

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä elokuuta 2004 päivättyä ja 7.10.2004 muutettua asemakaavakarttaa. ”Kalevantien Lidl” (5/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

| | | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Kaupunginosa: | 012 ITÄHARJU | 012 ÖSTERÅS |
| Kortteli: | 67 | 67 |
| Tontit: | 1-3 | 1-3 |
| Katu: | Karjakatu (osa) | Fäbogatan (del) |
| Liikennealue: | Teräskatu (osa) | Stålgatan (del) |

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

| | | |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kaupunginosa: | 012 ITÄHARJU | 012 ÖSTERÅS |
| Kortteli: | 67 (osa) | 67 (del) |
| Kadut: | Karjakatu (osa) Teräskatu (osa) | Fäbogatan (del) Stålgatan (del) |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos Itäharju 67.-6.

Kaavatunnus: 5/2004

Diarionumero: 836-2004

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

Vireilletulo:

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.2.2004.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.2.2004.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Itäharjun kaupunginosassa Kalevantien varressa. Kaava-alueen rajaa Kalevantien lisäksi Karjakatu ja Teräskatu, jotka osaltaan myös kuuluvat kaava-alueeseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Kalevantien Lidl”

Kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa Lidl:n myymälän sijoittuminen kaava-alueelle. Asemakaavatoimisto valmistelee kaavaa kuitenkin niin, että sitä ei tehdä pelkästään Lidl:n myymälää (tai mitään muutakaan kauppaketjua) varten, vaan pidemmälle tulevaisuuteen tähtäävänä toimitilarakentamisen kaavana, jossa myös myymälätilojen sijoittaminen alueelle on mahdollista.

Asemakaavanmuutos perustuu anomukseen. Kaavamuutos valmistellaan merkittävänä kaavana ilman luonnosta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.2.2004
2. Tilastolomake 16.8.2004, muut. 7.10.2004

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.2.2004.
- Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.2.2004.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen kolme teollisuustonttia yhdistetään yhdeksi toimitilarakentamisen tontiksi, johon saa sijoittaa myös myymälätiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Kalevantie ja Karjakatu toimivat pää- ja kokoojakatuina, joilta ei liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi enää osoiteta tonttiliittymiä. Kyseiset katualueet varustetaan liittymäkielloin, jolloin Teräskadun raidealue muutetaan katualueeksi, jolta tarvittavat tonttiliittymät voidaan ottaa.

Karjakadun katualuetta levennetään, jotta voidaan varautua muuttuvan maankäytön tarpeisiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa heti asemakaavanmuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö koostuu pääosin 1900-luvun jälkimmäisellä puoliskolla kaavoitetuista ja rakentuneista teollisuuskortteleista sekä näitä palvelevista liikennealueista. Suunnittelualueen pohjoispuolella Kalevantien ja kapean puistonauhan jälkeen alkaa Itäharju - Nummen laaja pientalo-alue. Varsinainen suunnittelualue koostuu kolmesta teollisuustontista sekä näitä reunustavista Karjakadun ja Teräskadun osista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Koska kaava-alue koostuu jo rakennetuista teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueista sekä katu- ja liikennealueista, ei kaava-alueen luonnonympäristöstä ole paljon todettavaa. Ainoa maininnan arvoinen seikka on Teräskadun käyttämättömäksi jääneellä raidealueella oleva uhanalaiseksi luokiteltu ja

rauhoitettu Koirankieli (kasvi). Laji on peräisin Turun linnan valleilla olleista esiintymistä, josta se on kulkeutunut junavaunuletkojen mukana Itäharjulle. Teräskadulla oleva esiintymä on Turun suurin. Kasvi on kuitenkin siirrettävissä pois raidealueelta ja sen siirtämiseksi onkin jo saatu asianmukainen lupa.

Maaperäkartoissa kaava-alue, kuin myös koko muukin Itäharjun teollisuusalue, on merkitty täytemaaksi tai kartoittamattomaksi maaksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen teollisuustonteilla on pääosin 1900-luvun puolivälin vaiheilta olevia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennukset ovat 1–2 -kerroksisia ja enimmäkseen huonokuntoisia. Tontit ovat paikoin epäsiistejä ja raidealue on pusikoitunut ja roskaantunut. Kaava-alueen ympäristö teollisuusalueen puolella on hyvin samanlaista kuin itse kaava-aluekin. Kalevantien varressa, Itäharjun teollisuusalueen pohjoispuolella olevan puistonauhan jälkeen alkaa viihtyisiä ja laaja Itäharju – Nummen pientaloalue.

Kaava-alueen tonteilla on historian saatossa ollut sellaista toimintaa, joka on saattanut pilata maaperää. Tämän vuoksi maaperä on tutkittava ja tarvittaessa ryhdyttävä asianmukaisiin toimiin maan puhdistamiseksi ennen uutta maankäyttöä.

3.1.4 Palvelut (myymälät)

Lähimmät muut myymälät ovat Ruokavarasto Biocityssä (pieni valintamyymälä), Seston Etujätti Kuppitaan aseman vieressä (iso valintamyymälä) sekä Itäharjun Prisma Kalevantien ja Jaanintien risteyksessä (hypermarket).

3.1.5 Maanomistus

Kaupunki omistaa koko kaava-alueen. Kaava-alueella olevat tontit ovat vuokrattuja eri pituisin vuokrasopimuksin.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa kaava-alue on merkitty työpaikkojen ja asumisen alueeksi.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa vuonna 1961 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sekä katu- ja liikennealueeksi.

Kaava-alueen naapurissa on vuonna 2003 hyväksytty asemakaavanmuutos, jossa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on muutettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi. Nyt laadittava kaavamuuotos noudattelee sisällöltään edellä mainittua kaavaa, mutta nyt laadittavassa kaavassa on lisäksi mahdollistettu myymälätilojen sijoittaminen korttelialueelle.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja se on tarkistettu 14.7.2004.

Diplomityö (osayleiskaava)

Itäharjun teollisuusalueelle on laadittu diplomityönä yleissuunnitelma, jonka keskeisenä sisältönä oli löytää suuntaviivat, jolla ohjattaisiin ja tuettaisiin alueen kehittymistä ja uusiutumista. Yleissuunnitelman tavoitteina oli myös etsiä keinoja, jolla alue kytketään paremmin osaksi ympäröivää kaupunkirakennetta, parannetaan kaupunkikuvaa sekä luodaan alueelle riittävän voimakas oma identiteetti. Diplomityö on tehty vuonna 2003 nyt laadittavan asemakaavanmuutoksen valmistelijan toimesta. Diplomityön pohjalta on tarkoitus käynnistää teollisuusaluetta koskeva osayleiskaavatyö lähitulevaisuudessa. Nyt laadittava kaavamuuotos noudattelee diplomityön mukaisia suuntaviivoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Voimassa olevan asemakaavan merkintä ei mahdollista vähittäistavarakaupan tai muun vastaavan liiketoiminnan sijoittamista tont(e)ille, jolloin asemakaavaa täytyy muuttaa.

Asemakaavanmuutos perustuu anomukseen.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

- maanomistajat ja -haltijat sekä asukkaat ja yritykset
- naapuruston asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Vesilaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Itäharjun omakotiyhdistys ja Nummenmäen Pientalot

4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 16.2.2004, LIITE 1.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.2.2004.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.2.2004.

Mielipiteet

OAS:in lähettämisen yhteydessä varattiin osallisille kuukausi aikaa esittää ensimmäisiä mielipiteitään kaavahankkeesta. Tuona aikana saatiin neljä kirjallista ja yksi suullinen (puhelimitse) mielipide. Keskeisin sisältö neljässä mielipiteessä oli se, että Lidlin tulo tai Itäharjun teollisuusalueen uudistumisen yleensäkin pelättiin lisäävän liikennettä selvästi Itäharju – Nummen pientaloalueella ja sen läpi. Osa

kuvatuista ongelmista oli myös sellaisia, jotka eivät suoranaisesti liity Lidlin tuloon tai teollisuusalueen uudistumiseen, vaan olivat enemmänkin kannanottoja nykyisten liikennejärjestelyjen mahdollistamaan ajokäyttäytymiseen.

Yhdessä mielipiteessä todettiin, että postimerkkikaavoituksen sijasta tulisi tarkastella koko korttelia.
- Kaavamuutoksen tukeutuessa kokonaisvaltaiseen aluesuunnitelmaan voidaan asemakaavoja tehdä luontevasti myös pienempinä palasina.

Yhdessä mielipiteessä kritisoitiin liikenneasioiden lisäksi sitä, ettei kaavan luonnoksista tai liikennejärjestelyistä ole jaettu riittävästi informaatiota tai ettei niitä ole päässyt katsomaan.

- Ensimmäinen kaavahankkeesta tiedottava ja kertova vaihe on kaavahankkeen vireilletulosta kuuluttaminen ja OAS:ien lähettäminen osallisille. Nämä on tehty asianmukaisella tavalla. Kaavahanke oli vireille kuulutettaessa niin alussa, ettei aiheesta ollut olemassa juuri mitään luonnoksia tai muita suunnitelmia. Kuitenkin ne mitä oli olemassa, olivat kuukauden ajan esillä asemakaavatoimiston asiakaspalvelupisteessä samana ajankohtana kuin mitä varattiin mielipiteiden esittämistä varten.

16.8.2004 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vesilaitokselta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta on saatu seuraavat lausunnot, joiden perusteella on asemakaavaehdotusta muutettu 7.10.2004.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Vesilaitos, rakennusvalvontatoimisto ja ympäristönsuojelutoimisto: Ei huomautettavaa.

Kiinteistölaitos totesi launnossaan, että tonttijaonmuutuskustannukset tulee periä asemakaavamuutoksen yhteydessä samanaikaisesti asemakaavanmuutuskustannusten kanssa.

Turku Energia:

Turku Energia esittää, että kaavaan tulee merkitä sähkönjakelun nykyinen muuntamopaikka.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutoskarttaan on lisätty muuntamolalle oma ET-korttelialueensa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueesta ei ole tarpeen esittää kuin yksi vaihtoehto.

5.2 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kolme teollisuustonttia yhdistetään yhdeksi toimitilarakentamisen tontiksi, johon saa sijoittaa myös myymälätiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ($e = 1.4$). Kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 30 % myymälä- tai siihen verrattavia tiloja varten. Kerrosluku on Kalevantien puolella neljä ja Teräskadun puolella yksi. Kalevantien

puoleiselle rakentamiselle on annettu enimmäiskorkeudeksi 40 metriä plus-korkeutena, mutta samalla rakentamiselle on asetettu myös vähimmäiskorkeus. Lisäksi kaavassa velvoitetaan rakentamaan Kalevantien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Näillä merkinnöillä on haluttu varmistaa yhtenäinen julkisivupinta, joka samalla luo sekä katutilaa että edellytykset rakenteelliselle meluntorjunnalle Itäharjun teollisuusalueen myöhempää kehitystä ajatellen.

Kalevantie ja Karjakatu toimivat pää- ja kokoojakatuina, joilta ei liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden vuoksi enää osoiteta tonttiliittymiä. Kyseiset katualueet varustetaan liittymäkielloin, jolloin Teräskadun raidealue muutetaan katualueeksi. Teräskadun katualueesta tulee uusi tonttikatu, johon ajoradan lisäksi voidaan sijoittaa myös suuntaispysäköintiä sekä erillinen kevyen liikenteen väylä.

Teollisuusalueen maankäytön uudistumisen ja mahdollisen tehostumisen myötä on tarpeen varautua Karjakadun aseman nostamiseen tärkeänä alueen sisäisenä kokoojakatuna. Tämän johdosta Karjakadun katualuetta on kaavassa levennetty ottamalla lähinnä Karjakatua olevasta tontista pieni pala pois ja liittämällä se Karjakadun katualueeseen. Näin saadaan tilaa tarvittaville kaistajärjestelyille sekä voidaan toteuttaa erillinen kevyen liikenteen väylä.

Asemakaavanmuutokseen on lisätty Turku Energian esittämä, muuntamolle tarkoitettu, ET-korttelialue.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Uusien hankkeiden toteutuessa Kalevantien varressa kaupunkikuva yhtenäistyy, kun rakennusten ulkomuodot sekä rakennusten sijoittelu tonteille noudattelevat samoja periaatteita. Kaupunkikuva myös siistyy, kun huonoon kuntoon päästetyt rakennukset korvautuvat uusilla sekä vajaakäyttöiset ja epäsiistit tontit tulevat jokapäiväiseen käyttöön.

Palvelut

Lidlin myymälä lisää kaupallisten palveluiden tarjontaa ja kilpailua alueella. Automarket-tyyppisenä myymälänä se kilpailee paljon samoista asiakkaista kuin Tykistökadun Sesto ja Itäharjun Prisma. Itäharju – Nummen pientaloalueen asukkaat, ainakin sen eteläreunassa asuvat, voivat käyttää myymälää myös lähikauppana.

Liikenne

Teollisuusalueen uudistuessa niin, että myös maankäyttö tehostuu, aiheuttaa se väistämättä lisää liikennettä. Lisääntyneitä liikennevirtoja voidaan kuitenkin ohjata tehostetusti pääväylille, kun alueen sisäistä liikenneverkkoa parannetaan ja samalla parannetaan niiden liittymiä pääväyliin. Yksi sujuvuuden kannalta tärkeimmistä tekijöistä olisi saada alueelta suoraan liittymä Helsingintielle, jolloin liikennevirtoja saataisiin ohjattua väylälle, joka ei häiritse asutusta ja jolla on reilusti kapasiteettia. Samalla alueen tavoitettavuus ja sieltä pois pääsy olisi helppoa ja joustavaa.

Tarkasteltaessa vain Lidlin sijoittumista alueelle ja siihen liittyvää liikennettä, on todettavissa, että suurin osa kaupungin keskustan ja itäisten kaupunginosien välisestä liikenteestä kulkee Kalevantietä, josta on myös arvioitu tulevan selvästi suurimmat asiakasvirrat Lidliin. Loppuosa jakaantuu Hippoksentien, Teollisuuskadun ja Karjakadun suuntien kesken. Näin ollen läpiajoliikenne lisääntynee vain vähäisessä määrin. Läpiajoliikenne saattaisi kasvaa enemmänkin, jos Itäharju – Nummen pientaloalueen pohjois

puolella olevilta asuinalueilta käytäisiin ostoksilla Kalevantien Lidlissä, mutta tämä on hyvin epätodennäköistä, sillä näiden alueiden asukkailla on käytettävissään paljon helpommin saavutettavissa oleva Lidl-myymälä Kärämäessä. Itäharju – Nummen pientaloalueen oman alueen lisäksi ei ole kuin Kuuvuoren ja Ylioppilaskylän asuinalueet, joilta todennäköisimmin asukkaita voisi hakeutua Lidliin pientaloalueen läpi. Näiltä alueilta on asiointimatkoja teollisuusalueen suuntaan nykyisinkin, joten täysin uusien asiointimatkojen ei pitäisi lisääntyä merkittävästi.

Kaupungin rajojen ulkopuolelta teollisuusalueelle hakeutuvat ja siellä asioivat käyttävät kaikkein luontevimmin liikennöintiin pääväyliä eli Helsingintietä, Hämeentietä, Jaanintietä ja Kalevantietä.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Teräskadulla oleva Koirankieli on siirretty pois raidealueelta lähellä olevalle kaupungin varikkoalueelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voi alkaa heti asemakaavanmuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Turussa 16. päivänä elokuuta 2004

Muutettu 7.10.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski