

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	324	04.11.2014	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	332	11.11.2014	4	
Kaupunginhallitus	174	13.04.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	66	20.04.2015	6	

8900-2013 (613, 627)

## Asemakaavanmuutos- ja tonttijakoehdotus; "Jaakkoo-Taara", Iso-Heikkilä (os. Ruissalontie 4-6) (21/2013) (Yt)

### Tiivistelmä:

**Asemakaavanmuutoksella luodaan mahdollisuus laajentaa tontilla 28-9 toimivaa teollisuuslaitosta viereisille tonteille 4 ja 5. Rakennusoikeutta osoitetaan rakentamiseen yhteensä 11 025 k-m<sup>2</sup>. Kaavamutoksella esitetään tontilla 28-5 sijaitsevat rakennukset purettaviksi.**

Ksylv § 324

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Laurent Druey  
27.10.2014:

Iso-Heikkilän kaupunginosan korttelin 28 tonteille 4, 5 ja 9 on laadittu 4.6.2014 päivätty ja 24.10.2014 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus. Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin / Kiinteistöliikelaitoksen aloitteesta.

### Nykytilanne

Tontilla 28-9 toimii Jaakkoo-Taara -niminen teollisuuslaitos, joka valmistaa pakkaamiseen ja mainospainotuotteisiin liittyviä tuotteita. Yritys työllistää nykyään 115 työntekijää. Nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 5400 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue on pääosin Jaakkoo-Taaran henkilökunnan ja vieraiden käytössä.

### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja yleiseksi pysäköintialueeksi. Yhteenlaskettu rakennusoikeus koko alueella on 12 635 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku IV. Tontin 9 rakennusoikeus on 8194 k-m<sup>2</sup>.

### Yleiskaava

Voimassa olevassa Linnakaupungin osayleiskaavassa alue on työpaikkojen, palvelujen ja asumisen aluetta, johon saa sijoittaa enintään VIII-kerroksisia rakennuksia. Tontin 5 itäisessä kulmassa oleva vanha teollisuusrakennus on osoitettu suojeltavaksi.

### Asemakaavanmuutosprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Osallisille on lähetetty 4.2.2013 laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnittelualueen viereisessä puutalokorttelissa 28-6 sijaitsevan Asunto Oy Rajakatu 8:n edustaja esitti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta suullisen huomautuksen. Hän kertoi asukkaiden olevan huolissaan viereisen teollisuus-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	324	04.11.2014	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	332	11.11.2014	4	
Kaupunginhallitus	174	13.04.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	66	20.04.2015	6	

laitoksen laajentamisen myötä lisääntyvästä auto- ja kuorma-autoliikenteestä, josta voi aiheutua vaaratilanteita lähinnä korttelissa asuville lapsille.

10.1.2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on muutettu kaavan valmistelua koskevaa osaa siten, että on lisätty luonnosvaihe, jossa esitellään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle kaksi vaihtoehtoa, ennen asemakaavaehdotuksen käsittelyä.

Vuoden 2013 aikana arkkitehtitoimisto Sabelström Oy on laatinut kaksi vaihtoehtoista laajennussuunnitelmaa. Toisessa vaihtoehdossa tontilla 5 sijaitseva suojeltava rakennus säilytetään, toisen vaihtoehdon mukaan ko. rakennus tulisi purkaa. Molemmissa vaihtoehdoissa ehdotettu rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavan kuvaus

Ehdotus on laadittu kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 4.3.2014 hyväksymän kaavaluonnoksen vaihtoehto B:n mukaisesti.

Nykyisen laitoksen laajennus voidaan kaavan mukaan toteuttaa jatkamalla nykyistä Pansiontien varrella olevaa siipeä ja rakentamalla tontille 5 kokonaan uusi rakennusosa. Kaavan toteutus edellyttää osayleiskaavassa suojeltavaksi merkityn rakennuksen purkamista.

Muutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY-1), jossa yhteenlaskettu sallittu kerrosala on 11 025 k-m<sup>2</sup> ja autopaikkojen määrä tulee olla 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Osa pysäköinneistä on mahdollista sijoittaa pihakannen alle (maa-1). Rakennusten enimmäiskorkeus maasta mitattuna on 10.00 metriä, lukuun ottamatta alueen koilliskulmassa olevaa rakennusosaa, jossa sallittu korkeus on 15.00 metriä.

Korttelin 28 tontin 9 osaan sijoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue muuntamoa varten (ET-1).

Rakennusoikeus pienenee alueella 1610 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaprosessin vaiheet ja prosessin aikana saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa. Asemakaavanmuutosehdotuksesta jätetyt lausunnot sekä kaupunkisuunnitteluyksikön vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.4.

Seuraavaksi kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä muodossa.

Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Jaakkoo-Taara Oy:n kanssa kaavamuu- tosehdotusalueen kiinteistöjä koskevan luovutussopimuksen tai sen esisopimuksen ennen asemakaavanmuutoksen kaupunginhallituskäsittelyä. Luovutussopimus tai sen esisopimus tuodaan erillisellä esityksellä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätettäväksi sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	324	04.11.2014	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	332	11.11.2014	4	
Kaupunginhallitus	174	13.04.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	66	20.04.2015	6	

Sen jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

### Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "Jaakkoo-Taara"
Liite 2	Tilastolomake "Jaakkoo-Taara"
Liite 3	Kartta "Jaakkoo-Taara"
Oheismateriaali 1	Pilaantuneen maaperän kunnostus, loppuraportti, FCG
Oheismateriaali 2	Rakennushistoriaselvitys, arkkitehtitoimisto C & Co Oy
Oheismateriaali 3	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus	Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 4.6.2014 päivätty ja 24.10.2014 muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Jaakkoo-Taara" hyväksytään ja esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: ISO-HEIKKILÄ 28.-10. Korttelin 28. TY-1-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.
Päätös	Asia pantiin pöydälle Sundqvistin Van Ooikin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Ksylv § 332

Pöydältä 4.11.2014 § 324.

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin siten muutettuna, että asemakaavan merkinnöissä ja määräyksissä oleva kirjaus "Tasakatot on istutettava, mikäli se on rakenteellisesti ja energiateknisesti mahdollista" muutetaan muotoon "Rakennusten kattopinta-alasta tulee vähintään 20 % toteuttaa viherkattona".
--------	--

Perustelu:

Sademäärien ja kaupunkitulvien ennustetaan lähivuosina lisääntyvän. Samalla vettä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa kaupunkien laajentuessa ja tiivistyessä. Kattokasvillisuuden suosiminen kaavoitusratkaisuissa on perusteltua, sillä sen avulla voidaan:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	324	04.11.2014	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	332	11.11.2014	4	
Kaupunginhallitus	174	13.04.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	66	20.04.2015	6	

- Vähentää syntyvien kattovesien määrää n. 50 % ja tasata hulevesien (=sade- ja sulamisvedet) virtaamapiikkejä. Hallitsemattomat virtaamat ja vesimäärät aiheuttavat purkureiteillä mm. tulvimista ja eroosiota.
- Parantaa hulevesien laatua sitomalla epäpuhtauksia, joita laskeutuu katoille tai liukenee kattopinnoitteista (esim. metalleja). Viherkatot vähentävät näin vastaanottavien vesistöjen kuormitusta. • Vaimentaa melua sekä sisä- että ulkotiloissa.
- Tasaa lämpötiloja ja parantaa pienilmastoa yksittäisissä rakennuksissa sekä koko alueella.
- Pidentää katon elinikää suojaamalla kattoa UV-säteilyltä sekä lämpötilanvaihteluilta.
- Lisää ympäristön viihtyisyyttä.
- Parantaa kaupunki-ilman laatua sitomalla ilman epäpuhtauksia ja tuottamalla happea.
- Luo elinympäristöjä useille kasvi- ja eläinlajeille.

Liite 4 Selostus "Jaakkoo-Taara"

Liite 5 Kartta "Jaakkoo-Taara"

#### Päätöksenteko

Päätös tehtiin esittelijän kokouksessa muuttamasta päätösehdotuksesta yksimielisesti.

Ennen päätöksentekoa äänestettiin asian palauttamisesta.

Käsittelyä päätettiin jatkaa äänin 11-2.

Käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Helesvirta, Hellstén, Meltovaara, Muurinen, Ruohonen, Röberg, Sundqvist, Van Ooik ja Vierimaa.

Sandelin teki Heikkilän kannattamana palautusehdotuksen.

Sandelinin palautusehdotus oli seuraava:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää palauttaa asemakaavanmuutos- ja tonttijakoehdotuksen "Jaakkoo-Taara" uudelleen valmisteluun. Alueelle valmistellaan asemakaavaehdotus luonnosvaihtoehto A:n pohjalta.

Perustelut: Asemakaavaehdotus ei huomio riittävästi suojeluarvoja. Linna-kaupungin osayleiskaavassa alueella oleva entinen öljytehdas on rakennus- ja kulttuurihistoriallisista syistä osoitettu yleiskaavan suojelumerkinnällä. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa Suomen ensimmäisenä öljytehtaanä sekä rakennuksena kaupunkikuvallista arvoa ja merkitystä

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	324	04.11.2014	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	332	11.11.2014	4	
Kaupunginhallitus	174	13.04.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	66	20.04.2015	6	

---

Liite 2 Tilastolomake "Jaakkoo-Taara"

Liite 3 Kartta "Jaakkoo-Taara"

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4.6.2014 päivätyn sekä 24.10.2014 ja 11.11.2014 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Jaakkoo-Taaran".

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: ISO-HEIKKILÄ 28.-10. Korttelin 28. TY-1-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

Anderssonin seuraavansisältöinen palautusehdotus raukesi kannatuksen puuttuessa:

"Kaupunginhallitus päättää palauttaa asemakaavanmuutos- ja tonttijakoehdotuksen "Jaakkoo-Taara" uudelleen valmisteluun. Alueelle valmistellaan asemakaavaehdotus luonnosvaihtoehto A:n pohjalta.

Perustelut: Asemakaavaehdotus ei huomio riittävästi suojeluarvoja. Linna-kaupungin osayleiskaavassa alueella oleva entinen öljytehdas on rakennus- ja kulttuurihistoriallisista syistä osoitettu yleiskaavan suojelumerkinnällä. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa Suomen ensimmäisenä öljytehtaanä sekä rakennuksena kaupunkikuvallista arvoa ja merkitystä."

#### Kv § 66

Liite 1 Selostus "Jaakkoo-Taara"

Liite 2 Tilastolomake "Jaakkoo-Taara"

Liite 3 Kartta "Jaakkoo-Taara"

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4.6.2014 päivätyn sekä 24.10.2014 ja 11.11.2014 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Jaakkoo-Taaran".

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: ISO-HEIKKILÄ 28.-10. Korttelin 28. TY-1-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

#### Jakelu

tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat  
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta  
tpv Kiinteistötoimiala

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	324	04.11.2014	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	332	11.11.2014	4	
Kaupunginhallitus	174	13.04.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	66	20.04.2015	6	

---

tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö  
 tpv Koskela Ljudmila  
 kuul Vesterholm Teija