

” J A A K K O O - T A A R A ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 21/2013
Diaarionumero 8900-2013

SELOSTUS
4.6.2014
muutettu 24.10.2014 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä kesäkuuta 2014 päivättyä ja 24.10.2014 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Jaakkoo-Taara" (21/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	28	28
Tontit:	4, 5 ja 9	4, 5 och 9

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	28 (osa)	28 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: ISO-HEIKKILÄ 28.-10.

Korttelin 28. TY-1-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Druey Laurent (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa sinisellä rajauksella osoitetulle alueelle. Suunnittelualuetta rajaavat kaakossa Pansiontie, luoteessa Ruissalontie ja lounaassa samassa korttelissa sijaitseva puutalokortteli.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset tontilla 28-9 sijaitsevan teollisuuslaitoksen laajentamiselle viereisille tonteille 4 ja 5.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.1.2014
2. Asemakaavakartta 4.6.2014, muutettu 24.10.2014 (lausunnot)
3. Tilastolomake 4.6.2014, muutettu 24.10.2014 (lausunnot)
4. Rakennushistoriallinen selvitys, 30.5.2014, Arkkitehtitoimisto C & Co Oy, Jouni Berg
5. Pilaantuneiden maiden selvitys, 28.2.2014, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen 30.1.2013 päivättyyn asemakaavamuutosaloitteeseen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 4.2.2013.

Asemakaavamuutoksesta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2013 ja 2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 4.2.2013 ja muutettu 10.1.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta suunnittelualan vieressä sijaitsevan puutalokorttelin asukkaat ovat esittäneet yhden kirjallisen ja yhden suullisen mielipiteen.

Alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joiden pohjalta on valmisteltu kaavaluonnos.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt 3.1.2014 laaditun luonnoksen vaihtoehdon B 25.2.2014.

Pilaantuneiden maiden selvitys valmistui 28.2.2014. Rakennushistoriallinen selvitys valmistui 30.5.2014.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty viranomaislausunnot 22.8.2014 mennessä.

2.2

Asemakaava

Asemakaavanmuutoksessa tonttien 28 -4, 5 ja 9 käyttötarkoitus on muutettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Kaavamuuoksella tontit yhdistetään yhdeksi tontiksi, jossa kokonaisrakennusoikeus on 11 000 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 1,0$.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee arvioida maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve, ja kunnostaa mahdollisesti pilaantunut maaperä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Pansiontien ja Ruissalontien kulmauksessa noin kilometrin rautatieasemasta ja Kauppatorille on matkaa noin kaksi kilometriä. Paikka sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävässä, Linnakaupungin alueen ja keskustan liittymäkohdassa. Kaava-alueen koillispuolella olevalla tontilla 9 toimii teollisuuslaitos Jaakkoo-Taara, joka valmistaa pakkaamiseen ja mainospainotuotteisiin liittyviä tuotteita. Asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue vieraisella tontilla 4 on pääosin Jaakkoo-Taaran henkilökunnan ja vieraiden käytössä. Kaava-alueen lounaispuolella olevalla tontilla 5 toimii autokorjaamo. Samalla tontilla, Pansiontien varrella sijaitsevassa entisessä öljytehtaan rakennuksessa ei ole toimintaa.

Alueen kokonaispinta-ala on 10 988 m². Tontin 28-9 (5463 m²) omistaa Jaakkoo-Taara Oy, tontit 28-4 (1084 m²) ja 28-5 (4441 m²) ovat Turun kaupungin omistuksessa.



Kaava-alue lännestä

3.1.2

Luonnonympäristö

Kaava-alueella kasvaa muutama yksittäinen lehtipuu. Muuten alue on pääosin asfaltin peitossa. Maaperä on pääosin noin 10 metriä syvää savea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne

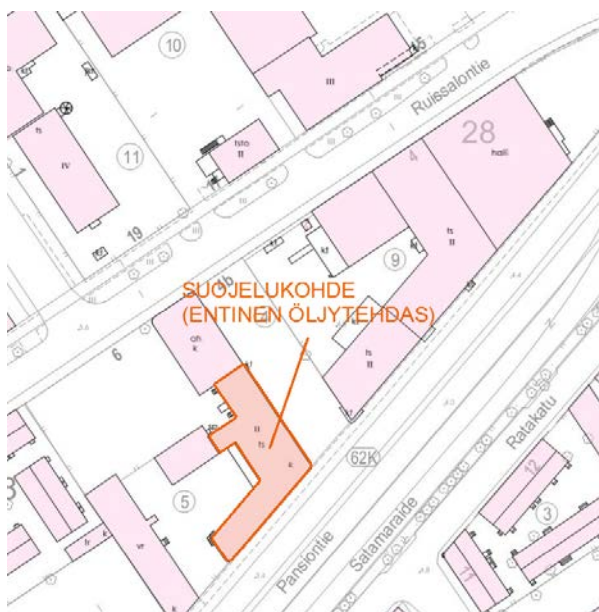
Tontilla 9 sijaitseva teollisuuslaitos on kaksisiipinen, kauttaaltaan noin 10 metriä korkea tasakattoinen rakennus, jonka julkisivupinnat ovat sileää, vaaleaa betonia. Molemmat siivet on rakennettu kiinni Ruissalontien ja Pansiontien puoleisiin tontin rajoihin. Pansiontien puoleista tehdassiipeä on jatkettu samankorkuisella, kaksikerroksisella toimistorakennuksella.

Jaakkoo-Taaraa vastapäätä, Ruissalontien toisella puolella sijaitsee uudehko, 3-kerroksinen toimistorakennus siihen liittyvine teollisuushalleineen. Muu alueen rakennuskanta on osa laajempaa Iso-Heikkilän teollisuusaluetta ja sekä rakennukset että pihaympäristöt ovat enimmäkseen heikossa kunnossa.

Rakennussuojelu

Suunnittelualueen lounaispuoleisella olevalla tontilla 5 sijaitsee 1911 rakennettu, arkkitehti Albert Richardtsonin suunnittelema entinen öljytehdas, alkuperäiseltä nimeltä Vineto Oil Oy. Linnakaupungin osayleiskaavassa rakennuksen vanhin osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Linnakaupungin osayleiskaavan perusselvityksissä, kohdassa ”Lausunto Linnakaupungin osayleiskaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista” rakennuksen suoje-luarvoksi on merkitty sr-3. Ks. liite 4. ”Rakennushistoriallinen selvitys”.

Kaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen arkkitehtitoimisto C & Co Oy on laatinut 30.5.2014 rakennushistoriallisen selvityksen suojeltavaksi merkitystä rakennuksesta. Raportissa todetaan, että ko. rakennuksella on kulttuurihistoriallinen arvo yhtenä Suomen terästeollisuuden ensimmäisistä yrityksistä ja Suomen ensimmäisenä öljytehtaana. Rakennuksen tyyliunnaltaan myöhäisjugendiin sijoittuvaa arkkitehtuuria luonnehditaan rakennustaiteellisesti mielenkiintoiseksi. Selvityksen mukaan rakennuksen rakenteet ovat pääosin kunnossa. Kylmien rakenteiden vuoksi erityisesti tehdasrakennuksen tuotanto-osan, kellarin ja ullakon soveltuvuus uuteen käyttöön vaatisi laajoja toimenpiteitä, vähintään li-säeristämistä.



Linnakaupungin osayleiskaavaan merkitty suojeltava rakennus.

Tekninen huolto

Alue on Turku Energian sähköverkon ja Turun Vesiliikelaitoksen talous- ja jätevesiverkoston piirissä. Vesiliikelaitoksen antaman tiedon mukaan tontilla 4, Pansiontien ja Ruissalontien välillä sijaitsevat vesi- ja viemärijohdot voidaan poistaa. Tontin 4 kautta kulkevat Turku Energian sähkökaapeli ja Telia Soneran puhelinkaapeli. Alueen koillispuolella, tontin 9 kautta kulkee kaukolämpöputki.

Hulevedet

Sito Oy:n vuonna 2013 laatimassa Linnakaupungin ja Linnanfältin hulevesisuunnitelmassa todettiin kaavanmuutosalueen olevan hulevesien kannalta hankala. Alue ympäristöineen on hyvin tasaista ja korkeustasoltaan matalaa. Korttelin hulevedet johdetaan mereen viemäreitä pitkin, jotka keräävät vesiä suurelta alueelta keskustasta ja ratapihalta. Alueen tiivistyessä hulevesien määrä lisääntyy. Jotta viemäreiden kapasiteetti riittää rankkasateiden aiheuttamien virtaamapiikkien käsittelyyn, on suunnitelmassa todettu tarpeelliseksi kiinteistökohtainen hulevesien viivytys. Tarvittava viivytystilavuus on 1,0 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa.

Palvelut

Muutosalueen läheisyydessä ei ole kaupallisia palveluja. Kaupungin keskustaan on matkaa noin kaksi kilometriä.

Liikenne

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Ruissalontien ja Pansiontien välissä. Pansiontie on pääväylä, joka johtaa lännessä satamaan ja Pansioon ja idässä Helsinginkadulle ja sitä kautta valtatielle 1. Ruissalontie on alueellinen kokoojaku, jota pitkin kulkee joukkoliikennelinjoja varsin tiheästi. Aluetta voi luonnehtia joko jalankulun reunavyöhykkeeksi tai joukkoliikennevyöhykkeeksi. Pansiontien liikennemäärä on noin 13 000 ajon/vrk ja Ruissalontien noin 7 000 ajon/vrk. Sekä Ruissalontien että Pansiontien varressa on pyörätie.

Jaakkoo-Taaran tavaraliikenne kulkee omasta liittymästä Ruissalontieltä tontille 9. Tontin koillispuolella olevaan pienehköön pysäköintialueeseen ajetaan niin ikään Ruissalontieltä, noin 30 metriä Ruissalontien ja Pansiontien risteyksestä. Henkilöautot ajavat erillisestä liittymästä Ruissalontieltä tontin 4 pysäköintialueelle. Tontilla 5 on myös oma ajoliittymä Ruissalontieltä. Voimassa olevassa asemakaavassa liittyminen alueelle on kielletty Pansiontieltä ja Ruissalontien puolella Pansiontien risteyksestä noin 25 metrin matkalla, joka mahdollistaa ajamisen tontin 9 koillispuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Jaakkoo-Taaran toiminnasta aiheutuu vähäisiä liikennehäiriöitä. Teollisuustoiminta ei aiheuta häiriöitä.

Maaperä

Tontilla 5 tehtyjen kaivauksien perusteella on havaittu runsaasti öljyvahinkoja maaperässä. Tontin piha-alueesta on pääosin poistettu pilaantunut maa-aines syys-talvella 2013-14 (ks liite 5). Rakennusten alla olevasta maaperästä löytyy todennäköisesti edelleen ympäristölle vaarallisia aineita, kuten myös tontin 9 alueella (nykyinen tehdasalue).

Vaarallisten aineiden kuljetukset

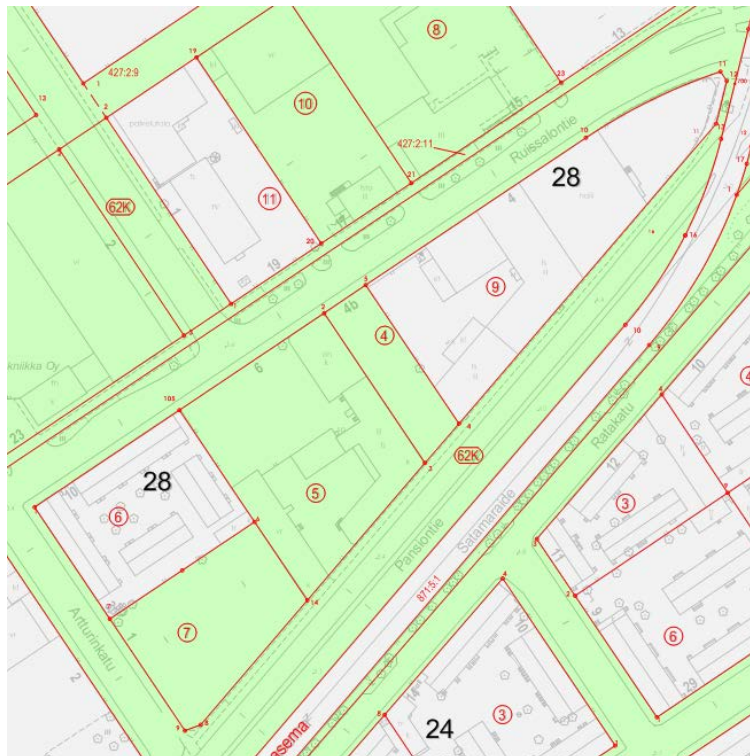
Rautatieviraston (nyk. Liikenteen turvallisuusvirasto) 15.1.2008 antamalla määräyksellä Turun ratapiha on 1.3.2008 alkaen vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu järjestelyratapiha. Liikenteen turvallisuusvirasto on 7.11.2011 hyväksynyt 25.10.2010 päivätyn Turun järjestelyratapihan turvallisuus selvityksen.

Turun VAK-ratapihalla kuljetetaan useita vaarallisiksi aineiksi luettavia kaasuja ja nesteitä. Viime vuosina vaarallisia aineita on ratapihan kautta kulkenut reilut 500 000 tonnia vuodessa. Valtaosa vaarallisista aineista kuuluu syövyttäviin aineisiin, joiden lisäksi kuljetetaan runsaasti palavia nesteitä ja kaasuja. Vaarallisimpia aineita ovat ammoniakki ja propani, joiden haitallinen vaikutusalue on suuressa vuototapauksessa noin kaksi kilometriä. Vaarallisten aineiden kuljetuksia arvioidaan ja seurataan vuosittain, mutta pitkällä tähtäimellä kuljetusmääriä ja laatuja ei voida ennustaa.

Ratapihan lähiympäristön kaavoituksen yhteydessä on laadittu useita turvallisuus selvityksiä. Niissä mahdollisina skenaarioina on tarkasteltu ammoniakkivuotoa, palavan nesteen tulipalooa, säiliövaunun höyryräjähdystä (BLEVE) sekä syttymättömän kaasun vuotoa ja jälkisyttymää. Suunnittelualue sijaitsee osittain ammoniakkivuodon pysyvän haitan (AEG L2) vaikutusalueella, ja osittain ohimenevän haitan (AEG L1) vaikutusalueella. Butaanivaunun BLEVE:n osalta alue sijaitsee osittain pysyvän haitan (8 kW/m²) ja osittain ohimenevän haitan (5 kW/m²) vaikutusalueilla.

3.1.4 Maanomistus

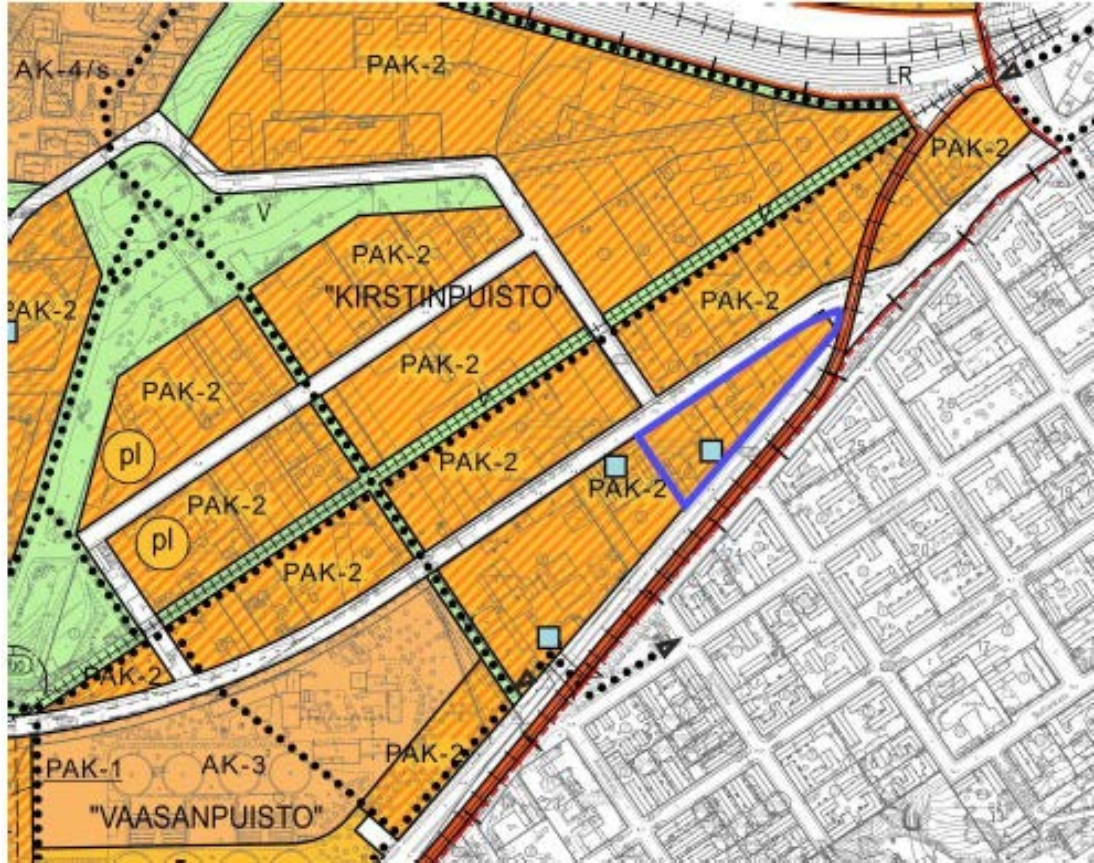
Suunnittelualueesta 0,5463 ha (49,7 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,5525 ha (50,3 %) kaupungin omistuksessa (kartalla vihreät alueet).



Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

Linnakaupungin osayleiskaava



25.2.2012 voimaan tulleessa, oikeusvaikutteisessa Linnakaupungin osayleiskaavassa alue on työpaikkojen, palvelujen ja asumisen aluetta.

Kaavamääräyksen mukaan *alueelle saa sijoittaa enintään VIII-kerroksisia toimisto-, liike- ja asuinrakennuksia. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pienimuotoista teollisuustoimintaa, joka ei häiritse ympäristöä.*

Vuonna 1912 rakennettu entinen öljytehdasrakennus tontilla 28-5 on merkitty suojelukohdeksi (sininen neliö). Osayleiskaavan perusselvitysluokituksessa, 12B Rakennussuojelu, rakennukselle on esitetty suojeluluokkaa sr-3 (kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus). Kaavamuutoksessa ehdotetut maankäyttö ja suojeltavan rakennuksen purkaminen ovat osayleiskaavan vastaisia.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035



Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 21.5.2012) suunnittelualue on osa uutta asuinalueita (AK). Ehdotettu kaavamuuotos ei ole rakennemallin mukainen.

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Voimassa olevassa, 6.5.1989 vahvistetussa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jossa kaavamääräyksen mukaan *tontille rakennettavasta kerrosalasta saadaan enintään 40 % käyttää toimintaan liittyviksi liike- ja toimistotiloiksi*. Korttelialueen autopaikkoja saa sijoittaa viereisille autopaikkojen korttelialueille (LPA-1, T-3). Tontilla 28-5 tonttitehokkuusluku on $e = 1.0$ ja tontilla 28-9 $e = 1.5$. Yhteenlaskettu rakennusoikeus alueella on $12\,635\text{ k-m}^2$ ja sallittu kerrosluku IV. Tonttien 5 ja 9 väliin on sijoitettu yleinen pysäköintialue (LP-1).

Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue käsittää Iso-Heikkilän kaupunginosan korttelin 26 tontit 4, 5 ja 9.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 22.5.2014.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueen vieressä, Iso-Heikkilän kaupunginosassa, on vireillä ”Kirstinpuiston” asemakaavanmuutos. Runsaan 17 ha kokoiselle alueelle suunnitellaan pääosin asuntoja noin 1700:lle asukkaalle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos laaditaan Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen aloitteesta (30.1.2013), jossa esitetään kaupungin omistamien tonttien 4 ja 5 liittämistä ja niiden käyttötarkoituksen muuttamista Jaakkoo-Taaran omistamaan tonttiin 9 yrityksen laajentamista varten.

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:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, seudullinen joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö.
- Muut: Turun Seudun Kuntatekniikka Oy ja Telia Sonera Finland Oyj.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2013. Ilmoitus vireilletulosta sekä 4.2.2013 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 19.2.2013. 4.2.2013 päivättyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Jaakkoo-Taaran kaavamuutosalue oli osana Kirstinpuiston asemakaavanmuutosta. 10.1.2014 muutetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Jaakkoo-Taaran kaavamuutosta käsitellään erillisenä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 4.2.2013 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin yksi kirjallinen ja yksi suullinen mielipide.

- Molemmissa mielipiteissä Asunto Oy Rajakatu 8:n (puutalokortteli os. Ruissalontie 10 / Artturinkatu 3) asukkaat ilmaisevat huolensa Jaakkoo-Taaran laajentumisen myötä lisääntyvästä kuorma-auto- ja henkilöautoliikenteen haitoista. Asukkaat arvioivat, että liikenne tulee aiheuttamaan tärinää ja melua, sekä vaaratilanteita etenkin koululapsille.

4.2.4 Lausunnot

4.6.2014 päivätystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta / Ympäristö ja luonnonvarat, Aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelulta, seudulliselta joukkoliikenteeltä, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy / Kuntec:lta ja Telia Sonera Finland Oy:ltä. Lausunto tuli antaa 22.8.2014 mennessä.

Lausunnot:

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa: ”Elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen kuuluu alueidenkäytön suunnittelutavoitteisiin. Toisaalta rakennettua ympäristöä tulee asemakaavoituksessa vaalia eikä siihen kuuluvia erityisiä arvoja saa hävittää.” Lausunnossa todetaan lisäksi, että purettavaksi esitetty entinen öljytehdasrakennus edustaa vanhaa tehdasmiljöötä, jonka piirteet saattaisivat olla tärkeitä Linnakaupungin alueella suunnitteilla olevien asuinalueiden kokonaisuudessa. ELY-keskus toivoo, että kaavoituksessa vielä harkitaan mahdollisuuksia rakennusten säilyttämiseen.

2. Turun museokeskus:

Entisellä öljytehtaan rakennuksella on rakennus- ja teollisuushistoriallista merkitystä osana Turun teollisuushistoriaa ja osana arkkitehti Albert Richardsonin tuotantoa, jonka vuoksi se tulisi säilyttää Turun kaupunkirakenteessa.

Turun museokeskus katsoo, että alueelle tulee laatia sellainen asemakaava, joka säilyttää vanhan teollisuusrakennuksen.

3. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos esittää, että kemikaaliratapihan vaikutusalue on esitettävä kaava-aineistossa ja suuonnettomuuden vaara on huomioitava kaavasuunnittelussa.

Kaava-alueen pelastustoimen vedenottopisteet on tarkastettava riittäviksi.

4. Kiinteistöliikelaitos esittää, että kaavamutosehdotus laaditaan sellaiseksi, että kohteen vaiheittainen ja Jaakkoo-Taara Oy:n nykyisestä tontista mahdollisesti poikkeavan hallintamuodon toteuttaminen pidetään edelleen mahdollisena. Tämä edellyttää kaavamääräysten tarkistamista tonttien 4 ja 5 rajalla sellaisiksi että tonttijakoa voidaan tarvittaessa vielä muuttaa ja nykyinen kiinteistöjaotus tontin 5 osalta säilyttää. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Jaakkoo-Taara Oy:n kanssa kaavamutosehdotusalueen kiinteistöjä koskevan luovutussopimuksen tai sen esisopimuksen ennen asemakaavanmuutoksen kaupunginhallituskäsittelyä. Erillistä maankäytösopimusta ei ole tarpeen laatia. Luovutussopimus tai sen esisopimus tuodaan erillisellä esityksellä Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätettäväksi sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa.

5. Vesiliikelaitos huomauttaa, että ”mikäli Turun Vesiliikelaitoksen verkostoja on tarve siirtää / poistaa, tulee niiden siirtoa / poistoa koskevasta käytännöstä sopia vesilaitoksen kanssa hyvissä ajoin. Kaikki verkostojen siirrosta / poistosta aiheutuvat kustannukset jäävät kokonaisuudessaan siirtoa / poistoa haluavan tahon maksettaviksi.”

6. Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavaan tulee merkitä sähkönjakelun muuntamopaikka ET-alueena 5 m x 10 m, liitteenä lähetetyn kartan merkitsemälle paikalle.

7. Rakennusvalvonta:

- Rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus tulee määrätä myös kaava-alueen lounaisreunassa.
- p-1-alueelle tulee lisätä kaavamääräys, jolla varmistetaan pysäköimispaikan vehreys esim. viheristutuksilla ja pintamateriaaleilla.
- Istutettaville alueille tulee määrätä puustutuksia.

8. Ympäristönsuojelu esittää, että TY-1 korttelialueen kaavamääräykseen tulisi sisällyttää viherkaton rakentamiseen velvoittava esim. viherkattona rakennettavan osuuden vähimmäispinta-alaa koskeva määräys, joka ei aiheuttaisi kohtuutonta kustannusvaiikutusta eikä sitoisi liikaa rakennussuunnittelua.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet:

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja 2. Turun Museokeskus:

A. Pilaantunut maaperä

Kuten käy ilmi rakennushistoriallisesta selvityksestä, Suomen Öljytehdas E. Grönblom Oy:n tehdasrakennuksessa on valmistettu useita öljytyyppejä ja voitelurasvaa vuodesta 1912 lähes 60 vuoden aikana. Siellä myös tislattiin öljyä raskaammasta raaka-aineesta, ja ensimmäisen maailmansodan jälkeen toiminta laajeni petroliin ja bensiinin maahan-
tuontiin ja jakeluun. 28.2.2014 valmistuneessa raportissa ”Pilaantuneen maaperän kunnostus / Ruissalontie 6” (FCG Oy) on dokumentoitu rakennuksen sisäpihan tilannetta ennen kunnostamista. Kellarikerroksen alla olevaa maaperää ei ole tutkittu, mutta raportin aineiston perusteella on pääteltävissä, että entisen toiminnan johdosta piha-alueen lisäksi myös rakennuksen alla olevaan maaperään on kerääntynyt vastaavia ympäristölle hyvin haitallisia aineita, joita ehdottomasti tulisi poistaa ennen rakennuksen mahdollista kunnostusta ja käyttöönottoa. Ks. raportin kuvat 2, 3 ja 5.



Kuva 2. Myös takapihan lastauslaiturin, joka purettiin, alla oli pilaantunutta maata.



Kuva 3. Lastauslaiturin alapuolelta maan alta löytyi vanha öljyinen kaivo, johon putki kellarista.

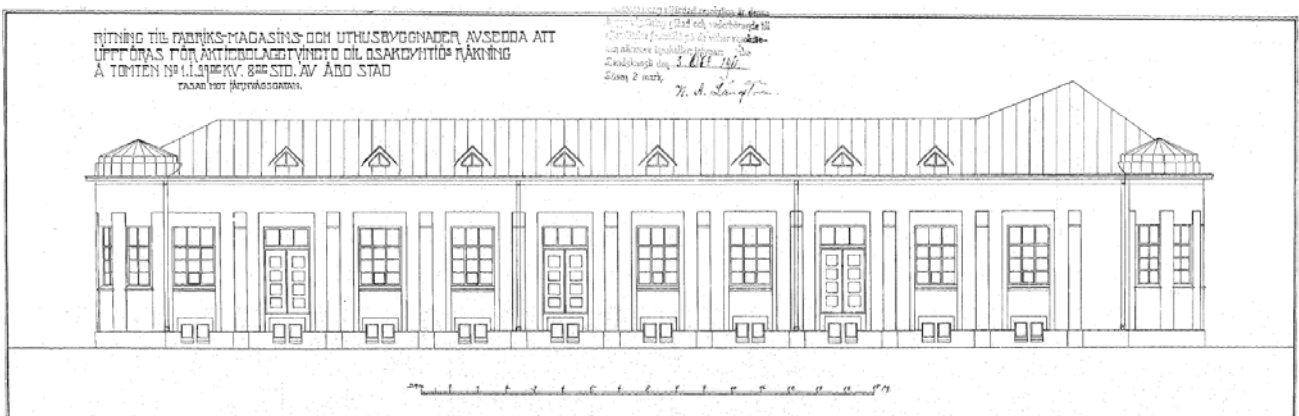


Kuva 5. Takapihalle hulevesikaivon alaosaan jouduttiin jättämään öljyistä maata (T64). Kuvassa näkyy myös vanhaa kellarista tullutta viemäriputkea, joka poistettiin ja jonka täyttöä pitkin öljyt olivat kulkeutuneet.

B. Rakennus

Rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan mm. että ”Päärakennuksen rakenteet ovat pääosin kunnossa... Kylmien rakenteiden vuoksi erityisesti tehdasrakennuksen tuotanto-osan, kellarin ja ullakon soveltuvuus uuteen käyttöön vaatisi laajoja toimenpiteitä, vähintään lisäeristämistä”. Ja ”maan pinta on noussut vuosien saatossa ja sekä kellarin ikkunat että ulko-ovi ovat jääneet vedelle alttiiksi. Alkuperäinen ulko-ovi ei ole ollut enää vuosiin käytössä”.

Näkyvin julkisivu kaakkoon, eli Pansiontielle, ei vastaa enää alkuperäisiä suunnitelmia, joiden mukaan rakennus toteutettiin vuonna 1912. Alun perin koristeelliset ikkunat on vaihdettu, ovet rakennettu umpeen ja kaikki jugendtyyliset julkisivuosat on poistettu. Samoin molemmissa päissä olevat torniaiheet eivät vastaa enää alkuperäisiä suunnitelmia.



Fasadens grundare var gjödd, Åbo stads byggnadskontoret den 28 augusti 1911, jäska och kassa

Richardtson 1911

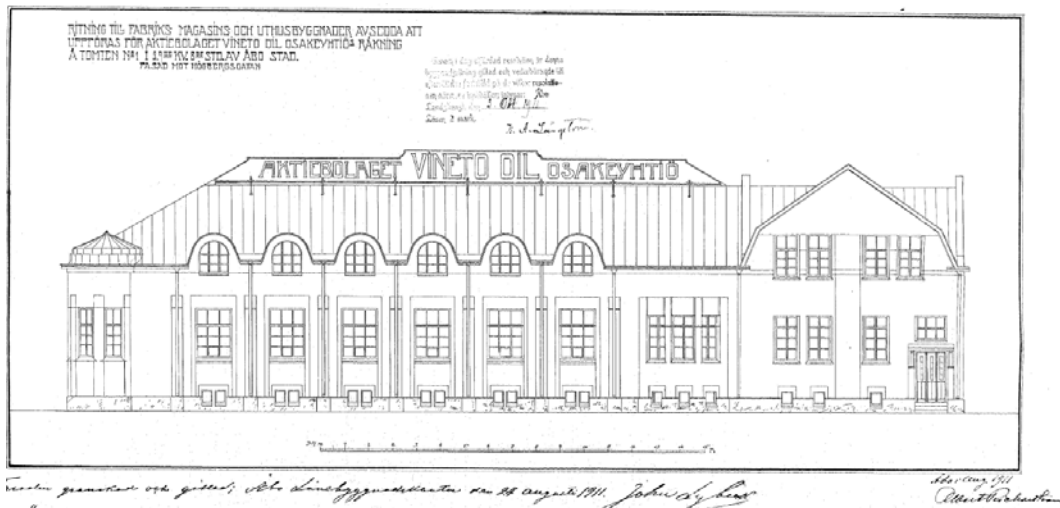
Julkisivu kaakkoon (Pansiontielle) arkkitehti Richardtsonin suunnitelman mukaan.



Julkisivu Pansiontielle, nykytilanne.



Kaavavalmistelijan oma tulkinta mahdollisesta Pansiontien julkisivun väriyuksestä alkuperäisen julkisivupiirroksen pohjalta. Värisävyyistä ei löydy arkkitehdin ohjeita eikä myöskään valokuvia entisestä julkisivusta. Richardtsonin julkisivupiirrosta voidaan kuitenkin tulkita siten, että alkuperäinen rakennuksen ulkoasu on ollut huomattavasti vivahteikkaampi nykytilaan verrattuna (vrt. ylempi kuva).



Julkisivu koilliseen arkkitehti Richardtsonin suunnitelman mukaan.

Julkisivu nykyisen Jaakkoo-Taaran pysäköintialueen puolella, eli koilliseen, ei niin ikään vastaa enää Richardtsonin suunnitelmaa eikä alkuperäisen rakennuksen ulkoasua. Kuten kaakkoispuoleisessa julkisivussa, kaikki jugendtyyliset aiheet on poistettu.

Näin ollen voidaan katsoa, että rakennus nykyisessä muodossaan on menettänyt oleellisia elementtejä, joilla voitaisiin perustella sen rakennushistoriallista arvoa.



Julkisivu koilliseen, nykyinen tilanne.



Lounaispääty, myöhemmin lisätty nosturiuloke ullakkoon.



Ulko-ovi rakennuksen koillisivulla.



Ullakkotila, katto ja seinät vuorattu pellillä.

C. Yhteenveto

- Säilytettäväksi esitetyn rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo on kärsinyt oleellisesti vuosien saatossa sekä sisätiloissa että varsinkin julkisivuissa tapahtuneiden muutoksien johdosta. Rakennuksen osoittaminen uuteen käyttöön edellyttäisi erittäin mittavia toimenpiteitä rakennuksessa, rakennuksen alla, sen julkisivuissa ja sen ympäristössä. Toimenpiteiden kustannuksia on pidettävä kohtuuttomina vastaavaan uusittujen tilojen käyttöarvoon.
- Suunnitteilla olevan Jaakkoo-Taaran laajennushankkeen toteuttamista siten, että ko. entinen öljytehdas säilytetään, on tutkittu perusteellisesti. On osoittautunut, että vanhan rakennuksen tiloille ei löydy käyttöä ja ratkaisu aiheuttaa mittavia ongelmia piha- ja liikennejärjestelyissä edellä mainittujen ongelmien lisäksi. Rakennusta ei asemakaavassa esitetä suojeltavaksi.

3. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos:

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnossa esitetyt lisäykset on huomioitu kaavamääräyksissä ja selostuksessa.

4. Kiinteistöliikelaitos:

Kaavakartasta on poistettu tontin 10 numero. Kaavamuutoksen yhteydessä ei laadita tonttijakoa.

Kaavakartan nimiössä teksti ”Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos” on korvattu tekstillä: ”Korttelin 28 T-1-korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako”.

5. Vesiliikelaitos:

Vesiliikelaitoksen verkostojen siirrosta sovitaan asemakaavamuutoksen toteutusvaiheessa.

6. Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavakarttaan on merkitty ET-alue Turku Energia Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

7. Rakennusvalvonta:

- Kaava-alueen lounaisreunassa sijaitsevan rakennusalueen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on lisätty 10 m.
- p-1-alueen kaavamääräykseen on lisätty määräys:
”Autopaikat tulee jäsenöidä istutuksin ja autopaikkojen pintamateriaalina tulee olla nurmikivi”.

8. Ympäristönsuojelu:

T-1-kaavamääräykseen on lisätty määräys:

”Tasakatot on istutettava, mikäli se on rakenteellisesti ja energiateknisesti mahdollista”.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset tontilla 26-9 sijaitsevan teollisuuslaitoksen laajentamiselle.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

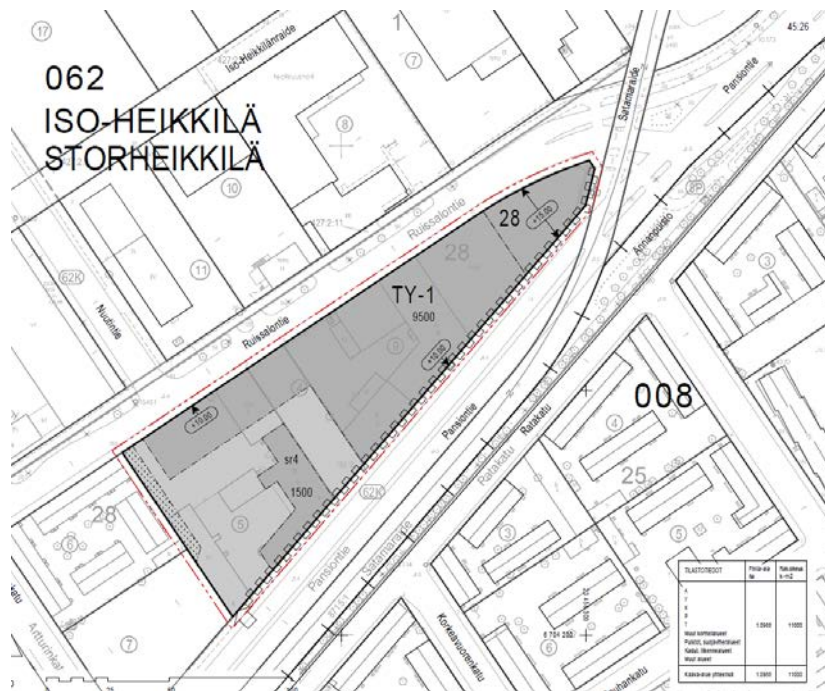
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

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-m². Arkkitehtisuunnitelmiin pohjautuen on laadittu kaksi vaihtoehtoista asemakaavanmuutosluonnosta.

Vaihtoehto A:

Kaava mahdollistaa nykyisen tuotantolaitoksen laajentamisen täydentämällä tontin 9 rakentamattomat alueet ja jatkamalla Ruissalontien varrella olevan nykyisen rakennusosan uudella, 20 m syvällä ja 70 m pitkällä, nykyiseen rakennukseen kytketyllä siivellä. Ajoyhteys alueelle on järjestetty kahdesta liittymästä Ruissalontieltä ja yhdellä suuntaisliittymällä korttelialueen länsipäässä, Pansiontien puolelta.

Tontin 28-5 kaakkoiskulmassa sijaitseva, 1911 rakennettu teollisuus- ja toimistorakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-1).

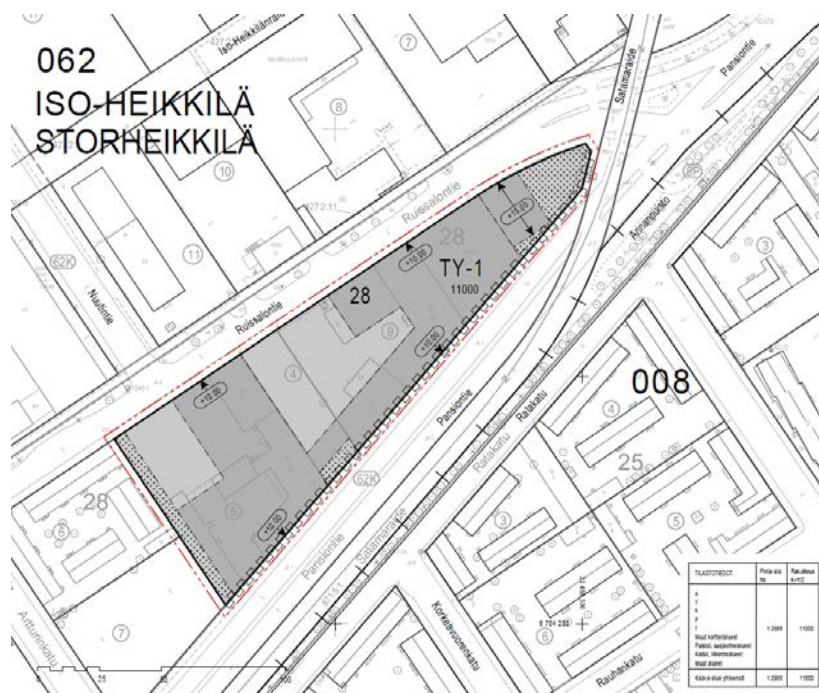


Kaavaluonnos, vaihtoehto A

Vaihtoehto B:

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.

Molemmissa vaihtoehdoissa muutosalue on Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jossa yhteenlaskettu sallittu kerrosala on 11 000 k-m², ja autopaikkojen määrä tulee olla 1 ap/120 k-m². Molemmissa myös rakennusten enimmäiskorkeus maasta mitattuna on 10 metriä, lukuun ottamatta alueen koilliskulmassa olevaa rakennusosaa, jossa sallittu korkeus on 15 metriä.



Kaavaluonnos, vaihtoehto B

Vaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehdossa A tuotantolaitoksen laajennus joudutaan suunnittelemaan kokonaan suojeltavan rakennuksen ehdoilla. Tämän johdosta esitetty laajennusosa jää pinta-alaltaan vajaaksi, ja suojeltavaa rakennusta voitaisiin osoittaa yksinomaan toimistotilojen käyttöön, kun toisaalta laajennuksessa on pääosin tarvetta tuotantotiloista. Esitetty ratkaisu ei täytä tuotantoprosessin vaatimuksia. Kuorma-autojen ajojärjestelyt ovat erittäin haastavat, ja toimivat ainoastaan varaamalla suuntaisliittymä Pansioitietä. Lisäksi kuorma-autojen käyttöön tuleva piha-alue sijoittuu suoraan naapuritontilla sijaitsevan puutalokorttelin viereen.

Suojeltavaksi merkitty, 1912 rakennettu teollisuus- ja toimistorakennus ei ole ollut käytössä vuosiin, ja sen tilojen käyttö edellyttää täydellistä rakenteiden ja sisätilojen uusimista. Lisäksi rakennuksen piha-alueella on havaittu runsaasti öljyllä pilaantunutta maata, johtuen alueen aikaisemmasta käytöstä. Pilaantuneita maita on todennäköisesti myös rakennuksen alla.

Vaihtoehdossa B koko muutosalue on vapaasti käytettävissä ja sekä laajennusosat että liikennejärjestelyt voidaan suunnitella tuotantoprosessiin, varastotilojen tarpeisiin ja tavarakulkuun parhaiten sopivalla tavalla. Liittymä Pansioitiele on tarpeeton, koska ajoliikenne on järjestettävissä Ruissalontien kautta.

Edellä mainittujen perustelujen pohjalta kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt 4.3.2014 vaihtoehdon B laadittavan kaavaehdotuksen pohjaksi.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteena on jätetty yksi kirjallinen, 13.3.2013 päivätty mielipide:

Asunto Oy Rajakatu 8:n hallitus, os. Ruissalontie 10 esittää huolestuneisuutensa asemakaavamuutoksen myötä lisääntyvästä kuorma-autojen liikenteestä. Yhtiössä asuu yli kaksikymmentä kouluikäistä lasta, joiden koulumatkan turvallisuus katsotaan olevan uhattuna. Yhtiö on myös huolissaan liikenteen aiheuttamasta tärinästä ja asumisviihtyvyyttä haittaavista vaikutuksista. Lisäksi kirjoittaja vetoaa Linnakaupungin osayleiskaavan periaatteisiin ja tavoitteisiin, jotka hänen mielestään ovat ristiriidassa ko. kaavahankkeen kanssa.

Kaavoitusyksikkö:

Jatkokäsittelyyn valitussa vaihtoehdossa B kuorma-autoliikenne on keskitetty piha-alueeseen, joka sijaitsee noin sata metriä ko. puutaloyhtiöstä. Jaakkoo-Taaran edustajan antamien tietojen mukaan myös tulevaisuudessa ainoastaan noin kuusi raskasta ajoneuvoa viikossa liikennöi heidän alueellaan.

Kokonaisuudessa voidaan olettaa, että kaavamuutoksen uusia liikennejärjestelyjä myöten liikenneturvallisuus alueella paranee verrattuna nykytilanteeseen.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 4.3.2014 § 81, 30.1.2014 laaditun luonnoksen vaihtoehdon B asemakaavanmuutoksen jatkokäsittelyn pohjaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotuksessa koko muutosalue osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten rakentamiseen.

Kokonaismitoitus

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 10 988 m² ja rakennusoikeus 11 000 k-m². Muuntamolle varattava rakennusoikeus on 25 k-m². Koko suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee yhteensä 1610 k-m².

5.2

Aluevaraukset

Voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet tonteilla 5 ja 9 (T-3) ja LPA-alue tontilla 4 muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1).

Rakennusten räystäskorkeus on rajoitettu 10 metriin, lukuun ottamatta alueen koillispuolelta merkittävää rakennusala, jossa räystäskorkeus saa olla enintään 15 metriä.

Rakennusalat on rajattu siten, että alueen keskellä, osalla tontteja 4 ja 9 muodostuu noin 1800 neliömetrin suuruinen liikennepiha, johon ajetaan Ruissalontieltä. Piha-alue palvelee kuorma-autojen lastausajoa ja osaa aluetta voidaan käyttää pysäköintiin. Lisäksi kaava mahdollistaa maanalaisen pysäköintialueen sijoittamisen pihakannen alle (maa-1). Alueen länsipäähän muodostuu pysäköintialue, johon voidaan sijoittaa noin 30 autopaikkaa (p-1). Alueen koillispäähän on lisätty istutettava alueen osa, jonka pinta-ala on noin 600 m². Alueen koillispäähän on merkitty alue maanalaista johtoa varten (kaukolämpö).

Tonttien 6 ja 7 väliselle rajalle on merkitty 5 metriä leveä istutettava alueen osa koko rajan pituudelta, joka toimii suojaväyhykkeenä tontilla 6 sijaitsevalle puutalokorttelille. Pansiontien varrella olevassa rakennusalassa on 18 metriä pitkä ja 6 metriä leveä sisäänvedetty osuus, jossa on istutettavan alueen varaus.

5.4.

Kaavan vaikutukset

Rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa, kaupunkikeskustan ja Linnakaupungin alueen liitoskohdassa. Nykyinen teollisuuslaitoksen rakennus ei vastaa ulkomuodoltaan ja julkisivuiltaan näin tärkeää asemaa katu- ja kaupunkikuvassa. Määräyksillä ja rakennusten massoittelulla pyritään kaavamuutoksessa ohjaamaan uudisrakennusten ulkoasun suunnittelua siten, että muodostuu ulkoasultaan moni-ilmeinen kokonaisuus. Alueen koillispäähän lisätty rakennusala, jonka pinta-ala on noin 450 neliömetriä ja sallittu julkisivun korkeus 15.0 metriä, joka on viisi metriä muita rakennusmassoja ylempänä. Tällä mahdollistetaan porttiaiheen toteuttaminen Linnakaupungin alueen itäiseen päähän.

Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen edellyttää tontilla 5 sijaitsevan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen purkamista (ks. kohtaa 3.1.3. ”Rakennussuojelu”). Toimenpide vaikuttaa nykyiseen katukuvaan.

Yhdyskuntarakenteeseen ja väestöön

Jaakkoo-Taara on toiminut Turussa vuodesta 1935 ja työllistää nykyään 115 työntekijää. Toiminnan laajentaminen mahdollistaa huomattavan työpaikkojen kasvun. Vireillä olevien ”Kirstinpuiston”, ”Vaasanpuiston” ja ”Herttuankulman” asemakaavojen yhteydessä suunnitteilla olevat laajat asuntotuotantohankkeet tarjoavat lähivuosina yrityksen työntekijöille runsaat mahdollisuudet sijoittua perheidensä kanssa lähelle työpaikkaansa.

Liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavan liikennetuotosta on arvioitu Ympäristöministeriön ohjeen ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 27/2008” avulla. Nykyisessä asemakaavassa alueella voi olla teollisuutta ja sitä palvelevaa toimisto- ja liikerakentamista. Viimeksi mainittua voi olla enintään 40 % kerrosalasta. Nykyisen kaavan liikennetuotos vaihtelee 300–500 ajon/vrk. Pienempi luku on laskettu olettaen, että kulkumuotojakauma on joukkoliikenneväyhykkeelle tyypillinen ja isompi luku olettaen, että kaikki matkat tehdään autolla. Nykykaavan mahdollistama maksimiliikenne syntyy tilanteessa, jossa 40 % kerrosalasta on toimistorakentamista ja toimisto on tyypiltään sellainen, jossa asioidaan paljon. Tämä teoreettinen maksimiliikenne on liki 1500 ajon/vrk. Asemakaavaehdotuksen mukaisen maankäytön liikennetuotos on 300–450 ajon/vrk, josta kymmenisen prosenttia on tavaraliikennettä, kuten nykyäänkin. Raskaan liikenteen osuus on alle 10 %, sillä osa tavaraliikenteestä hoidetaan pakettiautoilla. Kaavan liikennetuotos ei siis muutu oleellisesti.

Liittymäkielto Pansiontien varressa parantaa liikenneturvallisuutta, samoin se, että Ruisalontien varressa on vähemmän tonttiliittymiä.

Ympäristön turvallisuuteen

Johtuen lähellä sijaitsevasta ns. kemikaaliratapihasta on asemakaavaan sisällytetty kiinteistön turvallisuustasoa parantavia määräyksiä. Tähdellä (*) varustetut määräykset ovat voimassa niin kauan kuin Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 267/2009) mukainen, Liikenteen turvallisuusviraston nimeämä järjestelyratapiha. Määräyksillä pyritään ennaltaehkäisemään ja pienentämään mahdollisesta suuronnettomuudesta aiheutuvia vaikutuksia.

Yritystoimintaan

Luomalla kaavalliset edellytykset Jaakkoo-Taaran laajentumiselle annetaan perinteiselle turkulaiselle yritykselle mahdollisuus jatkaa menestyksellistä toimintaansa.

Kunnan talouteen

Asemakaavanmuutoksesta ei tehdä erillistä maankäytösopimusta, sen sijaan kaupunki saa tonttien myynnistä tuloja ja kaavamuutoksen myötä tilaomaisuuden ylläpitomenot pienenevät.

Tontin 28-5 ostaja vastaa rakennusten purkamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Yrityksen laajenevan toiminnan myötä lisääntyvistä työpaikoista on odotettavissa verotulojen kasvua Turun kaupungille.

Meluun ja tärinään

Kaavamuutoksella varmistetaan, että korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kaavan toteuttaminen (nykyisen rakennuksen jatkaminen nykyiselle LPA-1-korttelialueelle ja maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen) edellyttää Turku Energia Sähköverkot Oy:n sekä Telia Sonera Oyj:n kaapeleiden siirtämistä. Siirtokustannuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä taho.

Alueen maaperä on todettu osittain pilaantuneeksi ja se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kohteen maaperä on jo pääosin puhdistettu kaupungin ja Öljynsuojarahaston Soili-projektin toimesta. Mahdollisesti puhdistamatta jääneen osuuden (mm. rakennuksen alla) puhdistamisen hoitaa rakennushankkeeseen ryhtyvä ja kaupunki vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista.

Turussa 4. päivänä kesäkuuta 2014
Muutettu 24.10.2014 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Laurent Druey