



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



” K u u s i m ä k i ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 3/2014
Diaarionumero 11458-2011

SELOSTUS
23.3.2016
muutettu 30.9.2016 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä maaliskuuta 2016 päivättyä ja 30.9.2016 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutostkarttaa **"Kuusimäki" (3/2014)**

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	026 LAUSTE	LAUSTIS
Korttelit:	13 ja 14	13 och 14
Kadut:	Itäkaari (osa) Teijonkatu Unkarinkatu (osa)	Östra bågen (del) Tykögatan Ungrargatan (del)
Virkistysalueet:	Maistraatinpuisto (osa) Taalintehtaanpuisto	Magistratsparken (del) Dalsbruksparken
Liikennealue:	Itäkaari (osa)	Östra bågen (del)
Kaupunginosa:	015 PÄÄSKYVUORI	SVALBERGA
Liikennealue:	Nimetön rautatiealue (osa)	Järnvägsområde utan namn (del)
Kaupunginosa:	025 VAALA	SVALAS
Kadut:	Itäkaari (osa) Unkarinkatu (osa)	Östra bågen (del) Ungrargatan (del)
Virkistysalueet:	Lepänlähelouko Madjaarinpuisto (osa) Maistraatinpuisto (osa)	Alkällsfällan Magyarparken (del) Magistratsparken (del)
Liikennealue:	Itäkaari (osa)	Östra bågen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	026 LAUSTE	LAUSTIS
Korttelit:	13, 14 ja 25	13, 14 och 25
Kadut:	Itäkaari (osa) Teijonkatu	Östra bågen (del) Tykögatan
Virkistysalue:	Taalintehtaanpuisto	Dalsbruksparken
Suojaviheralue:	Maistraatinpuisto (osa)	Magistratsparken (del)
Polku:	Teijonpolku	Tyköstigen
Kaupunginosa:	025 VAALA	SVALAS
Kadut:	Itäkaari (osa) Unkarinkatu (osa)	Östra bågen (del) Ungrargatan (del)
Suojaviheralueet:	Madjaarinpuisto (osa) Maistraatinpuisto (osa)	Magyarparken (del) Magistratsparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot LAUSTE-25.-1 ja 14.-1 sekä tontti- jaonmuutos -13.-4. KTY-1 alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Uusi korttelinumero: LAUSTE-25.

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (sissi.qvickstrom@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti



Alueen sijainti opaskartalla.

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Pääskyvuoren, Lausteen ja Vaalan kaupunginosissa, Itäkaaren ja Taalintehtaankadun risteyksestä itään, noin 5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 23 ha.

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimetty alueella sijaitsevan tilan, Kuusimäki (481-2-106), mukaan. Kaavanmuutoksen merkittävin tavoite on työpaikka-alueen laajentaminen kaupungin omistamalle maalle ja nykyisin puistossa sijaitsevien Lausteen poikakodin rakennusten säilyttäminen sekä Itäkaaren muuttaminen kokonaisuudessaan katualueeksi.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 9.5.2014, muutettu 12.2.2016
2. Aloituskokousmuistio 8.5.2014
3. Asemakaavakartta 23.3.2016, muutettu 30.9.2016 (lausunnot)
4. Tilastolomake 23.3.2016, muutettu 30.9.2016 (lausunnot)
5. Itä-Turun viheralueiden luontoselvitys, Suomen Ympäristökonsultit 2002
6. Lausteen tila – Kulttuuriympäristön muutos ja poikakodin rakennushistoria, Salokannel Sanna, 2011

1.5

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Alueellinen hulevesisuunnitelma, ILKKA-hanke 2014
2. Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, Pöyry Finland Oy, 1.6.2012

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen 7.10.2011 päivättyyn asemakaavanmuutosanomukseen. Osa alueesta on valmisteltu ”Pinjaistenpuisto”-nimisenä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi ”Kuusimäki”-asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.4.2014 § 138. Aloituskokous pidettiin 8.5.2014.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on lähetetty kirjeitse osallisille 12.5.2014 (sisältäen 9.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman) ja lisäksi kaavamutoksesta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2014, 2015 ja edelleen 2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin viranomaislausunnot 20.5.2016 mennessä. Lausuntoja antoivat Liikennevirasto, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, TeliaSonera Finland Oyj, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta, Vesiliikelaitos ja Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu sekä rakennusvalvonta. Liikennevirastolla, Vesiliikelaitoksella eikä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalla ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen johdosta. Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia (lisätty 30.9.2016).

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 2.4.2016. Nähtävillä oloaika oli 4.4. - 3.5.2016. Nähtävilläoloaikana jätettiin 3 muistutusta (lisätty 30.9.2016).

2.2 Asemakaava

Kaavamutoksella lisätään yritystoimintaan soveltuvaa tonttitarjontaa kaupunkirakenteen sisällä. Itäkaaren pohjoispuolelle osoitetaan uutta korttelialuetta toimitilarakennuksia varten. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja toimitiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotilaa. Korttelialueen rakennusoikeus on n. 16 000 k-m². Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa rakentaa myymälätiloiksi.

Varaudutaan Vaalan tasoristeyksen korvaavaan katuyhteyteen osoittamalla Itäkaari kokonaan katualueeksi ja laajentamalla sitä vähäisesti puistoalueille Unkarinkadun risteyskohdassa.

Nykyisin puistossa sijaitsevan entisen Lausteen poikakodin rakennusten säilyminen turvataan kaavamerkinnällä ja alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat merkitään kaavaan suojelumerkinnällä.

Alueelle muodostuu uuden kaavan myötä arviolta noin 65 uutta työpaikkaa. Työpaikkamäärän arviointi rakennusoikeuden perusteella on hankalaa, koska työpaikkojen määrä riippuu hyvin vahvasti toiminnan laadusta. Alue tulisi todennäköisesti käsittämään enimmäkseen erilaisia tuotanto-, varasto- ja logistiikkahalleja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet. Katusuunnittelussa tulee huomioida alueella sijaitsevat Telia Soneran kuitu- ja kupariverkot.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lausteen teollisuusalueen itäpuolella, etäisyys Kauppatorille on n. 5 kilometriä. Aluetta rajaa pohjoisessa Teijonkatu ja rautatiealue sekä Unkarinkatu. Lännessä Taalintehtaankatu ja etelässä Itäkaari sekä Maistraatinpuisto. Kaava-alueen ulkopuolella kulkee suurjännitelinja. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 23 ha.

Korttelissa Lauste 13 tontilla 2 sijaitsee vuonna 2008 valmistunut teollisuusrakennus. Tontilla 3 sijaitsee teollisuusrakennus/ammattillinen oppilaitos. Rakennus on valmistunut 1970-luvun lopulla ja se on rakennettu poikkeusluvalla. Korttelissa 14 sijaitsee lämpökeskus ja öljysäiliöitä sekä Oy Lauste Ab:n omistama lato. Taalintehtaanpuistossa, maarekisteritilan 853-460-1-7 alueella, etäällä toisistaan sijaitsee kaksi asuinrakennusta ja muutamia talousrakennuksia. Rakennukset ovat Oy Lauste Ab:n omistamia ja valmistuneet vuonna 1920.

Kaavamuutosalueen maasto on pääosaltaan metsäistä mäenrinnettä. Maaston korkeuserot ovat suurimmillaan alueen länsilaidoilla. Maasto nousee Jaaninojan +18 tasolta +29 tasolle noin 125 m matkalla ja edelleen +39 tasolle noin 230 metrin matkalla. Taalintehtaanpuiston keskiosa on tasolla +39. Puiston maasto laskee etelään päin Itäkaarelle tasolle +22.

Korttelin Lauste 13 tontti 2 on yksityisessä omistuksessa, muutoin asemakaavanmuutosalue on Turun kaupungin omistuksessa, osa kaupungin omistamasta alueesta on vuokrattu viljelykäyttöön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen keskeisen luonnonympäristön muodostavat kolme metsäpeitteistä mäkialuetta, joista itäisimmän erottaa muista sen länsipuolella pohjois-eteläsuunnassa kulkeva Unkarinkatu. Itäisimmän metsälohkon jakaa kahtia tulevaisuudessa vielä kaavaan osoitettu Itäkaaren katuvaraus. Muilta osin metsä-alueita reunustavat vähäiset niittyalueet ja peltoheidot. Pohjoisessa suunnittelualueita reunustavat rautatiealue ja teollisuuskiinteistöt ja etelässä lähiön asuinkeuhkoalueet. Kaikki alueen metsälohkot soveltuvat hyvin lähivirkistysalueiksi. Metsissä on hyvä polkuverkosto ja aluetta halkoo myös kävelytie.

Unkarinkadun itäpuolella sijaitseva metsäalue on pääosin mustikkatyyppin kangasmetsää, jonka lakiosissa maapeite on ohutta ja kalliopaljastumat yleisiä. Puusto on varsin järeää ja mäntyvaltaista, pohjois- ja koillisrinteet ovat kuusivaltaisempia ja lehtomaisempia, joissa sekapuustona kasvaa haapaa ja raitaa.

Suunnittelualueen keskiosan metsiä on viime vuosina käsitelty metsänhoitotoimin ja etenkin mäkialueen keski- ja kaakkoisosassa ovat varsin harvapuustoisia. Alueen itä- ja keskiosan metsäkuvioita luonnehtivat kalliopaljastumat ja mäntyvaltainen puusto. Kenttäkerrosta luonnehtii mustikka, metsätähti ja kangasmaitikka sekä kalliopaljastuma-aloilla puolukka. Mäkialueen metsät ovat pääosin tyyppisiä talousmetsiä. Alueen länsireunassa on järeäpuustoisempaa lehtomaista kangasmetsää, jossa esiintyy harvakeen yksittäisiä tammia ja muutamia pähkinäpensaita. Kenttäkerroksen valtalajeina ovat mustikka ja kieli ja avoaloilla paikoin sananjalka. Samoin pohjoisrinteellä on rehevämpää lehtomaista kuusimetsää, jonka puustoa leimaavat kookkaat haavat ja raidat. Lehtomaisten reunametsien lajistoon kuuluvat kielon ohella myös valko- ja sinivuokko, kevätlinnunherne ja avoaloilla metsäkurjenpolvi sekä metsäapila. Kaava-alueen keskiosassa sijaitsevan pihapiirin ympäristöön ovat levinneet pensasangervot, lupiini ja konnantatar.

Alueen läntisin metsälohko on puustoltaan monimuotoisin ja sen etelä- ja länsireunat edustavat lähinnä kuivaa rinnelehtoa. Kasvilajistoltaan se vastaa naapurimetsäkohteita. Pääosa alueesta on kangasmetsää, jossa sekapuustona esiintyy harvakseltaan tammea, koivuja on sekapuustona muita metsäloikkoja runsaammin ja pohjoisrinteen reunusmetsässä on runsaasti haapoja ja raitoja. Alueen eteläreunalla on sijainnut asuinrakennuksen pihapiiri.

Suunnittelualueen metsät ovat kasvilajistoltaan varsin tavanomaisia. Alueella ei esiinny metsälain tarkoittamia arvokkaita elinympäristöjä eikä luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä. Lintulajistossa hieman vaateliaampaa elinympäristöä edellyttävää lajistoa edustavat tilitilli ja mustapääkerttu.

Luonnonsuojelun näkökulmasta merkittävin laji on alueella esiintyvä liito-orava, joka edellyttää luontodirektiivin mukaista lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojelua. Liito-oravan esiintymisestä on tehty alueelta toistuvia havaintoja vuosina 2014-2016.

Asemakaavanmuutosalueelta on laadittu luontoselvitys: Itä-Turun viheralueiden luontoselvitys. Suomen Ympäristökonsultit 2002.

Liito-oravat:

Liito-orava on tiukasti suojeltu EU:n luontodirektiivin ja kansallisen luonnonsuojelulain perusteella. Jos liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueella on pesäpuu, on sen hävittäminen kielletty. Myös liito-oravan pesäpaikan kulkuyhteydet ja ruokamahdollisuudet on säilytettävä. Liito-orava viihtyy suurikokoisissa puustossa ja lehtimetsissä. Metsähakkuut ja rakentaminen ovat suurin syy kannan vähenemiseen. Liito-oravakanta on ollut vähenevä 1940-luvulta lähtien. Liito-oravan suojelu pysyy entisellään, vaikka liito-orava on poistettu Ympäristöministeriön uhanalaisten lajien listalta 2016. Uhanalaisuusluokituksen lieventyminen ei vaikuta liito-oravan hävittämisen ja heikentämiskieltoon. Liito-orava pysyy edelleen silmälläpidettävien listalla.

Keväällä 2014 on tullut esille tarve kartoittaa Kuusimäen alueelta liito-oravien esiintyminen. Ympäristötoimiala on tehnyt selvityksen keväällä 2015. Ympäristösuojelun tekemän selvityksen mukaan liito-oravien elinympäristö tulisi merkitä kaavaan seuraavasti:

VL-1: Lähivirkistysalue. Alueen metsää saa tarvittaessa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Alueen sisältä voidaan osoittaa kolopuun välitön ympäristö merkinnällä:

luo-1: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Ekologinen yhteystarve tarkoittaa liito-oravien mahdollisuutta siirtyä lähialueen muille reviereille. Tämä edellyttää riittävän puuston säilyttämistä kulkuyhteyden takaamiseksi.



Liito-oravien elinympäristöt suunnittelualueella 2015.

Hulevedet

Suunnittelualueen länsireunalla kulkee Jaaninoja, joka laskee Aurajokeen pohjois-eteläsuunnassa noin kahdeksan kilometrin päästä joen suusta. Jaaninojan pituusprofiili on lievästi kovera ja uoman vietto pieni. Ojanuoma alkaa Varissuon kaupunginosasta johdetuista sadevesiviemäreistä ja noin kahdeksan kilometriä pitkään Jaaninojaan on johdettu kymmeniä sadevesiviemäreitä. Korkeusero Jaaninojan suun ja uoman alun välillä oli yli 20 m. Sadevesiviemäreitä ei ole johdettu Jaaninojan valuma-alueen ulkopuolelta. Viemäreiden koko vaihtelee Jaaninojan eri osuuksilla sen mukaan kuinka laajalta alueelta putket keräävät sadevettä ojan uomaan. Suurimmat putket ovat halkaisijaltaan noin metrin. Jaaninojan valuma-alue on noin 1180 ha eikä alueella ole järviä tai lampia.



Kuva Jaaninojasta pohjoiseen, Teijonkadun suuntaan.

Vuonna 2011 tehdyissä mittauksissa Jaaninojan pinnankorkeuden todettiin reagoivan sateisiin nopeasti ja voimakkaiden sateiden aiheuttavan suuria virtaamapiikkejä. Jaaninojan pinnankorkeus nousi rankkasateiden jälkeen yli metrin normaalista korkeudesta.

Hulevesiongelmista tehdyssä kartoituksessa puolestaan ilmeni, että Jaaninojan tulviminen on aiheuttanut ongelmia alueella kahdessa eri tapauksessa vuonna 2012. Vahingot tapahtuivat kaavamuutosalueella Taalintehtaankadulla, jossa Jaaniojasta tulvinut vesi valui sisälle viereiseen kiinteistöön. Tämän lisäksi jalkakäytävä sortui ja tie jouduttiin sulkemaan liikenteeltä.

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee suurelta osin kalliomäellä. Alueen pohjoisin radan viereinen osa on pääosin tasaista savikkoa, jonka paksuus kasvaa kalliolta pois päin mentäessä. Alueen länsirajalla savi- ja kalliota paksuus on 10–15 metriä. Paksuimmillaan maaperäkerrokset ovat aluetta sivuavaan Jaaninojan läheisyydessä, missä savea on paikoin noin 30 metriä.

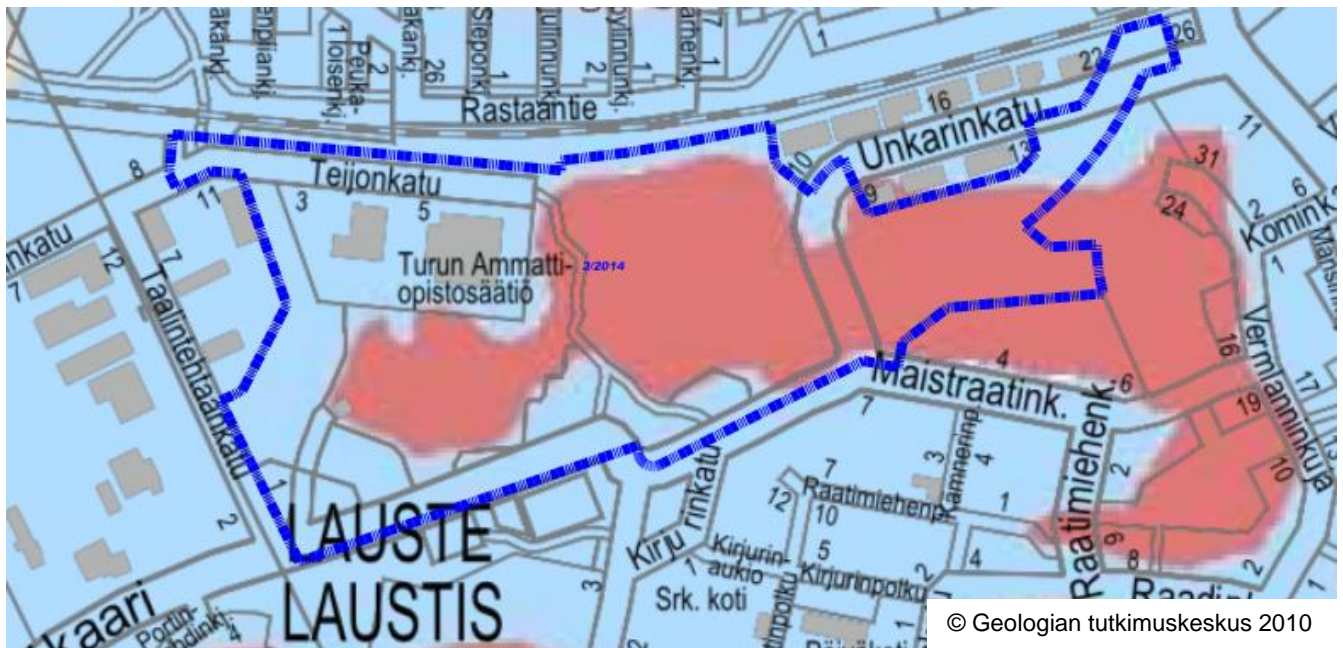
Alueen hulevedet johdetaan Jaaninojaan. Jaaninojan valuma-alueen koko ja sen sijainti melko tiiviisti rakennetulla alueella aiheuttavat tulvimisen mahdollisuuden. Tulvimisen todennäköisyys kasvaa alueen rakentuessa edelleen ja läpäisemättömän pinnan, ja sitä kautta hulevesien, määrän kasvaessa. Vedet myös kulkeutuvat rakennetulta, läpäisemättömältä pinnalta Jaaninojaan huomattavasti nopeammin kuin kasvipeitteiseltä pinnalta.

Alueellinen hulevesisuunnitelma

Vuonna 2014 valmistunut alueellinen hulevesisuunnitelma toimii alueelle tehtävien tarkempien maankäytön suunnitelmien pohjana. Suunnitelma pohjautuu valuma-alueisiin ja tulevaan maankäyttöön. Suunnitelma on tehty Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeen, Turun, Kaarinan, Raision ja Liedon sekä Varsinais-Suomen liiton ja ELY-keskuksen yhteistyönä.

Nykytilanteen ongelmakohteet: Taalintehtaankadulla on havaittu useampia rankkasateen aiheuttamia tulvia, jolloin vesi on noussut viereisille kiinteistöille. Tulvakohtaan laskee vesiä sekä idästä (n. 130 ha) Vaalan alueelta että pohjoisesta (300 ha).

Itäkaaren ja junaradan väliin jäävä Lausteen työpaikka-alue tulee sijoittumaan Jaaninojan välittömään läheisyyteen lähelle Taalintehtaankatua, jossa on tapahtunut hulevesitulvia. Ojalle tulee varata suunnitelma-alueelta tarvittavat tulvatasanteet kaavassa ja virtaamaa tulee tasata. Muutoksen aiheuttama tilantarve on noin 1000 m³. Suuremmalla viivytystilavuudella voidaan parantaa myös nykyistä virtaamatilannetta.



Alueen maaperäkartta ■ savi ■ kallio

Alueen rakennettavuuskartta



korkeus 10-20 m
 korkeus 20-30 m
 korkeus 30-40 m
 korkeus 40-50 m

Ympäristöluvan varaiset toiminnot

Alueella toimii Turku Energia Oy:n Lausteen siirrettävä lämpökeskus, osoitteessa Taalintehtaan­katu 1 (27.10.2014). Laitos käyttää öljyä polttoaineenaan ja on polttoaineteholtaan alle 50 MW.

Maaperän haitta-aineselvitys

Suunnittelualueella on mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita Taalintehtaan­katu 1 osoitteessa sijaitse­valla kaukolämpölaitoksen alueella, jossa on maaperän aiemmista kunnostustoimenpiteistä huolimatta jäänyt haitta-ainepitoista maa-ainesta sellaisille alueille josta sitä on rakennusteknisesti ollut hankala poistaa.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Pääskyvuoren kaupunginosaan ja Turku-Karjaa rataa sekä etelässä Itäkaareen. Alueen pohjoisosassa, Teijonkadun varrella sijaitsee yksi teollisuusrakennus ja yksi oppilaitosrakennus. Muutoin alueella on muutama metsäinen mäki ja niiden välissä peltoaukiot.

Pienen metsikön ympärillä sijaitsevat entiset Lausteen poikakodin pienperheyksiköt Kuusela ja Kallio­pirtti muodostavat keskenään kokonaisuuden, joka viittaa vanhaan kulttuuriympäristöön. Toinen näistä rakennuksista on ollut jo useampia vuosia tyhji­llään. Alueen keskellä sijaitseva ”Kuusela” on vuokrattu asuinkäyttöön.

Kuusela, Kalliopirtti ja Toivontupa sijaitsevat melko lähellä toisiaan tilan päärakennusten itäpuolella. Näissä yksiköissä asuivat laitoksen nuorimmat pojat. Rakennukset muodostavat yhä edelleen rajatusti katsottuna selkeän kokonaisuuden, tosin yhtä niistä ei näe kahden muun kanssa samanaikaisesti. Rakennuksia reunustavat pelto ja metsä.

Lausteen tilan ja poikakodin historiaa

Teksti on opinnäytetyöstä ”Lausteen tila – kulttuuriympäristön muutos ja poikakodin rakennushistoriaa”, Sanna Salokannel 2011.

Kuusela sijaitsee pellon reunassa, vastapäätä tilan päärakennuksia. Yksikölle tehtiin 1950-luvun puolivälissä sisä- ja ulkovuoraus sekä lisäkorjauksia vuonna 1969 (Lausteen poikakodin toimintakertomus 1955, 1956, 1969). Osoitteessa Taalintehtaankatu 1 B sijaitseva rakennus on edelleen laitoksen omistuksessa ja toimii vuokra-asuntona (Säteri, 30.3.2011).

Toivontupa on Kuusela-rakennuksen vieressä. Yksikölle tehtiin 1950-luvun puolivälissä sisä- ja ulkovuoraus. Rakennuksen ulkovarasto tuhoutui vuonna 1957, jolloin se rakennettiin uudelleen. Vuonna 1971 tehtiin peruskorjaus ja vanhat paneeliseinät levytettiin. Toivontupa oli käytössä laitoksen uusien rakennusten syntymiseen asti (Lausteen poikakodin toimintakertomus 1955-1957, 1971, 1973). Kauppakirjojen mukaan Turun kaupunki osti rakennuksen Lausteen poikakodilta vuonna 1980 (Jalonen 1999, 94). Osoitteessa Taalintehtaankatu 1 A sijaitseva rakennus on purettu huonokuntoisuutensa vuoksi (Kupila 22.11.2010). Rakennuksen purkaminen on ollut esillä jo ainakin vuodesta 2006 lähtien. Toivontupa on purettu rakennuslautakunnan 4.4.2012 päätöksellä.

Kalliopirtti sijaitsee Kuuselan ohi kulkevan tien päässä, pienen metsikön takana. Kalliopirtin yksiköstä ei ole nimellä esitettyjä mainintoja Lausteen poikakodin toimintakertomuksissa. Kauppakirjojen mukaan Turun kaupunki osti myös nimellä Kalliola kutsutun rakennuksen Lausteen poikakodilta vuonna 1980 (Jalonen 1999, 94). Osoitteessa Taalintehtaankatu 1 C sijaitseva rakennus on nykyään tyhjillään.

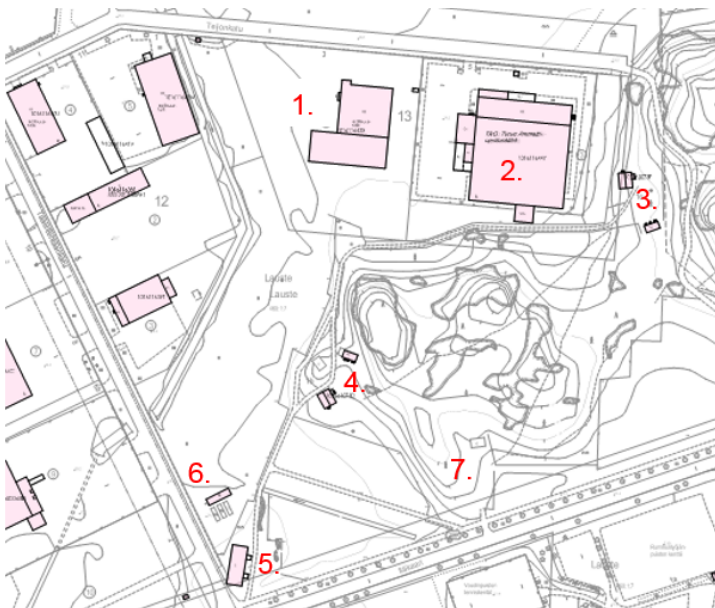


Numeroiden 1 ja 2 välissä sijaitsee tila-
rakennuksia, muun muassa pääraken-
nukset. Numerosta 3 oikealle on kan-
sakoulu ja numeron 2 alapuolella työ-
koulu. Numeroidut rakennukset ovat
pienperheyksiköitä:

1. Kotila 2. Puistola 3. Niemelä
 4. Kuusela 5. Toivontupa
 6. Kalliopirtti 7. Päivärinne 8. Mäntylä
 9. Koivula 10. Kotipirtti.
- (Lausteen perhekuntoutuskeskuksen
arkisto).

Lausteen poikakodin tonttikartta, mitä luultavimmin 1920-luvulta. Kohteet 4 ja 6 sijaitsevat suunnittele-
lualueella. Toivontupa on purettu.

Suunnittelualan rakennukset



1. Teollisuusrakennus 2008
2. Teollisuusrakennus/ammattillinen oppilaitos
v. 1977
3. Pienryhmäkoti Kalliopirtti, 1c 87k-m², 1920
4. Pienryhmäkoti Kuusela, 1b 86k-m², 1920
5. Lato, 257 k-m²
6. Lämpökeskus ja öljysäiliöitä, 75 k-m²
7. Pienryhmäkoti Toivontupa, 1a purettu





1. Teollisuusrakennus 2008, Teijonkatu 3



2. Teollisuusrakennus/oppilaitos 1977



3. Pienryhmäkoti Kalliopirtti



4. Pienryhmäkoti Kuusela



5. Lato



6. Lämpökeskus ja öljysäiliöt

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostoja sijaitsee suunnittelualan korttelialueilla sekä katu- ja puistoalueilla. Pääosa johtoverkostoista sijoittuu ns. yleisille alueille. Korttelin 13 pohjoislaidalla ja Teijonkadulla sijaitsee kaukolämpöjohto. Alueen länsilaidalla sijaitsee päävesijohto, jäteveden runkoviemäri ja huleveden runkoviemäri.

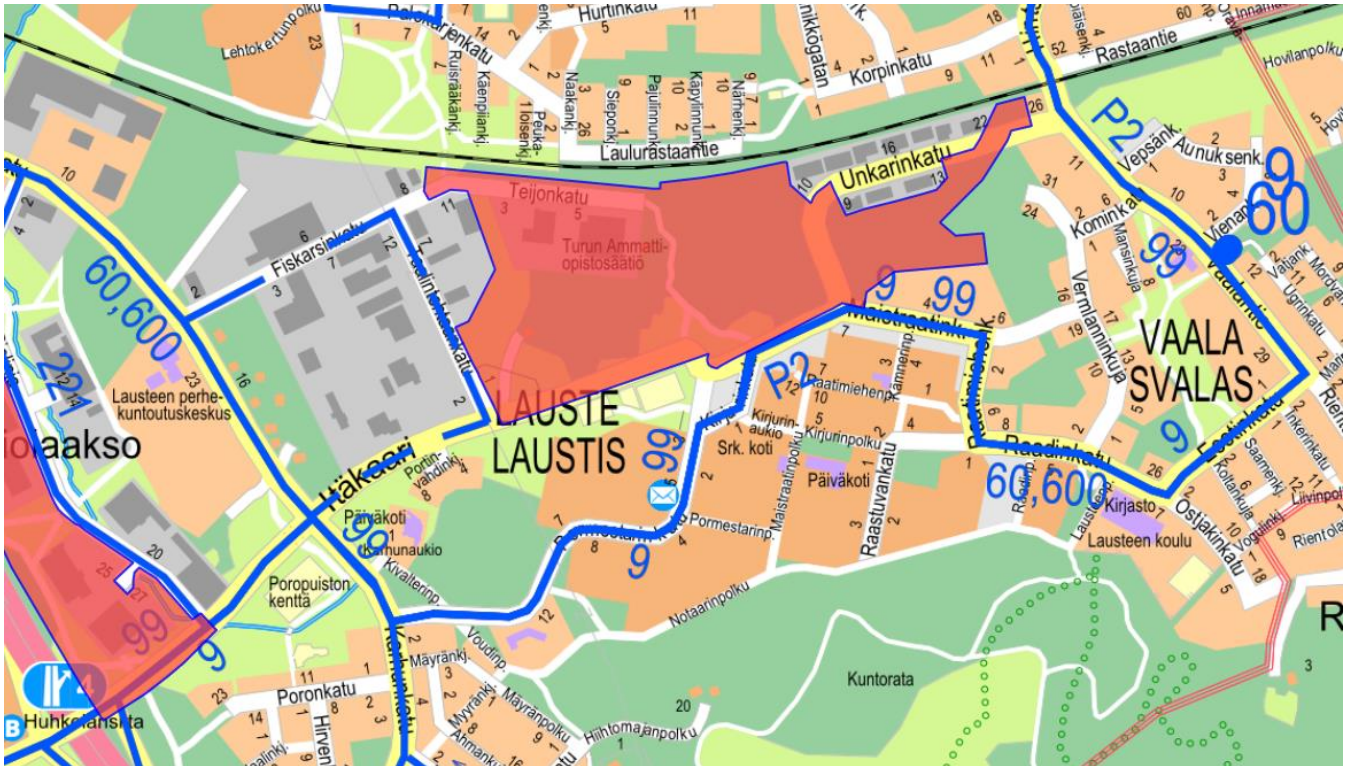
Suunnittelualan ulkopuolella, Taalintehtaan kadun varrella sijaitsee 50 metriä leveä voimansiirtolinjan varoalueineen.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Lausteen asuonalueella. Muut alueen palvelut liittyvät virkistykseen ja ulkoiluun.

Liikenne

Alueen etelälaidalla Itäkaarella on läpikulkuliikennettä ja pohjoislaidalla rautatieliikennettä, Turku–Helsinki.



Joukkoliikenteen linjakartta

Suunnittelualueella liikennöi joukkoliikennelinjat 60 ja 600 (Vaala-Kauppatori-Suikkila). Linja 99 (Skanssi-Länsikeskus-Pansio) ja linja 9 (Vaala-Skanssi-Katariina).

Pyörällä ja kävellen alue on nykyisin saavutettavissa hyvin Mustionkadun ja Itäkaaren suunnasta sekä Pormestarinkadulta.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualueen tontti 853-26-13-2 on kooltaan 1,2314 ha ja yksityisessä omistuksessa ja loput 21,9466 ha kaupungin omistuksessa.

Meluselvitys

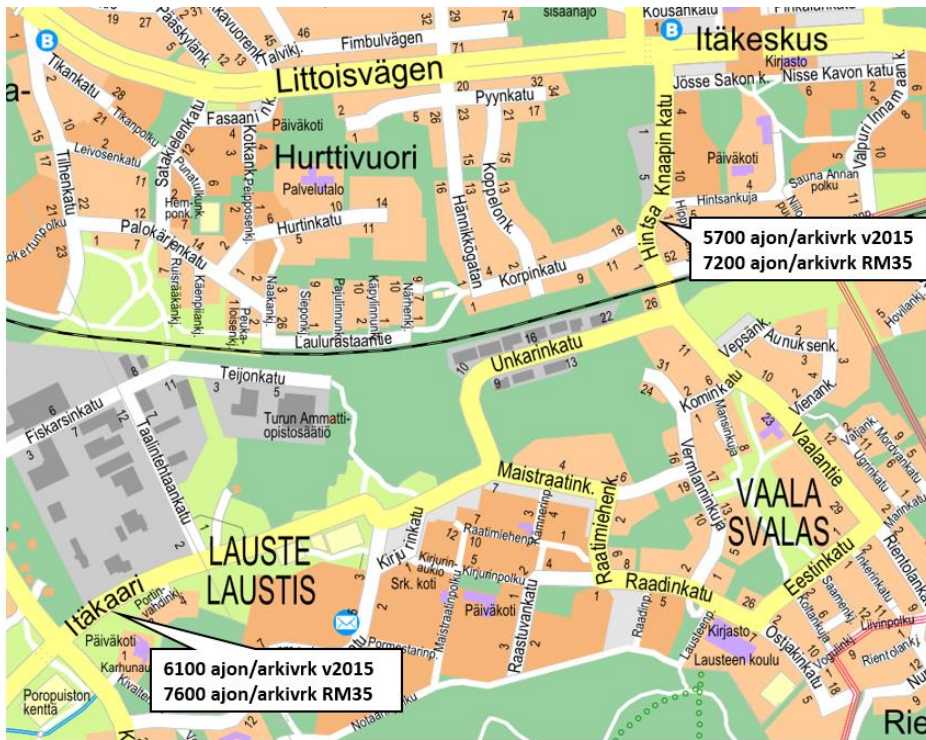
Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, Pöyry Finland Oy, 1.6.2012. Kartat ovat ko. meluselvityksestä. Itäkaaren liikennemääräksi vuonna 2011 on arvioitu tässä selvityksessä 8000 ajon/vrk ja Unkarinkadun 5000 ajon/vrk. Siinä tilanteessa, että ns. Itäkaaren silta on rakennettu, Itäkaaren liikennemäärä kasvaa selvästi. Liikennemäärän kaksinkertaistuminen nostaisi liikenteen melutasoa 3 desibeliä, jolloin 55 desibeliä ylittyisi suunnilleen sillä alueella, jossa on nykyisin 50–55 desibeliä (vihreä alue kartalla). Raideliikenteen melu ylittää 55 desibeliä vain hyvin lähellä rataa.



Tieliikenteen päiväajan melutasot kansallisen ohjearvon mukaan ($L_{Aeq7-22}$) vuoden 2011 liikennemäärillä.



Raideliikenteen päiväajan melutasot kansallisen ohjearvon mukaan ($L_{Aeq7-22}$) vuoden 2011 liikennemäärillä.



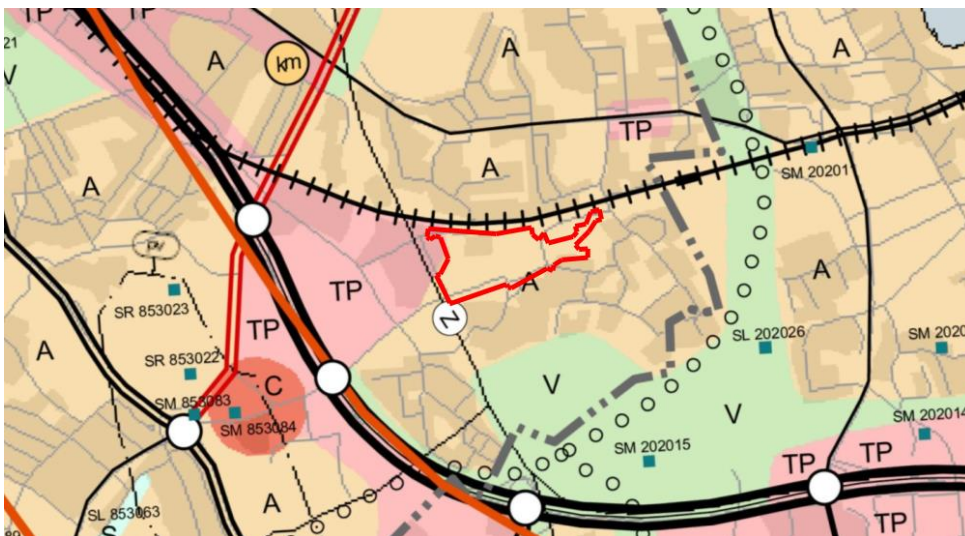
Kuva. Liikennemäärät arkivuorokauden aikana vuonna 2015 ja rakennemallin 2035 tavoitetilanteessa.

Itäkaarella on vuoden 2015 laskennan mukaan noin 6100 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tämän ennustetaan kasvavan Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 mukaisessa tilanteessa noin 7600 ajoneuvoon arkivuorokaudessa (noin +25 %). Kasvu johtuu pääosin seudun kasvavasta maankäytöstä.

3.2 Suunnittelutilanne

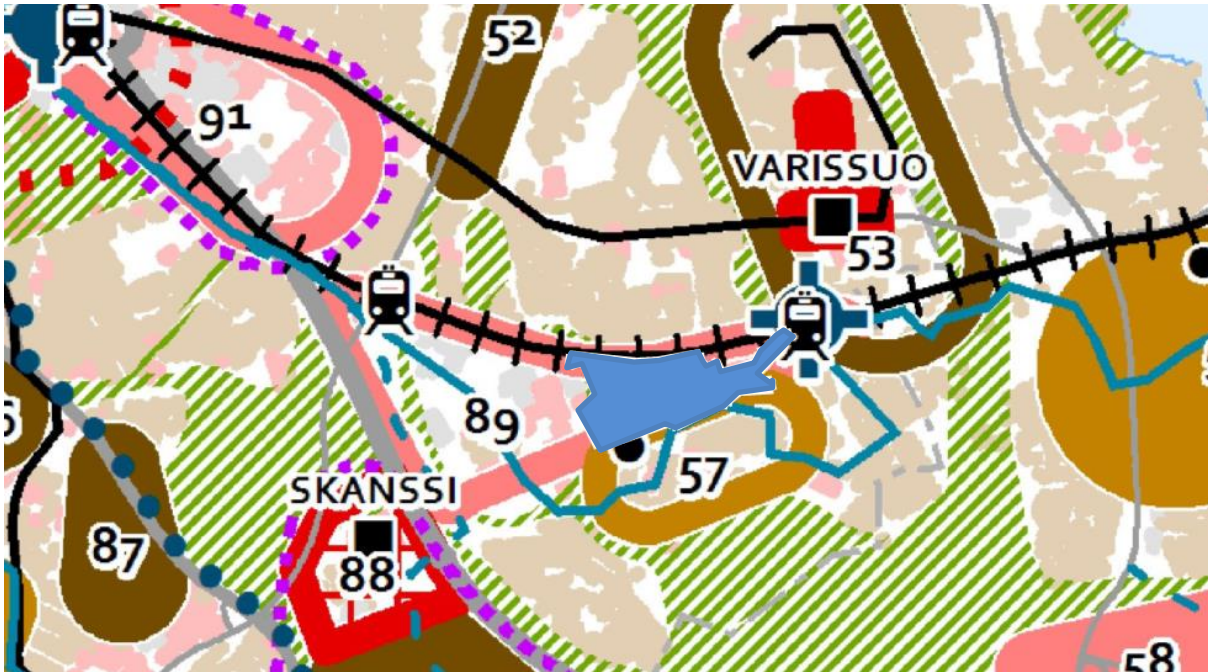
Maakuntakaava

Maankäytön suunnittelua ohjaa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A), jolle voi asumisen lisäksi sijoittaa paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Maakuntakaavan päivitystyö on käynnissä.



Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 23.8.2004. Alue on merkitty punaisella.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä (hyv. 21.5.2012) alue on osoitettu täydentyväksi työpaikka-alueeksi. Sininen alue.

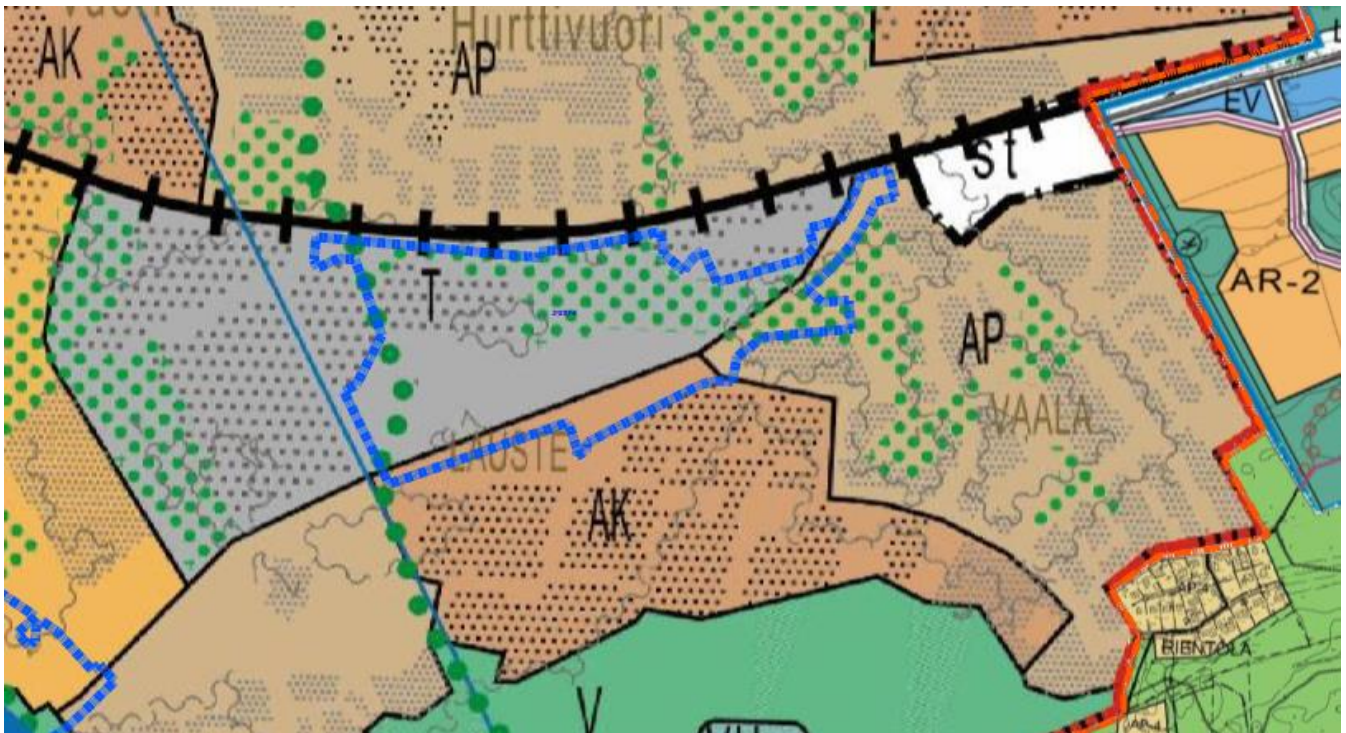


89 Biolaakso-Lauste: Tiede ja teknologia / Palvelut (tilaa vievä kauppa)

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n karttamerkinnot

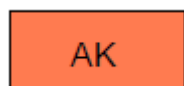
Uudet tai merkittävästi kehitettävät alueet	Liikennejärjestelmä
Keskustatoimintojen alue Alueelle sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista.	Pikaraitiotie
Täydentyvä asuinalue (AP)	Kaupunkiliikenteen runkolinja
Täydentyvä asuinalue (AK)	Kaupunkiliikenteen runkolinja, työpaikkarunkolinja
Täydentyvä työpaikka-alue	Tiheävuoroinen seutulinja Lisäksi joukkoliikennejärjestelmään sisältyy alempi-tasoisia bussilinjoja, joita ei ole osoitettu kartalla.
Uusi asuinalue (AO)	Maakunnallisen paikallisjunaliikenteen verkko
Uusi asuinalue (AP)	Uusi liikenneyhteys
Uusi asuinalue (AK)	Yhteysvaraus
Uusi työpaikka-alue	Junaliikenteen seisake
Keskustatoimintojen alueeksi kehitettävä alue	Lentoasema
Kehitettävän, toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön alue.	Satama
Alueen numero	Joukkoliikenteen solmupiste
Kehitettävä kaupunkiseudun vihervyöhyke	

Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (T), josta osa on osoitettu virkistykseen tarkoitetuksi alueen osaksi. Pieni osa on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK) ja pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP), myös siitä osa on osoitettu virkistykseen tarkoitetuksi alueen osaksi.

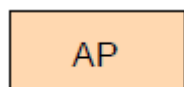
Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty rautatie ja eteläosaan pääkatu/päätie. Suunnittelualueen länsilaidalle on osoitettu pääviheryhteys ja voimansiirtolinja alueen ulkopuolelle.



AK

Kerrostalovaltainen asuntoalue

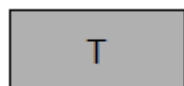
Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



AP

Pientalovaltainen asuntoalue

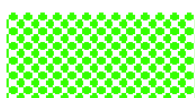
Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



T

Tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa teollisen tuotannon ja varastotilojen sekä niihin liittyvien liike- ja toimistotilojen sekä julkisten palvelujen, virkistykseen, yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



Virkistykseen tarkoitettu alueen osa

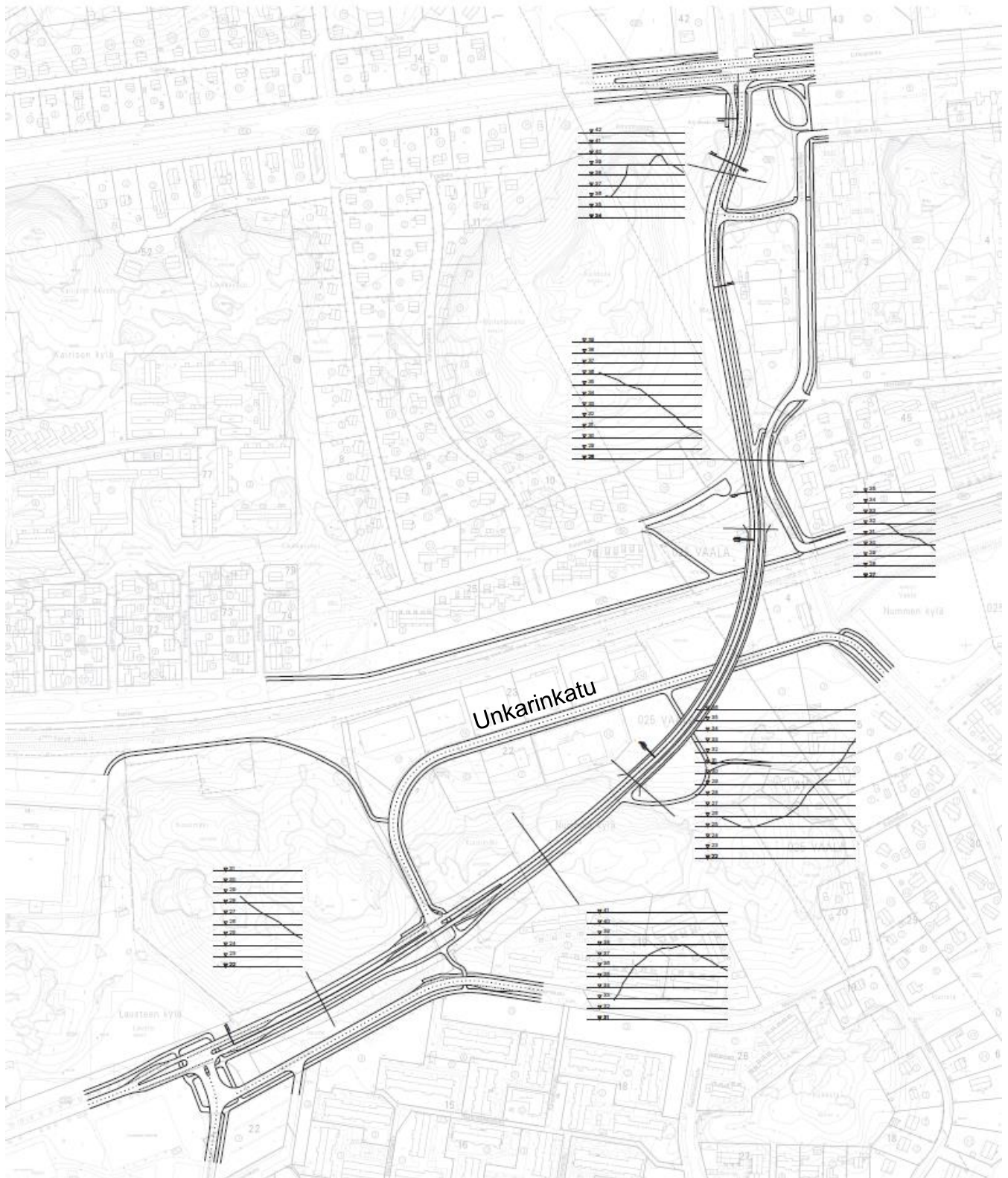


PÄÄVIHERYHTEYS



VOIMANSIIRTOLINJA

Itäkaaren yleissuunnitelma



Kaavamuutosalueella varaudutaan kadun/sillan rakentamiseen (Itäkaari), joka korvaisi nykyisen Vaalan rautatietasoristeyksen.

Viherverkkosuunnitelma

Yleiskaavatoimistossa on 1.4.2008 laadittu viherverkkosuunnitelma, jonka tarkoitus on vaikuttaa yleiskaavan ja osayleiskaavojen viheralueita koskeviin kaavamerkintöihin. Viherverkkosuunnitelmassa suunnittelualueen länsiosassa pohjoisesta Jaaninojaan virtaava avo-oja reunusalueineen on merkitty lähivirkistysalueeksi osana kaupungin pääviherverkosta. Myös rata-alueen ja Itäkaaren rajaama mäki-alue on merkitty viherverkosta täydentäväksi lähivirkistysalueeksi. Ulkoilureittien yhteystarpeet on merkitty vihreällä pallonauhalla yhdistämään lähivirkistysalueita. Kevyen liikenteen reitit harmaalla pallonauhalla on merkitty nykyisten kokoojateiden mukaan.



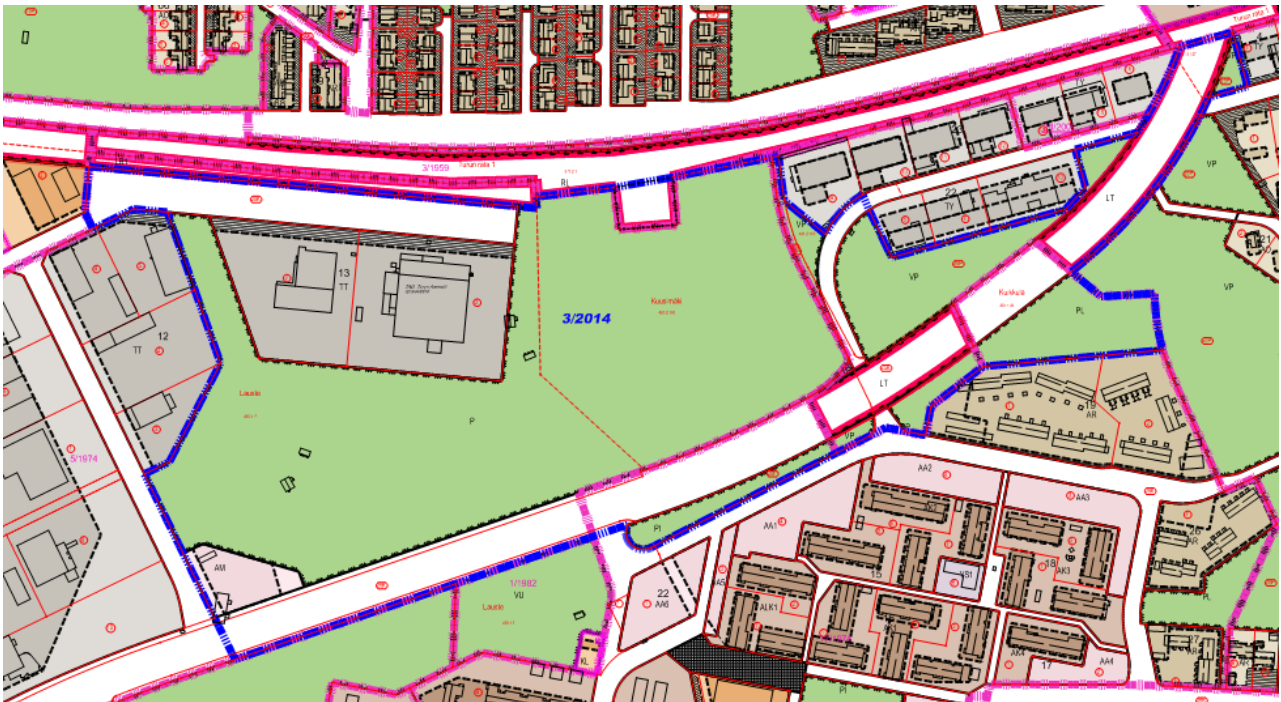
Asemakaavat

Suunnittelualueella on suurimmaksi osaksi voimassa asemakaava 5/1974, joka on vahvistettu 12.11.1974. Asemakaavassa alue on osoitettu teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialueeksi (TT), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (AM) sekä katu- ja puistoalueeksi. Asemakaava laadittiin yleiskaavaluonnoksessa (-2000) esitettyä teollisuusaluetta ja sitä sivuavaa päätieverkosta varten. Metsäiset mäet kaavoitettiin viheralueiksi muodostamaan yleiskaavassa edellytetyjä vapaa-alueita erottamaan teollisuus- ja asuintoiminnot toisistaan. Kartta on esitetty seuraavalla sivulla.

Alueella on lisäksi voimassa kolme muuta asemakaavaa:

- Asemakaava 3/1959 on vahvistettu 29.6.1959. Asemakaavassa alue on osoitettu rautatiealueeksi.
- Asemakaava 17/1974 on vahvistettu 24.11.1975. Asemakaavassa alue on osoitettu katu- ja puistoalueeksi.
- Asemakaava 6/1982 on vahvistettu 1.4.1987. Asemakaavassa alue on osoitettu kauttakulku- tai siisääntulotieksi ja puistoalueeksi.

Asemakaava 5/1974



Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuuston 25.1.2016 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella sijaitsee tontit Lauste (026) -13-2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueet 26K ja 26P ja 25K ja 25P. Alue käsittää osan tiloista Lauste 853-460-1-7, Kuikkula 853-481-1-44, Kuusimäki 853-481-2-106 ja Vaala 853-481-5-127. Alueella sijaitsee myös erottamaton määräala 853-481-2-1-M601.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 11.1.2016.

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta on käsitellyt nimeä Teijonpolku – Tyköstigen, kokouksessaan 23.2.2016 § 12. Nimettävät alueet: Teijonkadulta johtava polku Itäkaarelle nimetään: Teijonpolku – Tyköstigen.

Kaupunginosarajan muutos

Turun radan eteläpuolella oleva määräala on siirretty Lausteen kaupunginosaan sekä Maistraatinkadun ja Unkarinkadun risteyksessä on Vaalan kaupunginosarajaa siirretty länteen.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavamuutoksella turvataan yritystoiminnan edellytykset kaupunkirakenteen sisällä lisäämällä tätä tarkoittavaa tonttitarjontaa. Itäkaari muutetaan kokonaan katualueeksi. Itäkaaren pohjoispuolelle osoitetaan uutta korttelialuetta toimitilarakennuksia varten. Nykyisin puistossa sijaitsevien entisten Lausteen poikakodin rakennusten säilyminen turvataan kaavamerkinnällä ja alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat merkitään kaavaan suojelumerkinnällä.

Asemakaavanmuutos perustuu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen 7.10.2011 päivätyyn asemakaavanmuutosanomukseen. Anomuksessa esitetty muutosalue oli laaja ja osa alueesta päätettiin valmista "Pinjaistenpuisto"-nimisenä ja osa "Kuusimäki"-nimisenä asemakaavanmuutoksena.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi "Kuusimäki"-asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.4.2014 § 138.

Aloituskokous pidettiin 8.5.2014.

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 määritellyt seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Huhkolan- ja Vaalan omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry

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

4.2.2

Vireilletulo

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on lähetetty kirjeitse osallisille 12.5.2014 (sisältäen 9.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman) ja lisäksi muutoksesta on tiedotettu kaavoitus- katsauksissa 2014, 2015 ja edelleen 2016.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletuloilmoituksen jälkeen 9.5.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä internetissä kaupungin sivuilla.

4.2.4

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

4.2.5

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Huhtikuussa 2016 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta:

Kiinteistöliikelaitos, Sivistystoimiala / Hallinto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Museokeskus Turku Energia Lämpö, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Liikenne ja infrastruktuuri, Vesiliikelaitos, Liikennevirasto, rautatiet, AD Invest Oy, Kiinteistö Oy Kattotuoli/ Turun Ammattiopistosäätiö, Oy Lauste Ab, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu ja seudullinen joukkoliikenne.

Kaavaehdotus valmistui 23.3.2016. Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin viranomaislausunnot 20.5.2016 mennessä. Lausuntoja antoivat Liikennevirasto, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, TeliaSonera Finland Oyj, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta, Vesiliikelaitos ja Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu sekä rakennusvalvonta. Liikennevirastolla, Vesiliikelaitoksella eikä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalla ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksen johdosta. Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia (lisätty 30.9.2016).

4.2.6

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus on nähtävillä 4.4. - 3.5.2016 välisenä aikana jolloin siitä voi jättää muistutuksensa.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 2.4.2016.

Nähtävilläoloaikana jätettiin 3 muistutusta (lisätty 30.9.2016).

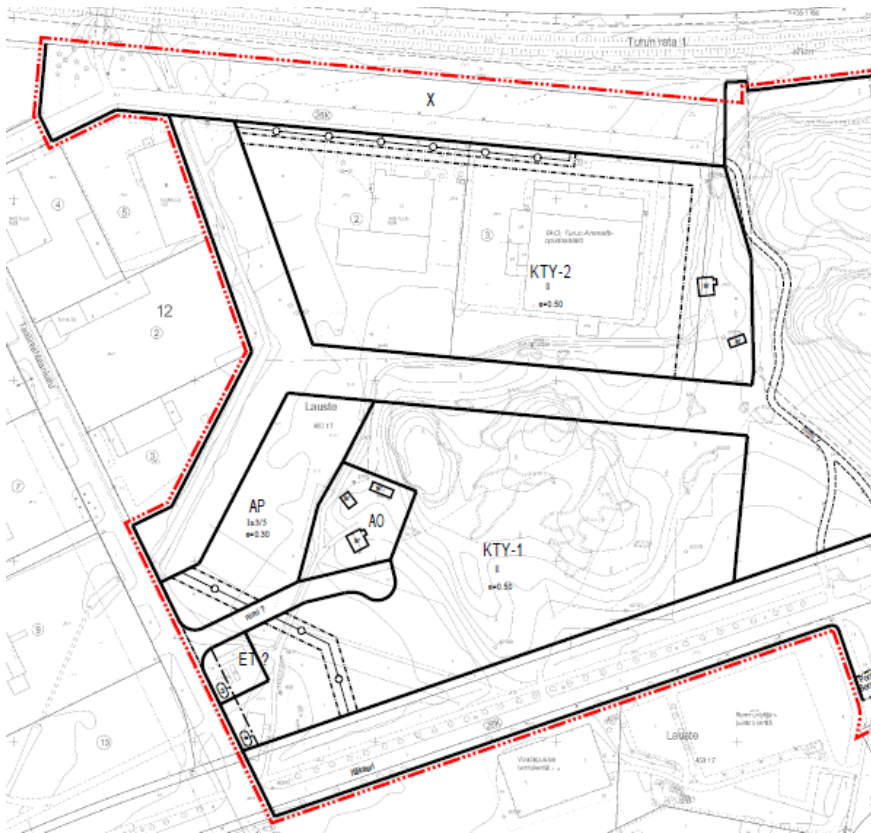
4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on elinkeinotonttitarjonnan lisääminen yleiskaavan pohjalta. Asemakaavamuutoksessa tutkitaan uuden työpaikkarakentamisen korttelialueen sijoittumista huoltoaseman kortteliin ja sen laajentamista. Entisten Lausteen poikakodin rakennusten kulttuurihistorialliset arvot kartoitetaan. Tavoitteena on myös muuttaa Itäkaaren toteutumattomat maantieteelliseksi osoitetut alueet kaduiksi osana kaupungin eteläistä kehäväylää. Kaavassa osoitetaan elinympäristöt liito-oraville ja riittävät hulevesijärjestelmät tulvaherkille alueille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus



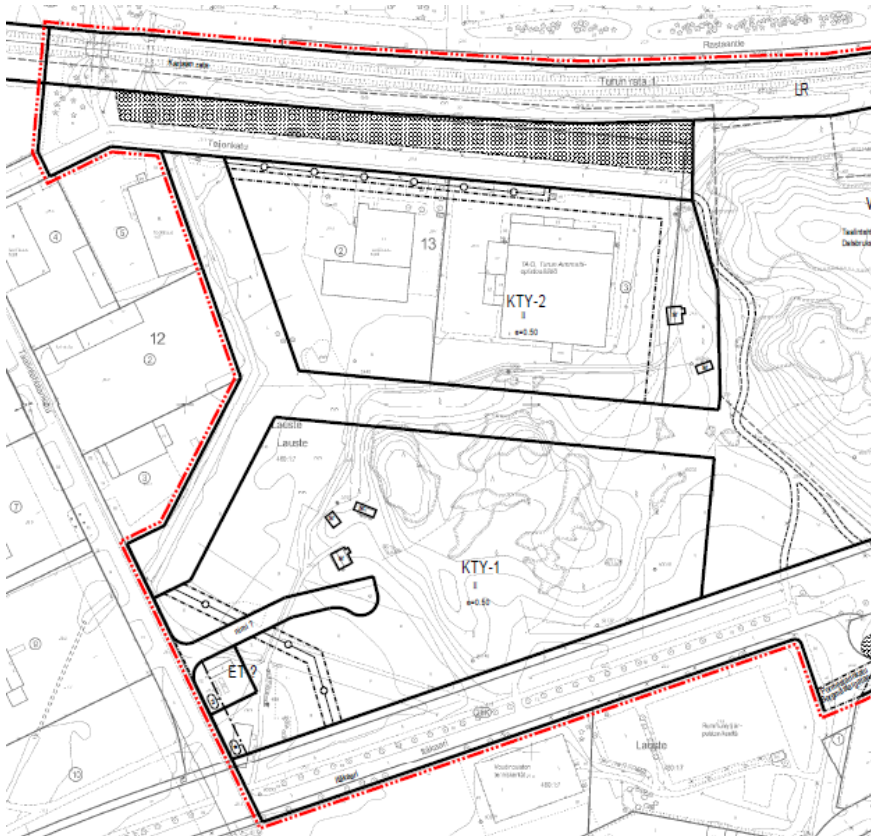
VAIHTOEHTO A

Kaavanmuutoksen merkittävin tavoite on työpaikka-alueen laajentaminen kaupungin omistamalle maalle Itäkaaren pohjoispuolelle ja Itäkaaren muuttaminen kokonaisuudessaan katualueeksi sekä nykyisin puistossa sijaitsevien entisten Lausteen pöykäkodin rakennusten säilyttäminen.

- Taalintehtaanpuistossa sijaitseva asuintalo on vuokrattu asuinkäyttöön, sille on osoitettu AO-tontti ja länsipuolelle on lisätty AP-alue.

- Vaihtoehdossa on osoitettu uusi katu Taalintehtaanpuistokadulta KTY-1 alueelle ja lämpölaitokselle ET-tontti.

Uuden asumisen sijoittaminen teollisuus- ja toimitilakortteleiden väliin ei ole suotavaa.



VAIHTOEHTO B

Taalintehtaanpuistossa sijaitsevat asuintalot on osoitettu suojeltaviksi KTY-kortteleiden sisällä.

Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualaue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (T), josta osa on osoitettu virkistykseen tarkoitettuksi alueen osaksi.

Yleiskaavassa pieni osa on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alue sijoittuu Itäkaaren varauksen kohdalle.

4.5.2

Asemakaavaa päätettiin viedä eteenpäin vaihtoehto B:n pohjalta siten, että uutta katua ei kaavoiteta, vaan liittymä tulee järjestää Itäkaarelta ja Teijonkadun varrella oleva kortteli halutaan säilyttää teollisuusalueena (T).

4.5.3

OAS-vaiheen mielipide

Turun Ammattiopistosäätiö (TAOS), 6.6.2014:

Turun Ammattiopistosäätiö (myöhemmin TAOS) on vuokrannut Turun kaupungilta vanhan Lausteen poikakodin asuntolarakennuksen (omakotitalo). Talo on osittain TAOS:n omistaman kaupungin vuokratontilla olevan kiinteistön alueella ja osittain puistoalueella. TAOS:n restaurointilinjan tavoitteena on kunnostaa talo TAOS:n käyttöön. TAOS toivoo, että ko. rakennukselle kaavoitetaan oma tontti tai se liitetään TAOS:n tonttiin. Talon lopullisesta käyttötarkoituksesta ei ole päätetty, mutta realistisia vaihtoehtoja ovat toimistotila, opetustila tai majoitustila opiskelijoille tai väliaikaisille luennoitsijoille. ”Tärkeätä olisi, että Teijonkatu 5:n tontti ja siihen mahdollisesti liitettävä tontti olisivat kaavassa teollisuusalueena (T)”.

Kaupunkisuunnittelu:

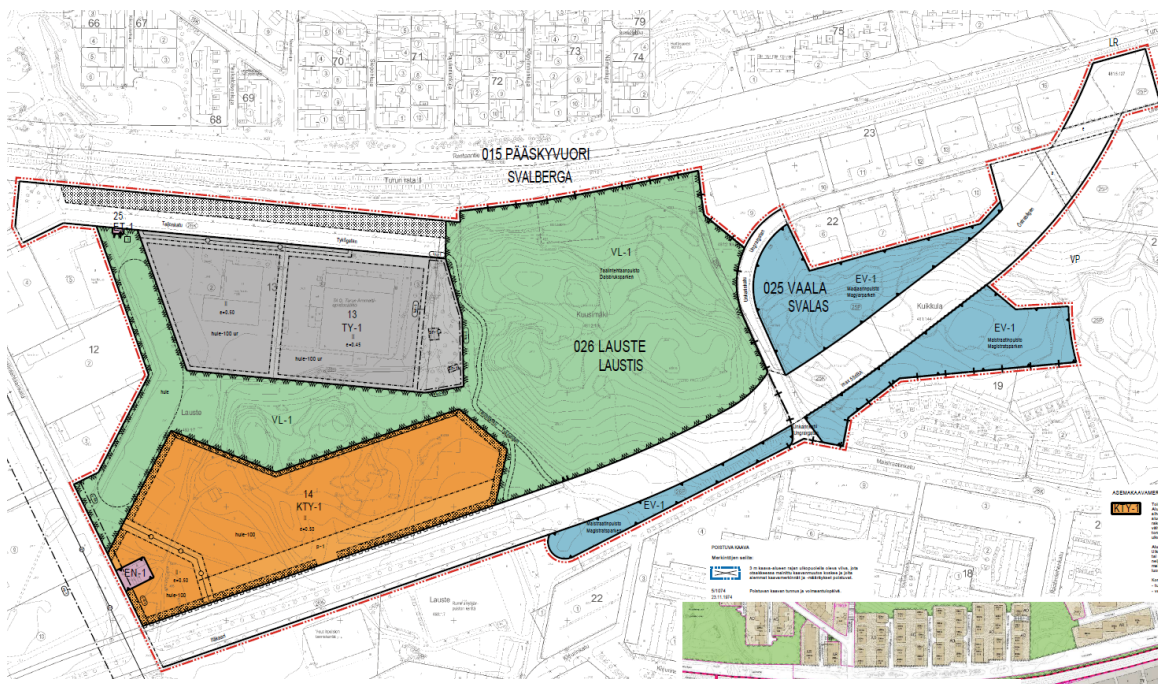
Asemakaavamutosta on valmisteltu ko. mielipiteen mukaisesti ja entiset Lausteen poikakodin rakennukset on liitetty Teijonkatu 5:n tonttiin.

4.5.4.

Lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin viranomaislausunnot 20.5.2016 mennessä. Lausuntoja antoivat Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Telia-Sonera Finland Oyj, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta ja Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu. Liikennevirastolla, Vesiliikelaitoksella eikä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalla ollut huomautettavaa asemakaavamutoksen johdosta (lisätty 30.9.2016).

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 2.4.2016. Nähtävillä oloaika oli 4.4. - 3.5.2016. Nähtävilläoloaikana jätettiin 3 muistutusta (lisätty 30.9.2016).



Asemakaavakartta, Ehdotus 23.3.2016

Lausunnot ja vastineet

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 11.5.2016

Taalintehtaanpuistossa sijaitsee kaksi kulttuuri- ja sosiaalishistoriallisesti merkittävää Lausteen poikakodin 1920-luvun alussa rakennettua nk. pienryhmäkotia. Näitä pienryhmäkoteja on Lausteen poikakodin lähiympäristössä ollut alkujaan 11. Nykyisin jäljellä on kolme, joista kaksi alkuperäisessä asussaan olevaa sijaitsee kaavanmuutosalueella. Näistä toisen, Kalliopirtin alue liitetään viereiseen TY-1 korttelialueeseen ja asuinrakennus sekä kokonaisuuteen kuuluva ulkorakennus merkitään säilytettäväksi kohteiksi merkinnällä sr-1. Toinen pienryhmäkoti Kuusela jää uuden KTY-1 alueen sisälle, mutta rakennuksia ei ole erikseen merkitty säilytettäväksi kohteiksi. KTY-1 kaavamääräys tosin mahdollistaa ko. asuinrakennuksen säilymistä, koska kaavamääräyksessä todetaan, että alueelle saa rakentaa asunnon toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Kaupunkisuunnittelu:

Lausunтовaiheen jälkeen kaavamuutoksesta on keskusteltu eri osapuolten kanssa. Turun Ammattiopistosäätiö ilmoitti, että Kalliopirtin rakennusten sijainnista johtuen niihin on kohdistunut niin kovaa vandalismia, ettei kunnossapito ole mahdollista. Rakennuksen tekninen kunto on erittäin huono, suorastaan vaarallinen. Lisäksi tiukkeneva taloudellinen tilanne ja kiinteistön vaikea käytettävyys estävät hankkeen. Muutetussa kaavaehdotuksessa on päädytty merkitsemään KTY-1-alueella sijaitseva asuinrakennus sekä kokonaisuuteen kuuluva ulkorakennus säilytettäväksi kohteiksi merkinnällä sr-1. Museokeskus on hyväksynyt tämän muutoksen.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, riskienhallinnan palvelualue, 25.4.2016

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Pelastuslaitos esittää kääntöpaikan toteuttamista Teijonkadun päähän. Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet.

Kaupunkisuunnittelu:

Teijonkadun päähän ja KTY-1 alueelle on lisätty kääntöpaikka ja kaavaselostuksen kohtaan alueen toteuttamisesta on lisätty teksti: ”Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet”.

Varsinais-Suomen ELY-keskus 9.5.2016:

ELY-keskus katsoo, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan osoittaminen TY-merkinnän sisään ei vaikuta tarkoituksenmukaiselta ja saattaa antaa myös väärän informaation tontin tämän osan käytön mahdollisuuksista. ELY-keskus pitää parempana luo-1 alueen osoittamista kaavaan esim. VL-alueena ja säilytettävien rakennusten rajaamista tälle alueelle joko rakennusaloina tai esimerkiksi pihapiirin osaluomerkinnällä, jossa olevien rakennusten käyttö ja korjaaminen mahdollistetaan sopivalla kaavamääräyksellä. Selostuksesta puuttuu johtopäätös alueen mahdollisten muiden luontoarvojen osalta. Luontotoselvitykset eivät ole nähtävillä olleen kaavaehdotuksen aineistossa. Toimitilarakennusten korttelin KTY-1 kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälätiloja 40 % rakennusoikeudesta. Myymälätilan määrä on melko suuri kun huomioidaan, että rakennusoikeus on yli 17000 k-m². Usein kaavoissa on käytetty 20 % osuutta. ELY-keskuksella ei ole huomauttamista Itäkaaren katualuumerkinnän suhteen.

Kaupunkisuunnittelu:

Lausunтовaiheen jälkeen kaavamuutoksesta on keskusteltu eri osapuolten kanssa. Turun Ammat-
tiopistosäätiö ilmoitti, että Kalliopirtin rakennusten sijainnista johtuen niihin on kohdistunut niin kovaa
vandalismia, ettei kunnossapito ole mahdollista. Muutetussa kaavaehdotuksessa on päädytty merkitse-
mään KTY-1-alueella sijaitseva asuinrakennus sekä kokonaisuuteen kuuluva ulkorakennus säilytettä-
viksi kohteiksi merkinnällä sr-1. Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat muutetaan VL-1-alueeksi.
Toimitilarakennusten korttelin KTY-1 kaavamääräystä on muutettu myymälätilojen osalta 20 %:n ra-
kennusoikeudesta. Selostustekstiä on täydennetty luonnonympäristön osalta ja Itä-Turun viheralueiden
luontoselvitys on lisätty kaavaehdotuksen aineistoon.

Telia Sonera Finland Oyj 17.5.2016:

Kuusimäen asemakaavamuutosehdotuksen tiealueilla on runsaasti Soneran olevaa kuitu- ja kupari-
verkkoa, jotka on hyvä ottaa katusuunnittelussa huomioon. Operaattori saattaa olla myös kiinnostunut
uusista varausputkista, mikäli mahdollisuus ja tarve sellaisten rakentamiseen ilmenee.

Mikäli alueelle tulee suojaus- tai siirtotarpeita tarvitsee operaattori tiedon 16 viikkoa ennen maanraken-
nuksen aloittamista. Siirroista aiheutuneet kustannukset laskutetaan tilaajalta.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaselostuksen kohtaan asemakaavan toteutuksesta on lisätty teksti: "Katusuunnittelussa tulee huo-
mioida alueella sijaitsevat Telia Soneran kuitu- ja kupariverkot".

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta, 18.5.2016

Kiinteistöliikelaitos toteaa, että asemakaavanmuutoksen lähtökohdat ovat Taalintehtaankatu 1c:ssä si-
jaitsevan, asemakaavamuutosehdotuksessa suojeltavaksi esitetyn rakennuskokonaisuuden osalta
olennaisesti muuttuneet vuonna 2011 tehdyn kaavamuutosaloitteen jälkeen. Alkuperäisenä tavoitteena
on ollut rakennuskokonaisuuden säilyttäminen liittämällä sen alue TT-kortteliin 13, osaksi nykyistä tont-
tia 853-26-13-3, ja siten omistusta ja hallintaa selkiyttämällä saada rakennus käyttöön ja kunnostetuksi.
Tavoite on perustunut Kiinteistöliikelaitoksen ja tontin 853-26-13-3 maanvuokramiehen, Kiinteistö Oy
Kattotuolin, väliseen sopimukseen.

Maanvuokramies on 20.4.2016 saapuneella kirjeellä irtisanonut osoitteessa Taalintehtaankatu 1c sijait-
sevan rakennuskokonaisuuden vuokrauksen, koska vuokrakohteeseen kohdistuu jatkuvaa ilkeävaltaa.
Näin ollen Kiinteistöliikelaitos esittää asemakaavamuutosehdotuksessa näille rakennuksille merkitty-
jen sr-1 merkintöjen poistamista ja ko. alueen liittämistä osaksi Taalintehtaanpuisto-nimistä VL-1 alu-
etta siten, että tontin 853-26-13-3 raja merkitään paikkaan, jossa sijaitsee nykyinen kiinteistön itäpuo-
len aita.

Lisäksi Kiinteistöliikelaitos esittää, että osoitteessa Unkarinkatu 15 sijaitsevan kiinteistön 853-25-22-10
itäpuolella sijaitseva puistoalue, joka rajautuu Itäkaaren liikennealueeseen, muutetaan TY-tontiksi. Alu-
eelle on tilapäisellä rakennusluvalla toteutettu varastohalli.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamuutosehdotuksessa on otettu huomioon edellä mainitut seikat. Unkarinkatu 15:sta sijaitsevaa
aluetta, Madjaarinpuiston osaa, ei voida osoittaa rakentamiseen, vaan se on osoitettu Itäkaaren näke-
mäalueeksi.

Ympäristötoimiala, ympäristönsuojelu 27.6.2016:

Asemakaavaehdotuksen VL-1 alueen pohjoisosaan tulisi merkitä vielä erikseen toinen luo-1 rajaus liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kohteessa on ympäristönsuojelun maastotarkasteluissa (2015 ja 2016) todettu tuoreita jätöksiä liito-oravan oleskelusta ja alueella on lajin pesimä- ja levähdyspaikaksi soveltuva kookas kolopuu sekä ravintokohteena tärkeitä pienikokoisempia haapoja.

EN-1 korttelialueella sijaitsee edelleen toiminnassa oleva kaukolämpölaitos. Kaukolämpölaitoksen toiminnan seurauksena maaperä on likaantunut ympäristöhaittoja aiheuttavilla epäpuhtauksilla. Maaperään on aiemmista kunnostustoimenpiteistä huolimatta jäänyt haitta-ainepitoista maa-ainesta sellaisille kohdille, josta sitä on rakennusteknisesti ollut hankala poistaa. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaava-ehdotuksessa korttelialueelle esitetyt kaavamääräykset ovat pilaantuneen maaperän osalta perusteltuja ja riittävät turvaamaan ympäristöriskien hallinnan asianmukaisella tavalla. Kaukolämpölaitoksen ympäristövaikutusten hallintaa ohjaa muilta osin ympäristönsuojelulain mukainen rekisteröintimenettely.

Kaupunkisuunnittelu:

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on osoitettu VL-1 alueelle TY-merkinnän sijaan ja myös toinen luo-1-alue on lisätty kaavakarttaan.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 2.4.2016. Nähtävillä oloaika oli 4.4. - 3.5.2016. Nähtävilläoloaikana jätettiin 3 muistutusta (lisätty 30.9.2016).

Ursuk Oy 8.4.2016:

En hyväksy Teijonkatu 3:n osalta kaavamutosta ja vaadin, että teollisen tontin kaava pidetään ennallaan, eli mitään muutoksia vanhaan kaavaan ei tule tehdä, jottei koko konsernimme teollisen osan toiminta vaarannu. Yhtiöni omistaa tekstiiliteollisuustuotannon (tätä harjoitetaan tontilla) lisäksi myös kiinteistönhoito ja teollisuuden puhtaanapito liiketoimintaa Turussa. Jolloin mahdollisesti tulemme säilyttämään autoja tontilla, sijoittamaan hiekkasiiloja etc. tontille. Tämän tulee olla mahdollista myös uudessa kaavassa. Asia on keskusteltu tontin ostamisen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelu:

Lausuntovaiheen jälkeen kaavamutoksesta on keskusteltu eri osapuolten kanssa. Korttelin 13 tonttia 2 koskevaa asemakaavamääräystä on tarkennettu: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa teollisuus-, kiinteistönhoito-, opetus- ja varastotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa melua, ilman pilaantumista tai muita ympäristöhäiriöitä läheisille asuinalueille. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää tontin pääkäytötarkoitukseen liittyviä toimisto- tai liiketiloja varten. Tontin rakennusoikeus ei muutu ja toiminta pysyy samana kuin nyt voimassa olevassa kaavassa. Junaradan läheisyys ja sen pohjoispuolella, 100 metrin etäisyydellä oleva asuinalue asettaa rajoituksia kaavoitukselle. Ursuk Oy on hyväksynyt tämän muutoksen.

Kiinteistö Oy Kattotuoli 17.4.2016

Kiinteistö Oy Kattotuoli on vuokrannut Kalliola-nimisen rakennuksen Turun kaupungilta 15.9.2011. Turun Ammattiopistosäätiöllä ja sen täysin omistamalla Kiinteistö Oy Kattotuolilla oli tarkoitus kunnostaa ja ottaa käyttöön Kalliola-niminen kiinteistö osoitteessa Taalintehtaankatu 1. Rakennuksen maa-pohja rajoittuu Kiinteistö Oy Kattotuolin kaupungin omistamaan vuokratonttiin. Tavoitteena oli laajentaa Kiinteistö Oy kattotuolin tonttia siten, että korjattavat rakennukset jäävät Kiinteistö Oy Kattotuolin tontin (lunastettuna tai vuokrattuna) alueelle. Kiinteistö Oy Kattotuolin vuokratontin nykyinen raja puhkaisee Kalliolan päärakennuksen noin puolesta välistä (Kiinteistö Oy Kattotuolin puolella on 40 m²:n osuus rakennuksesta).

Turun Ammattiopistosäätiö pyrki pitämään kunnossa Kalliolan rakennukset. Rakennuksen sijainnista johtuen niihin kohdistui ja kohdistuu niin kovaa vandalismia, ettei kunnossapito ole mahdollista. Rakennuksen tekninen kunto on erittäin huono, suorastaan vaarallinen. Lisäksi tiukkeneva taloudellinen tilanne ja kiinteistön vaikea käytettävyys estävät hankkeen.

Olemme irtisanoneet Kalliolan asuinrakennuksen ja talousrakennuksen vuokrasopimuksen. Kiinteistö Oy Kattotuolilla on maanvuokrasopimus, joka koskee Lausteen kaupunginosan 13. korttelin tonttia 3, 16 034 m²: n suuruista tonttia. Esitämme, että tontista erotettaisiin kaavassa ja vuokrasopimuksessa pois alue, jolla Kalliolan rakennukset osittain ovat. Uudeksi rajaksi esitämme linjaa, jolla Kiinteistö Oy Kattotuolin aita on nyt.

Esitämme, että erotettu alue liitettäisiin Taalintehtaan puistoalueeseen tai omaksi tontiksi Kalliolan yhteyteen. Lisäksi esitämme että Kiinteistö Oy Kattotuolin tontin (Lausteen kaupunginosan 13. kortteli, tontti 3) tehokkuuslukua korotettaisiin 0.45:sta 0.50:teen, jonka jälkeen se olisi sama kuin naapuriton-tilla.

Kaupunkisuunnittelu:

Lausuntovaiheen jälkeen kaavamuutoksesta on keskusteltu eri osapuolten kanssa. Kalliolan alue on liitetty Taalintehtaan puistoalueeseen ja korttelin 13 tontista 3 on kaavassa erotettu pois alue, jolla Kalliolan rakennukset osittain sijaitsevat. Uuden rajan muodostaa Kiinteistö Oy Kattotuolin aita. Tontin rakennusoikeus ei muutu ja toiminta pysyy samana kuin nyt voimassa olevassa kaavassa. Muutetussa kaavaehdotuksessa on päädytty merkitsemään KTY-1-alueella sijaitseva asuinrakennus sekä kokonaisuuteen kuuluva ulkorakennus säilytettäväksi kohteiksi merkinnällä sr-1. Museokeskus on hyväksynyt tämän muutoksen.

Porttivahdinkuja, 2 asukasta, 3.5.2016

Kannatamme vanhaa kaavaehdotusta, jossa luontoa ja lähimetsää ei suunniteltu tuhottavaksi liike- ja teollisuusrakentamisen tieltä, vaan täydennysrakentaminen oli suunniteltu ajatellen pientalo- tai ylipää-tään asuntorakentamista. Tämän alueen metsä on tärkeä lähimetsä, ollen tasainen maastoltaan ja suojainen moottoritien melulta verraten Lausteen ja moottoritien välisiin metsäalueisiin. Lausteen lähiö tarvitsee tulevaisuuden kehittämisen tukemiseksi uudenaikaista asuntokantaa, vaihtoehtoksi vanhoille ahtaille kerrostalohuoneistoille. Näillä toimin voidaan estää alueella eriytymistä väes-töryhmien kesken.

Viime vuosien uudisrakentaminen ”Kuusimäen” ja moottoritien välisellä alueella käsittää pääosin tekni-sen kaupan suurhalleja isoine pihakenttineen ja parkkialueineen. Viemäänsä pinta-alan nähden nämä ovat luoneet vähäisen määrän uusia työpaikkoja.

Todennäköistä on, että vastaava rakentaminen tulisi jatkumaan, ja sille olisi löydettävissä nykyiseltä TT-alueelta (Taalintehtaankatu/Fiskarssinkatu) riittävästi tilaa, tehostamalla sen alueen rakenta-mista/kaavoitusta nykyisten isojen varikkoalueiden lomaan, ja kehittämällä/purkamalla olevia rakennuk-sia ja jättämällä metsä- ja peltoalue joko ennalleen tai täydentämällä sitä asuinrakennuksin. Em. TT-aluetta ja ”Kuusimäkeä” tulisi kehittää kokonaisuutena, ja huomioida myös vaikutukset Itäkaa-ren liikenteen määriin ja sen aiheuttamiin meluhaittoihin välittömässä läheisyydessä olevilla uusilla pientalotonteilla (Porttivahdinkuja), esim. raskas liikenne yöaikaan.

Samoin on tärkeää varautua ajoissa esim. istutuksiin, täyttömaavallein yms. siihen, että Itäkaari tulee levenemään nykyisten puiden ja istutusten päälle kohti rataa ja liikennemelu kasvaa selvästi vaikutus-piirissä. Olisi ensiarvoisen tärkeää säilyttää alueella jäljellä olevaa luontoa, huomioiden liito-oravien kulkureitit, koska tuleva tielinjaus tulee joka tapauksessa muokkaamaan rajusti alueen maisemaa ja siihen rajoittuvien metsien luonnetta melun ja ympäristön osalta.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavanmuutoksen merkittävin tavoite on työpaikka-alueen laajentaminen kaupungin omistamalle maalle Itäkaaren pohjoispuolelle. Kaavamutoksessa varaudutaan myös Vaalan tasoristeyksen korvaavaan katuyltteen osoittamalla Itäkaari kokonaan katualueeksi ja laajentamalla sitä vähäisesti puistoalueille Unkarinkadun risteyskohdassa. Nykyisin puistossa sijaitsevien Lausteen poikakodin rakennusten säilyminen turvataan kaavamerkinnällä ja alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat merkitään kaavaan suojelumerkinnällä.

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (**T**), josta osa on osoitettu virkistykseen tarkoitetuksi alueen osaksi. Pieni osa on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (**AK**) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (**AP**), myös siitä osa on osoitettu virkistykseen tarkoitetuksi alueen osaksi. Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty rautatie ja eteläosaan pääkatu/päätie. Suunnittelualueen länsilaidalle on osoitettu pääviheryhteys ja voimansiirtolinja alueen ulkopuolelle. Kerrostalovaltaisen asuntoalueen osa jää Itäkaaren varauksen kohdalle.

Kaavamutosalueen maasto on pääosaltaan metsäistä mäenrinnettä. Maaston korkeuserot ovat suurimmillaan alueen länsilaidoilla. Maasto nousee Jaaninojan +18 tasolta +29 tasolle noin 125 m matkalla ja edelleen +39 tasolle noin 230 metrin matkalla. Taalintehtaanpuiston keskiosa on tasolla +39. Puiston maasto laskee etelään päin Itäkaarelle tasolle +22.

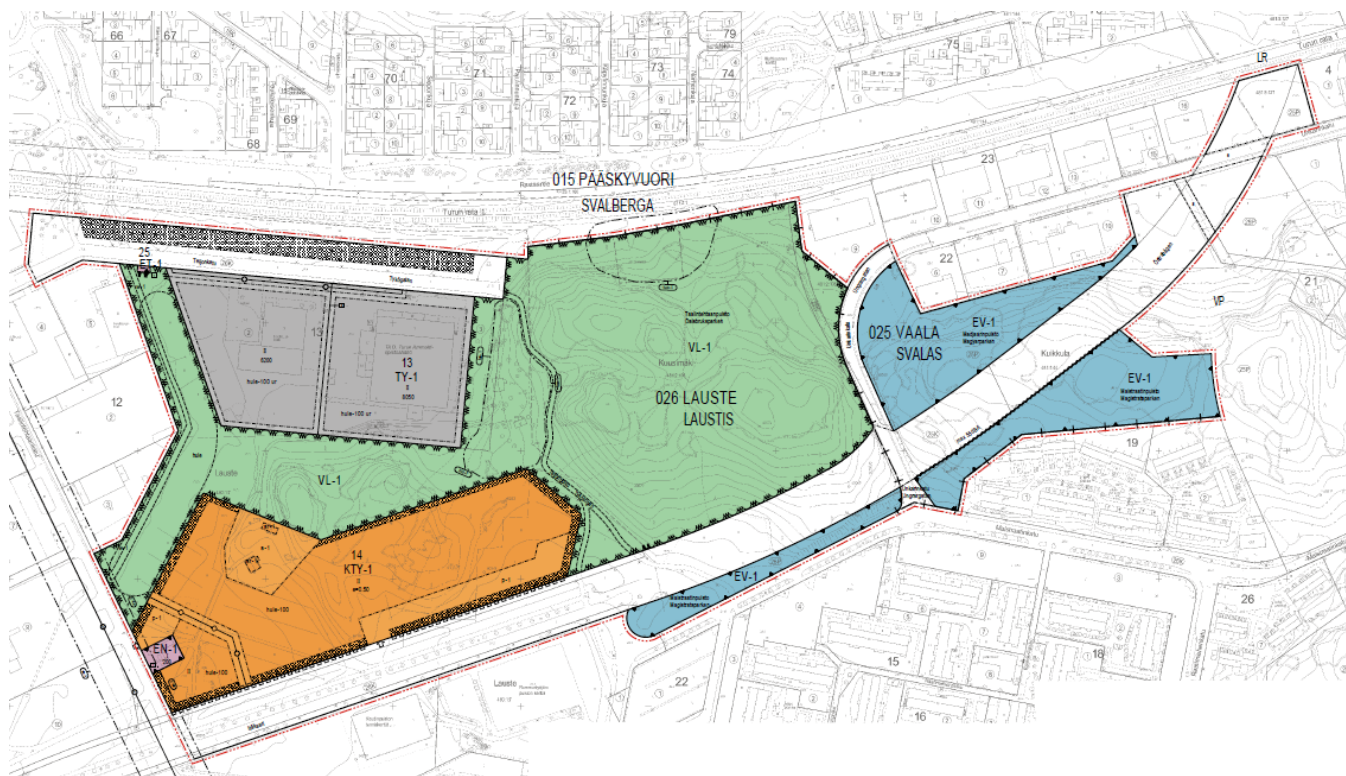
Uuden asumisen sijoittaminen teollisuus- ja toimitilakortteleiden väliin ei ole suotavaa. Kaava-alueelle jää runsaasti yhtenäisiä puistoalueita, ja myös alueen halki kulkeva Teijonpolku. Itäkaaren pohjoispuolelle on merkitty puilla ja pensaila istutettava alue.

Itäkaarella on vuoden 2015 laskennan mukaan noin 6100 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Tämän ennustetaan kasvavan Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 mukaisessa tilanteessa noin 7600 ajoneuvoon arkivuorokaudessa (noin +25 %). Kasvu johtuu pääosin seudun kasvavasta maankäytöstä.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehdyt muutokset:

Muutokset eivät aiheuta kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

- Teijonkadun varressa sijaitsevan korttelin 13. tontti 3:sta erotetaan kaavassa pois alue, jolla entisen poikakodin "Kalliolan" rakennukset osittain ovat. Rakennussuojelumerkintä poistetaan. KTY-1-alueella sijaitsevat "Kuuselan" rakennukset suojellaan.
- Korttelin uudeksi rajaksi tulee Kiinteistö Oy Kattotuolin itäpuolella sijaitseva aita. TY-1-alue pienenee ja osa tontista muutetaan VL-1 -alueeksi, johon sisältyy liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat. Radan varteen lisätään uusi luo-1-alue.
- TY-1-määräyksiä on tarkennettu ja toimisto-/ liiketilojen osuutta on yrittäjän toivomuksesta lisätty 20 %:sta 40 %:tiin.
- KTY-1-alueella on myymälätilojen osuutta pienennetty 40 %:sta 20 %:tiin.
- Jaaninojan määräyksiä tarkennettu.
- Selostukseen lisätty liikennemäärät ja luontoselvityksen kohtaa täydennetty.
- Tonttijakoa täydennetty.



Asemakaavanmuutosehdotus 30.9.2016



Havainnekuva 30.9.2016

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 23 ha ja kokonaisrakennusoikeus n. 32000 k-m².
Alueen kokonaisrakennusoikeus lisääntyy uuden kaavan myötä yhteensä n. 16000 m².
Aluetehokkuus on $e = 0.14$.

Eri korttelialueiden pinta-alat ovat:

KTY-1-korttelialue	34922 m ²
TY-1-korttelialue	25675 m ²
V-alueet	111802 m ²
E-alueet	603 m ²
Kadut	58778 m ²
Yhteensä	231780 m ²

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on tarkemmin esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

Itäkaaren pohjoispuolelle osoitetaan uusi toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1). Nykyinen toteutamaton huoltoaseman korttelialue laajennetaan KTY-1-alueeksi jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja toimitiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotilaa. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälätiloja varten saa käyttää rakennusoikeudesta enintään 20 %. Rajaamalla myymälätilojen rakennusoikeutta on haluttu varmistaa, että toiminta korttelissa on pääosin pääkäyttötarkoituksen mukaista. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Korttelialueen rakennusoikeus on 17461 kerrosalaneliömetriä. Se on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.50$, mikä mahdollistaa korttelialueen jakamisen useampaan tonttiin. Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Korttelialueelle on osoitettu ajoliittymä Itäkaarelta. Ajo tonttien välillä on sallittu pysäköintialueen kautta. Alueella sijaitseva asuinrakennus ja pihapiiri suojellaan asemakaavalla. Se voi esim. palvella alueen toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa.

Korttelialueella on rakennettava autopaikkoja seuraavasti:

- asunnot 2 ap/asunto
- liike- ja toimistotilat 1 ap/kutakin 50 kerrosalaneliömetriä kohti.
- tuotanto- ja toimistotilat 1 ap kutakin 80 kerrosalaneliömetriä kohti.
- varasto- ja muut tilat 1 ap kutakin 150 kerrosalaneliömetriä kohti.

Polkupyörille on osoitettava 2 pp/asunto ja muut tilat 1 pp/150 kerrosalaneliömetriä kohti ja ne on sijoitettava sisäänkäyntien läheisyyteen.

Taalintehtaankadun varteen osoitetaan energiahuollon korttelialue (EN-1) Lausteen Lämpökeskuskelle. Maankäytön muuttuessa on maaperän pilaantuneisuus selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

Teijonkadun varteen osoitetaan korttelialue muuntamoaa varten (ET-1).

Teijonkadun eteläpuolelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Alueelle saa rakentaa teollisuus-, kiinteistönhoito-, opetus- ja varastotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa melua, ilman pilaantumista tai muita ympäristöhäiriöitä läheisille asuinalueille. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- tai liiketiloja varten. Tontin rakennusoikeus ei muutu ja toiminta pysyy samana kuin nyt voimassa olevassa kaavassa. Junaradan läheisyys ja sen pohjoispuolella, 100 metrin etäisyydellä oleva asuinalue asettaa rajoituksia kaavoitukselle.

Korttelialueella on rakennettava autopaikkoja seuraavasti:

- liike- ja toimistotilat 1 ap/kutakin 50 kerrosalaneliometriä kohti.
- tuotanto- ja toimistotilat 1 ap kutakin 80 kerrosalaneliometriä kohti.
- varasto- ja muut tilat 1 ap kutakin 150 kerrosalaneliometriä kohti.

Polkupyörille on osoitettava 2 pp/asunto ja muut tilat 1 pp/150 kerrosalaneliometriä kohti ja ne on sijoitettava sisäänkäyntien läheisyyteen.

KTY-1-korttelialueen ja EN-1-alueen Taalintehtaankatuun rajoittuva osa on 110 kV:n voimajohdon reunavyöhykettä, jolla rakennelmien ja kasvillisuuden korkeutta rajoitetaan kaavamääräyksellä.

Katualueet

Itäkaari muutetaan kokonaan katualueeksi ja siihen liitetään nykyiset Lepänlähreloukon ja Madjaarinpuiston pienet virkistysalueet. Itäkaarelta sallitaan ajoliittymä uudelle KTY-1 alueelle. Liittymä sijaitsee kohdassa, josta aiemmin oli kulku osoitteeseen Taalintehtaankatu 1 a. Osalle Itäkaarta on tarvittaessa rakennettava meluvalli suojaamaan Maistraatinkadun asuinkorttelia liikennemelulta. Teijonkadun ajoradan ja rautatiealueen välinen alue osoitetaan istutettavaksi ja kadun päähän on lisätty kääntöpaikka.

Puisto- ja suojaviheralueet

Rautatie alueen määräala (481-2-1-M601) on liitetty Taalintehtaanpuistoon (VL-1) ja sille on lisätty luo-1-merkintä. Taalintehtaanpuiston metsää on hoidettava siten, että liito-oravien pesäpuut ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. TY-1 korttelialueen itäpuolella ja radanvarressa olevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat osoitetaan asemakaavassa luo-1-merkinnällä. Em. paikkoja ei saa hävittää tai heikentää. Itäkaaren ja Unkarinkadun väliin jäävä Madjaarinpuisto muutetaan suojaviheralueeksi (EV-1), jolla puusto on säilytettävä ja hoidettava siten, että se toimii liito-oravan kulkureittinä.

Hulevedet

Toimitilarakennusten korttelialueella ja puistoalueella hulevedet tulee viivyttaa painantein ennen niiden valumista Jaaninojaan.

Teollisuus- ja toimistorakennusten korttelialueilla on kaavassa hule-määräys, jonka mukaan merkittävän uudisrakentamisen yhteydessä hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttaa korttelialueella.

Alueen länsiosassa sijaitseva ojauoma säilytetään avoimena ja tarvittaessa ehkäistään tulvimishaittoja rakentamalla tulvatasanteita.

5.2

Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue Lausteen teollisuusalueen läheisyydessä hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita ja joukkoliikennettä. Kaava mahdollistaa elinkeinotonttitarjonnan lisäämisen ja monipuolistumisen alueella, joka on välttämätöntä Itäkaaren toteutukselle. Itäkaaren liikennealueet muutetaan katualueeksi. Itäkaaren rakentaminen voidaan toteuttaa ilman ELY-keskuksen mukanaoloa.

Maisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakentuva kaupunkikuva

Lausteen tilaan kuuluvat Pienperheksikön rakennukset vuodelta 1920 on mahdollista säilyttää muistumina vanhasta kulttuuriympäristöstä. Uudet rakennukset sijoitetaan Itäkaaren varrelle ja niiden pohjoispuolelle jää metsäinen vyöhyke.

Virkistysalueet

Kaavamuutoksessa jää edelleen runsaasti yhtenäistä puistoaluetta ja viheryhteydet on mahdollista säilyttää muuttumattomana.

Luonnonympäristö

Kaavamuutoksessa otetaan huomioon liito-oravien elinympäristöt kaavamerkinnöin ja hulevesien käsittelylle on annettu tarvittavat määräykset. Toimitilarakentamisen korkeusasema on sovitettava ympäristöön ja louhinnan raja maisemoitava istutuksin ja vältettävä jyrkkiä rajauksia.

5.3

Nimistö

Nimistötoimikunta on käsitellyt nimeä Teijonpolku – Tyköstigen, kokouksessaan 23.2.2016 § 12.

Nimettävät alueet: Teijonkadulta johtava polku Itäkaarelle nimetään: Teijonpolku – Tyköstigen.

5.4

Osoitteet

Fiskarsinkadun ja Teijonkadun risteyksessä olevan kiinteistön osoite on Teijonkatu 1, joten sen osoite muutetaan 1a:ksi. ET-1-alueelle Teijonkadun varressa annetaan osoite Teijonkatu 1b.

Turku Energian lämpölaitoksen osoitteeksi tulee Taalintehtaankatu 1a ja olemassa olevat osoitteet 1b sekä 1c saavat jäädä nykyiseen käyttöön.

Muut KTY-1- alueen osoitteet tulisi Itäkaarelta.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Toimitilarakentamisen korttelialueella tonttien korkeusasema on sovitettava ympäristöön ja louhinnan raja maisemoitava istutuksin ja vältettävä jyrkkiä rajauksia.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Telia Sonera Finland Oyj:n arvion mukaan sen verkko ei ole lähtökohtaisesti rakentamisen tiellä. Mikäli alueelle tulee suojaus- tai siirtotarpeita tarvitsee operaattori tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennuksen aloittamista. Siirroista aiheutuneet kustannukset laskutetaan tilaajalta.

Turussa 23. päivänä maaliskuuta 2016
Muutettu 30.9.2016 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström