

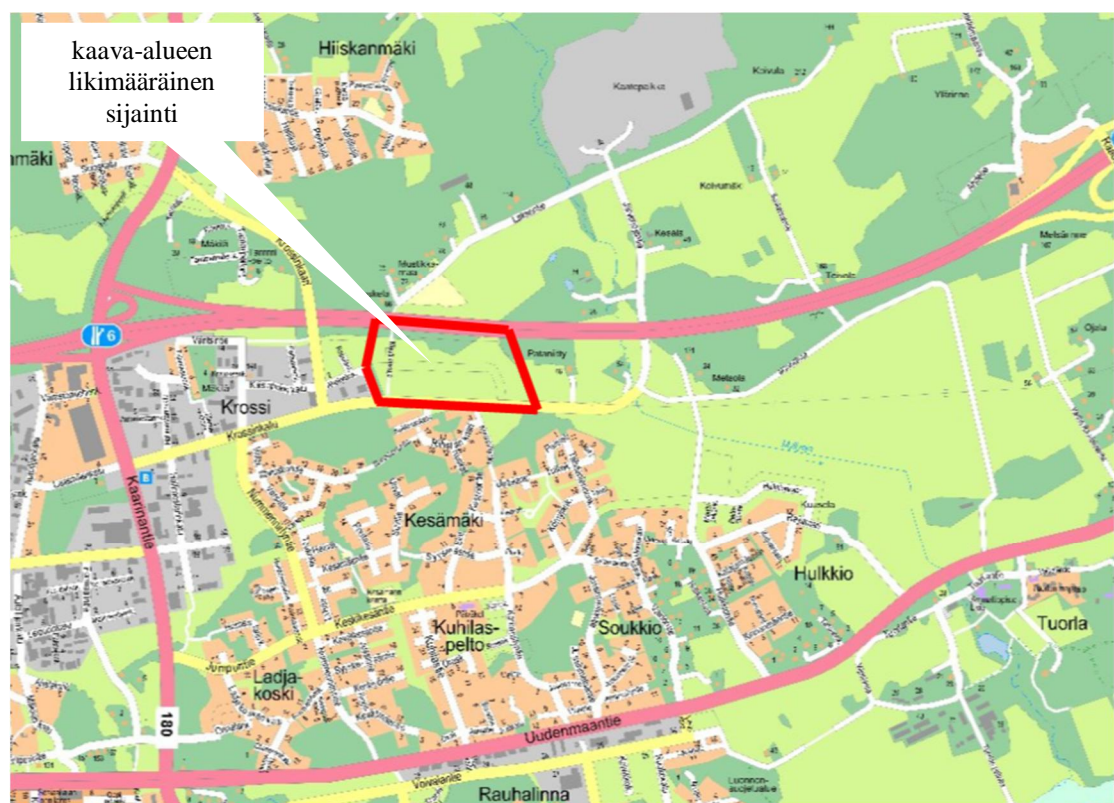
KROSSIN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A6609

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 käsittää Krossin yritysalueen nykyiset korttelit 6611 ja 6612 Turku-Helsinki – moottoritien ja Krossinkadun välisellä alueella.



Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki. Asemakaavan muutos on mukana Kaarinan kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Asemakaavan muutosta koskevat päätökset tekee kaupunkikehityslautakunta.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kaarinan kaupungin omistuksessa. Moottoritien varsi ja vähäinen osa korttelista 6612 on valtion omistuksessa. Caruna oy omistaa pienen osan korttelista 6611.

Sopimukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä ei tarvita erillisiä sopimuksia.

Nykytilanne ja alueen kuvaus

Kaarinan kaupunki omistaa kaksi suurehkoa asemakaavan mukaista toimitilarakennusten korttelialuetta Krossinkadun ja Turku-Helsinki moottoritien välillä Krossin yritysalueella.

Kortteleiden halki kulkee viistosti suuri 110 kV:n voimalinja, joka jakaa nykyiset korttelialueet muodoltaan hankalasti toteuttaviin osa-alueisiin. Korttelialueiden nykyinen jäsentely on vaikeuttanut tonttien myyntiä alueelta. Johdon siirtäminen on osoittautunut kalliiksi saavutettavaan hyötyyn nähden. Kaarinan kaupungin yritystoiminnan kehittämiseksi Krossin alueella, on tarkoituksenmukaista kehittää nykyisen asemakaavan mukaisia kortteliratkaisuja toimivammiksi asemakaavaa muuttamalla.

Alue on rakentamaton. Suurin osa alueesta on peltoa, jota halkoo muutama suurempi oja. Moottoritien varrella on pieni metsäsaareke. Alueen länsiosassa sijaitsee Krossinkadulta pohjoiseen kulkeva Nuutilankuja, joka alittaa moottoritien ja jatkuu sen pohjoispuolella Lakarintienä. Alueella sijaitsee myös jonkin verran kaupungin vesihuoltoverkostoa.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on työpaikkatoimintojen aluetta, TP.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asunton alueita.

Suunnittelumääräys: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Alueen halki kulkee voimalinjavaraus. Linja on olemassa oleva.

Alueen länsireunassa on virkistysaluetta, V, jonka kautta on merkitty pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureittiyhteys.

Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueen rajalla.

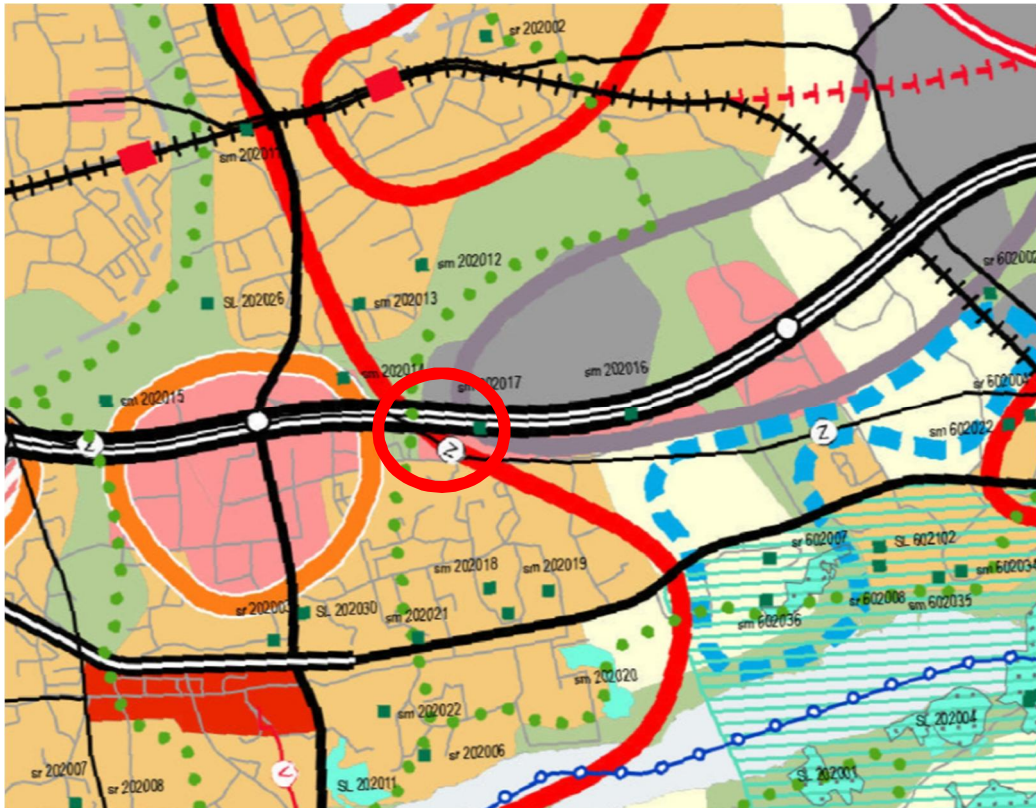
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Alue sijaitsee teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueella.

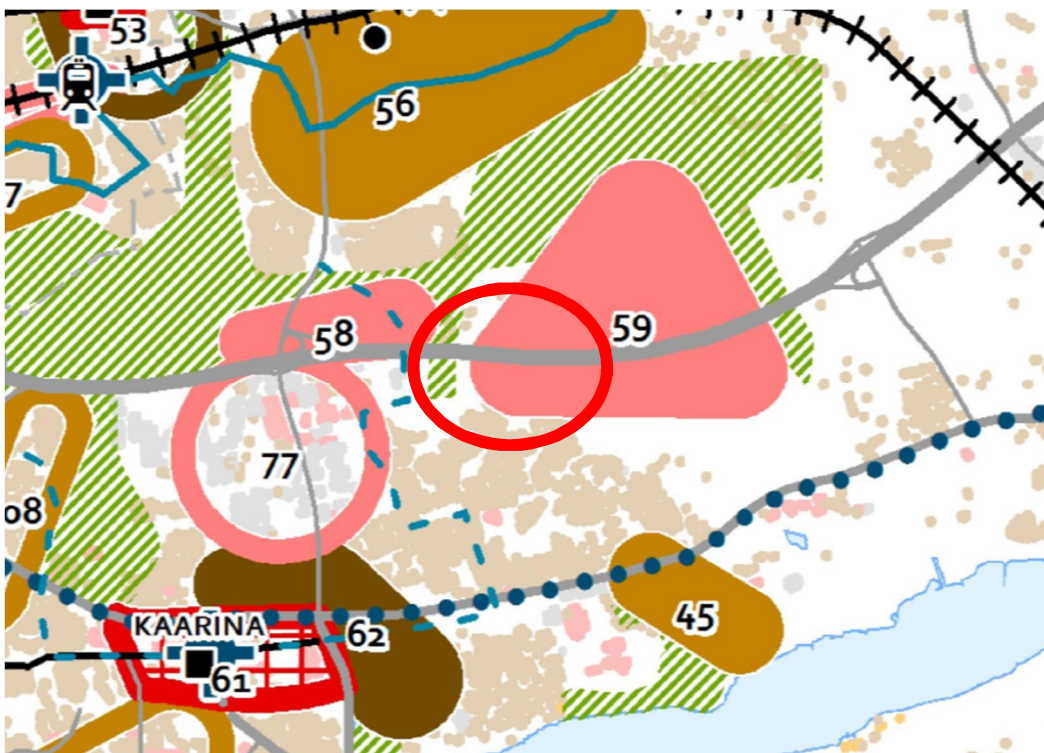
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä tuotannon alue.

Suunnittelumääräys: Suunnittelulla tulee turvata ja edistää alueen kehittymistä korkeatasoiseksi ja tehokkaaksi yritysalueeksi. Alueen suunnittelussa tulee edistää maankäytön ja kestävän liikennejärjestelmän yhteensovittamista sekä varmistaa monipuolinen saavutettavuus ja valtakunnallisen liikenteen sujuvuus. Alueen kehittämisessä tulee huomioida pohjavesialueet sekä turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Suunnittelualue sijaitsee Turun kaupunkiseudun rakennemallin alueen 59 länsirajalla. Krossi; uusi työpaikka-alue.



Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa moottoritien varren osayleiskaava (22.5.1996).

