

**72 § Piispanristin asemakaavan muutos, A3320, idealuonnosten vaihtoehdot**

Diaarinumero KNA/375/10.02.01/2020

Tiivistelmä **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 valmistumassa ja tarkoituksena on jatkaa alueen kehittämistä edelleen. Tavoite tukee Piispanristin alueen kehittymistä monipuoliseksi kaupunginosakeskukseksi, jossa asuminen, palvelut ja yritystoiminta muodostavat toimivan kokonaisuuden niin liikenteen kuin ympäristön viihtyisyyden kannalta. Asemakaavan valmisteluvaiheessa alueen kehittämistä on arvioitu laaja-alaisesti erilaisten vaihtoehtoisten ratkaisujen avulla. Idealuonnosten vaihtoehtoja on tarkoitettu esitellä yleisötilaisuuksissa alueen asukkaille ja yrityksille. Vaihtoehtoista saatuja palautteita ja kommentteja käytetään hyväksi valmisteltaessa alueen viimeistelyä kaavaratkaisua.**

**Kaupunkikehityslautakunta  
31.8.2022**

Valmistelija kaavasuunnittelija Jani Laasanen, p. 050 373 2658

Selostus asiasta Kaarinan kaupungin kaavoitustoimessa on laadittu Piispanristin asemakaavan muutoksen, A3320, idealuonnosten vaihtoehdot; 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a ja 4b.

Sijainti:

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

Kaavan tavoitteet:

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

Kaavatyön vaiheet:

- kaavoituksen käynnistämissopimus, kvalt 3.2.2020 § 1
- kaavoitusohjelma, khall 10.2.2020 § 24
- aloituspalaveri, kaupungin sisäinen, 25.5.2020
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kaukeh 27.5.2020 § 71
- asemakaava vireille, Kaarina-lehti 24.6.2020
- kaavatyötä koskevat neuvottelut 5/2020 ->

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluvaihe:  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut palautteita kuulemisaikana.

Asemakaavaratkaisua on tutkittu yhdessä maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa. Keskusteluissa ovat olleet esillä muun muassa alueen korttelirakenne, liikennejärjestelyt, pysäköinti ja lammen virkistyskäyttömahdollisuudet.

Keskusteluihin ovat osallistuneet valmisteluvaiheessa myös panimon kiinteistön maanomistaja, Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä kaupungin omat toimialat.

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

Asemakaavatyöhön liittyvät seuraavat selvitykset:

Liikenneselvitys:

Liikenneselvityksen tavoitteena on arvioida yleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen kehityskäytävän mitoitus Poikluomantien ja Panimokadun kohdalla. Asemakaavan suunnittelualueella tämä tarkoittaa Turun raitiotien yleissuunnitelman mukaisen linjausvaihtoehdon huomioimista. Liikenneselvitys kokonaisuudessaan käsittää myös Uudenmaantien pohjoispuolella olevan Piispanristin yritysalueen. Työ on tekeillä ja sen tavoitteellinen valmistumisaika on lokakuun lopulla.

Luontoselvitys:

Luontoselvityksen tavoitteena on selvittää lammen luontoarvoja. Tutkimuskohteena ovat olleet viitasammakko, pesimälinnusto ja eräät sudenkorentolajit. Työ on valmistumassa ja loppuraportti julkaistaan syyskuun lopulla.

Pohjavesiselvitys:

Pohjavesiselvityksen tavoitteena on selvittää lampea koskevat pohjavesiolosuhteet ja arvioida rakentamisen vaikutuksia pohjavesiolosuhteisiin. Lisäksi työssä laaditaan suunnitelma pohjaveden tilan seuraamiseksi. Selvityksen arvioitu valmistumisaika on lokakuussa.

Hulevesiselvitys:

Pohjavesiselvityksen tueksi laaditaan aluetta koskeva hulevesiselvitys sekä hulevesien käsittelyn ohjeet aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa. Selvityksen arvioitu valmistumisaika on lokakuussa.

Pohjatutkimukset:

Alueelta on laadittu pohjatutkimus perustamisolosuhteiden arviointia varten. Työn on tehty syyskuussa 2021.

Piispanristin lammen idea- ja maisemasuunnitelma:

Tavoitteena on laatia lammen ympäristöä koskeva idea- ja maisemasuunnitelma, jossa otetaan huomioon niin luonnonarvot kuin virkistyskäyttö. Työ käynnistyi loppuvuodesta 2021. Työn valmistuminen odottaa luontoselvityksen loppuraportin valmistumista.

Idealuonnosten vaihtoehdot:

Piispanristin asemakaavan muutoksesta, A3320, on laadittu neljä erilaista vaihtoehtoa, joista jokainen kuvattu nykytilanteessa ja mahdollisesti toteutettavan osayleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen kehityskäytävän (raitiotie) rakentamisen jälkeen. Nykytilanne on kuvattu vaihtoehdoissa 1a, 2a, 3a ja 4a. Mahdollinen raitiotie on kuvattu vaihtoehdoissa 1b, 2b, 3b ja 4b. Asemakaavan idealuonnosten vaihtoehdoissa on otettu kantaa erityisesti liikennejärjestelyihin, rakentamisen määrään, pysäköintiin ja viheralueisiin. Idealuonnokset eivät ole toisiaan poissulkevia, vaan jatkotyössä voidaan yhdistää eri vaihtoehdoissa esitettyjä ratkaisuja toisiinsa. Idealuonnoksen tarkoituksena on esittää mahdollisimman monipuolisesti erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja sekä toisaalta tutkia miten erilaiset ratkaisut mahdollisesti vaikuttavat toisaalla suunnittelualueella. Kaikissa idealuonnosten vaihtoehdoissa on oletettu uuden alueen rakennusoikeudeksi 17 100 k-m<sup>2</sup>. Tällöin alueelle tulisi yhteensä seitsemän uutta asuinkerrostaloa, joiden korkeus vaihtelee V-VIII kerroksen välillä. Rakennusten täsmällisiä paikkoja ei ole vaihtoehdoissa esitetty.

Vaihtoehdot 1a ja 1b:

Vaihtoehdossa 1 sijaitsee raitiotielle tarvittava katualueen tilavaraus nykyisen Panimokadun kohdalla. Vaihtoehdossa on esitetty myös Mallaskadun alkupään sulkeminen ajoneuvoliikenteeltä ja uuden katuyhteyden rakentaminen pohjoisesta panimon kiinteistön rajaa pitkin. Mallaskadun alkupää jää tällöin pysäköintialueeksi. Ratkaisun vaikutuksesta suunnittelualueen eteläosa kiinnittyy yhtenäisemmin nykyiseen Mallaskadun kerrostalotalueeseen. Suunnittelualueen pohjoisosa muodostaa oman, neljän kerrostalon kokonaisuuden. Vaihtoehdossa Panimokatu jää nykyiselle paikalleen. Sen ympärille muodostuvalle leveälle katualueelle sijoitetaan pysäköintiä täydentämään asukaspysäköintiä. Mahdollisen raitiotien toteutuessa voidaan katualueella olevista pysäköintipaikoista luopua joukkoliikenteen saavutettavuuden parantuessa. Raitiotien kaarresäteeksi on vaihtoehdossa 1 oletettu r=30, joka hidastaa merkittävästi kulkuneuvon nopeutta kaarteissa.

Vaihtoehdot 2a ja 2b:

Vaihtoehdossa 2 sijaitsee raitiotielle tarvittava katualueen tilavaraus niin ikään nykyisen Panimokadun kohdalla. Vaihtoehdossa myös Mallaskatu jää sijalleen nykyisen asuntoalueen käyttöön. Ratkaisu rikkoo suunnittelualueen eteläosan rakennetta enemmän kuin vaihtoehto 1. Toisaalta vaihtoehto on nykytilanteessa edullisin ratkaisu, sillä uusia katuyhteyksiä ei tarvita käytännössä lainkaan. Suunnittelualueen pohjoisosa muodostaa vaihtoehdossa 2 niin ikään oman, neljän kerrostalon kokonaisuuden. Nykyiselle paikalle jäävän Panimokadun ympärille muodostuvalle leveälle katualueelle voidaan sijoittaa täydentävää pysäköintiä hieman enemmän kuin

vaihtoehdossa 1. Mahdollisen raitiotien toteutuessa voidaan katualueella olevista pysäköintipaikoista luopua joukkoliikenteen saavutettavuuden parantuessa. Raitiotien kaarresäteeksi on vaihtoehdossa 2 oletettu  $r=45$ , jolloin kaarteessa olevan kulkuneuvon ajonopeus on hieman suurempi kuin vaihtoehdossa 1. Kaarresäteen kasvattaminen heikentää muun liikenteen sujuvuutta ja voi aiheuttaa liikenneturvallisuuden näkökulmasta ongelmallisia tilanteita, kun esimerkiksi kevyelle liikenteelle muodostuu enemmän risteyskohtia. Vaihtoehdon 2 osalta on kuitenkin mahdollista käyttää raitiotien osalta myös tiukempaa kaarresädettä, kuten vaihtoehdossa 1.

#### Vaihtoehdot 3a ja 3b:

Vaihtoehdossa 3 liikenne keskitetään Mallaskadun kohdalle merkitylle katualuevaraukselle. Panimokadun kohdalle jää ajoneuvoliittymä kerrostaloaluetta palvelevalle LPA-alueelle. Suunnittelualan luoteisosaan osoitetaan uusi katuyhteys panimon kiinteistön rajan mukaisesti. Ratkaisussa uusi kerrostaloalue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden (6 kerrostaloa), jossa alueen keskiosaan voidaan muodostaa luoteis-kaakkoissuuntainen yhteys jalankululle. Vaihtoehto vaatii toimenpiteitä nykytilanteessa liikenteen sujuvaksi järjestämiseksi. Nykyistä Mallaskatua on parannettava, jotta sujuva ajoneuvoliikenne panimon kiinteistön logistiikkakeskukseen on jatkossakin mahdollista. Lisäksi tulee huomioida nykyisen Mallaskadun liikenteen järjestäminen sekä uuden katuyhteyden rakentaminen suunnittelualan luoteisosan tonteille. Edellä mainittujen liikennejärjestelyjen huomioiminen saattaa vähentää mahdollisuuksia katualueen käyttöön pysäköintitilana. Raitiotie voidaan toteuttaa vaihtoehdossa 3 joko kaarresäteellä  $r=30$  tai  $r=45$  ilman merkittävää vaikutusta risteysalueen liikennejärjestelyihin.

#### Vaihtoehdot 4a ja 4b:

Vaihtoehto 4 on hyvin samankaltainen kuin vaihtoehto 3. Ne eroavat toisistaan lähinnä erilaisten kortteli- ja katualueen ratkaisujen osalta. Vaihtoehdossa 4 poikkeaa korttelialueen muotoilu niin, että suunnittelualan luoteisosaan sijoittuu kaksi ja Poikluomantien varteen neljä asuinkerrostaloa. Tällöin korttelialueiden keskelle jäävän jalankulkuvyöhyke avautuu eteläosastaan jonkin verran laajemmaksi. Samalla pysäköinti on vaihtoehdossa 4 voitu sijoittaa tiiviimmin alueiden reunoille. Vaihtoehdossa 4 on risteysalue muotoiltu hieman toisella tavalla kuin vaihtoehdossa 3. Molemmat ratkaisut (tai muukin ratkaisu) on mahdollista kummassakin vaihtoehdossa. Raitiotien ratkaisu on vaihtoehdossa 4 käytännössä sama kuin vaihtoehdossa 3.

#### Osallistumiskokous ja lausunnot:

Asemakaavatyötä on tarkoitus jatkaa seuraavaksi esittelemällä idealuonnosten vaihtoehtoja yleisötilaisuudessa. Yleisötilaisuuden jälkeen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville mahdollista kommentointia varten. Varsinais-Suomen ELY-keskukselta pyydetään lausunto vaihtoehtoisista idealuonnoksista. Valmisteluaineiston palautteet tuodaan kaupunkikehityslautakunnalle tiedoksi kuulemisajan päättymisen jälkeen.

---

toteutuminen	Viihtyisä, turvallinen ja toimiva lähiympäristö: <ul style="list-style-type: none"><li>- Kaupunkirakenteen kehittäminen niin, että kehittäminen perustuu olemassa olevan taajaman täydentämiseen ja laajentamiseen.</li><li>- Ympäristöön soveltuva rakentaminen.</li><li>- Liikenneturvallisuuden parantaminen.</li></ul>
Liitteet	Idealuonnosten vaihtoehdot 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a ja 4b Liite 65/2022.  Kaavaselostuksen luonnos. Liite 66/2022.
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Kaupunkikehitysjohdaja Päivi Liuska-Kankaanpää:
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä idealuonnosten vaihtoehdot esiteltäväksi yleisötilaisuudessa</li><li>2) että valmisteluaineisto asetetaan yleisötilaisuuden jälkeen nähtäville 21 vrk ajaksi</li><li>3) että idealuonnosten vaihtoehdoista pyydetään lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.</li></ol>
Päätös § 72	Ehdotus hyväksyttiin.
Ote	kaavoitus / Tiia Lehtonen