

VIIRIPUISTO
SelostusDiaarinumero: 886-2018
Asemakaavatunnus: 4/2018**Asemakaavanmuutos**

3.1.2024

Muutettu 25.4.2024 (lausunnot)

Kaupunginosat: 084 KÄRSÄMÄKI ja 085 RUNOSMÄKI
Osoite: Vesalankatu 11

Kaava-alueen sijainti

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2 TIIVISTELMÄ.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	10
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	10
3.1.2 Luonnonympäristö.....	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	11
3.1.6 Liikenne.....	11
3.1.7 Tekninen huolto.....	11
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleiskaava.....	11
3.2.3 Asemakaava	15
3.2.4 Rakennusjärjestys	16
3.2.5 Pohjakartta	16
3.2.6 Selvitykset.....	16
3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat.....	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	17
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	18
4.4.6 Lausunnot	22
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	30
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	30
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	31
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	31
5.2 Aluevaraukset	31
5.2.1 Korttelialueet	31
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	31
5.2.3 Katu- ja liikennealueet	31
5.2.4 Tekninen huolto.....	32
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	32
5.4 Kaavan vaikutukset	32
5.4.1 Yleistä	32
5.4.2 Luonnonympäristö.....	32
5.4.3 Rakennettu ympäristö.....	33
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	33
5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	33

5.4.6 Liikenne.....	34
5.4.7 Tekninen huolto.....	34
5.4.8 Ympäristön häiriötekijät	34
5.4.9 Ilmastovaikutukset.....	34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	35
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	35

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä tammikuuta 2024 päivättyä ja 25. päivänä huhtikuuta 2024 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostarttaa
Viiripuisto (4/2018)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit:	102, 66 (osa)	102, 66 (del)
Kadut:	Tampereen valtatie (osa) Vesalankatu	Tammerfors riksväg (del) Vesalagatan
Suojaviheralue:	Viiripuisto	Vimpelparken
Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	93	93
Kadut:	Saattotie Tolponpolku Vahdontie (osa)	Ledsagovägen Tolpostigen Vahtovägen (del)
Virkistysalue:	Unhonpuistikko	Glömskeskvären
Hautausmaa-alue:	Kärsämäen hautausmaa	Kärsämäki begravningsplats

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit:	122, 102, 66 (osa)	122, 102, 66 (del)
Kadut:	Tampereen valtatie (osa) Vesalankatu	Tammerfors riksväg (del) Vesalagatan
Suojaviheralue:	Viiripuisto	Vimpelparken
Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	130	130
Kadut:	Tolpontie Vahdontie (osa)	Tolpovägen Vahtovägen (del)
Hautausmaa-alue:	Kärsämäen hautausmaa	Kärsämäki begravningsplats

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
 KÄRSÄMÄKI-102.-4, -122.-1 ja RUNOSMÄKI-130.-1

Uudet korttelinumerot: 122, 130

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	28.3.2023 § 118
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	13.4.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	15.4.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla	26.2 – 26.3.2024
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	26.2 – 26.3.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen	7.5.2024 § 174
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella tutkitaan rivitalojen sijoittamista nykyiselle KLT-alueelle sekä näiden tarvitsemia liikennejärjestelyjä. Nykyisen KL-alueen osalta muutetaan kaavaa vastaamaan sille myönnettyä poikkeuslupaa (palveluasumista). Viiripuiston suojaviheralue on tarkoitus pääosin säilyttää osana laajempaa ekologista käytävää.

Vahdontien, Saattotien sekä niiden välillä olevan kortteli- ja puistoalueen osalta tutkitaan Vahdontien ja Tampereentien tulevia liikennejärjestelyjä ja niiden vaatimia tilavaroja.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpienalojen korttelialuetta, palvelurakennusten korttelialuetta, suojaviheralueita, hautausmaa-aluetta sekä katualueita.

Korttelialuekohtaiset tonttitehokkuudet e vaihtelevat välillä 0,2 – 0,5, keskiarvon ollessa 0,32.

Alueelle sijoittuisi arviolta n. 200 uutta asukasta, joista puolet rivitaloihin ja puolet palveluasumisyksikköön.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kärsämäen hautausmaa / Tolpontie

Hautausmaa on mukana kaavanmuutoksessa kaavateknisistä syistä. Voimassa olevassa asemakaavassa Tolponpolku on osoitettu eri paikkaan kuin oleva Tolpontie, jota ei ole nykykaavassa osoitettu katualueeksi. Tietä ei ole tarkoituksenmukaista siirtää kaavan osoittamalle paikalle.

Kaavanmuutoksen myötä Tolponpolun pp-alue poistuu, ja Tolpontie osoitetaan katualueeksi. Tolpontie toimii nykyisellään tärkeänä pyöräily-yhteytenä Ohitustien pohjoispuolelle, ja Tolpontie johtaa myös muslimien hautausmaalle hautausmaa-alueen pohjoisosassa.

Vahdontie / Saattotie

Nykykaavan katujärjestelyt eivät ole toteutuneet, eikä myöskään Saattotien ja Vahdontien välinen korttelialue / puistikko (kortteli 93 / Unhonpuistikko).

Uudessa kaavassa Saattotie poistuu kokonaan. Vahdontien katualuetta on laajennettu siten, että se mahdollistaa tulevaisuudessa polkupyörille ja jalankulkijoille tarkoitetun alikulun ja siihen johtavan rampin rakentamisen (sekä Vahdontien että Tampereen valtatien alitse). Tällä toimenpiteellä saadaan tehostettua risteyksen valo-ohjausta, kun suojatiet poistuvat ja sitä myötä autoliikenteen odotusajat lyhenevät.

Kortteli 102

Tontille 3 on jo poikkeusluvalla rakenteilla palvelutalo. Tontille 4 voidaan hakea rakennuslupaa uusille rivitaloille heti kaavan tultua voimaan.

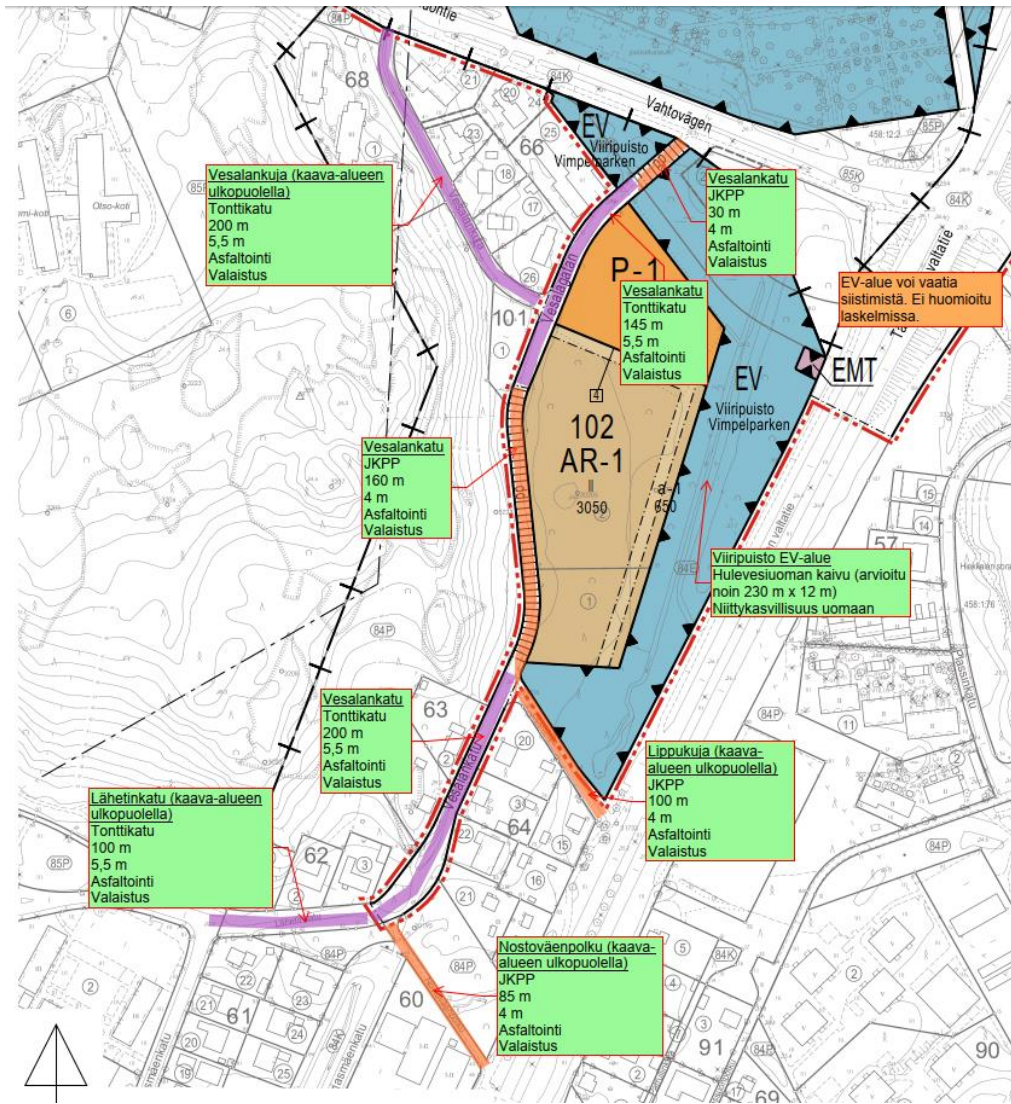
Vesalankatu

Läpiajo Vesalankadulla on tarkoitus katkaista kadun saneerauksen yhteydessä. Katualueiden saneeraus on suunniteltu vuodelle 2026, jolloin uudisrakennusten rakennustöiden arvioidaan olevan valmiit.

Yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja ne tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Kaavan toteutuksen kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat osittain kaava-alueella, mutta myös sen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaava-alueen ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien yleisten alueiden infrakustannusten vaihteluväli on 1,1–1,5 M€ (alv 0 %). Arvio kattaa Vesalankadun, Vesalankujan ja Lähetinkadun katualueiden saneerauksen, Vesalankadun, Lippukujan ja Nostoväenpolun jalankulku- ja polkupyöräosuuksien rakentamisen ja saneerauksen sekä Viiripuiston EV-alueen hulevesijärjestelyt.

Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä 20 % hankevarauksen. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 10/2023 ja kustannusindeksi on 132,8 (2015=100).



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 29 ha. Alueeseen kuuluu Kärsämäen hautausmaa, Viiripuiston suojaviheralue, rakentamatta jääneitä korttelialueita sekä katualueita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen nykyiset korttelialueet sekä suojaviheralue ovat tällä hetkellä kokonaan metsävaltaista aluetta. Sen pohjois- ja itäosat ovat tiheää lehtipuuvaltaista nuorta metsää. Tampereen valtatie varrelle on rakennettu maavalli, jolle on istutettu koristepuita. Metsäalueen länsiosassa kasvaa melko varttunutta mäntyvaltaista metsää. Mäntyjen seassa esiintyy osittain järeitä kuusia ja haapoja. Koko metsäalue on maapohjaltaan melko rehevää ja itä- ja pohjoisosissa lisäksi monin paikoin märkää ja pintavesivaikutteista. Puusto on pääosin talousmetsää ja lahopuuta esiintyy niukasti.

Kaavamuutosalueen läpi on alun perin kulkenut kaupunkipuro Kuninkojan sivuhaaran Kovasojan uoma. Uoma on kuitenkin joskus katkaistu ja vedet johdettu Vahdontien hulevesiviemäriin ja siitä itään Piipanojaan. Vanha uoma on nähtävissä metsässä, mutta vettä siihen tulee nykyisin vain vähäisessä määrin itse Viiripuiston alueelta. Vahdontien eteläpuolinen metsäalue sijaitsee ympäristöään matalammalla, minkä vuoksi alueella on hulevesitulvien riski.

Muutosalueelta ei löydy erityisiä maankäytössä huomioonotettavia luontotyyppikohteita. Alueelta ei ole löytynyt uhanalaisia lajeja viherpeippoa ja keltamataraa lukuun ottamatta. Liito-oravalle sopivia metsiä on, mutta lajista ei tehty havaintoja. Alueen linusto on tavanomaista eikä alueella ole erityistä merkitystä lepakoille.

Muutosalue sijaitsee Huhtamäen pohjavesialueella.

Kärsämäen hautausmaalle on tehty erillinen luontoselvitys vuonna 2020 muslimien hautausmaa-projektin yhteydessä. Yhteenvedossa todetaan, ettei alueelta löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä eikä metsälain tai vesilain kohteita. Uhanalaisena kasvilajina kohteella esiintyy hieman keltamataraa, joka on vaarantunut laji. Uhanalaisia luontotyyppejä alueella ovat lehdot, lehtomaiset kankaat ja tuoreet kankaat. Huomiokohteiksi selvitysalueelta määritettiin muutama pienialainen lehtolaikku. Lehtolaikut on huomioitu kaavassa luo-merkinnällä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue on suurilta osin rakentamatonta metsäaluetta. Vesalankadun varrella on omakoti- ja rivitaloasumista. Vesalankujalla sijaitsee myös muutama pienkerrostalo.

Muutosalue kuuluu Runosmäen asuinalueeseen, mutta on maastollisesti hieman erillään muusta alueesta. Myös rakennuskannan osalta alue poikkeaa Runosmäen lähiöstä. Muutosalue on pientalovaltaista aluetta, kun taas Runosmäki muuten on kerrostalovaltaista aluetta.

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Runosmäen puistoalue. Kyseinen alue on melko korkea, kallioinen puistoalue muutosalueen ja Runosmäen kerrostaloalueen välissä. Alueella on myös runsaasti siirtolohkareita ja muita merkkejä Litorinameren muinaisrannoista.

3.1.4 Maanomistus

Koko muutosalue on kaupungin omistuksessa, pois lukien kiinteistö 458-12-2, joka sijaitsee Saattotien katualueen koillisnurkassa. Kiinteistöllä sijaitsee Kärsmäen hautausmaan pysäköintialue. Tontti 102:3 on vuokrattu ulkopuoliselle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Itse muutosalueella ei ole muita palveluja kuin rakenteilla oleva palvelutalo. Muuten alue tukeutuu Runosmäen lähiön palveluihin. Alueelta löytyy palveluja varsin kattavasti, Runosmäessä on oma terveysasema, päiväkodit, koulu, kirjasto, liikuntahalli, ulkokenttä, päivittäistavarakauppoja sekä apteekki. Rakenteilla oleva monitoimitalo Riimiin sijoitetut päiväkodit, kirjasto, seurakunnan tilat sekä muut palvelut takaavat hyvän palvelutason pitkälle tulevaisuuteen.

3.1.6 Liikenne

Alueen läpi kulkeva Vesalankatu on rauhallinen sorakatu. Jonkin verran läpikulkua kadulla on, mutta pääosin se toimii tonttikatuna alueen asukkaille. Alueen vierestä kulkeva Tampereentie on yksi Turun pääväylistä. Myös Vahdontie on vilkkaasti liikennöity. Joukkoliikennetaso on alueella hyvä, Runosmäestä lähtee linja-auto keskustaan parhaimmillaan 8 minuutin välein. Tampereentien suuntaisesti kulkee pyörätie keskustan suuntaan.

3.1.7 Tekninen huolto

Tällä hetkellä vesi-, viemäri- ja hulevesiviemäriputket päättyvät Vesalankadun ja Vesalankujan risteykseen pohjoisessa ja Vesalankadun ja Lippukujan risteykseen etelässä. Vesalankadun alla kulkee kaukolämpöputki.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa saastuneita maa-alueita. Suurin melunaiheuttaja on Tampereentie, sekä osittain myös Vahdontie.

3.2 Suunnittelutilanne

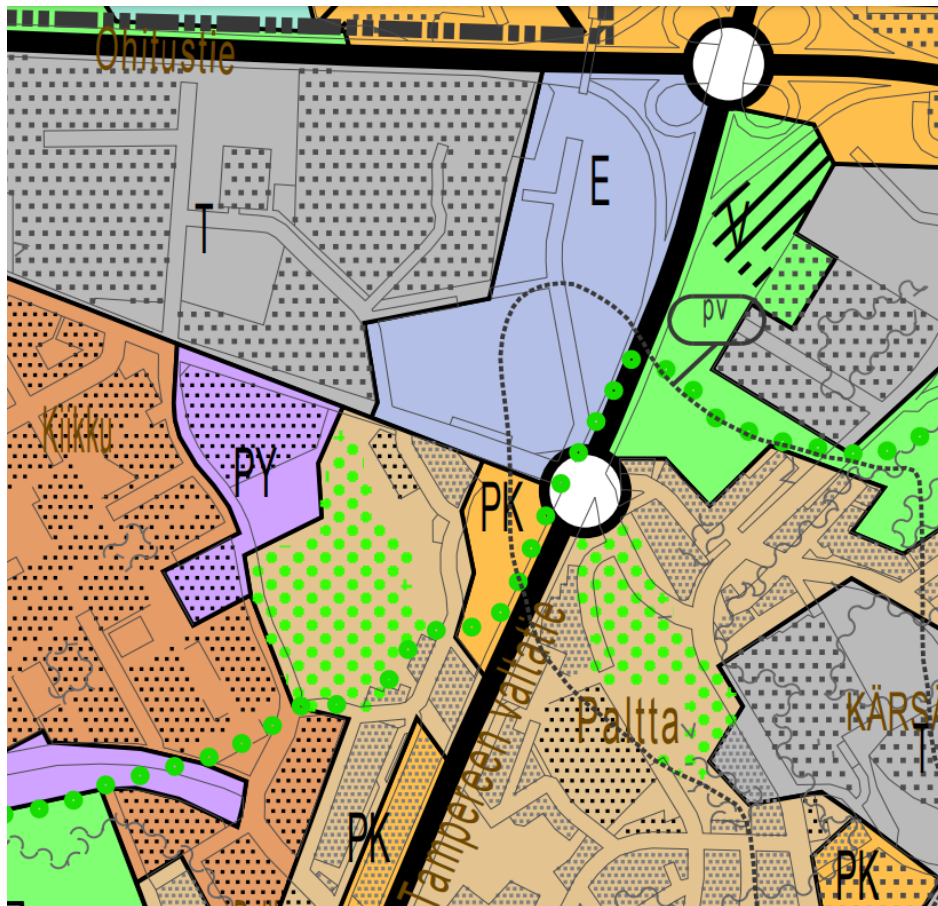
3.2.1 Maakuntakaava

Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa alue kuuluu A-alueeseen, eli taajama-toimintojen alueeseen. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella.

3.2.2 Yleiskaava

Yleiskaava 2020

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu PK-alueeksi (palvelujen ja hallinnon alue) sekä E-alueeksi (erityisalue). Alueen itärajaa pitkin on osoitettu pääviheryhteys.



Ote Yleiskaava 2020:sta

Yleiskaava 2029, valtuuston 13.2.2023 hyväksymä (ei voimassa oleva)

Yhdyskuntarakennekartassa alue on osoitettu A-alueeksi (asuinalue) sekä EH-alueeksi (hautausmaa-alue). Alueen läpi kulkee pyöräilyn pääverkostoon kuuluva sijainniltaan ohjeellinen reitti sekä ulkoilureitti.

Kaavan viherympäristö, maisema ja muinaisjäännös -kartassa alueen läpi on osoitettu säilytettävä, vahvistettava tai uusi ekologinen yhteys.

Kestävä vesien hallintakartalla on alueelle osoitettu hulevesitulva-alue.

Yhdyskuntatekniikkakartalla alueelle ulottuu osittain kv-alue (kemikaalilaitosten konsultointiväyhyke).



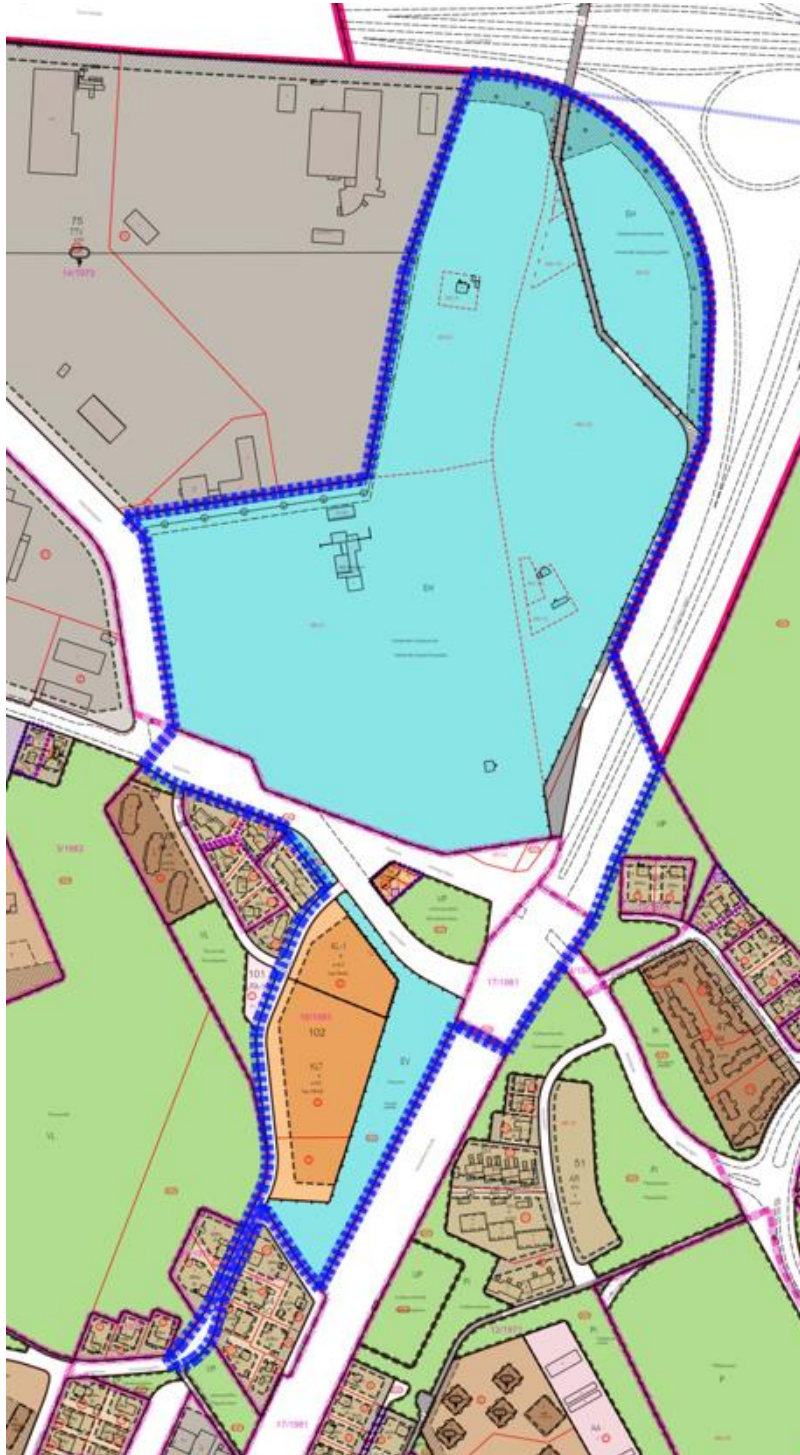
Ote Yleiskaava 2029:stä, yhdyskuntarakenne.



Ote yleiskaava 2029:stä, viherympäristö, maisema ja muinaisjännökset.

3.2.3 Asemakaava

Ajantasa-asemakaavassa (16/1991) korttelin 102 tontit 1 ja 2 on osoitettu KLT-alueeksi (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tontti 3 on osoitettu KL-1-korttelialueeksi (Liikerakennusten korttelialue hotellia varten). Korttelin 93 tontti 1 on osoitettu KL-2-korttelialueeksi (Liikerakennusten korttelialue kioskia varten). Viiripuisto on osoitettu suojaviheralueeksi, Unhonpuistikko VP-alueeksi (puisto). Kärämäen hautausmaa on osoitettu EH-alueeksi (hautausmaa). Hautausmaan reunalla / halki on osoitettu Tolponpolku-niminen jalankulku- ja pyörätie.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 24.11.2023.

3.2.6 Selvitykset

Luontoselvitys on Vahdontien eteläpuoleisen alueen osalta tehty vuonna 2018, ja täydennetty 2023 liito-oravakartoituksella. Hautausmaan osalta Tolponpolun koillispuolella on tehty luontoselvitys v. 2020.

Meluselvitys on tehty vuonna 2023.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaupunginhallitus päätti 13.1.2020 § 7 Runosmäen aluekehittämisen tavoitteet ja monitoimitalohankkeen hankinta- ja kumppanuusperiaatteiden hyväksymisestä.

Kaavoitus on yhdessä valitun yhteistyöryhmittymän "Runosmäki yhdessä" kanssa tutkinut Runosmäen keskusta-alueen kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena on käynnistää keskusta-alueen kaavanmuutos vuoden 2023 aikana.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin omana hankkeena, osana Runosmäen aluekehityssuunnitelmaa. Kaupunginhallitus päätti 13.1.2020 § 7 Runosmäen aluekehittämisen tavoitteet ja monitoimitalohankkeen hankinta- ja kumppanuusperiaatteiden hyväksymisestä. Aluekehittämisen yhtenä tavoitteena oli rivitalorakentamisen tai muiden yhtiömuotoisten asuntojen kuin kerrostaloasuntojen toteutuksen mahdollistaminen osana hanketta alueen asumismuotojen monipuolistamiseksi.

Kaavoitus on yhdessä valitun yhteistyöryhmittymän ”Runosmäki yhdessä” kanssa tutkinut mahdollisia rivitalorakentamiselle sopivia alueita Runosmäen alueella. Runosmäen keskusta-alueen osalta aluesuunnitelmaa kehitetään edelleen, mutta rivitalojen osalta edellytykset edetä kaavanmuutosvaiheeseen Viiripuiston alueella ovat olemassa.

4.2 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 osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Runosmäkiseura ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tutkitaan rivitalojen sijoittamista nykyiselle KLT-alueelle sekä näiden tarvitsemia liikennejärjestelyjä. Nykyisen KL-alueen osalta muutetaan kaavaa vastaamaan sille myönnettyä poikkeuslupaa (palveluasumista). Viiripuiston suojaviheralue on tarkoitus pääosin säilyttää osana laajempaa ekologista käytävää.

Vahdontien, Saattotien sekä niiden välillä olevan kortteli- ja puistoalueen osalta tutkitaan Vahdontien ja Tampereentien tulevia liikennejärjestelyjä ja niiden vaatimia tilavauksia.

4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Alkuvaiheessa tavoitteena oli laajentaa korttelialue pohjoiseen. Maastokäynnin yhteydessä ja hulevesiasiantuntijan lausunnon perusteella tavoitteita on tältä osin muutettu. Alue on kosteapohjainen ja hulevesien kannalta hyvä säilyttää. Alue muutetaan osaksi Viiripuiston suojaviheraluetta.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 28.3.2023 § 118.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 15.4.2023. Ilmoitus vireilletulosta sekä 20.3.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 13.4.2023.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.5.2023 mennessä. Näitä saatiin 5 kappaletta. Lisäksi ympäristönsuojelu on antanut omat kommenttinsa kaavanlaatijalle.

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Tämän hetken tietojen perusteella kaavoituksen myötä mahdollistuva uusi rakennuskanta liitetään olemassa olevaan sähköjakeluverkkoon.

Kaavamuutosalueen pohjois- ja eteläosaan esitetään merkittäväksi ET-alueet (6 x 9 m, etäisyys muihin rakennuksiin vähintään 8 m) nykyisten muuntamoiden uusimista varten tulevana vuosina. ET-alueiden ehdotetut paikat on esitetty erillisessä liitteessä.

Kaavamuutosalueen pohjois- ja eteläosaan on sijoitettu 10 kV kaapeleita, jotka palvelevat laajan lähialueen sähköjakelua. Lisäksi kaavamuutosalueelle on sijoitettu 0,4 kV kaapeleita ja ilmajohtoja, jotka palvelevat kaavamuutosalueen sähköjakelua. Edellä mainitut kaapelit on huomioitava kaavoituksessa ja sen perusteella tehtävässä katusuunnittelussa siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Kaapelit ja ilmajohtot on esitetty erillisessä liitteessä. Muilta osin sähköverkon vaatimat kehitystoimenpiteet selviävät kaavatyön edetessä.

Kaavoituksen vastine:

Pohjoinen ET-alue on esitetty Vahdontien levennetylle katualueelle. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta nykyinen sijainti kaavamuutosalueen ulkopuolella Tiemestarin kadun varrella on turvallisempi. Kaavoituksen näkökulmasta nykyisen muuntamon pohjoispuoli on paras uuden muuntamon paikka.

Eteläinen ET-alue on esitetty Vesalankadun katualueelle. Nykyinen muuntaja sijaitsee Lippupuistikon lähivirkistysalueella. Kyseinen lähivirkistysalue ei kuulu kaavan muutosalueeseen. Kaavoituksen näkemyksen mukaan uuden muuntajan oikea paikka on edellä mainitulla lähivirkistysalueella, nykyisen muuntajan vieressä.

Mielipide 2, asukas Runosmäenkadulta:

En tiennyt, että Viiripuiston lähes luonnontilaisella alueella olisi jo ajantasa-asemakaava, jossa aluetta kohdeltaisiin muuna kuin suojaviheralueena. Todellinen kaavatilanne kuvastaakin sitten Turun kaupungin löperöä suhtautumista juhlallisiin puheisiin luonnontilaisten tai liki sellaisten alueiden säilyttämisestä.

Viiripuiston läpi valuvat Kärsämäen hautausmaan ja sen lähialueen vedet ensin Korjasojana Kovasojaan, sitten Saukonojaan ja mereen. Siksi aivan Korjasojan

varsi Tampereen valtatie vieressä näyttäisi säilyvän hyvin kapeana ekologisena käytävänä. Hyvä niin. Kuitenkin myös kaavamuutosalueen pohjoisosa, niin VP-alue kuin Vahdontien uusi linjaus että myös KL-1 -alue on sekin kosteikkoa, jonka arvioin olevan Suomen luonnonsuojelulain mukaan suojeltaviin luontotyyppisiin kuuluvaa tervaleppäkorpea. Tämän seikan sivuuttaminen osoittaa mielestäni välinpitämättömyyttä luontoarvoista.

Tosin ainakin KL-alueelle myönnetyn poikkeusluvan suhteen voi olla kyse siitä, että laaditussa luontoselvityksessä (Envibio Oy, 2018) pidetään aluetta vain tavallisena lehtometsänä. Kyse on kuitenkin pintavesivirtauksen kauttaaltaan läpäisemästä luhtaisesta, arviolta vähintään 50-vuotiaasta tervaleppäalueesta. Muita huomiota herättäviä puita ovat suurikokoiset, täysi-ikäiset raidat. Ruohovartisen kasvillisuuden osalta tilannetta ei tähän aikaan vuodesta edes pysty arvioimaan.

Kaava-alueen pohjoisosan lisäksi on hyvin harmillista, että 102-alueen eteläosassa Vesalankadun varressa olevaa erittäin komeaa tuoretta kangasmetsää, osin lehtomaistakin, uhkaa sitäkin tuhoutuminen. Mistään muualta Turun kaupungin alueelta tuskin enää vastaavaa löytyy. Suurikokoisen puuston ikä lienee ainakin 150 vuotta. Tätäkin aluetta tulisi pyrkiä säästämään

Kaavoituksen vastine:

Ajantasa-kaava on laadittu n. 30 vuotta sitten. Vahdontien uusi linjaus ei ole toteutunut.

Tervaleppää kasvava alue on ollut viljeltyä peltoa vielä vuoden 1968 peruskartan mukaan eli se on istutettu tai kasvanut itsestään entiselle pellolle. Alueella ei kasva luontoselvityksen laadinnan aikaan voimassa olleen luonnonsuojelulain mukaisen tervaleppäkorven kenttäkerroksen kasvillisuutta eli kyseessä ei ole joko hiirenporras-vehkavaltaisen tervaleppäkorpi, kurjenmiekkavaltaisen tervaleppäkorpi tai nevimarrevaltainen tervaleppäkorpi (SYKEN julkaisema Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje vuodelta 2000).

Tervaleppämetsä edellä kuvattuja tervaleppäkorpia laajempaan luontotyyppinä tuli mukaan kesäkuussa 2023 voimaan astuneeseen uuteen luonnonsuojelulakiin. Kyseessä on kuitenkin entiselle pellolle kehittynyt tervalepikko, jota halkoo ojaksi perattu entinen puro.

Entisen puron ja samalla puron ympäristön vesitalous on muutenkin alla kuvatusti täysin muutettu. Siten kyseessä ei ole kokonaisuutena arvioiden luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen tervaleppämetsä, joita ominaisuuksia on luonnonsuojelulain luontotyyppien inventoinnissa yleisesti pidetty lain mukaisen kohteen kriteereinä perinnetuottopeja lukuun ottamatta.

Kyseinen alue tulee osittain säilymään nykytilassa, ja osittain myös sen pohjoispuolella oleva kosteapohjainen alue. Uuden kaavaehdotuksen korttelialueet noudattavat nykyisen asemakaavan korttelirajoja.

Hautausmaan ja lähiympäristön vedet ovat kulkeneet aikoinaan Viiripuiston läpi. Uoma on kuitenkin jossain vaiheessa katkaistu ja vedet johdettu Vahdontien hulevesiviemäriin ja siitä Kärämäen kautta Piipanojaan. Vanha uoma on nähtävissä metsässä, mutta vettä siihen tulee nykyisin vain vähäisessä määrin itse Viiripuiston alueelta.

Mielipide 3, asukas Lähetinkadulta:

Lähetinkatu on huonokuntoinen, kapea soratie jonka runko on osittain pettänyt. Sateiden jälkeen todella kuoppainen, kuivalla kelillä taas pölyhaitta on suuri. Tällä hetkellä läpiajoliikenne on vilkasta, läpiajokielto paikallaan ellei katuja korjata ja asfaltoida.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotuksessa esitetään, että läpiajoliikenne Lähetinkadulta Vesalankadulle esitetään. Jatkossa läpikulku olisi mahdollista vain jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Mielipide 4, asukas Korjasmäenkadulta:

Alueelle suunnitellut uudet rakennukset tulevat kasvattamaan nykyisiä liikennemääriä merkittävästi. Alueelle pääsee sekä Vahdontien että Lähetinkadun/ Vesalankadun kautta.

Luontevin suunta olisi huomattavasti suurempi katu eli Vahdontie, jolle pääsee myös hyvin Tampereentieltä. Lähetinkatu ja Vesalankatu ovat nykyisellään varsin kapeita hiekkateitä, joita käytetään pääosin kevyen liikenteen tarpeisiin, etenkin Lähetinkatua suuntana Runosmäki ja Lähetinkadun ja Vesalankadun risteyksestä kohti Tampereentietä. Ko. risteyksessä myös liikenteellinen näkyväisyys on huonohko. Samaan risteykseen kulkee myös runsaasti kevyttä liikennettä Korjasmäenkadun kautta (autoliikenne tästä suunnasta estetty).

Jos Viiripuiston alueelle jatkossa pääsisi esteettä Lähetinkadun kautta, pitäisi liikennejärjestelyjä ja tiepäälylystyksiä päivittää merkittävästi. Näkisin, että parempi (ja olennaisesti halvempi) vaihtoehto olisi rajoittaa tämän suuntaista autoliikennettä jollakin Vesalankadun osuudella.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotuksessa esitetään, että läpiajoliikenne Lähetinkadulta Vesalankadulle esitetään. Jatkossa läpikulku olisi mahdollista vain jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Ajo uusille asunnoille (ja Vesalankadun ja -kujan oleville kiinteistöille) tulisi Vahdontien kautta.

Mielipide 5, Digita Oy:

Asemakaavan muutosalueella ja siihen liittyvässä välittömässä ympäristössä sekä alueen liikenneväylillä on matkaviestinverkossa tarpeita verkon peittoalueen parantamiseen ja kapasiteetin lisäämiseen. Lisäksi kaavassa suunnitellut/tutkittavat uudet rivitaloasunnot lisäävät tarvetta uudelle kapasiteetille matkaviestinverkkoon. Lähimmät olemassa olevat matkaviestinverkkojen tukiasemat ovat liian kaukana tarvealueesta, jotta niistä voitaisiin tehdä tarvittavia parannuksia. Yksi tukiasema voi palvella vain rajallisen määrän käyttäjiä.

Alustavasti (matkaviestin)mastopaikka voisi olla oheisen kartan mukaisella paikalla (nykyisen kaavan ET-alueella). Tukiasemamasto on kaupunkialueella tyypillisesti pylväsmasto, joten se ei veisi isoa tilaa suojaviheralueelta (ei haruksia). Muitakin alueita voidaan tarkastella, jos em. paikka on muun maankäytön kannalta vaikea tulevassa kaavasuunnittelussa.

Kaavoituksen vastine:

Esitetty alue soveltuu hyvin uudelle matkaviestinmastolle. Viiripuiston ET-alueen reunalle osoitetaan mastoalue (EMT). Huoltoajo on järjestettävissä olemassa olevan pyörätien kautta.

Ympäristönsuojelu:

Melu: Tampereentie on voimakas melulähde, mutta alueelle on laadittu alustava meluselvitys, jota on tarkoitus tarkentaa valmisteluvaiheessa.

PIMA: järjestelmässä ei merkintöjä pilaantuneista maista tai muista ympäristöhäiriöistä.

Luonto: luontoselvitys tehty vuonna 2018, ja se on edelleen olennaisilta osiltaan ajantasainen, koska alueen maankäytössä ei ole tapahtunut muutoksia. Luontoselvityksen liito-oravatiedot on päivitetty maastotarkastuksin keväällä 2023, eikä havaintoja liito-oravista tehty.

Luontoselvityksessä alueelta ei löytynyt maankäytössä erityisesti huomioitavia luontotyyppikohteita.

Alue on kokonaisuudessaan metsäinen, ja jakautuu maankäyttöhistorian mukaan pohjois- ja itäpuolen kulttuurivaikutteisiin lehtometsiin, jotka ovat kehittyneet suosta kuivatetuille (1886 kartta) entisille pelloille, sekä länsi-lounaisosan vanhastaan metsäisenä pysyneeseen alueeseen.

Turun kaupungin metsäverkostoselvityksen mukaan metsä Tampereentien laidassa on määritelty ydinmetsäksi kaupungin mailla, ja sitä pitkin kulkee metsäverkoston runko-yhteys Lippukujan pohjoispuolen metsikön kautta Vesalankadun yli Runosmäen metsiin. Tämän yhteyden säilyttäminen on tärkeää. Myös yleiskaava 2029 mukaan alueen halki on osoitettu NE – SW -suuntainen säilytettävä, vahvistettava tai uusi ekologinen yhteys.

Kaupunkipuro Kovasoja kulkee alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa avouomana. Alueen eteläpäässä se mutkittellee metsäalueen halki hyvinkin luonnontilaisen kaltaisena, pohjoisessa se on suoristettu ojaksi.

Lippukujan pohjoispuolelta tulisikin rajata säästöön riittävästi metsää, jolloin säästyvät sekä luonnontilaisen kaltainen purouoma että metsäverkoston runkoyhteys.

Hule: Yleiskaava 2029 alueen halkaiseva Kovasojan osin oikaistu ja osin luonnontilainen uoma on merkitty hulevesitulvavaara-alueeksi, ja luontoselvityksessä on myös mainittu alueen pohjoisosan kulttuurilehdon kosteus ja vettymistaipumus. Miten järjestetään alueen hulevesien käsittely luontoarvot säilyttäen?

Pohjavesi: Alue sijaitsee kokonaan Huhtamäen pohjavesialueella, mikä otettava huomioon tarvittavin määräyksin sekä pohjaveden suojelun että hulevesien käsittelyn osalta.

Kaavoituksen vastine:

Melu: Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on laadittu tarkempi meluselvitys. Selvityksen pohjalta on laadittu kaavamääräyksiä melun torjumiseksi.

Luonto: Lippukujan pohjoispuoleinen metsikkö säilyy uudessakin kaavassa.

Hule: Hautausmaan ja lähiympäristön vedet ovat kulkeneet aikoinaan Viiripuiston läpi. Uoma on kuitenkin jossain vaiheessa katkaistu ja vedet johdettu Vahdontien hulevesiviemäriin ja siitä Kärsämäen kautta Piipanojaan. Vanha uoma on nähtävissä metsässä, mutta vettä siihen tulee nykyisin vain vähäisessä määrin itse Viiripuiston alueelta. Palvelutalon pohjoispuoleinen, kostea alue säilyy osana Viiripuiston EV-alueita.

Pohjavesi: Pohjavesialuetta suojeleva kaavamääräys on lisätty kaavakarttaan.

4.4.6 Lausunnot

3.1.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Museopalvelut (Turun Museokeskus), Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa.

Turun Vesihuolto Oy:

Ei huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Turku Energia Kaukolämpö:

Vesalankadulla kulkevasta runkolinjasta on mahdollista tarjota kaukolämmitystä kaava-alueen rivitalo ja asuinrakennusten korttelialueelle. Palvelurakennusten korttelialueella on jo kaukolämpöön vuonna 2024 liitetty hoivakoti.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

ELY-keskus:

Kaavaselostusta on syytä täydentää voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan suunnittelualueelle kohdistuvien merkintöjen osalta. Kaavaehdotus ei huomioi kaavaselostuksessa mainittua Yleiskaava 2029:ssä osoitettua alueen halkovaa ekologista yhteyttä.

Myöskään mm. yleiskaava 2029:ssä alueelle osoitettua kemikaalilaitoksen konsultointivöhykettä ei ole selostuksessa käsitelty. Selostusta on syytä täydentää merkintöjen huomioimisen osalta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu PK-alueeksi (palvelujen ja hallin-

non alue). Asemakaavan poikkeaminen yleiskaavasta on syytä käsitellä. Kaavaselvostuksen täydentäminen sekä yleiskaavaotteilla, että koko suunnittelualueen käsittävällä asemakaavaotteella helpottaisi suunnittelutilanteen hahmottamista.

Luonnonsuojelu

Selostuksen liiteluettelon mukaan alueelle olisi tehty luontoselvitys myös v. 2020, mutta tätä ei ole lausuntopyyntöä asiakirjoissa (eikä kaupungin kaavasivuilla) eikä aineistoon viitata selostuksessa muuten.

Kaava-alueella on lehtomaisia osia, mutta luontoselvityksen (2018) mukaan esim. rakentamisen alle jäävää aluetta ei arvioida uhanalaiseksi luontotyyppiä. Alueen tervaleppämetsää ei selostuksessa esitetyn asukkaalle annetun vastineen mukaan ole perusteita arvioida luonnonsuojelulain 64 § mukaiseksi suojeltavaksi luontotyyppiä, koska sen ei arvioida olevan luonnontilaisesti kehittynyt.

Lehtojen ja lehtomaisten osien huomioon ottaminen maankäytön varauksissa on perusteltua tunnistaa muutenkin kuin vain esim. ns. lakisääteisten kohteiden huomioon ottamisella. Lehtoja on aina ollut metsäluonnossamme luontaisesti vähän. Määrää on entisestään vähentänyt lehtojen raivaaminen pelloksi. Vaikka nykyisin vain 1–2 % metsämaan pinta-alasta on lehtoa, niillä on keskeinen merkitys metsäluonnon monimuotoisuudelle.

Maankäytön suunnittelussa tulisi muutenkin nykyisin paremmin tunnistaa myös, missä määrin alueen luontoarvoja voidaan parantaa esim. ennallistamalla tai hoitotoimilla. Kaava-alueellakin on rakentamisen ulkopuolelle jääviä alueita, joiden osalta olisi perusteltua arvioida, missä määrin niiden tilaa voidaan parantaa kunnostus- ja hoitotoimilla ja siten myös lieventää rakentamisen vaikutuksia.

Kaava-alueen pohjoisosassa on lehtoalueita, joilla on luo-merkintä. Näiden osalta ei kaava-aineisto sisällä mitään kuvausta tai aineistoa. Tiedot näistä kohteista, ja myös arviointi niiden rajauksista on syytä kuvata ja tarvittaessa päivittää tässä yhteydessä ottaen myös huomioon mahdollisen hoidon tarpeen.

Esitetty kaavamääräys näillä kohteilla rajoittaa alueen hoitotoimia ja esim. mahdollista kuusettumisen estämistä, kun määräyksen mukaan kohteet on säilytettävä luonnontilaisena. Kaavan vaikutukset luontoarvoihin on kuvattu puutteellisesti. Vaikutusten arvioinnissa ei ole asiapohjaisesti tunnistettu tai arvioitu maankäytön muutoksen vaikutusta alueen luonnonympäristöön ja sen arvoihin.

Pohjavedet

Pohjavesialue on huomioitu asianmukaisesti kaavamääräyksissä. Hulevesijärjestelyjen osalta ei ole arvioitu, onko hulevesien johtaminen moottoriajoneuvoille tarkoituiltu katuosuuksilta mahdollista suunnitella ohjattavaksi pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesien imeyttämisessä tulee huomioida, että mahdollisesti haitta-ainepitoisia hulevesiä ei imeytettäisi pohjavesimuodostumaan.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alue sijaitsee Tampereen valtatie välittömässä läheisyydessä ja tieltä västi kadun melualueella. On hyvä, että kaavaehdotuksessa on varmistettu melusuojausten tarpeellisuus antamalla määräys leikki- ja oleskelualueiden keskiäänitasosta. Sen lisäksi on hyvä varmistua melusuojauksesta ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä osalta sekä AR-1 että P-1 kortteleissa.

Liikenne

Tampereen valtatie on kaava-alueen kohdalla katualuetta, mutta jatkuu välittömästi kaava-alueen pohjoispuolella maantienä eli valtatie 9 pohjoisen suuntaan. Kaavaselostuksessa kerrotaan, että ”liikennesuunnittelu on tutkinut Vahdontien ja Tampereentien risteyksen liikennejärjestelyjä, katualuevaraukset on tehty sen suunnitelman pohjalta.” Koska lausunnot on lähetetty kaava-aineisto ei ole sisältänyt selvitystä suunnitelluista liikennejärjestelyistä, ei kaavaehdotukseen ole mahdollista ottaa kantaa liikenteen järjestämisen tai kaavamuutoksesta valtatielle 9 aiheutuvien vaikutusten osalta. Kaavaselostusta ja tarvittaessa kaava-aineistoa on syytä täydentää tältä osin.

Ilmasto

Kaavan ilmastovaikutukset on arvioitu hyvin suppeasti. Arvioinnissa on syytä todeta metsän poistuman aiheuttama hiilivaraston ja hiilinielun menetys. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen.

Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteen ja massojen käsittelystä. Tästä syystä rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota myös kaavamääräyksissä.

Rakennusten käytön aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää mm. energiaratkaisuilla ja -tehokkuudella sekä hyödyntämällä passiivista aurinkoenergiaa ja rakenteellista jäähdytystä. Kaavaan olisi vähintään hyvä sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”

Kaavamääräyksiä olisi hyvä täydentää Turussa käytössä olevilla ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumista edistävillä määräyksillä, esimerkiksi: - Yksikerroksisissa rakennuksissa tulee käyttää viherkattoja. - Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä. - Julkisivut tulee tehdä puusta.

Muuta

Täydennetystä kaavaehdotuksesta on mahdollista järjestää työneuvottelu. Vaihtoehtoisesti täydennetystä ehdotuksesta on syytä pyytää uudelleen lausunto ELY-keskuksetta.

Kaavoituksen vastine:

Voimassa olevat kaavat

Kaavaotteet on päivitetty ja niiden sisältöä on kattavammin selostettu kohdassa 3.2.

Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssä Vesalankadun varrella olevat korttelit on osoitettu PK-alueeksi. Uuden yleiskaavan laadinnan yhteydessä on todettu, että kyseinen merkintä ei enää vastaa kaupungin tarpeita, ja että sitä on syytä muuttaa. Uudessa yleiskaava 2029:ssä alue on osoitettu A-alueeksi. Valtuusto on yleiskaavan hyväksynyt vuonna 2023, mutta se ei ole vielä tullut voimaan.

Tämän asemakaavamuutoksen laadinnassa on käyttötarkoitusten osalta todettu, että asuminen, ja erityisesti rivitaloasuminen on kaupungin tahtotilan ja tarpeen mukaista osoittaa alueelle. Myös vaikutukset lähiympäristöön (mm. liikenne) on arvioitu olevan pienemmät kuin PK-alueen vastaavat.

Kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke

Tukesin lausuntoa on pyydetty, Tukesilta on tullut ilmoitus, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavamuutokseen.

Luonnonsuojelu

Kaavaan liitettiin OAS-vaiheen jälkeen myös Kärsämäen hautausmaa-alue. Tolpon tien itäpuolelle on suunnitteilla muslimien hautausmaa, ja siihen projektiin liittyen on laadittu erillinen luontoselvitys vuonna 2020, jossa mm ELY-keskuksen mainitsemat lehtoalueet on käsitelty. Luontoympäristö-osioon on lisätty kuvaus näistä ja itse selvitys lisätty kaavan liitteisiin.

luo-1-alueiden määräystä muutetaan muotoon: **”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, lehto. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Luontoarvojen säilyttämisen ja palauttamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan.”.**

EV-alueen määräystä muutetaan muotoon: **”Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään. Tampereentien ja Vahdontien vastaiset alueet osoitetaan suojaviheralueeksi melu- ja pölyhaittojen torjumiseksi. Alueella sijaitsee mm. luontaisesti kehittyntä kulttuurilehtoa, iäkstä sekametsää sekä istutettua metsää. Metsä-alue säilytetään ja sen annetaan kehittyä rakennepiirteiltään luonnonmukaisesti. Alueen eteläosan luonnonmukaisesti mutkittava uoma säilytetään. Luontoarvojen säilyttämisen ja palauttamisen kannalta, metsäverkoston vahvistamisen kannalta, sekä hulevesiuoman ylläpitämisen kannalta tarpeelliset toimet sallitaan.”.**

Pohjavedet

Katualueiden vedet menevät niin tällä hetkellä kuin jatkossakin hulevesiviemäriin, joista ne puretaan pääosin Piipanojaan. Suojaviheralueen hulevesialueelle on tarkoitus johtaa vettä uusilta rakennuksilta. Hulevesien käsittelyn päätarkoitus on viivyttaa vesiä verkostoa kuormittavien virtaamapiikkien ehkäisemiseksi, ei niinkään imeyttäminen. Pohjavesialueella tähän voisi olla mahdollisuuksia, mutta hulevesille varattu alue sijaitsee suurelta osin muodostumisalueen ulkopuolella ja harjukerrosten päällä on useita metrejä läpäisemätöntä savea. Imeytymisen arvioidaan jäävän tämän takia melko pieneksi.

Ympäristöhäiriöt

Meluselvityksen tulosten tarkastelussa on todettu että: **”Rakennusten ulkovaipan äänitasoeron (ääneneristävyysvaatimus) osalta ei ole tarpeen esittää kaavassa määräystä, koska vaatimukset ovat suuruudeltaan alle 30 dB.”.** Näin ollen kaavamääräystä ei ole ulkovaipan äänitasoeron osalta annettu.

Liikenne

Selostukseen on lisätty liikennesuunnittelun alustavia luonnoksia Vahdontien ja Tampereen valtatie alikuluista ja liikennejärjestelyistä.

Ilmasto

Selostuksen ilmastovaikutusarviota on täydennetty. Määräyksiin lisätään määräykset: **”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokeskittävyyteen.” sekä ”Rakennusten katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita, kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä.”.**

Lisäksi lisätään lämmityksen osalta seuraava määräys: **”Rakennukset on liitettävä kaukolämpöön”.** Turku Energian tuottaman kaukolämmön uusiutuvien energialähteiden osuus vuonna 2022 oli 78 %. Tavoitteiden mukaan uusiutuvien energialähteiden osuus tulee vuonna 2025 olla jo 95 %.

Uusissa asemakaavoissa kaavoitus on yksityiskohtaisten, yksittäisten rakennusosien tai istutusten koskevien määräysten sijaan ohjannut rakentamisen siniviherkertomella. Sinivihherkertoimen antaa suunnittelijalle enemmän vapautta toteuttaa ekologiset ratkaisut omaan suunnitelmaan sopiviksi, eikä suunnittelua sidota yhteen, enakkoon lukittuun ratkaisuun. Tästä syystä kaavamääräyksiin ei ole lisätty esim. viherkattoja tai julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Muuta

ELY-keskuksen kanssa on järjestetty työneuvottelu 24.4.2024.

Seuraavat asiat sovittiin vielä tarkistettaviksi / lisättäviksi:

Vuoden 2020 luontoselvityksessä on kohdassa 3.4 maininta että ”Selvityskohteen laajimpana luontotyyppinä ovat kuitenkin alueen keskivaiheilla esiintyvät tuoreet kankaat. Tuoreiden kankaiden ja eteläosan lehtolaikun välimaastossa tavataan myös jonkun verran lehtomaisia kankaita.” Tätä asiaa ei ole kuitenkaan huomioitu suojeluehdotuksissa.

EH-2-alueen kaavamääräykseen olisi syytä lisätä määräys koskien näitä, esim. ”Aluetta rakentaessa tulee metsän ominaispiirteet, erityisesti lehtomaiset alueet huomioida”.

Mahdollinen alikulku Vahdontien alla on mahdollisesti syytä osoittaa kaavaan. Kaupunki voi harkintansa mukaisesti lisätä sen siihen.

Suojeltujen rakennusten osalta määräyksen muotoilua on syytä muuttaa paremmin aikaa kestäväksi museoviranomaisen kuulemisen osalta. Lupamuotojen sijaan määräyksessä tulee painottaa lausuntoa vaativia toimenpiteitä, esimerkiksi seuraavasti ”Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta/kuultava asiassa museoviranomaista”.

Muilta osin kaavaehdotukseen tehdyt muutokset todettiin olevan ELY-keskuksen osalta riittäviksi.

Lehtomaisia kankaita koskeva määräys lisätään. Suojelumääräyksen muotoilua muutetaan esityksen mukaisesti.

Museokeskus:

Asemakaavan 20.3.2023 päivityssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavamuutoksen alueeksi on merkitty ainoastaan Vahdontien eteläpuolinen osa. Nyt lausuttavana olevassa kaavaehdotuksessa kaava-alueen pinta-ala on 29 hehtaaria, ja se ulottuu myös Vahdontien pohjoispuolelle sisältäen Kärsämäen hautausmaan.

Siellä olevaa kahta siunauskappelia ja kellotornia ei ole huomioitu säilytettävänä kohteina valmisteilla olevassa asemakaavassa. Kaava-alueella keskellä, nykyisen Kärsämäen hautausmaan eteläosassa on sijainnut kivikautinen asuinpaikka Kärsämäen hautausmaa (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000044683). Kohde löytyi vuonna 1939 hautausmaan laajennusta kaivettaessa. Paikalla tehtiin pelastuskaivaus, jossa tutkittiin jäljellä olevaa kivikautista asuinpaikkaa.

Tämänhetkisten tietojen perusteella kohde tuhoutui hautausmaan rakennustöissä, ja se on Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin merkitty poistetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi. Kohde ei ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama, eikä sitä ole tarvetta merkitä kaavaan.

Välittömästi kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee muu kulttuuriperintökohde Kärsämäen sotilaskaivannot (1000020531). Paikalla sijaitsee sotilaalliseen puolustusvarustukseen liittyviä linnoitus- ja rakennusjäännöksiä. Historiallisten lähteiden perusteella alueella on ollut sotilaallisia harjoitusalueita ainakin 1600-luvun lopulta lähtien, mutta maastosta havaittuja jäänteitä ei ole tarkemmin ajoitettu. Kohteen tiedossa oleva laajuus ei ulotu kaava-alueelle.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo arvioi, että kaava-alueella saattaa sijaita toistaiseksi tuntemattomia arkeologisia kohteita. Suurin potentiaali on kivikaudelle ajoittuvien kohteiden sekä alueella harjoitettuun sotilaalliseen toimintaan liittyvien jäännösten esiintymiselle. Potentiaalisin alue on Kärsämäen hautausmaan ja Tolpon tien itäpuolella oleva metsäalue.

Alueella on toiminut 1930-luvun alusta sotien jälkeiseen aikaan asti suuri, paikoin 100 henkeä työllistänyt nupukivihakkaamo. Alueella on myös kaivamiselta ja louhimiselta säilyneitä alueita, joilla saattaa olla säilyneenä vanhempia arkeologisia kohteita. Kärsämäen hautausmaa on muodostettu sen jälkeen kun, Maarian seurakunnan uutta hautausmaata varten oli pakkolunastettu vuonna 1912 Kärsämäen Hiisin tilasta n. 1,5 hehtaaria hiekkaista maata.

Koska alue sijaitsi jo melko kaukana Maarian kirkosta, sinne tarvittiin myös kappeli vainajien siunaamista varten. Keväällä 1913 seurakunnan rakennustoimikunta tarjosi sanomalehdissä urakkaa hautausmaalle tehtävän kappelin rakentamiseksi. Tekijäksi valittiin maaliskuussa 1913 rakennusmestari Tuominen Turusta.

On oletettavaa, että kappeli valmistui jo saman vuoden loppuun mennessä. Hautausmaalle pystytetty kappeli on pienehkö pohjakaavaltaan ristinmuotoinen harkkotiilistä muurattu satulakattoinen rakennus, jossa on kappelitilan lisäksi pieni sakariston kaltainen tila.

Arkkitehtuuriltaan se muistuttaa vanhaa kirkkoa pienemmässä koossa. Kappeli on kooltaan pieni. Sinne ei mahdu suurta saattoväkeä eikä siellä ole tilaa myöskään vainajien säilytykseen. Sen vuoksi seurakunta rakennutti uuden kappelin ja vanhan käyttö muuttui sen jälkeen varastoksi.

Hautausmaan uudemman kappelin suunnitteli vuonna 1978 arkkitehti Heikki Sarainen, ja se valmistui kaksi vuotta myöhemmin 1980. Rakennuksen julkisivut ovat kaasettikuvioitua sekä sileää, vaaleaa rouhepintaista betonia. Sisäänkäynnin edessä on kaakeloitujen pylväiden reunustama atriumpiha. Osa tästä pihasta on katettu, osa ei.

Sisällä kappelisali saa valoa pystyistä sivuikkunoista sekä kattoikkunan kautta. Salin sisäkatto on vaaleaa puuta, muilta osin interiöörissä on käytetty käsiteltyä betonia sekä marmoria. Kappeliin lähestytään suoraan hautausmaan Vahdontien puoleiselta portilta ja sisäänkäynti kappeliin on käytävän päässä. Reitin varrelle on sijoitettu

myös kellotapuli, joka on niin ikään valmistettu rouhepintaisesta, profiloidusta betonista, ja sen muotokieli on yhtenäinen kappelin kanssa.

Kärsämäen siunauskappeli ja kellotapuli ovat arkkitehti Heikki Sarainmaan ainoa kappelisuunnitelma. Hän on suunnitellut Turkuun useita muita julkisia rakennuksia, kuten Teräsrautelan ja Pääskyvuoren koulut, Luolavuoren ja Niittykodin vanhainkodit sekä Uittamon seurakuntakoti sekä lukuisia kerrostaloja Siunauskappelit yleistyivät Suomessa vasta 1900-luvun alussa uusien hautausmaiden perustamisen jälkeen.

Ne on suunniteltu nimenomaan hautaan siunaamista varten. Aiemmin vainajat siunattiin kirkkoissa, mutta uudet hautausmaat eivät sijainneet enää kirkkojen välittömässä läheisyydessä. Siunauskappeleista yli puolet on rakennettu sotien jälkeisinä vuosina ja vain hyvin pieni osa ennen 1920-lukua. Muodoiltaan ja arkkitehtuuriltaan siunauskappelit ovat hyvin yksilöllisiä, niitä ei ole suunniteltu keskusjohtoisesti, ja niissä on usein sovellettu rakentamisajan arkkitehtuuri-ihanteita.

Nämä seikat näkyvät hyvin molemmissa Kärsämäen hautausmaan kappeleissa. Vanhempi kappeli on muodoltaan kuin perinteinen vanha kirkko, uudempi kappeli on taas kokonaistaideteos, joka heijastaa materiaaleiltaan rakentamisajan ihanteita. Rakentamistapa on ollut laadukasta ja kokonaisuuteen kuuluu kiinteä sisustus. Luonnonvalon siivilöityminen kappelisaliin luo tilasta harmonisen ja rauhallisen. Kappelin suunnittelu on kannustanut arkkitehti Sarainmaata luomaan yksilöllisen rakennuksen, jollaista ei löydä muilta hautausmailta.

Alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan, että kaava-alueella on tehtävä arkeologinen inventointi, jotta saadaan selville hankkeen vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön. Arkeologisen inventoinnin tilauksesta vastaa hankkeen toteuttaja. Alueellisen vastuumuseon lausunto tulee liittää tarjouspyynnön mukaan.

Inventoinnin raportti tulee lähettää Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon mahdollisimman pian valmistumisensa jälkeen, jotta vastuumuseo voi arvioida inventoinnin riittävyyden sekä ottaa kantaa inventoinnissa mahdollisesti havaittuihin arkeologisiin kohteisiin.

Inventoinnin perusteella arvioidaan tarve mahdollisille jatkotoimenpiteille. Inventoinnissa mahdollisesti löydettyjen arkeologisten kohteiden digitaalinen paikkatietoaineisto tulee toimittaa Varsinais-Suomen alueelliseen vastuumuseoon. Inventoinnin toteutuksessa ja raportoinnissa tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita sekä muita Museoviraston ohjeita. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta vastuumuseo toteaa, että Kärsämäen hautausmaan molemmilla siunauskappeleilla sekä kellotapulilla on kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa, ja ne tulee merkitä ko. Viiripuiston asemakaavassa säilytettäväksi kohteiksi sr-merkinnällä.

Molemmat kappelit ovat yksilöllisiä, juuri Kärsämäen hautausmaalle suunniteltuja rakennuksia. Ne ovat edustavia, hyvin säilyneitä oman aikansa esimerkkejä siunauskappeleista ja kertovat yhdessä rakennustyylien ja siunauskulttuurin muutoksesta.

Kaavanlaatija:

Kaavanmuutoksella ei ole tarkoitus muuttaa hautausmaan käyttötarkoitusta, eikä alueella ole kaavanmuutoksen yhteydessä rakennushankkeita vireillä. Hautausmaa on otettu mukaan kaavanmuutosalueeseen ainoastaan siitä syystä, että voimassa olevassa asemakaavassa Tolpontie ei ole osoitettu nykyiselle paikalleen, vaan idempänä Tolponpolku-nimisenä pyörätienä. Nykykaavan mukaista Tolponpolkua ei ole haastavaan maastoon tarkoitus rakentaa, vaan säilyttää Tolpontie nykyisellä paikallaan.

Kaavalla todetaan siis hautausmaan osalta ainoastaan nykytilanne. Näin ollen ei ole tarkoituksenmukaista suorittaa arkeologisia inventointeja alueella kaavan yhteydessä. Kaavoitus on neuvotellut museon kanssa lausuntokierroksen jälkeen. Näissä neuvotteluissa on sovittu, että hautausmaalle tulee kaksi eri määrystä.

EH-1-määräys säilyisi ennallaan ja koskisi valtaosan hautausmaata. Hautausmaan kaakkoisosaa osoitetaan EH-2-alueeksi. Aluetta koskee muuten samat määräykset kuin EH-1:stä, mutta lisäksi määrätään että: **"Alueella saattaa esiintyä kulttuuriperintökohteita. Ennen rakentamiseen ryhtymistä on vuotta ennen kuultava alueellista museoviranomaista mahdollisista inventointitarpeista."**

Hautausmaan molemmat kappelit osoitetaan kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi:

"Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus ja muutostöissä säilyttää. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista. Rakennusta ei saa purkaa."

Kaupungin ympäristönsuojelun kommentit:

P-1 ja AR-1 alueiden määräys:

"Korttelialueella tulee piha-alueiden toteutuksessa pyrkiä säilyttämään alueella olevia puita sekä muutenkin ylläpitämään luonnon monimuotoisuutta alueella. Istutuksissa tulee suosia paikallisia, tai vähintään kotimaisia lajikkeita."

Ehdotetaan muutettavaksi:

"Korttelialueella tulee piha-alueiden toteutuksessa pyrkiä säilyttämään alueella olevia puita sekä luonnonympäristöä. Istutuksissa tulee käyttää monipuolista lajivalikoimaa."

Paikallisen lajiston määräykset tulevat yleensä kyseeseen vain silloin, kun alueelle perustetaan niittyjä kylvämällä, istutuksissa tärkeämpää on lajiston monipuolisuus.

EV-alue:

Ehdotetaan lisättäväksi: **"Puustoisena säilytettävä ja luonnonmukaisena kehitettävä alue."**

Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on pieni, mutta vesitiimi on viime aikoina kommentoinut, että ne olisi siitä huolimatta hyvä olla mukana kaavassa.

Viiripuiston kaava-alueella GTK:n selvitysten perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisriski on pieni. Happamat sulfaattimaat saattavat aiheuttaa rakenteiden syöpymistä, kuten raudan korroosiota ja betonirakenteiden vaurioita. Lisäksi sulfaattimailla ja niiden valumavesillä on haitallisia vaikutuksia vesistöihin ja eliöstöön. Vaikka happamien sulfaattimaiden esiintymisriski on pieni, on niiden esiintymiseen varauduttava maanrakentamista koskevissa kaavamääräyksissä.

Kaavamääräyksiin:

"Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista. Alueelta pois kaivettavat massat on varauduttava käsittelemään siten, etteivät ne läjitettyinä aiheuta ympäristön happamoitumista."

Kaavoituksen vastine:

Lisätään ja muutetaan määräyksiä ympäristönsuojelun ehdotusten mukaisesti.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.2. – 26.3.2024. Ehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Alueelle on laadittu vain yksi vaihtoehto. Ratkaisu perustuu aluesuunnitelmaan, jossa tälle alueelle on osoitettu uutta rivitaloasumista. Lisäksi alueen pohjoisosaan on poikkeusluvalla rakenteilla uusi palvelutalo. Palvelutalolle osoitetaan uudessa kaavassa rakennusalat ja määräykset myönnetyn poikkeusluvan mukaisesti, lisäksi sen pohjoisosaan osoitetaan laajennusmahdollisuus palvelurakennuksille.

Viiripuiston suojaviheralue säilyy lähes ennallaan osana laajempaa viherkäytävää.

Suojaviheralueelle Kivasojan vanhan uoman ympärille on varattu tilaa hulevesien hallinnalle. Kaivamalla uoman ympärille madallettu alue voidaan hoitaa uuden rakentamisen myötä muodostuvat hulevedet ja tulvien hallinta. Aikoinaan suoristettua uomaa voidaan muuttaa luonnonmukaisempaan suuntaan.

Liikennesuunnittelu on tutkinut Vahdontien ja Tampereentien risteyksen liikennejärjestelyjä, katualuevaraukset on tehty sen suunnitelman pohjalta.

Liikenteen kannalta merkittävä muutos on läpiajoliikenteen estäminen Vesalankadulla.

Kärsämäen hautausmaan halki kulkeva Tolpontien katualue siirretään Tolpontien nykyiselle paikalle. Muuntamolle osoitetaan alue Tolpontien varteen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpien-
talojen korttelialuetta, palvelurakennusten korttelialuetta, suojaviheralueita, hautaus-
maa-aluetta sekä katualueita.

Suunnittelualueelle on osoitettu 9000 k-m² rakennusoikeutta. Verrattuna voimassa ole-
van kaavan rakennusoikeuteen (KLT 7218 k-m² + KL-1 2778 k-m² + KL-2 150 k-m²)
alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1146 k-m².

Korttelialuekohtaiset tonttitehokkuudet e vaihtelevat välillä 0,28 – 0,5, keskiarvon ol-
lessa 0,38.

Alueelle sijoittuisi arviolta n. 200 uutta asukasta, joista puolet rivitaloihin ja puolet pal-
veluasumisyksikköön.

Hautausmaalle saa rakentaa sen toimintaan liittyviä rakennuksia. Alueen molemmat
siunauskappelit suojellaan.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AR-1, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpienitalojen korttelialue.

Alueen koko on 14 436 m², kokonaisrakennusoikeus on 4050 k-m². Suurin sallittu ker-
rosluku on kaksi.

P-1, Palvelurakennusten korttelialue, johon saa rakentaa myös asumista.

Alueen koko on 9737 m², kokonaisrakennusoikeus on 4900 k-m². Suurin sallittu ker-
rosluku on kaksi.

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

EV, suojaviheralue

Viiripuiston suojaviheralue säilyy uudessakin kaavassa, pohjoisosan aluerajaukset on
muutettu liikennealueiden tilatarpeiden mukaan.

Hule-alue

Suojaviheralueella on sijainniltaan ohjeellinen kortteleiden ja yleisten alueiden huleve-
sien hallinnalle varattu alue.

5.2.3 Katu- ja liikennealueet

Vesalankadun katualuerajaus säilyy miltei ennallaan, katualueelle lisätään pp-alue es-
tämään läpiajoliikennettä.

Vahdontien katualuerajaus muuttuu liikennesuunnitelman mukaan, Saattotien katu-
alue poistuu.

5.2.4 Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa olevaan infraan. Alueelta varataan tilaa muuntamolle ja teleliikenteen tukiasemalle.

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät on esitetty kaavakartassa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

Nykykaavan mukaisesti alueelle saisi rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä hotellin.

5.4.2 Luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksen taustalla on alueen voimassa oleva asemakaava (16/1991), jossa korttelialueiden koko ja sijainti säilyvät ennallaan käyttötarkoituksen muuttuessa, ja kaava-alueen pohjoisosassa on toteutumaton Saattotien aluevaraus.

Vuonna 2018 tehdyn luontoselvityksen mukaan alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä, vesilain mukaisia pienvesikohteita, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, Suomessa uhanalaisia luontotyyppisiä eikä muita luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä luontotyyppikohteita. Luontoselvityksen luontotyyppien uhanalaisuutta on arvioitu vuoden 2008 luontotyyppien uhanalaisarvioinnin luokituksen mukaan.

Voimassa olevan kaavan korttelialueet sijoittuvat osittain varttuneen tuoreen kankaan metsäalueelle, joka on luontoselvityksen mukaan liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Selvityksen aikana 2018 ei liito-oravaa löydetty. Tyypillinen liito-oravalle sopiva elinympäristö on vähintään melko varttunut ja melko tiheä kuusivaltainen sekametsä, jossa kasvaa haapaa tai muita ruokailupuiksi sopivia lehtipuita. Selvitysalueen liito-oravalle sopivat elinympäristöt tarkistettiin vielä keväällä 2024 sen varmistamiseksi, että alueella ei esiinny liito-oravia.

Osa korttelialueista sijoittuu luontaisesti metsittyneelle, pintavesivaikutteiselle pelto- maalle, joka on luontoselvityksessä luokiteltu tervaleppälehdoksi. Tervaleppämetsää ei ole perusteita arvioida luonnonsuojelulain 64 § mukaiseksi suojeltavaksi luontotyyppiksi, koska se on entiselle pellolle luontaisesti metsittymällä muodostunut, ja siltä puuttuu luonnontilaisen metsän ominaiset rakennepiirteet kuten puiden monipuolinen ikä- ja kokojakauma, sekä lahoppuujatkumo. Lehtojen uhanalaistumiskehitykseen Suomessa on vaikuttanut lehtojen raivaaminen pelloiksi, ja siten peltojen uudelleenmetsittyminen lehtomaaksi voidaan katsoa olevan alueelta aiemmin hävitettyjen luontoarvojen luontaista palautumista. Lehtomaisten luontotyyppien arvo kaava-alueella on tunnistettu, ja rakentamisen ulkopuolelle jäävät lehtomaiset alueet osoitetaan luonnonmukaisesti säilytettäväksi.

Korttelialueiden rakentuminen pienentää kaava-alueen metsäalueen pinta-alaa, mutta rakentamisen aiheuttamien haitallisten vaikutusten lieventämiseksi asemakaavassa huomioitiin seuraavat aluevaraukset ja kaavamerkinnät alueen luontoarvoille:

- EV-alueen halkaiseva Saattotien toteutumaton aluevaraus poistuu. Täten

Vahdontien eteläpuolinen metsäinen EV-alue säilyy yhtenäisenä, ja luontoselvityksen mukainen tervaleppälehdoksi luokiteltu kuvio 1 säilyy kokonaisuudessaan, ja tervaleppälehdoksi luokiteltu kuvio 2 myös osittain.

- Kaavaratkaisussa on huomioitu metsäverkoston jatkuvuus, ja ratkaisu säilyttää alueen ekologisesti tärkeät metsäverkostoyhteydet, jotka toteutuvat pohjois-eteläsuunnassa Tampereentien myötäisesti, ja itä-länsisuuntaisesti pohjoisessa Vahdontien ja etelässä Lippukujan vastaisen EV-alueen kautta.
- Alueen eteläosassa säilytetään rakentamattomana liito-oravan potentiaalisiksi ydinalueeksi soveltuvaa metsää, metsässä luonnonmukaisesti mutkittelevan purouoman säilyttäminen on huomioitu hule -määräyksissä.
- EV-alueeseen lisätään määräys: Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään. Tampereentien ja Vahdontien vastaiset alueet osoitetaan suojaviheralueeksi melu- ja pölyhaittojen torjumiseksi. Alueella sijaitsee mm. luontaisesti kehittyntä kulttuurilehtoa, iäkästä sekametsää sekä istutettua metsää. Metsäalue säilytetään ja sen annetaan kehittyä rakennepiirteiltään luonnonmukaisesti. Alueen eteläosan luonnonmukaisesti mutkitteleva uoma säilytetään. Luontoarvojen säilyttämisen ja palauttamisen kannalta, metsäverkoston vahvistamisen kannalta, sekä hulevesiuoman ylläpitämisen kannalta tarpeelliset toimet sallitaan.
- Muslimien hautausmaan luontoselvityksessä tunnistetut kolme arvokasta luontotyyppikohdetta on merkitty kaavamerkinnällä luo: luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, lehto. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Luontoarvojen säilyttämisen ja palauttamisen kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

- Yhdyskuntarakenne täydentyy oleviin palveluihin tukeutuen. Runosmäen alueen palvelutaso on hyvä, ja uusien asukkaiden houkuttelemisen alueelle parantaa palvelutason ylläpidon mahdollisuudet.
- Kaupunkikuvallisesti rakentaminen alueella on sopeutettu nykykaavaa paremmin lähiympäristöön. Rivitalorakentaminen, ja rivitalomainen palvelurakennus sopii alueelle paremmin kuin liike-, toimisto- ja hotellirakennukset.
- Hulevesien imeytyminen tontilla on rivitalorakentamisessa mahdollista. Viiripuiston pohjoisosan alava, vetinen alue säilyy luonnollisena viivytysalueena. Lisääntyvien hulevesien hallinnalle varataan tilaa suojaviheralueelta.
- Alue rajautuu Runosmäen virkistysalueeseen. Myös Parolanpuiston laajat virkistysalueet ovat kävelyetäisyydellä.
- Uudella kaavalla tuodaan lisää rivitaloasuntoja ennestään hyvin kerrostalovaltaiselle Runosmäen alueelle.
- Alueella osoitetaan alueet sekä uudelle muuntamolle että teleliikennettä palvelevalle uudelle mastolle.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Runosmäestä löytyy lähipalvelut kuten kaupat, apteekki, päiväkodit, kirjasto, nuorisopalvelut, terveysasema, huoltoasema jne. Alueelle tulee n. 200 uutta asukasta.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

- Vanhuksille alueelle rakennetaan uusi palveluasuntorakennus.
- Lapsiperheitä houkutellaan alueelle uusilla rivitaloasunnoilla.

- Vanha lähimetsä häviää osittain, kun korttelialueet rakentuvat. Viiripuiston suojaviheralue säilyy kuitenkin puskurialueena asutuksen ja Tampereentien välillä.

5.4.6 Liikenne

- Liikenteen osalta Vesalankadulla estetään läpiajo. Yleiskaava 2029:ssä osoitetut ulkoilureitit ja pyöräilyn pääverkostoon kuuluvat reitit säilyvät.
- Kaavassa on myös huomioitu mahdollisten alikulkujen (Vahdontien ja Tampereentien alitse) rakentaminen tulevaisuudessa. Ratkaisulla olisi myönteisiä vaikutuksia niin turvallisuuteen kuin liikenteen sujuvuuteen. Kaavan aluevaraukset on tehty esiselvityksen mukaisesti.



Ote liikenteen esiselvityksestä, tielinjaukset, pyörätiet ja alikulut Vahdontien ja Tampereentien risteyksen tuntumassa.

5.4.7 Tekninen huolto

Rakentaminen tukeutuu olevaan infraan.

5.4.8 Ympäristön häiriötekijät

Meluselvityksen perusteella rakennuksille ei ole tarpeen asettaa erillisiä melusuojaukseen liittyviä määräyksiä.

Korttelialueella on varattava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa aluetta vähintään 10 % kerrosalasta, joilla melutaso ei nouse yli 55 dBA.

5.4.9 Ilmastovaikutukset

Kaavanmuutoksen suurimmat ilmastovaikutukset syntyvät, kun rakennetaan uusia rakennuksia alueelle. Korttelialueilla kaadetaan olevaa puustoa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Viiripuiston EV-aluetta laajennetaan Vahdontien varrella, jolloin oleva kosteikko säilyy.

Rakentaminen tukeutuu olevaan infraan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kärsämäen hautausmaa / Tolpontie

Hautausmaa on mukana kaavanmuutoksessa kaavateknisistä syistä. Voimassa olevassa asemakaavassa Tolponpolku on osoitettu eri paikkaan kuin oleva Tolpontie, joka ei ole nykykaavassa osoitettu katualueeksi. Tietä ei ole tarkoituksenmukaista siirtää kaavan osoittamalle paikalle.

Kaavanmuutoksen myötä Tolponpolun pp-alue poistuu, ja Tolpontie osoitetaan katualueeksi. Tolpontie toimii nykyisellään tärkeänä pyöräily-yhteytenä Ohitustien pohjoispuolelle, ja Tolpontie johtaa myös muslimien hautausmaalle hautausmaa-alueen pohjoisosassa.

Vahdontie / Saattotie

Nykykaavan katujärjestelyt eivät ole toteutuneet, eikä myöskään Saattotien ja Vahdontien välinen korttelialue / puistikko (kortteli 93 / Unhonpuistikko).

Uudessa kaavassa Saattotie poistuu kokonaan. Vahdontien katualuetta on laajennettu siten, että se mahdollistaa tulevaisuudessa polkupyörille ja jalankulkijoille tarkoitetun alikulun ja siihen johtavan rampin rakentamisen (sekä Vahdontien että Tampereen valtatien alitse). Tällä toimenpiteellä saataisiin tehostettua risteyksen valo-ohjausta, kun suojatiet poistuvat ja sitä myötä autoliikenteen odotusajat lyhenevät.

Nämä toimenpiteet eivät ole välttämättömiä kaavan muiden osioiden toteutumisen kannalta, vaan ovat enemmän aluevarauksia tulevaisuutta ajatellen.

Kortteli 102

Tontille 3 on jo poikkeusluvalla rakenteilla palvelutalo. Tontille 4 voidaan hakea rakennuslupaa uusille rivitaloille heti kaavan tultua voimaan.

Vesalankatu ja muut katualueet

Läpiajo Vesalankadulla on tarkoitus katkaista kadun saneerauksen yhteydessä. Katualueiden saneeraus on suunniteltu vuodelle 2026, jolloin uudisrakennusten rakentamisen arvioidaan olevan valmis.

Turussa 3. päivänä tammikuuta 2024
Muutettu 25.4.2024 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström