

KAARINAN KAUPUNKI

AVANTIN ASEMAKAAVAN TÄYDENNYS, A1600

KAAVASELOSTUS



AVANTIN ASEMAKAAVAN TÄYDENNYS, A1600, KAAVASELOSTUS

1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Auranlaakso, kortteli 1600
Avantin asemakaavan täydennys, A1600

Asemakaavalla muodostuu Kaarinan kaupungin Auranlaakson, 1. kaupunginosan, kortteli 1600 sekä liikenne-, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet.

Liedon kunta:

Asemakaavalla muutetaan Liedon kunnan Littoisten, 5. kunnanosan, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Liedon kunnan Littoisten, 5. kunnanosan, katu- ja lähivirkistysalueet.

Jani Laasanen, Kaarinan kaupunki / kaavoitus
PL 12, 20781 KAARINA

Asemakaava on tullut vireille (Kaarina) 11.3.2020
Asemakaavan muutos on tullut vireille (Lieto)
Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavan xx.xx.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee sekä Kaarinan kaupungin, että Liedon kunnan alueella. Suunnittelualuetta rajoittavat likimääräisesti Turun Kehätie, kaavoitettavan kiinteistön pellon länsireuna, kunnan raja, Länsi-Avantintie ja Schenkerin logistiikkakeskuksen tontti.

Kaarinan kaupunki ja Liedon kunta hyväksyvät asemakaavan ja asemakaavan muutoksen omalta hallinnolliselta alueeltaan.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa uusi yritystoimintaan tarkoitettu korttelialue Liedon puolella sijaitsevan Avantin yritysalueen länsipuolelle. Asemakaavaa laadittaessa haetaan kestäviä ratkaisuja niin yhdyskuntatekniikan toteuttamisen kuin liito-oravan kulkuyhteyksien huomioimisen osalta kuntarajasta riippumatta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomake
2. liito-orava-arviointi
3. yritysvaikutusten arviointi

1.5 Muut kaavatyon taustatiedot ja selvitykset

1. Kantatien 40 (E18 Turun Kehätie) parantamisen (Avantin eritasoliittymä) tiesuunnitelma, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Finnmap Infra Oy 2020
2. Kantatien 40 (E18 Turun Kehätie) parantamisen liittyvät liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevat luonnonsuojelulain 49 § mukaiset poikkeuslupapäätökset, (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2018)
3. Avantin alueen kaavahankkeiden toimenpidesuunnitelma liito-oravien suojelutason saavuttamiseksi, Liedon kunta 2019

3 LÄHTOKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista

3.1.1 Lähtötilanne

Liedon kunnassa on valmistunut Avantin eritasoliittymän asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaavan tavoitteena on ollut kehittää Avantin yritysalueen liikennejärjestelyjä ja parantaa siten yritystoiminnan edellytyksiä. Avantin alueen kehittämiseen liittyy myös uuden liittymän rakentaminen valtatielle 10 Kaarinan kaupungin puolella. Uuden yhteyden rakentamisen myötä voidaan Kaarinan kaupungin puolella sijaitseva osayleiskaavan mukainen pieni yritysalueen täydennys toteuttaa. Asemakaavan laatiminen edellyttää yhteistyötä Liedon kunnan kanssa alueen suunnittelun ja yhdyskuntatekniikan rakentamisen osalta. Kaarinan kaupunki ja Liedon kunta ovat sopineet, että alueelle laadittava asemakaavan ja asemakaavan muutoksen asiakirjat valmistellaan Kaarinan kaupungin kaavoituksessa. Molemmat kunnat hyväksyvät asemakaavan omalta hallinnolliselta alueeltaan. Myös kaava-alueita palveleva kunnallistekninen suunnittelu tehdään Kaarinassa. Alueen toteuttamisesta ja rakentamisesta sovitaan Kaarinan kaupungin ja Liedon kunnan välisessä maankäyttösopimuksessa.

Kaarinan kaupungin hallintosäännön 32.3 § mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää kaavoitusohjelmassa erikseen määritellyn asemakaavan nähtävillä asettamisesta ja hyväksymisestä (MRL 52 §).

Avantin asemakaavan täydennys on kaavoitusohjelmassa (khal 7.2.2022 § 14) erikseen määritelty kaupunkikehityslautakunnan päätöksin laadittavaksi asemakaavaksi.

3.1.2 Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualan Kaarinan puoleinen osa on peltoa rajoittuen lännessä ja idässä metsäisiin vyöhykkeisiin, jotka toimivat myös liito-oravien kulkureitteinä. Pohjoisessa sijaitsee mäki, jossa kasvaa puustoa harvakseltaan. Liedon kunta on selvittänyt kattavasti liito-oravien kulkureittejä Avantin alueella ja osoittanut yhteystarpeita ja muita liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeitä alueita asemakaavoissa. Myös Kehätien parantamiseen liittyvien suunnitelmien ja hankkeiden yhteydessä on alueella tehty liito-oravaseurantaa. Kehätien rakentamisen yhteydessä on pyritty huomiomaan Kehätien lä mahdollisia liito-oravan ylityspaikkoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee Avantin työpaikka-alueen länsipuolella ja laajentaa valmistuttuaan yritysalueita länteen Kaarinan kaupungin puolelle. Yhdessä Tuulissuon yritysalueen kanssa alue muodostaa Liedon kunnan tärkeimmän työpaikka-alueen. Kaupallisia palveluja sijaitsee lähinnä Kaarinan kaupungin puolella Auranlaaksossa, jossa toimii muun muassa suuri K-Citymarket, jonka yhteydessä on myös joitakin muita erikoistavaraliikkeitä.

Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella virkistysalueella ja kaupunkiseudun rakennemallin kehitettävällä vihervyöhykkeellä. Alueen kehittämistä virkistyskäyttöön estävät kuitenkin läheinen Turun Kehätie sekä Avantin yritysalueen liikenne. Suunnittelualueen länsipuolella toimii yksityinen ratsastustalli, jonka läheisyydessä on jonkin verran sen toimintaan liittyviä ulkoilureittejä. Laajemmat virkistyskäyttöön soveltuvat alueet sijaitsevat Länsi-Avantintien pohjoispuolella Liedon kunnassa Tammen alueen itäpuolella.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti erittäin keskeisellä paikalla koko kaupunkiseudun kannalta. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu Turun Kehätiehen, E18 / Kt 40, jonka parantamiseen liittyvät toimenpiteet ovat tekeillä Ravattulan ja Kirismäen välillä. Kehätien ja Vt10 liittymä sijaitsee noin 500 metriä suunnittelualueen länsipuolella. Kulkuyhteydet Turun seudun ulkopuolelle ovat erinomaiset.

Varsinainen suunnittelualue kytkeytyy katuverkostoon uuden kadun, Lavatien, kautta Länsi-Avantintiehen, jonka länsiosa on valmistunut vuonna 2020 yhdistäen samalla Avantin yritysalueen suoraan Vt 10:een. Länsi-Avantintie toimii samalla Kehätien rinnakkaisväylänä. Rinnakkaisväylä ulottuu tällä Kehätien osuudella nyt Ravattulasta Pukkilan liittymään saakka. Käynnistymässä on myös Avantin eritasoliittymän rakentaminen suunnittelualueen itäpuolella, joka valmistuessaan tuo yhä monipuolisemmat liittymämahdollisuudet päätieverkostoon.

Länsi-Avantintien varrella kulkee kevyen liikenteen väylä, joka palvelee muun muassa yritysalueen työmatkaliikennettä. Kevyen liikenteen väylä jatkuu yhtenäisenä niin Turun kuin Liedonkin suuntaan Vt 10 varrella.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole joukkoliikennenyhteyksiä. Lähinnä olevalle linja-autopysäkille (Hämeentie) on matkaa hieman alle 1 kilometri. Hämeentiellä vuorotiheys on kuitenkin tiheähkö (n. 2-4 vuoroa tunnissa)

Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualueella ei ole valmista yhdyskuntateknistä verkostoa. Alue liitetään Liedon kunnan olemassa oleviin verkostoihin kadun ja vesihuollon osalta. Rakentamisesta ja muista yksityiskohdista sovitaan erikseen kaavatyön aikana laadittavien maankäyttösopimusten perusteella.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Turun Kehätien liikennemelualueella. Asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitetään melun suojaustarpeet yritystonteilla.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Turun Kehätien liikennealuetta ja Länsi-Avantintien katualuetta.

3.1.6 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä.

3.1.7 Pohjakartta

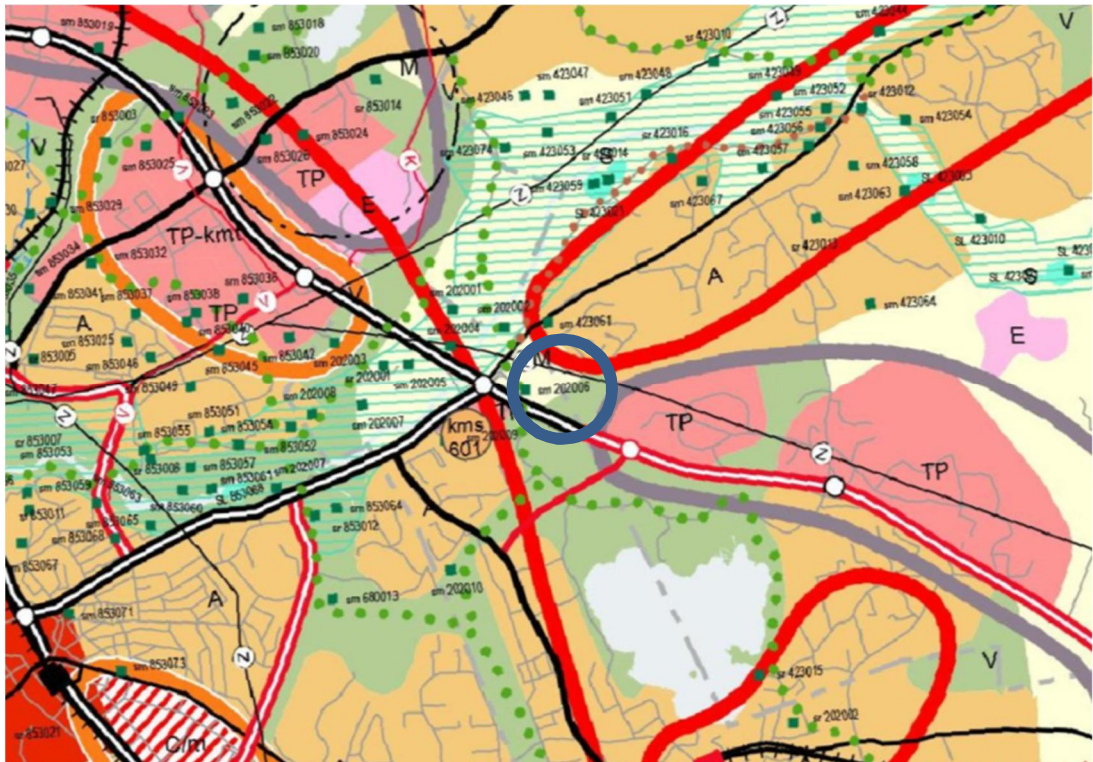
Kaarinan kaupungin kiinteistö- ja paikkatietolaitos ja Liedon kunnan mittaus-toimi päivittävät pohjakarttaa aina asemakaavojen laatimisen tai uudisrakentamisen yhteydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

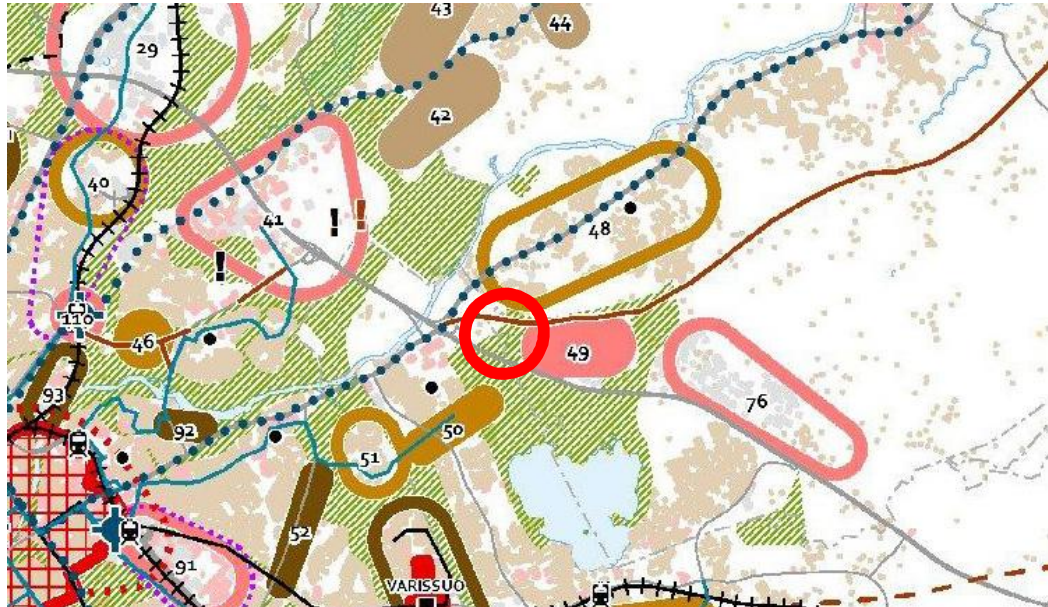
Maakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta, V. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen sekä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueiden rajapinnassa rajoittuen myös merkittävään kantatiehen, Turun Kehätiehen.



3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

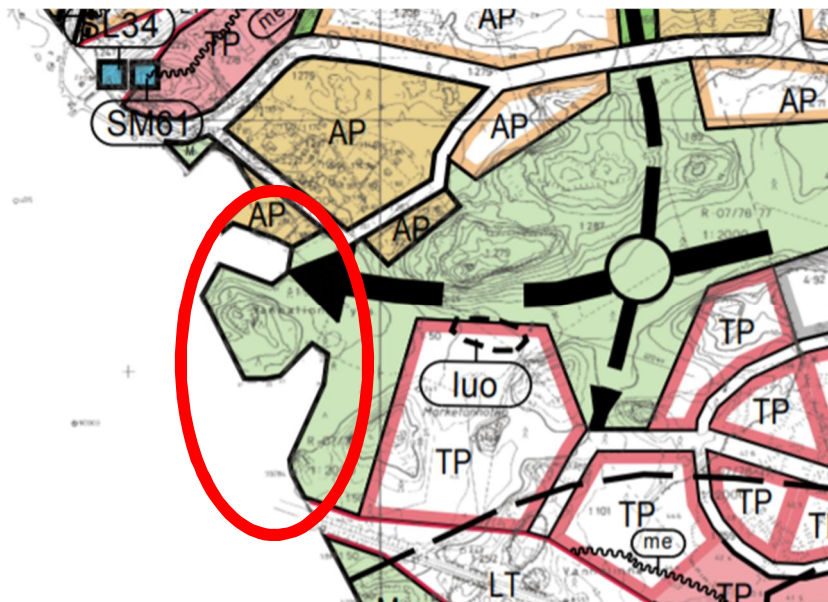
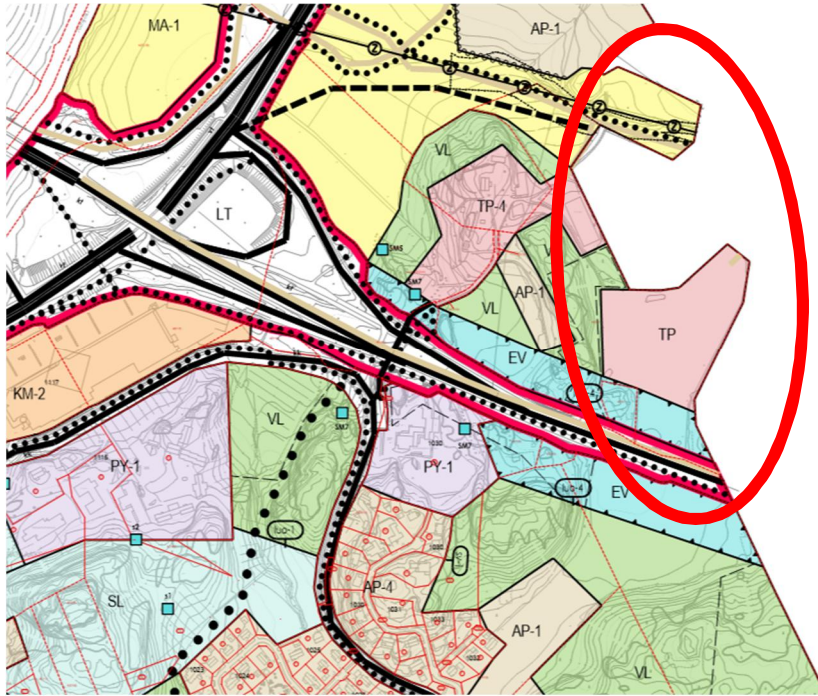
Kaupunkiseudun rakennemallissa alue sijaitsee kehitettävällä vihervyöhykkeellä. Alueen pohjoispuolelle merkitty uuden liikenneyhteyden tarve (Liedon ohitustie). Suunnittelualueen läheisyydessä ovat rakennemallin alue 48: Loukinainen, täydentyvä tiivis asuntoalue ja alue 49: Avanti, uusi / täydentyvä työpaikka-alue. Liikenteen toimenpiteinä alueelle kohdistuvat VT 10 parantaminen, Kehätien nelikaistaistus ja eritasoliit-
tymien rakentaminen.



3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on Kaarinan kaupungin puolella voimassa Littoisten osayleiskaavan muutos Auranlaaksossa (11.5.2016). Osayleiskaavassa alue on työpaikka-
aluetta, TP, ja suojaviheraluetta, EV. Alue rajoittuu lännessä lähivirkistysalueeseen, jossa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, luo-4. Alueen metsää saa tarvittaessa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta tärkeä puusto säilytetään.

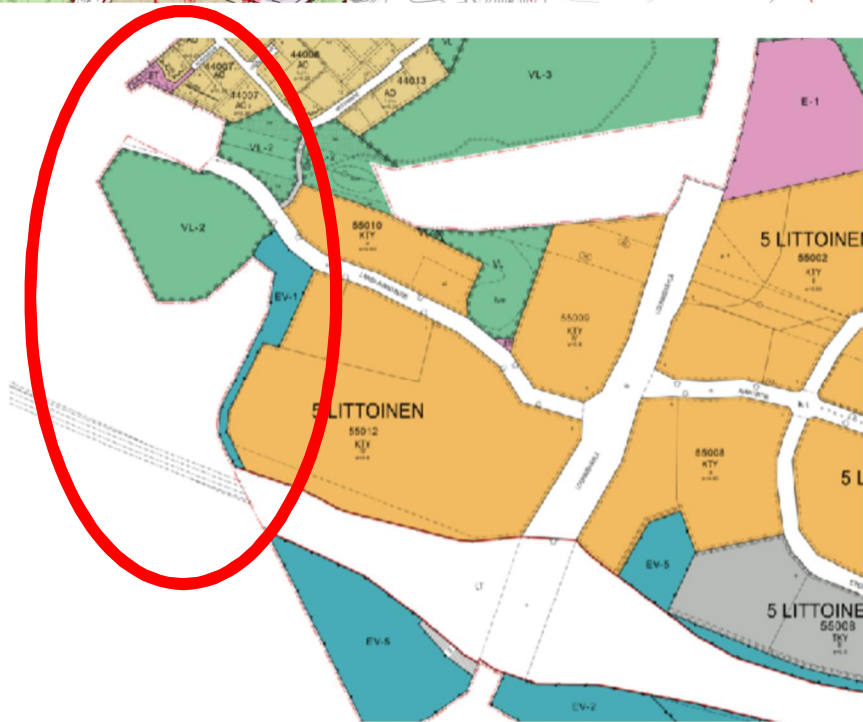
Liedon kunnan puolella suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, M. Pääasiassa maa- ja metsätalouden käyttöön varattu alue. Alueella tapahtuvaa hajarakentamista ohjataan tarkemmin rakennusjärjestyksellä. Länsi-Avantintieltä on osoitettu valtatie yhteystarve Liedon suuntaan kulkevaksi.



3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole Kaarinan kaupungin puolella voimassa olevaa asemakaavaa.

Liedon kunnan puolella suunnittelualueella ovat voimassa Länsi-Avantintien jatkon asemakaava ja asemakaavan muutos (19.3.2018) ja Avantin eritasoliittymän asemakaava ja asemakaavan muutos (27.1.2020). Asemakaavoissa suunnittelualue on lähivirkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään, VL-2, suojaviheraluetta, jolla ympäristö säilytetään, EV-1, sekä katualuetta.



3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2019. Liedon kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.2.2016.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Alueen maanomistajat ovat neuvotelleet Avantin yritysalueen täydentämisestä Kaarinan puoleisella alueella osayleiskaavan mukaisesti. Neuvotteluiden perusteella on hyväksytty kaavoituksen käynnistämissopimus kaupunginvaltuustossa 12.11.2019 § 92. Asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 12.2.2020 § 19. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 11.3.2020.

4.2 Osallistuminen ja kaavatyön vaiheet

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä on osallisille ilmoitettu 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
- Kaarinan kaupungin ja Liedon kunnan toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kunnallistekniikka, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna oy
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

Osallisille lähetetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut palautetta kuulemisaikana (3-4/2020). Myöhemmin (8.3.2021) on esitetty sähköpostitse toive kevyen liikenteen kulkuyhteyksien huomioimisesta Auranlaakson koulun ja Liedon Tammen alueen välillä. Saapunut palaute on otettu huomioon kaavan valmistelussa.

4.2.1 Kaava-alueen laajentuminen Liedon kunnan puolelle

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka liittyy Liedon kunnan verkostoihin. Kaavan toteuttaminen edellyttää kaavamuutosta Liedon kunnan alueella. Kaarinan kaupunki ja Liedon kunta ovat neuvotelleet kaavan laatimisen periaatteista 16.11.2020. Tällöin on sovittu, että Kaarinan kaupunki laatii pääosin alueelle tulevien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen asiakirjat. Molemmat kunnat hyväksyvät asemakaavan omalta hallinnolliselta alueeltaan. Myös kaava-alueella palveleva kunnallistekninen suunnittelu tehdään Kaarinassa. Alueen toteuttamisesta ja rakentamisesta sovitaan Kaarinan kaupungin ja Liedon kunnan välisessä maankäyttösopimuksessa.

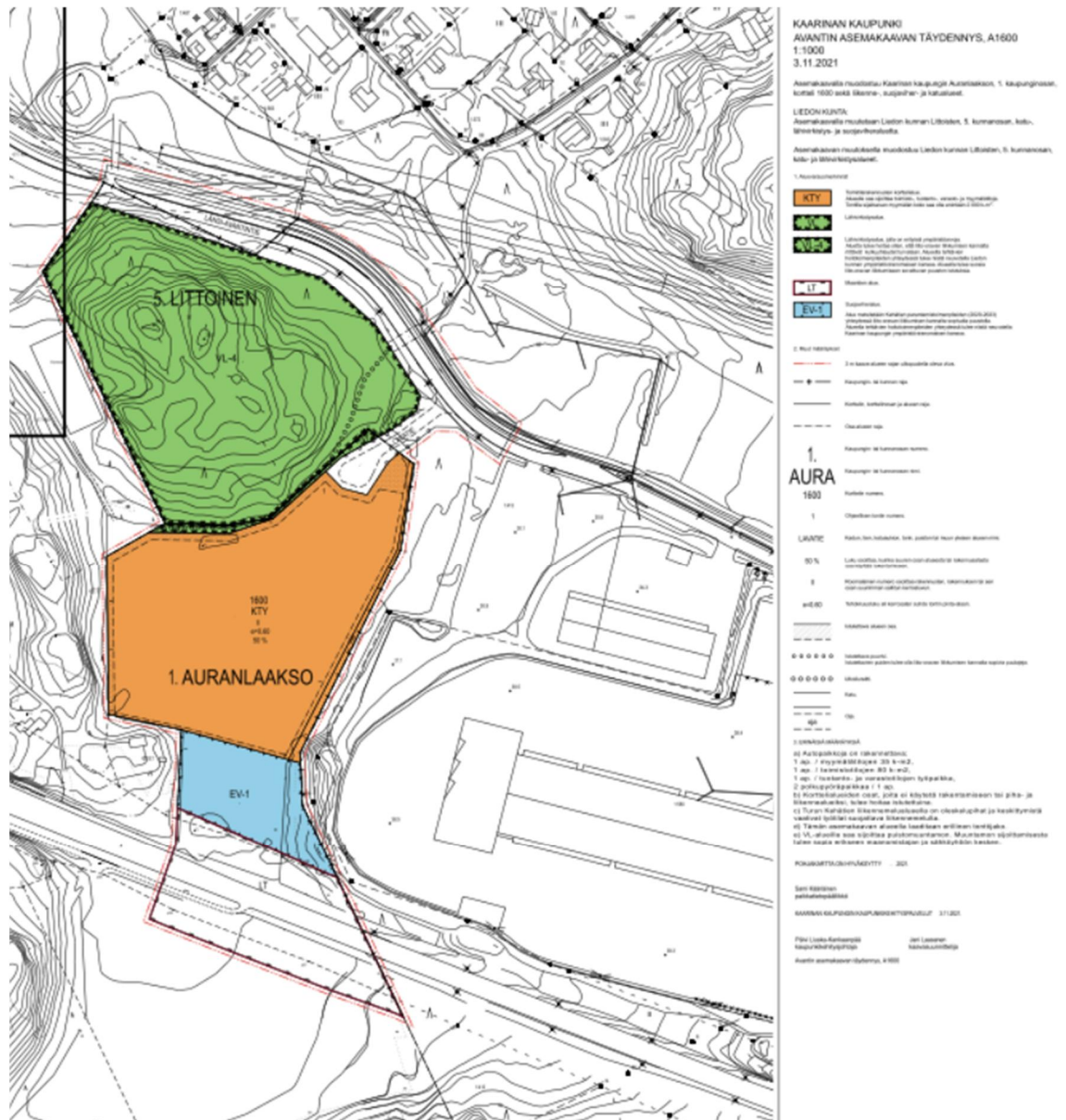
4.2.2 Valmisteluvaihe ja luonnoksen hyväksyminen

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys on valmisteltu yhteistyössä Kaarinan kaupungin ja Liedon kunnan kaavoitusten kesken. Varsinaiset kaavaa koskevat asiakirjat on laadittu Kaarinan kaupungin kaavoitustoimessa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu 11.2.2021. Neuvottelun asialistalla olivat liito-oravien kulkuyhteyksien huomioiminen suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sekä Turun Kehätien parantamiseen liittyvät asiat. Neuvottelussa sovittiin, että kaavaselostukseen lisätään arviointi liito-oravien kulkuyh-

teyksien tilanteesta suunnittelualueen ympäristössä. Arvioinnissa otetaan huomioon alueella tapahtuvat muutokset ja aluetta koskevat suunnitelmat.

Kaarinan kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaa koskevan päivitetyin osallisuus- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen 3.11.2021 90. Liedon kaavoitus- ja rakennuslautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen 10.11.2021 § 124. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.11.-17.12.2021 Kaarinan kaupungin ja Liedon kunnissa.



Nähtävillä ollut kaavaluonnos molempien kuntien alueelta (25.11.-17.12.2021).

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. ELY-keskus on ilmoittanut sähköpostitse, että sillä ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta ei saapunut palautteita nähtävillä olon aikana Kaarinan tai Liedon kuntiin.

4.3.1 Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Kaarinan kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx. Liedon kaavoitus- ja rakennuslautakunta 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, Caruna oy:ltä, terveystarkastajalta ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta sekä kuntien osalta Kaarinan ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta ja paikkatietopäälliköltä ja Liedon rakennusvalvonnalta, ympäristötoimelta ja tekniseltä toimelta.

4.4 Sopimukset

Kaavoituksen aloitusvaiheessa on alueen yksityisen maanomistajan kanssa laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa on sovittu kaavan laatimisesta ja siitä aiheutuvien kustannusten perimisestä. Kaarinan kaupungin puolelta käynnistämissopimuksesta on päättänyt kaupunginvaltuusto. Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 12.11.2019 § 92.

Alueen toteuttamista varten laaditaan maankäyttösopimus Kaarinan kaupungin, Liedon kunnan ja yksityisen maanomistajan kesken. Maankäyttösopimuksessa sovitaan katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Maankäyttösopimukset hyväksytään Kaarinan kaupungin ja Liedon kunnan valtuustoissa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

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

4.5 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.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa uusi yritystoimintaan tarkoitettu korttelialue Liedon puolella sijaitsevan Avantin yritysalueen länsipuolelle. Asemakaavaa laadittaessa haetaan kestäviä ratkaisuja niin yhdyskuntatekniikan toteuttamisen kuin liito-oravan kulkuyhteyksien huomioimisen osalta kuntarajasta riippumatta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Asemakaavan tavoitteena on täydentää Avantin yritysalueen laajentamalla yhdyskuntarakennetta osayleiskaavan mukaisesti länteen Kaarinan kaupungin alueelle. Suunnittelualue käsittää yhden toimitilarakennusten korttelialueen, jonka pinta-ala on noin 26 000 m². Korttelin rakennusoikeus on noin 15 700 k-m². Tilastolomake on kaavasesteloksen liitteenä. Alla olevassa taulukossa on esitetty aluevarausten pinta-alat kunnittain neliömetreinä (m²).

	KAARINA	LIETO	YHTEENSÄ
Toimitilarakennukset, KTY	26 205		26 205
Lähivirkistysalue, VL	271		271
Lähivirkistysalue, VL-4		33 232	33 232
Suojaviheralue, EV-1	5 416		5 416
Liikennealue, LT	10 984		10 984
Katu	3 831	7 779	11 610
Yhteensä	46 707	41 011	87 718

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialueet, KTY

Kortteli 1600 on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY-5. Tehokkuusluku on $e=0.60$ ja kerrosluku II. Tontilla saa rakentamiseen käyttää sen pinta-alasta 50 %. Korttelissa ei tehdä asemakaavan laatimisen yhteydessä ohjeellista tai sitovaa tonttijakoa. Tontin tai tonttien liittymät rakennetaan uuden kadun, Lavatien kautta. Korttelialue sijaitsee Kaarinan kaupungin puoleisella osalla suunnittelualuetta.

Asemakaavan erinäiset määräykset: Autopaikkoja on rakennettava 1 ap. / myymälätilojen, 1 ap. / toimistotilojen 80 k-m² ja 1 ap. / tuotanto- ja varastotilojen työpaikkaa kohti sekä 2 polkupyöräpaikkaa / 1 ap. Korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee hoitaa istutettuina. Turun Kehätien liikennelämpöalueella on oleskelupihat ja keskittymistä vaativat työtilat suojattava liikennelämpöalueelta.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet, VL ja VL-4

Suunnittelualueen pohjoisosa Lavatien ja Länsi-Avantintien välillä on lähivirkistysalue, VL- ja VL-4. Kaarinan kaupungin puoli käsittää yhden kapean alueen (VL), joka rajoittuu Liedon kunnan puolella olevaan lähivirkistysalueeseen, VL-4.

Liedon puolella sijaitsevalta lähivirkistysalueelta on tunnistettu erityisiä ympäristöarvoja. Aluetta tulee hoitaa siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävät kulkuyhteydet turvataan. Alueella tehtävien hoitotoimenpiteiden yhteydessä tulee niistä neuvotella Liedon kunnan ympäristöviranomaisen kanssa. Alueella tulee suosia liito-oravan liikkumiseen soveltuvan puuston istutuksia.

Lähivirkistysalueen itä- ja eteläosaan on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Tavoitteena on muodostaa yhtenäinen kevyen liikenteen yhteys Auranlaakson koulun suunnalta Liedon kevyen liikenteen verkostoon, joka alkaa Länsi-Avantintien pohjoispuolelta ja suuntautuu ulkoilureitin kohdalla pohjoiseen. Risteyskohtaan tulee toteuttaa Länsi-Avantintien ylittävä suojatie.

VL- ja VL-4 -alueille saa sijoittaa puistomuuntamon. Muuntamon sijoittamisesta tulee sopia erikseen maanomistajan ja sähköyhtiön kesken.

Suojaviheralueet, EV

Turun Kehätien ja toimitilakorttelin väliin jää suojaviheralue, EV. Varsinais-Suomen ELY-keskus on tehnyt alueella tilapäisen haltuunoton ylijäämämaiden sijoittamiseksi

Kehätien rakentamisen ajaksi. Hankkeen valmistuttua suojaviheralue metsitetään niin, että liito-oravien kulkuyhteysmahdollisuudet Kehätien pohjoisreunalla paranevat. Asemakaavassa todetaan suojaviheralueen merkitys liito-oravien kulkureittinä ja määräyksissä edellytetään neuvottelua Kaarinan ympäristöviranomaisen kanssa alueella tehtävistä hoitotoimenpiteistä.

Liikennealueet

Turun Kehätien liikennealue, LT, todetaan asemakaavassa tiesuunnitelman mukaisena, jolloin kaavan aluevarauksen rajausta noudatetaan todellista tilannetta Kehätien parantamistoimenpiteiden ja Avantin eritasoliittymän rakentamisen jälkeen.

Katualueet

Rakennettu Länsi-Avantintie todetaan katualueena niiltä osin kuin se on tämän kaavan osalta tarkoituksenmukaista. Lavatien liittymän paikkaa on tutkittu yhteistyössä Kaarinan ja Liedon infrasuunnittelun kanssa. Vaihtoehtoina on valmisteluvaiheessa tutkittu kaavaan merkityn sijainnin lisäksi liittymäkohtaa noin 50 metriä tästä länteen. Tämä vaihtoehto on todettu kuitenkin liikenneturvallisuuden kannalta ongelmalliseksi. Lavatien alkupäähän on merkitty istutettava puurivi. Puiden tulee olla sopivan laatuista liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamiseksi. Katualueelle rakennetaan osittain kevyen liikenteen yhteys, joka haarautuu ulkoilureittinä kohti olemassa olevaa kevyen liikenteen risteystä Länsi-Avantintien pohjoispuolella. Risteyskohtaan Länsi-Avantintielle tulee toteuttaa suojatie. Lavatien päähän varataan tilaa kääntöpaikalle, josta kevyen liikenteen yhteys jatkuu edelleen länteen ulkoilureittinä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Maakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta, V.

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

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen sekä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen kohdealueiden rajapinnassa rajoittuen myös merkittävään kantatiehen, Turun Kehätiehen. Alueen yleisilmettä hallitsee Avantin yritysalue ja sen logistiset järjestelyt päätieverkostoon. Maakuntakaavan aluevarauksia on tulkittu tarkemmiksi aluetta koskevan osayleiskaavatyön yhteydessä. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu yritysalueeksi.

Asemakaava noudattaa osayleiskaavan ratkaisua sekä maakuntakaavan tavoitetta kaupunkikehittämisen sekä teollisuuden ja logistiikan kehittämisen osalta. Maakuntakaavan mukainen virkistysalueyhteys säilyy ja toteutuu Kaarinan ja Liedon rajalla niin, että osa siitä on mukana Liedon kunnan puolella sijaitsevassa kaavan osassa.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue rajoittuu idässä suoraan Avantin yritysalueeseen. Suunnittelualue on entistä peltomaata, joka maisemallisesti sopii yritysalueen täydentämiseen. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Alueella ei ole rakennuksia, eikä rakennetun ympäristön suojelukohteita. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistokohteita.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueen yrityskorttelia varten rakennetaan yksi uusi Katu, Lavatie. Katuliittymän sijaintia on tutkittu kaavan valmistelun yhteydessä yhdessä Kaarinan ja Liedon kunnan infrasuunnittelun kanssa. Kaavan mukainen liittymän paikka on katsottu näkemien osalta parhaaksi paikaksi. Avantin yritysalue on laaja kokonaisuus, jossa on runsaasti raskasta liikennettä. Alueen liikennejärjestelyjä on kehitetty rakentamalla muun muassa Länsi-Avantintie Hämeentielle saakka. Tulevaisuudessa Avantin eritasoliittymän rakentaminen lisää saavutettavuutta entisestään. Yksi uusi korttelialue ei merkittävästi vaikuta Avantin liikenteellisiin olosuhteisiin.

Asemakaava huomioi kevyen liikenteen kulkuyhteyksien tarpeet niin Länsi-Avantintien varrella kuin Auranlaaksosta Tammen alueelle suuntautuvan yhteystarpeen osalta. Tavoitteena on yhdistää Kaarinan ja Liedon kunnan kevyen liikenteen verkostoa Kehätien ylittävältä Tähtäpäältä sillalta Liedon kunnan nykyiseen kevyen liikenteen verkostoon. Yhdistäminen edellyttää ulkoilureitin rakentamista lähivirkistysalueelle (VL-4) ja Länsi-Avantintien ylittävän suojatien rakentamista.

Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen järjestämiseen tai liikenneturvallisuuteen.

5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Rakennettava korttelialue on vanhaa avointa peltomaata, jolla ei ole juurikaan luonnon- tai virkistysarvoja. Asemakaavan suunnittelualueen lähiympäristössä niin Kehätien etelä- kuin pohjoispuolellakin on tärkeitä liito-oravan elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä.

Suunnittelualueen ympäristössä on viime vuosina ollut ja tulee lähivuosina olemaan merkittävästi alueen yleiskuvaa muuttavaa rakentamista niin Kehätien, Länsi-Avantintien kuin Avantin yritysalueen rakentamisen osalta. Suunnittelualueen lähiympäristössä Kehätien ja Länsi-Avantintien kohdalla ovat sen metsäsaarekkeet pirstoutuneet ja haitanneet merkittävästi erityisesti liito-oravien kulkumahdollisuuksia Kehätien etelä- ja pohjoispuolen välillä. Alueiden läheisyydessä on kuitenkin sekä Liedon että Kaarinan puolella elinvoimisia yhdyskuntia, joiden välinen yhteys tulee kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa huomioida. Asemakaavan mukainen rakentaminen rajoittuu avoimeen maastoon, eikä sinällään aiheuta haittaa liito-oravien elinympäristöihin. Alueen toteuttaminen on jopa toivottavaa tässä vaiheessa, kun alue on muutenkin voimakkaan rakentamisen kohteena. Kehätietä koskevissa suunnitelmissa on esitetty toimenpiteitä, joilla Kehätien estevaikutusta vähennetään tien valmistuttua. Myös Liedon kunta on tehnyt toimenpidesuunnitelman, jossa tavoitteena on liito-oravan suojelutason edellytysten turvaaminen. Asemakaavan aluevarauksissa on otettu huomioon kyseiset suunnitelmat ja ne on esitetty kaavamääräyksinä. Alueen toteuttaminen asemakaavan mukaisena parantaa liito-oravan elinympäristön säilymistä edellytyksiä ja kulkuyhteyksien muodostumista tulevaisuudessa.

Asemakaavan toteuttaminen ei heikennä liito-oravan elinolosuhteita tai kulkuyhteyksiä.

Liito-orava-arviointi kokonaisuudessaan on kaavaselostuksen liitteenä.

5.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Turun Kehätien liikennemelualueella. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty melun suojaustarvetta yritystonteilla.

Turun Kehätien rakentamisen yhteydessä on Kehätien varteen toteutettu myös meluntorjuntaan ja maisemointiin liittyviä toimenpiteitä. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja maanomistaja ovat sopineet, että asemakaavan mukaiselle EV-alueelle voidaan sijoittaa ylijäämämaita, jotka suojaavat yritysalueita Kehätien liikennemelulta. Myöhemmin tien valmistuessa alue myös metsitetään. Toimenpiteet vähentävät liikennemelua yritysalueen puolella. Asemakaavan erinäisissä määräyksissä kuitenkin edellytetään, että alueen toteuttamisen yhteydessä varmistetaan, että Turun Kehätien liikennemelualueella on yritysten oleskelupihat ja keskittymistä vaativat työtilat suojattava liikennemelulta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttösopimuksen mukaan asemakaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu viimeistään kahden vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta. Asemakaavan tavoitteellinen valmistumisaikataulu on vuodenvaihde 2022-23. Kortteli olisi tällöin rakentamiskelpoinen kesällä 2024. Alueen toteutuminen kokonaisuudessaan riippuu myös maanomistajan toimenpiteistä.

Päivi Liuska-Kankaanpää
kaupunkikehitysjohtaja

Jani Laasanen
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	202 Kaarina	Täyttämispvm	21.10.2021
Kaavan nimi	Avantin asemakaavan täydennys		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.03.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	A1600
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6707	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,6707
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,6707	100,0	15723	0,34	4,6707	15723
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,6205	56,1	15723	0,60	2,6205	15723
T yhteensä						
V yhteensä	0,0271	0,6	0		0,0271	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,4815	31,7	0		1,4815	0
E yhteensä	0,5416	11,6	0		0,5416	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,6707	100,0	15723	0,34	4,6707	15723
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,6205	56,1	15723	0,60	2,6205	15723
KTY	2,6205	100,0	15723	0,60	2,6205	15723
T yhteensä						
V yhteensä	0,0271	0,6	0		0,0271	0
VL	0,0271	100,0	0		0,0271	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,4815	31,7	0		1,4815	0
Kadut	0,3831	25,9	0		0,3831	0
LT	1,0984	74,1	0		1,0984	0
E yhteensä	0,5416	11,6	0		0,5416	0
EV-1	0,5416	100,0	0		0,5416	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

**LIITO-ORAVAN (*Pteromys volans*) KULKUYHTEYKSIEN JA ELINYMPÄRISTÖN
ARVIOINTI AVANTIN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN YMPÄRISTÖSSÄ****Lähtötiedot:**

Kantatien 40 (E18 Turun Kehätie) parantamisen (Avantin eritasoliittymä) tiesuunnitelma, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Finnmap Infra Oy 2020

Kantatien 40 (E18 Turun Kehätie) parantamisen liittyvät liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevat luonnonsuojelulain 49 § mukaiset poikkeuslupapäätökset, (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2018/2019)

Avantin alueen kaavahankkeiden toimenpidesuunnitelma liito-oravien suojelutason saavuttamiseksi (Liedon kunta 2019)

Avantin yritysalueen asemakaavan laajennus

LÄHTÖTILANNE

Avantin yritysalueen asemakaavan suunnittelualue käsittää vanhan peltoalueen Turun Kehätien pohjoispuolella rajoittuen Liedon kunnan puolella sijaitsevaan rakennettuun Avantin yritysalueeseen. Suunnitteilla oleva yritysalue liittyy katuverkkoon Liedon kunnan puolella. Suunnittelualueen lähiympäristössä on tehty, on tekeillä ja tullaan tekemään merkittäviä liikenteellisiä järjestelyjä. Valmistunut on Avantin alueelta länteen Hämeentielle (Vt 10) kulkeva Länsi-Avantintie, jota huomattava osa yritysalueen liikenteestä käyttää nykyisessä tilanteessa. Näkyvin rakentamishanke alueella on Turun Kehätien parantamishanke Kauselan ja Kirismäen liittymien välillä. Hankkeeseen liittyy suunnittelualueen läheisyydessä myös uusia liittymäjärjestelyjä ja tiealueen leventäminen. Tiealue on suunnittelualueen kohdalla tiesuunnitelman mukaisena asemakaavassa. Kehätien parantamiseen liittyy myös Avantin kohdalle tuleva uusi eritasoliittymäjärjestely, joka parantaa Avantin yritysalueen saavutettavuutta. Rakennushanke on käynnistymässä. Liittymän rakentamiseen liittyvät kaista- ja ramppijärjestelyt on otettu huomioon jo tehdyssä tiesuunnitelmassa ja siten myös asemakaavan tiealuevarauksessa. Avantin eritasoliittymän valmistuttua siirtyy huomattava osa yritysalueen liikenteestä sitä kautta kulkevaksi, jolloin liikennemäärät Hämeentien suuntaan vähenevät.

Asemakaavan suunnittelualueen lähiympäristössä niin Kehätien etelä- kuin pohjoispuolellakin on tärkeitä liito-oravan elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä. Liedon kunta on laatinut Avantin alueen kaavahankkeiden toteuttamisen lähtökohdista toimenpidesuunnitelman liito-oravien suojelutason saavuttamiseksi (2019). Turun Kehätien parantamiseen liittyen on Väylävirasto / Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenne –vastuualue tehnyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevan 49 §:n mukaisen poikkeuslupahakemuksen. Poikkeuslupapäätös on annettu koko tiehankkeen osalta 12.7.2018. Kauselan ja uuden Avantin eritasoliittymän välillä on hakemukseen tehty vähäisiä tarkennuksia ja uusi poikkeuslupapäätös on tältä osin tehty 18.9.2019. Nyt laadittavaa Avantin yritysalueen ase-

makaavaa koskee lähinnä jälkimmäinen päätös, jossa poikkeamisluvan mukaisia kohteita on suunnittelualueen lähistöllä Auranlaakson koulun kohdalla olevassa kalliioleikkauksessa ja välittömästi kaava-alueen länsipuolella olevan Tähkään metsän kalliioleikkauksen kohdalla. Varsinaisella suunnittelualueella ei kuitenkaan ole poikkeamisluvan mukaisia kohteita. Laadituissa poikkeamishakemuksissa on esitetty rakentamisen jälkeen tehtäviä lieventäviä toimenpiteitä, jotka parantavat liito-oravan liikkumisen edellytyksiä alueella. Kehittämistoimenpiteissä on esitetty muun muassa laadittavan kaavan alueella Kehätien pohjoispuolella olevan läjitysalueen istuttaminen liito-oravan liikkumisen mahdollisuuksien edistämiseksi.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN KUVAUS:

Avantin yritysalueen asemakaavan laajennus sijaitsee keskeisellä paikalla Auranlaakson ja Liedon Tammen liito-orava-alueiden ytimessä. Suunnittelualue itsessään on pääosin peltoa, eikä se siten ole merkittävässä asemassa liito-oravan elinympäristönä. Maankäytön muutos nykyisestä joutomaasta yrityskortteliksi ei sinällään vaaranna liito-oravan elinolosuhteita tai kulkuyhteyksiä.

Uutta yrityskorttelia varten rakennetaan uusi katu, Lavatie, jonka pituus kääntöpaikkoineen on hieman alle 100 metriä. Katulinjaus kulkee kapeahkon, Liedon kunnan puolella sijaitsevan tienvarsimetsän halki. Kadun kääntöpaikka sijaitsee Kaarinan kaupungin puolella avoimessa maastossa. Asemakaavan mukainen katualue on leveydeltään 16 metriä. Varsinainen katu on mitoitettu 7 metriä leveäksi. Kadun itäpuolella metsänauha jatkuu Liedon kunnan puolella Turun Kehätielle saakka noin 20-30 metriä leveänä kaistaleena. Kapealta metsäkaistaleelta on aiemmin tavattu liito-oravia, mutta viime vuosina alueen saavutettavuus liito-oravan näkökulmasta on vaikeutunut merkittävästi Turun Kehätien sekä Avantin yritysalueen rakentamisen vuoksi. Liedon toimenpidesuunnitelmassa liito-oravien suojelutason turvaamiseksi aluetta on kuvattu kaavamääräyksen säilytettäväksi tarkoitetuksi 10-50 metrin levyiseksi puustoiseksi käytäväksi. Kehätien eteläpuolisten suunnitelmien toteutuessa muodostaa yhteys yhden uuden mahdollisen liito-oravareitin Kehätien yli. Uuden Lavatien rakentaminen metsäalueen halki vaikuttaa jonkin verran heikentävästi kulkuyhteyden saavutettavuuteen metsän pohjoisosassa. Heikentäviä vaikutuksia pyritään vähentämään sijoittamalla katulinjaus entisen sähkölinjan kohdalle, jossa puut ovat matalakasvuisia, eivätkä niin merkittävässä asemassa liito-oravien liikkumisen kannalta. Lisäksi uuden kadun varteen on asemakaavamääräyksissä osoitettu istutettavia puita, jotka aikanaan helpottavat liito-oravien liikkumista kadun ylitse. Liedon puolella olevan metsäkaistaleen saavutettavuutta edistetään myös Turun Kehätien varrella, jonne muodostuu tien rakentamisen ja kaavan valmistumisen jälkeen 50 metriä leveä suojaviheralue. Suojaviheralue on merkitty istutettavaksi niin Turun Kehätien tiesuunnitelmassa kuin valmisteilla olevassa asemakaavassakin. Alueen istuttaminen parantaa merkittävästi liito-oravan kulkuyhteyksimahdollisuuksia yritysalueen ja Kehätien ympäristössä.

Suunnittelualueen lähiympäristön merkittävin liito-oravan elinympäristöksi soveltuva alue sijaitsee sen länsipuolen metsissä. Metsällä on erityisesti merkitystä kulkuyhteyksien kannalta Turun Kehätien ylityksessä. Rakenteilla oleva Kehätien parantaminen on heikentänyt selvästi ainakin väliaikaisesti liito-oravien kulkuyhteyttä tien etelä- ja pohjoispuolen välillä. Rakentamisen yhteydessä toteutetaan maantien keskikaistalle liito-oravien hyppypuita helpottamaan tien ylitystä. Tekeillä oleva Avantin asemakaava ei vaikuta Kaarinan puolella olevan metsäalueen olosuhteisiin. Edellisessä kappaleessa mainittu istutettava suojaviheralue parantaa tulevaisuudessa liito-oravan liikkumisen mahdollisuuksia Kehätien välittömässä läheisyydessä.

Liedon kunnan puolelle on osoitettu asemakaavoitettava lähivirkistysalue, jolla on erityisiä luontoarvoja, VL-4. Alue rajoittuu aiemmin kuvattuun Kaarinan kaupungin puolella sijaitsevaan kaavoittamattomaan metsään. Liedon puolella on virkistysalueeksi merkityssä metsässä tehty harvennushakkuita joitakin vuosia sitten. Alue on tärkeässä roolissa liito-oravan liikkumisen kannalta pohjoisen suuntaan Tammen alueelle. Tällä hetkellä puustoiset kulkuyhteydet Länsi-Avantintien pohjoispuolelle ovat heikot. Idässä metsä jatkuu harvapuustoisena yhtyen jälleen aiemmin mainittuun kapeaan metsäkaistaleeseen Liedon ja Kaarinan rajalla.

JOHTOPÄÄTÖKSET:

Suunnittelualueen lähiympäristössä on viime vuosina ollut ja tulee lähivuosina olemaan merkittävästi alueen yleiskuvaa muuttavaa rakentamista niin Kehätien, Länsi-Avantintien kuin Avantin yritysalueen rakentamisen osalta. Suunnittelualueen lähiympäristössä Kehätien ja Länsi-Avantintien kohdalla ovat siellä sijaitsevat metsäsaarekkeet pirstoutuneet, joka haittaa merkittävästi liito-oravien kulkumahdollisuuksia Kehätien etelä- ja pohjoispuolen välillä. Alueiden läheisyydessä on kuitenkin sekä Liedon että Kaarinan puolella elinvoimisia yhdyskuntia, joiden välinen yhteys tulee kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa huomioida tulevaa ajattelun. Asemakaavan mukainen rakentaminen rajoittuu avoimeen maastoon, eikä sinällään aiheuta haittaa liito-oravien elinympäristöihin. Alueen toteuttaminen on jopa toivottavaa nyt, kun alue on muutenkin voimakkaan rakentamisen kohteena. Kehätietä koskevissa suunnitelmissa on esitetty toimenpiteitä, joilla Kehätien estevaikutusta vähennetään tien valmistuttua. Myös Liedon kunta on tehnyt toimenpidesuunnitelman, jossa tavoitteena on liito-oravan suojelutason edellytysten turvaaminen. Asemakaavan aluevarauksissa on otettu huomioon kyseiset suunnitelmat ja ne on esitetty myös kaavamääräyksinä. Alueen toteuttaminen asemakaavan mukaisena istutettavat alueet mukaan lukien parantaa liito-oravan elinympäristön säilymistä edellytyksiä ja kulkuyhteyksien muodostumista tulevaisuudessa.

Kuva 1: Ilmakuva ja liito-oravan kannalta merkittävimmät kulkusuunnat.

Kuva 2: Tieympäristökartta.

KAARINAN KAUPUNKI: KAAVOITUS
AVANTIN ASEMAKAAVAN TÄYDENNYS, LIITO-
ORAVIEN KULKUYHTEYDET 11.10.2021

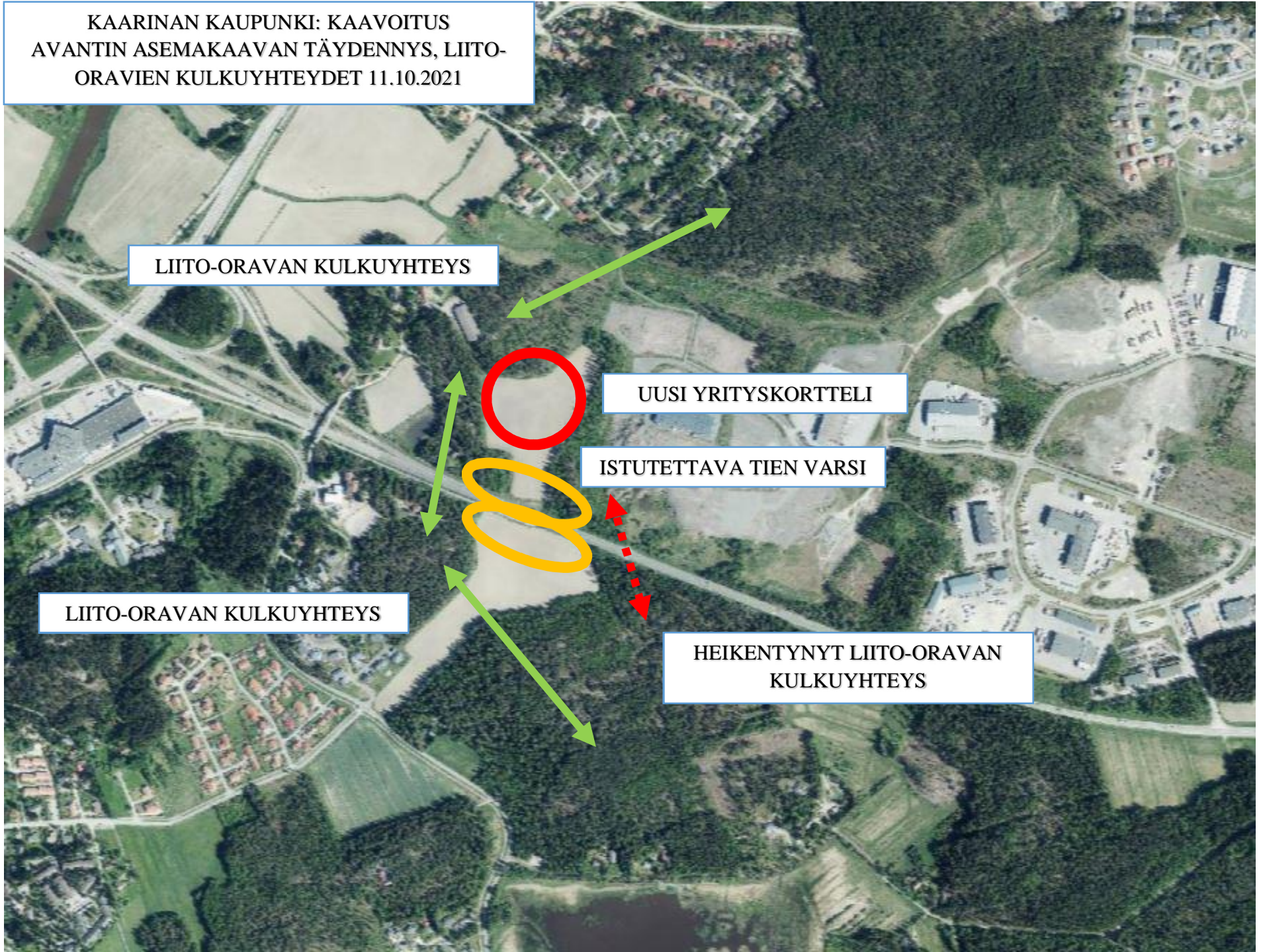
LIITO-ORAVAN KULKUYHTEYS

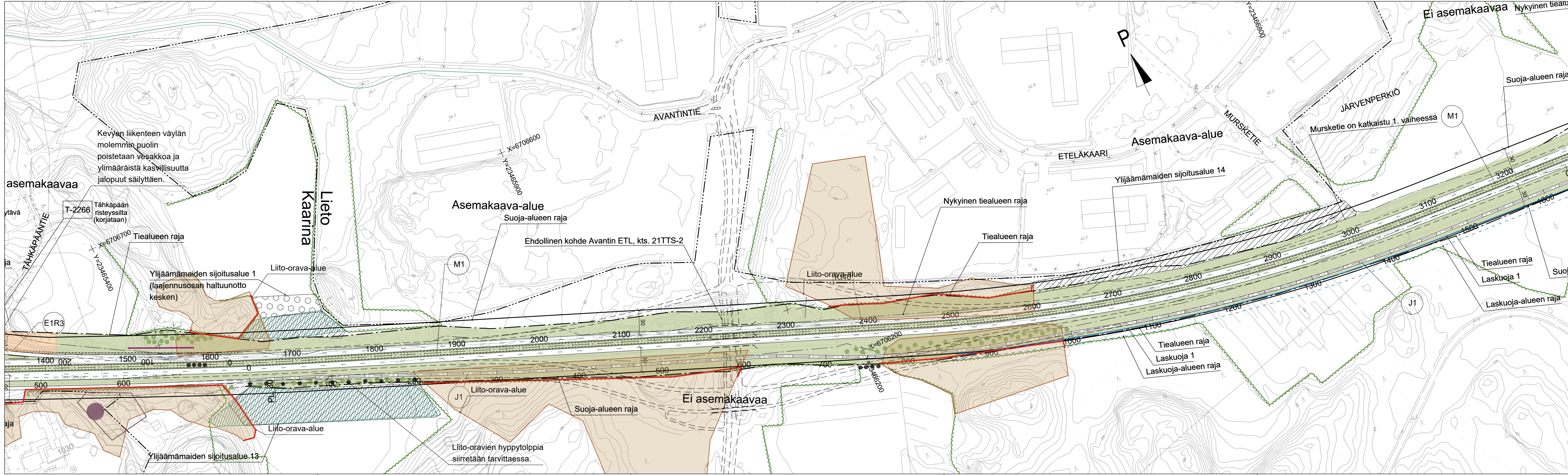
UUSI YRITYSKORTTELI

ISTUTETTAVA TIEN VARSII

LIITO-ORAVAN KULKUYHTEYS

HEIKENTYNYT LIITO-ORAVAN
KULKUYHTEYS





- MERKINNÄT:**
- Maisemanurmi
 - Keltamataran kylvöalue
 - Metsitys
 - Istutettava lehtipuu, liito-oraville sopivat lajit
 - Hyppytolppa liito-oraville
 - Muinaismuisto /-alue
 - Olevan metsän reuna
 - Säilytettävän ja suojattavan metsän reuna
 - Kallioseinä
 - Melukaide
 - Liito-oravametsän suoja-aitaus rakentamisen aikana

Merki / Pvm	Muutos	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi			
E18 Turun kehätien parantaminen välillä Kausela-Kirismäki			
Tiesuunnitelman täydennysuunnitelma, 2. vaihe välillä Kausela - Pukkila			
Piirustuksen sisältö			
Tieympäristökartta K140 plv 1400 - 2800			
Pvm	Proj.pääll.	Pvm	Proj.pääll.
2.12.2019	J. Silta	2.12.2019	T. Mäkelä
Suunn.	J. Tuuli	Suunn.	J. Tuuli
Koordinaattijärjestelmä ETRS GK23		Mittakaava	Piir.nro
Korkeusjärjestelmä N2000		1:2000	12TTS-1-2

KAARINA

PÄÄTÖKSENTEON YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavoitus

Toimielin: Kaupunkikehityslautakunta

Esityslistan asia:

Avantin asemakaavan täydennys, A1600

Laatija/Laativat:

kaavasuunnittelija Jani Laasanen

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: Uusi asemakaava mahdollistaa yrityskorttelin toteuttamisen.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muutokset rakennuksiin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Perustelut: Uuden yrityskorttelin kaavoittaminen ei aiheuta vaikutuksia muille yrityksille. Alueelle saapuvien yritysten kustannukset ovat tavanomaisia maan hankinta- ja liittymäkustannuksia.</p>			

3. Muutokset alueella

Millaisia muutoksia alueelle tulee?	Myönteinen vaikutus	Ei vaikutusta	Kielteinen vaikutus
Liikennöitävyys/tavara	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liikennöitävyys/asiakkaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liikennöitävyys/henkilöstö	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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: Uusi asemakaavan mukainen yrityskortteli kehittää Avantin yritysalueita edelleen ja tuo alueelle uutta yritystoimintaa.</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: Asemakaavan mukainen yrityskortteli luo uutta yritystoimintaa Avantin alueella.			

Muita yritysten taholta esiin tulleita asioita tai kysymyksiä: