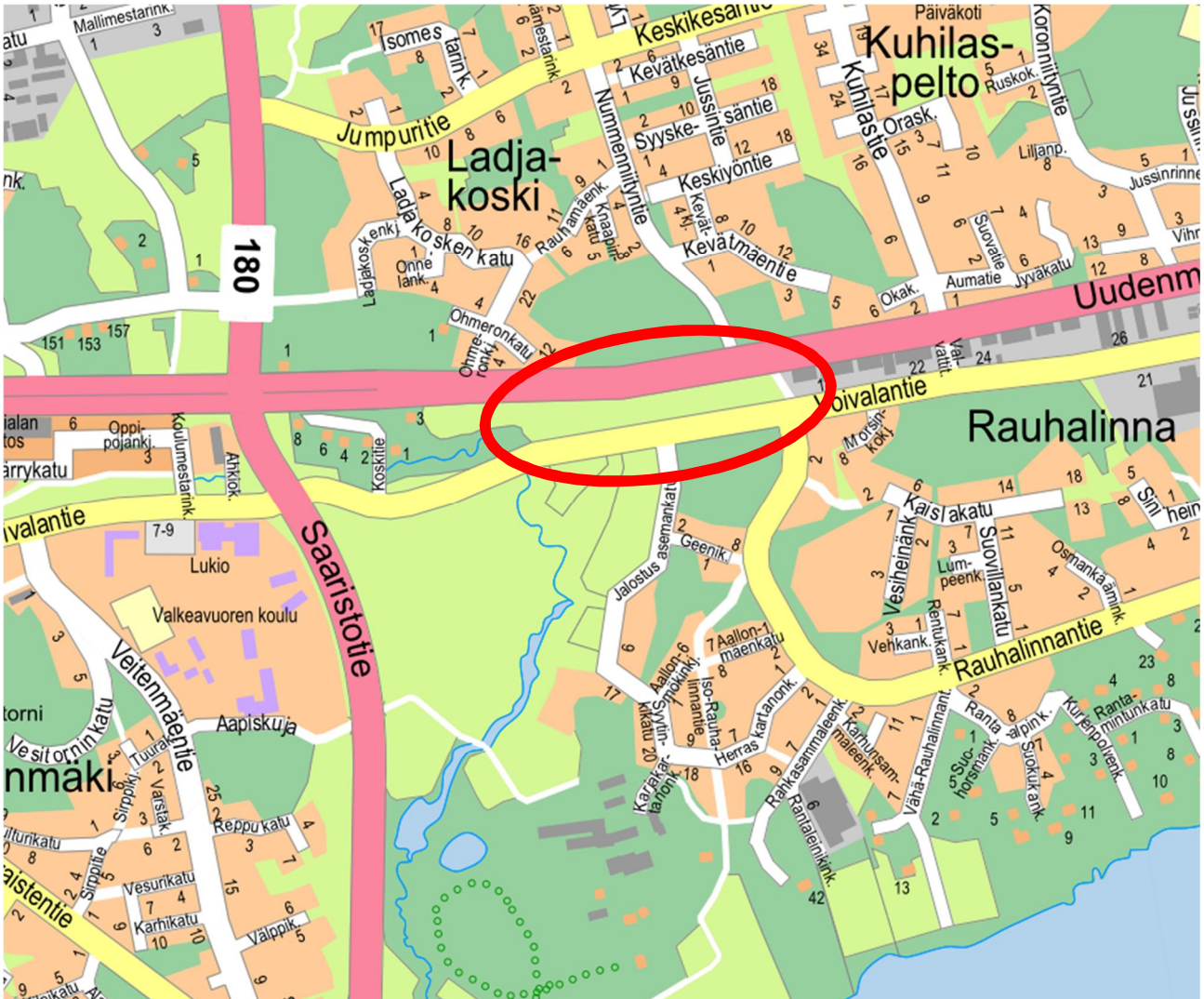


# KAARINAN KAUPUNKI

## VOIVALAN YRITYSALUEEN TÄYDENNYS, A6180

### LUONNOKSEN SELOSTUS



15.2.2023

# VOIVALAN YRITYSALUEEN TÄYDENNYS, LUONNOKSEN SELOSTUS

## 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 (ei luonnoksen selostuksessa)
2. yritysvaikutusten arviointi (ei luonnoksen selostuksessa)

### 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)
- Ylikosken ja Raadelman asemakaavojen meluselvitys (FCG, 2022)

## 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 nähtävillä asettamisesta ja hyväksymisestä (MRL 52 §). Voivalan yritysalueen täydennys on kaavoitusohjelmassa (khal 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 kaavoitetuilla 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

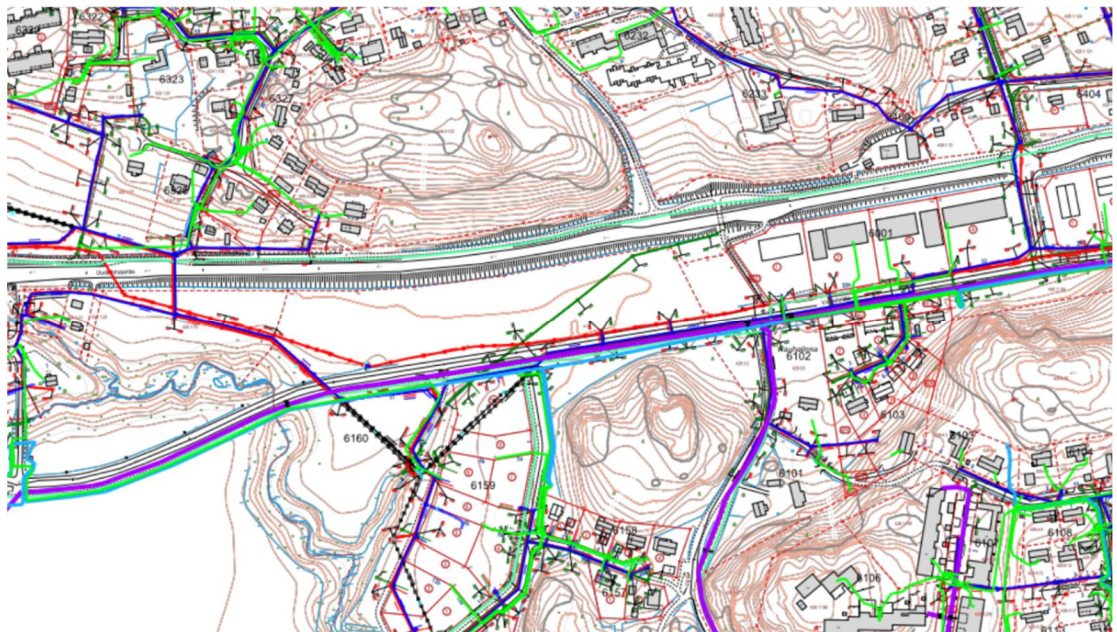
Suunnitteluala sijaitsee Uudenmaantien ja Voivalantien välissä. Korttelin liikennöinti tapahtuu Voivalantien kautta. Osayleiskaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Uudenmaantien ja Voivalantien välille. Sen toteuttamisen mahdollisuuksia on arvioitu asemakaavatyön yhteydessä.

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 runkolinkoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Hulevesilinjan siirtoa on pohdittava kaavan laatimisen yhteydessä. Voivalantien eteläpuolella kulkee kaukolämpölinja.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tarkoitus laatia sitova tonttijako, jolla pyritään ehkäisemään raskaan liikenteen aiheuttamaa haittaa vesihuoltolinjoille.



### 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

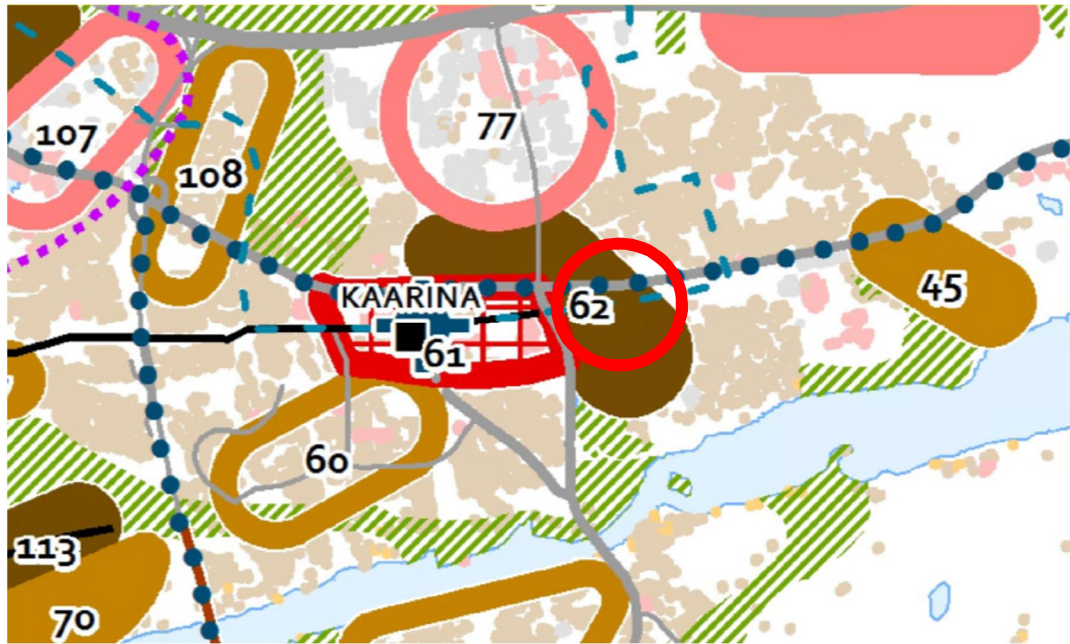
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, A: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä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

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



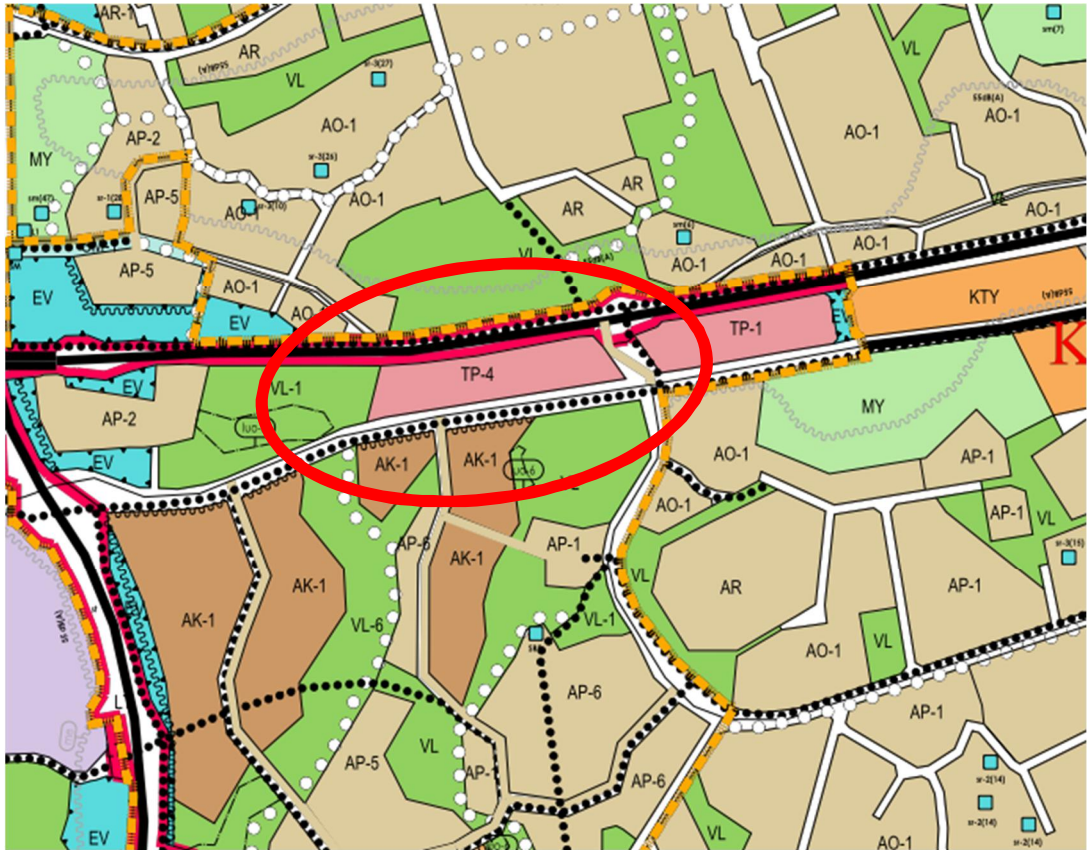
### 3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

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.



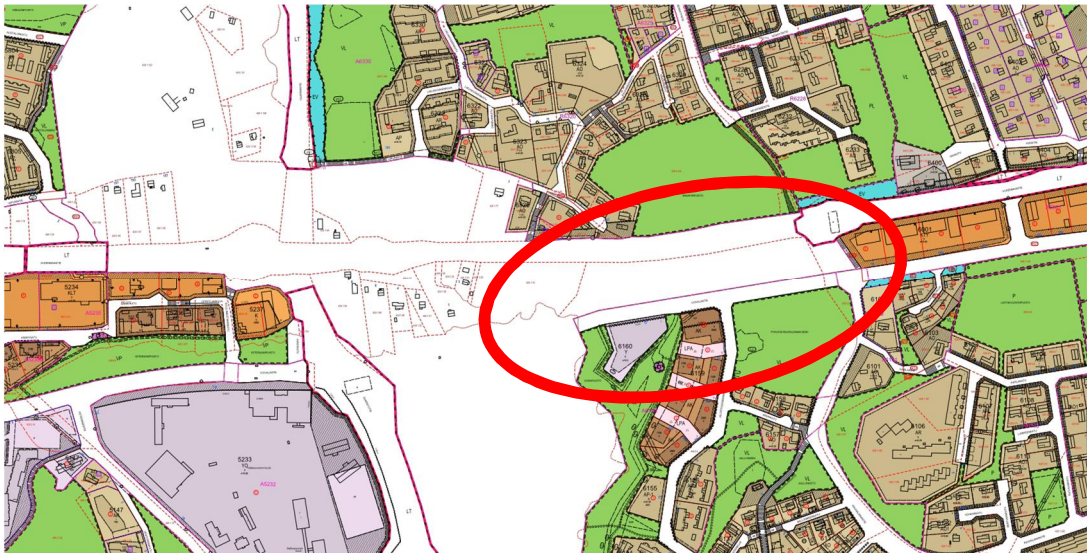
### 3.2.3 Yleiskaava

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 xx.xx.20xx § xx. Luonnos on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä xx.xx-xx.xx.20xx.

Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

### 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 kaupunkikehitys- lautakunta 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 keskustaaajaman 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 sijoittuneet 2-5 yritystä riippuen niiden tilatarpeesta. Tavoitteellinen kerrosala on noin 8 000 – 10 000 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. 12 800 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 kulkee hulevesilinja, jonka uudelleen linjaamista tutkitaan. Länsipuolisen korttelialueen läpi kulkevia johtolinjoja ei muuteta.

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

### 5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue, VL

Suunnittelun alueen lounaisin kulma kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jossa sijaitsee osayleiskaavan mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, luo-5, Ladjapuron uomassa oleva ruovikko. Uuden lähivirkistysalueen kytkeytymisen alueen eteläpuolella sijaitsevan 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 pyritään kehittämään 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 mukaista 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. Olemassa oleva Valvattitien katuyhteys muutetaan osayleiskaavan mukaisesti kevyen liikenteen väyläksi.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### Kaavan vaikutusten arviointi tehdään pääosin ehdotusvaiheessa.

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

Maakuntakaavassa suunnittelualaue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Yleiskaavassa alue on osoitettu osin työpaikka- ja asuinalueeksi, osin lähivirkistysalueeksi. Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan mukaista ratkaisua suunnittelualaueella. Tavoitteena on laatia sekä yritys- että vapaa-ajan toimintoihin soveltuva korttelialue, jossa myös lähiliikuntapaikat voisivat olla mahdollisia. Asemakaavan yhteydessä laaditaan myös yritysvaikutusten arviointi.

#### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualaueella ei ole rakennuksia, tai rakennus- ja muinaismuistokohteita. Korttelialue sijaitsee uuden Rauhalinnan asuntoalueen ja Voivalan yritysalueen rajapinnassa lähellä Kaarinan keskustaa, josta johtuen on kaupunkikuvaan ja rakennusten ulkoasuun kiinnitettävä erityistä huomiota varsinkin Rauhalinnan ja Uudenmaantien 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. Selvityksen perusteella päädyttiin puoltamaan yleiskaavan mukaista Valvattitien ajoyhteyden katkaisua ja uuden ajoyhteyden kaavoittamista Jalostusasemankadun ja Voivalantien risteyksestä Uudenmaantielle.

Asemakaavan yhteydessä laaditaan myös yritysvaikutusten arviointi.

#### 5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Rauhalinnan osayleiskaavan laatimisen yhteydessä teetetyssä luontoselvityksessä (Suomen Ympäristökonsultit, 2012) tarkasteltiin Ladjapurun 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, luonnonsuojelualaueen tai luo, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

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

### 5.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaantien liikennemelualueella. Asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitetään melun suojaustarpeet yritystonteilla. 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 ajan-  
kohta riippuu tonttien kysynnästä ja infrarakentamisen toteuttamisen aikataulusta.

**Päivi Liuska-Kankaanpää**  
kaupunkikehitysjohdaja

**Ville Aaltonen**  
kaavoitusarkkitehti