



” H e l l a s ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 17/2010
Diaarionumero 7189-2007

SELOSTUS 11.11.2013
Muutettu 15.1.2014 (laus.)
Muutettu 4.3.2014 (KSYL § 80)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä marraskuuta 2013 päivättyä ja 15.1.2014 lausuntojen perusteella sekä 4.3.2014 kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan päätöksen (§ 80) perusteella muutettua asemakaavanmuutostarttaa. **"Hellas" (17/2010)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Kortteli:	24	24
Tontit:	28-32	28-32

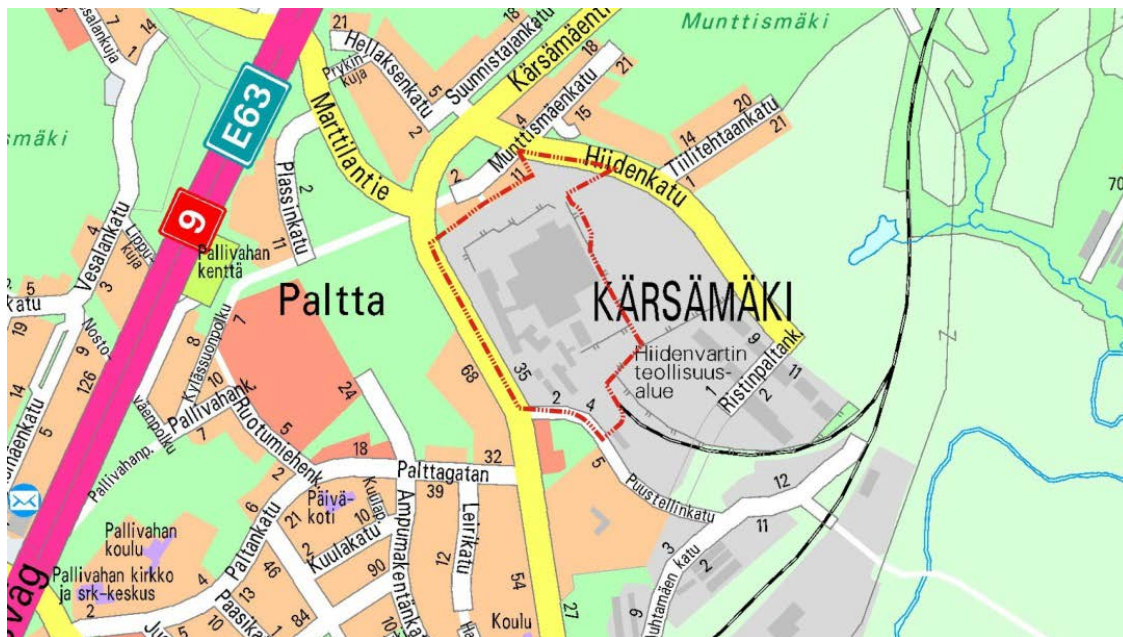
Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Kortteli:	24 (osa)	24 (del)

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Outi Sarjakoski (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajatulle Kärämäentien, Munttismäenkadun omakotitonttien, Hiidenkadun, Munttismäen vielä vahvistumattoman asemakaavanmuutosalueen, Amalianpolun ja Puustellinkadun väliselle alueelle.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Hellaksen, sittemmin Leafin, toimintansa lopettaneen makeistehtaan korttelin osittain myös suojeltavaksi arvioidun rakennuskannan käyttötarkoituksen muutokset siten, että alueen omaleimainen tehdasympäristöluonne voi säilyä ja erilaiset toiminnot, mahdollisesti myös asuminen nykyistä laajemmassa muodossa, voivat sijoittua sinne toisiaan häiritsemättä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pvm 14.1.2011
2. Asemakaavakartta pvm 11.11.2013, muut. 15.1.2014 laus. ja 4.3.2014 (KSYL § 80)
3. Tilastolomake pvm 11.11.2013
4. Leafin tehdas-alue, Turun maakuntamuseon dokumentointi, 2006, Maiju Aakko, Sanna Kupila
5. Kärämäen tehtaan rakennusten kulttuurihistorialliset arvot, Turun maakuntamuseo, Sanna Kupila 2006
6. Meluselvitys, Promethor Oy, PR-Y1464, 23.11.2009
7. Meluselvityksen täydennys Promethor Oy, PR-Y1927, 31.7.2012
8. Lepakkoselvitys, T:mi Hannu Klemola, 2011

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu Leaf Leasing Oy:n 7.3.2008 päivättyyn asemakaavanmuutosanomukseen.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 28.10.2010.

Alueen rakennuskannasta, tieliikennemelusta, lepakoiden esiintymisestä ja pilaantuneista maa-aineksista on tehty lukuisia selvityksiä.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman "Hellas" tiedoksi kokouksessaan 11.1.2011. Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 19.1.2011 päivättyllä kirjeellä, joka postitettiin osallisille yhdessä 14.1.2011 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa ja lisäksi asiasta tiedotettiin kaavoituskatsauksissa, viimeksi 2013.

Suomen Kovabetoni Oy on esittänyt mielipiteen aloitusvaiheessa 8.2.2011.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 15.10.2013 asemakaavanmuutosluonnoksen, pvm.19.9.2013.

11.11.2013 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta 20.11.2013 päivättyllä kirjeellä. Asemakaavanmuutosehdotusta on muutettu viranomaisilta saatujen lausuntojen perusteella 15.1.2014.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen 4.3.2014, mutta esitti kaavakarttaan muutoksia.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan päätöksen mukainen asemakaavanmuutosehdotus asetetaan nähtäville 30 vrk:ksi. Ennen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyä tulee kaupungin ja maanomistajien välinen maankäyttösopimus olla allekirjoitettu.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella vanha yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alue TTV sekä viereinen LP kortteli-alue muuttuvat toimitilarakennusten kortteli-alueeksi KTY-1, jonka suojelluiksi merkittyihin rakennuksiin saa sijoittaa myös asuntoja, palveluasuntoja, hotellin, tms.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus ja historiaa

Alue on vanhaa yksityisomistuksessa olevaa teollisuusympäristöä ja se on rakennettu hyvin monessa vaiheessa. Alueen pinta-ala on 7,48 ha. Rakennettua kerrosalaa on 46 273 k-m². Alueen nykyisissä asuinrakennuksissa asuu 17 henkeä ja työpaikkoja on noin 150. Matkaa Turun keskustaan on noin 4,5 kilometriä.

Alue kuuluu Kärsämäen vanhaan tiiviiseen tehdas- ja kartanoympäristöön, jonka kaupunkirakenne on toiminnoiltaan monipuolista, asuminen ja teollisuusrakennukset sijaitsevat lähellä toisiaan. Kaupunkikuva on elävä ja muistuttaa virkeätä maaseututaajamaa.

Teollinen toiminta alueella on alkanut jo 1856, kun Amalienborgin panimo perustettiin. Alue siirtyi Hellaksen, sittemmin Leafin, makeistehtaan käyttöön 1915. Makeistehtaidoiminta alueella päättyi 2006.



Tuplasuklaan pakkausta Hellaksen suklaatehtaassa 1959



Henkilökunnan juhlat Hellaksen tehtaan ruokalassa 1959
Kuvat: Teija Vesterholmin kotiarkisto

3.1.2

Luonnonympäristö

Alueen vehreimmät puistomaiset osat sijoittuvat Kärämäentien ja Puustellinkadun puoleisille reunustoille. Keskeiset osat korttelia ovat rakennettuja ja rakennusten väliin jäävät alueet sekä pohjois- ja kaakkoisosat tonttia on asvaltoitu huoltopihoiksi ja parkkipaikoiksi, joita on hyvin vähän istutettu. Alueen pohjoispuolella on Munttismäenkadun varren vehreä omakotitalojen rivi ja itärajaa sivuaa tulevan Munttismäen pientaloalueen alava puisto-alue, jossa aivan rajalla kulkee oja. Etelässä alueeseen liittyy käytöstä poistetun Hellaksen teollisuusraiteen alue, joka on Kärämäen kartanon alueen kaavoituksen yhteydessä kaavoitettu puistoalueeksi.



Ilmakuva tehdasalueesta kuvattuna lännestä Kärämäentien suunnasta

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta

Tehdasalueen rakennuskanta koostuu monipuolisesta kokoelmasta hyvin eri-ikäisiä rakennuksia. Eteläosan kaikkein vanhimmat rakennukset, joista osa on myös asuntoja, ovat alun perin kuuluneet Amalienborgin panimolle ja ne on rakennettu arviolta 1800-1900-lukujen vaihteessa. Suklaatehtaan pitkä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus Kärämäentien varrella on rakennettu 1941 ja sitä on jatkettu 1955 ja 1962. Se on liitetty yhdyskäytävällä vanhaan Amalienborgin panimon aikaiseen konttorirakennukseen, jossa sijaitsee Hellaksen aikakaudella sisustettu interiööriltään arvokas henkilökuntaruokala. Tekniset rakennukset muuntamo ja vesilaitos sekä lämpökeskus on rakennettu 1941 ja suuret hallimaiset purukumi- ja pastillitehdas-, makeistehdas- ja raaka-ainevarasto- ja kaarihallirakennukset korttelialueen keskellä on rakennettu eri aikoina vuosina 1951-1983. Kaupunkikuvallisesti merkittävä tehtaan piippu sijaitsee tehdasalueen vanhan pääsisäänkäynnin päätteellä ja eri rakennusten väliin jää sokkeloista mielenkiintoista kaupunkitilaa. Vanhan pääportin vieressä ja suklaatehtaan aikaiseen tilitoimistoon johtaneen jalankulkuväylän varrella sijaitsee suihkulähteen ja taiteilija Jussi Vikaisen veistoksen ”Suklaatyttö ja makeisputto” muodostama kokonaisuus.

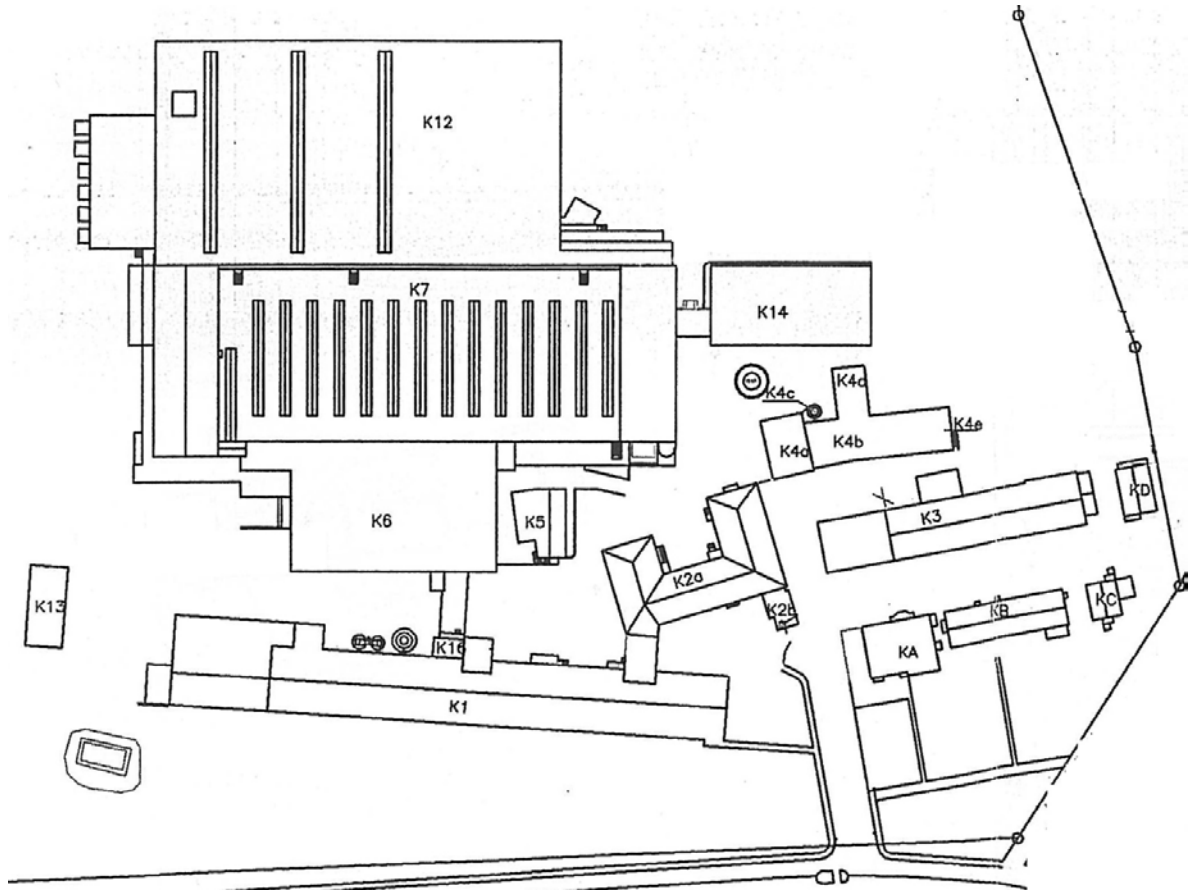


Suihkulähde suklaatehtaan tilitoimiston sisäänkäyntipergolan edessä
 Kuva: Hannu Klemola



Suklaatehtaan ja konttorirakennuksen yhdyskäytävä sisäpihalla
 Kuva: Hannu Klemola

Makeistehdastoiminnan loputtua vuonna 2006 tehdasrakennuksia on muutettu poikkeamishakemusten turvin mm. liikuntakeskus-, toimisto- ja koulutuskäyttöön. Konttorirakennuksen henkilökuntaruokalassa toimii lounasravintola ja vanhaan lämpökeskusrakennukseen on rakennettu toimistotilaa vartiointiliikkeelle. Paljon tiloja on vielä väliaikaisen luonteisessa pienyritys- ja varastokäytössä makeistehdastoiminnan jälkeisessä kunnossa.



Leafin tehtaan rakennusten käyttötarkoitukset vuonna 2004

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| - K1 Suklaatehdas | - K12 Makeistehdas |
| - K2a Turun konttori | - K13 Kaakaopapubarasto ja puhdistamo |
| - K2b Port.vartijan rakennus | - K14 Kaarihalli |
| - K3 Konttori- ja koulutusrakennus | - K16 muuntamo |
| - K4a Kattilahuone | - KA Asuin- ja huoltotuparakennus |
| - K4b Sähkökorjauspaja | - KB Asuinrakennus |
| - K4c Savupiippu | - KC Asuinrakennus |
| - K4d ABB-korjaamo | - KD Asuinrakennus |
| - K4e Sauna- ja pesutilat | |
| - K5 Muuntamo ja vesilaitos | |
| - K6 Raaka-ainevarasto | |
| - K7 Purukumi- ja pastillitehdas | |

Liikenneverkko

Kärsämäentien ja Puustellinkadun katualueet rajaavat asemakaavanmuutosaluetta lännessä ja etelässä ja pieni osa tehdasalueen koillisnurkasta ulottuu Hiidenkadulle. Vuorokautinen liikennemäärä vuonna 2011 Kärsämäentiellä oli 8900 kpl ja ennuste vuodelle 2030 on 17000 kpl, josta raskaan liikenteen osuus on 10 %.

Ajoneuvoliikenteen liittymiä tehdaskortteliin on kolme kappaletta, vanhin suoraa Kärsämäentieltä ja uudemmat Hiidenkadulta ja Puustellinkadulta. Etelärajalla mutkittellee voimassa olevan asemakaavan mukainen Amalianpolun jalankulku- ja pyöräreitti, jonka rakentaminen on suunnitteilla.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostoja kulkee ympäröivillä katualueilla. Suunnittelualueen luoteisreunaa halkoo päävesijohto Kärsämäentien läheisyydessä, eteläosan LPA-alueen poikki kulkee vesijohto, joka tulee poistumaan, kun Kärsämäen kartanon kaavan kunnallistekniikka toteutetaan. Tehdasalueella on Turku Energia Sähköverkot Oy:n maanalainen keskijännitekaapeli, joka syöttää kiinteistönomistajan yksityistä sähkönjakelun muuntamoa. Luoteisnurkassa sijaitsee suklaan jäähdytysveden imeyttämiseen kaivettu pieni sora-kuoppa aidattuna.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Tehdaskorttelin eteläosan vanhoissa pientaloissa asuu yhteensä 17 henkeä, joukossa myös lapsiperheitä. Lähialueella noin puolen kilometrin etäisyydellä sijaitsevat Kärsämäen ja Pallivahan koulut, Kaerlantien ja Paltankadun päiväkodit sekä päivittäistavarakauppa ja kioski. Hyvin monenlaisia palveluja on saatavilla asemakaavanmuutosalueelta, merkittävimpänä liikuntapalvelut ja ravintolapalvelut.

Turun keskusta on helposti saavutettavissa, sillä joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Linjat 1, 21, 23, 211, 222 ja 231 liikennöivät Kärsämäentietä pitkin. Pyöräilykin on varteenotettava kulkumuoto alueella, kun keskustaan on matkaa vain 4,5 kilometriä ja reitit ovat hyviä.

Työpaikkoja alueella oli vuonna 2010 noin 150. Makeistehtaan aikana vuonna 2000 työpaikkoja oli noin 730 ja vuonna 2005 määrä oli enää noin 490. Tehtaan lopetettua toimintansa vuonna 2006 oli työpaikkamäärä alimmillaan 2007, jolloin työpaikkoja oli vain noin 60. Tiedot saatu Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmästä, jota ylläpitävät Suomen ympäristökeskus ja Tilastokeskus.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat Kiinteistö Oy Leaf Center, Kiinteistö Oy Turun Living Center ja Kiinteistö Oy Kärsämäen Puutalot.

3.2 Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



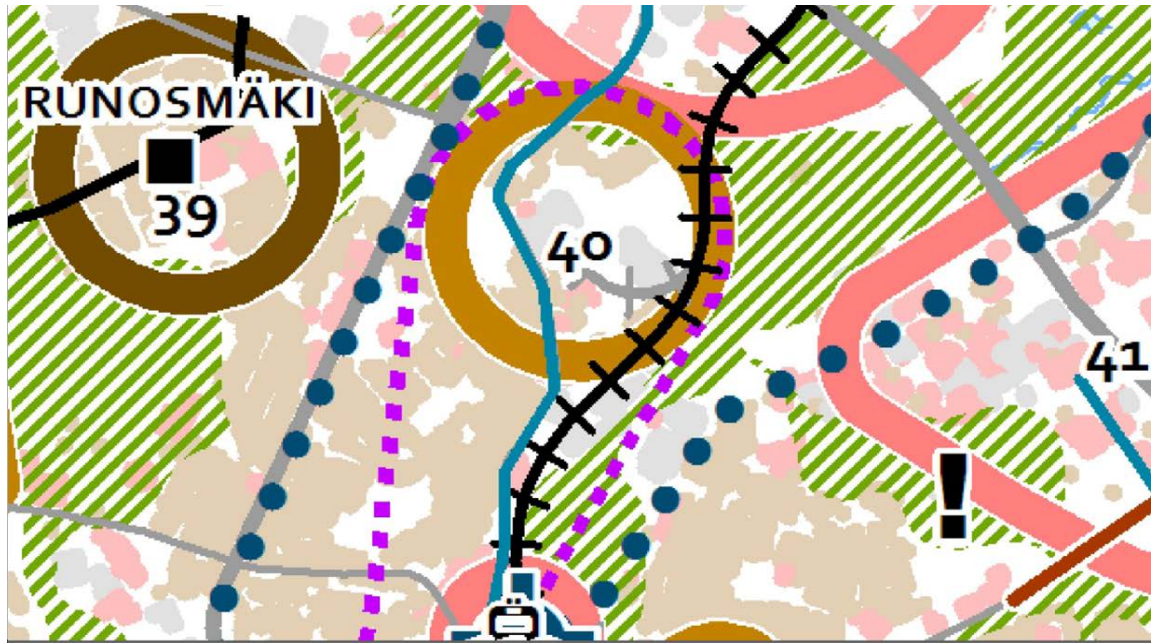
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue TP, joka voi sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille aiheutuu ympäristöhäiriötä.

Turun yleiskaava 2020



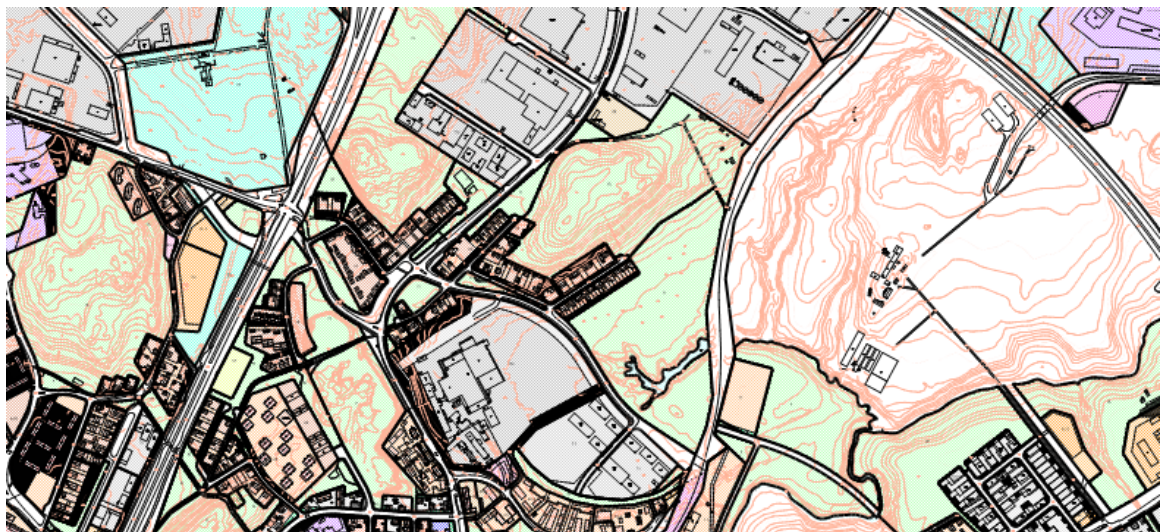
Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 alue on esitetty tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi T, "työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa teollisen tuotannon ja varastotilojen sekä niihin liittyvien liike- ja toimistotilojen sekä julkisten palvelujen, virkistyksen, yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön".

Rakennemalli 2035



Kaupunginvaltuuston 21.5.2013 hyväksymässä Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue sijoittuu keskelle Kärsämäen tiivistyvää pientalovaltaista aluetta (kohde 40) ja kaupunkiliikenteen Lentoaseman runkolinja sivuaa aluetta. Runkobussilinjojen tiheän vuorotarjonnan edellytys on, että linjan varrelle ns. joukkoliikenneintensiiviselle alueelle (noin 400 metrin vyöhyke bussireitin molemmin puolin) sijoittuu riittävä asukas- ja työpaikamäärä. Rakennemallissa näiden joukkoliikennekäytävien matkustajapotentialia tuetaan asuntojen ja työpaikkojen täydennysrakentamisella. Lentoaseman linjan asukas pohja ei ole runkolinjatasoa, mutta tavoitteena on tarjota hyvän palvelutason liityntäyhteydet välillä Satama – Keskusta – Lentoasema.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osittain yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TTV (vahv. 31.3.1976), tehokkuus $e = 1,0$, ja osittain autopaikkojen korttelialuetta LPA (vahv. 29.10.1990). Rakennusoikeutta TTV-alueella on em. tehokkuudella yhteensä $71\,587\text{ k-m}^2$. Pääosassa TTV-korttelia rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus on 18 m ja eteläosassa 10 m.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue käsittää Kärsämäen kaupunginosan korttelin 24 tontit 28, 29, 30, 31 ja 32.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 9.10.2013.

Asunto- ja maankäyttöohjelma

Alue kuuluu Turun kaupungin Asunto- ja maankäyttöohjelman 2009 - 2013 kaavoituskohteisiin.

Rakennussuojelu ja muinaismuistot (Liite 4 ja Liite 5)

Turun maakuntamuseo on vuonna 2006 tutkinut Leafin tehdasalueen rakennushistoriaa ja antanut sen perusteella arvionsa rakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista. Suojeluarvoa omaavat seuraavat rakennukset: Suklaatehdas eteläisine porrashuoneineen ja siihen liittyvä konttorirakennus henkilökuntaruokaloineen sekä pihan suihkulähdekonaisuus, tehtaan piippu, koulutusrakennus, myös sen alle osittain ulottuvat kellariholvit, sekä neljä nykyään pelkästään asuinkäytössä olevaa rakennusta. Suojeltaviksi esitetyissä rakennuksissa on kerrosalaa yhteensä 18 973 k-m².



Suojeltavaksi esitetyt suklaatehdas ja konttorirakennus sekä tehtaan piippu pihalta.



Suojeltavaksi esitetyn henkilökuntaruokalan interiööri



Suojeltavaksi esitettyjä asuinrakennuksia

Voimassa olevan asemakaavan eteläosan LPA-alueella on muinaismuistomerkintä sm, joka tarkoittaa, että paikalla on sijainnut Hiiden talon pohjoispuolen kivikautinen asuinpaikka, josta ei kuitenkaan ole merkintää enää nykyisessä muinaismuistorekisterissä.

Meluselvitykset (Liite 6 ja Liite 7)

Alueelle on tehty liikennemeluselvitys, Promethor Oy, PR-Y1464, ja sen täydennys PR-Y1927. Meluselvitysten mukaan ns. Suklaatehdasrakennuksen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 31 dB. Piha-alueille kohdistuva melu ylittää ohjeavot Kärsämäentien ja sitä lähinnä olevien suojeltavien rakennusten välisellä alueella, jolloin meluntorjuntatoimenpiteisiin on ryhdyttävä, jos leikki- tai oleskelualueita sijoitetaan kyseiselle alueelle.

Lepakkoselvitys (Liite 8)

Alueella on tehty lepakkoselvitys kesällä 2011 ja sen mukaan kiinteistöjen piha-alueilla tai itse rakennuksissa ei esiinny lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joilla olisi vaikutuksia tai rajoituksia alueen maankäyttöön tai rakennusten käyttötarkoituksen muutokseen.

Pohjavesialue

Koko asemakaavanmuutosalue on vedenhankinnan kannalta tärkeätä pohjavesialuetta, jota koskee pohjaveden pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistapauksissa (vesilaki).

Maaperän haitta-aineet

Alueen maaperässä on eri tutkimuksissa todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia entisen lämpökeskuksen läheisyydessä, jossa on neljä käytöstä poistettua maanalaista ja yksi maanpäällinen öljysäiliö. Vuonna 2009 tehdystä ja vuonna 2010 täydennetystä maaperän kunnostustarpeen riskiarvioinnista antamassaan lausunnossa 2010 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on todennut, että ko. alueella on ryhdyttävä maaperän puhdistustoihin ja kehottanut puhdistamisesta vastuussa olevaa ryhtymään ympäristönsuojelulain 78 §:ssä mainittuihin maaperän puhdistamiseen kuuluviin toimenpiteisiin (Dnro 1788-2010). Puhdistustoimet ovat tarpeen, koska on mahdollista, että haitallisista aineista voi aiheutua mm. pohjaveden laadun heikkenemistä. Alueen entisen omistaja ja toiminnanharjoittaja on vuonna 2012 teettänyt täydentävän maaperä- ja pohjavesitutkimuksen, jonka tulokset olivat yhdensuuntaisia aiempien tutkimusten kanssa. Useissa näytepisteissä öljyhiilivetyjen kokonaispitoisuus ylitti vaarallisen jätteen pitoisuusarvon. Alueen maaperän kunnostamiseen liittyvät vastuasiat ovat vireillä.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutosaluetta ympäröivillä alueilla on vireillä Kärsämäentien länsipuolella ns. Kärsämäen sorakuoppien asemakaavanmuutos asuntoalueeksi ja alueen itäpuolella ns. Munttismäen pientalokaavaehdotus on vielä valituksen johdosta vahvistumatta. Alueen eteläpuolelle on laadittu uusi Kärsämäen kartanon pientalokaava (vahv. 11.2.2012), jossa myös vanha Hellaksen raide on muutettu puistoalueeksi. Kärsämäentien länsipuolelle sorakuoppien alueen eteläpuolelle on laadittu Amalienborgs Bryggerin pientalokaava (vahv. 28.11.2009). Alueen läheisyydessä Amalianpolun katualueen eteläpuolella on Hii-denvartin teollisuusalue, jonka lähin tontti on vuokrattu Suomen Kovabetoni Oy:lle, mutta sitä ei ole vielä rakennettu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos perustuu Leaf Leasing Oy:n 19.11.2007 päivättyyn ja 7.3.2008 täydennettyyn asemakaavanmuutosanomukseen, jossa esitetään, että kaavan tulisi sallia osittain myös asuminen, palveluasuminen, liikunta-, koulutus- ja kokoontumistilat. Hakija on teettänyt Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:llä havainnollistavia suunnitelmia suklaatehdasrakennuksen soveltuvuudesta asumiskäyttöön ja pysäköinnin järjestämisestä korttelissa.

Leafin makeistehtaan lopetettua toimintansa on korttelialueelle jo sijoitettu eri poikkeamishakemusten turvin mm. liikunta-, koulutus- ja toimistotilaa entisiin makeistehdashalleihin 6385 m² ja toimistotilaa vanhaan lämpökeskusrakennukseen 366 m².

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot: Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset, Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.

Lisäksi osallisia ovat ympäristönsuojelu, yleiskaavoitusyksikkö, suunnittelu- ja liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, sivistys-, vapaa-aika-, hyvinvointitoimialat, Turun museokeskus, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy, Turku Energia, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto sekä päättäjät.

4.2.2 Vireilletulo

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman "Hellas" tiedoksi kokouksessaan 11.1.2011. Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 19.1.2011 päivätyllä kirjeellä, joka postitettiin osallisille yhdessä 14.1.2011 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa ja lisäksi asiasta tiedotettiin kaavoituskatsauksissa, viimeksi 2013.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu asemakaavamuutoshankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen järjestely. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 14.1.2011 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin yksi kirjallinen Suomen Kovabetoni Oy:n 8.2.2011 päivätty mielipide, jossa vastustettiin kaavamuutosta perusteena paikan sopimattomuus palvelutyypiseen asumiseen.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 19.9.2013 päivätyn luonnoksen kokouksessaan 15.10.2013.

Marraskuussa 2013 pyydettiin viranomaisilta lausunnot 11.11.2013 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta ja sitä muutettiin lausuntojen perusteella 15.1.2014, jonka jälkeen muutettu versio lähetettiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakuntaan.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen kokouksessaan 4.3.2014 seuraavasti: Kärämäentien ja Hellaksen tehdasrakennuksen välissä oleva pysäköimispaikka (p) poistetaan ja alue merkitään istutettavaksi alueen osaksi ja asemakaavamääräystä sr-1 tarkennetaan parvekkeiden rakentamisen osalta, pohjois- ja itäpuolen julkisivuihin on mahdollista tehdä parvekkeita toiminnan sitä vaatiessa.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa, maakuntakaavoitus- ja yleiskaavoitustyössä sekä asunto- ja maankäyttöohjelmassa määritellyjä lähtökohtia ja tavoitteita, joissa mainitaan mm. turvallinen, terveellinen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö. Edelleen tavoitteena on mahdollistaa vanhan eri-ikäisiä rakennuskerrostumia sisältävän tehdaskorttelin kehittyminen nykyaikaiseksi asumisen ja palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneeksi kortteliksi, jossa eri-ikäiset ihmiset voivat asua ja toimia, kuitenkin unohtamatta korttelin suojelunäkökohtia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Asemakaavanmuutosanomuksen liitteenä oli maankäyttösuunnitelma, jossa esitettiin suklaatehdasrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asumis-, palveluasumis-, hotelli-, tms. käyttöön. Valmisteluvaiheessa tutkittiin tehdaskorttelin jakamista osiin, joille olisi määritellyt erilaiset käyttötarkoitukset tämänhetkisten ajatusten mukaan. Neuvottelujen tuloksena päädyttiin kuitenkin esittämään koko kortteli yhtenä alueena, jonka käyttötarkoitus on mahdollisimman väljä ja sallii suojelluiksi esitetyissä rakennuksissa myös asumistyyppisen toiminnan, jolloin ratkaisu on muuntautumiskykyinen eri tilanteissa ja mahdollistaa erilaiset kiinteistömuodostukset tulevan käytön mukaan.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 19.9.2013 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen kokouksessaan 15.10.2013 § 281 laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

Lausunnot 11.11.2013 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin marras-kuussa 2013 seuraavilta viranomaisilta: Kiinteistöliikelaitos, Museokeskus, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu, Joukkoliikenne, Sivistystoimiala, Vapaa-aikatoimiala / Liikuntapalvelut, Vesiliikelaitos, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto.

Lausunnonantoaika päättyi 31.12.2013.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta totesi lausunnossaan, että Kärsämäen alueella on tehty ja tullaan lähivuosina suorittamaan sellaisia kunnallisteknisiä investointeja, jotka edellyttävät maankäytösopimusten laatimista. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen tarvittavista maankäytösopimuksista.

Vapaa-aikatoimialan museopalvelut totesi lausunnossaan, että asemakaavanmuutosehdotuksessa on merkitty suojelukohteiksi Turun museokeskuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokittelemat kohteet ja kaavamääräykset ovat tältä osin riittävät. Parvekkeiden rakentamista Suklaatehtaan Kärsämäentien puoleiselle julkisivulle ei kuitenkaan tule sallia.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö toteaa, että Suklaatehdasrakennuksen asemakaavamääräyksissä on erityisesti huomioitu rakennuksen Kärsämäentien puoleinen julkisivu ja eteläpääty kaupunkikuvallisesti merkittävänä kohteena, jonka suunnitteluun on paineutettava mahdollisia julkisivumuutoksia tehtäessä.

Rakennuslautakunta totesi lausunnossaan, että pysäköintiä koskevaa **p-1** kaavamääräystä tulee tarkentaa esim. "Alueelle sijoitetut autopaikat saa kattaa rakennusoikeus ylittäen." ja myös kerrosluku alueelle tulee lisätä.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö on korvannut: **p-1** merkinnän sr-4 -rakennusten läheisyydessä merkinnällä **a-2**, jolloin oleville asuinrakennuksille saa rakentaa tarvittavat autotallit ja talousrakennukset asemakaavassa sallittua rakennusoikeutta ylittäen. Muualla korttelialueella pysäköinti on osoitettu merkinnällä **p**, koska kattaminen näillä alueilla ei ole tarpeellista eikä toivottavaakaan. Lisäksi *Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö* on säilyttänyt autonsäilytyspaikkojen rakennusalan **a-1** korttelin luoteisnurkassa. Tällä alueella pysäköinti on mahdollista toteuttaa kolmeen kerrokseen asemakaavassa sallittua rakennusoikeutta ylittäen ja hyödyntäen vallitsevia korkeuseroja ja Kärsämäentien ja Hii-denkadun liittymiä. Tarvittavat autopaikoitustilojen kerrosluvut on myös tarkennettu.

Ympäristönsuojelu totesi lausunnossaan, että alue on kokonaisuudessaan veden hankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialuetta, jota koskevaa määräystä tulee tarkentaa seuraavasti: Rakentamista ja muita toimenpiteitä pohjavesialueella saattavat rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (vesilaki) pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä-pauksissa. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on toimenpiteestä pyydettävä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Tämän lisäksi Ympäristönsuojelu esitti, että hulevesiä koskevia määräyksiä tarkennettaisiin vähintään suosituksella katolta tulevien hulevesien imeyttämistä kaava-alueella.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö on korjannut pohjavesialuetta koskevan määräyksen sekä lisännyt uuden katoilta kertyviä hulevesiä koskevan määräyksen siten, että ne on pyrittävä imeyttämään korttelialueelle tai johtamaan viereiseen ojaan.

Turku Energia Sähköverkot Oy totesi lausunnossaan, että alueella kulkee heidän maanalainen keskijännitekaapelinsa, joka syöttää kiinteistönomistajan yksityistä sähköjakelun muuntamoaa ja sille on varattava 4 m levyinen maanalainen sähköjohtorasite. Lisäksi korttelialueelle tarvitaan uusi 5 m X 10 m kokoinen muuntamopaikka Kärsämäentien vanhan liittymän läheisyyteen.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö on tehnyt em. lisäykset.

Turun Vesiliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos totesi lausunnossaan, että pelastustieohje on huomioitava alueella, siten että raskaan ajoneuvokaluston on päästävä suurten rakennusmassojen ympäri sekä yli 3 kerroksisten rakennusten asuinhuoneistojen varateiden läheisyyteen. Myös katetuille autopaikoille voi tulla paloteknisiä vaatimuksia etäisyyden muista rakennuksista ollessa alle 8 metriä.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö on lisännyt kaavakarttaan seuraavan määräyksen: Alueen pelastusteiden riittävydestä tulee huolehtia pelastuslaitoksen kanssa erikseen sovittavin järjestelyin.

Varsinais-Suomen liitolla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta, koska ehdotus ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta, eikä se antanut lausuntoa, mutta totesi vastausviestissään, että asemakaavanmuutosehdotuksen pohjavesiä koskevat asiat määräyksineen ovat asianmukaiset, luonnonolosuhteiden osalta tehty lepakkokartoitus on riittävä, rakennussuojelun tarpeet on huomioitu ja asemakaavanmuutosehdotus on muutoinkin asianmukaisesti laadittu.

Muita lausuntoja ei annettu.

5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisrakenne

Asemakaavanmuutoksella yhdistetään vanha teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alue TTV ja siihen liittyvä autopaikkojen korttelialue LPA yhdeksi suureksi toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY-1, jonne saa rakentaa liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotilaa ja palvelutiloja ja jonka suojelluiksi merkittyihin rakennuksiin saa sijoittaa myös asuntoja tms. asumistyyppistä toimintaa. Suojelluiksi kortteliin on esitetty kaikki Turun Maakuntamuseon mukaan suojeluarvoa omaavat rakennukset ja kohteet merkinnöillä sr-1, sr-2, sr-3, sr-4, sr-5, sr-6 ja s-1.

Mitoitus

Rakennusoikeutta ei suojelluille rakennuksille ole asemakaavanmuutoksessa erikseen määriteltä, vaan ne saadaan käyttää kokonaisuudessaan korttelissa sallittuun toimintaan rakentamismääräysten puitteissa. Nykytilanteessa rakennettua kerrosalaa on suojelluiksi esitetyissä rakennuksissa ilmoitettu olevan yhteensä 18 973 k-m², joka jakaantuu seuraavasti: suklaatehdas 12 675 k-m², konttori 3 348 k-m² ja asunnot ym. 2 920 k-m².

Muiden rakennusten rakennusoikeus on asemakaavanmuutoksessa esitetty kerrosalaneliömetreinä ja sitä on yhteensä 28 130 k-m², kun nykytilanteessa muuta rakennettua kerrosalaa on ilmoitettu olevan yhteensä 27 320 k-m².

Likimääräinen rakennusoikeus uudessa KTY-1 korttelissa on yhteensä 47 103 k-m². Kun koko korttelin pinta-ala on 74 787 m², on korttelitehokkuus noin $e = 0,63$.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelitehokkuus $e = 1,0$ ja rakennusoikeutta on 71587 k-m², jolloin rakennusoikeus asemakaavanmuutosalueella laskee 24 484 k-m², mikä on seurausta muuttuneen maankäytön aiheuttamasta suuremmasta tarpeesta auto-paikoille, piha-alueille jne.

Alueelle voi arvioida sijoittuvan 190 asukasta, jos noin puolet suojeltujen rakennusten rakennusoikeudesta toteutuu asuntolina ja mitoitusarvo on 50 k-m²/ asukas. Työpaikkoja alueelle sijoittuu tällöin 370 - 740, jos mitoitusarvo on 50 -100 k-m²/ työpaikka.

Liikenne

Korttelin liikenne on ohjattu nykyisin käytössä olevien liittymien kautta ja lisäksi suklaatehtaan pysäköintiä varten on esitetty uusi liittymä Kärämäentielle. Korttelin luoteisosassa pysäköintiä on mahdollista toteuttaa myös maan / kannen alle ja kannelle useampaan kerrokseen, jolloin pysäköintiratkaisuissa ja leikki- ja oleskelualueiden suunnittelussa voidaan hyödyntää paikalla vallitsevat korkeuserot.

Keskeinen eri rakennuksia vanhalle pääportille yhdistävä liikennöity piha-alue on merkitty pihakaduksi varattavaksi korttelialueen osaksi, joka mahdollistaa em. alueen yhteiskäytön, vaikka korttelialue jaettaisiin pienempiin tontteihin. Pysäköinti merkityillä paikoilla on sallittu tällä alueella.

Ympäristön laatu

Ympäristön laatua on säädelty suojelemalla rakennuksia ja rakennelmia, määräämällä istutettavia tai säilytettäviä puita, istutettavia alueita ja autopaikkoja erotettavaksi pienempiin yksiköihin puustutuksin, sekä esittämällä eri toiminnoille erilaisia auto- ja polkupyöräpaikkavaatimuksia. Myös tarvittavien leikki- ja oleskelualueiden määrästä on esitetty vähimmäisvaatimus suhteessa asuinkerrosalaan.

Korttelin pilaantuneen maaperän puhdistustarpeesta, pohjavesialueen edellyttämistä toimenpiteistä ja hulevesien johtamisesta on annettu omat määräyksensä.

5.2

Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksesta vanhan osittain rappeutuneen teollisuuskorttelin on jatkossakin mahdollista uusiutua nykypäivän vaatimukset täyttäväksi monipuolisten toimitilojen ja asumismuotojen yhteisöksi, mikä osaltaan vaikuttaa koko kaupungin talouden ja elinkeinoelämän kehittymiseen.

Mikäli asemakaavaa ei muutettaisi, saattaisi oleville osittain suojelun arvoisiksi luokitelluille tehdasrakennuksille olla vaikeata löytää niihin soveltuvaa teollisuus- ja varastotoimintaa, jolloin ne jäisivät mahdollisesti tyhjilleen ja rappeutuisivat hiljalleen. Tämä vaihtoehto olisi huomoinnampi myös ympäröiville nykyisille ja suunnitelluille pientaloalueille ja koko Kärämäen alueen kehittymiselle Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 antamien suuntaviivojen mukaisesti.

Asemakaavanmuutos ei aiheuta merkittävää uutta rakentamista suhteessa jo rakennettuun kerrosalaan, vain nykyisten rakennusten käyttötarkoitukset muuttuvat osittain. Uusi maankäyttö tulee tukeutumaan olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin, joita täydennetään muuttuneen maankäytön tarpeiden mukaisesti. Uusia pysäköintipaikkoja rakennetaan muuttuneen maankäytön tarpeiden mukaisesti. Käyttötarkoituksen muuttuessa myös alueella tapahtuvasta toiminnasta aiheutuvien ympäristöhaittojen esim. pohjavesien pilaantumisen todennäköisyys pienenee.

5.3

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotuksessa asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se meluselvitysten perusteella on tarpeellista. Edelleen kaavaehdotuksessa määrätään, että leikki- ja oleskelualueet on rakennettava melulta suojattuna, jolloin niiden sijoittaminen Kärämäentien ja sitä lähinnä olevien suojeltavien rakennusten väliselle alueelle edellyttää meluntorjuntaa.

5.4

Nimistö

Alueen nimistö ei muutu asemakaavanmuutoksella.

6

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

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

Turussa 11. päivänä marraskuuta 2013
Muutettu 15.1.2014 (lausunnot)
Muutettu 4.3.2014 (KSYL § 80)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Outi Sarjakoski