

Kaarinan kaupunki

Kauselan asemakaavan muutos A1108B

osallistumis- ja arviointisuunnitelma



DA:/2017

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältyy myöhemmin laadittavaan kaavaselostukseen soveltuvin osin.

1 LÄHTÖTIEDOT

Tunnistetiedot

Kaarina
Kauselan asemakaavan muutos
A1108B

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Auranlaakson, 1. kaupunginosan, korttelia 1108 sekä puisto- ja rakennuskaavatiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan kaupungin Auranlaakson, 1. kaupunginosan korttelin 1108 tontit 1 ja 4 sekä katualue.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Kaarinan kaupungin hallintosäännön mukaisesti asemakaavaa koskevat päätökset tekee kaupunkikehityslautakunta.

Aloite, hakija

Kaarinan kaupunki / Lindholm Janne, IceTrix oy

Maanomistus

Suunnittelualan tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kaarinan kaupunki omistaa kiinteistöjen pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen.

Suunnitteluala

Suunnitteluala sijaitsee Kaarinantien, Silvolanpuiston, Kultanummenkujan ja korttelin 1108 eteläosaan rakennettavien uusien asuinrakennusten rajoittamalla alueella.

Liitekartta 1.

2 ASEMAKAAVAN LÄHTÖTIEDOT

Lähtötiedot

Asemakaavan laatimiseen liittyvät lähtötiedot

Kaarinan kaupunki on tehnyt suunnittelualaalla kaavamutoksen, joka on tullut voimaan 17.6.2015. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena oli laatia poistuvan Silvolan päiväkodin tilalle asemakaava, joka mahdollistaisi vähäisen

täydennysrakentamisen sekä toisaalta olemassa olevien rakennusten myynnin. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat toteutuneet esitetyllä tavalla lukuun ottamatta Silvolan päärakennuksen tonttia (korttelin 1108 tontti 1) sekä siihen liittyvää suurta piharakennusta (korttelin 1108 tontti 4), joiden osalta on neuvoteltu myynnistä keväällä 2017. Kaavallisesta näkökulmasta on hankalaksi koettu piharakennukselle (tontti 4) osoitettu kulkuyhteys keskeltä korttelia 1108. Maastokäyntien ja neuvotteluiden perusteella on katsottu parhaaksi vaihtoehdoksi, että kulkuyhteys tontille järjestetään Kipparikadun puolelta Silvolanpuiston eteläreunaa pitkin. Kulkuyhteys on tarkoitus järjestää niin, että asemakaavan mukaisia tontteja 1 ja 4 laajennetaan pohjoiseen. Kaarinan kaupunki myy tiepohjaan tarvittavan maa-alueen uudelle maanomistajalle. Kaavamutoksesta on sovittu kesällä 2017 tehdyn kauppakirjan yhteydessä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ympäristöineen sijaitsee vanhalla taajama-alueella, jossa olemassa olevan ympäristön säilyminen tulee huomioida asemakaavoja uudistettaessa. Suunnittelualueella on kolme vanhaa rakennusta, joista yksi on entinen Silvolan päiväkodin päärakennus. Lisäksi kokonaisuuteen kuuluvat kivinavetta ja kuivuri. Rakennettua ympäristöä ja rakennuksia koskevat kaavamääräykset on määritelty vuonna 2015 valmistuneessa asemakaavassa. Määräyksiin ei ole tarkoitus kajota tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Suunnittelualan lähiympäristö muutoin on vanhahkoa ja kohtalaisen väljästi rakennettua asuntoaluetta.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualue sijaitsee noin 500 metriä Turun kaupunkiseudun rakennemallin alueen 50 rajan pohjoispuolella (Auranlaakso: uusi tiivis pientaloalue).

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella taajamatoimintojen alueella, A. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita ja erityisalueita.

Suunnittelualueella on voimassa Littoisten osayleiskaavan muutos Auranlaaksossa (11.5.2016). Osayleiskaavan muutoksessa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta, AP-3, ja suojaviheraluetta, EV. Silvolan päärakennus ja kivinavetta ovat osayleiskaavassa rakennussuojelukohteita. Lisäksi koko Silvolan mäki kuuluu kokonaisuudessaan muinaismuistokohteeseen, Kauselan kylätontin osa.

Suunnittelualueella ovat voimassa Iso-Kauselan asemakaava (4.2.1980) sekä Kauselan ja Iso-Kauselan asemakaavan muutos (17.6.2015). Asemakaavoissa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL, erillispientalojen korttelialuetta, AO, ja puistoa, VP. Tontit sijaitsevat alueella, johon kohdistuu kaavamääräys, /s, alue, jolla ympäristö säilytetään. Määräyksen tarkoituksena on suojella kokonaisuus historiallisen Kauselan kylätontin osana. Kaikki olemassa olevat rakennukset on suojeltu asemakaavassa määräyksellä, sr-2, paikallisesti tai

kaupunkikuvallisesti arvokas rakennussuojelukohde. Rakennuksia ei saa purkaa tai tehdä muita sellaisia toimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton, muiden kulttuurihistoriallisten tai rakennustaiteellisten rakenteiden arvoja.

Liitekarta 2.

Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue ei sijaitse luonnon tai luonnonympäristön kannalta merkittäväällä alueella. Vanhan rakennuskannan ympäristössä voi olla jonkin verran vanhojen kulttuuriympäristön kasveja. Alueelta ei ole tiedossa luontokohteita. Alueelta ei ole laadittu erillistä luontoselvitystä.

Virkistysalueet ja puistot

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalla puistoalueella on vuonna 2011 rakennettu leikkipuisto. Puisto palvelee sekä Auranlaakson että Silvolanrinteen alueen lapsiperheitä.

Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualueella on rakennettu yhdyskuntatekniikan verkosto. Asemakaavan muutos ei aiheuta tarvetta kunnallistekniikan lisärakentamiseen. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee vesihuoltolinja sekä suuri hulevesiviemäri Kaarinantien alitse. Vesihuoltoverkoston linjoja ei ole tarkoituksenmukaista siirtää asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Kaarinantien liikennemelualueella. Liikennemelun määrä ja tarvittavat kaavamääräykset on selvitetty vuonna 2015 voimaan tulleen kaavan yhteydessä. Asemakaavan muutos ei aiheuta tarvetta muuttaa meluntorjunnan määräyksiä.

Sopimukset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan kiinteistökaupan esisopimus myytävästä puistoalueesta. Sopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Selvitykset ja arvioinnit

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei tarvita erillisiä selvityksiä tai vaikutusten arviointia.

Tavoitteet

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on siirtää korttelin 1108 tonttien 1 ja 4 pohjoisrajaa Silvolanpuiston alueelle niin, että kulkuyhteys tontille 4 on mahdollista toteuttaa tonttien sisäisin järjestelyin.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen naapureina olevat asukkaat, yritykset ja maanomistajat
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, yhdyskuntatekniikka, kiinteistö- ja paikkatietolaitos, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Turun maakuntamuseo
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna oy
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Aloitusvaihe ja vireille tulo

Kaavoituspäätös, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja idealuonnos

- kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavan vireille tulo

- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- asemakaava tulee vireille osallisille lähetettävän kirjeen perusteella.
- asemakaavatyön aloittamisesta tiedotetaan suunnittelualueen asukkaille ja maanomistajille, alueen naapureina oleville asukkaille ja maanomistajille ja kaupungin toimialoille. Tiedote sisältää kaavoituspäätöksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja idealuonnoksen.
- hankkeesta voi lähettää palautetta kaavoitustoimeen.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen laatiminen

- suunnittelija

Viranomaisyhteistyö ehdotusvaiheessa

- tarvittava yhteistyö kaupungin toimialojen kanssa

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

- kaupunkikehityslautakunta

Julkinen nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

- kuulutetaan Kaarina-lehdessä ja tavallisella kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille
- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
- lausunnot: Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun maakuntamuseolta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, paikkatietopäälliköltä, maankäyttöinsinööriltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta

Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyminen

- kaupunkikehityslautakunta

- ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet
- ilmoitetaan Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle

Kaavan voimaan tulo

- ilmoitetaan Kaarina-lehdessä valitusajan päätyttyä

Yleinen tiedottaminen

- Kaarinan kaavoituksesta on jatkuvasti tietoja kaavoituksen kotisivulla sekä maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaisessa kaavoituskatsauksessa

Kaavatyon arvioitu aikataulu

<i>vaihe</i>	<i>ajankohta</i>
kaavoituspäätös ja OAS, kaukeh	IX/17
asemakaava vireille	X/17
kaavaehdotus, kaukeh	I/18
hyväksyminen, kaukeh	IV/18
voimaan tulo	V/18

Suunnittelijat ja yhteystiedot

Kaarinan kaupungin kaavoitustoimi: Lautakunnankatu 4 B IV krs., PL 17, 20781
Kaarina, kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki, p. 02-588 4805,
email: pasi.aromaki@kaarina.fi; kaavasuunnittelija Jani Laasanen, 02-588 4806,
email: jani.laasanen@kaarina.fi.

Kaarinassa 13.9.2017

kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki



