

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä toukokuuta 2011 päivättyä ja 3.9.2012 (lausunnot) sekä 21.1.2013 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa.
"Marjavuorenreuna" (5/2010)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	016 VARISSUO	KRÅKKÄRRET
Kortteli:	42	42
Virkistysalue:	Marjavuori (osa)	Bärberget (del)
Liikennealue:	Tiirikkalan pysäköintialue	Dirickala parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	016 VARISSUO	KRÅKKÄRRET
Kortteli:	42	42
Virkistysalue:	Marjavuori (osa)	Bärberget (del)
Liikennealue:	Tiirikkalan pysäköintialue	Dirickala parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: Varissuo-42.-3.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 5/2010
 Diarionumero: 15390-2009
 Kaavan nimi: Marjavuorenreuna

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 10.8.2010. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kavasuunnittelija Maj-Britt Kyllönen (sähköposti: maj-britt.kyllonen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

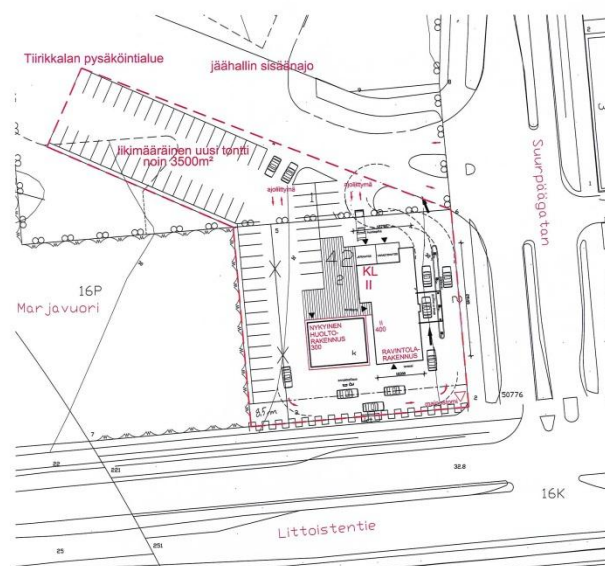


Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Varissuon kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Muutosalue rajautuu Marjavuori-puistoon, Suurpäänkatuun ja Littoisten-tiehen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kiinteistö Oy Varissuon Burger (ent. KOy Burger-talot per. yht. luk.) on anonut kaavanmuutosta, jolla voimassa olevassa kaavassa olevan Marjavuori-puiston osasta muodostetaan tontti drive-in ravintolaa ja tarpeellista pysäköintiä varten.



LUONNOS

TURUN KAUPUNKI LUPALLE TIIRIKALAN PYSÄKÖINTIALUE JA LUPALLE MARJAVUORI
TONTTILUONNOKSEN KAANAMUUTOSKORJUS 16.12.2016 2016.02.01
ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY
Lähtökartta: 1:2000, 16.12.2016, 16.12.2016, 16.12.2016, 16.12.2016

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 10.5.2011, muutettu 3.9.2012 (lausunnot), muutettu 21.1.2013 (lausunnot)
2. Tilastolomake 10.5.2011, muutettu 3.9.2012 (lausunnot), muutettu 21.1.2013 (lausunnot)

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muodostaa tontti korttelin 42 tontin 2 ja Tiirikkalan pysäköintialueen yhteyteen drive-in ravintolaa ja siihen liittyvää pysäköintiä varten.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen koko on 1,3606 ha. Muutosalue sijaitsee Littoistentien ja Suurpäänkadun risteyksessä. Kaavanmuutosalue on pääosin luonnontilassa olevaa metsää. Suurpäänkadun ja Littoistentien kulmassa on yksikerroksinen, tasakattoinen huoltorakennus. Suurpääntieltä on ajo Varissuon jäähalliin Tiirikkalan pysäköintialueen kautta. Marjavuori-puistossa Tiirikkalan pysäköintialueen länsipuolella sijaitsee yleinen matonpesupaikka ja koira-aitaus.



Ilmakuva alueesta



Huoltorakennus

Rakennettu ympäristö

Asemakaavamuuotosalueen välittömässä läheisyydessä on Varissuon asuutoalue palveluineen.

Maanomistus

Kaavanmuutosalueella oleva erottamaton määräala ja korttelin 42 tontti 2 ovat Kiinteistö Oy Varissuon Burgerin (ent. Kiinteistö Oy Burger-Talot per. yht. luk.) kuuluvia alueita ja Marjavuori-puisto sekä Tiirikkalan pysäköintialue ovat Turun kaupungin omistamia alueita.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Varissuo-42.-2 on 14.5.2001 hyväksytyn tonttijaon 853-16:57 mukainen tontti.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 3.3.2011 ja uusintamaastontarkistus 16.3.2012, kun kaavanmuutosalue laajeni koskemaan korttelin 42 tonttia 2 ja Tiirikkalan pysäköintialuetta sekä laajempaa osaa Marjavuori-puistoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Kiinteistö Oy Burger-talot (ent. Kiinteistö Oy Burger-Talot per. yht. luk.) anomukseen.

Suunnittelualuetta on laajennettu asemakaavanmuutosehdotuksesta, joka on päivätty 10.5.2011, saatujen lausuntojen perusteella koskemaan korttelin 42 tonttia 2 ja Tiirikkalan pysäköintialuetta sekä laajempaa osaa Marjavuori-puistoa.

Kaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana ja muutoksen luonteen vuoksi laaditaan vain yksi vaihtoehto.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry ja Pääskylvuoren Omakotiyhdistys.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelutoimisto, maisema- ja miljöosuunnittelu sekä suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä).

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 10.8.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn asemakaavanmuutos-hankkeeseen on saatu yksi mielipide.

Mielipide

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on saatu mielipide naapurustossa sijaitsevalta taloyhtiöltä, jossa vastustetaan drive-in ravintolan sijoittamista alueelle. Perusteluina ovat meluhaitat, pakokaasut, läpikulku yhtiön tontille ja pihan roskaaminen.

Asemakaavatoimisto:

Drive-in ravintolaan ajo tapahtuu Tiirikalan paikoitusalueen kautta. Lähimmät kerrostalot jäävät Suurpääkadun varteen. Viereisen tontin rakennus on huoltohalli.



Kaavanmuutosehdotus 10.5.2011

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (päivätty 10.5.2011) pyydettiin lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Varissuon Lämpö Oy:ltä, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta.

Kiinteistöliikelaitoksella on huomautettavaa asemakaavasta:

Kiinteistö Oy Burger-talot osti 31.12.2010 asemakaavanmuutosalueen kaupungilta pikaruokarakennuksen sijoittamiseksi osoitteeseen Suurpääkatu 2. Asemakaavanmuutoksen käynnistämisen jälkeen on Kiinteistö Oy Burger-talot hankkinut omistukseensa myös asemakaavanmuutosalueeseen rajoittuvan tontin Varissuo-42.-2.

Koska myös tontti Varissuo 42-2 on Kiinteistö Oy Burger-talojen omistuksessa, tulisi asemakaavanmuutosalue laajentaa koskemaan myös tonttia Varissuo 42.-2. Laajentamalla asemakaava-alueutta pystytään ko. paikkaan toteuttamaan sekä liikenteellisesti että visuaalisesti parempi kokonaisuus.

Rakennusvalvontatoimistolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Ympäristönsuojelutoimiston lausunto:

Kaavanmuutosalueen ja lähiympäristön metsäkasvillisuus on lehtomaista ja sille ominaista lajistoa ovat runsaana esiintyvät pähkinäpensaat. Kohde täyttää luonnonsuojelulain 29 § mukaisen suojeltavan luontotyypin, pähkinäpensaslehdon ominaispiirteet. Suojeltavaksi luontotyyppiä luokitellaan pähkinäpensaslehdot, joissa on vähintään kaksi metriä korkeita tai leveitä pähkinäpensaita vähintään 20 kappaletta hehtaarilla yhtenä tai useampana lähekkäisenä ryhmänä rajattavissa olevalla yhtenäisellä alueella. Suojeltaviin luontotyyppisiin kuuluvia luonnontilaisia tai luonnontilaiseen verrattavia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu. Käytännössä luonnonsuojelulain mukainen suojelu sulkee pois likimain kaiken uudisrakentamisen, lukuun ottamatta ehkä olemassa olevien polkujen virkistyskäyttöä palvelevaa kunnostusta tai vastaavaa pienimuotoista toimintaa, joka ei muuta alueen luonnontilaa. Liittekartalle rajatulla alueella kasvaa noin 50 LSL:n luontotyyppiluokituksen mukaista pähkinäpensasta. Asemakaavan valmistelussa on otettava huomioon LSL:n edellyttämä luontotyyppien suojelu. Pähkinää kasvava metsäkuvio on ilmeisesti samaa pähkinäpensasesiintymää, joka jatkuu alueen pohjoispuolella Palometsän pähkinäpensaslehtona ja Littoistentien eteläpuolella Erik Jämsän pähkinäpensaslehtona. Mainituista kohteista Lounais-Suomen ympäristökeskus on jo tehnyt luontotyyppipäätöksen.

Alueen lehtomainen metsäkasvillisuus on hyvin monimuotoista ja se saa lisäarvoa korpimaisesta notkelmasta. Kenttäkerroksen lehtomaisuutta ilmentävät runsaana esiintyvät valko- ja sinivuokko, jänönsalaatti, kielo ja oravanmarja, kostea lehtonotkelmaa mesiangervo ja isoalvejuuri ja kulttuurivaikutteisuutta mm. litulaukka. Kohteen pensaskerros on hyvin kehittyntä ja monilajista, alueella kasvaa pähkinäpensaan lisäksi mm. kiiltopaju, virpajau, taikanamarja, pihlaja, tuomi, korpipaatsama, mustaherukka ja koiranheisi. Ylispuina kasvavien järeiden kuusien ja mäntyjen seassa on runsas lehtipuusto, jota edustavat raudus- ja hieskoivun ohella tammets, vaahterats, raidats ja haavats.

Alueen luonto- ja virkistyskäyttöarvot puoltavat Palometsän puiston ja Marjavuoren alueen säilyttämistä vihervetkoston osana ja Turun viheralueohjelman 2006-2015 tavoitteiden mukaisena puistoalueena, joka antaa samalla suojaa ja miellyttävän ympäristön välittömästi kohteen luoteispuolella sijaitseville yleiselle matonpesupaikalle ja koira-aitaukselle. Etenkin matonpesupaikan viihtyisyyttä tulisi muutenkin kohentaa koska kaavanmuutosalueen pohjoispuolelle lainvoimaisessa asemakaavassa osoitetun Tiirikalan pysäköintialueen käyttö ei kaikilta osin ole asianmukaista. Nykyisessä muodossaan pysäköintialue on Varissuon jäähallin sisäänajoluolan edustalla sijaitseva hiekkakenttä, jolle läjitetään suuria määriä mm. kadunlakaisuhiekkaa ja sen yleinen roskaaminen on ilmeistä.

Ehdotus kohteen kaavamerkinnäksi: EV: Suojaviheralue (tai VP, puisto) ja sen sisälle rajauksena luo-1: kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee pähkinäpensaslehto. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta ei saa käsitellä niin, että lehdon ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristönsuojelutoimiston tiedossa ei ole kaava-alueelta epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten tämän osalta ei vaadita lisäselvityksiä tai kaavamääräystä.

Vesiliikelaite:

Asemakaavanmuutosehdotusalueen lävitse, länsireunan suuntaisesti, kulkee Turun vesilaitoksen jäte- ja hulevesiviemäri. Viemärit tulee merkitä kaavakarttaan asianmukaisin kaavamerkinnöin. Viemäreiden päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. koska ne vaikeuttavat tai voivat jopa estää kokonaan viemäreiden kunnossapidon.

Turku Energia:

Asemakaava-alueen sisällä sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n 10 kV:n keskijännitekaapeli sekä maadoitusverkon osa.

Asemakaavaan tulee merkitä sähköaluerasite 10 kV:n kaapelille, kts. liite.

Alueen koko on 2 m x 6 m tontin kaakkoiskulmassa.

Maadoitusjohtimen sijainti/mahdollinen siirto tulee arvioida uudelleen tontin maanrakennuksen yhteydessä.

Kaavoitusyksikkö:

Saatujen lausuntojen perusteella kaavanmuutosalue laajennettiin koskemaan korttelin 42 tonttia 2 ja Tiirikkalan pysäköintialuetta. Kaavateknisistä syistä kaavanmuutosalueeseen otettiin mukaan Tiirikkalan pysäköintialueen länsipuolelta lisää Marjavuori-puistoa. Pähkinäpensasalue merkittiin luo-1 -merkinnällä.

Saatujen lausuntojen perusteella kaava-alueen rajausta muutettiin ja kaavaehdotuksesta pyydettiin uudet lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Varissuon Lämpö Oy:ltä, Vesiliikelaitekselta ja Turku Energialta.

Vesiliikelaite:

Turun vesiliikelaiteksen verkostoja (vesi- ja hulevesi) sijaitsee asemakaavanmuutosehdotusalueella. Turun vesiliikelaiteksen verkostojen päälle tai lähietäisyydelle (4 m) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. koska ne vaikeuttavat ja pahimmassa tapauksessa estävät verkostojen kunnossapidon kokonaan. Mikäli Turun vesiliikelaiteksen verkostoja on tarvetta siirtää asemakaavanmuutosehdotuksen toteutuksen takia, tulee verkostojen siirtosuunnitelmat hyväksyttävä vesilaitoksella hyvissä ajoin ennen siirtotyön toteuttamista. Kaikki Turun vesiliikelaiteksen verkostojen siirrosta aiheutuneet kustannukset maksaa kokonaisuudessaan siirtoa haluava taho.

Lisäksi on syytä korostaa, että asemakaavanmuutosehdotusalueella toimii Varissuon Huollon ylläpitämä vesijohdon paineenkorotusasema. Sen toimintaa ei saa vaarantaa, koska paineenkorotusaseman avulla nostetaan Varissuon alueen vesijohdon verkostopainetta.

Turku Energia:

Asemakaava-alueen sisällä sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n 10 kV:n muuntamo (huoltorakennus) sekä neljä keskijännitekaapelia, pienjänniteverkkoa sekä maadoitusverkon osa. Asemakaavaan tulee merkitä sähköaluerasitteet 10 kV:n ja 0,4 kV:n kaapeleille, kts. liite.

Sähkökaapelit tulee siirtää rakennettavien rakennusten alta pois rakennustyön yhteydessä. Siirtotyö tulee tilata Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja tilaaja vastaa siirtotyön kustannuksista.

Kaavaehtoihin tulee merkitä maininta huoltorakennuksessa sijaitsevasta muuntamosta.

Maadoitusjohtimen sijainti / mahdollinen siirto tulee arvioida uudelleen tontin maanrakentamisen yhteydessä.

Rakennusvalvontatoimisto:

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee tutkia ja selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Asian selvittäminen rakennusvaiheessa on yleensä liian myöhäistä.

Ajoportti-sana kannattanee korvata sanalla ajoliittymä.

Kaavoitusyksikkö:

KL-1 -kaavamääräykseen lisättiin lause:

Alueella tulee sallia sähkönjakelun muuntamon ja johtoreittien sijoitus sekä sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavanmuutosalueelle kaavoitetaan tontti korttelin 42 tontista 2 ja siihen liitettävistä Marjavuori-puiston sekä Tiirikkalan pysäköintialueen osista drive-in ravintolaa varten.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Drive-in ravintolan sijainti Littoistentien, Tiirikkalan pysäköintialueen ja Suurpäänkadun välissä aiheuttaa mahdollisimman vähän meluhaittaa alueen asukkaille.

Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,3606 ha, josta puistoa 0,5098 ha, liikennealuetta 0,4300 ja liikerakennusten korttelialuetta 0,4208 ha.

Asemakaavanmuutoksessa korttelin 42 tontin 2 käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1), kerrosluvuksi merkitään II ja rakennusoikeudeksi 700 kerrosalaneliömetriä. Tiirikkalan pysäköintialueesta liitetään osa tonttiin ja osoitetaan liikerakennuksen pysäköimispaikaksi. Ajoportit on merkitty Tiirikkalan pysäköintialueen puolelle.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennuksen julkisivumateriaalina tulee pääosin käyttää kirkasta lasia ja osittain rappausta. Kattomuotona yhtenäinen tasakatto ja ilmanvaihtolaitteistot tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle.

Alueella tulee sallia sähkönjakelun muuntamon ja johtoreittien sijoitus sekä sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

LP

Yleinen pysäköintialue.

VP

Puisto.

Marjavuori-puistossa luo-1 merkintä:

Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee pähkinäpensaslehto. Alueen puustoa ja muuta kasvillisuutta ei saa käsitellä niin, että lehdon ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen on melko vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaehdotus nähtävillä

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1. - 30.10.2012 välisenä aikana.

Kaavasta on saatu muistutus Turun luonnonsuojeluyhdistykseltä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry:

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry (TLSY) muistuttaa, että esitetty kaavamuutos ei riittävällä tavalla turvaa suunnittelualueelle ulottuvan luonnontilaisen pähkinäpensaslehdon luonnonarvoja. Kaava tulee palauttaa valmisteluun ja drive-in hampurilaisbaarille on etsittävä toinen sijoituspaikka. Ympäristönsuojelutoimiston suosituksen mukaisesti kohteen kaavamerkinnäksi tulee tulla EV suojaviheralue tai VP puisto ja sen sisälle rajattuna pähkinäpensaslehto merkinnällä luo-1 kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

TLSY ehdottaa lisäksi, että alueen pähkinäpensaslehdon ja sen viereisten, jo luonnonsuojelulailla suojeltujen luontotyyppien (Palometsän pähkinäpensaslehto ja Erik Jämsän pähkinäpensaslehto) alueilla tehdään arviointi siitä, onko tarvetta edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä esim. varjostavia kuusia varovasti harventamalla. Suunnittelualan pähkinäpensaslehdon perustaminen suojelualueeksi olisi myös enemmän kuin toivottavaa, sillä perusteet ovat luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset.

Turun viheralueohjelman mukaisesti alue tulisi säilyttää puistoalueena. Varrisuon yleisilmettä ja imagon paranemista tukisi ehdottomasti paremmin juuri puistomaisen ”sisääntulon” muodostaminen kaupungin keskustasta päin tulevan tien (Littoistentie) varrelle.

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu -yksiköltä pyydetty lausunto TLSY:n tekemään muistutukseen:

”Turun luonnonsuojeluyhdistys on muistutuksessaan 30.10.2012 todennut, että esitetty kaavamuutos ei riittävällä tavalla turvaa suunnittelualueelle ulottuvan luonnontilaisen pähkinäpensaslehdon luonnonarvoja. Muistutuksessa viitataan Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimiston ”Marjavuorenreunan” 10.5.2011 päiväystä kaavaehdotuksesta 22.6.2011 antamaan lausuntoon, jossa esitetään suositus kohteen kaavamerkinnäksi (EV tai VP) ja pähkinäpensaslehdon rajaukseksi luo-1. Alkuperäisessä kaavaehdotuksessa, jota ympäristönsuojelutoimiston lausunto koski, uusi liikerakennusten korttelialue (KL) oli osoitettu kokonaisuudessaan Marjavuori-nimiselle puistoalueelle korttelin 42 tontin 2 länsipuolelle. Tätä kaavaehdotusta muutettiin lausuntojen perusteella 3.9.2012 ja uudelleen 21.1.2013. Samalla kaava-alue laajeni kattamaan Tiirikkalan pysäköintialueen ja mm. Marjavuorenpuiston matonpesupaikan. Nähtävillä ollut 3.9.2012 päivätty kaavaehdotus sisälsi luonnonympäristön kannalta oleellisen muutoksen eli KL-korttelialueen siirron itään jo rakennetun YT-korttelialueen tontille 2. Näin Marjavuoren puistoalueesta sisältyi uuteen liikerakennusten korttelialueeseen vain kapea reunus tontin 2 rajalla. Muilta osin puistoalue säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena VP-alueena. Uudessa kaavaehdotuksessa pysäköimispaikaksi osoitettu korttelialueen osa sisältyy nykyisessä lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettuun Tiirikkalan yleiseen pysäköintialueeseen. Nykyinen kaavanmukainen Tiirikkalan pysäköintialue on eteläosaltaan osin rakentamattomaa puistoaluetta jonne on penkattu maa-aineksia ja kohteen luonnontila on vahvasti häiriintynyt.

Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan 21.1.2013 päivätyn kaavaehdotuksen (Marjavuorenreuna 5/2010) mukainen rakentaminen ei heikennä oleellisesti Marjavuori-nimisellä puistoalueella sijaitsevan pähkinäpensaslehdon ominaispiirteitä ja luontotyyppin luo-1 -merkinnällä esitetty raja ja vastaava kaavamääräys ovat luonnonsuojelun kannalta riittäviä.

Kaavanmuutos säilyttää myös Turun viherohjelman 2006-2015 mukaisen pohjois-eteläsuuntaisen puistoalueen viherverkoston osana molemmin puolin Littoistentietä.

Ympäristönsuojelu on samaa mieltä luonnonsuojeluyhdistyksen esittämästä luontotyyppien suunnitelmallisten hoitotoimien tarpeesta myös Varissuon alueella ja luonnon monimuotoisuuden turvaavien suojelutoimien toteuttamisesta. Lähtökohtaisesti suojelutoimet tulee kuitenkin toteuttaa jo kaava-suunnittelun keinoin osana hyvää elinympäristöä ja ekologisesti kestävää kehitystä”.

Rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Kaapeleiden, putkien ja johtojen siirron maksaa kaavan toteuttajataho. Suunnitelmat verkostojen siirroista tulee hyväksyttää Turku Energialla ja Vesiliikelaitoksella ennen rakennustöiden aloittamista.

Turussa 10. päivänä toukokuuta 2011

Muutettu 3.9.2012 (lausunnot)

Muutettu 21.1.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija

Maj-Britt Kyllönen