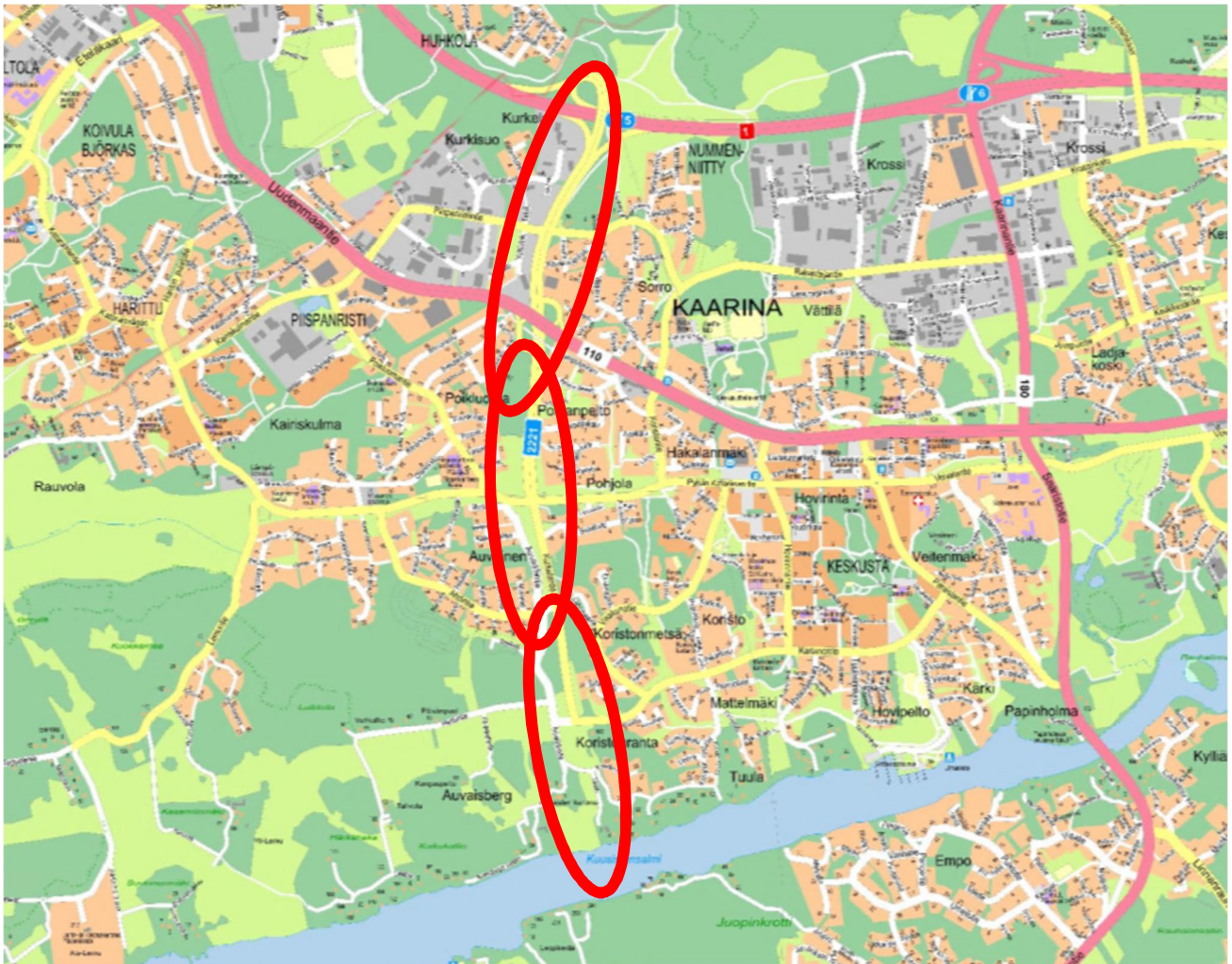


# KAARINAN KAUPUNKI

## MT 180 (KURKELANTIE) ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVOJEN MUUTOKSET, A3000, A4000 JA A5000

### KAAVASELOSTUS



# MT 180 (KURKELANTIE) ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVOJEN MUUTOKSET, A3000, A4000 JA A5000

## 1 . PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaarinan kaupunki, Piispanristi, Nummenniitty, Keskusta  
Mt 180 (Kurkelantie) asemakaavat ja asemakaavojen muutokset; A3000, A4000 ja A5000

Asemakaavalla muutetaan Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, Nummenniityn, 4. kaupunginosan ja Keskustan, 5. kaupunginosan, kortteleiden 4200, 4212 ja 4219 osat sekä liikenne-, katu-, lähivirkistys-, maatalous- ja suojaviheralueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Kaarinan kaupungin Piispanristin, 3. kaupunginosan, Nummenniityn, 4. kaupunginosan ja Keskustan, 5. kaupunginosan, liikenne-, katu- ja suojaviheralueet.

Jani Laasanen, Kaarinan kaupunki / kaavoitus  
PL 17, 20781 KAARINA

Asemakaava on tullut vireille 12.1.2022  
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavat ja asemakaavojen muutokset

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Mt 180 tiesuunnitelman mukaiset alueet Turku-Helsinki – moottoritien ja Kuusistonsalmen välisellä alueella. Asemakaavat ja asemakaavojen muutokset osoitetaan kaupunginosien mukaisesti kolmella erillisellä kaavakartalla. Tarkasteltavat suunnittelualueet sijaitsevat pohjoisesta etelään luettuna Kurkelantiellä välillä:

1. Turku-Helsinki –moottoritie (Vt 1) – Uudenmaantien liittymä, A4000
2. Uudenmaantien liittymä – Kurkelantie / Ahdintie liittymä, A3000
3. Kurkelantie / Ahdintie liittymä – Kuusistonsalmi, A5000

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on laatia tarvittavat asemakaavat ja asemakaavojen muutokset, jotta Mt 180 välillä Turku-Helsinki –moottoritie – Kuusistonsalmi voidaan toteuttaa Väyläviraston / Varsinais-Suomen ELY-keskuksen laatiman tiesuunnitelman mukaisesti. Hankkeella turvataan Turunmaan saariston pääliikenneyhteyden toimivuus tukien samalla Kaarinan keskustan kehittämistä vähentämällä keskustan liikennemääriä ja ruuhkautumista.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. *tilastolomakkeet, ei luonnosselostuksen iitteenä*

### 1.5 Muut lähtötiedot

1. Mt 180 (Kurkelantie) tiesuunnitelman muutos, Väylä / Sitowise, 2022

## 3 LÄHTOKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

#### 3.1.1 Nykytilanne

Kaarinan läntisen ohikulkutien rakentamista on käsitelty eriasteisissa suunnitelmissa jo 1960-luvulta alkaen. Kaarinan kaupungin maankäyttöä on keskustan länsipuolella suunniteltu mahdollista rakentamista silmällä pitäen. Tämä näkyy muun muassa Kurkelantien sijoittumisessa ja sen väljyydessä, joka turvaa mahdollisen uuden maantien rakentamisen ja kehittämisen nykyisen Kurkelantien kohdalle sekä sen jatkeelle Kuusistonsalmen ylitse Kuusiston saarelle ja edelleen Kirjalansalmen sillan kautta saaristoon.

Mt 180 alustava yleissuunnittelu ja ympäristövaikutusten arviointi (YVA) käynnistyivät vuoden 2006 alussa. YVA-menettely päättyi 31.1.2009. Yleissuunnitelma ”Mt 180 Kaarinan läntinen ohikulkutie, Kaarina ja Turku” valmistui vuonna 2010. Yleissuunnitelman hyväksymispäätös on annettu 21.9.2017.

Yleissuunnitelmaan perustuvan tiesuunnitelman laatiminen on nyt käynnistynyt. Väylävirasto on hakenut asemakaavojen muutoksia Mt 180 suunnittelualueelle välillä Turku-Helsinki –moottoritie – Kuusisto niiltä osin kuin nykyiset asemakaavat eivät ole laadittavan tiesuunnitelman mukaisia. Tarvittaessa on varauduttu laatimaan myös uutta asemakaavaa. Asemakaavat ja asemakaavojen muutokset laaditaan tien toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Hanketta koskevat asemakaavat ja asemakaavan muutokset ovat olleet mukana kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa (khal 8.3.2021 § 41) yhtenä kokonaisuutena. Kaavoitusohjelmassa 2022 on tiesuunnitelman mukaiset asemakaavat ja asemakaavan muutokset esitetty kolmena erillisenä työnä. Asemakaavat ja asemakaavojen muutokset esitetään kolmena erillisenä kaavakarttana. Kaavaselostus laaditaan yhteisenä kaavojen osalta.

#### 3.1.2 Luonto ja luonnonympäristö, virkistys

Tuleva tiealue on pääosin jo nykyisin rakennettu ja liikennekäytössä. Tien leventäminen laajentaa tiealuetta nykyisille piennaralueille, jolloin luonnontilaiset alueet maantien ja rakennetun taajama-alueen välillä vähenevät. Tiivistä rakennetussa ympäristössä luontokohteet ja luonnonarvot ovat melko vähäisiä. Auvaisten ja Koristonmetseen välisellä alueella on Kaarinan liito-oravaselvityksen (2002-2004) mukainen liito-oravien muu tärkeä metsä- ja ruokailualue. Auvaisbergin pellolla sijaitsee kaksi pienialaista perinnebiotooppia, joista toinen (karu kallioketo) jäänee tielinjauksen alle. Maantien vaikutusalueelta on tehty tiesuunnitelman valmistelun yhteydessä erillisiä luontoselvityksiä niin kasvillisuuden kuin eläimistönkin osalta. Hankkeen toteuttamisessa pyritään lähialueen luonnonarvoille aiheuttamaan mahdollisimman vähän haittaa.

Maantien rakentaminen aiheuttaa estevaikutuksia virkistys- ja ulkoilureiteillä. Suunnittelun yhteydessä pyritään merkittävimmät ulkoilureittiyhteydet säilyttämään ja toteuttamaan niin, että niiden käyttäminen on myös jatkossa sujuvaa.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kurkelantie kulkee pääosin olemassa olevan rakennetun taajaman halki. Suurin osa maantien lähialueesta on pientaloaluetta. Turku-Helsinki –moottoritien ja Uuden-

maantien välillä tien varrella on myös yritysalueita. Tien varrella rakennuskannan ikärakenne on vaihtelevaa. Aivan tiealueen läheisyydessä ei ole rakennussuojelukohteita lukuun ottamatta kartanokokonaisuutta lähellä Kuusistonsalmea. Taajamarakenteen tiivistäminen maantiealueen läheisyydessä keskittyy Piispanristin ja Sorron alueen kehittämiseen yritysalueena sekä toisaalta Lemunniemen asuntoalueen kehittämiseen Kartanontien länsipuolella lähellä Kuusistonsalmea. Tien rakentaminen eriyttää taajamarakennetta Kaarinan keskustan ja Piispanristin välillä.

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelu- tai muinaismuistokohteita. Kartanontien ja Kuusistonsalmen välisellä alueella on sen länsipuolella osayleiskaavassa merkittynä maisemallisesti arvokas alue. Alue on osa arvokasta kartanoaluetta ja sisältää useita rakennussuojelukohteita

#### 3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue käsittää Kurkelantien tiealueen eikä siten sisällä palveluita eikä työpaikkoja. Tien pohjoisimman osan ympäristössä Turku-Helsinki –moottoritien ja Uudenmaantien liittymän välillä sijaitsee Kurkelan ja Piispanristin yritysalueet, jotka muodostavat paikallisesti merkittävän työpaikka-alueen.

#### 3.1.5 Liikenne

Tiesuunnitelmassa on esitetty Turku-Helsinki –moottoritien ja Kuusistonsalmen väliselle alueelle neljä liittymää, joista Uudenmaantien liittymä on eritasoliittymä ja muut liikennevalo-ohjattuja tasoliittymiä. Auvaisten kohdalla Ahdintien liittymä poistuu käytöstä. Myös Koristonrannan alueella sekä Pyhän Katariinan tien ja Kurkelantien risteyksen kaakkoispuolella tarvitaan nykyistä korvaavia liikenteellisiä järjestelyjä tonttuliikenteen osalta.

Kevyen liikenteen sujuvuus pyritään säilyttämään mahdollisimman toimivana Kaarinan keskustan ja Piispanristin välillä niin, että maantien estevaikutus jää mahdollisimman vähäiseksi. Tiesuunnitelmassa on varauduttu myös joukkoliikenteen kehittämisen uutta tietä pitkin.

#### 3.1.6 Yhdyskuntatekniikka ja muut verkostot

Tiealueen halki kulkee useita yhdyskuntateknisiä verkostoja kuten sähkö-, vesihuolto- ja kaapelilinjoja. Maantien rakentaminen saattaa aiheuttaa muutostarpeita ja rakentamistilanteessa häiriöitä olemassa olevien verkostojen toimintaan. Mt 180 suunnittelu ja toteuttaminen tehdään yhteistyössä verkkoyhtiöiden sekä operaattorien kanssa, jolloin häiriöiden vaikutukset jäävät vähäisiksi.

#### 3.1.7 Ympäristöhäiriöt

Maantien rakentaminen aiheuttaa lisääntyvää liikennemelua. Tavoitteena on turvata elinympäristön viihtyisyys minimoimalla ympäristöhaitat muun muassa melusteitä rakentamalla. Tavoitteena on, että valtioneuvoston periaatepäätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot eivät ylitä hankkeen vaikutusalueen asuin- ja vapaa-ajankiinteistöillä eivätkä virkistys- ja luonnonsuojelualueilla.

#### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi valtion omistamaa maantien aluetta. Maantiealueen ulkopuolella tiesuunnitelman mukaisella tarkastelualueella on sekä Kaarinan kaupungin että yksityisten maanomistajien omistamia alueita. Kurkelantien ja

Kartanontien risteyksen eteläpuolelle jatkuva maantien linjaus on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.9 Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue on maarekisterissä.

### 3.1.10 Pohjakartta

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

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty

- Turku-Helsinki –moottoritien ja Uudenmaantien välisellä alueella kaksiajorataiseksi tai nelikaistaiseksi maantiekseksi.
- Uudenmaantien ja Kartanontien välillä maantiekseksi ja
- Kartanontien ja Kuusistonsalmen välillä uudeksi maantiekseksi.

Tiemääräyksiin kohdistuu lisämääräys vaihtuva tieluokka, st. Seututie.

Mt 180 varren aluevaraukset ovat maakuntakaavassa muuttuvaa työpaikkatoimintojen aluetta, TP/m, Turku-Helsinki –moottoritien ja Uudenmaantien eritasoliittymän välillä sekä muutoin pääosin taajamatoimintojen aluetta, A. Suunnittelualueen eteläosassa tie rajoittuu myös virkistysalueeseen, V.

Kuusistonsalmen lähellä on maakuntakaavassa osoitettu länsi-itäsuuntainen ulkoilureittiyhteys.

Pyhän Katariinan tien kohdalla on maakuntakaavassa osoitettu länsi-itäsuuntainen voimalinja.

Kuusistonsalmeen on osoitettu maakuntakaavassa veneväylä.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.

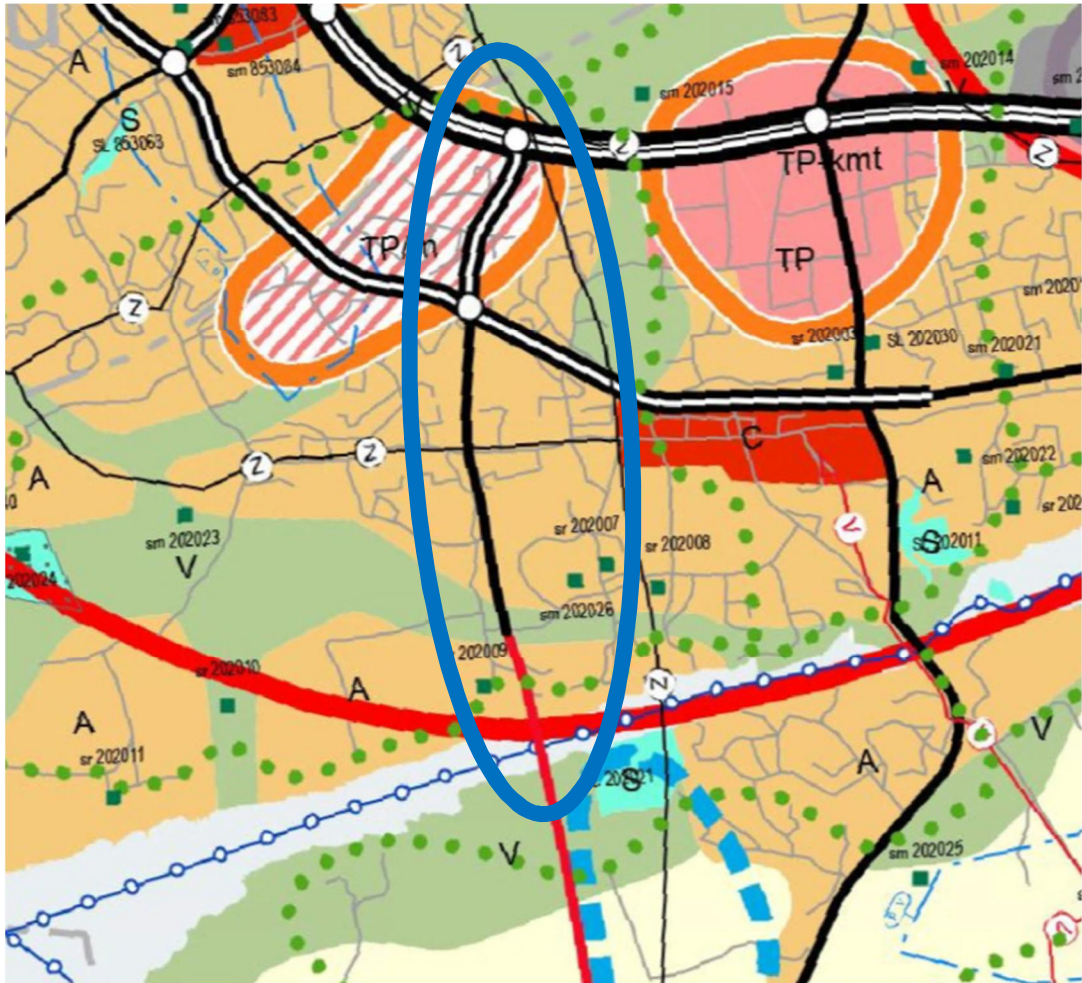
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

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 Turku-Helsinki –moottoritien ja Uudenmaantien eritasoliittymän välillä.

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



### 3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli

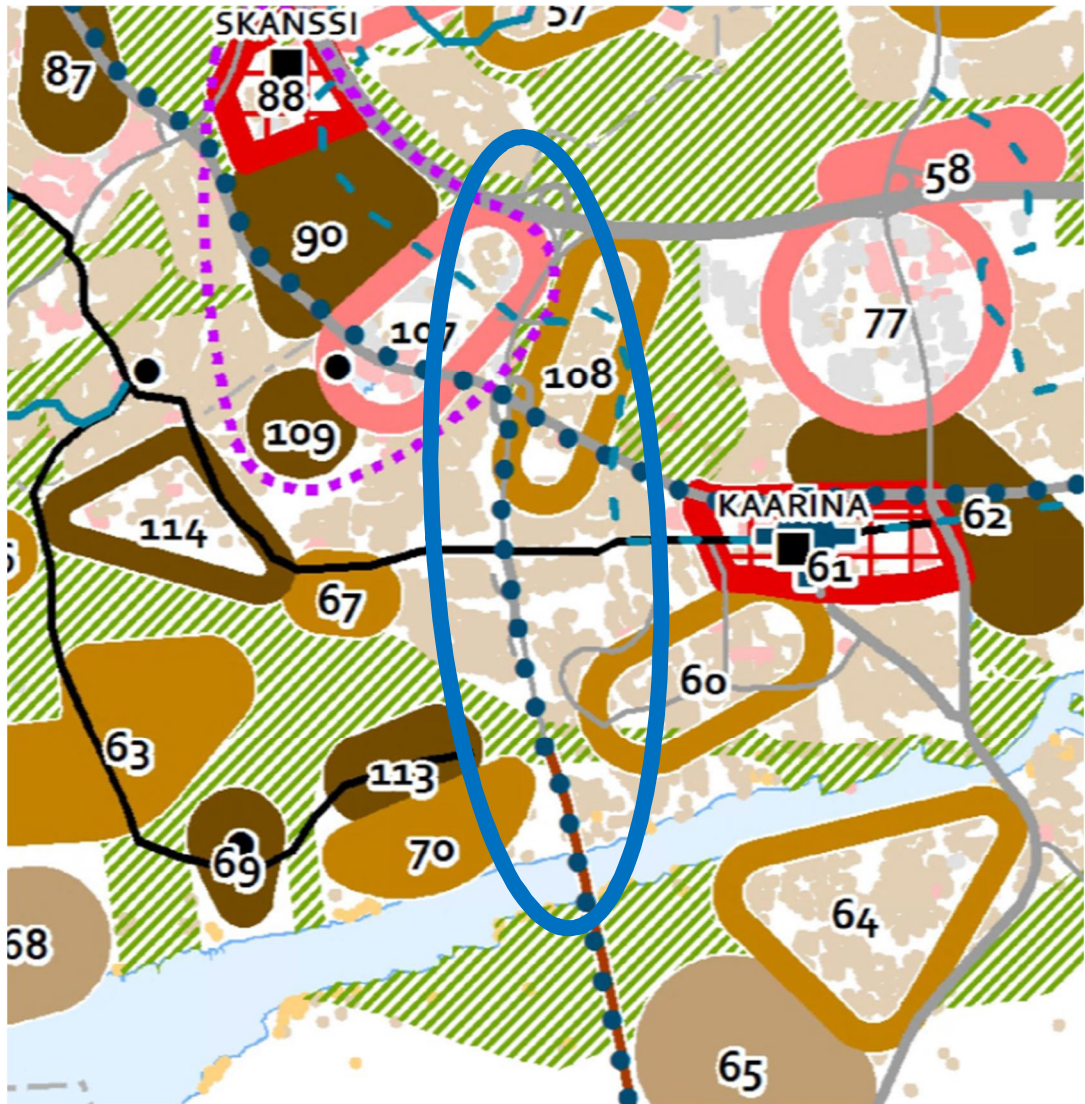
#### Turun kaupunkiseudun rakennemalli

Kaupunkiseudun rakennemallissa alueen välittömään ympäristöön kohdistuu seuraavia määräyksiä ja aluevarauksia:

- Kartanontien ja Kuusistonsalmen väli on merkitty uutena liikenneyhteytenä.
- Uudenmaantien Kuusistonsalmen välille on osoitettu tiheävuoroinen seutulinja.
- Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Mt 180 halki länsi-itäsuuntainen kaupunkiliikenteen runkolinja / työpaikkarunkolinja Piispanristintietä pitkin.
- Turku-Helsinki –moottoritien ja Uudenmaantien välinen alue Mt 180 länsipuolella on kehitettävän, toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön aluetta ja rakennemallin alue 107; Piispanristi: tiivistyvä työpaikka-alue.
- Turku-Helsinki –moottoritien ja Uudenmaantien välinen alue Mt 180 itäpuolella on rakennemallin aluetta 108; Piispanristi-Sorro: täydentyvä tiivis asuntoalue. Asukasmäärän tavoitteellinen kasvu on noin 300 asukasta.

Suunnittelualueen läheisyydessä on sen eteläosassa seuraavat rakennemallin merkinnät:

- Alue 60; Keskustaa tukeva täydentävä tiivis pientalorakentaminen. Asukasmäärän tavoitteellinen kasvu on noin 400 asukasta.
- Alue 70; Lemunniemi: uusi tiivis pientaloalue. Asukasmäärän tavoitteellinen kasvu on noin 2000 asukasta.
- Alue 113; Lemunniemi: uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue. Asukasmäärän tavoitteellinen kasvu on noin 1600 asukasta.



### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat osayleiskaavat:

K3005; Kaarinan läntinen ohikulkutie (10.10.2012)

K3006; Lemunniemen osayleiskaavan muutos (24.4.2019 / 24.2.2021)

K4001; Länsi-Krossin osayleiskaava (10.4.2013)

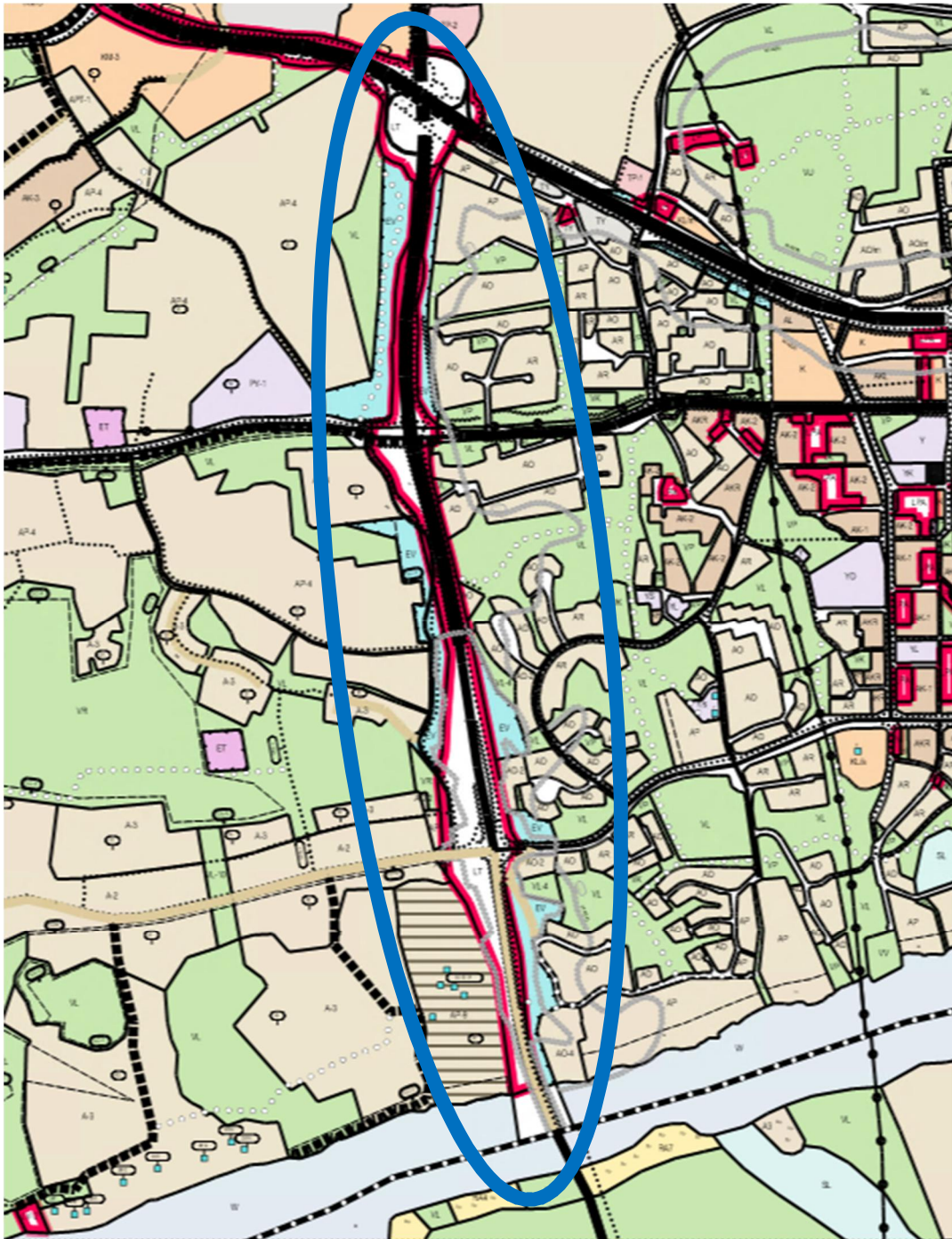
K5003; Keskustan osayleiskaava (18.12.2000)

Osayleiskaavassa tiesuunnitelman mukaiset alueet ovat liikennealuetta, LT. Tiealue rajoittuu pääosin suojaviheralueisiin, EV, lähivirkistysalueisiin, VL, asuntoalueisiin, AO/AP, ja erilaisiin työpaikka- ja teollisuusalueisiin, T/TP/APT.

Maantien halki on osayleiskaavoissa osoitettu länsi-itäsuuntainen voimajohtolinja Pyhän Katariinan tien kohdalla.

Lisäksi osayleiskaavoissa on osoitettu erinäisiä huomioon otettavia liikennemelumääräyksiä.

Kartanontien ja Kuusistonsalmen välisellä alueella on sen itäpuolella osayleiskaavassa merkittynä maisemallisesti arvokas alue. Alue on osa arvokasta kartanoaluetta ja sisältää useita rakennussuojelukohteita.



### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa:

A3301; Piispanristin yritysalueen asemakaavojen muutos (17.6.2015)

A3304; Kurkisuon asemakaava ja asemakaavan muutos (4.8.1993)

A3416; Auvaisten asemakaavan muutos (19.11.2014)

A3435; Auvaisten laajennuksen itäosan asemakaava (27.3.2019)

A4200; Kurkelan asemakaavan muutos (10.2.1993)

A4219; Kurkelan asemakaavan muutos (23.3.1994)

A5045; Koristonmetsän asemakaava ja asemakaavan muutos (1.7.1988)

A5047; Koristonmetsän asemakaavan muutos (31.3.2010)

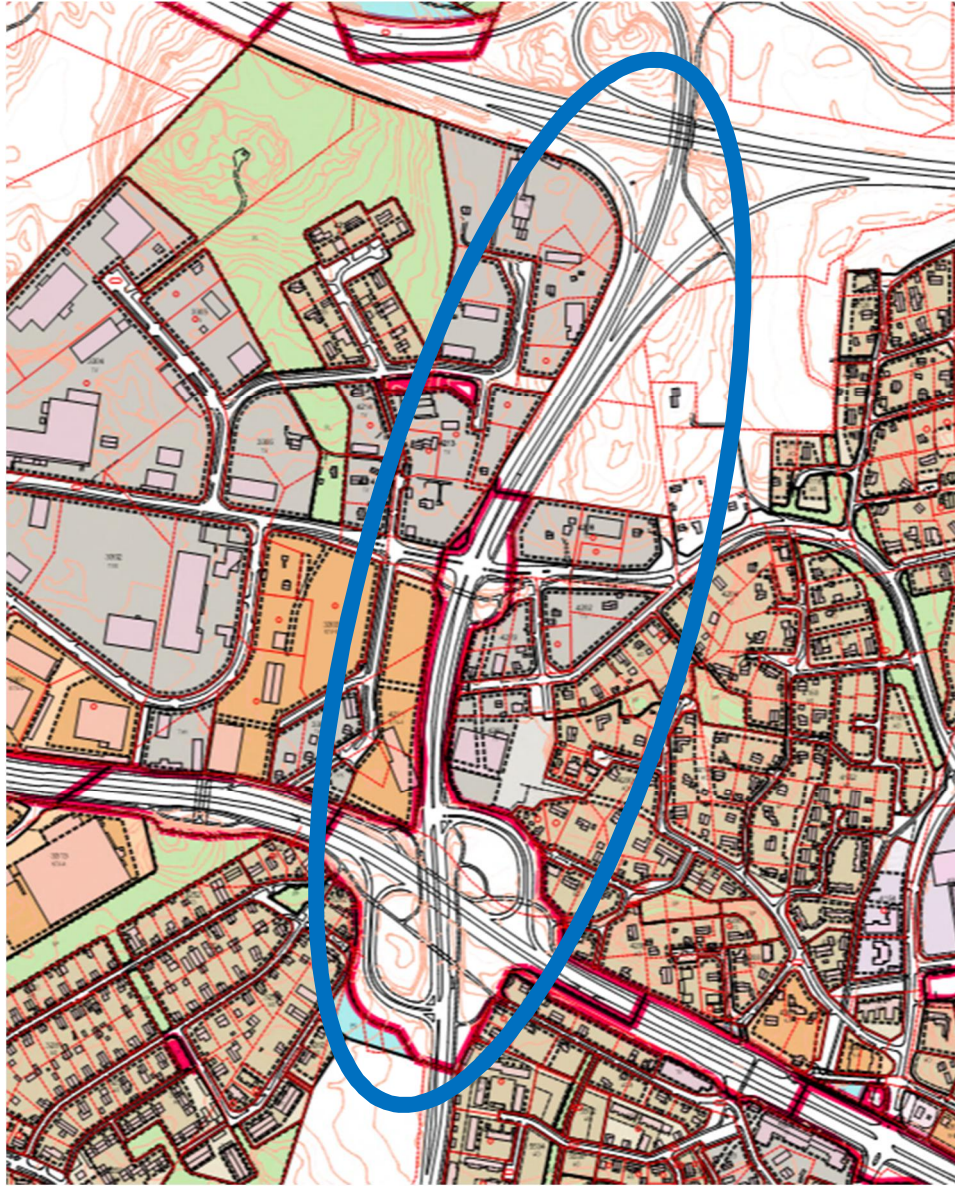
A5061; Koristonrinteen asemakaava (31.7.1991)

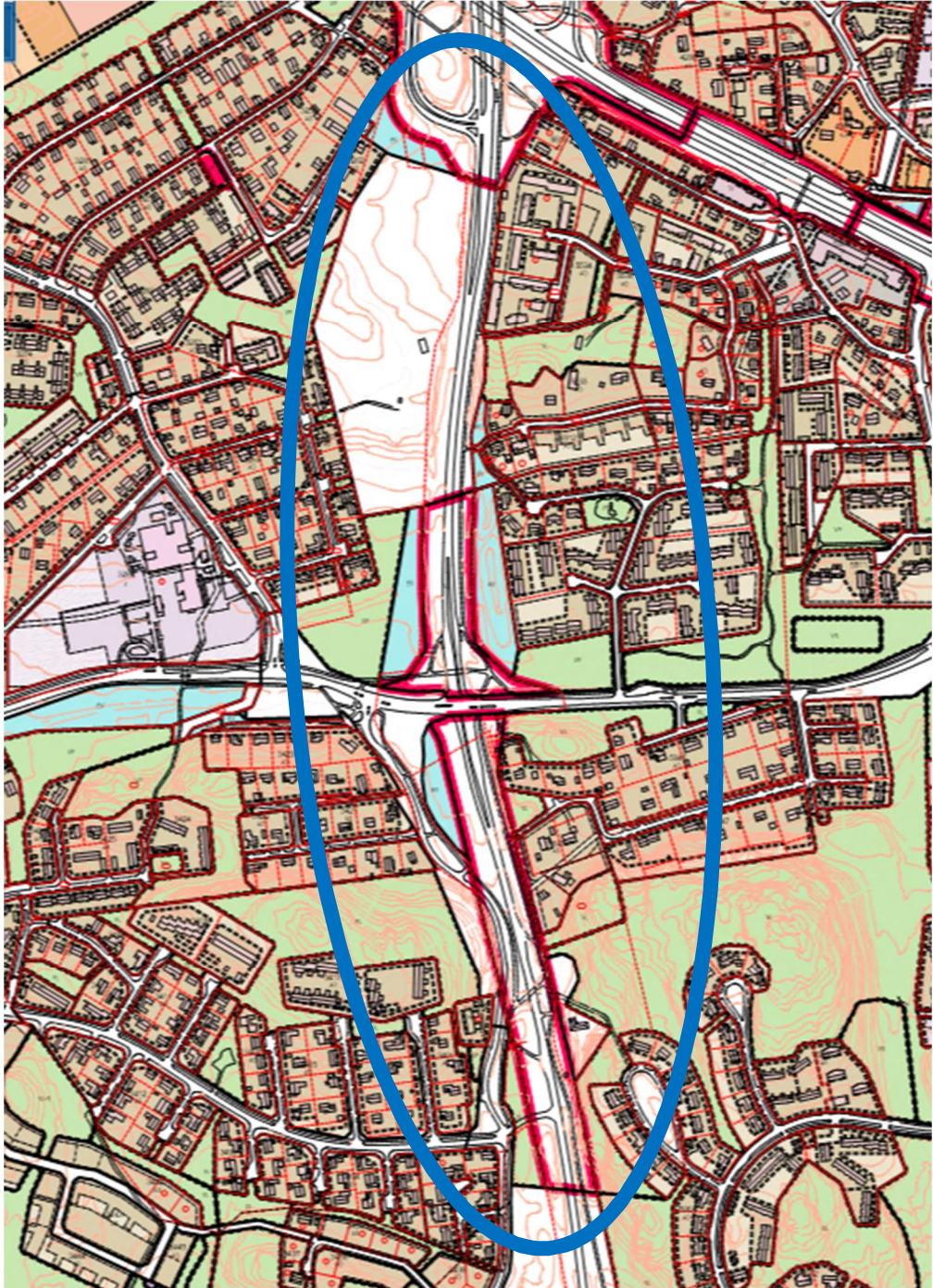


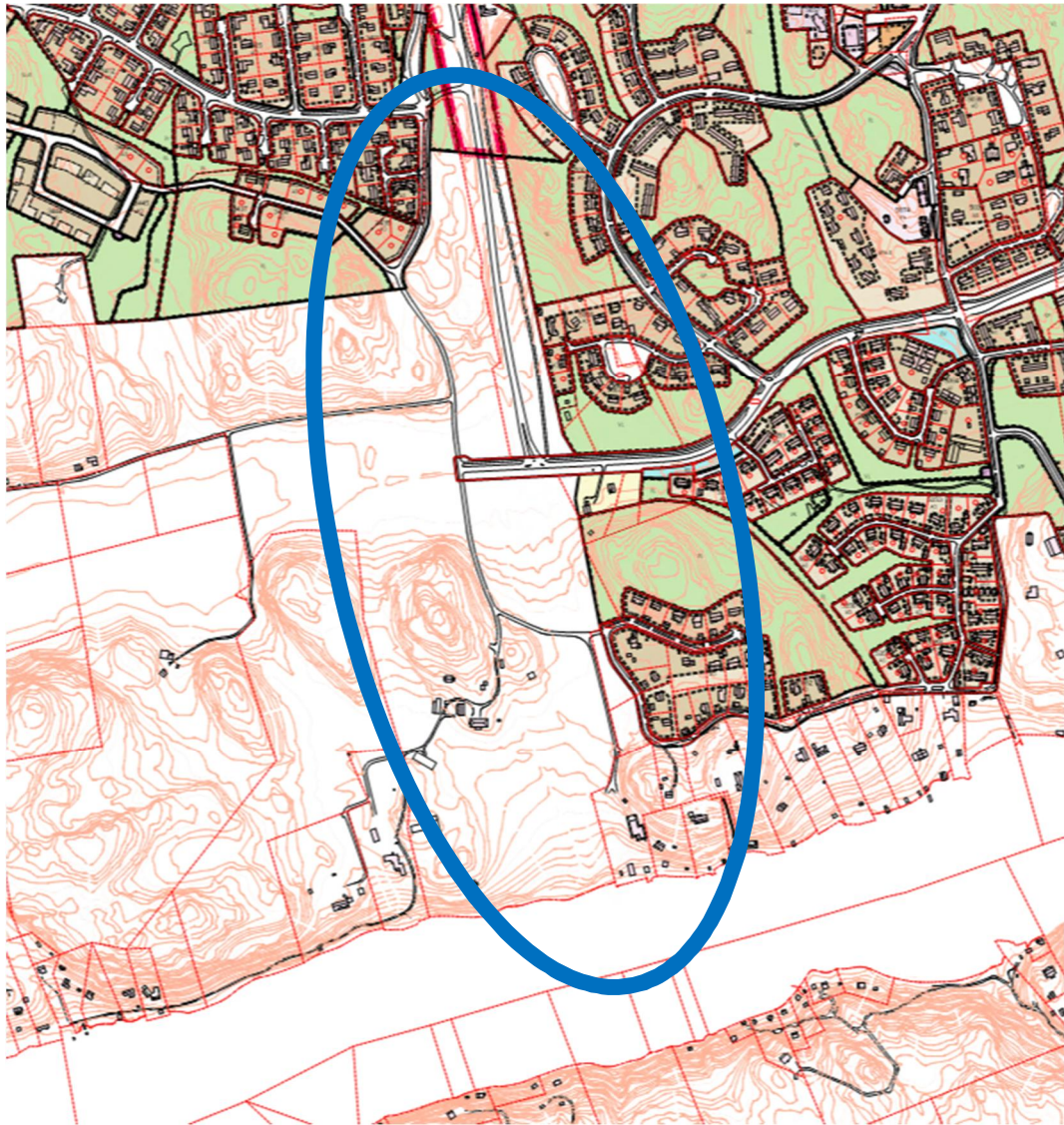
A5509; Pohjolan alueen asemakaava (19.2.1986)

Osa tiesuunnitelman mukaisesta alueesta on kaavoittamatonta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa pääosa tiesuunnitelman alueella olevista aluetta on maantien aluetta, LT, tai katualuetta. Paikoin suunnittelualueelle ulottuu myös suojaviher- ja lähivirkistysalueita. Osassa tiesuunnitelman alueelle voi ulottua myös asuin- ja toimitilarakennusten korttelialueen osia.







### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaarinan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2019.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Väylävirasto on hakenut asemakaavojen muutoksia Mt 180 suunnittelualueelle välillä Turku-Helsinki –moottoritie – Kuusisto niiltä osin kuin nykyiset asemakaavat eivät ole laadittavan tiesuunnitelman mukaisia. Tarvittaessa on varauduttu laatimaan myös uutta asemakaavaa. Hanketta koskevat asemakaavat ja asemakaavan muutokset ovat olleet mukana kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa (khal 8.3.2021 § 41). Kaupungin eri toimialojen yhteinen aloituspalaveri pidettiin 26.11.2021.

Asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 15.12.2021 § 106. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Kaarina-lehdessä 12.1.2022.

## 4.2 Osallistuminen ja kaavatyön vaiheet

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

Asemakaavojen osallisia ovat:

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

Tiesuunnitelmaluonnoksesta sekä siihen liittyvistä kaavaluonnoksista pidettiin yleisötilaisuus 25.10.2022 Kaarina-talon Kaarina-salissa. Paikalla oli noin xx henkilöä.

Kaavaluonnokset on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa xx.xx.2022 § xx. Luonnokset olivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2022.

## 4.3 Sopimukset

Asemakaavan laatiminen ei edellytä kaavoitukseen liittyvien sopimusten tekemistä. Kaavamuutokseen liittyvistä kiinteistötoimituksista ja mahdollisista maakaupoista tai lunastuksista sovitaan erikseen. Tarvittavat maanhankinnat liikennealueen maanomistuksen järjestämiseksi tekee Varsinais-Suomen ELY-keskus.

### 4.4.1 Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaarinan kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotukset xx.xx.20xx § xx. Hyväksytyt kaavaehdotukset ovat olleet julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.20xx. Asemakaavaehdotuksista pyydetään lausunnot Väylävirastolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun museokeskukselta, ympäristölautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta, sosiaali- ja terveyslautakunnalta, vapaa-ajan lautakunnalta, terveystarkastajalta, Caruna oy:ltä, paikkatietopäälliköltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

### 4.4.2 Asemakaavan hyväksyminen

Julkisen nähtävillä olon ja lausuntojen saapumisen jälkeen Kaarinan kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavat ja asemakaavojen muutokset. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden kuluessa pöytäkirjan tultua nähtäville.

## 4.5 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia tarvittavat asemakaavat ja asemakaavojen muutokset, jotta Mt 180 välillä Turku-Helsinki –moottoritie – Kuusistonsalmi voidaan toteuttaa Väyläviras-

ton / Varsinais-Suomen ELY-keskuksen laatiman tiesuunnitelman mukaisesti. Hankkeella turvataan Turunmaan saariston pääliikenneyhteyden toimivuus tukien samalla Kaarinan keskustan kehittämistä vähentämällä keskustan liikennemääriä ja ruuhkautumista.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Mitoitus

Asemakaavat ja asemakaavan muutokset eivät sisällä uusia rakennuksia. Asemakaavojen perusteella voidaan toteuttaa tarpeelliset maantiejärjestelyt sekä siihen liittyvät katu- ja kevyen liikenteen järjestelyt. Asemakaavat ja asemakaavan muutokset sisältävät myös melusteiden toteuttamisen.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

Nummenniitty; A4000. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei sisällä korttelialueita.

Piispanristi; A3000. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei sisällä korttelialueita.

Keskusta; A5000.

Erillispientalojen korttelialueet, AO.

Kurkelantien (Mt 180) ja Kartanontien risteyksen kaakkoispuolella sijaitsee erillispientalojen korttelialue, AO (kortteli 5365). Kerrosluku on I. Rakennusoikeutta ei luonnosvaiheessa ole vielä määritetty. Korttelialue on osin yksityisessä ja osin kaupungin omistuksessa. Yksityisen omistaman kiinteistön alueella on olemassa oleva asuinrakennus. Nykyinen asuinrakennus suojataan liikennemelulta melusteiden uutta maantietä 180 toteutettaessa.

Tiesuunnitelmaluonnoksen mukaiset meluratkaisut täsmentyvät vielä ehdotusvaiheeseen tultaessa. Tällöin voidaan ratkaista, onko korttelialueelle mahdollista osoittaa osayleiskaavassa esitettyä täydennysrakentamista. Tällöin määritellään myös korttelialuetta koskeva rakennusoikeus ja muut rakentamista ohjaavat määräykset.

#### 5.2.2 Muut alueet

##### Suojaviheralueet, EV

Nummenniitty; A4000. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei sisällä suojaviheralueita.

Piispanristi; A3000. Osa-alue käsittää kolme suojaviheraluetta. Mt 180 länsipuolella sijaitsee kaksi suojaviheraluetta, jotka jakavat maantien aluetta sekä kaupungin katu- ja kevyen liikenteen verkostoa toisistaan. Mt 180 ja Pyhän Katariinan tien risteyksen kaakkoispuolella on suojaviheralue, EV, johon on merkitty ajoyhteys kolmelle risteystä lähinnä olevalle tontille. Ajoyhteys korvaa nykyisen kulkuyhteyden aivan Kurkelantien ja Pyhän Katariinan tien risteyksen kohdalta.

Keskusta; A5000. Mt 180 ja Kartanontien koillispuolella on pieni suojaviheralue tien risteysalueen ja kevyen liikenteen tien välissä. Lisäksi korttelin 5365 eteläpuolella on

suojaviherialue uuden Koriston rantatien ja Kartanontien välille tulevan kadun sekä Mt 180 välissä.

### Liikennealueet

Nummenniitty; A4000. Mt 180 tarvitsema alue on osoitettu asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa maantien alueena, LT. Maantien alueelle on merkitty tiesuunnitelman mukaiset ylikulku-, alikulku- ja eritasoristeysten alueet. Lisäksi asemakaavassa on todettu tiesuunnitelman mukaiset melusteet. Osa melusteista on rakennettu ja osa on rakentamattomia. Melusteiden sijainti on asemakaavassa osoitettu likimääräisesti. Maantien alueen ja korttelialueen välisiä rajoja on tarkistettu vastaamaan paremmin kiinteistöjen omistussuhteita. Tästä johtuen on kortteleissa 4200, 4212 ja 4219 tehty vähäisiä tarkistuksia nykyisiin korttelialueen rajoihin.

Piispanristi; A3000. Mt 180 tarvitsema alue on osoitettu asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa maantien alueena, LT. Maantien alueelle on merkitty tiesuunnitelman mukaiset alikulkutunnelit. Lisäksi asemakaavassa on todettu tiesuunnitelman mukaiset melusteet. Osa melusteista on rakennettu ja osa on rakentamattomia. Melusteiden sijainti on asemakaavassa osoitettu likimääräisesti.

Keskusta; A5000. Mt 180 tarvitsema alue on osoitettu asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa maantien alueena, LT. Maantien alueelle on merkitty tiesuunnitelman mukaiset alikulkutunnelit. Lisäksi asemakaavassa on todettu tiesuunnitelman mukaiset melusteet. Melusteet ovat toistaiseksi rakentamatta. Melusteiden sijainti on asemakaavassa osoitettu likimääräisesti. Kartanontieltä etelään sijaitsee liikennealue yksityisellä maalla. Tarvittavat maanhankinnat liikennealueen maanomistuksen järjestämiseksi tekee Varsinais-Suomen ELY-keskus.

### Katualueet

Nummenniitty; A4000. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei sisällä katualueita.

Piispanristi; A3000. Asemakaava ja asemakaavan muutos sisältää Pyhän Katariinan tien ja Auvaistentien katualueet niiltä osin kuin maantien rakentamisella on niihin vaikutusta. Auvaistentien liittymä Pyhän Katariinan tielle siirtyy länteen päin. Samalla Meritien kapeaa katualuetta levennetään. Auvaisten asuntoalueelta tuleva kevyen liikenteen yhteys, Tammukkakuja, todetaan asemakaavassa kevyen liikenteen tienä (nykyisessä kaavassa lähivirkistysaluetta). Kievarinkadun liittymä siirtyy hieman itään nykyiseltä paikaltaan. Kurkelantien ja Ahdintien liittymä poistuu käytöstä, kun Mt 180 rakennetaan.

Keskusta; A5000. Asemakaava ja asemakaavan muutos sisältää Kartanontien katualueen niiltä osin kuin se on maantien toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaista. Koriston rantatien ja Kartanontien välinen uusi yhteys on osoitettu katualueena. Yhteys on osayleiskaavan mukainen ja se korvaa nykyisen Auvaistentien kulkuyhteyden Kartanontielle, joka katkeaa Koriston rantatien länsipuolella maantietä toteutettaessa.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavat ja asemakaavan muutokset perustuvat Mt 180 (Kurkelantie) tiesuunnitelmaan. Maantien rakentamisen vaikutukset selvitetään lähtökohtaisesti tiesuunnitelman yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella. Tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä on tehty seuraavat selvitykset:

- liito-oravaselvitys, kevät 2021
- viitasammakkoselvitys, kevät 2021
- pesimälinnustoselvitys, alkukesä 2021
- kasvillisuus- ja luontoinventointiselvitys, kesä 2021
- lepakkoselvitys, kesä 2021
- Kuusistonsalmen kalatalousselvitys, alkukesä 2021
- meluselvitys, nykytilaselvitys tehty, 2021
- maaperätutkimukset, 2022
- merenpohjan sedimenttitutkimukset, 2022

Hankkeen osalta vaikutusten arvioinnin tekee Väylävirasto / Varsinais-Suomen ELY-keskus. Vaikutusten arviointia ei ole vielä saatavissa luonnosvaiheen selostuksessa. Asemakaavoissa vaikutusten arviointi liitetään osaksi kaavaselistusta ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa kaupunki täsmentää tällöin vaikutusten arviointia omien lähtökohtiensa mukaisesti.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavat ja asemakaavan muutokset sekä tiesuunnitelma pyritään hyväksymään kesään 2023 mennessä. Hankkeen rahoituksesta ei ole tehty päätöksiä, jolloin rakentamisen ajankohtaa ei ole mahdollista kaavan valmisteluvaiheessa vielä ennakoida.

**Päivi Liuska-Kankaanpää**  
kaupunkikehitysjohtaja

**Jani Laasanen**  
kaavasuunnittelija