

LITTOISTEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Littoinen
Littoisten asemakaavan muutos, A2150

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Littoisten, 2. kaupunginosan, korttelin 2150 osaa ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan kaupungin Littoisten, 2. kaupungin-
osan, korttelin 2150 osa ja lähivirkistysalue.

Jani Laasanen, Kaarinan kaupunki / kaavoitus
PL 17, 20781 KAARINA

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava. Kaarinan kaupungin
hallintosäännön mukaisesti asemakaavaa koskevat päätökset tekee kaupunkikehitys-
lautakunta.

Asemakaava on tullut vireille 30.1.2019
Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavan

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Littoistenjärventien ja Vanuttajankadun risteuksen kaakkois-
puolella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestää korttelin 2150 tontista 9 lohkotulle
määrälalle kulkuyhteys kaupungin omistaman lähivirkistysalueen kautta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomake
2. ote maakuntakaavasta
3. ote osayleiskaavasta
4. ote ajantasakaavasta
5. ote vesihuoltokartasta
6. Littoistenjärven suoja-aluetta koskevat määräykset

3 LÄHTOKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Nykytilanne

Paikkatietopäällikkö teki loppukesästä 2017 päätöksen, jossa kiinteistölle 202-427-5-75 (korttelin 2150 tontti 9) laaditaan tonttijako. Tonttijaossa kulku uudelle tontille on osoitettu kaupungin omistaman virkistysalueen poikki. Päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus, joka hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 20.9.2017 § 41. Asia palautettiin samalla uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään myös muita vaihtoehtoja kuin puiston kautta tontille kulkemista. Kiinteistön maanomistaja on nyt tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta kiinteistöllä ja sen lähiympäristössä. Aloitteessa esitetään, että tontista lohkovalle määräalalle osoitetaan asemakaavan muutoksessa kulku Littoistenjärventieltä kaupungin omistaman puiston kautta.

Suunnittelualue käsittää hakemuksen kohteena olevan kiinteistön lisäksi neljä muuta kiinteistöä ja kaupungin omistamaa lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutoksessa arvioidaan hakemuksen lisäksi tonttijaon mahdollisuus ja kulkuyhteydet myös muiden kiinteistöjen osalta. Olemassa olevat rakennetut kiinteistöt on rakennettu melko väljästi. Littoistenjärventien ja Vanuttajankadun risteyksessä on pieni Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistama maa-alue. Alue ei ole riittävän suuri itsenäiseksi tontiksi. Littoistenjärven rantapuisto on metsää. Maaperä on paikoin melko kosteaa. Puistoon on tarkoitus toteuttaa ulkoilureitti vielä vuoden 2019 aikana.

3.1.2 Luonto, luonnonympäristö ja virkistysalueet

Suurin osa suunnittelualueesta on omakotitonttien pihapiiriä, jossa kasvaa melko runsaasti puustoa. Tonttien eteläpuolella on kosteapohjaista ja rehevää rantapuistoa, joka on nykyisessä asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Lähivirkistysalueen itäisin reuna kuuluu Kaarinan luontoselvityksen mukaiseen Littoistenjärven läntisen rantaluhdan alueeseen. Rantaluhta on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi metsäiseksi elinympäristöksi. Rantapuisto soveltuu myös liito-oravan elinympäristöksi, vaikka se onkin laajuudeltaan pienialainen. Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä tulee huomioida kulkuyhteyksien osalta riittävän puuston säilyttäminen alueella.

3.1.3 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Littoisten rakennetulla taajama-alueella. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi 1940- / 1950-luvun asuinrakennusta Vanuttajankadun varrella. Littoistenjärventien varren asuinrakennukset ovat uudempia. Osa talousrakennuksista edustaa hieinan vanhempaa rakennuskantaa. Yleiskaavassa aluetta koskee merkintä /s. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Vanha taajama-alue. Laadittaessa alueelle yksityiskohtakaavoja, tulee vanhan rakennuskannan, tieverkon ja olemassa olevan puuston olla suunnittelun lähtökohtana. Alueen asemakaavat tulee uudistaa tämän pyrkimyksen mukaisiksi. Yleiskaavassa mainittua vanhaa rakennuskantaa on lähinnä suunnittelualueen ulkopuolella. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita eikä muinaismuistokohteita.

3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole palveluita tai työpaikkoja. Asemakaavan muutoksella ei ole merkitystä palveluiden tai työpaikka-alueiden muodostumisen kannalta.

3.1.5 Liikenne

Uusi tontti ei vaikuta nykyiseen katuverkkoon. Tontin kulkuyhteys järjestetään ajoyhteytenä lähivirkistysalueen kautta. Ajoyhteys lisää liittymien määrää yhdellä Littoistenjärventien varrella. Lähinnä Littoistenjärventietä sijaitsevalle kiinteistölle on osoitettu mahdollisuus korvata nykyinen tonttiliittymä uuden ajoyhteyden kautta. Tällöin liittymien määrä katualueelle pysyisi ennallaan. Mikäli korttelin 2150 tontti 8 halutaan jakaa kuten aloitteen kohteena oleva kiinteistö, voi lähivirkistysalueelle muodostua kulkuyhteystarve tontin takaosaan ajoyhteyden jatkeen kautta.

Littoistenjärventien varrella on rakennettu kevyen liikenteen yhteys. Littoistenjärventiellä on myös säännöllinen joukkoliikenneyhteys Turun keskustaan. Vuoroväli on noin kaksi kertaa tunnissa.

3.1.6 Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualueella on rakennettu vesihuoltoverkosto. Uudelle tai muille mahdollisesti jaettaville tonteille ei nykyisessä verkostossa ole välttämättä valmiita liittymäkohtia. Tarvittavat uusien tonttien liittymät toteutetaan erillisellä sopimuksella maanomistajan ja kaupungin vesilaitoksen kesken.

3.1.7 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.9 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on maarekisterissä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan sitova tonttijako lohkotulle määrälalle.

3.1.20 Pohjakartta

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on virkistysaluetta, V. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu-, ja muut virkistysalueet.
(*liitekartta*)

3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Suunnittelualue sijaitsee Turun kaupunkiseudun rakennemallin (2012) mukaisella kehitettävällä kaupunkiseudun vihervyöhykkeellä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Littoisten osayleiskaava (18.4.2001). Osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta, AO-1, ja puistoa, VP. AO-1; Omakotitalovaltainen asemakaavoitettu asuntoalue. Aluevarausmerkintä sisältää tonttikadut ja pienet puistot. Tavoitteellinen tonttitehokkuus on $e=0.20$ ja kerrosluku $l - l_u / 2/3$. Aluevaraus sisältää merkinnän /s; Alue, jolla ympäristö säilytetään. Vanha taajama-alue. Laadittaessa alueelle yksityiskohtakaavoja, tulee vanhan rakennuskannan, tieverkon ja olemassa olevan puuston olla suunnittelun lähtökohtana. Alueen asemakaavat tulee uudistaa tämän pyrkimyksen mukaisiksi.
(liitekartta)

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Littoisten asemakaava ja asemakaavan muutos (5.4.1995) Asemakaavassa suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta, AO, ja lähivirkistysaluetta, VL. Erillispientalojen korttelialueella kerrosluku on $l_u / 1/2$ ja tehokkuusluku $e=0.15$. Korttelin eteläosassa on rasitealue sähkölinjaa varten. Sähkölinja on purettu.
(liitekartta)

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2011. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja asemakaavan vireille tulo

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt kaavoitusaloitteen perusteella. Kaarinan kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja idealuonnoksen 12.12.2018 § 152. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehden kuulutuksella 30.1.2019.

4.2 Osalliset ja osallistuminen

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse. Vireille tulosta on ilmoitettu myös Kaarina-lehden kuulutuksella. Kirjeen liitteenä on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja idealuonnos. Kirje on päivätty 23.1.2019. Asiaan on voinut antaa palautetta 23.1.-28.2.2019 välisenä aikana. Asemakaavan muutokseen liittyen saapui yksi kirjallinen palaute. Palaute käsitellään kaavaehdotuksen hyväksymisen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen 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
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna oy
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3 Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaarinan kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx. Hyväksytty kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, Caruna oy:ltä ja paikkatietopäälliköltä.

4.4 Asemakaavan hyväksyminen

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

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestää korttelin 2150 tontista 9 lohkotulle määrälalle kulkuyhteys kaupungin omistaman lähivirkistysalueen kautta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Suunnittelualueella käsittää nykyisen asemakaavan mukaan neljä omakotitonttia, jotka ovat rakennettuja. Tonttien 8 ja 9 muodot antavat mahdollisuuden niiden jakamisen kahteen osaan. Muodostettaville tonteille ei ole luontevaa kulkuyhteyttä Vanuttajankadun puolelta. Korttelin eteläpuolella sijaitsevalle lähivirkistysalueelle on suunnitteilla ulkoilureitti. Ulkoilureittiä on mahdollista käyttää kulkuyhteytenä uusille tonteille.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet, AO

Korttelin 2150 tontit 8-12 ovat erillispientalojen korttelialuetta, AO. Kerrosluku on l u $3/4$ ja tehokkuusluku $e=0.18$. Tonteista neljä on rakennettu ja niiden liittymät ovat joko Littoistenjärventieltä tai Vanuttajankadulta. Tonttijako on ohjeellinen. Korttelin 2150 tontti 12 sijaitsee niin, että se rajoittuu etelässä lähivirkistysalueeseen ja pohjoisessa tonttiin 9. Tontin muodon vuoksi on tontin 12 liittymä osoitettu lähivirkistysalueella kulkevan ajoyhteyden kautta. Myös tontin 11 tai tontista 8 mahdollisesti muodostettavalle uudelle rakennuspaikalle voidaan ajaa lähivirkistysalueen ajoyhteyden kautta. Korttelin 2150 tonteille 11 ja 12 laaditaan sitova tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Lähivirkistysalueet, VL

Suunnittelualueen eteläosa on lähivirkistysaluetta, VL. Lähivirkistysalueelle on merkitty ajoyhteys. Ajoyhteyttä voidaan käyttää kulkuyhteytenä kolmelle tontille. Lähinnä Littoistenjärventietä sijaitsevalle kiinteistölle on osoitettu mahdollisuus korvata nykyinen tonttiliittymä uuden ajoyhteyden kautta. Tällöin liittymien määrä Littoistenjärventien katualueelle pysyisi ennallaan. Mikäli korttelin 2150 tontti 8 halutaan jakaa kuten

aloitteen kohteena oleva kiinteistö, voi lähivirkistysalueelle muodostua kulkuyhteys-tarve tontin takaosaan ajoyhteiden jatkeen kautta. Ajoyhteys on yhteiskäytössä ulkoilureitin kanssa osan matkasta. Itsenäinen ulkoilureittiyhteys alkaa tontin 12 kohdalta ja jatkuu etelään Littoistenjärven rantapuistoon.

Ajoyhteiden rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat ne maanomistajat, jotka ajoyhteyttä käyttävät. Ajoyhteyttä saa käyttää rantapuistoon suuntautuvaan yleiseen liikkumiseen ja virkistyskäytön tarpeisiin.

Lähivirkistysalueen itäisin reuna kuuluu Kaarinan luontoselvityksen mukaiseen Littoistenjärven läntisen rantaluhdan alueeseen. Rantaluhta on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi metsäiseksi elinympäristöksi. Rantapuisto soveltuu myös liito-oravan elinympäristöksi, vaikka se onkin laajuudeltaan pienialainen. Asemakaavamääräyksissä edellytetään riittävää puuston säilymistä alueella, kun ajoyhteyttä toteutetaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa varaudutaan kahden uuden asuinrakennuksen rakentamiseen niin, että sitovan tonttijaon kautta alueelle muodostetaan yksi uusi tontti. Toisen samanlaisen tontin muodostumiseen varaudutaan merkitsemällä lähivirkistysalueelle ajoyhteys tontin 8 lähivirkistysalueen puoleiselle osalle. Rakentaminen sijoittuu nykyisen asemakaavan mukaisille rakennusaloille. Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia alueella käytännössä vain tonttien ajoneuvoliikenteen sijainnin osalta. Kokonaisuuden kannalta rakennettavat ajoyhteydet tonteille ja ulkoilureitti rantapuistoon parantavat liikkumisen mahdollisuuksia Littoistenjärven rantapuiston alueella. Ajoneuvoliikenne ulkoilutiellä rajoittuu vain muutamiin ajosuoritteisiin vuorokauden aikana.

Lähivirkistysalueen itäisin reuna kuuluu Kaarinan luontoselvityksen mukaiseen Littoistenjärven läntisen rantaluhdan alueeseen. Rantaluhta on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi metsäiseksi elinympäristöksi. Rantapuisto soveltuu myös liito-oravan elinympäristöksi, vaikka se onkin laajuudeltaan hyvin pienialainen. Asemakaavamääräyksissä edellytetään riittävää puuston säilymistä alueella, kun ajoyhteyttä toteutetaan. Ajoyhteiden ja ulkoilureitin toteuttaminen lisää hieman ihmisen toiminnasta aiheutuvaa kulutusta alueella.

Suunnittelualue sijaitsee Littoistenjärven suoja-alueella. Rakentamisessa tulee huomioida suoja-aluetta koskevat määräykset. Puiston suunnittelussa tulee puiden säilyttämisen lisäksi huomioida hulevesien virtaamisen mahdolliset muutokset sekä tarvittaessa viivyttää hulevesiä rantapuiston alueella. Tontin, ajoyhteiden ja ulkoilureitin rakentamisen aikana alueen luonnonympäristöön kohdistuu tavanomaista enemmän haittaa. Muilta osin asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen luontoon tai luonnonympäristöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen mukaisen uuden tontin rakentaminen voi alkaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja ajoyhteys on rakennettu. Asemakaavan muutos valmistunee kesällä 2019.

Pasi Aromäki
kaupunginarkkitehti

Jani Laasanen
kaavasunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	202 Kaarina	Täyttämispvm	07.03.2019
Kaavan nimi	Littoisten asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.01.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	A2150
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0706	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,0706
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	1,0706	100,0	1398	0,13		
A yhteensä	0,7764	72,5	1398	0,18		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2942	27,5				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

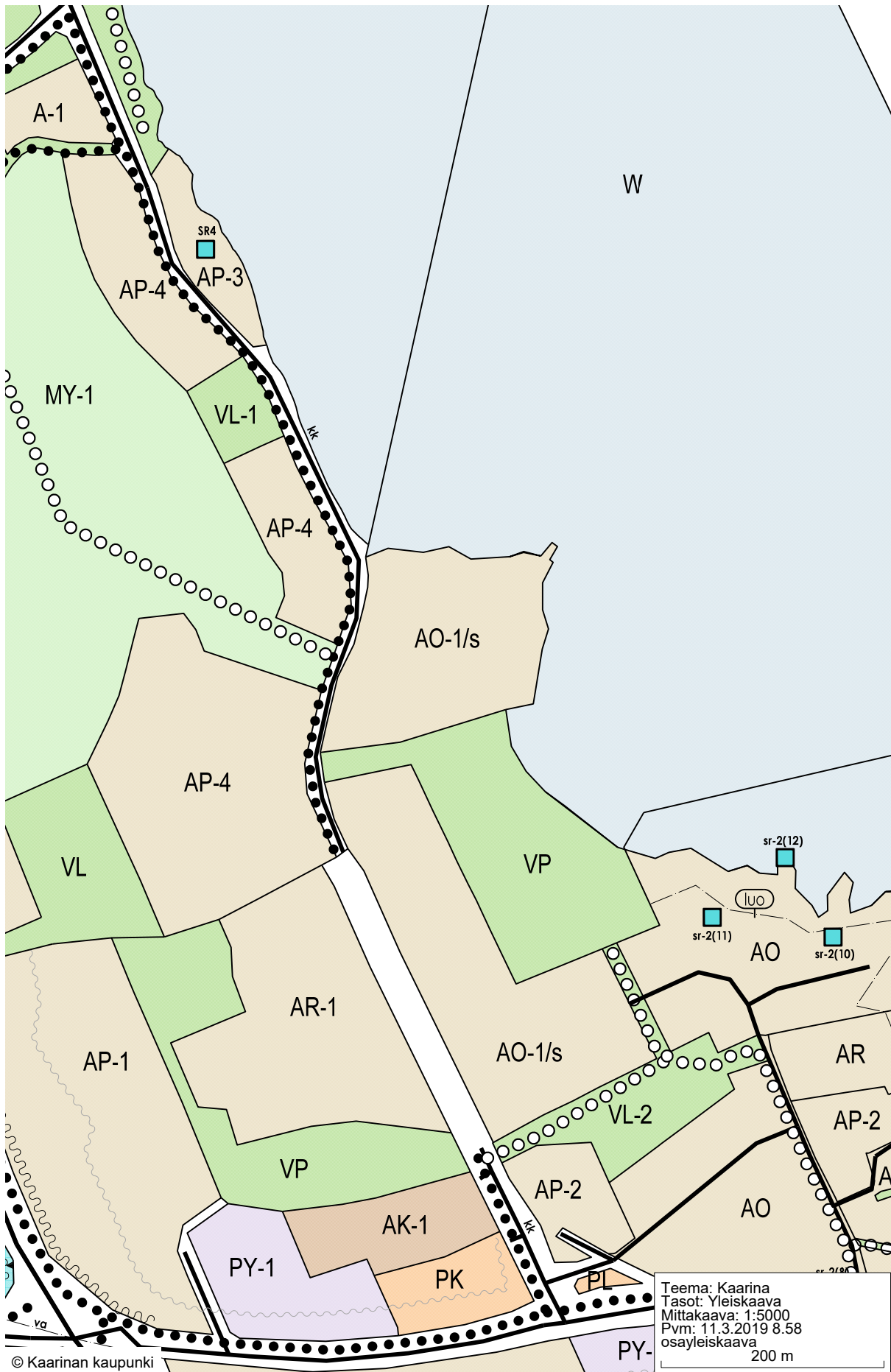
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

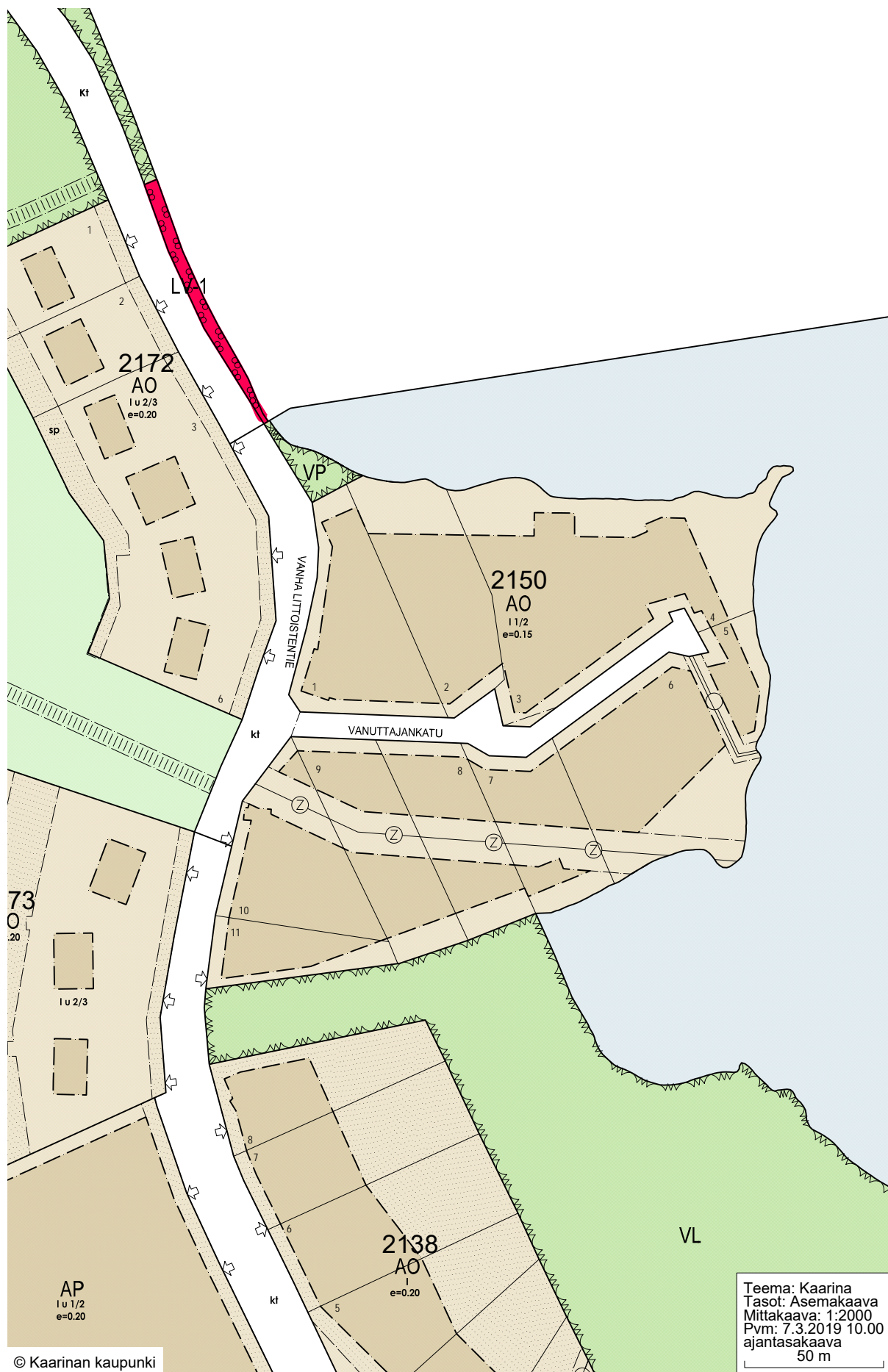
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0706	100,0	1398	0,13		
A yhteensä	0,7764	72,5	1398	0,18		
AO	0,7764	100,0	1398	0,18		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2942	27,5				
VL	0,2942	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						







2 LITTOISTENJÄRVEN SUOJA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

- a) Jätevesien tai muiden vesistöä pilaavien aineiden päästäminen Littoistenjärveen on kielletty.
- b) Alueelle ei saa rakentaa jäteveden puhdistamoja eikä muodostaa kaatopaikkaa tai hautausmaata. Jäteveden maahan imeyttäminen on kielletty.
- c) Alueelle ei saa rakentaa huoltoasemaa, polttoaineiden jakeluasemaa, asfalttiasemaa eikä vesien suojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä annetussa asetuksessa mainittuja tehtaita, laitoksia tai varastoja.
- d) Alueelle ei saa perustaa öljyjen, fenolien, nestemäisten polttoaineiden, maantiesuolan tai muun pohjaveden laadulle haitallisten aineiden varastoa lukuun ottamatta suojalaittein varustettuja tilakohtaisia säiliöitä.
- e) Alueelle rakennettavat lämmitysöljysäiliöt ja niiden johdot on suojattava asianmukaisesti. Öljynkuljetuksissa on noudatettava erityistä huolellisuutta öljyn maahan joutumisen estämiseksi.
- f) Alueelle rakennettavista asuin-, karja-, teollisuus- ja varastorakennuksista tulevat jätevedet on johdettava yleiseen viemäriverkostoon tai kuljetettava tai johdettava tiiviissä viemärissä suoja-alueen ulkopuolelle.
- g) Alueella ei saa varastoida eikä käyttää lietelantaa, väkilannoitteita, kasvinsuojeluaineita eikä tuhoeläinmyrkkyyä niin runsaasti tai sillä tavalla, että näitä aineita pääsee haitallisissa määrin pohjaveteen tai pintavesien mukana Littoistenjärveen.
- h) Alueelle ei saa rakentaa uusia kauttakulkuliikenteelle tarkoitettuja yleisiä teitä.