

KAARINAN KAUPUNKI

PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3300C

KAAVASELOSTUS



15.2.2023

PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAAVASELOSTUS

1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Piispanristi, korttelin 3300 osa
Piispanristin asemakaavan muutos, A3300C

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, korttelin 3300 osaa ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, korttelin 3300 osa ja katualuetta.

Jani Laasanen, Kaarinan kaupunki / kaavoitus
PL 12, 20781 KAARINA

Asemakaava on tullut vireille 21.4.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan xx.xx.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää nykyisen asemakaavan mukaisen korttelin 3300 koillisosan Turun kaupungin rajan, Nuolikadun ja Piispanristintien rajoittamalla alueella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on kehittää Piispanristin aluetta monipuoliseksi kaupunginosakeskukseksi, jossa asuminen, palvelut ja yritystoiminta muodostavat toimivat kokonaisuuden niin liikenteen kuin ympäristön viihtyisyyden kannalta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomake, ei luonnoksen selostuksen liitteenä

1.5 Muut kaavatyön taustatiedot ja selvitykset

1. Piispanristin kaupunkikuvallinen tarkastelu
2. Piispanristin liikenteen kehittämissuunnitelma, valmistunut osittain
3. Turun raitiotien yleissuunnitelman tarkennus 2016-2019
4. Luontoselvitys, ei valmistunut

3 LÄHTOKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista

3.1.1 Lähtötilanne

Maanomistaja, YH Kodit Oy, on hakenut kaavamuutosta omistamalleen alueelle Nuolikadun ja Piispanristintien risteyksen länsipuolella. Maanomistaja on teettänyt alueelta erilaisia rakenteellisia vaihtoehtoja suunnittelun ja asemakaavan muutoksen pohjaksi. Kaavan valmistelun yhteydessä tulee ottaa huomioon yleiskaavan mukainen joukkoliikennekatu ja mahdollisen raitiotielinjan tilatarve sekä alueen kytkeytyminen Skanssia koskeviin suunnitelmiin Turun kaupungin puolella. Tämän osalta tehdään yhteistyötä Turun kaupungin kanssa.

Kaarinan kaupunki omistaa osan tulevasta asuinkerrostalojen korttelialueesta. Aluetta ideoidaan ja suunnitellaan yhtenäisenä kokonaisuutena niin, että suunnitteluratkaisuista tulee mahdollisimman luontevia ja alueen ominaispiirteet huomioivia. Alueen rakentamisesta sovitaan erikseen.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Piispanristi on entistä teollisuusaluetta, joka on elänyt rakennemurroksen aikakautta muuttuen teollisuusympäristöstä liike- ja yritysalueeksi ja sittemmin osittain myös asuntoalueeksi. Asuminen on toistaiseksi painottunut Uudenmaantien eteläpuolelle. Turun Skanssin nopeasti kehittyvä ympäristö on kuitenkin tuonut tarpeen käynnistää asumiseen painottuvaa muutosta myös Piispanristin pohjoisosassa erityisesti mahdollisen raitiotielinjan tai muun tiheäksi tavoitellun joukkoliikennereitin varrella. Myös Turun valmisteilla olevassa yleiskaavan ehdotuksessa on Skanssin ja Piispanristin välille osoitettu joukkoliikenteen laatukäytävä.

Varsinainen asemakaavan muutoksen alue käsittää muutamia pieniä ja vanhoja asuin- ja teollisuusrakennuksia. Rakennukset ovat heikkokuntoisia ja osa niistä on jo purettu. Suurin osa kiinteistöjen alueesta on rakentamatonta. Alue on suurelta osin metsittyä. Suunnittelualan lähiympäristössä on suurehkoja teollisuus- ja yritys-kiinteistöjä. Niistä suurin osa on aktiivisesti toiminnassa. Turun kaupungin puolella oleva kiinteistöön rajoittuva yritystontti on rakentamaton. Turun kaupungin tavoitteena on muuttaa tontti asuinkäyttöön. Nuolikatun ja Piispanristintien on tarkoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytäväksi. Suunnittelussa tulee huomioida Turun raitiotien yleissuunnitelman mukainen linjausvaihtoehto.

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita. Alueelta ei tunneta muinaismuistokohteita.

3.1.3 Luonto ja luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin vanhojen rakennusten pihapiiriä, jossa kasvaa melko paljon suurikokoista puustoa. Alueen muu ympäristö on kuitenkin pääosin rakennettua lukuun ottamatta Turun kaupungin suuntaa, jossa luonnonympäristö on lähinnä avointa heinittynyttä joutomaata. Alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa luontokohteita. Alueelta on tarkoitus laatia luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana.

3.1.4 Virkistys

Suunnittelualueen ympäristö Kaarinan kaupungin puolella on lähes kauttaaltaan rakennettua yritysalueita, jossa virkistyskäyttöön soveltuvia alueita ei ole juuri lainkaan. Lemunniemen osayleiskaavan muutoksessa ei ole osoitettu merkittäviä virkistysalueita Piispanristin alueelle. Alueen lähivirkistyspalvelut tukeutuvat merkittävilta osin Turun kaupungin puolella oleviin virkistysalueisiin, jotka sijaitsevat välittömästi kaupunkien rajan länsipuolella. Virkistysalueet on osoitettu sekä Turun kaupungin nykyisessä yleiskaavassa että Yleiskaava 2029 ehdotuksessa (24.11.2021). Turun Yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu myös virkistysalueella kulkevaksi säilytettävä, vahvistettava tai uusi ekologinen yhteys Kaariningon pumppuasemalta moottoritille ja edelleen Huhkolan asuntoalueelle.

3.1.5 Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Piispanristin työpaikka- ja yritysalueen sekä kaupallisten palvelujen välittömässä läheisyydessä. Alueen lähiympäristö erityisesti Piispanristintien varrella tulee olemaan muuttuvaa maankäytön aluetta lähitulevaisuudessa. Turun kaupungin puolella Skanssin rakentaminen ja suunnittelu etenee kohti kuntarajaa.

Piispanristin kaupalliset palvelut keskittyvät Uudenmaantien eteläpuolelle, jossa sijaitsee suuri päivittäistavarakauppa, Piispanristin Prisma. Alueella on myös muuta liiketilaa sekä vapaa-ajan palveluita. Kaupallisia palveluita on jonkin verran myös Uudenmaantien pohjoispuolella, jossa kiinteistöjen toiminnan pääpaino on muutoin perinteisemmällä yritystoiminnan osa-alueilla.

Piispanristin, Poikluoman ja Kairiskulman alueella on sekä päiväkotitettä koulupalveluita kohtuullisen matkan päässä suunnittelualueelta. Suunnittelualueelta on matkaa näihin palveluihin 1-1,5 kilometriä.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Piispanristintien varrella, jolta on sujuva yhteys sekä Kurkelantien että Uudenmaantien suuntiin. Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu Piispanristin aluetta koskeva liikenteellinen tarkastelu, jossa on arvioitu muun muassa osayleiskaavassa esitettyjen ratkaisujen vaikutuksia alueen liikenteeseen. Osayleiskaavan mukaisia tarkastelukohteita ovat olleet Piispanristintien katkaiseminen Nuolikadun itäpuolelta sekä uuden liittymän avaaminen Uudenmaantielle Jousitieltä. Liikenteelliset tarkastelut ovat valmistuneet syksyllä 2022. Lisäksi Piispanristintien ja Nuolikadun osalta on tehty yleissuunnitelmatasoista mitoitustarkastelua joukkoliikennekäytävän osalta. Mitoituksena on käytetty Turun raitiotien yleissuunnitelman mukaisia suunnitteluratkaisuja.

Valmisteluvaiheen aikana on arvioitu myös Nuolikadun linjauksen muutosta. Vaihtoehto on joukkoliikenteen toimivuuden näkökulmasta parempi ratkaisu kuin nykyinen linjaus, jossa sekä Turun että Kaarinan puolelle muodostuu erittäin tiukkoja kaarteita, jotka eivät sovellu hyvin pikaraitiotielle.

Liikenteellisessä tarkastelussa sekä erikseen laaditussa kaupunkikuvallisessa tarkastelussa on otettu kantaa myös kevyen liikenteen sujuvuuteen ja mitoitukseen.

Nykyisellään kevyen liikenteen yhteys sijaitsee Piispanristintien itäpuolella.

Uudenmaantiellä on tiheä linja-autoyhteys Turun ja Kaarinan välillä. Osa vuoroista kulkee myös pidemmälle saaristoon ja Paimion suuntiin.

3.1.7 Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualan läheisyydessä on pääosin valmis katu- ja yhdyskuntatekninen verkosto, mutta nykyisen asemakaavan mukainen Nuolikatun rajalle on osittain toteuttamatta. Alueen rakentamisen yhteydessä tarvitaan noin 100 metriä uutta katua. Vesihuollon nykyinen verkosto on heikkokuntoinen ja se on tarkoitettu uusien lähitulevaisuudessa.

3.1.8 Ympäristöhäiriöt

Suunnitteluala sijaitsee vanhassa teollisuusympäristössä. Lähinnä olevan teollisuuskiinteistön piha-alueella sijaitsee nestemäisen hapen säiliö, jonka suojaetäisyys on huomiotava alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Teollisuuskiinteistöjen toiminta aiheuttaa meluhaittoja sekä raskaasta liikenteestä johtuvia häiriöitä. Toiminta on ympärivuorokautista. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan rakennetun ympäristön nykyisen teollisen toiminnan luonne ja toiminnasta aiheutuvat mahdolliset ympäristöhäiriöt. Lisäksi arvioidaan mahdolliset pilaantuneen maaperän kohteet.

Suunnitteluala sijaitsee osittain pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä tulee huomioida haittavaikutusten ehkäiseminen pohjavesialueella.

3.1.9 Maanomistus

Suunnitteluala on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Kaarinan kaupunki omistaa noin 25 % kaavoitettavasta korttelialueesta. Nykyisen asemakaavan mukaiset katualueet ovat Kaarinan kaupungin omistuksessa.

3.1.10 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnitteluala on kiinteistörekisterissä.

3.1.11 Pohjakartta

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnitteluala on muuttuvaa työpaikkatoimintojen aluetta, TP/m. Maankäytön painotukseltaan muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitalakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää asuntoalueita.

Suunnittelumääräys: Alueen vaiheittaista muutosta tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella hyvää sijaintia ja saavutettavuutta hyödyntäen. Alueen maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää.

Väistyvien toimintojen merkitys tulee tunnistaa ja toimintaedellytyksen turvata vuorovaikutteisella suunnittelulla.

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Suunnitteluala sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualue sijaitsee vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue. Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai keskittymiä. Keskustahakuisen erikoistavarakaupan seudullisten suuryksiköiden toteuttaminen on mahdollista Raision Mylly-Hauninen-Kuninkoja eteläosan, Turun Itäharju-Biolaakson ja Kaarinan Piispanristin alueilla ja edellyttää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen hyvää saavutettavuutta ja ympäristön laatua ja parantavaa kehittämistä. Kaupan mitoitukseksi on osoitettu 60 000 k-m².

Suunnittelualue sijaitsee osittain pohjavesialueella.

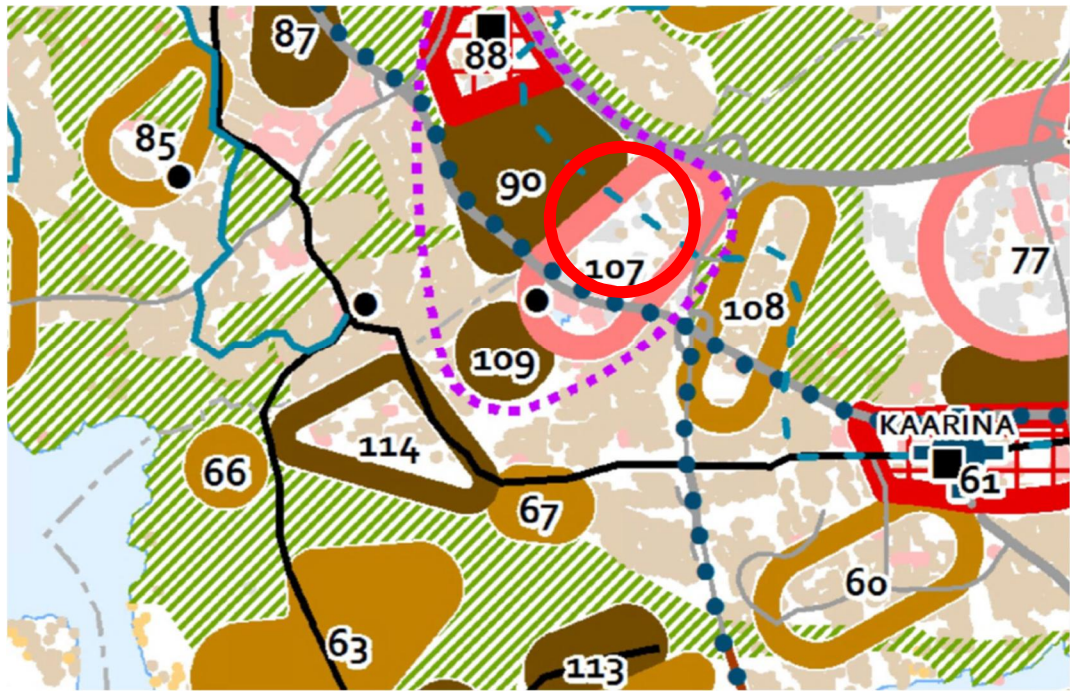
Suunnittelumääräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä siten, että pohjaveden laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualaue sijaitsee rakennemallin alueella 107; Piispanristi; tiivistyvä työpaikka-alue. Alue rajoittuu lännessä Turun kaupungin puolella sijaitsevaan rakennemallin alueeseen 90; Skanssi; uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue.

Rakennemallissa alue kuuluu Skanssin-Piispanristin kehitettävän, toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön alueeseen. Piispanristi on luokiteltu rakennemallissa lähikeskukseksi.



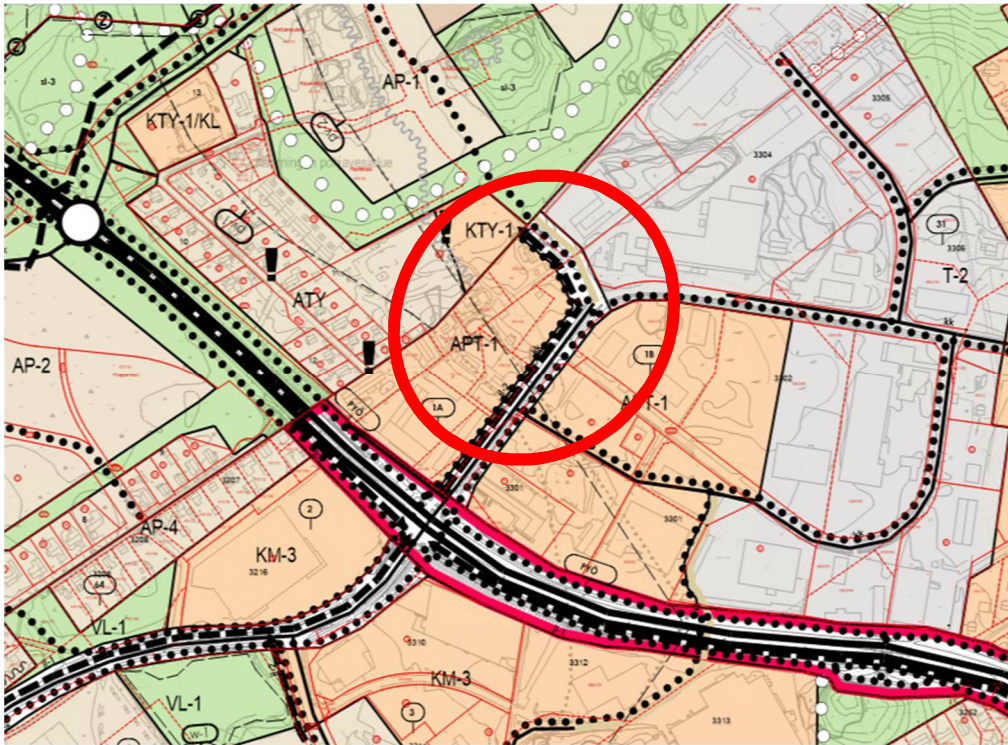
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualaueella on voimassa Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavan muutos (24.4.2019). Osayleiskaavassa alue on monipuolisen maankäytön aluetta, APT-1.

Monipuolisen maankäytön alueella, APT-1, alueen maankäyttö muuttuu. Alueelle rakennetaan kaupan tiloja, muuta toimitilaa ja asuinkerrostaloja. Alueen mitoitus ja talotyyppivalikoima suunnitellaan asemakaavassa. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluevaraus sisältää myös katujen ja lähipuistojen alueet.

Nuolikatu ja Piispanristintie on merkitty joukkoliikenteen kehittämiskäytäväksi. Turun raitiotien yleissuunnitelman mukainen linjausvaihtoehto. Asemakaavoissa tulee liityntäpysäkeillä varata tilaa polkupyörien ja henkilöautojen pysäköintiä varten. Kehittämiskäytävän varrella sijaitsee yleiskaavassa myös kevyen liikenteen reitti.

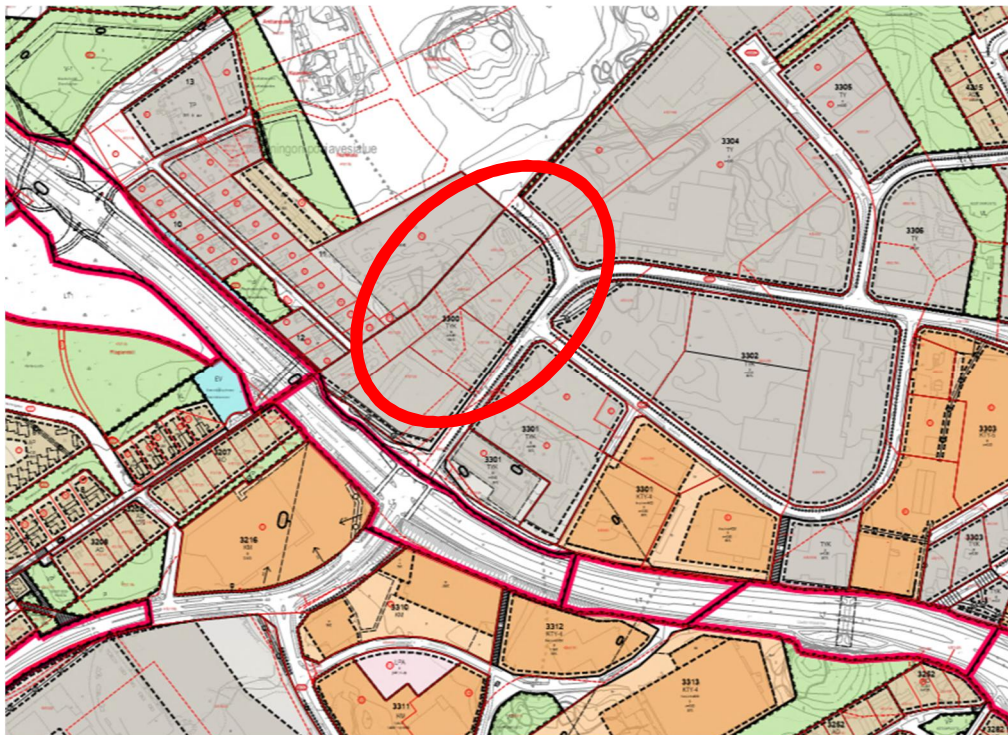
Suunnittelualaue sijaitsee osittain myös pohjavesialueella, pv-1.



3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Piispanristin asemakaavan muutos (11.4.1991). Asemakaavassa suunnittelualue on tuotantotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, TYK, ja katua.

Alueelle saa rakentaa myymälä-, toimisto- ja varastotiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavia tuotantotiloja. Rakennuspaikalle saa rakentaa asunnon kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 50 %. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.80$.



3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2019.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Maanomistaja, YH Kodit Oy, on hakenut kaavamuutosta omistamalleen alueelle Nuolikadun ja Piispanristintien risteyksen länsipuolella. Neuvotteluiden perusteella on hyväksytty kaavoituksen käynnistämissopimus kaupunginvaltuustossa 3.2.2020 § 2. Asemakaavan muutos on ollut mukana kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa 10.2.2020 § 24. Asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 14.4.2021 § 33. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 21.4.2021.

4.2 Osallistuminen ja kaavatyön vaiheet

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä on osallisille ilmoitettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse. Kirje on sisältänyt kuulutuksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kirje on lähetetty 20.4.2021. Kaarina-lehden kuulutuksessa 21.4.2021 on lisäksi esitetty mahdollisuus ilmoittautua osalliseksi asemakaavatyöhön.

Asemakaavan osallisia ovat:

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

Kaavan valmisteluvaiheessa on käyty useita neuvotteluja muun muassa maanomistajan ja Turun kaupungin kanssa. Lisäksi laadittujen selvitysten yhteydessä on keskusteltu erilaisten suunnitteluratkaisujen vaikutuksesta asemakaavaan.

Piispanristin asemakaavan muutoksesta, A3300C, on laadittu kaksi erilaista vaihtoehtoa, joista molemmat on kuvattu nykytilanteessa ja mahdollisesti toteutettavan osayleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen kehityskäytävän rakentamisen jälkeen. Joukkoliikenteen kehityskäytävän mitoituksessa on käytetty Turun raitiotien yleisuunnitelman mukaista mitoitusta. Nykytilanne on kuvattu vaihtoehdoissa 1a ja 2a. Mahdollinen raitiotie on kuvattu vaihtoehdoissa 1b ja 2b.

Idealuonnosten vaihtoehdoissa on otettu kantaa lähinnä liikennejärjestelyihin, rakentamisen määrään ja pysäköintiin.

Idealuonnosten vaihtoehdoissa on lähtökohtana arvioitu alueen rakennusoikeudeksi noin 12 000 k-m². Tämä mahdollistaa useita erilaisia vaihtoehtoja rakentamiseen. Lähtökohtaisesti alueelle tulisi 4-6 uutta asuinkerrostaloa, joiden korkeus voisi vaihdella V-XII kerroksen välillä. Rakennusten täsmällisiä paikkoja ei ole vaihtoehdoissa esitetty. Pysäköinti voidaan järjestää kaikissa vaihtoehdoissa joko rakenteellisena tai maantasopysäköintinä.

Idealuonnosten tueksi on valmisteluvaiheessa tehty seuraavat selvitykset:

Liikenneselvitys:

Liikenneselvityksen tavoitteena on ollut arvioida muun muassa osayleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen kehityskäytävän mitoitusta Piispanristintiellä ja Nuolikadulla. Mitoitustarkastelussa on otettu huomioon Turun raitiotien yleissuunnitelman mukainen linjausvaihtoehto Kaarinaan Skanssin suunnalta. Lisäksi selvityksessä on käsitelty Piispanristin osayleiskaavan vaihtoehtoisia liikenteellisiä tarkasteluja. Osayleiskaavan mukaisia tarkastelukohteita ovat olleet Piispanristintien katkaiseminen Nuolikadun itäpuolelta sekä uuden liittymän avaaminen Uudenmaantielle Jousitieltä. Liikenteelliset tarkastelut ovat valmistuneet syksyllä 2022. Mitoitustarkastelu on tehty toistaiseksi ainoastaan Nuolikadun vaihtoehdon (1a ja 1b) osalta. Mitoitustarkastelu viimeistellään vuoden 2023 aikana, kun idealuonnoksissa esitettyjen liikenteellisten vaihtoehtojen valinta on tehty.

Kaupunkikuvallinen tarkastelu:

Piispanristin kaupunkikuvallinen tarkastelu käsittää Uudenmaantien pohjoispuolella sijaitsevan osayleiskaavan mukaisen muuttuvan maankäytön alueen. Tavoitteena on ollut selvittää alueen asukasmitoituksen vaikutusta alueen korttelirakenteeseen ja muuhun maankäyttöön huomioiden liikenneselvityksen mukaiset liikenteen tarpeet. Kaupunkikuvallisen tarkastelun mallit ovat valmistuneet loppuvuodesta 2022.

Luontoselvitys:

Luontoselvityksen tarkoituksena on varmistaa, että alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, joilla on vaikutusta alueen toteuttamiseen. Luontoselvitys on tarkoitettu laatia samaan aikaan Turun Etelä-Skanssissa tehtävän selvityksen kanssa. Luontoselvitys laaditaan vuoden 2023 aikana.

Idealuonnokset on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa xx.xx.20xx § xx. Idealuonnosten vaihtoehtoista on pidetty yleisötilaisuus xx.xx.20xx. Idealuonnosten vaihtoehdot ovat olleet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä xx.-xx.xx.20xx.

4.3.1 Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Kaarinan kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx. Hyväksytty kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun kaupungilta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja paikkatietopäälliköltä.

4.4 Sopimukset

Kaavoituksen aloitusvaiheessa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa on sovittu kaavan laatimisesta ja siitä aiheutuvien kustannusten perimisestä. Kaarinan kaupungin puolelta käynnistämissopimuksesta on päättänyt kaupunginvaltuusto. Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 3.2.2020 § 2. Asemakaavan muutokseen liittyy maanomistajan kanssa tehtävä maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamisesta ja niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maankäyttösopimuksen xx.xx.20xx § xx.

Maankäyttösopimuksen allekirjoituksen yhteydessä kaupunki tekee lisäksi yksityisen maanomistajan kanssa luovutuskirjan, jonka perusteella asemakaavan mukaiset yleiset alueet siirtyvät kaupungin haltuun, kun kaava on tullut voimaan.

4.5 Asemakaavan hyväksyminen

Kun asemakaavan muutos on ollut julkisesti nähtävillä, siitä on saatu kaikki lausunnot ja maankäyttösopimus allekirjoitettu, voidaan asemakaavan muutos hyväksyä. Asemakaavan muutoksen hyväksyy Kaarinan kaupunginvaltuusto. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden kuluessa valtuuston kokouksen pöytäkirjan tultua nähtäville.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Piispanristin aluetta monipuoliseksi kaupunginosakeskukseksi, jossa asuminen, palvelut ja yritystoiminta muodostavat toimivat kokonaisuuden niin liikenteen kuin ympäristön viihtyisyyden kannalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisena tavoitteena on ollut osoittaa alueelle noin 12 500 – 13 000 k-m² asuinkerrostalojen rakentamiseen. Alustavan arvion mukaan uusia kerrostaloja (kerrosluku V-XII) rakennettaisiin 4-6 kappaletta. Idealuonnosten valmistelun yhteydessä on mitoitukseksi määritetty 12 000 k-m². Tavoitteellinen asukasmäärä on noin 250-300 asukasta. Tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä (*ei luonnoksen selostuksessa*).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK

Korttelialueiden yhteenlaskettu tavoitteellinen rakennusoikeus on noin 12 000 k-m². Rakennusoikeuden jakaantuminen alueelle täsmentyy valittavan vaihtoehdon mukaisesti ehdotusvaiheessa. Kerrosluku on V-XII.

5.2.2 Muut alueet

Pysäköintialueet, LPA

Suunnittelualue käsittää korttelien tarpeisiin tulevat pysäköintialueet, LPA. Pysäköintialueiden tarkempi jakaantuminen alueelle täsmentyy valittavan vaihtoehdon mukaisesti ehdotusvaiheessa.

Katualueet

Asemakaavan mukaisten katualueiden varauksissa varaudutaan osayleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen kehityskäytävän mukaisiin ratkaisuihin (raitiotie). Katualueiden tarkka sijainti ja leveys täsmentyvät valittavan vaihtoehdon mukaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnit tehdään pääosin ehdotusvaiheessa, kun Nuolikadun linjausvaihtoehto on valittu. Idealuonnosten välisiä vaihtoehtoja on kuvattu kaupunkikehityslautakunnan päätöksen xx.xx.2023 esittelytekstissä.

5.3.1 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Asemakaavan muutos on osayleiskaavan ja muiden aluetta koskevien suunnitelmien mukainen ja edistää niiden tavoitteiden toteutumista. Valittavalla vaihtoehdolla ei ole merkitystä maakuntakaavan, Turun kaupunkiseudun rakennemallin tai osayleiskaavan kannalta. Suunnittelualue sijaitsee sekä maakuntakaavan kaupunkikehittämisen että vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualan toteuttamisella on merkittävä vaikutus uuden Piispanristin kaupunginosakeskuksen muodostumiseen. Kyseessä on aloituskortteli, joka luo suuntaviivat muun Piispanristin alueen kehittymiseen ja kaupunkikuvan muodostumiseen. Kaavamuutos tukee Piispanristin pohjoisosan kehittymistä osayleiskaavan mukaiseksi monipuolisen maankäytön alueeksi. Valittavalla vaihtoehdolla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.

Alueella ei ole rakennuksia eikä rakennussuojelu- tai muinaismuistokohteita.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos tuo alueelle noin 250-300 uutta asukasta. Asukasmäärän kasvu lisää liikennettä jonkin verran Piispanristintiellä. Nykyinen katuverkko ja asema-kaavojen katualueet ovat riittävät liikenteen välityskyvyn näkökulmasta. Tarvittaessa katualueilla voidaan tehdä liikenteen sujuvuutta tukevia kaistajärjestelyjä. Piispanristin asemakaavan muutoksen yhteydessä varaudutaan joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseen sekä mahdollisen raitiotien rakentamiseen katualuevarauksien mitoituksella. Joukkoliikenteen muoto ja laatu tulevat ratkaistavaksi myöhemmin. Uudenmaantiellä kulkee tiheä joukkoliikenne Turun ja Kaarinan suuntiin jo nykyisin. Alueella on hyvä ja toimiva kevyen liikenteen verkosto.

Liikennemäärien vähäinen kasvu asemakaavan muutoksen johdosta ei vaikuta merkittävästi liikenteellisiin olosuhteisiin tai liikenneturvallisuuteen.

5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Suunnittelualue on pääosin vanhojen rakennusten pihapiiriä, jossa kasvaa melko paljon suurikokoista puustoa. Alueen muu ympäristö on kuitenkin pääosin rakennettua lukuun ottamatta Turun kaupungin suuntaa, jossa luonnonympäristö on lähinnä avointa heinittynyttä joutomaata. Alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tiedossa luontokohteita. Alueelta on tarkoitus laatia luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana.

5.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee vanhassa teollisuusympäristössä. Lähinnä olevan teollisuuskiinteistön piha-alueella sijaitsee nestemäisen hapen säiliö, jonka suojaetäisyys on huomioitava alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Teollisuuskiinteistöjen toiminta aiheuttaa meluhaittoja sekä raskaasta liikenteestä johtuvia häiriöitä. Toiminta

on ympärivuorokautista. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan rakennetun ympäristön nykyisen teollisen toiminnan luonne ja toiminnasta aiheutuvat mahdolliset ympäristöhäiriöt. Lisäksi arvioidaan mahdolliset pilaantuneen maaperän kohteet.

Suunnittelualue sijaitsee osittain pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä on huomioitu haittavaikutusten ehkäiseminen pohjavesialueella.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttösopimuksen mukaan asemakaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu viimeistään kahden vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta. Asemakaavan tavoitteellinen valmistumisaikataulu on kesä 2024. Tontit olisivat tällöin rakentamiskelpoisia vuonna 2026. Alueen toteutuminen kokonaisuudessaan riippuu maanomistajien toimenpiteistä.

Päivi Liuska-Kankaanpää
kaupunkikehitysjohtaja

Jani Laasanen
kaavasuunnittelija