

Kaarinan kaupunki

Salvelan asemakaavan muutos A23050

osallistumis- ja arviointisuunnitelma



DA: 242/2014

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
Salvelan asemakaavan muutos (korttelit 50 ja 51)
A23050

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Piikkiön kirkonkylän, 23. kaupunginosan, kortteleita 50 ja 51.

Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki

Maanomistus

Suunnittelualue on Kaarinan kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue

Suunnittelualuetta rajaavat likimääräisesti Koulutie, Turun kehätie (Ohikulkutie) ja Makarlantie. Tärkein suunnittelukohde on Savelan kartanon eli entisen Piikkiön kunnanviraston alue.

Liitekartta 1.

2 ASEMAKAAVAN LÄHTÖTIEDOT

Lähtötiedot

Kaavoitusaloite

Asemakaavan muutos laaditaan Kaarinan kaupungin aloitteesta.

Rakennettu ympäristö ja rakennussuojelu, muinaisjäännökset

Alueen lounaisosassa sijaitsee nykyisin päiväkotina toimiva Salvelan kartano sekä muutamia asuin- ja talousrakennuksia. Alueen pohjoisosassa sijaitsevat liikuntahalli ja rakenteilla oleva urheilukenttä.

Suunnittelualan itäosassa Huttalanmäen etelärinteellä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, joka koostuu rautakautisen rakennuksen jäännöksistä ja 24 hautaa kattavasta kalmistosta.

Suunnittelualan länsipuolella Piikkiön keskustajamassa sijaitsee muita päiväkotia, koulu- sekä vanhustalouksia kattavia rakennuksia. Kehätien pohjoispuolella on

erillispientaloista koostuva Makarlan asuinalue. Makarlantien eteläpuolella on muutamia kevyen teollisuuden halli- ja myymälärakennuksia.

Kaavoitustilanne

Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee maakuntakaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella, C. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelualan itäosa on maakuntakaavan mukaista taajamatoimintojen aluetta, A. Merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita ja erityisalueita.

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa Koulukeskuksen alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyv. 1984). Suunnittelualan lounaisosa on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, YH. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen arvokkaan miljöönsä säilyttämiseen. Alueelle on merkitty useita rakennusaloja, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 6650 k-m². Suurin sallittu rakennusten kerrosluku on ½ II. Koulutien ja Makarlantien kulmauksessa on yleinen pysäköintialue.

Suunnittelualan pohjoisosa on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, YU, sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueita, VU. YU-korttelialueella rakennusoikeus on 4000 k-m² ja kerrosluku II. YU- ja VU-korttelien välissä sijaitsee Hallitie - niminen katu. Koulutien päästä on kevyen liikenteen yhteys Turun kehätien ali Makarlan asuinalueelle.

Suunnittelualueeseen sisältyy myös osa Huttalanmäen puiston lähivirkistysaluetta, VL. Huttalanmäelle on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattu tiealue, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu. Huttalanmäen huipulla sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET.

Liitekartta 2.

Luonto ja luonnonympäristö

Piikkiön alueen luontoselvitys on valmistunut vuonna 2013 (Pöyry Finland Oy). Huttalanmäen länsiosassa sijaitsee eräs Varsinais-Suomen upeimpia kallioketoja, jossa kasvaa useita uhanalaisia ja harvinaisia kasveja. Luonnonsuojeluyhdistys on harventanut ja hoitanut aluetta usean vuoden ajan. Huttalanmäki on melko jyrkkä ja kalliainen ja ketoaluetta lukuun ottamatta pääosin puuston peitossa.

Suunnittelualan lounaisosassa, Salvelan kartanon ympäristössä on puutarhamaista kasvillisuutta, ja kenttäkerrosta hallitsee hoidettu nurmikko. Puusto keskittyy aluetta rajaavien katujen läheisyyteen ja koostuu sekä lehti- että havupuista. Koulutien ja Makarlantien kulmauksessa sijaitsee pieni aidattu omenatarha. Maasto nousee Salvelan kartanoa ja Huttalanmäkeä kohti.

Liikuntahallin ja urheilukentän luonnonympäristö koostuu hoidetusta piha-alueesta.

Liikennemelu

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Turun kehätiehen, jonka lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsevat myös Maantie 110 sekä Turku-Helsinki rautatie. Pääteiden liikennemelusta on laadittu selvitys vuonna 2014 Akukon Oy:n toimesta. Selvityksen tulokset otetaan huomioon aluetta suunniteltaessa.

Verkostot

Vesihuoltoverkosto sijaitsee suunnittelualueen reunoilla Makarlantien ja Koulutien alla.

Tavoitteet

Kaavan tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia maankäytön tehostamista ja pientaloasumisen sijoittamista suunnittelualueen lounaisosaan. Urheilukentän alueen kaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Huttalanmäki säilytetään viheralueena.

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, palvelupiste, sivistyspalvelut, hyvinvointipalvelut
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Turun museokeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Fortum Sähkönsiirto oy
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Aloitusvaihe ja vireille tulo

Kaavoituspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta

Asemakaavan vireille tulo

- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella
- asemakaavatyön aloittamisesta tiedotetaan 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.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaihe

- kaavan suunnittelija laatii kaavaluonnoksen.

Kaavaluonnos

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta
- kaavaluonnos nähtävillä
- kaavaluonnos lähetetään tiedoksi osallisille. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen laatiminen

- suunnittelija

Viranomaisyhteistyö ehdotusvaiheessa

- tarvittava yhteistyö kaupungin toimialojen kanssa

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta → kaupunginhallitus

Julkinen nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

- kuulutetaan Kaarina-lehdessä ja tavallisella kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille
- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
- lausunnot: ympäristönsuojelulautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveys-tarkastajalta, Fortum Sähkönsiirto Oy:ltä, johtavalta rakennustarkastajalta, paikkatietopäälliköltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun museokeskukselta, kansalaistoiminnan lautakunnalta ja sivistyslautakunnalta

Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyminen

- kaavoitus- ja rakennuslautakunta → kaupunginhallitus → kaupunginvaltuusto
- ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävillä olon 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, krl	V 2014
asemakaava vireille	VI 2014
kaavaluonnos, krl	X 2014
kaavaehdotus, khall	III 2015
hyväksyminen, kvalt	IX 2015
voimaan tulo	X 2015

Suunnittelijat ja yhteystiedot

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

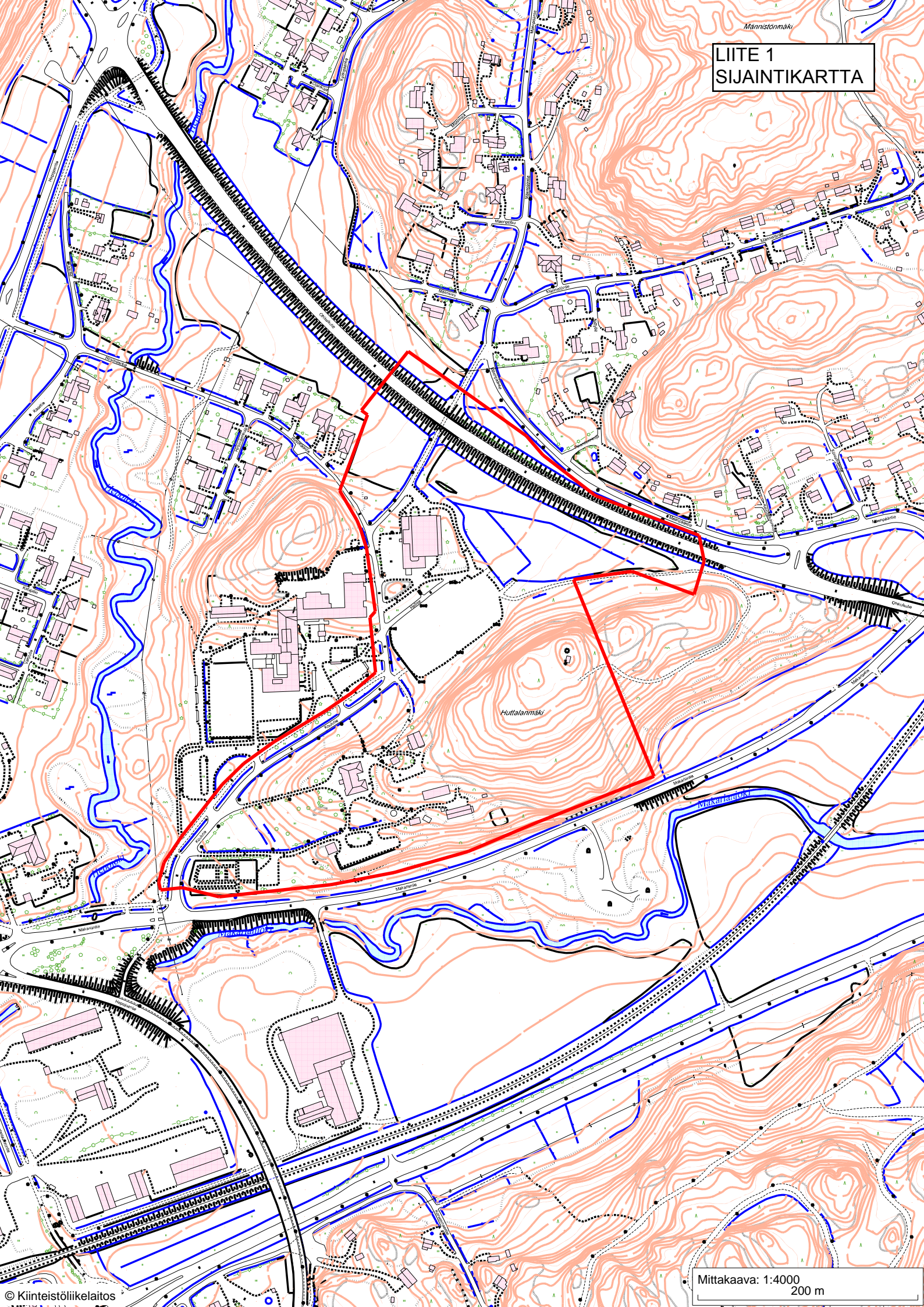
kaupunginarkkitehti
Pasi Aromäki,
p. 02-588 4805
email: pasi.aromaki@kaarina.fi

toimistoarkkitehti
Eveliina Eteläkoski
p. 02- 588 4809
email: eveliina.etelakoski@kaarina.fi

Kaarinassa 21.5.2014

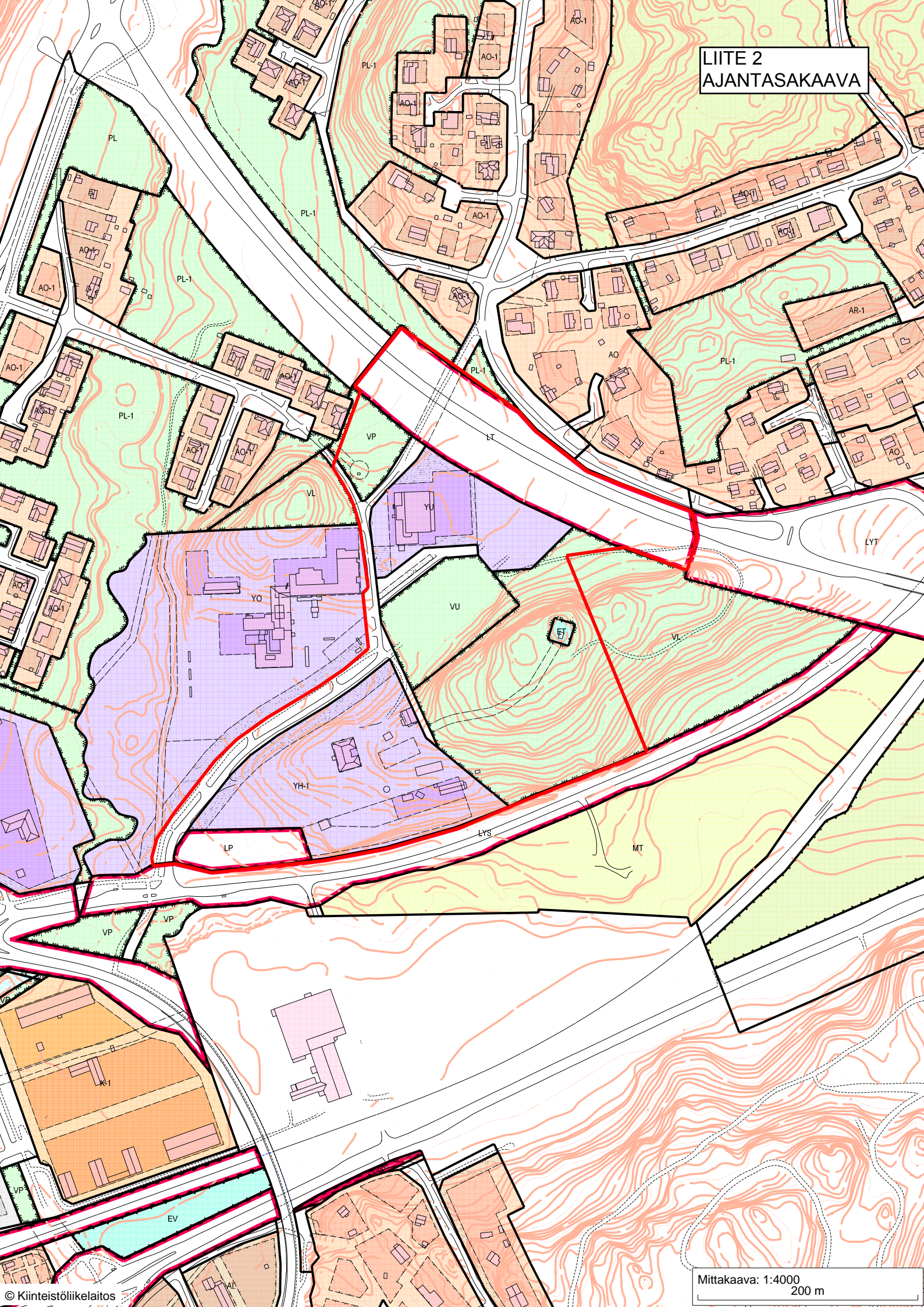
kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki

LIITE 1
SIJAINTIKARTTA



Mittakaava: 1:4000
200 m

LIITE 2
AJANTASAKAAVA



Mittakaava: 1:4000
200 m