



**TURKU**

Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaavoitus



## **F i s k a r s i n k a t u 3**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 20/2018  
Diaarinumero 5303-2018

**SELOSTUS**  
**28.1.2019**  
**muutettu 18.3.2019 (lausunnot)**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä tammikuuta 2019 päivättyä ja 18.3.2019 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **Fiskarsinkatu 3 (20/2018)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	026 LAUSTE	LAUSTIS
Kortteli:	10 (osa)	10 (del)
Tontti:	3	3

Asemakaavanmuutos on laadittu:

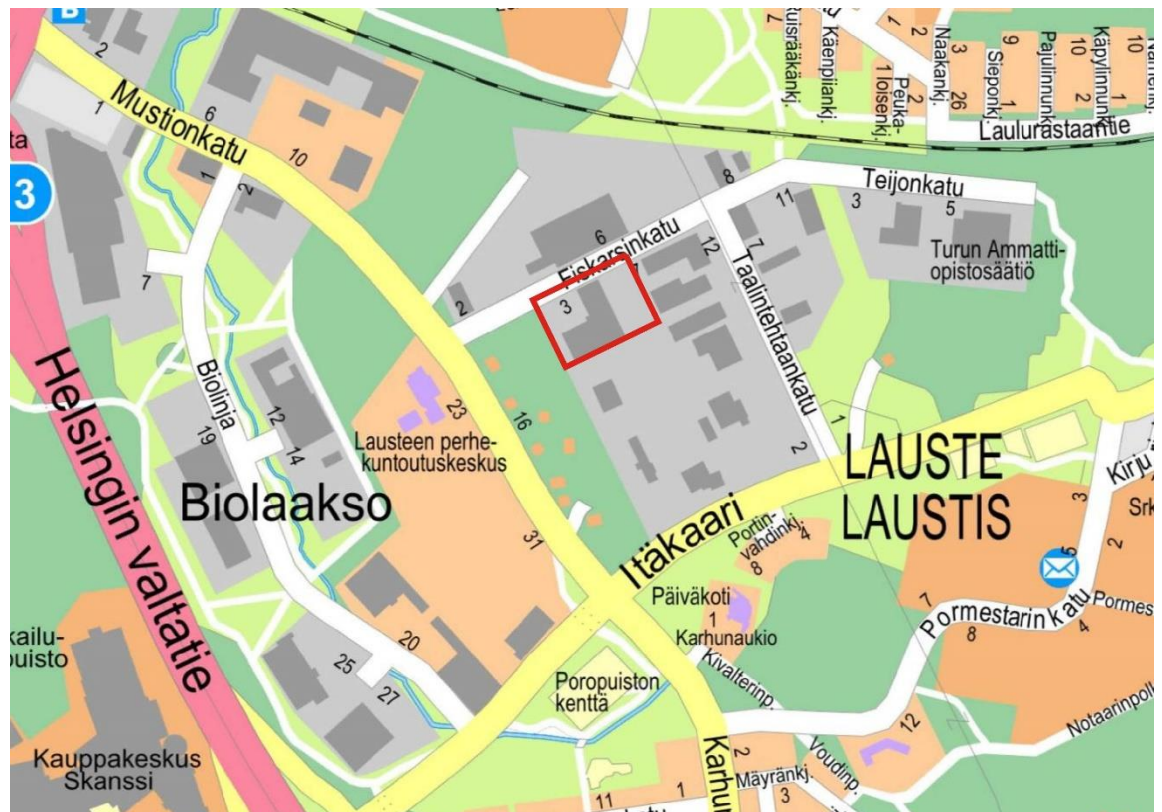
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Lausteen kaupunginosaan kartassa rajatulle alueelle. Alue käsittää yhden teollisuuskiinteistön ja se on kooltaan 1,3 ha. Kaava-alue on osa laajempaa teollisuusaluetta Fiskarsinkadun ja Taalintehtaan kadun ympäristössä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kiinteistöllä toimivalla yrityksellä on laajentamistarpeita, mutta tontin rakennusoikeus on käytetty. Kaavamuutoksella nostetaan rakennusoikeutta, joka mahdollistaa laajentamisen ja samalla yritystoiminnan kehittämisen tontilla.

### 1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.11.2018
2. Asemakaavakartta 28.1.2019, muutettu 18.3.2019 (lausunnot)
3. Tilastolomake 28.1.2019, muutettu 18.3.2019 (lausunnot)

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tarkistaa rakennusoikeutta siten, että tontille voidaan rakentaa lisää teollisuus- ja varastotilaa.

Tontin rakennusoikeudeksi merkitään entisen  $e = 0,5$  sijasta  $e = 0,7$ . Rakennusoikeus nousee siten aiemmasta 6500 k-m<sup>2</sup>:stä 9100 k-m<sup>2</sup>:iin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavanmuutoksen tavoitteet sekä merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.12.2018 § 516.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 28.11.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 14.12.2018. Asemakaavanmuutos on kuulutettu vireille 12.1.2019.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.2.-12.3.2019. Samaan aikaan kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

Kaavan toteutus on tarkoitus alkaa heti sen tultua voimaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2. Ilmakuva alueesta.

Suunnittelualueena olevan Lausteen kaupunginosan korttelin 10 tontin 3 pinta-ala on 13000 m<sup>2</sup>. Alue on tasainen lukuun ottamatta tontin luoteiskulmaa, joka on muuta tonttia ylempänä. Tontin rakennusoikeus on tehokkuusluvun osoittama  $e = 0,5$  eli 6500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 6503 k-m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Fiskarsinkadun ja Taalintehtaankadun varrella sijaitsevaa laajempaa teollisuus- ja varastorakennusten aluetta. Suunnittelualueen lounaispuolella on puustoinen ja loiva mäki-alue, jolla on useita pienehköjä rakennuksia. Kyseessä on ns. Lausteen tila, jonka rakennukset ovat olleet osa 1900-luvun alussa perustettua Lausteen poikakotia. Rakennukset pihapiireineen sijoittuvat Mustionkadun varteen ja eivät siten näy suunnittelualueelle ns. työkoulun rakennusta lukuun ottamatta.

#### 3.1.3 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostoja sijaitsee suunnittelualueen viereisillä katualueilla, mutta myös korttelin 10 sisällä. Kaukolämpölinjoja kulkee tontilla 3 sen luoteis- ja lounaisreunoilla.

### 3.1.4 Palvelut

Suunnittelualan aivan välittömässä läheisyydessä ei ole juurikaan palveluja, mutta hieman kauemmas mentäessä palveluita löytyy paljonkin. Näitä on mm. Lausteen asuinalueen yhteydessä, Biolinjalla ja Skanssin kauppakeskuksessa.

Alueen läheisyydestä menee useampiakin joukkoliikennereittejä, mutta tärkein on linja 60, joka liikennöi Mustionkadulla. Lisäksi kyseisen linjan muutama aamuvuoro menee Fiskarsinkadun ja Taalintehtaan kadun kautta.

### 3.1.5 Liikenne

Suunnittelualueelle ajetaan Fiskarsinkadulta tontin luoteisreunalta.

### 3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä.

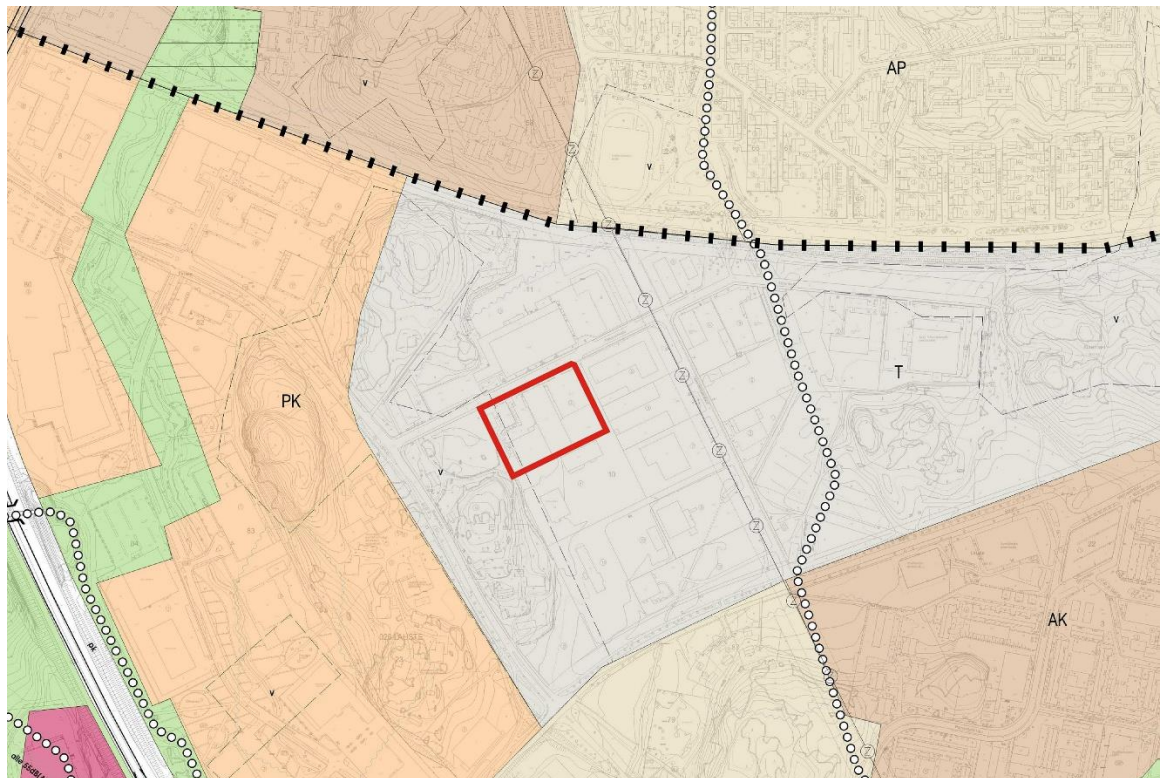
### 3.1.7 Maanomistus

Tontin 26-10-3 omistaa OEM-Fastighetsbolag Ab.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Yleiskaava

Turun Yleiskaava 2020:ssa suunnitteluala on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (T).

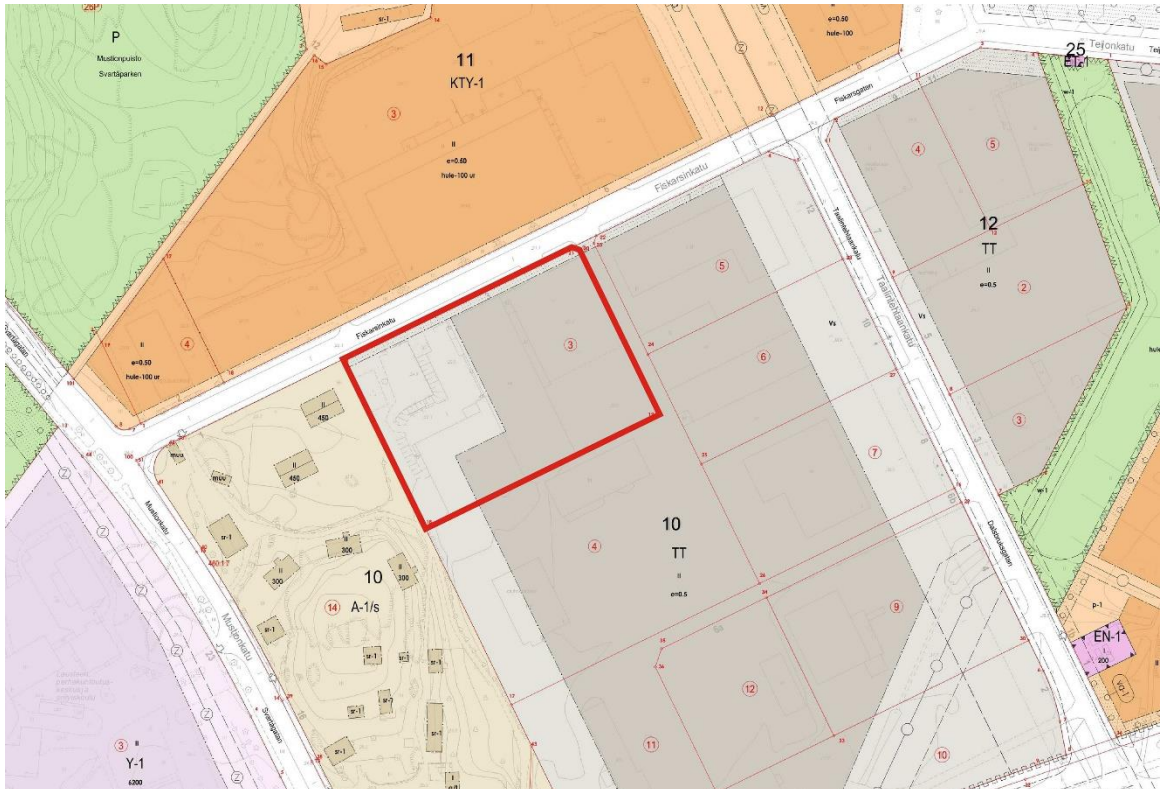


Kuva 3. Ote yleiskaavasta.

### 3.2.2 Nykyinen asemakaava

Suunnittelualueella on 23.11.1974 voimaan tullut asemakaava. Asemakaavassa tontti 3 viereisine tontteineen on osoitettu teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialueeksi (TT). Kerroslukuna on kaksi ja rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvun avulla, joka on  $e = 0,5$ .

Suunnittelualueen vieressä on 31.5.2014 voimaan tullut asemakaava työnimeltään Pinjaistenpuisto. Siinä Mustionkadun ja korttelin 10 teollisuustonttien välissä oleva Lausteen tilan kokonaisuus on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään ja lisäksi olemassa olevat rakennukset on merkitty suojeltaviksi. Korttelialueelle on osoitettu myös lisärakennuspaikkoja nykyisen rakennuskannan täydennykseksi.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.2.3 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 31.12.2018.

## 3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja kiinteistön omistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, tavoitteet ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavanmuutosta tarvitaan tontilla tapahtuvan toiminnan jatkamiseksi sekä kehittämiseksi. Tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta, jotta nykyisten rakennusten yhteyteen voidaan toteuttaa n. 2000 m<sup>2</sup> laajennus. Nykyinen tontti on kooltaan riittävän suuri laajennuksen sijoittamiselle alueelle.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavanmuutoksen tavoitteet sekä merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.12.2018 § 516.

### 4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja suunnittelun vaiheet

#### 4.2.1 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 määriteltäviä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, yritykset ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Telia Finland Oy, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

#### 4.2.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 28.11.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 14.12.2018. Asemakaavanmuutos on kuulutettu vireille 12.1.2019.

#### 4.2.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen kuulemisessa on pyydetty jättämään mielipiteet 25.1.2019 mennessä.

Alkuvaiheen kuulemisessa ei tullut yhtään mielipidettä.

Kaavoitus oli yhteydessä korttelin 11 tontin 3 maanomistajaan ja kysyi heidän kiinnostustaan tulla mukaan kaavamuutokseen. Pinjaistenpuiston kaavan yhteydessä he olivat ilmaisseet kiinnostustaan tontin tehokkuuden kasvattamiseen. Tässä kohtaa he kuitenkin ilmoittivat, ettei heillä ole tarvetta tehokkuuden kasvattamiseen ja siten heillä ei ole tarvetta tulla mukaan kaavamuutokseen.

#### 4.2.4 Ehdotuksen valmistelu

Ehdotuksen valmistelu aloitettiin samaan aikaan, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen kuuleminen oli käynnissä. Kaavaehdotus kuulutettiin heti OAS-vaiheen jälkeen nähtäville ja samaan aikaan ehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

#### 4.2.5 Nähtävillä olo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.2. – 12.3.2019 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

#### 4.2.6 Lausuntojen pyytäminen

28.1.2019 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energialta (Sähköverkot ja kaukolämpö), Turun Museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuus- ja rakennusvalvontayksiköille lähetetään kaavaehdotus tiedoksi ja kommentoitavaksi.

#### 4.2.7 Lausunnot

Lausunto saatiin Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Kenelläkään ei ollut huomauttamista kaavaehdotuksesta. Kaupunkiympäristötoimialan sisältä maaomaisuus- ja rakennusvalvontayksiköiltä ei tullut kommentteja, mutta ympäristönsuojeluyksiköltä tuli sähköposti, jossa esitettiin huomion kiinnittämistä maaperän pilaantumisen riskiin sekä hulevesien pidättämiseen kiinteistöllä puiden lisäämisen muodossa.

##### **Kaavoitus:**

Kaavakartalle lisätään ympäristösuojelun esittämä teksti maaperän pilaantuneisuuden huomioimisesta.

Hulevesien viivytyksestä on jo kaavassa vaatimus. Vaikka viivytyksen toteuttaminen on sidoksissa lisärakentamiseen, on se katsottu tässä kaavassa riittäväksi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

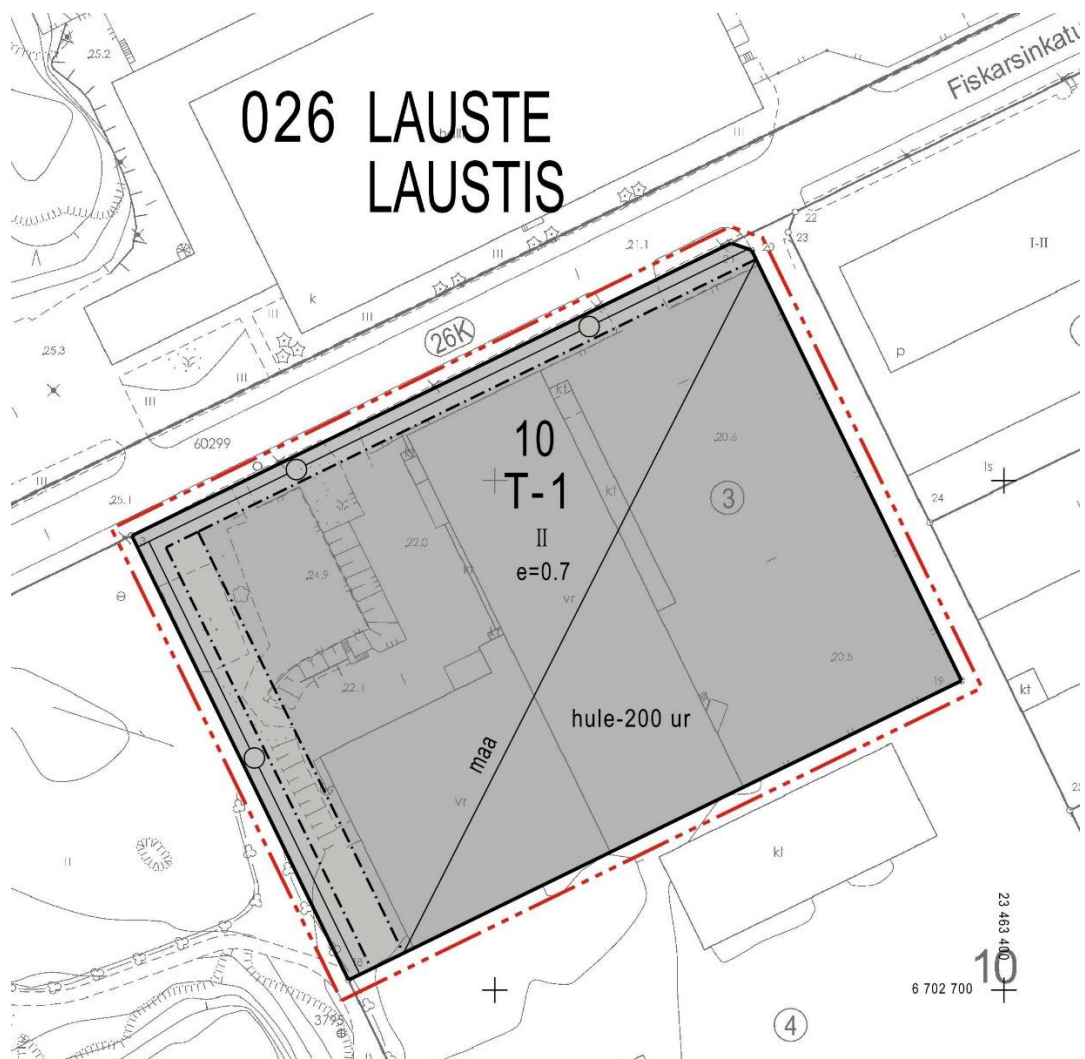
### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutoksessa suunnittelualue osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T-1). Asemakaavamääräystä täydennetään siten, että mainitaan liike- ja toimistotilojen osuus kerrosalasta. Tämä on enintään 30 % rakennusoikeuden mukaisesta kerrosalasta. Lisäksi kaavassa edellytetään, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä.

Tontin rakennusoikeudeksi merkitään entisen  $e = 0,5$  sijasta  $e = 0,7$ . Rakennusoikeus nousee siten aiemmasta 6500 k-m<sup>2</sup>:stä 9100 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennusoikeus kasvaa 2600 k-m<sup>2</sup>.

Uusissa tai uudistettavissa kohteissa edellytetään Turussa nykyisin pääsääntöisesti aina hulevesien viivytystä. Tässäkin hankkeessa viivytystä edellytetään, mutta koska kohde on jo valmiiksi aika tiivis, on kaavaan sisällytetty puolet pienempi viivytyksivaatimus kuin yleensä. Ja tämä vielä niin, että velvoite koskee vain uudisrakentamista tai merkittäviä laajennuksia. Viivytyksivaatimus on 1 m<sup>3</sup> / 200 m<sup>2</sup> vettäläpäisemätöntä pintaa kohti ja tämä siis koskee vain yrityksen tavoittelemaa n. 2000 m<sup>2</sup> laajennusta.





Kuva 5. Ehdotuskartta 28.1.2019, muutettu 18.3.2019 (lausunnot).

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vaikutukset ovat yleisellä tasolla vähäiset. Yrityksen tavoitteleva laajennus tiivistää toteutuessaan kaupunkirakennetta ja tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Toisaalta laajennukset voivat kasvattaa kunnallistekniikan kapasiteettitarvetta tai muuten aikaistaa sen uudistamistarpeita.

Tontille toteutettava lisärakentaminen näkyy vain vähäisessä määrin ympäristöön, eikä sillä siten ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan.

Yritys on tämän hetkisten suunnitelmien mukaan ajatellut toteuttaa lisärakennuksen tontin 4 vastaiselle rajalle. Jos näin menetellään, aiheuttaa se yritykselle tarpeen toteuttaa lisärakennukseensa palomuurin tms. osastoivan rakenteen tontin rajalle, sillä tontilla 4 on olemassa oleva rakennus alle kahdeksan metrin päässä tonttien välisestä rajasta.

### 5.2.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kiinteistölle toteutettava lisärakentaminen mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen ja siten yrityksen toiminnan jatkumisen Turussa. Lisärakentaminen voi toteutuessaan lisätä myös työpaikkoja.

### 5.2.3 Liikenne

Rakennusoikeuden kasvaessa noin kolmasosalla alkuperäisestä, lisää se todennäköisesti jonkin verran kiinteistön aiheuttamaa liikennöintiä. Kiinteistöltä on kuitenkin lyhyt yhteys isommille kaduille kuten Mustionkadulle ja Itäkaarelle sekä näiltä edelleen esim. Helsingin valtatielle, jolloin kiinteistön liikennöinti ei kulje herkästi häiriintyvien kohteiden kuten asuinalueiden ohi. Mahdollisesti lisääntyvä liikenne ei siten aiheuta merkittävää haittaa ympäristöönsä.

### 5.2.4 Muut vaikutukset

Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnilla voidaan varmistua riittävän puhtaasta maaperästä yritystoiminnan kehittyessä tontilla ja samalla varmistua poiskuljetettavien maa-ainesten laadusta.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteutus on tarkoitus alkaa heti sen tultua voimaan.

Turussa 28. päivänä tammikuuta 2019  
Muutettu 18.3.2019 (lausunnot)

Toimialajohtaja                      Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti                Jani Eteläkoski