

# KAARINAN KAUPUNKI

## PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320 (LUONNOS)

### KAAVASELOSTUS



# PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320, KAAVASELOSTUS (LUONNOS)

## 1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Piispanristi, **korttelit xxx**  
Piispanristin asemakaavan muutos, A3320

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, kortteleita 3215 ja 3314 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, kortteleiden 3215 ja 3314 osat sekä puisto- ja katualueet.

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

Asemakaava on tullut vireille 24.6.2020  
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan xx.xx.xxxx

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee likimääräisesti Kairiskulmantien, Poikluomantien, Mallaskadun ja entisen panimon rajoittamalla alueella.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on kehittää Piispanristin aluetta monipuoliseksi kaupunginosakeskukseksi, jossa asuminen, palvelut ja yritystoiminta muodostavat toimivan kokonaisuuden niin liikenteen kuin ympäristön viihtyisyyden kannalta. Asemakaavan muutos täydentää Mallaskadun kerrostaloaluetta. Uusi kortteli ja lampea ympäröivä puisto muodostavat Poikluomantien varteen korkealaatuista ympäristöä, joka toimii uuden ja kehittyvän Piispanristin alueen käyntikorttina.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. **tilastolomake, ei luonnoksen selostuksen liitteenä**

### 1.5 Muut kaavatyön taustatiedot ja selvitykset

1. **Piispanristin kaupunkikuvallinen tarkastelu, tekeillä**
2. **Piispanristin liikenteen kehittämissuunnitelma ja joukkoliikennelinjauksien tarkastelu, tekeillä**
3. **Piispanristin lammen puiston yleissuunnitelma, tekeillä**
4. **Piispanristin lammen luontoselvitys, tekeillä**
5. **Piispanristin lammen pohjavesiselvitys, tekeillä**
6. **Piispanristin lammen ja korttelin 3215 pohjatutkimukset**

## 3 LÄHTOKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

#### 3.1.1 Nykytilanne

Maanomistaja, YIT Suomi Oy, on hakenut kaavamuutosta omistamalleen Piispanristin entisen panimon ja Poikluomantien väliselle alueelle. Maanomistajan kanssa on aiemmin laadittu kaavamuutos panimokorttelin eteläpuolelle, jossa asemakaavaan osoitettiin tontit kymmenelle uudelle asuinkerrostalolle. Aiemmin kaavoitettu alue on nyt rakentumassa valmiiksi ja tavoitteena on nyt jatkaa alueen kehittämistä edelleen. Neuvotteluiden perusteella on hyväksytty kaavoituksen käynnistämissopimus kaupunginvaltuustossa 3.2.2020 § 1. Käynnistämissopimuksen lisäksi laaditaan maankäyttösopimus, kun kaavaehdotus on hyväksytty. Asemakaavan muutos on tullut mukaan kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 10.2.2020 § 24.

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Piispanristin panimon ympäristö on vanhaa teollisuusaluetta, joka on elänyt jatkuvan rakennemurroksen aikakautta muuttuen teollisuusympäristöstä liike- ja yritysalueeksi ja sittemmin osittain myös asuntoalueeksi. Alueen yleisilmettä kuvaa hyvin yleiskaavan mukainen merkintä monipuolisesta maankäytön alueesta. Itse Auran panimo (Hartwall) rakennettiin vuonna 1977 ja asemakaava valmistui vuonna 1979. Panimo lopetti toimintansa vuonna 1995, jonka jälkeen rakennukset ovat olleet sekä osittain tyhjiillään että erilaisessa yritystilakäytössä vaihtelevasti. Poikluomantien pohjoispuolella sijaitsee liikerakennuksia, joiden toimitilat sijaitsevat osittain vanhoissa teollisuuskiinteistöissä. Alueella on myös muutamia uudempia liikerakennuksia. Uudenmaantien ja Kairiskulmantien risteyksessä sijaitsee suurehko, vuonna 2019 kokonaan uusittu päivittäistavarakauppa. Alueen eteläpuolella sijaitsee Mallaskadun uusi asuinkerrostaloalue, joka on valmistumassa. Hieman kauempana lännessä sijaitsee Kairiskulman vanhempi kerrostaloalue. Suunnittelualueen ympäristössä on myös vanhempaa omakotitaloaluetta. Varsinainen suunnittelualue on panimon ja Poikluomantien välissä olevaa rakentamatonta joutomaata. Poikluomantien ja Kairiskulmantien kulmassa sijaitsee pohjaveden muodostama Piispanristin lampi. Lammen alue on tarkoitus säilyttää ja kohentaa sen ympäristöä puistona.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia eikä rakennetun ympäristön suojelukohteita. Alueelta ei tunneta muinaismuistokohteita.

#### 3.1.3 Luonto ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin heinikkoa, pensaita ja pienpuustoa kasvavaa täyttömaata sekä Poikluomantien varren piennaralueita. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Piispanristin lampi, joka on pohjaveden muodostama luonnontilainen lampi. Lampi on paikallisesti arvokas pienvesi (maisema ja luonnon monimuotoisuus). Lammen ympäristössä on rehevämpää ja monipuolisempaa kasvillisuutta kuin muulla alueella. Lammen alueelta on aiemmin tehty havaintoja viitasammakosta. Lammella ovat pesineet viime vuosina myös uhanalaiset mustakurkku-uikku ja nokikana. Lampi on tarkoitus säilyttää ja kohentaa sen ympäristöä puistona.

#### 3.1.4 Virkistys

Lammen ympäristö on aktiivisessa käytössä lähiulkoilualueena. Lammen lähistön maapohjan kuluminen näkyy selvästi maastossa. Laajemmat ulkoilualueet sijaitsevat Mallaskadun kerrostalojen eteläpuolella. Suunnittelualueen pohjoispuoli on tiiviisti ra-

kennettua kaupallista ja yritysalueita, jossa virkistysmahdollisuudet ovat hyvin vähäisiä. Rakennettuja liikuntapalveluita sijaitsee Piispanlähteen koulun tontilla noin kilometrin päässä etelään sekä Keskusliikuntapuiston alueella noin 1,5 kilometriä suunnittelualueen itäpuolella.

### 3.1.5 Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Piispanristin työpaikka- ja yritysalueen sekä kaupallisten palvelujen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevassa panimon korttelialue on kehittymässä monipuoliseksi yritysalueeksi, jossa toimintaa on muun muassa korkean teknologian ja logistiikan aloilla. Lisäksi panimon korttelialuetta ja muuta lähiympäristöä on kehitetty aktiivisesti vapaa-ajan palveluiden osalta. Alueella toimii muun muassa elokuvateatteri, kiipeilykeskus ja värikuula-ammuntarata.

Alueen kaupalliset palvelut keskittyvät suunnittelualueen ja Uudenmaantien välille, jossa sijaitsee myös suuri päivittäistavarakauppa, Piispanristin Prisma. Alueella on myös muuta liiketilaa. Kaupallisia palveluita on jonkin verran myös Uudenmaantien pohjoispuolella, jossa kiinteistöjen toiminnan pääpaino on muutoin perinteisemmällä yritystoiminnan osa-alueilla. Piispanristintien varsi tulee olemaan muuttuvaa maankäytön aluetta lähitulevaisuudessa.

Piispanristin, Poikluoman ja Kairiskulman alueella on sekä päiväkotia että koulupalveluita lyhyen matkan päässä. Piispanlähteen ala- ja yläkoulun yksiköitä on laajennettu ja ollaan vielä laajentamassa lähiaikoina. Suunnittelualueelta on matkaa kouluihin alle kilometri kuten myös päiväkoteihin.

### 3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee kahden kokoojakadun, Kairiskulmantien ja Poikluomantien, varrella. Poikluomantieltä on lyhyt katuyhteys, Panimokatu, panimon alueella sijaitsevaan logistiikkakeskukseen. Panimokatu ei ole nykyisen asemakaavan mukainen katualue. Alueen eteläpuolella sijaitsee kerrostaloalue, jonne johtaa uudehko Mallaskatu. Suunnittelualue liittyy päätieverkostoon Kairiskulmantien kautta Uudenmaantielle. Alueen katuverkon liikennemäärät ovat kohtuullisen suuria alueen kaupallisen aseman, yritystoiminnan ja nykyisen asuntoalueen vuoksi.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Merkittävin osa linja-autoliikenteestä kulkee Uudenmaantietä pitkin, mutta jonkin verran vuoroja kulkee myös Kairiskulmantien kautta. Kaikkiaan vuoroja on useita tunnissa sekä Turun että Kaarinan suuntiin. Osayleiskaavassa ovat sekä Kairiskulmantie että Poikluomantien pohjoisin osa joukkoliikenteen kehittämiskäytäviä. Käytävä jatkuu Poikluomantieltä suunnittelualueen läpi panimon kortteliin ja edelleen etelään Pyhän Katariinan tielle saakka. Kehittämiskäytävillä sijaitsevat Turun raitiotien yleissuunnitelman mukaiset linjausvaihtoehdot.

Suunnittelualue sijaitsee erinomaisten kevyen liikenteen yhteyksien varrella. Yhteyden palvelevat kevyttä liikennettä kaikkiin suuntiin. Kevyen liikenteen sujuvuutta rajoittavat jonkin verran vilkkaat risteykset ja teiden ylitykset. Uudenmaantien ja Kairiskulmantien risteyksessä on liikennevalo-ohjaus. Uudenmaantiellä on lisäksi kaksi alueen kevyttä liikennettä palvelevaa kevyen liikenteen tien alitusta.

### 3.1.7 Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Suunnittelualueella on pääosin valmis yhdyskuntatekninen verkosto. Alueen toteuttamisen yhteydessä tarvitaan vähäisiä täydennyksiä verkostojen osalta.

### 3.1.8 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan ympäristön liikennemäärät ovat melko suuria. Katuverkolla on myös raskasta liikennettä panimon korttelin yritysalueen ja logistiikkakeskuksen sekä alueen liiketilojen huoltoliikenteen vuoksi. Liikennemelulle asetetut arvot ylittyvät vilkkaimpien katujen puolella, joka edellyttää melumääräyksiä asemakaavan mukaisilla korttelialueilla.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä tulee huomioida haittavaikutusten ehkäiseminen pohjavesialueella.

### 3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaarinan kaupunki omistaa korttelin 3314 asuinkerrostalotontin sekä kapean kaistaleen korttelista 3215 Poikluomantien ja korttelin 3215 pääalueen välillä ja Poikluomantien katualueen. Asemakaavan muutoksen voimaan tulon jälkeen siirtyy Piispanristin lammen lähivirkistysalue ja katualueet kaupungin omistukseen.

### 3.1.10 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue 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 suunnittelualue 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 taajamakuvaa eheyttävää.

Väistyvien toimintojen merkitys tulee tunnistaa ja toimintaedellytyksen turvata vuorovaikutteisella suunnittelulla.

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

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.

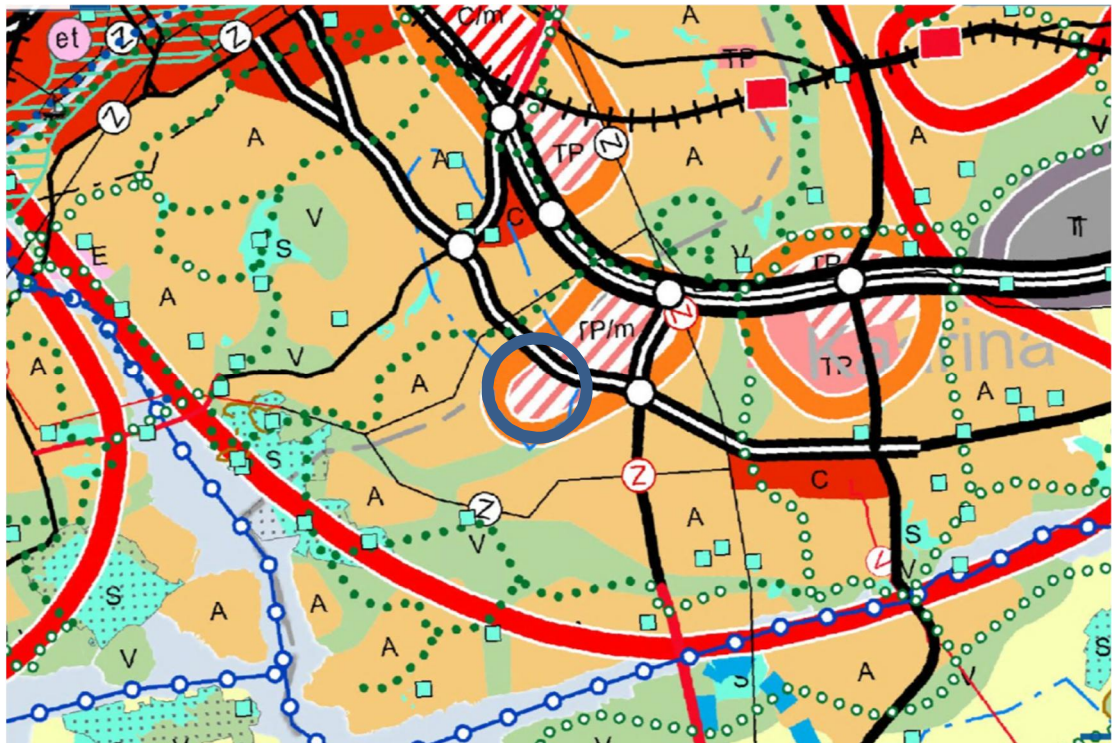
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva. 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.

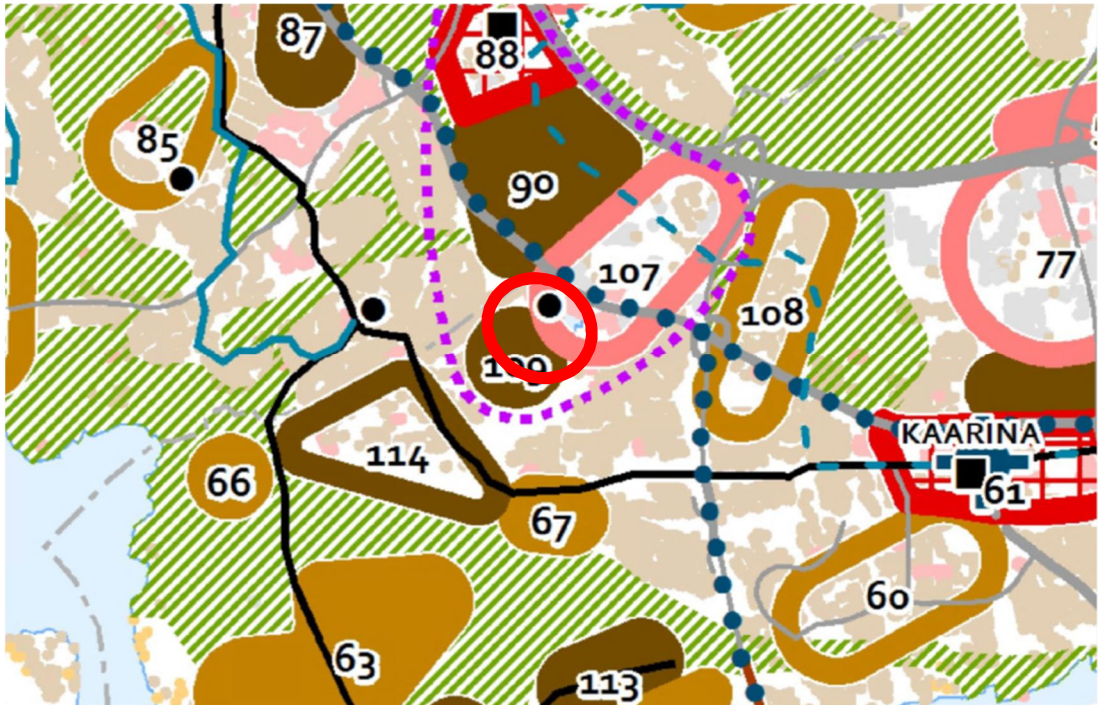
Suunnittelualue sijaitsee vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueella. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue. Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai 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 Piispanristin alueella 60 000 k-m<sup>2</sup>.

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



### 3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue sijaitsee rakennemallin alueella 109; Piispanristi, panimon alue; uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue. Tavoitteellinen asukasmäärän lisäys on 400 henkilöä vuoteen 2025 mennessä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee välittömästi rakennemallin alue 107; Piispanristi; tiivistyvä työpaikka-alue. Rakennemallissa alue kuuluu Skanssin-Piispanristin kehitettävän, toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön alueeseen. Piispanristi on luokiteltu rakennemallissa lähikeskukseksi.



### 3.2.3 Yleiskaava

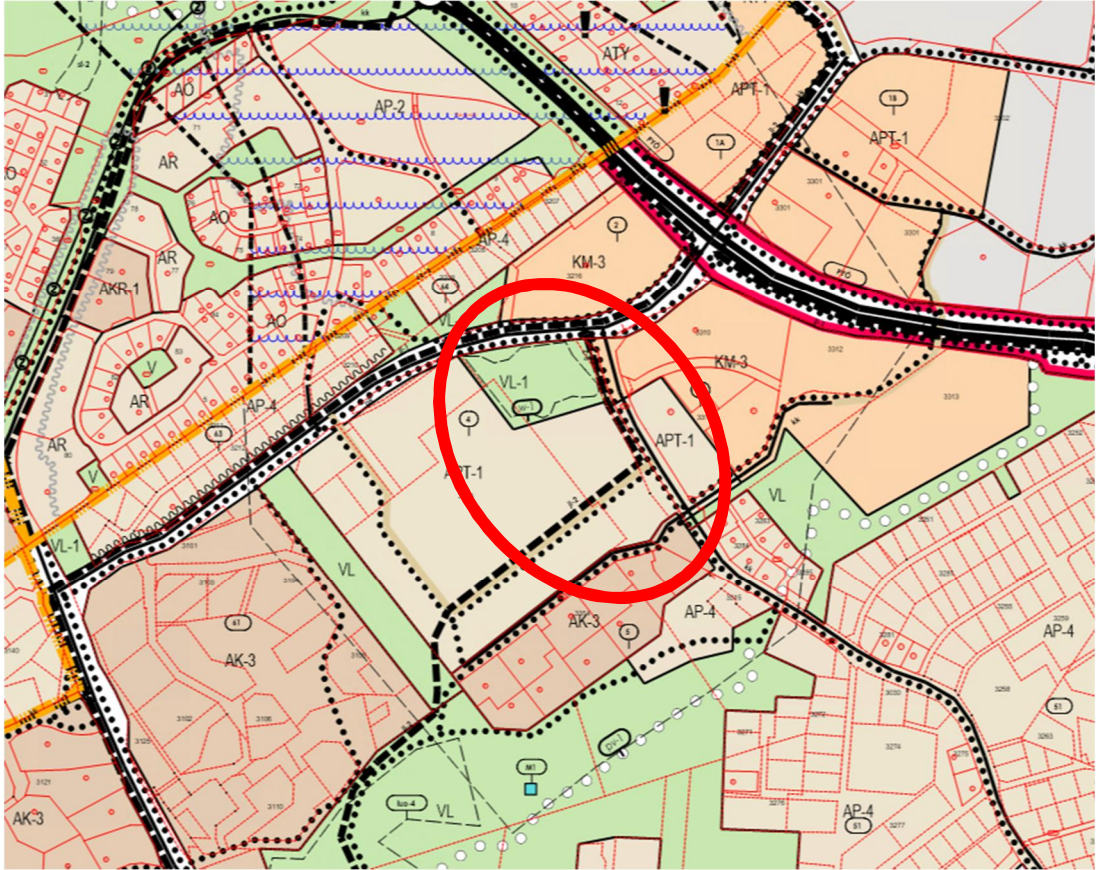
Suunnittelualueella on voimassa Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavan muutos (24.4.2019). Osayleiskaavassa alue on monipuolisen maankäytön aluetta, APT-1, kerrostalovaltaista asuntoaluetta, AK-3, ja lähivirkistysaluetta, VL-1.

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 suuryksiköjä. Aluevaraus sisältää myös katujen ja lähipuistojen alueet.

Kerrostalovaltainen asuntoalue, AK-3. Asemakaavoitettu asuntoalue. Aluevaraus sisältää myös palveluiden, katujen ja lähipuistojen alueet.

Lähivirkistysalue, VL-1. Puistoksi asemakaavoitettava alue. Puisto rakennetaan erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti. Alueella sijaitsee osayleiskaavan mukainen lampi, w-1. Avoimena säilytettävä lampi. Lammen kunnostaminen suunnitellaan alueelle erikseen laadittavassa puistosuunnitelmassa.

Kairiskulmantie, Poikluomantien pohjoinen osa ja Panimokatu ovat merkittynä joukkoliikenteen kehittämiskäytäväksi, jl-1 ja jl-2. Näistä Kairiskulmantien osuus, jl-1, on joukkoliikenteen runkoreitti. Asemakaavoissa tulee liityntäpysäkeillä varata tilaa polkupyörien ja henkilöautojen pysäköintiä varten. Poikluomantien ja Panimokadun osuus, jl-2, on Turun raitiotien yleissuunnitelman mukainen linjausvaihtoehto. Asemakaavoissa tulee liityntäpysäkeillä varata tilaa polkupyörien ja henkilöautojen pysäköintiä varten.

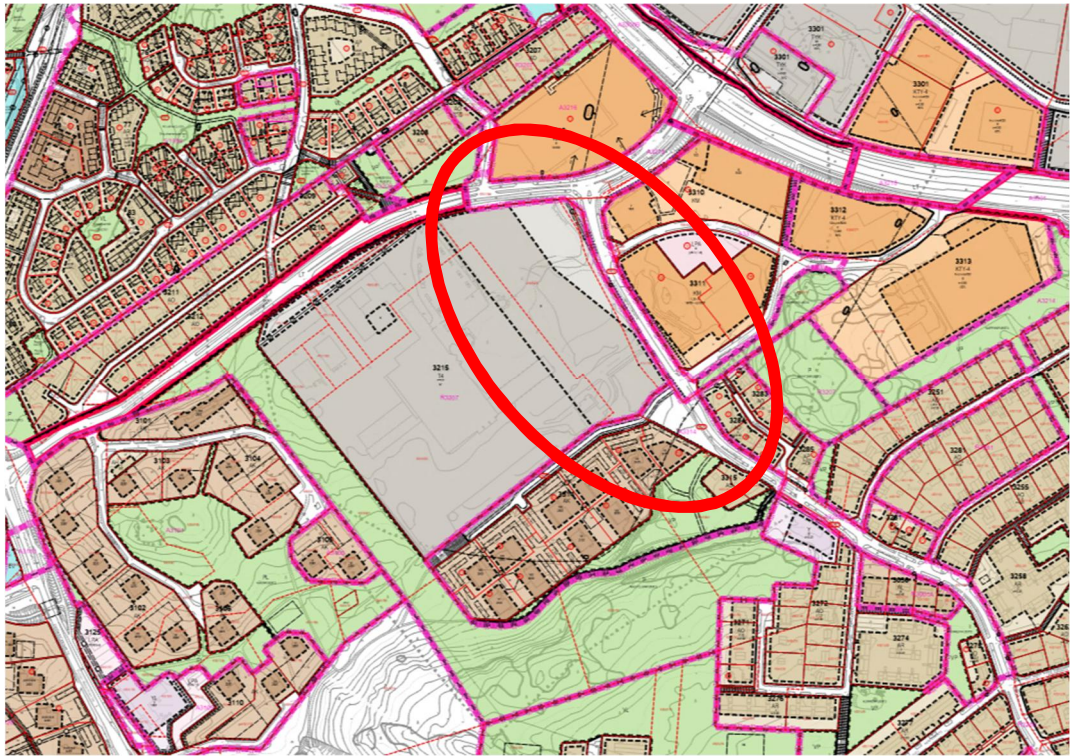


### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa Piispanristin asemakaava ja asemakaavan muutos (4.10.1979), Jännekadun alueen asemakaavan muutos (7.4.2008) ja Piispanristin asemakaavan muutos (20.12.2010). Asemakaavoissa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, T4 ja katua.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, T4, saa rakennuspaikan pinta-alasta käyttää rakentamiseen enintään 50 %. Alueelle ei saa sijoittaa teollisuutta, joka melun, pölyn, savun, hajun tai muun saasteen muodossa häiritsee alueen ympäristöä ja joka on vaarana pohjavesien puhtaudelle. Alueella ei saa varastoida öljyä tai muita pohjavesiä vaarantavia aineita enempää kuin on tarpeellista laitosten omalle toiminnalle. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon sellaiselle henkilökunnalle, jonka jatkuva läsnäolo on toiminnan kannalta välttämätön. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan, että rakennuspaikalle sallitusta kerrosalasta käytetään korkeintaan 1 % vähittäismyyntiä palveleviksi tiloiksi. Kerrosluku alueella 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, YIT Suomi Oy, on hakenut kaavamuutosta omistamalleen Piispanristin entisen panimon ja Poikluomantien väliselle alueelle. Neuvotteluiden perusteella on hyväksytty kaavoituksen käynnistämissopimus kaupunginvaltuustossa 3.2.2020 § 1. Asemakaavan muutos on tullut mukaan kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 10.2.2020 § 24.

Asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 27.5.2020 § 71. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 24.6.2020.

### 4.2 Osallistuminen ja kaavatyön vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireille tulon yhteydessä on osallisille ilmoitettu kaavatyön käynnistymisestä kirjeitse. Kirje on sisältänyt kuulutuksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kirje on lähetetty 9.6.2020. Kaarina-lehden kuulutuksessa, 24.6.2020, 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, palvelupiste
- Valtion viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Muut yhteisöt: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna oy
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on pidetty useita neuvotteluja niin kaupungin omien toimialojen kuin maanomistajankin kanssa.

Asemakaavan muutosta koskeva kaupungin sisäinen aloituspalaveri on pidetty 25.5.2020.

Maanomistajan kanssa on pidetty säännöllisesti työpalavereja kaavan valmistelun yhteydessä.

Piispanristin lammen suunnittelua koskeva aloituskokous on pidetty 24.11.2021.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa on pidetty lammen luonnonarvoja koskeva työneuvottelu 12.1.2022.

Piispanristin asemakaavan muutoksesta, A3320, on laadittu neljä erilaista vaihtoehtoa, joista jokainen kuvattu nykytilanteessa ja mahdollisesti toteutettavan osayleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen kehityskäytävän (raitiotie) rakentamisen jälkeen. Nykytilanne on kuvattu vaihtoehdoissa 1a, 2a, 3a ja 4a. Mahdollinen raitiotie on kuvattu vaihtoehdoissa 1b, 2b, 3b ja 4b.

Asemakaavan idealuonnosten vaihtoehdoissa on otettu kantaa erityisesti liikennejärjestelyihin, rakentamisen määrään, pysäköintiin ja viheralueisiin.

Idealuonnokset eivät ole toisiaan poissulkevia, vaan jatkotyössä voidaan yhdistää eri vaihtoehdoissa esitettyjä ratkaisuja toisiinsa. Idealuonnoksen tarkoituksena on esittää mahdollisimman monipuolisesti erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja sekä toisaalta tutkia miten erilaiset ratkaisut mahdollisesti vaikuttavat toisaalla suunnittelualueella. Kaikissa idealuonnosten vaihtoehdoissa on oletettu uuden alueen rakennusoikeudeksi 17 100 k-m<sup>2</sup>. Tällöin alueelle tulisi yhteensä seitsemän uutta asuinkerrostaloa, joiden korkeus vaihtelee V-VIII kerroksen välillä. Rakennusten täsmällisiä paikkoja ei ole vaihtoehdoissa esitetty.

Valmisteluvaiheessa on esiin noussut myös kysymyksiä, joiden pohjalta on kaavan valmistelun tueksi päätetty tehdä selvityksiä asemakaavan muutokselle asetettujen laatutavoitteiden saavuttamiseksi.

Asemakaavatyöhön liittyvät seuraavat selvitykset, jotka valmistuvat vuoden 2022 aikana.

Maaperätutkimus

Luontoselvitys

Lammen idea- ja maisemasuunnitelma

Pohjavesiselvitys

Hulevesiselvitys

Liikenneselvitys

Idealuonnosten vaihtoehdot on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa xx.xx.20xx § xx. Valmistelumateriaali on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavan muutosta koskeva osallistumiskokous on pidetty xx.xx.2022.

#### 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, ympäristölau-

takunnalta, 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 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.2.2020 § 1.

Asemakaavan muutokseen liittyy maanomistajan kanssa tehtävä maankäyttöso-  
pimus. Maankäyttöso-  
pimuksessa sovitaan katujen ja muiden yleisten alueiden raken-  
tamisesta ja niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Kaupunginvaltuusto on hy-  
väksynyt maankäyttöso-  
pimuksen xx.xx.20xx § xx.

Maankäyttöso-  
pimuksen allekirjoituksen yhteydessä kaupunki tekee lisäksi yksityisen  
maanomistajan kanssa luovutuskirjan, jonka perusteella asemakaavan mukaiset ylei-  
set 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 maankäyttöso-  
pimus allekirjoitettu, voidaan asemakaavan muutos hyväksyä. Ase-  
makaavan muutoksen hyväksyy Kaarinan kaupunginvaltuusto. Asemakaavan hyväk-  
symispäätöksestä 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 toimivan kokonaisuuden niin liikenteen kuin ympäristön viihtyisyyden kannalta. Asemakaavan muutos täyden-  
tää Mallaskadun kerrostaloaluetta. Uusi kortteli ja lampea ympäröivä puisto muodos-  
tavat Poikluomantien varteen korkealaatuista ympäristöä, joka toimii uuden ja kehitty-  
vän Piispanristin alueen käyntikorttina.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Mitoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisena tavoitteena on ollut osoittaa alueelle noin 18 000 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostalojen rakentamiseen. Alustavan arvion mukaan uusia kerrostaloja (kerrosluku V-VIII) rakennettaisiin 7 kappaletta. Idealuonnosten valmiste-  
lun yhteydessä on mitoitukseksi määritetty 17 100 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteellinen asukasmäärä on noin 400-450 asukasta. Tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä (*ei luonnok-  
sen selostuksessa*).

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK

Korttelialueiden yhteenlaskettu tavoitteellinen rakennusoikeus on noin 17 100 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden jakaantuminen alueelle täsmentyy valittavan vaihtoehdon mukaisesti ehdotusvaiheessa. Kerrosluku on V-VIII.

### 5.2.2 Muut alueet

#### Pysäköintialueet, LPA

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

#### Puistot, VP

Suunnittelualan pohjoisosa on puistoa, VP. Puisto käsittää Piispanristin lammen ympäristön. Lammen ympäristöön on tekeillä idea- ja maisemasuunnitelma. Siihen liittyvät määräykset täsmentyvät ehdotusvaiheessa.

#### Vesialueet, W

Piispanristin lampi on pohjavesialuetta. Lampea koskeva pohjavesiselvitys on tekeillä. Lammella on myös luontoarvoja. Alueelta on tekeillä myös luontoselvitys. Alustavien tietojen mukaan lammen luoteiskulmaan kohdistuu merkittäviä luonnonarvoja. Luonnonarvot voitaneen huomioida asettamalla asemakaavan määräyksiin rajoitteita rakennustöiden ajankohdalle.

#### 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

### 5.3.1 Asemakaavan suhde muihin kaavoihin

Asemakaavan muutos on osayleiskaavan ja muiden aluetta koskevien suunnitelmien mukainen ja edistää niiden tavoitteita 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

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen näkökulmasta vaihettumisalueella, jossa vanha yritysalue, vähittäiskaupan alue ja asuntoalueet kohtaavat. Suunnittelualan eteläpuolelle on valmistunut Mallaskadun kerrostaloalue, johon kaavoitettava liittyy rakenteellisesti. Panimon kiinteistön teollisuusrakennuksia on aktiivisesti kehitetty moderniksi yritysalueeksi. Kokonaisuus tukee Piispanristin eteläosan kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi monipuolisen maankäytön alueeksi. Asemakaavan muutoksella on huomattavan positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen muodostumiseen ja Piispanristin kehittämiseen kaupunginosakeskukseksi.

Alueella ei ole rakennuksia eikä rakennussuojelu- tai muinaismuistokohteita.

### 5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos tuo alueelle noin 400-450 uutta asukasta. Asukasmäärän kasvu lisää liikennettä Poikluomantiellä ja Kairiskulmantiellä. Nykyinen katuverkko ja asemakaavojen katualueet ovat riittävät liikenteen välityskyvyn näkökulmasta. Tarvittaessa katualueilla voidaan tehdä liikenteen sujuvuutta tukevia kaistajärjestelyjä. Pitkän aikavälin kuluessa liikenne-ennusteet osoittavat ajoittaista ruuhkautumista erityisesti Kairiskulmantien ja Uudenmaantien liittymässä suunnittelun pohjoispuolella. 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.

### 5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Suunnittelun pohjoisosassa sijaitsee Piispanristin lampi. Lampi on paikallisesti arvokas pienvesi (maisema ja luonnon monimuotoisuus). Lammen ympäristössä on rehevämpää ja monipuolisempaa kasvillisuutta kuin muulla alueella. Lammen alueelta on aiemmin tehty havaintoja viitasammakosta. Viitasammakkojen on todettu alustavien luontoselvityksen tulosten perusteella elävän lammen luoteisosassa edelleen. Lammella ovat pesineet viime vuosina myös uhanalaiset mustakurkku-uikku ja nokikana. Luontoselvityksen alustavien tulosten mukaan lammella on vuonna 2022 pesinyt myös liejukana.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä tulee huomioida haittavaikutusten ehkäiseminen pohjavesialueella. Pohjavesiolosuhteet tutkitaan asemakaavan valmistelun yhteydessä alueelle laadittavalla pohjavesiselvityksellä. Tässä yhteydessä laaditaan myös pohjaveden tilan seurantasuunnitelma.

Suunnittelun luonnon ominaispiirteet on otettu huomioon laatimalla alueelta luonto-, pohjavesi- ja hulevesiselvitys. Luonnosvaiheessa selvitykset ovat vielä tekeillä, jolloin arviointi täsmentyy kaavan edistytessä. Kaavamääräyksissä otetaan huomioon selvitysten tulokset.

Piispanristin lammen ympärille jäävälle puistoalueelle laaditaan idea- ja maisemasuunnitelma. Suunnitelma viimeistellään, kun luonnonympäristöä koskevat selvitykset ovat valmistuneet. Ideasuunnitelman tavoitteena on luoda virkistyskäyttöön soveltuva kaupunkipuisto lammen nykyisiä luonnonarvoja kunnioittaen.

### 5.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella koskevat melumääräykset tarkistetaan kaavan ehdotusvaiheessa. Oleskelupihat ja parvekkeet tulee sijoittaa niin, että ne on suojattu tarvittaessa liikennemelulta.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäytösopimuksen mukaan asemakaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu viimeistään kahden vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta. Asemakaavan tavoitteellinen valmistumisaikataulu on loppukesä 2023. Rakentaminen on mahdollista aloittaa osalla korttelialuetta pian tämän jälkeen nykyisen kunnallisteknisen verkoston

läheisyydessä riippuen lopullisesta kaavaratkaisusta. Alueen kunnallistekniikka kokonaisuudessaan valmistuu maankäyttösopimuksen mukaisesti kahden vuoden kulussa asemakaavan muutoksen voimaan tulosta. Alueen toteutuminen kokonaisuudessaan riippuu maanomistajien toimenpiteistä.

Lampea ympäröivän puiston yksityiskohtaista suunnittelua jatketaan kaavan valmistamisen jälkeen. Puiston rakentamisen ajankohtaan vaikuttaa kaupungin omat investointipäätökset. Rakentamisen ajankohtaa tulisi sovittaa alueen muun rakentamisen aikatauluihin.

**Päivi Liuska-Kankaanpää**  
kaupunkikehitysjohtaja

**Jani Laasanen**  
kaavasuunnittelija