

KORISTONTIEN JA POHJANPELLONKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

A5504

Osallistumis- ja arviointi-
suunnitelma

21.02.2024

Sisällysluettelo

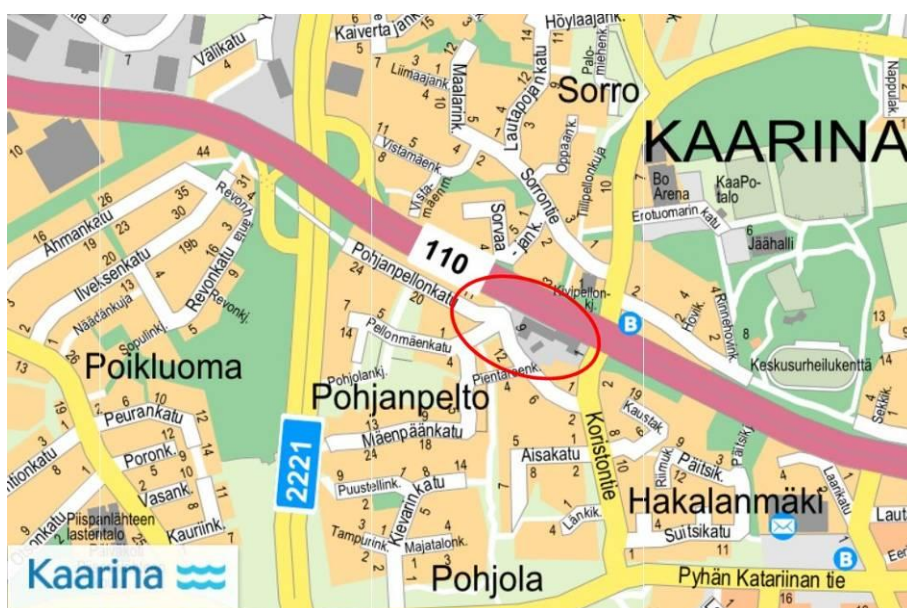
1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3
1.1 Suunnittelualue	3
1.2 Aloite, hakija	3
1.3 Maaomistus	3
1.4 Sopimukset	3
1.5 Nykytilanne ja alueen kuvaus	3
2. Selvitys alueen olosuhteista	4
2.1 Luonto ja luonnonympäristö	4
2.2 Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	4
2.3 Ympäristöhäiriöt	4
2.4 Yhdyskuntatekniset verkostot	4
3. Kaavoitustilanne	5
3.1 Maakuntakaava	5
3.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli	6
3.3 Yleiskaava	7
3.4 Asemakaava	8
4. Tavoitteet	9
4.1 Asemakaavan tavoitteet	9
4.2 Suunnittelun lähtökohdat ja osallisten tavoitteet	9
4.2.1 Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	9
4.2.2 Taloudelliset tavoitteet	9
4.2.3 Rakentamisen määrä ja rakennukset	9
4.2.4 Rakennussuojelu ja muinaismuistot	9
4.2.5 Yhdyskuntatekniset verkostot	9

4.2.6 Virkistysalueet	9
4.2.7 Ympäristöhäiriöt	10
4.2.8 Ilmastovaikutukset	10
4.3 Laadittavat selvitykset	10
4.4 Vaikutusten arviointi	10
5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ja osallistumisen järjestäminen	11
5.1 Tiedottaminen ja osallistuminen	11
5.2 Aloitusvaihe ja vireille tulo	11
5.3 Valmisteluvaihe	12
5.4 Ehdotusvaihe	12
5.5 Hyväksymisvaihe	12
5.6 Arvioitu aikataulu	12
6. Yhteystiedot	13

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää korttelin 5504, korttelin 5502 osan, korttelin 5500 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten TY-korttelialueen, näiden eteläpuoleisen osuuden Pohjanpellonkadusta ja Pellonmäenkadun risteysalueen, Uudenmaantien Kaarinan suuntaan johtavan tieosuuden sekä Koristontien risteysalueen Pohjanpellonkatuun asti.



Kuva 1 Ote opaskartasta

1.2 Aloite, hakija

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt maanomistaja.

1.3 Maaomistus

Suunnittelualueen korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa. Mt 110:n maatiealueen omistaa valtio ja katualueet Kaarinan kaupunki.

1.4 Sopimukset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisvaiheen yhteydessä on laadittu maankäyttösopimusluonnos.

1.5 Nykytilanne ja alueen kuvaus

Alue sijaitsee Uudenmaantien, mt 110 varrella, vajaan kilometrin päässä Kaarinan ydinkeskustasta Turkuun päin.

Alueella on kaksi suurikokoista teollisuus- / liikerakennusta. Vanhemman rakennuksen vanhin osa on 1950-luvulta. Rakennus on toiminut valaisintehtaana. Kiinteistössä toimii nyt ravintola sekä liikkeitä. Läntisen teollisuusrakennusten korttelialueen toimisto ja varastotiloina käytetty rakennus on 1970-luvulta. Rakennus on huomattavan matalalla suhteessa Uudenmaantiehen, rakennuksen ja tien väliin jää kuilumainen tila. Alueella on viisi pientaloa. Näistä kolme sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle ja kaksi on teollisuusrakennusten korttelialueella. Alueen rakennusten kunto on välttävä.

Tie- ja katualueet kattavat kaavamuuotosalueesta noin 59 %.

Uudenmaantien kaistojen ja korttelien rakennusten etäisyys vaihtelee välillä 13–23 metriä.

Rakennusoikeutta teollisuusrakennusten korttelialueilla TY on yhteensä 8346 k-m² ja erillispientalojen korttelialueella AO 640 k-m². Kokonaisrakennusoikeus 8986 k-m².

2. Selvitys alueen olosuhteista

2.1 Luonto ja luonnonympäristö

Alue on kokonaisuudessaan rakennettu, eikä se ole luonnontilainen. Suurin osa korttelipinta-alasta on hallirakennuksia (TY, noin 1,10 ha) ja niihin liittyvää asfalttipihaa. Pientaloja pihoineen on noin 0,32 ha. Katu- ja tiealue käsittää noin 2,03 ha.

Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontokohteita.

2.2 Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelu- eikä muinaismuistokohteita.

2.3 Ympäristöhäiriöt

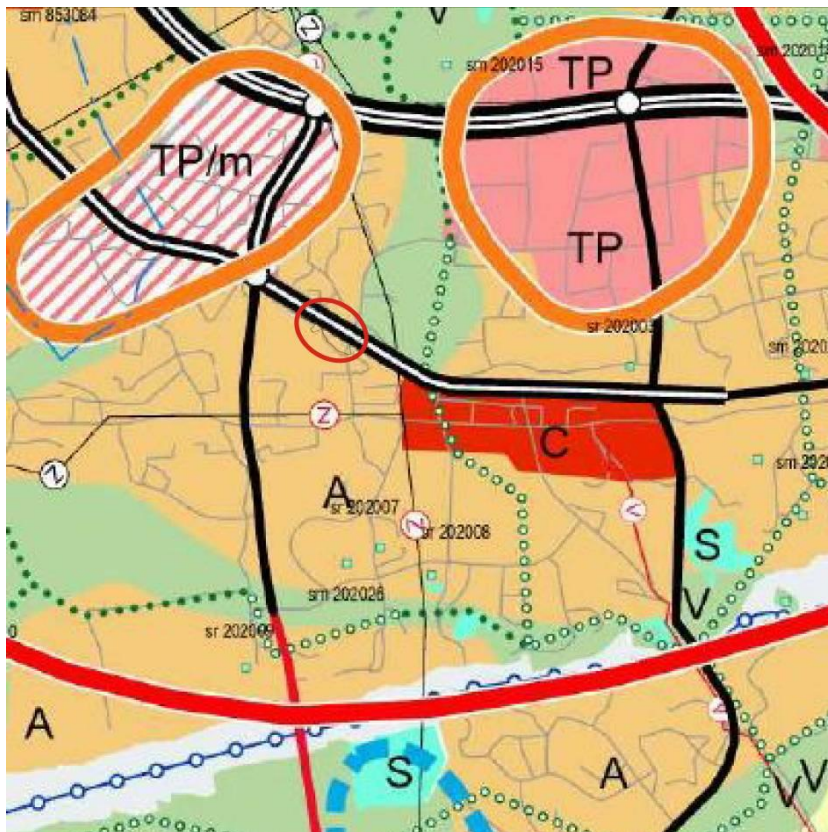
Suunnittelualue on Uudenmaantien melualueella.

2.4 Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueella on olemassa oleva yhdyskuntatekninen verkosto. Kaavan laatimisen yhteydessä verkostojen tarpeellisista muutoksista laaditaan suunnitelmat nykyisten suunnitelmaluonnoksien pohjalta.

3. Kaavoitustilanne

3.1 Maakuntakaava



Kuva 2 Ote maakuntakaavasta

Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta A:

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

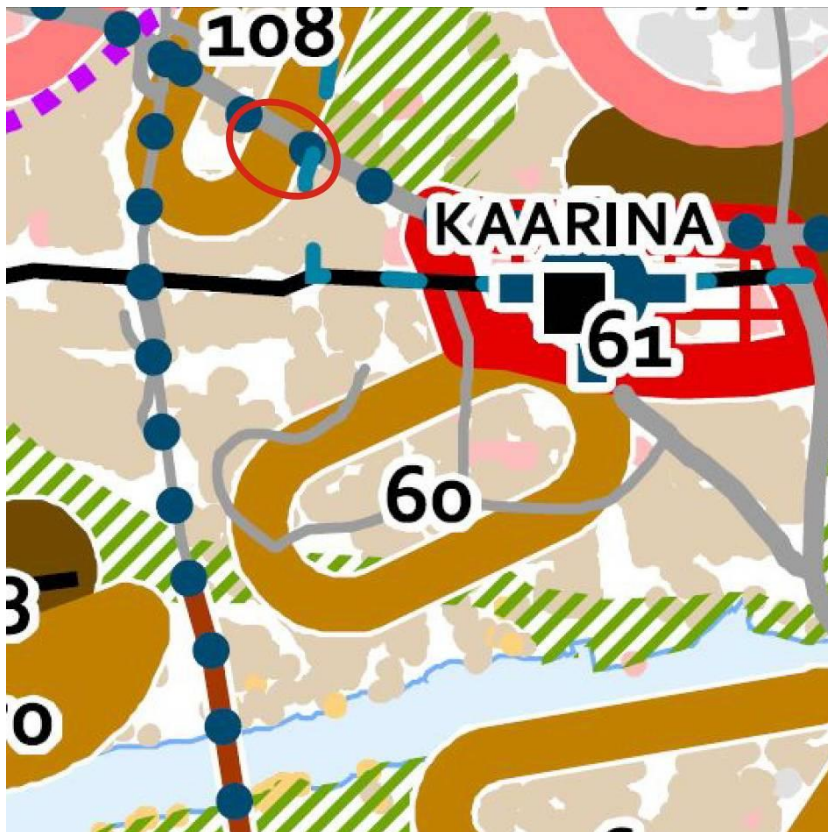
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen pohjoisreunalla kulkee Uudenmaatie, mt 110, jonka merkintänä on:

KAKSIAJORATAINEN TAI NELIKAISTAINEN VALTA- TAI KANTATIE /UUSI
KAKSIAJORATAINEN TAI NELIKAISTAINEN VALTA- TAI KANTATIE (TPLMK)

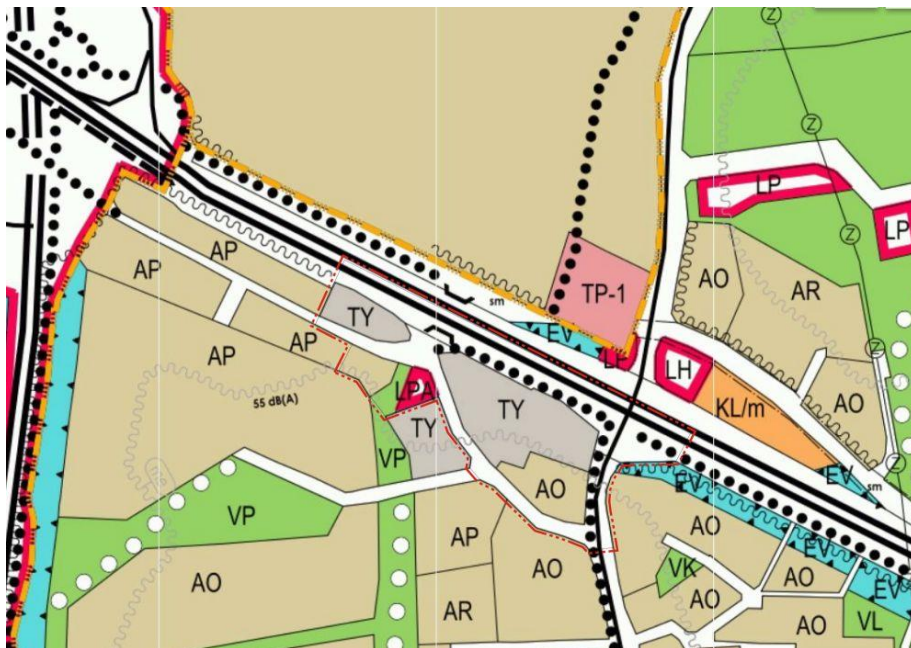
3.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli



Kuva 3 Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on Piispanristi-Sorro täydentyvää tiivistä asuntoaluetta. Koko alueen asukasmäärän lisäykseksi on arvioitu vuoteen 2025 mennessä 300 henkeä ja uutta kerrosalaa 15 000 k-m². Keskimääräinen aluetehokkuus on $e_a=0,2$. Liikenteen kehittämisen toimenpiteinä vuoteen 2025 on työpaikkarunkolinja Kupittaa-Skanssi-Kaarina-Krossi. Koristontie on merkitty kaupunkiliikenteen runkolinjaksi, työpaikkarunkolinjaksi.

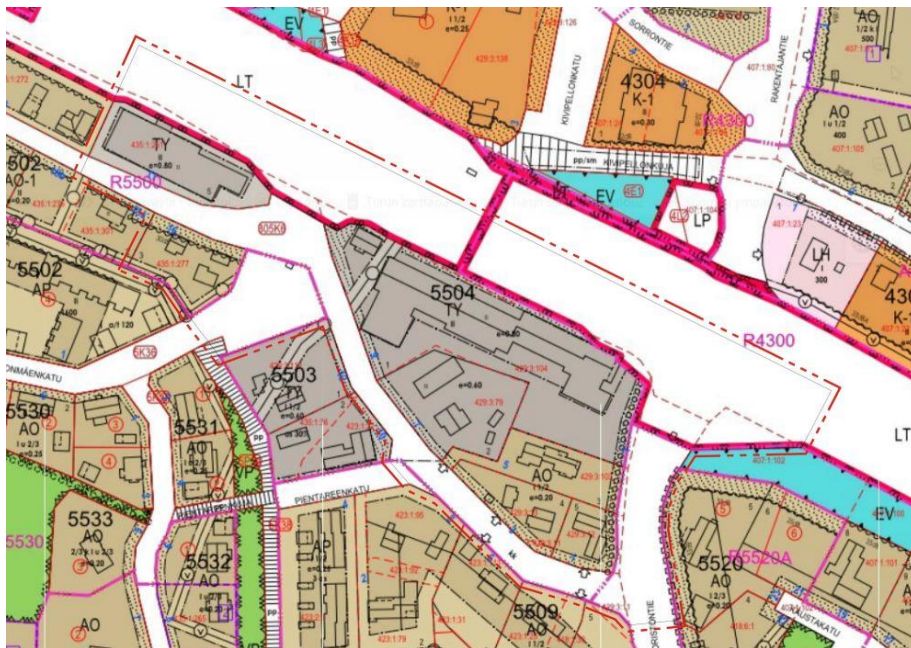
3.3 Yleiskaava



Kuva 4 Ote Keskustan osayleiskaavasta

Keskustan osayleiskaavassa Uudenmaantie on merkitty seudulliseksi kaksiajorataiseksi pääväyläksi, jolla sallitaan ainoastaan osayleiskaavassa esitetyt liittymät. Tien molemmilla puolilla osan matkaa kulkee kevyen liikenteen reitti. Nykyiselle Pellonmäenkadulle ei ole varausta, vaan sen ja Pohjanpellonkadun risteysalueella on puistomerkintä V ja autopaikkojen alue LPA. Erillispientalojen alueet AO, asuinpienalojen alueet AP ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueet TY sekä muut katualueet vastaavan pitkälti voimassa olevien asema-kaavojen aluevarauksia. Uudenmaantien ali on esitetty alikulku.

3.4 Asemakaava



Kuva 5 Ote ajantasa-asemakaavasta

Suunnittelualueella on voimassa neljä eri asemakaavaa:

- Pohjanpellon alueen asemakaava (09.04.1986).
- Pohjanpellon asemakaavan aloitusosa (22.03.2010).
- Keskusliikuntapuiston asemakaava ja asemakaavan muutos (10.11.1998).
- Hakalanmäen asemakaava ja asemakaavan muutos (20.11.1989).

Asemakaavoissa suunnittelualue on tie- ja katualuetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katuja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta TY sekä erillispientalojen korttelialuetta AO.

Kerrosluku ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueilla TY on II ja tehokkuusluvut $e=0,8$ (kortteli 5500) ja $e=0,60$ (kortteli 5504). Erillispientalojen korttelialueilla AO ja AO-1 kerrosluku on korttelissa 5504 I 1/2 ja korttelissa 5502 II ja tehokkuusluvut $e=0,20$. Korttelin 5504 luoteisreunalla kulkee koillis-lounais-suuntainen vesihuoltolinjan rasitealue. Koristontien reunaan on merkitty istutettava puurivi. Korttelissa 5504 Pohjanpellonkadun ja Uudenmaan tien varret on merkitty istutetaviksi alueiksi.

4. Tavoitteet

4.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyisten ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet pääosin asumis- ja palveluasumiskäyttöön. Kaavatyössä tutkitaan uusien kerrostalorakennusten liittymistä ympäröivään matalaan pientalorakennuskantaan. Katu- ja maantiealueiden mitoitus samoin kuin mt110-tien linja-autopysäkin sijaintia tullaan tarkastelemaan. Korttelin 5502 erillispientalojen korttelialueella tullaan tutkimaan korttelin ja katualueen rajausta siten, että tonttikoko säilyy nykyisellään.

4.2 Suunnittelun lähtökohdat ja osallisten tavoitteet

4.2.1 Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin

Suunniteltu kaavahanke ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen, mutta noudattaa kaupungin strategisia linjauksia yhdyskuntarakenteen kehittämisen osalta.

4.2.2 Taloudelliset tavoitteet

Tavoitteena on suunnitella alue siten, että sen toteuttaminen on taloudellisesti mahdollista ympäristön laadun kärsimättä.

4.2.3 Rakentamisen määrä ja rakennukset

Rakentamisen määrää tullaan tutkimaan luonnosvaiheessa tehtävien erilaisten maankäyttöluonnosten avulla.

4.2.4 Rakennussuojelu ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelu- tai muinaismuistokohteita.

4.2.5 Yhdyskuntatekniset verkostot

Alueen sähkö- ja vesihuolto liitetään alueella olemassa oleviin verkostoihin. Osa linjoista siirretään tarvittaessa maankäytön kannalta parempiin paikkoihin.

4.2.6 Virkistysalueet

Puistojen rakentaminen, ulkoilureitit, luonto ja luonnonsuojelu

Alue on rakennettua, alueella ei ole luonnontilaisia alueita. Tavoitteena on turvata viherrakentamisen riittävä määrä alueella.

4.2.7 Ympäristöhäiriöt

Uudenmaantien liikenne aiheuttaa melua alueelle. Tavoitteena on meluhaitan minimoiminen kortteleissa.

4.2.8 Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja vähentää näin liikkumistarvetta sekä uusien, yhdyskuntarakenteessa kauempana olevien alueiden kaavoitustarvetta. Kaavamuutosalue on kaupungin keskustan läheisyydessä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Tavoitteena on hyödyntää alueella jo olemassa olevaa katuverkostoa sekä teknistä verkostoa.

Rakennuskanta kaavamuutosalueella on vanhaa. Rakennusten lämmityksen ja tulevien korjausten ilmastovaikutukset ovat luultavasti suhteellisen suuret. Uuden rakentamisen negatiivinen vaikutus (hiilipiikki) on hetkellistä. Tavoitteena on, että pidemmällä tarkastelujaksolla ilmastovaikutukset ovat uusien rakennusten paremman energiatehokkuuden myötä huomattavasti pienemmät.

4.3 Laadittavat selvitykset

Niiden asioiden osalta jotka poikkeavat yleiskaavasta, laaditaan tarvittavat yleiskaavalliset selvitykset.

Lisäksi tehdään meluselvitys, sekä tarvittaessa pienhiukkasselvitys.

4.4 Vaikutusten arviointi

Osana kaavoitustyötä arvioidaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnon ympäristöön. Lisäksi arvioidaan kaavan vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen, maisemaan sekä liikenteeseen.

5. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

5.1 Tiedottaminen ja osallistuminen

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
- kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, tilapalvelut, vesihuoltolaitos, palvelupiste
- valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus
- muut yhteisöt: Varha, palo- ja pelastusviranomainen, Caruna Oy
- DNA-Towers ja Telia Towers
- ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Osalliseksi on mahdollista ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen (kaavoitus@kaarina.fi). Osallisille lähetetään kuulutuskirje kaavan vireille tulosta ja nähtävillä oloista. Pyydämme, että kiinteistönomistajat ja –haltijat, isännöitsijät sekä kuolinpesän osakkaat tiedottavat muita osakkaita. Huomioitahan, että kaikki kaavasta annetut mielipiteet ovat julkisia.

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, internetissä ja Kaarina-lehdessä. Kaavat ovat nähtävillä internetissä, Kaarinan kaupunginvirastolla ja kaavoituksen ilmoitustaululla osoitteessa Oskarinkatu 4. Luottamuselinten esityslistat ja pöytäkirjat löytyvät Kaarinan kaupungin kotisivuilta.

5.2 Aloitusvaihe ja vireille tulo

- asemakaavan aloitusneuvottelu; kaupungin omat toimialat 30.11.2023.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.
- asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella ja osallisille lähetettävän kirjeen perusteella.
- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetetään osallisille. Mielipiteitä voi antaa kirjallisesti tai suullisesti.

5.3 Valmisteluvaihe

- kuullaan niitä kaupungin sisäisiä ja ulkopuolisia viranomaisia, joiden toimintaan asemakaavan muutos vaikuttaa.
- valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy.
- kaavaluonnoksen nähtävillä olosta (21 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

5.4 Ehdotusvaihe

- järjestetään tarvittavat suunnittelupalaverit, joissa tarkennetaan kaavan sisällön yksityiskohtia ja arvioidaan hankkeen ja tontin toiminnallisia järjestelyjä, tarkistetaan lausuntojen antamisen tarve.
- valmistellaan kaavaehdotus, jonka hyväksyy kaupunginhallitus.
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta (30 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen kaupunkikehityslautakunnalle osoitettuna, PL 12, 20781 Kaarina.
- mahdolliset lausuntotarpeet arvioidaan ehdotusvaiheen neuvottelussa.

5.5 Hyväksymisvaihe

- kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- päätöksestä ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävillä olon aikana pyytäneet
- kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- kaavan voimaantulosta ilmoitetaan Kaarina-lehden kuulutuksella.

5.6 Arvioitu aikataulu

1. OAS ja idealuonnos (kaukeh), kaava vireille, kevät 2024
2. kaavaehdotus (kauhal), loppuvuosi 2024
3. hyväksyminen (kauval), alkuvuosi 2025
4. voimaantulo, alkuvuosi 2025

6. Yhteystiedot

Kaavan valmistelija:

Lotta Salminen, kaavasuunnittelija

puh. 040 569 6220

etunimi.sukunimi(at)kaarina.fi

Kaarinan kaupunki / kaupunkikehityspalvelut

Kaavoitus

käyntiosoite:

Oskarinkatu 4, II krs

kaavoitus(at)kaarina.fi

Kaavan laatija:

Tarmo Mustonen, Arkkitehti SAFA, YKS189

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Peurankatu 6, 20760 Piispanristi

Puh. 02 - 2424 963

e-mail: tarmo.mustonen(at)ark-mustonen.fi

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

Kaavoista on tietoja myös Kaarinan kaupungin kotisivulla www.kaarina.fi/kaavoitus, josta löytyy myös kunkin vireillä olevan kaavan asiakirjat.

Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot:

KORISTONTIEN JA POHJANPELLONKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS (A5504)

Mielipidelmake pyydetään lähettämään (xx.xx.xxxx) mennessä osoitteeseen

Kaarinan kaupunki / Kaavoitus, PL 12, 20781 Kaarina tai sähköpostilla kaavoitus@kaarina.fi.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Mielipidettä voi tarvittaessa jatkaa erilliselle paperille ja liittää siihen selventäviä kuvia ja karttoja.

Yhteystiedot:

aika ja paikka: _____

nimi (tekstaten): _____

osoite: _____

sähköpostiosoite/ puhelinnumero: