



**KAARINAN KAUPUNKI**  
**PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320**  
**KAVAEHDOTUS** **25.10.2023**  
**1:1000**

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, korttelin 3215 osaa, sekä katualuetta.

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

**1. Aluevarausmerkinnät**

**AK**

Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelin osoitettu rakennusoikeus edellyttää pysäköinnin toteuttamista pihakannen alle. Mikäli kantta ei toteuteta, rakennusoikeuden määrä on 85 % asemakaavaan merkitystä.

**AK-1**

Asuinkerrostalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa palveluasuntoja sekä niihin liittyviä palvelu- ja liiketiloja.

**AK-2**

Asuinkerrostalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa palveluasuntoja sekä niihin liittyviä palvelu- ja liiketiloja. Korttelialueella saa toteuttaa maantaskerrokseen enintään 150 k-m<sup>2</sup> muita kuin palveluasumisen liittyviä liiketiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

**VP-1**

Piispanristin lammen rantapuisto. Alueelle saa rakentaa puiston käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia ja oleskelu-alueita. Puiston alueella tulee lu-2 -alueella suunnitellussa, rakentamisessa ja hoidossa huomioida viitasammakon maaelinympäristön kosteusolosuhteiden tasapaino sekä lahupuun säilyttäminen.

**VL-1**

Lähivirkistysalue, jolla on ympäristöarvoja. Lähivirkistysalue sisältää viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan kannalta tärkeän maaelinympäristön. Alueella ei saa tehdä maantäyttöä tai -kaivuuta. Alueen suunnittelussa, hoidossa ja ylläpidossa tulee huomioida kosteepohjaisten maa-alueiden ja lahupuun säilyminen. Ulkoilureitin suunnittelussa ja hoidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikkumisen ohjaukseen ja vesien ohjautumiseen alueella.

**W-1**

Vesialue. Piispanristin lampi. Lammella tai sen ympäristössä ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat heikentää lammen vedenlaatua tai vesialuetta. Lammella ei tule mahdollistaa melonta-, suppailu- tai muita vesialuuteita.

**2. Muut määräykset**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun, tien, kataukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala, jolla kerrosluku kasvaa lineaarisesti lammen suunnalta kohti Panimokatua. Lammen puoleisten rakennusten kerrosluku voi olla enintään yhtä kerrosta suurempi kuin alin määräraksen mukainen kerrosluku.

Vesialueen osa, johon saa sijoittaa sellaisia puurakenteisia laiturirakenteita ja -rakennelmia, jotka soveltuvat jalankulkua ja oleskelualueiksi.

Piha-alue, johon saa kaavaan merkittyä rakennusoikeutta ylittään sijoittaa pihakannen. Pihakansi saa uuttaa rakennusalan puolelle. Pihakannen alle saa sijoittaa autojen ja polkupyörien säilytystiloja, asumista palvelevia aputiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Pihakansi tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaoista riippumatta. Kansirakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastusteiden osalta. Pihakannen päällä saa sijoittaa istutuksia sekä taloyhtiöiden yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Pihakannen alueella tontteja ei saa aidata.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävän/istutettavan puuvirnin ohjeellinen sijainti.

Ulkoilureitti.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. AK-korttelialueella saa Poikluomantien puoleiselta sivulta kieliohjausta riippumatta toteuttaa huolto- ja pelastusajoneuvoille soveltuvan kulkuyhteyden.

(luo-1)

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

- 1) Viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue. Viitasammako kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Kaikki toimet, jotka voivat heikentää lammen ekologista tilaa, ovat luonnonsuojelulain perusteella kiellettyjä. Tämä tulee huomioida myös lammen ympäristössä tehtävissä toimissa, ettei esim. lammen vedenlaatu tai vesitalous heikkene nykyisestä. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.
- 2) Viitasammakon maaelinympäristöksi soveltuva alueen osa, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueita voidaan käsitellä siten, ettei alueen varjaisuutta muuteta tai vaaranneta kosteepohjaisten maa-alueiden ja lahupuun säilymistä. Alueen maanpinta ei saa korottaa tai muuttaa. Alueelle saa toteuttaa kaavaan merkityn ulkoilureitin, mikäli edellä mainitut kriteerit täyttyvät.
- 3) Lammen vesilinnuston kannalta merkittävä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

**3. Erinäiset määräykset**

- a) Autopaikkoja on rakennettava AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla vähintään:
  - liikelial: 1 ap. / 35 k-m<sup>2</sup>
  - asunnot: 1 pp. / 85 k-m<sup>2</sup>
  - palveluasunnot ja niihin liittyvät muut palvelutilat: 1 ap. / 150 k-m<sup>2</sup>
- b) Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- c) Tämän asemakaavan alueelle laaditaan erillinen tonttijako.
- d) VP-1 -alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.
- e) AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella on rakennettava varastotiloja vähintään 0,1 m<sup>2</sup> / toteutettava asuin-m<sup>2</sup>.
- f) AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella saa olemassa olevasta rakennusoikeudesta ja rakennusalaista riippumatta rakentaa vähäisiä katoksia jätehuoltoa ja polkupyöriä varten. Varastojen koko saa olla enintään 40 m<sup>2</sup> tonttia kohden.
- g) AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella vesihuollon ja siihen tarvittaessa liittyvien pumppaamojen ja muiden mahdollisten rakenteiden rakentamisesta ja käyttökustannuksista vastaa maanomistaja.
- h) AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella saa olemassa olevasta rakennusoikeudesta ja rakennusalaista riippumatta rakentaa lisäksi yhdyskuntateknikan toiminnan kannalta välttämättömät rakennukset ja muut rakennelmat.
- i) Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka on vaarana pohjaveden laadulle. Rakennukset, kadut ja pysäköintialueet on perustettava niin, että rakentaminen ei vaikuta pohjaveden laatuun, korkeuteen eikä virtauksiin. Rakentamiseen liittyvät pohjaveden laatu turvaavat toimenpiteet on esitetty kaavaselostuksessa.
- j) Hankkeen toteuttamisen yhteydessä tulee noudattaa pohjavesiselvityksessä esitettyä ohjelmaa pohjaveden laadun ja määrän seuraamiseksi.
- k) AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytysuunnitelma, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytys- ja imetyksialueet. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettujen katu-, piha- ja pysäköintialueiden sadevedet on viemäritöitä ja tarvittaessa käsiteltävä niin, että niistä ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Tonttien muut piha-alueet tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviksi. Katolta ja muilta kuin autoliikenteelle tarkoitettuja piha-alueita kertyvät puhtaasta hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Viivytysrakenteiden mitoituslajaus tulee olla 1m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä noin 12-24 tunnin kuluessa täytymisestään. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkkoon. Työmääräaikaisten hulevedet tulee käsitellä ennen lampeen tai verkostoon johtamista.
- l) Lintujen pesimäaika (1.4.-31.7.) ei tule suorittaa kovaa melua aiheuttavia rakentamistoimia, kuten paalutuksia.
- m) AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella on Poikluomantien puoleisissa julkisissa kiinnitettävä erityistä huomiota niiden ulkoasuun. Ulkokeellisiä parvekkeita ei sallita. Poikluomantien puoleisilla sivuilla tulee rakennuksessa olla maantasossa porraskäytävän sisäkänkynti. Umpinaisten ulkoseinien osuus saa Poikluomantien maantasokerroksessa olla enintään 60 %. Maantasokerroksen julkisivujen ulkoasu on mahdollisuuksien mukaan lisäksi elävöitettävä istutuksia käyttämällä. Kaupunkikuvan muodostumiseen vaikuttavat julkisivuluonnokset ja istutukset tulee esittää korttelisuunnitelmassa.
- n) Tämän asemakaavan alueella tulee AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla laatia korttelisuunnitelma. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee korttelisuunnitelmaa ennen rakennusluvan myöntämistä. Korttelisuunnitelmassa tulee esittää alueen käytön lisäksi pihajärjestelyt ja niiden leikki-, oleskelu- ja pysäköintijärjestelyt sekä huolto- ja hälytysajoneuvoliikenteen reitit. Lisäksi tulee esittää julkisivuluonnoksia, joista ilmenee värit ja käytettävät materiaalit. Poikluomantien puoleiselta sivulta tulee maantasokerroksesta esittää erinäisten määräysten kohdan m) toimenpiteet, joilla on merkitystä kaupunkikuvan muodostumiseen.
- o) AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla tulee huomioida pelastuslaitoksen hälytysajoneuvojen esteetön pääsy rakennusten luokse.

Pohjakartta on hyväksytty xx.xx.2023

Sami Kääräinen  
paikkatietopäällikkö

KAARINAN KAUPUNGIN KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT 25.10.2023

Päivi Liiska-Kankaanpää  
kaupunkikehitysohjaaja

Jani Laasanen  
kaavasunnittelija