaihe

- hyväksytyyn luonnokseen perusteella neuvotellaan kaupungin toimialojen kanssa kaavan tarkemmasta sisällöstä
- valmistellaan kaavaehdotus, jonka hyväksyy kaupunginhallitus.
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta (30 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisia muistutuksia kaupunginhallitukselle osoitettuna, PL 12, 20781 Kaarina.
- lausunnot: Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, vapaa-ajanlautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, paikkatietopäälliköltä, maankäyttöinsinööriltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

Hyväksymisvaihe

- kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (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 (8.8.2018)

kaupunginarkkitehti

Pasi Aromäki

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen



## Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: SORRON ASEMAKAAVAN MUUTOS (A4132)

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: