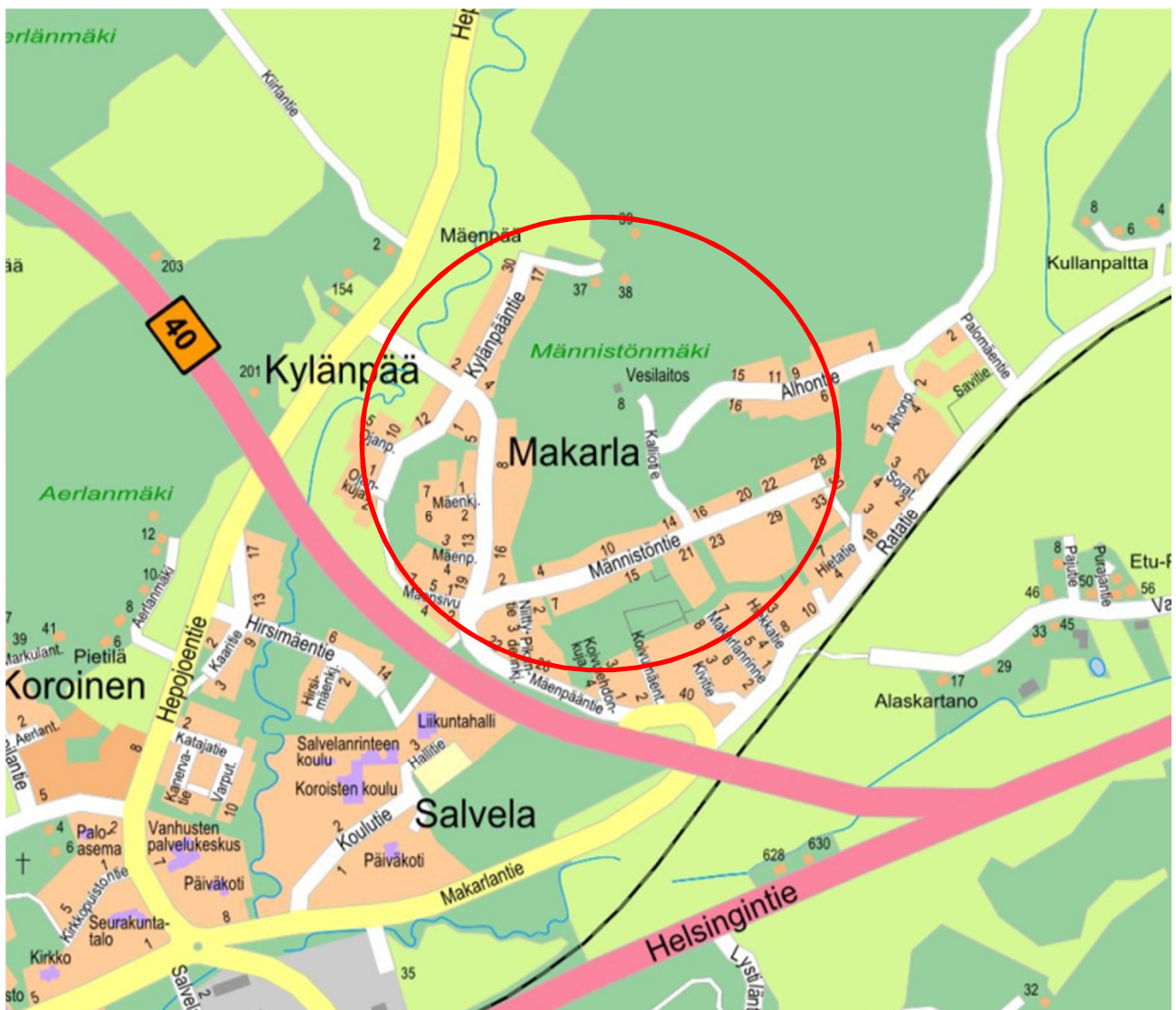


Kaarinan kaupunki

Makarlan alueen asemakaavojen muutos A24200

osallistumis- ja arviointisuunnitelma



DA: /2016

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

1 ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

Tunnistetiedot

Kaarina
Makarlan alueen asemakaavojen muutos
A24200

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Makarlan, 24. kaupunginosan, kortteleita 1-14, 17-21, 23-37, 40, 14001 sekä puisto-, lähivirkistys- maa- ja metsätalous- ja rakennuskaavatiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan kaupungin Makarlan, 24. kaupunginosan, korttelit 24200-24235 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet.

Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki

Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Kaarinan kaupunki omistaa lähinnä rakentamattomia lähivirkistys- ja maa- ja metsätalousalueita.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee likimääräisesti valtatie 40, Hepojoen, Männistönmäen, Palomäentien ja Turku-Helsinki rautatien rajoittamalla alueella. Asemakaavan muutos koskee noin 80 hehtaarin kokoista aluetta.

Liitekartta 1.

2 ASEMAKAAVAN LÄHTÖTIEDOT

Lähtötiedot

Nykytilanne

Maankäyttö- ja rakennuslain § 60 mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Makarlan alueella asemakaavat ovat osittain teknisesti vanhentuneita ja toteutumattomia. Monin paikoin nykyisissä kaavoissa esitetyt ratkaisut ovat vaikeita tai jopa mahdottomia toteuttaa. Tämä koskee sekä rakentamattomia katuja että kiinteistöjen ja korttelialueiden välisiä rajoja. Kiinteistö- ja paikkatietolaitos on

kokenut alueella olevien tonttien lohkomisen haasteelliseksi. Edellä mainitun perusteella on syytä laatia koko Makarlan alueelle asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on uudistaa olemassa olevien asuntoalueiden asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja korjata kiinteistötekniiset virheet nykyisten asemakaavojen osalta. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan olemassa olevien rakennusten sijainnit, rakennusoikeudet ja muut tiedot ja tarvittaessa muutetaan kaavamääräyksiä niiden osalta. Asemakaavan muutoksen jälkeen alueelle voi muodostua joitakin uusia rakennuspaikkoja.

Kaavoitustilanne

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.

Alueen lounaisreuna rajoittuu maakuntakaavan mukaiseen kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelumääräys: Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.

Suunnittelualue ei sijaitse varsinaisesti Turun seudun rakennemallin (2012) mukaisella uusien tai täydennettävien asuntoalueiden kohdalla. Rakennemallin raportissa kuitenkin todetaan, että Piikkiön keskusta on ydinkaupunkialueen lähialueen keskus, joka kasvaa edullisen sijaintinsa vuoksi. Piikkiön aluekeskuksen on arvioitu kasvavan vuoteen 2035 mennessä noin 1.500 asukkaalla. Makarlan on osa Piikkiön keskustaajamaa.

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualueella ovat voimassa Makarlan asemakaava (3.4.1973) ja Makarlan asemakaavojen muutokset (31.8.1993 ja 15.3.1999). Asemakaavoissa suunnittelualue on rivitalojen korttelialuetta, AR-1, erillispientalojen korttelialuetta, AO ja AO-1, kunnallisteknisten rakennusten aluetta, YT-1, puistoa, PL-1, lähivirkistysaluetta, VL, maa- ja metsätalousaluetta, MMV-1, ja rakennuskaavatiealuetta.

Liitekartta 2.

Rakennettu ympäristö ja rakennussuojelu, muinaisjäännökset

Suunnittelualue muodostaa Piikkiön keskustan itäisen taajaman, joka sijaitsee kantatien 40, Turku-Helsinki rautatien ja Hepojoen rajoittamalla alueella. Makarlan alueella on noin 120 omakotitaloa ja asukasmäärä on noin 300-400. Rakennuskanta on melko vaihtelevaa, sillä alue on muodostunut useiden vuosikymmenien aikana. Suurin osa omakotitaloista on rakennettu alueen ensimmäisen kaavan voimaan tulon jälkeen 1970-luvulla. Rakentamista on ollut harvakseltaan myös sen jälkeen ja uusia omakotitaloja on rakennettu myös 2000-luvulla. Alueella on ollut rakennuksia jo ennen ensimmäisen asemakaavan voimaan tuloa noin 10-15 kappaletta. Nämä omakotitalot ovat peräisin pääasiassa 1940-luvun lopulta ja 1950-luvulta. Maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita tai muinaisjäännöksiä.

Luonto ja luonnonympäristö

Makarlan alueen merkittävin yhtenäinen luonnontilainen alue sijaitsee Männistönmäen laella, joka on pääosin kuivahkoa kallion laen sekametsää. Aluskasvillisuus on melko vähäistä, mutta paikoitellen metsässä on pieniä kosteikkoja, jossa kasvillisuus on rehevämpää. Suunnittelualueen rakennuskanta sijaitsee lähinnä Männistönmäen alarinteilla, jossa olemassa olevat tontit rajoittavat metsäaluetta. Osa rakennusryhmistä sijaitsee hieman erillään muusta rakenteesta ja sijoittuu metsäalueen keskelle. Taajaman alueella luonnonympäristö muodostuu lähinnä olemassa olevien tonttien melko laajoista pihapiireistä. Männistönmäen etelärinne on mahdollisesti ollut aikaisemmin melko edustavaa ketoaluetta. Turku – Helsinki rautatien vierellä kulkevan Ratatien varrella on edelleen nähtävissä runsaasti kukkakasveja lähinnä tien pientareilla. Ratatien varsi on muutoin varsin taajaan rakennettu. Nykyisessä asemakaavassa rakentamattomille paikoille on osoitettu jonkin verran uutta rakentamista. Suunnittelualueen luoteispuolella kulkee Hepojoki, joka kulkee suunnittelualueen kohdalla avoimessa maastossa. Hepojoen penkereillä on heinikkoista rehevämpää kasvillisuutta.

Suunnittelualueelta ei ole laadittu luontoselvitystä. Piikkiön keskeisten alueiden luontoselvitys (Pöyry, 25.11.2014) on rajattu Turun Kehätiehen saakka, aivan suunnittelualueen lounaispuolelle. Asemakaavan tavoitteena on tarkistaa Makarlan alueen asemakaavojen ajanmukaisuus, jolloin erillistä luontoselvitystä ei ole tarpeen laatia asemakaavan muutoksen vuoksi. Tilanne tulee tarkistaa erikseen, mikäli korttelialueiden rajauksiin tulee asemakaavan muutoksen johdosta merkittäviä muutoksia. Pieni alue suunnittelualueen itäosasta kuuluu Palomäen pohjavesialueeseen.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsee Turku-Helsinki –rautatien vaikutusalueella ja lounaisosassa kantatien 40 liikennemelualueella. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta, joten mahdollisiin nykyisiin ympäristöhäiriöihin ei asemakaavan muutoksella ole juuri vaikutusta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan nykyiset määräykset muun muassa meluntorjunnan osalta ja tarvittaessa niitä muutetaan vastaamaan nykyisiä säädöksiä.

Verkostot

Suunnittelualueella on rakennettu vesihuoltoverkosto nykyisten rakennusten osalta. Männistönmäen laella sijaitsee Vesilaitoksen rakennus. Rakennus on poistunut käytöstä.

Alueen katuverkko on toteutettu nykyisen tilanteen tarpeita varten. Osa nykyisen asemakaavan mukaisista kaduista on rakentamattomia. Niiden sijainti ja tarkoituksenmukaisuus tarkistetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Liikennejärjestelmän toimivuus tarkistetaan yhdessä kaupungin kt-suunnittelun kanssa työn aikana.

Mahdolliset uudet rakennuspaikat voivat aiheuttaa tarpeen kunnallistekniikan lisärakentamiseen.

Sopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei tarvita erillisiä sopimuksia.

Selvitykset ja arvioinnit

Asemakaavan muutoksen luonne huomioon ottaen ei sen laatimisen yhteydessä lähtökohtaisesti tarvita uusia selvityksiä. Kaavatyön lähtötietoaineistona voidaan käyttää olemassa olevaa päätieverkoston meluselvitystä (Akukon 2014) sekä muita koko kunnan kattavia yleisselvityksiä. Piikkiön keskeisten alueiden luontoselvitys (Pöyry, 25.11.2014) on rajattu Turun Kehätiehen saakka eli se ei ulotu asemakaavan muutoksen alueelle. Mikäli suunnittelualueelle muodostuu uusia rakennuspaikkoja, tulee mahdollisesti tarvittavien selvitysten tarve arvioida uudelleen. Asemakaavan vaikutusten arviointi esitetään kaavaselostuksen yhteydessä.

Tavoitteet

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on uudistaa Makarlan alueen asemakaavat nykyisen lainsäädännön mukaiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain § 60 mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Makarlan alueella asemakaavat ovat osittain teknisesti vanhentuneita ja toteutumattomia. Monin paikoin nykyisissä kaavoissa esitetyt ratkaisut ovat vaikeita tai jopa mahdottomia toteuttaa. Tämä koskee sekä rakentamattomia katuja että kiinteistöjen ja korttelialueiden välisiä rajoja. Kiinteistö- ja paikkatietolaitos on kokenut alueella olevien tonttien lohkomisen haasteelliseksi. Edellä mainitun perusteella on syytä laatia koko Makarlan alueelle asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on uudistaa olemassa olevien asuntoalueiden asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja korjata kiinteistötekniiset virheet nykyisten asemakaavojen osalta. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan olemassa olevien rakennusten sijainnit, rakennusoikeudet ja muut tiedot ja tarvittaessa muutetaan kaavamääräyksiä niiden osalta. Asemakaavan muutoksen jälkeen alueelle voi muodostua joitakin uusia rakennuspaikkoja.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

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

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Aloitusvaihe ja vireille tulo

Kaavoituspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta

Asemakaavan vireille tulo

- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- Asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella.
- Asemakaavatyön aloittamisesta tiedotetaan suunnittelualueen asukkaita ja maanomistajia, alueen naapureina olevia asukkaita ja maanomistajia ja kaupungin toimialoja. Tiedote sisältää kaavoituspäätöksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
- Hankkeesta voi lähettää palautetta kaavoitustoimeen.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaihe

- kaupungin sisäinen kaavaneuvottelu
- kaavan suunnittelija laatii aluetta koskevan alustavan kaavaluonnoksen.
- osallistumiskokous

Kaavaluonnos

- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta
- Kaavaluonnos nähtävillä
- Kaavaluonnos lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen laatiminen

- Suunnittelija

Viranomaisyhteistyö ehdotusvaiheessa

- Tarvittava yhteistyö kaupungin toimialojen kanssa

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta → kaupunginhallitus

Julkinen nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

- Kuulutetaan Kaarina-lehdessä ja tavallisella kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille.
- Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
- Lausunnot: Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Liikennevirastolta, ympäristönsuojelulautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, johtavalta rakennustarkastajalta, paikkatietopäälliköltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta

Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyminen

- Kaavoitus- ja rakennuslautakunta → kaupunginhallitus → kaupunginvaltuusto
- Ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävillä olon aikana pyytäneet.
- Ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle.

Kaavan voimaan tulo

- Ilmoitetaan Kaarina-lehdessä valitusajan päättyttyä.

Yleinen tiedottaminen

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

Kaavatyön arvioitu aikataulu

<i>vaihe</i>	<i>ajankohta</i>
kaavoituspäätös ja OAS, krl	<i>I/16</i>
asemakaava vireille	<i>II/16</i>
kaavaluonnos, krl	<i>IX/16</i>
kaavaehdotus, khall	<i>II/17</i>
hyväksyminen, kvalt	<i>IX/17</i>
voimaan tulo	<i>X/17</i>

Suunnittelijat ja yhteystiedot

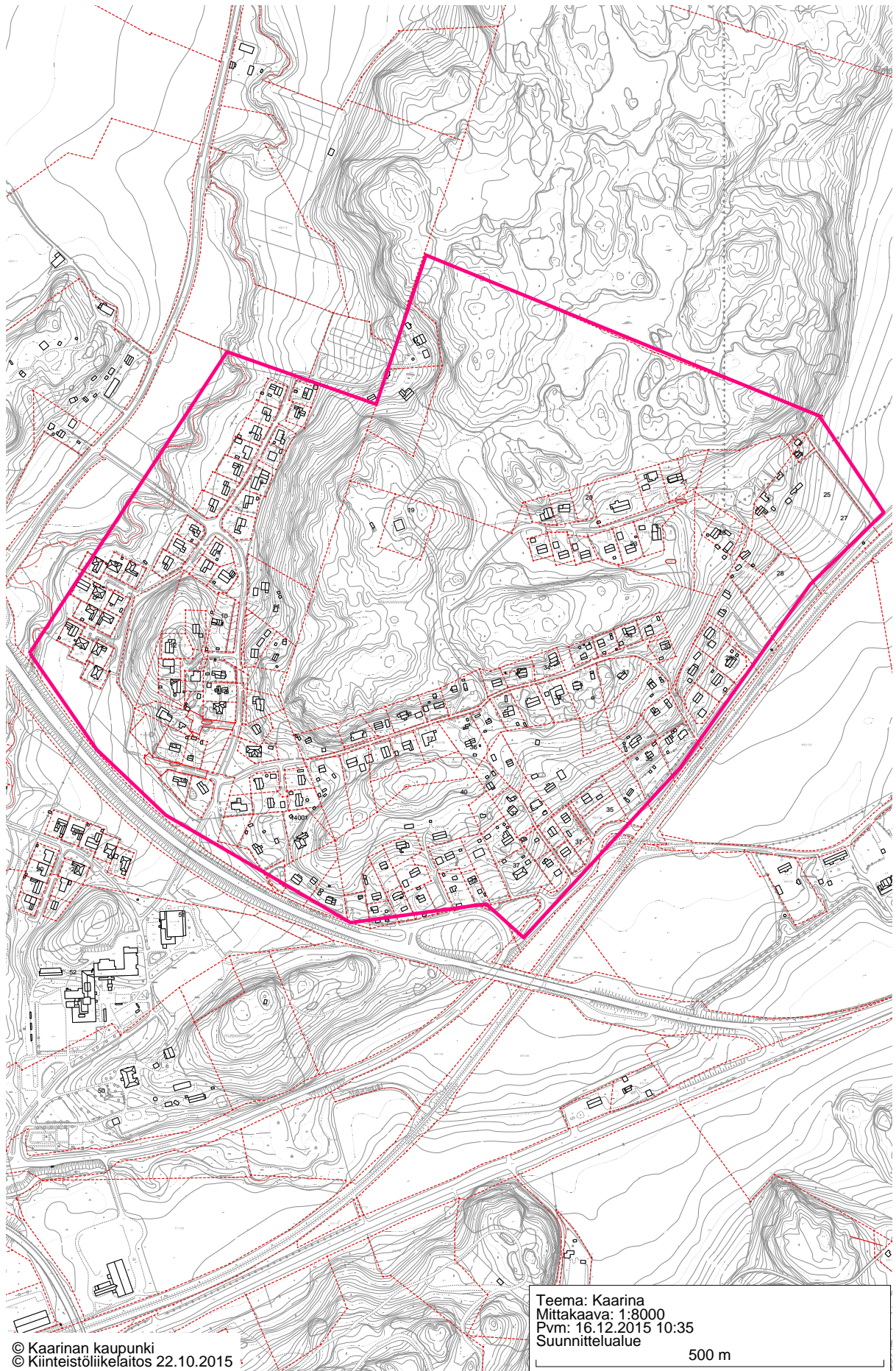
Kaarinnan kaupungin kaavoitustoimi: Lautakunnankatu 4 B II krs., PL 17, 20781
Kaarina

kaupunginarkkitehti
Pasi Aromäki
p. (02) 588 4805
email: pasi.aromaki@kaarina.fi

kaavasuunnittelija
Jani Laasanen
p.(02) 588 4806
email: jani.laasanen@kaarina.fi.

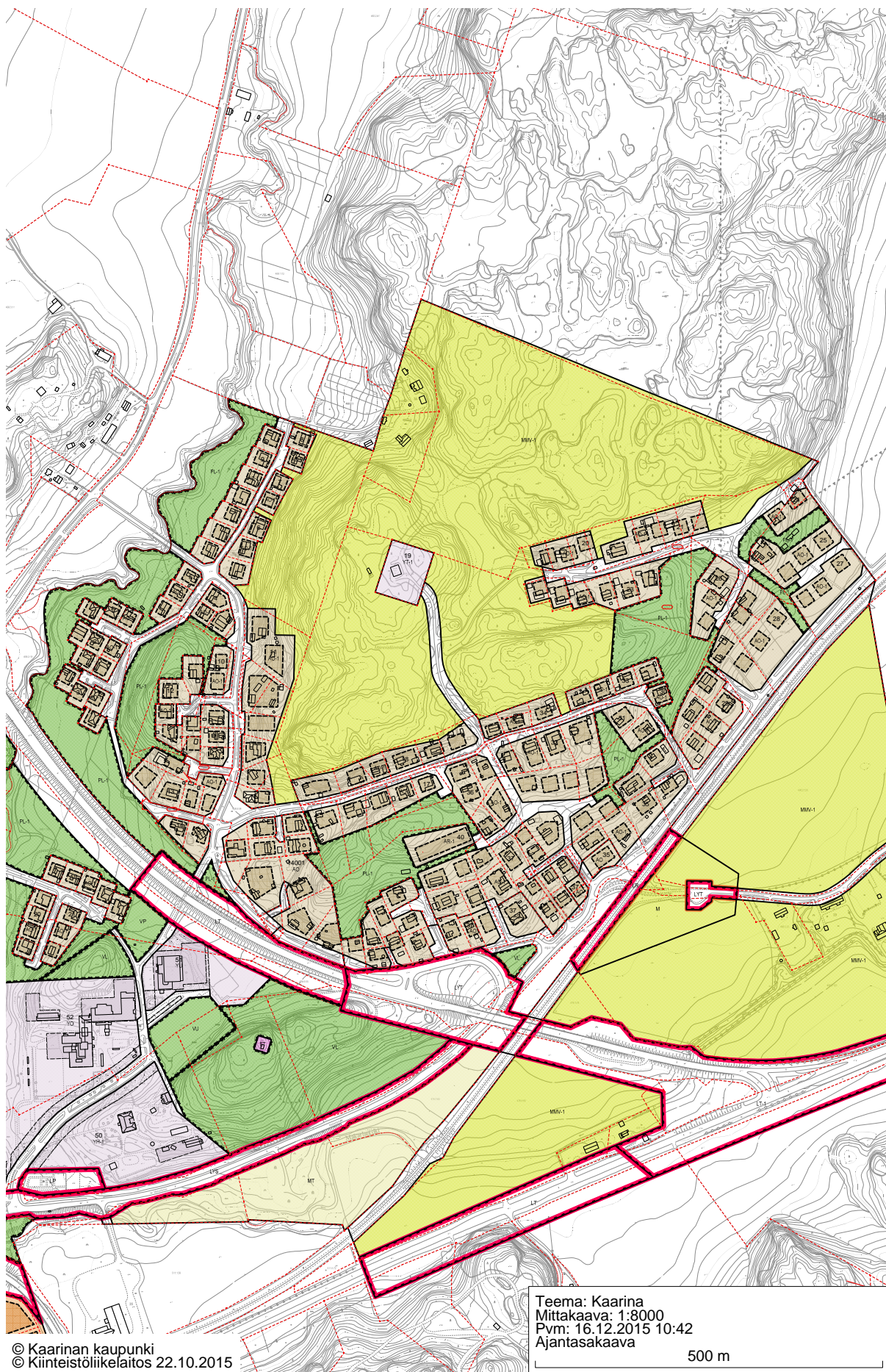
Kaarinassa 20.1.2016

kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki



© Kaarinan kaupunki
© Kiinteistöliikelaitos 22.10.2015

Teema: Kaarina
Mittakaava: 1:8000
Pvm: 16.12.2015 10:35
Suunnittelualue
500 m



© Kaarinan kaupunki
© Kiinteistöliikelaitos 22.10.2015

Teema: Kaarina
Mittakaava: 1:8000
Pvm: 16.12.2015 10:42
Ajantasakaava
500 m