

**MAKARLAN
ETELÄOSAN
ASEMAKAAVAMUUTOS**

A24230

**Kaavaselostus
1.4.2025**

Kaarina 

Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Muut kaavatyön taustatiedot ja selvitykset	4
2.	Tiivistelmä	4
3.	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen olosuhteista	4
3.1.1	Nykytilanne	4
3.1.2	Luonto ja luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Ympäristöhäiriöt	7
3.1.5	Maanomistus	8
3.1.6	Tonttijako ja rekisteri	8
3.1.7	Pohjakartta	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Maakuntakaava	8
3.2.2	Turun kaupunkiseudun rakennemalli	9
3.2.3	Yleiskaava	9
3.2.4	Asemakaava	9
3.2.5	Rakennusjärjestys	11
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo	11

4.2	Osallistuminen	12
4.3	Kaavatyön vaiheet	13
4.4	Valmisteluvaihe ja luonnoksen hyväksyminen	14
4.5	Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville	14
4.6	Sopimukset	15
4.7	Asemakaavan hyväksyminen	15
4.8	Asemakaavan tavoitteet	15
5.	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Mitoitus	15
5.2	Aluevaraukset	16
5.2.1	Korttelialueet	16
5.3	Kaavan vaikutukset	17
5.3.1	Asemakaavan suhde muihin kaavoihin	17
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	18
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen	19
5.3.4	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön	19
5.3.5	Ympäristöhäiriöt	20
5.3.6	Vaikutukset ilmastoon	21
6.	Asemakaavan toteutus	22

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Makarla

Makarlan eteläosan asemakaavamuutos, A24230

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Makarlan 24. kaupunginosan kortteleita 17, 31, 32, 35–37, 40 ja 14001 sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta, puistoaluetta, rakennuskaavatietä ja yleistä tietä vierialueineen (LYT).

Asemakaavalla muodostuu Kaarinan kaupungin Makarlan 24. kaupunginosan korttelinosa 24200 ja kortteli 24230 sekä erillispientalojen kortteli-, katu- ja lähivirkistysalueet.

Valmistelija: Lotta Salminen, Kaarinan kaupunki / kaavoitus

PL 12, 20781 KAARINA

Asemakaava on tullut vireille 3.12.2016.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan xx.xx.xxxx (päivämäärä täydentyy, kun kaava on hyväksytty).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee likimääräisesti Turun Kehätien, Ratatien sekä Männistöntien rajoittamalla alueella.

Koko Makarlan alueen asemakaavojen muutos on käynnistynyt kaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 20.1.2016 § 1. Alkujaan koko Makarlan suunnittelualue on ollut noin 80 hehtaarin kokoinen ja nyt käsiteltävänä oleva alue on noin 14 hehtaarin kokoinen. Muu alue on jo asemakaavoitettu. Asemakaavan muutos on mukana *Kaavoitusohjelma 2025*:ssa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on uudistaa nykyinen vanha kaava vastaamaan todellista tilannetta alueella. Makarlan eteläosan asemakaavan muutos käsittää Makarlan taajaman itäosan sekä suuren osan Männistönmäen metsää. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on selvitetty uusien rakennuspaikkojen mahdollisuutta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- tilastolomake
- mielipiteet ja vastineet, tiivistelmä

1.5 Muut kaavatyön taustatiedot ja selvitykset

- Meluselvitys Akukon Oy 2014
- Luontoselvitys Viisi kohdetta (sisältää osion Makarla-Salvela) 2024, Afry Oy
- Meluselvitys (tie- ja rataliikenne) 2024, Sitowise Oy
- Tärinäselvitys (tie- ja rataliikenne) 2025, Sitowise Oy
- Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä 2023
- Ilmasto-ohjelma 2020, Kaarinan kaupunki 2021
- Ilmastovaikutusten arviointi (KILVA)

2. Tiivistelmä

Tarkasteltava alue on noin 14 hehtaarin kokoinen.

Tavoitteena on uudistaa nykyinen vanha asemakaava vastaamaan todellista tilannetta alueella.

Suunnittelussa on pyritty löytämään ratkaisu, joka on kaava- sekä kokonaistaloudellisesti laadukas. Katuverkon laajuus on optimoitu. Tiivis yhteistyö infrapalveluiden kanssa on mahdollistanut asemakaavan ratkaisujen muotoutumisen.

Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen. Asemakaavaehdotus täydentää yhdyskuntarakennetta.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Nykytilanne

Alueidenkäyttölain § 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 kaa-

voissa 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 oli syytä laatia koko Makarlan alueelle asemakaavan muutos. Alueen pohjoinen ja läntinen osa ovat jo asemakaavojen suhteen uudistettu. Kaavatyön tarkoituksena on uudistaa Makarlan eteläisen alueen olemassa olevien asuntoalueiden asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja korjata kiinteistötekniset virheet nykyisen asemakaavan osalta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan olemassa olevien rakennusten sijainnit, rakennus-oikeudet ja muut tiedot ja tarvittaessa muutetaan kaavamääräyksiä niiden osalta. Asemakaavan muutoksen jälkeen alueelle voi muodostua joitakin uusia rakennuspaikkoja.

3.1.2 Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta on sijoittunut mäkisen alueen rinteille ja mäen päälle. Mäkialueen korkeimmat kohdat ovat rakentamattomia. Taajaman alueella luonnonympäristö muodostuu lähinnä olemassa olevien tonttien melko laajoista pihapiireistä. 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.

Suunnittelualueelta on laadittu asemakaavatasoinen luontoselvitys.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Piikkiön keskustan itäistä taajamaa, joka sijaitsee kantatien 40 ja Turku-Helsinki rautatien läheisyydessä. Eteläisen Makarlan alueella on reilu 40 omakotitaloa. 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 2010-luvulla. Alueella on ollut rakennuksia jo ennen ensimmäisen asemakaavan voimaan tuloa 10–15 kappaletta. Nämä omakotitalot ovat peräisin pääasiassa 1940-luvun lopulta ja 1950-luvulta. Aiemmin tehdyissä rakennusinventoinneissa alueelle on merkitty kaksi paikallisesti arvokasta kohdetta (TUPALA, entinen ratavartijan asunto, 202-496-0003-0000, KOIVUMÄKI 202-476-0001-0057). Rakennusinventoinnissa on mainittu myös kaksi maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokasta kohdetta (RINTTA 202-496-0002-0011, PELTOLA 202-496-0002-0124). Maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkitty rakennussuojelukohteita tai muinaisjäännöksiä.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Piikkiön keskusta sijaitsee 1–2 kilometrin päässä alueelta lounaaseen. Piikkiön keskustasta löytyvät pienehkön kunnanosakeskuksen peruspalvelut sekä muutamia suurehkoja työpaikkakeskittymiä.

Koulu ja päiväkoti sijaitsevat aivan Turun Kehätien tuntumassa alle kilometrin päässä suunnittelualueen lounaispuolella. Koulukeskukseen on turvallinen kevyen liikenteen yhteys, joka alittaa Kehätien läheltä Mäenpääntien ja Männistöntien risteystä.

Virkistys

Alueen keskelle on muodostunut kaksi lähivirkistysaluetta, joiden käyttöä on haastanut alueille pääseminen. Kulkuun varatut väylät ovat melko kapeita sekä umpeenkasvaneita ja ne sijaitsevat ahtaasti tonttien väleissä. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella on laajemmat lähivirkistysalueet. Alueella ei ole rakennettuja tai ohjattuja ulkoilureittejä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla päätieverkoston läheisyydessä. Turun Kehätie sijaitsee aivan Makarlan alueen eteläpuolella. Kehätie yhtyy noin kilometrin päässä etelässä maantiehen 110, joka on entinen Turku-Helsinki –päätie. Turku-Helsinki –moottoritien Kirismäen liittymä sijaitsee puolestaan noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta luoteeseen. Lisäksi suunnittelualueen luoteispuolella kulkee Hepojoentie, joka on paikallisesti merkittävä yhdystie Kaarinan, Paimion ja Liedon haja-asutusalueilla. Makarlan eteläosan sisäinen katuverkko perustuu muutamiin alueella halkoviin kokoojakatuihin, joista tärkeimmät ovat Männistöntie ja Ratatie. Näiltä kaduilta on muutamia pieniä tonttikatuja, jotka ovat päätyviä.

Makarlan alueella ei käytännössä ole rakennettuja kevyen liikenteen väyliä eikä merkittäviä joukkoliikennedyhteyksiä. Kevyen liikenteen verkosto Piikkiön taajaman suuntaan alkaa likimääräisesti Mäenpääntien ja Männistöntien risteyksen tuntumasta, josta on rakennettu alikulkuyhteys Piikkiön koulukeskukseen.

Koulupäivinä alueella liikennöi Kaarinan sisäinen joukkoliikennelinja K5 Mäenpääntien kautta Piikkiön keskustaan. Piikkiön keskustasta kulkee joukkoliikenne Kaarinaan ja Turkuun.

Helsingintietä (mt110) pitkin kulkee seutuliikenne mm. Saloon ja Helsinkiin. Matkaa alueelta lähimmille seutuliikenteen pysäkeille on vajaa kilometri.

Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualueella on rakennettu yhdyskuntatekniikan verkosto olemassa olevaa rakennuskantaa varten. Alueen etelä- ja kaakkoisosasta puuttuu rakennettu hulevesiverkosto. Alueen katuverkko on muodostunut vuosikymmenien aikana asutuksen sijoittumisen ohjaamana. Valtaosa katualueista on yksityisten maaomistajien omistamia.

Osa nykyisen asemakaavan mukaisista kaduista on toteutumattomia. Niiden sijaintia ja tarkoituksenmukaisuutta on tarkasteltu asemakaavan muutoksen yhteydessä. Liikenteen toimivuutta on tarkasteltu yhdessä kaupungin katusuunnittelun kanssa.

Mahdolliset uudet rakennuspaikat voivat aiheuttaa tarpeen kunnallistekniikan lisärakentamiseen.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Turku-Helsinki –rautatien vaikutusalueella ja kantatien 40 liikennemelualueella. Alueelta laadittiin Melu- ja tärinäselvitys liittyen maantieliikenteeseen ja raideliikenteeseen. Selvityksessä tarkasteltiin auto- ja raideliikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso nykyisellä ja suunnitellulla maankäytöllä ulko-oleskelualueilla ja julkisivuilla sekä raideliikenteen tärinä ja runkomelua.

Meluselvityksessä todetaan seuraavaa: *Alueen merkittävin melulähde on rautatieliikenne. Kaava-alueella ylittyy päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB muutaman nykyisen asuinrakennuksen ulkoalueella. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan asuinrakennusten rautatien myötäisillä julkisivuilla 55–57 dB ja yöajan keskiäänitaso 53–55 dB. Koska rataliikenteen tulevaisuus on vielä epäselvä (länsiradan toteutuessa liikennöinti vähenee selkeästi Makarlan kohdalla) ei alueelle esitetä meluseiniä.*

Kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamista tai olemassa olevien rakennusten remontointia desibelirajoin julkisivuille ja ulko-oleskelualueille.

Tärinästä ja runkomelusta kirjataan selvityksessä seuraavasti: *Mittausten ja laskennallisten arvioiden perusteella henkilöjunaliikenne ei aiheuta nyt tai tulevaisuudessa liikennetärinää kaava-alueella. Nykyisten rakennusten osalta tärinän tai runkomelun hallintakeinot rajoittuvat rata-alueella esimerkiksi perusparannusten yhteydessä tehtäviin toimenpiteisiin. Mikäli uusia asuinrakennuksia tuodaan raportissa osoitetuille riskivyöhykkeille, tulee tärinä ja runkomelu huomioida rakennuslupavaiheessa osana rakennuksen suunnittelua.*

3.1.5 Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Kaarinan kaupunki omistaa katualuetta kaakkoisreunassa sekä pienen metsäalueen alueen keskivaiheilla.

3.1.6 Tonttijako

Suunnittelualueen tilanne on nykyhetkellä kiinteistöteknisesti sekava. Alueella sijaitsee sekä kaavan mukaisia tontteja, että kiinteistöjä, joiden rajat poikkeavat nykyisestä asemakaavasta. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kiinteistötekniikan selkeyttäminen, tonttijaon tarkistaminen sekä yleisten alueiden rajojen määrittely tarkoituksenmukaiseksi.

3.1.7 Pohjakartta

Kaarinan kaupungin kiinteistö- ja paikkatietolaitos päivittää pohjakarttaa aina asemakaavojen laatimisen tai uudisrakentamisen yhteydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Piikkiön keskustan taajamaan osoitettua 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 länsiosa kuuluu maakuntakaavan mukaiseen kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelumääräys: Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää.

Aluetta rajaa kaakossa rautatie ja lounaassa kantatie.



Kuva 1 Ote maakuntakaavasta

3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Suunnittelualue ei sijaitse varsinaisesti Turun seudun rakennemallin 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. Makarla on osa Piikkiön keskustaajamaa.

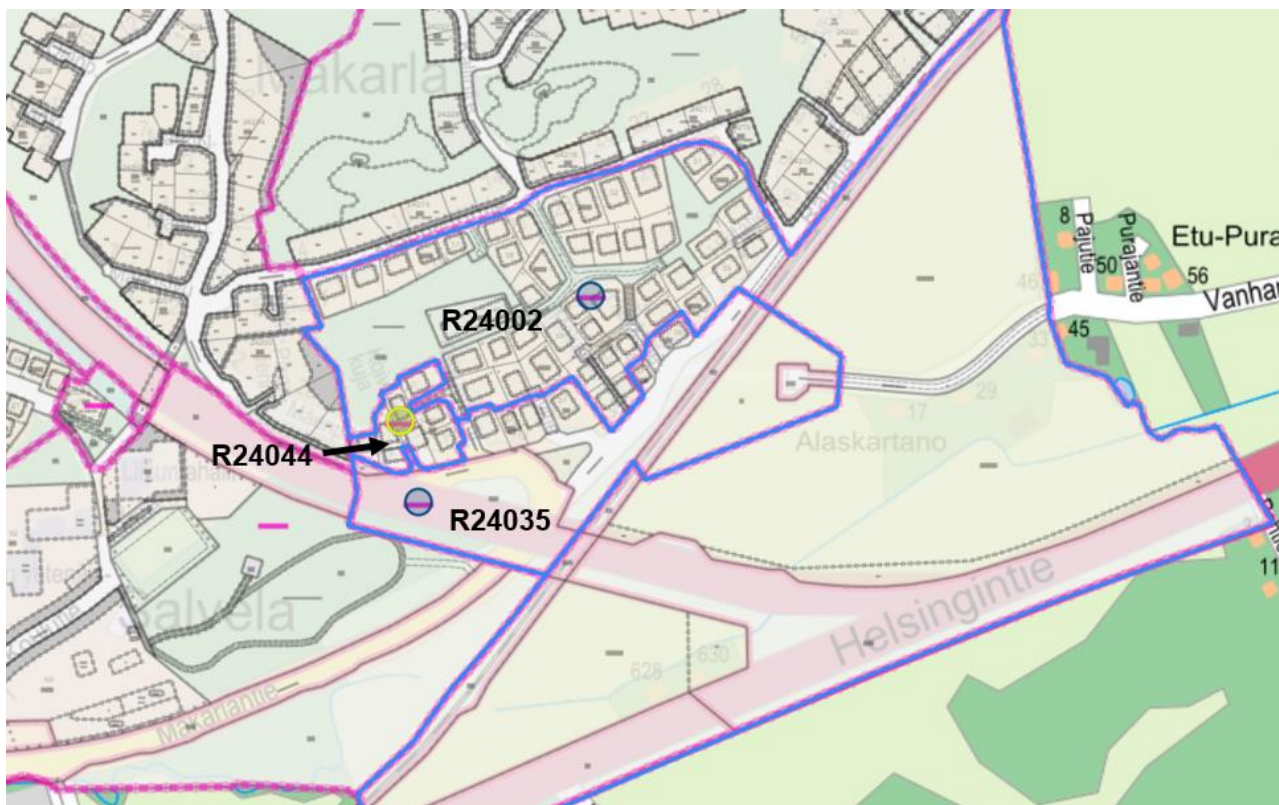
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualue kuuluu vireillä olevaan Piikkiön taajaman ja kehätien varren osayleiskaava-alueeseen

3.2.4 Asemakaava

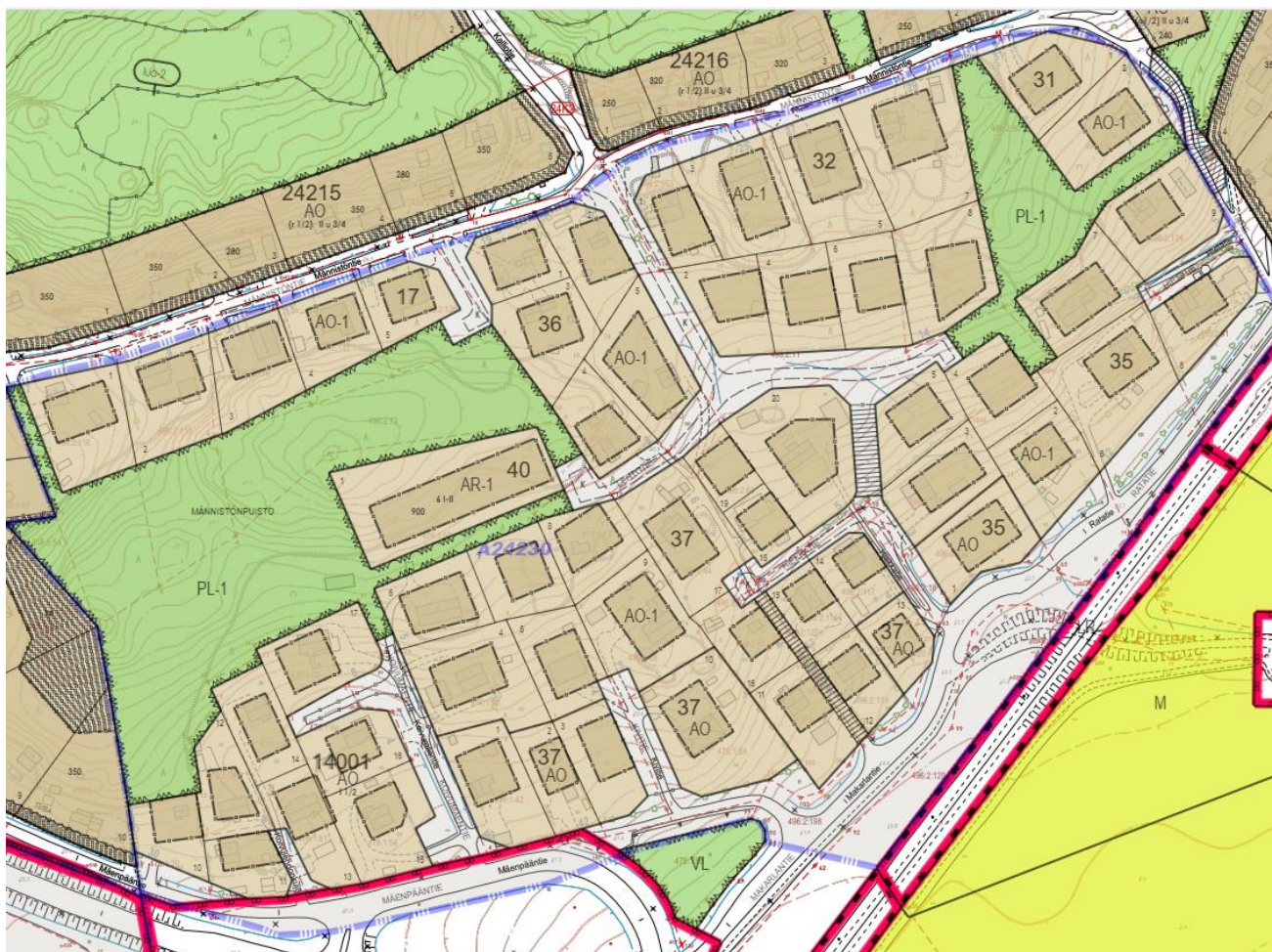
Suunnittelualueella ovat voimassa R24002, R24044 ja R24035

- Makarlan asemakaava, R24002 (hyväksytty 3.4.1973)
- Makarlan rakennuskaavan muutos, R 24035, (hyväksytty 31.8.1993)
- Makarlan rakennuskaavan muutos, R24044 (hyväksytty 15.3.1999)



Kuva 2 ote alueen asemakaavoista

Asemakaavoissa suunnittelualue on rivitalojen korttelialuetta, AR-1, erillispientalojen korttelialuetta, AO ja AO-1 ja puistoaluetta PL-1. Alueella on kymmenen rakentamatonta rakennuspaikkaa ja yksi rakentamaton rivitalotontti. Eteläisimmässä osassa on Mäenpääntien alue, joka on LYT-aluetta.



Kuva 3 ote asemakaavasta

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2019.

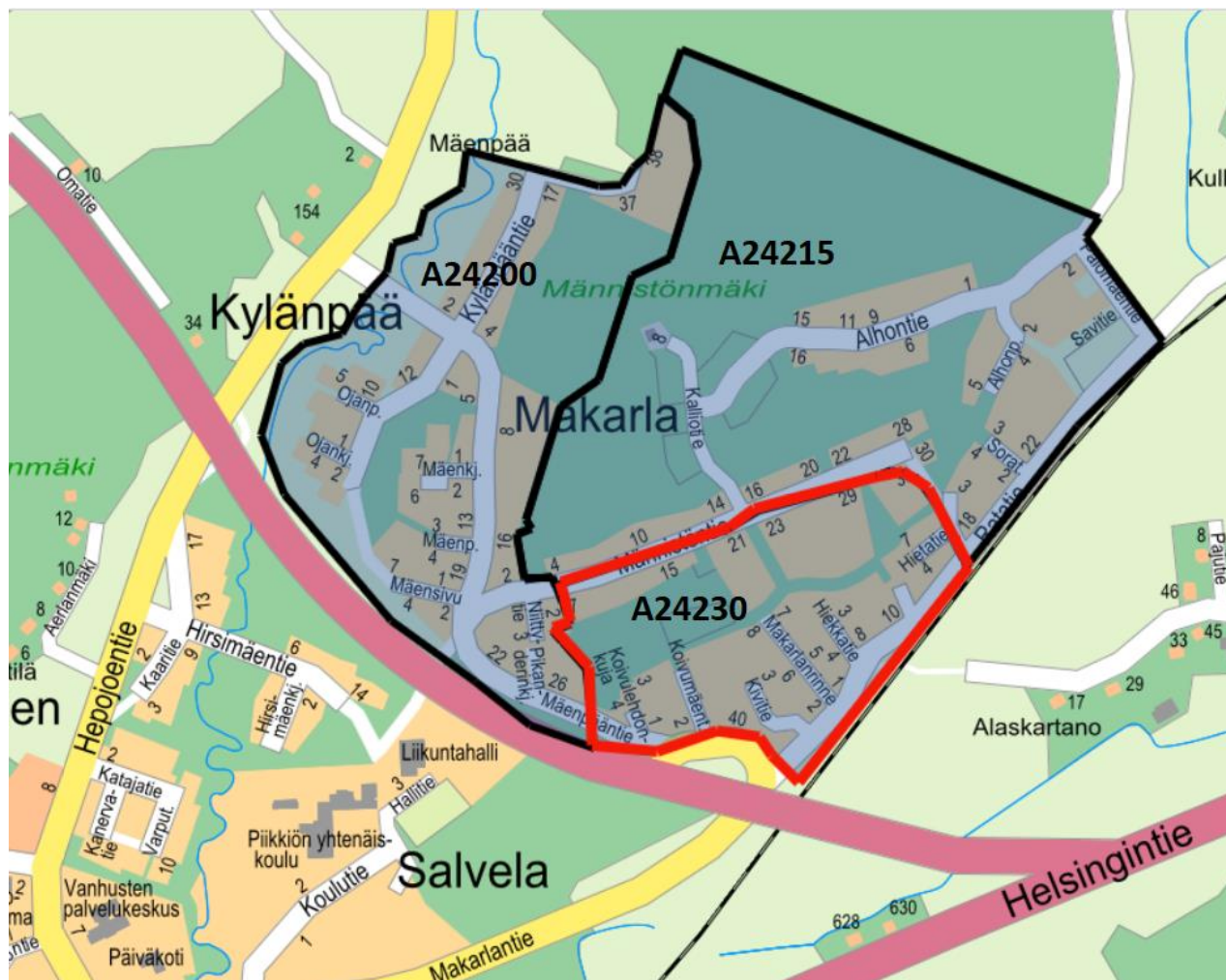
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Kaarinan kaavoitus- ja rakennuslautakunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 20.1.2016 § 1. Asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaavoituspäätöksen yhteydessä. Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 3.2.2016. Kaavatyön käynnistymisestä on ilmoitettu osallisille myös kirjeitse.

Alkuperäinen 2016 vireille kuulutettu kaava-alue on jaettu kolmeen osaan, joista kahdessa on jo voimassa oleva vahvistettu asemakaavan muutos: Makarlan länsiosan asemakaavan muutos, A24200

(8.8.2018) ja Makarlan pohjoisosan asemakaavan muutos, A24215 (8.5.2019). Tämä kaavaselostus käsittelee alueen eteläosaa, Makarlan eteläosa A24230.



Kuva 4 Makarlan kaava-alueet

4.2 Osallistuminen

Kaarinan kaavoitustoimessa on laadittu asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on esitetty yhteenveto kaavatyön tavoitteista, vaiheista ja osallisista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäinen versio on hyväksytty kaavoituspäätöksen yhteydessä 20.1.2016. Kaavoituspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsittivät koko Makarlan taajaman. Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 3.2.2016. Kaavatyön käynnistymisestä on ilmoitettu osallisille myös kirjeitse. Kirje on sisältänyt kuulutuksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Osallistumis – ja arviointisuunnitelma on päivitetty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 13.9.2023 §78.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu osallisille myös kirjeitse. Kirje on sisältänyt päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaavan osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kaavasta. Osallisia ovat

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, palveluiden käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kuntien toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, liikunta- ja viherpalvelut, vesihuoltolaitos, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

4.3 Kaavatyön vaiheet

- kaavoituspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, krl 20.1.2016 §1
- asemakaava vireille, Kaarina-lehti 3.2.2016
- maastokäyntejä asukkaiden kanssa, kevät-kesä 2016
- keskusteluasia, krl 7.9.2016 § 117
- rakennuskieltopäätös, khall 25.9.2017 § 372, kiello voimaan 15.11.2017
- keskusteluasia, kaupunkikehityslautakunta 19.9.2018 § 106
- asukaskysely vaihtoehtoista, syksy-talvi 2018
- keskusteluasia, kaupunkikehityslautakunta 5.6.2019 § 84
- kaavaluonnoksen hyväksyminen, kaupunkikehityslautakunta 2.10.2019 § 127
- rakennuskieltopäätös, khall 14.10.2019 § 329, kiello voimaan 11.12.2019
- rakennuskieltopäätös, khall 25.10.2021 § 296, kiello voimaan 15.12.2021
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys, kaupunkikehityslautakunta 13.9.2023 §78
- rakennuskieltopäätös, khall 25.9.2023 § 207, kiello voimaan 22.11.2023

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta käsitteli koko Makarlan alueen asemakaavan kaavoituksen tilannetta 7.9.2016 § 117. Lautakunta päätti tuolloin, että Makarlan alueen eri osien erilaisten tarpeiden

vuoksi asemakaava laaditaan kolmessa osassa, jolloin kunkin osa-alueen ominaispiirteitä voidaan työn kuluessa tutkia tarkemmin.

Makarlan eteläosan asemakaavan tilannetta on käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa 19.9.2018 § 106 ja 5.6.2019 § 84. Asukaskysely asemakaavan muutoksen vaihtoehtoista on järjestetty loppuvuonna 2018. Makarlan eteläosan kaavaluonnos on hyväksytty 2.10.2019. Alueelle on määrätty rakennuskielto 15.11.2017, 11.12.2019 ja 15.12.2021. Rakennuskieltoa on edelleen jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä 25.9.2023 § 207.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kaksi kirjallista mielipidettä. Toinen mielipide koski yksityisen henkilön omistaman kiinteistönosan lunastamista kaupungille kesken kaavatyön ja toinen palaute perustui 2019 päivättyyn kaavaluonnokseen ja siinä esitettyihin katualueisiin. Mahdollisista lunastuksista tai maakaupoista kaupungin ja maanomistajien kesken neuvotellaan tarvittaessa. Asemakaavan katualueiden suunnittelussa on huomioitu uuden katuverkon optimoinnin kokonaistaloudellisuus.

4.4 Valmisteluvaihe ja luonnoksen hyväksyminen

Kaarinan kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaluonnoksen 2.10.2019 § 127 ja se on ollut nähtävillä 16.-31.10.2019 välisenä aikana.

Osallisille lähetetystä kaavaluonnoksesta tuli kaksi kirjallista palautetta nähtävillä oloaikana. Palautteeseen on annettu vastine kaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä erillisellä liitteellä.

Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on käyty neuvotteluja suurimpien yksityisten maaomistajien kanssa (05-12/2024). Kaavaehdotukseen liittyvää katuverkostoa on tarkasteltu kaupungin infrapalveluiden kanssa ja varmistettu, että katualueiden mitoitus on riittävä.

Kaavaehdotus poikkeaa kaavaluonnoksesta katualueiden (Lehtotie ja Kuusikkotie) osalta. Lehtotietä on lyhennetty merkittävästi ja Kuusikkotie linjataan lähes samoin kuin nykyisessä asemakaavassa on linjattu. Nämä lyhyet yhteydet mahdollistavat liikenneyhteydet uusille rakennuspaikoille. Luonnoksesta poiketen alueelle osoitetaan kaksi AP-korttelia. Korttelialueiden sisällä on mahdollista toteuttaa rakennusten sijoittelu monipuolisesti.

4.5 Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Kaarinan kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx Hyväksytty kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lau-

sunnnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Caruna Oy:ltä, paikkatietopäälliköltä, Varsinais-Suomen vastuumuseolta ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta. Yllä olevat päivämäärät tarkentuvat, kun kaavoitusprosessi etenee.

4.6 Sopimukset

Asemakaavamuutokseen ei liity kaavan valmistelua koskevia sopimuksia. Tarvittaessa tehdään yksityisten maanomistajien kanssa maakauppoihin tai kiinteistötekniisiin toimenpiteisiin liittyviä sopimuksia.

4.7 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.

4.8 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on uudistaa Makarlan eteläisen alueen asemakaavat nykyisen lainsäädännön mukaiseksi. Alueidenkäyttölain § 60 mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Makarlan eteläisen alueen 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 Makarlan eteläosan alueelle asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on uudistaa olemassa olevien asuntoalueiden asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja korjata kiinteistötekniset 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 muodostuu lähivirkistysaluetta sekä joitain rakennuspaikkoja.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Mitoitus

Alueella on tällä hetkellä 44 omakotitaloa, joissa asuu noin 100 henkilöä. Asemakaavan toteutumisen myötä asukasmäärän lisäys kaava-alueella tulee olemaan noin 50-60 henkilöä mitoitusperusteen ollessa 50 k-m²/asukas. Autopaikkoja uusissa AP-kortteleissa on n. 38 ja mahdollisiin uusiin AO-

tontteihin vaaditaan kaksi pysäköintipaikkaa asuntoa kohden. AO-kortteleihin on lohkamalla mahdollista muodostaa noin 10 uutta rakennuspaikkaa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet, AO

Makarlan eteläosan asemakaavan muutoksen alueella on erillispientalojen korttelialuetta, AO. Tontteja on asemakaavaehdotuksessa kaikkiaan 44 kappaletta.

Suunnittelualueen tonteista 43 on rakennettu. Yksi tontti on rakentamaton. Tonttien kerrosluvut ovat maaston mukaisesti joko I u 3/4 tai rinteeseen rakennettaessa (r 1/2) II u 3/4 tai (r 1/2) II u 2/3.

Rakennusoikeus vaihtelee rakennetuilla alueilla ja nykyisen asemakaavan mukaisilla korttelialueilla 300 ja 350 k-m² välillä rakennuspaikkaa kohden tontin koosta ja rakennettavuudesta riippuen.

Korttelissa 24230 osa tonteista 4 ja 6 on merkitty asemakaavaan merkinnällä /s1: Alueella esiintyy syylälinnunhernettä. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puustoa ei saa kaataa eikä muutakaan kasvustoa saa hävittää. Hoitotoimenpiteissä tulee ottaa yhteys kaupungin ympäristönsuojeluun.

Korttelissa 24200 olemassa oleva putkirasite on merkitty karttaan. Rasite sijaitsee tonttien 13 ja 15 välissä. Tontille 14 on osoitettu ajo-oikeus tontin 15 reunaa pitkin, jossa on nykyiselläänkin kulku ko. kiinteistölle.

Korttelissa 24230 on merkitty olemassa olevien putkirasitteiden paikat. Putkirasite kulkee tonttien 10 ja 16 välisellä alueella. Tonttien 30,31 ja 32 eteläreunalla kulkee putkirasite. Tonttien 15 ja 16 rajalla kulkee ojarasite.

Korttelin 24230 osalta on kirjattu *ajo*-merkintöjä seuraavasti: Tontille 4 on osoitettu *ajo*-merkinnällä kulku VL-alueen kautta, nykyistä tiepohjaa pitkin. Tontille 14 on osoitettu *ajo*-merkinnällä kulku tontin 15 reunaa pitkin, jossa on nykyiselläänkin kulku ko. kiinteistölle. Tonteille 12 ja 15 on osoitettu *ajo*-merkinnällä kulku tontin 10 reunaa pitkin, jossa on nykyiselläänkin kulku ko. kiinteistöille. Tontille 29 on osoitettu *ajo*-merkinnällä kulku tontin 28 reunaa pitkin, jossa on nykyiselläänkin kulku ko. kiinteistölle.

AP, asuinpientalojen korttelialue

Makarlan eteläosan asemakaavan muutoksen alueella on kolme uutta asuinpienalojen (AP) korttelia. Tontteja on yhteensä kolme kappaletta. Tonttien kerrosluvut ovat maaston mukaisesti rinteeseen rakennettaessa (r 1/2) $\leq$ u 3/4. Korttelien rakennusoikeus vaihtelee 600 ja 1600 k-m² välillä.

Korttelissa 24230 tonttien 20 ja 21 rajalla kulkee ojarasite.

Korttelissa 24230 osa tonteista 20, 21, 26 ja 27 on merkitty asemakaavaan merkinnällä /s: Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puustoa ei saa kaataa eikä muutakaan kasvustoa saa hävittää. Hoito- toimenpiteissä tulee ottaa yhteys kaupungin ympäristönsuojeluun.

Korttelissa 24230 osa tontista 11 on merkitty asemakaavaan merkinnällä /s1: Alueella esiintyy syy- lälinnunhernettä. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puustoa ei saa kaataa eikä muutakaan kas- vustoa saa hävittää. Hoitotoimenpiteissä tulee ottaa yhteys kaupungin ympäristönsuojeluun.

Lähivirkistysalueet, VL

Männistönpuisto merkitään lähivirkistysalueeksi, VL. Alue on jo osin kaupungin omistuksessa. Lähi- virkistysalue sisältää lähinnä kallioista mäntymetsää. Alueelle aiemmin johtaneet kulkuväylät ovat kasvaneet umpeen. Uudessa kaavassa on varattu kulkuun reitti Kuusikkotieltä pohjoisesta ja etelästä Koivumäentien päästä etelästä.

Katualueet

Suunnittelualue sisältää pääasiassa nykyisen asemakaavan mukaisia rakennettuja katuja. Kaksi uutta lyhyttä katualuetta (Lehtotie ja Kuusikkotie) osoitetaan Männistöntieltä kohti etelää. Nämä katu- alueet ovat olleet katualuetta jo aiemmassa asemakaavassa, mutta niitä ei ole toteutettu. Näiden ka- tujen päihin on osoitettu uudet AP-korttelit. Katualueet (Koivulehdonkuja, Koivumäentie, Kivitie, Ma- karlanrinne ja Hiekkatie) etelästä kohti pohjoista todetaan tarpeellisin osin katualueina. Osa kaduista vaatii kunnostamista ja päällystämistä. Katujen saneerauksesta laaditaan erillinen suunnitelma.

Alueelle ei osoiteta erillisiä jalankulun ja pyöräilyn väyliä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taa- jamatoimintojen aluetta, A, ja sen länsiosa kuuluu maakuntakaavan mukaiseen kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelumääräys tarkentaa, että yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakenta- mistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.

Suunnittelualue rajoittuu kantatiehen 40, Turun Kehätie.

Asemakaava noudattaa maakuntakaavan tavoitetta kaupunkikehittämisen osalta tiivistäen yhdyskuntarakennetta.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Makarlan eteläosan alue on rakennettua omakotitaloaluetta. Omakotitaloja on hieman yli 40 kappaletta ja asukkaita noin 100. Alueella on joitain vuoden 1973 asemakaavan mukaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja.

Alueen keskivaiheilla on osoitettu asuinpientalojen korttelialueita (AP) korttelialueita aikaisempien rivitalo ja erillispientalokorttelien tilalle. Asukasmäärän kasvu olisi kaikkiaan noin 50–60 henkilöä.

Alueen rakennuskanta on muodostunut eri aikakausilla. Asemakaavan muutos ei laajenna olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta taajamarakenteen ulkopuolelle. Asemakaavan mukaiset uudet rakennuspaikat sijaitsevat yhdyskuntarakenteen sisällä ja sopivat hyvin täydennysrakentamiseen niin ajallisen kerroksellisuuden kuin taajamarakenteenkin osalta. Uusien rakennusten soveltuvuutta jo olemassa olevaan rakennuskantaan ohjataan kaavamääräyksissä, kuten AP-korttelialueella vaadittavassa korttelisuunnitelmassa.

Aiemmin tehdyissä rakennusinventoinneissa alueelle on merkitty kaksi paikallisesti arvokasta kohdetta, jotka ovat historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaita. Asemakaavassa näille kahdelle kohteelle esitetään suojelumerkintää:

- TUPALA, entinen ratavartijan asunto, 202-496-0003-0000. Museon informaatioportaalissa kohteesta on kirjattu seuraavaa: *Tontilla on sijainnut ratavartijan talo vuosisadan vaihteesta. Päärakennusta ei enää ole nykyisen tielinjauksen vuoksi, jäljellä on vain talousrakennuksia.*
- KOIVUMÄKI 202-476-0001-0057, asuinrakennus 1910-luvulta ja talousrakennus (sauna, puuvaja, varasto) mahdollisesti 1950-luvulta.

Suojelumerkintä *"Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee julkisivuja ja vesikattoa. Ennen rakennuksen merkittävää muuttamista tai laajentamista koskevan rakennuslupahakemuksen ratkaisemista on pyydettävä maakuntamuseon lausunto."* Suojelumerkintä vaikuttaa rakennusta koskevaan lupaharkintaan. Suojelumerkinnän tavoitteena on säilyttää rakennukset keskeisine piirteineen osana alueen rakennettua ympäristöä.

Rakennusinventoinnissa on mainittu myös kaksi maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokasta kohdetta, joille ei esitetä kaavassa suojelumerkintää:

- RINTTA 202-496-0002-0011, asuinrakennus ja sauna noin 1870-luvulta.
- PELTOLA 202-496-0002-0124, asuinrakennus vuosilta 1907-08. Talo on ollut yksi Etu-Purajan torpista.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Makarlan alueen katu- ja liikenneverkko on kattava ja kulkuyhteydet eri suuntiin ovat hyvät. Alueen sisäisen verkon välityskyky on hyvä, eikä alueen täydennysrakentaminen kuormita sitä merkittävästi nykyistä enempää

Uusien rakennuspaikkojen toteutuminen on pääosin riippuvainen katuverkon laajenemisesta. Kokonaistaloudellisesti on tavoiteltu tilannetta, jossa kaupunki rakentaisi tehokkaan katuverkon ja jonka ylläpito ei muodostuisi merkittäväksi rasitteeksi haastavien maastonmuotojen vuoksi. Liikenne lisääntyy jonkin verran kaava-alueen pohjoisosan Männistöntiellä, jos asemakaavaehdotuksen mukaiset rakennuspaikat toteutuvat esitetyssä laajuudessa.

5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Alueen puistoiksi osoitetut alueet pienenevät. Pohjoisessa on voimassa olevan asemakaavan *Makarlan pohjoisosan asemakaavan muutos A24215* mukaisesti laajat lähivirkistysalueet, jotka ovat saavutettavissa nyt kaavoitettavan alueen asukkaille.

Kaava-alueen länsipäässä oleva Männistönpuisto säilyy, mutta sen pinta-ala pienenee jonkin verran nykyisen asemakaavan mukaisesta.

Alueen itäisen osan PL-1 alue merkitään asuinkäyttöön. Osa alueen kasvillisuudesta on kuitenkin merkitty /s-merkinnällä, joka ohjaa säilyttämään alueen kasvillisuutta. Hoitotoimenpiteissä tulee ottaa yhteys kaupungin ympäristönsuojeluun.

Kaavatyötä varten tilatussa asemakaavatasoisessa luontoselvityksessä mainitut avokalliot on merkitty asemakaavamuutokseen suojeltavina elinympäristöinä. Ne sijoittuvat VL-alueelle.

Syylälinnunherneen esiintymispaikka sijoittuu yksityiselle maalle, mutta sitä ei ole erikseen rajattu kaavaan. Esiintymisalueen kasvillisuus on merkitty kaavamääräyksissä /s1-merkinnällä, jossa ohja-

taan säilyttämään kasvillisuus sellaisenaan. Hoitotoimenpiteissä tulee ottaa yhteys kaupungin ympäristönsuojeluun. Syyälinnunherne on linnunhernetikkukoin ravintokasvi. Luontoselvityksessä ei tutkittu erikseen linnunhernetikkukoin esiintymistä.

Maaperä on kallioista ja asemakaavamääräyksissä ohjataan välttämään tarpeetonta maanmuokkausta. Tonteilla tulee välttää maanpinnan muokkausta muilla kuin rakennusten ja ajotien kohdalla. Myös luonnontilaisuus huomioidaan: korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee säilyttää luonnontilaisina.

5.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Turun kehätien ja Turku-Helsinki rautatien melualueella.

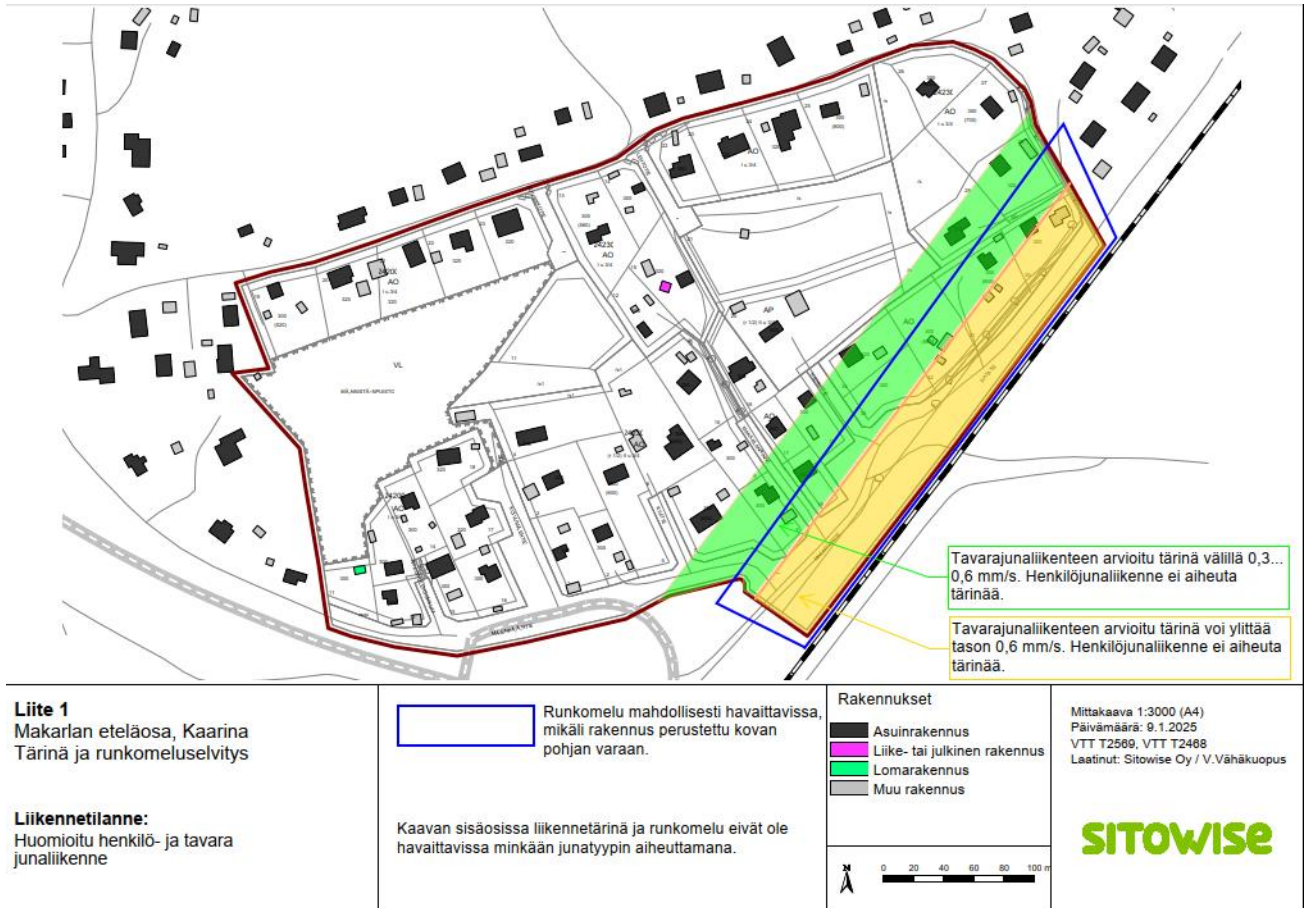
Junarata, joka kulkee koillisesta lounaaseen, sivuaa Makarlan eteläosaa. Junaliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset on huomioitu kaavamääräyksissä:

- Päivä- ja yöajan ohjearvojen saavuttamiseksi ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden suojaan liikennemelulta.
- Asuinrakennusten kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että sisämelutasojen ohjearvot niillä täyttyvät. Peruskorjattaessa olemassa olevia tai rakennettaessa uusia asuinrakennuksia, tulee näiden sijoittelussa ja julkisivurakenteissa ottaa huomioon junaradan aiheuttama liikennemelu
- Jos uusi asuinrakennus sijoittuu tärinä ja runkomelun riskivyöhykkeelle tulee tärinä ja runkomelu huomioida rakennuslupavaiheessa osana rakennuksen suunnittelua.

Rautatiealueen suojavyöhyke on merkitty asemakaavaan.

Alueelle ei osoiteta meluseiniä.

Tärinästä ja runkomelusta on määritelty riskivyöhyke (kuva 5.). Asemakaavassa on yksi rakentamaton rakennuspaikka riskivyöhykkeellä.



Kuva 5 ote tärinäselvityksestä

5.3.6 Vaikutukset ilmastoon

Kaavatyön ilmastovaikutuksia tarkasteltiin käyttäen apuna Suomen ympäristökeskuksen sivustolta löytyvää KILVA-työkalua. Työkalun avulla tunnistettiin kaavatyön heikkouksia ja vahvuuksia ilmasto-vaikutuksiin liittyen. Kaavatyössä huomioitiin myös Kaarinan kaupungin vuonna 2022 valmistunut ilmasto-ohjelma.

Asemakaavoitettava alue tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, joka on myös yksi Kaarinan ilmasto-ohjelmassa mainituista tavoitteista. On kuitenkin todettava, että kaikki uuden rakentaminen aiheuttaa merkittävän hiilipiikin.

Osoitetun rakentamisen paikalta katoaa puustoa ja kalliometsäalueen määrä vähenee. Säilytettävän alueen määräyksellä tähdätään siihen, että alueella säilyisi kasvillisuutta, vaikka rakentamista alueelle osoitetaankin. Puusto torjuu myös paahdetta, joka vaikuttaa viilennyksen tarpeeseen kuumina kausina. Muu kasvusto sitoo hulevesiä ja auttaa täten niiden hallinnassa. Kaavamääräyksissä ohjataan välttämään tarpeetonta maanpinnan muokkausta.

Kaavamääräyksissä huomioidaan myös äärevöityvät sääilmiöt kuten tulvat. Uudisrakentamisen rakennusluvan liitteenä tulee olla hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa tulee esittää hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytysalueet. Alueen pinnoitteissa tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita.

6. Asemakaavan toteutus

Alueen uudisrakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sal-
limassa ajassa.

Päivi Liuska-Kankaanpää, kaupunkikehitysjohtaja

Taina Riekkinen, kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kaarina	Täyttämispvm	10.12.2024
Kaavan nimi	Makarlan eteläosan	asemakaava A24230	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	3.2.2016
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	A24230
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,2984	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	14,2984
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,00	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	0	Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	0	Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	14,2984	100,00	16840	0,12	0,0000	200
A yhteensä	10,5936	74,1	16840	0,16	1,6724	200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6165	11,3			-0,8574	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0883	14,6			-0,8150	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	14,2984	100,00	16840	0,12	0,0000	200
A yhteensä	10,5936	74,1	16840	0,16	1,6724	200
AP	2,0058	18,9	3200	0,16	2,0058	3200
AR	0,0000	0,0			-0,3542	-900
AO	8,5878	81,1	13640	0,16	0,0208	-2100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6165	11,3			-0,8574	
VL	1,6165	100,0			-0,8574	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0883	14,6			-0,8150	
Kadut	2,0883	100,0			-0,7173	
Kev.liik.kadut	0,0000	0,0			-0,0977	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kiinteistön olemassa oleva tierasite länteen. Männistönpuisto riittää virkistysalueeksi ja kaavamääräyksiin voi ohjata muualla luonnonympäristön ja kasvillisuuden säilymistä.	rakentamiskustannusten- ja ylläpitovaikutuksen vuoksi. Vuonna 1973 voimaan tullut asemakaava on esittänyt kulun kyseiselle kiinteistölle idän suunnasta. Tämän voidaan olettaa olevan tuon ajan kaavan tahtotila. Tämä kiinteistö osoitetaan kaavassa osaksi isompaa AP-korttelia ja kulku korttelille osoitetaan Lehtotietä pitkin. Asemakaavaehdotuksessa on toimittu juuri täten. Osa kasvillisuudesta on merkitty säilytettäväksi muttei virkistysalueeksi.
Mielipide E: Rakentamaton kiinteistö, kiinteistön osan lunastus.	Kyseinen kiinteistö on esitetty liitettäväksi saman omistajan vieressä sijaitsevaan kiinteistöön ja merkitty yhdeksi tontiksi AO-merkinnällä kaavaehdotuksessa. Tontti on mahdollista lohkoa jäljempänä ja sinne voi muodostua rakennuspaikka. Kyseisen rakentamattoman kiinteistön katuyhteys on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu idästä. Tämä katuyhteys ei kuitenkaan toteudu. Kiinteistöllä on olemassa vanha rasite, jonka mukaan kulku rakentamattomalle kiinteistölle tapahtuisi Koivumäentieltä. Tämä yhteys on ajan saatossa kadonnut ja nykyään se ei ole enää mahdollinen. Tontin pohjoiseen osaa osoitetaan <i>ajo</i>-merkinnällä ajoyhteys, jos joskus tonttia lähdetään lohkomään uudeksi rakennuspaikaksi. Tontinosan lunastus ei ole mahdollista alueen sijainnin vuoksi. Lunastukseen liittyvä alue on pieni (noin 770 neliötä) ja se jäisi keskelle yksityisiä maita eikä täten ole saavutettavissa, jos se osoitettaisiin esimerkiksi lähivirkistysalueeksi.