

KAARINAN KAUPUNKI

SORRON ASEMAKAAVAN MUUTOS, A4132

KAAVASELOSTUS



15.4.2020

SORRON ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVASELOSTUS

1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Nummenniitty, kortteleiden 4126, 4130 ja 4131 osat, korttelit 4129 ja 4132-4133
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, 4132-4133 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet.

Jani Laasanen, Kaarinan kaupunki / kaavoitus
PL 17, 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

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 (2001) 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 selvitetään tarkemmin asemakaavatyön yhteydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia eikä rakennetun ympäristön suojelukohteita. Alueelta ei tunneta 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 päiväkotikoti. Toinen päiväkotikoti 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

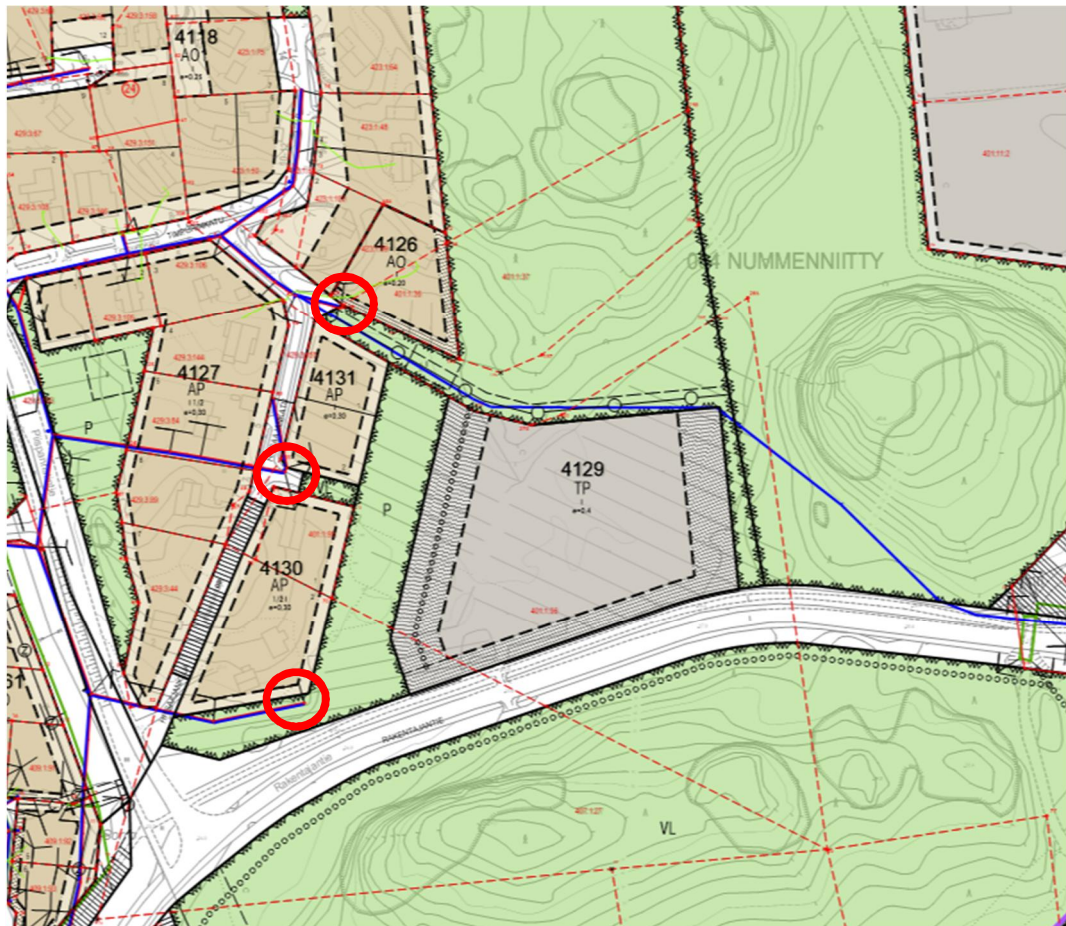
Suunnittelualue sijaitsee Rakentajantien pohjoispuolella, eikä siellä ole olemassa olevaa katuverkkoa. Rakentajantiellä on kohtalaisen runsaasti myös raskasta liikennettä Krossin yritysalueen läheisyyden vuoksi. Uuden alueen katuverkko rakennetaan uuden kokoojakadun kautta Rakentajantielle. Tietä jatketaan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

Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualan halki kulkee länsi-itä –suuntainen vesihuoltolinja. 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 maarekisterissä.

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.

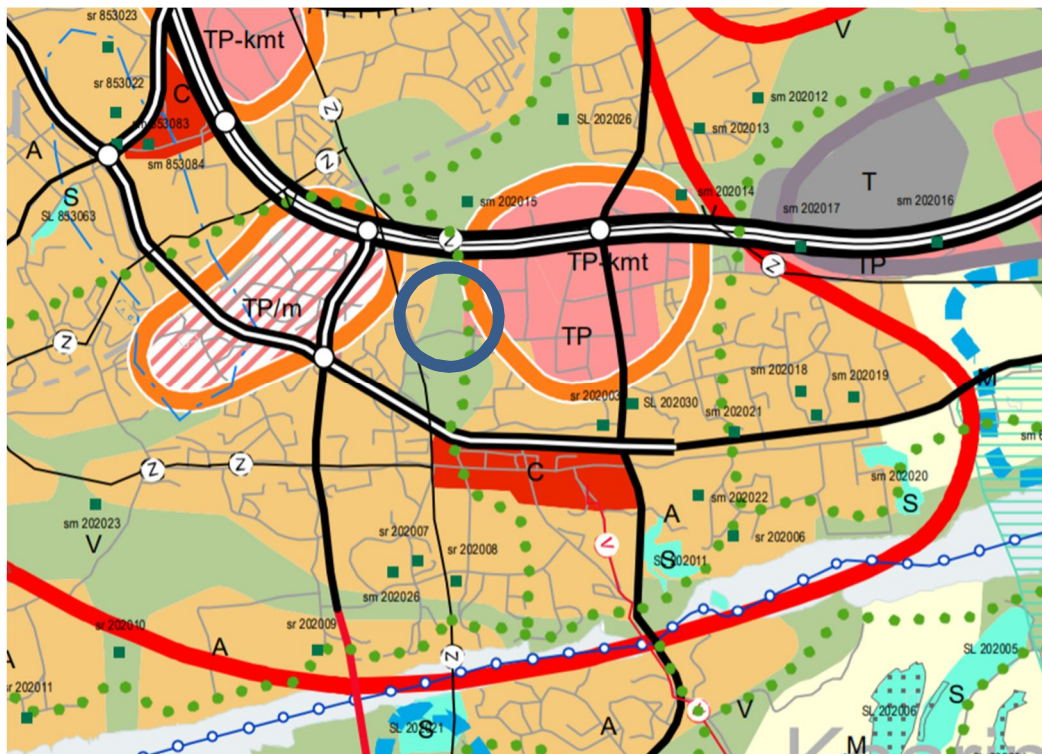
Suunnittelualueen itäpuolella kulkee maakuntakaavan mukainen ulkoilureitti.

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

Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.

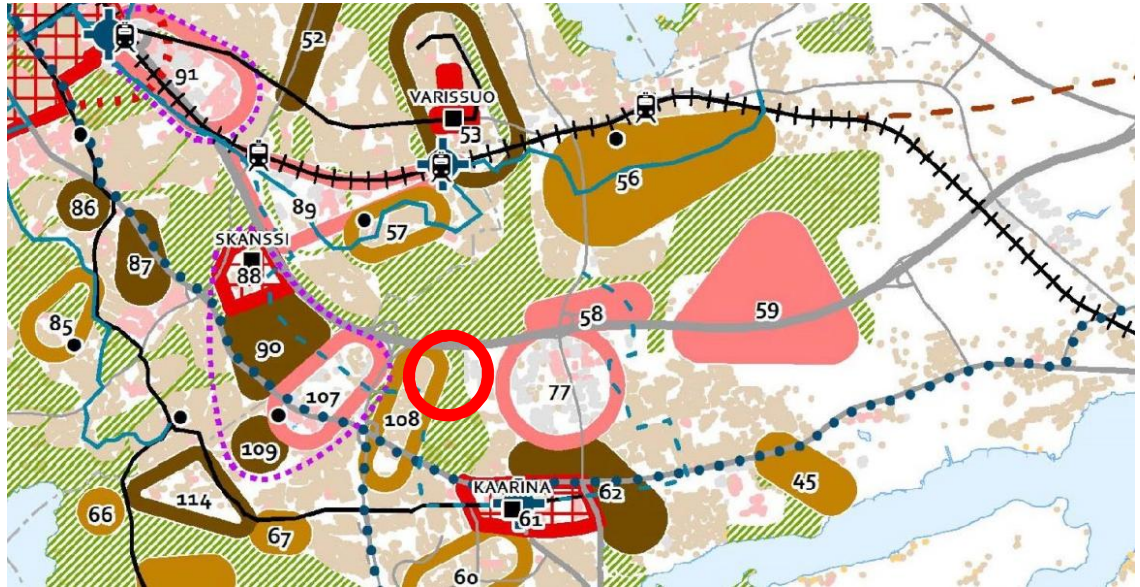
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

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

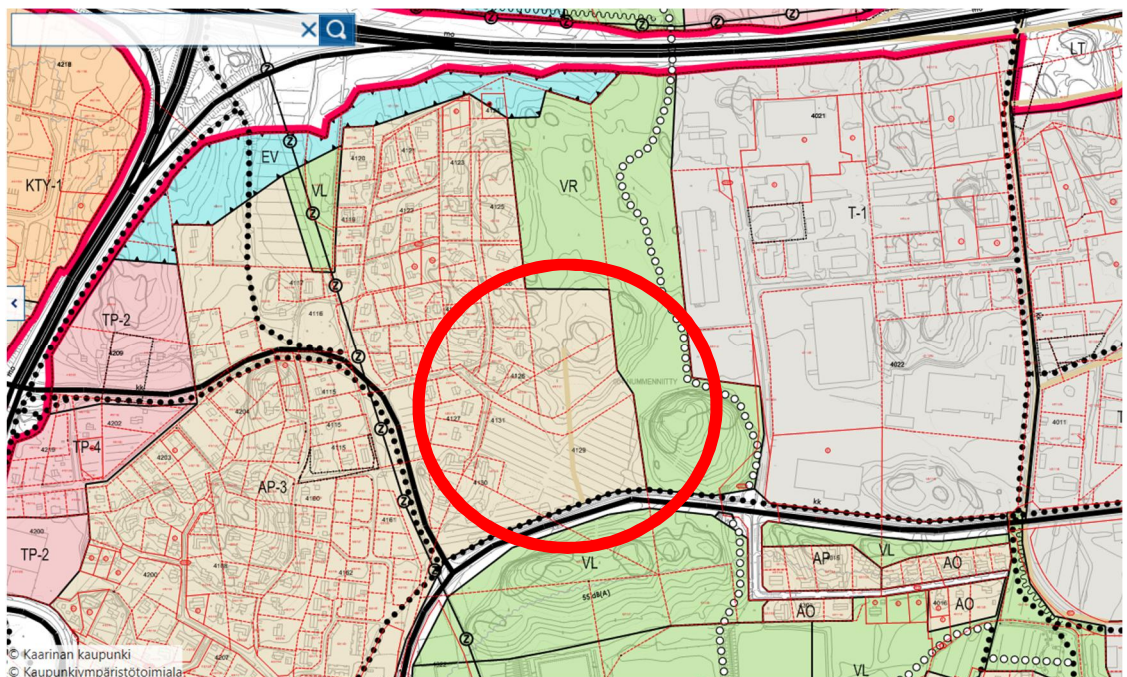
Suunnittelualue sijaitsee Turun kaupunkiseudun rakennemallin (2012) mukaisella täydentyvän asuntoalueen, (108) Piispanristi-Sorro, ja kehitettävän vihervyöhykkeen rajalla.



3.2.3 Yleiskaava

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

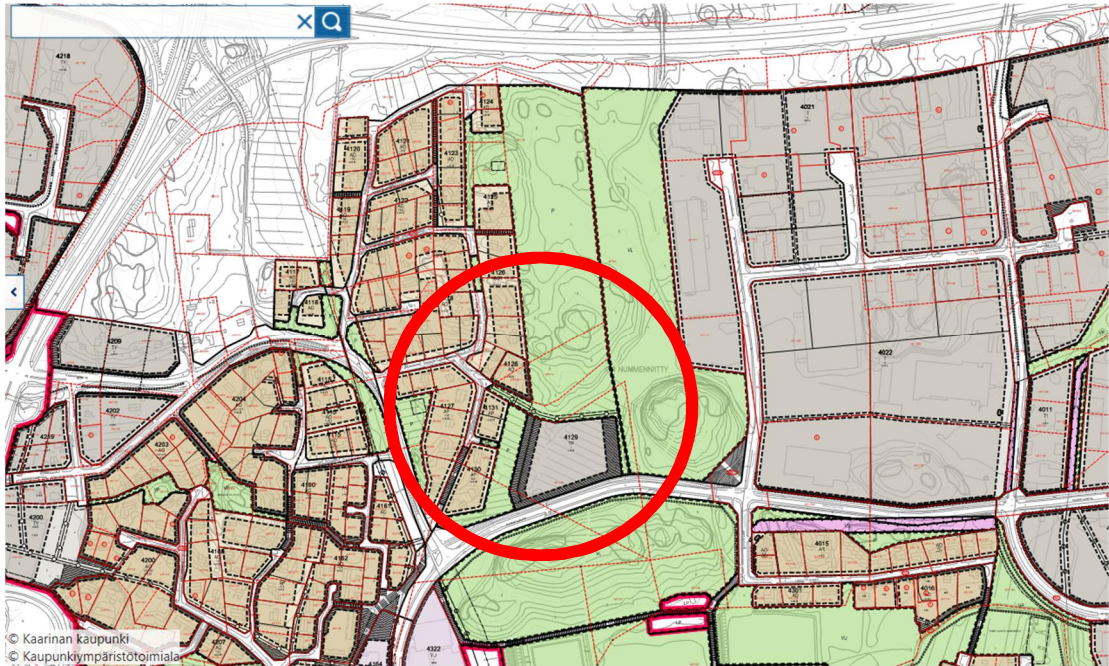


3.2.4 Asemakaava

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.

4.3 Sopimukset

Kaavoituksen aloitusvaiheessa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa on sovittu kaavan laatimisesta ja siitä aiheutuvien kustannusten perimisestä. Kaarinan kaupungin puolelta käynnistämissopimuksesta päättää kaupunginvaltuusto. Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 21.5.2018 § 60. Kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä kaupunginvaltuusto päättää asemakaavaa koskevasta maankäyttösopimuksesta. Maankäyttösopimuksessa sovitaan katu- 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.

4.4.1 Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaarinan kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx. Hyväksytty kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

4.4.2 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.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa suunnittelualue osayleiskaavan mukaisesti pientaloalueeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Asemakaavan tavoitteena on täydentää Sorron asuntoaluetta laajentamalla yhdyskuntarakennetta osayleiskaavan mukaisesti itään. Suunnittelualue sisältää 2 uutta asuinpienalojen tonttia ja hieman yli 20 omakotitonttia. Asemakaavan toteuduttua alueella asuu noin 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 liikenneme-

lun 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 ainoastaan autokatoksia ja talousrakennuksia. Oleskelupihat tulee sijoittaa niin, että ne on suojattu tarvittaessa liikennemelulta.

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

Erillispientalojen korttelialueet, AO

Seuraavat korttelit ja tontit ovat asemakaavan muutoksessa erillispientalojen 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.

Korttelin 4129 tontilla 4 kulkee vesihuoltorasite, joka vaikuttaa jonkin verran tontin rakennettavuuteen.

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 viivyttämisessä.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet, VL ja VL-1

Suunnittelualan pohjoisosassa 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, Kustantajantien 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 pohjoisosassa 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 suunnittelualueen tontit edellyttävät uusien katujen rakentamista. Alueen tärkein liittymä tulee Rakentajantieltä, josta uusi Viilaajankatu jatkuu pohjoiseen kortteliin 4132 ja 4133 saakka. Vanhalta Sorron alueelta jatketaan Hitsaajankatua itään kortteliin 4129 saakka. Uusi katu nimetään Kustantajankaduksi. Kortteliin 4130 ja 4131 väliin rakennetaan lyhyt tonttikatu, Vaskenvalajankatu, jolta on vielä kevyen liikenteen yhteys nykyiselle Hitsaajankadulle. Katujen nimistö noudattelee alueella olevaa ammattinimikkeistöön perustuvaa nimeämiskäytäntöä.

Viilaajankadun alkupäähän sekä Kustantajankadun länsiosan rinnalle on tarkoitus toteuttaa kevyen liikenteen yhteys. Rakentajantien pohjoispuolella on olemassa oleva kevyen liikenteen väylä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Asemakaava on Länsi-Krossin yleiskaavan mukainen aluerajausten osalta. Maakuntakaavan ja kaupunkiseudun rakennemallin mukainen tärkeä ulkoilureitti- ja viheryhteys säilyy suunnittelualueen itäpuolella. Selvitys virkistysalueen riittävydestä on osoitettu yleiskaavan laatimisen yhteydessä, joten Sorron asemakaavan muutos on ylemmän asteisten kaavojen ja suunnitelmien periaatteiden mukainen. Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue rajoittuu länessä 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 virkistyspalveluihin soveltuva kokonaisuus. Asemakaavan muutoksella on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen muodostumiseen ja erilaisten toiminnallisten alueiden jäsentelyyn.

Alueella ei ole rakennuksia eikä rakennussuojelukohteita tai muinaismuistokohteita.

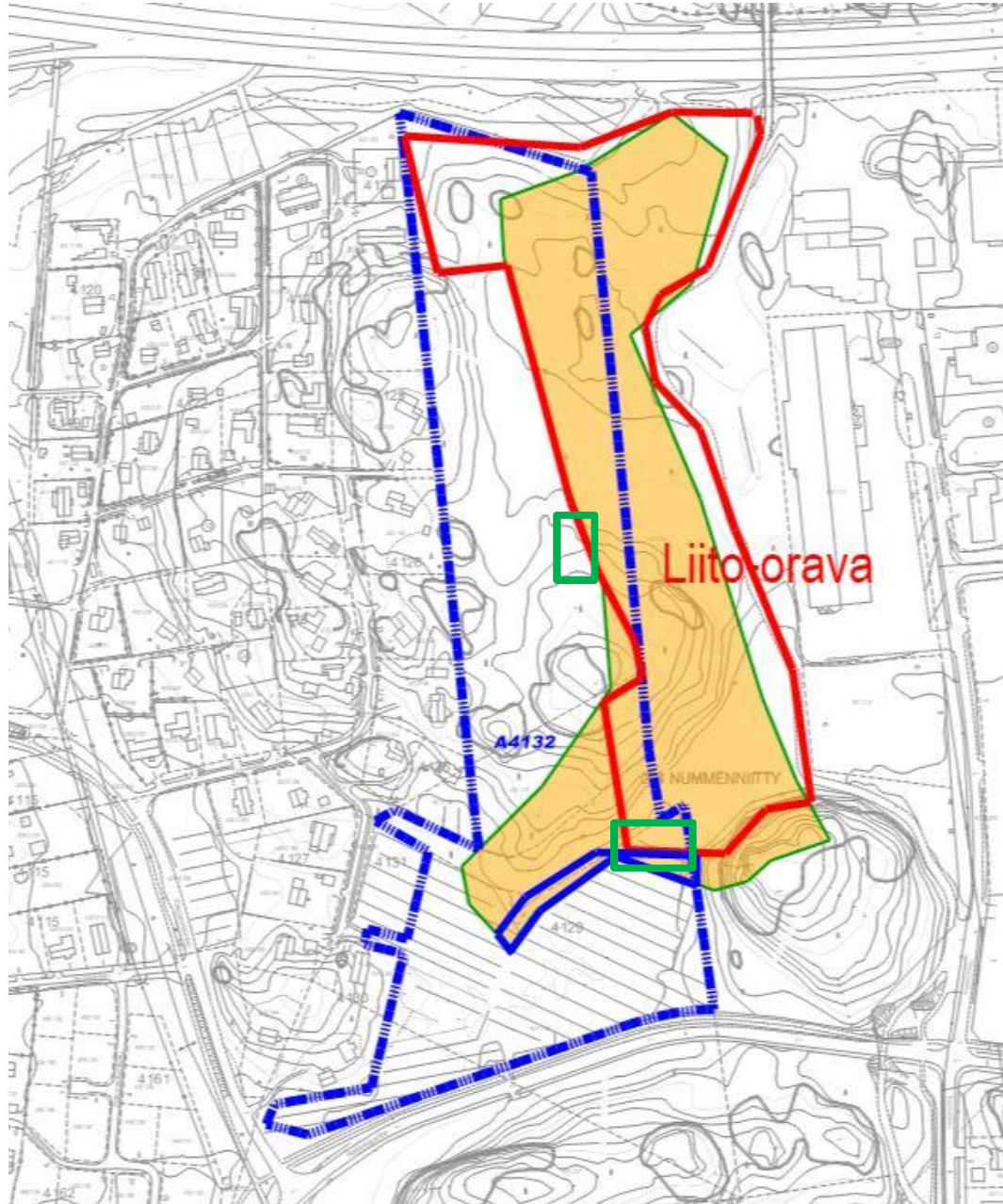
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueen sisäinen liikenne tapahtuu uuden katuverkon kautta. Liittymäliikenne alueelle tapahtuu pääasiassa Rakentajantien kautta. Osa liikenteestä saattaa suuntautua olemassa olevan Sorron katuverkkoon ja sitä kautta Piispanristintiellä ja Kurkelantien liittymään Turku-Helsinki –moottoritielelle. Myös vanhan alueen liikennettä saattaa ohjautua uuden asuinalueen kautta Rakentajantielle. Tarvittaessa liikenteen rajoittamista voidaan ohjata katusuunnittelulla, mikäli tällä arvioidaan olevan liikenneturvallisuutta heikentäviä vaikutuksia. Yleisesti asukasmäärän kasvu ei vaikuta merkittävästi läheisiin alueisiin. Rakentajantien liikennemäärät ovat kohtuullisen pieniä ja

sen liittymät päätieverkkoon Kaarinantiellä, Piispanristintiellä ja Uudenmaantiellä toimivat hyvin.

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

5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön



Punaisella rajatulla alueella on maastokäynnin (2.4.2020) perusteella arvioitu liito-oravalle sopiva elinympäristö (suuria haapoja ja kuusia). Alueen rajaus 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.

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 löytynytkään merkkejä asutuista kolopuista. Edellä mainittujen olosuhteiden arvioinnin perusteella ei Sorron asemakaavan muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia liito-oravan elinympäristöön suunnittelualueella tai sen lähistöllä.

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 suositaan autokotosten ja varastotilojen rakentamista Rakentajantien ja asuinrakennuksen väliselle alueelle merkitsemällä osa-alue määräyksellä a/t; rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa ainoastaan autokatoksia ja talousrakennuksia. 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 vuodenvaihde 2020-2021. Tontit olisivat tällöin rakentamiskelpoisia vuoden 2022 lopulla. Alueen toteutuminen kokonaisuudessaan riippuu maanomistajien toimenpiteistä.

Päivi Liuska-Kankaanpää
kaupunkikehitysjohtaja

Jani Laasanen
kaavasunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	202 Kaarina	Täyttämispvm	06.04.2020
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
Maanalaisen 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	7643	0,09	0,0877	1441
A yhteensä	3,5360	41,7	7643	0,22	3,5360	7643
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,5504	-6202
V yhteensä	4,0663	47,9	0		-2,7804	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7495	8,8	0		0,7495	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	7643	0,09	0,0877	1441
A yhteensä	3,5360	41,7	7643	0,22	3,5360	7643
AP	1,1424	32,3	2856	0,25	1,1424	2856
AO	2,3936	67,7	4787	0,20	2,3936	4787
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	4,0663	47,9	0		-2,7804	0
VP	0,0000		0		-6,8467	0
VL	2,0532	50,5	0		2,0532	0
VL-1	2,0131	49,5	0		2,0131	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7495	8,8	0		0,7495	0
Kadut	0,6940	92,6	0		0,6940	0
Kev.liik.kadut	0,0555	7,4	0		0,0555	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						