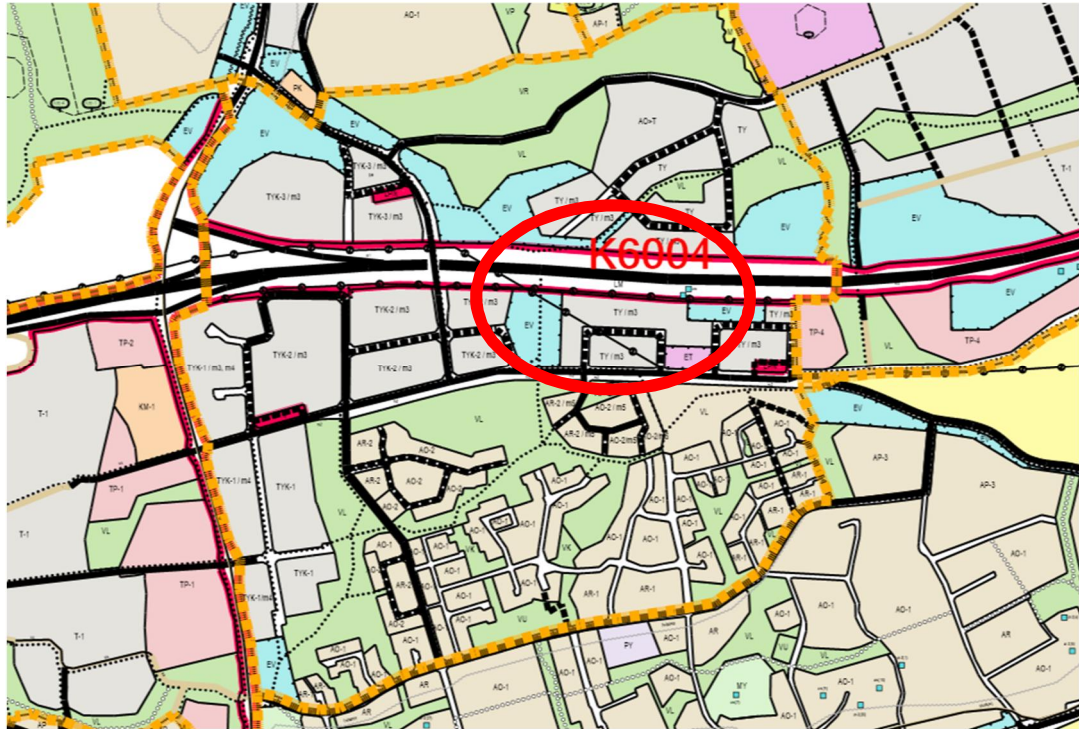
Osayleiskaavassa suunnittelualue on uutta yritystoiminnan aluetta, TY, suojaviheraluetta, EV, ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta, ET.

Uusi yritystoiminnan alue on tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastorakennuksia varten. Kerrosluku on II ja tavoitteellinen tonttitehokkuus on $e=0.30$.

Alueelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota moottoritien varren julkisivujen muodostamaan kaupunkikuvaan.

Suojaviheralueelle on merkitty pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteys moottoritien alitse.

Alueen halki kulkee voimalinjavaraus. Linja on olemassa oleva.

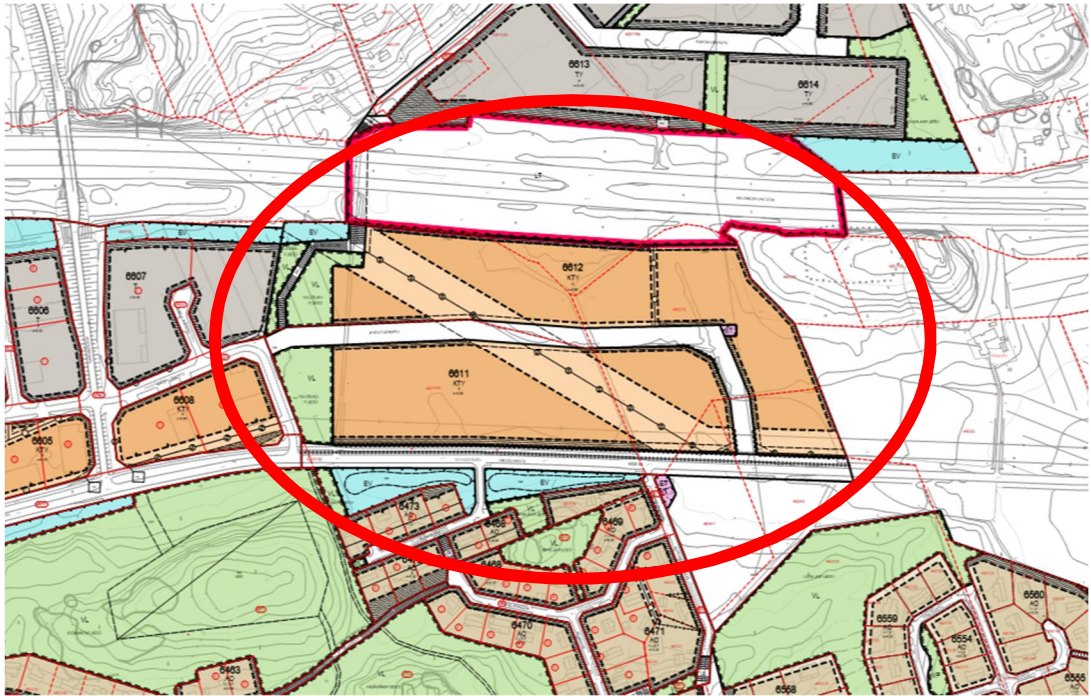


Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Krossin ja Lakarin yritysalueen jatko-osan asemakaava (6.11.2013).

Asemakaavassa suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY, lähivirkistysaluetta, VL, suojaviheraluetta, EV, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta, ET, ja katualuetta.

Toimitilarakennusten korttelialueella kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.40$. Kortteleiden 6611 ja 6612 halki kulkee voimalinjavaraus. Linja on olemassa oleva.



SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA

Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä luontokohteita. Alue on pääosin tavanomaista peltoa ja tien vieri- ja piennaraluetta. Pienimuotoinen metsäsaareke sijaitsee moottoritien varrella. Krossinkadun eteläpuolella on vanhassa liito-oravaselvityksessä merkintä liito-oravalle tärkeästä metsä- / ruokailualueesta. Alueella on nykyisin osittain omakotitaloja, eikä alueelle ole olemassa luontevaa kulkuyhteyttä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista laatia täydentäviä luontoselvityksiä.

Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole olemassa olevia rakennuksia, eikä siten rakennussuojelukohteita. Alue ei sijaitse merkittävän kulttuuriympäristön alueella. Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistokohteita. Suunnittelualueen koillispuolella, noin 50 metriä kaava-alueen rajalta, sijaitsee Niityn esihistoriallinen hautaröykkiö. Kohde on merkitty Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaan numerolla 202017.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella sijaitsee Turku-Helsinki –moottoritien liikennemelualueella ja sisältyy Kaarinantien päätieverkon meluselvitykseen (Akukon oy, 2014). Nykyisen asemakaavan mukaiset meluselvitykset arvioidaan asemakaavan muutoksen yhteydessä ja tarvittaessa niitä täydennetään.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueen sisäinen katu- ja vesihuoltoverkosto on suunniteilla. Alueen itäosan kortteleiden kautta kulkee tärkeä vesijohto. Nuutilankujan länsipuolella sijaitsee sadevesiviemäri. Aivan alueen länsiosassa on lisäksi vesihuoltolinja, joka alittaa moottoritien Nuutilankujan alikulun kohdalla. Moottotien eteläpuolelta tulee alueelle hulevesiä, joiden johtaminen tulee ottaa huomioon kaavamutoksen yhteydessä.

TAVOITTEET

Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Mielipiteen voi esittää sähköpostilla (kaavoitus@kaarina.fi), postittamalla liitteenä olevan lomakkeen, puhelimitse tai käymällä kaavoitustoimistossa. Kaavan valmistelija täydentää saadusta palautteesta yhteenvedon alla olevaan taulukkoon.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET	
yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa yritysalueen toimivuutta edistämällä kiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia. Tavoite on maankäytön muiden suunnitelmien mukainen. Alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella kaupunkikehittämisen kohdealueella ja teollisuuden ja logistiikan kehittämialueella.
Taloudelliset tavoitteet	Kaupungin tavoitteena on muodostaa myytäväksi yritystontteja nykyistä kaavaa paremmilla edellytyksillä.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 75 – 80 000 k-m ² , joka vastaa likimääräisesti nykyisten korttelialueiden pinta-ala. Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 20 000 k-m ² .
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Suunnittelualue sijaitsee moottoritien ja Krossinkadun välisellä alueella. Näiden väliin sijoittuu uusi katu, Ahokylänkatu, jonka kautta tonttiliittymät toteutuvat. Lähin moottoritien liittymä on Krossissa noin kilometrin päässä alueen länsipuolella. Krossinkadun varrella on rakennettu kevyen liikenteen tie. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole joukkoliikenneyhteyttä.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Suunnittelualan yhdyskuntatekninen verkosto on suunnitteilla. Suunnittelua tehdään kaavan laatimisen rinnalla. Alue voidaan rakentaa katusuunnitelmien valmistuttua.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelualueella ei ole merkitystä virkistysalueena. Nuutilankuja toimii kulkuyhteytenä Kesämäen virkistysalueiden ja moottoritien pohjoispuolella sijaitsevien virkistysalueiden välillä.
Luonto ja luonnonsuojelu	Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonnonarvoja. Krossinkadun eteläpuolella on vanhassa liito-oravaselvityksessä merkintä liito-oravalle tärkeästä metsä- / ruokailualueesta. Alue on osittain rakennettu.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelualueella sijaitsee Turku-Helsinki –moottoritien liikennemelualueella. Nykyisen asemakaavan mukaiset meluselvitykset arvioidaan asemakaavan muutoksen yhteydessä ja tarvittaessa niitä täydennetään.

Kaavatyön lisäselvitykset

- katu- ja vesihuoltosuunnitelma
- hulevesisuunnitelma

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna. Näitä ovat erilaiset yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset. Tässä kaavatyössä arvioidaan erityisesti hankkeen vaikutukset liikenteeseen, vesihuoltoon ja hulevesien hallintaan.

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

- 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, Fingrid oyj, Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Osalliseksi on mahdollista ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen (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 4.2.2018 § 25)
- § 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

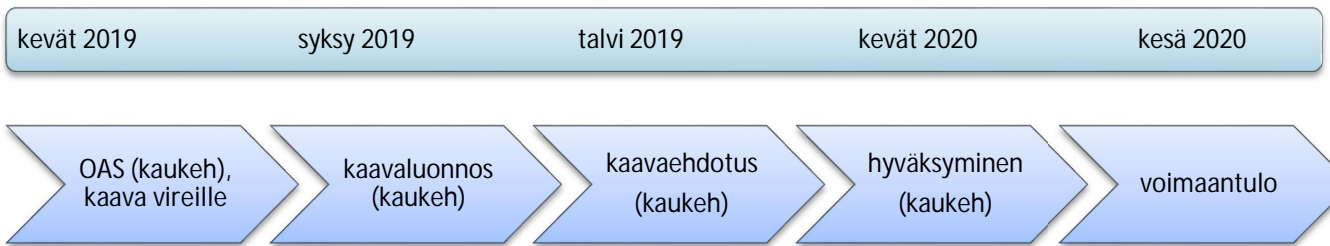
- § valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy (pvm).
- § kaavaluonnoksen nähtävilläolosta (14 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

Ehdotusvaihe

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

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

Jani Laasanen

kaavasuunnittelija

puh. 050-373 2658

etunimi.sukunimi@kaarina.fi

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

Kaavoista on tietoja myös Kaarinan kaupungin kotisivulla www.kaarina.fi/kaavoitus, josta löytyy myös kunkin vireillä olevan kaavan asiakirjat.

Kaarinassa (27.2.2019)

kaupunginarkkitehti

Pasi Aromäki

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: KROSSIN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (A6609)

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:
