



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



” J a a n i n p a l o a s e m a ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 12/2015
Diaarionumero 6498-2015

SELOSTUS
11.11.2015
muut. 10.2.2016

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä marraskuuta 2015 päivättyä ja 10.2.2016 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **”Jaanin paloasema” (12/2015)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	76	76
Tontti:	1	1
Virkistysalue:	Mikkolanmäki (osa)	Mikkolaberget (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	76	76
Erytysalue:	Mikkolanmäki	Mikkolaberget
Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Liikennealue:	Karjaan rata (osa)	Karisbanan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako:
ITÄHARJU 76.-2, 3 ja 4

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 12/2015
Diaarinumero: 6498-2015
Kaavan nimi: Jaanin paloasema

Kiinteistöliikelaitos on 7.6.2015 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 11.8.2015 merkinnyt kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Osallisille kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 20.8.2015 postitetulla kirjeellä, minkä lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 22.8.2015.

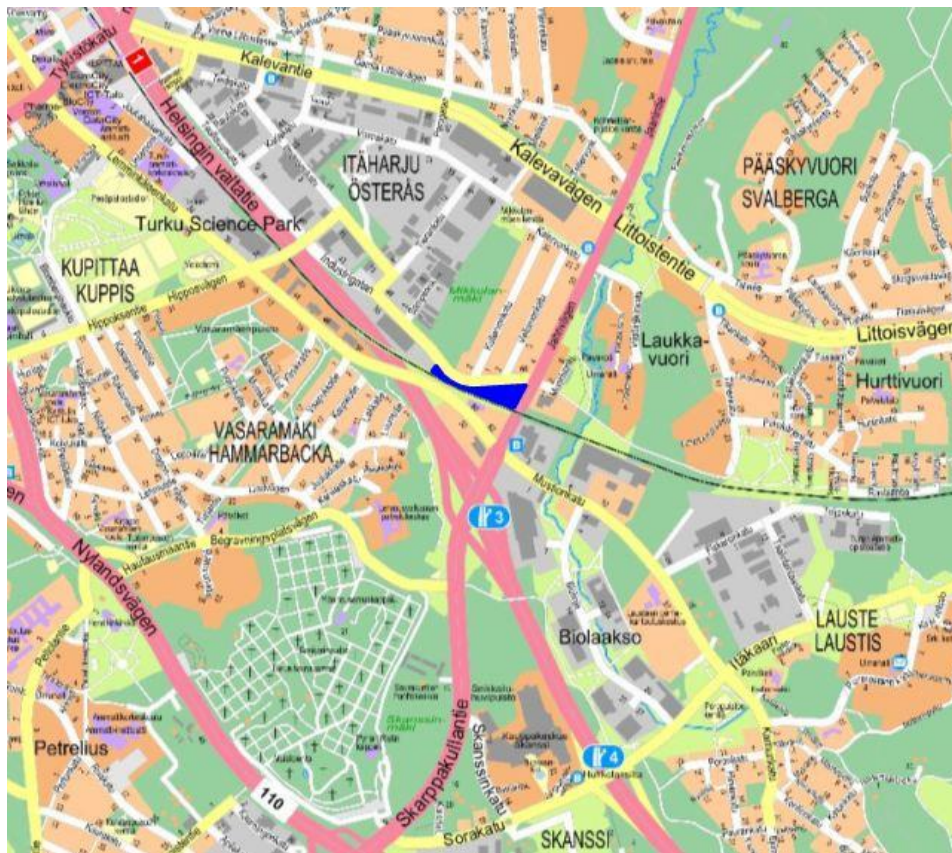
Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund

Sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan korttelin 76 ja Mikkolanmäen virkistysalueen osan alueelle alla olevassa kartassa sinisellä merkitylle alueelle, joka sijaitsee noin 3,2 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon osoitteessa Teollisuuskatu 41.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutoksella on tarkoitus mahdollistaa päiväkodin rakentaminen Jaanintien ja Jaanin paloaseman väliselle alueelle. Alueella on tarvetta päiväkotitontille. Samalla selvitetään Karjaan radalle suunnitellun kaksoisraiteen vaatima tilantarve suunnittelualueeseen rajautuvan alueen osalta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, 11.11.2015, muut. 10.2.2016
2. Tilastolomake, 11.11.2015, muut. 10.2.2016
3. Ilmanlaatuselvitys Jaanintien päiväkotia, Promethor Oy, 5.2.2016

2. TIIVISTELMÄ

Kaavanmuutos perustuu kaupungin 7.6.2015 päivättyyn aloitteeseen. Paloasemaa varten varattu yleisten rakennusten korttelialue ja osa Mikkolanmäki-nimisestä virkistysalueesta muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi, jotta alueelle on mahdollista rakentaa päiväkotia. Karjaan radan kaksoisraiteiseksi muuttamiseen varaudutaan leventämällä rautatiealuetta Mikkolanmäen virkistysalueen suuntaan. Teollisuuskadun ja radan väliin jäävä Mikkolanmäen virkistysalueen osa muutetaan suojaviheralueeksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,2061 ha ja kokonaisrakennusoikeus 1425 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 950 k-m²:llä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö ja tekninen huolto

Länsiosaltaan suunnittelualue rajautuu Itäharjun teollisuusalueeseen. Teollisuuskadun pohjoispuolella on yksi rivitalo- ja neljä omakotitonttia, jotka kaikki kuuluvat laajempaan Ahtolan pientalojen alueeseen.

Vilkasliikenteisen Jaanintien itäpuolella on liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten kortteli-alue sekä asuinkerrostalojen korttelialue, jonka neljä kolmikerroksista asuinkerrostaloa on rakennettu vuosina 2012 – 2014. Jaanintien ylittävä Karjaan radan ylikulkusilta sijaitsee suunnittelualan kaakkoisosan tuntumassa.



ILMAKUVA v. 2013

täydennetty kiinteistöillä (punaiset viivat) ja suunnittelualan rajauksella (valkoinen viiva)

Teollisuuskadun varrella olevan rivitalotontin kohdalla suunnittelualan maaston taso on n. +23 metriä, josta se Karjaan radan suuntaan mentäessä laskee n. tasoon +21 metriä. Teollisuuskadun ja Jaanintien risteykseen tultaessa maaston taso on n. +17 metriä.

Teollisuuskadun ja Karjaan radan väliin jäävän Mikkolanmäen virkistysalueen osan hoitoluokitus on suojametsä, Jaanintien varrella olevan osan hoitoluokan ollessa niittyä. Suunnittelualueella sijaitsevan puistoalueen virkistysellinen merkitys on vähäinen verrattuna Teollisuuskadun toisella puolella luonnontilaisena metsäisenä mäkenä jatkuvaan Mikkolanmäen virkistysalueen osaan, joka on tärkeä osa laajempaa viherverkostoa.

Seuraavalla sivulla olevassa kuvassa näkyy Teollisuuskadun varrelle lähelle Jaanintien risteystä sijoitettu Turku Energia Sähköverkot Oy:n peltinen ns. puistomuuntamo.



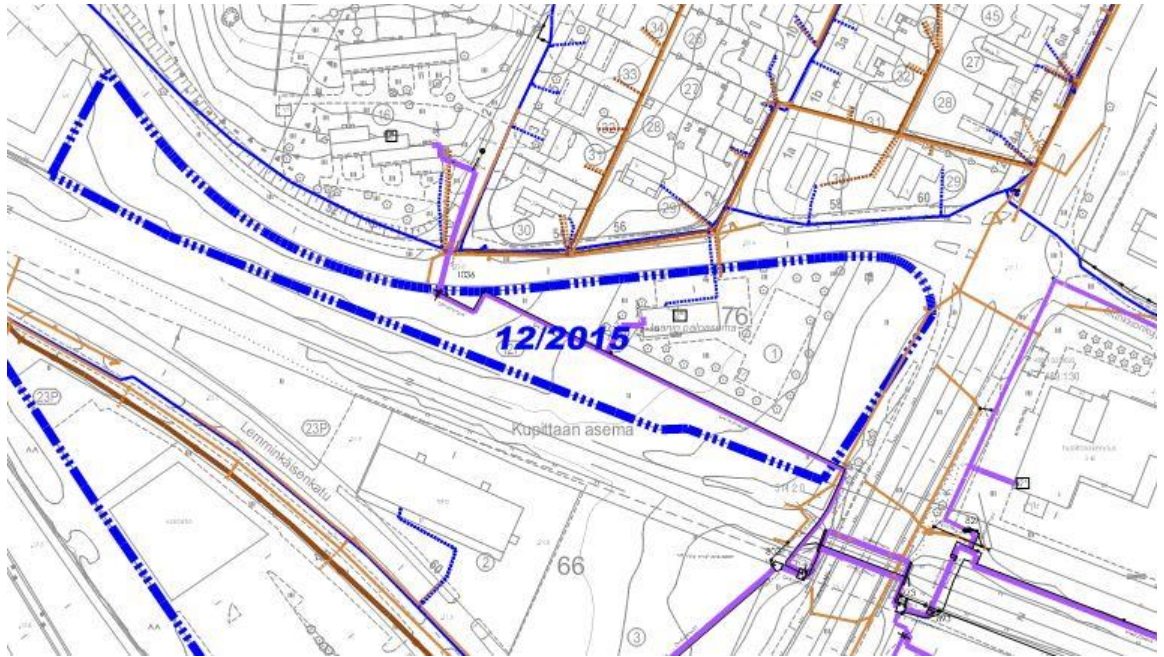
TURKU ENERGIA SÄHKÖVERKOT Oy:n PUISTOMUUNTAMO, 13.8.2015 / MW



JAAININ PALOASEMA, 13.8.2015 / MW

Teollisuuskadun varrella olevalle tontille on v. 1968 valmistunut yksikerroksinen, puuverhoiltu Jaanin paloasema. Se toimii tällä hetkellä ambulanssien tukikohtana. Paloasemarakennus on liitetty kaukolämpöön, jonka linja sijaitsee tontin eteläpuolella Mikkolanmäen virkistysalueella.

Muut teknisen huollon linjat on pääosin sijoitettu kaavanmuutosaluetta (12/2015) rajaaville katualueille. Seuraavalla sivulla olevassa karttaotteessa näkyvien teknisen huollon linjojen lisäksi alueella ja sen läheisyydessä on sähkö- ja tietoliikennekaapeleita.



Kaukolämpö = violetti
 Vesijohto = sininen
 Viemäri = ruskea

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa suunnittelualueen.

Liikenne

Suunnittelualuetta rajaavilla kaduilla on nopeusrajoitus 50 km tunnissa. Jaanintie on osa kaupungin pääkatuverkkoa ja Teollisuuskadun luokitus on alueellinen kokoojakatu. Molempien katujen varsilla on laajempaan verkkoon kuuluvat jalankulku- ja pyöräilyväylät, Jaanintiellä kadun molemmilla puolilla ja Teollisuuskadulla sen pohjoisreunassa.

Teollisuuskadun nykyiset liikennemäärät ovat noin 3 000 ajoneuvoa / vrk ja Jaanintien noin 13 500 / vrk. Liikennemäärien arvioidaan v. 2030 mennessä kasvavan Teollisuuskadulla noin 6 000 ajoneuvoon / vrk ja Jaanintiellä noin 24 500 / vrk. Raskaan liikenteen osuus liikenteestä on noin 6 %.

Suunnittelualuetta rajaavien tai sen läheisyydessä olevien katujen kautta liikennöivät mm. seuraavat kolme bussilinjaa:

- linja n:o 12 Jaanintien kautta välillä Härkämäki – Varissuo
- linja n:o 32A Teollisuuskadun kautta välillä Keskusta – Varissuo
- linja n:o 60 Mustionkadun kautta välillä Suikkila – Vaala

Linjojen 12 ja 32A bussipysäkit sijaitsevat Jaanintiellä sen ja Teollisuuskadun risteuksen pohjoispuolella ja linjan 60 bussipysäkit ovat Mustionkadun varrella, jonne etäisyys suunnittelualueelta on n. 300 metriä.

Palvelut

Noin kilometrin säteeltä löytyy mm. useampia päivittäis- ja erikoistavaroiden liikekeskittyviä. Myös kaupunkikeskustan tarjoamat palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (Vnp 30.11.2000, tarkistettu 13.11.2008) edellytetään mm., että alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen taloudellista ja sosiaalista kestävyyttä ja että eheytetään yhdyskuntarakennetta sekä luodaan edellytykset hyvälle kaupunkikuvalle.

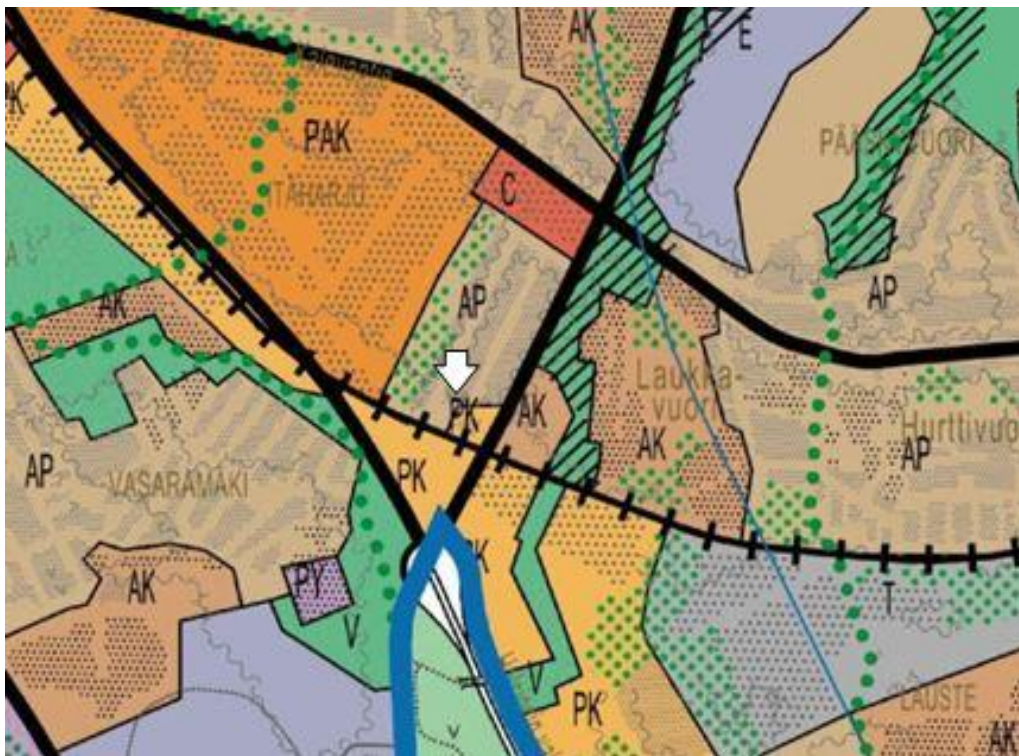
Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon työpaikka-alueeksi (PK) sekä pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP).

PK-alueella aluetta varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistys-, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

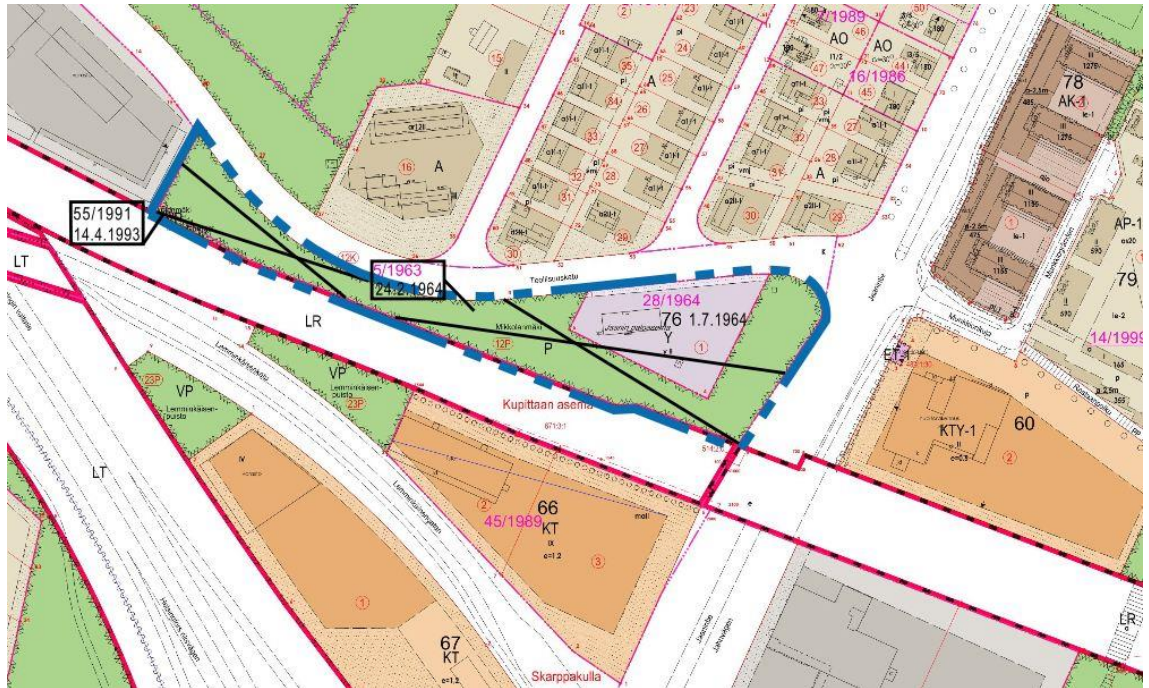
AP-alueella aluetta varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



OTE TURUN YLEISKAAVA 2020:sta, suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkoisella nuolella

Asemakaava

Alueella ovat voimassa asemakaavat 5/1963, 28/1964 ja 55/1991, jotka ovat tulleet voimaan 24.2.1964, 1.7.1964 ja 14.4.1993. Niissä suunnittelualue on osoitettu puistoalueeksi (P ja VP) sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolla rakennusoikeus on 450 k-m² ja jonka käyttötarkoitus on paloasema.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 § 9 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka tulee voimaan 1.3.2016.

Kiinteistörekisteri

Paloaseman tontti on kiinteistörekisterissä ja Mikkolanmäen virkistysalue kuuluu yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 15.9.2015.

Salo – Turku kaksoisraideselvitys

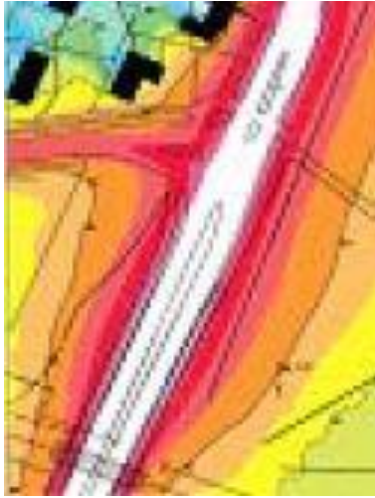
Suunnittelualueen eteläosaa rajaa rautatiealue, jolle Liikennevirasto on Pöyry Oy:llä teettänyt Salo – Turku väliä koskevan kaksoisraideselvityksen, päivätty 10.1.2010. Siinä varaudutaan raideliikenteen kehittämiseen Saloon ja Helsinkiin.

Selvityksessä on tutkittu mm. rautatiealueeksi lunastettavan alueen laajuutta ja varauduttu myös huoltoteihin, jotka kaupunkialueella eivät ole välttämättömiä koska katuverkko on lähellä.

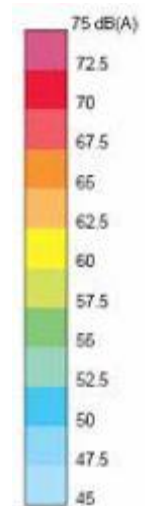
3.3 Ympäristön häiriötekijät

Teollisuuskadun ja Jaanintien ajoneuvoliikenne sekä Karjaan radan junaliikenne aiheuttavat suunnittelualueelle melua ja tärinää. Vielä noin 150 metrin päässä Jaanintien keskeltä mitattuna melun taso ylittää päiväajan (klo 7-22) 55 desibelin ohjearvon. Junaliikenteestä aiheutuva melu on yli 55 desibeliä runsaan sadan metrin päässä radasta.

Autoliikenne:



Junaliikenne:



Yllä kaaviokuvat eri liikennemuotojen aiheuttamasta päiväajan ekvivalentista melutasosta v. 2025 Jaanintien ja Teollisuuskadun risteysalueen tuntumassa 2 metrin korkeudella maanpinnasta ilman uutta rakentamista (Ympäristötoimiala / suunnittelutoimisto).

Melun lisäksi ajoneuvoliikenne huonontaa ilmanlaatua. Siihen vaikuttavat mm. pakokaasu- ja hiukkaspäästöt sekä tuulen suunta ja vuodenaika.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kiinteistöliikelaitos on 7.6.2015 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Sen taustalla on Suomen Hoivatilat Oy:n päiväkoti-hanke.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 11.8.2015 § 220 kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta ja 20.8.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen on 20.8.2015 lähetetty aloitusvaiheen kuulemistavaksi tiedossa oleville osallisille. Lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta on kuultu 22.8.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua myös ympäristötoimialan asiakaspalvelupisteessä, kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä ja internetissä.

4.2 Vuorovaikutus ja osalliset

Vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla ja alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja sen naapurialueiden kiinteistönomistajat ja -vuokraajat, käyttäjät sekä yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys, Itäharjun Omakotiyhdistys r.y., Ahtolan Omakotiyhdistys ry

- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikennevirasto, VR, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Vesiliikelaite, Kiinteistöliikelaite, Hyvinvointitoimialan hallinto, Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellyistä asemakaavan muutoshankkeista on 2.11.2015 mennessä jätetty kaksi viranomaispalautetta ja kaksi mielipidettä.

Tiivistelmät viranomaispalautteista

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu on 20.8.2015 ilmoittanut, että sen rekisterin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita. Näin ollen kohteessa ei ole tarpeen laatia maaperän laadun lisäselvityksiä eikä kaavassa ole tarpeen määrätä erikseen tästä asiasta.

Hyvinvointitoimialan hallinto on 21.9.2015 ilmoittanut, ettei sillä ole kaavanmuutokseen kommentoitavaa tai huomautettavaa.

Tiivistelmät mielipiteistä

Vellamonkadun varrella asuvien kahden henkilön allekirjoittamassa mielipiteessä esitetään, että liikennesuunnitelma tulee tehdä samanaikaisesti. Perusteluna se, että pääosa lapsista tullaan ilmeisesti tuomaan/noutamaan Jaanintien suunnasta, jolloin päiväkotit on kulkusuunnassa tien vasemmalla puolella. Näin tuojat / noutajat joutuvat joko kääntymään vasemmalta piha-alueelle tai tekemään u-käännöksen. Lisäksi edellytetään, että Vellamonkadun kautta läpiajoliikennettä ei tule ohjata.

Jaanintien liikennemäärät ovat lisääntyneet huomattavasti ja ne vastaavat valtateiden vuorokauden liikennemääriä. Teollisuuskadusta on myös muodostunut kaahareiden käyttämä oikopolku Kalevantien ja Jaanintien välille.

Lisämelua alueelle tuottavat läheisen paloaseman päivystävien sairaankuljetusyksiköiden osittain jo pihalla päälle kytkettävät hälytyslaitteiden äänet, jotka vaarantavat lähistön ihmisten kuuloa ja jolta päiväkotilapset eivät osaa suojautua.

Liikenteestä aiheutuu tärinää ja melua, joka ulkona ylittää reilusti ohjearvon 55 desibeliä. Munkkionkadun kaavanmuutoksen yhteydessä junien aiheuttaman melun on todettu olevan 100 desibeliä n. 100 m:n asti, mistä johtuen alueelle ei saanut sijoittaa asumista. Nyt vastaavalla etäisyydellä päiväkotilasten pitäisi nukkua rakennuksessa ja leikkiä pihalla.

He ehdottavat seuraavia keinoja suunnittelualueen melun ja tärinän vähentämiseksi:

1. Junien nopeusrajoituksia tulee laskea ja alentaa tavarajunien painoa.
2. Alueelle tulee rakentaa meluita.
3. Alueella oleva puusto tulee säilyttää.
4. Jaanintien ja Teollisuuskadun risteykseen tulee rakentaa kiertoliittymä. Liikennevaloista aiheutuisi lisää melua, koska ajoneuvot pysähtyvät ja taas kiihdyttävät liikkeelle.
5. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon päiväkodin päivittäinen liikenne ja henkilökunnan pysäköinti.
6. Paloasemalla oleva toiminta tulee siirtää muualle.

Ahtolan Omakotiyhdistys ry toteaa mielipiteessään hyväksi sen, että alueen päiväkotitarve on huomioitu, mutta että kaavoitus on puutteellinen sijainnin melutasosta ja liikennejärjestelyistä johtuen.

Kaavaan toivotaan saatavan meluntorjuntaa ja liikennejärjestelyjä koskevat lisäykset sillä päiväkodin itäpuolella on vilkasliikenteinen Jaanintie, jonka melutaso ylittää sallitut ohjearvot. Alueen eteläpuolella on Turku – Karjaa junarata, joka kaavassa muutetaan kaksiraiteiseksi. Mielipiteen liitteenä on asemakaavan 14/1999 ”Itäharju 60” yhteydessä kootut liikenteestä aiheutuvat ympäristön häiriötekijät.

Liikenteellisesti päiväkoti on sijoitettu monipolvisen ja vilkkaan risteyksen kulmaan, josta johtuen autolla ajo sen pihalle tulisi huomioida siten, että tuleva rakennustyö ja alueen rakentamisvaiheen jälkeinen käyttö ei aiheuta liikenteellistä vaaraa tai haittaa alueella liikkuville ja asuville.

Jaanintien ja Teollisuuskadun risteyksen liikenneturvallisuus edellyttää joko liikenneympeyrää tai liikennevaloja ja kääntyminen Teollisuuskadulta päiväkodin pihaan tulee ratkaista siten, ettei se ruuhkauta alueen muuta liikennettä. Päiväkotiliikenteestä ei myöskään saa aiheutua Ahtolan kapeille kaduille vaarallista läpiajoliikennettä.

Huomattavasti parempi paikka päiväkodille lasten turvallisuuden ja viihtyvyyden sekä ongelmallisten liikennejärjestelyjen ja melutilanteen vuoksi saattaisi olla Mikkolanmäen pohjoispuolella. Mäki on yhtäläillä kaupungin puistomaata ja sen reunassa on urheilu- ja leikkikenttä. Sinne on helppo järjestää sujuvat liikenneyhteydet. Alueen välittömässä läheisyydessä on lisäksi perheellisten tarvitsemat päivittäispalvelut, joten vanhemmat selviävät jokapäiväisten rutiinien hoitamisesta ns. yhden pysähdyksen taktiikalla.

Oikeudenmukainen ratkaisu Ahtolan omakotialueella asuville olisi kaavoittaa radan varteen melua torjuva viheralue, koska kaupungin lupauksista huolimatta alueen meluntorjunta on jätetty täysin retuperälle.

Kaavoitusyksikön vastine mielipiteisiin

Melu ja tärinä

Muun muassa Karjaan radan kantavuudesta johtuen sen nykyinen junaliikenne on pääasiassa henkilöliikennettä, jonka tärinävaikutus on vähäisempää kuin raskaan tavaraliikenteen. Mutta mikäli rata tulevaisuudessa rakennetaan kaksiraiteiseksi, tarvitaan maaperän osalta todennäköisesti tukitoimenpiteitä, joiden myötä myös tärinä vähenee.

Mielipiteessä junaliikenteen aiheuttamaksi melutasoksi esitetty 100 desibeliä on ylimitoitettu sillä asemakaavan 14/1999 ”Itäharju 60” yhteydessä junaliikenteestä aiheutuvan melutason on runsaan sadan metrin päässä radasta todettu ylittävän 55 desibeliä. On myös huomattava, että junaliikenteestä aiheutuva melu koostuu yksittäisistä ohiajoista kun taas esim. Jaanintien autoliikenne tuottaa jatkuvampaa melua.

Siksi kaavaehdotuksessa edellytetään, että Jaanintien ja Jaanin paloaseman väliin osoitetun tontin päärakennus tulee rakentaa kiinni Jaanintien puoleiseen rakennusalarajaan siten, että se suojaa ulko-oleskelutiloja liikennemelulta.

Meluhaitta on kaavaehdotuksessa otettu huomioon myös määräyksessä, jossa vaaditaan että rakennuslupavaiheessa on esitettävä tarpeelliset melusuojarakenteet ja laskelmat siitä, että liikenteestä aiheutuva melutaso ei ylitä tontin käyttötarkoituksen edellyttämiä sisä- ja ulko-oleskelutilojen voimassa olevia melutason ohjearvoja.

Liikenne

Liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta pyritään edistämään siten, että korttelialueelle liittyminen kielletään sekä Jaanintieltä että lähinnä Jaanintien risteystä olevalta Teollisuuskadun osalta. Autopaikoitus mukaan lukien toiminnan edellyttämä saattoliikenne edellytetään toteutettavan tontilla ja se saadaan toteuttaa yhteisjärjestelyin korttelialueen tonttien kesken.

Jaanintien ja Teollisuuskadun sekä Jaanintien ja Västäräkinkadun risteysten toimivuus on nykytilanteessa viikkaimpaan aikaan niin heikko, että niihin mitä ilmeisimmin on kuluvan vuosikymmenen aikana tulossa liikennevalot.

Liikenneviraston teettämään Salo – Turku väliä koskevaan kaksoisraideselvitykseen perustuen on ollut järkevää jo tämän kaavanmuutoksen yhteydessä ottaa mahdollisen kaksoisraiteistamisen edellyttämä tilantarve huomioon. Kaavanmuutoksessa rautatiealuetta ei kuitenkaan määrätä kaksoisraiteiseksi.

Ahtolan Omakotiyhdistyksen esittämä vaihtoehtoinen päiväkodin paikka on kyllä meluttomampi, mutta siitä aiheutuisi omakotialueen kaduille juuri sellaista läpiajoliikennettä, jota mielipiteissä vastustetaan.

Puusto

Suojaviheralueella oleva puusto on määrätty säilytettäväksi tai korvattavaksi vastaavasti. Myös korttelialueella oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään tai täydentämään vastaavasti ja katujen reunoille tulee istuttaa puurivit.

Meluselvityksissä puustolle ei kuitenkaan ole laskettu melulta suojaavaa vaikutusta, joten rautatien ja Teollisuuskadun väliin jäävä Mikkolanmäen puistoalueen osa muutetaan suojaviheralueeksi, koska toisin kuin puistoalueelle sille voidaan tarvittaessa sijoittaa myös meluesteitä.

Nähtävilläolo ja lausunnot

11.11.2015 päivätty asemakaavanmuutosehdotus pidettiin nähtävillä 30.11. - 29.12.2015. Muistutuksia ei jätetty.

Nähtävilläolon yhteydessä kuitenkin ilmeni, että nimistötoimikunta on 23.1.1974 § 8 tehnyt esityksen rata-alueen nimeämisestä Karjaan rata – Karisbanan nimellä. Tästä johtuen ko. nimi, joka on asemakaavanimenä käytössä mm. I kaupunginosassa, Lausteella ja Varsuolla, lisätään asemakaavakartalle. Ratahallinnon nimi alueelle on Turun rata.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin 8.1.2016 mennessä lausunnot seuraavilta tahoilta: Kiinteistöliikelaitos, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, Turun Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, ELY-keskus ja Liikennevirasto.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Vesiliikelaitos ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa.

ELY-keskus on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa, myöskään sen liikennevastuualueella ei ole lausuttavaa.

Turun Seudun Kaukolämpö Oy ei ole toimittanut lausuntoa, eikä sillä siten katsota olevan huomautettavaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy edellyttää, että asemakaavaan tulee merkitä lausunnon liitteenä olevan kartan mukaisin rajoin ET-1 -alue, jonka mitat ovat 5,0 m x 12,5 m.

Kaavoitusyksikön vastine:

Lausunnon johdosta P-1 -korttelialueelle lisätään lause: ”Korttelialueella tulee sallia maanalaisten kaapeli- ja johtorasitteiden perustaminen.” Mutta kaavakartalle merkityn ET-1 -alueen rajausta ei ole syytä muuttaa, koska olemassa oleva puistomuuntamo sijaitsee ET-1 -alueen sisällä. On myös huomattava, että aluetta varten ei tarvitse rakentaa kuin kaksi uutta rajapyykkiä, koska Teollisuuskadun puoleiset rajat on osoitettu olemassa oleviin pyykkeihin.

Liikennevirasto toteaa lausunnossaan, että osoitettu tilavaraus kaksoisraidetta varten on riittävä. Mutta edellyttää, että alueita radan läheisyyteen kaavoitettaessa tulee tapauskohtaisesti ottaa huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.

Meluhaitta kaavaehdotuksessa on huomioitu soveltuvalla kaavamääräyksellä, mutta tärinän osalta kaavaan tulee lisätä vastaavan sisältöinen määräys, jossa viitataan nykyisiin tärinän suositusarvoihin. Liikennevirasto muistuttaa lisäksi, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Kaavoitusyksikön vastine: Tarkistetaan P-1 -korttelialueen melusuojausmääräystä siten, että siinä edellytetään otettavan huomioon myös tärinähaitan ehkäisystä annetut suositukset ja täydennetään määräys muotoon: ”Rakennuslupavaiheessa on esitettävä tarpeelliset melu- ja tärinäsuojarakenteet sekä laskelmat siitä, että liikenteestä aiheutuva melu- ja tärinätaaso ei ylitä tontin käyttötarkoituksen edellyttämiä voimassa olevia sisä- ja ulko-oleskelutilojen melu- ja tärinätaasojen ohjearvoja.”

Kiinteistöliikelaitos esittää tutkittavaksi tontin 853-12-76-3 rakennusoikeuden nostamista 800 k-m²:n sillä useat palvelurakennusten korttelialueille toteutettavat hankkeet edellyttävät noin 800–1000 k-m²:n suuruista rakennusoikeutta, jolloin mikäli Jaanin paloaseman toiminta jollain aikavälillä lakkaa olisi tontille helposti löydettävissä uusi toimija.

Kaavoitusyksikön vastine: Koska alueelle jollain aikavälillä mahdollisesti tulevan uuden toimijan tarpeista ei vielä ole tietoa, ei tontin 853-12-76-3 rakennusoikeutta ole syytä nostaa.

Rakennusvalvonta edellyttää lausunnossaan, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää, onko korttelin ilmanlaatu riittävän puhdas.

Kaavoitusyksikön vastine: Lausunnon johdosta Suomen Hoivatilat Oy tilasi Promethor Oy:ltä ilmanlaatuselvityksen Jaanintien päiväkotia, päivätty 5.2.2016. Selvitys on selostuksen liitteenä 3. Selvityksessä on tutkittu sekä nykytilannetta että ennustevuotta 2030.

Ilmanlaatuselvityksessä tontin piha-alueella tai suunnitellun rakennuksen julkisivulla hengittävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpidioksidin raja- ja ohjearvojen ei todettu ylittävän valtioneuvoston ilmanlaatuasetuksessa 38/2011 ja valtioneuvoston päätöksessä 480/1996 annettuja ilmanlaadun raja- ja ohjearvoja, joten korttelin ilmanlaatu on riittävän puhdas suunniteltuun käyttötarkoitukseen.

Selvityksestä kävi kuitenkin ilmi, että suunnitellun yksikerroksisen päiväkotirakennuksen ilmanvaihdon sisäänoton paras sijoituspaikka on rakennuksen sisäpihan puoleinen sivu, mistä johtuen palvelurakennusten korttelialueelle lisätään määräys: ”Tontin 2 päärakennuksen raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.”

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen ensisijaisena tavoitteena on parantaa päivähoitotilannetta mahdollistamalla uuden päiväkodin rakentaminen tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Kaavanmuutos noudattaa voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja on valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa annettujen suuntaviivojen mukaista.

Osallisilta saatujen mielipiteiden valossa päiväkodin kaavoittaminen alueelle on hyväksyttävää, kunhan alueen liikennejärjestelyt saadaan asian mukaisiksi ja alueella olevat eri liikennemuodoista aiheutuvat meluhaitat torjuttua.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueella on todettu olevan tarvetta päiväkodille. Tästä johtuen Jaanintien ja Teollisuuskadun risteuksen lounaispuolisen alueen käyttötarkoitukseksi valittiin palvelurakennusten korttelialue, sillä se on tarkoitettu aluetta palvelevien toimintojen kuten sosiaali- ja terveyspalveluja, lasten päiväkotia, elintarvikemyymälää, kampaamoja, parturia jne. varten.

Esitetty alue soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin palvelurakentamiseen, sillä sen lähialueella on sekä uusia että täydentyviä asuntoalueita, kuten esim. Skanssi ja Pääskyvuori. Lisäksi alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä monia työpaikkoja. Valittu käyttötarkoitus mahdollistaa palvelutoimintojen kehittämisen ja tilojen monipuolisen käytön myös Jaanin paloaseman suunnalla, mikäli sillä oleva nykyinen toiminta lakkaa tai siirtyy muualle.

Jaanintiellä on vilkas liikenne ja sen varrella on väylät jalankulkua ja pyöräilyä varten. Lisäksi Jaanintien ja korttelialueen maaston korkeusero on suuri, joten palvelurakennusten korttelialueelle liittyminen sallitaan vain Teollisuuskadulta, läheltä Vellamonkadun liittymää alkaen. Poikkeuksena Teollisuuskadun varrella oleva sähkömuuntamon korttelialue, jolle liittyminen jo aiemmin on sallittua.

Autopaikkojen ja ajoyhteyksien osalta yhteisjärjestely palvelurakennusten korttelialueen tonttien kesken sallitaan, koska näin muun synergiaedun lisäksi liittymien tarvetta saadaan mahdollisesti vähennettyä. Autopaikkojen lukumäärää ei ole määritetty, koska alueelle tulevan toiminnan luonteen mukaan niiden tarve saattaa huomattavastikin vaihdella. Siksi laskelmat tontille tulevien autopaikkojen riittävydestä mukaan lukien toiminnan edellyttämä saattoliikenne tulee todentaa vasta rakennuslupavaiheessa.

Samasta syystä vasta rakennuslupavaiheessa tulee esittää tarpeelliset melu- ja tärinäsuojarakenteet sekä laskelmat siitä, että liikenteen aiheuttama melu- ja tärinätaaso ei ylitä palvelurakennusten korttelialueelle tulevan käyttötarkoituksen edellyttämiä voimassa olevia sisä- ja ulko-oleskelutilojen melu- ja tärinätaasojen ohjearvoja.

5.2.2016 päivätyn ilmanlaatuselvityksen perusteella korttelialueella oli syytä määrätä tontin 2 päärakennuksen raitisilman sisäänotto sisäpihan puolelta.

Kaavanmuutosalue rajautuu etelässä Karjaan rataan. Liikennevirasto on teettänyt Salo – Turku välille kaksoisraideselvityksen, jonka perusteella rautatiealuetta levennettiin.

Rautatiealueen ja Teollisuuskadun välinen puistoalue muutettiin suojaviheralueeksi, jolloin sille tarpeen vaatiessa voidaan sijoittaa meluesteitä. Korttelialueen ja rautatiealueen väliin jäävällä suojaviheralueen osalla on kaukolämpölinja, mistä johtuen palvelurakennusten korttelialuetta ei ollut järkevää ulottaa rautatiealueelle asti.

Teollisuuskadun varrella olevan puistomuuntamon läheisyydessä ja Jaanintien reunassa on olemassa olevia kaapeleita ja johtoja, mistä johtuen palvelurakennusten korttelialueella tulee sallia kaapeli- ja johtorasitteiden perustaminen.

Sekä kaavanmuutosalueen että muun lähiympäristön ja yleisen kaupunkikuvan kannalta tärkeä viihtyisyystekijä on alueen puusto. Siksi se tulee pyrkiä säilyttämään tai täydentämään vastaavasti ja siksi myös palvelurakennusten korttelialueen katujen puoleisille rajoille on merkitty istutettavat puurivit.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,2061 ha. Siitä 0,5644 ha on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1), jonka rakennusoikeus on 1400 k-m². Aluetta on lisäksi osoitettu 0,4120 ha suojaviheralueeksi (EV-1), 0,0050 ha yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-1) ja 0,2247 ha rautatiealueeksi (LR).

Kaavanmuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa 950 k-m²:llä kokonaisrakennusoikeuden ollessa 1425 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuus e_a on 0,12. Kaavanmuutoksen tarkempi mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 2.

5.2 Aluevaraukset

P-1 = Palvelurakennusten korttelialue

Teollisuuskadun ja Jaanintien risteyksen lounaispuolelle on osoitettu palvelurakennusten korttelialue. Kaavan yhteydessä korttelialueelle hyväksytään tonttijako. Korttelialueen tonteille merkityille rakennusaloille saa rakentaa kaksikerroksiset pulpettikattoiset rakennukset. Tontin 2 rakennusoikeus on 800 k-m² ja tontin 3 rakennusoikeus on 600 k-m².

Rakennusten kadun ja Karjaan radan puoleisten julkisivujen värisävyn tulee olla tumma punamulta. Rakennusten ympäristöön sopivuus tulee hyväksyttäväksi kaupunkikuva- tai vastaavassa toimielimessä.

Tontilla 2 edellytetään, että sen päärakennus tulee Jaanintien ja Teollisuuskadun puoleisilla sivuilla rakentaa yhtenäisenä niin, että rakennus suojaa piha-alueita kadun liikennemelulta (jyht-1) ja että päärakennuksen raitisilman sisäänotto järjestetään sisäpihan puolelta. Tontilla olevan rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa katoksia.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä tarpeelliset melu- ja värinäsuojausrakenteet sekä laskelmat siitä, että liikenteestä aiheutuva melu- ja värinä tontin käyttötarkoituksen edellyttämiä voimassa olevia sisä- ja ulko-oleskelutilojen melu- ja värinä tason ohjeita.

Autopaikkoja tontille tulee toteuttaa sen käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, mukaan lukien toiminnan edellyttämä saattoliikenne. Laskelmat autopaikkojen riittävyydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa. Korttelialueen ajojärjestelyt ja autopaikoitus saadaan järjestää yhteisenä. Ajoyhteyksien ja autopaikkojen sijoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että kulku niiden ja rakennusten välillä on turvallista.

Korttelialueella tulee sallia kaapeli- ja johtorasitteiden perustaminen.

Korttelialueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään tai täydentämään vastaavasti. Lisäksi korttelialueen katujen puoleisille rajoille tulee istuttaa puurivit. Korttelialueen piha-alueet, jotka eivät ole leikki-, pelikenttä-, kulkuväylä-, paikoitus- tms. käytössä, tulee istuttaa ja hoitaa puistomaisesti.

EV-1 = Suojaviheralue

Alue on nimeltään Mikkolanmäki – Mikkolaberget ja sillä oleva puusto tulee säilyttää tai täydentää vastaavasti.

ET-1 = Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Teollisuuskadun varrella olevaa puistomuuntamoaa varten on osoitettu korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 25 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

LR = Rautatie

Rautatiealueen nimi on Karjaan rata – Karisbanan.

5.3 Kaavan toteuttamisen vaikutukset

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Uudisrakentaminen piha-alueineen Teollisuuskadun ja Jaanintien risteyksen tuntumassa sekä Karjaan radan varressa tulee mm. korkeutensa ja värityksensä puolesta luontevasti täydentämään lähiympäristönsä kaupunkikuvaa. Samalla kaupungin sisääntuloväylien ilme selkeytyy.

Alueelle määrätty puuston säilyttämis- / täydentämisvelvoite kuten myös puurivien istuttamisvelvoite tukee kaupunkikuvan vehreää yleisilmettä.

Yhdyskuntatekniseen huoltoon

Uudisrakennus liitetään yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Väestöön ja asumiseen

Kaavan toteuttamisen rakentamisvaihe tulee häiritsemään lähiympäristön asukkaita. Tämä ajanjakso on kuitenkin rajallinen ja rakentajan/rakennuttajan tulee huolehtia siitä, että häiriötilanteet minimoidaan. Uudisrakentaminen tulee myös jonkin verran muuttamaan lähitonteilta avautuvia näkymiä.

Palvelunkäyttäjien näkökulmasta alueen sijainti kohtuullisen lähellä asuinalueita ja muita palveluita sekä monia työpaikkoja hyvien liikenneyhteyksien äärellä on erinomainen.

Liikenteeseen

Aluetta rajaavien katujen liikennemäärät eivät päiväkotitoiminnan johdosta oleellisesti tule kasvamaan. Liikennöinti todennäköisesti myös keskittyy pääsääntöisesti aamun ja alkuihlantunteihin.

Talouteen

Kaupunki saa tuloja joko tontin myymisestä tai vuokraamisesta. Uudisrakentaminen olemassa olevien katu- ja yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä muita palveluita on kuntataloudellisesti suotavaa ja kestävä kehityksen mukaista, koska jo tehtyjen investointien hyötysuhde paranee kohtuullisen pienin toimenpitein ja kustannuksin. Uusien palveluiden tulo alueelle on eduksi myös olemassa olevien palveluiden säilymiselle.

Virkistykseen

Vaikka Mikkolanmäen virkistysalueen Teollisuuskadun eteläpuolella olevan osan käyttötarkoitus muuttuu jää siitä kuitenkin olennainen osa suojaviheralueeksi, joka tulee olemaan lähialueen asukkaiden virkistyskäytössä entiseen tapaan.

6. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueen toteutus voi alkaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Tonttien luovutussopimuksista ja niiden ehdoista päätetään erikseen.

Turussa 11. päivänä marraskuuta 2015
Muutettu 10.2.2016 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija Marja Westerlund

