

VOIVALAN YRITYSALUEEN TÄYDENNYS, A6180

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

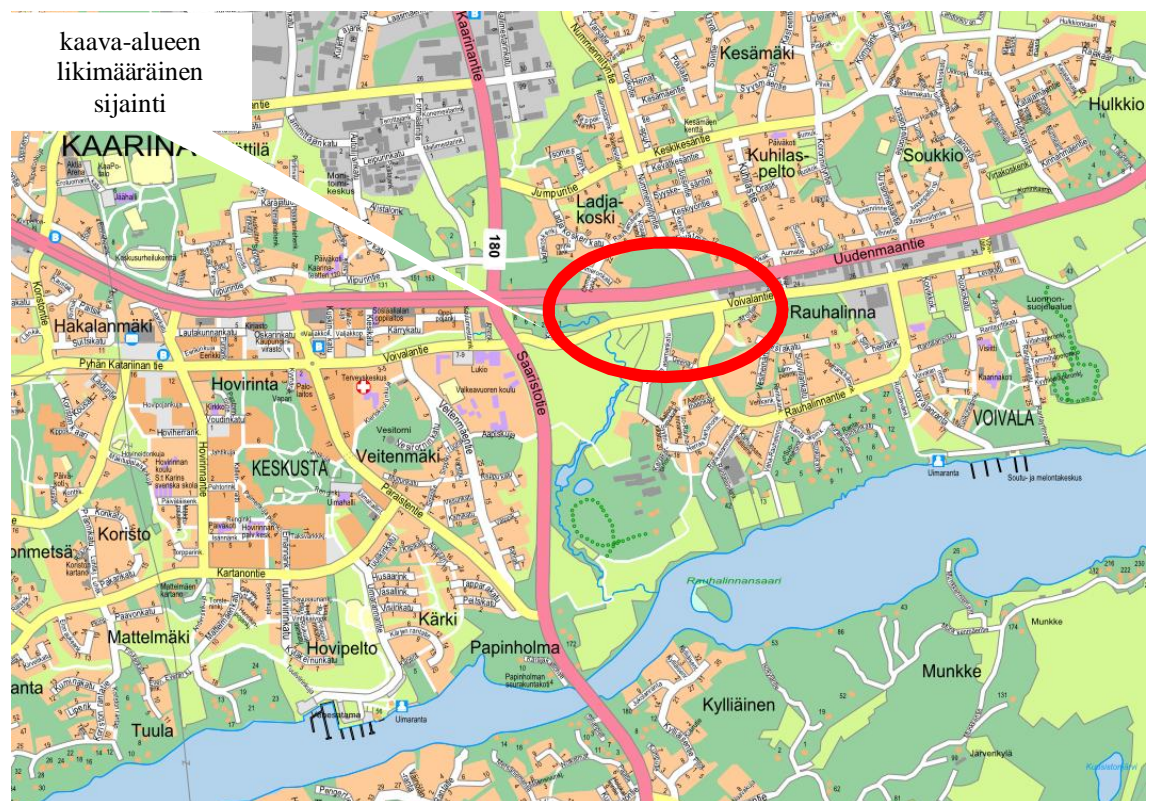
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy myöhemmin laadittavaan kaavaselostukseen soveltuvin osin.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kaarinan keskustan läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittavat likimääräisesti Voivalantie, olemassa oleva yritysalue Voivalantien varrella, Uudenmaantien pohjoisreuna ja asemakaavoittamaton omakotialue Uudenmaantien ja Voivalantien välissä.

Kaarinan kaupungin hallintosäännön 32.3 § mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää kaavoitusohjelmassa erikseen määritellyn asemakaavan nähtävälle asettamisesta ja hyväksymisestä (MRL 52 §).

Voivalan yritysalueen täydennys on kaavoitusohjelmassa (khall 7.2.2022 § 14) erikseen määritelty kaupunkikehityslautakunnan päätöksin laadittavaksi asemakaavaksi. Kaavoitusohjelmassa on asemakaava määritelty myös strategisesti merkittäväksi asemakaavaksi.



Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki / kaupunkikehityspalvelut.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta Uudenmaantien liikennealuetta.

Sopimukset

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Nykytilanne ja alueen kuvaus

Kaarinan kaupungin yritysalueilla tonttien kysyntä on vilkasta ja tästä johtuen kaupungin omalla maalla olevien yritystonttien määrä on alkanut käydä vähiin. Lisäksi kysyntää on ollut myös vapaa-ajan toimintaan liittyvien hallien rakentamisen mahdollisuuksiin, mm. padel-kentät. Krossin alueen kehittämisen lisäksi on hyvä luoda mahdollisuuksia yritys- ja vapaa-ajan toiminnan kehittämiseen myös muualla Kaarinassa. Kaarinan kaupunki omistaa maata Voivalantien ja Uudenmaantien välisellä alueella Rauhalinnan pohjoispuolella, jossa osayleiskaavassa (2015) alueelle on osoitettu työpaikka- ja asuinalueita, TP-4. Yritys- ja vapaa-ajan tonttien saatavuuden turvaamiseksi on tärkeää käynnistää Voivalan yritysalueen täydennyksen asemakaavan laatiminen. Asemakaava on kaavoitusohjelmassa määritelty strategisesti merkittäväksi asemakaavaksi.

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta peltoa, jonka länsiosassa kulkee Ladjakosken purouoma. Alueen pohjoisosassa kulkee Uudenmaantie. Suunnittelualueen länsipuolella on pieni kaavoittamaton omakotialue, pohjoispuolella Knaapinpuiston lähivirkistysalue sekä Ladjakosken omakotialue. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Rauhalinnan asuinkerrostalovaltaiseksi rakennettava kaupunginosa. Alueen itäosa rajautuu Voivalantien ja Uudenmaantien välissä sijaitsevaan toimitilarakennusten korttelialueeseen.

SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA

Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakentamatonta peltoa, jonka länsiosan läpi kulkee Ladjakosken purouoma. Puron uomassa oleva ruovikko on alueen osayleiskaavassa määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi.

Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia eikä siten rakennussuojelukohteita. Alueelta ei tunneta muinaismuistokohteita.

Katu ja liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaantien ja Voivalantien välissä. Korttelin liikennöinti tapahtuu Voivalantien kautta. Osayleiskaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Uudenmaantien ja Voivalantien välille. Sen toteuttamisen mahdollisuuksia arvioidaan asemakaavatyön yhteydessä.

Virkistysalueet

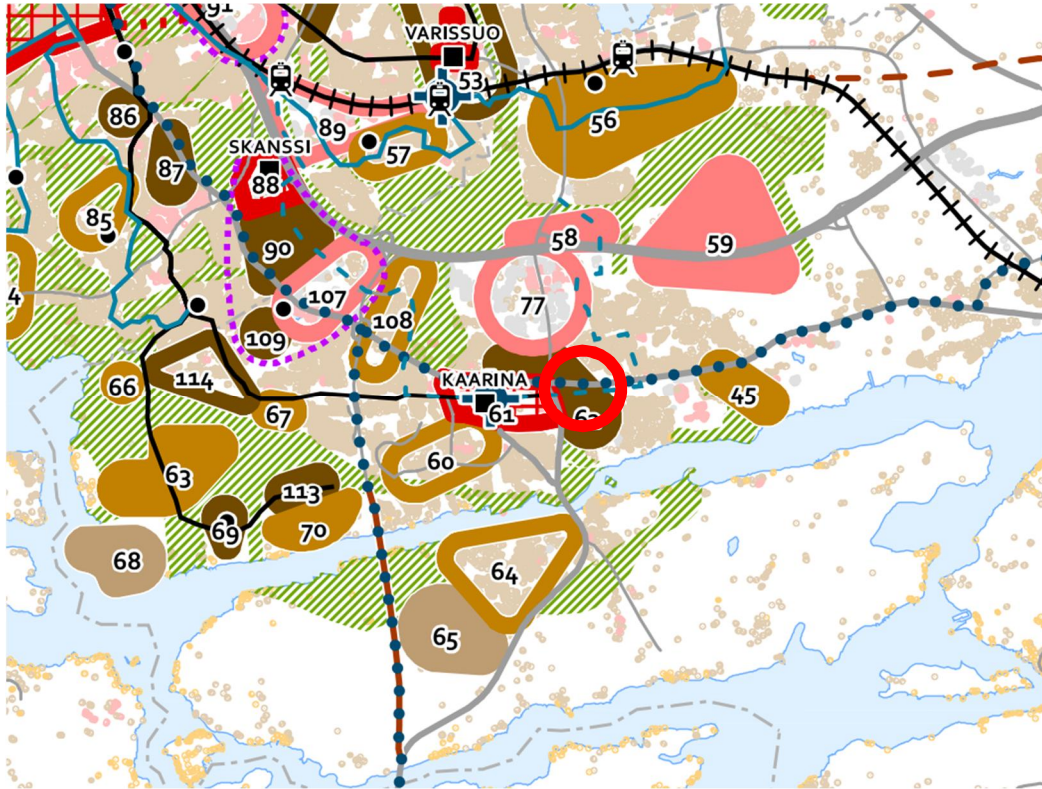
Suunnittelualue tukeutuu pääasiassa Rauhalinnan puistoihin ja lähivirkistysalueisiin Ladjakosken puron varrella. Alueen itäpuolella sijaitsee kevyen liikenteen alikulku, jonka kautta Uudenmaantien etelä- ja pohjoispuoliset virkistysalueet kytkeytyvät toisiinsa. Yhteystarve on osoitettu myös maakuntakaavassa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaantien liikennemelualueella. Asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitetään melun suojaustarpeet yritystonteilla.

Yhdyskuntatekniset verkostot

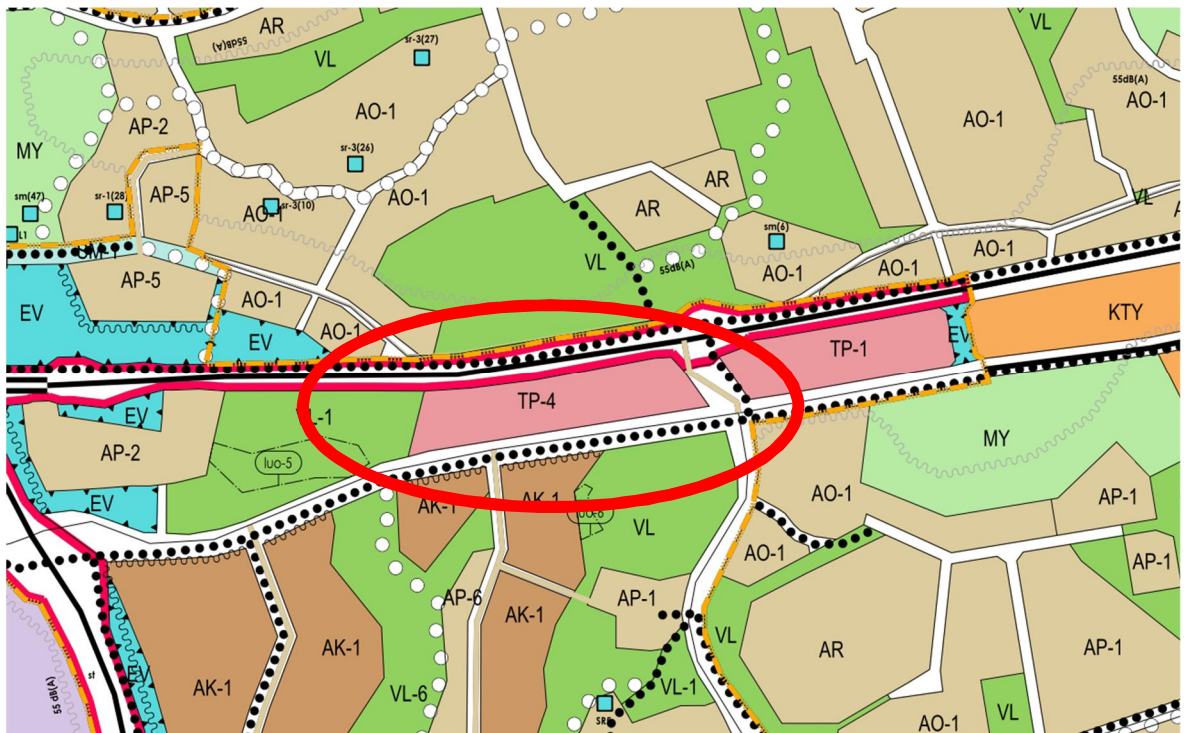
Aluetta palveleva vesihuolto voidaan toteuttaa pääosin Voivalantien varrella kulkevien vesihuoltolinjojen kautta. Suunnittelualueen läpi kulkee useita merkittäviä vesihuollon runkolinkoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Hulevesilinjan siirtoa on pohdittava kaavan laatimisen yhteydessä. Voivalantien eteläpuolella kulkee kaukolämpölinja.



Yleiskaava

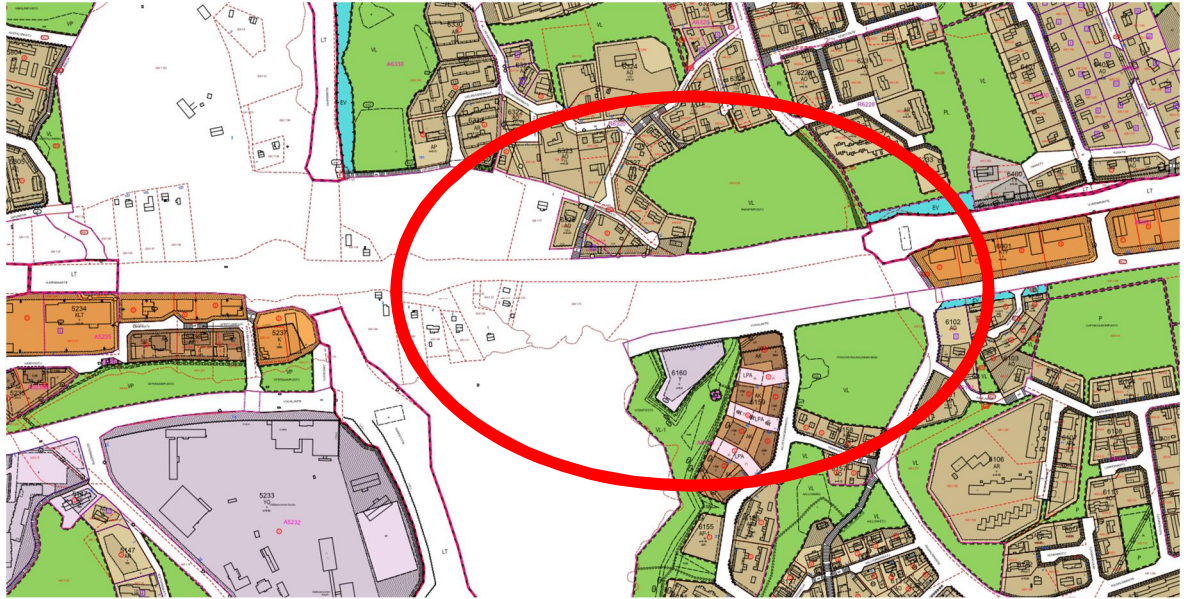
Suunnittelualueella on voimassa Voivalan osayleiskaavan muutos (27.4.2015). Osayleiskaavassa alue on työpaikka- ja asuinalue, TP-4, ja lähivirkistysaluetta, VL-1.

Asemakaavaa laadittaessa saa TP-4 alueelle sijoittaa asuntoja sekä asumisen, matkailun ja vapaa-ajan palveluita. Alueelle saa sijoittaa myös toimistoja ja ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia muita työtiloja. Lähivirkistysalueen sisällä sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, puron uomassa oleva ruovikko. Osayleiskaavassa on osoitettu uusi katuyhteys Uudenmaantien ja Voivalantien välille alueen itäpuolelta.



Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



TAVOITTEET

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on parantaa yritys- ja vapaa-ajan toiminnan mahdollisuuksia ja tiivistää yhdyskuntarakennetta Kaarinan keskustaajaman läheisyydessä. Asemakaavassa on tavoite osoittaa monipuolisten mahdollisuuksien yritys- ja vapaa-ajantoiminnan korttelialue Voivalantien varteen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET	
yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Yleiskaavassa alue on osoitettu osin työpaikka- ja asuinalueeksi, osin lähivirkistysalueeksi. Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan mukaista ratkaisua suunnittelualueella. Tavoitteena on laatia sekä yritys- että vapaa-ajan toimintoihin soveltuva korttelialue, jossa myös lähiliikuntapaikat voisivat olla mahdollisia.
Taloudelliset tavoitteet	Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä ja verotuloista.
Rakentamisen määrä ja rakennukset, kaupunkikuva	Uuden korttelialueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria. Alueelle sijoittuneet 2-5 yritystä riippuen niiden tilatarpeesta. Tavoitteellinen kerrosala on noin 8 000 – 10 000 k-m ² . Korttelialue sijaitsee uuden Rauhalinnan asuntoalueen ja Voivalan yritysalueen rajapinnassa lähellä Kaarinan keskustaa, josta johtuen on kaupunkikuvaan ja rakennusten ulkoasuun kiinnitettävä erityistä huomiota varsinkin Rauhalinnan ja Uudenmaantien suunnista katsottuna.
Tontit ja kiinteistöt	Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tarkoitus laatia sitova tonttijako, jolla pyritään ehkäisemään raskaan liikenteen aiheuttamaa haittaa vesihuoltolinjoille.
Rakennussuojelu	Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, tai rakennus- ja muinaismuistokohteita.

Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Alueen toteuttaminen ei edellytä lisäyksiä olemassa olevaan liikenneverkkoon. Uudet yritystontit tukeutuvat olemassa olevaan Voivalantiehen. Osayleiskaavan mukaista katuyhteyttä Voivalantien ja Uudenmaantien välillä tutkitaan.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Alueen sähkö- ja vesihuoltoverkosto sekä hulevesien ohjaaminen tarkistetaan erikseen kaavatyön yhteydessä. Hulevesilinjan siirron taloudelliset mahdollisuudet tarkistetaan. Tarpeen mukaan asemakaavaan merkitään vesihuoltorasitteet.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelualueen länsiosa kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi, jossa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, puron uomassa oleva ruovikko. Uuden lähivirkistysalueen kytkeytymisen alueen eteläpuolella sijaitsevan Rauhalinnan länsiosan alueen lähivirkistysalueisiin sekä maakuntakaavan mukaiseen ulkoilureittiin tulee olla luontevaa; samoin on tarkasteltava virkistysalueen laatua huomioiden sen sijainti tulevan tiiviisti asutun alueen naapurissa. Maakuntakaavan mukaisen ulkoilureitin asemaa Uudenmaantien etelä- ja pohjoispuolella olevien virkistysalueiden välillä pyritään kehittämään mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi tukemalla liikuntapalveluiden toteuttamisen mahdollisuuksia uudella korttelialueella.
Luonto ja luonnonsuojelu	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi arvioitu ruovikkoinen puro on kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi. Hulevesien vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelualue sijaitsee Uudenmaantien liikennemelualueella. Asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitetään melun suojaustarpeet yritystonteilla.

Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipiteitä voi esittää sähköpostilla (kaavoitus@kaarina.fi), postittamalla liitteenä olevan lomakkeen, puhelimitse tai käymällä kaavoitustoimistossa. Kaavan valmistelija täydentää saadusta palautteesta yhteenvedon alla olevaan taulukkoon.

Kaavatyön lisäselvitykset

Kaavaa koskevassa aloituspalaverissa ei tullut esiin merkittäviä selvitystarpeita. Olemassa olevat selvitykset käydään läpi ja asemakaavan vaikutukset arvioidaan niiden pohjalta. Kaavan valmisteluvaiheessa tehdään vielä arviointi mahdollisesta maaperäselvityksen tarpeesta saatavilla olevien lähtötietojen perusteella. Kaupungin ympäristönsuojelu on lisäksi käynnistämässä Ladjakoskenpurolla vesistön tilaa koskevan selvityksen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Tässä kaavatyössä arvioidaan erityisesti rakentamisen vaikutukset liikenteen ja liikennemelun osalta sekä hulevesien vaikutukset Ladjakoskenpuroon ja osayleiskaavan mukaiseen luo-alueeseen. Asemakaavan yhteydessä laaditaan myös yritysvaikutusten arviointi.

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, palveluiden käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, Kaarinan kehitys, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- 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 Kaarinan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, internetissä ja Kaarina-lehdessä. Kaava on nähtävillä internetissä ja Kaarinan kaupunginviraston ilmoitustaululla osoitteessa Oskarinkatu 4. Luottamuselinten esityslistat ja pöytäkirjat löytyvät Kaarinan kaupungin internet-sivuilta.

Aloitusvaihe ja vireille tulo

- § kaava sisältyy Kaarinan kaupungin kaavoitusohjelmaan (KHA 7.2.2022 § 14)
- § asemakaavan aloitusneuvottelu; kaupungin omat toimialat (23.2.2022)
- § osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa (9.3.2022 § xx)
- § asemakaava tullut vireille Kaarina-lehden kuulutuksella (pvm)
- § Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- § osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetetään osallisille. Mielipiteitä voi antaa kirjallisesti tai suullisesti.

Valmisteluvaihe

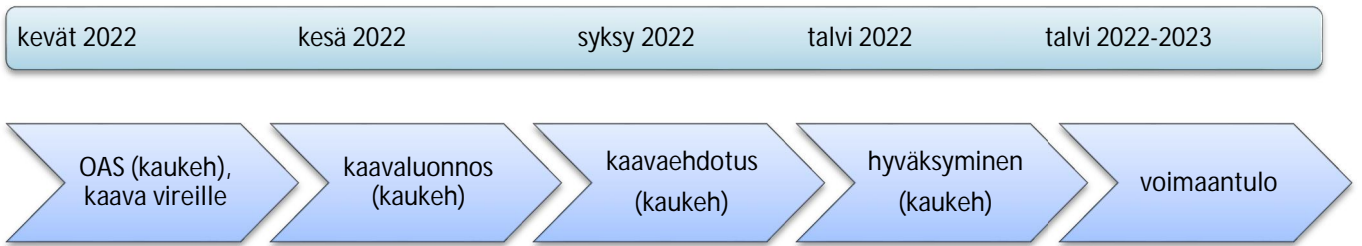
- § kuullaan niitä kaupungin sisäisiä ja ulkopuolisia viranomaisia, joiden toimintaan asemakaavan muutos vaikuttaa.
- § valmistellaan kaavaluonnos, kaupunkikehityslautakunta (pvm).
- § kaavaluonnoksen nähtävillä olosta (21 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.
- § kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Ehdotusvaihe

- § hyväksytyyn luonnoksen perusteella neuvotellaan kaupungin toimialojen kanssa kaavan tarkemmasta sisällöstä
- § valmistellaan kaavaehdotus, kaupunkikehityslautakunta (pvm).
- § kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta (30 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen Kaarinan kaupunkikehityslautakunnalle osoitettuna, PL 12, 20781 Kaarina. Muistutuksen voi toimittaa myös sähköisesti osoitteella kaavoitus@kaarina.fi.
- § lausunnot: Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Kaarinan kehitykseltä, tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, Caruna oy:ltä, terveystarkastajalta, paikkatietopäälliköltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

Hyväksymisvaihe

- § tarvittaessa viranomaisneuvottelu, Varsinais-Suomen ELY-keskus
- § kaavan hyväksyy Kaarinan kaupunkikehityslautakunta (pvm)
- § päätöksestä ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävillä olon aikana pyytäneet
- § kaupunkikehityslautakunnan / kaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- § kaavan voimaantulosta ilmoitetaan Kaarina-lehden kuulutuksella.

Arvioitu aikataulu**YHTEYSTIEDOT**Kaavan valmistelija:

Kaarinan kaupunki / kaupunkikehityspalvelut
Kaavoitus
käyntiosoite: Oskarinkatu 4, II krs
postiosoite: PL 12, 20781 Kaarina
kaavoitus@kaarina.fi

Ville Aaltonen
kaavoitusarkkitehti
puh. 040-357 9132
etunimi.sukunimi@kaarina.fi

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

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

Kaarinassa (2.3.2022)
kaupunkikehitysjohdaja Päivi Liuska-Kankaanpää

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

