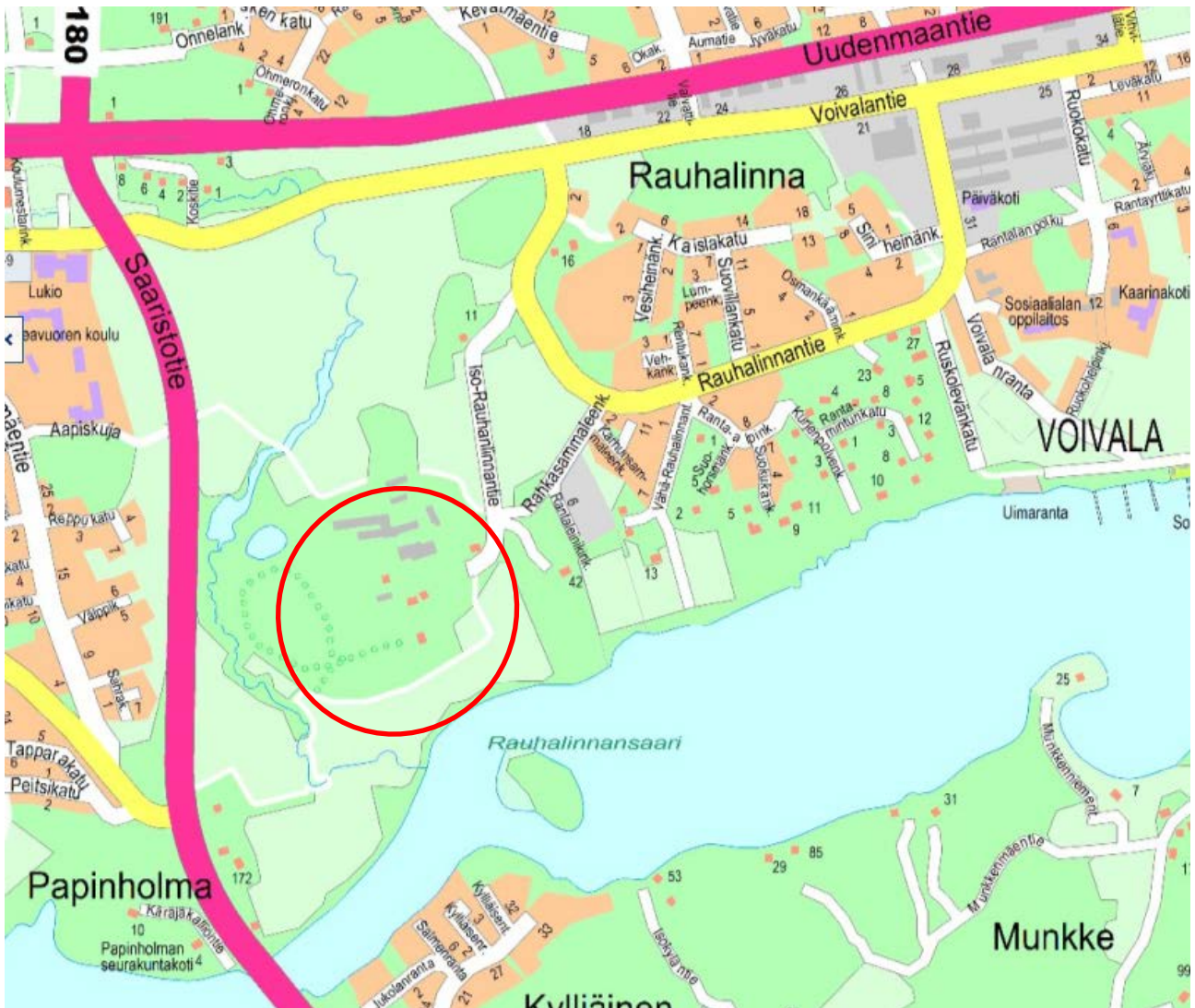


Kaarinan kaupunki

Rauhalinnan talouskeskuksen asemakaava A6140

osallistumis- ja arviointisuunnitelma



DA: 505/412/2014

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy myöhemmin laadittavaan kaavaselostukseen soveltuvin osin.

1 LÄHTÖTIEDOT

Tunnistetiedot

Kaarina
Rauhalinnan talouskeskuksen asemakaava
A6140

Aloite, hakija

- Merja Ylismäki-Nerjanto on anonut asemakaavan laatimista omistamalleen Vähä-Rauhalinnan tilalle (kiinteistötunnus 202-428-1-221) siten, että alueen pohjoisosaan kaavoitetaan omakotitalotontteja.
- Muun alueen kaavoitus tapahtuu Kaarinan kaupungin aloitteesta.

Vähä-Rauhalinnan asemakaava tuli vireille 21.5.2008 (Vähä-Rauhalinnan asemakaavan laajennus). Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 6.5.2009 § 80, ja luonnos oli nähtävillä 20.5-12.6.2009. Kaavatyö jäi kiinteistön 202-428-1-221 osalta kesken maankäyttösopimusneuvottelujen kariuduttua. Kaavatyötä jatkettiin maanomistajan pyynnöstä Rauhalinnan aloitusalueen asemakaavan yhteydessä. Kaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti kaavaluonnoksen hyväksymisen yhteydessä (10.4.2013 § 58), että Vähä-Rauhalinna rajataan kaava-alueen ulkopuolelle, ja sen kaavoittamista tutkitaan talouskeskuksen asemakaavan yhteydessä.

Maanomistus

Vähä-Rauhalinnan kiinteistö 202-428-1-221 on yksityisomistuksessa. Muun alueen omistaa Kaarinan kaupunki.

Sopimukset

Yksityisen maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

Suunnittelualue

Suunnittelualuetta rajoittavat likimääräisesti Rauhalinnan aloitusalueen asemakaava-alueen eteläreuna, Rahkasammaleenkatu, Rantaleinikinkatu, Kuusistonsalmi, Rauhalinnan kartanon puisto ja Saaristotieltä talouskeskukselle johtava kevyen liikenteen väylä.

Liitekartta 1

2 ASEMAKAAVAN LÄHTÖTIEDOT

Lähtötiedot

Nykytilanne

Kaarinan kaupunki osti Rauhalinnan tilan vuonna 2011. Tällä hetkellä talouskeskuksen alueella toimii kaupungin varikko. Asunnot ovat vuokralla. Alueen rakennukset on tarkoitettu myydä. Osa tarpeettomista ja / tai huonokuntoisista rakennuksista puretaan. Rauhalinnan talouskeskuksen kehittämisestä järjestettiin ideakilpailu ja suunnitteluvarauskilpailu vuonna 2014. Talouskeskuksen aluetta kehitetään asuinalueena ja työpaikka-alueena. Ranta-alueita kehitetään virkistysalueena. Kartanon puisto sekä Rauhalinnan saari ovat luonnonsuojelualueita. Rauhalinnan peltoalueita kehitetään pääasiassa asuinalueina. Alueelle on valmisteilla osayleiskaavan muutos (Voivalan osayleiskaavan muutos, Rauhalinna). Kaavatyö on ehdotusvaiheessa.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Voivalan osayleiskaava (2007). Siinä talouskeskuksen alue on työpaikka-alue (TP-1), jonka korttelitehokkuus on $e=0.05-0.15$. Valtakunnallisesti merkittävään Rauhalinnan kulttuurimaisema-alueeseen kuuluva alue, jolla on maisemallisia ja ympäristöarvoja. Kartanoympäristön säilyminen tulee turvata laadittaessa alueen asemakaavoja sekä rakennustapaohjeita sekä valmisteltaessa alueen lupa-asioita. Asemakaavassa alueelle saa osoittaa vähäisessä määrin asuntoja.

Vähä-Rauhalinnan alue on erillispientalojen aluetta (AO-1), jonka ohjeellinen korttelitehokkuus on $e = 0,05 - 0,20$. Kuusistonsalmen rantaan on yleiskaavassa rajattu vyöhyke, johon saa asemakaavassa osoittaa vain saunoja.

Suunnittelualuetta rajaavat metsäalueet ovat yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueita, joilla on ympäristöarvoja (MY) tai erityisiä luontoarvoja (MY luo).

Alueen osayleiskaavan muutos on ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksen mukaan uusi ajoyhteys alueelle rakennetaan talouspihaa sivuten, ja Iso-Rauhalinnantie muutetaan kevyen liikenteen väyläksi. Kaavaehdotuksessa Rauhalinnan talouskeskus on työpaikka- ja asuinalue (TP-4). Asuntojen ja toimitilan rakentamiseen tarkoitettu asemakaavoitettava alue. Asemakaavassa saa alueelle sijoittaa asuntoja sekä asumisen, matkailun ja vapaa-ajan palveluita. Alueelle saa sijoittaa myös toimistoja ja ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia muita työtiloja. Kartanon puisto ja lähiympäristö ovat maisemallisesti arvokasta aluetta (ma-1). Asemakaavassa saa sijoittaa alueelle suojeltujen rakennusten käytön kannalta tarpeellista vähäistä lisärakentamista. Aluetta hoidetaan siten, että kartanon puiston luonne säilyy. Alueella on lisäksi lähivirkistysalueita (VL-1): Puistoksi asemakaavoitettava alue, joka kunnostetaan ja hoidetaan erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Liitekartta 2

Luonto ja luonnonympäristö

Voivalan osayleiskaavan muutosta varten laadittiin kaksi luonnonympäristöön liittyvää selvitystä (Suomen Ympäristökonsultit / Biodata Oy, 2012). Maankäytöllinen

esiselvitys kattaa alueiden yleiskuvauksen, osa-alueiden yksityiskohtaisemman kuvauksen, arvion niiden kulutuskestävyydestä, maankäyttösuositukset, näkemykset lisäselvitystarpeesta ja toimenpidesuositukset. Lisäksi laadittiin alustava lajistoselvitys.

Selvityksissä on annettu seuraavia maankäyttösuosituksia:

- Metsäsaareke Iso-Rauhalinnantien länsipuolella (alue 4): lähivirkistysalue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (avokallio). Alueella on viisi suojeltavaksi esitettyä tammea.
- Talouskeskuksen itä-kaakkoispuolella oleva puisto (alue 7): Rauhalinnan kartanon itäpuolella on vaihtelevassa määrin hoidettu puisto, johon kuuluu nurmikkoalueiden lisäksi joutomaata. Jalopuita on runsaasti, osittain puuriveinä. Pääosa puista on ilmeisesti istutettuja. Alueen eteläpäässä on maisemallisesti arvokas kuusiaita.
- Navetan avokallio (alue 8): Kallion laki on kasvustoltaan monipuolinen (ketomainen alue) ja sen päällä on pieni lampi.
- Kartanon lounaispuolella oleva lehto (alue 9): Rauhalinnan lehto on maakunnallisesti arvokas hemiboreaalin kohde. Alueella on sekä jalopuumetsikköä että pähkinäpensaslehtoa (luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä). Kasvillisuuden ehdottomasti arvokkain elementti on kookas ja komea puusto. Alueella olevia polkuja käytetään jatkuvasti.
- Puro reunustoineen (alue 20): maankäyttösuositus on luonnonsuojelualue.
- Merenranta (alue 21): luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka pesimälinnusto tulisi kartoittaa.
- Rauhalinnan saari (alue 23): Rauhalinnansaari on piirteiltään jyrkkä, kaksilakinen mäki. Metsä on kehittynyt laidunnuksen jälkeen luonnontilaiseksi. Saarella on merkittävä kasviesiintymä lounaisrannan niityllä (vankkasara) ja kanahaukkareviiri. Alueella tulisi kieltää tulenteko ja rantautuminen kanahaukan pesimäaikaan 1.4. – 15.7.

Voivalan osayleiskaavassa Vähä-Rauhalinnan alueelle sijoittuu kaksi luo-merkittyä kohdetta: Vähä-Rauhalinnan kartanon ja Kuusistonsalmen välinen jalopuulehto ja Rahkasammaleenkadun eteläosan luontotyyppialue. Vähä-Rauhalinnan alueelle laadittiin linnusto-, nisäkäs-, luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoitus keväällä / kesällä 2013.

Vähä-Rauhalinnan tilan pohjoisosassa metsäisen mäen alueella (selvityksessä kuvio 1) ja kartanon eteläpuolella (selvityksessä kuvio 6) kasvaa luonnontilaiset jalopuumetsiköt. Selvityksessä suosituksena on, että kohteet tulee saattaa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen tietoon mahdollista luonnonsuojelulla suojellun luontotyypin rajausta varten. Kohteella ei tule ryhtyä toimenpiteisiin ennen kuin Varsinais-Suomen ELY-keskus on päättänyt alueen mahdollisesta suojelusta. Iso-Rauhalinnantien läheisyydessä (selvityksessä kuvio 2) kasvaa järeitä kuusia ja alikasvoksen taimikoita, lahopökölöitä ja kuolevia puita. Alue on kuitenkin vahvasti kulttuurivaikutteinen, eikä omaa lahopuiden ja kolopökölöiden lisäksi poikkeuksellisia luontoarvoja.

Vähä-Rauhalinnan linnusto on monipuolinen ja edustava, ja alueella pesii suuri joukko lehto-, kulttuuriympäristö- ja kolopesijälajeja. Uhanalaistarkastelun (2010)

lajeista silmälläpidettävistä lajeja alueella pesivät käenpiika ja sirittäjä, jonka lisäksi siellä on aiemmin tavattu punavarpusia ja kuhankeittäjä. Lintudirektiivin liitteen I-lajeista alueella esiintyy harmaapäätikka, vaikka sitä ei tässä selvityksessä tavattu (helpoiten havaittavissa maaliskuuhuhtikuussa) sekä satunnaisena huuhkaja. Lisäksi kalatiira pesii tavallisena Kuusistonsalmen rannoilla. Uhanalaisen ja luontodirektiivin liitteen IV-lajeihin kuuluvaa liito-oravaa tai viitasammakkoa ei alueelta löydetty.

Muut suojelukohteet

Voivalan osayleiskaavassa valtakunnallisesti merkittäviksi rakennussuojelukohteiksi (sr-1) on merkitty Rauhalinnan kartanon päärakennus, sen pohjoispuolella sijaitseva asuinrakennus, kokousaitta ja Vähä-Rauhalinnan kartanorakennus. Osayleiskaavan muutoksen kaavaehdotuksessa suojeltavaksi on esitetty myös Rauhalinnan kivinavetta. Suojellusta asuinrakennuksesta ja Rauhalinnan kartanon päärakennuksesta on laadittu kuntokartoitukset.

Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi (Turun museokeskus, 2013). Alueella ei ole muinaismuistoiksi luokiteltavia jäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt

Maaperän pilaantumisesta on tehty ympäristöarviointi (Golder Associates 2011). Autokorjaamon ympäristössä saattaa olla vähäistä maaperän pilaantumista, mikä nykykäytössä ei kuitenkaan aiheuta tarvetta toimenpiteisiin.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Alueella on osittain rakennettu kunnallistekniikan verkosto, jonka sijainnista ja kunnosta ei ole tarkkoja tietoja. Päärakennukselta itään johtaa vesijohto ja viemäri, jotka on rakennettu vuonna 1988. Lisäksi sikalalta koilliseen johtaa viemäri. Alueen kunnallistekninen verkosto joudutaan todennäköisesti rakentamaan uudestaan ja suunnittelu käynnistetään kaavoituksen yhteydessä.

Tavoitteet

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on kehittää talouskeskuksen aluetta yrityskäyttöön ja asuinalueena. Talouskeskuksen rakennukset on tarkoitus myydä. Asemakaavassa huomioidaan alueen virkistyskäyttö ja suojeluarvot. Viheralueille laaditaan erillisenä työnä yleissuunnitelma, jossa tutkitaan myös alueen hulevesien käsittely.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen naapureina olevat asukkaat, yritykset ja maanomistajat
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, sivistyspalvelut, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Turun museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavatyon vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Aloitusvaihe ja vireille tulo

Kaavoituspäätös

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta 22.10.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta 22.10.2014

Asemakaavan vireille tulo

- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- asemakaava vireille Kaarina-lehden kuulutuksella
- asemakaavatyön aloittamisesta tiedotettiin suunnittelualueen asukkaille ja maanomistajille, alueen naapureina oleville asukkaille ja maanomistajille ja kaupungin toimialoille. Tiedote sisältää kaavoituspäätöksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Hankkeesta voi lähettää palautetta kaavoitustoimeen.
- edellä mainittujen osallisten lisäksi osalliseksi voi ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen.

Valmisteluvaihe

Osallistuminen valmisteluvaiheessa

- osallistumiskokous. Tilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksella Kaarina-lehdessä ja lisäksi kirjeellä osallisille / yhteystietonsa ilmoittaneille.

Asemakaavan valmisteluvaihe

- kaavan suunnittelija laatii aluetta koskevan kaavaluonnoksen
- tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Osayleiskaavan muutoksen yhteydessä on pidetty viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen ja maakuntamuseon kanssa 25.2.2013 klo 13 – 15.15. Neuvottelusta on laadittu muistio.

Kaavaluonnos

- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen.
- kuulutus Kaarina-lehdessä
- kaavaluonnos nähtävillä (14 vrk)
- kaavaluonnos lähetetään tiedoksi osallisille / yhteystietonsa ilmoittaneille. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti

Maankäyttösopimus (Vähä-Rauhalinna)

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta → kaupunginhallitus → kaupunginvaltuusto

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen laatiminen

- suunnittelija

Viranomaisyhteistyö ehdotusvaiheessa

- tarvittava yhteistyö kaupungin toimialojen kanssa

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta → kaupunginhallitus

Julkinen nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

- kuulutetaan Kaarina-lehdessä ja tavallisella kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille
- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
- lausunnot: Turun museokeskukselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristönsuojelulautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, kansalaistoiminnan lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, johtavalta rakennustarkastajalta, paikkatietopäälliköltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta

Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyminen

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta → kaupunginhallitus → kaupunginvaltuusto
- ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet
- ilmoitetaan Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle

Kaavan voimaan tulo

- ilmoitetaan Kaarina-lehdessä valitusajan päätyttyä

Yleinen tiedottaminen

- Kaarinan kaavoituksesta on jatkuvasti tietoja kaavoituksen kotisivulla sekä maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaisessa kaavoituskatsauksessa

Kaavatyön arvioitu aikataulu

<i>vaihe</i>	<i>ajankohta</i>
kaavoituspäätös, krl	X/14
OAS, krl	X/14
asemakaava vireille	XI/14
kaavaluonnos, krl	III/15
kaavaehdotus, khall	IX/15
hyväksyminen, kvalt	II/16
voimaan tulo	III/16

Suunnittelijat ja yhteystiedot

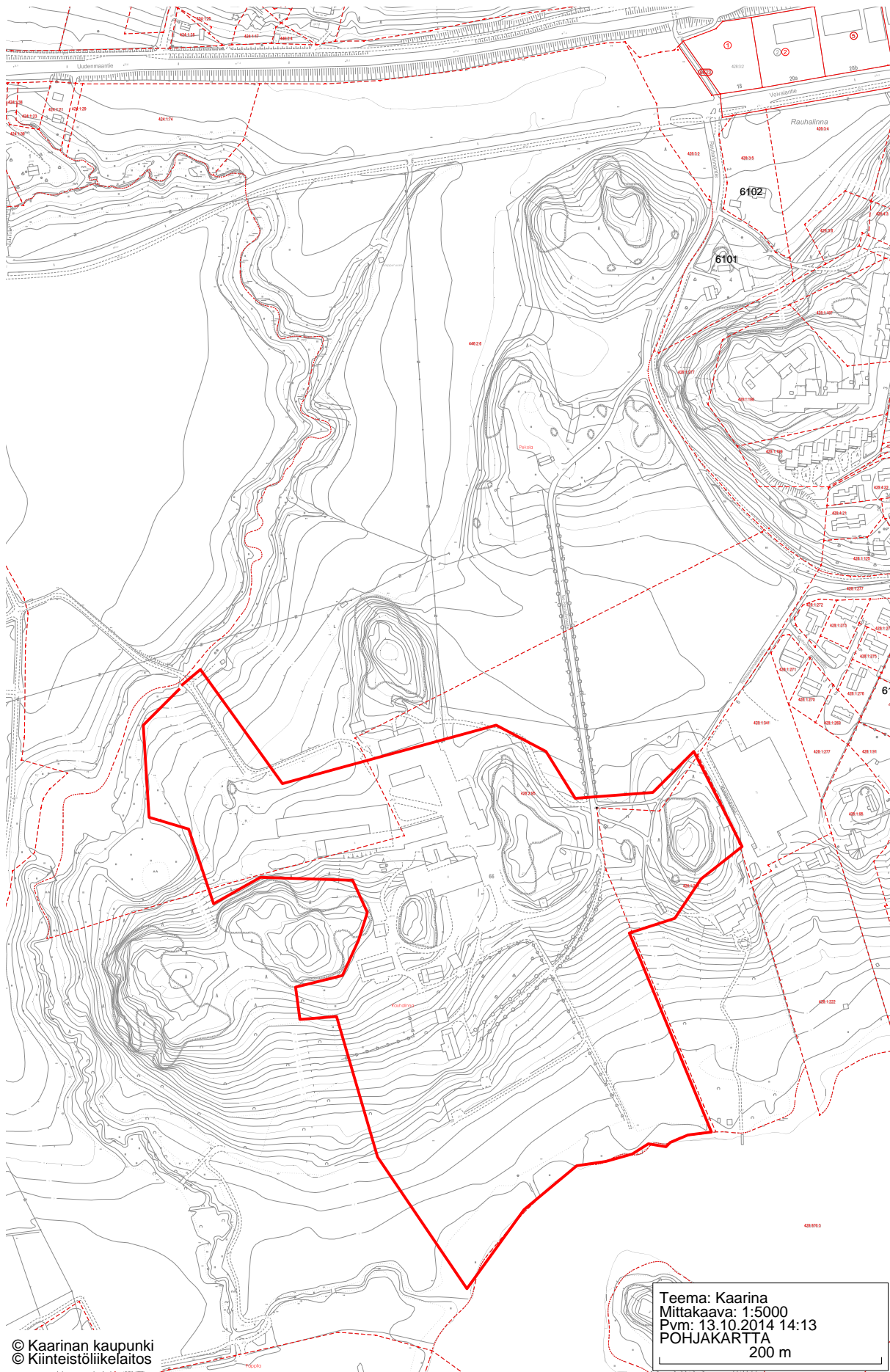
Kaarinan kaupungin kaavoitustoimi
Lautakunnankatu 4 B II krs.
PL 17, 20781 Kaarina

Eveliina Eteläkoski
toimistoarkkitehti
puh. 02- 558 4809

etunimi.sukunimi@kaarina.fi

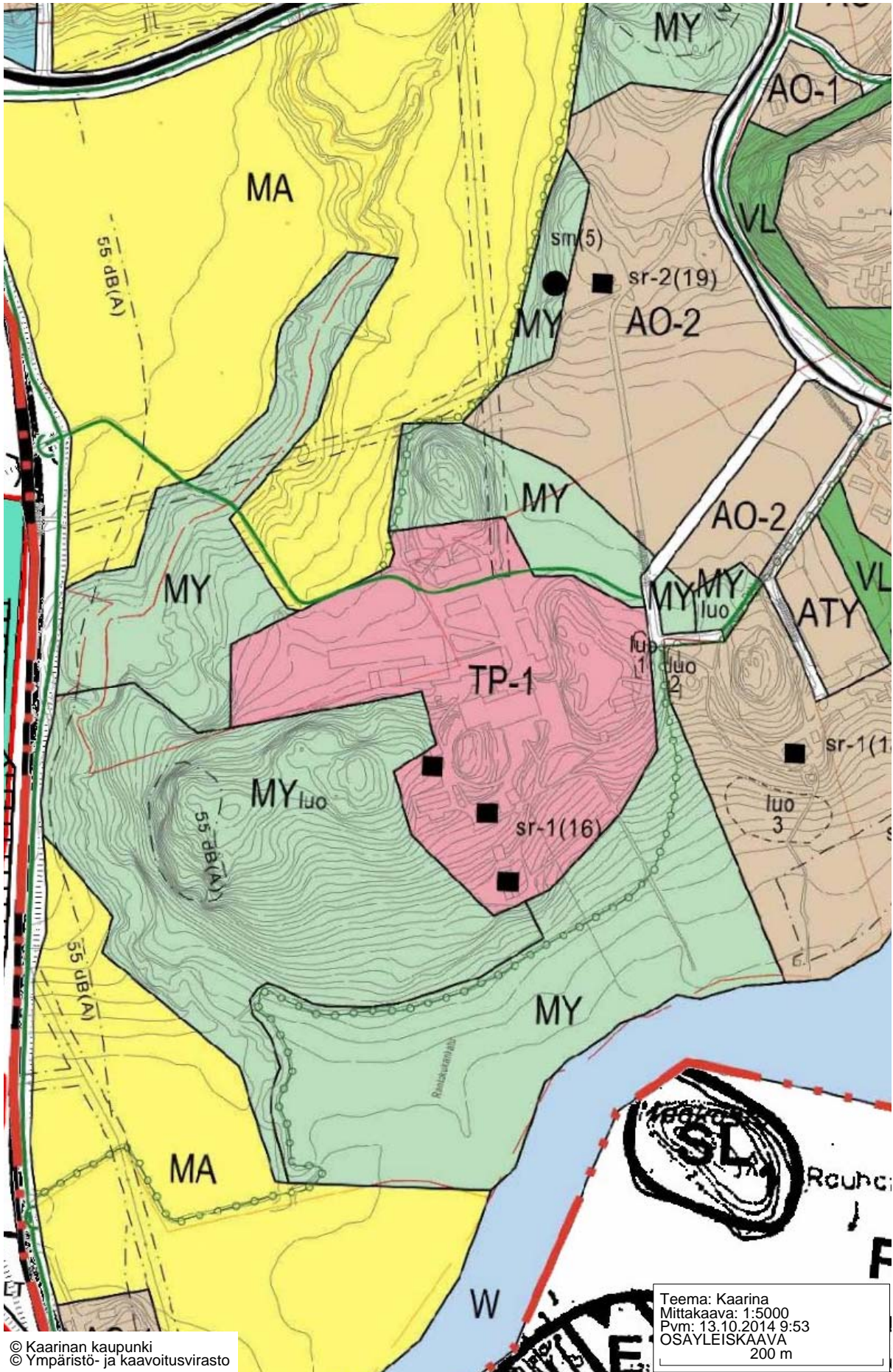
Kaarinassa 22.10.2014

kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki



© Kaarinan kaupunki
© Kiinteistöliikelaitos

Teema: Kaarina
Mittakaava: 1:5000
Pvm: 13.10.2014 14:13
POHJAKARTTA
200 m



© Kaarinan kaupunki
 © Ympäristö- ja kaavoitusvirasto

Teema: Kaarina
 Mittakaava: 1:5000
 Pvm: 13.10.2014 9:53
 OSAYLEISKAAVA
 200 m