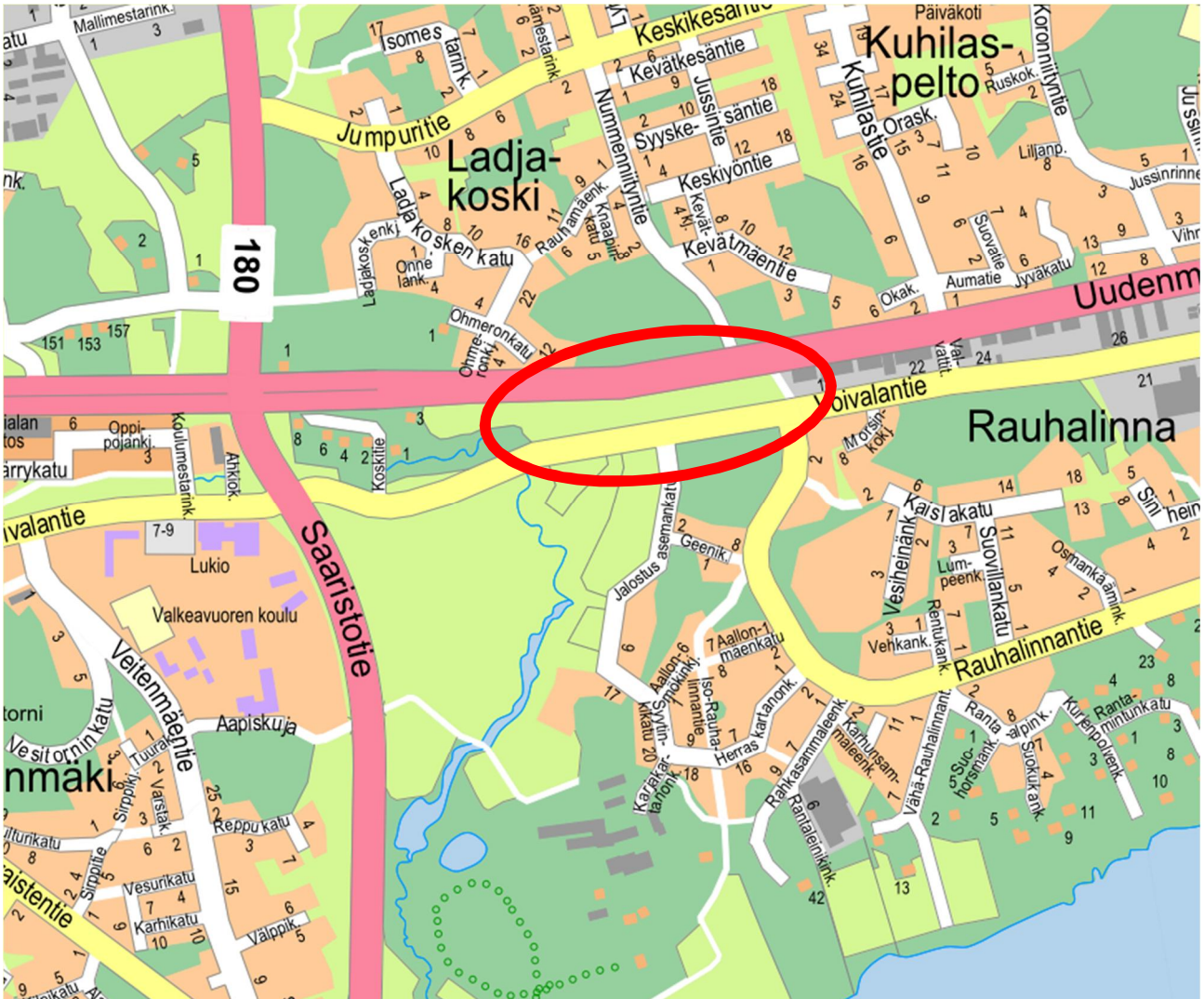


# KAARINAN KAUPUNKI

## VOIVALAN YRITYSALUEEN TÄYDENNYS, A6180

### KAAVASELOSTUS



13.12.2023

# VOIVALAN YRITYSALUEEN TÄYDENNYS, KAAVASELOSTUS

## 1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Voivala, korttelit 6180-6181  
Voivalan yritysalueen täydennys, A6180

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Voivalan, 6. kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Kaarinan kaupungin Voivalan, 6. kaupunginosan, korttelit 6180-6181 sekä katu- ja lähivirkistysalueet.

Ville Aaltonen, Kaarinan kaupunki / kaavoitus  
PL 17, 20781 KAARINA

Asemakaava on tullut vireille 16.3.2022  
Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavan

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaarinan keskustan läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittavat likimääräisesti Voivalantie, olemassa oleva yritysalue Voivalantien varrella, Uudenmaantien pohjoisreuna ja asemakaavoittamaton omakotialue Uudenmaantien ja Voivalantien välissä.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on parantaa yritys- ja vapaa-ajan toiminnan mahdollisuuksia ja tiivistää yhdyskuntarakennetta Kaarinan keskustaaajaman läheisyydessä. Asemakaavassa on tavoite osoittaa monipuolisten mahdollisuuksien yritys- ja vapaa-ajantoiminnan korttelialue Voivalantien varteen.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomake
2. yritysvaikutusten arviointi

### 1.5 Muut kaavatyöhön vaikuttaneet taustatiedot ja selvitykset

Kaavaa koskevassa aloituspalaverissa ei tullut esiin merkittäviä selvitystarpeita. Olemassa olevat selvitykset käytiin läpi ja asemakaavan vaikutukset arvioitiin niiden pohjalta. Kaavan laatimisen tueksi teetettiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja alueen liikenteen järjestämiseksi. Ympäristönsuojelun teettämä Ladjakoskenpuron vesistön tilaa koskeva selvitys valmistui joulukuussa 2022.

