



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



Hiidenvartti

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 11/2017
Diaarinumero 10661-2016

SELOSTUS
9.9.2019
muutettu 30.10.2019 (lausunnot)
muutettu 10.12.2019 (§ 488 KYLK)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 9. päivänä syyskuuta 2019 päivättyä, 30.10.2019 (lausunnot) ja 10.12.2019 (§ 488 KYLK) muutettua asemakaavanmuutostarttaa.
Hiidenvartti (11/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit ja tontit:	33.-3-4 ja 84.-2-3	33.-3-4 och 84.-2-3
Kadut:	Amalianpolku Ristinpaltankatu	Amaliestigen Korshällsgatan
Puistot:	Amalianpuistikko Prykinraiteenpuisto	Amalieskvären Bryggerispårsparken

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit:	33 (osa) ja 84 (osa)	33 (del) och 84 (del)
Kadut:	Amalianpolku Ristinpaltankatu	Amaliestigen Korshällsgatan
Puistot:	Amalianpuistikko Prykinraiteenpuisto	Amalieskvären Bryggerispårsparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
 KÄRSÄMÄKI 33.-5-6 ja 84.-4-7.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 11/2017
 Diaarinumero: 10661-2016
 Kaavan nimi: Hiidenvartti

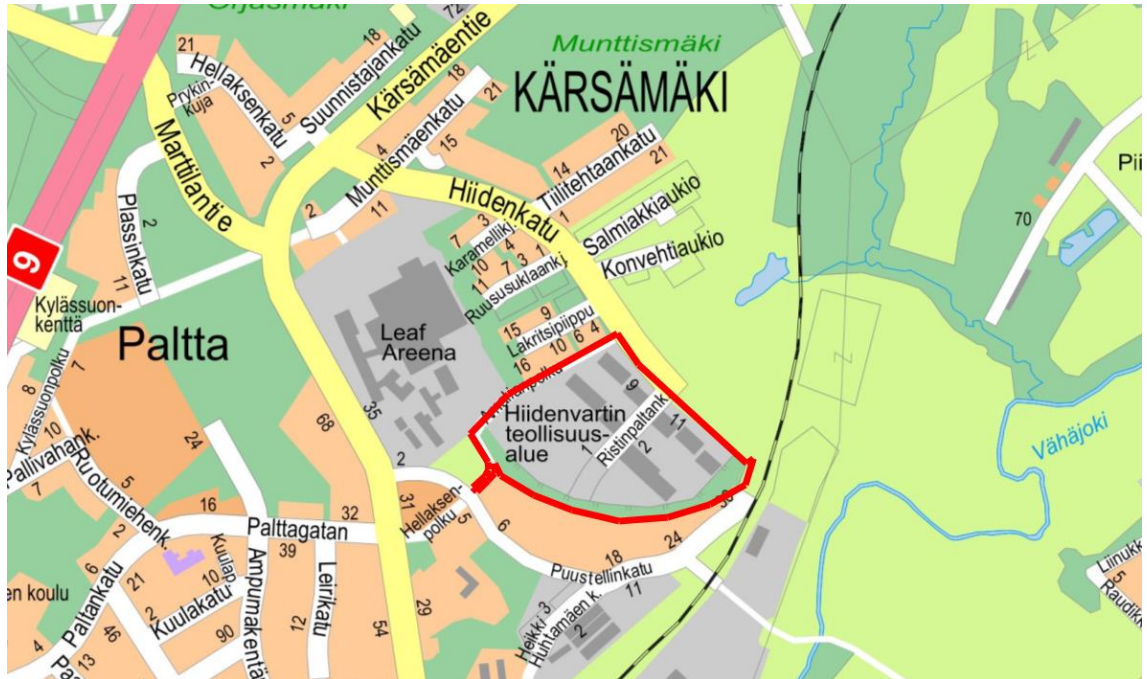
Asemakaavanmuutos on laadittu:
 Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
 Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
 Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Salla Leino (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Kaavakonsultti: KAAWA Oy, Sirpa Salmi, arkkitehti SAFA /
 Arkkitehtuurstudio Kaipainen T:mi, Maarit Kaipainen, arkkitehti SAFA
 Havainnekuvat: Schauman Arkkitehdit Oy

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartan rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Hiidenkatuun ja etelässä Puustellinkadun pohjoispuolella olevaan varasto- ja asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,4 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella muodostetaan kolme asuinkerrostalotonttia Hiidenvartin teollisuusalueen viereen. Alueelle jäävän teollisuustoiminnan luonnetta tarkennetaan soveltuviksi lähiympäristöön.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 13.10.2017
2. Asemakaavakartta 9.9.2019, muutettu 30.10.2019 (lausunnot), muutettu 10.12.2019 (§ 488 KYLK)
3. Tilastolomake 9.9.2019, muutettu 30.10.2019 (lausunnot)
4. Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvytys, Promethor Oy 29.7.2019
5. Liikennemeluselvytys, Promethor Oy 8.7.2019

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Lausunto arkeologisesta tutkimustarpeesta Kärsämäen Hiidenvartin asemakaavanmuutosalueella ja karttaliite 8.11.2017 / Varsinais-Suomen maakuntamuseo
2. Hiidenvartin vesijohdot 29.11.2017 / Turun kaupunki
3. Maaperän tila -kohderaportti 30.10.2017 / Maaperän tilan tietojärjestelmä
4. Pohjatutkimus 14.11.2011 / SM Maanpää Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	10.10.2017 § 298
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2017, 2018 ja 2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	20.11.2018 § 470
Kaavaehdotus lausunnoilla	16.9.-15.10.2019
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	16.9.-15.10.2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	10.12.2019 (§ 488 KYLK)

Osallisilta pyydettiin mielipiteet 13.10.2017 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.11.2017 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 11 kirjallista mielipidettä.

Yleisötilaisuus suunnitelmien esittelyineen järjestettiin alueella 8.3.2018. Myös yleisötilaisuudessa annettiin mielipiteitä.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja samaan aikaan se asetettiin virallisesti nähtäville 16.9.-15.10.2019. Mahdollisten lausuntojen ja muistutusten aiheuttamat muutostarpeet arvioidaan, jonka jälkeen asemakaavanmuutosehdotus viedään lautakuntakäsittelyyn.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan kahdeksan nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Suomen Kovabetoni Oy:n vuokraamille tonteille. Alueelle jäävän teollisuustoiminnan luonteen tulee sopia asuntoalueen viereen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualueetta rajaa luoteessa Munttismäen uusi pientaloalue ja Leaf Areenan kiinteistö, koillisessa Hiidenkatu ja Aallopinpelto sekä etelässä pientalo- ja varastoalue rata-alueen läheisyydessä ja rakentamaton asumiseen kaavoitettu alue Kärsämäen kartanon aluetta vastapäätä Puustellinkadun varressa.

Suunnittelualueen koillisosa on Kiinteistö Oy Hiidenvartin pienteollisuusaluetta. Ristinpaltankatu jakaa pienteollisuusalueen kahteen osaan, joilla on yhteensä yhdeksän teollisuushallia. Harjakattoiset hallit muodostavat ulkonäöltään ja mittasuhteiltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Ristinpaltankadun päässä on rakentamaton maa-alue, jota kiertää etelässä Prykinraiteenpuistikon viheralue entisen makeistehtaalle johtaneen teollisuusraiteen kohdalla. Kevyen liikenteen reitti Puustellinkadulta Hiidenkadulle kulkee Amalianpolun kautta kaava-alueen luoteisreunassa.

Suunnittelualan länsi- ja luoteispuolella on vanha Hellaksen tehdasalue, jolla toimii liikuntakeskus Leaf Areena sekä muita toimijoita.

Alueen luoteispuolella on Hiidenkadun varteen rakennettuja uusia pientaloja Munttismäen metsikön eteläpuolella sekä radan suunnassa Aallopinpellon aukea.

Suunnittelualan pinta-ala on n. 6,4 ha. Tästä suurin osa on teollisuusaluetta, kolmannes virkistysaluetta ja loput katualuetta.

Alueen omistaa kokonaisuudessaan Turun kaupunki. Kaupungin omistamat tontit on vuokrattu Suomen Kovabetoni Oy:lle ja Kiinteistö Oy Hiidenvartille.



Kuva 2. Näkymä kaakosta, vasemmalla Leafin rakennuksia (KAAWA Oy 5/2018).



Kuva 3. Suunnittelualue Prykinraiteelta nähtynä (KAAWA Oy 5/2018).

Luonnonympäristö

Suunnittelualan nykyinen, rakentamaton osa viettää lievästi entisen teollisuusraiteen luota kohti teollisuushalleja. Alue on toiminut kaupungin varastoalueena. Poistuneen toiminnan jälkeen alue on ruohottunut ja vesakoitunut. Alue on pääasiassa teollisuus- ja joutomaata.

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luonnonympäristöjä. Tiedossa ei ole myöskään yksittäisten uhanalaisten tai harvinaisten lajien esiintymiä kaava-alueella.



Kuva 4. Prynkinraiteen puistoa (KAAWA Oy 5/2018).

Pohjavesi

Huhtamäen pohjavesialue on polveilevan muotoinen, kallioharjanteiden jakama harju-alue, josta on soranoton vuoksi kaivettu maata pois. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueen reunalla. Koko nykyinen tontti 33-4 sekä nykyisen tontin 84-3 länsiosa sijaitsevat yhdyskunnan vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (luokka II), jolla pohjavettä ei saa muuttaa eikä pilata. Pohjavesialueen itäraja kulkee Ristinpaltankadun nykyisen päätteen kautta pohjoiseteläsuunnassa. Suurin osa tontista 33-4 on pohjaveden muodostumisalueella.

Pohjaveden pinta on noin 1-2 metriä maanpinnan alapuolella. Pohjaveden paineellisuudesta ei ole tietoa, joten asia tulee selvittää ennen kaavan toteuttamista, jotta voidaan varmistua siitä, että pohjavesimuodostumasta ei purkaudu haitallisesti pois pohjavettä rakentamisen seurauksena.

Maaperä

Maaperäkerrostumat kaavamuutosalueella ovat paksut. Syvimmillään kallion pinta on läntisen AK-1 korttelin keskiosissa, missä maakerroksen paksuus on noin 40 metriä. Kerrospaksuus ohenee itää päin mennessä noin kymmeneen metriin. Pohjavesialueella maanpinnassa on ohut täyttömaakerros, jonka alapuolella on noin 20 metriä paksu savi-kerros. Tämän alla on noin 10 metrin kerros hiekkaista harjukerrostumaa ja tämän alla pohjamoreenia. Pohjavesialueen ulkopuolisella alueella ei ole hiekkakerrosta savikon alla, muuten kerrostumat ovat melko samalaiset, mutta kerrospaksuudet pienemmät.

Hulevedet ja tulvavedet

Kaavamuutosalue sijaitsee Piipanojan valuma-alueella. Ristinpaltankadulla kulkee hulevesiviemäri, joka kerää vesiä Paltan alueelta. Rakentamaton, vettä läpäisevä suunnittelualue on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueiksi, mikä lisää muodostuvien hulevesien määrää. Hulevesitulvariskin vähentämiseksi tulee kaava-alueella viivyttää hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien muodostumista tulee vähentää myös suosimalla läpäiseviä päällysteitä ja tekemällä istutusalueista mahdollisimman laajoja. Pohjaveden pilaantumisriskin takia liikennealueiden vedet tulee johtaa pohjavesialueella hulevesiviemäriin. Puhtaat kattovedet tulee pyrkiä imeyttämään maaperään pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi.

Topografiaan pohjautuvan tulvamallinnuksen perusteella kaavamuutosalueen suurimmat tulvariskit kohdistuvat teollisuustontin 84-2 keskiosaan sekä kaavamuutosalueen kaakkoiskulman puistoalueelle entisen ratalinjan tuntumaan.

Kulttuurihistoria

Kärsämäen harjanteella on ollut asutusta kauan. Toijalan radan rakentamisen jälkeen asutus on vähitellen levinnyt Vähäjoen sivuhaaran Piipanojan peltolaaksoon.

Kaavamuutosalueella ei todettu muinaisjäännöksiä syksyllä 2017 tehdyissä koekaivauksissa.

Kärsämäen kartano ja siihen liittyvät rakennukset on kunnostettu, ja päärakennus on palautettu asuinkäyttöön. Kartanoon liittyvä muotopuutarha on kunnostettu, ja makeistehtaalle johtanut raidealue on kunnostettu puistoksi.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen lähitienoon kaupunkikuva on hajanainen. Huomattavimmat rakennuskokonaisuudet ovat historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Kärsämäen (Hiiden) kartano kaavamuutosalueen länsipuolella sekä entisen makeistehtaan rakennusryhmä muutosalueen luoteispuolella.

Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kärsämäentien varrella on Kärsämäen koulu, joka tarjoaa alakoulu- ja esikouluopetusta. Kaavamuutosalueelta on kävelymatkaa koululle noin 700 metriä. Paltankadun varrella sijaitsee Pallivahan koulu, lähialueen toinen alakoulu. Lähin päiväkotit sijaitsee Kaerlantien varrella. Sinne on matkaa kaavamuutosalueelta noin 1,5 km.

Osoitteessa Kärsämäentie 11 sijaitsee Turun Aikuiskoulutuskeskus.

Kaavamuutosalueen lähistöllä on vapaa-ajan palveluita entisen Hellaksen makeistehtaan rakennusryhmässä (nyk. Leaf Areena), mm. liikuntapaikkoja ja kahvila. Kärsämäentien varrella lähellä kartanoa toimii kioski.

Liikenne

Kärsämäentie on kaupunginosan kokoojkatu, jonka liikenne on vilkasta. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä: bussilinja 1 sataman ja lentokentän välillä kulkee Kärsämäentietä, samoin useat linjat keskustan ja pohjoisten kaupunginosien välillä. Pyöräily-yhteys keskustan suuntaan on sujuva.

Kaava-alueella on Puustellinkadun ja Hiidenkadun yhdistävä kevyen liikenteen reitti Amalianpolku, joka valmistui vuonna 2018. Samaan aikaan toteutettiin karamellitehtaalle johtaneen junaraiteen alueelle Prykinraiteenpuisto.

Kaava-alueen tuntumassa, alueen itäpuolella on Turku-Toijala-junarata.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot kulkevat lähinnä katualueilla.



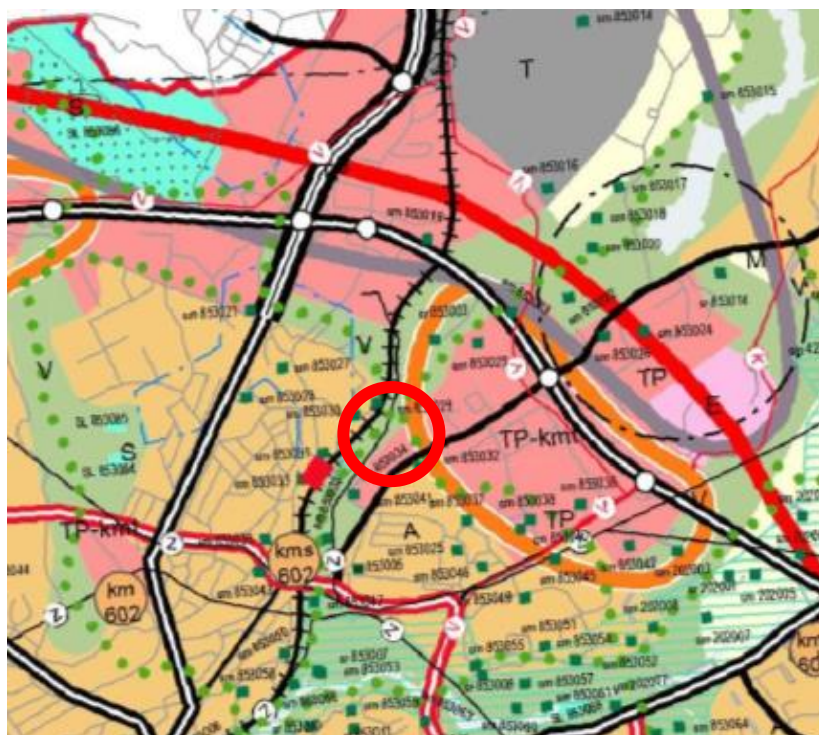
Kuva 5. Hiidenvarthin teollisuusalueen opastaulu. (KAAWA Oy 5/2018)

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa otetaan erityisesti huomioon yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, liikenneolot, energiakysymykset ja ilmastonmuutos, kulttuuri- ja luonnonperintö sekä virkistyskäyttö ja luonnonvarat.

Maakuntakaava



Kuva 6. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on pääosin asumistoimintoja. Alue on suurelta osin pohjavesialuetta.

Suunnittelumääräysten mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

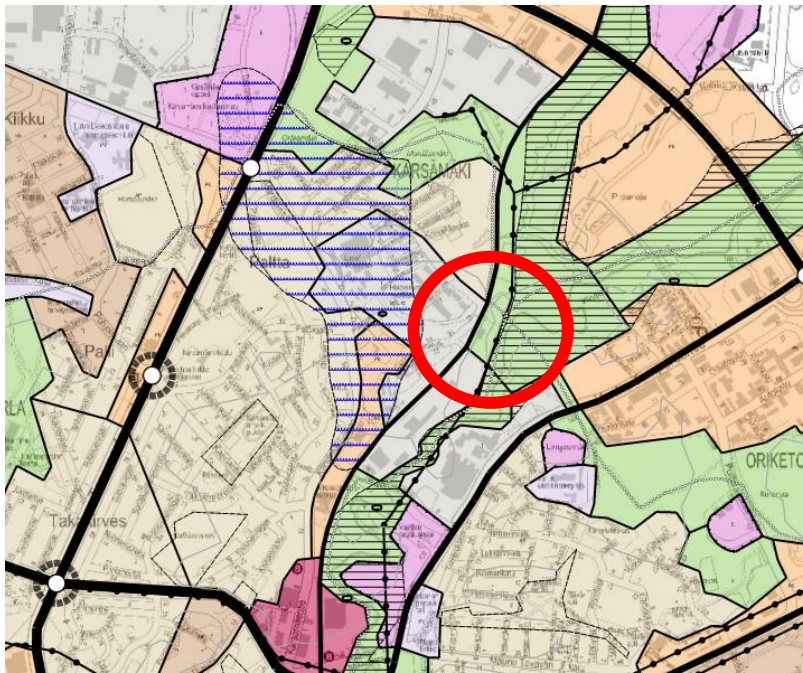
Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioitavaa. Pohjavesialueella suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesien suojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja uudelleen 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan työpaikka-alueita, joka varataan pääasiassa teollisen tuotannon ja varastotilojen sekä niihin liittyvien liike- ja toimistotilojen sekä julkisten palvelujen, virkistyksen, yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Kaavamuuotosalueen länsiosa sijaitsee Huhdamäen pohjavesialueella.

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä kaavamuuotosalue on osoitettu asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.

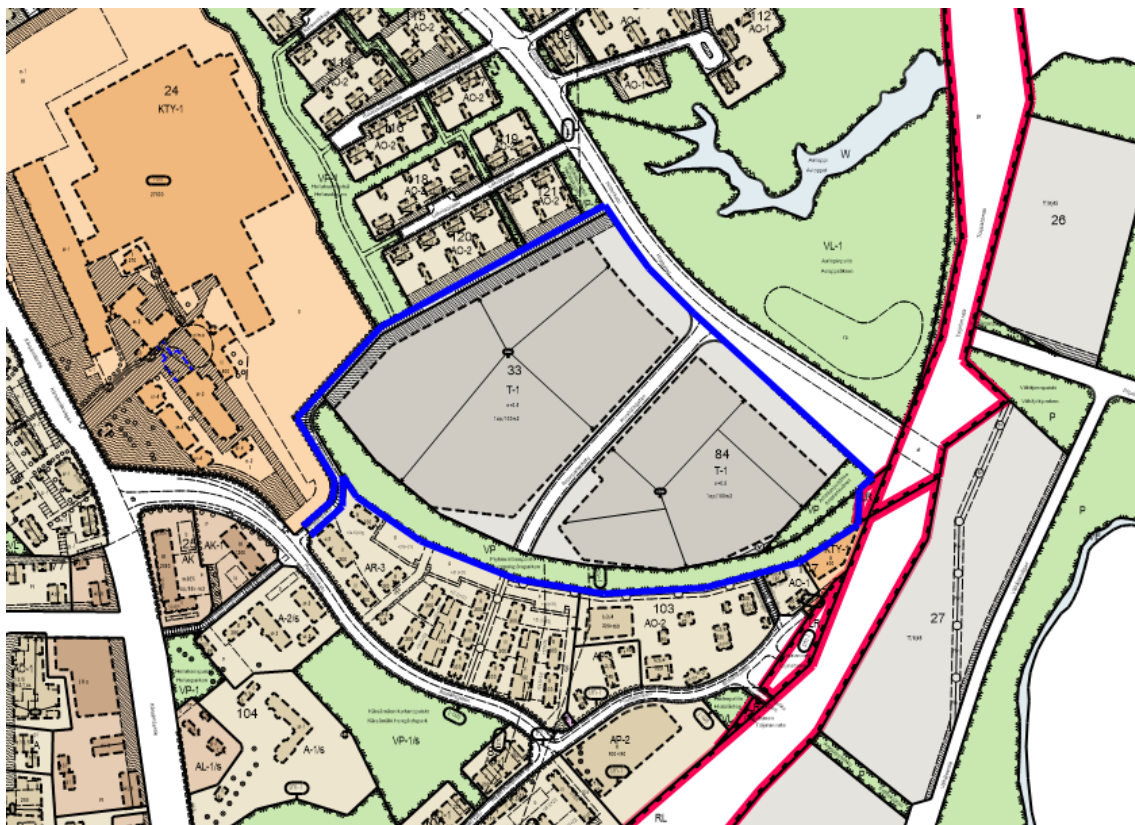


Kuva 7. Ote ajantasayleiskaavasta.

Nykyinen asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella oleva asemakaava 5/1988 on tullut voimaan 7.11.1990. Asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi, jonka sallitusta kerrosalasta enintään 40 % saa käyttää korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviksi liike- ja toimistotiloiksi. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tonteilla on yhteensä n. 25 000 k-m².

Asemakaava käsittää myös Ristinpaltankadun katualueen, puistoalueet Prykinraiteenpuisto ja Amalianpuistikko.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 22.8.2019.

Selvitykset

Promethor Oy on laatinut 8.7.2019 päivätyn Hiidenvartin liikennemeluserelvityksen. Selvityksessä tarkastellaan läheisten katujen melutasoja nyky- ja ennustetilanteessa sekä melun vaikutusta pihatiloihin ja ajateltuihin uudisrakennuksiin.

Promethor Oy on laatinut myös 29.7.2019 päivätyn Hiidenvartin raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserelvityksen, jossa tarkastellaan raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja sen vaikutuksia suunniteltuihin uudisrakennuksiin.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamutosalueen ja Kärsämäentien välissä on voimassa useita eri asemakaavoja. Puustellinkadun asemakaava muutosalueen etelä- ja lounaispuolella on tullut voimaan 6.8.2016, Munttismäen asemakaava muutosalueen luoteispuolella 13.12.2014 sekä Kärsämäen kartanon asemakaava muutosalueen länsi- ja eteläpuolella 11.2.2012. Turun kaupunki on vuonna 2013 laatinut Kärsämäen kartanon asemakaava-alueen viheralueiden yleissuunnitelman, johon sisältynyt Prykinraiteenpuisto on toteutettu kesällä 2018.

3.3 Ympäristönsuojelu ja häiriötekijät

Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luonnonympäristöjä. Se on pääasiassa teollisuusaluetta ja ns. joutomaata. Tiedossa ei ole myöskään yksittäisten uhanalaisten tai harvinaisten lajien esiintymiä kaava-alueella.

Pohjavesi

Koko nykyinen tontti 33-4 sekä nykyisen tontin 84-3 länsiosa ovat merkittäväällä pohjavesialueella (luokka 1), jolla pohjavettä ei saa muuttaa eikä pilata. Pohjavesialueen itäraja kulkee Ristinpaltankadun nykyisen päätteen kautta pohjoisetelä-suunnassa. Suurin osa tontista 33-4 on pohjaveden muodostumisalueella. Kaavamuutosalueella harjukerrostumat sijaitsevat savikerroksen alla.

Hulevedet ja tulvavedet

Kaavamuutosalueen hulevesiä tulee viivyttää tonteilla, kuitenkin pohjaveden laatu säilyttään. Kaavamääräyksissä annetaan ohjeet hulevesien käsittelystä. Koska muutosalueen tontit ovat korkeusasemaltaan alempana kuin suuri osa lähiympäristöä, niihin kohdistuu tietty hulevesitulvariski. Vettä saattaa kerääntyä teollisuustonttien ja ajateltujen kerrostalonttien rajalle, teollisuustontin 84-2 keskiosaan sekä kaavamuutosalueen kaakkoiskulman puistoalueelle entisen ratalinjan tuntumaan.

Raideliikenteen tärinä ja runkomelu

Merkittävin melulähde tarkastelualueella on Turku–Toijala-junarata.

Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää sekä runkomelua on selvitetty kesällä 2019. Mittausten perusteella rakennuksiin aiheutuvan tärinän voimakkuus jää alle VTT:n suositusarvon.

Myös mitatut runkomelutasot alittavat asuinrakennusten suositusarvot.

Tehtyjen mittauksien avulla on selvitetty olemassa olevan rautatien aiheuttaman tärinän vaikutusta suunniteltuihin rakennuksiin. Mittaustulokset edustavat mittauskohteen tärinää vain niissä olosuhteissa, joissa mittaukset on tehty. Mikäli esim. liikenneväylän radan kunto, kalusto tai ajonopeudet poikkeavat oleellisesti mittausajankohdasta, on tärinäarvojen muuttuminen mahdollista.

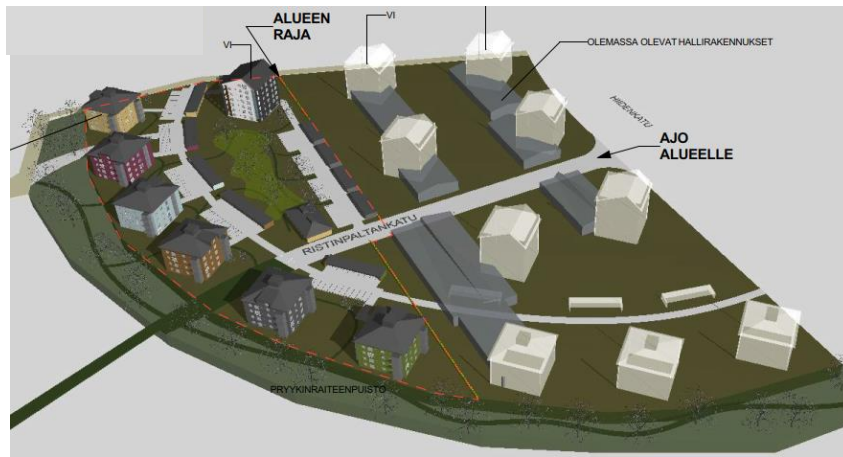
Liikennemelu

Kaavamuutosalueen läheisyydessä ei sijaitse oleellisia tieliikennetärinälähteitä. Läheisistä teistä aiheutuu jonkin verran melua.

Meluselvitys osoittaa, että kaavamuutosalueen suunnittelussa ei tarvita huomattavia suojaustoimenpiteitä meluntorjuntaan.

Maaperän haitta-aineet

Kaavamuutosalueen nykyisin rakentamattomalla osalla on ollut toimintaa, mikä on saattanut pilata maaperää. Kiinteistöillä tulee selvittää maaperän tila ja tarvittaessa vaihtaa pilaantunut maa-aines ennen rakennustyöhön ryhtymistä. Mahdollinen massanvaihto on tehtävä pohjavesialueella erityisen huolellisesti.



Kuva 9. Aloitteen liitteenä oleva suunnitelma, Schauman Arkkitehdit Oy.

4.2 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa alueeseen, jolla tavoitellaan tehokasta asuntorakentamista ympäristön laatu huomioon ottaen.

Asemakaavanmuutoksella tutkitaan asuinrakentamisen sijoittamista Suomen Kovabetoni Oy:n vuokraamille tonteille. Alueelle jäävän teollisuustoiminnan luonnetta tarkennetaan soveltuvaksi asuntoalueen viereen.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa uuden kulkuyhteyden Kärsämäen kartanon suuntaan Hiidenkadulta.

Ympäristön ominaisuudet ja pohjavesiolot otetaan huomioon.



Kuva 10. Alun luonnosvaiheen havainnekuva. Schauman Arkkitehdit Oy

4.3 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kärsämäen Asunnonomistajat ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry ja Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.

- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijat.

4.4 Vireille tulo

Kaupunki ja aloitteentekijä ovat allekirjoittaneet kaavoitus sopimuksen 5.9.2017 kaavan valmistelutyöstä. Kaupungin toimesta suunnittelualuetta laajennettiin liittämällä siihen Hiidenvartin teollisuusalue. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2017. Ilmoitus vireilletulosta sekä 13.10.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen, vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.11.2017 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alkuluonnoksista annetut mielipiteet vastauksineen

Yhteenveto 17.11.2017 mennessä saapuneiden 16 mielipiteiden keskeisestä sisällöstä:

1 Kärsämäen Asunnonomistajat ry:n mielipide: 4–6-kerroksiset talot ovat liian korkeita kyseisessä ympäristössä ja kaava-alueelle esitetään liikaa rakennuksia. Yhdistyksen mielestä tulisi rakentaa enintään viereisten teollisuusrakennusten korkuisia rivitaloja. Yhdistys pitää positiivisena sitä, että alueelle rakennetaan lisää asuntoja.

2 Mielipiteen esittäjä (suunnittelualueen pohjoispuolelta) ei halua kerrostaloja juuri valmistumassa olevan omakotitalon lähistölle. Kaavamuutosalue tulisi osoittaa rivitalorakentamiseen.

3 Mielipiteen esittäjä (Piikkiöstä) katsoo, että esitetyt talot ovat liian korkeita ja sopimattomia Kärsämäen kartanon naapurustoon. Kaavamuutosalueelle tulisi toteuttaa kaksikerroksisia omakotitaloja.

4 Mielipiteen esittäjä (Turusta) katsoo, että kaavamuutosalueelle ei saa esittää Leafin rakennusta korkeampaa rakentamista eikä varsinkaan 6-kerroksista taloa lähelle omakotialuetta. Omakotialueen rajan läheinen alue tulisi osoittaa virkistyskäyttöön tai enintään rivitalorakentamiseen. Kaavamuutosalueen liikenneyhteyden tulisi olla Puustellinkadulta, ei Hiidenkadun kautta. Alueelta puuttuu päiväkotipaikkoja. Alueen koulupalvelut tulee turvata, jos tavoitellaan lisää asukkaita.

5 Mielipiteen esittäjä (suunnittelualueen eteläpuolelta) katsoo, että suunniteltu rakentaminen ei sovi alueelle, koska viereisessä Kärsämäen kartanon asemakaavassa on vain puistoa ja pientaloja. Hiidenvartin alueelle sopisivat vain omakotitalot ja luhtitalot, jotta Kärsämäen kartano ja Leaf jäisivät hallitsemaan maisemaa.

6 Mielipiteen esittäjä (suunnittelualueen pohjoispuolelta) esittävät, ettei kuusikerroksinen talo sovellu omakotitalon takapihalle, välimatkaa olisi vain 50 metriä. On erikoista, että tiukkojen kaavamääräysten omakotialueen naapuriin saisi tulla niin erilaisia rakennusmassoja. Heidän mukaansa Leafin rakennuksen korkeus on 14 metriä, joten kuusi kerrosta ylittäisi sen. Myös pienteollisuus heikentää heidän mukaansa asumisviihtyvyyttä. Kerrostalotonttien liikenne pitäisi hoitaa Puustellinkadun kautta. Alue tarvitsee lisää päiväkoteja ja kouluja.

7 Mielenpiteen esittäjä (Turun keskustasta) katsoo, etteivät 4–6-kerroksiset talot sovi alueelle, koska Munttismäki ja Kärämäen kartano ovat pientalovaltaista asumista. Kaavamuutosalueelle tulisi osoittaa 1,5–2-kerroksisia omakoti- ja rivitaloja.

8 Mielenpiteen esittäjä, (Hipanmäki Oy) katsoo, että ehdotettu rakentaminen on korkeaa ja raskasta. Puustellinkadulle on heidän mukaansa tulossa yhteisöllistä uusasuntotuotantoa. Hiidenvartin kaavamuutoksella tukittaisiin maisemanäkymät ja luontoyhteys kärsisi.

9 Mielenpiteen esittäjät (Piikkiöstä) katsovat, että asuntorakentaminen on hyvä asia, mutta että ehdotetut kerrostalot ovat liian korkeita. Kerroksia saisi olla enintään kolme.

10 Mielenpiteen esittäjät (muutosalueen eteläpuolelta) katsovat, ettei ehdotettu rakentaminen sovi ympäristöön, koska kyseessä on kulttuurihistoriallinen alue. Kaavamuutosalueelle sopisi vain pientalorakentaminen.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Kaavoitusprosessin aikana tutkitaan tavoitteen mukaisen asuntorakentamisen vaikutuksia ympäristöönsä. Vertailukohtana on 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta, ts. rakentamaton korttelialue toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuuden käyttöön. Alueen rakentamattomia tontteja voisi nykyisen asemakaavan mukaisesti rakentaa jopa raskasta liikennettä käyttävän logistiikkakeskuksen tarpeisiin. Myös tällainen rakentaminen muuttaisi näkymiä ja luontoyhteyksiä. Asuntorakentaminen on lähistön asukkaille kuitenkin ympäristön laadun kannalta lievempi ja parempi vaihtoehto, koska nykyinen asemakaava ei rajoita teollisuuden ympäristöhäiriöitä, ja uudet teollisuusrakennukset voisivat kohota yhtä korkealle kuin Leafin alueen rakennukset.

Kaavamuutosalueen lähistöllä on monen mittakaavan rakennuskantaa, mm. entisen Leafin teollisuuskiinteistö ja Kärämäentien varrella sijaitseva kerrostalo. Kärämäen kartanon pihapiiri sijaitsee 9–10 metriä ylempänä kuin Hiidenvartin korttelit. Näin ollen uudisrakennukset sopeutetaan korkeudeltaan muuhun rakennettuun ympäristöön. Ne ovat matalammalla kuin viereinen Leafin teollisuuskiinteistö, jossa asemakaavan mukaan rakennusten vesikaton ylin korkeusasema on +18,00 m. Kaavoitusprosessissa tutkitaan eri vaihtoehtoja.

Hiidenvartin asemakaavassa ei ratkaista päiväkotien tai koulujen sijaintia, mutta suunnittelualueen rakentamisella on vaikutusta näiden palvelujen tarpeeseen.

Mielenpiteet ja lausunnot muilta, kaavoituksen valmisteluaineistoon tutustuneilta

Turun Vesihuolto huomauttaa lausunnossaan, että uusien kiinteistöjen vesihuollon liitoskohta on Ristinpaltankadulla. Jos tontit lohkotaan, niiden tulee siksi rajautua mainittuun katuun.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Katusuunnittelu edellyttää, että Ristinpaltankatu saa kevyelle liikenteelle tarkoitetun jatkuvan huoltoyhteyden turvaamiseksi Prykinraiteenpuistoon. Vesihuolto voidaan siis järjestää mielenpiteessä esitetyllä tavalla.

Telia Finland Oy esittää, ettei tietoliikenneyhteyksien tuomisessa kaava-alueelle ole ongelmia.

Turku Energia Oy esittää, että TESV-muuntamoille tulee merkitä ET-alueet Ristinpaltankadun varrelle liitteen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Kaksi nykyistä muuntamoaluetta merkitään asemakaavaan.

Liikennevirasto esittää, että raideliikennenormit, ml. tärinän vaikutus rautatien läheiseen rakentamiseen tulee ottaa huomioon.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Asemakaavamääräyksissä tullaan huomioimaan raideliikenteestä aiheutuva tärinä.

Nuorisovaltuusto ilmoittaa pitävänsä asemakaavamuutosta perusteltuna.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo edellyttää, että kaava-alueella mahdollisesti esiintyvät muinaismuistot on selvitettävä.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevat tunnetut muinaismuistoalueet on tarkastettu syksyllä 2017 ja todettu, etteivät ne vaarannu ehdotetussa maankäytön muutoksessa. Nykyisen asemakaavan tontilta 84-3 ei ole löydetty koekaivauksin muinaisjäänöksiä syksyllä 2017.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) esittää, että yleiskaavassa 2020 osoitettu pohjavesialue on otettava kaavoituksessa huomioon.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti.

Yleisötilaisuus 8.3.2018

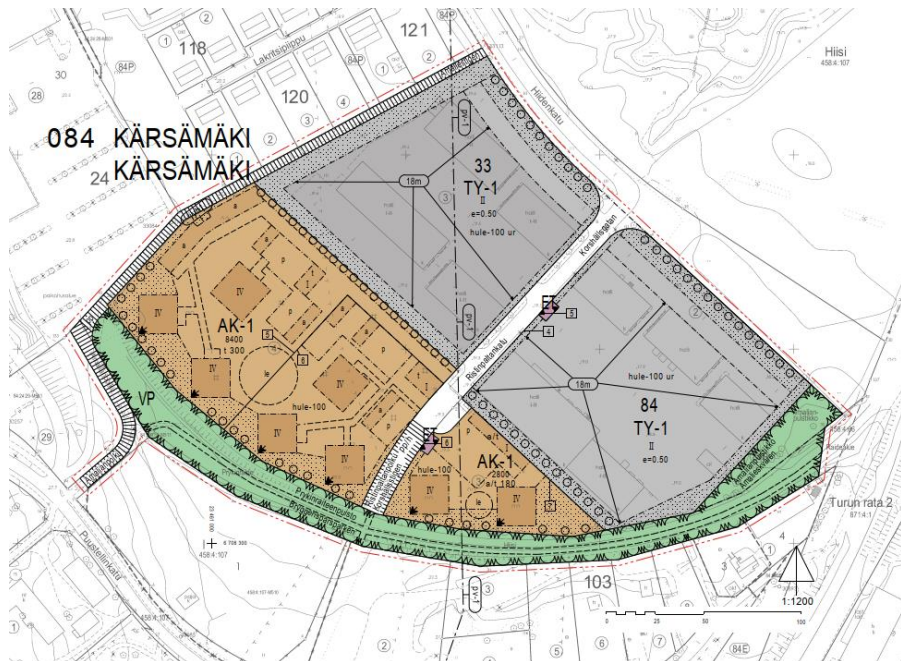
Tilaisuudessa esiteltyjen nelikerroksisten asuinkerrostalojen sijoittamiseen Hiidenvartin alueelle suhtauduttiin yleisesti myönteisesti. Huolta kannettiin päiväkodin ja koulun säilymisestä Kärsämäen alueella sekä erityisesti kevyen liikenteen turvallisuudesta Kärsämäentien ja Puustellinkadun liittymässä sekä Kärsämäen alueella laajemminkin. Kaupungin toimet puistojen ja ulkoilureittien toteuttamisessa saivat kiitosta.

4.6 Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Asemakaava-anomuksen liitteenä oli maankäyttösuunnitelma (2016), jossa oli esitetty kuuden IV-kerroksisen ja yhden VI-kerroksisen pistetalon rakentamista. Asuinrakennusten lisäksi rakennettaisiin talousrakennus sekä autokatoksia.

Asemakaavatyön aikana on päädytty esittämään vastaavan kerrosalan sijoittamista kahdeksaan IV-kerroksiseen asuinrakennukseen. Kuusi rakennusta sijoitetaan Prynkinraiteenpuiston muodostaman kaaren mukaisesti. Kaikki asuinrakennukset voidaan sijoittaa niin, ettei talosta toiseen ole suorita näkymiä. Lisäksi osoitetaan rakennusalat talousrakennuksille. Kaavamääräys tukee autokatosten ja polkupyöräsuojien rakentamista. Talousrakennuksiin toteutetaan viherkatot.

Useissa valmisteluvaiheen mielipiteissä katsottiin, että kaavamuutosalueelle esitetty rakentaminen on liian korkeaa ja että sellainen rakentaminen häiritseisi Kärsämäen kartanon miljöötä. Kaavamuutosalue sijaitsee maastossa 9–10 metriä alempana kuin kartanon pihapiiri, jonka korkeusasema on siis suunnilleen sama kuin ehdotettujen asuinrakennusten ylimmän kerroksen lattian korkeusasema. Uudisrakentaminen sopeutetaan näin korkeudeltaan kartanomiljööseen.



Kuva 12. Kaavaehdotus nähtävillä olo- ja lausuntovaiheessa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo ja saadut palautteet kaupunkisuunnittelun vastauksineen:

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.9. –15.10.2019 välisen ajan.

Muistutuksia ei jätetty tänä aikana.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Väylävirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy ja Turun museokeskus.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ei antanut lausuntoa, mutta antoi kommentin kaavaehdotuksesta.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty muutoksia. Kaupunkiympäristötoimialan yhteistyön tuloksena on myös tehty muutoksia kaavan sisältöön.

Lausunnot kaavoituksen valmisteluaineistoon tutustuneilta

Turun Vesihuollon lausunnossa todetaan, että uusien kiinteistöjen vesihuollon verkosto on Ristinpaltankadulla.

Turku Energia Oy esittää, että TY-1 -kortteleihin tulee merkitä leveydeltään neljän metrin johtoalueet annetun liitteen mukaisesti. Johtoalueille ei tule sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä istutuksia.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Johtoalueet on lisätty kaavakarttaan ja -merkintöihin.

Väylävirasto toteaa, että osallistumis- ja arviointivaiheen (OAS) lausunto on huomioitu kaavatyössä. Lausunto koski raideliikenteestä aiheutuvan tärinän huomioimista asema-kaavassa.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueella on tehty arkeologinen inventointi. Inventoinnissa ei havaittu merkkejä muinaisjäännöksistä.

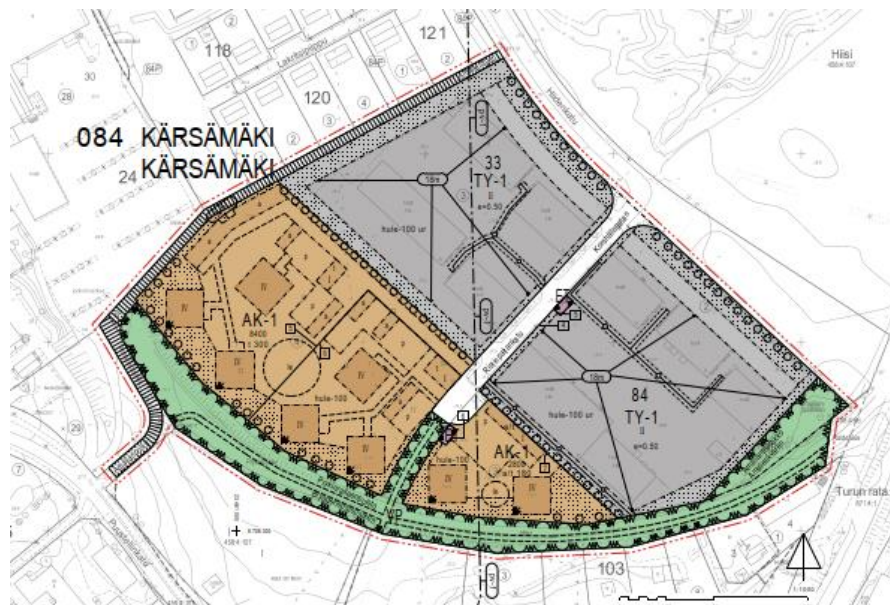
Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toteaa, että Huhtamäen pohjavesialueelle sijoittuvan kaavamuutosalueen kaavakartassa ja -määräyksissä on pohjavesialueen raja asianmukaisesti huomioitu. Kaavaselistuksessa on esitetty johtopäätökset pohjavesien huomioinnista ja vaikutuksista pohjavesiin. Johtopäätösten perusteita ei ole liitetty kaavaselistukseen.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Kaavaselistusta on täydennetty tarkentamalla tietoja maaperän kerrosrakenteesta ja pohjaveden pinnasta.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos toteaa, että pelastusyksikön toiminta on huomioitava kaava-alueen kiinteistöillä.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta on kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä liikennesuunnittelulta, rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.



Kuva 13. Kaavaehdotus lautakuntavaiheessa.

Kaavaehdotuksen käsittely ja päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen 10.12.2019 (§ 488 KYLK).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Lounaisosan kaksi nykyisen asemakaavan rakentamatonta teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta T-1 muutetaan asuinrakennusten korttelialueiksi AK-1. Asuinrakennusten lisäksi voidaan tonteille rakentaa talousrakennuksia, polkupyörävarastoja ja autokatoksia. Ristinpaltankadun jatkeena on tonttien välissä jalankulku- ja pyöräilyreitti Prykinraiteenpuistoon.

Koillisosan rakennetuilla teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueilla T-1 asema-kaavaa täydennetään toiminnan ympäristöön sopivalla laatuvaatimuksella TY-1.

Kaava-alue on kooltaan n. 6,38 ha ja sille osoitettu rakennusoikeus on kaikkiaan 26878 k-m², josta uusille asuinkerrostaloille on osoitettu 11200 k-m² ja niiden talousrakennuksille 480 k-m². Nykyisellä teollisuusalueella on rakennusoikeutta 15148 k-m². Aluetehokkuus on näin $e = 0,42$.

Uusia asuntoja arvioidaan alueelle tulevan n. 160 kpl ja asukkaita n. 230 henkeä. Asukkaille rakennetaan autopaikkoja yksi autopaikka 100 asuntok-m² kohti sekä vieraspaikkoja yksi autopaikka 10 asuntoa kohti. Lisäksi rakennetaan polkupyöräpaikkoja. Teollisuusrakennusten ryhmä säilyy pienimittakaavaisena. Alueelle voi sijoittua myös pääkäytötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja enintään 40 % sallitusta kerrosalasta. Teollisuuden autopaikkatarve liittyy toiminnan sisältöön.

Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat kolmelle tontille nykyisten teollisuusrakennusten lounaispuolelle, vanhan junaraiteen paikalle toteutettua puistoa linjailleen. Uusia, nelikerroksisia ja kooltaan 1400 k-m²:n suuruisia asuinrakennuksia on kaikkiaan kahdeksan. Ne sopeutuvat väreiltään ja mittasuhteiltaan alueen maisemakokonaisuuteen. Vaikka autopaikat sijoittuvat maantasoon, suojaisaa tilaa jää pihoille vielä leikkejä ja ulko-oleskelua varten.

Teollisuuden toiminta soveltuu laadultaan asutuksen läheisyyteen. Työpaikkoja alueelle voi sijoittua n. 50 kpl.

Puistoaluetta on 0,97 ha ja katualuetta 0,39 ha. Näiden lisäksi alueelle sijoittuu kaksi muuntamoaluetta, yhteensä 0,01 ha.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Rakentamattomien teollisuustonttien toteuttamisella saadaan alueen kaupunkikuvaa ja maisemaa parannettua. Alueelle toteutetaan nykyisen asutuksen läheisyyteen sopivaa asutorakentamista. Samalla alueella voidaan säilyttää nykyinen, siisti teollisuustoiminta työpaikkoineen. Uudisrakentamisen mittasuhteissa otetaan vanha kartanomiljö ja maaston pinnanmuodot huomioon.

Uudisrakentamisessa voidaan nyt aiempaa paremmin ottaa huomioon myös pohjavesitilanteen edellyttämät toimenpiteet sekä huolehtia hulevesien hallinnasta. Nykyisillä teollisuustonteilla hulevesien hallinta tehostuu uudisrakentamisen yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

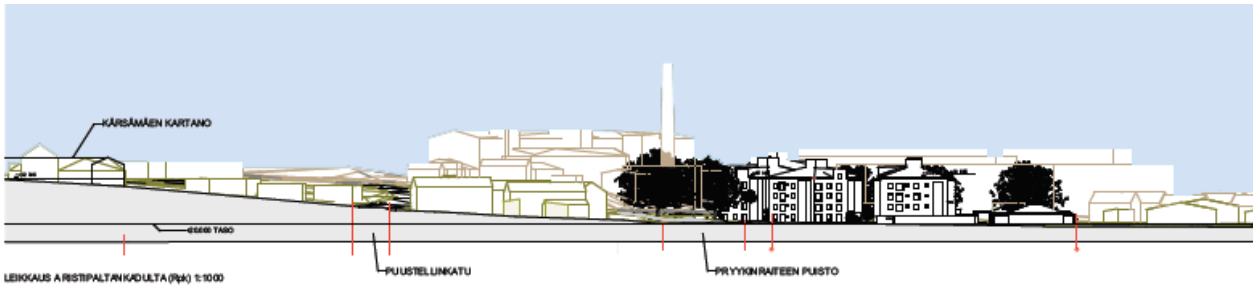
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1)

Asemakaavanmuutokseen sisältyy kahdeksan IV-kerroksista, yksiportaista asuinkerrostalon (ns. pistetalon) rakennusala kolmella tontilla. Lisäksi voidaan rakentaa kolme talousrakennusta, autokatoksia ja polkupyöräsuojia.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 10.12.2019 § 488, 9.9.2019 päivätyn ja 30.10.2019 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen siten muutettuna, että kaavamääräyksiin lisätään seuraava uusi määräys AK-1- korttelialueelle:

- asuinrakennusten huoneistoalasta on vähintään 20 % toteutettava asuntoina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän

Asuinkerrostalot vaihtelevat väritykseltään hallitusti toisistaan. Rakennuksissa ei käytetä tasakattoa. Julkisivut ovat suurelta osaltaan rapattuja. Maantason asuntoihin ja parvekeisiin voi liittää viherhuoneita sallitun rakennusoikeuden lisäksi.



Kuva 14. Leikkaus Kärämäen kartanolta kaava-alueen poikki, taustalla tehdasrakennukset. Schauman Arkkitehdit Oy 2018.



Kuva 15. Näkymä etelästä kaava-alueelle, Kärämäen kartano vasemmassa alakulmassa. Schauman Arkkitehdit Oy 2018.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueet (TY-1)

Teollisuuskäyttöön jäävillä tonteilla muutetaan joitakin kaavamerkintöjä ja -määräyksiä nykytilanteeseen sopiviksi. Tonteilla harjoitettava toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä ja sen tulee olla luonteeltaan asumisen viereen soveltuva. Rakennusala supistetaan hieman asuintonttien vieressä, mutta rakennusoikeus jää ennalleen. Asuintonttien rajalle tulee istutuksia.

Tonttien katuliittymien tulee olla enintään kahdeksan metrin levyisiä liikenneturvallisuuden ja kaupunkikuvan parantamiseksi. Nykyisin teollisuustonttien pihat eivät juurikaan rajaudu katualueeseen nähden.

Katu- ja puistoalueet (VP) sekä tekniset laitteet

Autolla ajettavan katualueen osuus pienenee Ristinpaltankadun päässä. Kadun jatke muuttuu osaksi Prykinraiteenpuistoa, josta kävely-yhteys jatkuu Amalianpolulle.

Prykinraiteenpuisto laajenee Ristinpaltankadun käänntöpaikkaan asti. Aluetta tullaan täydentämään toteutuneen puistosuunnitelman mukaisena, viihtyisänä puistoalueena.

Kahdelle muuntamolle osoitetaan alueet (ET) Ristinpaltankadun varrelle. ET-alue mahdollistaa 2 autopaikkaa muuntamon viereen.

5.4 Kaavaan liittyvät erillisselvitykset

Ympäristöön liittyvät seikat ovat huomattavasti aiempaa laajemmin esillä kaavamuutoksessa. Kaavoitukseen liittyy v. 2019 laadittuja selvityksiä pohjavedestä, hulevedestä, melusta ja tärinästä. Promethor Oy on laatinut kaksi viimeksi mainittua.

Näitä aikaisemmin on v. 2011 SM Maanpää Oy tehnyt alueella pohjatutkimuksen, ja Varsinais-Suomen Maakuntamuseo on v. 2017 selvittänyt, ettei kaava-alueella ole arkeologista tutkimustarvetta.

5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamuutoksessa esitetään määräyksiä alueella olevan pohjaveden huomioon ottamisesta, huleveden hallinnasta sekä melun- ja värinänsuojauksesta.

Melun ja värinän suojautumistarpeeseen vaikuttaa läheinen Turku-Toijala-junarata. Junaradan osalta joudutaan varautumaan nykyistä suurempaan liikennemäärään kyseisellä rataosuudella. Myös viereiseltä Leafin autopaikoitusalueelta saattaa esim. väestömääriltään suurissa tilaisuuksissa tulla melua, josta kaavamääräyksen mukaisesti suojaudutaan.

Pohjavesialueen kaavamääräys, pv-1

Pohjavesialue, joka pohjaveden antoisuuden ja muiden ominaisuuksien perusteella soveltuu yhdyskunnan vedenhankintaan. Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän tilan, laadun, määrän ja käyttökelppoisuuden huononemista aiheuttavaa vesitaloushanketta koskeva yleinen luvanvaraisuus. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on ELY-keskukselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Hulevesiä koskevat kaavamääräykset, hule-100 ja hule 100 ur

Asuinkerrostalokortteleissa (AK-1) tulee hulevesien määrää vähentää käyttämällä läpäiseviä pintamateriaaleja ja istutusalueita. Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Pohjavesialueella vettäläpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee pyrkiä imeyttämään maaperään. Pysäköimispaikoilla syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytysten kautta hulevesijärjestelmään.

Lisäksi asuinkerrostalokortteleita (AK-1) ja teollisuuskorttelien (TY-1) uudisrakentamista ja merkittäviä laajennuksia koskee seuraava kaavamääräys:

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettäläpäisemättömää pintaa kohden. Viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Melulta suojautuminen

Junarataa lähimmän asuinrakennuksen junaradan puoleisen sivun parvekkeet tulee lasittaa 6 mm:n avattavalla lasituksella.

Yleisesti rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelun erotuksen on oltava vähintään 30 dB(A).

Asuinkerrostalokorttelin luoteisosassa on merkintä "jyht", joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat mahdolliselta piha-alueelta Leafin pysäköintialueen suunnasta tulevalta melulta.

Tärinältä suojautuminen

Rata- ja tieliikenteen värinä on otettava huomioon rakennusten rakenteissa. Liikennetärinän voimakkuus ei saa ylittää VTT:n ohjeen värähtelyluokan C raja-arvoa 0,3 mm / s tai voimassa olevaa määräysarvoa.

5.6 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta eli 0-vaihtoehto

Jos asemakaavaa ei muuteta, aluetta täydennetään teollisuus- ja varastorakentamisella. Nyt rakentamattomat teollisuustontit on mahdollista hyödyntää monenlaiseen teolliseen tarkoitukseen, esim. logistiikkakeskuksen tarpeisiin. Teollisuusrakennukset voivat myös olla varsin korkeita, ja muutenkin poiketa mittasuhteiltaan naapuruston pientaloasutuksesta.

Koska kaavamuutosalueen viereen on jo toteutunut pientaloasutusta ja lisää asutusta on uuden asemakaavan myötä tulossa alueen eteläpuolelle, teollisuuden lisäämisestä ja sen raskaasta liikenteestä syntyisi naapurustolle todennäköisesti ympäristöhäiriöitä, melu-, ilman pilaantumis- ja turvallisuushäiriöitä. Teollinen yritystoiminta ei toisaalta haakeudu alueille, joilla toiminnasta saattaa syntyä ristiriitaa ja toiminnan vastustusta, joten alue voi jäädä pitkään rakentamattomaksi ja maisemaa häiritseväksi alueeksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole varauduttu pohjaveden suojaamiseen eikä hulevesien hallintaan alueella. Näiden osalta voimassa oleva asemakaava sisältää riskejä.

Kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriin kohdistuvat vaikutukset

Kärsämäen kaupunginosan sekoittunut rakenne täydentyy olevan asuinalueen suuntaan. Asuntojen uudisrakentaminen tuo alueelle uutta luonnetta ja kiinnostavuutta. Kaavamuutos ottaa huomioon uudisrakentamisen mittasuhteillaan ja väriyksellään sekä rakennusten että istutusten keskinäisessä sijoittelussa. Kaava ottaa huomioon alueen historiallisen miljöö, maastonmuodot sekä hiljattain viereen toteutuneen pientaloasuntoalueen.

Vaikutukset väestöön, sosiaaliseen elämään, työpaikkoihin ja palveluihin

Alueella on nykyisellään vähän kerrostaloasuntoja. Alueen asuntovalikoima monipuolista. Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka voivat käyttää alueella jo olevia palveluja ja joukkoliikennettä.

Läheisessä Leafin rakennuksessa on runsaasti erilaista toimintaa mm. harrastuksiin.

Asuntorakentamisen rinnalla säilyy yhtenäinen, jo oleva teollisuusalue työpaikkoineen. Vaikka elinkeinotoimintaan tarkoitettut tontit vähenevät, niitä edelleen on alueella työpaikkoineen. Ympäristöhäiriöitä tuottavalle ja raskasta liikennettä käyttävälle teollisuudelle löytynevät sijaintipaikat niille paremmin sopivilta alueilta.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Asuinkerrostalojen kortteleiden rakentaminen vähentää pohjaveden muodostumista. Kaavamuutosalue ei kuulu pohjavesialueen päämuodostumisalueeseen, vaan sen reuna-alueeseen. Harjukerrokset sijaitsevat savikerroksen alla, mikä nykytilanteessakin pitää pohjavedeksi imeytyvän veden määrän melko vähäisenä. Läpäisevien pintamateriaalien käyttäminen piha-alueilla antaa jatkossa mahdollisuuden pohjaveden muodostumiselle. Kattovesien imeyttämistä maaperään tutkitaan muodostumisen lisäämiseksi, mutta savikerroksen takia sen onnistumisesta ei ole varmuutta. Liikennealueiden vedet ohjataan hulevesiviemäriin pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Asuntojen uudisrakentaminen lisää muodostuvien hulevesien määrää. Piha-alueilla on tarkoitus käyttää läpäiseviä materiaaleja sekä istutusalueita. Alueella toteutetaan myös viherkattoja mm. talousrakennuksiin ja katoksiin. Nämä kaikki lisäävät hulevesien hallintaa. Rankkasateiden aiheuttaman virtaamapiikin ja tulvariskien vähentämiseksi hulevesiä viivytetään tonteilla ennen niiden purkamista hulevesiverkostoon.

Vaikutukset ympäristöhäiriöihin, terveellisyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Teollisuuden osittainen korvautuminen asumisella lisää alueen viihtyisyyttä. Alueella säilyvä teollisuus ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä, mikä myös lisää viihtyisyyttä ja alueen terveellisyttä. Teollisuustonttien katuliittymät kavennetaan, mikä parantaa teollisuusalueen liikenteen havaitsemista ja samalla lisää liikenneturvallisuutta ja yleistä viihtyisyyttä.

Asuinkerrostalokortteleissa tulee maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioida ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asuntokortteleihin toteutetaan istutuksia, ja piha-alueet sijoittuvat suojaisiin paikkoihin tonteilla.

Puustellinkadun jalankulku- ja pyörätien turvallisuuteen, erityisesti Leafin kohdalla, on alueen yleisötilaisuudessa toivottu parantamista. Alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella, mutta liittyy kaavan lähiympäristön turvallisuuteen.

Läheisen junaradan tuottamaan meluun ja mahdolliseen tärinään varaudutaan rakentamisessa. Piha-alueet suojataan myös viereisen Leafin paikoitusalueen mahdolliselta melulta.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Uudisrakentamisen käynnistäminen ja rakentamattoman alueen osan saaminen asumiskäyttöön on kaupunkirakenteen kannalta taloudellista. Alue sijaitsee jo olevien teknisen huollon verkostojen sisällä ja jo toimivien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä. Ristinpaltankatu on voimassa olevaa asemakaavaa lyhyempi, mikä säästää rakentamis- ja huoltokustannuksia. Alueelta on myös jalankulku- ja polkupyöräteitä eripuolille kaupunkia ja lähellä on ulkoilumaastoa. Alueen läheisyydessä on myös runsaasti palveluja.

Uudisrakentamisessa huomioidaan pohjavesiolosuhteet ja hulevesien hallinta, mikä vähentää riskitilanteita niiden osalta.

Muualta alueelle muuttavat, uudet asukkaat tuovat verotuloja kaupunkiin. Kaavoituksen maankäyttömaksuilla toteutetaan uutta yhdyskuntarakentamista ja hyvää rakennettua arki- ja työympäristöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 16. Uudisrakentamisen sijoittuminen tonteille. Schauman Arkkitehdit Oy, 2019.



Kuva 17. Uudisrakentamisen luonnetta. Schauman Arkkitehdit Oy; 2019.

Havainnekuivissa on esitetty asemakaavanmuutoksen mahdollistavaa rakentamistapaa, joka täsmennyty ja tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kohteeseen on tarkoitus laatia uusi vuokrasopimus kaupungin ja yksityisen maanvuokraajan välille.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 9. päivänä syyskuuta 2019
Muutettu 30.10.2019 (lausunnot)
Muutettu 10.12.2019 (§ 488 KYLK)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti Salla Leino