

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
12.2.2018, muutettu 19.7.2018 ja 20.3.2019**

 Diaarinumero 9383-2017
Asemakaavatunnus 5/2018

ASEMAKAAVANMUUTOS KAERLAN (083) KAUPUNGINOSAAN

Kaavan työnimi: Kairialankatu

Osoite: Kairialankatu 14, Kärsämäentie 10 ja Möörönkuja 8

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on asuinalueen täydentäminen kerrostalorakentamisella. Havainnekuvia päivitetty sivulla 3 ja alueeseen lisätty osa Kairialan muinaismuistoaluetta.



Ote opaskartasta, suunnittelualan rajausta punaisella viivalla.

Suunnitteluala

Asemakaavanmuutos laaditaan Kaerlan (083) kaupunginosaan, korttelin 5 tonteille 20 ja 22-24 sekä osalle Kairialan muinaismuistoaluetta. Suunnittelualan rajausta on esitetty yllä olevassa kartassa. Aluetta rajaavat Kairialankatu ja Kärsämäentie ja sille johtaa Möörönkuja. Tonteilla 22-24 sijaitsee vuonna 1996-1997 rakennetut kerrostalot. Tontti 20 on rakentamaton. Alue sijaitsee noin kolme kilometriä Kauppatorilta koilliseen ja sen pinta-ala on noin 1,8 ha. Alue on yksityisessä omistuksessa muutoin paitsi kaupunki omistaa tontin 20 ja etelässä sijaitsevan Kairialan muinaismuistoalueen.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Sato VK 17 Oy:n ja TVT Asunnot Oy:n sekä kaupungin yhteisestä aloitteesta (31.8.2017). Kaavanlaatomissopimus on allekirjoitettu 14.2.2018.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen aluetta tiivistäen. Alue sijoittuu kerrostalojen kaakkoispuolelle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen läheisyyteen. Alueelle on hyvät liikenneyhteydet ja palvelut. Yhdyskuntarakennetta voidaan tiivistää. Tilalla 853-433-7-28 sijaitsevalle omakotitalolle muodostetaan tontti.

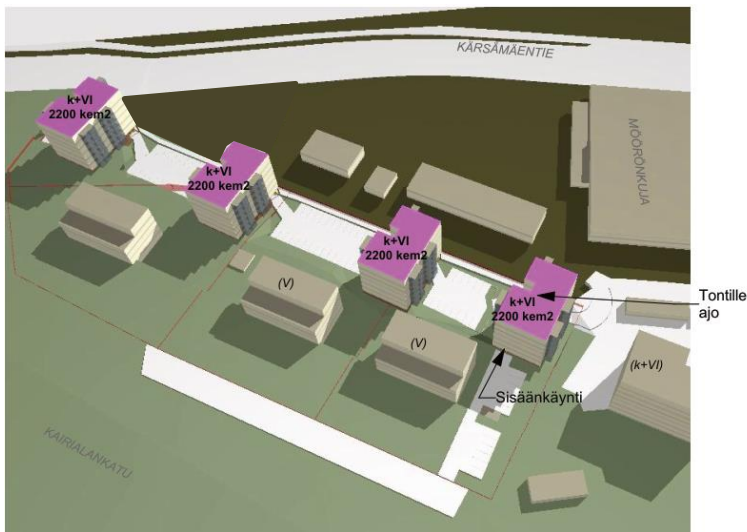


Ilmakuva v. 2018 kaavamuutosalueesta (© Kaupunkiympäristötoimiala, © Blom Kartta Oy), suunnittelualan rajaus valkoisella viivalla.



Valokuvat v. 2018 kaavamuutosalueesta, idästä kuvattuna.

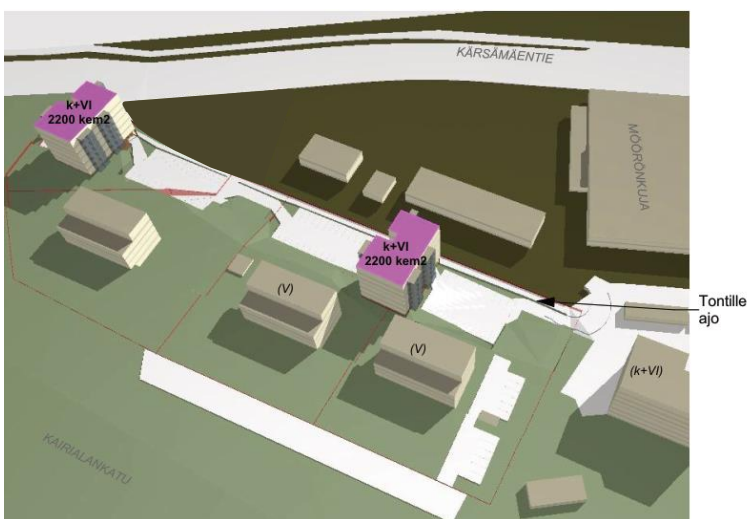
Aloitteentekijät ovat teettäneet kolme erilaista vaihtoehtoa asuinkorttelin täydennysrakentamiseksi laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi. **Havainnekuvia on päivitetty 19.7.2018.**



Alustava suunnitelma, neljä rakennusmassaa, Schauman Arkkitehdit Oy 4.9.2017.



Alustava suunnitelma, kolme rakennusmassaa, Schauman Arkkitehdit Oy 4.9.2017.



Alustava suunnitelma, kaksi rakennusmassaa, Schauman Arkkitehdit Oy 4.9.2017.

Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2004

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueen rajauksen ulkopuolella (punainen viiva) ja sen lounaispuolella sijaitsee muinaismuistokohde SM 853039. Alueen läheisyydessä sijaitsee Toijalan rata ja vähittäiskaupan suuryksikkö.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta, suunnittelualueen rajausta sinisellä viivalla.



Kaupunkikehittämisen kohdealue.

- Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.
- Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää.

Taajamatoimintojen alue.



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.



V

Virkistysalue.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

SM 853039

Suojelukohteet.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesien-suojelualueet. Rautakautisia kalmisto- ja asuinpaikka-alueita Kairialankadun varrella: Mullintien ja Mullin muonamiesrivin kalmisto- ja asuinpaikka-alue sekä Lehtosen ja Tuomen kalmistoalueet Kairialankadun länsipuolella. Kaerlan myllyn kalmisto-asuinpaikka Kairialankadulla.



Rautatie ja liikennepaikka.



Vähittäiskaupan suuryksikkö.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajama-toimintojen alueeksi A, jonka perusmääräystä ei ole muutettu suhteessa kokonaisuusmaakuntakaavaan. Muutosta alueella on kuitenkin tapahtunut siinä, että kaupunkikehittämisen kohdealue (punainen raja) on huomattavasti laajentunut, ja suunnittelualue kuuluu nyt siihen: - Ensisijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

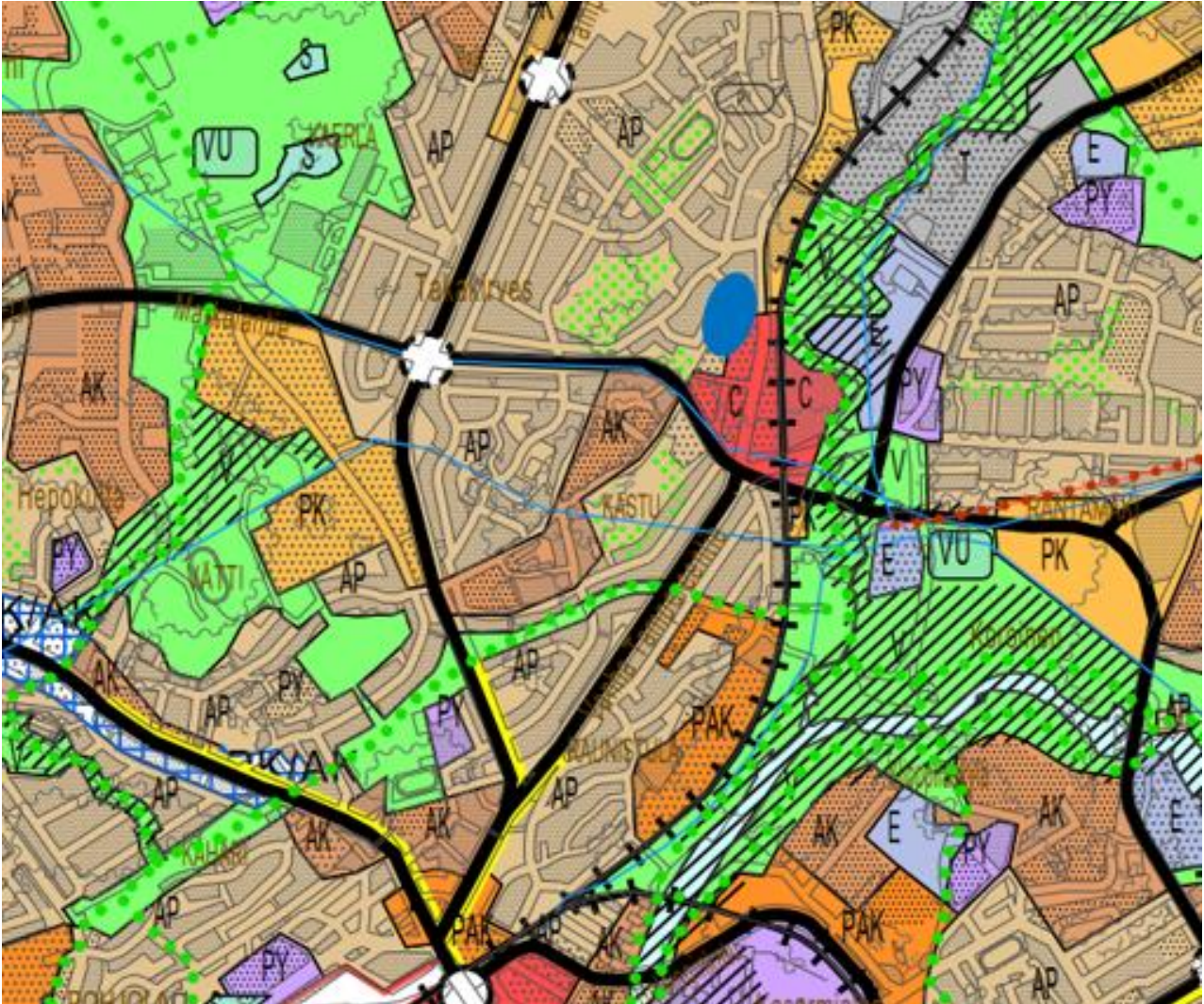


Ote Varsinais-Suomen maakuntahallituksen 20.11.2017 hyväksymästä vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta (ohjeellinen suunnittelualue merkitty sinisellä katkoviivalla).

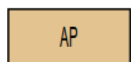
- KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE**
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.
Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.
- TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**
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.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.
- VÄHITTÄISKAUPAN MONIPUOLISESTI SAAVUTETTAVA SUURYKSIKKÖ**
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä monipuolisesti saavutettava vähittäiskaupan suuryksikkö ja/tai keskittymä.
- SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**
Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisten erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen alueella edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua parantavaa kehittämistä.
- RAUTATIE** **UUSI RAIDELIIKENNEPAIKKA**

Turun yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020, alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP), joka sijaitsee pääkeskustasoisten keskustatoimintojen (Kärsämäki) sekä rautatien (Toijalan rata) läheisyydessä. Yleiskaava 2020 on vireillä ja yleiskaavaluonnos valmistellaan vuoden 2018 aikana.

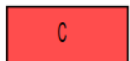


Ote yleiskaavasta, suunnittelualue merkitty sinisellä.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



PÄÄKESKUSTASOISTEN KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskusta sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistys- sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

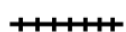


VIRKISTYSALUE

Alueelle saa rakentaa ulkoilutyyppisen virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä.



PÄÄVIHERYHTEYS

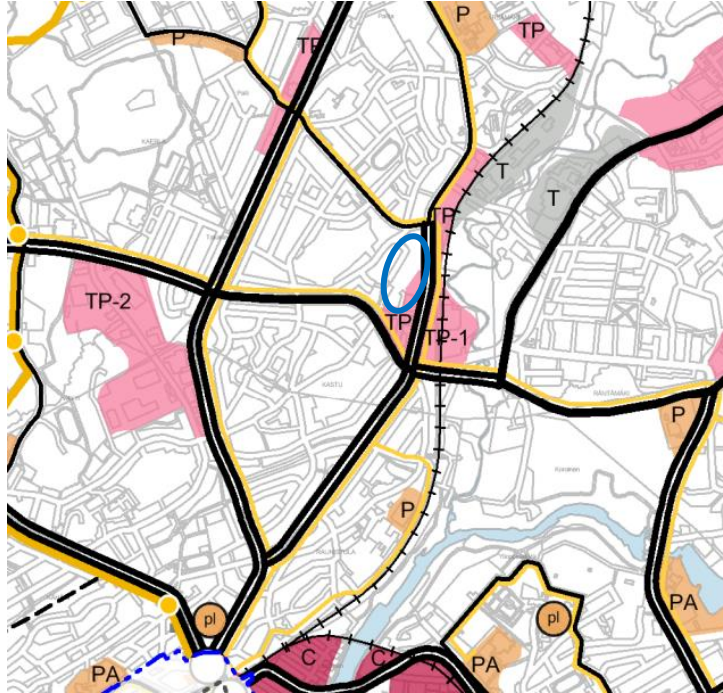


RAUTATIE

Yleiskaava 2029:n laatiminen on vireillä. Kaavaluonnos sekä vaihtoehtotarkastelu keskustan liikenneverkosta oli julkisesti nähtävillä 12.11–11.12.2018 mielipiteiden esittämistä varten.

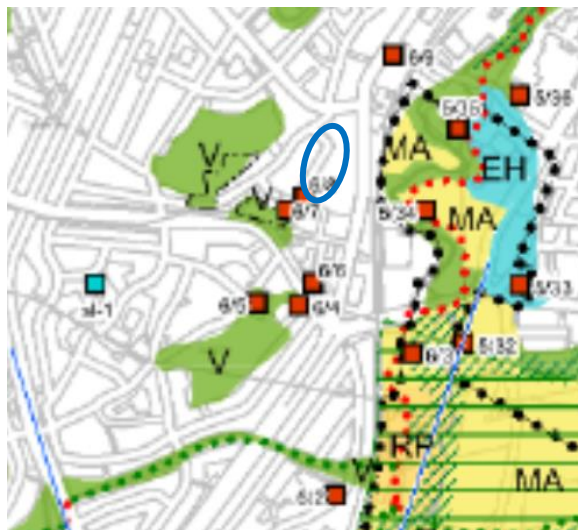
Valmisteilla olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinalueeksi (A), jonka yleismääräys on:

-Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Asemakaavoituksessa on varattava riittävästi tilaa myös julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.



Ote yleiskaavasta 2029, suunnittelualue merkitty sinisellä.

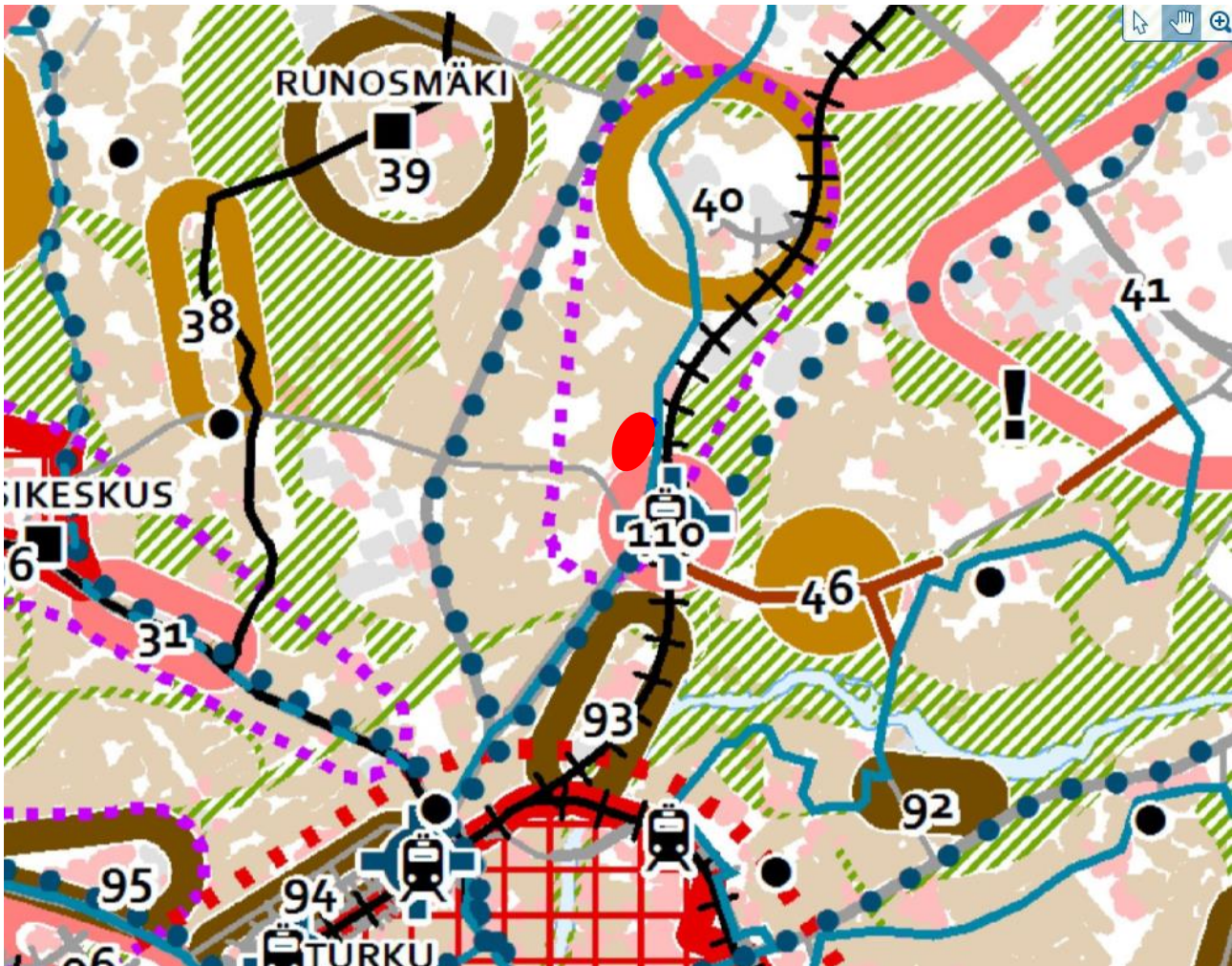
- Keskustan joukkoliikennekatu
- Joukkoliikennepainotteinen katu
- Runkobussireitti



Yleiskaavaluonnoksen 2029 viherympäristö- ja maisemakartta, sininen merkintä.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on laadittu kaupunkirakenteen kestävästä kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta edistävä Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, jonka Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.5.2012. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 ohjaa kuntien tulevaa maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 suunnittelualue on osoitettu asuinrakentamiseen ja sisältyy kehitettävään, toiminnoiltaan sekoittuneeseen kaupunkiympäristön alueeseen ja rajautuu Kärämäen tiivistyvään työpaikka-alueeseen (alue 110).

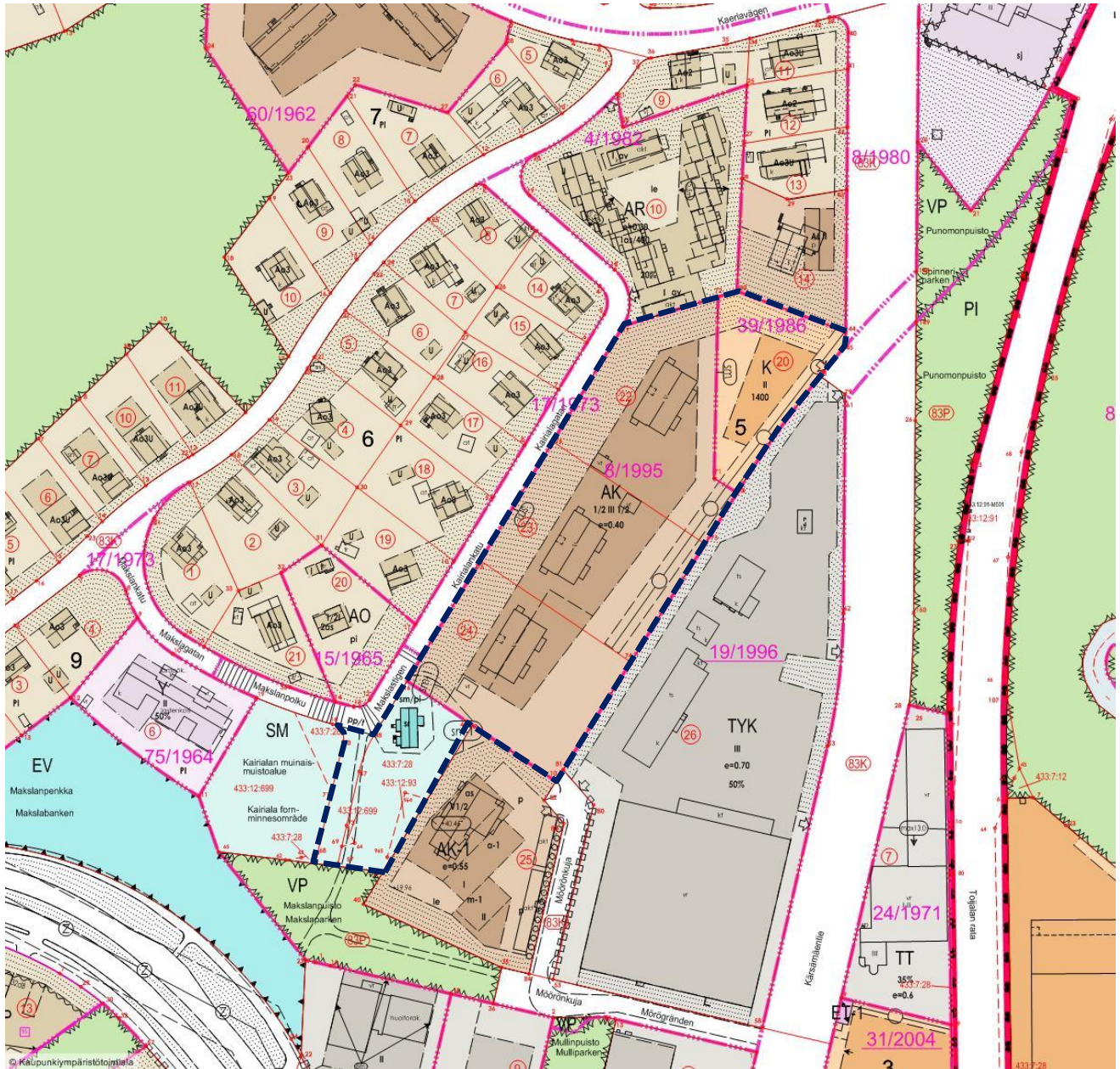


Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035, suunnittelualue merkitty punaisella.



Asemakaavat 39/1986 ja 8/1995 sekä 19/1996

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat Kaerla 19/1996 etelässä, keskellä Kaerla 8/1995, ja koillisosassa asemakaava Kaerla 39/1986. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Asuinrakentamisen tehokkuus on 0.40 ja kerrosluku viisi rinteeseen sovitettuna. Tontin 20 rakennusoikeus on 1400 k-m² ja kerrosluku kaksi. Etelässä on muinaismuistoalue, jonka rakennus on suojeltu.



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualueen rajausta sinisellä viivalla.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
SM	Muinaismuistoalue.
	Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.
	Muinaismuistolain nojalla suojeltu alueen osa.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Tontti 20 on rakentamaton ja sille laaditaan luontoselvitys. Myös ajoneuvoliikenteen meluselvitys tullaan laatimaan. Tarvittavien selvitysten määrä ja laajuus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Selvitysten tulee antaa riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luonnonympäristöön, kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä elinkeinoelämään.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten mm. katujen ja puistojen toteuttaminen tai muuttaminen, vaatii omat suunnitelmansa. Yleisten alueiden suunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen ei kuitenkaan tapahdu suoraan kaavan yhteydessä, vaan ne ovat omia prosessejaan ja joista ilmoitetaan näiden hankkeiden osallisille erikseen.

Kaavan valmistelu ja osallistuminen

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Vaikutuksiltaan merkittävän kaavan valmistelu kestää keskimäärin muutaman vuoden.

Mielipiteenne kaavan valmistelusta voitte ilmaista puhelimitse, sähköpostitse, käymällä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä lähettämällä postitse vapaamuotoisen kirjeen tai tämän asiakirjan lopussa olevan mielipidelomakkeen. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan. Yhteystiedot ovat asiakirjan lopussa. Kirjallisesti jätettyjen mielipiteiden yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan asemakaavatunnuksen 5/2018 tai työnimen Kairialankatu. Huomioithan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia.

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oy, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta sekä seudullinen joukkoliikenne.

1. Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta tiedotetaan vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 29.3.2018 mennessä.

2. Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

3. Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella valmistellaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja internetin kaavahaussa (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot nähtävilläoloaikana.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

4. Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Mistä saa tietoa ja yhteystiedot

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte tulla tapaamaan valmistelijaa, niin olettehan ystävällinen ja varaatte tapaamisajan suoraan valmistelijalta. Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa valmistelijalta tai internetistä kaavahaun kautta.

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström
puhelin 040-184 2535
etunimi.sukunimi@turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olostä ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset. Myös kaavahankkeen vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksella, mikäli tätä ei ole tehty kaavoituskatsauksen avulla.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku työnimellä Kairialankatu. Lisäksi kohteen sivulta on linkki kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupungin hallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoihin.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Kaupunkiympäristötoimiala
Puolalankatu 5, 2. krs
Aukioloajat ma-pe: 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

MIELIPIIDE KAAVAN VALMISTELUSTA

Diaarinumero 9383-2017
Asemakaavatunnus 5/2018

ASEMAKAAVANMUUTOS KAERLAN KAUPUNGINOSAAN

Kaavan työnimi: Kairialankatu

Osoite: Kairialankatu 14, Kärsämäentie 10 ja Möörönkuja 8

Mielipidelmake pyydetään lähettämään 29.3.2018 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

[illegible]

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)