



**TURKU**

Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaavoitus



## **T i e m e s t a r i**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 7/2011  
Diaarionumero 3911-2008  
(4295-2009 ja 14028-2012)

**SELOSTUS**  
**26.5.2020**  
**muutettu 10.8.2020 (lausunnot)**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä toukokuuta 2020 päivättyä ja 10.8.2020 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **Tiemestari (7/2011)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Korttelit:	39 ja 75	39 och 75
Tontit:	28-30 5, 6	28-30 5, 6
Kadut:	Tiemestarinkatu (osa) Vahdontie (osa) Varusmestarintie (osa)	Vägmästargatan (del) Vahtovägen (del) Rustmästarvägen (del)
Virkistysalueet:	Valuripuisto Viilaripuisto	Gjutarparken Filarparken

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Korttelit:	39 (osa) ja 75 (osa)	39 (del) och 75 (del)
Kadut:	Tiemestarinkatu (osa) Vahdontie (osa) Varusmestarintie (osa)	Vägmästargatan (del) Vahtovägen (del) Rustmästarevägen (del)

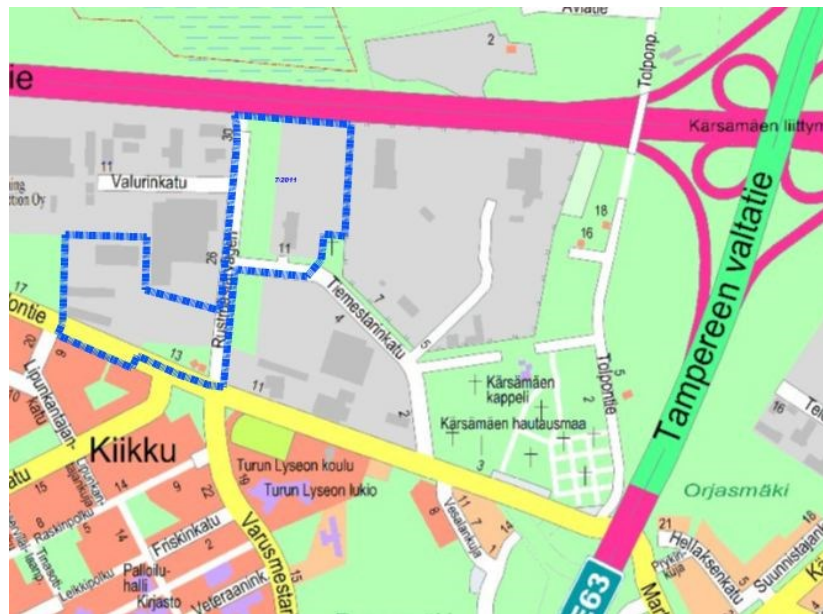
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: RUNOSMÄKI-39.-31-33 sekä 75.-12 ja 13.

#### Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitusyksikössä, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: (2011-2018) kaavasuunnittelija Maj-Britt Kyllönen, (2019-) kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström (etunimi.sukunimi@turku.fi)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaavanmuutosalue sijaitsee Runosmäen kaupunginosassa rajoittuen pohjoispuolella Turun kehätiehen, itäpuolella korttelin 75 tonttiin 10, korttelin 76 tontteihin 10 ja 13, Varusmestarinpuistoon ja Lepopuistikkoon, länsipuolella korttelin 38 tontteihin 4 ja 5, korttelin 39 tontteihin 7, 13, 21 ja 22 sekä eteläpuolella Vahdontiehen ja korttelin 101 tontteihin 1, 3 ja 8 sekä Oravaistenpuistoon.

Osa suunnittelualueesta on muutoksessa mukana kaavateknisistä syistä.

Alue sijaitsee noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen.

Alueen pinta-ala on 11,54 ha.

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 12.12.2011.
2. Asemakaavakartta 26.5.2020, muutettu 10.8.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 26.5.2020.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos on tullut vireille Turun Kiinteistöliikelaitoksen, 30.3.2009 ja 17.12.2012 sekä tontin 75.-6 omistajan, 14.3.2008 päivätyistä aloitteista.

Asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (12.12.2011) lähetettiin osallisille tiedoksi aloitusvaiheen kuulemista varten 28.12.2011 päivätyllä kirjeellä ja on kuulutettu vireille vuoden 2014 - 2017 kaavoituskatsauksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu kolme mielipidettä.

Asemakaavanmuutoksesta ei laadita luonnosta.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot kesällä 2020. Samalla kaavanmuutos asetettiin julkisesti nähtäville.

## 2.2. Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella liitetään hoitamattomia puistoalueita tontteihin säilyttäen kuitenkin puustoa, jolla on maisemallista merkitystä. Ajanmukaisesti kaavamerkintöjä muuttamalla korttelialueita toimitila- ja liikerakennusten korttelialueiksi.

Kaavoitusprosessin aikana on myös selvitetty mahdollisuutta osoittaa paikka lämpövoimalalle muutosalueelle. Runosmäen Lämpö Oy on 11.9.2018 esittänyt, että Tiemestarin asemakaava-alueelle osoitettaisiin sen käyttöön tontti lämpövoimalalle. Vastauksena aloitteeseen kaupunki toteaa, ettei sillä ole hallinnassaan vapaita tontteja kyseiseltä kaava-alueelta. Myöskään kaupungin ilmastotavoitteiden näkökulmasta ei ole perusteltua osoittaa Tiemestarin kaava-alueelta tonttia kaukolämpöverkosta erillisen hakevoimalan käyttöön (kaupunginhallitus 10.12.2018 § 479).

## 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

Kaavanmuutosalue sijaitsee Runosmäen kaupunginosassa noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen. Alueella on teollisuus- ja varistorakennuksia sekä hoitamattomia puistoaluetta. Varusmestarintien ja Tiemestarinkadun reunassa on avo-oja. Tiemestarinkadun ja Valurinpuiston alueella kulkee Turku Energia Sähköverkot Oy:n 10 kV:n keskijänniteilmojohto ja tontin 39.-29 eteläreunassa Vahdontien puolella on muuntamo.

Tontit 75-6 ja 39-30 ovat yksityisessä omistuksessa, tontit 75-5 ja 39-28 ja -29 kaupungin omistuksessa. Osa Valurinpuistosta on vuokrattu tontin 75-5 käyttöön.

Pääosa muutosalueen teknisen huollon johtoverkoista sijaitsee katu- ja puistoalueilla.

### Hulevedet

Kaavamuutosalue sijaitsee Piipanojan valuma-alueella, sen sivuhaaran latvaosassa. Alueen hulevedet virtaavat Kärsämäen läpi Piipanojaan pääuomaan osin hulevesiviemäreissä, osin avo-ojissa.

Teollisuusalue, jolle kaavamuutos sijoittuu, on tiiviisti rakennettu. Kaavamuutoksen tontit ovat tällä hetkellä suurelta osin läpäisevää kenttää ja metsää, jotka rakentamisen jälkeen muuttuvat läpäisemättömiksi lisäten muodostuvien hulevesien määrää huomattavasti. Uusien tonttien hulevedet johdetaan olemassa oleviin putkiin ja ojaan. Jotta rankkasateet eivät aiheuttaisi tulvimista, tulee uusilla tonteilla viivyttää hulevesiä.

## Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Runosmäki / Kiikun alueella.

## Liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Turun kehätie. Kaava-alue rajoittuu etelässä Vahdontiehen. Varusmestarintieltä ei ole yhteyttä Turun kehätiehen, joten se toimii tonttikatuna, jolta liittymät oleville tonteille.

Bussilinjat 18 ja 88 Kauppatorilta Runosmäkeen kulkevat Nostoväenkadulta Vahdontien kautta Runosmäen vanhainkodille.

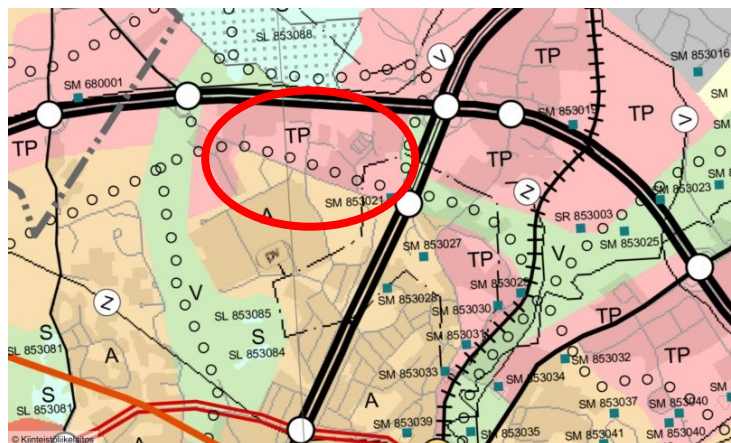


## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Läheisten Turun kehätien ja Vahdontien ajoneuvoliikenne saattaa aiheuttaa vähäistä melua alueelle.

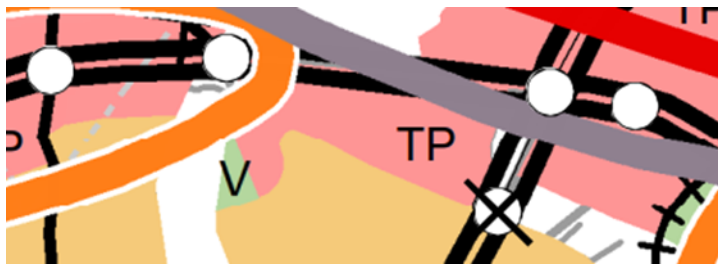
## 3.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava



Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-muutosalue on työpaikka-alueita TP: valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimintakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.



Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaavasta on jätetty valituslu-pahakemus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

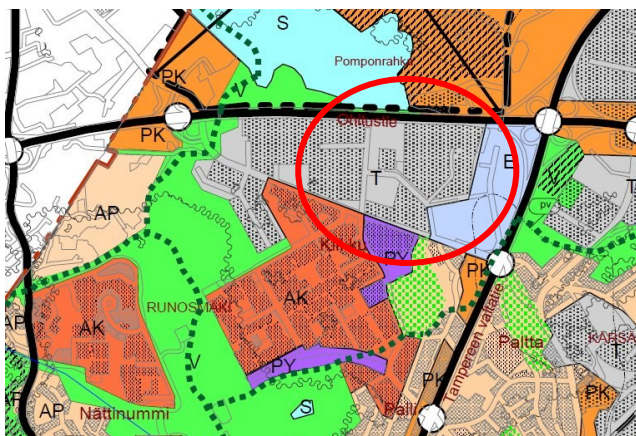
## Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksy-mä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (T).

T = Tuotanto- ja varastotoiminnan alue.

Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa teollisen tuotannon ja varastotilo- jen sekä niihin liittyvien liike- ja toimistotilojen sekä julkisten palvelujen, vir- kistyksen, yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



## Turun yleiskaava 2029, luonnos



Ote yleiskaavaluonnoksesta

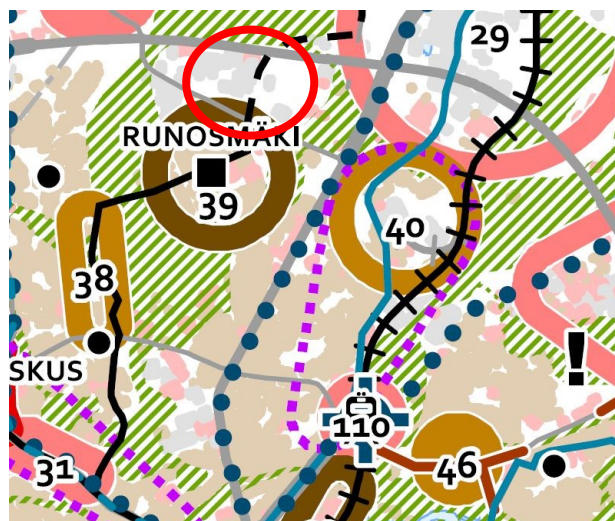
Kaupunginhallituksen 5.11.2018 hyväksymässä yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T) Teollisuus- ja varastokäyttöön varattu alue. Alueet voivat sisältää myös pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimisto- ja terminaalitylöjä.

Alueen eteläosa kuuluu tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen (punainen viiva).

Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

## Rakennemalli

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 on hyväksytty Turun kaupunginvaltuustossa 21.5.2012. Rakennemalli on 14 kunnan yhteinen tahtotila kaupunkiseudun maankäytön kehittämiseksi. Suunnittelualue on rakennemallisissa teollisuusrakentamisen aluetta. Pikaraitiotielle on osoitettu reittivaraus mahdolliselle jatkolle Runosmäestä lentokentälle Varusmestarintien kohdalle.



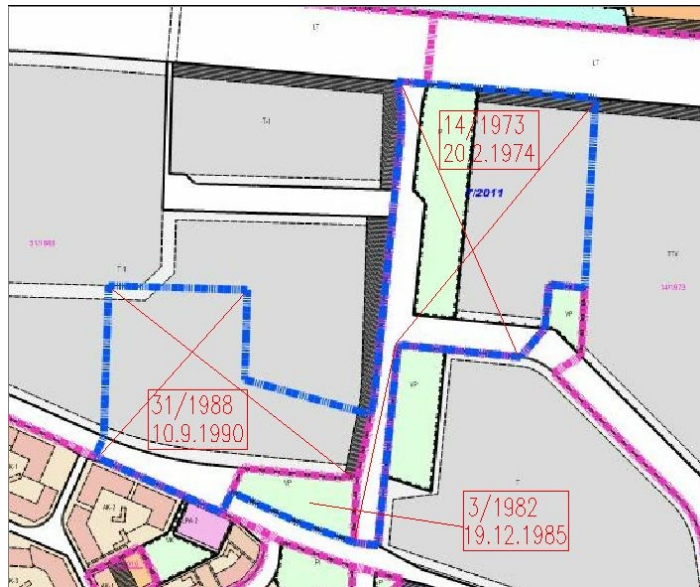
## Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikoina vahvistettua asemakaavaa.

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 14/1973 on vahvistettu 20.2.1974. Asemakaavassa alue on osoitettu katu-, puisto- ja yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi.

Asemakaava 3/1982 on vahvistettu 19.12.1985. Alue on osoitettu puistoksi.

Asemakaava 31/1988 on vahvistettu 10.9.1990. Alue on osoitettu katualueeksi sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta enintään 40 % saa käyttää korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviksi liike- ja toimistotiloiksi.



## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialan laatima ja maastontarkistus on tehty 18.5.2020.

## Maanomistus

Suunnittelualueen tontit 75-6 ja 39-30 ovat yksityisessä omistuksessa ja muilta osin alue on Turun kaupungin omistuksessa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu yksityisen maanomistajan 14.3.2008 sekä Kiinteistöliikelaitoksen 30.3.2009 ja 17.12.2012 päivättyihin aloitteisiin. Aloitteissa esitetään, että tontin lisäalueeksi vuokrattu alue sekä hoitamattomia puistoalueita liitetään tontteihin säilyttäen kuitenkin puustoa, jolla on maisemallista merkitystä. Selkiytetään alueen maankäyttöä muuttamalla korttelialueita toimitila- ja liikerakennusten korttelialueiksi.

Runosmäen Lämpö Oy on hakenut korttelin 39 tontille 28 poikkeamispäätöksellä paikkaa lämpölaitokselle 29.10.2013. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti 15.9.2015 § 271 puoltaa hakemusta ja lähetti sen edelleen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 6.6.2016 § 247 hylätä hakemuksen. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että tontille 85-39-28 suunnitellun lämpölaitoksen sekä siihen liittyvien rakennusten ja rakennelmien maankäytölliset edellytykset ratkaistaan vireillä olevan asemakaavanmuutoksen "Tiemestari" yhteydessä siten, että asemakaavanmuutosehdotus valmistellaan vuoden 2016 loppuun mennessä.



Runosmäen Lämpö Oy on uudestaan 11.9.2018 esittänyt, että Tiemestarin asemakaava-alueelle osoitettaisiin sen käyttöön tontti lämpövoimalalle. Vastauksena aloitteeseen kaupunki toteaa, ettei sillä ole hallinnassaan vapaita tontteja kyseiseltä kaava-alueelta. Myöskään kaupungin ilmastotavoitteiden näkökulmasta ei ole perusteltua osoittaa Tiemestarin kaava-alueelta tonttia kaukolämpöverkosta erillisen hakevoimalan käyttöön (kaupunginhallitus 10.12.2018 § 479).

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Museokeskus, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy ja Varsinais-Suomen liitto. Kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikenne, liikenne- ja katusuunnittelu.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Runosmäkiseura ry.
- Osalliseksi voi myös ilmoittautua.

### Vireille tulo

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi 29.11.2011 § 480 tiedokseen kaavoitusyksikön laatiman osallistumis- ja arviointisuunnitelman "Tiemestari".

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 12.12.2011 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, on lähetetty kirjeitse osallisille 28.12.2011.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavahankkeesta on saatu Runosmäkiseuralta mielipide, missä ilmoitetaan, ettei sillä ole huomautettavaa valmisteilla olevaan kaavanmuutokseen.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnossa luetellaan asemakaava-alueella sijaitsevat jakeluverkot:

Nykyinen muuntamo sijaitsee asemakaava-alueen eteläreunassa, johon haetaan ET-aluetta 7 x 10 metriä.

Keskijänniteilmajohto halkoo asemakaava-alueen pohjoisosaa. Asemakaavaan tulee merkitä 10 kV:n ilmajohtolalle johtoalue 15 metriä. Johdon keskilinjasta 7,5 metriä johdon molemmille puolille.

Ympäristönsuojelutoimisto on sähköpostitse ilmoittanut (30.12.2011) seuraavaa: ”Tiedostojemme perusteella suunnittelualueella ei ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten tämän asian osalta ei vaadita erillisiä selvityksiä tai kaavamääräyksiä.”

## Lausunnot

Kaavanmuutosehdotus lähetettiin lausunnoille kesällä 2020. Lausunnot pyydettiin Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energia Oy:ltä ja Turun Vesihuolto Oy:ltä.

Samalla asetettiin kaavanmuutosehdotus julkisesti nähtäville 15.6 – 5.8.2020.

Kaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot:

**Varsinais-Suomen ELY-keskus** ilmoitti, ettei se anna lausuntoa Tiemestarin kaavan valmistelusta.

### **Turku Energia Sähköverkot Oy:**

Asemakaavaan tulee merkitä Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) muuntamolle muu-alue 6 x 9 metriä Tiemestarinkadun varteen. Nykyinen pylväsmuuntamo tullaan korvaamaan tulevaisuudessa puistomuuntamalla.

Kaavaehdotuksessa osoitettua ET-aluetta Vahdontien varressa tulee korjata vastaamaan muuntamoalueesta (5 x 10 metriä) tehtyä käyttöoikeussopimusta.

Tontin 29 lävistäville kaapeleille (tontin 30 syöttökaapelit) ja niiden suojaputkille tulee merkitä 4 metriä leveä johtoalue. Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä istutuksia.

Kaavaehdotuksessa TESV keskijännitteisille ilmajohdoille esitetyt Varusmestarin tien ja Kehätien suuntaiset johtoalueet voidaan poistaa tarpeettomina.

### **Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:**

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

**Turun Vesihuolto Oy:**llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

### **Kaupunkisuunnittelun vastine:**

Kaavakarttaan tehdään Turku Energia Sähköverkot Oy:n esittämät lisäykset/muutokset.

Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonta valvoo pelastusyksikön operoinnin huomioimisesta kiinteistöillä.

Nähtävilläoloaikana kaavanmuutosehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lisäksi korttelialueiden autopaikkamääräyksiä on muutettu uusien linjausten mukaisiksi.

Lausuntojen perusteella tehdyt pienet korjaukset kaavakarttaan eivät edellytä uutta nähtävilläoloa.

## Hyväksyminen

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä ennen kaavaehdotuksen viemistä kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyyn sen jälkeen, kun kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laadittu maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan, kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen merkinnän muuttaminen toimitilarakennusten korttelialueeksi luo elinkeinoelämälle monipuoliset toimintaedellytykset alueella.

## 4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on 11,54 ha, josta muutoksessa osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1) 9,33 ha ja 2,21 ha katualueiksi. Lisäksi 0,007 ha on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

## Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

**KTY-1** = Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Tällä ohjataan rakentamisen alueella korkeudeltaan maltilliseen ja yhteneväiseen suuntaan.

Asemakaavanmuutoksessa toimitilarakennusten korttelialueiden tehokkuusluvaksi merkitään 0,5. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 46 648 k-m<sup>2</sup>. Kaavanmuutosalueen rakennusoikeus lisääntyy 10 579 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- toimistotilat 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>
- teollisuus- ja varastotilat 1 autopaikka / 150 k-m<sup>2</sup>

Varastointiin käytettävät tontinosat on näkösuojattava istutuksin ja /tai rakentein.

**Katualueet** ovat mukana asemakaavamuutoksessa kaavateknisistä syistä.

Kaava-alueella on hulevesimääräyksiä hule-100 ja hule-100ur-kaavamääräykset:

#### **hule-100**

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> vettäläpäisemättömää pintaa kohden. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

#### **hule-100ur**

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään aluetta pääosiltaan uudisrakennettaessa siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> vettäläpäisemättömää pintaa kohden. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

## **5.2 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset**

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen merkinnän muuttaminen toimitilarakennusten korttelialueeksi mahdollistaa elinkeinoelämälle monipuoliset toimintaedellytykset alueella. Asemakaavamuutoksesta aiheutuu vähäisiä muutoksia alueen liikennemääriin, lisääntyvää tonttiliikennettä. Turun kehätien liikennemelu ei aiheuta haittaa työpaikka-alueelle.

Kaavanmuutos ei aiheuta infran rakentamiskustannuksia, uusia katuja ei tarvitse rakentaa. Viilarin- ja Valuripuiston sekä osan Vahdontien katualueen muuttaminen korttelialueeksi tuo kaupungille joko myyntituloja yhteensä noin 21 500 m<sup>2</sup> x 50 eur/m<sup>2</sup> = 1 075.000 euroa, tai vuokratuloja tulevien vuosien aikana.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Turussa 26. päivänä toukokuuta 2020

Muutettu 10.8.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti

Thomas Hagström