- Kaarinan luontoselvitys (Kaarinan kaupungin ympäristönsuojelu, 2016).
- Voivalan yritysalueen täydennyksen liikenneselvitys (Sweco, 2022)
- Ladjakoskenpuron vesistön tilaa koskeva selvitys (Lounais-Suomen vesiensuojeluyhdistys ry, 2022)
- Päätieverkoston meluselvitys (Akukon, 2014)

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

#### 3.1.1 Asemakaavan muutoksen lähtökohdat

Kaarinan kaupungin yritysalueilla tonttien kysyntä on vilkasta ja tästä johtuen kaupungin omalla maalla olevien yritystonttien määrä on alkanut käydä vähiin. Lisäksi kysyntää on ollut myös vapaa-ajan toimintaan liittyvien hallien rakentamisen mahdollisuuksiin, mm. padel-kentät. Krossin alueen kehittämisen lisäksi on hyvä luoda mahdollisuuksia yritys- ja vapaa-ajan toiminnan kehittämiseen myös muualla Kaarinassa.

Kaarinan kaupunki omistaa maata Voivalantien ja Uudenmaantien välisellä alueella Rauhalinnan pohjoispuolella, jossa osayleiskaavassa (2015) alueelle on osoitettu työpaikka- ja asuinalue, TP-4. Yritys- ja vapaa-ajan tonttien saatavuuden turvaamiseksi on tärkeää käynnistää Voivalan yritysalueen täydennyksen asemakaavan laatiminen. Asemakaava on kaavoitusohjelmassa määritelty strategisesti merkittäväksi asemakaavaksi.

Kaarinan kaupungin hallintosäännön 30.3 § mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää kaavoitusohjelmassa erikseen määritellyn asemakaavan nähtävälle asettamisesta ja hyväksymisestä (MRL 52 §). Voivalan yritysalueen täydennys on kaavoitusohjelmassa (khall 7.2.2022 § 14) erikseen määritelty kaupunkikehityslautakunnan päätöksiin laadittavaksi asemakaavaksi.

#### 3.1.2 Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta peltoa, jonka länsiosan läpi kulkee Ladjakosken purouoma. Puron uomassa oleva ruovikko on alueen osayleiskaavassa määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualueella ei sijaitse Kaarinan luontoselvityksen (2016) mukaisia kohteita.

Rauhalinnan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä teetetyssä luontoselvityksessä (Suomen Ympäristökonsultit, 2012) tarkasteltiin Ladjapuron uomaa kaavaluonnoksen alueella (selvityksessä "alue 14") todetaan, että tässä kohtaa puro virtaa linnustollisesti arvokkaan ruovikon sisällä, jossa mahdollisesti voi esiintyä myös viitasammakkoa. Maankäyttösuositukseksi selvitys antaa SL, luonnonsuojelualueen tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Ladjakoskenojan purokunnostusraportissa (Lounais-Suomen vesiensuojeluyhdistys ry, 2022) kartoitettiin myös viitasammakon esiintymistä Ladjapurossa. Viitasammakointa ei havaittu kartoituksen yhteydessä.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia eikä siten rakennussuojelukohteita. Alueelta ei tunneta muinaismuistokohteita.

#### 3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Alue tukeutuu Kaarinan keskustan palveluihin. Työpaikka-alue jatkuu kaava-alueelta idän suuntaan.

### 3.1.5 Virkistys

Suunnittelualan lähiympäristössä, Kesämäessä ja Rauhalinnassa, on kaavoituilla ja kaavoittamattomilla alueilla puistojen ja lähivirkistysalueiden verkosto, joissa on sekä rakennettuja että luonnostaan muodostuneita ulkoilureittiyhteyksiä. Osa yhteyksistä jatkuu yhtenäisenä virkistysalueelta toiselle, paikoin yhteydet sijaitsevat muilla kevyen liikenteen väylillä. Suunnittelualan välitön lähiympäristö sijaitsee liikenneläpialueella, joka ei sinällään sovellu virkistyskäyttöön. Alueen itäpuolella sijaitsee kevyen liikenteen alikulku, jonka kautta Uudenmaantien etelä- ja pohjoispuoliset virkistysalueet kytkeytyvät toisiinsa. Yhteystarve on osoitettu myös maakuntakaavassa.

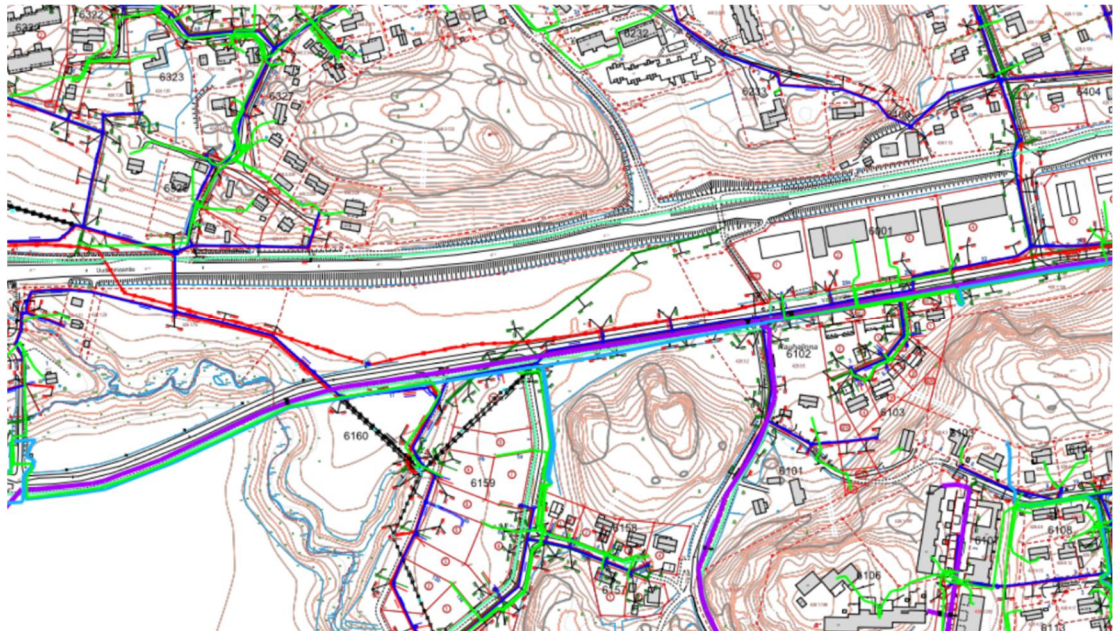
### 3.1.6 Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee Uudenmaantien ja Voivalantien välissä. Korttelin liikennöinti tapahtuu Voivalantien kautta. Osayleiskaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Uudenmaantien ja Voivalantien välille. Sen toteuttamisen mahdollisuuksia on arvioitu asemakaavatyön yhteydessä.

Suunnittelualan lähiympäristössä on tiivis kevyen liikenteen verkosto. Uudenmaantien varrella kulkee säännöllinen linja-autoliikenne Turun ja Piikkiön / Paimion välillä. Vuorotiheys on noin 2-3 vuoroa tunnissa.

### 3.1.7 Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Aluetta palveleva vesihuolto voidaan toteuttaa pääosin Voivalantien varrella kulkevien vesihuoltolinjojen kautta. Suunnittelualan läpi kulkee useita merkittäviä vesihuollon runkolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Hulevesilinjan siirtoa on pohdittu kaavan laatimisen yhteydessä. Voivalantien eteläpuolella kulkee kaukolämpölinja.





### 3.1.8 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaantien liikennemelualueella. Asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitetään melunsuojaustarpeet yritystonteilla.

### 3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Uudenmaantien liikennealuetta.

### 3.1.10 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä.

### 3.1.11 Pohjakartta

Kaarinan kaupungin kiinteistö- ja paikkatietolaitos päivittää pohjakarttaa aina asemakaavojen laatimisen tai uudisrakentamisen yhteydessä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

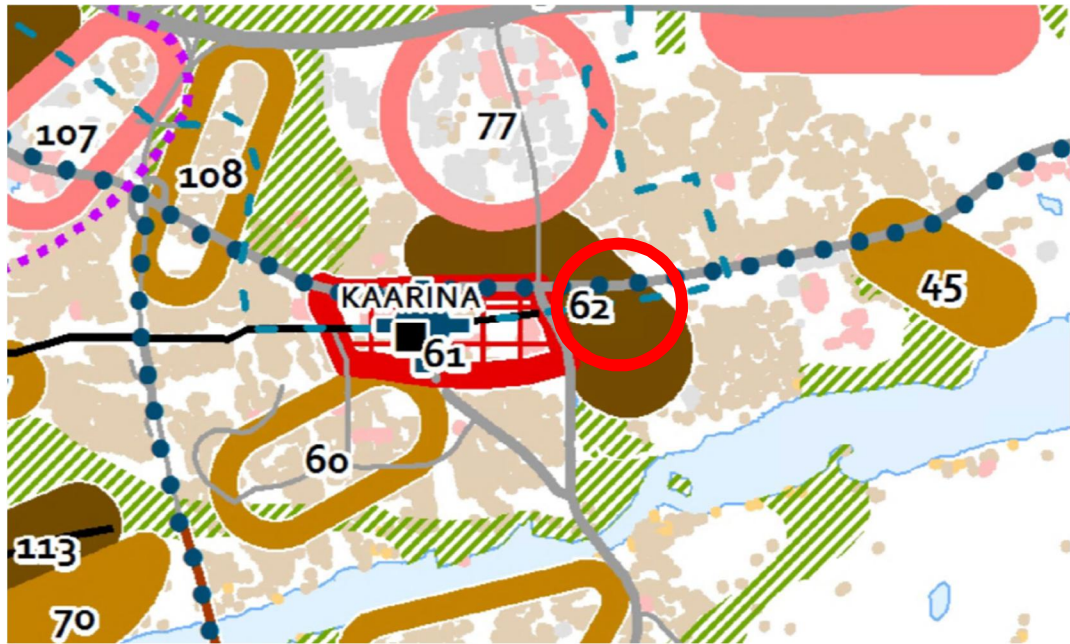
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, A: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelualueen itäpuolelta on osoitettu kulkevaksi ulkoilureittiä.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella: Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.



### 3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

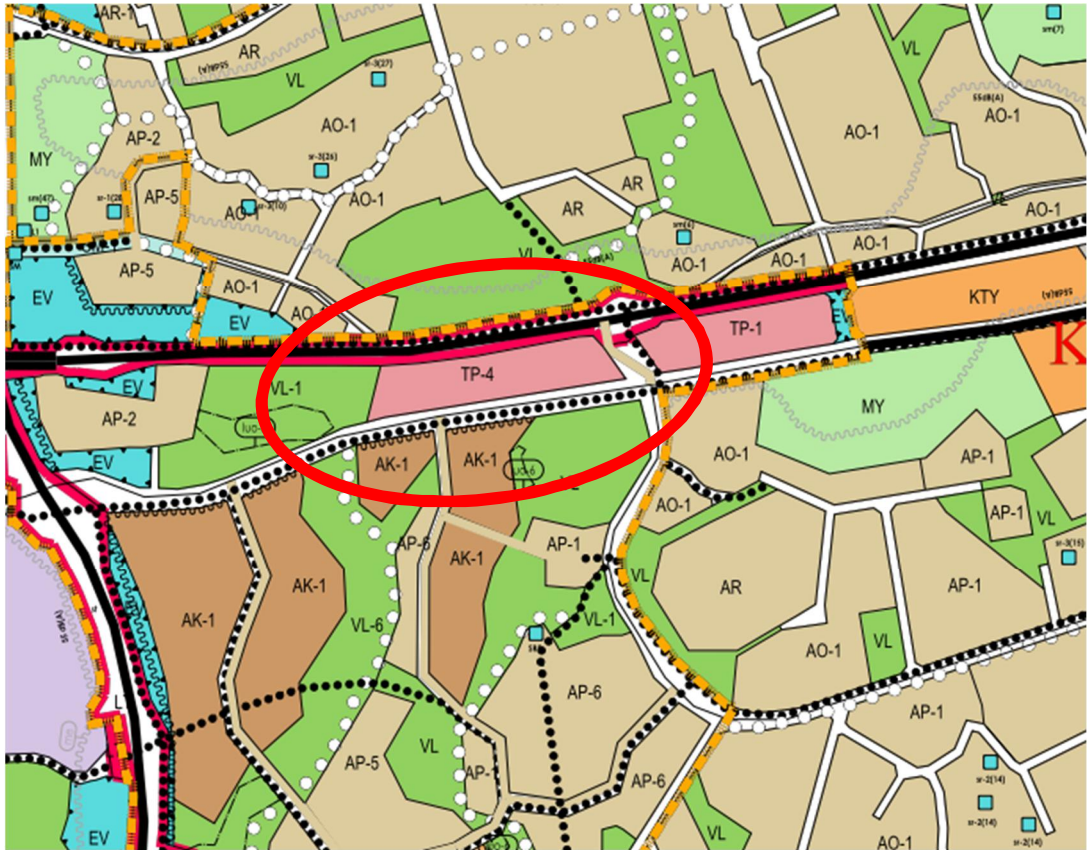
Kaupunkiseudun rakennemallissa alue sijaitsee täydentyvällä asuinalueella 62 (AK): Keskustaa tukeva uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue. Alueen läpi kulkee tiheävuoroinen seutulinja (Uudenmaantien bussiliikenne). Suunnittelualueen läheisyydessä ovat rakennemallin alue 61, Keskusta ja alue 77, Krossi: tiivistyvä työpaikka-alue. Liikenteen kehittämisen toimenpiteinä alueelle kohdistuvat bussiliikenteen runkolinjat vuoteen 2025 mennessä ja pikaraitiotien toinen vaihe Kaarinaan vuoteen 2035 mennessä.



### 3.2.3 Yleiskaava

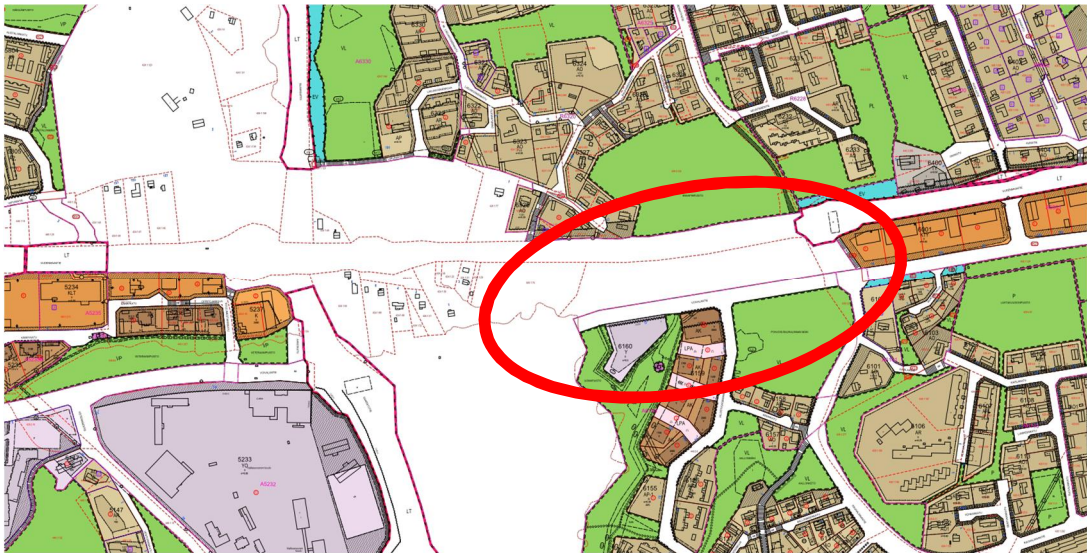
Suunnittelualueella on voimassa Voivalan osayleiskaavan muutos (27.4.2015). Osayleiskaavassa alue on työpaikka- ja asuinalue, TP-4, ja lähivirkistysaluetta, VL-1. Asemakaavaa laadittaessa saa TP-4 alueelle sijoittaa asuntoja sekä asumisen, matkailun ja vapaa-ajan palveluita. Alueelle saa sijoittaa myös toimistoja ja ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia muita työtiloja. Lähivirkistysalueen sisällä sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, puron uomassa oleva ruovikko. Osayleiskaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Uudenmaantien ja Voivalantien välille alueen itäpuolelta.





### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2019.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Kaava sisältyy Kaarinan kaupungin kaavoitusohjelmaan (KHA 7.2.2022 § 14). Asemakaavan laatimista koskeva kaupungin sisäinen aloituspalaveri pidettiin 23.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa (9.3.2022 § 21), asemakaava tuli vireille Kaarina-lehden kuulutuksella (16.3.2022). Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitettiin kaavatyön käynnistymisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetettiin osallisille. Mielipiteitä oli mahdollista antaa kirjallisesti tai suullisesti.

### 4.2 Osallistuminen

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä on osallisille tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse. Kirje on sisältänyt kuulutuksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaarina-lehden kuulutuksessa on lisäksi esitetty mahdollisuus ilmoittautua osalliseksi asemakaavatyöhön.

Asemakaavan osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen naapureina olevat asukkaat, yritykset ja maanomistajat
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kunnallistekniikka, palvelupiste, Kaarinan kehitys
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna oy
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

### 4.3 Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollisuus antaa palautetta kaavoitus-toimistoon. Palautteita ei saapunut.

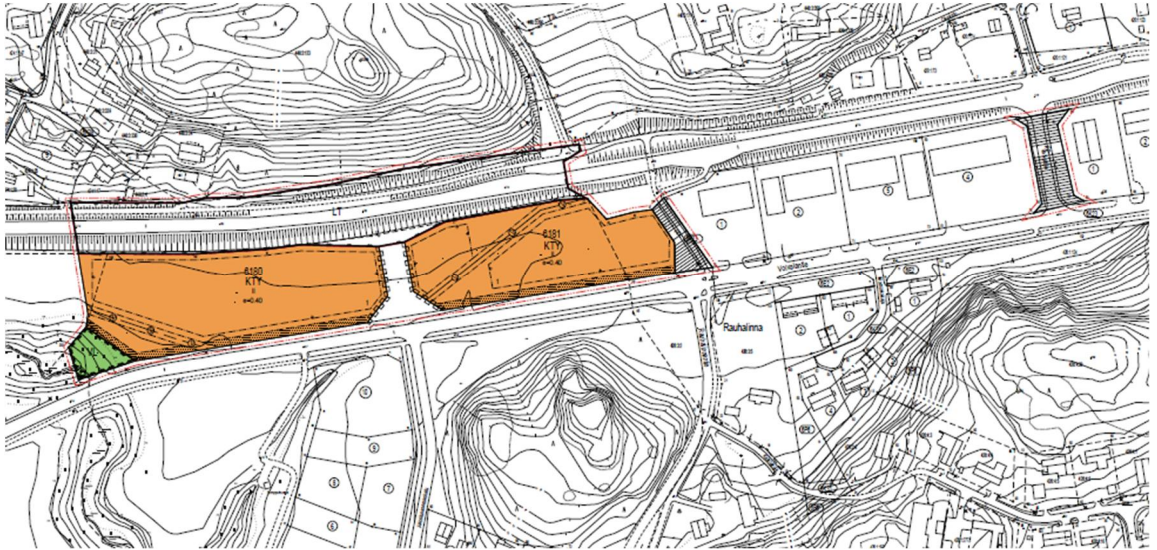
Luonnoksen valmisteluvaiheessa on pidetty seuraavat neuvottelut:

- Asemakaavan laatimista koskeva kaupungin sisäinen aloituspalaveri 23.2.2022

Valmisteluvaiheen aikana on laadittu alueelle liikenneselvitys ja Ladjakoskenpuron vesistön tilaa koskeva selvitys.

Kaavaluonnos on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 15.2.2023 §14. Luonnos on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä 8.3-5.4.2023.





Nähtävillä ollut 15.2.2023 hyväksytty kaavaluonnos

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. ELY-keskus totesi lausunnossaan, että liikennejärjestelyjen osalta poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella selostuksessa, että KTY-alueen aiheuttamat ympäristöhäiriöt minimoidaan ja merkitään kaavaan, että pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteita lisätään kaavaan ja että Ladjakosken vesistön tilaa koskeva luontoselvitys lisätään kaava-aineistoon. ELY-keskus näkee tarpeellisena neuvotella kaavaluonnoksessa esitetyistä muutoksista liikennejärjestelyihin. Lisäksi ELY-keskus pitää tarpeellisena kaavan ilmastovaikutusten selvittämisen esim. KILVA-lomakkeen avulla.

Lausunto ja vastine ovat pykälän liitteenä.

#### 4.4 Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaarinan kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx. Hyväksytty kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Kaarinan kehitykseltä, terveystarkastajalta, Caruna oy:ltä, paikkatietopäälliköltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

#### 4.5 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

#### 4.6 Asemakaavan hyväksyminen

Julkisen nähtävillä olon ja lausuntojen saapumisen jälkeen Kaarinan kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavan. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan tultua nähtäville.

#### 4.7 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on parantaa yritys- ja vapaa-ajan toiminnan mahdollisuuksia ja tiivistää yhdyskuntarakennetta Kaarinan keskustaajaman läheisyydessä. Asemakaavassa on

tavoite osoittaa monipuolisten mahdollisuuksien yritys- ja vapaa-ajantoiminnan korttelialue Voivalantien varteen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Mitoitus

Uuden korttelialueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria. Alueelle sijoittunee 2-5 yritystä riippuen niiden tilatarpeesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tavoiteltu kerrosala oli noin 8 000 – 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa kerrosalaksi on tarkentunut 8170 k-m<sup>2</sup>.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialueet, KTY

Korttelit 6180 ja 6181 ovat toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Korttelin 6180 pinta-ala on n. 10 600 m<sup>2</sup> ja korttelin 6181 pinta-ala on n. 9 800 m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa toimisto-, tuotanto-, varasto- ja myymälätiloja. Tontilla sijaitsevan myymälän koko saa olla enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II, tehokkuusluku e=0.40.

Itäpuolisen korttelialueen läpi on kulkenut hulevesilinja, joka kaavaehdotuksessa on linjattu uudelleen. Länsipuolista korttelialuetta on luonnoksesta rajattu uudelleen niin, etteivät johtolinjat kulje sen läpi.

Korttelialueilla on liittymäkielto uudelle Voivalantien ja Uudenmaantien väliselle katuyhteydelle. Eräille rakennusalan reunoille on nuolimerkinnöillä määrätty velvoite rakentaa rakennusalan reunaan kiinni.

#### 5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue, VL

Suunnittelualan läntinen osa kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jossa sijaitsee osayleiskaavan mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, luo-5, Ladjapuron uomassa oleva ruovikko. Lähivirkistysalue on jatkoa alueen eteläpuolella sijaitsevan Rauhalinnan asemakaavoissa kaavoitetulle Ladjapuron varren lähivirkistysalueille, jotka kulkevat nimellä Uomapuisto. Uuden lähivirkistysalueen kytkeytymisen Rauhalinnan länsiosan alueen lähivirkistysalueisiin sekä maakuntakaavan mukaiseen ulkoilureittiin tulee olla luontevaa; samoin on tarkasteltava virkistysalueen laatua huomioiden sen sijainti tulevan tiiviisti asutun alueen naapurissa. Maakuntakaavan mukaisen ulkoilureitin asemaa Uudenmaantien etelä- ja pohjoispuolella olevien virkistysalueiden välillä kehitetään mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi tukemalla liikuntapalveluiden toteuttamisen mahdollisuuksia uudella korttelialueella ja parantamalla kevyen liikenteen yhteyksiä Voivalantien ja Uudenmaantien välillä.

Katualueet

Uudet yritystontit tukeutuvat olemassa olevaan Voivalantiehen. Osayleiskaavan mukaan katuyhteyttä Voivalantien ja Uudenmaantien välillä tutkittiin Swecolta vuonna

2022 tilatussa liikenneselvityksessä. Selvityksessä kävi ilmi, että edullisin paikka uudelle katuyhteydelle sijoittuu Jalostusasemankadun jatkeeksi ja että osayleiskaavan mukainen yhteys Rauhalinnantien jatkeena olisi kallis ja huonosti toimiva.

Suojaviheralue, EV

Olemassa oleva Valvattien katuyhteys muutetaan osayleiskaavan mukaisesti EV-alueeksi. Alueelle on osoitettu hulevesialtaan paikka.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin ja vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Yleiskaavassa alue on osoitettu osin työpaikka- ja asuinalueeksi, osin lähivirkistysalueeksi. Asemakaavalla on tarkennettu yleiskaavan mukaista ratkaisua suunnittelualueella. Tavoitteena on ollut laatia sekä yritys- että vapaa-ajan toimintoihin soveltuva kortteli-alue, jossa myös lähiliikuntapaikat voisivat olla mahdollisia. Asemakaavan yhteydessä on laadittu myös yritysvaikutusten arviointi.

#### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, tai rakennus- ja muinaismuistokohteita. Kortteli-alue sijaitsee uuden Rauhalinnan asuntoalueen ja Voivalan yritysalueen rajapinnassa lähellä Kaarinan keskustaa, josta johtuen on kaupunkikuvaan ja rakennusten ulkoasuun kiinnitettävä erityistä huomiota varsinkin Rauhalinnan ja Uudenmaatien suunnista katsottuna.

#### 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia. Tätä varten teetettiin Voivalan yritysalueen täydennyksen liikenneselvitys (Sweco, 2022), jossa tarkasteltiin erilaisten liikenneratkaisujen toimivuutta alueella.

Uuden katuyhteyden mitoituksen yhteydessä todettiin yleiskaavassa esitetty sijainti kalliiksi toteuttaa. Paremmaksi ratkaisuksi todettiin mitoittaa asemakaavatyön pohjaksi uusi katuyhteys Jalostusasemankadun kohdalle. Etenkin Uudenmaantien Nummenniityntien pysäkin säilyttäminen nykyisijainnilla vähentää laajempia muutostarpeita maantiellä. Poistettavaksi suunnitellun Valvattientien kohdalla sijaitseva Uuden maantien Kuhilaspelto -pysäkkiparin poistaminen tukisi liikenneturvallisuuden parantamista sekä joukkoliikenteen nopeutta ja luotettavuutta.

Uusi rakentaminen lisää liikennemääriä Rauhalinnan alueella. Nykyisellä liikenneverkolla taajamamaisemmaksi muuttuvan Voivalantien länsipään autoliikenteen määrä kasvaa. Uuden katuyhteyden avulla autoliikennettä voidaan ohjata kulkemaan Uudenmaantien kautta. Voivalantien joukkoliikennepalveluita kehittämällä voidaan vähentää henkilöautoliikenteen määrää ja parantaa joukkoliikenteen kilpailukykyä alueella.

Selvityksen perusteella päädyttiin puoltamaan yleiskaavan mukaista Valvattien ajoyhteyden katkaisua ja uuden ajoyhteyden kaavoittamista Jalostusasemankadun ja Voivalantien risteyksestä Uudenmaantielle. Ajoyhteyden jatkoselvityksessä todettiin nelihaaraliittymän olevan toimivampi vaihtoehto kuin kiertoliittymän. Kaavan tilavaruudessa on kuitenkin huomioitu riittävä tila molemmille liittymäratkaisuille.



### 5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Rauhalinnan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä teetetyssä luontoselvityksessä (Suomen Ympäristökonsultit, 2012) tarkasteltiin Ladjapuron uomaa kaavaluonnoksen alueella (selvityksessä ”alue 14”) todetaan, että tässä kohtaa puro virtaa linnustollisesti arvokkaan ruovikon sisällä, jossa mahdollisesti voi esiintyä myös viitasammakkoa. Maankäyttösuositukseksi selvitys antaa SL, luonnonsuojelualueen tai luo, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



Ote luontoselvityksestä, Suomen Ympäristökonsultit, 2012

Ladjakoskenojan purokunnostusraportissa (Lounais-Suomen vesiensuojeluyhdistys ry, 2022) kartoitettiin myös viitasammakon esiintymistä Ladjapurossa maastokäynnin 16. ja 19.5.2022. Kartoituskäynnit ajoitettiin pitkälle toukokuun puolelle pitkään kylmänä pysyneen sään johdosta. Havainnointi tehtiin kuuntelemalla rannalla noin tunnin ajan klo 22-23 välisenä aikana, tarkoituksena kuulla mahdollisesti kudulla olevien sammakoiden ääntelyä. Maastokäynneillä ei havaittu viitasammakoita.

Kaavaehdotuksessa on kaavoitettavaa aluetta laajennettu länteen päin ja otettu mukaan kaupungin omistamaa maata Uudenmaantien ja Voivalantien välissä. Tämä alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, VL, ja kaavoitettu aiempien Rauhalinnan asemakaavojen tapaan osaksi Ladjapuron vartta kulkevaa lähivirkistysaluetta, joka kulkee nimellä Uomapuisto. Varsinainen purouoma, jossa ruovikko sijaitsee, on merkitty merkinnällä luo, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Tätä aluetta tulee kunnostaa ja hoitaa erityisesti luonnon monimuotoisuutta säilyttäen ja edistämällä.

Muilta osin kaavaehdotus pyrkii VL-alueen kehittämiseen puistomaiseen suuntaan, mihin kuuluu mm. mieluiten koristekirsikkapuiksi määriteltyjen kukkapuiden istuttaminen niille alueille, joilla ei johtolinjoja kulje (tässä Uomapuisto muodostaa parin Uudenmaantien pohjoispuolella sijaitsevalle Ylikosken eteläosan asemakaavaehdotukselle, johon on myös määrätty koristekirsikkapuita istutettavaksi).

KTY-korttelialueelle muodostuville tonteille on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. KTY-alueita rajamaan on kaavaehdotuksessa määrätty istutettavaksi suuria lehtipuita (mieluiten hevoskastanjoita) tonttien reunoille. Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueeksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina. Mahdollinen ulko-varastointi on näkösuojattava aitaamalla.

### 5.3.5 Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavatyön ilmastovaikutuksia tarkasteltiin käyttäen apuna Suomen ympäristökeskuksen sivustolta löytyvää KILVA-työkalua. Työkalun avulla tunnistettiin kaavatyön heikkouksia ja vahvuuksia ilmastovaikutuksiin liittyen. Kaavatyötä peilattiin myös Kaarinan kaupungin vuonna 2022 valmistuneeseen ilmasto-ohjelmaan, jotta siellä kaavoitukselle ja maankäytölle määritellyt tavoitteet pysyisivät myös mukana kaavatyössä.

Kaavoitettava alue on täydennysrakentamista ja tiivistää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyen liikenteen reitistön kautta. Lähimmät palvelut sekä asuinpaikat löytyvät muutaman kymmenen metrin etäisyydeltä kaavoitettavasta työpaikka-alueesta. Kaavaehdotus edistää kestävää liikkumista suosimalla pyöräilyä (määräys polkupyöräpaikoista) ja parantamalla joukkoliikenteen kannattavuutta kaupunkirakennetta tiivistäen. On kuitenkin todettava, että uudisrakentamisen ilmastovaikutukset ovat aina negatiivisia ja aiheuttavat hiiliäkin.

Alueella ei ole tällä hetkellä olemassa olevaa rakennuskantaa, jota voisi hyödyntää uudessa toiminnassa, vaan kaikki tuleva rakennusmassa on uutta. KILVA:n avulla tunnistettiin tarve ohjata kaavassa energian kulutusta sekä huomioida uusiutuvan energian tuotantoa ja käyttöä. Tässä yhteydessä kaavan erinäisiin määräyksiin lisättiin maininta valmiudesta hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä. Rakennusten rakenteissa, teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa sekä vesikaton hormeissa ja läpivienneissä on varattava mahdollisuus aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Rakennusaikaisten hulevesien on todettu aiheuttavan merkittävästi kuormitusta purkupaikoilla ja tästä syystä hulevesien hallinta tulee olla huomioituna jo rakennusaikana rakennuspaikalla. Hulevesien viivytys on myös oleellinen osa varautumisessa ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin. Hulevesien viivytyksestä valmiilla rakennuspaikoilla määrätään kaavassa. Kaavoitettavan alueen länsiosaan osoitetaan alueita mahdollisille hulevesialtaille, joiden avulla katualueiden huleveden määrää sekä laatua voidaan hallita ennen sen laskua Ladjapuroon. KILVA –työkalulla tarkastelun perusteella lisättiin kaavan erinäisiin määräyksiin maininta vettä läpäisevien pinnoitteiden suosimisesta tonttien piharakenteissa.

Rakennusten sijoittumisen alta häviää viljelykäytössä olevaa peltoaluetta. Alueen kasvillisuutta lisätään kaavamääräyksissä olevalla istutettavan alueen merkinnällä sekä osoittamalla puurivejä kaava-alueelle. Kasvaessaan puusto varjostaa helpottaen paahdetta, luo viihtyisyyttä alueelle ja tarjoaa elinympäristöjä eliöstölle. Hulevesialtaiden ympäristöön osoitetaan niihin soveltuvaa kasvustoa.

### 5.3.6 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaantien liikennemelualueella. Kaavaehdotukseen on sisällytetty määräys melun suojaustarpeesta yritystonttien keskittymistä vaativan työn tilojen ja oleskelupiha-alueiden osalta. Läheiselle Ylikosken alueelle teetetyn meluselvityksen (FCG, 2022) perusteella voidaan todeta, että rakennusten rakenteet suojaavat sisätiloja riittävästi melulta, eikä erityisiä melun suojarakenteita tarvita.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Aluetta voidaan alkaa rakentaa kaavan voimaantulon jälkeen. Rakentamisen ajankohta riippuu tonttien kysynnästä ja infrarakentamisen toteuttamisen aikataulusta.

**Päivi Liuska-Kankaanpää**  
kaupunkikehitysjohtaja

**Ville Aaltonen**  
kaavoitusarkkitehti



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                 |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 202 Kaarina                     | Täyttämispvm                         | 17.10.2023 |
| Kaavan nimi                         | Voivalan yritysalueen täydennys |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                                 | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                                 | Vireilletulosta ilm. pvm             | 16.03.2022 |
| Hyväksymispykälä                    |                                 | Kunnan kaavatunnus                   | A6180      |
| Generoitu kaavatunnus               |                                 |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 5,8013                          | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 5,5672     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,2341     |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä      | 5,8013         | 100,0         | 8170                          | 0,14          | 5,5672                    | 8170                                    |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä    | 2,0425         | 35,2          | 8170                          | 0,40          | 2,0425                    | 8170                                    |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä    | 1,6968         | 29,2          | 0                             |               | 1,6968                    | 0                                       |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä    | 1,9131         | 33,0          | 0                             |               | 1,6790                    | 0                                       |
| E yhteensä    | 0,1489         | 2,6           | 0                             |               | 0,1489                    | 0                                       |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinnt

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>5,8013</b>     | <b>100,0</b>     | <b>8170</b>                      | <b>0,14</b>      | <b>5,5672</b>                | <b>8170</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>K yhteensä</b> | 2,0425            | 35,2             | 8170                             | 0,40             | 2,0425                       | 8170                                       |
| KTY               | 2,0425            | 100,0            | 8170                             | 0,40             | 2,0425                       | 8170                                       |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> | 1,6968            | 29,2             | 0                                |                  | 1,6968                       | 0  |
| VL                | 1,6968            | 100,0            | 0                                |                  | 1,6968                       | 0  |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>L yhteensä</b> | 1,9131            | 33,0             | 0                                |                  | 1,6790                       | 0  |
| Kadut             | 0,1532            | 8,0              | 0                                |                  | 0,0043                       | 0  |
| Kev.liik.kadut    | 0,0810            | 4,2              | 0                                |                  | 0,0470                       | 0  |
| LT                | 1,6789            | 87,8             | 0                                |                  | 1,6277                       | 0  |
| <b>E yhteensä</b> | 0,1489            | 2,6              | 0                                |                  | 0,1489                       | 0  |
| EV                | 0,1489            | 100,0            | 0                                |                  | 0,1489                       | 0  |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |

# KAARINA

## PÄÄTÖKSENTEON YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### Kaavoitus

Toimielin: Kaupunkikehityslautakunta

Esityslistan asia:

Voivalan yritysalueen täydennys,  
asemakaava

Laatija/Laatijat:

Ville Aaltonen

### Merkittävä suora yritysvaikutus/Kaavoitus

Yritysvaikutukset arvioidaan päätöksenteon yhteydessä. Jos valmistelija arvioi, että kyseessä on merkittävä suora yritysvaikutus, yritysvaikutusarviointi tulee tehdä kirjallisena pykälän esittelytekstiin tai kaavaselostukseen. Asema- tai yleiskaavat arvioidaan aina kirjallisesti.

Tätä lomaketta voi käyttää apuna yritysvaikutusten arvioinnissa ja kirjoittaessa päätöksen arvioituja vaikutuksia pykälän esittelytekstiin tai kaavaselostukseen.

Joissain tilanteissa päätöksellä saattaa olla sekä myönteisiä että kielteisiä yritysvaikutuksia ja tällöin lomakkeesta voi rastittaa useamman kohdan.

Kaavan kokonaisvaikutus arvioidaan lomakkeen lopussa laskemalla yhteen eri osa-alueiden yritysvaikutukset. Tiedot kokonaisvaikutuksista kootaan vuosittain toimintakertomukseen.

### 1. Tontin käytettävyys

| Muuttuuko tontin käytettävyys?                      | Myönteinen vaikutus                 | Ei vaikutusta                       | Kielteinen vaikutus      |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Käyttötarkoitus                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Rakennusoikeus                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Rakennusala   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Liittymät   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Rajoitukset: ympäristösyöt, suojelukohteet, pima    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sijainnin ohjaus | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Perustelut: Asemakaavalla luodaan kaksi uutta yrityskorttelia.



# KAARINA

## 2. Välittömät kustannukset yritykselle

| Tuleeko yritykselle välittömiä kustannuksia?   | Myönteinen vaikutus      | Ei vaikutusta                       | Kielteinen vaikutus                 |
|--|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Liittymien muutokset   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Pihojen muutokset  | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Johtosiirrot   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Muutokset rakennuksiin   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <p>Perustelut: Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Korttelin 6181 käytettävyyden parantamiseksi joudutaan hulevesijohtoa siirtämään, mikä aiheuttaa kustannuksia.</p> |                          |                                     |                                     |

## 3. Muutokset alueella

| Millaisia muutoksia alueelle tulee?   | Myönteinen vaikutus                 | Ei vaikutusta                       | Kielteinen vaikutus      |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Liikennöitävyys/tavara  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Liikennöitävyys/asiakkaat   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Liikennöitävyys/henkilöstö  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Alueen sisäiset tai ulkoiset kehittämissuhteet yritysten tavoitteisiin                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Houkuttelevuus  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Uuden yritystoiminnan edistäminen   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Opastus   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <p>Perustelut: Alueelle tulee uutta yritystoimintaa ja sen liikenneyhteyksiä parannetaan.</p> |                                     |                                     |                          |

# KAARINA

## 4. Kaavan kokonaisvaikutus

Kaavan kokonaisvaikutus muodostetaan laskemalla lomakkeen kohdissa 1, 2, ja 3. arvioidut yritysvaikutukset yhteen (esim. 8 myönteistä, 3 kielteistä ja 2 neutraalia vaikutusta tarkoittaa, että kaavan kokonaisvaikutus on myönteinen). Tiedot yritysvaikutusten kokonaisvaikutuksista kootaan vuosittain toimintakertomukseen.

| Kokonaisvaikutus                                   | Myönteinen vaikutus                 | Neutraali vaikutus       | Kielteinen vaikutus      |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Yritysvaikutusten kokonaisvaikutus, yhteenlaskettu | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kommentit kaavan kokonaisvaikutuksesta:

Lisää tonttimaata yli 8000 km<sup>2</sup> yritystoimintaa varten.

**Muita yritysten taholta esiin tulleita asioita tai kysymyksiä:**