

## YLIKOSKEN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA (A6332)

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy myöhemmin laadittavaan kaavaselostukseen soveltuvin osin.

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kaarinantien ja Uudenmaantien risteuksen koillispuolella. Sitä rajaavat likimääräisesti Kaarinantie, Uudenmaantie, rakennettu pientalokortteli 6326, Ohmerokadun pää, rakennettu pientalokortteli 6323 ja Viipurintie. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,5 ha.



#### Maanomistus ja kaavoitusaloite

Koko suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Pääosan suunnittelualueesta omistaa Kaarinan Ylikoski Oy, jonka aloitteesta alue asemakaavoitetaan.

#### Sopimukset

Kaarinan Ylikoski Oy:n kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

#### Nykytilanne ja alueen kuvaus

Pääosa suunnittelualueesta on entistä peltoa, jossa kasvaa muutamia puita. Alueen lounais- ja itäreunoissa on yksityisessä omistuksessa olevat 1950-luvulla rakennetut omakotitalot pihapiireineen.

### KAAVOITUSTILANNE

#### Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (hyv. 2004) ja taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyv. 2018) alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Taajamatoimintojen alueet (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.

Lisäksi suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta. Suunnittelumääräys:

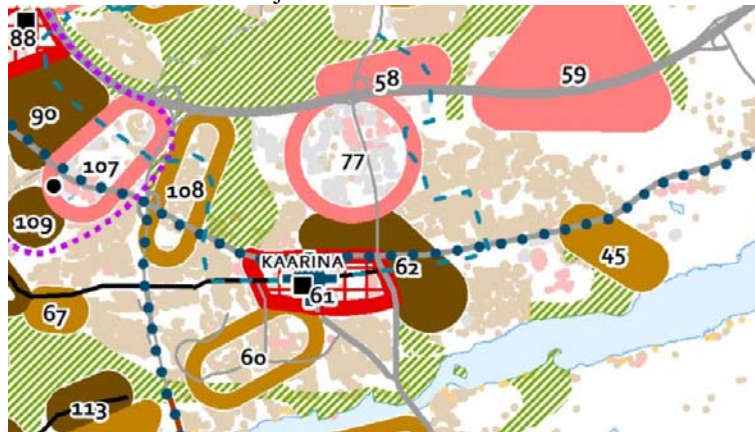
- Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.

- Rakenteen tiivistämien tulee olla ympäristön laatua kehittäviä.



Rakennemalli

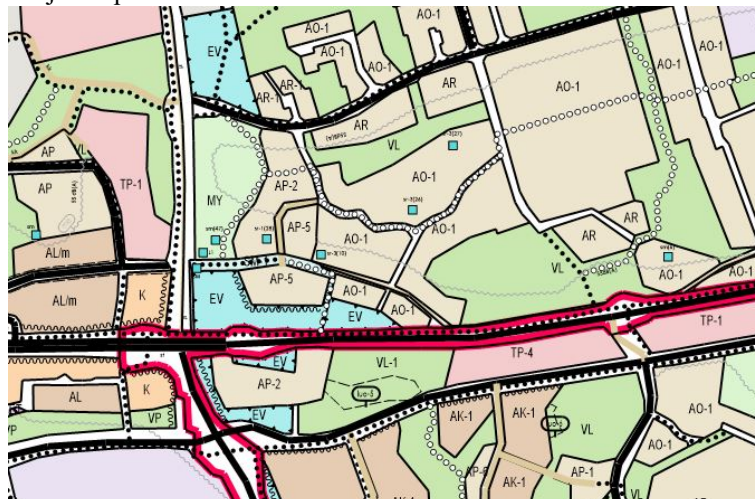
Turun kaupunkiseudun rakennemallissa alue on osa aluetta 62: Keskustaa tukeva uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue. Koko alueen arvioitu asukasmäärän lisäys on vuoteen 2025 mennessä 2500 henkilöä ja vuoteen 2035 mennessä 3000 henkilöä.



Yleiskaava

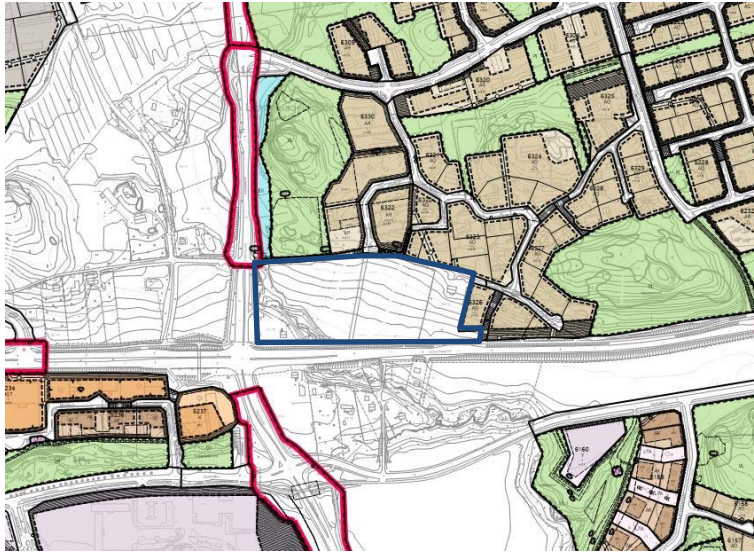
Alueella on voimassa Rauhalinnan osayleiskaava (tullut voimaan v. 2015). Siinä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-5) ja suojaviheraluetta.

AP-5 Pientalovaltainen asuntoalue. Rivitalojen rakentamiseen tarkoitettu asemakaavoitettava asuntoalue. Asemakaavassa saa alueelle sijoittaa myös ryhmiä, joissa samalle tontille rakennetaan useita asuntoja. Tavoitteellinen tonttitehokkuus on  $e=0.25-0.35$  ja kerrosluku I-II. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut ja lähipuistot.



### Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä asemaavoitettuihin alueisiin. Kaava-alueen alustava raja on esitetty kartassa sinisellä värillä.



### *SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA*

#### Luonto ja luonnonympäristö

Kaarinan luontoselvityksessä (Kaarinan kaupunki, 2016) alueelle ei sijoitu inventoituja luonnonympäristön arvoja. Uudenmaantien varressa on inventoitu haitallisia vieraslajiesiintymiä (ruttojuuri ja lupiini).

#### Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton. Suunnittelualueelle ei sijoitu inventoituja rakennussuojelukohteita. Alueen muinaismuistoja on selvitetty Ylikosken asemakaavan yhteydessä (Rauhalinna ja Ylikoski, Arkeologinen inventointi, Jouko Pukkila, Turun museokeskus, 2013). Suunnittelualuetta pohjoisessa rajaava Viipurintien on muinaismuistolailla suojeltu muinaisjäänös. Asemakaavamääräyksen mukaan Viipurintien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa niin, että tien luonne maisemakuvassa muuttuu. Sm-alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

#### Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole pilaantuneita tai pilaantuneiksi epäiltyjä maa-alueita.

Kaarinan päätieverkon meluselvityksen (Akukon Oy, 2014) mukaan suunnittelualue on kokonaisuudessaan Uudenmaantien ja Kaarinantien melualueita. Asemakaavan yhteydessä suunnitellaan tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet.

#### Yhdyskuntatekniset verkostot

Kaupungin vesi- ja viemäriverkosto halkaisee suunnittelualueen luode-kaakkosuuntaisesti jatkuen Uudenmaantien pohjoisreunaa. Sieltä verkosto jatkuu Ohmerokadun päähän ja Viipurintielle.

### *TAVOITTEET*

Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Mielipiteen voi esittää sähköpostilla ([kaavoitus@kaarina.fi](mailto:kaavoitus@kaarina.fi)) tai postittamalla liitteenä olevan lomakkeen. Kaavan valmistelija kokoaa saadusta palautteesta yhteenvedon alla olevaan taulukkoon.

<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET</b>	
yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Suhde muihin maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Kaarinan maankäytön keskeisenä tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja olemassa olevan taajaman laajentaminen. Kaavatyö noudattaa maakuntakaavan, Turun kaupunkiseudun rakennemallin ja yleiskaavan tavoitteita.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Alueelle kaavoitetaan yleiskaavan mukaisesti pientaloja.
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Katuyhteys alueelle rakennetaan Ladjakoskenkujan kautta. Katu sijoittuu rinnemaastoon. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota kaltevuuksiin, tonttiliittymien sijainteihin sekä kääntöpaikkajärjestelyihin. Katu ylittää Vanhan Viipurintien, joka on muinaismuistolailla suojeltu muinaisjäännös. Sunnitelmista neuvotellaan Turun museokeskuksen kanssa.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Kaavatyön yhteydessä tutkitaan lisärakentamisesta johtuvat verkostojen lisärakentamistarpeet. Samalla suunnitellaan myös Ladjakoskenkujan huilavesien johtaminen vanhan Viipurintien suuntaisesti kohti Kaarinantietä. Tällä hetkellä suunnittelun alueen läpi kulkee pieniä oja, jotka keräävät yläpuolen rinteiden vesiä.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelun alueen läheisyydessä on laajat metsäalueet, joihin on toteutettu virkistysreitit.
Rakennus- ja ympäristönsuojelu	Alueen rakennuskanta ja muinaismuistot on inventoitu osayleiskaavatyön yhteydessä. Suunnittelun alueelle ei sijoitu inventoituja suojelukohteita.
Luonto ja luonnonsuojelu	Alueella ei ole inventoituja luonnonympäristön arvoja.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelun alue on kokonaisuudessaan Uudenmaantien ja Kaarinantien melualueita. Meluntorjunta suunnitellaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Tien vierusalueet kaavoitetaan suojaviheralueeksi.

