



Havainnekuva

” S Ä R M Ä Ä J Ä ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 16/2013
Diaarionumero 6804-2013
(liittyvä dnro 7492-2011)

SELOSTUS

10.2.2014

muutettu 16.4.2014 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä helmikuuta 2014 päivättyä ja 16.4.2014 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa **"Särmääjä" (16/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kadut:	Takojankatu Viilarinkatu (osa)	Smidargatan Filargatan (del)
Puisto:	Särmääjänpuisto	Kantarparken
Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	67	67
Tontit:	7 ja 8	7 och 8

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	21 (osa)	21 (del)
Kadut:	Takojankatu Viilarinkatu (osa)	Smidargatan Filargatan (del)
Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	67 (osa)	67 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako MÄLIKKÄLÄ 21.-5.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartalla rajatulle alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee Mälikkälän ja Teräsrautelan kaupunginosissa, Satakunnantien varrella.

Suunnittelualue rajautuu Satakunnantiehen, Viilarinkatuun sekä tontteihin 853-77-21-4 ja 853-76-67-6. Tontilla 77-21-4 sijaitsee Neste Oy:n huoltoasema, tontilla 76-67-6 Koy Aspiuksen omistama liikerakennus.



1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa puistoksi osoitettu alue liikerakennusten korttelialueeksi. Samalla nostetaan osoitteella Viilarinkatu 12 sijaitsevan liiketontin rakennusoikeutta.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 10.2.2014, muutettu 16.4.2014 (lausunnot)
2. Tilastolomake 10.2.2014
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.8.2013
4. Liikenteellinen selvitys Ramboll 12.12.2013
5. Tieliikennemeluselitys Promethor 10.1.2014

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutos laaditaan Mälikkälän (77) kaupunginosan Särmääjänpuisto-nimiselle puistoalueelle, Takojankadun ja Viilarinkadun (osa) katualueille sekä Teräsrautelan (76) kaupunginosan kortteliin 67 tonteille 7 ja 8.

Alueen pinta-ala on 2,1177 ha.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos on tullut vireille Turun Kiinteistöliikelaitoksen (Särmääjänpuisto), 3.6.2013 ja Silkkitimpurit Oy:n (tontti 76-7), 10.6.2011 päivätyistä aloitteista. Katualueet sekä tontti 76-8 on liitetty muutosalueeseen kaavateknisistä syistä.

Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa. Kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin 31.8.2013 julkaistulla kuulutuksella.

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty viranomaisten lausunnot keväällä 2014.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä muodossa. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä oloaikana.

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

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

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa puistoksi osoitettu alue liikerakennusten korttelialueeksi. Lidl Suomi Ky on ilmoittanut puistoalueen olevan sijainnin, koon ja muodon osalta sopiva heidän tarpeisiinsa. Heidän tarkoituksensa on sijoittaa alueelle noin 2000 m² suuruinen myymälärakennus sekä n. 140 autopaikkaa.

Silkkitimpurit Oy on tehnyt asemakaavanmuutosaloitteen omistamalleen tontille 76-67-7. Nykykaavan tontille osoitettu rakennusoikeus 430 k-m² vastaa tehokkuuslukua $e = 0,20$. Hakija pitää tätä varsin pienenä lukuna verrattuna naapureiden vastaaviin. Tontin 76-67-8 tehokkuusluku on noin 0,77 ja tontin 76-67-6 vastaava on 0,55. Aloitteessaan Silkkitimpurit Oy anovat tontilleen rakennusoikeuden lisäämistä niin, että e-luku nostettaisiin 0,55:een. Jatkoneuvotteluissa Silkkitimpurit Oy ovat ilmoittaneet että 800 m²:n ($e = 0,37$) rakennusoikeus riittää heidän tarpeisiinsa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykyoloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalueen länsiosa (Särmääjänpuisto) on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty puistoalueeksi (VP). Tontit 76-67-7 ja -8 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Puiston ja korttelialueen välissä sijaitsee Takojankadun katualue.

Muutosalue koostuu kapeasta puistokaistaleesta sekä kahdesta liiketontista Satakunnantien varrella. Puistoksi kaavoitettu alue ei ole virkistyskäytössä, vaan toimii lähinnä puskuri-alueena vilkasliikenteisen Satakunnantien ja Viilarinkadun varrella olevan Myllykodin välissä. Liiketontit ovat molemmat kaavanmukaisessa käytössä.



Viistokuva etelästä © Copyright Pictometry International corp.

Palvelut

Turun Kauppatorille on matkaa noin 4 km, Turun rautatieasemalle niin ikään n. 4 km. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Satakunnantien varrella, huoltoaseman edessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Särmääjänpuiston pohjoisreunalla kulkee vesijohto, eteläreunalla TeliaSoneran telekaapeleita.

Liikenne

Asemakaavamuutokseen rajoittuvista kaduista liikenteellisesti merkittävin on Satakunnantie. Se toimii Turku-Raisio-Naantali –taajamien liikkumisakselinä. Katu on liikenteelliseltä luonteeltaan vilkas, joukkoliikenteen vuoroväli on hyvin tiheä, liikenteen toimivuus on hyvä. Jalankulku- ja pyörätiet sijaitsevat ajoratojen molemmin puolin. Takojankadun ja Viilarinkadun liikenne muodostuu pääosin Länsikeskuksen asioinnista. Viilarinkadulla ajonopeuksien hillintään on panostettu rakentamalla lukuisia hidasteita.

Maaperän pilaantuneisuus

Kaupungin tietojen perusteella suunnittelualueella ei ole tiedossa mahdollisesti pilaantuneita maa-aineksia. Naapurissa sijaitsee huoltoasema, joka saattaa vaikuttaa maaperän laatuun raja-alueella.

Luonnonympäristö

Viilarinkadun alue on ollut viljelykäytössä vielä vuonna 1973 ja Takojankatu vuonna 1986. Alueen pellot on aikoinaan raivattu savikolle, jossa savipatjan paksuus on yli 10 metriä.

Viilarinkadun pohjoispuolella on komeaa männikköä kasvava kallio- ja moreeniselänne, joka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu suojeltavaksi lähivirkistysalueeksi.

Särmääjänpuisto on asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi merkinnällä VP. Kohde on viheralueiden hoitoluokituksen mukaan suojametsää. Tiheän puustonsa vuoksi se toimii Viilarinkadun varrella sijaitsevan Myllykodin suojaviheralueena Satakunnantien suuntaan. Puistoaluetta on maantäytöllä korotettu niin, että sen itäosa kohoaa noin 1,5 metriä katualueen pintaa korkeammalle.

Puiston puuvartinen kasvillisuus käsittää noin 20-vuotiasta lohkoittain istutettua mäntyä ja rauduskoivua. Joukossa on myös luontaisesti syntyneitä männyn, koivun, kuusen, haavan ja pihlajan taimia sekä alueen reunoilla monin paikoin runkomaisia raitoja. Alueella kasvaa myös muutama tammi, joiden ikä viittaa istutusalkuperään. Takojankadun länsireunassa on rivistö puistolehmuksia. Viilarinkadun eteläreunassa on katupuuksi istutettu varttunut kaksihaarainen rauduskoivu. Kaava-alueen länsireunaa rajaa rivistö kookkaita terijoensalavia. Pensaskerroksessa on puiden taimien ohella runsaasti todennäköisesti alun perin istutettuja ruusupensaita. Kenttäkerroksen ruohovartinen kasvillisuus on valtaosin tyypillistä täyttömaalle syntynyttä voimakaskasvuista typensuosijalajistoa. Alueen valtalajeja ovat koiranputki, pietaryrtti ja puju.

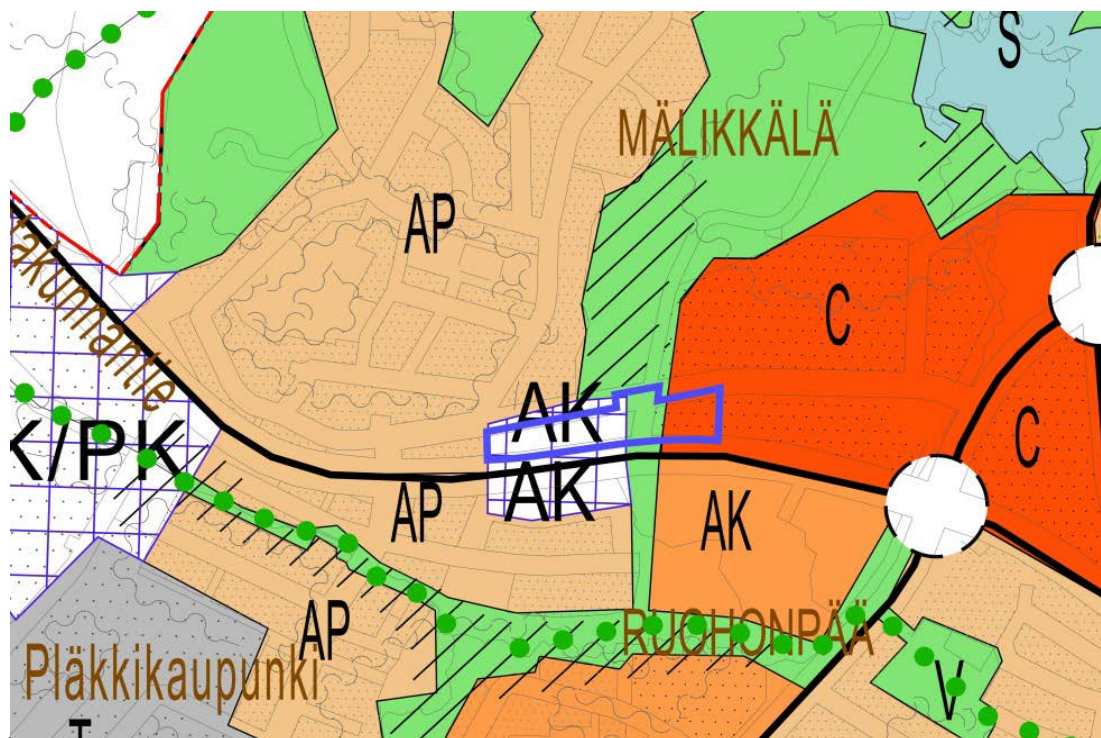
Rakennettu ympäristö

Muutosalue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn Satakunnantien ja Viilarinkadun väliin, Länsikeskuksen kauppakeskittymän länsipuolelle. Muutosalueen itäosa on kaavanmukaisesti rakennettua liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Muutosalueen länsiosa on nykykaavassa osoitettu puistoalueeksi. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Myllykodin palvelutalo. Satakunnantien eteläpuolen uusi asemakaava ”Suikkilan kartano” on tullut voimaan 16.11.2013. Sen mukainen rakentaminen tuo alueelle runsaasti uusia asukkaita alueelle rakennettaviin kerros- ja pienkerrostaloihin.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

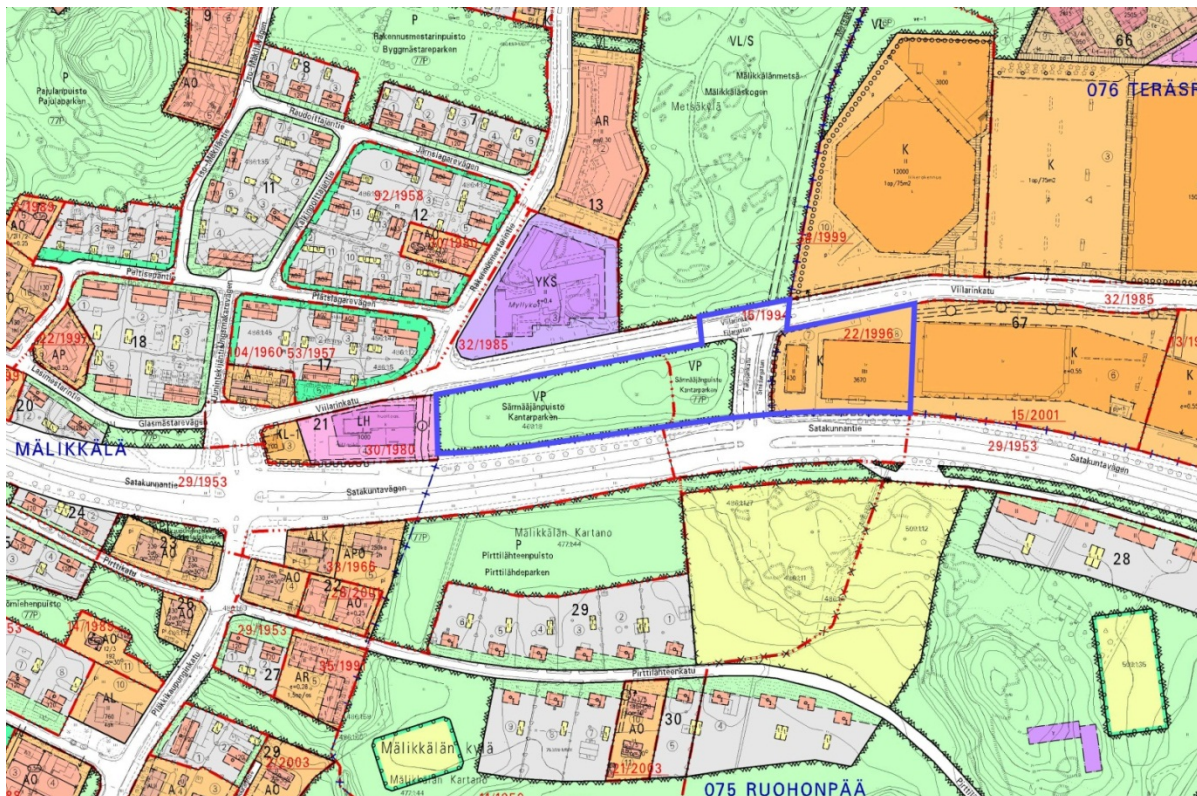
Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001. Yleiskaavassa alue on osoitettu Kerrostalovaltaiseksi maankäytön tehostamisalueeksi (AK), keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä Takojankadun kohdalla virkistysalueeksi (V).



Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 32/1985 (vahvistettu 27.4.1987), 15/1994 (vahvistettu 13.3.1995) sekä 22/1996 (vahvistettu 18.8.1997). Asemakaavoissa Särnäjänpuisto on osoitettu puistoalueeksi. Korttelin 67 tontit 7 ja 8 on osoitettu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontille 7 on osoitettu rakennusoikeutta 430 k-m², tontille 8 3670 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 alkaen ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.10.2006 § 184.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 30.1.2014.

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa Särnäjänpuiston puistoalueen sekä katualueet. Tontin 67.-7 omistaa Silkkitimpurit Oy, tontti 67.-8 on Koy Aspiuksen omistama.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa puistoksi osoitettu alue liikerakennusten korttelialueeksi enintään 2000 kerrosalaneliömetrin suuruista päivittäistavarakauppaa varten. Samalla lisätään rakennusoikeutta osoitteessa Viilarinkatu 12 sijaitsevalle liiketontille. Muutoksella parannetaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä Satakunnantien varrella.

Yleiskaavassa alue on osoitettu Kerrostalovaltaiseksi maankäytön tehostamisalueeksi (AK), keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä Takojankadun kohdalla virkistysalueeksi (V). Särnäjänpuiston alue on yleiskaavassa osoitettu AK-alueeksi. AK-alueelle on kuitenkin mahdollista sijoittaa muutakin kuin asumista. Särnäjänpuiston kapea kahden liikenneväylän välillä sijaitseva alue soveltuu huonosti asuinkäyttöön. Liikerakennusten korttelialueena se täydentää palveluverkostoa alueella, ja tukee alueen muuta maankäyttöä.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on tarkemmin esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa. Asemakaavanmuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 2370 kerrosaneliömetrillä.

Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

KL = Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 2000 kerrosaneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta uudisrakennuksille yhteensä 2000 k-m². Tämä vastaa tehokkuuslukua $e = 0,18$.

Korttelialueella saa rakennusoikeutta ylittäen kattaa yleiselle jalankululle varatut alueet sekä rakentaa keräilykatoksia. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin 15 k-m² kohti.

K = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Tontti 67.-7:n rakennusoikeus on nostettu 800 m²:iin, mikä vastaa tehokkuuslukua $e = n. 0,37$. Tontti 67.-8:n rakennusoikeutta ei ole muutettu. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin 75 k-m² kohti.

Katualue

Katualueet ovat mukana asemakaavanmuutoksessa kaavateknisistä syistä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Särnäjänpuiston puusto väistyy alueelle rakennettavan liikekiinteistön ja siihen liittyvän autopaikoitusalueen tieltä. Vehreys alueella vähenee, ja yleisilme muuttuu. Alueen istutus-suunnitelmaan on tästä syystä panostettava. Pysäköintialue tulee jäsenellä puu- ja pensastutuksin. Pysäköimisalueella tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Väestöön ja asumiseen

Rakentaminen ei tuo alueelle uusia asukkaita. Lähialueen asukkaiden kaupallisten palvelujen tarjonta paranee.

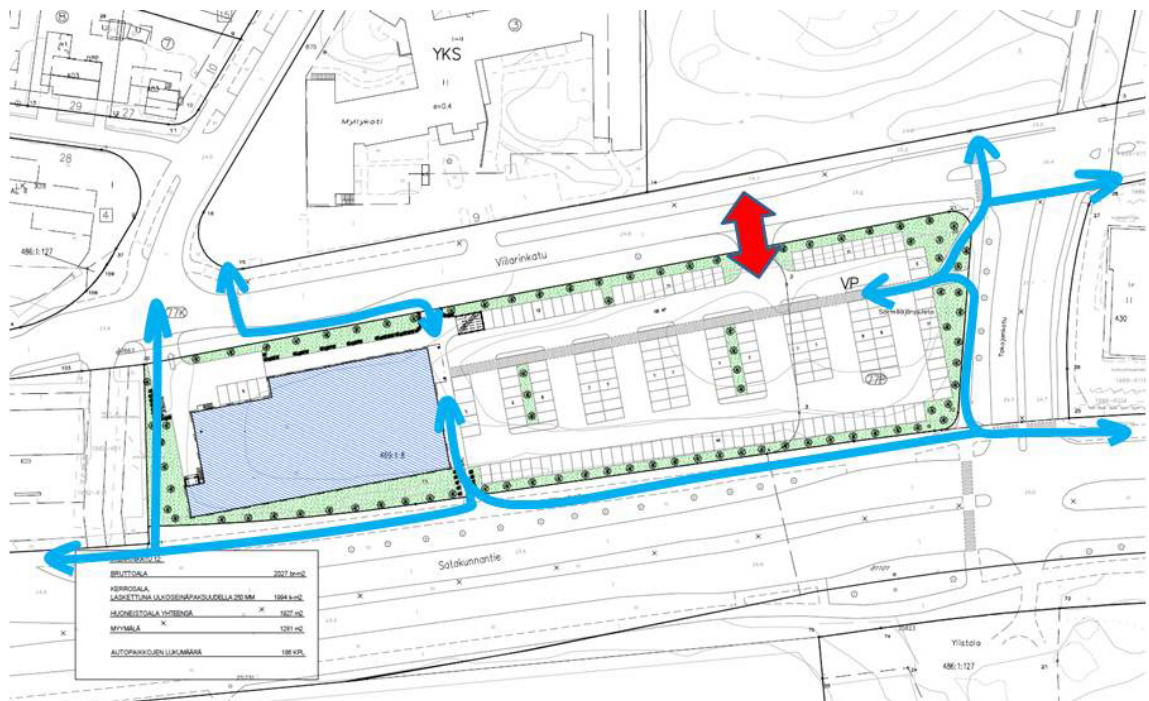
Vaikutukset elinkeinoelämään / yritystoimintaan

Asemakaavanmuutoksella parannetaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueella, kun tontti 76-67-7 voidaan ottaa tehokkaampaan käyttöön. Lidlin tulo tuo alueelle uusia työpaikkoja noin 30 kpl, joista noin 5 täyspäiväisesti sekä loput osa-aikaisesti eri tuntimäärillä.

Liikenteeseen katuverkolla

Konsulttityönä laaditun liikenneselvityksen perusteella asemakaava toteutuessaan tuottaa iltapäivän vilkkaimpana tuntina (klo 16-17) n. 100-280 autolla tehtyä asiointia riippuen pysäköintipaikan täyttöasteesta ja asiointin kestosta. Näistä arvion perusteella 25 % (25-70 ajon./h) suuntautuu Viilarinkatua länteen ja 75 % (75-210 ajon./h) itään. Osa liikenteestä (20 %) on arvioitu olevan nykyliikenteestä uuteen myymälään poikkeavaa liikennettä. Uusi asiakkaiden osuudeksi on arvioitu siis 80 %.

Myymälän toteuttamisen liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat eniten Viilarinkadulle, koska autoliikenteen kulku myymälään hoidetaan ainoastaan sen kautta. Viilarinkadun liikenteen sujuvuus on arvioitu olevan hyvä myymälän äärikuormitustilanteessakin. Pääkatuverkon (Markulantie, Satakunnantie) liittymien toimivuuteen myymälän asiointiliikenteellä ei ole vaikutusta. Suikkilan kartanon asemakaavan toteutumisen myötä mahdollisesti rakennettavat uudet liikennevalot Takojankadun ja Satakunnantien liittymään lisäävät kyseisen liittymän houkuttelevuutta poistuttaessa Turun keskustan suuntaan Länsikeskuksesta. Jalan kulkien ja pyöräillen myymälän saavutettavuus on hyvä eikä em. kulkumuotojen olosuhteisiin kaavalla ole heikentävää vaikutusta.



Liikenneyhteydet alueella: Ajoneuvoliittymä punaisella, jalankulku- ja polkupyöräyhteydet sinisellä.

Melusuojaus

Promethor Oy on suorittanut liikennemeluselvityksen alueella. Tulosten tarkastelussa todetaan, että:

Suoritettujen laskentojen perusteella asemakaavan aiheuttamien muutosten seurauksena päivä- ja yö-ajan keskiäänitasojen muutokset melulle herkillä kohteilla jäävät hyvin pieniksi. Asuinrakennuksilla keskiäänitaso ei käytännössä kasva lainkaan ja Myllykodin yhdellä piha-alueella muutos on 1,5...2 dB.

Melutason muutosten johdosta erityistä meluntorjuntaa ei ole esitetty tehtäväksi. Jo nykytilanteessa Myllykodin piha-alueen ja muutamien asuinrakennusten piha-alueiden keskiäänitasot ylittävät VNP:n 993/1992 melun ohjearvot. Ohjearvojen ylitys ei kuitenkaan aiheudu kaavanmuutoksesta.

Melumallinnuksissa ei ole otettu huomioon myymälää mahdollisesti palvelevien LVIS-laitteiden melupäästöjä. LVIS-laitteet tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta rakentamismääräyskokoelman meluraja-arvojen ylityksiä (45 dB) lähimmillä piha-alueilla. Koska LVIS-laitteiden melu ei saa nousta yli 45 dB:n piha-alueilla, ei niiden aiheuttama melu oleellisesti tule lisäämään kokonaismelua tarkasteltavilla piha-alueilla.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueella jo olemassa, ja niihin voidaan liittää myös uudet rakennukset. Lidl Suomi Ky on neuvotellut Sonera Oyj:n kanssa puistoalueella olevien maanalaisten kaapelien siirrosta. Ne tulee siirtää uudisrakennusten tieltä. Särmääjänpuiston pohjoisrajan tuntumassa oleva vesijohto huomioidaan kaavassa rasitteella.

Terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Alueen vihermassa vähenee kun puistoalue muutetaan korttelialueeksi. Tämän myötä myös Myllykodin ”näkösuoja” Satakunnantielle poistuu. Suunniteltu liikerakennus tulee osaltaan toimimaan näkö- ja meluesteenä Myllykodin edessä. Erityistä huolta tulee kiinnittää korttelialueen istutussuunnitelmaan.

Rakentamisvaihe tulee luonnollisesti häiritsemään lähiympäristön asukkaita ja muita käyttäjiä jonkin verran. Rakentaminen on kuitenkin ohimenevä häiriö.

Virkistykseen

Särmääjänpuisto on lähinnä toiminut puskurialueena Satakunnantien ja Viilarinkadulla sijaitsevan Myllykodin välillä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Mälikkälänmetsän, Metsäkylänpuiston sekä Rakennusmestarinpuiston laajat puistoalueet, joten virkistysalueita löytyy lähialueelta runsaasti myös asemakaavanmuutoksen jälkeen.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallisia on asemakaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettu kirjeellä. Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on myös tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa. Lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin 31.8.2013 julkaistulla kuulutuksella.

Vuorovaikutus

Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Mälikkälän omakotiyhdistys.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, TeliaSonera Oyj, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, liikenne- ja katusuunnittelun yksiköt.
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet sekä vastineet niihin

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin vireilletulovaiheessa neljä.

Länsi-Turun asukasyhdistys pitää erinomaisena, että Länsikeskuksen alueelle tulee lisää yrittäjiä ja kaupan palveluja. Yhdistyksen mielestä nyt suunniteltu Lidlin kauppapaikka tulisi kuitenkin ehdottomasti suunnitella jo rakennetulle maalle Länsikeskuksen kauppakeskuk- sen sisälle.

Särmääjänpuiston rakentaminen ja ahtaaseen paikkaan ohjattu runsas liikenne haittaisi py- syvästi myös välittömässä naapurissa sijaitsevaa vanhusten palvelutalon toimintaa ja sen asukkaita.

Hanke ei ole Turun oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2020 mukainen. Yleiskaavan mukaan aluetta tulisi käyttää kerrostalovaltaisena alueena.

Satakunnantien varren rakentaminen edellyttää yhdistyksen mielestä hyvää arkkitehtonista tasoa ja toimintojen hyvää yhteensopivuutta naapuruston kanssa.

Yhdistys ehdottaa että:

1. Kaavamuutosta ei tehdä, vaan vastaava tila pitäisi varata Länsikeskuksen jo rakenne- tulta alueelta.
2. Turku laatisi nopealla aikataululla kokonaissuunnitelman Länsikeskuksen kehittämisek- si. Nykyistä kauppakeskuksen rakennettua aluetta voidaan tiivistää ja tehostaa.

Myllykoti Oy:n kanta asemakaavanmuutokseen on kielteinen. Särmääjänpuisto toimii ny- kysisellään hyvin suojaviheralueena liikennettä vastaan rauhoittaen näin Myllykodin aluetta. Puiston muuttaminen liiketontiksi tulee kasvattamaan voimakkaasti Viilarinkadun liikenne- tä. Mikäli liikenne Viilarinkadulla lisääntyy, heikentyvät Myllykodin vanhusten mahdolisuu- det liikkua ja oleskella piha-alueella, koska meluhaitta kasvaa merkittävästi.

Mälikkälän omakotiyhdistys näkevät niin ikään uusien liikkeiden tulon Länsikeskukseen po- sitiivisena asiana. Yhdistys vastustaa kuitenkin puistoalueen muuttamista yleiskaavavastai- seen käyttöön, sillä alueella on runsaasti vapaata liiketilaa, joiden hyödyntäminen olisi jär- kevämpää kuin uuden tilan rakentaminen.

Yhdistys on huolissaan mahdollisesta liikenteen lisääntymisestä Viilarinkadulla ja sen vai- kutuksesta lähimpiin pientaloihin ja Myllykotiin. Liikennesuunnittelun lähtökohtiin on otetta- va kantaa jo asemakaavamuutosta valmisteltaessa.

Tontin 76-67-7 osalta yhdistys toteaa, että ko. tontin piha-alue ei välttämättä riitä asiointi- pysäköinnin järjestämiseksi, mikäli kiinteistössä asiointi lisääntyy.

Mirja Teuro kiinnittää omassa mielipiteessään huomion Viilarinkadun liikenteeseen, sekä laajemminkin alueen lisääntyvään liikenteeseen (Suikkilan kartanon asemakaavamuutok- sen vaikutus). Hän kysyy myös, miten on mahdollista, että Myllykoti ei ole saanut sijoittaa autopaikkoja puistoalueen alkupäähän, kun nyt ollaan hävittämässä koko puisto- aluetta.

Hän toivoo, että asiassa kuultaisiin myös Myllykotiä, nyt he saivat kuulla asiasta ensimmäi- sen kerran vasta lehdestä, Turun Sanomien artikkelista.

Hänen mielestä lähialueelta löytyy runsaasti tyhjiä liiketiloja ja peltomaata joihin Lidl voisi sijoittaa. Näin ollen Särmääjänpuistoon ei ole syytä kajota.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Yleiskaavan AK-alueelle on mahdollista sijoittaa muutakin kuin asumista. Särmääjänpuiston kapea kahden liikenneväylän välillä sijaitseva alue soveltuu huonosti asuinkäyttöön.

Lidl Oy on ennen kaavamuutosanomuksen jättämistä tutkinut muitakin sijoitusvaihtoehtoja lähiympäristössä, mutta muuta sopivaa paikkaa ei ole löytynyt.

Konsulttityönä on laadittu liikenne- ja meluselvitykset, kts kohta 5 asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

Puistoalueelle ei voi sijoittaa autopaikkoja ilman asemakaavanmuutosta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 20.8.2013 tiedoksi, jonka jälkeen se lähetettiin osallisille. Turun Sanomissa oli 21.8.2013 artikkeli jossa kerrottiin mitä lautakunnan kokouksessa oli päätetty. Näin ollen on ihan luonnollista, että osalliset (mm. Myllykoti) saivat kuulla asiasta ensimmäisen kerran lehdestä.

Lausunnot

10.2.2014 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oy:ltä, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta sekä Kauppakamarilta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty 16.4.2014:

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Vesiliikelaitos toteaa lausuntonaan, että Viilarinkadun suuntaisesti kulkee Turun Vesiliikelaitoksen runkovesijohto (225 M). Vesiliikelaitoksen verkostojen päälle tai lähietäisyyteen (4 m putken selästä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms, koska ne vaikeuttavat verkostojen kunnossapitoa tai pahimmassa tapauksessa estävät verkostojen kunnossapidon kokonaan.

Lisäksi tulee huomioida, että asemakaavanmuutosehdotusalueen länsireunassa on vesi- ja viemärijohtojen rasitealue.

Rakennusvalvonta haluaa tarkennusta siihen, saako korttelialueella olevat yleiselle jalankululle varatut alueet kattaa sallittua kerrosalaa ylittäen?

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että korttelin 21 rakennusoikeus ei ylitä 2000 k-m², joten asemakaavan KM-merkintä (vähittäiskaupan suuryksikön merkintä) ei ole tarpeen. Kortteli 67 on yleiskaavan C-alueita, joten erityinen KM-merkintä ei ole välttämätön.

Nykyinen Särmääjäpuisto ei ole lähivirkistysalueena tärkeä. Istutettavaksi osoitetut alueet ovat kaupunkikuvan kannalta perusteltuja.

Koska kyseessä on laaja vähittäiskaupan alue, ovat kevyen liikenteen selkeät reitit tärkeitä. Ehdotuksen pp-yhteys Satakunnantielle on tarpeen, koska Viilarinkadun pyörätie päättyy Rakennusmestarintiehen.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta toteaa, että Kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvonmuutos.

Teräsrautelan kaupunginosassa on tehty ja tullaan lähivuosina suorittamaan sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimuksen laatimista. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen tonttia Teräsrautela-67-7 koskevasta maankäyttösopimuksesta.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole maankäyttösopimustarpeen lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

LIDL Finland Ky on lausuntovaiheessa esittänyt toivomuksen, jonka mukaan KL-korttelialueella sallittaisiin autopaikkojen sijoittamista myös rakennuksen alle.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet

KL-korttelialueen määräystä on tarkennettu siten, että siihen on lisätty määräys joka sallii alueelle enintään 2000 k-m² päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisen.

KL-korttelialueen pohjoisrajan suuntainen maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa levennetään Vesiliikelaitoksen ohjeiden mukaan.

Korttelialueella olevat yleiselle jalankululle varatut alueet saa kattaa sallittua kerrosalaa ylittäen, määräys tarkennetaan tältä osin.

Kaavoitusyksikkö kannattaa autopaikkojen sijoittamista liikerakennuksen kellariin. KL-korttelialueen määräykseen lisätään teksti "Auto- ja polkupyöräpaikkoja saa myös rakentaa rakennusten kellaritason rakennusalaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen".

Nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymä asemakaavanmuutosehdotus asetetaan nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Hyväksyminen

Kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavanmuutoksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistön omistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä. Ehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn sen jälkeen kun kaupungin ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavanmuutoksen. Kaupunginvaltuuston päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 10. päivänä helmikuuta 2014
Muutettu 16.4.2014 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström