

## TOIVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A25500

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Suomen Adventtikirkon omistaman Toivonlinnan koulun asemakaavoitetun alueen Toivonlinnan tien päässä Piikkiössä.



#### Aloite, hakija

Suomen Adventtikirkko on alueen maanomistajana tehnyt aloitteen Toivonlinnan asemakaavan uudistamisesta. Tarkoituksena on uusia vanhentunut asemakaava siten, että alueella voi koulun lisäksi olla jossain määrin pientaloasumista.

Kaavoituspäätöksen lisäksi on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus ja kun kaavaluonnos on hyväksytty, laaditaan vielä maankäyttösopimus. Asemakaavan muutos on mukana Kaarinan kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa.

#### Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Suomen Adventtikirkko.

#### Sopimukset

Kaavoituspäätöksen yhteydessä on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa on sovittu kaavan laatimisesta ja siitä aiheutuvien kustannusten perimisestä. Kaarinan kaupungin puolelta käynnistämissopimuksen on hyväksynyt kaupunginvaltuusto.

Kaavaluonnoksen 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.

### Nykytilanne ja alueen kuvaus

Suunnittelualue käsittää Toivonlinnan koulun alueen. Koulun toiminnan kehittämisen kannalta on Suomen Adventtikirkko tehnyt kaavoitusaloitteen, jonka tavoitteena on muuttaa nykyistä vanhentunutta asemakaavaa vastaamaan nykypäivän tarpeita. Kaavamuutoksen aikana selvitetään muun muassa lisärakentamisen mahdollisuus alueella. Koulun toiminnallisella alueella on nykyisin useita rakennuksia, joista merkittävä osa on kartoittamatta. Myös rakennusrekisterin tiedot ovat rakennusten osalta varsin puutteellisia. Koulun päärakennuksen rakennusoikeus on saatavien tietojen mukaan hieman yli 3000 k-m<sup>2</sup>. Sen vieressä olevien asuntolarakennusten kerrosala on likimääräisesti noin 3500 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennuskanta kartoitetaan kesän 2018 aikana, jonka jälkeen voidaan olemassa olevien rakennusten tietoja tarkastaa. Suunnittelualueella sijaitsee myös muutamia huvilamaisia vanhoja rakennuksia, joiden suojeluasema selvitetään kaavamuutoksen yhteydessä.

Merkittävä osa koulun ympäristön alueesta on sen piha-alueesta muodostunutta hoidettua avointa nurmikenttää. Itäosassa on vanhaa peltomaata, joka nykyisin on luonnontilassa. Ranta-alueella on paikoin luontokohteita. Alueelta on tehty luontoselvitys. Kaavatyön aikana tulee arvioida vanhan selvityksen riittävyys. Alueen koillis- ja pohjoisosassa sijaitsee Kotkavuoren kallion Natura-alue. Vaikutukset Natura-alueeseen selvitetään kaavamuutoksen yhteydessä.

Toivonlinnan koulun alue sijaitsee Kaarinan taajama-alueen ulkopuolella. Piikkiön keskustasta on matkaa Toivonlinnan alueelle yli kuusi kilometriä. Alueelle johtaa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen hallinnoima ja ylläpitämä Toivonlinnantie. Toivonlinnantien varrella on Piikkiön keskustan ja koulun välillä maaseutumaista haja-asutusta sekä maataloustoimintaa kuten kasvihuoneita. Koulun läheisyydessä on luonnonvarakeskuksen ylläpitämä Piikkiön toimipiste, jossa toimii puutarhantutkimuslaitos. Alueella on myös arboretum. Muutoin koulun ympäristö on monipuolista metsäaluetta, jonka ominaispiirteitä ovat maastoltaan vaihtelevat kallioalueet. Mantereen ja Harvaluodon saaren väliin jäävällä rannikkoalueella on koulun lähistöllä noin 20 asumiseen tai loma-asumiseen käytettyä kiinteistöä.

## **KAAVOITUSTILANNE**

### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, M.

Maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

Suunnittelualue kuuluu koillisessa ja pohjoisessa osittain Kotkavuoren kallion Natura-alueeseen.



### Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Suunnittelualue ei kuulu Turun kaupunkiseudun rakennemallin mukaisiin kohdealueisiin.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Toivonlinnan asemakaava (28.7.1988).

Asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta, Y. Korttelin yhteenlaskettu kerrosala on 25000 k-m<sup>2</sup>, josta saadaan käyttää enintään 4000 k-m<sup>2</sup> henkilökunnan asuinhuoneistoja varten. Kortteli sisältää useita erilaisia toiminnallisia kokonaisuuksia, jotka on erotettu toisistaan osa-alueen rajoilla.

Korttelin keskiosiin tulee alueen itäosasta Toivonlinnantie, joka on asemakaavassa yleisen tien aluetta, LYT.



## *SELVITYS ALUEEN OLOSUHTEISTA*

### Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualueen pääosa kuuluu Toivonlinnan koulun pihapiiriin, joka on osin hoidettua nurmikenttää ja osin puutarhamaista ympäristöä rakennusten pihapiireissä. Alueen itäosassa on vanhaa peltomaata. Koulun kohdalla ranta on pääosin avoin käsittäen myös hieman puustoa. Alueen kaakkoisosassa vanha peltomaa rajoittuu pieneen rantametsikköön. Suunnittelualueen koillis- ja pohjoisosassa kuuluu Kotkavuoren kallion Natura-alueeseen. Alue on kokonaisuutena jyrkkärinteinen metsäinen kallioselännejakso, jonka korkeimmat laet kohoavat 60 metriä merenpinnan yläpuolelle. Alue käsittää jyrkänlehtisiä, lehtoja ja muita kasvillisuudeltaan edustavia kohteita. Alueella on luonnonarvojen lisäksi myös maisemallisia arvoja. Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys. Selvityksen tarkkuutta tulee arvioida asemakaavan yhteydessä ja tarvittaessa sitä on täydennettävä.

### Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Koulun päärakennuksen eteläpuolella on nykyisessä asemakaavassa rajattu osa-alue suojeltavien rakennusten alueeksi. Alueella sijaitsee suurehko huvila ja siihen liittyviä piharakennuksia. Muilta osin alueelle ei kohdistu suojelumääräyksiä millään kaavatasolla. Koulun päärakennuksen kaakkoispuolella sijaitsee pieni rakennusryhmä, joka on rakennettu 1920- ja 1930-luvulla. Alueella on runsaasti rakennuskantaa myös 1940-luvulta. Alueen kulttuurihistoriallista arvoa tulee kokonaisuudessaan selvittää vielä kaavatöiden aikana yhdessä museoviranomaisen kanssa.

### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on kaksi mahdollista pilaantuneen maan kohdetta. Koulun eteläpuolella olevalla rannalla sijaitsee lakannut jätevedenpuhdistamo. Puhdistamo on ollut koulun alueen käytössä ennen liittymistä vesihuoltoverkkoon. Koulun kaakkoispuolella olevan merkinnän kohdalla on rekisteriin merkitty öljyvahinko. Rekisteristä ei ilmene vahingon laajuutta tai muita tapahtuman tarkempia tietoja. Molempien kohteiden tilanne ja mahdollisesti tehtävät toimenpiteet tulee tarkistaa asemakaavan laatimisen yhteydessä.

### Yhdyskuntatekniset verkostot

Suunnittelualueelle johtava Toivonlinnantie on ELY-keskuksen hallinnoima ja ylläpitämä tie. Koulun alueella on sisäinen tieverkosto. Mikäli alueelle muodostetaan erillisiä tontteja asumiseen tai muuhun käyttötarkoitukseen, tulee alueen katuverkkoa täydentää. Toivonlinnan koulun alue on liittynyt Etelä-Piikkiön vesiosuuskuntaan muutamia vuosia sitten. Vesihuoltoverkkoston riittävyttä tulee selvittää, mikäli alueelle tulee täydennysrakentamista.

## TAVOITTEET

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

<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA OSALLISTEN TAVOITTEET</b>	
yhdyskuntateknikka, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, maanomistajat ja lähialueen asukkaat, muut osalliset	
Maankäytöllinen tavoite, suhde maankäytön suunnitelmiin ja strategioihin	Asemakaavan tavoitteet perustuvat maanomistajan haluun kehittää ja ylläpitää Toivonlinnan koulua. Kaupungin tavoite on edesauttaa toimijan mahdollisuuksia jatkaa alueella maanomistajan tavoitteiden mukaisesti. Alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella. Osayleiskaavaa ei ole.
Taloudelliset tavoitteet	Maanomistajan tavoitteena on laajentaa toimintaa sekä toisaalta hankkia tuloja toimintojen ylläpitoon myymällä / vuokraamalla alueelta rakennusmaata pientalojen rakentamista varten.
Rakentamisen määrä ja rakennukset	Alueelle on tarkoitus kaavoittaa noin 15-20 tonttia sekä erillispientalojen että muiden yhtiömuotoisten pientalojen rakentamiseen. Lisäksi asemakaavassa esitetään alueelle koulun toimintojen täydentämiseen rakennusoikeutta noin 6 000 – 10 000 k-m <sup>2</sup> . Olemassa olevien rakennusten tilanne kartoitetaan ja mahdolliset suojeltavat rakennukset selvitetään.
Liikenneverkko, kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne, liikenneturvallisuus	Alueelle johtaa Piikkiön keskustan suunnasta Toivonlinnantie. Alueella on jonkin verran koulun sisäisiä rakennettuja kulkuyhteyksiä. Rakentamisen myötä joudutaan alueelle rakentamaan uutta katuverkkoa. Määrä riippuu aluerakenteesta ja tulevien tonttien sijoittelusta. Toivonlinnan koulun alueelle on joukkoliikennedyteys, joka kulkee päivittäin noin tunnin välein kello 6 ja 16 välisenä aikana.
Yhdyskuntatekniset verkostot, vesihuolto	Toivonlinnan koulun alue on liittynyt Etelä-Piikkiön vesiosuuskuntaan muutamia vuosia sitten. Nykyisen vesihuoltoverkkoston riittävyys ja kattavuus tulee selvittää täydennysrakentamisen johdosta.
Virkistysalueet, puistojen rakentaminen, ulkoilureitit	Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole sinällään yleisessä käytössä olevia virkistysalueita. Koulun pohjoispuolella sijaitsevalla Natura-alueella ja sen ympäristössä on todennäköisesti mahdollisuus ulkoiluun olemassa olevia polkuja pitkin. Maasto on alueella kuitenkin

	vaikeakulkuista, eikä sinne asemakaavan muutoksessa ole tarvetta ohjata ulkoilua. Toivonlinnan koulun piha-alueet käsittävät osittain vehreää nurmikenttää sekä toisaalta vehreitä puistomaisia alueita, jotka soveltuvat hyvin alueen toiminnan kannalta sopivaan virkistyskäyttöön. Alueen koillisosassa Natura-alueen kupeessa sijaitsee urheilutoimintoihin soveltuva kenttäalue.
Luonto ja luonnonsuojelu	Suunnittelualueen sijaitsee osittain Natura-alueella. Myös kaakkoisella ranta-alueella on todettu luontoarvoja. Molempien osa-alueiden osalta tarvitaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä lisäselvityksiä nykytilanteesta. Näiden perusteella arvioidaan kaavan mahdolliset vaikutukset aluetta ympäröivään luontoon.
Ympäristöhäiriöt	Suunnittelualueella on kaksi mahdollista pilaantuneen maan kohdetta. Koulun eteläpuolella olevalla rannalla sijaitsee lakannut jätevedenpuhdistamo. Puhdistamo on ollut koulun alueen käytössä ennen liittymistä vesihuoltoverkostoon. Koulun kaakkoispuolella olevan merkinnän kohdalla on rekisteriin merkitty öljyvahinko. Rekisteristä ei ilmene vahingon laajuutta tai muita tapahtuman tarkempia tietoja. Molempien kohteiden tilanne ja mahdollisesti tehtävät toimenpiteet tulee tarkistaa asemakaavan laatimisen yhteydessä.

#### Kaavatyön lisäselvitykset

- pohjakartta; rakennukset ja muut rakenteet, kävelytiet
- rakennusten rakennusoikeudet ja käyttötarkoitukset, suojelukohteet
- luontoselvityksen täydennys
- pilaantuneeksi merkittyjen maa-alueiden nykytilanteen selvittäminen
- katujen ja vesihuollon tarkastelu / kustannusten arviointi

#### Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna. Näitä ovat erilaiset yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ympäristövaikutukset. Tässä kaavatyössä arvioidaan erityisesti hankkeen vaikutukset liikenteeseen ja luonnonympäristöön. Erikseen laaditaan vielä Natura-alueen vaikutusten arviointi.

### *ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMISEN JÄRJESTÄMINEN*

#### Tiedottaminen ja osallistuminen

Kaavan osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kaavasta. Osallisia ovat

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, palveluiden käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin toimialat: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, infrapalvelut, vesihuoltolaitos, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun maakuntamuseo
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna Oy
- Ne, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Osalliseksi on mahdollista ilmoittautua antamalla yhteystiedot kaavoitustoimeen ([kaavoitus@kaarina.fi](mailto:kaavoitus@kaarina.fi)). Osallisille lähetetään kuulutuskirje kaavan vireille tulosta ja nähtävillä oloista. Pyydämme, että kiinteistönomistajat ja –haltijat, isännöitsijät sekä kuolinpesän osakkaat tiedottavat muita osakkaita. Huomioitahan, että kaikki kaavasta annetut mielipiteet ovat julkisia.

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, internetissä ja Kaarina-lehdessä. Kaavat ovat nähtävillä internetissä, Kaarinan kaupunginvirastolla ja kaavoituksen ilmoitustaululla osoitteessa Oskarinkatu 4. Luottamuselinten esityslistat ja pöytäkirjat löytyvät Kaarinan kaupungin internet-sivuilta.

#### Aloitusvaihe ja vireille tulo

- kaava sisältyy Kaarinan kaavoitusohjelmaan (KHA 6.2.2018 § 23)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa (pvm)
- asemakaava tulee vireille Kaarina-lehden kuulutuksella
- Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lomake mielipiteiden ilmaisemiseen lähetetään osallisille. Mielipiteitä voi antaa kirjallisesti tai suullisesti.

#### Valmisteluvaihe

- tehdään sivulla 5 mainitut kaavatyön lisäselvitykset
- valmistellaan kaavaluonnos, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy (pvm).
- kaavaluonnoksen nähtävilläolosta (14 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaluonnoksesta voi antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti.

#### Maankäyttösopimus

- asemakaavaan liittyy yksityisen maanomistajan kanssa tehtävä maankäyttösopimus.
- Kaarinan kaupungin puolesta sopimuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto (pvm).
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- Sopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman.

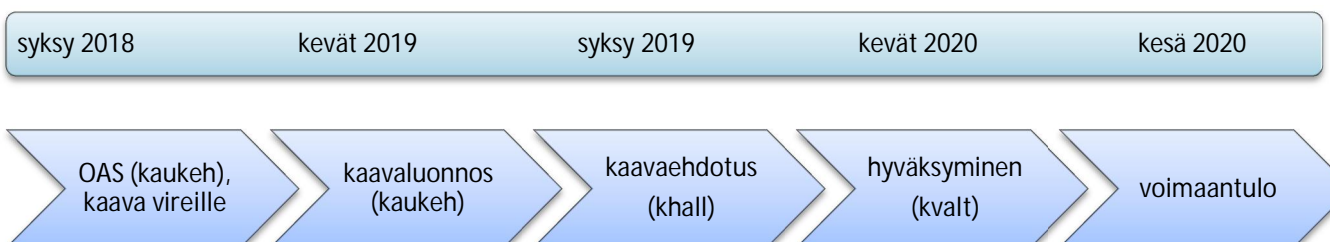
#### Ehdotusvaihe

- hyväksytyn luonnoksen perusteella neuvotellaan kaupungin toimialojen kanssa kaavan tarkemmasta sisällöstä
- valmistellaan kaavaehdotus, jonka hyväksyy kaupunginhallitus.
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta (30 vrk) kuulutetaan Kaarina-lehdessä sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisia muistutuksia kaupunginhallitukselle osoitettuna, PL 12, 20781 Kaarina.
- lausunnot: Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun maakuntamuseolta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna Oy:ltä, paikkatietopäälliköltä, maankäyttöinsinööriltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

#### Hyväksymisvaihe

- kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (pvm)
- päätöksestä ilmoitetaan Varsinais-Suomen ELY-keskukselle sekä niille, jotka ovat sitä nähtävillä olon aikana pyytäneet
- kaupunginvaltuuston 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](mailto:kaavoitus@kaarina.fi)

Jani Laasanen  
kaavasuunnittelija  
puh. 050-373 2658  
[etunimi.sukunimi@kaarina.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kaarina.fi)

Tapaamisajat kannattaa sopia etukäteen.

Kaavoista on tietoja myös Kaarinan kaupungin kotisivulla [www.kaarina.fi/kaavoitus](http://www.kaarina.fi/kaavoitus), josta löytyy myös kunkin vireillä olevan kaavan asiakirjat.

Kaarinassa (29.8.2018)  
kaupunginarkkitehti Pasi Aromäki

Liitteet: lomake mielipiteen esittämiseen

## Mielipide kaavan valmistelusta

Kaavan tunnistetiedot: TOIVONLINNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS (A25500)

Mielipidelomake pyydetään lähettämään (pvm) mennessä osoitteeseen  
Kaarinan kaupunki / Kaavoitus, PL 12, 20781 Kaarina tai sähköpostilla [kaavoitus@kaarina.fi](mailto: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: \_\_\_\_\_