

KAARINAN KAUPUNKI

YLIKOSKEN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, A6332

KAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS



4.10.2023

YLIKOSKEN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Voivala, kortteli 6332
Ylikosken eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos, A6332

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Voivalan, 6. kaupunginosan, katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Kaarinan kaupungin Voivalan, 6. kaupunginosan, kortteli 6326 (osa), kortteli 6332 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet.

Ville Aaltonen, puh. 040 357 9132, Kaarinan kaupunki / kaavoitus
PL 17, 20781 KAARINA

Asemakaava on tullut vireille 5.2.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaarinantien ja Uudenmaantien risteyksen koillispuolella. Aluetta rajoittavat likimääräisesti Uudenmaantie, Kaarinantie, Viipurintie sekä rakennetut korttelit 6330, 6322, 6323 ja 6326. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,5 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on laatia alueelle osayleiskaavan mukainen rivitaloalue.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomake
2. kaavaluonnoksen mielipiteet, palautteet ja vastineet

1.5 Muut kaavatyöhön vaikuttaneet taustatiedot ja selvitykset

- Rauhalinna ja Ylikoski, Arkeologinen inventointi (Jouko Pukkila, Turun museokeskus, 2013)
- Ylikoski / Ladjakoski asemakaavan meluselvitys (Taratest Oy, 2013)
- Kaarinan päätieverkoston meluselvitys (Akukon Oy, 2014)
- Kaarinan luontoselvitys (Kaarinan kaupungin ympäristönsuojelu, 2016)
- Ladjakoskenpuron vesistön tilaa koskeva selvitys (Lounais-Suomen vesiensuojeluyhdistys ry, 2022)
- Ylikosken ja Raadelman asemakaavojen meluselvitys (FCG, 2022)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Asemakaavan muutoksen lähtökohdat

Kaarinan Ylikoski Oy on alueen maanomistajana tehnyt aloitteen Ylikosken eteläosan asemakaavan laatimisesta omistamalleen alueelle. Tarkoituksena on laatia alueelle osayleiskaavan mukainen rivitaloalue.

Kaavoituspäätöksen lisäksi on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus. Käynnistämissopimuksen liitteenä on ollut lisäksi maankäyttösopimusluonnos, joka tarkistetaan ja hyväksytään kaupunginvaltuustossa, kun kaavaehdotus on hyväksytty. Asemakaava on mukana Kaarinan kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa.

3.1.2 Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin entistä peltoa, jossa nykyään kasvaa pieniä puuryhmiä. Lounaiskulmassa on Kaarinantien ja Uudenmaantien risteyksessä yksittäinen omakotitalo. Pohjoisessa alue rajoittuu uuteen Ylikosken rivitaloalueeseen ja lännessä yksittäiseen omakotitaloon. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee itä-länsi suuntaisena Suuri Rantatie, ts. Viipurintie, joka on muinaismuistokohde. Sen länsipäässä lähellä Kaarinantietä on kasvillisuus monipuolista käsittäen myös vanhan kulttuuriympäristön lajistoa. Uudenmaantien varrelta on inventoitu haitallisia vieraslajiesiintymiä (ruttojuuri ja lupiini).

Suunnittelualueella ei sijaitse Kaarinan luontoselvityksen (2016) mukaisia kohteita. Viipurintien pohjoispuolella lähellä Kaarinantietä sijaitsee alueeseen rajautuen yksittäinen järeä tammi (35. Ylikylän tammi), joka täyttää luonnonsuojelulain tarkoittaman maisemapuun kriteerit.

Ladjakoskenojan purokunnostusraportissa (Lounais-Suomen vesiensuojeluyhdistys ry, 2022) kartoitettiin myös viitasammakon esiintymistä Ladjapurossa. Viitasammakoi- ta ei havaittu kartoituksen yhteydessä. Toimenpiteeksi kaava-alueella kulkevalle Ladjapuron osalle ehdotetaan roskien siivoamista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavoitusaloitteen mukainen suunnittelualue on rakentamaton. Kiinteistön itäpuolella oleva vuonna 1953 rakennettu omakotitalo tulee mukaan asemakaavaan, jotta alueen kokonaiskuva ja muun muassa tarvittavat kulkuyhteydet saadaan tarkennettua kaavallisesti. Uudenmaantien ja Kaarinantien risteyksessä oleva kiinteistö jää kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen rajoittavat pohjoisessa uusi Ylikosken rivitaloalue ja sen länsipuolella oleva vanha suojeltu asuinrakennus.

Alueen muinaismuistoja on selvitetty Ylikosken asemakaavan yhteydessä (Rauhalinna ja Ylikoski, Arkeologinen inventointi, Jouko Pukkila, Turun museokeskus, 2013). Suunnittelualueen pohjoisessa rajaava Viipurintie on muinaismuistolailta suojeltu muinaisjäännös. Asemakaavamääräyksen mukaan Viipurintien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa niin, että tien luonne maisemakuvassa muuttuu. Ladjapuron ylittävä vanhan Viipurintien kivisilta ei kuulu suunnittelualueeseen, mutta sil-

lan alapuolella suunnittelualueella sijaitsee purossa muinainen kivirakenne. Lisäksi Viipurintien varsi on suunnittelualueella osa historiallisen ajan kyläpaikkaa. Sm-alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Palvelut ja työpaikat

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole kaupallisia palveluita tai työpaikka-alueita. Alueen palvelut tukeutuvat pääasiassa Kaarinan keskustan palveluihin, jotka sijoittuvat noin 500 -1 500 metrin päähän alueen länsipuolelle. Kaarinan Valkeavuoren koulu-alue sijaitsee noin 500 metriä alueen lounaispuolella. Alueen läheisyydestä löytyy myös useita varhaiskasvatuksen yksiköitä niin Kesämäen kuin keskustankin suunnalta.

Suunnittelualue sijaitsee Kaarinan kahden merkittävimmän työpaikka-alueen puolivälissä. Kaarinan keskustassa työpaikat ovat pääasiassa palvelu- ja hallintosektorilla ja pohjoisessa Krossin alueella yritys- ja tuotantotoiminnassa.

Virkistys

Suunnittelualueen lähiympäristössä, Kesämäessä ja Rauhalinnassa, on kaavoitetuilla ja kaavoittamattomilla alueilla puistojen ja lähivirkistysalueiden verkosto, joissa on sekä rakennettuja että luonnostaan muodostuneita ulkoilureittiyhteyksiä. Osa yhteyksistä jatkuu yhtenäisenä virkistysalueelta toiselle, paikoin yhteydet sijaitsevat muilla kevyen liikenteen väylillä. Suunnittelualueen välitön lähiympäristö sijaitsee liikennealueella, joka ei sellaisenaan sovellu virkistyskäyttöön.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kaarinantien, Saaristotien ja Uudenmaantien risteysalueen tuntumassa. Alueelta on erinomaiset kulkuyhteydet kaikkiin suuntiin. Alueen lähin liittymä päätieverkostoon sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, jossa Jumpurintie liittyy Kaarinantiehen.

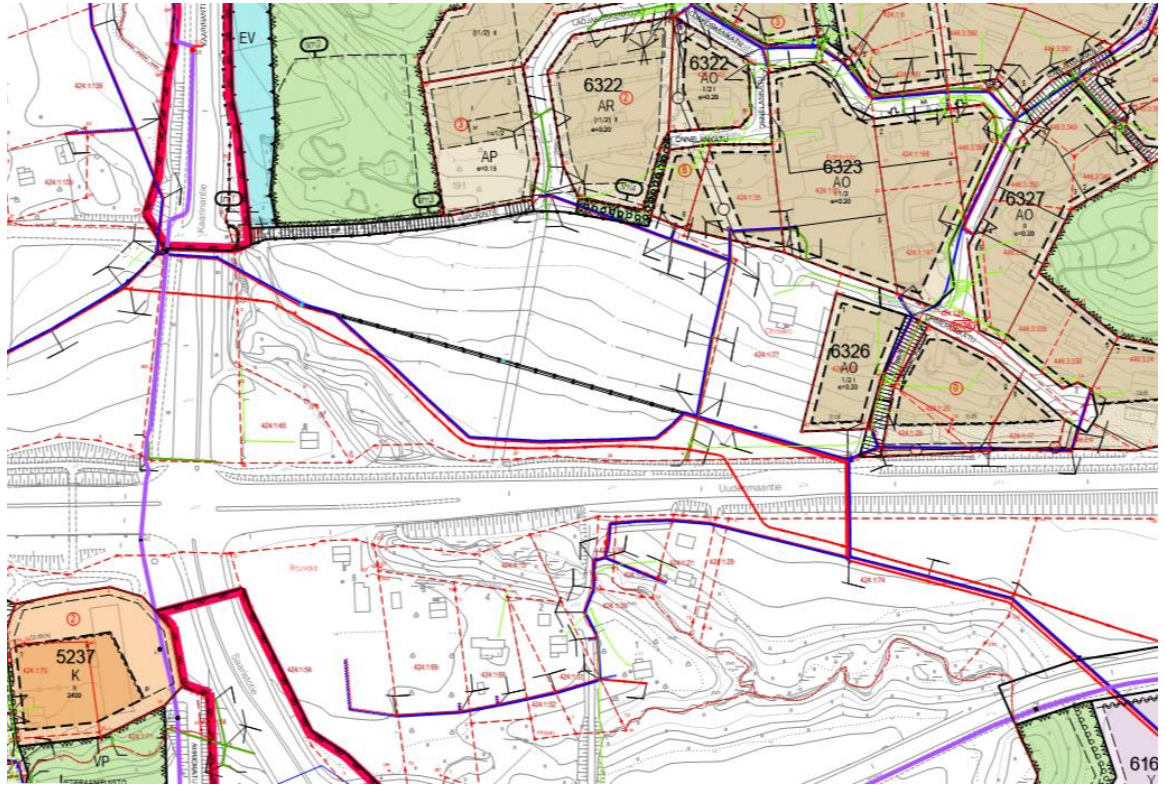
Suunnittelualueen varsinainen kulkuyhteys rakennetaan Ladjakoskenkujan kautta. Tien rakentamiseen on varauduttu jo aiemmin laaditun Ylikosken asemakaavan yhteydessä (9.8.2017). Katu sijaitsee rinteessä ja uuden alueen toteutus vaatii Suuren Rantatien ylitystä. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityinen huomio katukaltevuuteen, tonttiliittymän sijaintiin ja kääntöpaikkajärjestelyihin. Katusuunnitelmasta tulee neuvotella Turun museokeskuksen kanssa.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on tiivis kevyen liikenteen verkosto. Kaarinantien, Saaristotien ja Uudenmaantien vilkkaalla risteysalueella on ylityksiä / alituksia liikennevalo-ohjattujen suojateiden ja alikulkutunnelien kautta. Suuri Rantatie on suunnittelualueen kohdalla osoitettu kevyen liikenteen kaduksi Kaarinantien ja Ladjakoskenkujan välillä. Nykyisessä asemakaavassa se on nimetty Viipurintieksi.

Uudenmaantien varrella kulkee säännöllinen linja-autoliikenne Turun ja Piikkiön / Paimion välillä. Vuorotiheys on noin 2-3 vuoroa tunnissa. Kaarinan sisäinen linja Kaarinan keskustan ja pohjoisten kaupunginosien välillä kulkee Kaarinantiellä suunnittelualueen länsipuolella. Vuoroväli on harvahko.

Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualueen ympäristössä on rakennettu vesihuoltoverkosto, jonka päätepiste on Ladjakoskenkujan päässä. Alueen kaltevuuden vuoksi rakennettavan alueen liittymä verkostoon toteutuu todennäköisesti alueen kaakkoispuolella, jossa olemassa oleva verkosto liittyy paineviemäriin. Uudenmaantien varrella kulkee Turun Seudun veden suuri painevesiviemäri, joka johtaa Turun keskuspuhdistamolle Kakolaan. Alueen hulevedet suuntautuvat Uudenmaantien suuntaan, josta ne kulkeutuvat ojaa pitkin tien alitse Rauhalinnan aluetta halkovaan Ladjakoskenpuroon.



3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee liikennemelualueella. Liikennemelu on huomioitava alueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä ei ole sovittu rakenteellisten esteiden toteuttamisesta Uudenmaantien tai Kaarinantien varteen. Melun suojaaminen edellyttää siten tonttikohtaista meluntorjuntaa, mikä todettiin FCG:n meluselvityksessä 2022. Liikennemelun torjunnasta määrätään asemakaavassa.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä syntyvät yleiset alueet siirtyvät kaupungin omistukseen, kun uusi kaava on lainvoimainen.

3.1.6 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä.

3.1.7 Pohjakartta

Kaarinan kaupungin kiinteistö- ja paikkatietolaitos päivittää pohjakarttaa aina asema-kaavojen laatimisen tai uudisrakentamisen yhteydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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.

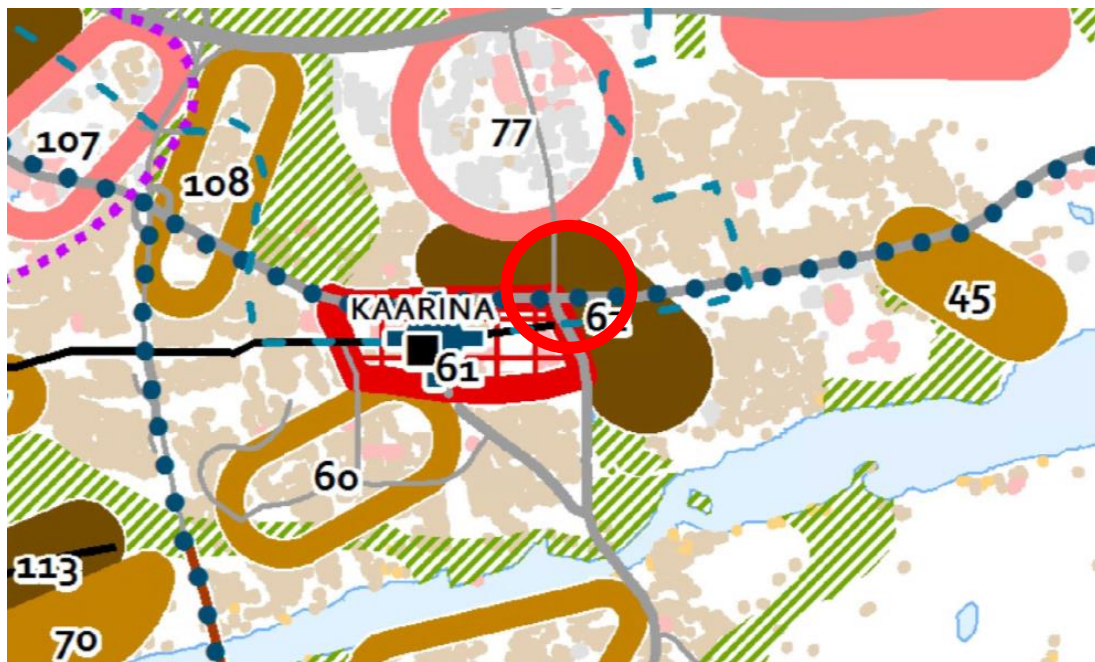
Lisäksi suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta. Suunnittelumääräys:

- Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.
- Rakenteen tiivistämien tulee olla ympäristön laatua kehittävä.



3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

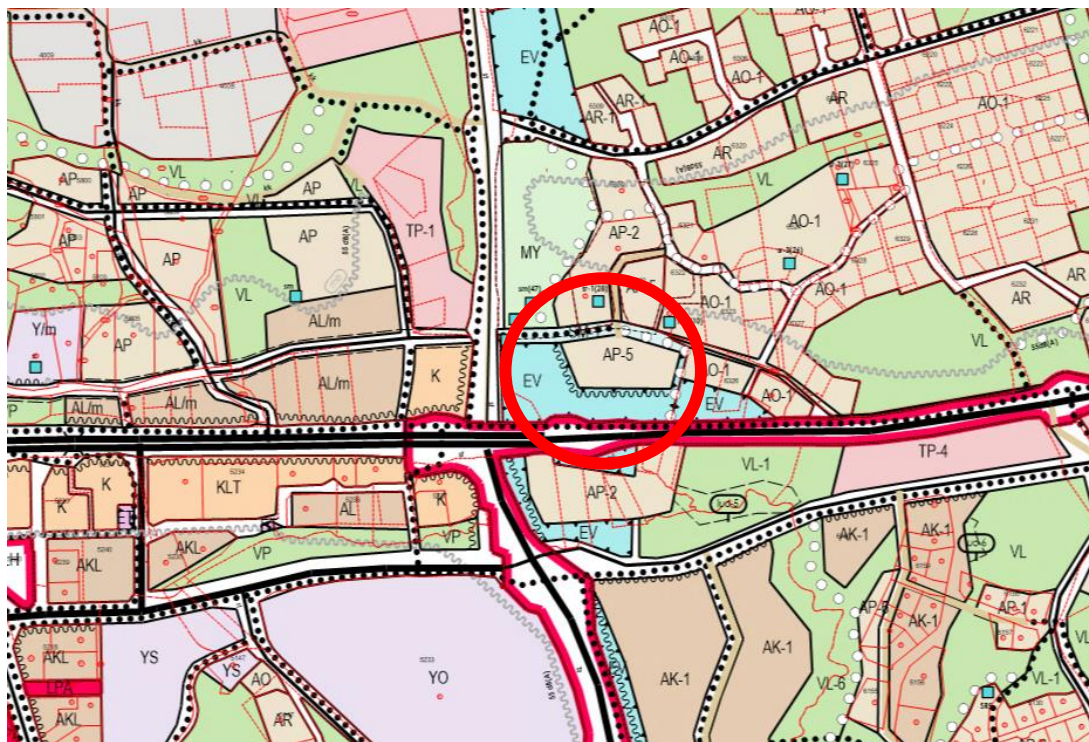
Turun kaupunkiseudun rakennemallissa alue on osa aluetta 62: Keskustaa tukeva uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue. Koko alueen arvioitu asukasmäärän lisäys on vuoteen 2025 mennessä 2500 henkilöä ja vuoteen 2035 mennessä 3000 henkilöä.



3.2.3 Yleiskaava

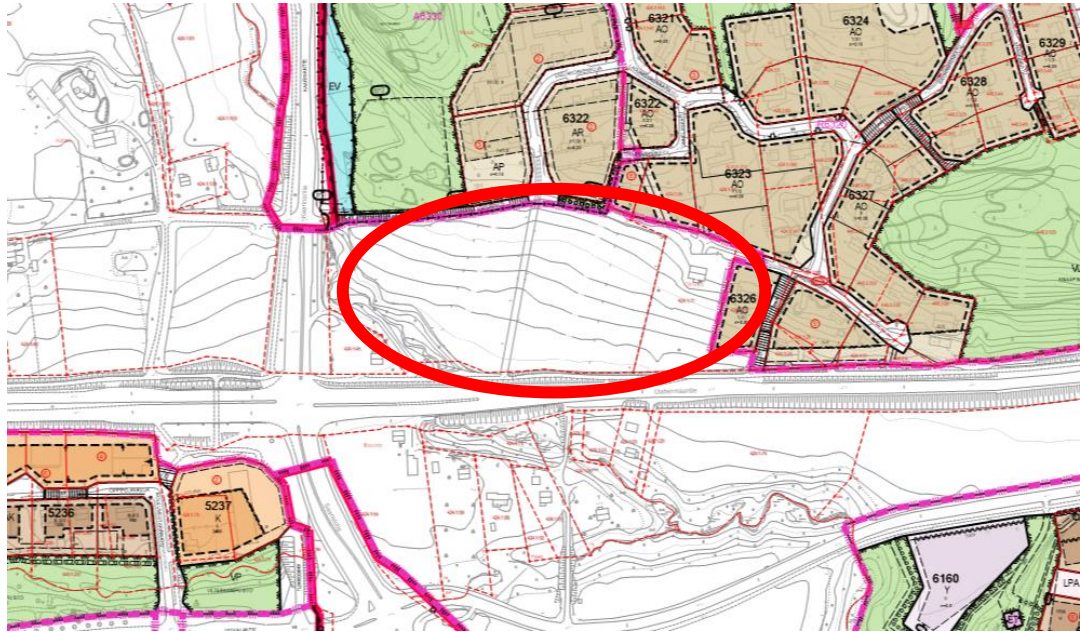
Alueella on voimassa Rauhalinnan osayleiskaava (tullut voimaan v. 2015). Siinä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-5) ja suojaviheraluetta.

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.



3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä asemaavoitettuihin alueisiin. Suuren Rantatien tilavaraustarkastelussa Ylikosken asemakaavaa (9.8.2017) on muutettu jonkin verran kevyen liikenteen kadun osalta.



3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2019.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Kaarinan Ylikoski Oy on alueen maanomistajana tehnyt aloitteen Ylikosken eteläosan asemakaavan laatimisesta omistamalleen alueelle. Asemakaavan muutosta koskeva kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.2019 § 91. Asemakaavan muutos on mukana Kaarinan kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa 10.2.2020 § 24. Asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 22.1.2020 § 9. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 5.2.2020.

4.2 Osallistuminen

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä on osallisille tiedotettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse. Kirje on sisältänyt kuulutuksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaarina-lehden kuulutuksessa on lisäksi esitetty mahdollisuus ilmoittautua osalliseksi asemakaavatyöhön.

Asemakaavan osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen naapureina olevat asukkaat, yritykset ja maanomistajat

- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kunnallistekniikka, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Turun museokeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3 Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollisuus antaa palautetta 28.2.2020 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yksi palaute, jossa vastustetaan rakentamista ja katuyhteyttä Ladjakoskenkujan kautta alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettiin vastine kaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä.

Luonnoksen valmisteluvaiheessa on pidetty seuraavat neuvottelut:

- Asemakaavan muutosta koskeva kaupungin sisäinen aloituspalaveri 11.3.2020
- Maanomistajan kanssa käydyt työneuvottelut 8/2020 ->
- Maastokäynti (kaavan laatija ja maanomistaja), 21.8.2020
- Viipurintien asettamat suunnittelun vaatimukset: Turun Museokeskus, 31.8.2020

Neuvotteluiden perusteella on luonnoksen jatkosuunnittelussa kiinnitetty huomiota erityisesti seuraaviin asioihin:

- Viipurintie
- Liikennemelu
- Ladjakoskenkujan jatko
- Rakentamisen ohjaaminen
- Hulevedet

Kaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 15.2.2023 § 15. Luonnos oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä 8.3-5.4.2023.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Turun museokeskukselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

4.4 Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaarinan kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx. Hyväksytty kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun museokeskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveys-tarkastajalta, Caruna oy:ltä, paikkatietopäälliköltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

4.5 Sopimukset

Ennen kaavatyön käynnistymistä on neuvoteltu Kaarinan kaupungin ja maanomistajan kesken kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa on sovittu kaavan laatimisesta ja siitä aiheutuvien kustannusten perimisestä. Kaarinan kaupungin puolelta käynnistämissopimuksen on hyväksynyt kaupunginvaltuusto.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaupunginvaltuusto päättää asemakaavaa koskevasta maankäyttösopimuksesta. Maankäyttösopimuksessa sovitaan katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Lisäksi tarvittaessa sovitaan yleisten alueiden luovutuksesta kaupungille.

4.6 Asemakaavan hyväksyminen

Julkisen nähtävillä olon ja lausuntojen saapumisen jälkeen, ja kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu, Kaarinan kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan tultua nähtäville.

4.7 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laatia alueelle osayleiskaavan mukainen rivitaloalue.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Asemakaava laajentaa Ylikosken uutta pientaloaluetta Viipurintien eteläpuolelle. Suunnittelualue sisältää 2 uutta pientalojen korttelialuetta, AP. Rakennusoikeutta alueella on 2400 k-m². Asukkaita alueelle on tulossa noin 50-70 henkilöä. Lisäksi asemakaavassa on mukana olemassa oleva rakennettu omakotitalo pientalokorttelin itäpuolella.

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

Erillispienitalojen korttelialueet, AO

Korttelin 6326 tontti 2 on erillispienitalojen korttelialuetta, AO. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on II, rakennusoikeus tontilla on 350 kerrosalaneliömetriä.

Asuinpienitalojen korttelialueet, AP

Korttelin 6326 tontit 3 ja 4 sekä korttelin 6332 tontti 1 ovat asuinpienitalojen korttelialuetta, AP. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on II, rakennusoikeus jokaisella tontilla on 800 kerrosalaneliömetriä, yhteensä kaikilla tonteilla 2400 kerrosalaneliömetriä. AP-korttelialueelle tulee laatia korttelisuunnitelma. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee korttelisuunnitelmaa ennen rakennusluvan myöntämistä. Korttelisuunnitelmassa tulee esittää alueen käytön lisäksi julkisivuluonnoksia, joista ilmenevät värit ja käytettävät materiaalit. Korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina. Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Korttelialueen ja katualueen välisiä rajoja sekä tonttien rakennusoikeuksia ja rajoja on kaavaluonnoksen jälkeen tarkistettu tarkentuneiden suunnitelmien mukaisiksi. Korttelialueen tuominen lähemmäs Uudenmaantietä on mahdollistanut ympäröivän rakennuskannan sekä maiseman paremman huomioimisen sekä parantanut AP-alueen rakennettavuutta mm. meluntorjunnan ja viihtyisyyden osalta.



Havainnollistus AP-korttelialueille suunnitellusta rakentamisesta

5.2.2 Muut alueet

Suojaviheralueet, EV

Uudenmaantien ja Kaarinantien läheisyydessä olevat alueet ovat suojaviheraluetta, EV. Suojaviheralueella liikennemelutasot ovat niin korkeita, että niiden käyttöä asuinrakentamiseen tai virkistysalueeksi tulee välttää. Mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet alueen suojaamiseksi tulisivat käyttömahdollisuuksiin nähden kohtuuttoman kalliiksi. Lisäksi suojaviheralueella kulkee kaksi huomattavaa vesihuollon linjaa, jotka estävät rakentamiseen tai massojen muotoiluun liittyviä toimenpiteitä alueella osittain. Suojaviheraluetta voidaan osittain maisemoida alueen yleisilmeen kohentamiseksi. Vesihuollon putkilinjojen päällä kulkeva oja on mahdollista padota hulevesien viivästyksaltaiden muodostamista varten.

Lähivirkistysalueet, VL/s

Yleiskaavan mukainen itä-länsisuuntainen kulkuyhteys on poistettu kaavaehdotuksesta, sillä alueen kevyt liikenne on ratkaistu suunnittelun täsmentyessä toisella tavalla. Lähivirkistysalue koostuu osittain olemassa olevan asutuksen pihamaista ja osittain pajukkoa kasvavasta entisestä peltomaasta. Lähivirkistysalue sijaitsee likimääräisesti Suuren Rantatien alkuperäisellä linjauksella, minkä vuoksi alue on merkitty /s –merkinillä: Alue, jolla sijaitsee historiallinen tielinja; Turku-Viipuri maantie. Tielinjaus tulee pyrkiä palauttamaan maastoon.

Alueen tasausta tai rakennuskantaa ei tule muuttaa niin, että tielinjauksen ennallistamiselle aiheutuu haittaa. Tietä koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto. Vaikka tien vanha pengeri on tältä alueelta enimmäkseen kaivettu pois, on kartoituksen yhteydessä havaitut penkereen osat merkitty kaavakarttaan sm4 -merkinnällä.

Katualueet

Kulkuyhteys suunnittelualueen AP-kortteleihin rakennetaan Ladjakoskenkujan kautta. Ladjakoskenkujalta Uudenmaantielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä korttelialueiden välistä. Alueen pohjoisosassa kulkeva historiallinen Suuri Rantatie toimii Kaarinantien ja Ladjakoskenkujan välillä kevyen liikenteen väylänä. Olemassa oleva Ohmeronkatu toimii kulkuyhteytenä AO-tontille.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin ja vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella taajamatoimintojen alueella, A, ja kaupunkikehittämisen kohdealueella. Turun kaupunkiseudun rakennemallissa alue sijaitsee keskustaa tukevalla kerrostalovaltaisella tai erittäin tiiviillä pientaloalueella. Rauhalinnan osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta, AP-5. Kaikissa asemakaavoitusta ohjaavissa ylemmän asteisissa suunnitelmissa on tavoiteltu yhdyskuntarakenteen tiivistämistä suunnittelualueen ja sen lähiympäristössä. Uusi alue muodostaa Voivalan / Kesämäen taajaman reunan vilkkaan Uudenmaantien, Kaarinantien ja Saaristotien risteysalueen koillispuolella. Alueen suunnittelussa on katsottu tärkeäksi uuden alueen merkitys kaupunkikuvassa. Rakentamista on ohjattu kaavamääräyksillä niin, että uusi alue sopeutuu ympäristöönsä ja muodostaa ehjän näkymän vilkkaiden teiden suuntaan. Asemakaavan mukainen alueen toteuttaminen on lähtökohdiltaan ylemmän asteisten kaavojen ja suunnitelmien mukainen ja tukee niiden tavoitteita. Rakenteen tiivistäminen on ympäristön laatua kehittävää ja huomioivaa yhdyskuntarakenteen osalta.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja muinaisjäänöksiin

Yhdyskuntarakenteen osalta asemakaavan muutos ei aiheuta merkittävää haitallista kehitystä nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Uusi asuinalue sidotaan arkkitehtuurilla lähiseudun aiempiin rakentumisvaiheisiin. Suunnittelualueen ulkopuolella sen lähiympäristössä sijaitsee yksi suojeltu historiallinen rakennus, jonka suhde Viipurintiehen säilyy kaavan myötä ennallaan. Uuden rakennuskannan suhde suojeltuun rakennukseen ei poikkea alueelle jo aikaisemmin rakennetun rakennuskannan ja suojellun rakennuksen suhteesta.

Kaavassa Viipurintien linjaus suojellaan määräyksellä "Alue, jolla sijaitsee historiallinen tielinja; Turku-Viipuri maantie. Tien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa niin, että sen luonne maisemakuvassa muuttuu. Suuremmista tietä koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto." Samoin suojellaan sekä kaavan alueelle osittain tuleva historiallisen ajan kyläpaikka että Ladjapurossa historiallisen kivisillan alapuolella sijaitseva kivirakenne määräyksellä "Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto". Silta itsessään ei kuulu kaavan rajaukseen ja on suojeltu jo aiemmassa kaavassa. Ladjakoskenkujan itäpuolella sijaitsevat Viipurintien historialliset penkereet on kartoitettu kaavatyön

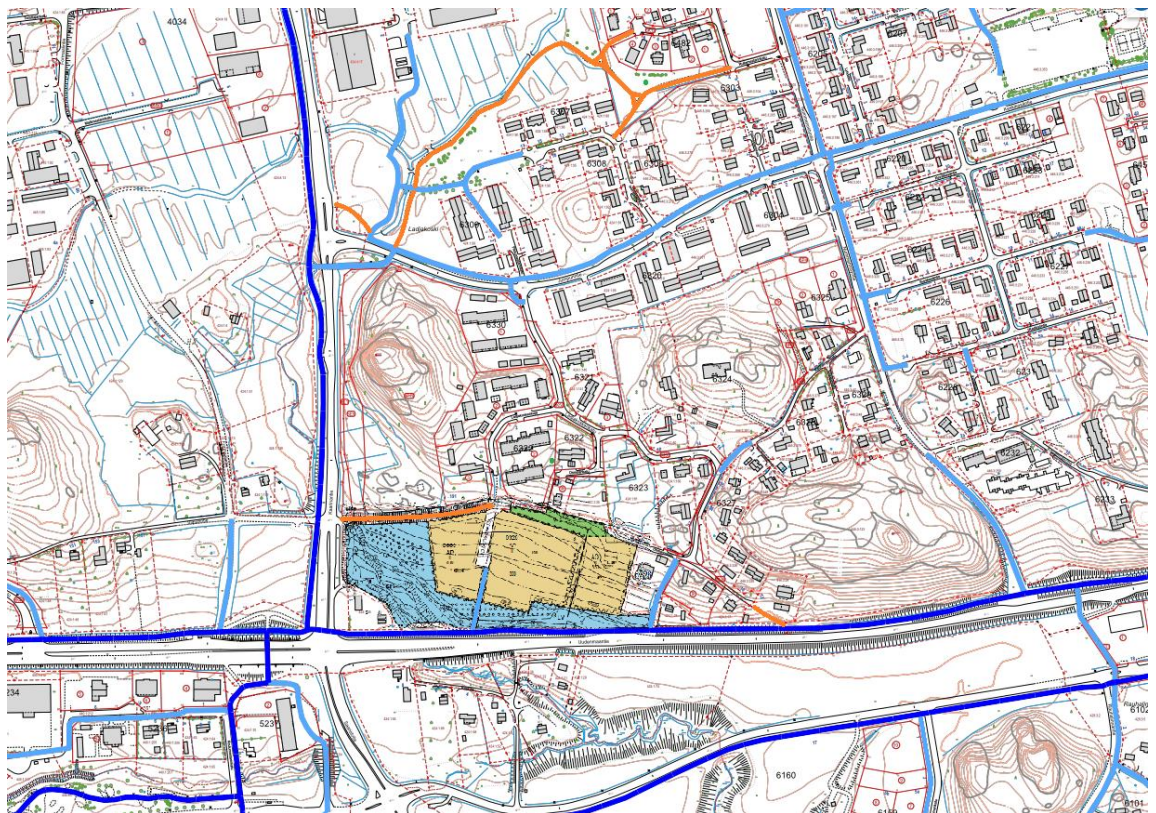
yhteydessä ja merkitty asemakaavaan ennestään suojelemattomilta osiltaan. Suoja-
viheralueelle on merkitty istutettavaksi aluetta maisemoivaa puustoa (koristekirsikka)
sekä paikkoja hulevesien viivytysaltaiden rakentamiseen esim. olemassa olevia ojia
patoamalla.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueen varsinainen kulkuyhteys rakennetaan Ladjakoskenkujan kautta.
Tien rakentamiseen on varauduttu jo aiemmin laaditun Ylikosken asemakaavan yh-
teydessä (9.8.2017). Alueen lähin liittymä päätieverkostoon sijaitsee suunnittelualu-
een pohjoispuolella, jossa Jumpurintie liittyy Kaarinantiehen. Alueelle on suunnitteilla
n. 24 asunnon lisäys, jonka aiheuttama liikenteen määrän kasvu on vähäinen.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on tiivis kevyen liikenteen verkosto. Kaarinantien,
Saaristotien ja Uudenmaantien vilkkaalla risteysalueella on ylityksiä / alituksia liiken-
nevalo-ohjattujen suojateiden ja alikulkutunnelien kautta. Suuri Rantatie on suunnitte-
lalueen kohdalla osoitettu kevyen liikenteen kaduksi Kaarinantien ja Ladjakoskenku-
jan välillä. Nykyisessä asemakaavassa se on nimetty Viipurintieksi.

Uudenmaantien varrella kulkee säännöllinen linja-autoliikenne Turun ja Piikkiön /
Paimion välillä. Vuorotiheys on noin 2-3 vuoroa tunnissa. Kaarinan sisäinen linja Kaa-
rinan keskustan ja pohjoisten kaupunginosien välillä kulkee Kaarinantiellä suunnitte-
lalueen länsipuolella. Vuoroväli on harvahko. Toteutuessaan asemakaava parantaa
julkisen liikenteen kannattavuutta läheisillä reiteillä.



Havainnollistus suunnittelualueen lähiseudun pyöräily- ja jalankulkuyhteyksistä.
Pyörätiet sinisellä, jalankulkureitit oranssilla.

5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, ilmastoon ja virkistyskäyttöön

Suunnittelualue on pääosin entistä peltoa, jossa nykyään kasvaa pieniä puuryhmiä. Lounaiskulmassa on Kaarinantien ja Uudenmaantien risteyksessä yksittäinen omakotitalo. Pohjoisessa alue rajoittuu uuteen Ylikosken rivitaloalueeseen ja lännessä yksittäiseen omakotitaloon. Suunnittelualan pohjoisosassa kulkee itä-länsi suuntaisena Suuri Rantatie, joka on muinaismuistokohde. Lähimmät lähivirkistysalueet sijaitsevat Kesämäessä ja Rauhalinnassa. Alueen olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta pyritään säilyttämään mahdollisimman hyvin mm. VL/s -alueen avulla sekä yleiskaa- vassa esitetyn kevyen liikenteen väylästä yksinkertaistamisella. Kaavaan on myös merkitty uusien puurivien (koristekirsikka) istutuksia nykyisille puuttomille alueille.

Alueelle ei ole laadittu erityistä luontoselvitysraporttia, mutta aluetta on kartoitettu Ladjapuron kunnostusraportin (2022) ja Kaarinan luontoselvityksen (2016) yhteydessä. Kaavoitus on tutustunut ympäristöbiologin kanssa alueeseen. Alue on entistä peltoa, jolle on kasvanut paikoin kookkaita lehtipuita. Alueelta ei tavattu sellaisia luontotyyppejä, joita asemakaavassa tulisi suojella. Maastokäynnin perusteella ei katsottu tarpeelliseksi erillisen luontoselvityksen tekemistä, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on jo todettu. Ladjapuron suojeluarvot on määritelty purokunnostusraportissa.

Ladjakoskenojan purokunnostusraportissa (Lounais-Suomen vesiensuojeluyhdistys ry, 2022) kartoitettiin myös viitasammakon esiintymistä Ladjapurossa. Viitasammakkoja ei löytynyt. Toimenpiteeksi kaava-alueella kulkevalle Ladjapuron osalle ehdotetaan roskien siivoamista. Kaavaehdotus ei muuta Ladjapuron nykyistä olemusta, mutta mahdollistaa hulevesien viivytysaltaiden rakentamisen ojiin, joiden kautta Uudenmaantieltä ja AP-korttelialueelta kertyvät hulevedet juoksevat Ladjapuroon.

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on laadittu ilmastovaikutusten arviointiraportti, joka on kaavaselostuksen oheismateriaalina. Raportin laatimisen perusteella lisättiin kaavan erinäisiin määräyksiin maininta vettä läpäisevien pinnoitteiden suosimisesta tonttien piharakenteissa sekä maininta kattojen sopivuudesta aurinkopaneelien asentamiselle myöhemmin, vaikkei aurinkoenergiaa kerääviä järjestelmiä rakennettaisikaan. Kaavaehdotus edistää kestävästä liikkumisesta suosimalla pyöräilyä (uusi kevyen liikenteen reitti sekä määräys polkupyöräpaikoista) ja parantamalla joukkoliikenteen kannattavuutta kaupunkirakennetta tiivistäen. Myöskin hulevesialtaiden rakentaminen ja uuden puuston istuttaminen EV-alueelle todettiin raportissa tärkeiksi asioiksi kaavan negatiivisten ilmastovaikutusten vähentämisen kannalta.

5.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee liikennemelualueella. Liikennemelu on huomioitava alueen suunnittelussa ja toteutuksessa. Asemakaavan laatimisen yhteydessä ei ole sovittu rakenteellisten esteiden toteuttamisesta Uudenmaantien tai Kaarinantien varteen. Melun suojaaminen edellyttää siten tonttikohtaista meluntorjuntaa, mikä todettiin FCG:n meluselvityksessä 2022. Liikennemelun torjunnasta määrätään asemakaavassa.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneen maan kohteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttösopimuksen mukaan asemakaava-alueen puuttuva kunnallistekniikka on rakennettu viimeistään kahden vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta. Asemakaavan tavoitteellinen valmistumisaikataulu on kesä 2024. Tontit olisivat tällöin rakentamiskelpoisia vuoden 2026 kuluessa. Alueen toteutuminen kokonaisuudessaan riippuu yksityisen maanomistajan toimenpiteistä.

Päivi Liuska-Kankaanpää
kaupunkikehitysjohdaja

Ville Aaltonen
kaavoitusarkkitehti

Kaupunkikehityspalvelut
Kaavoitus

20.6.2023

YLIKOSKEN ETELÄOSAN ASEMAKAAVAN, A6332, KAAVALUONNOKSEN (PVM 15.2.2023) MIELIPITEET, LAUSUNNOT JA VASTINEET

LAUSUNNOT	
VARSINAIS-SUOMEN ELY-KESKUS Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan seuraavaa: Yleistä: - Kaavaluonnos ja –määräykset ovat vielä keskeneräisiä, eikä kaava-aineistossa ole havainnekuvia, joten kaavaan ei vielä kaikilta osin ole mahdollista ottaa kantaa. - Asuinalue on kaavaluonnoksessa laajempi kuin osayleiskaavan AP-5 –alue ja ulottuu lähemmäs Uudenmaantietä. Poikkeaminen yleiskaavasta pitää perustella. - Kaava-aineistossa olisi hyvä esittää alueen liittyminen ympäröiviin kaava-alueisiin ja suunnitelmiin. Samalla voitaisiin varmistaa viheralueiden riittävyys ja että ympäristö houkuttelee kävelemään ja pyöräilemään arjessa.	Vastine: - Havainnekuva lisätty kaava-aineistoon. - Yleiskaavasta poikkeamiseen rakennettavan alueen osalta on päädytty asemakaavan valmistelun yhteydessä, kun alueen rakennettavuutta, tonttien käyttömahdollisuuksia ja toimivaa rakentamistapaa on tutkittu tarkemmin. Korttelialueen tuominen lähemmäs Uudenmaantietä on antanut mahdollisuuden myös melulta suojattujen maastoon sovitettujen piha-alueiden toimivammaksi järjestämiseksi sekä ympäröivän rakennuskannan paremmaksi huomioimiseksi. - Kaavaselostukseen on liitetty teemakartta jalankulun ja pyöräilyn yhteyksistä.

Postiosoite

Käyntiosoite

Puhelin

Internet

PL 12

Oskarinkatu 4

(02) 588 4000

www.kaarina.fi

20781 KAARINA

20780 KAARINA

etunimi.sukunimi@kaarina.fi

20.6.2023

Ilmastonmuutoksen huomioiva suunnittelu:

- Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida sekä sopeutumisen että hillinnän kannalta ja haitallisia vaikutuksia pitää pyrkiä lieventämään.
- Suunnittelualueen sijainti lähellä palveluita mahdollistaa kestävän liikkumisen. Kaavaluonnoksen autopaikkoja koskevilla määräyksillä on kuitenkin varauduttu asumiseen, joka perustuu autoiluun.
- Puusto on osa alueen maisemaa ja kulttuuriympäristö ja tärkeä virkistystekijä, joka vaikuttaa mm. pienilmastoon. Kaava-suunnitelmaa kannattaa tarkentaa niin, että olemassa oleva kasvillisuus saadaan mahdollisimman hyvin säilytettyä.

Luonnonsuojelu:

- Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus ei voi ottaa kantaa ennen kuin luontoselvitys on saatavilla. Luontoselvitys ei ollut lausuntoaineistossa.

Rakennettu kulttuuriympäristö:

- Alueen suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon sopivuus suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevaan Ylikosken taaluun ja sen ympäristöön.
- Asemakaavan muutos koskee Viipurintietä, joka on historiallinen tie. Kaavan pp-merkintään voisi olla hyvä liittää /s – merkintä osoittamaan historiallista tietä ja sen huomiointia suunnittelussa.

- Kaavaselostukseen on liitetty ilmastovaikutusten arviointi. Kaavaehdotukseen on lisätty hulevesialtaita EV-alueelle.
- Autopaikkojen mitoitus on linjassa Kaarinan kaupungin muiden vastaavien alueiden kanssa.
- Kaavaselostukseen on lisätty maininta puuston säilyttämisestä ja istutamisesta sekä Ladjapuron ennalleen jättämisestä.
- Alueelle ei ole laadittu erityistä luontoselvitysraporttia, mutta aluetta on kartoitettu Ladjapuron kunnostusraportin (2022) ja Kaarinan luontoselvityksen (2016) yhteydessä. Kaavoitus on tutustunut ympäristöbiologin kanssa alueeseen. Alue on entistä peltoa, jolle on kasvanut paikoin kookkaita lehtipuita. Alueelta ei tavattu sellaisia luontotyyppejä, joita asemakaavassa tulisi suojella. Maastokäynnin perusteella ei katsottu tarpeelliseksi erillisen luontoselvityksen tekemistä, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on jo todettu.
- Korttelialueen tuominen lähemmäs Uudenmaantietä on mahdollistanut ympäröivän rakennuskannan paremman huomioimisen. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on lisäksi otettu kantaa aluetta ympäröivään rakennuskantaan.
- Merkinnät pp/s ja VL/s on lisätty kaavaehdotukseen.

20.6.2023

- Kaava-alueen kulmassa oleva kivisilta on hieno yksityiskohta Viipurintien kulttuuriympäristössä. Se on syytä merkitä kaavaan sopivalla merkinnällä kuten s, jos se sisältyy kaava-alueeseen. Kivisillan miljö on muutenkin hyvä huomioida suunnittelussa. Liikenne: - ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että kaavassa on määräys pyöräpysäköinnistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa myös laadullisia määräyksiä muun muassa sääsuojasta ja runkolukittavuudesta, jotta voidaan varmistua laadukkaan pyöräpysäköinnin toteutuksesta. Melu: - Kaavassa on huomioitu liikennemelu osoittamalla melumääräyksiä uudisrakentamiselle. Suunnittelun tarkentuessa on myös hyvä varmistua meluntorjunnan riittävydestä. Tienpitäjä ei vastaa melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta. - Asemakaavaluonnoksessa tai sen selostuksessa ei ole määritetty melurajaa tai pinta-alaa sille, mitä tarkoitetaan ”melulta suojatulla piha-alueella”. - Suunniteltaessa liikenteen melualueelle asutusta tulee usein huomioitavaksi kaavaa suunniteltaessa myös liikenteen aiheuttama pöly ja muu häiriö. - Melumääräys on osoitettava myös erillispientalojen kortteli-alueelle.	- Kivisilta ei sisälly kaava-alueeseen. Kivisilta on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. - Kaavaehdotusta on täydennetty pyöräpysäköinnin osalta laadullisilla määräyksillä. - Kaavaehdotuksen sanamuotoja täsmennetty: melusteellä on varmistettava, että jokaisen asuinrakennuksen asunnon koko oleskelupiha-alue on melulta suojattu valtioneuvoston päätöksen melutason ohjeistuksesta (993/1992) mukaisesti. - Liikenteen aiheuttama pöly- ja muu häiriö otetaan huomioon rakennuslupaa myönnettäessä. - Merkintä AO-alueen meluntorjunnasta on lisätty kaavaehdotukseen.
--	--

20.6.2023

TURUN MUSEOKESKUS / V-S ALUEELLINEN VASTUUMUSEO Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan seuraavaa: - Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä: <i>Ladjakoski 2</i> (mj-tunnus 1000022004) ja Vanha Viipurintie (mj-tunnus 1000022005). Näistä <i>Ladjakoski 2</i> on historiallisen ajan kyläpaikka, josta ensimmäinen maininta on vuodelta 1378. <i>Ladjakoski 2</i>:n muinaisjäännösalue ulottuu osin myös suunnittelualueelle ja sen on huomioitu kaavassa. Vanha Viipurintie puolestaan on osa historiallista Ylistä Viipurin-tietä/Kuninkaantietä, joka on yksi Suomen keskiaikaisista pääteistä. Tällä kohdin Viipurintien linjaus on säilynyt maastossa näkyvinä pengerrettyinä tielinjauksina, joista osa sijaitsee <i>Ladjakoski 2</i> muinaisjäännösalueen sisäpuolella ja toinen osuus tästä itään. Itäisemmälle tieosuudelle on määritelty aluerajaus, joka perustuu vinovalovarjosteesta tehtyihin havaintoihin. Muinaisjäännösten lisäksi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Viipurintiehen liittyvä kivilta <i>Ladjakoski 1</i> (mj-tunnus 1000021973), joka on aiemmin määritelty kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Museoviraston nykyisen ohjeistuksen mukaan käytössä olevaa siltaa ei voida pitää muinaisjäännöksenä. Historiallisen merkittävytensä takia silta on kuitenkin määritelty muuksi kulttuuriperintökohteeksi, joten se tulee jatkossakin huomioida alueen suunnittelussa ja maankäytössä. Kohteeseen <i>Ladjakoski 1</i>	Vastine: - Kivilta ei sisälly kaava-alueeseen. Kivilta on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.
---	--

20.6.2023

liittyy myös suunnittelualueen länsiosassa virtaavassa purossa sijaitseva kivirakenne, joka liittyy paikalla olleeseen patoon tai silta- tai tierakenteeseen. - Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta vastuumuseo toteaa, että suunnittelualueella on tehty riittävät arkeologiset selvitykset. Ladjakoski 2:n muinaisjäännösalueen kaavamerkintä erottuu kaavakartalla heikosti eikä muinaisjäännöksen laajuus käy selvästi ilmi. Vastuumuseo ehdottaa, että kaavamerkintää muutettaisiin paremmin näkyväksi. Lisäksi merkintään liittyvää kaavamääräystä tulee tarkentaa muotoon <i>Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto.</i> Muinaisjäännös ja sitä koskeva tieto tulee myös mainita kaavaselostuksessa nyt mainitun Vanhan Viipurintien lisäksi. Kaavaselostuksessa on myös syytä tuoda alueen muinaisjäännökset paremmin esiin sekä arvioida kaavan vaikutukset niihin. Kaavaselostuksen luku 3.1.3 Rakennettu ympäristö voisi olla muodossa Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset. Myös luvussa 5.3 Kaavan vaikutukset olisi syytä nostaa esille muinaisjäännökset jo otsikkotasolla. - Vanhan Viipurintien osalta on syytä tarkistaa sen itäisemmän osa aluerajaus. Mikäli muinaisjäännösrajaus ulottuu suunnittelualueelle, tulee myös se merkitä kaavaan osa-aluemerkinnällä sm ja siihen liittyvällä kaavamääräyksellä.	- Merkinnät muinaisjäännösalueista on tarkistettu ja merkitty kaavaehdotukseen. - Kaavaselostusta on täydennetty muinaisjäännösalueiden osalta. Muinaisjäännökset lisätty otsikoihin. - Viipurintien itäisemmän osan penkereitä on kartoitettu ja merkitty kaavaan muinaisjäännösalueiksi.
---	--

20.6.2023

- Vastuumuseo ehdottaa myös, että nyt muuna kulttuuriperintökohteena oleva ja kohteeseen Ladjakoski 1 kuuluva kivirakenne merkittäisiin kaavaan kohdemerkinnällä s ja siihen liittyvällä määräyksellä <i>Muu kulttuuriperintökohde, historiallisen ajan kivirakenne</i>. Suuremmista kohdetta koskevasta suunnitelmasta tulee neuvotella Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseo kanssa. Myös suunnittelualueen luoteiskulmassa sijaitseva kivilta on tarpeen osoittaa suojeltavana kohteena, mikäli se sisältyy kaava-alueeseen.	- Kivirakenteen Ladjakoski 1 suojelu on merkitty kaavaan. - Kivilta ei sisälly kaava-alueeseen. Kivilta on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.
MIELIPITEET	
MIELIPIDE A Mielipiteessä ehdotetaan seuraavia muutoksia kaavaan: - Ulkoilureitti Ohmeronkadun päästä Ladjakoskenkujalle on poistettava. Lisäksi mielipiteessä todetaan seuraavaa: - Ulkoilureitti kulkisi huolella hoidetun pihamaan sekä kaava-luonnoksen karttaan merkitsemättömän autotallin läpi. - Ulkoilureitti ei palvelisi mitään yleistä etua, olisi "ei mistään ei minnekään", paljon parempi samansuuntainen kevyen liikenteen väylä kulkee jo Uudenmaantien vartta.	- Ulkoilureitti on poistettu kaavaehdotuksesta. Historiallista tielinjausta ympäröivä lähivirkistysalue on merkitty suojelualueeksi, jolla tielinjaus pyritään mahdollisuuksien mukaan palauttamaan maastoon ja jonka tausta tai rakennuskantaa ei tule muuttaa niin, että tielinjauksen ennallistamiselle aiheutuu haittaa.

20.6.2023

MIELIPIDE B Mielipiteessä ehdotetaan seuraavia muutoksia kaavaan: - Ulkoilureitti Ohmeronkadun länsipäästä länteen päin tulee poistaa, koska se kulkisi autotallirakennuksen ja piha-alueen läpi.	- Ulkoilureitti on poistettu kaavaehdotuksesta. Historiallista tielinjausta ympäröivä lähivirkistysalue on merkitty suojelualueeksi, jolla tielinjaus pyritään mahdollisuuksien mukaan palauttamaan maastoon ja jonka tausta tai rakennuskantaa ei tule muuttaa niin, että tielinjauksen ennallistamiselle aiheutuu haittaa.
MIELIPIDE C Mielipiteessä ehdotetaan seuraavia muutoksia kaavaan: - Lähivirkistysalueen läpi vedetty ulkoilureitti on poistettava, koska se rakennettaisiin olemassa olevan autotallin ja puutarhan läpi, eikä sillä saavutettaisi kulkuhyötyä kuin muutamalle pihamaalle. Lisäksi mielipiteessä todetaan seuraavaa: - Hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet kulkevat jo tien 110 (liikennevalot ja suojatie) sekä Jumpurintien (alikulkutunneli) laidalla. - Alueella on perinteisesti ollut monipuolinen eläimistö, joka kaavaluonnoksessa olisi hyvä myös huomioida. - Viheralue sinänsä on hyvä ja kannatettava idea	- Ulkoilureitti on poistettu kaavaehdotuksesta. Historiallista tielinjausta ympäröivä lähivirkistysalue on merkitty suojelualueeksi, jolla tielinjaus pyritään mahdollisuuksien mukaan palauttamaan maastoon ja jonka tausta tai rakennuskantaa ei tule muuttaa niin, että tielinjauksen ennallistamiselle aiheutuu haittaa. - Kaavaselostukseen on lisätty maininta puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta sekä Ladjapuron ennalleen jättämisestä.
MIELIPIDE D Mielipiteessä ehdotetaan seuraavia muutoksia kaavaan:	

20.6.2023

- Kulkuyhteys rivitalotonteille on toteutettava Ladjakoskenkujan sijasta jotain toista reittiä pitkin Lisäksi mielipiteessä todetaan seuraavaa: - Ladjakoskenkujalla kulkee paljon Kesämäen alueen lapsia kouluun ja kotiin, myös koiranulkoiluttajat ja muut ulkoilijat käyttävät polkua ja Ladjakoskenkujaa kulkureittinä. - Liikenteen runsas lisääntyminen Ladjakoskenkujalla aiheuttaa vaaratilanteita reitin kulkijoille ja häiriötekijöitä alueen olemassa oleville asukkaille.	- Liikenneratkaistu on yleiskaavan mukainen. Hieman yli 20 asunnon lisäys Ladjakoskenkujalle ei aiheuta kohtuutonta liikennemäärien kasvua. Aluetta ja sen liikennejärjestelyjä on alusta asti suunniteltu kokonaisuutena yhdessä sen pohjoispuolisten rivitaloalueiden kanssa.
MIELIPIDE E Mielipiteessä ehdotetaan seuraavia muutoksia kaavaan: - Ladjakoskenkujaa ei tule jatkaa uusille rivitaloille saakka - Liikenne uusille rivitaloille tulisi ohjata 110-tien kautta Lisäksi mielipiteessä todetaan seuraavaa: - Ladjakoskenkujalla ajetaan törkeää ylinopeutta päivittäin, keilillä kuin kelillä, tulevaisuudessa tämä kaahailu moninkertaistuu. Kadulla liikkuu paljon lapsia koulumatkalla Viipurintien kautta, jolloin onnettomuuden riski tulee olemaan suuri. - Liikenteen pakokaasujen määrä tulee lisääntymään seudulla niin, että omavarainen viljely kodin puutarhassa muuttuu luultavasti mahdottomaksi enää toteuttaa. - Lisääntyvä liikenne tulee haittaamaan suuresti alueen pihojen käyttöä ja viihtyisyyttä sekä laskee alueen asuntojen arvoa.	- Liikenneratkaistu on yleiskaavan mukainen. Hieman yli 20 asunnon lisäys Ladjakoskenkujalle ei aiheuta kohtuutonta liikennemäärien kasvua. Aluetta ja sen liikennejärjestelyjä on alusta asti suunniteltu kokonaisuutena yhdessä sen pohjoispuolisten rivitaloalueiden kanssa. - Saastuneisuus Uudenmaantien ja Kaarinantien risteysalueella ei merkittävästi kasva hieman yli 20 asunnon lisäyksen tuoman autoliikenteen kasvun myötä.

20.6.2023

- Jumpurintien ja Kaarinantien risteyksessä on jo nyt varsin haastavaa kulkea autolla. - Monet lähialueen kadut liittyvät suoraan Uudenmaantiehen jo nyt. - Ei ole järkevää rakentaa liikennemelualueelle, jonka rakentamiseksi tarvitaan maisemaa rumentavia meluaitoja. - Alueen rakentaminen heikentää luonnon monimuotoisuutta. - Asemakaavaa vastustetaan yleisesti.	- Meluaitojen rakentaminen pyritään minimoimaan rakennusmassojen sommittelulla ja niiden ulkonäköä pyritään maisemoimaan uuden kasvillisuuden istuttamisella.
---	---

Lähettäjä:

Lähetetty: tiistai 4. huhtikuuta 2023 19:40

Vastaanottaja: Kaavoitus

Aihe: Koskien Ylikosken eteläosan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta A6332

KAARINAN KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNNALLE

- koskien Ylikosken eteläosan asemakaavaa ja kaavamuutosta A6332

Viitaten edellä mainittuun asemakaavaan ja kaavamuutokseen A6332 haluaisimme esittää muutaman huomion.

Nykyiseen luonnokseen suunnitellun lähivirkistysalueen läpi on suunniteltu ulkoilureitti. Huomauttaisimme, että reitti on piirretty kulkemaan naapurimme (Ohmero, luonnoksessa AO) autotallin ja puutarhan läpi. Toiseksi reitti kulkisi lähinnä naapurimme (Ohmero ja Katavisto) pihoille. Varsinaista muuta kulkuhyötyä emme reitille näe, sillä hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet kulkevat jo tien 110 (liikennevalot ja suojatie) sekä Jumpurintien (alikulutunneli) laidalla.

Sinänsä viheralue ideana on mielestämme hyvä ja tuo samalla rauhaa ja näkösuojaa myös meille vanhoille ladjakoskelaisille. Alueella on perinteisesti ollut monipuolinen eläimistö ja tämän toivoisimme myös uuden kaavaluonnoksen huomioivan. Kyseisellä viheralueeksi suunnitellulla alueella kulkee kauriiden polkuja, joita ne käyttävät päivittäin.

Toivomme Kaarinan kaupunkikehityslautakuntaa harkitsevan vielä ulkoilureitin tarpeellisuutta kyseisessä kohdassa.

Kaarinassa 4.4.2023

Lähetetty:

Lähetetty:

Vastaanottaja:

Aihe:

lauantai 18. maaliskuuta 2023 16:14

Kaavoitus

Huomautus Ylikosken eteläosan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen

Olen erittäin huolissani Uudenmaantien ja Kaarinantien risteysalueelle suunnitellun rivitaloalueen tontille suunniteltuun kulkuun.

Kulku tontille on suunniteltu kulkemaan Ladjakoskenkujan kautta.

Asumme Ladjakoskenkujalla sijaitsevassa As. Oy Kaarinan Ylikoskenmestarissa.

Ladjakoskenkuja kaartaa melko jyrkästi vasemmalle taloyhtiömme ensimmäisen talon vierestä tänne takimmaisen talon ja toisella puolella kujaa sijaitsevan omakotitalon väliin, jonka jälkeen alkaa polku, joka vie Kaarinantielle.

Ladjakoskenkujalla kulkee paljon Kesämäen alueen lapsia kouluun ja kotiin, myös koiranulkoiluttajat ja muut ulkoilijat käyttävät polkua ja Ladjakoskenkujaa kulkureittinä.

Liikenteen runsas lisääntyminen Ladjakoskenkujalla on varsin vaarallista em. kulkijoille. Lisäksi se aiheuttaa olemassa oleville asukkaille melkoista häiriötekijää.

Toivoisimme kaupungin kaavoitusosaston vielä miettimään eikö todellakaan ole muuta mahdollisuutta tontille kulkuun kuin nyt suunniteltu Ladjakoskenkuja!



Lähtettäjä:

Lähetetty:

Vastaanottaja:

Aihe:

lauantai 18. maaliskuuta 2023 12:25

Kaavoitus

Ylikosken asemakaava A6332

Seurantamerkintä:

Merkinnän tila:

Seuranta

Valmis

Hei,

Ylikosken eteläosan asemakaavaluonnoksessa on piirretty ulkoilureitti Ohmeronkadun länsipäästä länteen päin. Ulkoilureitti tulee poistaa kaavasta, koska se kulkisi Ohmeronkatu 1:n autotallirakennuksen ja piha-alueen läpi.

Autotallia ei näy kaava- tai maastokartassa jostain syystä, mutta sitä ei voi olla huomaamatta jos käy paikan päällä. Eikö alueeseen ole tutustuttu lainkaan maastossa?

Terveisin,

Lähetettäjä:

Lähetetty: keskiviikko 22. maaliskuuta 2023 19:33

Vastaanottaja: Kaavoitus

Aihe: Ylikosken eteläosan kaavaluonnos A6332 - mielipide

Liitteet: LIITE Ylikosken kaavaluonnokseen.jpg

Kaarinan kaupunkikehityslautakunnalle

Haluamme saattaa tiedoksi seuraavan mielipiteen Ylikosken eteläosan asemakaava ja asemakaavamuutokseen A6332.

Kohde: Ulkoilureitti nykyisen Ohmeronkadun jatkeena, yhdistyen Ladjakoskenkujaan.

Mielestämme suunniteltua ulkoilureittiä tulisi tarkastella uudelleen seuraavien näkökohtien johdosta.

Kaupungin asuttamis-suunnitelmassa on uusien alueiden kaavoituksen lisäksi painotettu **vanhojen alueiden asumisolosuhteiden säilyttämistä**.

Itse olemme aikoinaan ostaneet kiinteistön nimenomaan pihan suojaisuuden takia.

Nykyisestä ehdotetusta kaavaluonnoksesta puuttuu esimerkiksi autotallimme, joka sijaitsee Ohmeronkadun alussa, suoraan suunnitellun ulkoilureitin päällä. Kts. liitteenä oleva kaavakuva, johon autotalli on merkitty.

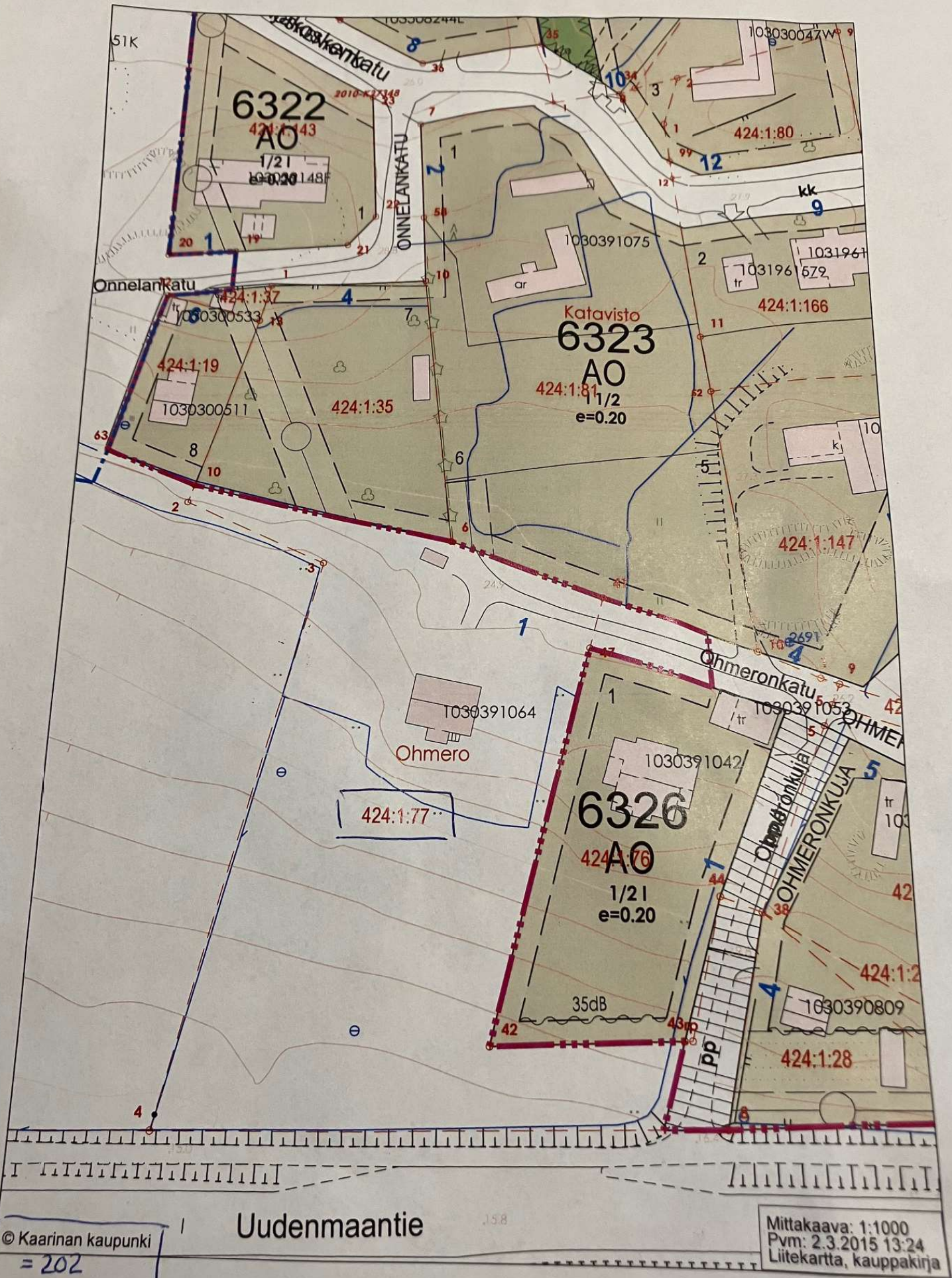
Lisäksi suunniteltu ulkoilureitti tulisi kulkemaan pihamme läpi, jolloin sen alle jäisi mm. omenapuita, kultasadepensas, pähkinäpensas sekä alppiruusuja.

Ymmärrämme välttämättömät muutostarpeet kaavoissa yleisen edun nimissä, mutta tämän kaavan ja kohteen kohdalla yleistä etua ei ole.

Erittäin hyvät kevyen liikenteen väylät kulkevat Uudenmaantien ja Jumpurintien sivustoilla, parin sadan metrin päässä toisistaan. Myös näiden risteykset Kaarinantien kanssa ovat turvalliset.

Yhteenvetona pyydämme Kaarinan kaupunkikehityslautakuntaa vielä tarkastelemaan kaavaa ja muuttamaan sitä tältä osin.

Kaarinassa 22.3.2023



Lähetettävä:

Lähetetty: tiistai 4. huhtikuuta 2023 18:45

Vastaanottaja: Kaavoitus

Aihe: Mielipide Ylikosken Eteläosan asemakaavasta

Vastustamme jyrkästi Ylikosken Eteläosan asemakaavaa A6332 kaikkine suunnitelmineen.

Ensinnäkin, Ladjakoskenkujaa ei missään nimessä pidä jatkaa näille tuleville taloille saakka. Jos pellolle rakennetaan kokonainen lähiö rivitaloja, joissa jokaisessa asunnossa on kaksi autoa, tulee liikenne olemaan melkoinen rasite jo olemassa oleville taloille ja niiden pihoilte. Jo nyt Ladjakoskenkujalla ajetaan törkeää ylinopeutta päivittäin, keliillä kuin kelillä, tulevaisuudessa tämä kaahailu moninkertaistuu. Kadulla liikkuu paljon lapsia koulumatkalla Viipurintien kautta, jolloin onnettomuuden riski tulee olemaan suuri.

Meidän kasvimaa, perunapello sekä tuleva suurella työllä rakennettu istuskelualue täytyisi liikenteen vuoksi siirtää kokonaan tontin toiselle laidalle, joka on mahdoton tehtävä. Liikenteen pakokaasujen määrä tulee olemaan huomattava meidän puutarhassamme, jolloin luultavasti omavarainen viljely olisi meillä mahdotonta enää toteuttaa. Tämä talomme ohi kulkeva liikenteen määrä tuli haittamaan suuresti pihamme käyttöä ja sen viihtyvyyttä. Luulenpa, että viihtyvyys kärsisi myös suuresti saman rakennusyhtiön jo rakentamien asuntojen patiolla ja laskisi näiden asuntojen arvoa.

Jumpurintien ja Kaarinantien risteys on melkoisen haastava kulkea autolla jo nyt, saaticka jos samaa risteystä tulevat käyttämään luultavasti vielä samaan aikaan kymmenittäin uusia asukkaita. Näin ollen olisi kaikille parempi, jos näille rivareille olisi kulku 110-tien kautta. Liikenne tällä tiellä ei ole enää niin vilkasta, etteikö tämä onnistuisi. 110-tielle liittyvät myös Kuhilaistie, Jussinpellontie, Valvattitie sekä Kaarinantielle Kaarinantie 1:n pihatie. Joten miksi nämä talot eivät voisi käyttää kulkua tätä kautta. Ja mitä järkeä on ylipäättään rakentaa yhtään mitään tuollaiselle alueelle, jossa liikenteen melu on niin kova, että tarvitaan maisemaa rumentavat meluaidat?

Vastustamme myös yleisesti koko asemakaavaa, joka on mielestämme vähintäänkin älytön. On ihan kaiken tuhlausta rakentaa yhtään mitään tuollaiseen paikkaan. Niin kuin Kaarinan kaupunki omassa Viherpalveluohjelmassaan sanoo, ”Viheralueet ovat tärkeitä asukkaiden hyvinvoinnin ja viihtyvyyden sekä kaupungin ilmastokestävyuden, luonnonmonimuotoisuuden ja ekosysteemipalvelujen turvaamisen kannalta”. Luonnonmonimuotoisuuden vaaliminen on hyvin tärkeä asia tässä ilmastomuutostilanteessa. Kyseinen rakennusalue on tällä hetkellä juuri sitä: luonnon monimuotoisuutta! Asfaltoitu piha tuija-rivistöllä ei korvaa tätä. Myös virkistys ja hyötykäyttö ovat mainitsemisen arvoisia, sillä kesällä pelto on täynnä ihmisiä poimimassa viinimarjoja. Jo olemassa olevat, saman rakennusyhtiön rivitalot jo kertovat, kuinka nämä nyt suunnitteilla oleva alue on suoraa kusemistä luonnon varpaille.

Mikäli emme olisi niin kiintyneitä taloomme, muuttaisimme pois tästä tulevasta tuijarivistölähiöstä. Tämä on kerrassaan järkyttävää luonnon, rakennusmateriaalien ja ihan kaiken muunkin tuhlaamista.

Voitte ottaa halutessanne yhteyttä, mikäli kaipaatte lisätietoa närkästyksestäni tätä asiaa kohtaan.



Lähetetty Windowsin [Sähköposti](#)ista

14.3.2023 kÄvi toimistolla Ohmeronkadun omakotitalon omistaja (puh.

Vastustaa ulkoilureitin merkitsemistÄ Ohmeronkadulta Ladjakoskenkujalle,
koska hÄnen mukaansa

- reitti kulkisi hÄnen pihansa lÄpi
- reittiÄ ei tÄllÄ hetkellÄ ole olemassa, ihmiset eivÄt tiedÄ sen olemassaolosta - reitille ei ole suurta tarvetta, se ei ns. johda mihinkÄ Än

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	202 Kaarina	Täyttämispvm	26.09.2023
Kaavan nimi	Ylikosken eteläosan asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	A6332
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5195	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,3812
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1383

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,5195	100,0	2750	0,08	3,3812	2750
A yhteensä	1,6982	48,3	2750	0,16	1,7022	2750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1526	4,3	0		0,0960	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3549	10,1	0		0,2692	0
E yhteensä	1,3138	37,3	0		1,3138	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,5195	100,0	2750	0,08	3,3812	2750
A yhteensä	1,6982	48,3	2750	0,16	1,7022	2750
AP	1,2812	75,4	2400	0,19	1,2852	2400
AO	0,4170	24,6	350	0,08	0,4170	350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1526	4,3	0		0,0960	0
VL	0,1526	100,0	0		0,0960	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3549	10,1	0		0,2692	0
Kadut	0,1514	42,7	0		0,1440	0
Kev.liik.kadut	0,2035	57,3	0		0,1252	0
E yhteensä	1,3138	37,3	0		1,3138	0
EV	1,3138	100,0	0		1,3138	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						