

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä kesäkuuta 2009 päivättyä ja 15.10.2009 muutettua asemakaavakarttaa. **"Rata Sammakko" (24/2007)**

Asemakaavatunnus: 24/2007

Diarionumero: 10217-2007 (liittyvä dnro 8038-2003)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

ASEMAKAAVA:

Kaupunginosa:	089 LENTOKENTTÄ	FLYGFÄLTET
Liikennealue:	Tampereen valtatie	Tammerfors riksväg
Eritasoristeys:	Vaistenraitti	Vaistestråket

Kaupunginosa:	088 URUSVUORI	URUSBERGET
Kortteli:	14	14
Kadut:	Mustasuontie Vaistenraitti Vaistenpolku	Svartkärrsvägen Vaistestråket Vaistestigen
Rautatiealue:	Toijalan rata	Toijalabanan
Alikulku:	Vaistenkäytävä	Vaistegången
Suojaviheralue:	Vaistenpiennar	Vaistevågrenen

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	089 LENTOKENTTÄ	FLYGFÄLTET
Liikennealueet:	Lentoasemantie osa Tampereen valtatie osa	Flygstationsvägen del Tammerfors riksväg del
Eritasoristeys:	Lentoasemantie	Flygstationsvägen
Kaupunginosa:	095 SARAMÄKI	STARRBACKA
Katu:	Kärmekallionkatu osa	Ormbergsgatan del
Virkistysalue:	Sammakonpuisto osa	Grodparken del
Eritysalue:	Sammakon lumenkaatoalue osa	Grodparkens snötipp del

Kaupunginosa:	088 URUSVUORI	URUSBERGET
Korttelit:	4, 13, 14 ja 15	4, 13, 14 och 15
Tontti:	7	7
Kadut:	Kärmekallionkatu Mustasuontie osa Rydöntie osa	Ormbergsgatan Svartkärrsvägen del Rytövägen del
Virkistysalueet:	Kärmekallio Kärmerinne	Ormberget Ormbrinken
Rautatiealue:	Toijalan rata osa	Toijalabanan del
Eritasoristeys:	Kärmekallionsilta	Ormbergsbron
Suojaviheralue:	Nimetön	Utan namn

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	089 LENTOKENTTÄ	FLYGFÄLTET
Liikennealueet:	Lentoasemantie osa Tampereen valtatie osa	Flygstationsvägen del Tammerfors riksväg del
Eritasoristeykset:	Lentoasemansilta Vaistenraitti	Flygstationsbron Vaistestråket

Kaupunginosa:	088 URUSVUORI	URUSBERGET
Korttelit:	4 osa, 13 ja 14	4 del, 13 och 14
Kadut:	Kärmekallionkatu Mustasuontie osa Rydöntie osa Vaistenraitti Vaistenpolku	Ormbergsgatan Svartkärrsvägen del Rytövägen del Vaistestråket Vaistestigen
Rautatiealue:	Toijalan rata osa	Toijalabanan del
Alikulku:	Vaistenkäytävä	Vaistegången
Eritasoristeys:	Kärmekallionsilta	Ormbergsbron
Suojaviheralueet:	Mustasuonpiennar Vaistenpiennar	Svartkärrsvägrenen Vaistevägrenen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos: URUSVUORI-13.-2.

Erillinen tonttijako/tonttijaonmuutos on laadittava kortteille: URUSVUORI-4. ja -14.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 24/2007

Diarionumero: 10217-2007 (liittyvä dnro 8038-2003)

Kaavan nimi: Rata Sammakko

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 15.8.2007 ja ulkopaikkakuntalaisille osallisille 14.4.2009. Lisäksi muutoksesta on tiedotettu vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa ja asemakaava/ asemakaavanmuutos on kuulutettu 8.8.2009 vireille tulleeksi.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle.

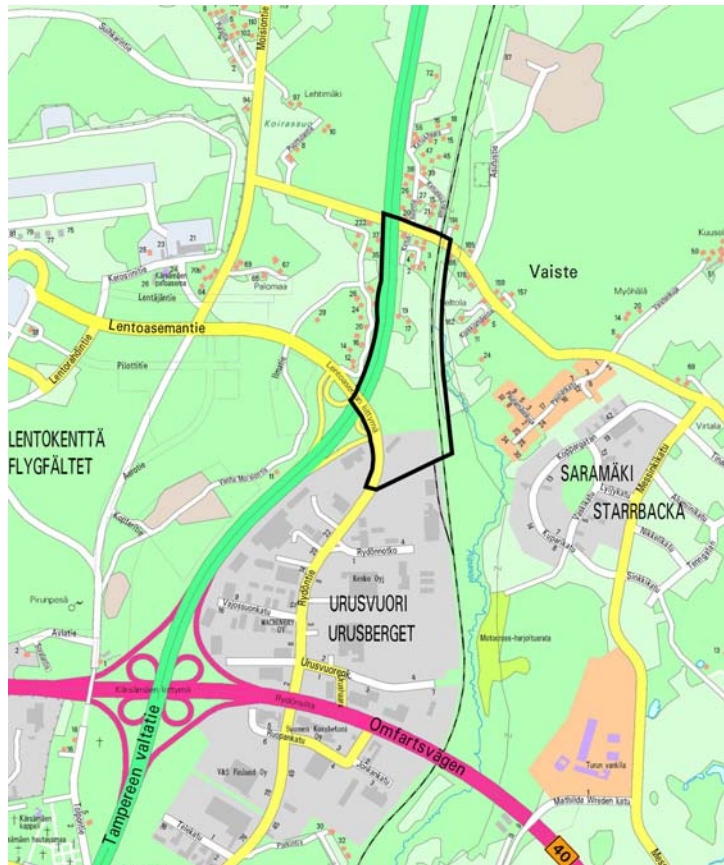
Asemakaava laaditaan **Lentokentän kaupunginosaan** Tampereen valtatielle ja Vaistenraitille sekä **Urusvuoren kaupunginosan** 14. kortteliin, Mustasuontielle, Vaistenraitille, Vaistenpolulle, Toijalan radalle, Vaistenkäytävälle ja Vaistenpientareelle.

Asemakaavanmuutos koskee **Lentokentän kaupunginosassa** Lentoasemantien osaa, Tampereen valtatie osaa ja Lentoasemantie-nimistä eritasoristeystä, **Saramäen kaupunginosassa** Kärmekekallionkadun osaa, Sammakonpuiston osaa ja Sammakon lumenkaatoalue -nimisen erityisalueen osaa sekä **Urusvuoren kaupunginosassa** Urusvuori-4. korttelin tonttia 7, Urusvuori-13., -14. ja -15. -kortteleita, Kärmekekallionkatua, Mustasuontien osaa, Rydöntien osaa, Kärmekekallio-nimistä puistoa, Kärmerinne-nimistä puistoa, Toijalan radan osaa, Kärmekekallionsiltaa ja nimetöntä suoja-viheraluetta.

Alue sijaitsee noin 7 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiskoilliseen.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asemakaavoittamattomaan alueeseen, idässä asemakaavoittamattomaan alueeseen, Sammakonpuistoon, Kärmekekallionkatuun ja Sammakon lumenkaatoalue -nimiseen erityisalueeseen, etelässä Sammakon lumenkaatoalue -nimiseen erityisalueeseen, Toijalan rataan, Urusvuori-4. korttelin tonttiin 6 ja Rydöntiehen sekä lännessä Urusvuori-5. korttelin tonttiin 32, Tampereen valtatiehen, Lentoasemantiehen ja asemakaavoittamattomaan alueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 26,8376 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan/asekaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Turku – Toijala radan nykyaikaistaminen.

Rautatiealuetta laajennetaan/levennetään, jotta radan parannuksen vaatimat nykyistä laajemmat, nykynormit täyttävät vastapenkereet saadaan sopimaan rautatiealueeksi varatulle alueelle. Suunnittelualueelle kaavoitetun nykyisin vielä rakentamattoman Mustasuontien se osa, joka on sijoitettu radan varteen, siirretään Tampereen valtatie varteen. Edellä mainittu toimenpide mahdollistaa yhtenäisen teollisuus/työpaikkakorttelin muodostamisen radan ja valtatie väliin, joka voi tarvittaessa hyödyntää toiminnassaan rautatietä. Mustasuontien sijainnin muuttaminen mahdollistaa Urusvuori-13. korttelin laajentamisen vähäisessä määrin nykyisen korttelin pohjois- ja itälaidoilla. Nykyinen Kärmekeallio-niminen puisto liitetään Urusvuori-4. korttelin tonttiin 7. Asemakaavanmuutos mahdollistaa ajoneuvoliikenteen kulkuyhteyden rakentamisen korttelien Urusvuori-4 ja 14 välille Kärmekeallionkadun alitse. Suunnittelualan asemakaavamerkinnot ja -määräykset tarkistetaan ja nykyaikaistetaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 24.6.2009, muut. 15.10.2009
2. Tilastolomake 24.6.2009, muut. 15.10.2009

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan/ase­makaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Turku – Toijala radan nykyaikaistaminen. Rautatiealuetta laajennetaan radan parannuksen vaatimalla tavalla, jotta nykyaikaistetun radan nykynormit täyttävät vastapenkereet saadaan sopimaan rautatiealueeksi varatulle alueelle. Mustasuontien sijainti muutetaan nykyiseltä paikaltaan Tampereen valtatie­n varteen. Tien siirrosta johtuen korttelialueet järjestellään uudelleen ja niiden asemakaavamerkin­nät ja -määräykset tarkistetaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavoittamatonta aluetta, johon on muodostunut maarekisteritiloilla sijaitsevaa omakotitaloasutusta.

Tilan 853-507:1:61 noin 75 m²:n suuruinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1974. Lisäksi tilalla on runsaan 30 m²:n suuruinen talousrakennus ja pieni sauna.

Tilan 853-507:1:74 toinen asuinrakennus on runsaan 150 m²:n suuruinen ja valmistunut vuonna 1974 sekä toinen runsaan 50 m²:n suuruinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1954. Lisäksi tilalla on vajaan 15 m²:n suuruinen vaja/talousrakennus.

Tilan 853-507:1:33 noin 90 m²:n suuruinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1954. Tilalla ei ole muita rakennuksia.

Tilan 853-507:1:54 noin 130 m²:n suuruinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1957. Lisäksi tilalla on runsaan 65 m²:n suuruinen kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus.

Tilan 853-507:1:34 noin 100 m²:n suuruinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1953. Lisäksi tilalla on runsaan 20 m²:n suuruinen autosuojarakennus.

Tilan 853-507:1:73 noin 40 m²:n suuruinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1953. Lisäksi tilalla on runsaan 20 m²:n suuruinen autosuojarakennus ja pieni sauna.

Tilalla 853-507:1:55 on kaksi asuinrakennusta, toinen runsaan 75 m²:n suuruinen ja toinen noin 30 m²:n suuruinen. Molemmat asuinrakennukset ovat valmistuneet vuonna 1956. Lisäksi tilalla on noin 7 x 12 metrin suuruinen katos.

Teollisuusalueeksi kaavoitetun nykyisen Urusvuori-14. korttelin alueella maarekisteritilalla 853-458:1:59 sijaitsee 1952 valmistunut noin 145 m²:n suuruinen omakotitalo ja runsaan 40 m²:n suuruinen autotalli.

Alueen itälaidalla sijaitsee pohjois-eteläsuuntainen Turku – Toijala rata, jolla liikennöi henkilö- ja tavarajunia. Pääosa Turkuun tulevista ja Turusta lähtevistä tavarajunista kulkee Toijalan kautta.

Toijalan radalla kuljetetaan vaaralliseksi luokiteltuja aineita noin 600000 tonnia vuodessa, kuten mm. ammoniakkia (200000 tn/v), nestekaasua (15000 tn/v), polttonesteitä sekä erilaisia happoja. Tavaraliikenteestä noin kolmannes on vaarallisten aineiden kuljetuksia (VAK). Kaava-alueella ei suoriteta vaihtotöitä.

Rata sijaitsee nykyisen voimassaolevan asemakaavan mukaisella paikalla.

Alueen eteläosassa tontilla Urusvuori-4.-7 sijaitsee vuoden 2008 syksyllä valmistunut 1315 m²:n suuruinen varastorakennus ja muutamia pieniä parakkeja.

Alueen länsilaidalla sijaitsee Tampereen valtatie (Turku – Aura moottoritie) nykyisen asemakaavan mukaisella paikalla. Suunnittelualueen pohjoispäässä moottoritie on kaavoittamatta noin 160 metrin matkalla.

Muilta osin suunnittelualue on rakentamaton ja nykyisen kaavoitetun alueen voimassa oleva asemakaava on toteutumatta.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavoittamattomalle alueelle suunnittelualueen pohjoispuolelle, moottoritien ja radan väliin, on muodostunut maarekisteritiloilla sijaitsevaa omakotitaloasutusta. Alueen asuinrakennuksista pääosa on peräisin 1950- ja 1960 -luvuilta. Rakennuksista vanhimmat lienee rakennettu 1940-luvulla ja uusimmat 1970-luvulla.

Suunnittelualueen itäpuolen pohjoisosassa on asemakaavoittamatonta aluetta, johon on muodostunut maarekisteritiloilla sijaitsevaa omakotitaloasutusta. Alueen asuinrakennuksista pääosa on peräisin 1940-1960 -luvuilta. Rakennuksista vanhimmat on rakennettu 1940-luvulla ja uusimmat 1980-luvulla. Suunnittelualueen itäpuolen eteläosan korttelit Saramäki-19-25 on asemakaavoitettu omakotitonteiksi. Pääosa tonteista on rakennettu 1960 ja 1970 -luvulla, muutama tonteista on vielä rakentamatta. Rakennuksista vanhin on rakennettu vuonna 1950 ja uusimmat ovat vielä rakenteilla. Osa alueelle kaavoitetuista teollisuuskorttelien tonteista on rakennettuja.

Suunnittelualueen kohdalle Turku – Toijala radan itäpuolelle on valmisteilla asemakaava/asemakaavanmuutos.

Muutosalueen eteläpuolella tontilla Urusvuori-4.-3 sijaitsee kaksi teollisuushalli/varastorakennusta, joista suuremman yhteydessä on kaksikerroksinen toimistosiiپی. Toinen rakennuksista on valmistunut vuonna 1980 ja toinen vuonna 1984. Tontilla Urusvuori-4.-6 sijaitsee vuosien 1978–1990 välisenä aikana valmistuneita varasto-, toimisto- ja lämpökeskusrakennuksia, viljan-kuivaamo ja -säilytysrakennus sekä kaksi kaarihallia.

Muutosalueen länsipuolella tontilla Urusvuori-5.-32 sijaitsee vuonna 1991 valmistunut teollisuusrakennus. Urusvuori-5. korttelin muilla tonteilla sijaitsee 1970-2000 -lukujen välisenä aikana valmistuneita teollisuus- ja varasto-

rakennuksia sekä kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennuksia. Lisäksi Tampereen valtatie länsipuolella maarekisteritiloilla sijaitsee omakotitaloasutus. Pääosa alueen asuinrakennuksista on valmistunut 1940-1960 -lukujen aikana ja talusrakennukset pääosin 1940-1960 -luvulla.

Tekninen huolto

Muutosalueen tontilla Urusvuori-4.-7 ja kortteleissa Urusvuori-14. ja -15. sekä katu- ja puistoalueilla sijaitsee teknisen huollon johtoverkostoja mm. päävesijohto, runkoviemäri sekä Turku Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleita ja ilmajohtoja.

Asemakaavan/asemakaavanmuutoksen aiheuttamista mahdollisista johtosiirroista ja siirtokustannuksista on Ratahallintokeskuksen neuvoteltava johdot omistavien tahojen kanssa.

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitseva tila Turun rata 2, 853-871:4:1 sekä nykyisellä rautatiealueella ja rautatiealueeksi kaavoitettavalla alueella sijaitsevat erotamattomat määräalat 853-458:1:111-M601, 853-88:9901:0-M501, 853-458:1:110-M601, 853-458:4:128-M601, 853-507:3:115-M601, 853-507:3:115-M601 ja 853-494:1:26-M601 ovat Ratahallintokeskus/Suomen valtio omistuksessa.

Suunnittelualueella sijaitsevat tilat Saramäen paikallistie 853-895:1:2265, Turku-Kuopio valtatie 853-895:0:9, Moottoritiealue 853-458:1:120 ja Turun lentoasemantie 853-895:0:203 ovat Tiehallinto/Turun Tiepiiri/Suomen valtio omistuksessa.

Tila Moottoritiealue 853-458:1:140 on Suomen valtio/Tielaitos omistuksessa.

Tilat Koivikko 853-507:1:50, Lepola 853-507:1:81, Moottoritiealue 853-458:1:139, Päivärinta 853-458:1:61 ja Kortela 853-458:1:62 ovat Suomen valtion omistuksessa.

Tilat Keskikartano 853-507:1:51, Lepikkö 853-507:1:52, Kivelä 853-507:1:34, Heiskasla 853-458:1:59, Vaarala 853-458:1:117, Metsäpirtti 853-458:1:118 ja Rajala 853-458:1:81 sekä Urusvuori-4. korttelin tontti 7 ovat yksityisomistuksessa, muilta osin kaava-alue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi, rautatieksi, viheralueeksi sekä erityisalueeksi.

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi, palvelujen ja hallinnon alueeksi, rautatieksi, virkistysalueeksi sekä erityisalueeksi. Osa radan itäpuolella sijaitsevasta viheralueesta on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 14/1974 on vahvistettu 12.5.1976, asemakaava 19/1980 on vahvistettu 28.10.1981 ja asemakaava 35/1989 on vahvistettu 18.6.1992. Asemakaavoissa alue on osoitettu teollisuus-, katu-, puisto-, suojaviher- ja rautatiealueiksi.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on 1.1.2007 tullut voimaan.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Urusvuori-4.-7 on 8.5.1979 hyväksytyyn tonttijaon 853-88:5 mukainen tontti. Tontti on 13.3.1992 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 33960 m².

Tontti Urusvuori-13.-1 on 19.12.2007 hyväksytyyn tonttijaon 853-88:23 mukainen tontti. Tontti on 9.5.2008 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 8644 m².

Muutosalueen eteläpäässä noin 80 metrin pituinen osa Tampereen valtatietä ja tien varrella sijaitseva suojaviheralue on merkitty yleisten alueiden rekisteriin, muilta osin kaava-alue on merkitty maarekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 6.5.2009.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan/-muutoksen laadinta perustuu Ratahallintokeskuksen kunnossapitoyksikön anomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat, alueen asukkaat, käyttäjät ja yritykset
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Moision pientalot ry, Maaria-Paattinen aluekumppanuus, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun Lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Turku

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 15.8.2007. Tuolloin kaava-alue oli kooltaan vajaan 8 ha suuruinen ja käsitti ainoastaan nykyisen rakentamattoman Urusvuori-15. korttelin, rautatiealueen, puistoalueita ja erityisalueen osan. Kaava oli tuolloin tarkoitus valmistella vaikutuksiltaan vähäisenä kaavana.

Nytemmin kaava-aluetta on laajennettu runsaan 26 ha suuruiseksi ja asemakaava/asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ilman luonnoskäsittelyä. Laajennetun kaavan vireillä olosta on ilmoitettu kirjeellä 14.4.2009 ainoastaan ulkopaikkakuntalaisille osallisille, muille osallisille muutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa. Lisäksi asemakaava/asemakaavanmuutos on kuulutettu 8.8.2009 vireille tulleeksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä), ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Ratahallintokeskukselta.

Asemakaavasta/-muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy.

Turku Energia Sähköverkot Oy

Lausunnossaan Turku Energia Sähköverkot Oy toteaa, että: "Asemakaavan T1-alueella tarvitaan useita muuntamopaikkoja, joiden sijaintipaikat määrittää tuleva teollisuusalueen rakentaminen. Asemakaavaan tulee merkitä mahdollisiksi muuntamopaikka-alueiksi Mustasuontien itäreuna, jossa sallitaan ajoneuvoliittymät. Tulevaan asemakaavaan tulee merkitä: **Sähkönjakelun muuntamopaikka-alue**, leveydeltään viisi metriä.

Asemakaavan T2- ja EV-alueella tarvitaan muuntamopaikat. Tulevaan asemakaavaan tulee merkitä: **Sähkönjakelun muuntamo**, ET-alueena 5 m x 10 m."

Vesiliikelaitos toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaava, asemakaavanmuutos ja tonttijako/ tonttijaonmuutosehdotuksessa tulee huomioida, että alueella sijaitsee Turun vesiliikelaitoksen jätevesi- ja vesijohtoverkostoa.

Mikäli Turun vesiliikelaitoksen verkostoja joudutaan asemakaava, asema-kaavanmuutos ja tonttijako/tonttijaonmuutoksen takia siirtämään, maksaa siirrosta aiheutuneet kustannukset kokonaisuudessaan siirtoa haluava taho. Ennen verkostojen siirtoa, on suunnitelmat esitettävä hyväksyttäväksi Turun vesiliikelaitokselle.

Turun vesilaitoksen verkostojen päälle tai välittömään läheisyyteen ei saa sijoittaa minkäänlaisia rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai puita, jotka voivat vaikeuttaa verkostojen kunnossapitoa tai jopa estää sen kokonaan. Turun vesiliikelaitoksen verkostot tulee merkitä kaavakarttaan asianmukaisin merkinnöin.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Asemakaavatoimisto:

Vesiliikelaitoksen lausunnossa esitettyä johtojen käyttötarkoituksimerkintää ei nykyisin käytetä kaavassa, mikäli johtoalueella sijaitsee eri tarkoituksia palvelevia johtoja. Eri johtotyyppien merkitseminen samalle johtoalueelle ei ole tarkoituksenmukaista sillä jokaisella johdolla on eri kirjainsymboli. Kaavaan merkitylle *”johtoa/maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle”* on mahdollista sijoittaa eri tarkoituksiin käytettäviä johtoja ja kaapeleita.

Asemakaavaa/asekaavanmuutosta laadittaessa on asemakaavakarttaan merkitty ”johtoalue” asianmukaisin kaavamerkinnöin kuten asemakaavatoimistolla on tapana. Kartan tekstiosassa on asemakaavamääräys: *”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”*.

Asemakaavatoimiston käytössä olevan tiedon mukaan Vesiliikelaitoksen lausunnossa mainitut Turun vesiliikelaitoksen johtoverkostot sijaitsevat vain vähäisiltä osin asemakaavakarttaan merkityllä ”johtoalueella”. Pääosin em. johdot sijaitsevat tulevalla rautatiealueella. Lisäksi rautatiealueeksi merkityllä alueella sijaitsee muidenkin tahojen omistamia johtoja/kaapeleita.

Mahdollisista johtojen siirroista Ratahallintokeskuksen on neuvoteltava johdot omistavien tahojen kanssa. Johtojen siirtokustannuksista vastaa kokonaisuudessaan siirtoa haluava taho.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon perusteella asemakaavakarttaan on lisätty 5 x 10 m suuruinen muuntamoalue Urusvuori-4. korttelin länsilaidalla sijaitsevan istutusalueen eteläosaan ja Mustasuonpiennar-nimiselle suojaviheralueelle, Mustasuontien länsilaidan läheisyyteen. Muuntamoalueet on varustettu tekstillä *muu*. Kartan määräysosaan on lisätty myös asemakaavamääräys: *”Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m² suuruisen muuntamorakennuksen.”*

Lisäksi Urusvuori-14. korttelin länsilaita on merkitty muuntamoalueeksi tilan Mustasuo 458:1:111 eteläosasta ”johtoalueen” etelälaidalle sekä ”johtoalueen” pohjoislaidalta Urusvuori-14. korttelin pohjoisrajalle. Muuntamoalueet on varustettu tekstillä *muu-1*. Kartan määräysosaan on lisätty myös asemakaavamääräys: *”Rakennusala, jolle saa sijoittaa Urusvuori-14 korttelin tarvitseman määrän enintään 50 k-m² suuruisia muuntamorakennuksia.”*

Lisäksi asemakaava/-muutosehdotusta on muutettu lausuntokierroksen aiheuttamien muutosten jälkeen anojan muuttuneiden suunnitelmien vuoksi; Rautatiealuetta on levennetty/ laajennettu alueen länsilaidalta vähäisessä määrin ja itälaidalta hieman enemmän.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut muutamia mielipiteitä, osa mielipiteistä on jätetty kaavan aiemmasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Turku Energia Sähköverkot Oy on 12.9.2007 jättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja karttaliitteen, johon on merkinnyt omistamansa johdot ja esittää, että johtoalueet merkitään asemakaavaan.

Asemakaavatoimisto:

Kaavakarttaan on merkitty johtoalueet, jotka sijaitsevat asemakaavan/ asemakaavanmuutoksen mukaisilla korttelialueilla. Osalle korttelialueilla sijaitsevista johdoista on perustettu rasite. Nykyisin kaavoihin ei ole tapana merkitä johtoalueita, jotka sijaitsevat ns. yleisillä alueilla esim. katu-, puisto-, rautatie-, yms. alueilla. Tilan 853-507:3:44 alueella Turku Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV sähkönsiirtojohdon kulmapylväs sijaitsee radan itälaidan vastapengeralueella ja näin ollen ”sähkönsiirtoalue” sijaitsee rautatiealueella, alueelle on jo perustettu rasite. Mahdollisista johtosiirroista ja siirtokustannuksista Ratahallintokeskuksen on neuvoteltava Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa mielipiteinään mm. seuraavaa, sähköposti 10.9.2007:

”Radan levennystöiden osalta huomautettavaa luonnonsuojelunäkökulmasta ei ole. Mutta mitä on suunnitteilla radan kummallakin puolella oleville muille alueille? Erityisesti Piipanoja varsi on herkkää aluetta ja jonkinasteinen luontoselvitys tarvitaan. Onko sellainen teetetty?”

”Tietokannassamme ei ole mainintaa mahdollisista pilaantuneista maa-alueista asemakaavamuutosalueella ”Rata Sammakko”. Kaavamuutoksen kuvauksessa mainitaan lumenkaatoalue. Meillä ei ole tietoa, että aluetta olisi käytetty em. tarkoitukseen. Mikäli siellä on sijainnut tai sijaitsee sellainen, tulee varautua hiekoitushiekan poistoon mahdollisen maanrakentamisen yhteydessä?”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaava/asemakaavanmuutosalueella Urusvuoren kaupunginosassa ei ole tehty luontoselvityksiä. Saramäen kaupunginosan puolella luontoselvityksiä on tehty muutamia, joista yksi luontoselvitys (WebMap 8532008) on rajattu siten, että kaava-alueesta rautatiealueen itälaita on luontoselvitysalue.

Asemakaavatoimisto ei pidä tarkoituksenmukaisena luontoselvityksen tekemistä kaava-alueella Urusvuoren kaupunginosassa koska alue on jo kaavoitettu pohjoisosan maarekisteritiloilla sijaitsevaa omakotialuetta (6 pientilaa) lukuun ottamatta ja rakentaminen nykyisen kaavan mukaan on mahdollista, muilta osin kaava on nykyisen voimassa olevan asemakaavan kaltainen.

Lisäksi Liikuntapalvelukeskus on ilmoittanut sähköpostilla 23.6.2009, ettei sillä ole huomautettavaa kaavasta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa Turku – Toijala radan nykyaikaistaminen. Rautatiealuetta laajennetaan radan parannuksen vaatimalla tavalla, jotta nykynormit täyttävät vastapenkereet saadaan sopimaan rautatiealueeksi varatulle alueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ratahallintokeskuksen lähiaikojen tavoitteena on nostaa junanopeuksia rataosalla Turku – Toijala. Junanopeuksien nostaminen edellyttää nykyisen ratapenkereen vakavuuden parantamista vastapenkereillä. Vastapenkereiden rakentamisesta on laadittu 1996 pengertutkimus, jonka perusteella on määritetty vastapenkereiden vaatimat aluetarpeet. Osa ratapenkereistä sijaitsee asemakaavoituilla alueilla, osa asemakaavoittamattomilla alueilla.

Osa pengeralueista sijaitsee Ratahallintokeskuksen nykyisin hallinnoiman rautatiealueen ulkopuolella mistä johtuen asemakaavanmuutosten laatiminen radanvierialueille on välttämätöntä.

Kaavan toteuttamisella on huomattava vaikutus kaavan laatimishetkellä pääosin rakentamattomaan maisemaan. Erityisesti Tampereen valtatie suunnalle näkyvästi sijaitsevan T-1 –korttelialueen tontinmuodostuksessa ja toteuttamisessa on edellytettävä huolellista kaupunkikuvallista harkintaa.

Kaavassa asia on huomioitu siten, että kulku T-1 –korttelialueen tonteille tapahtuu voimassa olevasta kaavasta poiketen Tampereen valtatie suunnasta Mustasuontien kautta. Siten tonttien pääjulkisivut ja tietynlainen edustuspöytä saadaan suunnattua näkyvimpään suuntaan. Nykykaavassa valtatie suunnan on pääasiassa tonttien kaupunkikuvallisesti aina niin vaikeasti hallittavia takapihoja.

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana ei voi myöskään pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta eli ns. nollavaihtoehtoa, sillä nykyisillä kaavoituilla radanvierialueilla rautatiealueen laajentaminen on paikoin välttämätöntä vastapengeralueiden mahtumisen takia.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on 26,8376 ha.

Asemakaavan/asemakaavanmuutoksen laatiminen on tullut välttämättömäksi junaliikenteen yhä kasvavien nopeusvaatimusten vuoksi.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Turku – Toijala radan nykyaikaistaminen. Toijalan rata säilyy rautatiealueena. Rautatiealuetta laajennetaan/levennetään, jotta radan parannuksen vaatimat nykyistä laajemmat, nykynormit täyttävät vastapenkereet saadaan sopimaan rautatiealueeksi varatulle alueelle. Rautatiealueen eteläosaan merkitään nykyisen voimassa olevan

asemakaavan mukaisesti Kärmeallionsilta - Ormbergsbron -niminen eritasoristeys. Lisäksi rautatiealueen pohjoisosaan merkitään rautatien alittava kevyen liikenteen yhteys Vaistenkäytävä - Vaistegången. Radan parannuksen yhteydessä rautatien tasoylikäytävät on tarkoitus poistaa.

Kaava mahdollistaa kaksoisraiteen ja tarvittavien vastapenkereiden toteuttamisen. Alueella voimassa oleva kaava ei mahdollista vastapenkereiden toteuttamista.

Kaksoisraiteen toteuttaminen ei ole lähivuosina toteuttamisohjelmassa. Sen sijaan vastapenkereet on tarkoitus toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Radan alittavat kevyen liikenteen väylät toteutetaan yhteistyössä Ratahallintokeskuksen (RHK) kanssa. Asemakaavan/asemakaavanmuutoksen aiheuttamista mahdollisista teknisen huollon johtojen siirroista on Ratahallintokeskuksen neuvoteltava johdot omistavien tahojen kanssa.

Kaavalla rautatiealuetta laajennetaan itälaidalta noin 19-28 metriä ja länsilaidalta 1-8 metriä.

Nykyiseen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten tonttiin Urusvuori-4.-7 liitetään Kärmeallio-niminen puistoalue tontin pohjoispuolelta.

Kortteli Urusvuori-4 merkitään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle ei saa sijoittaa teollisuutta, joka savua muodostavana tai muuten näkölento-olosuhteita huonontavana voi vaikeuttaa lentotoimintaa. Autopaikkoja on korttelialueella varattava vähintään 1 ap/100 k-m².

Nykyisen tontin Urusvuori-4.-7 pinta-ala on 33.960 m² ja rakennusoikeus $e = 0.50$, numeraalisena 16.980 m². Uuden tontin pinta-ala on 39.175 m² ja rakennusoikeus $e = 0.50$, numeraalisena n. 19.588 m². Tontin koko lisääntyy 5215 m² ja rakennusoikeus kasvaa 2608 m².

Tontin kerrosluvuksi merkitään III. Tontille merkitään myös lentorajoituksen korkeusasema +80.00, jonka yli rakennus, rakennuksen osa tai rakennelma ei saa ulottua.

Osa Mustasuontietä siirretään radan varresta Tampereen valtatieen varteen. Edellä mainittu toimenpide mahdollistaa yhtenäisen teollisuus/työpaikka-korttelin muodostamisen radan ja valtatieen väliin. Teollisuuskortteli voi tarvittaessa hyödyntää toiminnassaan rautatietä.

Mustasuontien sijainnin muuttaminen mahdollistaa myös Urusvuori-13. korttelin laajentamisen vähäisessä määrin nykyisen korttelin pohjois- ja itälaidoilla.

Kortteli Urusvuori-13 merkitään huoltoaseman korttelialueeksi, johon saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kioski-, myymälä- ja ravintolatiloja. Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso ei saa ylittää liikehuoneistoissa 45 dBA.

Nykyisen tontin Urusvuori-13.-1 pinta-ala on 8644 m² ja rakennusoikeus on $e = 0.15$, numeraalisena n. 1297 m². Uuden tontin Urusvuori-13.-2 pinta-ala on 10428 m² ja rakennusoikeus $e = 0.20$, numeraalisena n. 2086 m². Tontin koko lisääntyy 1784 m² ja rakennusoikeus kasvaa 789 m².

Tontin kerrosluvuksi merkitään I nykyisen kaavan mukaisesti.

Mustasuontien siirtämisestä johtuen korttelit Urusvuori-14 ja 15 yhdistetään, korttelin numeroksi merkitään 14.

Nykyisen Urusvuori-14 korttelin pinta-ala 25.402 m² on ja rakennusoikeus $e = 0.40$, numeraalisena 10.161 m². Nykyisen Urusvuori-15 korttelin pinta-ala on 17.964 m² ja rakennusoikeus $e = 0.40$, numeraalisena 7186 m². Korttelien 14 ja 15 yhteenlaskettu pinta-ala on 43.366 m² ja rakennusoikeus 17.347 m².

Uuden korttelin Urusvuori-14 pinta-ala on 71.599 m² ja rakennusoikeus $e = 0.40$, numeraalisena 28.640 m².

Kortteli Urusvuori-14 merkitään teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi, jonka rakennetusta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää myymälä- ja toimistotiloja varten. Korttelialueella toimistotiloissa ja muissa vastaavissa hiljaisissa työtiloissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso ei saa ylittää 45 dBA. Korttelialueelle ei saa sijoittaa teollisuutta, joka savua muodostavana tai muuten näkölento-olosuhteita huonontavana voi vaikeuttaa lentotoimintaa. Rakennuksen, sen osan tai muun rakenteen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m. Korttelialueella ulko-varastointiin käytettävät tontinosat on näkösuojattava aidalla.

Autopaikkoja on korttelialueella varattava seuraavasti:

- myymälä- ja toimistotilat 1 ap/50 k-m²
- teollisuustilat 1 ap/80 k-m²
- varastotilat 1 ap/150 k-m²

Korttelialueen kerrosluvuksi merkitään III. Korttelialueelle merkitään myös lentorajoituksen korkeusasema, jonka yli rakennus, rakennuksen osa tai rakennelma ei saa ulottua; korttelin pohjoisosaan +60.00 eteläosaan +80.00.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa myös ajoneuvoliikenteen kulkuyhteyden rakentamisen korttelien Urusvuori-4. ja 14. välille Kärmekallionkadun alitse.

Urusvuori-14. korttelissa sijaitsee muutamia suurehkoja avo-ojia, jotka tulee huomioida rakennuslupia myönnettäessä kortteliin ja rakennusten sijoittelussa tonteille.

Urusvuori-14. korttelin pohjoispuolelle merkitään kevyen liikenteen väylä Toijalan radan ja Mustasuontien välille sekä katu Mustasuontien ja Vaistenraitin välille.

5.7 Nimistö

Asemakaava/asemakaavanmuutosalueen nimistö muodostuu pääosiltaan alueella nykyisin voimassa olevien asemakaavojen nimistä.

Lisäksi asemakaavatoimisto täydentää kaavan nimistöä suunnittelualueella ja lähialueilla käytössä oleviin paikallisnimiin perustuvalla nimistöllä.

Lentokentän kaupunginosassa nimetään Lentoasemantie-niminen eritasoristeys, joka ylittää Tampereen valtatie Lentoasemansilta – Flygstationsbron -nimiseksi ja tien pohjoisosassa sijaitseva eritasoristeys Vaistenraitti – Vaistestråket -nimiseksi.

Urusvuoren kaupunginosassa nimetään Mustasuontien ja Tampereen valtatie välinen kadun pätkä Vaistenraitti – Vaistestråket -nimiseksi, Mustasuontien ja Toijalan radan välinen kevyen liikenteen katu Vaistenpolku – Vaistestigen -nimiseksi, Toijalan radan alittava kevyen liikenteen yhteys Vaistenkäytävä – Vaistegången -nimiseksi sekä Mustasuontien ja Tampereen valtatie välissä sijaitsevat suojaviheralueet eteläinen Mustasuonpiennar – Svartkärrsvågrenen -nimiseksi ja pohjoinen Vaistenpiennar – Vaistevågrenen -nimiseksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava/asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen nähden on melko vähäinen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut. Kärmekeallionkadun ja -sillan rakennustyöt ovat kesken. Rautatiealueen osalla jatkototeutus alkanee määrärahojen salliessa kaavan saatua lainvoiman. Muilta osin kaavan toteuttamisaikataulusta ei ole tietoa.

Turussa 24. päivänä kesäkuuta 2009
Muutettu 15.10.2009 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1