

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä maaliskuuta 2007 päivättyä ja 2.5.2007 muutettua asemakaavakarttaa. **"Jäkärän kolmio" (17/2006)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava:

Kaupunginosa:	087 JÄKÄRLÄ	JÄKÄRLÄ
Korttelit:	39 ja 40	39 och 40
Katu:	Talolankatu	Talolagatan
Virkistysalueet:	Lampolanpuisto	Lampolaparken
	Talolanpuisto	Talolaparken
Suojaviheralue:	Talolanahde	Talolabrinken

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	087 JÄKÄRLÄ	JÄKÄRLÄ
Katu:	Talolankatu, osa	Talolagatan, del
Puistot:	Lampolanpuisto, osa	Lampolaparken, del
	Talolanpuisto, osa	Talolaparken, del

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	087 JÄKÄRLÄ	JÄKÄRLÄ
Korttelit:	39 ja 40	39 och 40
Katu:	Talolankatu, osa	Talolagatan, del
Virkistysalueet:	Lampolanpuisto, osa	Lampolaparken, del
	Talolanpuisto, osa	Talolaparken, del
Suojaviheralue:	Talolanahde	Talolabrinken

Uudet korttelin numerot: JÄKÄRLÄ 39 ja 40

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: JÄKÄRLÄ-40.-1 ja -2.

Kaavatunnus: 17/2006

Diarionumero: 4347-2006

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

Vireilletulo:

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.8.2006.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 2.9.2006.

Hyväksymispäivämäärät:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 9.1.2007 § 8.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Jäkärän kaupunginosassa, valtatie 9:n Jäkärän eritasoliittymän kupeessa. Suunnittelualueita rajaavat Tampereen valtatie ja Paimalantie sekä itä-kaakossa Jäkärän jo kaavoitettu alue.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

"Jäkärän kolmio"

Pääasiallisena tavoitteena on kaavoittaa alueen keskellä sijaitsevalle peltoaukealle liikerakennusten korttelialue. Järkevän kokonaisuuden saamiseksi on samalla tarkoitus kaavoittaa Talolankadulle katu- aluetta sekä kaksi metsäistä mäkeä virkistysalueiksi. Tällöin saadaan täydennettyä Jäkärän jo kaavoitetun alueen luoteiskulmaan siitä "puuttuva" kolmionmuotoinen pala.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.8.2006
2. Tilastolomake 5.3.2007, muut. 2.5.2007
3. Ote yleiskaavasta 18.6.2001

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelualue on Turun kaupungin omistama. Kaupunki on myöntänyt suunnitteluvarauksen alueen toteuttamissuunnittelua varten Turun Teollisuuden Rakentajat Oy:lle 31.5.2006 asti. Suunnitteluvarauksen saajalla on ollut aikomus toteuttaa alueelle kaupallisia palveluita käsittävä rakennushanke. Kaavan laadinnan käynnistäminen nojautuu tähän suunnitteluvaraukseen sekä suunnitteluvarauksen saajan tekemään anomukseen asemakaavan laatimiseksi.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.8.2006.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 2.9.2006.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 9.1.2007 § 8.

2.2 Asemakaava

Kaavassa on alueelle osoitettu yksi liikerakennusten korttelialue, jossa on kaksi tonttia. Tonttien pinta-ala on yhteensä n. 1,44 ha ja rakennusoikeutta kummallakin tontilla on 2000 k-m². Kaava-alueella täydentää kaksi virkistysaluetta, pinta-alaltaan n. 2,42 ha, jotka toimivat käytännössä lähinnä suojaviheralueina moottoritien aiheuttaman melun takia. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Talolankadun alkupää sekä kaksi erityisaluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen keskellä, Talolankadun ja moottoritien välissä, sijaitsee n. 1,5 ha peltoalue, joka on samalla kaavahankkeen keskeisin osa. Välittömästi peltoalueen eteläpuolella kulkee Talolankatu, joka

johtaa liikennettä koko Jäkärän alueelle. Peltoalueen ja Talolankadun molemmin puolin sijaitsee metsäisiä mäkiäalueita. Talolankadun eteläpuolella sijaitsee haruksellinen linkkimasto ja siihen liittyvä laitetti-la. Muita rakennuksia tai rakennelmia alueella ei ole. Kaava-alueen koko on n. 5 ha.

3.1.2 Palvelut

Alkujaan Jäkärä on ollut ns. tynkä-Maarian vanha kuntakeskus (Maarian asemanseutu), ja siten sieltä löytyy peruspalveluita hieman kattavammin kuin esimerkiksi Moisista tai Yli-Maariasta. Jäkärässä on vanhan kuntakeskuksen alueella mm. terveysasema, kirjasto, peruskoulun ala-aste ja seurakuntatalo. Myöhemmän rakentamisen myötä alueelle, sen keskiosiin, on tullut mm. päiväkoteja ja pieni kauppa-keskus. Kauppakeskuksessa on tällä hetkellä Jäkärän ainut elintarvikkeita myyvä päivittäistavara-kauppa. Joukkoliikennereitti kulkee kaava-alueen läpi Talolankatua.

3.1.3 Maanomistus

Kaupunki omistaa koko kaava-alueen.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 hyväksymässä maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi sekä virkistysalueeksi.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa kaava-alue on merkitty pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi. Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistys- ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

Pääosassa suunnittelualuetta ei ole asemakaavaa. Alueen vieressä itä-kaakossa on 8.12.1976 hyväksytty, Jäkärän keskustaa käsittelevä asemakaava, johon pieneltä osin kaava-alue ulottuu.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja se on tarkistettu 27.2.2007.

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunnalta on pyydetty nimistöehdotus kaavan suojaviheralueelle. Nimistötoimikunta on 8/2006 kokouksessaan tehnyt esityksen uudeksi nimeksi (§ 52) – Talolanahde / Talolabrinnen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Turun kaupunki on myöntänyt suunnitteluvarauksen alueen toteuttamissuunnittelua varten Turun Teollisuuden Rakentajat Oy:lle 31.5.2006 asti. Suunnitteluvarauksen saajalla on ollut aikomus toteuttaa alueelle kaupallisia palveluita käsittävä rakennushanke. Koska kaava-alueen kyseinen kohta on asemakaavoittamatonta, vaatii hankkeen toteuttaminen asemakaavan. Kaavan laadinnan käynnistäminen nojautuu tähän suunnitteluvaraukseen sekä suunnitteluvarauksen saajan tekemään anomukseen asemakaavan laatimiseksi.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat.

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kiinteistölaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Tiehallinto/ Turun tiepiiri, Turku Energia, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Vesilaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja suunnittelutoimistot

Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki ja Jäkärä-Paimalan Pientalot

4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Asemakaavan laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 29.8.2006, Liite 1.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.8.2006.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 2.9.2006.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 9.1.2007 § 8.

5.3.2007 päiväystä asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Tiehallinnon Turun tiepiiriltä, Turku Energialta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vesilaitokselta sekä rakennusvalvontatoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta.

Lausunnot

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta on saatu seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on muutettu 2.5.2007.

Kiinteistölaitos, Turku Energia ja ympäristönsuojelutoimisto: Ei huomautettavaa.

Rakennusvalvontatoimisto toteaa, että isot (kahden auton katosta suuremmat) katokset lasketaan kerrosalaan. Esittävät kysymyksen, että pitäisikö katosten rakentamista varten määritellä rakennusoi-keutta.

Asemakaavatoimisto:

Kaavaan on lisätty merkintä, joka sallii rakennuksiin liittyvien katosten tekemisen korttelialueella muu- toin sallitun rakennusoikeuden estämättä.

Tiehallinto / Turun tiepiiri:

1. Kysyy onko kaupunki varmistanut, että Paimalantielle on kaavassa jätetty riittävästi tilaa, jotta moottoritien toiselle puolelle kaavoitettavalle maankäytölle pystytään toteuttamaan mm. tarvittava kevyen liikenteen yhteys sekä muu kunnallistekniikka.
2. Toteaa, ettei Tiehallinto vastaa kaavan mukaiselta uudelta maankäytöltä mahdollisesti edellyttävien liikennemelusuojauksien kustannuksista olemassa olevan valtatievarrelta.

Asemakaavatoimisto:

1. Paimalantie ei ole mukana tässä kaavassa, mutta kaava-alueen raja on toisaalta sen verran kaukana Paimalantien tiealueesta, ettei se tule haittaamaan Paimalantien kehittämistä.
2. Liikerakennusten korttelialue ei tarvitse melusuojauksia. Sitä vastoin liikerakennukset itsessään tulevat jossain määrin torjumaan melun leviämistä Lampurinkadun ja Villakadun suuntaan.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos toteaa, että alueelle tulee rakentaa riittävä palopostiverkosto.

Asemakaavatoimisto:

Tämä ei edellytä merkintää kaavaan, mutta alueen tulevien rakennuttajien on tämä tiedostettava.

Vesilaitos:

1. Tontin 1 liittymispiste Talolankadulle ei onnistu ilman, että tontille 2 muodostetaan rasite maanalaista johtoa varten.
2. Lisäksi Vesilaitos toteaa, että alueen kunnallistekniikan toteuttaminen tulee olemaan keskitasoa kalliimpaa, koska alueen maaperä on kalliota, korkeussuhteet ongelmalliset ja uusien liittyjien määrä Vesilaitoksen verkostoihin vähäinen. Alueen kiinteistöjen liittyminen Turun vesilaitoksen verkostoihin edellyttää kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Asemakaavatoimisto:

1. Kaavaan on lisätty johtorasite.
2. Tulevien rakennuttajien on tämä tiedostettava sekä varauduttava näiltä osin korkeampiin kustannuksiin ja laitekohtaisiin lisäinvestointeihin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueesta ei ole ollut tarpeen esittää kuin yksi vaihtoehto.

5.2 Kaavan rakenne

Alueen keskellä olevalle peltoaukealle on osoitettu yksi liikerakennusten korttelialue, jossa on kaksi tonttia. Tonttien pinta-ala on yhteensä n. 1,44 ha. Molemmille tonteille on osoitettu samankokoinen rakennusala ja rakennusoikeutta kummallakin tontilla on 2000 k-m². Lähimpänä Talolankatua olevalle tontille on sijoitettu rakennusala polttonesteiden itsepalveluautomaatille. Tonttien ja rakennusalojen sijoittelulla on pyritty siihen, että vaihteittain toteuttaminen olisi mahdollista ja että asiakas- ja huoltoliikenne olisi mm. turvallisuussyistä eriytetty toisistaan. Huoltopihan sijoittamisella rakennusten ja Talolanpuiston väliin on haluttu minimoida sen näkyvyyttä ympäristöön. Piha-alueiden osittainen yhteiskäyttö parantaa korttelialueen maankäytöllistä ekonomisuutta.

Alueeseen kuuluu kaksi virkistysaluetta, jotka täydentävät Jäkärälän keskustan kaavassa olevia Lampo-lapuisto ja Talolanpuisto-nimisiä virkistysalueita. Uusien virkistysalueiden pinta-ala on yhteensä n. 2,42 ha. Käytännössä nämä täydentävät virkistysalueet toimivat lähinnä suojaviheralueina moottoritien aiheuttaman melun takia.

Talolankadun alkupäää osoitetaan katualueeksi. Katualueen leveydessä on otettu huomioon mahdollisten ajoratajärjestelyjen tarvitsemat tilatarpeet. Uuden ja vanhan kaavan yhtymäkohdassa Talolankadun katualue on vanhassa kaavassa liian kapea ja se suuntautuu väärin. Tämän vuoksi kaava-aluetta on tarvinnut ulottaa vanhan kaavan alueelle, jotta katualueeseen on voitu tehdä sen tarvitsemat muutokset.

Lisäksi kaavassa on yksi suojaviheralue sekä linkkimaston ja sen harusten vaatiman tilantarpeen mukaan muodostettu kolmionmuotoinen erityisalue.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen muut osat jäävät hyvin pitkälle ennalleen paitsi peltoalue, joka tulee muuttumaan rakentamisen myötä. Uudet rakenteet tuovat uudenlaisen maisemallisen ja toiminnallisen elementin saavuttaessa Jäkärälään tai ajettaessa sen ohi. Tosin peltoalueen molemmiin puolin on sen verran paljon metsäisiä ja mäkisiä alueita, että uudet rakenteet eivät mahdollista mainospylönä lukuun ottamatta näy kovin hyvin tai kauas. Tonteille sijoittuvat myymälät, liikkeet ym. toiminnot monipuolistavat erityisesti Jäkärälän (kaupallisten) palvelujen tarjontaa, mutta ne palvelevat tietysti myös laajemminkin esimerkiksi moottoritietä käyttäviä ohikulkijoita. Tonteille rakennettavat rakennukset tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikkaan.

Kaava-alueen luonnonympäristöön vaikuttaa lähinnä vain rakennusten ja piha-alueiden rakentamisesta aiheutuvat muutokset sade- ja valumavesien käyttäytymiseen peltoaukealla. Näiden vesien imeytymisen suoraan maaperään hieman vähenee ja vastaavasti hulevesien määrä hieman lisääntyy.

Talolankadun alkupään liikennemäärien voidaan olettaa kasvavan uusien liikerakennusten myötä. On kuitenkin hyvin todennäköistä, että huomattava osa liikekorttelin käyttäjistä on jäkäräläisiä, jotka asioivat liikekorttelissa muiden matkojen yhteydessä. Tällöin jäkäräläiset eivät tuota Talolankadulle juuri-kaan uutta liikennettä. Kasvava liikenne muodostunee lähes kokonaan alueen ulkopuolisista asiakaskäynneistä, jolloin uuden liikenteen määrän oletetaan pysyvän kohtuullisena. Talolankadun katualueen leveys on joka tapauksessa mitoitettu niin, että sinne voidaan sijoittaa erilliset kääntyvien kaistat, jolloin liikennejärjestelyistä saadaan turvallisempia ja sujuvampia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 5. päivänä maaliskuuta 2007
Muutettu 2.5.2007 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski