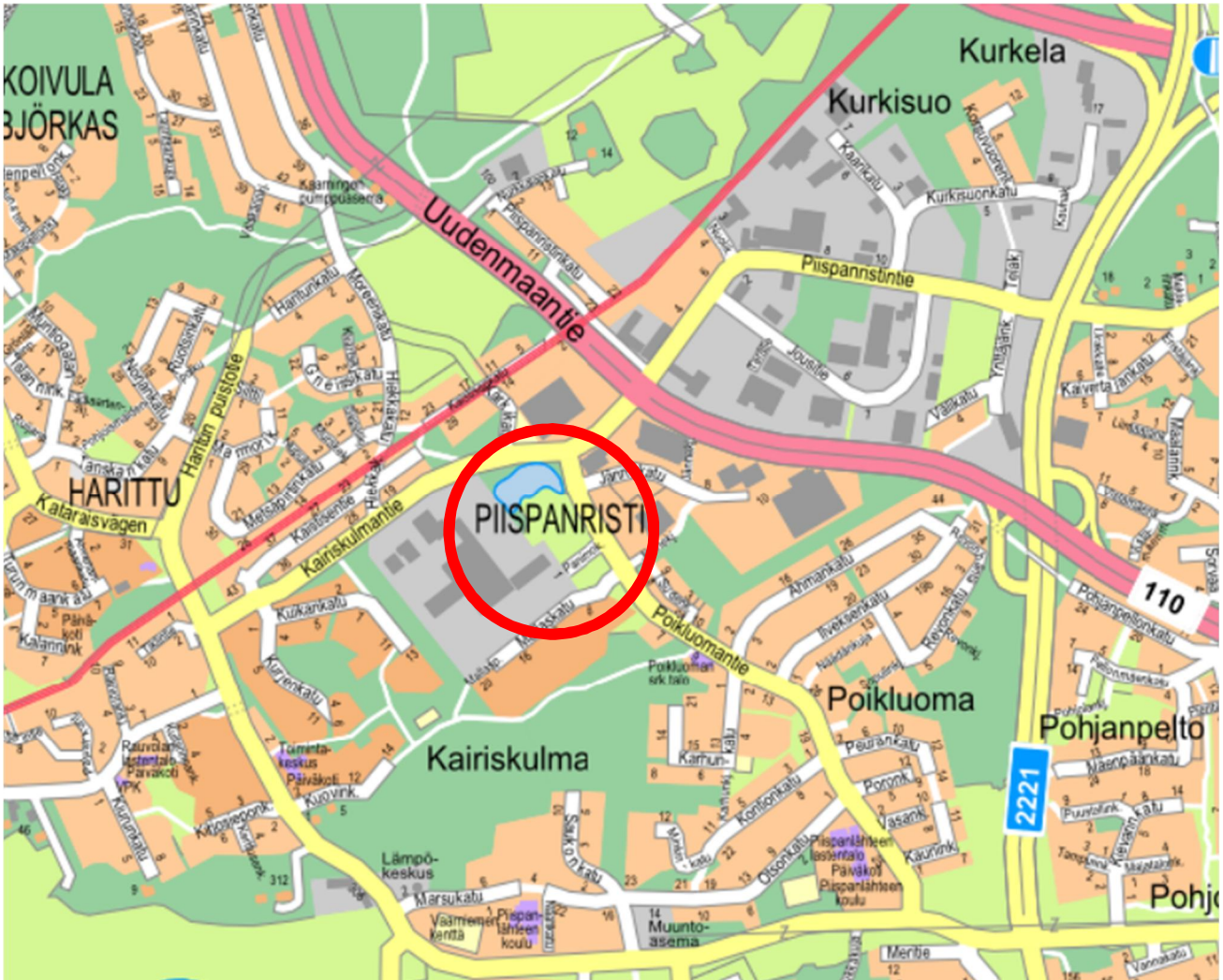


# KAARINAN KAUPUNKI

## PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320

### KAAVASELOSTUS



25.10.2023

# PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320, KAAVASELOSTUS

## 1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Piispanristi, korttelin 3215 ja 3314 osat  
Piispanristin asemakaavan muutos, A3320

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, kortteleiden 3215 ja 3314 osat sekä puisto-, vesi- 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 viihtyisyydenkin 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
2. valmisteluvaiheen idealuonnokset
3. idealuonnoksista saatujen palautteiden tiivistelmä
4. maanomistajan viitesuunnitelma kaavaehdotuksen pohjaksi
5. kaavaehdotuskartta

### 1.5 Muut kaavatyön taustatiedot ja selvitykset

1. Piispanristin alueen liikenneverkolliset tarkastelut; Ramboll 2022
2. Piispanristin lammen puiston yleissuunnitelma; Nomaji maisema-arkkitehdit Oy 2023
3. Piispanristin lammen luontoselvitys; Faunatica Oy 2022
4. Piispanristin lammen pohjavesi- ja hulevesiselvitys, Ramboll 2022
5. Piispanristin lammen ja korttelin 3215 pohjatutkimukset, Geo-Master Oy, 2021

## 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 rakentunut valmiiksi ja tavoitteena on jatkaa alueen kehittämistä edelleen. Maanomistajan kanssa käytyjen 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 pitkään jatkuneen rakennemurroksen aikakautta muuttuen ensin 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, jonka viimeiset kerrostalot ovat juuri valmistuneet. Hieman kauempana lännessä sijaitsee Kairiskulman vanhempi kerrostaloalue. Suunnittelualueen ympäristössä on myös vanhempaa omakotitaloaluetta. Varsinainen suunnittelualue on suurelta osin panimon ja Poikluomantien välissä olevaa rakentamatonta joutomaata. Poikluomantien ja Kairiskulmantien kulmassa sijaitsee osittain pohjaveden muodostama Piispanristin lampi. Lammen alue on tarkoitettu säilyttämään 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 muualla alueella. Lammen alueelta on aiemmin tehty havaintoja viitasammakosta, jonka elinympäristö todennettiin myös kaavaa koskevan luontoselvityksen yhteydessä. Lammella ovat pesineet viime vuosina myös uhanalaiset mustakurkku-uikku, nokikana ja liejukana. Lampi on tarkoitettu säilyttämään ja kohentamaan sen ympäristöä puistona. Lammelta on todettu myös vieraslaji, aurinkoaikahven.

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu lampea ja sen ympäristöä koskeva luontoselvitys. Luontoselvityksessä on todettu alueella esiintyvän viitasammakon ja pesimälinnuston tärkeimmät esiintymisalueet.

Lampea koskien on laadittu lisäksi pohja- ja hulevesiselvitys, jossa on tutkittu alueen vesiolosuhteita niin pohjaveden muodostumisen kuin hulevesien kuormituksenkin osalta. Selvitys sisältää myös suosituksia asemakaavamerkintöihin ja –määräyksiin hulevesien käsittelyn ja pohjaveden suojelun osalta.

#### 3.1.4 Virkistys

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

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on laadittu lammen ympäristöä koskeva puiston yleissuunnitelma. Sen tavoitteena on ollut määrittellä mahdollisia kehittämiskohteita lammen ympäristössä ja ulkoilun ohjaamisen tarvetta luonnonarvot huomioiden. Puiston alueelta laaditaan erikseen puistosuunnitelma, jossa otetaan tarkemmin huomioon asemakaavan mukaiset luontoarvot ja ulkoilun ohjaamisen tarve.

#### 3.1.5 Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Piispanristin työpaikka- ja yritysalueen sekä kaupallisten palvelujen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva 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 lyhyiden välimatkojen päässä. Piispanlähteen ala- ja yläkoulun yksiköitä on laajennettu ja ollaan laajentamassa lähitulevaisuudessa. Suunnittelualueelta on matkaa kouluihin alle kilometriä kuten myös alueen 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 keskittymän, 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. Joukkoliikenteen kehityskäytävä jatkuu Poikluomantieltä suunnittelualueen läpi panimon kortteliin ja edelleen etelään Pyhän Katariinan tielle saakka. Kehittämiskäytävillä sijaitsevat myös 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

Suunnittelualueen ympäristön liikennemäärät ovat suuria Kairiskulmantien, Uudenmaantien ja Piispanristintien risteysalueella. Poikluomantiellä liikennemäärät vähenevät nopeasti suunnittelualueelle tultaessa. Poikluomantien alkupäässä on jonkin verran raskasta liikennettä panimon korttelin yritysalueen ja logistiikkakeskuksen sekä alueen liiketilojen huoltoliikenteen vuoksi. Liikennemelu ei edellytä tavallisesta poikkeavia ratkaisuja asuinhuoneistojen osalta.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä huomioidaan haitta-vaikutusten 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 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.

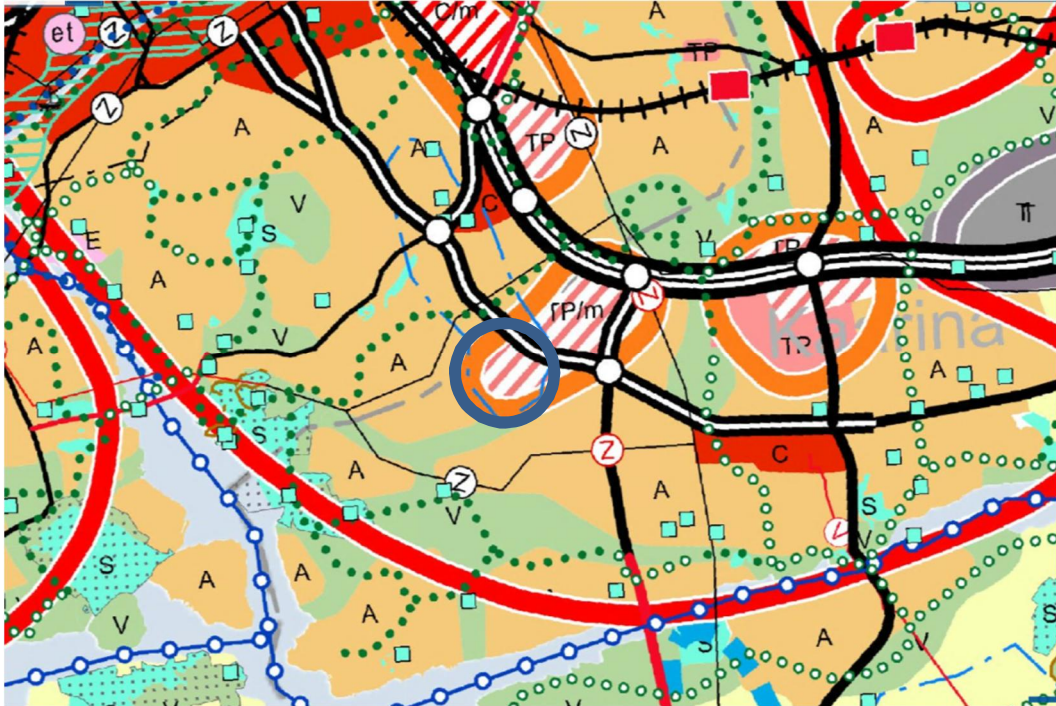
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan alue.

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 Piispanristin alueella 60 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

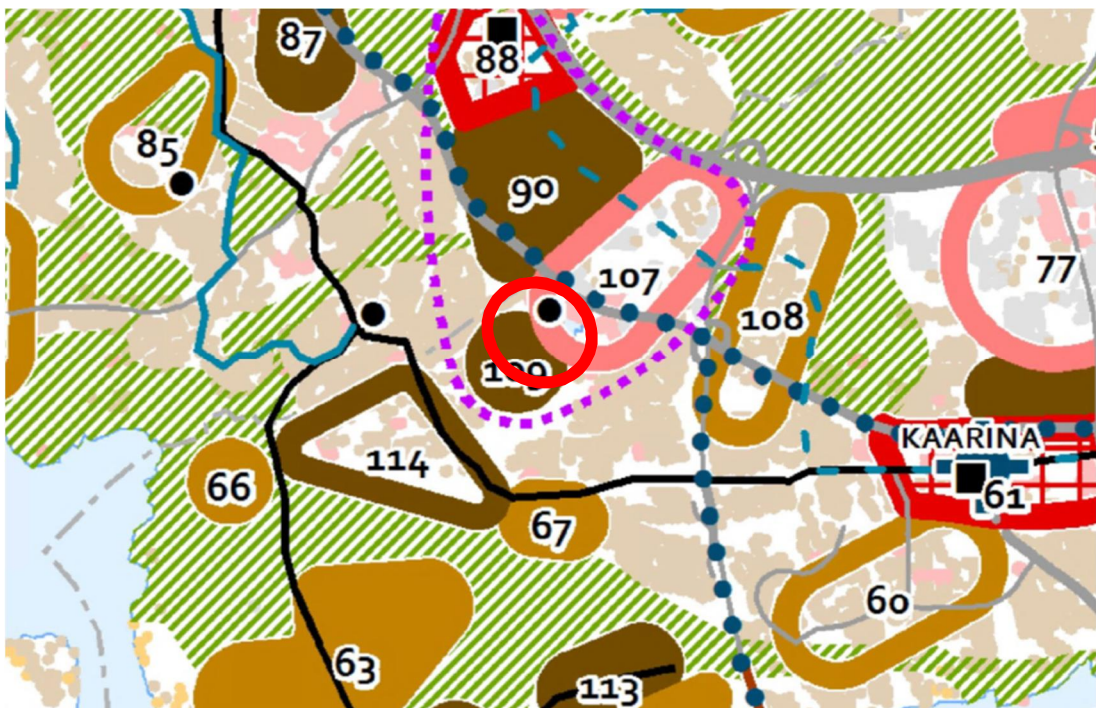
Suunnittelumääräys: Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä siten, että pohjaveden laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.





### 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; tiivistävä työpaikka-alue. Rakennemallissa alue kuuluu Skanssin-Piispanristin kehitettävän, toimintoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön alueeseen. Piispanristi on luokiteltu rakennemallissa lähikeskukseksi.





### 3.2.3 Yleiskaava

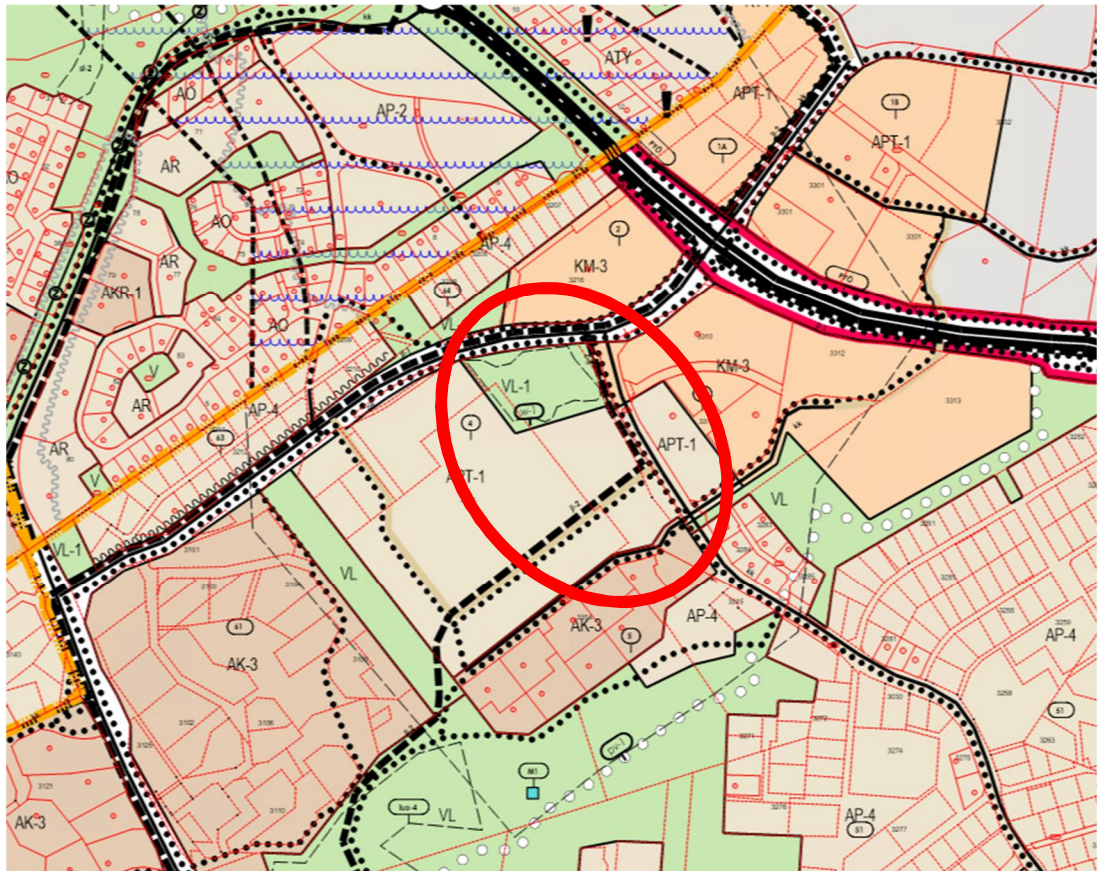
Suunnittelualueella on voimassa Lemunniemen ja Piispanristin osayleiskaavan muutos (24.4.2019). Osayleiskaavassa alue on monipuolisen maankäytön aluetta, APT-1, kerrostalovaltaista asuntoaluetta, AK-3, ja lähivirkistysaluetta, VL-1.

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.

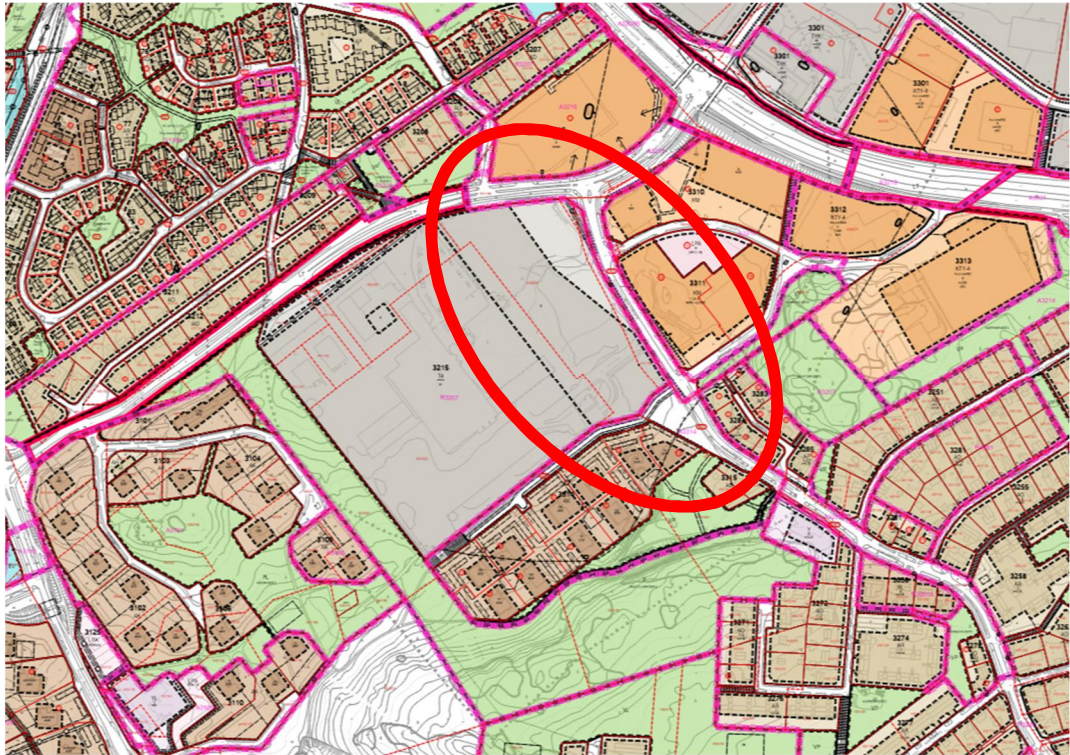




### 3.2.4 Asemakaava

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 kaavamutosta 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 säännöllisiä 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 raitiotievaihtoehdon rakentamisen jälkeen. Nykytilanne on kuvattu vaihtoehtoissa 1a, 2a, 3a ja 4a. Mahdollisesti toteutettava raitiotie on kuvattu vaihtoehtoissa 1b, 2b, 3b ja 4b.

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

Idealuonnokset eivät olleet toisiaan poissulkevia, vaan jatkotyössä on ollut mahdollista yhdistää eri vaihtoehtoissa esitettyjä ratkaisuja toisiinsa. Idealuonnosten tarkoituksena on ollut esittää mahdollisimman monipuolisesti erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja sekä toisaalta tutkia miten erilaiset ratkaisut mahdollisesti vaikuttavat toisaalla suunnittelualueella erityisesti liikenteen osalta. Kaikissa idealuonnosten vaihtoehtoissa oletettiin 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 vaihtoehtoissa esitetty.

Valmisteluvaiheessa on esiin noussut myös suunnittelukysymyksiä, joiden pohjalta on kaavan valmistelun tueksi laadittu seuraavat selvitykset asemakaavan muutokselle asetettujen laatutavoitteiden saavuttamiseksi.

Asemakaavatyöhön liittyvät seuraavat selvitykset.

Maaperätutkimus

Luontoselvitys  
 Piispanristin lammen idea- ja maisemasuunnitelma  
 Pohjavesiselvitys  
 Hulevesiselvitys  
 Piispanristin alueen liikenneverkolliset tarkastelut (kattaa koko Piispanristin alueen)

Idealuonnosten vaihtoehdot on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 31.8.2022 § 72. Idealuonnokset ja muu saatavilla ollut valmisteluaineisto on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä 26.10.-17.11.2022. Asemakaavan muutosta koskeva osallistumiskokous on pidetty 4.10.2022. Tilaisuudessa oli läsnä noin 25 henkilöä. Idealuonnosten nähtävillä olon aikana saapui kahdeksan kirjallista mielipidettä. Mielipiteissä oli esitetty kommentteja lähinnä liikenteen, joukkoliikenteen, pysäköinnin, kaupunkikuvan, rakentamisen määrän ja hulevesien ohjauksen suhteen. Palautteita käsiteltiin kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 25.1.2023 § 1, jossa lautakunta linjasi kaavaehdotuksen jatkovalmistelun suuntaviivat nähtävillä olleiden idealuonnosten vaihtoehtojen 2a ja 2b pohjalta. Näissä vaihtoehdossa katuratkaisut säilyvät nykytilanteen mukaisena. Vaihtoehto oli selkeästi suosituin myös annettujen palautteiden keskuudessa. Liikenteellisten kysymyksiä lisäksi on laaditussa kaavaehdotuksessa pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan myös muu idealuonnoksista annettu palaute.

Idealuonnokset ja idealuonnoksista saatujen palautteiden tiivistelmä ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Idealuonnoksista pyydettiin lisäksi lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. ELY-keskus totesi sähköpostitse, että se ei anna varsinaista lausuntoa, vaan antaa kommentit alueen rakentamisesta, liikenteestä, pohjavesistä ja luonnonsuojelusta sähköpostiviestinä.

### 4.3 Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Piispanristin asemakaavan muutoksen, A3320, kaavaehdotus perustuu lähtökohdiltaan kaupunkikehityslautakunnan 25.1.2023 § 1 tekemään päätökseen, jossa jatko-työn pohjaksi valittiin idealuonnosten vaihtoehto (2a + 2b). Tässä vaihtoehdossa katualueet säilyvät nykytilanteen mukaisena. Panimokadun katualuevaraus pidetään riittävän leveänä mahdollista raitiotielinjausta varten. Kaavaehdotus sisältää kolme asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 900 k-m<sup>2</sup>. Luku on hieman suurempi kuin idealuonnoksissa (17 100 k-m<sup>2</sup>), sillä korttelin 3215 tontilla 3 on pysäköinti osoitettu pihakansiratkaisuna, jolloin muuta korttelirakennetta on voitu jonkin verran tiivistää.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu myös Varsinais-Suomen ELY-keskuksen antamat kommentit idealuonnoksesta erityisesti pohjaveden ja luonnonsuojelun turvaamiseksi. Maanomistajan kanssa on keskusteltu alueen korttelirakenteesta ja sitä on kehitetty lammen luonnonarvojen ehdoilla ELY-keskuksen kommenttien mukaisesti. Osallisilta saatu palaute on huomioitu kaavan sisällössä mahdollisuuksien mukaan. Kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on pyydetty myös sisäiset kommentit infrapalveluilta, vesihuoltolaitokselta, liikunta- ja viherpalveluilta, rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelulta ja kiinteistö- ja paikkatietolaitokselta.

Maanomistajan toimittama ja kaavaehdotuksen pohjana toiminut viitesuunnitelma sekä kaavaehdotus ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaarinan kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen xx.xx.20xx § xx. Hyväksytty kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavaeh-

dotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja paikkatietopäälliköltä.

Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta on voinut jättää kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana.

#### 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 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 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 toimivan kokonaisuuden niin liikenteen kuin ympäristön viihtyisyydenkin 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.

## 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 valmistelun yhteydessä on mitoitukseksi määritely 17 100 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on 17 900 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteellinen asukasmäärä on noin 400-450 asukasta. Tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet



## Asuinrakennusten korttelialueet

### Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK, AK-1 ja AK-2

Korttelin 3215 tontti 3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK.

Tontilla rakennusoikeus on jaettu kahteen osa-alueeseen. Poikluomantien puoleisella rakennusalalla on rakennusoikeus 5 600 k-m<sup>2</sup> ja panimon kiinteistön puoleisella rakennusalalla 6 300 k-m<sup>2</sup>. Kaavaan merkitty rakennusoikeus edellyttää pysäköinnin toteuttamista pihakannen alle. Mikäli pihakantta ei rakenneta, on rakennusoikeus 85 % kaavaan merkitystä. Korttelissa kerrosluku on merkitty lineaarisesti kasvavana lammen suunnalta kohti Panimokatua. Poikluomantien puoleisella sivulla kerrosluku on VI – VIII. Lähinnä lampea olevan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on enintään yhtä kerrosta suurempi kuin vähimmäiskerrosluku. Näin ollen Poikluomantien varteen lähimmäs lampea tulevan rakennuksen kerrosluku on VI tai VII. Sitä seuraavan tai seuraavien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VIII. Panimon puoleisella rakennusalalla lampea lähinnä olevan rakennuksen kerrosluku on saman periaatteen mukaisesti V tai VI. Sitä seuraavan tai seuraavien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VIII. Rakennusten lukumäärää rakennusaloilla ei ole määrätty. Poikluomantien varren rakennusalalla tulee Poikluomantien puoleiselle sivulle toteuttaa maantaossa sisäänkäynti rakennukseen. Korttelin Poikluomantien puoleisella sivulla sekä osittain Panimokadun sivulla on liittymäkieltomerkintä. Korttelialueella saa Poikluomantien puoleiselta sivulta kiellosta riippumatta toteuttaa huolto- ja pelastusajoneuvoille soveltuvan kulkuyhteyden. Pysäköinnin vähimmäismitoitus on korttelissa 1 ap. / 85 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa 1 pp. / 30 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pysäköinnin saa toteuttaa pihakansiratkaisulla, pi-1 asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pihakannen alueelle saa sijoittaa autojen ja polkupyörien säilytystiloja, asumista palvelevia aputiloja ja yhdyskuntateknisiä tiloja. Pihakansi tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta. Kansirakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastusteiden osalta. Pihakannen päällä saa sijaita istutuksia sekä taloyhtiöiden yhteisiä leikki- ja oleskelutiloja. Vieraspysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja saa sijoittaa myös muualle tontin alueelle.

Korttelin 3314 tontti 11 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK-1. Korttelissa on sallittua myös palveluasuntojen ja niihin liittyvien palvelu- ja liiketilojen rakentaminen.

Korttelin 3314 tontilla 11 kerrosluku on V ja rakennusoikeus 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on liittymäkielto Poikluomantien puoleisella sivulla sekä Mallaskadun alkupäässä. Pysäköinnin vähimmäismitoitus on korttelissa 1 ap. / 85 k-m<sup>2</sup>. Mikäli kortteliin rakennetaan palveluasuntoja, on mitoitus 1 ap. / 150 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpysäköinnin mitoitus on vastavasti 1 pp. / 30 k-m<sup>2</sup> ja palveluasuntojen osalta 1 pp. / 90 k-m<sup>2</sup>. Korttelin Poikluomantien puoleisella sivulla sijaitsee Carunan maakaapeli, joka on todennäköisesti siirrettävä korttelialueen ulkopuolelle.

Korttelin 3215 tontti 2 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK-2. Korttelissa on sallittua myös palveluasuntojen ja niihin liittyvien palvelu- ja liiketilojen rakentaminen. Korttelialueella saa lisäksi toteuttaa maantasokerrokseen enintään 150 k-m<sup>2</sup> muita kuin palveluasumiseen liittyviä liiketiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelin 3215 tontilla 2 rakennusoikeus on 4 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku VI. Rakennusten lukumäärää ei ole määrätty. Rakennusmassat ovat tontilla melko vapaasti sijoitettavissa, mutta alueelle muodostuvan yleisilmeen vuoksi on tärkeää, että yksi rakennuksista sijoitetaan Poikluomatien puoleiseen rakennusalaan kiinni. Tämän rakennuksen Poikluomantien puoleiselle sivulle tulee toteuttaa sisäänkäynti rakennukseen maantasossa. Korttelin Poikluomantien puoleisella sivulla sekä osittain Pa-

nimokadun ja Mallaskadun sivuilla on liittymäkieltomerkintä. Pysäköinnin vähimmäismitoitus on korttelissa 1 ap. / 85 k-m<sup>2</sup>. Mikäli kortteliin rakennetaan palveluasuntoja, on mitoitus 1 ap. / 150 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpysäköinnin mitoitus on vastaavasti 1 pp. / 30 k-m<sup>2</sup> ja palveluasuntojen osalta 1 pp. / 90 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueita koskevat yhteiset määräykset:

Kaikilla asuinkerrostalojen korttelialueella on laadittava korttelisuunnitelma. 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 puoleisilta sivuilta tulee maantasokerroksesta esittää erinäisten määräysten kohdan m) toimenpiteet, joilla on merkitystä kaupunkikuvan muodostumiseen.

AK-korttelialueilla on Poikluomantien puoleisissa julkisivuissa kiinnitettävä erityistä huomiota niiden ulkoasuun. Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita. Poikluomantien puoleisilla sivuilla tulee rakennuksissa olla maantasossa porraskäytävän sisäänkäynti. Umpinaisten ulkoseinien osuus saa Poikluomantien maantasokerroksessa olla enintään 60 %. Maantasokerroksen julkisivujen ulkoasua on mahdollisuuksien mukaan lisäksi elävöitettävä istutuksia käyttämällä. Kaupunkikuvan muodostumiseen vaikuttavat julkisivuluonnokset ja istutukset tulee esittää korttelisuunnitelmassa.

AK-korttelialueilla on laadittava hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmassa esitetään hulevesien johtamisreitit sekä hulevesien viivytytys- ja imeytysalueet. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettujen katu-, piha- ja pysäköintialueiden sadevedet on viemäroitävä ja tarvittaessa käsiteltävä niin, että niistä ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Tonttien muut piha-alueet tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviksi. Katoilta ja muilta kuin autoliikenteelle tarkoitetuilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla 1m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyjärjestelmän tulee tyhjäntyä noin 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Perustusten kuivatusvedet saa johtaa suoraan hulevesiverkkoon. Työmaa-aikaiset hulevedet tulee käsitellä ennen lampeen tai verkostoon johtamista.

Lintujen pesimäaikana (1.4.-31.7.) ei tule suorittaa kovaa melua aiheuttavia rakentamistoimia, kuten paalutuksia.

Korttelialueiden osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.

Tämän asemakaavan alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Varastotiloja on rakennettava vähintään 0,1 m<sup>2</sup> / toteutettava asuink-m<sup>2</sup>.

Korttelialueilla saa olemassa olevasta rakennusoikeudesta ja rakennusalasta riippumatta rakentaa vähäisiä katoksia jätehuoltoon ja polkupyöriä varten. Varastojen koko saa olla enintään 40 m<sup>2</sup> tonttia kohden.

Vesihuollon ja siihen tarvittaessa liittyvien pumppaamojen ja muiden mahdollisten rakenteiden rakentamisesta ja käyttökustannuksista vastaa maanomistaja.

Korttelialueilla saa olemassa olevasta rakennusoikeudesta riippumatta rakentaa lisäksi yhdyskuntatekniikan toiminnan kannalta välttämättömät rakennukset ja muut rakennelmat.

Korttelialueilla tulee huomioida pelastuslaitoksen hälytysajoneuvojen esteetön pääsy rakennusten luokse.

Hankkeen toteuttamisen yhteydessä tulee noudattaa pohjavesiselvityksessä esitettyä ohjelmaa pohjaveden laadun ja määrän seuraamiseksi.

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.