Osallisten tavoitteet täydennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella.

### Kaavatyön yhteydessä tarvittavat lisäselvitykset

Tarkempi meluselvitys laaditaan tarvittaessa.

### Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset kuten vaikutukset luonnonympäristöön sekä yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

## **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN**

### 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:

- Suunnittelun alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, sivistyspalvelut, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun museokeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Osalliseksi on mahdollista ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen ([kaavoitus@kaarina.fi](mailto:kaavoitus@kaarina.fi)). Osallisille lähetetään kuulutuskirje kaavan vireilletulosta ja nähtävilläoloista. Pyydämme, että kiinteistönomistajat ja –haltijat, isännöitsijät sekä kuolinpesän osakkaat tiedottavat muita osakkaita.

Mielipiteitä voi ilmaista kaavan valmisteluvaiheessa puhelimitse, sähköpostitse, käymällä kaavoitustoitimistossa tai lähettämällä postia. Kaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset on tehtävä kirjallisesti. Yhteystiedot ovat tämän asiakirjan lopussa. Huomioitathan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti internetissä / kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla / Kaarina-lehdessä. Kaavat ovat nähtävillä internetissä ja Kaarinan kaupunginvirastolla osoitteessa Oskarinkatu 4. Luottamuselinten esityslistat ja pöytäkirjat löytyvät Kaarinan kaupungin internet-sivuilta.

### Aloitusvaihe ja vireille tulo

- kaavoituspäätös kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallituksessa
- käynnistämissopimus kaupunginvaltuusto 12.11.2019 § 91
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kaupunkikehityslautakunnassa (pvm)
- asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella
- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetetään osallisille

### Valmisteluvaihe

- kaupunkikehityslautakunta käsittelee ideasuunnitelmia keskusteluasiana
- järjestetään tarvittaessa kaikille avoin osallistumiskokous
- valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy (pvm)
- kaavaluonnoksen nähtävilläolosta (14 vrk) kuulutetaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti ja osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

### Ehdotusvaihe

- hyväksytyt luonnokset perusteella neuvotellaan kaupungin toimialojen kanssa
- valmistellaan kaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus hyväksyy
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (30 vrk) kuulutetaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti ja osallisia tiedotetaan kirjeitse. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisia muistutuksia kaupunginhallitukselle osoitettuna, PL 12, 20781 Kaarina.
- lausunnot: ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, paikkatietopäälliköltä, maankäyttöinsinööritä, Turun museokeskuksesta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.
- maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimus, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyy

### Hyväksymisvaihe

- kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto
- päätöksestä ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet
- kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen
- kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

### Arvioitu aikataulu



*YHTEYSTIEDOT*

Kaavan valmistelija:

kaupunkikehityspalvelut, kaavoitus  
Oskarinkatu 4, II krs  
20781 Kaarina

Eveliina Eteläkoski  
toimistoarkkitehti  
puh. 02- 558 4809  
[etunimi.sukunimi@kaarina.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kaarina.fi)

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

Kaavoista on tietoja myös Kaarinan kaupungin kotisivulla [www.kaarina.fi/kaavoitus](http://www.kaarina.fi/kaavoitus), josta löytyy myös kunkin vireillä olevan kaavan asiakirjat.

Kaarinassa 22.1.2020

kaupunkikehitysjohdaja Pasi Aromäki / Päivi Liuska-Kankaanpää (3.2.2020 alkaen)

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

## Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: YLIKOSKEN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA (A6332)

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 28.2.2020 mennessä osoitteeseen  
Kaarinan kaupunki / Kaavoitus, PL 12, 20781 Kaarina tai sähköpostilla [kaavoitus@kaarina.fi](mailto:kaavoitus@kaarina.fi).

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

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

Yhteystiedot:

aika ja paikka:

nimi (tekstinen):

osoite:

sähköpostiosoite/ pu-  
helinumero: