

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä maaliskuuta 2009 päivättyä ja 25.6.2009 muutettua asemakaavakarttaa.

"Amalienborgs Bryggeri" (10/2008)



1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee Turun kaupungin:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit:	77 (osa)	77 (del)
Kadut:	Kärsämäentie (osa)	Kärsämäkivägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu Turun kaupungin:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit:	77 (osa)	77 (del)
Kadut:	Kärsämäentie (osa)	Kärsämäkivägen (del)
Virkistysalueet:	Paltanpuisto (osa)	Palttaparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: Kärsämäki-77.-5-7.

Asemakaavatunnus: 10/2008.

Diarionumero: 6549-2007.

Kaavan nimi: Amalienborgs Bryggeri.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2008 ja lähettämällä osallisille vireilletuloilmoitus osallistumis- ja arviointisuunnitelmiseen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 18.11.2008 hyväksynyt luonnoksen.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo (anna-leena.jokitalo@turku.fi).

2 **TIIVISTELMÄ**

2.1 **Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavanmuutos perustuu asemakaavanmuutosanomukseen.

Turun maakuntamuseo on vuonna 2006 dokumentoinut alueen rakennukset ja määrittänyt niiden kulttuurihistorialliset arvot.

Suomen Luontotieto Oy on laatinut alueelle luontoselvityksen vuonna 2007 osana Turun Kärsämäen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitystä.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 30.5.2008 ja tiedottaminen kaavoituskaavatuksessa 2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Maakuntamuseo on valmistelun aikana selvittänyt, millä osalla kaava-alueella voi olla tarvetta arkeologisiin kaivauksiin.

GeoMaster Oy:n tekemän maaperän haitta-aineselvityksen näytteenotto ja laboratoriotutkimukset on tehty kesäkuussa 2005 ja tutkimusraportti on päivätty 3.9.2008.

Promethor Oy on laatinut 4.9. ja 27.10.2008 päivätty meluselvitykset.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 18.11.2008 luonnoksen pvm. 6.11.2008.

GeoMaster Oy on täydentänyt maaperän haitta-aineselvitystä marras-joulukuussa 2008 tehdyillä lisätutkimuksilla (tutkimusraportti 9.1.2009).

GeoMaster Oy on tutkinut pohjaveden pinnan tason joulukuussa 2008 (lausunto 31.12.2008).

Asemakaavaehdotuskartta 25.3.2009.

Alustavasti arvioiduista, 29.5.2009 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituista kaavan laatimisvaiheista poiketen ehdotus meni lausunnoille ja julkisesti nähtäville yhtä aikaa:

Nähtävilläolo 6.4.–5.5.2009. Kaavanmuutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot huhti-toukokuussa 2009.

Asemakaavaehdotuskarttaa muutettu vähäisessä määrin 25.6.2009.

2.2 **Asemakaava**

Asuin-, pienteollisuus- ja autosuojarakennusten alueen yksityisessä omistuksessa oleva osa muutetaan pääasiassa asuinkäyttöön sekä pienemmässä määrin liike- ja toimistokäyttöön. Karamellitehtaan käytöstä poistunutta

aluetta täydennetään vanhan teollisuusmiljöön rakenteeseen, lähiympäristöön ja kaupunkirakenteen kokonaisuuteen soveltuvalla tavalla. Osa vanhoista rakennuksista merkitään suojeltaviksi.

Em. alueesta kaupungin omistuksessa oleva pieni osa muutetaan kaavallisesti siihen käyttöön, jossa se nykyisin on, eli lähivirkistysalueeksi.

Katualueen rajausta muutetaan siten, että säilytettävät rakennukset ja niiden pihat sijaitsevat korttelialueella.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

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

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Alue on ollut tehdaskäytössä vuoteen 2006 saakka ja se tunnetaan Hellaksen/Leafin autohuollon alueena. Rakennuksissa on tätä nykyä pienimuotoista yritystoimintaa, ja kaksi vanhaa asuinrakennusta ovat asuinkäytössä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,6842 ha. Alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa olevaa katualuetta ja alueen lounaiskulmaa.

3.1.2

Luonnonympäristö

Suunnittelualueetta rajaavat pohjoisessa ja lännessä Paltanpuiston entisen, nyt metsittyneen soranottoalueen jyrkät rinteet. Ns. Kärämäen sorakuopan pohja on alimmillaan noin 10–15 metriä kaavamuuotosaluetta alempana ja sorakuopan alueella on avovesilampareita.

Suunnittelualueella maanpinnan korkeustaso vaihtelee n. 2,5 m verran. Maaperä alueella on hiekkaa. Kasvillisuus on pääosin istutettua. Alue on pohjavesialuetta.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Luontotieto Oy on laatinut luontoselvityksen vuonna 2007 osana Turun Kärämäen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitystä. Suunnittelualueen luontoarvot todettiin selvityksessä vähäisiksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muinaismuistot

Amalienborgs Bryggerin vieressä olevalle Kärsämäen sorakuoppa-alueelle on maakuntakaavaan merkitty myöhäiskivikautinen asuinpaikka. Kärsämäen hiekkakuopan alueen ensimmäiset kivikauden asuinpaikkahavainnot tehtiin jo vuonna 1922. Kohteesta on käytetty nimeä Ruskontien hiekkakuoppa. Vuoden 1961 muinaisjäännösinventoinnissa kyseisen löytöalueen todettiin hävinneen hiekanotossa.

Vuonna 1977 sorakuopan kaakkoisreunalta paljastui kuitenkin uusia kivikauden asuinpaikkalöytöjä Kärsämäentien kunnostustöiden yhteydessä ja paikalla tehtiin pieni arkeologinen kaivaus. Tutkimusalueelta löydetty keraamiikka kuuluu nk. tyypillisen kampakeramiikan aikaan, joka nykyisin ajoitetaan ajanjaksolle 4100–3500 eKr. Löytöalue sijaitsi Amalienborgs Bryggerin puutarhan ja sorakuopan välisessä kapeassa kannaksessa Kärsämäentien länsireunassa. Kaivauskertomuksessa todetaan, että asuinpaikkaa on jäljellä vielä jonkin verran 2–10 m leveällä maakaistaleella, joka jatkuu kaivausalueesta lounaaseen, pitkin hiekkakuopan reunaa, Hellaksen autotallien ja suuren hiekkakuopan välissä. Em. tutkimuksen perusteella on arveltu, että kivikautisia kerrostumia voisi olla jäljellä muuallakin sorakuopan reunamilla, missä alkuperäinen maanpinta on säilynyt.

Maakuntamuseon tutkija Heljä Brusila ja Museoviraston edustaja totesivat 2008 maastokäyntien perusteella, että Amalienborgs Bryggerin alueella arkeologisiin kaivauksiin on tarvetta vain kaavamuutosalueen pohjoisosassa olevan maavallin Kärsämäentien puoleisessa päässä, jossa saattaa sijaita muinaismuistokohde. Tämän takia toimenpiteistä, joilla tuon alueen maaperään kajotaan, on ilmoitettava museoviranomaisille ja heille on varattava tilaisuus alueen arkeologiseen tutkimiseen. Jos töyräs katsotaan aiheelliseksi säästää mutta ympäristö muokataan, täytetään tms., ei arkeologista tutkimusta välttämättä tarvitse tehdä, mikäli asuinpaikan rippeet varmasti säilyvät. Alueella oleva alkuperäinen maakaista on kuitenkin merkittävä siten, että se pystytään erottamaan mahdollisesti ympärille tuotavista muista maista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kärsämäen alue on ollut tehdaskäytössä jo 1850-luvulta lähtien (Amalienborgs Bryggeri 1856–1913). Amalienborgin oluttehtaan ja viinanpolttimon toiminnan loppumisen jälkeen kaavamuutosalue oli karamellitehtaan käytössä vuosina 1915–2006 ja se tunnetaan Hellaksen/Leafin autohuollon alueena.

Alueen rakennuksista vanhin on 1800–1900-lukujen vaihteessa rakennettu sauna ja entinen puutyöverstas. Autohuollon konttorirakennus ja sen kaareva lisäosa samoin kuin niihin liittyvät autovajat ja -korjaamo ovat 1940-luvulta. Autohuollon rakennuksissa on tätä nykyä pienimuotoista yritystoimintaa. 1940-luvulla insinöörejä ja autohuollon työntekijöitä varten rakennetut kaksi asuinrakennusta ovat nykyisinkin asuinkäytössä.

Rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys

Turun maakuntamuseo on vuonna 2006 osana Leafin Kärsämäen tehtaan rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen selvitystä dokumentoinut suunnittelualueen rakennukset ja määrittänyt niiden kulttuurihistorialliset arvot.

Maakuntamuseo totesi ko. autohuollon alueella olevan neljä teollisuus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta.

1940-luvulla rakennetun insinöörirakennuksen, jossa myöhemmin oli koulutus- ja edustustiloja, julkisivut ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen ulkoasunsa. Samoihin aikoihin rakennettu autohuollon työntekijöiden asuinrakennus muodostaa autohuollon pihakokonaisuudessa parin insinöörirakennukselle, minkä vuoksi sekin tulee säilyttää.

Entinen konttorirakennus kaarevine lisäosineen on myös rakennettu 1940-luvulla ja se on tyylillisesti yhteneväinen samaan pihapiiriin kuuluvien asuinrakennusten kanssa. Rakennuksessa on toiminut tehtaan huolto- ja palkkakonttori sekä myös piirustuskonttori. Rakennus on osa kokonaisuutta, minkä vuoksi se tulee selvityksen mukaan säilyttää. Julkisivut tulee säilyttää alkuperäisessä asussaan.

Lisäksi Maakuntamuseo on toivonut, että katutila tuossa kohdin säilyisi alkuperäisen luonteisena kertomassa perinteisen Hellaksen pysäkin sijainnista.

Sauna ja entinen puutyöverstaas on rakennettu jo Amalienborgs Bryggerin aikaan 1800–1900-luvun vaihteessa. Rakennuksen massa, ikkunat ja julkisivun käsittely (rappaus) on säilynyt alkuperäisessä muodossaan. Varhaisempi vaaleampi julkisivuväritys on tuonut paremmin esille rappaukseen tehdyt koristeet. Rakennuksen julkisivut ja ikkunoiden jaottelu nykyisessä muodossaan tulee säilyttää.

Kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne

Amalienborgs Bryggerin alueen rakennuskannan muodostavat 1–2 -kerroksiset rapatut rakennukset. Rakennuksissa on savitiiliset satulakatot, joiden kaltevuus on noin 30 astetta.

Alue on osa ent. karamellitehtaan aluekokonaisuutta, joka pääosin sijaitsee Kärsämäentien vastakkaisella puolella. Tehtaan käytöstä poistuneille alueille on asumisen lisäksi tulossa vanhoihin rakennuksiin toimisto- ja tuotantokäyttöä sekä mm. liikuntakeskus. Tehtaan ulkoalueet ovat pitkien, selkeästi rajautuvien tilojen toisiinsa liittyessään muodostamaa tilaa. Amalienborgs Bryggerin alueella olevan autohuollon umpipiharakenne on osa tätä tehdasalueelle ominaista luonnetta. Kahden asuinrakennuksen ympärillä sen sijaan on vanhojen asuinrakennusten vaatimaa vapaata tilaa.

Kärsämäentien varren aluekokonaisuudessa ns. Hellaksen pysäkki muodostaa omintakeisen katutilallisen tapahtuman ja paikan. Hellaksen pysäkin levennyksessä on katualueella muutama autopaikka, mutta muutoin suurin osa autopaikoista sijoittuu korttelin sisäosiin. Osansa Kärsämäentien varren selkeään rajaukseen antaa tehdasalueen luonteeseen olennaisesti kuuluva pensasaita. Jotkut kaavamuutosalueen suurista, katunäkymiin vaikuttavista puista ovat liian huonokuntoisia säilytettäväksi.

Amalienborgs Bryggerin pohjoisosassa, nykyisen pysäköintialueen molemilla Paltanpuiston puoleisilla reunoilla on maavalli, joka estää näkymät puistoon. Sorakuoppa-alueella on vireillä asemakaavan muuttaminen myös asuinkäytön mahdollistamiseksi. Sorakuopan toiselta puolelta näkyvät Ampumakentänkadun 1970-luvulla rakennetut kerrostalot. Kaavamuutosalueelta etelään on pääasiassa omakotitaloista pitkän ajan kuluessa rakentunut asuinalue.

Palvelut

Kaupunkirakennetta täydentävän kaavamuutosalueen tarvitsemat palvelut ovat jo olemassa. Lähin julkinen päiväkotit sijaitsee muutaman sadan metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta samoin kuin Pallivahan koulun Kärsämäen yksikkö. Pallivahan koulu on noin puolen kilometrin päässä. Yläkoulu ja lukio ovat alle 1,5 km:n päässä samoin kuin lähin terveysasema. Lähimpään päivittäistavaramyymälään on matkaa kilometri, kirjastoon ja nuorisotalolle kaksi.

Liikenne

Kaava-alueen itäreunaa kulkee kokoojakatuna toimiva vilkasliikenteinen Kärsämäentie, jonka kautta kulkee useampia paikallisliikenteen linja-autoreittejä

Tekninen huolto

Kärsämäentien toisella puolella entisellä tehdasalueella olevalle muuntamolle asti sähkönsyöttöverkko on Turku Energia Sähköverkot Oy:n. Kaavamuutosalueen rakennuksille sähkö syötetään muuntamosta. Myös kaukolämmön ja veden suhteen menettelytapa on vastaava.

3.1.4

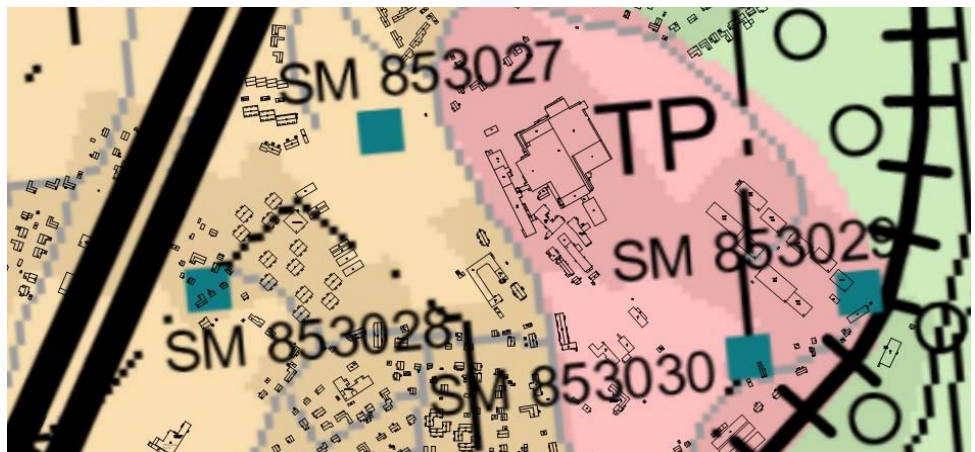
Maanomistus

Suunnittelualueesta 1,2857 ha (76 %) on yksityisessä omistuksessa oleva Amalienborgs Bryggeri -niminen tila. Leaf Oy myi tilan lopettaessaan karamellin valmistuksen Kärsämäessä. Itäosa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa olevaa katualuetta. Myös alueen lounaisin kulma on kaupungin omistuksessa.

3.2

Suunnittelutilanne

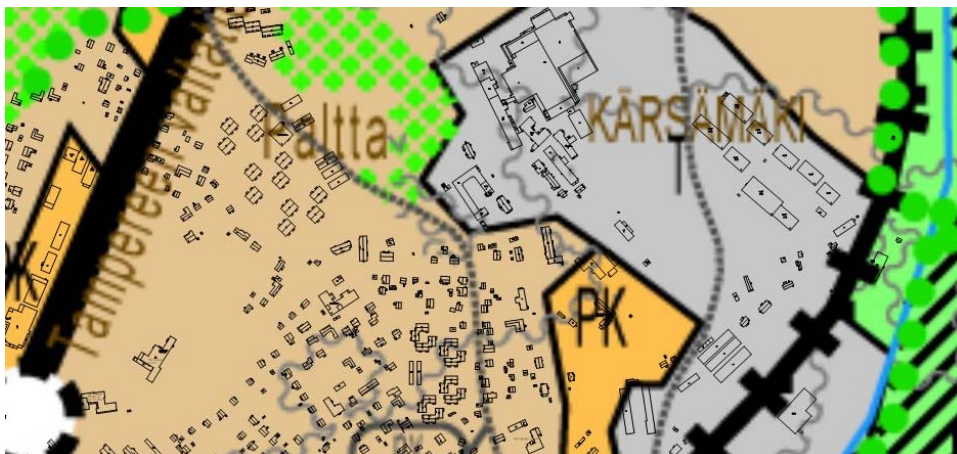
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A), joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Lisäksi alue on pohjavesialue

etta (luokkien 1-2 mukaiset pohjavesialueet), jota koskevan suojelumääräyksen mukaan suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Viereisen sorakuopan alueelle on maakuntakaavassa merkitty myöhäiskivikautinen asuinpaikka.

Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (T) eli työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa teollisen tuotannon ja varastotilojen sekä näihin liittyvien liike- ja toimistotilojen sekä julkisten palvelujen, virkistys-, yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Lisäksi alue on osa pohjavesialuetta.

Asemakaava



Voimassa olevissa asemakaavoissa (vahvistettu 30.6.1959 ja 31.3.1976) alue on määritelty pääosin asuinrakennusten sekä pienteollisuus- ja autosuojarakennusten alueeksi, osittain katualueeksi. Alueen pohjoisosaan on

osoitettu enintään neli- ja etelässä enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten alue. Niiden välinen alue on varattu enintään kaksikerroksisille pienteollisuus- ja autosuojarakennuksille. Toimintoja erottavat toisistaan istutettavat alueet. Asemakaavan mukaan puolet autohuollon työntekijöiden asuinrakennuksesta samoin kuin osa nykyisin pihoina käytettävästä alueesta sijaitsee katualueella. Asemakaava sallii korttelialueelle yhteensä 3800 k-m² asumista ja 3100 k-m² pienteollisuus- ja autosuojarakennuksia.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella ei ole kiinteistörekisteriin merkittyjä tontteja. Katu on merkitty Turun kaupungin ylläpitämään yleisten alueiden rekisteriin.

Maarekisteri

Alue käsittää tilan Amalienborgs Bryggeri 458-3-7 ja osan tilasta Hiisi 458-4-107.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 8.1.2009.

Rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys

Turun maakuntamuseo on vuonna 2006 dokumentoinut alueen rakennukset ja määrittänyt niiden kulttuurihistorialliset arvot, ks. kohta 3.1.3 *Rakennettu ympäristö*.

Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on laatinut alueelle luontoselvityksen vuonna 2007 osana Turun Kärsämäen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitystä, ks. kohta 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Paltanpuisto ja Kärsämäentien varsi etelän suuntaan ovat osa samaa 30.6.1959 vahvistettua kaavaa kuin Amalienborgs Bryggerin alue. Kärsämäentien itäpuolisen ent. karamellitehdasalueen asemakaava sekä Paltanpuiston länsipuolella olevan alueen kaava ovat 1970-luvulta. Kärsämäen kartanon alueella voimassa olevan asemakaavan ympäristöministeriö on vahvistanut 29.10.1990.

Amalienborgs Bryggerin lähialueilla on vireillä useita asemakaavamuutoksia. Niin Kärsämäen sorakuopan, Munttismäen kuin Kärsämäen kartanonkin kaavamuutoksessa on tavoitteena mahdollistaa alueiden asuinkäyttö. Kärsämäentien itäpuolella olevien entisten karamellitehdasrakennusten käyttötarkoitus muuttuneen edelleen ja edellyttäneen asemakaavallista tarkastelua.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Entisen Leafin autohuollon alueen kaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi karamellitehtaan lopetettua toimintansa Kärämäessä. Asemakaavan muuttaminen perustuu anomukseen (19.4.2007), jossa esitettiin alueen ottamista asuinkäyttöön. Anomuksen liitteenä oli Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n tekemä maankäyttösuunnitelma, jossa alueelle oli osoitettu 6-kerroksisia pistetaloja. Kaavaprosessin aikana tilan Amalienborgs Bryggeri 458-3-7 kiinteistökauppa saatettiin päätökseen ja kaavamuutoksen hakijaksi tuli Leaf Leasing Oy:n sijaan uusi omistaja, Kiinteistö Oy Turun Kärämäentie 68.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

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 määritelty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, yritykset sekä maanomistajat ja vuokralaiset
- Turkuseura ry, Kärämäen asunnonomistajat ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, joukkoliikennetoimisto, liikuntapalvelukeskus, opetuspalvelukeskus, Pallivahan koulu ja Pallivahan koulun Kärämäen yksikkö, Turun museokeskus, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, päättäjät, Turun Kiinteistöliikelaitos, Turun Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia, TeliaSonera Finland Oyj, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, aluekumppanuus/ Runosmäki-Raunistula

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2008. Ilmoitus asemakaavan vireilletulosta lähetettiin kirjeitse osallisille. Liitteenä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maan- ja kiinteistönomistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen (30.5.2008) jälkeen valmisteluaineisto sekä 29.5.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

OAS-vaiheessa jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä. Ks. kohta 4.4.1.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 18.11.2008 luonnoksen pvm. 6.11.2008. Luonnokseen saatiin kannanotot Turun maakuntamuseolta (nyk. Turun museokeskus) ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä. Ks. kohta 4.4.1.

Huhtikuussa 2009 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. (Ks. kohta 4.4.1.) Samaan aikaan lausuntojen pyytämisen kanssa ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (6.4.–5.5.2009). Kaavamuutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

4.3.1

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Karamellitehtaan lopetettua toimintansa Kärsämäessä tuli ajankohtaiseksi muuttaa entisen Leafin autohuollon alueen asemakaavaa. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006–2010 (Kv 10.4.2006 § 66) alueelle on osoitettu 4000 k-m² rakennusoikeutta pientaloille (AP) ja 500 k-m² elinkeinotoiminnalle. Asuinrakentaminen liittyy alueen osaksi Kärsämäen asuinalueen, jonka täydentäminen on tavoitteena myös viereisen Paltanpuiston vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa. Kärsämäentien varrella – niin asemakaavoissa kuin toteutuneessa kaupunkirakenteessakin – asuin- ja liiketilat lomittuvat, joten tätä periaatetta on luontevaa jatkaa myös kaavamuutosalueella.

Vanha rakennuskanta ja kulttuuriympäristö ovat olleet keskeisiä arvoja alueen suunnittelussa. Turun maakuntamuseo on vuonna 2006 todennut autohuollon alueella olevan neljä teollisuus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta. Maakuntamuseo on myös toivonut, että katutila säilyisi alkuperäisen luonteisena kertomassa Hellaksen pysäkin sijainnista.

Voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu 30.6.1959) toteutuminen merkitsisi pienteollisuus- ja autosuojarakennusten sijoittumista korttelialueella asumisen viereen, mikä ei välttämättä ole ongelmattonta. Lisäksi yksi asuinikäytössä olevista, maakuntamuseon arvokkaiksi määrittämistä rakennuksista sijaitsee kaavan mukaan puoliaksi katualueella. Voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden toteuttamista vaikeuttaisi kaavan laatimisajan jälkeen huomattavasti kasvanut autopaikkatarve. Jos koko sallittu rakennusoikeus käytettäisiin, olisi vanhojen rakennusten säilyttäminen vaikeaa.

Kaavamuutosalueen säilytettävät rakennukset ja ympäröivien alueiden toteutunut rakenne antavat suuntaa alueella toteutettavaan mittakaavaan. Kaarteleavan Kärsämäentien selkeä rajautuminen ja Hellaksen pysäkin erityinen kaupunkitila asettavat tavoitteet katutilan käsittelylle.

Kaavamuutosalueen sijainti pohjavesialueella sekä alueella mahdollisesti sijaitseva muinaismuisto tulee myös ottaa huomioon kaavaa muutettaessa.

Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavaehdotuksen pohjalta

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (T) eli työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa teollisen tuotannon ja varastotilojen sekä näihin liittyvien liike- ja toimistotilojen sekä julkisten palvelujen, virkistys-, yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on myös osa pohjavesialuetta.

Karamellitehtaan toiminnan päättyminen ei ollut tiedossa yleiskaavaa 2020 laadittaessa. Leafin alueen tilanne on muuttunut tehdastoiminnan lakattua ja tuleva kehitys on vielä osittain avoinna. Osa entisen karamellitehtaan alueesta pysynee jatkossa työpaikka-alueena. Osa tehtaan alueesta saattaa muuttua asuinkäyttöön. Kaavamuutosaluetta ympäröivät asuin- ja virkistysalueet, joten kaavamuutosalueen ottaminen kokonaan asuinkäyttöön aiheuttaa vähemmän kitkaa käyttötarkoitusten välillä, kuin sen ottaminen yleiskaavan mukaisesti tuotanto- ja varastotoiminnan käyttöön.

Uuden, yleiskaavan mukaisen toiminnan sijoittuminen Amalienborgs Bryggerin alueelle ei välttämättä olisi ongelmallista myöskään pohjaveden takia. Pohjavesien suojelua ja kaavoitusta koskevan ympäristöministeriön ohjeluonnoksen (3.10.2008) mukaan tärkeille ja muille vedenhankintaan soveltuville pohjavesialueille ei kaavoissa tule osoittaa lainkaan uutta teollisuutta tai varastointia tai muita riskitoimintoja eikä sallia niiden laajentamista. Nykyisen asemakaavan muuttaminen siten, että alue tulisi kokonaan teollisuuskäyttöön, ei sen mukaan olisi mahdollista. Uusien työpaikka- tai asuntoalueiden sijoittaminen pohjavesialueelle on mahdollista siinä tapauksessa, että luonnontilaista pohjavesialuetta jää riittävästi ja vaikutusten arvioinnin perusteella voidaan osoittaa, ettei toiminnasta aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle tai määrälle. Pohjaveden suhteen tilanne siis paranee otettaessa alue asemaakaavamuutoksella kokonaan asuinkäyttöön.

Yleiskaava on sekä kunnan strategisen suunnittelun eräs väline että asemakaavoituksen ohjaaja. Se on ennen kaikkea kunnan tahdon ilmaisija ja sen toteuttamisen väline. Asumisen lisääntyminen Amalienborgs Bryggerin alueella on myöhemmin hyväksytyn asunto- ja maankäyttöohjelman mukainen.

Amalienborgs Bryggerin asemakaavamuutoksessa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat seuraavasti:

- muodostuva yhdyskuntarakenne on toimiva ja taloudellisuuden sekä ekologisen kestävyys, erityisesti pohjaveden, kannalta positiivinen
- kaavamuutoksessa käytetään hyväksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta
- kaava ottaa huomioon asumisen tarpeet ja asumisen lisääminen turvaa olemassa olevien palvelujen säilymistä alueella, mm. Pallivahan koulun Kärsämäen yksikön
- asumisen lisääminen linja-autoreittien varrella edistää joukkoliikenteen käyttöä; myös kevyen liikenteen olosuhteita on kaavamuutoksen yhteydessä pyritty edistämään jalkakäytäväjärjestelyin; alue sijaitsee yhdyskuntateknisten verkostojen vierellä jolloin energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan järjestää tarkoituksenmukaisesti ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön on otettu huomioon: leikki- ja oleskelu-alueiden ja rakennusten sijoittelulla, maaston korkeusasemien määrittelyllä ja aitaamismahdollisuuksilla on tähdennetty alueen turvallisuutta lapsien kannalta; kaavamääräyksiin tähdätään terveelliseen elinympäristöön; alue voi vastata omakotitaloista pois muuttavien iäkkäämpien ihmisten haluun muuttaa rivi- tai kerrostaloon vaihtamatta asuinalueita
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin liittyen alueella on mahdollistettu asumisen lisäksi vähäisessä määrin liike- ja toimistokäyttö (390 k-m²); voimassa olevassa kaavassa pienteollisuus- ja autosuojarakennusten rakennusoikeus on 3100 k-m²
- toiminnasta aiheutuvien ympäristöhaittojen todennäköisyys pienenee alueen käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseksi; pienteollisuus aivan asumisen vieressä voi aiheuttaa ympäristöhaittoja (raskas liikenne, melu, pöly, hajut jne.); tarvittaessa maaperä ja rakenteet kunnostetaan ennen rakentamiseen ryhtymistä
- kaavamuutoksen lähtökohtia ovat olleet rakennetun ympäristön vaaliminen sekä maisema- ja luonnonarvot; osa vanhoista rakennuksista on saanut suojelumääräykset ja maisemallisesti olennaisia piirteitä on hyödynnetty kaavasunnitelmaa laadittaessa
- osa kaavamuutosalueesta liittyy vieressä olevan Paltanpuistoon, joka toimii lähivirkistysalueena

Yleiskaava on maakunnallisten tavoitteiden välittäjä ja tulkitsija kunnan suunnittelussa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, mutta on tällöinkin ohjeena muutettaessa yleiskaavaa (MRL 32.1 § ja 32.3 §). Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta, joka voi sisältää asuinalueiden lisäksi mm. työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita. Lisäksi alue on pohjavesialuetta, jota koskevan suojelumääräyksen mukaan suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Asemakaavamuutosehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavaa muutettaessa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet mm. olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen, hyvän taajamakuvan, meluntorjunnan ja pohjavesien suojelun suhteen.

4.3.2

Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kiinteistö Oy Turun Kärsämäentie 68:n osakkaat ovat kaavamuutosprosessin aikana täsmentäneet mitoituksellisia lähtökohtia mm. autopaikkojen ja tonttien suhteen. Muutamat lähialueiden asukkaat toivoivat rakentamisen erityisesti suunnittelualueen eteläosassa olevan korkeintaan kaksikerroksista ja sijoittuvan tarpeeksi etäälle nykyisistä taloista. Liikenneturvallisuuden lisäämiseksi ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on suunnitellut jalkakäytävää levennettävän alueen eteläosassa. Myös voimassa oleva kaava mahdollistaisi parannuksen.

Suunnitteluprosessin aikana yhdeksi tavoitteeksi muodostui näkymien avaaminen kaavamuutosalueelta Paltanpuistoon ja mahdollisuus rinteiden loiventamiseen sorakuoppien suuntaan maastoa muokkaamalla. Tavoitteena on saada aikaan viihtyisiä, olemassa olevaan rakenteeseen kiinteästi liit-

tyvä asuinkortteli pihoineen. Tavoitteena on asemakaavamuutoksen mukaisen alueen toteutuminen nopeasti.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Asemakaava-anomuksen liitteenä oli maankäyttösuunnitelma, jossa rakentaminen perustuu 6-kerroksisiin pistetaloihin. Esitetty rakentaminen on mitatakaavaltaan kontrastinen suhteessa ympäröivään rakennuskantaan, erityisesti kolmeen säilytettävään rakennukseen. Amalienborgs Bryggerin alue liittyy olennaisesti Kärämäentien kaupunkirakenteelliseen kokonaisuuteen, josta pistetalojen massat kuitenkin poikkeavat voimakkaasti. Perinteisen Hellaksen pysäkin kohdalla katua rajaa suunnitelmassa autokatoksen taustaseinä, jonka tulee olla umpinainen, jos sen halutaan estävän osan Kärämäentieltä piha-alueille tulevasta liikennemelusta. Autokatoksen taustaseinä ei ole kaupunkikuvan kannalta toivottava elementti. Sorakuopan äärelle sijoittuvat pistetalot eivät edesauta meluntorjunnassa.



Hakijoiden kanssa keskusteltiin asemakaavatoimiston laatimista 2- ja 3-kerroksiseen, pihojen ympärille ryhmittyvään rakentamiseen perustuvista suunnitelmista. Niissä säilytettiin Hellaksen pysäkin kaupunkitilallinen luonne rajaamalla katutilaa asuinrakennuksin. Samalla saatiin torjuttua melua piha-alueilta rakennusmassoin. Suunnittelua päätettiin keskustelun perusteella jatkaa sellaisen sisäpihoin pohjautuvan mallin mukaan, joka mahdollistaa myös liikekäyttöä Hellaksen pysäkkiä rajaavissa 2-kerroksisissa rakennuksissa. Asuin- ja liikekäytön sekoittaminen kaavamuutosalueella on sekä asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden että Kärämäentien varren perinteisen luonteen mukaista.

Myöhemmässä suunnitteluvaiheessa tehtiin valittuun suunnitelmaan pohjautuen kokonaan kaksikerroksiseen rakentamiseen perustuva versio erityisesti alueen kaavamuutoksen mukaisen toteutumisen turvaamiseksi. Käytännössä monet rakentajat eivät ole halukkaita ottamaan toteuttaakseen kolmiker-

roksisia asuinrakennuksia, koska ne nykymääräysten mukaan edellyttävät joko rakentamiskustannuksia lisäävien hissien tekemistä tai suomalaisesta nykykäytännöstä poikkeavia asuntoratkaisuja. Myös lähiympäristön asukkaat olivat esittäneet toiveita enintään kaksikerroksisesta rakentamisesta erityisesti kaavamuutosalueen eteläosassa. Asemakaavamuutoksen hakija hyväksyi suunnitelman muutoksen.

Em. alustavasta suunnitelmasta laadittiin ympäristömeluselvitys, josta kävi ilmi, että kaakkoisimman talon pihalla oli liikaa melua. Selvityksen laatimisen jälkeen suunnitelmaa muutettiin tavoitteena mm. suojata eteläisiä piha-alueita paremmin Kärsämäentien melulta. Muutettuun suunnitelmaan perustuva selvitys osoitti, että kaakkoisimman rakennuksen muuttaminen Kärsämäentien suuntaiseksi sai päivääjan keskiäänitason ennustetilanteessa (v. 2030) alittamaan ohjearvot rakennuksen länsipuolella.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

OAS-vaiheessa jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Kärsämäen Asunnonomistajat ry:

Paikallinen omakotiyhdistys tukee alueen muuttamista asuinkäyttöön sekä mahdollisten vanhojen rakennusten säilyttämistä.

Kiinteistö Oy Turun Kärsämäentie 68:n osakas:

Osakkaalla ei ole huomauttamista asemakaavatoimiston tekemään alustavaan suunnitelmaan. Piha-alueiden hallinta on jaettu sopimuksin osakkaiden kesken. Suunnitelma toisi osakkaan hallitseman alueen kaupunginpuoleiseen päätyyn kävelytien ja siirtäisi hänen hallitsemansa alueen rajaa pihan puolella vähäisessä määrin ulommaksi. Osakas on valmis hyväksymään nämä muutokset ja toivoo kaavan etenemistä mahdollisimman nopeasti.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimiston tekemässä alustavassa suunnitelmassa ko. osakkaan omistamalle rakennukselle hahmotellun tontin rajan sijoittuminen tarkentui asemakaavaluonnosta tehtäessä. Raja siirtyy pihan puolella vähäisessä määrin (n. 2 m) lähemmäksi kuin se osakkaiden keskinäisissä sopimuksissa on. Rajan sijainti tähtää siihen, että kaikki osakkaan omistamaa rakennusta varten halutut autopaikat mahtuvat piha-alueelle.

Muutamat asemakaavatoimistossa valmisteluaineistoon tutustuneet lähialueiden asukkaat toivoivat rakentamisen erityisesti suunnittelualueen eteläosassa olevan korkeintaan kaksikerroksista ja sijoittuvan tarpeeksi etäälle nykyisistä taloista. Kiinteistöosakeyhtiö Kärsämäentie 68:n osakkailta on suunnitteluprosessin aikana saatu mielipiteitä myös suullisesti. Kaavaa on valmisteltu yhteistyössä hakijoiden kanssa. Saadut mielipiteet on huomioitu luonnoksen valmistelussa. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö on järjestetty erillisin neuvotteluin.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 18.11.2008 luonnoksen pvm. 6.11.2008. Luonnokseen saatiin kannanotot Turun maakuntamuseolta (nyk. Turun museokeskus) ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Turun maakuntamuseo toteaa kannanottonaan, että kaavamääräyksiin olisi hyvä tarkentaa rakennusten katemateriaalina käytettävän savitiilen väri. Muilta osin kaavaluonnos ottaa kannanoton mukaan erittäin hyvin huomioon Turun maakuntamuseon tavoitteet alueen rakennusten ja kokonaisluonteen säilymisestä. Muinaisjäännöstä osalta todetaan, että alueelta tunnetun kivistä asuinpaikan mahdolliset jäännökset on otettu kaavassa riittävästi huomioon.

Asemakaavamuutosalueen tällä hetkellä käytössä olevat rakennukset saavat sähkönsyöttönsä Kärämäentien toisella puolella olevalta vanhalta tehdasalueelta. Turku Energia Sähköverkot Oy toteaa tarvitsevänsä korttelin sähkönjakelua varten alueelta maakaapelirasitteita ja jakokaapin sijaintipaikan. Alueen sähköistys tapahtuisi Turku Energia Sähköverkot Oy:n nykyisen verkon suunnasta. Asemakaavaan tulisi merkitä neliömetrin kokoinen sähkönjakelun jakokaapin alue ja metrin levyinen, tontin poikki itä-länsisuunnassa kulkeva maanalaisen kaapelin reitti.

Turun maakuntamuseon ja Turku Energia Sähköverkot Oy:n kommentit on otettu huomioon kaavamuutosehdotusta valmisteltaessa.

Turun Kiinteistöliikelaitos totesi luonnosvaiheen jälkeen tekemänsä tarkastelun perusteella, ettei maankäyttösopimuksen laatiminen kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille ole tarpeen.

Luonnosvaiheen jälkeen on alueen pohjoisimmassa osassa tehty tarkennuksia rakennusten sijoittumiseen, maanpinnan korkeusasemiin ja mahdollisiin aitaamistapoihin, joilla edelleen täsmennetään asumisen, rinteiden ja Paltanpuiston suhdetta ja turvallisuutta.

Asemakaavan valmisteluun osallistunut suunnittelutoimiston liikennesuunnittelu on luonnosvaiheen jälkeen pyytänyt muuttamaan alueen autopaikkamitoitusta siten, että rivitaloasuntoja rakennettaessa autopaikkamitoitus on 1,5 autopaikkaa/ asunto ja lisäksi 1 vierasautopaikka/ 7 asuntoa. Kaava-valmistelija on säilyttänyt autopaikkamitoituksena kesällä 2008 liikennesuunnittelun kanssa sovitun 1,5 autopaikka/ asunto, mihin kokonaismäärään sisältyvät myös vierasautopaikat. Kaavamuutoksella toteutetaan tiivistä ja matalaa asuinalueen rakentamista hyvien linja-autoyhteyksien varrella. Autopaikkamitoituksen muuttaminen sovitusta olisi edellyttänyt rivitaloasuntojen vähimmäiskeskikoon kasvattamista, mikä puolestaan vaikeuttaisi alueen toteutumista. Alueen eteläosaan on liikennesuunnittelun toivomuksesta lisätty yksi autopaikka, jotta suojeltavalle asuinrakennukselle voidaan järjestää liikennesuunnittelun näkemyksen mukaan riittävät autopaikat.

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta ja nähtävilläolo

Huhtikuussa 2009 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistolta, suunnittelutoimiston liikenne- ja katusuunnittelulta, Turun museokeskukselta, opetuspalvelukeskukselta, sosiaalikeskukselta, Turun Kiinteistöliikelaitokselta ja Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta sekä Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

Lausunnot saatiin rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Turun museokeskukselta, Turun Kiinteistöliikelaitokselta ja Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä sekä Lounais-Suomen ympäristökeskukselta. Koska muilta ei tullut lausuntoa tai määrääjassa

ilmoitusta siitä, että lausunto on tulossa, katsotaan että mainituilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Rakennusvalvontatoimistolla, ympäristönsuojelutoimistolla, Turun museo-keskuksella ja Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Turun Kiinteistöliikelaitos toteaa lausunnossaan korttelin laajenemisen edellyttävän sopimusta maa-alueiden omistuksesta.

Turun Vesiliikelaitoksen lausunnossa edellytetty heidän verkostojensa huomioiminen on tarkastettu Vesiliikelaitoksen edustajan kanssa. Tarkastelun perusteella lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuskarttaan.

Lounais-Suomen ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että kaavoituksessa tulee vielä varmistaa, että maaperän puhdistustarve on selvitetty koko teollisessa käytössä olleelta alueelta.

Asemakaavamuutoksessa olevan, pilaantuneita maita koskevan kaavamääräyksen luonne on informatiivinen alueen aikaisempaan käyttöön liittyen. Valmisteluvaiheessa ympäristönsuojelutoimiston kanssa keskusteltaessa on tehtyjen selvitysten perusteella todettu, että määräys ei ole välttämätön. Maaperän haitta-aineselvitysten näytteenottopisteitä on mm. autohuoltotilan ympärillä ja mahdollisen bensiinijakelupisteen paikalla eli kohdissa, joissa maaperän pilaantuminen on autohuollon alueella todennäköisintä. Kynysarvoja ylittäviä pitoisuuksia ei löytynyt.

Määräys on otettu kaavaan siltä varalta, että rakennuksia purettaessa niiden alta löytyisi puhdistettavia maita. Siinäkin tapauksessa maaperä olisi puhdistettavissa esitettyyn käyttöön. Pilaantuneiden maiden puhdistaminen on luvanvarainen, kaavoituksesta erillinen prosessi. Luvan puhdistamiseen myöntää ympäristökeskus.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on lausunnossaan todennut myös, että maaperän ja rakennusten rakenteiden puhdistustarpeesta ja kunnostamisesta annetun kaavamääräyksen sanamuodon tulee olla selkeästi tulkittava koskemaan myös uuden asuinrakentamisen aluetta pihoineen. Määräyksen sanamuotoa on täsmennetty ja se on siirretty yleisistä määräyksistä osaksi asuinrakennusten korttelialuetta koskevia määräyksiä.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on elokuussa, asemakaavatoimiston toimitettua tarkennetun kaavamuutosehdotuksen ja selostusotteen, ilmoittanut, ettei heillä tehtyjen muutosten jälkeen ole kaavaan huomautettavaa.

Samaan aikaan lausuntojen pyytämisen kanssa ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (6.4.–5.5.2009). Kaavanmuutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

TeliaSonera Finland Oy:n kanssa käydyn neuvottelun jälkeen on kaavamuutosehdotukseen lisätty asuinrakennusten korttelialuetta koskeva määräys olemassa olevien maanalaisten kaapeleiden korjaamisen sallimisesta.

Saatujen lausuntojen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella ehdotusta on siis vähäisessä määrin muutettu 25.6.2009.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 6.11.2008 päivätyn asemakaavaluonnoksen 18.11.2008 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksessa on suojeltu kaksi asuinrakennusta sekä entinen puutyöverstaas/sauna, jonka käyttötarkoitukseksi on myös määritelty asuin-käyttö. Uudet asuinrakennukset saa toteuttaa rivitaloina tai kytkettyinä asuinpientaloina, jos tontin asuntojen keskikoko on suurempi kuin 115 kerrosalaneliömetriä, mikä ratkaisusta riippuen vastaa noin 100–105 huoneistoalaneliömetriä. Muussa tapauksessa rakennukset tulee toteuttaa kerrostaloina. Uudisrakennuksissa ja asuinkäyttöön muutettavassa suojeltavassa rakennuksessa asuntojen keskikoko kerrosalaneliömetreinä tulee olla vähintään 75 k-m² (n. 65–70 huoneistoalaneliömetriä). Hellaksen entiseen pysäkkiin rajautuvien kahden rakennuksen kerrosalasta puolet saa olla liike- ja toimistotiloja.

Suojelluille rakennuksille ei ole kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeuksia vaan rakennuksissa saa rakennusoikeuden rajoittamatta tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Rakennuslupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaisia. Yhteensä vanhoissa rakennuksissa on kerrosalaa noin 1320 k-m².

Uusien asuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3460 k-m², josta 390 k-m² voi käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Talousrakennusten rakennusoikeus 120 k-m². Kaavamuutosalueen uudisrakennusten rakennusoikeus on siis 3580 k-m² ja rakentamisen määrä kokonaisuudessaan suojellut rakennukset mukaan luettuna noin 4900 k-m². Asuintonttien kokonaistehokkuus on 0,38. Alueelle sijoittuisi arviolta 80–100 asukasta.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 1,6842 hehtaaria. Korttelialuetta asuinrakentamiselle on osoitettu kaikkiaan 1,2901 ha. Katualueetta on 0,3698 ha ja lähivirkistysaluetta 0,0243 ha.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle osoitettu uusi asuinrakentaminen on kaksikerroksista. Olemassa olevan ympäristön mittakaavaa mukaileva rakentaminen tähtää vanhojen ja uusien rakennusten muodostamaan kiinteään kaupunkirakenteen kokonaisuuteen. Katutilan raja- ja maakuntamuseon toivomuksen mukaisesti säilytetty alkuperäisen luonteisena kertomassa perinteisen Hellaksen pysäkin sijainnista ja liittämässä aluetta Kärämäentien varren kaupunkirakenteeseen. Kärämäentien varren perinteisen luonteen mukaista on mahdollisuus käyttää puolet Hellaksen pysäkkiin rajautuvien kahden rakennuksen kerrosalasta liike- ja toimistotiloja varten.

Vanhoista rakennuksista suunnitelmassa on suojeltu insinöörirakennus, autohuollon työntekijöiden asuinrakennus sekä entinen puutyöverstaas ja sau-

na. Entinen konttorirakennus kaarevine lisäosineen on kaavamuutoksen mukaan mahdollista purkaa samoin kuin siihen kiinni rakennetut autohuolto- ja säilytyshallit. Maakuntamuseon kulttuurihistoriallisen selvityksen mukaan konttorirakennus tulee säilyttää, koska se on osa kokonaisuutta. Konttorirakennuksen poistumisesta huolimatta alueella säilyy kolme kokonaisuuden kannalta merkittävintä vanhaa rakennusta, tilallinen muistuma autohuollon umpipihasta sekä perinteisen tyyppinen katutila. Yli neljännes rakennusoi- keudesta on suojelluissa rakennuksissa. Maakuntamuseon kaavaluonnok- sesta antaman kannanoton mukaan luonnos ottaa hyvin huomioon heidän tavoitteensa alueen rakennusten ja kokonaisluonteen säilymisestä. Museo ei ole huomauttanut konttorirakennuksen purkamisesta.

Uudet rakennukset mukailevat autohuollon rakennusten sijoittelua, joten muistuma konttorin ja autohallien muodostamasta umpipihasta säilyy alueen rakeisuudessa. Entisen Hellaksen/Leafin tehtaan ulkoalueet ovat pitkien, selkeästi rajautuvien tilojen toisiinsa liittyessään muodostamaa tilaa. Tätä alueelle ominaista luonnetta on pidetty lähtökohtana täydennettäessä ra- kennetta keskeisestä pihasta pohjoiseen ja etelään. Lisäksi kaavamuutok- sessa otetaan huomioon vanhojen asuinrakennusten perinteisesti ympäril- leen vaatima väljyys. Alueen uusi kokonaisrakenne muodostuu kolmesta it- senäisestä vaikkakin toisiinsa liittyvästä pihasta.

Kaavamuutoksessa on asetettu rajoituksia erityyppisten asuinrakennusten rakentamiselle, koska rivitalot ja kytketyt pientalot synnyttävät erilaisen au- topaikkatarpeen kuin kerrostalot. Erityyppisissä asuinrakennuksissa sijaitse- ville asunnoille annetaan minimikoot, koska alueelle halutaan erityisesti per- heasuntoja ja koska autopaikkojen suuri määrä aiheuttaisi haittaa alueen viihtyisyydelle.

Autopaikoista suuri osa sijoittuu alueen perinteisen luonteen mukaisesti si- säpihoille. Pienempi osa autopaikoista sijoittuu Kärsämäentien äärellä ole- valle alueelle, joka voimassa olevassa asemakaavassa on katualuetta mutta joka kaavamuutoksella otetaan osaksi tonttia. Kaikkien pysäköintialueiden pintamateriaalina on ruohosaumainen kivi, mikä yhdessä pysäköintialueita rajaavien ja muiden istutusten kanssa pehmentää niiden luonnetta ja visu- aalista ilmettä. Pysäköimispaikoille ei saa rakentaa autokatoksia eikä muita autonsäilytystiloja lukuun ottamatta pohjoisen suojellun rakennuksen tonttia, jonne saa rakentaa kahden auton autokatoksen.

Kaavamuutoksella poistuu tilanne, jossa osa pihoista ja yhdestä asuinkäy- tössä olevasta säilytettävästä rakennuksesta sijaitsee asemakaavan mukai- sella katualueella. Insinööritalolle ja autohuollon työntekijöiden asuinraken- nukselle osoitetaan omat tontit. Muut rakennukset sijoittuvat yhdelle tontille.

Alueen pohjoisosassa kadun ja tontin raja sijoitetaan toteutuneen tilanteen mukaiselle paikalle. Muutoksen tekee mahdolliseksi se, ettei katu tarvitse voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun levyistä tilaa. Hellaksen py- säkin alue muutetaan katualueesta osaksi korttelialuetta. Kaavamuutosalu- een eteläosassa Amalienborgs Bryggerin puoleista jalkakäytävää levenne- tään näkemäolosuhteiden ja jalankulkijoiden turvallisuuden parantamiseksi. Siellä siis voimassa olevan kaavan mukaista katualuetta kavennetaan ja korttelirajan sijoittumisessa otetaan huomioon tarvittava jalkakäytävän le- vennyys.

Uudisrakennusten ulkoista hahmoa koskevat määräykset pohjautuvat suo- jeltavien rakennusten ominaisuuksiin ja niiden tavoitteena on ympäristöön soveltuva täydentävä rakentaminen. Kaavamuutos sisältää mahdollisuuden

käyttää uusissa asuinrakennuksissa katemateriaalina tontilta purettavista rakennuksista saatavia savitiiliä. Kärämäentien puoleisten asuinhuoneiden lattian tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella, mikä tähtää alueen yhtenäisyyden lisäksi asuntojen yksityisyyteen.

Kärämäentien varressa olevilla rakennusaloilla uudisrakennuksiin ei melun vuoksi saa sijoittaa asuntoja, jotka avautuvat pelkästään tien suuntaan. Kadunviereisillä julkisivuilla uudisrakennusten parvekkeiden edellytetään olevan sisäänvedettyjä, millä sopeutetaan uutta rakentamista vanhojen rakennusten yksinkertaisten massojen luonteeseen, josta ulostyöntyvät parvekkeet poikkeaisivat voimakkaasti. Parvekkeiden käytettävyyttä tavoitellaan lasitus- ja rakenteellisilla vaatimuksilla. Lisäksi kaavamuutoksessa asetetaan vähimmäisarvot rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisuudeneneristävyydelle liikennemelua vastaan. Kärämäentien varren rakennukset ovat kadunsuuntaisia, joten ne suojaavat osaltaan piha-alueita liikenteen ääneltä. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat sisäpihojen ja alueen länsirajan melulta suojaisimpiin kohtiin. Kadunpuoleiset rakennukset on rakennettava ennen kuin puistonpuoleiset, jotta pihatilat ja rakennusten sisätilat saadaan suunnitelman mukaisesti suojattua melulta.

Liike- ja toimistotilojen pysäköinti on luontevaa sijoittaa Kärämäentien puolelle samoin kuin niiden sisäänkäynnit. Sisäänkäynti uudisrakennuksissa oleviin asuntoihin on yhteisöllisyyden vuoksi ainakin sisäpihoilta. Väestön-suoja voidaan sijoittaa jonkin rakennuksen kellariin.

Pääosasta uusia asuinrakennuksia avautuu näkymä suoraan Paltanpuistoon. Alueen pohjoisosassa nykyisen pysäköintialueen molemmilla Paltanpuiston puoleisilla reunoilla vastapenkereet poistetaan näkymien mahdollistamiseksi. Tonttien reuna-alueen madaltamisella saadaan samalla loivennettua sorakuopan rinnettä. Maanpinnan korkeustason muutos merkitsee käytännössä myös ratkaisevaa muutosta joidenkin puiden elinolosuhteissa.

Miljööon kannalta olennaisia puita säilytetään ja lisäkasvillisuutta istutetaan erityisesti rajaamaan pysäköintialueita muusta pihatilasta. Osaa alueen suurista puista ei voida huonon kunnon takia säilyttää. Kärämäentien varressa säilytetään entisen karamellitehtaan alueen luonteeseen olennaisesti kuuluva pensasaita sitä täydentäen. Eteläosassa pensasaitaa joudutaan jalkakäytävän leventämisen vuoksi siirtämään.

Mahdollisuus asuntoihin liittyvien istutettujen etu- ja takapihojen tekemiseen lisää asuntojen yksityisyyttä. Yksityisten ja puolijulkisten pihojen rajaaminen on luontevaa tehdä alueelle tyypillisin tilaa jakavin pensasaidoin. Pysäköintialueet voidaan rajata muusta pihatilasta myös pensain. Korttelialueella toiminnot järjestetään yhteisesti tonttirajoista riippumatta.

Alue on veden hankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjaveden laadun turvaamiseksi hulevedet ajoväyliltä ja pysäköintialueilta tulee johdattaa hulevesiviemäriin. Pohjaveden määrän turvaamiseksi muiden rakennuksista vapaiden alueiden tulee olla vettä läpäiseviä ja kattovedet imeytetään maaperään.

5.3

Kaavamerkinnot ja -määräykset

A-1

Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueen uudisrakennukset saa toteuttaa rivitaloina tai kytkettyinä asuinpientaloina, jos tontin asuntojen keskikoko

on suurempi kuin 115 kerrosalaneliömetriä. Muussa tapauksessa rakennukset tulee toteuttaa kerrostaloina. Alueelle ei saa rakentaa erillispientaloja. Uudisrakennuksissa ja asuinkäyttöön muutettavassa suojeltavassa rakennuksessa asuntojen keskikoko kerrosalaneliömetreinä tulee olla vähintään 75 k-m².

Uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Sen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen pintarakenteiden tulee olla paikalla rakennettuja. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää yhtenäistä rappausta. Rakennuksissa saa käyttää tehostemateriaaleina punatiilimuurausta tai puuta. Talousrakennusten julkisivujen tulee olla lankku- tai lautaverhoiltuja.

Uusissa asuinrakennuksissa on käytettävä symmetristä satulakattoa, jonka kattokaltevuus on 30 astetta. Talousrakennuksissa tulee olla pulpetti- tai symmetrinen satulakatto, jonka kattokaltevuus on enintään 15 astetta. Suojeltavissa rakennuksissa kattokaltevuudet tulee säilyttää ennallaan. Suojeltavien rakennusten katemateriaalina tulee käyttää punaista savitiiltä ja uusien asuinrakennuksien katemateriaalina punaista savitiiltä tai harmaata konesaumattua teräspeltiä. Talousrakennuksien katemateriaalina tulee käyttää harmaata konesaumattua teräspeltiä. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä. Kattopinnasta ulkonevia kattolyhtyjä ei sallita. Uudisrakennuksissa kattolappeen suuntaiset kattoikkunat ovat sallittuja.

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia kerrosalaan luettavia tiloja. Rakennusten päätyjulkisivuihin ullakon tasolle voi sijoittaa ikkunoita.

Uusien asuinrakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden vaakaräystään kohdalla tulee olla enintään 7 metriä maanpinnasta. Kärsämäentien äärellä olevilla rakennusaloilla kadunpuoleisen asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Melun vuoksi Kärsämäentien äärellä olevilla rakennusaloilla uudisrakennuksiin ei saa sijoittaa asuntoja, jotka avautuvat pelkästään kadun suuntaan. Kadunpuoleiset rakennukset on rakennettava ennen kuin puistonpuoleiset. Jos toteuttamisjärjestys olisi toinen, täytyisi oleskelualueille ja puistonpuoleisten rakennusten julkisivuille tulevasta melusta huolehtia melusteillä ja puistonpuoleisten rakennusten julkisivujen ääneneristysvaatimuksilla.

Kärsämäentien viereisillä julkisivuilla uudisrakennusten mahdollisten parvekkeiden tulee olla rakennusmassaan upotettuja. Ne tulee lasittaa ja pyrkiä toteuttamaan rakenteiltaan sellaisina, että päivän ekvivalentti melutaso ei ylitä 55 dBA.

Liike- ja toimistotilojen sisäänkäynnit järjestetään kadun puolelta. Uudisrakennuksissa oleviin asuinhuoneistoihin tulee olla sisäänkäynti ainakin sisäpihan puolelta.

Korttelialueella on osoitettava yksi autopaikka kutakin asuintilojen 75 kerrosalaneliömetriä kohti, mihin tulee sisältyä myös vieraita varten varattavien autopaikkojen määrän. Pohjoisinta suojeltavaa rakennusta varten on rakennettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti on osoitettava yksi autopaikka.

Asuinkäyttöön muutettavan suojeltavan rakennuksen rakenteiden mahdolliset haitta-aineet sekä alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Tarvittaessa ne on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alueella on sallittava olemassa olevien maanalaisten kaapeleiden korjaaminen.

Hulevedet tonttien ajoväyliltä ja pysäköintialueilta tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Muiden rakennuksettomien alueiden tulee olla vettä läpäiseviä. Kattovedet imeytetään maaperään.

Ajoyhteydet, pysäköinti, jalankulku, jätehuolto, pelastustiet sekä leikki ja oleskelu on järjestettävä korttelialueella yhteisesti tonttirajoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata niin, että alueiden yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.

Aitaamiseen saa käyttää vain pensasaitaa paitsi korttelialueen rajan sora-kuoppien rinteeseen rajautuvilla osilla, jotka voidaan aidata myös muulla kokonaisuuteen sopivalla tavalla. Tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelupaikkoina, tulee istuttaa. Asuntokohtaiset pihat rajataan pensasaidoilla kadun ja korttelin sisäisten kulkureittien suuntaan. Myös kattamattomat tomutuspaikat ja jätesäiliöt tulee rajata pensasaidoin. Muut kuin kadunvarren pysäköimispaikat rajataan pensasaidoin tai pensain. Rakentamattomien alueiden istuttaminen tähtää asuinympäristön viihtyisyyden lisäksi pohjaveden määrän turvaamiseen. Käyttämällä alueelle tyypillisiä pensasaitoja liitetään uusi rakentaminen ja viherrakentaminen osaksi vanhaa miljöökokonaisuutta ja tilallisuutta.

*Tämän istuttamiseen liittyvän määräyksen lisäksi A-1 -alueella on istuttamisesta erillisiä merkintöjä kohdissa, joissa istutukset ovat erityisen tärkeitä miljöön kannalta. Ns. Hellaksen pysäkin alueella on *Istutettava alueen osa* -merkintä korostamassa tarvetta kokonaisuutta täydentäviin istutuksiin. *Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita* - sekä *Säilytettävä/istutettava puurivi* -merkinnät hahmottavat tavoiteltua tilallista rakennetta. Merkinnät *Suojeltava puu* ja *Säilytettävä/istutettava pensasaita* korostavat olennaisen kasvillisuuden säilyttämistä ja täydentämistä.*

VL

Lähivirkistysalue, joka on osa Paltanpuistoa.

It50% *Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.*

+31 *Maanpinnan likimääräinen korkeusasema -määräys koskee alueen pohjoisosan molempia Paltanpuiston puoleisia reuna-alueita, joita madalletaan siten, että sorakuopan rinne loivenee.*

t *Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.*

t-1 *Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen tai jätteiden keräilyrakennuksen. Rakennukseen ei saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja.*

z *Rakennusala, jolle saa sijoittaa sähkönjakelun jakokaapin. Sähkönjakelun järjestämistä varten kaavakartalla on myös Maanalaista johdot varten varattu alueen osa -merkintä.*

37 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 37 dBA.

le-1 Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Aluetta on varattava vähintään 10m²/asunto.

jk Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa mahdollistaa korttelin asukkaiden kulun Kärsämäentielle kaakonpuoleisen suojellun rakennuksen tontin kautta ja pohjautuu perinteiseen piharakenteeseen.

p-1 Pysäköimispaikka, jonka pintamateriaalina tulee olla ruohosaumainen kivi. Pysäköimispaikalle ei saa rakentaa autokatoksia tai muita autonsäilytystiloja.

p-2 Pysäköimispaikka, jolle saa rakentaa autokatoksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva selventää tavoiteltua kokonaisrakennetta samoin kuin Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää -merkintä. Katualueelta sallitaan kolme ajoneuvoliittymää korttelialueelle.

sm-1 Alueen osa, jolla saattaa sijaita muinaismuistolain mukainen muinaismuistokohde. Museoviranomaisille on varattava tilaisuus alueen arkeologiseen tutkimiseen. Toimenpiteistä, joilla alueen maaperään kajotaan, on ilmoitettava museoviranomaisille.

sr-1 Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvitsevat julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Rakennuslupaa käsitellessään rakennuslupaviranomaisten on kuultava museoviranomaisia.

Yleisiä määräyksiä:

Alue on veden hankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 1 luvun 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on toimenpiteestä pyydettävä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen lausunto.

5.4

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutosehdotuksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa kaavaa toteuttaen. Molemmissa vaihtoehdossa maankäyttö tehostuu nykyiseen verrattuna ja rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa oleviin verkostoihin, joukkoliikenteeseen ja palveluihin eli on kaavataloudellisesti edullista.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole kaupunkikuvallisia tavoitteita rakennusten sijoittelun, massoittelemisen, materiaalien ym. suhteen eikä mitään rakennuksista ole suojeltu. Mahdollista muinaismuistokohdetta ei ole huomioitu, eikä kaava ohjaa rakentamista melulta suojautumisen tai pohjaveden turvaamisen suhteen.

Autopaikkatarve on lisääntynyt huomattavasti kaavan vahvistamisvuoden 1959 jälkeen, mikä aiheuttaisi ongelmia, jos haluttaisiin toteuttaa koko kaavan sallima rakennusoikeus. Kaava mahdollistaa 3800 k-m² asumista ja n. 3100 k-m² pienteollisuus- ja autosuojarakennuksia.

Asemakaavassa alueen pohjoisosaan sallitun nelikerroksisen rakentamisen sijoittaminen vanhan paritalon naapuriin siten, että muodostuisi eheä kokonaisuus, olisi vaativaa. Kaavan salliman rakennusoikeuden toteuttaminen toisi nelikerroksisen rakentamisen aivan vanhan rakennuksen viereen ja edellyttäisi rakenteellista pysäköintiä, jotta pihalle jäisi myös oleskelutilaa.

Myös eteläosan asuinrakentamiselle varatulla alueella autopaikoitus pitäisi ratkaista rakenteellisesti, jos koko rakennusoikeus haluttaisiin toteuttaa. Lisäksi autohuollon työntekijöiden asuinrakennus on voimassa olevassa kaavassa puoliksi katualueella, puoliksi istutettavalla alueella eikä lainkaan rakennusalueella. Voimassa olevan asemakaavan vanhentuneisuus näkyy siinä, että kaava toteutuessaan synnyttäisi toimimatonta ympäristöä ja uhkaisi alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Keskiosan pienteollisuus- ja autosuojarakennusten alueen tarjoamat tilat yritystoiminnalle poistuvat kaavamuutoksen myötä. Pienteollisuudelle on edelleen tilaa Kärsämäentien toisella puolella olevissa Leafin tehtaan entisissä rakennuksissa. Asumisen ja pienteollisuuden sijoittaminen aivan vierekkäin ei olisi ongelmatonta. Kadun varrella sijaitsevat mahdollisesti osittain liike- ja toimistotiloina käytettävät rakennukset tarjoavat mahdollisuuden monipuolisempaan toiminnallisuuteen aiheuttamatta toiminnallisia tai liikenteellisiä häiriöitä asuinkortteliin.

Asemakaavamuutosehdotus täydentää kaupunkirakennetta ja -kuvaa säilyttäen rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudet rakennukset sopeutuvat mm. mittakaavansa, sijoittelunsa ja materiaaliensa avulla suojeltaviin rakennuksiin. Pääasiassa asuinkäytössä oleva alue muodostaa luontevan toiminnallisen kokonaisuuden ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Keskeiset pihat luovat edellytyksiä toimivan sosiaalisen yhteisön syntymiselle. Asuinrakentamisella saadaan hyödynnettyä sijainti puiston äärellä ja vehreät näkymät paremmin kuin pienteollisuutta rakennettaessa. Asuminen on myös pienteollisuutta sopivampi naapuri Paltanpuistolle.

Kaavamuutosehdotuksen esittämien suurehkojen asuntojen rakentaminen voi omalta osaltaan edesauttaa Kärsämäen koulun säilymistä koulukäytössä. Rakennusoikeuden määrä (n. 4900 k-m²) on sellainen, että pysäköinti saadaan toteutettua järkevästi.

Näkemyksien toimintojen sijoittamisesta pohjavesialueelle on voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen muuttunut. Ympäristöministeriön näkemyksen mukaan asuinkäyttö aiheuttaa lähtökohtaisesti pienemmät riskit pohjavettä ajatellen kuin pienteollisuus (ks. kohdasta 4.3.1 *Lähtökohtaiseiden tavoitteiden antamat tavoitteet osio Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavanehdotuksen pohjalta*). Luonnontilaista pohjavesialuetta tulee jäädä riittävästi ja vaikutusten arvioinnin perusteella tulee voida osoittaa, ettei toiminnasta aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle tai määrälle. Kaavamuutoksen määräykset edellyttävät hulevesien johtamista liikennöitäviltä alueilta hulevesiviemäriin, jottei pohjavesi pilaannu. Edelleen edellytetään muiden kuin liikennöitävien alueiden hulevesien pääsevän imeytymään maaperään, jotta pohjaveden määrä ei vähene. Kattovedet imeytetään maaperään. Alue, jolta sadevedet ohjataan hulevesiviemäriin, on noin 20 prosenttia kaavamuutosalueesta, kun mukaan ei lasketa katukäytössä säilyvää Kärsämäentietä.

Vesiensuojeluviranomaiset tarkastelevat koko pohjavesialueen mittakavassa sen alueen osuutta, jolta hulevedet johdetaan pois. 20 % on raja-arvo sille, ettei rakentamisella katsota olevan vaikutusta pohjaveden määrään.

GeoMaster Oy on lisäksi tutkinut pohjaveden pinnan tason joulukuussa 2008 (lausunto 31.12.2008). Tutkimuksen perusteella kaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa pohjaveden korkeudelle.

5.5

Ympäristön häiriötekijät

Maaperän haitta-aineselvitys

Geo-Master Oy on tehnyt 3.9.2008 päivätyn tutkimuslaskutuksensa kesäkuussa 2005 tilalla 458-3-7 Amalienborgs Bryggeri tehdyn näytteenoton ja laboratoriotutkimuksien perusteella. Myöhemmin on tehty lisätutkimus, jossa on selvitetty pitoisuudet vanhoista rakennuslupapiirustuksista löytyneen bensiininjakelupaikan kohdalta. Tulokset ilmenevät 9.1.2009 päivätystä tutkimuslaskutuksesta. Selvityksissä ei löydetty kynnysarvoja ylittäviä pitoisuuksia.

Kaavamuutoksessa on määräys asuinkäyttöön muutettavan suojeltavan rakennuksen rakenteiden mahdollisten haitta-aineiden sekä alueen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimisesta. Tarvittaessa ne on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristömeluselvitys

Promethor Oy laati suunnitelmasta 4.9.2008 päivätyn ympäristömeluselvityksen, josta kävi ilmi, että kaakkoisimman talon pihoilla oli liikaa melua. Selvityksen laatimisen jälkeen suunnitelmaa muutettiin tavoitteena mm. suojata eteläisiä piha-alueita paremmin Kärsämäentien melulta. Promethor Oy:n 27.10.2008 tekemä muutettuun suunnitelmaan perustuva selvitys osoitti, että kaakkoisimman rakennuksen muuttaminen Kärsämäentien suuntaiseksi sai päiväajan keskiäänitason rakennuksen länsipuolella alittamaan ohjearvot ennustetilanteessa (v. 2030).

Meluselvityksessä on esitetty julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset, jotka on asetettu kaavamuutoksessa vähimmäisarvoiksi rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikennemelua vastaan. Melun vuoksi Kärsämäentien äärellä olevilla rakennusaloilla uudisrakennuksiin ei saa sijoittaa asuntoja, jotka avautuvat pelkääntään kadun suuntaan ja kadunpuoleiset rakennukset on rakennettava ennen kuin puistonpuoleiset. Kärsämäentien viereisillä julkisivuilla uudisrakennusten mahdolliset parvekkeet tulee lasittaa ja pyrkiä toteuttamaan rakenteillaan sellaisina, että päivän ekvivalentti melutaso ei ylitä 55 dBA.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Korttelin laajeneminen edellyttää so- pimusta maa-alueiden omistuksesta.

Alueen pohjoisosassa nykyisen pysäköintialueen reunoilla olevien vasta- penkereiden poistaminen toteutetaan yhtä aikaa tonttien ja Paltanpuiston puolella eli yhteistyössä kaupungin kanssa.

Turussa 25. päivänä maaliskuuta 2009
Muutettu 25.6.2009

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anna-Leena Jokitalo