

MAKARLAN ETELÄOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS A24230

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

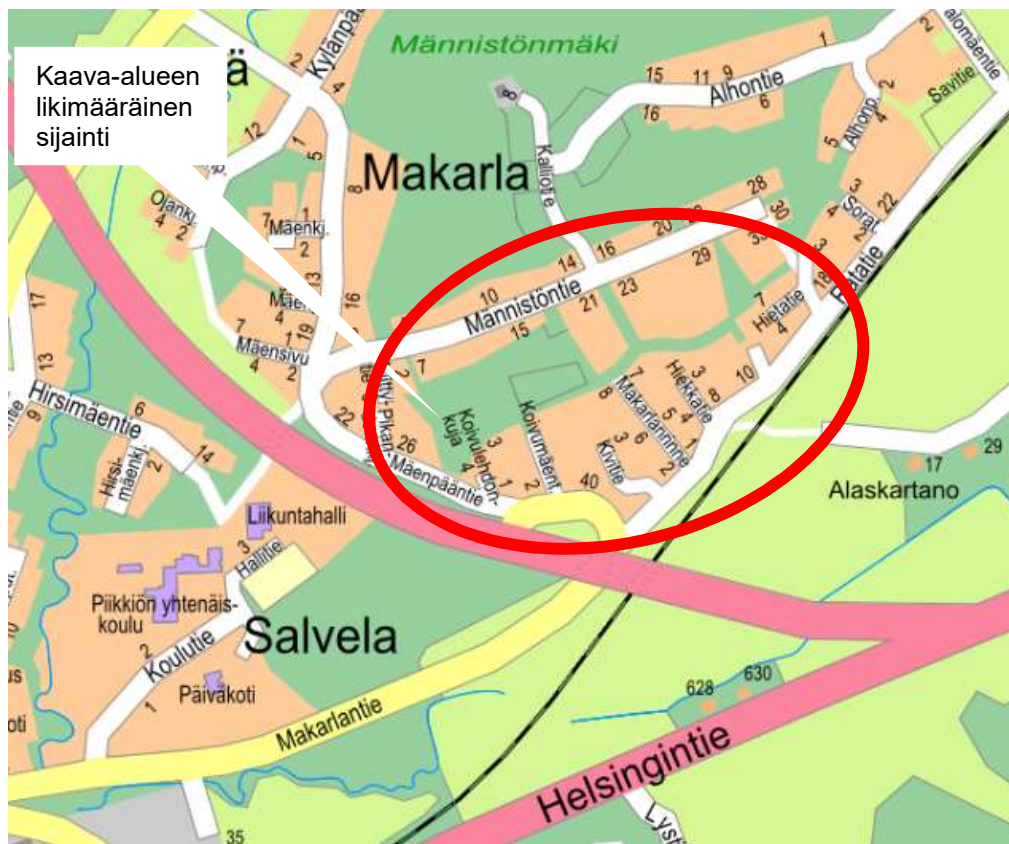
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy myöhemmin laadittavaan kaavaselostukseen soveltuvin osin.

Tämä on päivitetty versio vuonna 2016 esillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Alkuperäinen kaava-alue on jaettu kolmeen osaan, joista kahdessa on jo voimassa oleva vahvistettu asemakaavan muutos: Makarlan länsiosan asemakaavan muutos, A24200 (8.8.2018) ja Makarlan pohjoisosan asemakaavan muutos, A24215 (8.5.2019). Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsittelee alueen eteläosaa, Makarlan eteläosa A24230.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee likimääräisesti Turun Kehätien, Ratatien sekä Männistöntien rajoittamalla alueella. Alkuperäinen koko Makarlan suunnittelualue on ollut noin 80 hehtaarin kokoinen ja nyt käsiteltävänä oleva alue on noin 14 hehtaarin kokoinen.

Asemakaavan muutos on mukana kaavoitusohjelmassa 2023. Koko Makarlan alueen asemakaavojen muutos on käynnistynyt kaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 20.1.2016 § 1



Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki

Maanomistus

Suurin osa nyt päivitettävästä suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Kaarinan kaupunki omistaa katualuetta kaakkoisreunassa.

Sopimukset

Asemakaavaan muutoksen yhteydessä ei tarvita erillisiä sopimuksia.

Nykytilanne ja alueen kuvaus

Maankäyttö- ja rakennuslain § 60 mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Makarlan alueella asemakaavat ovat osittain teknisesti vanhentuneita ja toteutumattomia. Monin paikoin nykyisissä kaavoissa esitetyt ratkaisut ovat vaikeita tai jopa mahdottomia toteuttaa. Tämä koskee sekä rakentamattomia katuja että kiinteistöjen ja korttelialueiden välisiä rajoja. Kiinteistö- ja paikkatietolaitos on kokenut alueella olevien tonttien lohkomisen haasteelliseksi. Edellä mainitun perusteella oli syytä laatia koko Makarlan alueelle asemakaavan muutos. Alueen pohjoinen ja läntinen osa ovat jo asemakaavojen suhteen uudistettu, mutta eteläinen osio on vielä kesken. Kaavatyön tarkoituksena on uudistaa olemassa olevien asuntoalueiden asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja korjata kiinteistötekniiset virheet nykyisen asemakaavan osalta.

Tämä Makarlan eteläisin osa on kokonaisuuden viimeinen osio, sillä muu alue on jo päivitetty asemakaavoituksen osalta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan olemassa olevien rakennusten sijainnit, rakennusoikeudet ja muut tiedot ja tarvittaessa muutetaan kaavamääräyksiä niiden osalta. Asemakaavan muutoksen jälkeen alueelle voi muodostua joitakin uusia rakennuspaikkoja.

SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTALuonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta on sijoittunut mäkisen alueen rinteille ja mäen päälle. Mäkialueen korkeimmat kohdat ovat rakentamattomia. Taajaman alueella luonnonympäristö muodostuu lähinnä olemassa olevien tonttien melko laajoista pihapiireistä. Turku – Helsinki rautatien vierellä kulkevan Ratatien varrella on edelleen nähtävissä runsaasti kukkakasveja lähinnä tien pientareilla. Ratatien varsi on muutoin varsin taajaan rakennettu. Nykyisessä asemakaavassa rakentamattomille paikoille on osoitettu jonkin verran uutta rakentamista.

Suunnittelualueelta ei ole laadittu luontoselvitystä. Asemakaavan tavoitteena on tarkistaa Makarlan alueen asemakaavojen ajanmukaisuus, jolloin erillistä luontoselvitystä ei ole tarpeen laatia asemakaavan muutoksen vuoksi. Tilanne tulee tarkistaa erikseen, mikäli korttelialueiden rajauksiin tulee asemakaavan muutoksen johdosta merkittäviä muutoksia.

Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on osa Piikkiön keskustan itäistä taajamaa, joka sijaitsee kantatien 40 ja Turku-Helsinki rautatien alueella. Eteläisen Makarlan alueella on reilu 40 omakotitaloa. Rakennuskanta on melko vaihtelevaa, sillä alue on muodostunut useiden vuosikymmenien aikana. Suurin osa omakotitaloista on rakennettu alueen ensimmäisen kaavan voimaan tulon jälkeen 1970-luvulla. Rakentamista on ollut harvakseltaan myös sen jälkeen ja uusia omakotitaloja on rakennettu myös 2010-luvulla. Alueella on ollut rakennuksia jo ennen ensimmäisen asemakaavan voimaan

tuloa noin 10-15 kappaletta. Nämä omakotitalot ovat peräisin pääasiassa 1940-luvun lopulta ja 1950-luvulta. Aiemmin tehdyissä rakennusinventoinneissa alueelle on merkitty kaksi paikallisesti arvokasta kohdetta (TUPALA, entinen ratavartijan asunto, 202-496-0003-0000, KOIVUMÄKI 202-476-0001-0057). Rakennusinventoinnissa on mainittu myös yksi maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kohde (RINTTA 202-496-0002-0011). Maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Turku-Helsinki –rautatien vaikutusalueella ja kantatien 40 liikennemelualueella. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta, joten mahdollisiin nykyisiin ympäristöhäiriöihin ei asemakaavan muutoksella ole juuri vaikutusta.

Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueella on rakennettu vesihuoltoverkosto nykyisten rakennusten osalta.

Alueen katuverkko on toteutettu nykyisen tilanteen tarpeita varten. Osa nykyisen asemakaavan mukaisista kaduista on rakentamattomia. Niiden sijainti ja tarkoituksenmukaisuus tarkistetaan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Liikennejärjestelmän toimivuus tarkistetaan yhdessä kaupungin katusuunnittelun kanssa työn aikana.

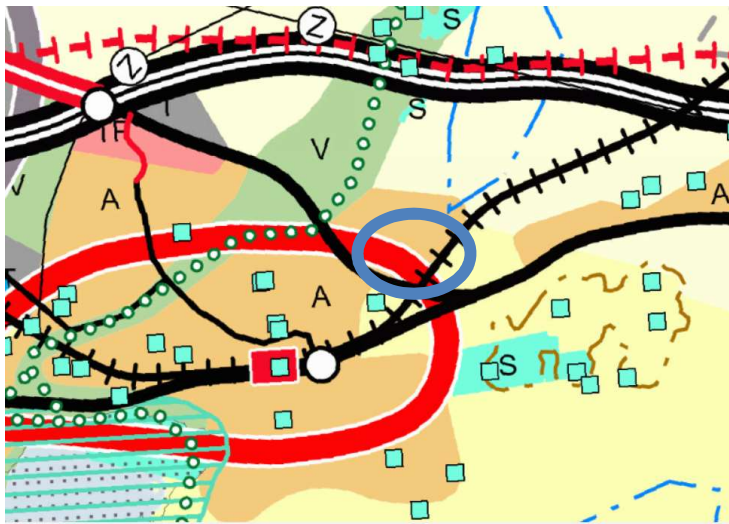
Mahdolliset uudet rakennuspaikat voivat aiheuttaa tarpeen kunnallistekniikan lisärakentamiseen.

KAAVOITUSTILANNE

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, 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.

Alueen lounaisreuna rajoittuu maakuntakaavan mukaiseen kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Suunnittelumääräys: Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.



Rakennemalli

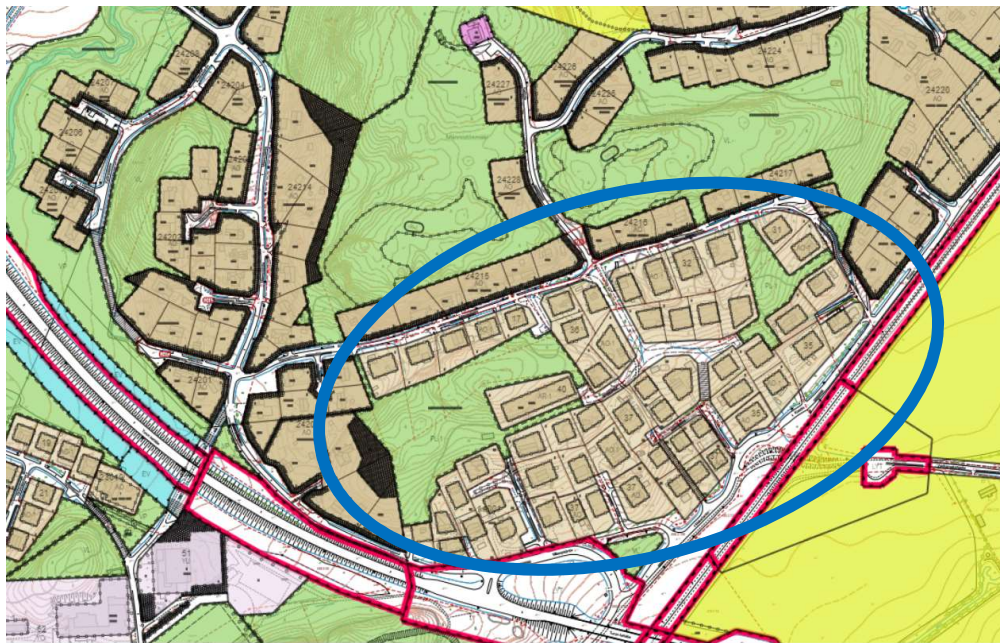
Suunnittelualue ei sijaitse varsinaisesti Turun seudun rakennemallin mukaisella uusien tai täydennettävien asuntoalueiden kohdalla. Rakennemallin raportissa kuitenkin todetaan, että Piikkiön keskusta on ydinkaupunkialueen lähialueen keskus, joka kasvaa edullisen sijaintinsa vuoksi. Piikkiön aluekeskuksen on arvioitu kasvavan vuoteen 2035 mennessä noin 1.500 asukkaalla. Makarila on osa Piikkiön keskustaajamaa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualue kuuluu viireillä olevaan Piikkiön taajaman ja kehätien varren osayleiskaava-alueeseen.

Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa Makarilan asemakaava (3.4.1973) ja Makarilan asemakaavojen muutokset (31.8.1993). Asemakaavoissa suunnittelualue on rivitalojen korttelialuetta, AR-1, erillispientalojen korttelialuetta, AO ja AO-1 ja lähivirkistysaluetta, VL. Alueella on yhdeksän rakentamatonta pientalotonttia ja yksi rakentamaton rivitalotontti.



TAVOITTEET

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on uudistaa Makarilan eteläisen alueen asemakaavat nykyisen lainsäädännön mukaiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain § 60 mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Makarilan eteläisen alueen asemakaavat ovat osittain teknisesti vanhentuneita ja toteutumattomia. Monin paikoin nykyisissä kaavoissa esitetyt ratkaisut ovat vaikeita tai jopa mahdottomia toteuttaa. Tämä koskee sekä rakentamattomia katuja että kiinteistöjen ja korttelialueiden välisiä rajoja. Kiinteistö- ja paikkatietolaitos on kokenut alueella olevien tonttien lohkomisen haasteelliseksi. Edellä mainitun perusteella on syytä laatia Makarilan eteläosan alueelle asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on uudistaa olemassa olevien asuntoalueiden asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ja korjata kiinteistötekniiset virheet nykyisten asemakaavojen osalta. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan

olemassa olevien rakennusten sijainnit, rakennusoikeudet ja muut tiedot ja tarvittaessa muutetaan kaavamääräyksiä niiden osalta. Asemakaavan muutoksen jälkeen alueelle voi muodostua lähivirkistysaluetta.

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 sopimalla käynnin kaavoitustoimistoon. Kaavan valmistelija täydentää saadusta palautteesta yhteenvedon alla olevaan taulukkoon.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET	
yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta.
Taloudelliset tavoitteet	Kaavatyön tavoitteena on arvioida yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia ja tarvittaessa muuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja katualueita ja rakennuspaikkoja.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Rakennuspaikkojen määrä saattaa jonkin verran muuttua nykyisestä. Aiempia asuinrakennuksia alueella on reilu 40. Alue sijoittuu maakuntakaavan mukaiseen kaupunkikehittämisen kohdealueeseen, jossa suunnittelumääräyksen mukaan <i>"Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää."</i> Ympäristön laadun kehittämisen ohella rakentamisen määrän lisäämisen tulee olla myös yhdyskuntataloudellisesti kestävä.
Rakennussuojelu	Suunnittelualueella aiemmin tehdyissä rakennusinventoinneissa alueelle on merkitty kaksi paikallisesti arvokasta kohdetta (TUPALA, entinen ratavartijan asunto, 202-496-0003-0000, KOIVUMÄKI 202-476-0001-0057). Rakennusinventoinnissa on mainittu myös yksi maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokas kohde (RINTTA 202-496-0002-0011). Kohteiden suojelutarve tarkentuu työn edetessä. Alueella ei ole muinaismuistokohteita.
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Alueen katuverkosto on suurelta osin olemassa olevaa. Katuverkko laajenee mahdollisesti joiltain osin uusia rakennuspaikkoja varten.

Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Alueella on jo olemassa oleva sähkö- ja vesihuoltoverkosto, johon on mahdollista liittää uusia kiinteistöjä. Hulevesien ohjaaminen tarkistetaan erikseen kaavatyön yhteydessä.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelualueella on lähivirkistysaluetta.
Luonto ja luonnonsuojelu	Suunnittelualueelta ei ole tiedossa luontokohteita. Alueelta ei ole tehty luontoselvitystä.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelualue sijaitsee Turun kehätien ja Turku-Helsinki rautatien melualueella. Asemakaavan laatimisen yhteydessä määritetään melunsuojaustarpeet.

Kaavatyön selvitykset

Tiedossa ei ole erityisiä selvitystarpeita. Mahdollisesti tarvittavat täydentävät selvitykset arvioidaan asemakaavan laatimista koskevissa palavereissa viranomaisten kanssa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutukset. Tässä kaavatyössä arvioidaan erityisesti asemakaavan suhdetta olemassa oleviin rakennuspaikkoihin ja tiestöön.

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
- Kuntien toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, 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 päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. 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 virallisilla ilmoitustauluilla, Kaarinan kaupungin kotisivuilla ja Kaarina-lehdessä. Kaavat ovat nähtävillä Kaarinan kaupungin kotisivuilla ja Kaarinan kaupunginvirastonilmoitustaululla osoitteessa Oskarinkatu 4. Luottamuselinten esityslistat ja pöytäkirjat löytyvät Kaarinan kaupungin kotisivuilta.

Aloitusvaihe ja vireille tulo

- kaavoituspäättös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, krl 20.1.2016 §1
- asemakaava vireille, Kaarina-lehti 3.2.2016
- maastokäyntejä asukkaiden kanssa, kevät-kesä 2016
- keskusteluasia, krl 7.9.2016 § 117
- rakennuskieltopäättös, khall 25.9.2017 § 372, kiello voimaan 15.11.2017
- keskusteluasia, kaupunkikehityslautakunta 19.9.2018 § 106
- asukaskysely vaihtoehtoista, syksy-talvi 2018
- keskusteluasia, kaupunkikehityslautakunta 5.6.2019 § 84
- kaavaluonnoksen hyväksyminen, kaupunkikehityslautakunta 2.10.2019 § 127
- rakennuskieltopäättös, khall 14.10.2019 § 329, kiello voimaan 11.12.2019
- rakennuskieltopäättös, khall 25.10.2021 § 296, kiello voimaan 15.12.2021
- rakennuskieltopäättös, khall xx.xx.2023 § x, kiello voimaan xx.xx.2023, päätös valmisteilla

Valmisteluvaihe

- kuullaan niitä kaupungin sisäisiä ja ulkopuolisia viranomaisia, joiden toimintaan asemakaavan muutos vaikuttaa.
- valmistellaan kaavaluonnos, jonka Kaarinan kaupunkikehityslautakunta hyväksyy (2.10.2019 § 127).
- 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

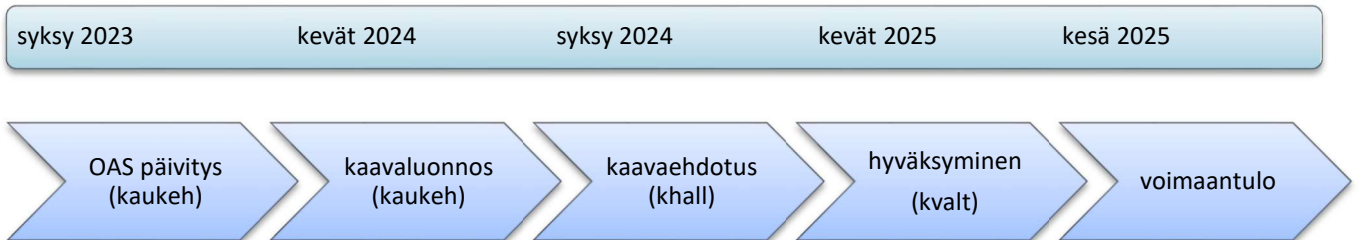
- hyväksytyn luonnoksen perusteella neuvotellaan kaupungin toimialojen kanssa kaavan tarkemmasta sisällöstä
- valmistellaan kaavaehdotus, jonka hyväksyy Kaarinan kaupunginhallitus (pvm).
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta (30 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä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

Sopimusvaihe:

- Kaavan laadintaan ei liity erillisiä sopimuksia.

Hyväksymisvaihe

- tarvittaessa viranomaisneuvottelu, Varsinais-Suomen ELY-keskus
- kaavan hyväksyy Kaarinan kaupunginvaltuusto (pvm)
- päätöksestä ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävillä olon aikana pyytäneet
- kaupunkikehityslautakunnan 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

Lotta Salminen

kaavasunnittelija

puh. 040- 569 6220

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 (pvm)
kaupunginarkkitehti

Taina Riekkinen

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: MAKARLAN ETELÄOSAN ASEMAKAAVAMUUTOS A24230

Mielipidelomake pyydetään lähettämään (31.10.2023) mennessä osoitteeseen
Kaarinan kaupunki / Kaavoitus, PL 12, 20781 Kaarina tai sähköpostilla
kaavoitus@kaarina.fi.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Yhteystiedot: _____

aika ja paikka: _____

nimi (tekstaten): _____

osoite: _____

sähköpostiosoite/
puhelinnumero: _____