Pohjaveden laadun, määrän ja virtaamien muutoksiin voidaan vaikuttaa muun muassa seuraavilla tavoilla:

- Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.
- Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.
- Vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältyvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa. Ajoneuvojen pysäköintialueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivoon ja pohjavesialueen ulkopuolelle johdettavaan hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.
- Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

## 5.2.2 Muut alueet

### Puistot ja lähivirkistysalueet, VP-1 / VL-1

Suunnittelualueen pohjoisosassa lammen itä- ja osin eteläreuna on puistoa, VP-1. Puiston alueella tulee rakentamisessa ja hoidossa huomioida viitasammakon maaelin ympäristön kosteusolosuhteiden tasapaino sekä lahoppuun säilyttäminen. Alueelle on lammen rannan läheisyyteen osoitettu ulkoilureitti, joka lammen eteläosassa on tuotu hieman kauemmas, jolloin viitasammakon maaelin ympäristö on paremmin huomioitavissa.

Lammen eteläosassa on puiston lisäksi lähivirkistysaluetta, VL-1, joka sisältää viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan kannalta tärkeän maaelin ympäristön. Alueen hoidossa ja ylläpidossa tulee huomioida kosteapohjaisten maa-alueiden ja lahoppuun säilyminen. Ulkoilureittien suunnittelussa ja hoidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikkumisen ohjaukseen ja vesien ohjautumiseen alueella.

Lammen ympäristöön on laadittu lampea ja sitä ympäröivää puistoa koskeva idea-suunnitelma. Tavoitteena on ollut selvittää virkistyskäytön mahdollisuuksia lammen ympäristössä. Alueelta laadittu lisäksi luontoselvitys, jonka perusteella on asemakaavaan rajattu viitasammakolle sekä linnustolle tärkeät alueet, luo-1, luo-2 ja luo-3. Luomerkinnällä osoitetut alueet asettavat rajoitteita maankäytön muutoksille puistossa ja lähivirkistysalueella ja siten ideasuunnitelmassa olevat ajatukset eivät liene toteutettavissa sellaisenaan. Lammen ja sitä ympäröivän puistoalueen suunnittelua jatketaan yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla. Tavoitteena on, että ideasuunnitelman mukaiset mahdolliset rakennelmat ja rakenteet toteutettaisiin lammen itälaidalla.

#### Vesialueet, W-1

Piispanristin lampi on merkitty asemakaavassa vesialueeksi, W-1. Se on myös pohjavesialuetta. Lampea koskeva pohjavesiselvitys on laadittu. Pohjavesiselvitykseen liittyy myös hulevesiselvitys. Lisäksi on laadittu luontoselvitys, joka osoittaa erityisesti suojellun lajin, viitasammakon, esiintymän lammen luoteisosassa. Luontoselvityksessä on todettu myös viitasammakon maaelinympäristöksi soveltuvat alueet. Selvityksen tulokset on tuotu asemakaavan määräyksiksi ja aluevarauksiksi. Lammen luoteiskulmaan on merkitty viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue, luo-1. Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Lisäksi samalla alueella, hieman laajempaan, sijaitsee lammen vesilinnuston kannalta merkittävä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Aivan lammen kaakkoiskulmassa on merkittynä vesialueen osa, jonne saa sijoittaa sellaisia puurakenteisia laiturirakenteita ja –rakennelmia, jotka soveltuvat jalankulkuun ja oleskelulaitureiksi.

Lammen vesitalouteen vaikuttavat pohja- ja hulevesiasiat on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen korttelialueiden kohdalla.

#### Katualueet

Asemakaavan mukaiset katualueet ovat olemassa olevat Poikluomantie, Mallaskatu ja Panimokatu. Katualueiden tilavarauksissa varaudutaan osayleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen kehityskäytävän mukaisiin ratkaisuihin (raitiotie). Poikluomantien varteen on merkitty istutettava puurivi ja suurimmaksi osaksi liittymäkieltomerkintä. Korttelin 3215 tontille 3 voi kuitenkin toteuttaa Poikluomantieltä huolto- ja pelastusajoneuvoille soveltuvan kulkuyhteyden liittymäkieltomerkinnästä huolimatta.

Poikluomantien ja Panimokadun varteen on merkitty säilytettävät / istutettavat puurivit. Puurivien sijainti on ohjeellinen, sillä alueella kulkee runsaasti maanalaisia johtoja ja mahdollisen joukkoliikennekäytävän sijainti ja aluevaraukset voidaan täsmentää vasta tarkemman suunnittelun yhteydessä. Puurivi voidaan korvata paikoin myös erilisillä puuryhmillä laajoilla risteysalueilla, mikäli liikenneturvallisuutta ei näkemien osalta vaaranneta.

Osa Poikluomantietä ja Panimokatu on mitoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävän mukaisesti mahdollista raitiotieliikennettä varten. Katualueelle saa sijoittaa sellaisia istutuksia, pysäköintiä ja muita rakenteita tai rakennelmia, jotka voidaan tarvittaessa muuttaa joukkoliikenteen tilatarpeiden käyttöön.

### 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. Piispanristin alueen tiivistäminen ja täydentäminen edistää joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia sekä kevyen liikenteen liikkumisympäristöä.

### 5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen näkökulmasta vaihettumisalueella, jossa vanha yritysalue, vähittäiskaupan alue ja asuntoalueet kohtaavat. Suunnittelualueen eteläpuolelle on valmistunut Mallaskadun kerrostaloalue, johon kaavoitettava alue liittyy rakenteellisesti. Mallaskadun varrella sijaitsevat pistemäiset kerrostalot muuttuvat Piispanristin ydinaluetta kohti mentäessä kaupunkimaiseksi ympäristöksi kiinnittyen lopulta Piispanristin lammen ympärille tulevaan puistoon. Asemakaavan muutoksella tuetaan laadukkaan kaupunkiympäristön rakentamista erityisesti Poikluomantien varteen ja lammen läheisyyteen. Entisen panimon kiinteistön teollisuusrakennuksia on aktiivisesti kehitetty moderniksi yritysalueeksi. Kokonaisuus tukee Piispanristin eteläosan kehittymistä osayleiskaavan mukaiseksi monipuolisen maankäytön alueeksi. Asemakaavan muutoksella on huomattavan positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen muodostumiseen ja Piispanristin kehittymiseen 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. Pitkään aikavälin kuluessa liikenne-ennusteet osoittavat ajoittaista ruuhkautumista erityisesti Kairiskulmantien ja Uudenmaantien liittymässä suunnittelualueen pohjoispuolella. Piispanristin asemakaavan muutoksen yhteydessä varaudutaan joukkoliikennetyhteyksien 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, jota tuetaan edelleen asemakaavan muutoksen mukaisilla suunnitteluratkaisuilla.

### 5.3.4 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, virkistyskäyttöön ja ilmastoon

Suunnittelualueen 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 luontonselvityksen tulosten perusteella elävän lammen luoteisosassa edelleen. Lammella ovat pesineet viime vuosina myös uhanalaiset mustakurkku-uikku ja nokikana. Luontonselvityksen alustavien tulosten mukaan lammella on vuonna 2022 pesinyt myös liejukana.

Suunnittelualueen luonnon ominaispiirteet on otettu huomioon kaavan valmistelussa laatimalla alueelta luonto-, pohjavesi- ja hulevesiselvitys. Luontonselvityksessä korostuu erityisesti havainnot viitasammakosta. Varsinaisen lisääntymis- ja levähdysalueen

lisäksi, on viitasammakon maaelin ympäristö huomioitu asemakaavassa ja sen määräyksissä. Asemakaavassa ne on rajattu, luo-1 ja luo-2, alueina, joiden alueella on määräyksiin rajoitettu niillä sallittuja toimenpiteitä. Maaelin ympäristö jatkuu myös suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan kiinteistön puolelle.

Lampi ja sen ympäristö sijaitsevat hyvin keskeisellä paikalla taajamarakenteessa ja siihen kohdistuu jo nykyisin voimakas ihmisvaikutus. Erityisesti viitasammakon maaelin ympäristöön voi kohdistua haitallisia vaikutuksia sekä nykyisessä tilanteessa, rakentamisvaiheessa ja myös toteutumisen jälkeen. Vaikutuksia pyritään vähentämään kaavoituksen keinoin ohjaamalla ihmisten liikkumista alueella. Asemakaavassa on osoitettu maaelin ympäristön alueelle ohjeellinen ulkoilureitti, jolloin ihmisen aiheuttama haittavaikutus kohdistuu mahdollisimman pienelle alueelle. Ulkoilureitin toteuttamisen edellytyksenä on luo-1 ja luo-2 alueille kohdistuvien rajoitteiden huomiointi. Näin suunnittelualueella sijaitsevat viitasammakon maaelin ympäristöt jäävät pääosin luonnontilaiseksi.

Pesimälinnuston kannalta tärkeät alueet sijaitsevat likimääräisesti samalla alueella kuin viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue. Pesimälinnuston kannalta tärkeä alue on merkitty asemakaavaan luo-3 –merkinnällä. Lintujen pesimäaikana (1.4.-31.7.) ei tule suorittaa kovaa melua aiheuttavia rakentamistoimia, kuten paalutuksia.

Piispanristin lammen ympärille jäävälle puistoalueelle on laadittu puistoa koskeva yleissuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty mahdollisia viihtyisyyttä parantavia toimenpiteitä lammen ympäristöön. Yleissuunnitelmaa tarkennetaan erikseen laadittavalla puistosuunnitelmalla.

Alkuaan tavoitteena olleesta lammen ympäristön kehittämisestä laajempaan virkistyskäyttöön on luontoselvityksen tulosten perusteella jouduttu luopumaan merkittävil-  
tä osin. Asemakaavassa sallitaan toimenpiteitä lähinnä lammen itärannalle. Muilta osin puisto- ja virkistysalueilla on merkittäviä rajoitteita viitasammakon maaelin ympäristön vuoksi. Lammen ympäri voidaan toteuttaa ulkoilureitti, jolloin vaikutukset viitasammakon maaelin ympäristöön jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Ulkoilureitin toteutuksessa on huomioitava vaatimukset viitasammakon maaelin ympäristön säilyttä-  
miseksi.

Kaavan ilmastovaikutuksia on tarkasteltu käyttäen apuna Suomen ympäristökeskuk-  
sen sivustolla olevaa KILVA-työkalua. Sen avulla on tunnistettu kaavatyön heikkouk-  
sia ja vahvuuksia ilmastovaikutuksiin liittyen. Kaavatyössä on taustalla ollut myös  
kaupungin ilmasto-ohjelma (2022).

Ilmastovaikutusten kannalta selkeä positiivinen vaikutus on alueen sijoittuminen kes-  
keisellä tavalla yhdyskuntarakenteeseen sekä olemassa olevan infrarakenteen ja  
vilkkaiden joukkoliikennedyhteyksien läheisyyteen. Asemakaavalla voidaan jopa vah-  
vistaa joukkoliikenteen saavutettavuutta ja kehittymistä. Myös kevyen liikenteen ver-  
kosto ja saavutettavuus ovat tärkeässä roolissa positiivissa ilmastovaikutuksissa.  
Palveluiden saavutettavuus ja Piispanristin kehittyminen kaupunginosakeskukseksi  
vähentävät kaikkiaan liikkumisen tarvetta kauempana sijaitseviin keskuksiin.

Kaavan positiivisena vaikutuksena voidaan pitää myös äärevien sääilmiöiden tunnis-  
tamista ja varautumista niihin muun muassa hulevesimääräyksin. Toisaalta täyden-  
nysrakentaminen ja vettä läpäisemätön pinta lisääntyvät rakentamisen myötä. Asu-  
kasmäärän kasvu tuo väistämättä lisää liikennettä, vaikka sillä onkin merkittävä posi-  
tiivinen vaikutus joukkoliikennemahdollisuuksiin. Rakentaminen itsessään aiheuttaa  
negatiivisia ilmastovaikutuksia rakennusmateriaalien ja työnaikaisen liikenteen vuok-  
si. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella estää myös eräiden energiaratkaisujen  
toteutumisen, joka rajoittaa mahdollisuuksia uusiutuvan energian käyttöön.

Asemakaavan ilmastovaikutukset ovat noin 18 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden johdosta yksittäisenä hankkeena negatiivisia. Kaupunkiseudun jatkuvan kasvun vuoksi kaavan mukaisen rakennusoikeuden sijoittaminen alueelle on kuitenkin perusteltua, sillä pitkän aikavälin hyödyt ovat merkittäviä alueen sijaitessa keskeisellä paikalla yhdyskuntarakenteessa palveluiden ja kestävien liikennemuotojen tukemassa ympäristössä.

### 5.3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee päätieverkoston melualueen ulkopuolella. Liikennemelu ei edellytä tavallisesta poikkeavia ratkaisuja asuinhuoneistojen osalta.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä tulee huomioida haittavaikutusten ehkäiseminen pohjavesialueella. Pohjavesiolosuhteita on tutkittu asemakaavan valmistelun yhteydessä alueelle laadittavalla pohjavesiselvityksellä. Samassa yhteydessä on laadittu myös pohjaveden tilan seurantasuunnitelma, jota kaavamääräyksenä veloitetaan noudatettavan alueen toteuttamisen yhteydessä. Kaavan ohjausvaikutuksia rakentamiseen pohjavesiolosuhteiden turvaamisen osalta on selostettu tarkemmin kohdassa 5.2.1 – Aluevaraukset – Asuinkerrostalojen korttelialueet.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Maankäyttösopimuksen mukaan asemakaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu viimeistään kahden vuoden kuluessa kaavan voimaantulosta. Asemakaavan tavoitteellinen valmistumisaikataulu on kesä 2024. Rakentaminen on mahdollista aloittaa osalla korttelialuetta pian tämän jälkeen nykyisen kunnallisteknisen verkoston läheisyydessä riippuen lopullisesta kaavaratkaisusta. Alueen kunnallistekniikka kokonaisuudessaan valmistuu maankäyttösopimuksen mukaisesti kahden vuoden kuluessa 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**  
kaupunkikehitysjohdaja

**Jani Laasanen**  
kaavasuunnittelija

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 202 Kaarina Täyttämispvm 16.10.2023  
Kaavan nimi Piispanristin asemakaavan muutos  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 24.06.2020  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus A3320  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 4,4347 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,4347

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	4,4347	100,0	17900	0,40	0,0000	-8863
A yhteensä	1,5991	36,1	17900	1,12	1,5991	17900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-3,3454	-26763
V yhteensä	0,4364	9,8	0		0,4364	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2958	29,2	0		0,2065	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1034	24,9	0		1,1034	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,4347</b>	<b>100,0</b>	<b>17900</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>-8863</b>
<b>A yhteensä</b>	1,5991	36,1	17900	1,12	1,5991	17900
AK	1,5991	100,0	17900	1,12	1,5991	17900
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	0,0000		0		-3,3454	-26763
T	0,0000		0		-3,3454	-26763
<b>V yhteensä</b>	0,4364	9,8	0		0,4364	0
VP	0,3161	72,4	0		0,3161	0
VL	0,1203	27,6	0		0,1203	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,2958	29,2	0		0,2065	0
Kadut	1,2958	100,0	0		0,2065	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	1,1034	24,9	0		1,1034	0
W	1,1034	100,0	0		1,1034	0

- Merkintöjen selitykset
- Rakentamiseen varattu alue.
  - Pysäköintialue.
  - Rantapuiston alue.
  - Muu viherialue.
  - Piispanristin lampi.
  - Ajourata.
  - Kevyt liikenne.



3215 **3. PIISPANRISTI**

3314

3310

3311

3284

3315



Merkintöjen selitykset

- Rakentamiseen varattu alue.
- Pysäköintialue.
- Rantapuiston alue.
- Muu viherialue.
- Piispanristin lampi.
- Ajourata.
- Raitiotie.
- Kevyt liikenne.

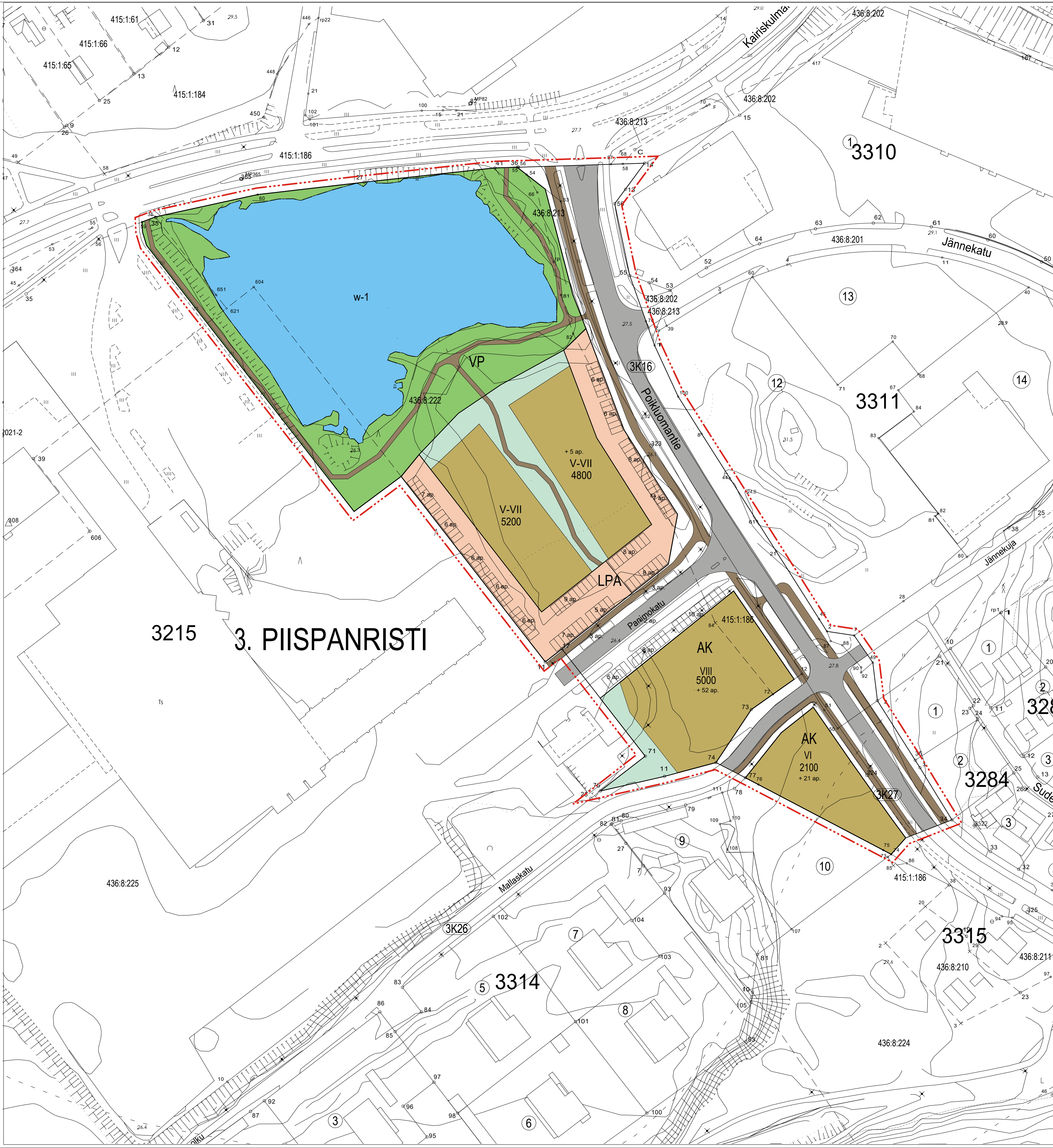


3215 3. PIISPANRISTI



KAARINAN KAUPUNKI  
 PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320  
 IDEALUONNOS (2a)  
 31.8.2022  
 1:1000

- Merkintöjen selitykset
- Rakentamiseen varattu alue.
  - Pysäköintialue.
  - Rantapuiston alue.
  - Muu vihialue.
  - Piispanristin lampi.
  - Ajorata.
  - Kevyt liikenne.



3215 3. PIISPANRISTI

3314

3310

3311

328

3284

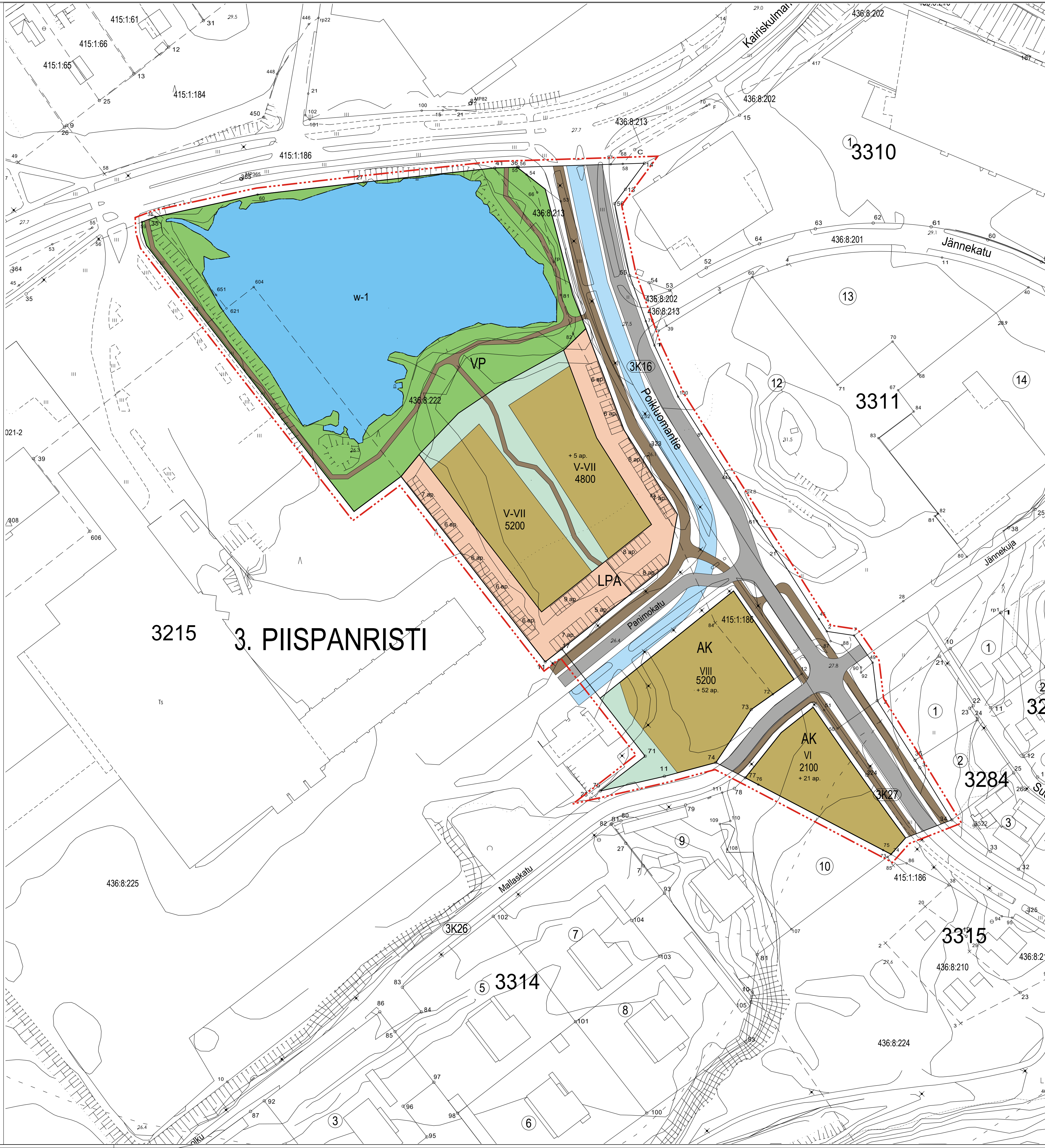
3315



KAARINAN KAUPUNKI  
 PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320  
 IDEALUONNOS (2b)  
 31.8.2022  
 1:1000

Merkintöjen selitykset

- Rakentamiseen varattu alue.
- Pysäköintialue.
- Rantapuiston alue.
- Muu vihialue.
- Piispanristin lampi.
- Ajorata.
- Raitiotie.
- Kevyt liikenne.

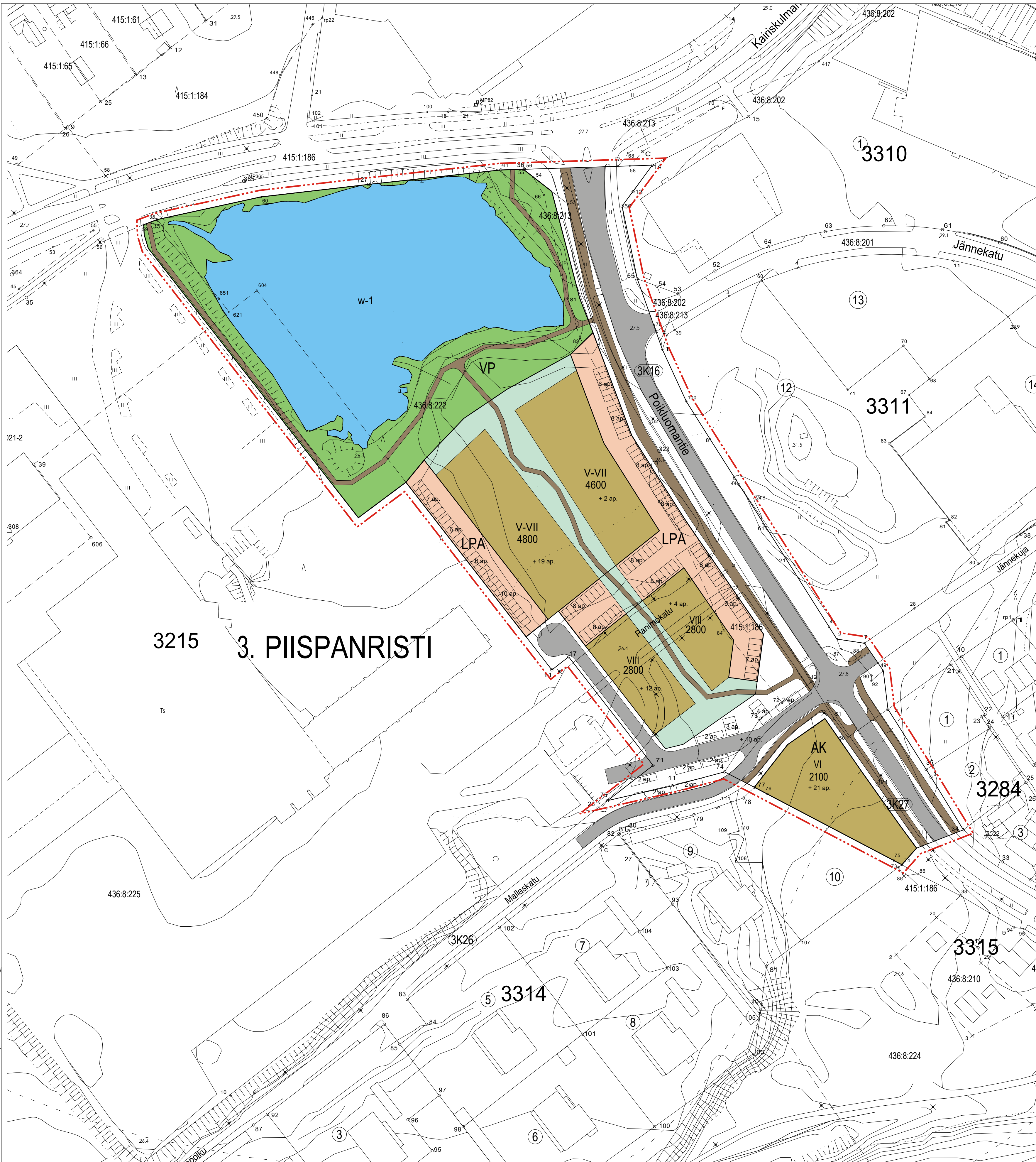


3215 **3. PIISPANRISTI**



KAARINAN KAUPUNKI  
 PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320  
 IDEALUONNOS (3a)  
 31.8.2022  
 1:1000

- Merkintöjen selitykset
- Rakentamiseen varattu alue.
  - Pysäköintialue.
  - Rantapuiston alue.
  - Muu viherialue.
  - Piispanristin lampi.
  - Ajorata.
  - Kevyt liikenne.

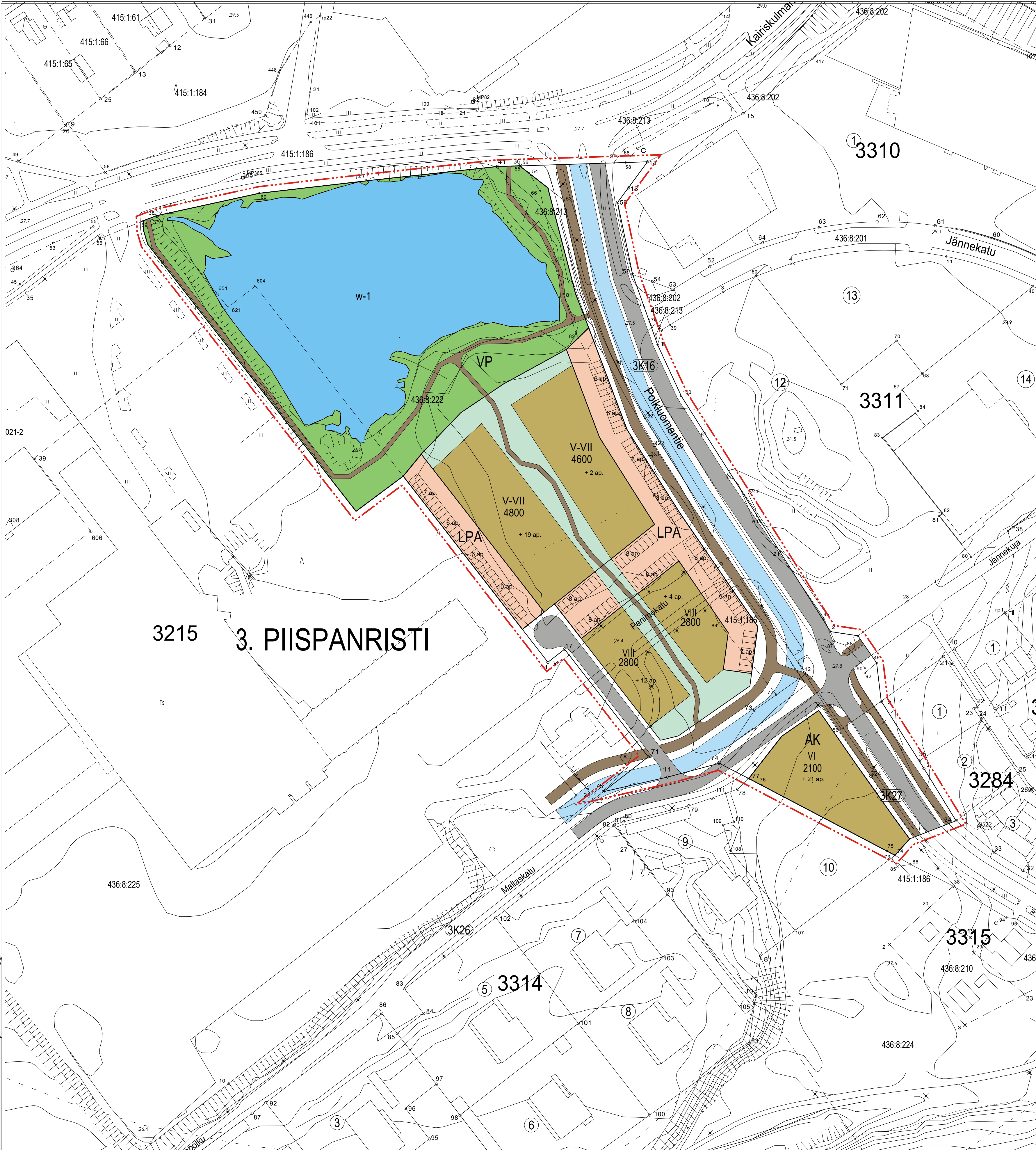


3215 3. PIISPANRISTI



KAARINAN KAUPUNKI  
 PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320  
 IDEALUONNOS (3b)  
 31.8.2022  
 1:1000

- Merkintöjen selitykset
- Rakentamiseen varattu alue.
  - Pysäköintialue.
  - Rantapuiston alue.
  - Muu viheralue.
  - Piispanristin lampi.
  - Ajourata.
  - Raitiotie.
  - Kevyt liikenne.



3215 3. PIISPANRISTI

3314

3310






3311

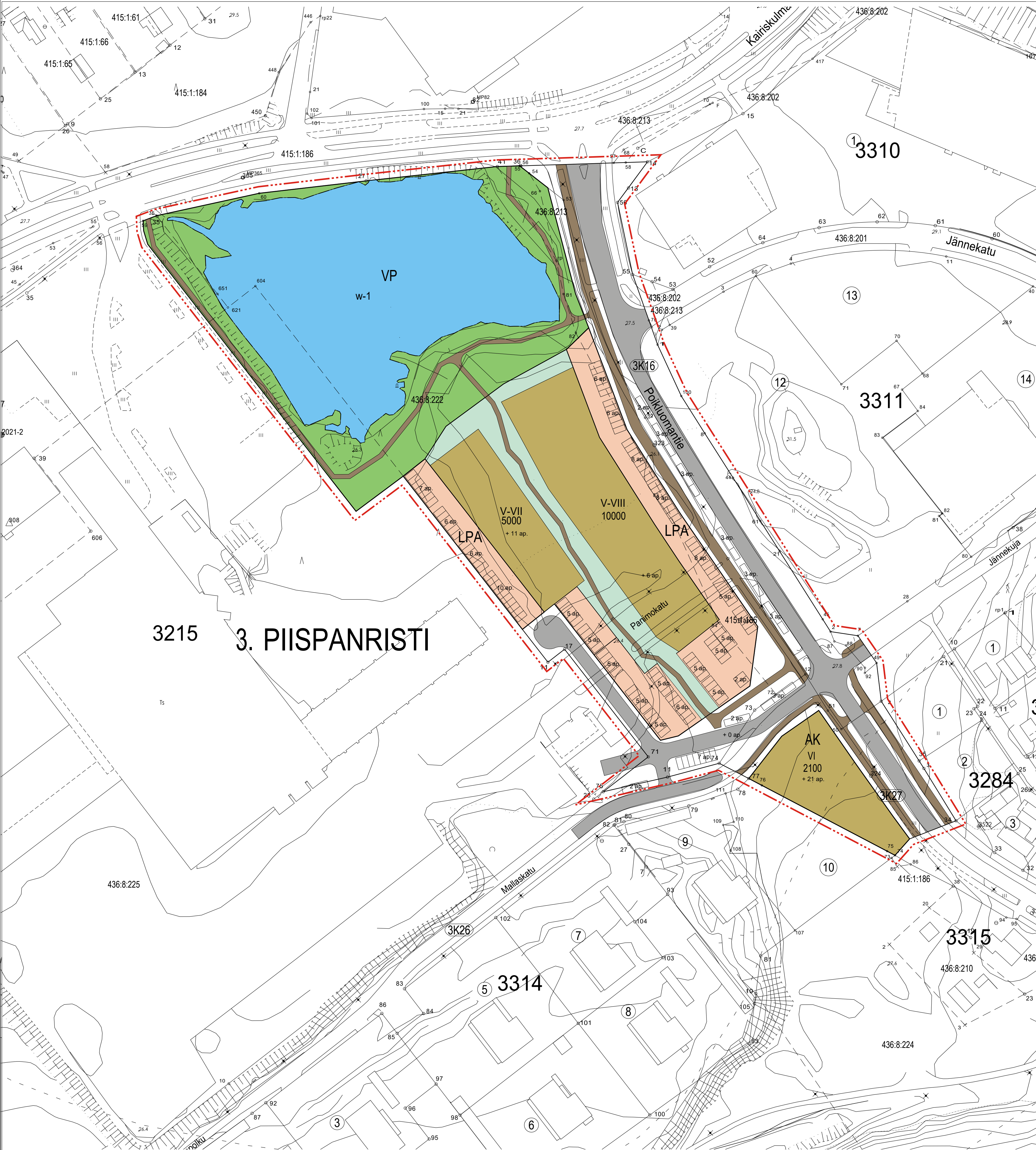
3284

3315



KAARINAN KAUPUNKI  
 PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320  
 IDEALUONNOS (4a)  
 31.8.2022  
 1:1000

- Merkintöjen selitykset
-  Rakentamiseen varattu alue.
  -  Pysäköintialue.
  -  Rantapuiston alue.
  -  Muu viheralue.
  -  Piispanristin lampi.
  -  Ajourata.
  -  Kevyt liikenne.



3215 3. PIISPANRISTI

3310

3311





3284

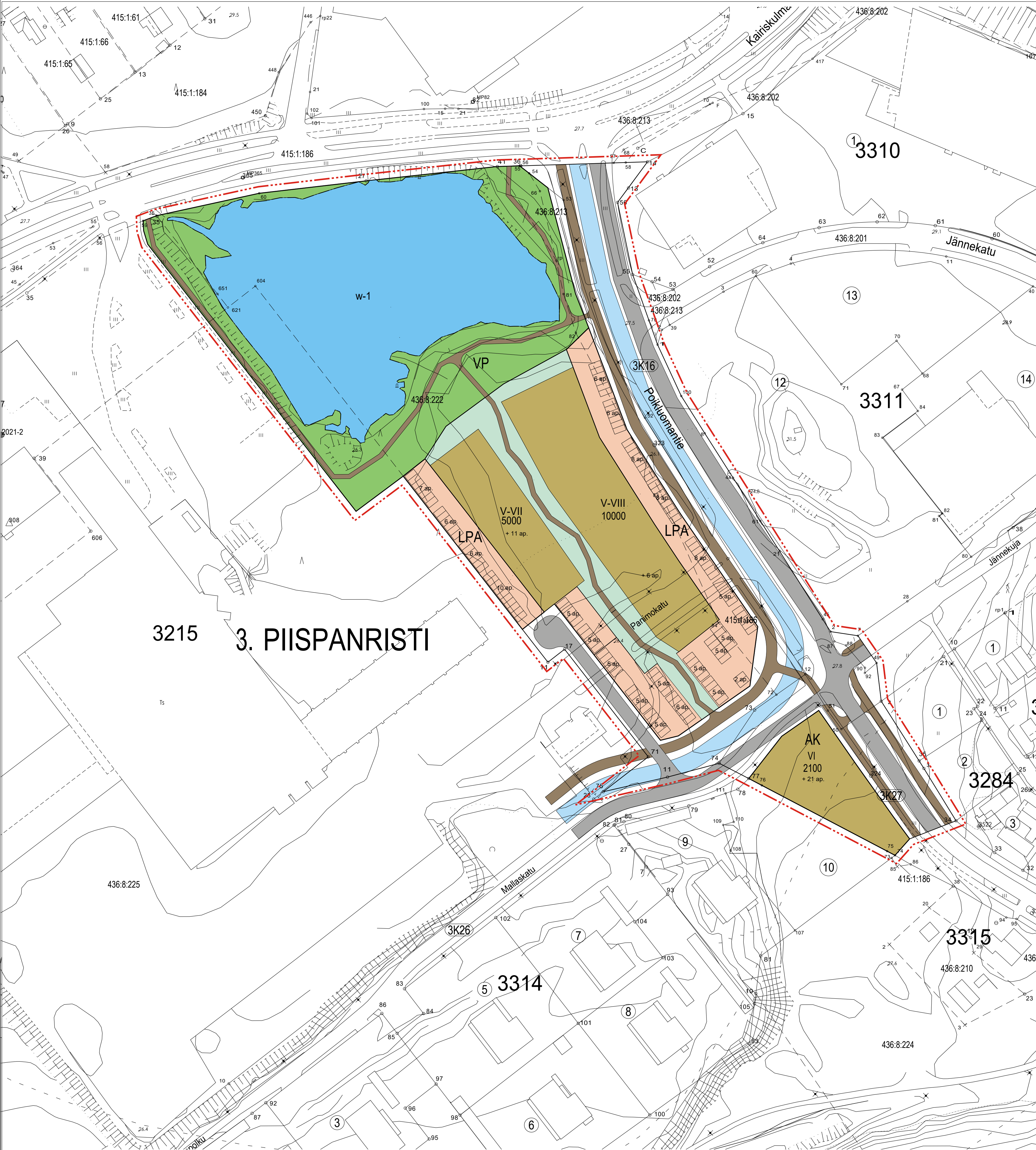
3315

3314



KAARINAN KAUPUNKI  
 PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320  
 IDEALUONNOS (4b)  
 31.8.2022  
 1:1000

- Merkintöjen selitykset
-  Rakentamiseen varattu alue.
  -  Pysäköintialue.
  -  Rantapuiston alue.
  -  Muu viheralue.
  -  Piispanristin lampi.
  -  Ajoina.
  -  Raitiotie.
  -  Kevyt liikenne.



3215 3. PIISPANRISTI

3314

3310

3311

3284

3315



17.1.2023

**PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN, A3320,  
IDEALUONNOSTEN (31.8.2022) VAIHTOEHTOJEN  
PALAUTTEIDEN TIIVISTELMÄ**

## Liikenteelliset vaihtoehdot:

- Useimmissa palautteissa pidettiin nykyistä liikennejärjestelyä ja katuverkkoa (vaihtoehdot 2a ja 2b) parhaana ratkaisuna jatkotyön kannalta.
  - Vaihtoehdoissa 1a ja 1b pidettiin ongelmallisena 90 asteen risteyksien suurta määrää.
  - Vaihtoehdoissa 3a, 3b, 4a ja 4b pidettiin ongelmallisena logistiikka-keskuksen liikenteen ohjaamista nykyiselle asuntokadulle (Mallaskatu).
  - Yleisesti vaihtoehdoissa 1, 3 ja 4 pidettiin ongelmallisena liikenteen ohjaamista vain yhden liittymän kautta Poikluomantielle, joka lisää liikenteen määrää alueella.

## Joukkoliikennekäytävän mitoitus ja vaikutukset (Turun raitiotien yleissuunnitelman huomioiminen):

- Osayleiskaavan mukaisesta joukkoliikenteen kehityskäytävästä todettiin, että se sisältää Turun raitiotien yleissuunnitelmassa esitettyjen linjausten lisäksi myös bussiliikenteen. Osayleiskaavan mukaiset joukkoliikenteen kehityskäytävät soveltuvat hyvin erityisesti sähköbussiliikenteelle.
- Raitiotien rakentamisesta puuttuvat vielä päätökset.
- Yleissuunnitelman mukaiset linjaukset eivät ole raitiotien toteuttamisen kannalta mahdollisia, vaan ainoastaan Uudenmaantie on riittävän väljä ja geometrialtaan sopiva linjaukselle.
- Osayleiskaavan mukainen joukkoliikennekäytävän linjaus Poikluomantieltä Pyhän Katariinan tielle aiheuttaisi suuria maastoleikkauksia ja rikkoisi aktiivisesti käytetyn virkistysalueen kallioisen metsän.
- Raitiotien rakentaminen ahtaisiin katutiloihin johtaa olemassa olevien verkostojen siirtoon ja aiheuttaa huomattavia rakennuskustannuksia.
- Mahdollisen raitiotien osalta pidettiin liikenteellisesti vaihtoehtoa 2 parhaimpana ratkaisuna.

## Pysäköinti:

- Mallaskadun nykyisen kerrostaloalueen pysäköintimahdollisuuksia pidettiin riittämättömänä. Palautteissa kiinnitettiin erityistä huomiota uusien kerrostalojen riittävään pysäköintimitoitukseen, jotta pysäköintiongelmat eivät muuttuisi vieläkin vaikeammiksi. Palautteissa todettiin useita pysäköinnin nykyisiä ongelmakohtia Mallaskadulla. Uuden alueen osalta todettiin myös, että joukkoliikenteen kehityskäytävän sisältävät suunnitelmat antavat liikkumavaraa pysäköinnille ja ovat siten parempia vaihtoehtoja. Toisaalta uuden alueen riskinä pidettiin sekä korttelialueelle että katualueelle muodostuvia laajoja avopysäköintialueita, jotka eivät muodosta hyvää rakennettua ympäristöä ja jotka hoidetaan usein huonosti.



17.1.2023

Kaupunkikuva ja rakentamisen määrä:

- Kaupunkikuva:
  - Uudisrakennukset tulisi sijoittaa Poikluomantien varteen lähelle kadun reunaa lamelleina tai umpikortteleina (rajaa katutilaa ja toimii tuulensuojana jalankulkijoille). Suojaisi myös asuntopihoja paremmin liikenteen melulta.
  - Elementtipintaisia julkisivuja tai umpipielisiä parveketorneja ei pidä sallia.
  - Katseen korkeudella, rakennusten maantasokerroksen käsittelyssä tulee välttää ikkunattomia seinustoja ja pyrkiä vaihteluun mm. aukoituksin ja runsain istutuksin.
  
- Rakentamisen määrä:
  - Esitetään, että Mallaskadun alkupäähän (kaupungin tontti) ei kaavoitettaisi paikkaa uudelle kerrostalotontille.
  - Esitetään, että alueelle tulisi toteuttaa enintään 5-kerroksisia rakennuksia.
  - Mitoitus niin, että asuntopihoille mahtuu autopaikkojen lisäksi myös riittävä määrä oleskelupihoja.

Muut esiin nostetut asiat:

- Hulevedet: Piispanristin lampi on syntynyt hiekkakuopasta. Lammen pinta on noussut ainakin metrillä Hartwallin lopetettua veden oton. Piispanristin lampi on täynnä Prisman paikoitusalueen ja katualueen sadevesiä. Kairiskulmantielle rakennettava hulevesiverkko, jotta hulevedet saadaan muualle kuin Kuovinkadulla olevaan alimitoitettuun hulevesiputkeen. Kuovinkadun hulevesien tasausaltaan tilanne on tutkittava ja puistoalueen kuivatus ja siistintä tehtävä. Kuovinkadun notkelmaan tulee hiekkakerroksen läpi vettä panimon yläpuolisilta alueilta. Lisäksi todetaan, että Mallaskadun kaavoituksen yhteydessä päädyttiin rakentamaan puistoon tulvavesien imeytysallas ja hidastuslokerikko, jossa altaan pohja on kuitenkin korkeammalla kuin lähitalojen pihojen pinta, jolloin vedet kuormittavat talojen pihoja.
- Karttaesitykset: Mallaskadun varren rakenteilla oleva kerrostaloa ei ole merkitty pohja- tai kaavakarttaan, jolloin karttaesitys antaa väärän kuvan alueen rakentamisen määrästä.



**SUUNNITELMA**

**TONTTI A:**

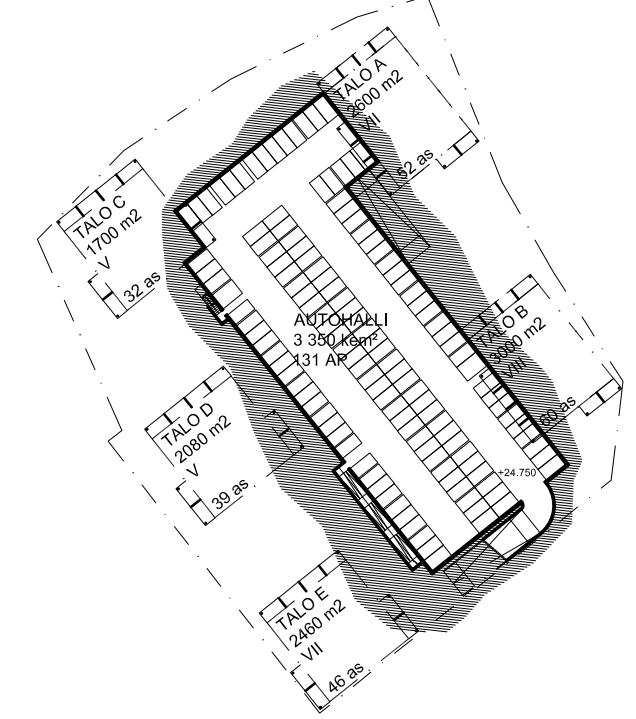
Tontin pinta-ala:	10 120	m <sup>2</sup>
Kerrosala:	11 840	kem <sup>2</sup>
Asuntoja:	229	kpl
Autopaikkoja:	131	kpl (1 AP/ 90 kem <sup>2</sup> )

**TONTTI B:**

Tontin pinta-ala:	3 836	m <sup>2</sup>
Kerrosala:	4 000	kem <sup>2</sup>
Asuntoja:	61	kpl
Autopaikkoja:	48	kpl (1 AP/ 83 kem <sup>2</sup> )

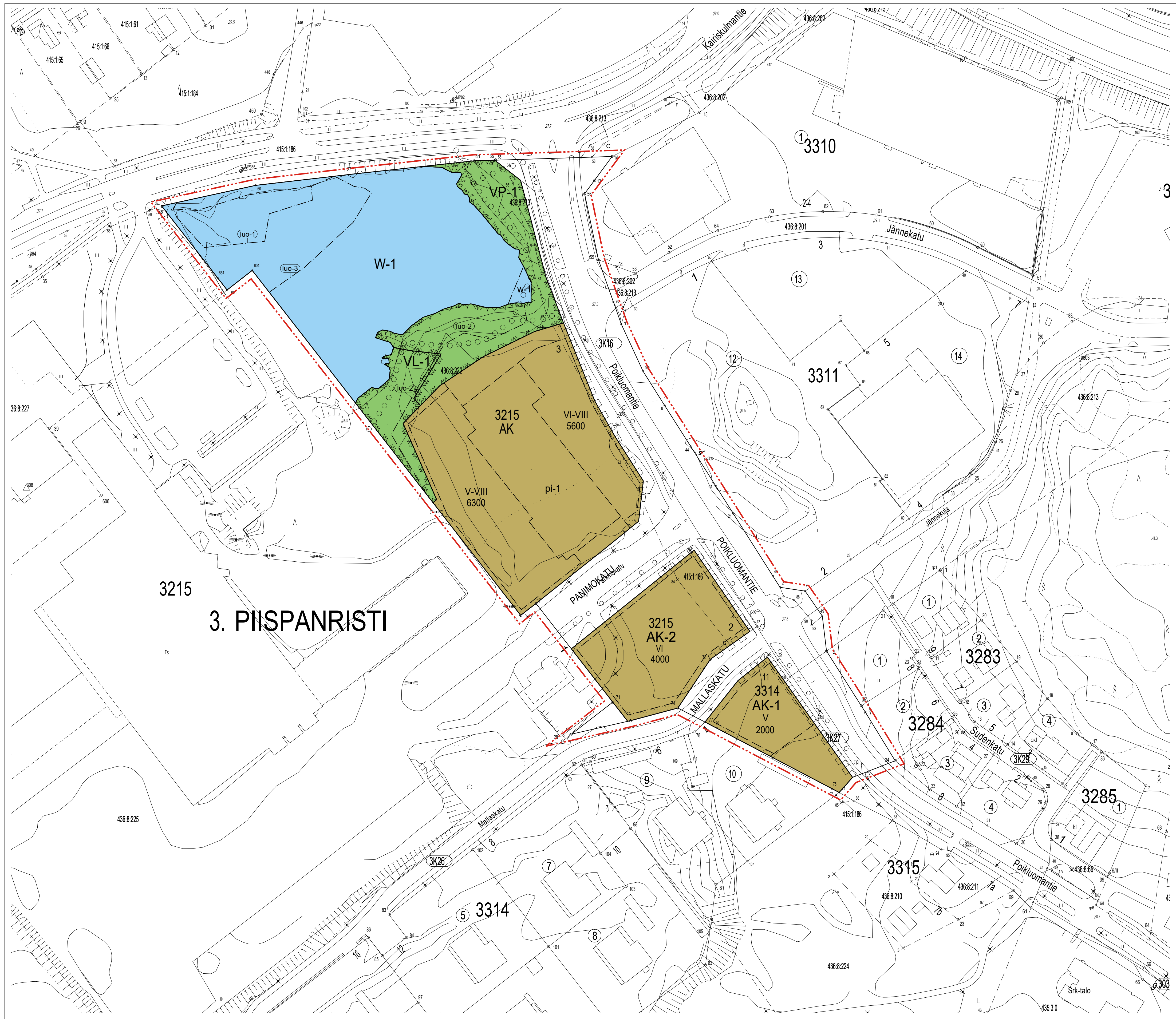
**TONTTI C:**

Tontin pinta-ala:	2000 kem <sup>2</sup>
Kerrosala:	25 kpl
Asuntoja:	24 kpl
Autopaikkoja:	



PAIKOITUSHALLI 1:1500





**KAARINAN KAUPUNKI  
PIISPANRISTIN ASEMAKAAVAN MUUTOS, A3320  
KAAVAEHDOTUS 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 kantaa 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 maantasokerroksen 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-, supailu- tai muita vesialuetta.

**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, katuaukion, 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 apuiloja 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 kiellostaa riippumatta toteuttaa huolto- ja pelastusajoneuvoille soveltuvan kulkuyhteyden.

(luo-1) Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

- 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.
- 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.
- Lammen vesilinnuston kannalta merkittävä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

**3. Erinäiset määräykset**

- Autopaikkoja on rakennettava AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueilla vähintään:
  - liikelial: 1 ap. / 35 k-m<sup>2</sup> asunnot: 1 ap. / 85 k-m<sup>2</sup>.
- palveluasunnot ja niihin liittyvät muut palvelutilat: 1 ap. / 150 k-m<sup>2</sup>.
- Polkupyöräpaikkoja on rakennettava AK-korttelialueilla vähintään:
  - asunnot: 1 pp. / 30 k-m<sup>2</sup>.
  - palveluasunnot: 1 pp. / 90 k-m<sup>2</sup>.
- Paikkojen on oltava säältä suojattuja ja niissä tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueiksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettuina.
- Tämän asemakaavan alueelle laaditaan erillinen tonttijako.
- VP-1 -alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon.
- AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella on rakennettava varastotiloja vähintään 0,1 m<sup>2</sup> / toteutettava asuin-m<sup>2</sup>.
- 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.
- AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella vesihuollon ja siihen tarvittaessa liittyvien pumppaamojen ja muiden mahdollisten rakenteiden rakentamisesta ja käyttökustannuksista vastaa maanomistaja.
- AK-, AK-1 ja AK-2 -korttelialueella saa olemassa olevasta rakennusoikeudesta ja rakennusalaista riippumatta rakentaa lisäksi yhdyskuntateknikan toiminnan kannalta välttämättömät rakennukset ja muut rakennelmat.
- 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.
- Hankkeen toteuttamisen yhteydessä tulee noudattaa pohjavesiselvityksessä esitettyä ohjelmaa pohjaveden laadun ja määrän seuraamiseksi.
- 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.
- Lintujen pesimäaika (1.4.-31.7.) ei tule suorittaa kovaa melua aiheuttavia rakentamistoimia, kuten paalutuksia.
- 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 käyttäen. Kaupunkikuvan muodostamiseen vaikuttavat julkisivuluonnokset ja istutukset tulee esittää korttelisuunnitelmassa.
- 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 pysäköintijärjestely 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 muodostamiseen.
- 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