

Kaarinan kaupunki

Rauhalinnan länsiosan asemakaava (A6163)

osallistumis- ja arviointisuunnitelma



DA: 511/412/2017

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

1 LÄHTÖTIEDOT

Tunnistetiedot

Kaarina
Rauhalinnan länsiosan asemakaava
A6163

Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki

Maanomistus

Alueen omistaa Kaarinan kaupunki.

Sopimukset

Kaavan yhteydessä ei tarvita yksityisten maanomistajien kanssa laadittavia sopimuksia.

Suunnittelualue

Suunnittelualuetta rajoittavat likimääräisesti Voivalantie, Saaristotie, Rauhalinnan kartanon talouskeskus ja Ladjakosken purouoma.

Liitekartta 1

2 ASEMAKAAVAN LÄHTÖTIEDOT

Lähtötiedot

Nykytilanne

Kaarinan kaupunki osti Rauhalinnan tilan vuonna 2011. Rauhalinnan peltoalueita kehitetään pääasiassa asuinalueina. Talouskeskuksen aluetta kehitetään asuinalueena ja työpaikka-alueena. Ranta-alueita kehitetään virkistysalueena. Kartanon puisto sekä Rauhalinnan saari ovat luonnonsuojelualueita.

Suunnittelualue on nykyisellään viljeltyä peltoa. Maasto on lähes täysin tasaista. Purouoman lähetyvillä maasto laskee Ladjakosken purouomaa kohti. Suunnittelualueen eteläosassa on Aapiskujalta alkava kevyen liikenteen reitti Saaristotien ali Rauhalinnan kartanolle.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (hyv. 2004) alue on taajamatoimistojen aluetta.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Kaupunkiseudun rakennemallissa on Rauhalinna osa alueesta 62. Siihen kuuluvat myös Pohjois-keskusta sekä Ylikoski Uudenmaantien pohjoispuolelta. Alueen 62 mitoitus on rakennemallissa 2.600 asukasta.

Yleiskaava

Voivalan osayleiskaavan muutos, Rauhalinna, tuli voimaan talouskeskuksen ja luonnonsuojelun pohjoispuolisilta osin lokakuussa 2015. Siinä suunnitteluala on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK-1), lähivirkistysaluetta (VL-6) ja suojaviheraluetta (EV).

Kerrostalovaltaisilla asuntoalueilla (AK-1) tavoitteellinen tonttitehokkuus on $e=0.5 - 0.6$ ja kerrosluku IV-VI. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut ja lähipuistot.

Ladjakosken purouma on lähivirkistysaluetta (VL-6): Puistoksi asemakaavoitettava alue. Ladjapuron uomaa saa kunnostaa erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti puron luonnontilaa vaarantamatta.

Alueelle on merkitty purouman suuntainen ulkoilureitti ja itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti Aapiskujalta Saaristotien ali ja suunnittelualan halki kohti Rauhalinnan asuinalueita. Alueellinen kokoojakatu kulkee suunnittelualan halki Voivalantietä kohti Rauhalinnan talouskeskusta ja aloitusalueen asemakaavoitettuja alueita.

Liitekartta 2

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Suunnitteluala rajautuu lännessä asemakaavoitettuihin Kaarinan keskustaajaman alueisiin. Suunnittelualan itäpuolelle on vireillä Rauhalinnan keskiosan asemakaavan laatiminen. Kaavatyö on hyväksymisvaiheessa. Suunnittelualan kaakkoispuolelle on käynnistetty Rauhalinnan talouskeskuksen asemakaavan laatiminen. Kaavatyötä jatketaan, kun kartanoalueen rakennuksille on löydetty ostajat ja tuleva maankäyttö on pääpiirteissään selvillä.

Liitekartta 1

Muut suunnitelmat

Rauhalinnan keskiosan asemakaavatyön yhteydessä laadittiin yleispiirteinen hulevesisuunnitelma sekä sitä tarkentava detaljisuunnitelma. Suunnitelmaa tarkennetaan ja täydennetään tarvittaessa myös länsiosan kaavatyön yhteydessä. Työssä asiantuntijana toimi Sito. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä ratkaisuilla on tarkoitus minimoida alueen rakentamisen vaikutukset luonnolliseen hydrologiseen kiertoon. Tämä tarkoittaa paitsi hulevesien määrällistä ja laadullista hallintaa, myös alueen ominaispiirteiden ja olosuhteiden huomioimista ja eri tavoitteiden yhteensovittamista toimivaksi kokonaisuudeksi. Hulevesien hallintasuunnittelussa huomioitavia tekijöitä ovat mm. ympäristönsuojelliset, kunnallistekniset, maankäytölliset ja viheralueiden kehittämiseen liittyvät tavoitteet sekä alueen geoteknisten olosuhteiden asettamat reunaehdot. Alueen keskeisin elementti on Ladjakoskenpuro, johon suhtaudutaan merkittävänä koko alueen vetovoimaa lisäävänä tekijänä. Lisäksi osayleiskaavan viheralueille ollaan käynnistämässä ympäristösuunnitelman laatimista.

Luonto ja luonnonympäristö

Voivalan osayleiskaavan muutosta varten laadittiin kaksi luonnonympäristöön liittyvää selvitystä (Suomen Ympäristökonsultit / Biodata Oy, 2012). Maankäytöllinen esiselvitys kattaa alueiden yleiskuvauksen, osa-alueiden yksityiskohtaisemman kuvauksen, arvion niiden kuluskestävyydestä, maankäyttösuositukset, näkemykset lisäselvitystarpeesta ja toimenpidesuosituksia. Lisäksi laadittiin alustava lajistosiselvitys. Pääosa suunnittelualueesta on

viljelyksessä ollutta peltoa, eikä siellä ole arvokkaita luonnonympäristön kohteita. Luontoselvityksessä on selvitetty tarkemmin Ladjakoskenpuron uoma reunustoineen.

Luontoselvityksessä Ladjakoskenpuron maankäyttösuosituksena on luonnonsuojelualue (SL) tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Alue on arvokas elinympäristö etenkin hyönteisille ja selkärangattomille. Osayleiskaavassa puron eteläosa on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-5): Puron uomassa oleva ruovikko. Uomaa saa kunnostaa erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti puron luonnontilaa vaarantamatta.

Tmi Hannu Klemola (2007) on tehnyt Kaarinan alueella viitasammakkoselvityksen. Selvityksen mukaan viitasammakoita havainnoitiin Saaristotien ja Rauhalinnan välisen peltoalueen ojista ja altaalta, lajia ei kuitenkaan havaittu. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Rauhalinnan alueen lammen on alustavan lajistosiselvityksen (2012) mukaan todettu olevan alueen paras elinympäristö sammakkoeläimille ja siellä on tavattu parhaimmillaan lähes 20 viitasammakkokoirasta. Alueella on pensaita ja ruovikkoja, jotka ovat linnustolle merkittäviä paikkoja. Ruovikolla on linnuston lisäksi merkitystä muun muassa kalastolle.

Muut suojelukohteet

Suunnittelualue on rakentamaton eikä siellä ole suojeltavia rakennuksia.

Rauhalinnan alueelta on laadittu arkeologinen inventointi (Turun museokeskus, 2013). Suunnittelualueelta ei ole löydetty muinaismuistoiksi luokiteltavia jäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole pilaantuneita tai pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Osayleiskaavan muutoksen yhteydessä on laadittu meluselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2012). Melumallinnus on tehty nykytilanteessa ja ennustetilanteessa vuonna 2030. Mallinuksissa on tutkittu tilanne, jossa Kaarinan läntinen ohitustie ei ole toteutunut (vaihtoehto 1) tai se on toteutunut (vaihtoehto 2). Tien toteuttamisella ei ole välitöntä vaikutusta esitettyihin melusuojausratkaisuihin. Melusuojaukseksi on esitetty kummassakin tapauksessa Saaristotielle ja Voivalantielle suunnittelualueen kohdalle noin 3 m korkea meluestettä. Meluntorjuntaratkaisut tarkennetaan asemakaavan suunnittelutyön aikana.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueen luoteiskulmassa kulkee kaukolämpöjohto. Suunnittelualueelle on sijoitettu vastikään Carunan sähkökaapeleita. Ladjakosken itäisen haaran varrelle sijoittuu olemassa oleva pumppaamo. Tarvittava verkostojen lisärakentaminen suunnitellaan kaavatyön aikana.

Tavoitteet

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on laatia osayleiskaavan mukainen asuinalue. Alueelle kaavoitetaan pääasiassa kerrostalotontteja. Alue tukeutuu Kaarinan keskustan palveluihin. Katuverkoston suunnittelussa huomioidaan mahdollisuus julkisen liikenteen reitteihin alueen kautta.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on alueen maisemallisten ja luontoarvojen kuten Ladjakoskenpuron tuominen esiin alueen voimavarana ja identiteettitekijänä. Hulevesisuunnitelman ja kaavan rakennustapaohjeiden yhteydessä laaditaan ohjeistusta, jolla kannustetaan tontin sisäisten hulevesien käyttöön asukkaita ja ympäristöä hyödyttävällä tavalla. Hulevesiä voidaan käyttää viherrakentamisen kaupunkikuvallisina aiheina ja mm. puutarhojen kastelussa. Samalla ehkäistään rakentamisen negatiivisia vaikutuksia

Ladjakoskenpuron luontoarvoihin. Asuntorakentamisen ohjeistuksessa kannustetaan myös aurinkoenergian hyödyntämiseen.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen naapureina olevat asukkaat, yritykset ja maanomistajat
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, sivistyspalvelut, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Aloitustaihe ja vireille tulo

Kaavoituspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- kaupunkikehityslautakunta 20.9.2017

Asemakaavan vireille tulo

- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella
- asemakaavatyön aloittamisesta tiedotettiin suunnittelualueen asukkaille ja maanomistajille, alueen naapureina oleville asukkaille ja maanomistajille ja kaupungin toimialoille. Tiedote sisältää kaavoituspäätöksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Hankkeesta voi lähettää palautetta kaavoitustoimeen.
- edellä mainittujen osallisten lisäksi osalliseksi voi ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen.

Valmisteluvaihe

Osallistuminen valmisteluvaiheessa

- tarvittaessa osallistumiskokous. Tilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksella Kaarina-lehdessä ja lisäksi kirjeellä osallisille / yhteystietonsa ilmoittaneille.

Asemakaavan valmisteluvaihe

- kaavan suunnittelija laatii aluetta koskevan kaavaluonnoksen
- tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Osayleiskaavan muutoksen yhteydessä on pidetty viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen ja maakuntamuseon kanssa 25.2.2013 klo 13 – 15.15 ja 4.2.2015 klo 9 – 11.15. Neuvotteluista on laadittu muistiot.

Kaavaluonnos

- kaupunkikehityslautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen.
- kuulutus Kaarina-lehdessä
- kaavaluonnos nähtävillä (14 vrk)
- kaavaluonnos lähetetään tiedoksi osallisille / yhteystietonsa ilmoittaneille. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen laatiminen

- suunnittelija

Viranomaisyhteistyö ehdotusvaiheessa

- tarvittava yhteistyö kaupungin toimialojen kanssa

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

- kaupunkikehityslautakunta → kaupunginhallitus

Julkinen nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

- kuulutetaan Kaarina-lehdessä ja tavallisella kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille
- kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (30 vrk)
- lausunnot: Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, johtavalta rakennustarkastajalta, paikkatietopäälliköltä, maankäyttöinsinööriltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta

Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyminen

- kaupunkikehityslautakunta → kaupunginhallitus → kaupunginvaltuusto
- ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet
- ilmoitetaan Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle

Kaavan voimaan tulo

- ilmoitetaan Kaarina-lehdessä valitusajan päätyttyä

Yleinen tiedottaminen

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

Kaavatyön arvioitu aikataulu

<i>vaihe</i>	<i>ajankohta</i>
kaavoituspäätös ja OAS, kaukeh	IX/17
asemakaava vireille	X/17
kaavaluonnos, kaukeh	III/18
kaavaehdotus, khall	IX/18
hyväksyminen, kvalt	I/19
voimaan tulo	II/19

Suunnittelijat ja yhteystiedot

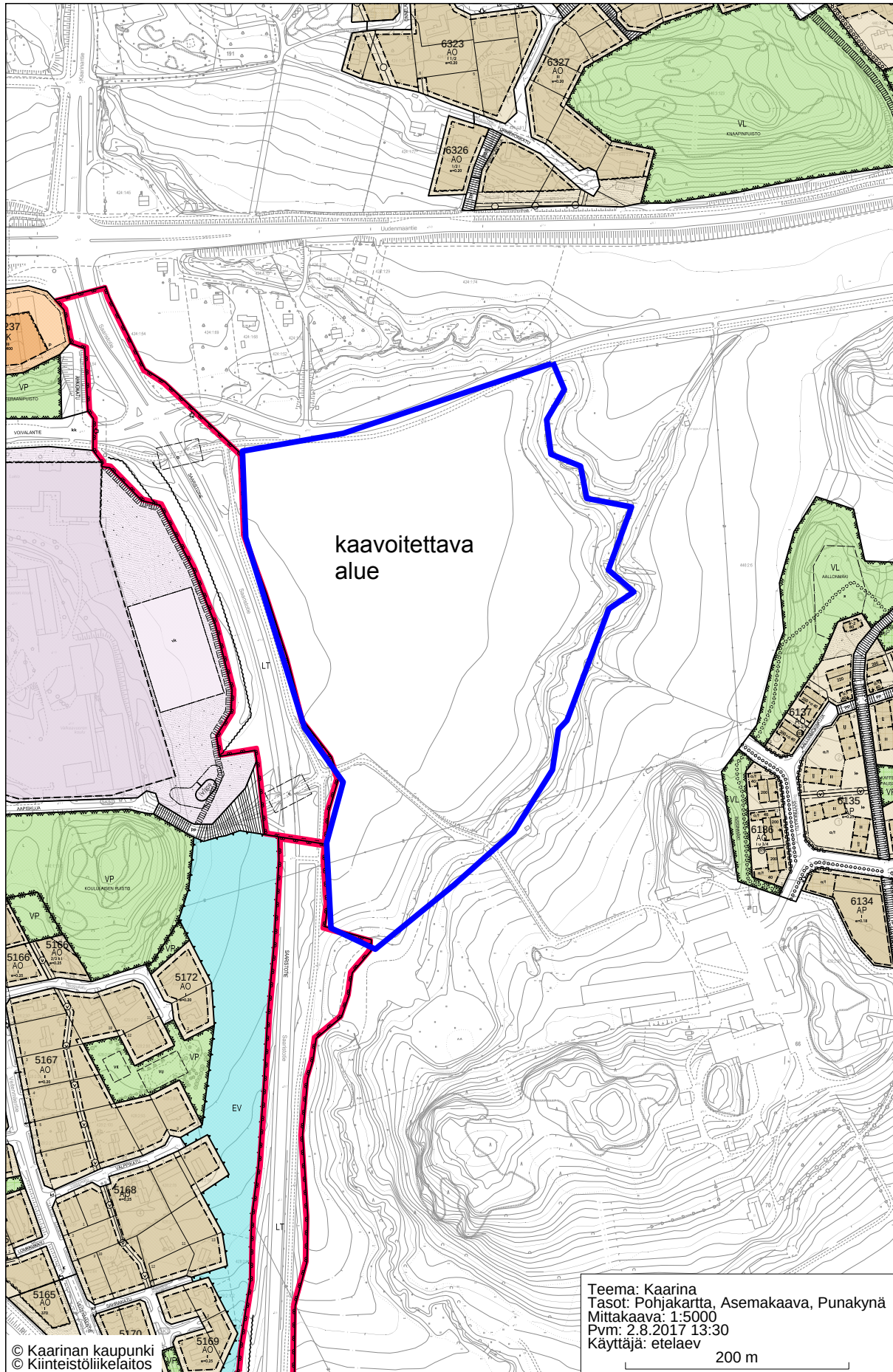
Kaarinan kaupungin kaavoitustoimi
Lautakunnankatu 4 B, II krs
PL 17, 20781 Kaarina

Eveliina Eteläkoski
toimistoarkkitehti
puh. 02- 558 4809
etunimi.sukunimi@kaarina.fi

Kaarinassa 20.9.2017
kaupunginarkkitehti

Pasi Aromäki

Liite 1 pohjakartta ja ajantasakaava



Liite 2 ote yleiskaavasta

