

KAARINAN KAUPUNKI

SORRON ASEMAKAAVAN MUUTOS, A4132

KAAVASELOSTUS



9.12.2020

SORRON ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVASELOSTUS

1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Nummenniitty, kortteleiden 4126, 4130 ja 4131 osat, korttelit 4129 ja 4132-4134
Sorrón asemakaavan muutos, A4132

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Nummenniityn, 4. kaupunginosan, korttelia 4129 ja puistoaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan kaupungin Nummenniityn, 4. kaupunginosan, kortteleiden 4126, 4130 ja 4131 osat, korttelit 4129, 4132-4134 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet.

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

Asemakaava on tullut vireille 12.9.2018
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan xx.xx.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee likimääräisesti Rakentajantien, Sorrón rakennetun asuntoalueen, Turku-Helsinki –moottoritien ja Keskusliikuntapuistolta pohjoiseen johtavan virkistysalueen rajoittamalla alueella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa suunnittelualue osayleiskaavan mukaisesti pientalo- ja virkistysalueeksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomake
2. tiivistelmä muistutuksista ja lausunnoista sekä niihin annetuista vastineista

3 LÄHTOKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Nykytilanne

Alueen maanomistajat ovat neuvotelleet Sorron asuntoalueen täydentämisestä pientaloalueena osayleiskaavan mukaisesti. Neuvotteluiden perusteella on hyväksytty kaavoituksen käynnistämissopimus kaupunginvaltuustossa 21.5.2018 § 60. Käynnistämissopimuksen lisäksi laaditaan maankäytösopimus, kun kaavaluonnos on hyväksytty. Asemakaavan muutos on tullut mukaan kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 6.2.2018.

3.1.2 Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on metsää. Rakentajantietä lähinnä oleva alue on aiemmin ollut avointa joutomaata, mutta ajan mittaan alueelle on kasvanut pensaikkoa. Suunnittelualueen ympäristö on itä- ja eteläpuolella niin ikään varsin tiheää metsäaluetta. Suunnittelualueen ulkopuoliset metsäalueet ovat virkistyskäytössä ja palvelevat niin Keskusliikuntapuiston tarpeita kuin ulkoilijoita laajemmalla alueella. Talvisin alueen itäpuolelta on latuyhteys moottoritien pohjoispuolelle. Alueella ei ole Kaarinan luontonselvityksen (2016) mukaisia arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueen itäpuolella ja osittain myös kaavoitettavalla alueella sijaitsee vuoden 2002-2004 laaditun liitoravaselvityksen mukainen muu tärkeä metsä- ja ruokailualue. Alueen nykytilannetta ja rajausta on selvitetty tarkemmin asemakaavatyön yhteydessä .

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole palveluita eikä työpaikkoja, mutta muuten alue sijaitsee keskeisellä paikalla palvelujen saatavuuden suhteen. Krossin merkittävä työpaikka-alue alkaa lähivirkistysalueen itäpuolelta, noin 150 metrin päästä suunnittelualueen rajasta. Kaarinan keskustan palvelut sijaitsevat noin yhden kilometrin päässä suunnittelualueen eteläpuolella. Kaarinan keskusta-alueen läheisyydessä oleviin kouluihin on matkaa noin 2-3 kilometriä. Rakentajantien varrella on yksityinen päiväkotit. Toinen päiväkotit on rakenteilla Loimitien ja Viipurintien risteykseen.

Virkistys

Alueen ympäristö on paikallisesti merkittävä virkistysalue. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee tärkeä virkistysreitti Keskusliikuntapuistosta moottoritien pohjoispuolelle. Keskusliikuntapuistossa on useita jalkapallokenttiä, jäähalli ja tenniskeskus. Alueelta löytyy myös urheilukenttä juoksuratoineen sekä muita virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja.

Liikenne

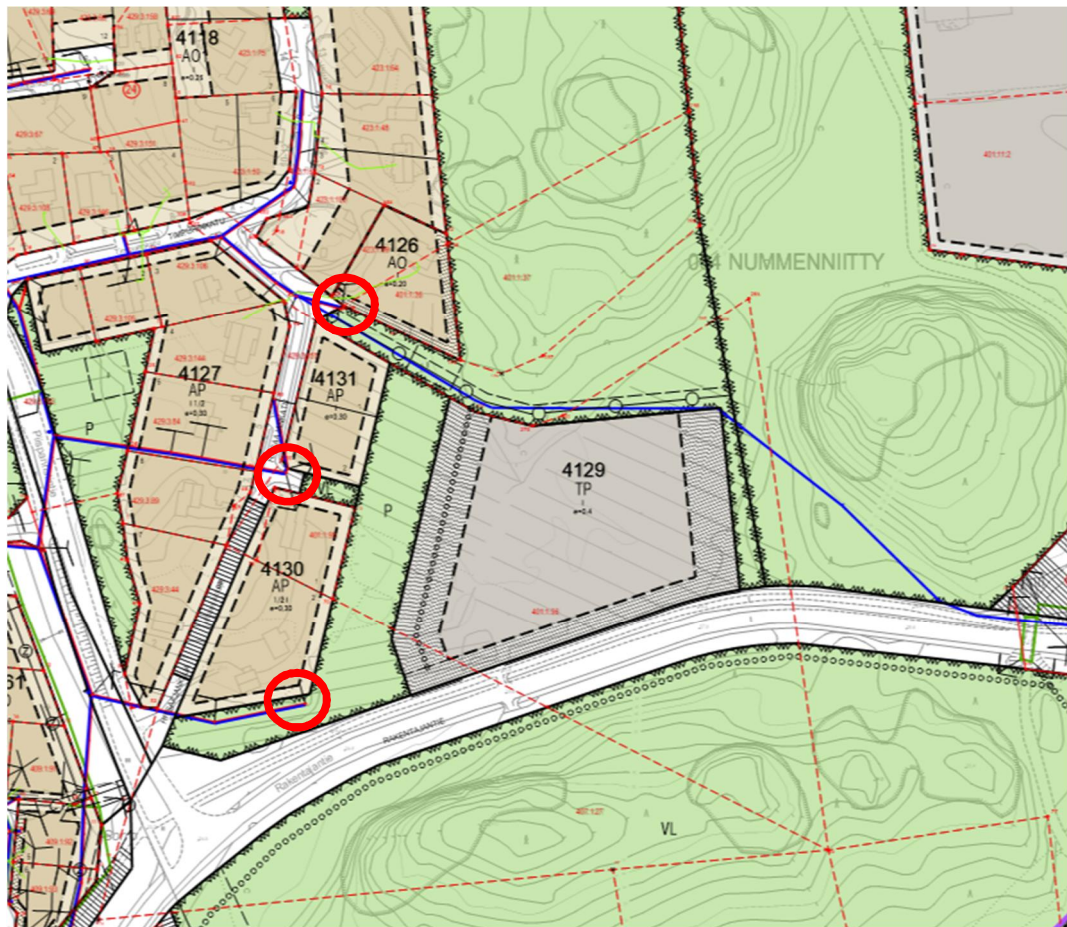
Suunnittelualue sijaitsee Rakentajantien pohjoispuolella, eikä siellä ole olemassa olevaa katuverkkoa. Rakentajantiellä on kohtalaisen runsaasti myös raskasta liikennettä Krossin yritysalueen läheisyyden vuoksi. Uuden alueen katuverkko rakennetaan uuden kokoojakadun kautta Rakentajantielle. Tietä jatketaan Hitsaajankadulle saakka

ja sen yhteyteen toteutetaan kevyen liikenteen yhteys. Muut tarvittavat kadut rakennetaan pienempinä tonttikatuina.

Rakentajantien pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä. Alueella ei ole joukkoliikennettä. Lähinnä olevat linja-autopysäkit sijaitsevat Uudenmaantien varrella noin 600 metriä suunnittelualan eteläpuolella. Uudenmaantiellä joukkoliikenteen vuoroväli on tiheähkö.

Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualan halki kulkee länsi-itä –suuntainen vesihuoltolinja. Linja korvataan uudella, kun aluetta toteutetaan. Tontteja varten rakennettava varsinainen vesihuoltoverkosto suunnitellaan erikseen. Lähinnä olevat nykyiset linjojen päätepisteet sijaitsevat Sorron rakennetulla asuinalueella.



3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan pohjoisosa kuuluu Turku-Helsinki –moottoritien liikennemelualueeseen. Melualueelle ei olla osoittamassa rakentamista. Myös Rakentajantien varrella liikennemelulle asetetut arvot ylittyvät jonkin verran. Tätä varten on asemakaavan muutoksessa annettu määräykset muun muassa oleskelupihojen sijoittamisen suhteen.

3.1.5 Maanomistus

Suunnitteluala on likimääräisesti puoliksi Kaarinan kaupungin ja puoliksi yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä.

3.1.7 Pohjakartta

Kaarinan kaupungin kiinteistö- ja paikkatietolaitos päivittää pohjakarttaa aina asema-kaavojen 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.

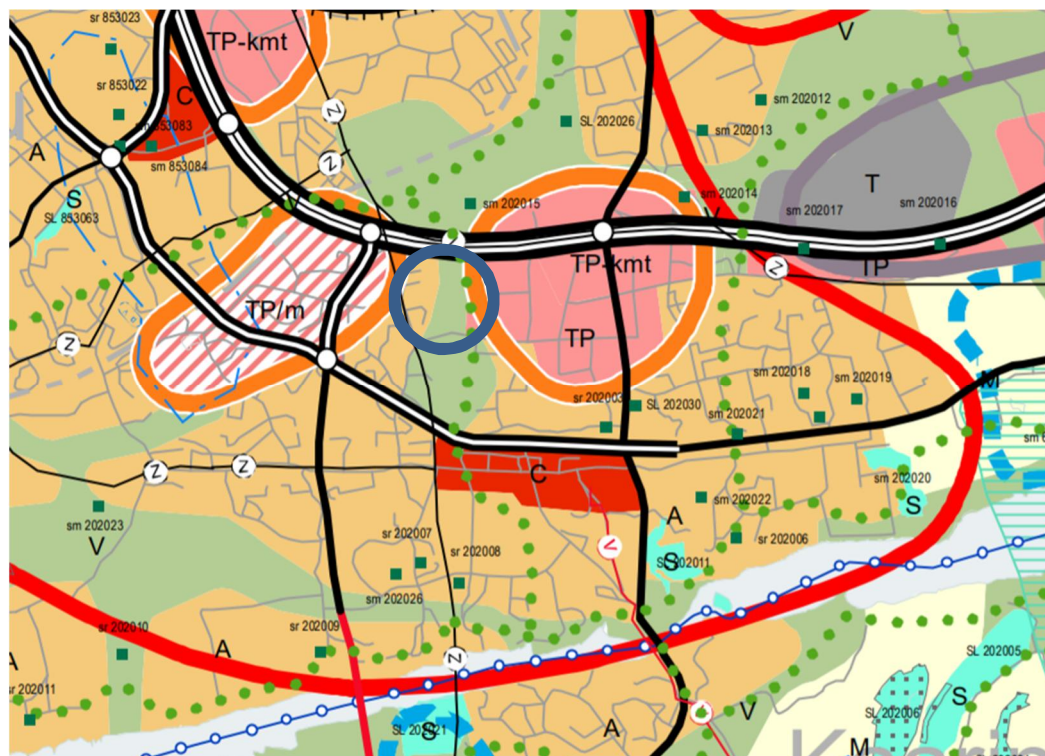
Suunnittelualueen itäpuolella kulkee maakuntakaavan mukainen ulkoilureitti.

Suunnittelumääräys: Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsät tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.

Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.

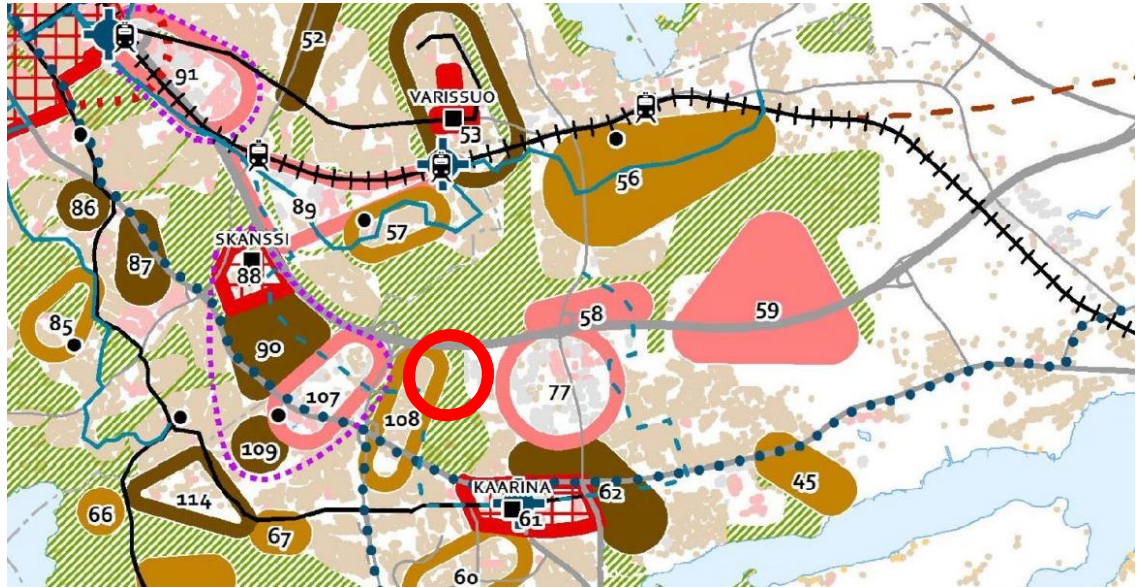
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva. 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.



3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

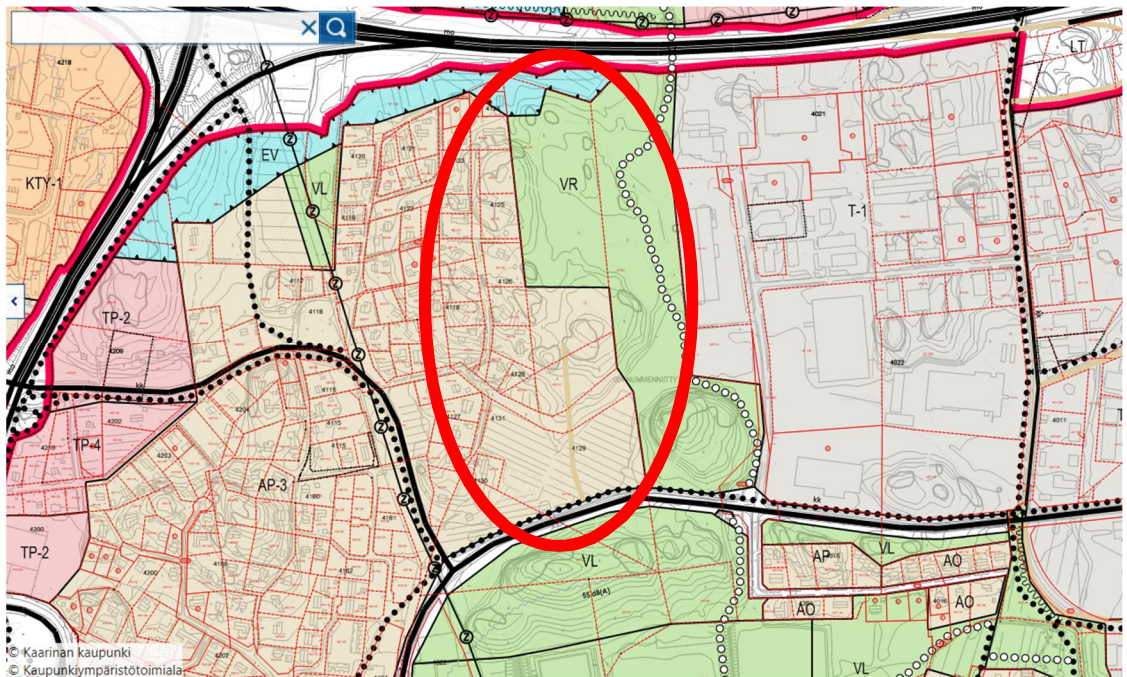
Suunnittelualue sijaitsee Turun kaupunkiseudun rakennemallin (2012) mukaisella täydentyvän asuntoalueen, (108) Piispanristi-Sorro, ja kehitettävän vihervyöhykkeen rajalla.



3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Krossin osayleiskaava (10.4.2013). Osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta, AP-3, ja retkeily- ja ulkoilualue, VR.

Asemakaavoitettu ja rakennettu asuntoalue. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut, lähipuistot ja suojaviheralueet. Asemakaavoja uudistettaessa tulee aluetta täydentää ja tiivistää. Olemassa oleva rakennuskanta ja kiinteistöjaotus ovat suunnittelun lähtökohtina. Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja sekä erilaisia pientaloryhmiä.

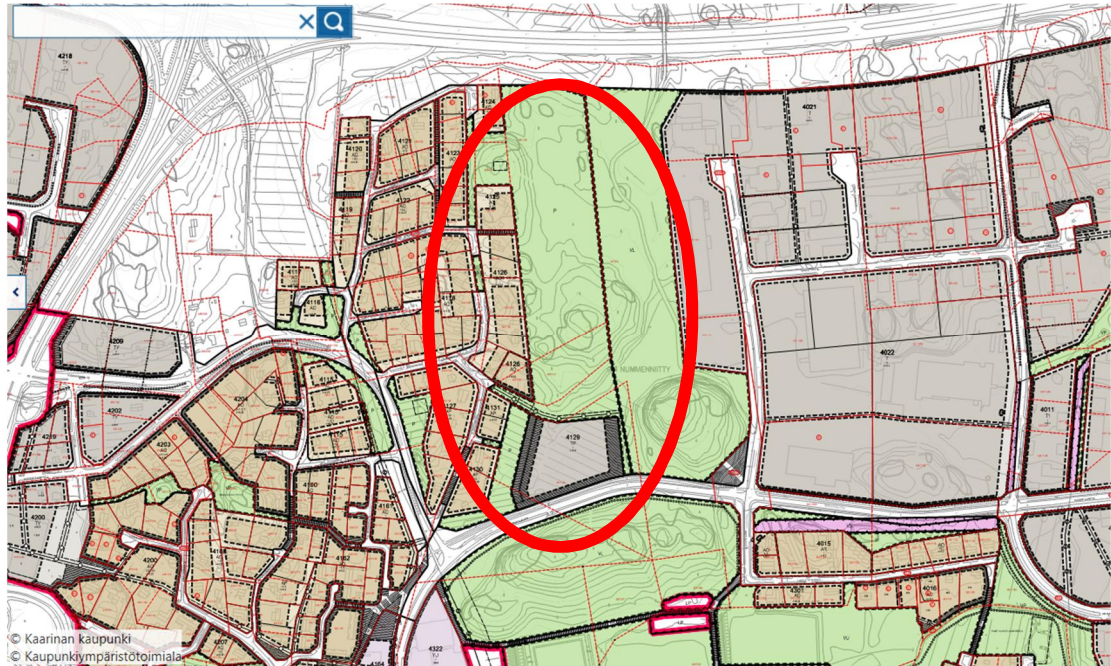


3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa Nummenniityn asemakaava (20.2.1976), Sorron asemakaava (29.9.1978), Kurkelan asemakaava ja asemakaavan muutos (27.8.1982) ja Nummenniityn asemakaavan muutos (24.8.1988).

Asemakaavoissa suunnittelualue on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, TP, puistoa, P, ja rakennuskaavatietaluetta.

Pienteollisuusrakennusten korttelialueen kerrosluku on I ja tehokkuusluku $e=0.40$.



3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2019.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Alueen maanomistajat ovat neuvotelleet Sorron asuntoalueen täydentämisestä pientaloalueena osayleiskaavan mukaisesti. Neuvotteluiden perusteella on hyväksytty kaavoituksen käynnistämissopimus kaupunginvaltuustossa 21.5.2018 § 60. Asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 22.8.2018 § 96. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 12.9.2018.

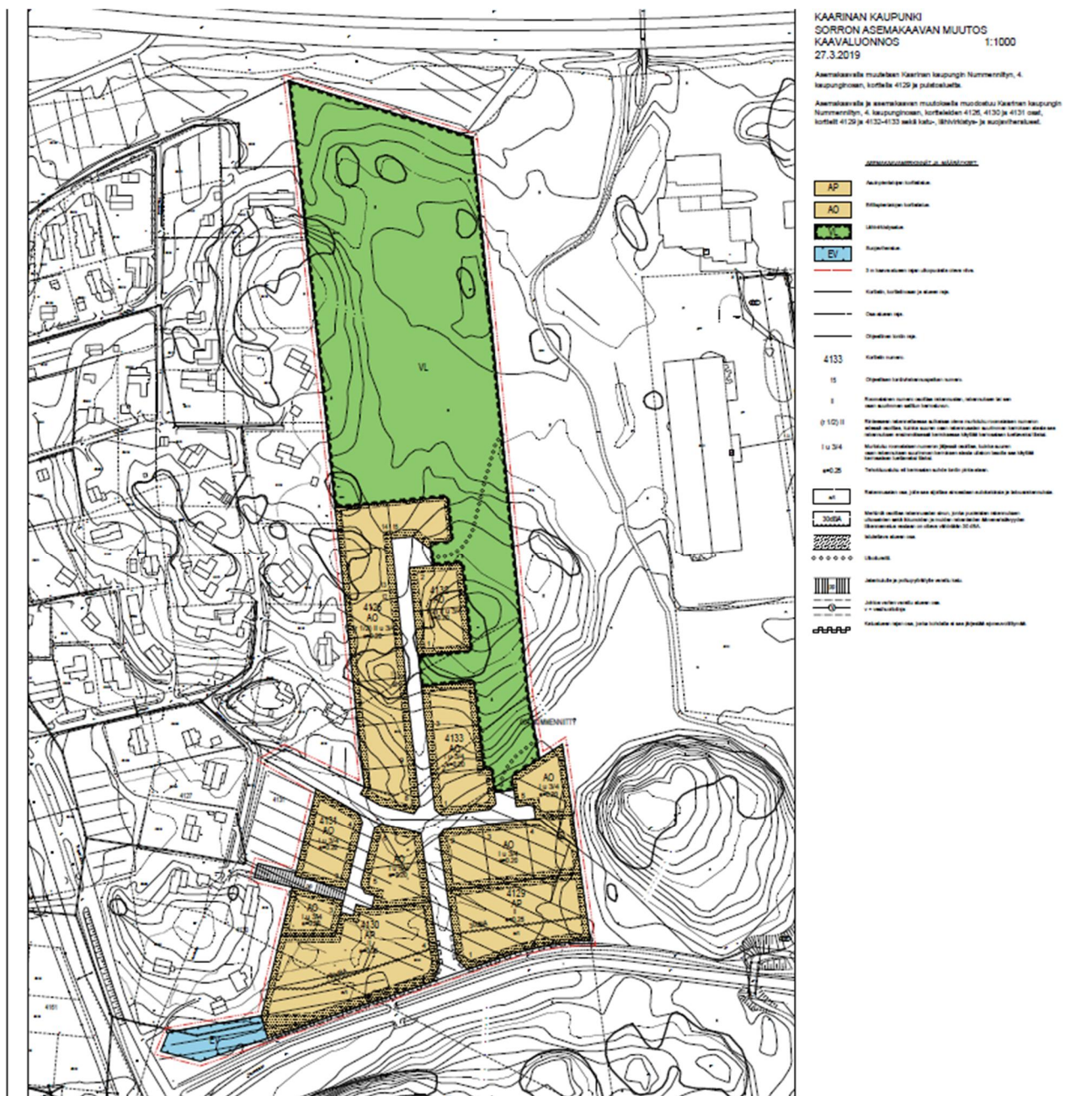
4.2 Osallistuminen ja kaavatyön vaiheet

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
- Kaupungin 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

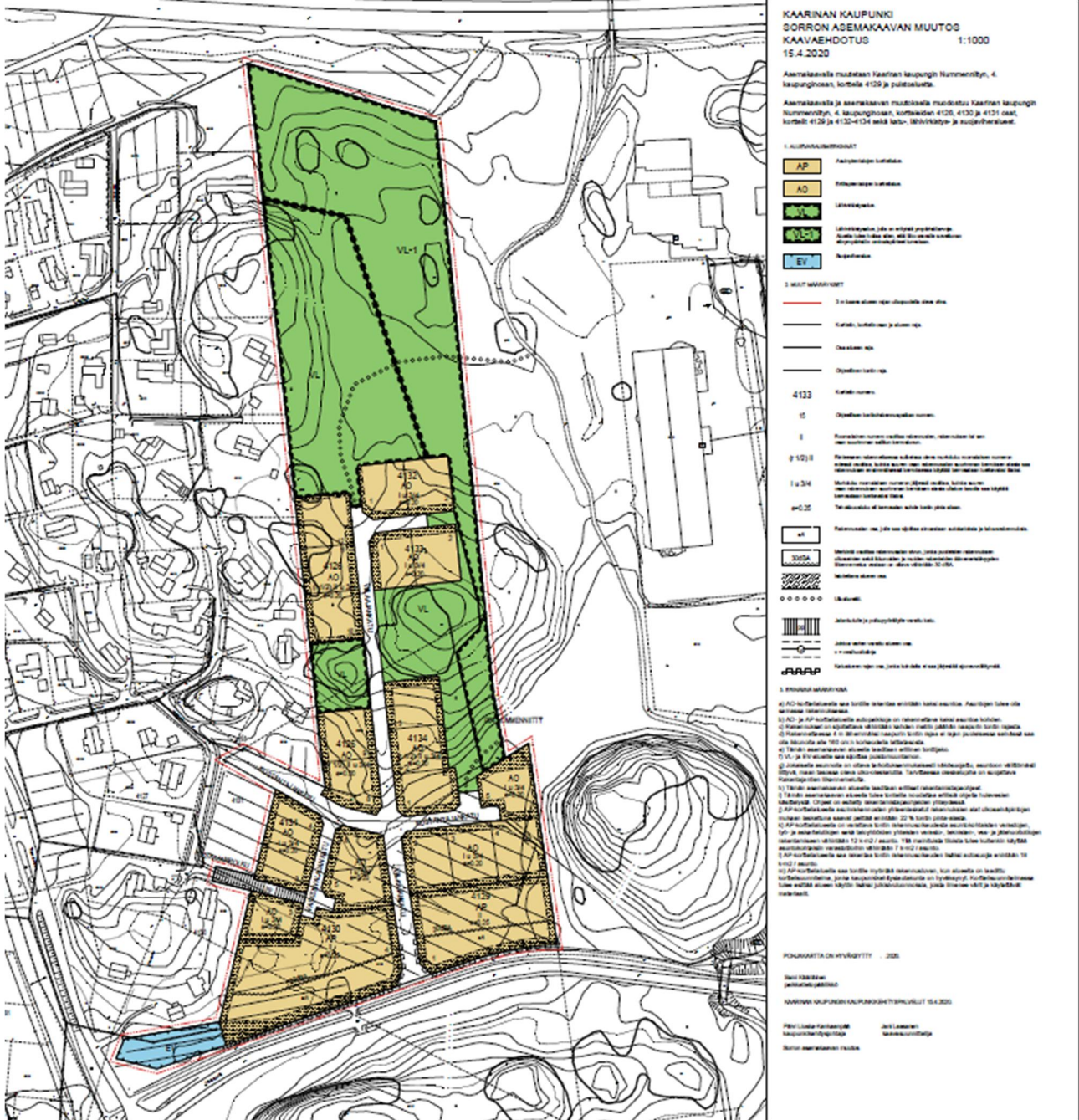
Kaavaluonnos on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 27.3.2019 § 41. Luonnos oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä 10.-25.4.2019. Kaavaluonnoksesta saapui yksi kirjallinen palaute. Palaute ja vastine ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Kaavaluonnos, kaupunkikehityslautakunta 27.3.2019 § 41

4.3.1 Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Kaarinan kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 20.4.2020 § 103. Hyväksytty kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.5.-26.6.2020. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, paikkatietopäälliköltä ja maankäyttöinsinööriltä.



Kaavaehdotus, kaupunginhallitus 20.4.2020 § 103.

Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saapui kaksi muistutusta. Muistutukset käsittelevät alueen liikennejärjestelyjä ja luontoarvoja. Muistutuksessa esille tuotuja asioita on selvitetty yhdessä kaupungin katusuunnittelun ja ympäristönsuojelun kanssa. Muistutusten johdosta on lähinnä kaavaehdotuksen katuverkoston tehty jonkin verran tarkistuksia. Muistutukset on käsitelty ja niihin on annettu vastineet kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksesta lausunnon ovat antaneet ympäristölautakunta, tekninen lautakunta, Caruna oy ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos. Varsinais-Suomen ELY-keskus, terveystarkastaja, paikkatietopäällikkö ja maankäyttöinsinööri ovat ilmoittaneet sähköpostitse, että he eivät anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Ympäristölautakunnan lausunnon rakennettavuustarkastelussa mainitut korjausesityksiä on tarkasteltu ja tarvittaessa korjattu uuden kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Muissa lausunnoissa ei esitetty muutoksia kaavaehdotukseen.

Tiivistelmä muistutuksista ja lausunnoista sekä niihin annetuista vastineista on kaavaselostuksen liitteenä.

4.3.1 Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen julkisesti nähtäville

Asemakaavaehdotuksen katuverkkoon tehtyjen muutosten johdosta asetetaan kaavaehdotus uudelleen julkisesti nähtäville. Kaarinan kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen asettamisen uudelleen julkisesti nähtäville xx.xx.20xx § xx. Hyväksytty kaavaehdotus on ollut uudelleen julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx.

4.4 Sopimukset

Kaavoituksen aloitusvaiheessa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa on sovittu kaavan laatimisesta ja siitä aiheutuvien kustannusten perimisestä. Kaarinan kaupungin puolelta käynnistämissopimuksesta on päättänyt kaupunginvaltuusto. Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.5.2018 § 60.

Kaavaehdotuksen oltua uudelleen julkisesti nähtävillä kaupunginvaltuusto päättää asemakaavaa koskevasta maankäyttösopimuksesta. Maankäyttösopimuksessa sovietaan katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

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 kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan tultua nähtäville.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa suunnittelualue osayleiskaavan mukaisesti pientalo- ja lähivirkistysalueeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Asemakaavan tavoitteena on täydentää Sorron asuntoaluetta laajentamalla yhdyskuntarakennetta osayleiskaavan mukaisesti itään. Suunnittelualue sisältää 2 uutta asuinpienalojen tonttia ja 21 omakotitonttia. Asemakaavan toteuduttua alueella asuu noin 80-100 asukasta. Tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

Asuinpienalojen korttelialueet, AP

Korttelin 4129 tontti 1 ja korttelin 4130 tontti 4 ovat asuinpienalojen korttelialuetta, AP. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.25$. Rakennettaessa tulee huomioida, että Rakentajantiellä kulkee jonkin verran raskasta liikennettä, joka aiheuttaa liikennemelun osalta sallittujen arvojen ylityksiä. Asemakaavassa liikennemelu on huomioitu seuraavasti: Asuinrakennukset voi rakentaa ainoastaan tonttien pohjoisosaan. Rakennusalan rajalle on merkitty rakenteiden ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Asemakaavassa suositetaan autokatosten ja varastotilojen rakentamista Rakentajantien ja asuinrakennuksen väliselle alueelle merkitsemällä osa-alue määräyksellä a/t; rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa autopaikkoja, -katoksia ja talousrakennuksia. Oleskelupihat tulee sijoittaa niin, että ne on suojattu tarvittaessa liikennemelulta.

Tonteille on merkitty liittymäkielto Rakentajantielle sekä osittain uuden kadun liittymän läheisyyteen.

Erillispienalojen korttelialueet, AO

Seuraavat korttelit ja tontit ovat asemakaavan muutoksessa erillispienalojen korttelialuetta: 4126/8-12, 4129/2-5, 4130/3, 5-6, 4131/3-4, 4132/1-2, 4133/ 1-2 ja 4134/1-3. Tehokkuusluku on kaikilla tonteilla $e=0.20$. Tonttien kerrosluku on pääasiassa I u 3/4. Alueella on paikoin tonteilla jonkin verran pinnanmuotojen vaihteluja. Tämän vuoksi on kortteleissa 4126/8-12 ja korttelissa 4134 annettu mahdollisuus sijoittaa tiloja myös rakennuksen alimpaan kerrokseen (ns. rinteeseen rakennettu rakennus). Kaikilla rakennukset saa rakentaa myös yhteen tasoon.

AO-korttelialueen tonteilla saa tontille rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asuntojen tulee olla samassa rakennuksessa. Autopaikkoja on rakennettava kaksi asuntoa kohden. Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta. Asemakaavan mukaisille tonteille laaditaan erillinen tonttijako. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon välittömästi liittyvä, maan tasossa oleva ulko-oleskelutila. Asemakaavaan liittyvät erikseen laadittavat rakentamistapaohjeet. Alueelle rakennettaessa tulee noudattaa hulevesioppaan mukaista hulevesikerrointa hulevesien viivytämisessä.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet, VL ja VL-1

Suunnittelualan pohjoisosa on lähivirkistysaluetta, VL. Asuinalueen pohjoisosasta on osoitettu ulkoilureittiyhteys virkistysalueelle. Ulkoilureitti liittyy olemassa olevaan reittiin suunnittelualan itäpuolella. Itäpuolen virkistysalueen ulkoilureittitarve on osoitettu maakuntakaavassa ja yleiskaavassa. Myös alueen eteläosasta, Kustantajakadun päästä, on asemakaavan muutoksessa osoitettu ulkoilureitille yhteys itäpuolen virkistysalueelle.

Osa lähivirkistysalueesta, VL-1, sisältää erityisiä ympäristöarvoja. Alue on todettu vuoden 2002-2004 välillä laaditun liito-oravaselvityksen mukaiseksi muuksi liito-oravan tärkeäksi metsä- ja ruokailualueeksi. Kaupungin ympäristönsuojelutoimi on tehnyt alueella täydentävän maastokäynnin 2.4.2020, jonka mukaan liito-oravan elinympäristöksi soveltuva aluetta on asemakaavan muutoksen täsmennetty. Alueelta ei myöskään ole löytynyt merkkejä, että alue olisi tällä hetkellä asutettu. Asemakaavan mukaiset tontit sijaitsevat pääosin liito-oravalle sopivan elinympäristön ulkopuolella. Ainoastaan korttelin 4130 tontin 5 pohjoisosa sekä 4132 tontin 2 itäosa sivuavat tätä aluetta. Tonttien rakentaminen ei heikennä liito-oravalle sopivan elinympäristön laatua tai luonnetta.

Suojaviheralueet, EV

Rakentajantien ja Piispanristintien risteuksen pohjoispuolella on pieni suojaviheralue, EV, joka jää rakentamattomaksi.

Katualueet

Kaikki suunnittelualan tontit edellyttävät uusien katujen rakentamista. Alueen tärkein liittymä tulee Rakentajantieltä, josta uusi Viilaajankatu jatkuu pohjoiseen kortteleihin 4132 ja 4133 saakka. Viilaajankadulta poikkeaa kolme pientä tonttikatua uusille tonteille. Uudet kadut ovat Vaskenvalajankatu, Kustantajankatu ja Kustantajankuja. Vaskenvalajankadun päästä jatkuu kevyen liikenteen yhteys (Hitsaajanpolku) Hitsaajankadulle. Hitsaajanpolun kohdalle rakennetaan myös alueen lounaisosaa palveleva vesihuoltolinja. Uuden ja vanhan alueen väliin rakennetaan kevyen liikenteen katu, jolla huoltoliikenne on sallittu (Kustantajankuja). Katujen nimistö noudattelee alueella olevaa vanhaan ammattinimikkeistöön perustuvaa nimeämiskäytäntöä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Asemakaavan muutos perustuu Länsi-Krossin osayleiskaavaan (10.4.2013) ja on sen mukainen aluerajausten osalta. Maakuntakaavan ja kaupunkiseudun rakennemallin mukainen tärkeä ulkoilureitti- ja viheryhteys säilyy suunnittelualan itäpuolella. Selvitys virkistysalueen riittävydestä on arvioitu osayleiskaavan laatimisen yhteydessä, joten Sorron asemakaavan muutos on ylemmän asteisten kaavojen ja suunnitelmien periaatteiden mukainen. Suunnitteluala sijaitsee maakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdealueella.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnitteluala rajoittuu lännessä suoraan olemassa vanhaan taajamaan tiivistäen yhdyskuntarakennetta siihen hyvin soveltuvalla alueella. Etelässä ja idässä on virkistysalueita, jotka rajaavat asuinalueen toiminnallisesti erilaisista ympäristöistä. Idässä olevan virkistysalueen toiselta puolen alkaa Krossin yritysalue, joka on Kaarinan merkittävimpiä työpaikka-alueita. Eteläisen virkistysalueen toisella puolella sijaitsee puolestaan Kaarinan keskusliikuntapuisto, joka on kaupungin keskeisin liikunta- ja virkistys-

tyspalveluihin soveltuva kokonaisuus. Asemakaavan muutoksella on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen muodostumiseen ja erilaisten toiminnallisten alueiden jäsentelyyn.

Alueella ei ole rakennuksia eikä rakennussuojelu- tai muinaismuistokohteita.

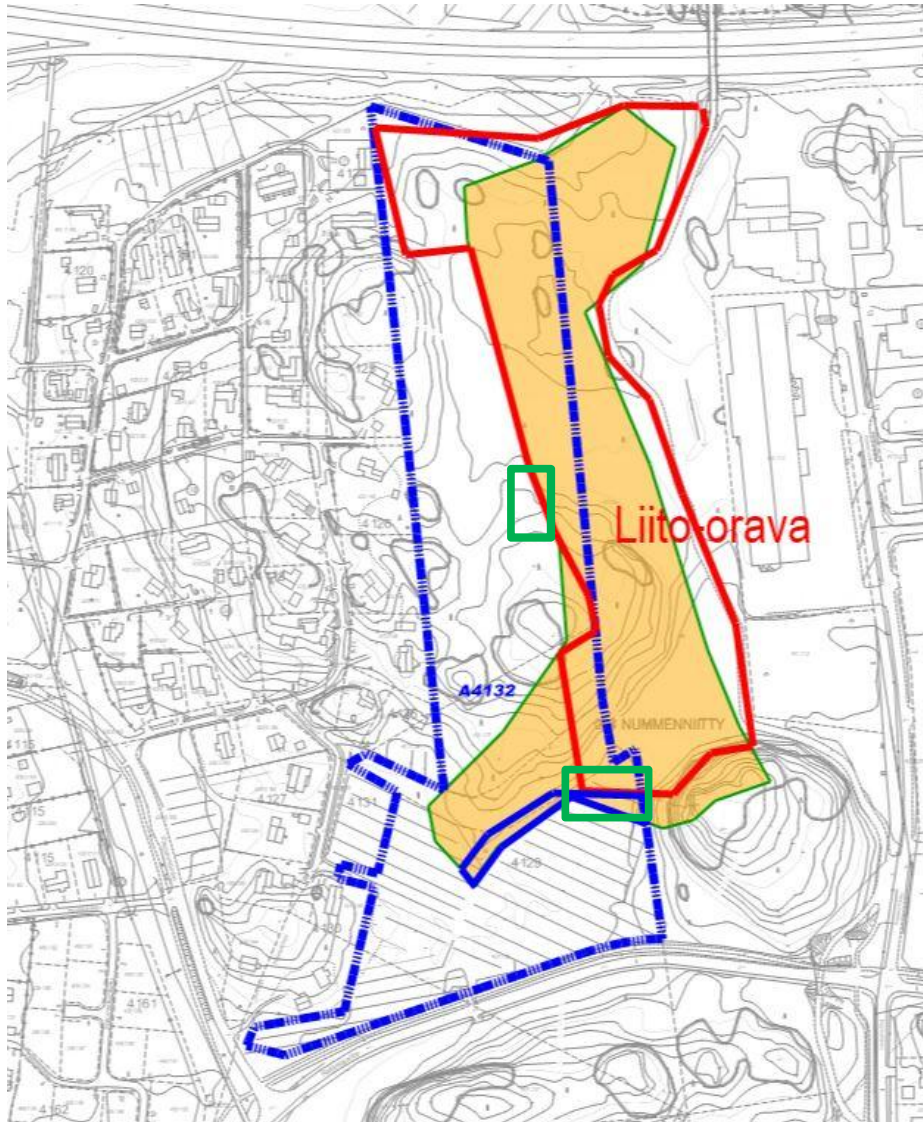
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueen sisäinen liikenne tapahtuu uuden katuverkon kautta. Tonttiliikenne alueelle on osoitettu Rakentajantieltä. Kaavassa on osoitettu kevyen liikenteen yhteys uuden ja vanhan alueen välille (Kustantajankuja). Tällä osuudella myös huoltoliikenne on sallittu. Tarvittaessa liikenteellisiä ratkaisuja voidaan ohjata tarkemmin katusuunnittelulla. Yleisesti ottaen asukasmäärän kasvu ei vaikuta merkittävästi lähikatujen liikenteellisiin olosuhteisiin. Rakentajantien liikennemäärät ovat kohtuullisen pieniä ja sen liittymät päätieverkkoon Kaarinantiellä, Piispanristintiellä ja Uudenmaantiellä toimivat hyvin.

Liikennemäärien vähäinen kasvu asemakaavan muutoksen johdosta ei vaikuta merkittävästi liikenteellisiin olosuhteisiin tai liikenneturvallisuuteen.

5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Suunnittelualueen eteläosa on vanhaa peltomaata. Asuntoalueen pohjoisosa sijaitsee metsäisellä alueella. Alueella ei ole Kaarinan luontoselvityksen (2016) mukaisia arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueen itäpuolella ja osittain myös kaavoitettavalla alueella sijaitsee kuitenkin vuoden 2002-2004 laaditun liito-oravaselvityksen mukainen muu tärkeä metsä- ja ruokailualue. Alueella tehtiin täydentävä maastokäynti 2.4.2020 kaupungin ympäristönsuojelun toimesta. Huomattava osa alueesta katsottiin edelleen mahdolliseksi liito-oravan elinympäristöksi. Alueelta ei löytynyt yhden maastokäynnin perusteella merkkejä liito-oravista. Asemakaavan muutokseen on rajattu maastokäynnin perusteella tehty isoja haapoja ja runsaasti suuria kuusia kasvava alue VL-1 merkinnällä; ”lähivirkistysalue, jolla on ympäristöarvoja. Aluetta tulee hoitaa siten, että liito-oravalle soveltuvan elinympäristön ominaispiirteet turvataan.” Maastokäynnin perusteella rajattu alue sisälsi myös pienen osan korttelin 4129 tontista 5 ja korttelin 4132 tontista 2. Kokonaisuus huomioiden tonttien rakentaminen ei kuitenkaan heikennä liito-oravien elinympäristön laatua tai luonnetta. Likimääräisesti asemakaavan muutoksen mukaisen uuden Kustantajankadun kohdalla sijaitsee myös nuorta haavikkoa, joka on mahdollista liito-oravan ruokailupuustoa. Alueen läheisyydestä löytyy kuitenkin myös muutoin suuria haapoja ja moottoritien läheisyydestä lisäksi runsaasti lehtipuustoa, jolloin liito-oravien ravinnon saanti on alueella turvattu. Liito-oravien etelä-pohjoissuuntainen kulkuyhteys säilyy nykyisellään, eikä rakentamisesta aiheudu sille haittaa. Alueen suuret haavat ja kuuset säilyvät käytännössä koko alueella ja sen ympäristössä, jolloin alue voi toimia myös liito-oravan lisääntymisalueena, vaikka sieltä ei viimeisimmän maastokäynnin perusteella löytynytäkään merkkejä asutuista kolopuista. Edellä mainittujen olosuhteiden arvioinnin perusteella ei Sorron asemakaavan muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia liito-oravan elinympäristöön suunnittelualueella tai sen lähistöllä.



Punaisella rajatulla alueella on maastokäynnin (2.4.2020) perusteella arvioitu liito-oravalle sopiva elinympäristö (suuria haapoja ja kuusia). Alueen rajausta on tehty likimääräisesti. Kartan oranssi alue on liito-oravaselvityksen (2002-2004) mukainen muu tärkeä metsä- ja ruokailualue. Yhtenäinen sininen alue on nuori haavikko kaavoitettavan alueen eteläosassa. Sininen katkoviiva osoittaa asemakaavan suunnittelualueen. Vihreät laatikot osoittavat kohdat, joissa tontit sivuavat liito-oravalle sopivaa elinympäristöä.

5.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Turku-Helsinki –moottoritien liikennemelualueeseen. Melualueelle ei olla osoittamassa rakentamista. Myös Rakentajantien varrella liikennemelulle asetetut arvot ylittyvät jonkin verran.

Asemakaavassa liikennemelu on huomioitu seuraavasti: Asuinrakennukset voi rakentaa ainoastaan tonttien pohjoisosaan. Rakennusalan rajalle on merkitty rakenteiden ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Asemakaavassa suositetaan autokatojen ja varastotilojen rakentamista Rakentajantien ja asuinrakennuksen väliselle alueelle merkitsemällä osa-alue määräyksellä a/t; rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa autopaikkoja, -katoksia ja varstorakennuksia Oleskelupihat tulee sijoittaa niin, että ne on suojattu tarvittaessa liikennemelulta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttösopimuksen mukaan asemakaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu viimeistään kahden vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta. Asemakaavan tavoitteellinen valmistumisaikataulu on kesä 2021. Tontit olisivat tällöin rakentamiskelpoisia kesällä 2023. Alueen toteutuminen kokonaisuudessaan riippuu maanomistajien toimenpiteistä.

Päivi Liuska-Kankaanpää
kaupunkikehitysjohtaja

Jani Laasanen
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	202 Kaarina	Täyttämispvm	27.11.2020
Kaavan nimi	Sorrón asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	A4132
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,4848	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0877
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,3971

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	8,4848	100,0	7801	0,09	0,0877	1599
A yhteensä	3,6103	42,6	7801	0,22	3,6103	7801
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,5504	-6202
V yhteensä	4,0167	47,3	0		-2,8300	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7248	8,5	0		0,7248	0
E yhteensä	0,1330	1,6	0		0,1330	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	8,4848	100,0	7801	0,09	0,0877	1599
A yhteensä	3,6103	42,6	7801	0,22	3,6103	7801
AP	1,1599	32,1	2900	0,25	1,1599	2900
AO	2,4504	67,9	4901	0,20	2,4504	4901
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,5504	-6202
TP	0,0000		0		-1,5504	-6202
V yhteensä	4,0167	47,3	0		-2,8300	0
VP	0,0000		0		-6,8467	0
VL	2,0036	49,9	0		2,0036	0
VL-1	2,0131	50,1	0		2,0131	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7248	8,5	0		0,7248	0
Kadut	0,5851	80,7	0		0,5851	0
Kev.liik.kadut	0,1397	19,3	0		0,1397	0
E yhteensä	0,1330	1,6	0		0,1330	0
EV	0,1330	100,0	0		0,1330	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

24.11.2020

**YHTEENVETO JA VASTINEET SORRON ASEMAKAAVAN JA
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KAAVAEHDOTUKSEN (15.4.2020)
LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN**

Lausunnot	
Varsinais-Suomen ELY-keskus	Varsinais-Suomen ELY-keskus on ilmoittanut sähköpostitse, että sillä ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.
Ympäristölautakunta	<p>Ympäristölautakunta on esittänyt kaavaehdotukseen seuraavia tarkistuksia ja huomioita:</p> <p>Kaavan jatkovalmistelussa pyydetään säilyttämään Keskusliikuntapuistosta pohjoiseen johtava virkistysalue yhtenäisenä.</p> <p>Rakennettavuustarkastelu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - merkintä (a/t) esitetään uudelleen muotoiltavaksi ”saa sijoittaa autopaikkoja, autokatoksia ja talousrakennuksia.” - erinäisten määräysten kohdan j) mukaisen prosenttiluvun sijoittaminen lukuarvona myös kohdistetulle tontille. - erinäisten määräysten kohdan m) tarpeellisuuden harkinta. <p>Vastine: Sorron asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on huomioitu Keskusliikuntapuistosta pohjoiseen johtavan virkistysalueen yhtenäisyys. Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolelle jää lähivirkistysalueeksi kaavoitettu 100-220 metriä leveä vihervyöhyke, jossa muun muassa liikuntapuiston ja Lausteen virkistysalueen yhdistävä ulkoilureitti sijaitsee.</p> <p>Rakennettavuustarkastelun mukaiset kohteet on tarkistettu asemakaavasta. Merkinnän (a/t) muotoilu on tarkistettu ja kohta m) erinäisten määräysten osalta on poistettu sillä perusteella, että asemakaavan yhteydessä laaditaan rakentamistapaohjeet, jossa rakentamista voidaan AP-korttelialueen osalta ohjata. Kohtaan j) esitettyä muutosta ei asemakaavamääräyksen lisänä nähdä tarpeellisena.</p>
Tekninen lautakunta	<p>Teknisellä lautakunnalla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.</p> <p>Kaupungin infrapuolen kanssa on uuden kaavaehdotuksen viimeistelyn yhteydessä käyty vielä läpi alueen katu- ja vesihuoltoverkostoa. Keskustelujen yhteydessä on todettu, että alueen halki kulkeva vanha vesihuoltolinja korvataan rakentamisen yhteydessä uudella ja se voidaan linjata katualueella kulkevaksi. Siten kaavaehdotuksessa osalle tonteista merkitty vesihuoltorasite voidaan poistaa. Katuverkon rakenteessa on huomioitu kaavaehdotuksesta tullut muistutus. Uuden ja vanhan asuntoalueen välille ei uudessa kaavaehdotuksessa tule läpiajoa mahdollistavaa katuyhteyttä.</p>
Terveystarkastaja	Terveystarkastaja on ilmoittanut sähköpostitse, että hän ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin/Faksi	Internet	Suora
PL 12	Oskarinkatu 4	(02) 588 4000	www.kaarina.fi	050-373 2658
20781 KAARINA	20780 KAARINA		jani.laasanen@kaarina.fi	

24.11.2020

<p>Caruna oy</p>	<p>Caruna oy:n lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaehdotukseen. Sähköverkkoon tehtävät muutokset toteutetaan yhteistyössä alueen infrasuunnittelun kanssa.</p>
<p>Varsinais-Suomen pelastuslaitos</p>	<p>Varsinais-Suomen pelastuslaitos edellyttää, että kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä tulee mahdollistaa sammutusveden ottaminen vesijohtoverkostosta.</p> <p>Vastine: Sammutusveden ottaminen vesijohtoverkosta käsitellään alueen infrasuunnittelun yhteydessä.</p>
<p>Muistutukset</p>	
<p>Muistutus A</p>	<p>19 asukasta Hitsaajankadun ja Timpurinkadun varrelta esittävät muistutuksessa, että asemakaavassa ei osoitettaisi katuyhteytenä mahdollisuutta läpiajoliikenteeseen uuden asuntoalueen ja jo rakennetun alueen välillä. Perusteluina ovat liikenteen ja liikennemelun lisääntyminen ja liikenneturvallisuuden heikentyminen.</p> <p>Vastine: Muistutuksen johdosta on alueen katurakennetta ja liikenteen tarpeita arvioitu vielä yhdessä kaupungin infrasuunnittelun kanssa. Tarkastelussa sovittiin, että alueiden liikenne voidaan eriyttää niin, että olemassa oleva asuntoalue käyttää nykyisiä kulkuyhteyksiä Piispanristintielle ja uusi alue liittyy pääkatuverkostoon Rakentajantieltä. Asuntoalueiden välisellä alueella tulee kuitenkin säilyttää mahdollisuus huoltoajoliikenteen sallimiseen. Muistutuksen mukainen katuosuus on uudessa kaavaehdotuksessa merkitty kevyen liikenteen kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Kevyen liikenteen kadun tarkempi suunnittelu ja katualueen rakenteelliset ja toiminnalliset ratkaisut tehdään katusuunnitelman laatimisen yhteydessä.</p>
<p>Muistutus B</p>	<p>Neljä alueen asukasta esittävät muistutuksessaan huolensa asuntoalueen rakentamisesta nykyiselle lähivirkistysalueelle. Suurin osa muistutuksessa esitetyistä asioista käsittelee rakentamisen mahdollisia vaikutuksia alueen luonnonympäristölle ja virkistyskäytölle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muistutuksen aluksi tiedustellaan, onko suunnittelun kohteena olevalla metsäalueella tehty puolueeton luontokartoitus. Samassa yhteydessä todetaan myös, että alueella pesii rauhoitettuja eläinlajeja kuten korppi, lumikko ja rantakäärme. Lisäksi todetaan metsän eläin- ja lintukannan olevan hyvin monipuolinen. - Muistutuksessa todetaan myös, että alue toimii monipuolisena lähialueiden asukkaiden virkistysalueena ja koirien ulkoilutuspaikkana. Metsä sopii myös marjastukseen sekä esim. suunnistamiseen ja muuhun ulkoiluun sen hyvän maaston ja sijainnin vuoksi. Lisäksi muistutuksessa todetaan, että lähiympäristössä on tuhottu useampia metsäalueita rakentamisen tieltä, jolloin metsien

24.11.2020

	<p>määrä on vähentynyt jo aiemmin. Muistutuksessa epäillään alueen toteuttamisen aiheuttavan peruuttamattomia haittoja metsäympäristölle muun muassa rakentamisen, melun ja valosaasteen vuoksi.</p> <ul style="list-style-type: none">- Lisäksi muistutuksessa kiinnitetään huomiota myös vanhan ja uuden asuntoalueen väliseen katuun, jonka katsotaan aiheuttavan haittaa läpiajoliikenteen johdosta sekä esitetään kommentteja koskien muun muassa kaavataloutta ja rakentamisen luvitusta. <p>Vastine: Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Krossin osayleiskaava (tullut voimaan 10.4.2013). Osayleiskaavatyön yhteydessä on määritelty muun muassa täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet sekä virkistysalueet ja niiden väliset tarpeelliset viher- ja ulkoilureittiyhteydet laajemmassa mittakaavassa. Kaarinan luontoselvitys on päivitetty vuonna 2016. Luonnonsuojelulaki rauhoittaa kaikki linnut ja nisäkkäät, jotka eivät kuulu riistaeläimiin tai rauhoittamattomiin eläimiin. Luonnonsuojelulain rauhoitussäännöksissä todetaan, että kiellettyä on rauhoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden: 1) tahallinen tappaminen tai pyydystäminen, 2) pesien sekä munien ja yksilöiden muiden kehitysasteiden ottaminen haltuun, siirtäminen toiseen paikkaan tai muu tahallinen vahingoittaminen; ja 3) tahallinen häiritseminen, erityisesti eläinten lisääntymisaikana, tärkeillä muuton aikaisilla levähdysalueilla tai muutoin niiden elämänkierron kannalta tärkeillä paikoilla. Lisäksi todetaan, että sellainen rauhoitetun linnun pesäpuu, joka on asianmukaisesti merkitty, tai suuren petolinnun pesäpuu, jossa oleva pesä on säännöllisessä käytössä ja selvästi nähtävissä, on rauhoitettu. Korpín esiintymistä on muistutuksen johdosta selvitetty laji.fi havaintotietojen pohjalta. Tehtyjen tiedustelujen pohjalta on tullut ilmi, että korpista on tehty jonkin verran havaintoja muun muassa Piispanristiltä, Lausteen perintömetsistä sekä Vasaramäestä. Korpín tarkemmista pesintäpaikoista ei saatu tiedustelujen yhteydessä täsmällistä tietoa. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu Keskusliikuntapuistosta pohjoiseen johtavan virkistysalueen merkitys. Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolelle jää lähivirkistysalueeksi kaavoitettu 100-220 metriä leveä vihervyöhyke, jossa muun muassa liikuntapuiston ja Lausteen virkistysalueen yhdistävä ulkoilureitti sijaitsee. Moottoritien pohjoispuolella sijaitsee laaja ja virkistyskäyttöarvoltaan merkittävä Lausteen virkistysalue ja perintömetsä, jonka yhtenäinen metsäalue on kooltaan noin 1,5 km².</p> <p>Sorron asemakaavan muutos perustuu Länsi-Krossin osayleiskaavaan. Täydennysrakentamiskohteet ovat osayleiskaavan mukaisia sijainnin ja rakentamisen määrän osalta. Virkistysalueet ja kulkureitit noudattelevat osayleiskaavassa esitettyjä ratkaisuja. Kaarinan luontoselvityksen täydennyksessä (2016) ei alueelta ole merkitty arvokkaita luontokohteita. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikkö ei antanut lausuntoa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotus ei ole luonnonsuojelulain</p>
--	---

24.11.2020

	<p>vastainen lajien rauhoitussäännösten osalta. Kaavan taloudellisuutta on tutkittu maankäyttösopimuskorvausten laskennan yhteydessä, jolloin alueen toteuttaminen on katsottu taloudellisesti kannattavaksi. Kaavaehdotukseen ei tehdä muutoksia muistutuksen johdosta asuntoalueiden ja lähivirkistysalueiden aluevarausmerkintöjen osalta.</p> <p>Katualueita ja liikenteen järjestämistä on tarkasteltu vielä uudelleen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Vanhan ja uuden alueen välinen Kustantajankatu on muutettu kevyen liikenteen kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Tämä estää läpiajoliikenteen vanhan ja uuden asuntoalueen välillä. Kevyen liikenteen kadun tarkempi suunnittelu ja katualueen rakenteelliset ja toiminnalliset ratkaisut tehdään katusuunnitelman laatimisen yhteydessä.</p>
--	--