



” K O R O I S T E N K A A R I ”

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVANMUUTOS JA TONTTIJAKO

Asemakaavatunnus: 6/2011

Diaari: 4794-2011

SELOSTUS

24.6.2015

muut. 20.11.2015 (lausunnot)

ASEMAKAAVAN, ASEMAKAAVANMUUTOKSEN JA TONTTIJAON SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä kesäkuuta 2015 päivättyä ja 20.11.2015 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. ”**Koroistenkaari**” (6/2011)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Virkistysalue:	Niuskalanmäki (osa)	Niuskalabacken (del)
Kaupunginosa:	092 ORIKETO	ORIKETO
Katu:	Polttolaitoksenkatu (osa)	Brännverksgatan (del)

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	094 HALINEN	HALLIS
Virkistysalueet:	Myllytontunpuisto (osa) Riihitontunpuisto (osa)	Kvarntomteparken (del) Rietomteparken (del)
Kaupunginosa:	092 ORIKETO	ORIKETO
Korttelit:	47-57	47-57
Kadut:	Koroistenkaari (osa) Kuormakatu (osa) Polttolaitoksenkatu (osa) Särvänkatu Varikkokatu	Koroisbågen (del) Lastgatan (del) Brännverksgatan (del) Särvägatan Depågatan
Virkistysalueet:	Korkiakallio Häämäki Trällipuisto	Korkiakallio Häämäki Trällparken
Puistopolku:	Uhrkallionpolku	Offerbergstigen
Nimetty virkistysalueen osa:	Penin kulma	Hundhörnet
Suojaviheralueet:	Koroistenkaaren piennar Topinojanlaakso Topinojanpiennar	Koroisbågsvägrenen Toppådal Toppårenen
Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Kortteli:	63 (osa)	63 (del)

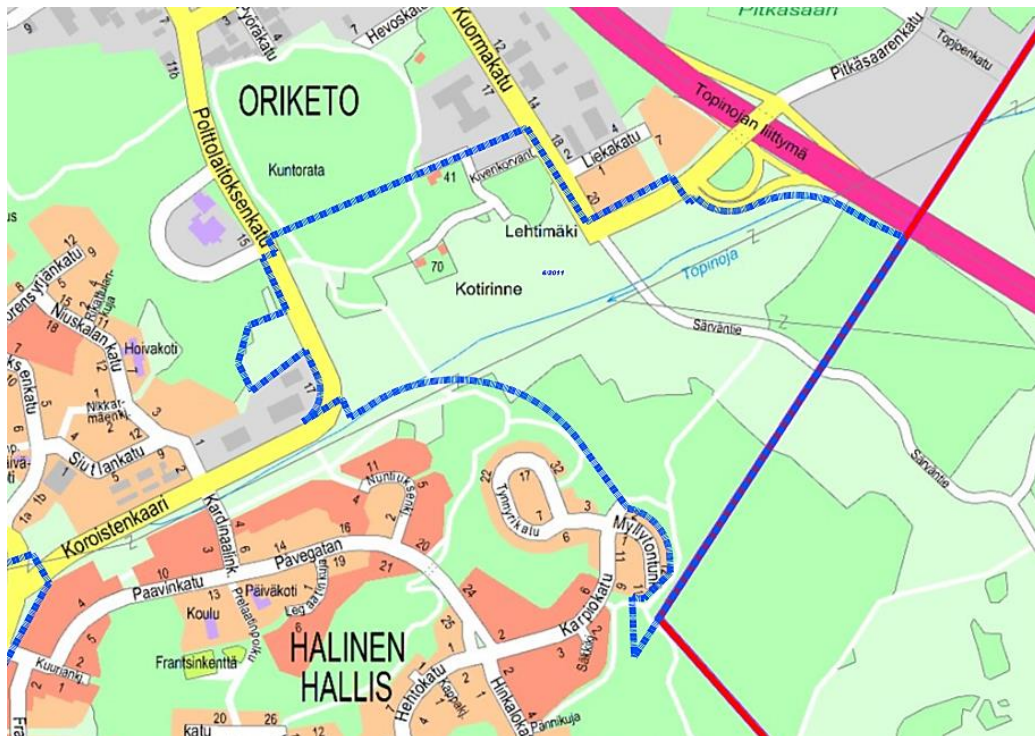
Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ORIKETO 47.-1, 50.-1, 51.-1, 53.-1 ja 2, 55.-1. Muilta osin asemakaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.

Uudet korttelinumerot: ORIKETO 47-57

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (sähköposti: christiane.eskolin@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1.

Asemakaava ja asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Ohikulkutien varrella noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen Halisten, Orikedon ja Röntämäen kaupunginosissa. Kaava-alue rajautuu Idässä Ohitustiehen, etelässä Kaarinan kaupunkirajaan, lännessä Halisten kaupunginosaan ja pohjoisessa Orikedon olemassa olevaan teollisuusalueeseen.

Alueen pinta-ala on noin 54 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on kaupunkistrategian mukaisesti varmistaa elinkeinorakenteen säilyminen monipuolisena ja kilpailukykyisenä sekä toimintaympäristön jatkuva kehittäminen yritystävälliseksi.

Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa Koroistenkaaren ja Ohitustien väliin uusi yritysalue, joka liitetään olemassa olevaan katuverkkoon jatkamalla Koroistenkaarta Topinon liittymään saakka. Tarkoituksena on myös mahdollistaa Kaarinan kaupungin puolella olevan alueen liittäminen katuverkkoon Turun kautta ja selkiyttää alueen ulkoilu- ja virkistysreitistö

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 30.8.2011
2. Aloituskokousmuistio 19.1.2012
3. Asemakaavakartta 24.6.2015, muutettu 20.11.2015 (lausunnot)
4. Tilastolomake 24.6.2015, muutettu 20.11.2015 (lausunnot)
5. Vuorovaikutusraportti 20.11.2015
6. Itä-Turun viheralueiden luontoselvitys 2002
7. Ympäristönsuojelutoimiston muistio 29.2.2012
8. Luontoselvitys, Tmi Hannu Klemola 2012
9. Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy 2012

10. Hulevesiselvityksen lisäselvitys, Ramboll Finland Oy 2013
11. Arkeologinen inventointi, Turun Museokeskus 2012
12. Koroistenkaari ja Häämäki, kaupallisten vaikutusten arviointi 2013
13. Rakennettavuus selvitys, SM Maanpää Oy 2014
14. Koroistenkaaren liikenteellinen tarkastelu 20.11.2015

2

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaava valmistellaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laadinta perustuu asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009–2013. Taustalla on myös Kaarinan kaupungin kaa-voitushanke maa-alueilleen. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Vireilletuloilmoitus, liitteenään ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 23.8.2011 hyväksymä 30.8.2011 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), postitettiin osallisille 1.9.2011. Vireilletulosta ja vireilläolosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksissa vuosina 2012 - 2015.

Kaavamutoksesta pidettiin aloituskokous 19.1.2012.

Alustavia luonnoksia alueen kehittämiseksi esiteltiin Hamaron pienkiinteistöomistajain yhdistyksen järjestämässä tilaisuudessa 17.10.2012 ja Turun kaupungin järjestämässä yleisötilaisuudessa Kristillisellä opistolla 10.12.2012.

Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (selostuksen liite 5).

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristövaltuusto hyväksyi 14.1.2014 kaavaluonnoksen laadit-tavan ehdotuksen pohjaksi.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen koko on noin 54 ha ja uutta rakennusoikeutta alueelle muodostuu yhteensä 66434 m². Rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

- Yleisten rakennusten korttelialue **Y-1** yhteensä 3800 k-m².
- Toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksien korttelialue **KTY-1 ja KTY-2** yhteensä 39334 k-m².
- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja **KM-tiva**, yhteensä 23000 k-m².
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue **ET-2**, yhteensä 300 k-m²
- Yhteensä viisi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta **ET-1**, johon kuhunkin saa rakentaa enintään 25 k-m² suuruisen muuntamon, yhteensä 125 k-m².

Alueelle muodostuu uuden kaavan myötä arviolta noin 780 uutta työpaikkaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiu-den sallimassa aikataulussa. Koroistenkaaren jatke Ohitustielle voidaan ottaa käyttöön vasta kun Maunu Tavastin kadun korvaava välikehäosuus on toteutettu. Sitä ennen ra-kentuvat liike- ja toimitilakorttelit tukeutuvat liikenteellisesti Ohitustiehen ja Kuormakatuun.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu rakennetun pientalovaltaisen ympäristön ja kolmen kalliomäen väliselle alavalle peltoaukealle. Alue rajoittuu idässä Ohitustiehen ja Topinojan liittymään, pohjoisessa Orikedon teollisuusalueeseen ja Korkiakallion virkistysalueeseen, lännessä Koroistenkaareen ja Polttolaitoksenkatuun ja etelässä Halisten asuinalueeseen sekä Pähkinämäen ja Häämäen viheralueisiin. Peltoaukeat on pääosin viljeltyä, joita reunustaa tiheäkasvuiset metsäalueet. Alueen halki laskee koillis-lounaissuunnassa Topinoja. Alueen näkymiä hallitsee koillis-lounais -suuntaisesti Fingrid Oyj:n, Caruna Oy:n voimanjohtolinjat ja Turku Energian johtokadut ja -linjat.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee kaksi asuinkiinteistöä, muuten alue on rakentamaton ja melko tasaista.

Suunnittelualue on pääosin Turun kaupungin omistama. Alueen pinta-ala on noin 54 ha.



Kuva 2. Ilmakuva alueesta (v. 2013). Kaava-alue on merkitty sinisellä rajauksella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema ja luonnonolot

Alueen matalimmat osat ovat Topinojan varressa hieman alle 15 m mpy, kalliomäkien korkeimmat huiput taas nousevat yli 40 m mpy. Kalliohuiput ovat tulleet näkyviin veden alta noin 7000 vuotta sitten, noin 4000 vuotta sitten (20 m mpy) paikalla oli runsaan kilometrin mittainen saari, joka sijaitsi sisäsaaristossa merenlahdessa, josta myöhemmin muodostui Aurajoki. Noin 3000 vuotta sitten 15 m mpy tasolla merenranta oli vetäytynyt aivan Topinojan uoman tuntumaan ja pian sen jälkeen suora kontakti mereen hävisi. Yhteys kuitenkin säilyi, koska paikalle muodostui makeavetinen pieni joki tai purouoma, jota kautta pääsi merelle.

Lännessä alue rajoittuu Polttolaitoksenkatuun ja idässä rajana on Ohikulkutie. Etelässä Halisten asuinalueen viereiset metsät yltävät kaava-alueelle. Pohjoisessa raja kulkee metsäisen Korkiakallion rinteiden eteläreunaa.

Keskiosan pellot ovat jääneet lähes kokonaan viljelykäytöstä ja ovat joko heinällä tai ke-santona lukuun ottamatta yhtä viljeltyä lohkoa. Peltoja reunustavat kalliiset metsäalueet ovat asutuksen lähellä sijaitsevana suosittuja ulkoilualueita, mikä näkyi mm. polkujen lukui-suutena ja maaston kulumisena.

Alueen läpi virtaa koillis-lounaissuunnassa Topinoja, joka on Aurajokeen laskevan Vähä-joen sivu-uoma ja tärkeä osa hulevesien hallintajärjestelmää.

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu luontoselvitys v. 2002 (Itä-Turun viheralueiden luontoselvitys). Tämä selvitys kattaa suunnittelun alueen eteläosan, joka rajoittuu Topinojan uomasta etelään. Ympäristönsuojelutoimisto teki selvitystä täydentävän maastontarkistuksen 10.11. ja 16.11.2011 (muistio Ympäristönsuojelutoimisto 29.2.2012).

Suunnittelun pohjoisosasta (Topinojasta pohjoiseen) on valmistunut T:mi Hannu Klemolan laatima luontoselvitys syyskuussa 2012 ("Turun Koroistenkaaren luontoselvi-tys"). Selvityksessä on kartoitettu kasvit, linnusto, sammakkoeläimet, nisäkkäät, hyönteiset ja lepakot.

Alueen avo-ojien uomat ovat arvokkaita pienimuotoisia maisemaelementtejä ja tärkeitä eliölajiston elinympäristöjä sekä leviämis- ja kulkureittejä, jotka tulisi säilyttää. Selvityksen mukaan olemassa oleva Topinojan uoma tulee säilyä avoimena ja luonnontilaisena ja sitä tulee hyödyntää hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa.

Selvitysten mukaan alueella ei ole luonnonsuojeluasetuksessa mainittuja erityisesti suo-jeltavia lintu- tai muita lajeja.

Alueen arvokkainta luontoa ovat uhanalainen ketokaistale ja metsälakikohteet.

Pohjaolosuhteet

Alueen rakennettavuusselvityksen tehneen SM Maanpää Oy:n tulosten mukaan tarkasteltava alue on lähes kokonaisuudessaan savipehmeikköä lukuun ottamatta kallioisia metsä-alueita kaava-alueen pohjois-, itä- ja eteläosissa. Aluetta halkovan Topinojan reunat ovat noin tasovälillä +15...+16. Vesipinta oli tutkimusajankohtana kesä-syky 2014 noin metrin alempana. Korkiakallio on noin tasolla +46, Pähkinämäki noin tasolla +39 ja Häämäki tasolla +44. Kaavoitettavilta alueilta maanpinta viettää tasolta +22 kohti Topinojaa. Kaava-alueen maaperä on pääosin savea, jonka paksuus on suurimmillaan yli 26 metriä. Metsä-alueet ovat muodostuneet kalliokumpareille.

Alueen rakennettavuusselvityksen laati SM Maanpää Oy, joka valmistui 24.9.2014. Kaava-alueen peltoaukeat on lähes kokonaisuudessaan savipehmeikköä ja saven paksuus kasvaa alueen keskiosaa kohti ollen suurimmillaan yli 26 metriä. Maaperä on routivaa. Pohjavesi on noin tasovälillä +16.3...+17.3 ja sen on todettu olevan Topinojan reunoilla paineellista. Savipehmeikölle ei suositella suuria täyttöjä, vaan kuormituksen pitäisi pysyä noin puolessa metrissä, jotta painumat ja painumaerot pystytään pitämään sallituissa rajoissa kohtuullisin kustannuksin. Sekä kunnallistekniikan että yksittäisten tonttien kuivana pidosta on laadittava yksityiskohtainen suunnitelma. Kallio- ja harjualueilta valuu koko alueelle runsaasti pintavesiä.

Kaavanmuutosalue ei sijaitse luokitetulla pohjavesialueella.

Hulevedet

Suunnittelualueen läpi virtaava Topinoja on Aurajokeen laskevan Vähäjoen sivu-uoma, joka on tärkeä osa olemassa olevaa hulevesien hallintaa ja se tulee säilyttää. Topinojan valuma-alue ennen kaava-aluetta on noin 350 ha ja se saa alkunsa noin 4 km ohitustieltä koilliseen. Valuma-alueella on paljon maataloutta ja siellä sijaitsee myös Topinojan jätekeskus, mikä vaikuttaa myös suunnittelualueelle johtuvan veden vedenlaatuun. Ohitustien alittavat nykyiset rummut todennäköisesti padottavat, mikä osin hillitsee Topinojanvirtaamia suunnittelualueella tien länsipuolella. Virtaamatilanne saattaa kuitenkin oleellisesti muuttua, kun rumpuja aikanaan korjataan.

Hulevesisuunnitelman suunnittelualueelle on laatinut Ramboll Finland Oy ja se valmistui joulukuussa 2012. Sen tarkoituksena oli tuoda esille eri mahdollisuuksia hulevesien hallintaan kaava-alueella siten, että alueelta poisjohtavaa Topinojaa kuormitettaisiin lisävirtaamalla ja haitta-aineilla mahdollisimman vähän. Suunnitelmassa selvitettiin hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen tarvittavat alueet.

Hulevesien lisäselvitys valmistui 13.11.2013. Siinä tarkasteltiin hulevesien viivytyksen järjestämistä vain yleisillä alueilla. Viivytyksalueiden siirto korttelialueilta yleisille alueille edellyttää, että kullekin korttelille mitoitettulle viivytyksalueelle osoitetaan tilavaraus mahdollisimman läheltä yleiseltä alueelta siten, että korttelin ja katualueiden hulevedet on mahdollista johtaa alueelle painovoimaisesti. Ratkaisuksi ehdotettiin suunniteltujen korttelien jakamista viherkaistaleilla, joihin voidaan osoittaa hulevesien hallintaa.

Hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen tarvittavat alueet sijaitsevat suunnittelualueella Topinojan molemmin puolin uoma-alueilla. Huleveden laadun parantamiseksi hulevesiä ei saa johtaa suoraan Topinojaan. Hulevesien laadun parantamiseksi hallinnassa suositellaan ensisijaisesti käytettäväksi maanpäällisiä menetelmiä eli biopidätystä. Yleisten alueiden hulevesien hallintamenetelmiä on jaoteltu katualueiden hulevesien hallintaan ja tulvaniittyihin. Suunnittelualueelle on varattu tilaa tulvaniittyjä varten kerran 20 tai 50 vuodessa toistuvan rankkasateen vaatimalle viivytystilavuudelle, riippuen siitä, kuinka usein alueella voidaan sallia tulvimista.

Hulevesisuunnitelman mukaan viivytyrakenteiden ja hulevesireittien rakennustyöt on suositeltavaa tehdä ennen muun kaava-alueen rakentamista, jolloin viivytyksaltaiden avulla voidaan pienentää rakentamisesta aiheutuvaa kiintoainekuormitusta. Viivytyksaltaiden tulee olla valmiina viimeistään siinä vaiheessa kun kaava-alueelle alkaa tulla vettä läpäisemättömiä pintoja. Viivytyrakenteiden ja hulevesireittien rakennustyöt on suositeltavaa tehdä talviaikaan, jolloin virtaamat ovat pieniä eikä maanrakennustöistä aiheudu merkittävää kiintoainekuormitusta Topinojaan.

Fingrid on toimittanut risteämälauseunnon alueen hulevesisuunnitelmasta 21.5.2013.

Ojien ja tulvaniityn suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnostamisessa tulee huomioida, ettei oja eikä tulvaniitty saa missään tilanteessa tulvia lähelle pylvästä eikä maastoon johdattavat hulevedet saa päästä pylväsalalle. Tulvaniitty ei saa tulvia siten, että vedet pääsevät valumaan 20 metriä lähemmäs voimajohtopylväiden pylväs- ja harusrakenteita. Ojitus ja tulvaniitty on suunniteltava ja rakennettava siten, että se ei aiheuta haittaa voimajohdon kunnossapitotoiminnalle, joka edellyttää esteetöntä kulkua johtoalueelle pylväältä pylväälle jalan tai työkoneella. Suunnittelu ja toteutus on tehtävä siten, etteivät maadoitusjohtimet vaurioidu tai katkea. Työskenneltäessä 110 kV:n johdon alla tulee noudattaa turvaetäisyyksiä. Voimajohdon läheisyydessä puita ei saa kaataa johtoon päin ja kaato-suunta on aina varmistettava puunkorjuutöiden turvallisuusmääräysten mukaisesti.

Varastointi johtoalueella on kielletty. Kun hanke on saatu valmiiksi, tulee valmistumisesta ilmoittaa Fingrid Oyj:lle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue on pääosin rakentamaton. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee kaksi asuinkiinteistöä. Mäkipirtti-niminen tila (kiinteistötunnus 853-480-2-15) on kaupungin omistuksessa. Kiinteistön pinta-ala on noin 1751 m². Sillä sijaitsee kolme rakennusta, joista yksi on asuinrakennus, pinta-alaltaan 45 m².

Kotirinne-niminen tila (kiinteistötunnus 853-480-2-12) on yksityisen omistuksessa. Kiinteistön pinta-ala on noin 19900 m². Sillä sijaitsee 6 rakennusta, joista yksi on asuinrakennus, pinta-alaltaan 96 m².

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee Orikedon teollisuusalue. Alueen länsipuolella sijaitsee Halisten vuonna 1980-luvulla rakentunut asuinalue. Alue rajautuu itäreunasta Ohitus-tiehen, jonka itäpuolella sijaitsee Metsämäen liike- ja teollisuusalue ja Topinojan jätekeskus. Osoitteessa Polttolaitoksenkatu 15 Turun Seudun Energiatuotanto Oy:n jätteenpolttolaitoksen toiminta on loppunut ja tuotantorakennus puretaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta tunnetaan useita esihistoriallisia muinaisjäännöksiä, joita on myös tutkittu runsaasti. Suurin osa niistä sijaitsee alueen pohjoisosassa, Topinojan pohjoispuolisen peltoalueen yläosassa ja siihen rajoittuvan metsäalueen alarinteiltä. Muinaisjäänösrekisterissä tältä alueelta on tietoja Niuskalan (Polttolaitoksenkadun) ja Kotirinteen asuinpaikoista. Niiden lisäksi selviä asuinpaikan merkkejä on löydetty aivan Kotirinteen asuinpaikan vierestä hieman korkeammalta tasolta: Niuskalan hiekkakuopan nimellä kulkenut asuinpaikka on huomioitu ilmeisesti jo vuonna 1915. Vuoden 1961 inventoinnissa paikallistettiin Lehtimäen hukkaan joutuneen reikäkiven löytöpaikka, mutta ainakaan toistaiseksi se ei ole johtanut muinaisjäänöksen löytymiseen. Niuskalan asuinpaikan viereisen pelto-saarekkeen keskeltä paikallistettiin 1970-luvun kaivauksissa noki-maa-alue, jonka luonne ei koetutkimuksissa selvinnyt. Topinojan eteläpuolelta tunnettiin ennen tätä inventointia

vain Halinen Uhrikallio-nimellä kulkeva kuppikallio, joka löytyi vuosien 1986–87 inventointien aikana yleisöviuhkeen perusteella. Aivan tutkimusalueen lähistöltä tunnetaan kaksi muinaisjäännöstä, Myllymäki A-B -nimellä tunnetut pienet röykkiöt ja Frantsin hieman isompi kiviröykkiö.

Kohteista parhaiten tunnetaan eniten tutkittu Kotirinne, jossa on kaivettu runsaasti ja koe-tutkimuksin määritetty alueen laajuutta. Se on myös parhaiten ajoitettu, kyseessä on kiu-kaiskulttuurista esiroomalaiselle ajalle asti käytössä ollut asuinpaikka, jolta tunnetaan var-haisimmat viljelyn merkit Suomessa. Samanaikainen on Niuskalan asuinpaikka, mutta se on pahoin tuhoutunut. Saman ikäisiä olivat myös Niuskalan hiekkakuopassa todetut jään-nökset.

Turun museokeskuksen laatima arkeologinen inventointi valmistui syyskuussa 2012. Kaikki alueen muinaisjäännösrekisterissä olevat kohteet ja tutkimuksissa löydetty, aiem-min tuntematon kohde sijaitsevat kaava-alueen metsäisillä osilla tai metsien ja peltoaukei-den raja-alueilla.

1. Halinen Uhrikallio

853010027

kultti- ja tarinapaikat

Tyypin tarkenne: kuppikivet

Laji: kiinteä muinaisjäännös

Ajoitus: rautakautinen.

2. Kotirinne

853010022

asuinpaikat

Laji: kiinteä muinaisjäännös

Ajoitus: kivikautinen.

3. Niuskala

853010048

asuinpaikat

Laji: kiinteä muinaisjäännös

Ajoitus: kivikautinen.

4. Häämäki (uusi)

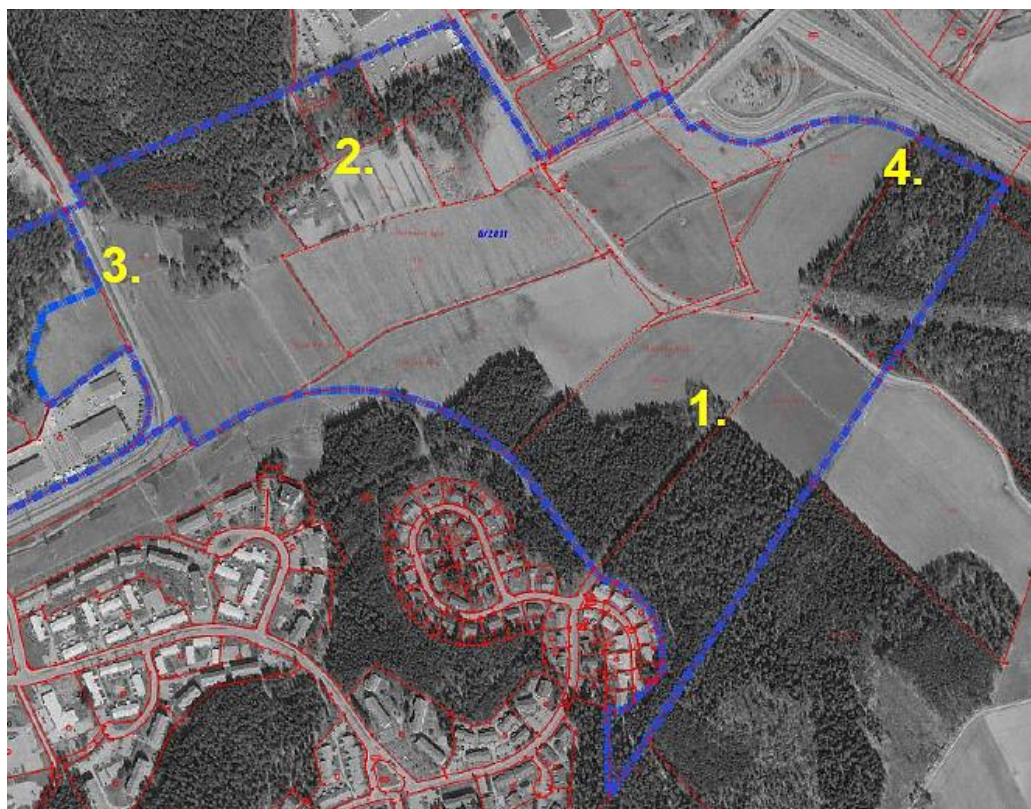
Aiemmin tuntematon muinaisjäännös

kultti- ja tarinapaikat

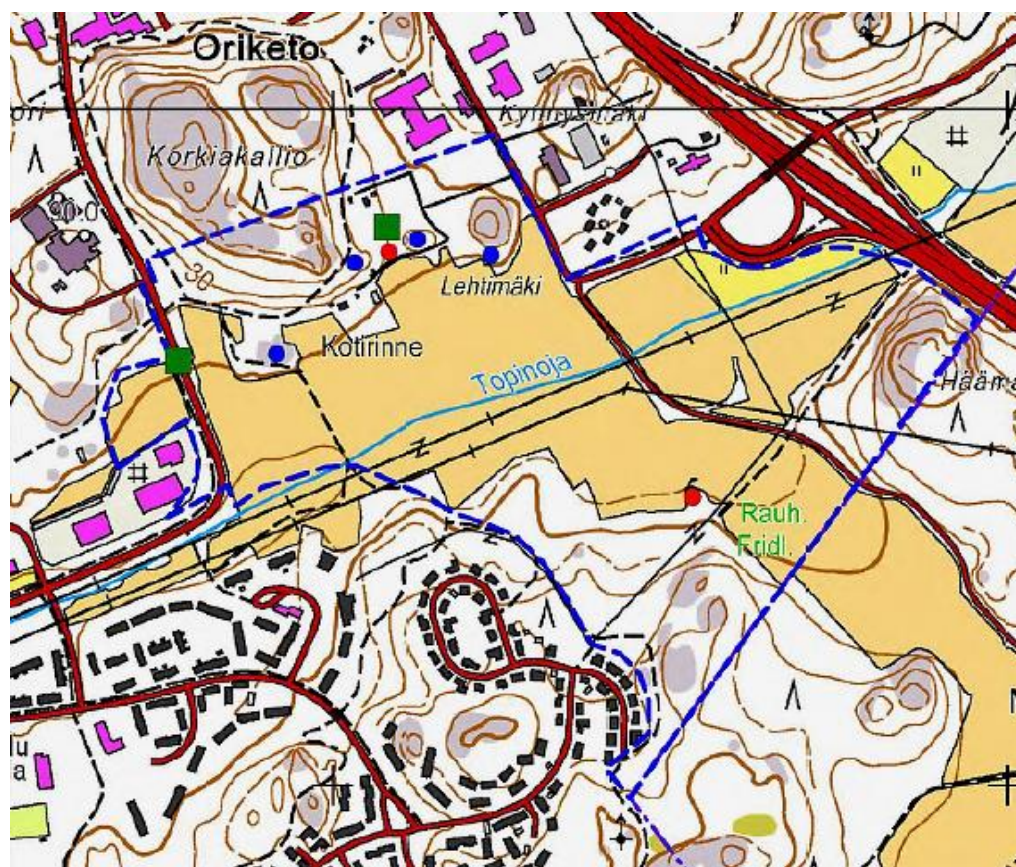
Tyypin tarkenne: kuppikivet

Laji: kiinteä muinaisjäännös

Ajoitus: rautakautinen.



Kuva 3. Muinaisjäännösrekisterissä olevat kohteet



Kuva 4. Tutkimusalueen aikaisemmat arkeologiset tutkimukset. Vihreällä neliöllä on merkitty kaivaukset, sinisellä pallolla koekuopitettuja kohteita ja punaisella pallolla koepistoin tai pintahavainnoin tarkastettuja kohteita. Kartta: Jouko Pukkila.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolisilla katualueilla. Alueen läpi Topinojan suuntaisesti kulkevat Turun Seudun Veden runkovesijohto, jossa kulkee lähes kaikki Turun, Raision ja Naantalin kaupunkien käyttämä juomavesi. Siirtovelinjat on valmistunut vuonna 2011 ja siirtolinjan rasi-tetoimitus on tehty 2013.

Lähempänä Topinojaa kulkee 1980-luvun Turun Vesiliikelaitoksen raakavesijohto, jonka sijainti kartalla on likimääräinen. Kuormakadulta jatkaa Turun Vesiliikelaitoksen päävesijohto, joka päättyy Topinojan uomaan, ja joka on perustettu 1990-luvulla.

Suunnittelualueella sijaitsevat Fingrid Oyj:n 2x110 kV johto Naantali-Lieto B/ Lieto-Koroinen A (suunnittelutunnus 1476, pohjoispuoli) sekä 2x110 kV johto Lieto-Koroinen B/ Lieto-Pääskyvuori (suunnittelutunnus 1932, eteläpuoli). Eteläpuolisen 110 kV Lieto-Koroinen B voimajohdon sekä voimajohtopylväät omistaa Fingrid Oyj ja 110 kV johdon Lieto-Pääskyvuori Turku Energia Sähköverkot Oy.

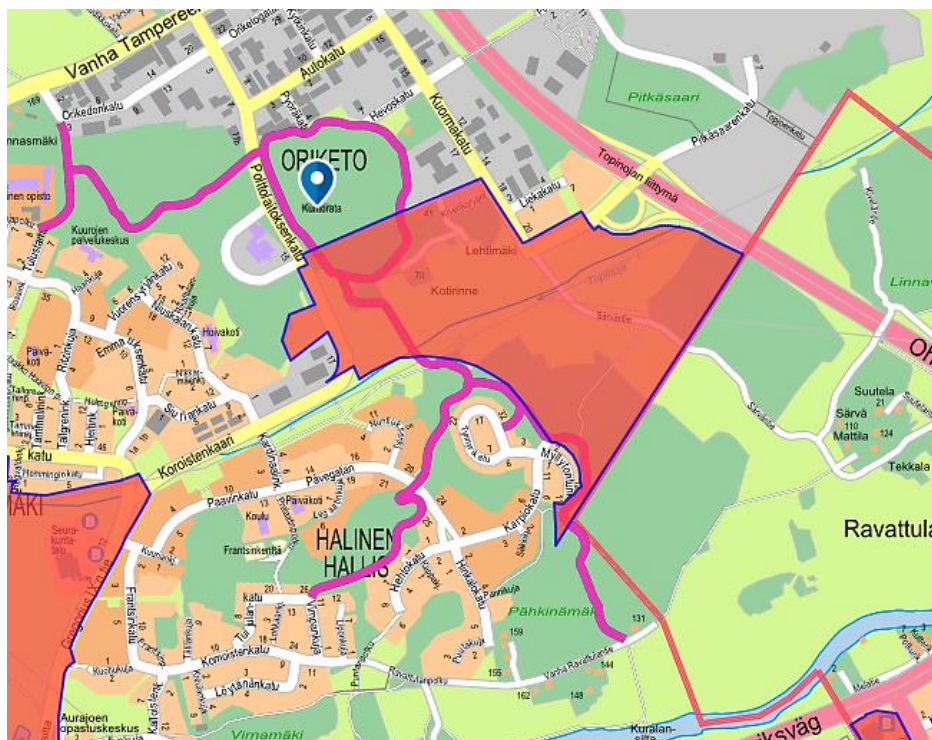
Caruna Oy:n omistama 110 kV voimajohtolinja, Turku-Virkkala 1128, jota varten on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus.

Muilta osin suunnittelualueella ei ole teknisen huollon verkostoja.

Palvelut

Alueen palvelut liittyvät virkistykseen ja ulkoiluun. Koroistenkaaren alue on osa Turun kaupungin liikuntapalvelukeskuksen ylläpitämää Oriketo, Oriketo-Räntämäki ja Oriketo-Halinen hiihtolatuverkostoa, jonka pituus on alueella noin 5 kilometriä. Alueelta löytyy myös valaistu kuntoreitti, jonka pituus on noin 4 kilometriä. Myös peltoja reunustavat kalliiset metsäalueet ovat asutuksen lähellä sijaitsevia suosittuja polkumaisia ulkoilualueita.

Halisten ja Orikedon alueen ulkoilureittejä yhdistää nykyisin sorapäälysteinen kuntoreitti tulevan Koroistenkaaren poikki. Reitti on lumisina talvina hiihtokäytössä.



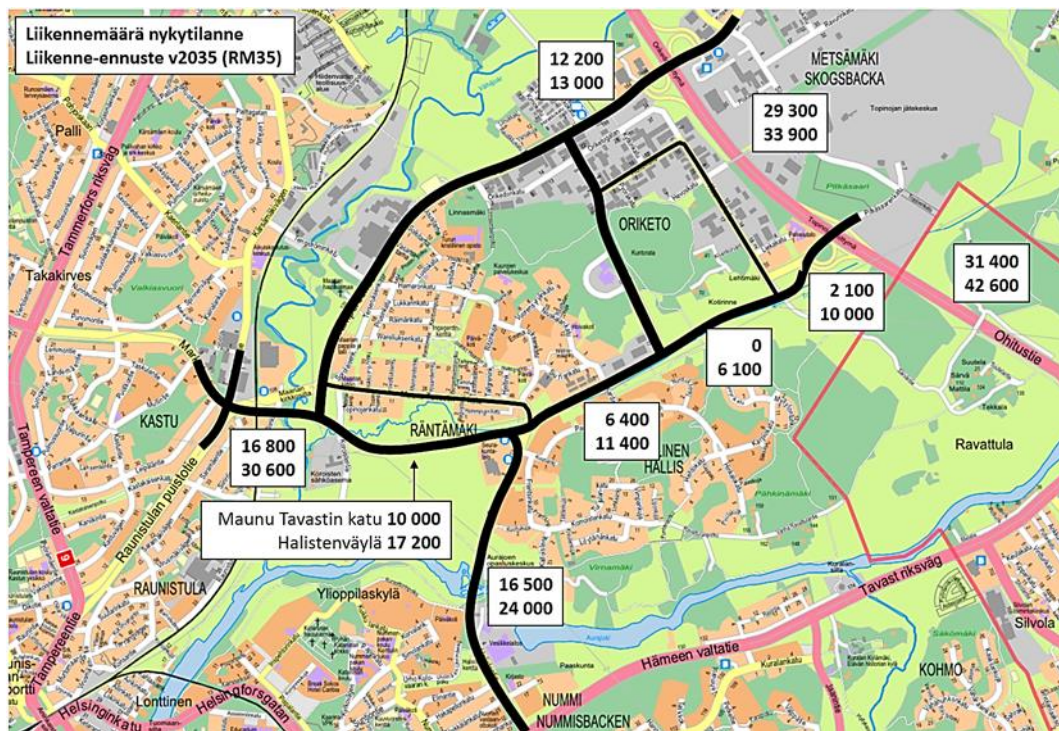
Kuva 5. Oriketo, Oriketo-Räntämäki ja Oriketo-Halinen hiihtolatuverkosto.

Kaava-alue rajautuu pohjoisosassa Orikedon teollisuusalueeseen. Halisissa sijaitsee koulu vuosiluokille 1-6. Polttolaitoksenkadun varrella toimii puutavaraliike, ja Gregorius IX:n tien varrella sijaitsevat päivittäistavarakauppa, Halisten seurakuntakoti sekä huolto-asema. Siutlankadulla sijaitsee urheiluhalli ja Emmauksenkadulla kioskimyymälä. Osoitteessa Niuskalankatu 7, Räntämäessä toimii palveluja tuottava hoivakoti erityisryhmille.

Liikenne

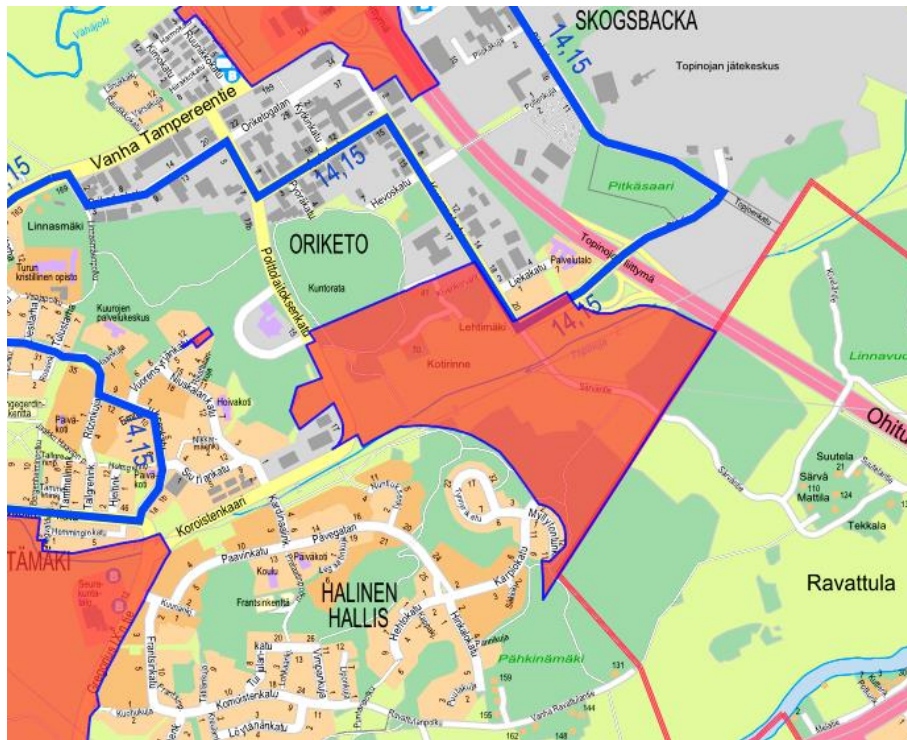
Alueen autoliikenne tukeutuu nykyisin pääasiassa Ohitustiehen. Lisäksi Kuormakatu-Autokatu-Polttolaitoksenkatu -reittiä pääsee kulkemaan Vanha Tampereentielle sekä Gregorius IX:n tie-Halistentielle. Alueen hiekkapäälysteinen Särväntie johtaa Kaarinan puolella sijaitseville Mattila, Suutelan kappalaisenpappila, Särvä ja Tekkala-nimisille asutuille tiloille.

Koroistenkaaresta on jo olemassa Gregorius IX:n ja Polttolaitoksentien välinen osuus. Koroistenkaaresta puuttuu Polttolaitoksentien ja Kuormakadun välinen osuus, joka on yleiskaava 2020:ssa osoitettu.



Kuva 6. Liikenne-ennuste vuodelle 2035 Halistenväylän ja Koroistenkaaren ollessa käytössä. Liikenne-ennuste perustuu Turun kaupunkiseudun rakennemalliin 2035 maankäyttöön ja liikenneverkkoon.

Suunnittelualueella liikennöi joukkoliikennelinjat 14 ja 15 (Saramäki-Oriketo-Kauppatori-Satava/Kaksikerta), joilla on arkisin päiväsaikaan noin 30 minuutin vuoroväli. Lisäksi Halisten alueella liikennöivät linjat 55, 55A ja 56.



Kuva 7. Linjojen 14 ja 15 reitit

Pyörällä ja kävellen alue on nykyisin saavutettavissa hyvin kehätien, Metsämäen sekä Orikedon suunnista. Lisäksi Hämeentieltä on nykyisin Kuralansillan ja pääosin valaistun kuntoradan kautta kävely-yhteys suunnittelualueelle ja edelleen Orikedolle.

Merkittävin yhteyspuute nykytilanteessa on keskustan suunnan puuttuva pyöräily- ja kävely-yhteys alueelle Koroistenkaarelta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ohikulkutien liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueelle.

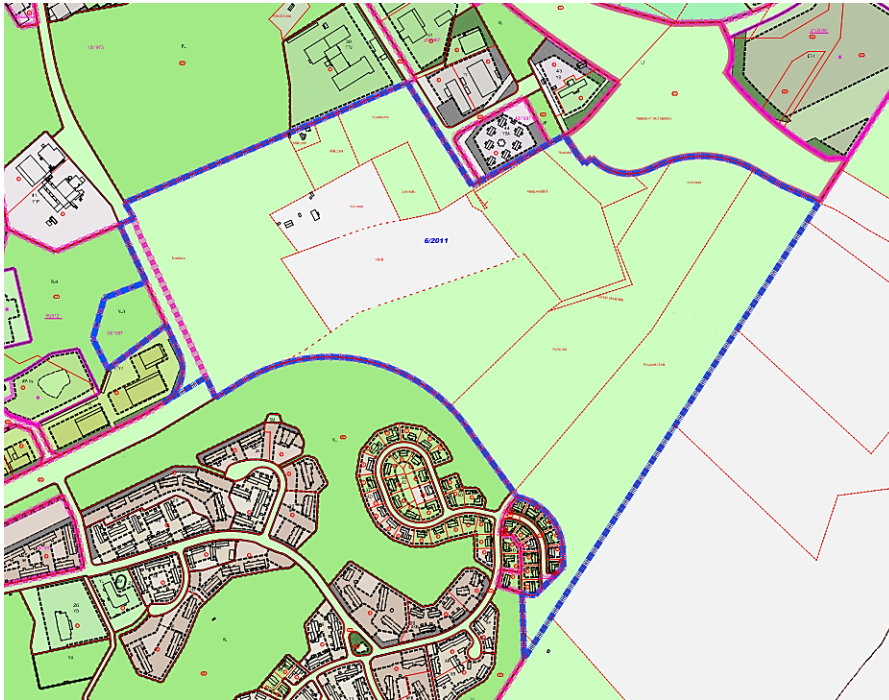
Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

Alue ei ole radon-riski aluetta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 6,66 ha (12,3 %) on yksityisessä omistuksessa ja noin 47,34 ha (87,7 %) kaupungin omistuksessa.

Kaava-alueella on kaksi yksityistä maanomistajaa: Kotirinne-niminen tila, noin 19900 m², jonka kiinteistötunnus on 853-480-2-12. Tilalla sijaitsee yksi asuttava rakennus. Toinen Vällilä-niminen tila, noin 47600 m², jonka kiinteistötunnus on 853-480-2-13. Tilalla ei ole rakennuksia.



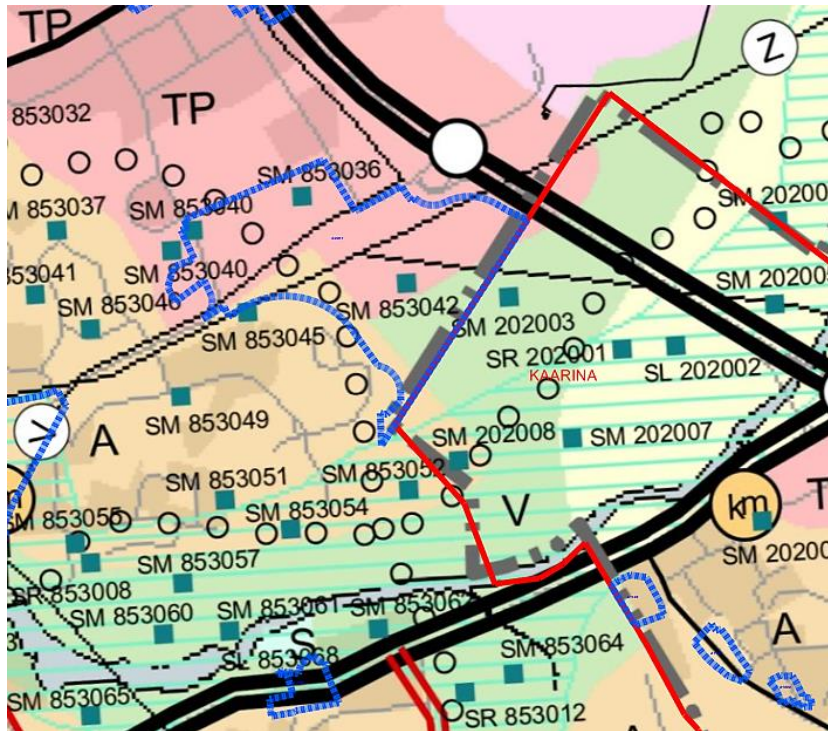
Kuva 8. Kaava-alueen maanomistus. Valkoinen väri = yksityinen maanomistaja.
Vihreä väri = kaupungin maanomistus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000, tarkistettu 1.3.2009) korostetaan elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Liikennetarvetta tulee pyrkiä vähentämään, joukkoliikenteen toimintaedellytykset tulee turvata sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuus on taattava.

3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



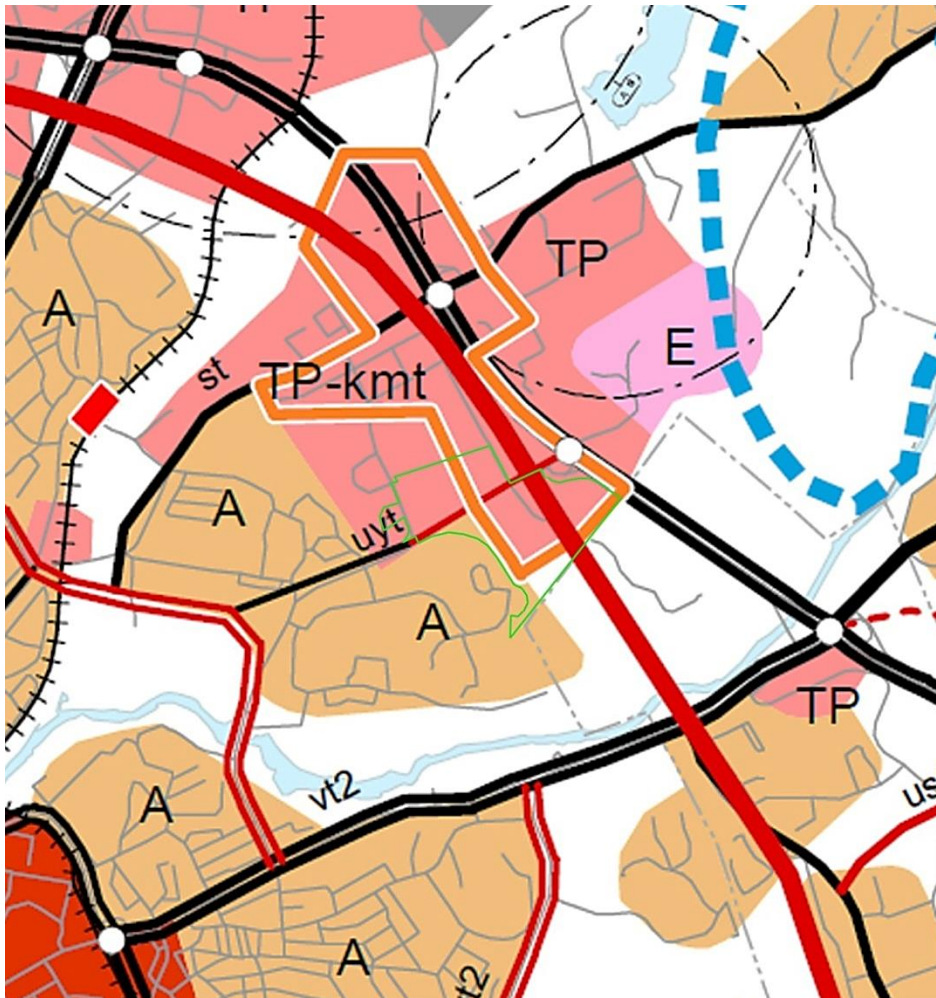
Kuva 9. Ote maakuntakaavasta.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP), virkistysalueeksi (V) ja taajama-toimintojen alueeksi (A).

Itä-länsisuuntainen jatkuva viivamerkintä (z) kuvaa suurjännitelinjaa, joka haarautuu kaava-alueen keskiosassa Kaarinan puolelle. Pohjoisesta tuleva jatkuva viivamerkintä (v) kuvaa runkovesijohtolinjaa. Ulkoilureitistö on osoitettu Halisista suunnittelualueen kautta Orikedolle ja Räntämäkeen. Suunnittelualueella sijaitsee kolme muinaismuistokohdetta tai -aluetta, joiden tunnus viittaa luetteloon inventoiduista muinaisjäännöskohteista ja -alueista.

Suunnittelualueen koillispuolelle on osoitettu kaksiajoratainen valta- tai kantatie sekä eritasoliittymä.

3.2.3 Varsinais-Suomen taajamien vaihemaakuntakaava-alue



Kuva 10. Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnoksesta 18.5.2015.

Varsinais-Suomen liitto laatii uutta maakuntakaavaa. Maakuntakaavassa ratkaistaan taajamien maankäytön lisäksi mm. kaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja mitoitus.

Maakuntahallitus hyväksyi luonnoksen kokouksessaan 18.5.2015. Suunnittelualue on kaavaluonnoksessa Työpaikkatoimintojen alue / kohde, jonne saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Kokonaismoitus 32000 k-m², joka tulee jakaa useamman yksikön kesken. Punainen ohut viiva tarkoittaa uutta yhdystietä tai -katua.

Kaupan mitoitus pohjautuu Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitykseen 3.1.2014.

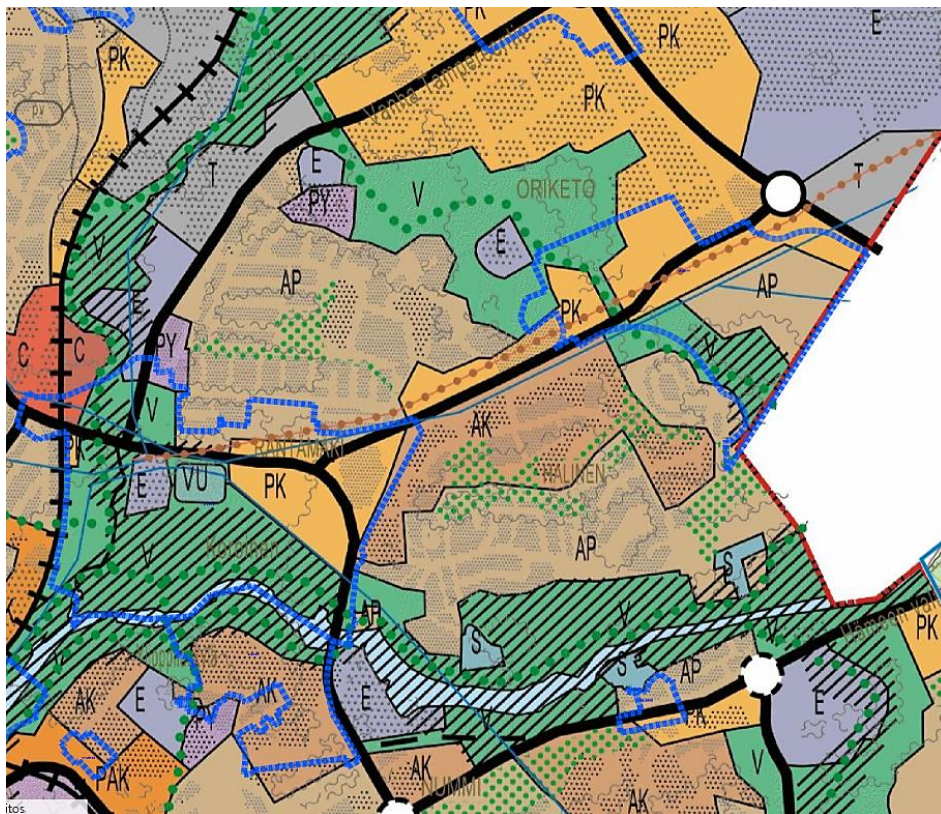
Orikedon teollisuusalueella sijaitsee tilaa vievää erikoistavarakauppaa. Orikedon sijainti Ohikulkutien varressa on vetovoimatekijä, joka voi lisätä tilaa vevän erikoiskaupan toimijoiden kiinnostusta alueeseen lähivuosina.

Maakuntakaavan luonnos oli kesällä 2015 lausuntokierroksella kunnilla ja viranomaisilla. Turun kaupunki lausui luonnoksesta 2.11.2015 § 466 (Oriketo-Topinoja) seuraavaa:

”Ohikulkutiehen tukeutuva työpaikkatoimintojen alue (Oriketo-Topinoja), jolla sijaitsee myös kehittyvää seudullista tiva-kauppaa. Alue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikkatoimintojen alueena, joille saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan tarpeisiin (TP-kmt). Vähittäiskauppaa vuonna 2014 suuryksiköissä oli yhteensä 22 700 k-m², maakuntakaavan kokonaismoitus 32 000 k-m². Aluerajauksista on syytä pidentää pohjoisen suuntaan, jotta voimassa olevassa Turun yleiskaavassakin PK-alueeksi varatulle alueelle voidaan tulevaisuudessa sijoittaa seudullisesti merkittävää kauppaa. Aluerajaukseen tulee myös sisällyttää Ohikulkutien koillispuolella oleva kehätiehen rajoittuva TP-alue ja osoittaa Kaarinan kaupungin puolelle TP/T/kaupan maankäyttöä. Oriketon-Topinojan alueen kaupan kokonaismoitus on liian pieni. Kaava-asiakirjoista ei yksiselitteisesti ilmene sisältykö vireillä olevan Koroistenkaaren asemakaavan kaupan neliöt maakuntakaavan kokonaismoitukseen. Oriketo-Topinojan alueella kaupan mitoitus tulee lisätä vähintään 20 000 k-m²:llä.”

Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy maakuntakaavan 2016 vuoden aikana.

3.2.4 Yleiskaava



Kuva 11. Ote Turun yleiskaava 2020.

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (PK): Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön, sekä pientalovaltainen asuinalue (AP): Alue varataan

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

Kaava-alueen läpi itä-länsisuunnassa on merkitty pääkatu/päätielinjaus, joka yhdistyy Ko-roistenkaareen ja Halistenväylään ja on merkitty liittyväksi eritasoliittymän kautta Ohitus-tiehen. Samansuuntaisesti pääkatu/päätielinjauksen kanssa on merkintä maakaasujoh-don yhteystarvealueesta. Merkinän sijainti on ohjeellinen. Pääviheryhteys on osoitettu kaava-alueen länsialueella.

Kaupungissa on vireillä yleiskaavan valmistelu. Yleiskaava 2029 tulee korvaamaan koko-naisuudessaan tällä hetkellä voimassa olevan Yleiskaavan 2020. Tavoitteena on, että yleiskaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuonna 2018.

3.2.5 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

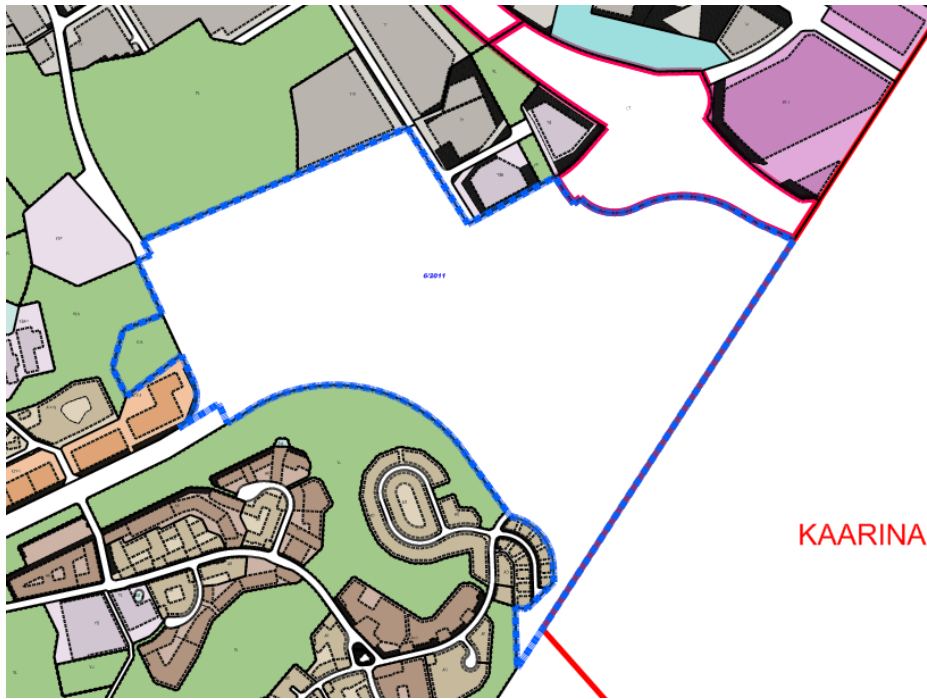


Kuva 12. Ote Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on laadittu kaupunkirakenteen kestävästä kehityksestä ja alueen veto-voimaisuutta edistävä Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, jonka Turun kaupungin-valtuusto on hyväksynyt 21.5.2012. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 ohjaa kun-tien tulevaa maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Työn tärkeimpänä tavoitteena ja tuloksena on löydetty yhteinen näkemys kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen pitkän tähtäyksen päälinjoista. Rakennemallin tarkoituksena on toimia maakunta- ja yleiskaavoituksien lähtökohdaksi ja niitä palvelevana maankäytön strategiaa kuvaavana perusselvityk-senä. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 toimii työn alla olevan Turun Yleiskaav-an 2029 perusselvityksenä.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 suunnittelualue on osoitettu täydentyvänä työpaikka-alueena (alue 41). Aluetta tulee kehittää myös osaksi kaupunkiseudun vihervyöhykettä. Rakennemallissa esitetään myös uuden liikenneyhteyden muodostaminen Ohitustieltä Koroistenkaareen. Halisten runkobussin jatke on merkitty turkoosilla viivalla. Punainen huutomerkki ilmaisee vaihtoehtoisen seudullisen jätevoimalan sijaintipaikkaa. Musta huutomerkki tarkoittaa muuta ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Rakennemallin vihervyöhykealueet ovat vuonna 2004 vahvistetun maakuntakaavan mukaisesti.

3.2.5 Asemakaava



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Alueen länsiosassa 28.3.1990 voimaan tullessa asemakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään ja 21.3.1988 voimaan tullessa kaavassa katualueeksi. Muilta osin suunnittelualue on asemakaavaton.

3.2.6 Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä. Uusi rakennusjärjestys on valmistella ja sen on tarkoitus tulla voimaan keväällä 2016.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 26.3.2015.

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen koillispuolella olevan maa-alueen omistaja on jättänyt Kaarinan kaupungille aloitteen alueen kaavoittamiseksi tuotanto- ja teollisuustoimintoja varten. Kaarinan kaupunki ei ole käynnistänyt alueen asemakaavoitusta.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava valmistellaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan laadinta perustuu asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009–2013. Taustalla on myös Kaarinan kaupungin kaavoitushanke Ohikulkutien varteen. Ympäristötoimialan strategisessa sopimuksessa 2016 - 2019 Koroistenkaaren asemakaavan hyväksymisvuodeksi on asetettu 2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry, Halisten omakotiyhdistys ry, Kotiseutuyhdistys Halinen-Räntämäki ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry, Turun Suunnistajat ry
- Lisäksi osallisia ovat Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu, Suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun Seudun Vesi Oy, Liikuntapalvelut, terveystalot, Turun museokeskus, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy, Turku Energia Oy/ sähköverkot, Telia Sonera Finland Oyj, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Turun Seudun Kehittämiskeskus, Fingrid Oyj, Caruna Oy, Kaarinan kaupunki sekä päättäjät.

4.3.2 Vireilletulo

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 23.8.2011 liitteenään 12.8.2011 päivätty OAS. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on postitettu osallisille 1.9.2011. Vireilletulosta ja vireilläolosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuosina 2012–2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 30.8.2011 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Aloituvaiheessa jätettiin seitsemän kirjallista mielipidettä.

Alustavia luonnoksia on esitelty Hamaron pienkiinteistöomistajain yhdistyksen järjestämässä tilaisuudessa 17.10.2012 ja Turun kaupungin järjestämässä yleisötilaisuudessa Kristillisellä opistolla 10.12.2012.

Yksityisten maanomistajien (tilat Kotirinne ja Vällilä) kanssa on kaavoituksessa pidetty neuvotteluja syksyllä 2012 sekä kevään 2013 aikana ja heille on esitelty alueen alustavia suunnitelmia.

Turun islamilainen yhdyskunta on ollut yhteydessä kaavoitukseen ja Kiinteistöliikelaitokseen kesäkuusta 2012 lähtien. Yhdyskunta on etsinyt sopivaa tonttia rakennuttaakseen alueelle Turun islamilaisen yhdyskunnan kulttuurikeskuksen. Rakennushankkeen laajuudeksi kaavoitukselle on esitetty noin 3000–5000 k-m² ja kerrosluvuksi kaksi.

Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet vastineineen on kuvattu vuorovaikutusraportissa, joka on päivätty 24.6.2015 (20.11.2015).

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 14.1.2014 § 3 kaavaluonnoksen laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot 26.6.2015 kaavaehdotuksesta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueen aloituskokous pidettiin 19.1.2012.

Aloituskokouksessa esitetyt lähtötiedot, näkökohdat ja selvitystarpeet (tiivistelmä)

ELY toi esille tärkeänä asiana Suikkilantie / Markulantie liikenteen vaikutusten tarkastelun suunnittelualueeseen. Kaavan valmistelua varten tulisi teettää alueen kaupallisten vaikutusten arviointi. ELY huomautti myös, että kaava on yleiskaavan vastainen ja siitä johtuen on tehtävä yleiskaavallinen tarkastelu.

Suunnittelutoimiston mukaan Koroistenkaaren jatkeen ja Halistenväylän toteutuksille tulee suunnitella toteutusjärjestys. Liikenteellinen selvitys tulisi tehdä. Alueella on luontoarvoja joten luontoselvitys tulee teettää. Tulva-alueet tulee selvittää ja Topinojan uoma olisi säilytettävä avoimena.

Turun Seudun Vesi Oy:n vesiputkilinjaus kulkee kaava-alueen alueen läpi. Ja suunnittelussa on otettava huomioon, että linja on vielä niin uusi, ettei sitä näy karttatiedoissa.

Työpalaverit

Kaavan valmistelun aikana on pidetty työpalavereita ELYn ja maakuntaliiton kanssa.

Ely-keskus ja Varsinais-Suomen liitto katsovat, ettei viranomaisneuvottelun tarvetta ole. VARELY ja Varsinais-Suomen liitto ovat tutustuneet kaupallisten vaikutusten arviointiin eikä heillä ole ollut siihen huomautettavaa. MRL:n siirtymäsäännöksen tulkinta on syytä ottaa kaavoituksessa huomioon.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

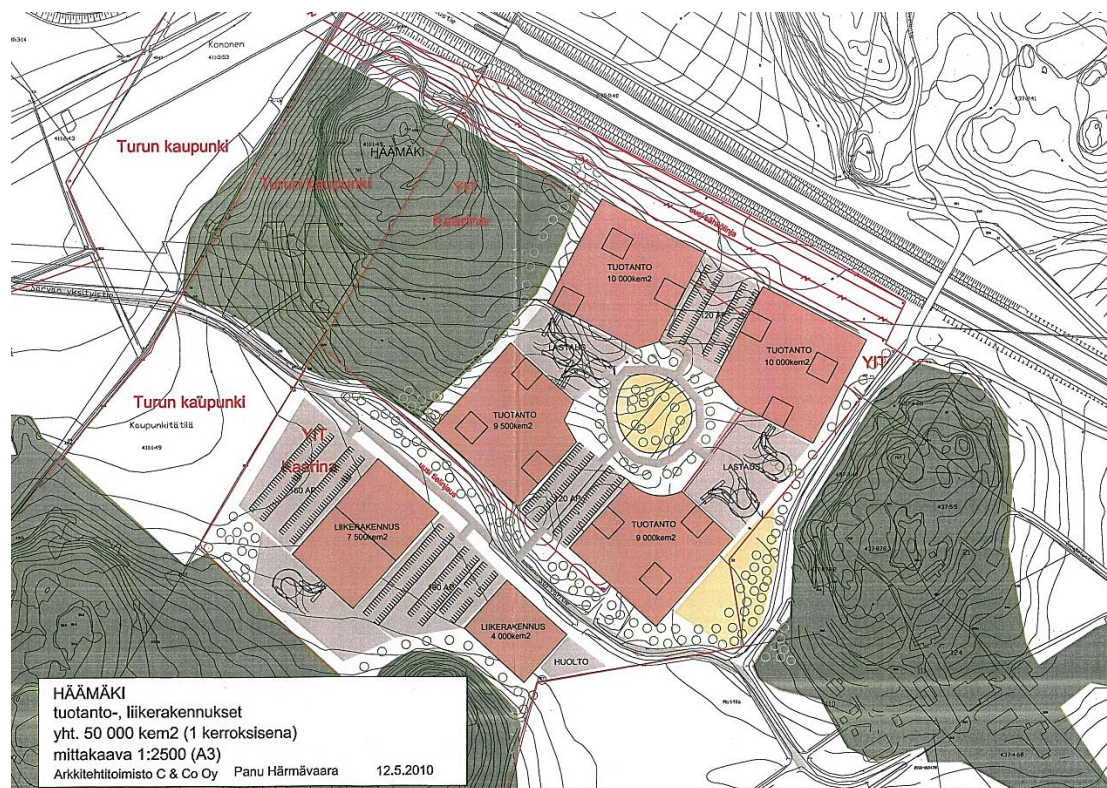
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Turun kaupungin tavoitteena kaupunkistrategian mukaisesti on toteuttaa ja varmistaa yritysten ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja tukea uusia innovaatioita. Turun kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 213 hyväksymässä Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen toiminnallisena tavoitteena on, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta eheytetään ja tiivistetään sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella.

Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa Koroistenkaaren ja Ohitustien väliin uusi yritysalue, joka liitetään olemassa olevaan katuverkostoon jatkamalla Koroistenkaarta Topinojan liittymään saakka.

Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Suunnittelualue on kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta (PK), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja virkistysaluetta (V). Yleiskaava 2020 on vanhentunut pientalovaltaisen asuntoalue (AP) -merkinnän osalta. Vuonna 2004 vahvistetussa maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin työpaikka-alue (TP), pieniltä osin virkistysaluetta (V) ja taajama-toimintojen aluetta (A). Vuonna 2012 hyväksytyssä kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osoitettu täydentyväksi työpaikka-alueeksi. Toukokuussa 2015 hyväksytyssä maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi, jonne saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin.

Kaarinan kaupungin puolella ei ole yleiskaavaa, joka ohjaa alueen maankäyttöä. Kaarinan puolella on ollut alustavia suunnitelmia sijoittaa alueelle varasto- ja liikerakentamisen tiloja. Koroistenkaaren asemakaavan tavoitteena on myös mahdollistaa Kaarinan kaupungin puolella olevan alueen liittäminen katuverkostoon Turun kautta.



Kuva 14. Kaarinan kaavoituksen 12.5.2010 toimittama luonnoskuva Häämäen alueen uudesta maankäytöstä (tuotanto- ja liiketoiminta).

Koroistenkaari on osa kaupungin välikehää. Koroistenkaaren puuttuvan osan rakentamisen tarkoitus on yhdistää kehämäinen väylä Ohikulkutielle saakka. Halistenväylän on tarkoitus korvata Maunu Tavastin katu pääkatutasoisena yhteytenä Koroistenkaaren ja Rautistulan puistotien välillä. Halistenväylä sisältyy vireillä olevaan Koroisten asemakaavatyöhön. Halistenväylän rakentamisen tarkoituksena on poistaa tasoristeys radan kanssa ja johtaa liikenne pois Maunu Tavastin kadulta, jonka varrella on tiiviisti asutusta ja tontti-liittymiä.

Tarkoituksena on myös selkiyttää alueen ulkoilu- ja virkistysreitistö.

Ympäristötoimialan strategisen sopimuksen 2016–2019 mukaan kaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2016.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Turku Energian johtolinja

Kaava-alueen lounaisreunasta, Halisten pientaloalueelta Kuormakadulle jatkuva Turku Energian linja on Koroisten ja Topinojan alueen tärkeä keskijänniterunkolinja. Turku Energia on ilmoittanut, että johtolinja tulee säilymään. Sähkönsiirtoa varten tulee alueelle varata korttelialue ET-alueena. Tälle korttelille tulee muodostaa kulkuyhteysrasite ja maanlaiselle sähköjohdolle rasite KM-tiva -korttelin kautta.

Fingrid Oyj

Fingrid Oyj uusi linjan Röntämäki-Kuninkoja johtokadun pylväät 2010-2011. Voimajohto-alueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohtoon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämälausunto.

Caruna Oy

Turun kaupunki on tiedustellut Caruna Oy:ltä noin 800-1100 m pituisen johto-osuuden siirrosta (110 kV voimajohto), joka erkanee Fingridin Lieto-Koroinen johdosta Turun Ohitustien eteläpuolella lähellä Turun ja Kaarinan kuntarajaa. Siirto mahdollistaisi Koroistenkaaren kaava-alueella vapautuvan maa-alueen tehokkaamman käytön.

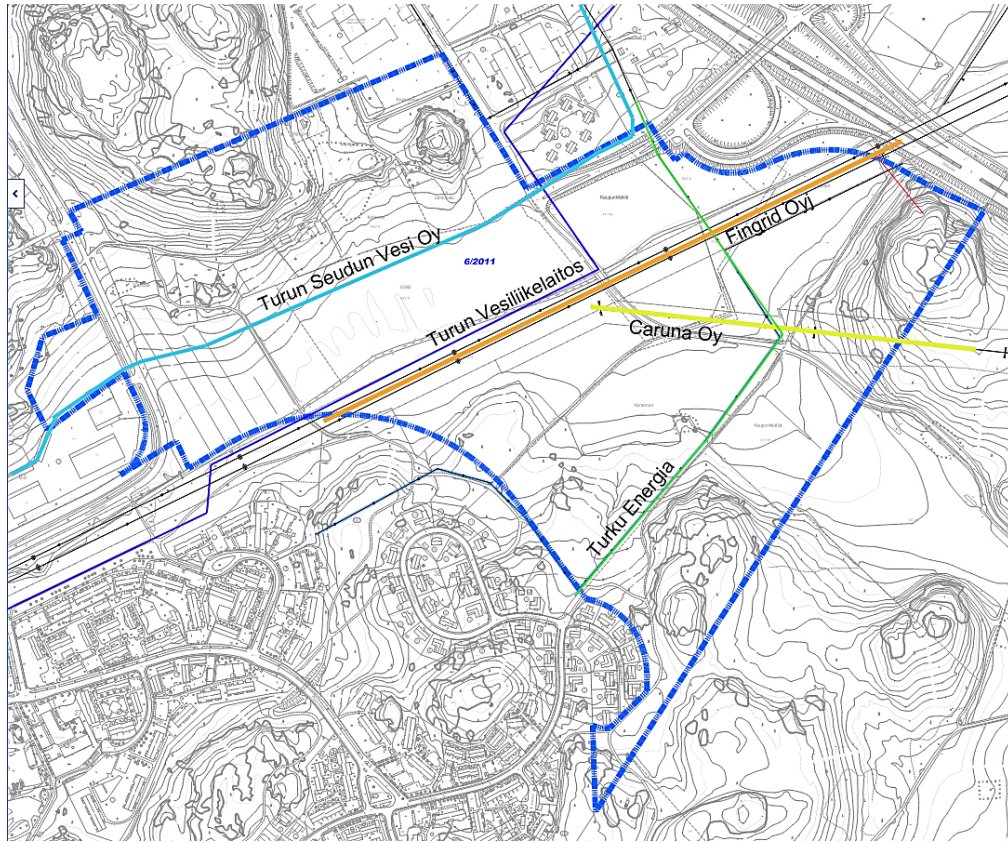
Asemakaava-alueella olevalle Carunan voimajohdolle tulee sovittavaksi uusi sijainti asemakaava-alueen rajauksen ulkopuolelta esimerkiksi ohitustien suuntaisesti toteutettavana uutena johtokadun osana. Yksityiskohtaiset sopimukset johtokadun sijoittamisesta käydään asianomaisten maanomistajien kanssa sekä Turun että Kaarinan alueilla. Johdon omistajan ilmoituksen mukaan kaava-alueella olevaa johto-osuutta ei käytetä tällä hetkellä sähkönsiirtotoimintaan. Johto-osuudella on merkitystä varajärjestelmänä, ja yhteys Fingridin linjaan tulee turvata uuden johtokadun kautta toteutettavalla johto-osuudella.

Turun vesiliikelaitos

Vesiliikelaitos on ilmoittanut, että kaikki Turun vesilaitoksen kaava-alueella sijaitsevat johdot ovat käytössä. Alueella sijaitsee V800 LK 1982 raakavesijohtolinja.

Turun Seudun Vesi Oy

Alueen V 1000 SGB 2011 siirtolinja (Virtaankankaan vesilinja) on valmistunut vuonna 2011. Linjalle tulee varata 10 m:n rasitealue (5 m putken molemmin puolin), jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita. Tässä tapauksessa täytyy huomioida, että putkilinja on rakennettu rakentamisajan mukaisen maankäytön mukaan, jolloin esimerkiksi pellolla putkilinjan lopputäyttö täytyy vaihtaa liikennealuetäytöksi, mikäli siihen tullaan rakentamaan tie päälle. Vesijohdon yli on mahdollista rakentaa tie, mikäli se on välttämätöntä ja tällöin se vaatii todennäköisesti erikoisrakenteita. Linjan päällä sijaitsevaa kaivoa (SSH-IK81) ei voi siirtää eikä se kestä liikennesäätöä.



Kuva 15. Kuva alueella sijaitsevista johtokaduista ja -linjoista ja toimija

Muiden osallisten tavoitteet

Tiivistelmä mielipiteistä

- Suunnittelualueen yksityiset maanomistajat ovat toivoneet kaava-alueen pohjoisosan osoittamista pientaloalueeksi. Toisaalta toivottiin myös mahdollisimman tehokasta maankäyttöä.
- Lisääntyvän liikenteen aiheuttama lisääntyvä melu huolestuttaa.
- Ei lisää läpiajoajoliikennettä Röntämäen pientaloalueelle ennen kuin Maarian kirkkosillan ja tasoristeyksen uudistus ja Markulantien jatkeen toteutus on valmis.
- Yhteyttä Ohikulkutieltä nykyiselle Koroistenkaaren kadulle ei tule rakentaa ennen kuin uudet silta- ja alikulkuyhteydet ovat valmiita Vanhalla Tampereentien risteysalueella.
- Koroistenkaaren kaava-alueella sijaitseva Topinojan ylittävä kuntopolku on säilytettävä sellaisenaan.
- Kaava-alueelle ei tulisi perustaa uskonnollista tai poliittista toimintakeskusta.
- Alueen merkitys virkistysalueena on tärkeä.

4.5 Lausunnot

24.6.2015 päivätystä asemakaavasta ja asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kiinteistöliikelaitos

Ympäristötoimialan rakennusvalvonta

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu

* Ympäristötoimialan suunnitteluyksikkö

* Seudullinen joukkoliikennetoimisto

Vapaa-aikatoimialan Museokeskus

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnon-
 varat
 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Liikenne- ja infrastru-
 ktuuri
 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue
 *Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelukeskus
 Varsinais-Suomen liitto
 Vesiliikelaitos
 *Liikennevirasto
 Turun Seudun Kehittämiskeskus
 Turun Seudun Vesi Oy
 *Turun Seudun Kaukolämpö Oy
 Turku Energia Sähköverkot Oy
 *TeliaSonera Finland Oyj
 Fingrid Oyj
 Caruna Oy
 Kaarinan kaupunki

*-merkityt: Ei lausuttavaa.

Kiinteistöliikelaitos

Asemakaavanmuutosehdotuksessa Koroistenkaaren pohjoispuolelle on osoitettu 7 kpl 1-kerroksisia toimitilarakennusten kortteleita (KTY-1) teholluvulla $e = 0,4$. Määräyksissä on KTY-1 korttelien toimisto- ja liiketilojen määrä rajoitettu 30 % tontin enimmäisrakennusoikeudesta. Kiinteistöliikelaitos esittää, että KTY-1 korttelien rakennusoikeus nostetaan $e = 0,6$ tehokkuuteen, suurimmaksi kerrosluvuksi sallitaan 2 ja toimisto- ja liiketilojen määräksi sallitaan 70 % tontin enimmäisrakennusoikeudesta. Perustelu muutosesitykselle on varmistaa yritystoiminnan muuntojoustavuus ja yritysten kehittyminen mahdollisen toiminnan laajenemisen myötä.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on Särvänkadun päähän osoitettu kaksi K-1 korttelia Oriketo-58 ja 59. Kiinteistöliikelaitos esittää, että kortteleiden asemakaavamääräystä muutetaan siten, että kortteleissa saa olla 70 % teollisuus- ja varastotilaa. Liikekortteli (K-1) päätyvän kadun päässä ilman varastotilaa ei ole kaupallisesti houkutteleva.

Polttolaitoksenkadun varteen osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue YK-1 määräystä väljennetään yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Yleisten rakennusten merkintä antaisi mahdollisuuden myös muulle yleiselle rakentamiselle jos alueella ilmenee sille tarvetta.

Lähivirkistysalueiden merkinnöiksi osoitetaan VL ja hulevesisuunnitelmavaatimuksesta luovutaan, sillä luo-merkinnät virkistysalueilla yhdessä asemakaavanmuutoksen jälkeen laadittavien puistosuunnitelmien kanssa takaavat virkistysalueen säilymisen ja hulevesien hallinnan. Jos lähivirkistysalueilla säilytetään VL/s merkintä, ei virkistysalueiden hulevesiä pystytä ohjaamaan.

Kaupunkisuunnittelu:

KTY-1 korttelien rakennusoikeuden määrä on nostettu $e = 0,6$:een, suurimmaksi kerrosluvuksi sallitaan 2 ja toimisto- ja liiketilojen määräksi 70 % tontin enimmäisrakennusoikeudesta.

K-1 korttelit (Oriketo-58 ja 59) on muutettu KTY-2 -korttelialueiksi (Oriketo-56 ja 57), jonka asemakaavamääräys on seuraava: Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksia.

Korttelialueelle saa sijoittaa 70 % versta- ja varastotilaa tontin enimmäisrakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 m² suuruisia kaupan yksiköitä tai päivittäistavaran myymälätiloja.

YK-1 kortteli on muutettu Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1).

Virkistysalueet on osoitettu VL/s, jolla ympäristö säilytetään. Virkistysalueilla sijaitsee luo-merkinnällä alkavia alueita, joka tarkoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Näihin määräyksiin ei sisälly velvoitetta hulevesisuunnitelmien laatimisesta. Yleisissä määräyksissä ollut määräys ”Rakennuskortteille, virkistysalueille ja suojaviheralueille tulee laatia hulevesisuunnitelma.” on poistettu tarpeettomana.

Ympäristötoimialan rakennusvalvonta

Asemakaavamerkintä V (virkistysalue) voisi olla sijaintinsa ja kokonsa perusteella pareminkin liitettynä VL-merkittyyn alueeseen tai olla vaihtoehtoisesti EV.

Suojavyöhykemerkitään (sv) on syytä lisätä selite merkinnän aiheuttamista rajoitteista rakentamiselle ja istutuksille varsinkin, kun suojavyöhyke leikkaa rakennusalaan (tai mitä ja miten suojavyöhykkeelle saa rakentaa).

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

Topinojanlaakso-niminen virkistysalue (V) on muutettu suojaviheralueeksi (EV).

Suojavyöhykemerkitään (sv) on muutettu vaara-alueeksi (va). Merkintään on lisätty määräys: ”Tämä alue on 64 metriä leveä voimajohtoalue. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.”

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelun tulosalueen tiedossa ei ole kaava-alueelta epäilyjä mahdollisesti piilaantuneista maa-aineksista. Topinojan uoman sijainniltaan ohjeellinen vesialueen raja, **luo-w3**, on merkitty puutteellisesti kaavakarttaan. Rajauksen hahmottaminen Ohitustien ja Särvänkadun välisellä alueella on lähes mahdotonta, mahdollisesti rajauksen pohjoisreunaa osoittava viiva puuttuu kokonaan kartalta. Kaavakarttaa tulee tältä osin tarkistaa.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavakartan luo-w3 -merkinnän aluerajausta on tarkistettu ja lisätty merkinnän luettavuutta parantavia muutoksia.

Vapaa-aikatoimiala/ Museokeskus

Alueen kaavoitus olisi syytä tehdä samanaikaisesti Kaarinan kaupungissa mahdollisesti toteutettavan kaavoituksen kanssa. Perusteluna tälle on, että Aurajokilaakson valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue ja Ravattulan Ristimäen muinaismuistoalue tulisi kaavoitettaessa ottaa tarkasteluun laajempaan, yhtenäisenä kokonaisuutena.

Kaupunkisuunnittelu:

Yhteistyötä kaavahankkeiden yhteensovittamiseksi on tehty, eri aikajänteet alueiden kehittämisessä, asemakaavat laaditaan erikseen Turkuun ja Kaariinaan. Kaarinan puolella ei ole voimassa yleiskaavaa, joka ohjaa alueen yksityiskohtaisempaa maankäyttöä.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat

Asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa alue on pääosin PK-alueita. Yleiskaavassa on alueelle osoitettu pääkatuyhteys sekä virkistysalueita ja -reittejä. Kuntarajaan rajoittuva alue on yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueita. Tältä osin asemakaavan yhteydessä tulee esittää perustelut yleiskaavasta poikkeamiseen.

Asemakaavan tarkoituksena on sijoittaa alueelle paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kaupaa (tiva). Asemakaavaa varten laaditun kaupallisen vaikutusarvion (selvityksen pvm 5.6.2013) perusteella alue on soveltuva tiva-kaupan sijoittumiseen. Arvion johtopäätösten mukaan alueelle sijoittuvalla tiva-kaupalla ei ole haitallisia vaikutuksia laajempaan palveluverkkoon tai lähipalveluihin eikä keskustakauppaan tai päivittäistavarakaupan verkkoon. Vaikutusarvion perusteella alueen ei ole todettu soveltuvan muun vähittäiskaupan sijoittumiseen. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yli 2.000 k-m² suuruiset myymälät luetaan vähittäiskaupan suuryksiköiksi MRL:n muutoksen siirtymäkauden 15.4.2017 jälkeen.

Ohjeistuksen mukaan MRL:n muutoksen tiva-kaupan siirtymäkaudella voidaan käyttää esim. indeksoitua KM-merkintää silloin kun kaupan yksikkö tai rakentamisen määrä jää merkitykseltään paikalliseksi. Seudullisesti merkittäväksi katsottavan kaupan yksikön osoittaminen KM-merkinnällä edellyttää ensin maakuntakaavan merkintää. Kaupan sijoittumista koskevan Varsinais-Suomen vaihemaakuntakaavan 18.5.2015 päivättyssä luonnoksessa on seudullisesti merkittävän tiva-kaupan alaraja kaupunkikehittämisen kohdealueella 15.000 k-m². Asemakaavan alue on vaihemaakuntakaavan luonnoksessa Oriketo-Topinojan tiva-kaupan aluetta TP-kmt, jolle olisi mahdollisuus sijoittaa tiva-kauppaa maakuntakaavan mitoituksen mukaan.

KM-tiva -alueen määräystä on vielä hyvä täsmentää esimerkiksi: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- tai maatalouskauppaa.

Kaupunkisuunnittelu:

Yleiskaava 2020 on vanhentunut pientalovaltaisen asuntoalue (AP) -merkinnän osalta. Alueen maankäyttötarpeet ovat muuttuneet sitten 1990-luvulla laaditun ja vuonna 2001 hyväksytyyn yleiskaavan. Vuonna 2004 vahvistetussa maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin työpaikka-alueita (TP), pieniltä osin virkistysaluetta (V) ja taajama-toimintojen aluetta (A). Vuonna 2012 hyväksytyssä kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osoitettu täydentyväksi työpaikka-alueeksi. Toukokuussa 2015 hyväksytyssä maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi, jonne saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakauppan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Muuttuneet maankäyttötarpeet huomioidaan myös valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä. Myös Kaarinan kaupungilla on suunnitelmissa osoittaa Koroistenkaaren kaava-alueeseen rajoittuvalla alueella yritysalue.

KM-tiva -kaavamääräystä on täydennetty. Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- tai maatalouskauppaa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Alueelle saa siirtymäsäännösajan jälkeen sijoittaa seudullisesti merkittäviä TIVA-kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaavan määrittelemä seudullisen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön alaraja sen mahdollistaa.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Liikenne- ja infrastruktuuri

Nykyisen Koroistenkaari-nimisen kadun jatkaminen itään Turun kehätien (kantatie 40) Topinojan eritasoliittymään on Turun yleiskaavan mukainen ja se yhdistää Turun sisemmän kehätien kantatiehen. Kaavaan ei sisälly erillistä liikenteellistä selvitystä eikä liikenteellistä vaikutusarviota.

Kaupunkisuunnittelu:

*Laskelma asemakaavan aiheuttamasta liikennetuotoksesta on esitetty se-
lostuksen kohdassa 5.2: Kaavan vaikutukset Liikenteeseen.*

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet sijoittuvat toimitila- ja liikerakennusten korttelialueihin siten, ettei naapurirakennusten välinen paloturvallisuus välttämättä toteudu etäisyyksillä. Topinojan liittymästä yhteyden avaaminen Koroistenkaarelle parantaa pelastuslaitoksen alueen tavoitettavuutta.

Kaupunkisuunnittelu:

*Korttelialueiden KTY-1 ja KM-tiva kaavamääräyksiä on täydennetty. "ET-1 -
alueella sijaitsevan sähkönjakelun muuntamon läheisyydessä olevan raken-
nuksen seinärakenteen paloluokka on oltava 120 minuuttia tai rakennus on
sijoitettava kahdeksan (8) metrin etäisyydelle ET-1 -alueesta."*

Varsinais-Suomen liitto

Maakuntakaavaluonnoksessa (nähtävillä 3.6 – 10.7.2015) suunnittelualue on osoitettu TP-kmt alueeksi, eli työpaikkatoimintojen alueeksi, jonne saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan vähittäiskauppayksiköitä. Kaupan suuryksiköiden kokonaismitoitus Oriketo-Topinoja -alueella on luonnoksessa 32 000 k-m², josta olemassa olevaa vähittäiskauppaa suuryksiköissä on 22 700 k-m² (Varsinais-Suomen kaupan palveluverkkoselvitys).

Kaupan osalta on käyty Turun kaupungin kanssa viranomaisneuvotteluita, joissa on todettu käynnissä olevan vaihemaakuntakaavan selvityksien perusteella, että suunnittelualueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittävää paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Varsinais-Suomen liitto toteaa, että asemakaavaehdotukseen merkityt korttelit KM-tiva, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja, ovat käydyissä neuvotteluissa sovittu ja maakuntakaavaluonnoksen mukaisia.

Kokonaismitoituslaskelmassa (uutta TIVA-kauppaa suunnittelualueelle 23 000 k-m²) ei kuitenkaan ole huomioitu koko Oriketo-Topinoja TP-kmt -alueen kaupan määrää ja uuden rakentamisen osuutta siitä. Kokonaiskuvan muodostamiseksi Varsinais-Suomen liitto esittääkin laskelman lisäämistä kaava-aineistoon.

Ennen maakuntakaavan vahvistumista laadittaviin kaavoihin tulee kaavamääräykseen sisällyttää ehto, jonka mukaan alueelle saa siirtymäsäännösajan jälkeen sijoittaa seudullisesti merkittäviä TIVA-kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaavan määrittelemä seudullisen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön alaraja sen mahdollistaa.

Kaavaan sisältyy kaksi K-1 liikerakennusten korttelialuetta Särvänkadun päässä, joille saa sijoittaa kaupan toimintoja ja joiden rakennusoikeus mahdollistaa suuryksikön sijoittumisen. Näiden kortteleiden luonne jää kaupan laadun osalta epäselväksi, mistä johtuen jää epäselväksi täyttääkö merkintätapa sellaisenaan MRL:n edellytykset suuryksiköiden sijoittamisesta.

Kyseistä K-1 merkintää tulee tarkentaa joko kaupan laadun osalta (kortteliin voidaan sijoittaa kauppaa, joka ei ole vähittäiskauppaa) tai muuttaa merkintä KM-merkinnäksi, jolloin paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen kortteliin mahdollistuu. Myös tällöin tulee kaupan laatu määritellä sekä varmistaa, että suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimuksen ehdot täyttyvät, kun yleiskaavaan ei tässä tilanteessa tukeuduta.

K-1 kortteleiden sijainti ja kuntarajaan päättävä uusi tieyhteys ovat irrallisia alueen kokonaisrakenteeseen nähden etenkin, kun voimassa olevassa maakuntakaavassa Kaarinan puoleinen alue on osoitettu virkistysalueeksi, jota valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sivuaa. Maakuntakaavaprosessin yhteydessä ei ole noussut esiin virkistysalueen käyttötarkoituksen muutos- tai nykyisen aktiivisen maankäytön laajentamistarpeita. Merkityksellistä sen sijaan on seudullisen virkistysalueyhteyden säilyminen ja Aurajokilaakson kulttuuriperinnön turvaaminen. Kaavan tavoitteet Kaarinan puolen yhdistämisestä ovatkin näiltä osin ristiriidassa maakuntakaavan kanssa ja synnyttävät epärealistisia odotusarvoja. Varsinais-Suomen liitto katsoo, että alueen suunnittelu tulisi nähdä ensisijaisesti Koroistenkaaren uuteen tieyhteyteen tukeutuvana työpaikka-alueena. Kaavaan sisältyy nyt asemakaavatasolla tehtyjä maankäytöllisiä avauksia, joiden tarkastelu tulee tehdä seudullisista vaikutuksista johtuen maakuntakaavatasolla, kun alueen suunnitteluun kytkeytyy kuntarajat ylittäviä, alueiden saavutettavuuteen ja tielinjauksiin liittyviä kysymyksiä.

Kaupunkisuunnittelu:

Oriketo-Topinojan alueella tiva-kauppaa oli vuonna 2011 yhteensä 22700 k-m². Maakuntakaavaluonnoksen mukaan alueen tiva-kaupan enimmäismäärä on 32000 k-m² vuonna 2035. Maakuntakaavaluonnos mahdollistaa Oriketo-Topinojan kaupan alueelle uutta tiva-kaupan lisäystä 9300 k-m². Koroistenkaaren asemakaavaehdotus mahdollistaa yhteensä 23000 km² tiva-kaupan muodostumisen alueelle. Turun kaupunki on (Kh 2.11.2015 § 466) antanut maakuntakaavaluonnoksesta lausunnon, jonka mukaan Oriketo-Topinojan alueella kaupan mitoitus tulee lisätä vähintään 20 000 k-m²:llä. Maakuntakaava-asiakirjoista ei yksiselitteisesti ilmene sisältykö vireillä olevan Koroistenkaaren asemakaavan kaupan neliöt maakuntakaavan kokonaismitoitukseen.

Kaavamääräystä KM-tiva on täydennetty. Korttelialueelle saa siirtymäsäännösajan jälkeen sijoittaa seudullisesti merkittäviä TIVA-kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaavan määrittelemä seudullisen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön alaraja sen mahdollistaa.

K-1 korttelialueet (Oriketo-58 ja 59) on muutettu KTY-2 -korttelialueiksi (Oriketo-56 ja 57): Toimitilarakennusten korttelialueelle saa rakentaa toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle saa sijoittaa 70 % teollisuus- ja varastotilaa tontin enimmäisrakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja eikä sijoittaa yli 2000 m² suuruisia kaupan yksiköitä.

Kuntarajalle ulottuvalle Särvänkату-nimisellä katuyhteydellä varaudutaan tuleviin maankäytön muutoksiin Kaarinan puolella. Alue on liitettävissä katuverkkoon Turun kautta.

Turun Seudun Kehittämiskeskus

Koroistenkaaren kaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti Turun seudun vetovoimaan ja elinkeinoelämään. Kaavan toteutuksella vastataan Turun seudun yritysten tarpeista lähetevään kysyntään täydentäen nykyistä palveluverkostoa ja parantaen Turun seudun kilpailukykyä vaarantamatta kuitenkaan päivittäistavara- tai keskustakaupan asemaa. Kaavaratkaisun toteuttamisessa on varmistettava alueen logistinen toimivuus Turun kaupunkikeskukseen ja erityisesti Ohitustielle (E18). Kaavaratkaisun toteutuksen yhteydessä on varmistettava työpaikkaliikennepalvelujen saatavuus alueelle muodostuvan uuden, n. 780 työpaikkaa käsittävän työpaikka-alueen tarpeisiin. On tärkeätä, että luodaan edellytykset Kaarinan kaupungin puolella sijaitsevan alueen liittämisen katuverkkoon Turun kautta.

Kaupunkisuunnittelu:

Turun Seudun Kehittämiskeskuksen lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Vesiliikelaitos

Alueella sijaitsee mm. vesilaitoksen jätevesipumppaamo, jonka olemassaolo tulee huomioida asianmukaisin kaavamerkinnoin. Alueen lävitse kulkee myös Maarian altaalta tuleva raakavesiputki (800), mutta sen merkitys vesilaitoksen toiminnan kannalta on lakannut. Osan korttelialueista tulee varautua liittymään vesilaitoksen jätevesiverkkoon kiinteistökohtaisilla jätevesipumppaamoilla.

Kaupunkisuunnittelu:

Vesiliikelaitoksen toimittaman tarkennuksen mukaan pumppaamo sijaitsee osoitteessa Kuormakatu 20, tontin eteläreunan ulkoreunalla ja sen sijaintia tullaan aikanaan siirtämään Vesiliikelaitoksen toimesta.

Turun Seudun Vesi Oy

Kaava-alueen läpi, Varikkokadun suuntaisesti kulkee Turun Seudun Vesi Oy:n Saramäen kalliosäiliön ja Halisten varavesilaitoksen välinen vesijohto. Vesijohdosta on Turun kaupungin kanssa sovittu 10 metriä leveä rasitealue. Sopimuksen mukaan rasitealueella on pysyvä käytönrajoitus, joka sallii peltoviljelyn ja rajoitetun metsätalouden harjoittamisen. Rasitealueelle ei saa sijoittaa rakennusta tai muuta pysyvää rakennelmaa. Kaavaan on merkittävä tämä rasitealue. Turun Seudun Vesi Oy:n kanta on, että tätä sovitua rasitealuetta ei saa yhdistää tuleviin tontteihin vaan se on pidettävä osana puistoa. Kulku viereisille teollisuustonteille tulee pyrkiä järjestämään muun kuin putken rasitealueen yli. Mahdollisissa putkilinjan ylityksissä tulee varautua tarvittaessa erikoisrakenteisiin.

Kaupunkisuunnittelu:

Runkovesiputken sijainti suunnittelualueella rajoittaa merkittävästi maankäyttöä, jos putken yli ei pystytä osoittamaan tonteille ajoa. Näinkin keskeisen alueen vajaasti rakentaminen ei ole kaupunkistrategian mukaista. Runkovesijohtoa ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa viereiselle katualueelle, sillä kadun rakentamisen yhteydessä ei vielä ole tiedossa millainen tonttijako korttelialueelle laaditaan ja kuinka monta liittymää Varikkokadulta runkovesiputken yli tullaan toteuttamaan. Sen vuoksi Turun Seudun Vesi Oy:n putkilinjalle on kaavaehdotuksen korttelialueille 44, 47, 48 ja 49 esitetty 10 metriä leveä alueen osa. Ennen tonttien luovuttamista tulee perustaa vesihuoltorasitteet. Kaavamääräystä on tarkennettu siten, että tonttiliittymät

*Varikkokadulle tulee perustaa erikoisrakentein siten, ettei tonttiliittymän ajo-
liikenne aiheuta vahinkoa vesijohdolle. Vesijohtolinjan yli tehtävästä liittymä-
rakentamisesta tulee pyytää Turun Seudun Vesi Oy:ltä lausunto.”*

Turku Energia Sähköverkot Oy

Asemakaavassa on huomioitu sähkönsiirron sähköasema ET-2 alueena, sähkönjake-
lun maanalaiselle sähköjohdoille rasitealue (leveys 4 metriä) ja kulkuyhteysrasite le-
veydeltään 8 metriä viereisen K-2 (KM-tiva) tontin piha-alueen kautta. Asemakaavaan
tulee merkitä 4 metriä leveä alue sähkönjakelun maanalaisille sähköjohdoille sähköase-
man ET-2 alueelta Koroistenkaarelle ja kaksi ET-1 aluetta (10 m x 5 m) sähkönjakelun
muuntamoille, jotka on siirretty uusin sijaintipaikkoihin. ET-1 alueen (sähkönjakelun
muuntamo) läheisyydessä olevan rakennuksen seinärakenteen paloluokka on oltava 120
minuuttia tai rakennus on sijoitettava kahdeksan (8) metrin etäisyydelle ET-1 alueesta.

Kaupunkisuunnittelu:

*KTY- ja KM-tiva -korttelialueille on lisätty määräys: ”ET-1 -alueella sijaitse-
van sähkönjakelun muuntamon läheisyydessä olevan rakennuksen seinära-
kenteen paloluokka on oltava 120 minuuttia tai rakennus on sijoitettava kah-
deksan (8) metrin etäisyydelle ET-1 -alueesta.”*

*Yleisille alueille ei kaavakartalla osoiteta aluevarauksia maanalaisille joh-
doille.*

Fingrid Oyj

Asemakaavan alueella sijaitsevat Fingrid Oyj:n 2x110 kV johto Naantalinsalmi - Lieto 1
Lieto-Koroinen A (pohjoispuoli) sekä 2x110 kV voimajohto Lieto-Koroinen 1 B Lieto-Pääs-
kyvuori (eteläpuoli). Eteläpuolisen 110 kV Lieto-Koroinen B voimajohdon omistaa Fingrid
Oyj ja 110 kV Lieto-Pääskyvuori johdon Turku Energia Sähköverkot Oy. Olemme toimitta-
neet tiedot voimajohdoista ja lausuneet kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
9.11.2011. Pyydämme huolehtimaan, että asemakaavan voimajohtoa varattua alueen osa
vastaa mitoiltaan Fingridin lunastettua voimajohtoaluetta.

Asemakaavaehdotuksessa voimajohtoalueelle on osoitettu mm. uusi katu, sähköasema
(ET-2) ja hulevesiin liittyviä rakenteita. Niiden osalta muistutamme siitä, että voimajohto-
alueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen
risteämäläusunto.

Kaupunkisuunnittelu:

*Suojavyöhykemääräys (sv) on muutettu vaara-alueeksi (va). Määräystä on
täydennetty seuraavasti: ”64 metriä leveä voimajohtoalue. Voimajohtoalu-
eelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta suunnittelusta ja rakentamisesta tulee
pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto.”*

Caruna Oy

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n omistama 110 kV voimajohto, jota varten on lunas-
tettu käyttöoikeuden rajoitus. Olemme keskustelleet Turun kaupungin kanssa voimajoh-
don purkamisesta ja purkutöihin ryhdytään, kun Carunalla ja Turun kaupungin kiinteistölii-
kelaitoksella on voimassa oleva sopimus voimajohdon purkamisesta. Sopimuksen edelly-
tyksenä on, että purkautuvalle voimajohdolle löytyy korvaava reitti Fingridin omistaman
Lieto-Koroinen voimajohdon luokse. Ilmajohto ja sen aiheuttamat käyttöoikeuden rajoituk-
set voidaan purkaa kun korvaavaa reittiä varten on tehty tarvittavat maankäyttösopimuk-
set.

*Kaupunkisuunnittelu:
Caruna Oy:n lausunto ei anna aiheutta muuttoa kaavaehdotusta.*

Kaarinan kaupunki

Kaarinan kaupungilla ei ollut huomautettavaa Koroistenkaaren asemakaavaehdotukseen.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla muodostetaan Koroistenkaaren ja Ohitustien väliin uusi yritysalue, joka liitetään olemassa olevaan katuverkostoon jatkamalla Koroistenkaarta Topinojan liittymään saakka. Kaavaehdotuksessa uusi maankäyttö on osoitettu uuden Koroistenkaaren jatkeen pohjois- ja eteläpuolen peltoalueille. Metsäiset kallioalueet jäävät virkistyskäyttöön.

Koroistenkaaren asemakaavassa on esitetty Koroistenkaaren puuttuva osuus Polttolaitoksenkadun ja Kuormakadun välille. Koroistenkaari on pääkatuyhteys ns. kehätien (Ohitustie, kt 40) ja ns. välikehän (Suikkilantie-Markulantie-Halistenväylä-Gregorius IX:n tie-Halistentie-Hämeen valtatie-Jaanintie-Skarppakullantie-Eteläkaari-Uittamonsilta) välillä.

Kaava-alueen koko on noin 54 ha ja uutta rakennusoikeutta alueelle muodostuu yhteensä 66559 k-m². Rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

- Yleisten rakennusten korttelialue **Y-1** yhteensä 3800 k-m² (maapinta-ala 1,1667 ha).
- Toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksien korttelialue **KTY-1** (maapinta-ala 5,6224 ha) ja **KTY-2** (maapinta-ala 1,5967 ha) yhteensä 39334 k-m².
- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja **KM-tiva** (maapinta-ala 5,4933 ha), yhteensä 23000 k-m².
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue **ET-2** (maapinta-ala 0,6 ha), yhteensä 300 k-m².
- Yhteensä viisi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta **ET-1** muuntamoita varten (maapinta-ala 0,0252 ha), yhteensä 125 k-m².

Mitoitus on esitetty tarkemmin tilastolomakkeessa (selostuksen liite 4).

Koroistenkaaren kaakkoispuolelle on muodostettu uusi Kaarinan rajalle ulottuva Särvänkatu, jonka varrelle sijoittuu kaupan toimintoja. Särvänkadun molemmille puolille on muodostettu liikerakennusten korttelialueita, **KM-tiva**, joille saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Kaupan laatua on korttelialueilla rajoitettu; alueelle saa sijoittaa auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- tai maatalouskaupan tiloja, mutta ei päivittäistavara-kaupan tiloja. Kortteleiden 53 ja 54 välisien kaistaleiden leveydet vaihtelevat 5-10 metrin välillä.

Koroistenkaaren pohjoispuolelle on muodostettu kaksi uutta katua. Varikkokadun sekä Kuormakadun varrelle sijoittuu toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksien korttelialue **KTY-1**. Korttelialueille saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälä- ja toimistotiloja enintään 70 % rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 k-m² suuruisia kaupan yksiköitä ja vähittäistavara-kaupan tiloja. Varikkokadun päästä on osoitettu jalankulkuyhteys Korhokallion virkistysalueelle.

Särvänkadun päähän on muodostettu kaksi **KTY-2** -korttelialuetta, joille saa rakentaa toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle saa sijoittaa versta- ja varastotilaa enintään 70 % alueen rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 k-m² suuruisia kaupan yksiköitä ja vähittäistavarakaupan tiloja.

Yhtenäisen kaupunkikuvan luomiseksi on kaavassa määrätty, että KM-tiva-, KTY-1- ja KTY-2-korttelialueilla rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia ja niiden julkisivut tulee olla ruskeasävyistä tiiltä.

Polttolaitoksenkadun varteen on muodostettu yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 3800 m². Rakennuksen sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaava-alueelle on varattu yhteensä 5 muuntamopaikkaa **ET-1** -alueina. Yksittäisen alueen pinta-ala on 50 m² ja kerrosala 25 m². ET-1 alueen läheisyydessä KTY- ja KM-tiva -korttelialueilla rakennettavan rakennuksen seinärakenteen paloluokka on oltava 120 minuuttia tai rakennus on sijoitettava kahdeksan metrin etäisyydelle ET-1 alueesta.

Sähköasemaa varten on Koroistenkaaren eteläpuolelle muodostettu **ET-2** -korttelialue. Kulkuyhteyttä ja johtoa varten on varattu 8 metriä leveä alue KM-tiva -korttelialueen kautta Särvänkadulle. Kerrosalaa sähköasemalle on osoitettu 300 m².

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti

- KM-tiva -korttelialueilla on osoitettava 1 autopaikka/50 kerrosalaneliömetriä kohti.
- KTY-1 ja -2 -korttelialueilla on osoitettava autopaikkoja
toimisto- ja liiketila: 1 autopaikka/ 50 kerrosalaneliömetriä kohti
teollisuus- ja varastotilat ja muut: 1 autopaikka/ 150 kerrosalaneliömetriä kohti
- Y-1 -korttelialueelle on järjestettävä 1 ap/ 40 kerrosalaneliömetriä.

Koroistenkaaren molemmin puolin on osoitettu suojaviheralueita (EV), joilla sijaitsee hulevesien viivytysalueet. Katualueet toimivat tulvareitteinä. Alueen hulevedet ohjataan avoimena säilyvään Topinojaan. KM-tiva-korttelialueiden väliin on hulevesien viivytystä varten muodostettu 10 metriä leveä viherkaista. Suojaviheralueelle on Fingridin voimajohtokatu osoitettu vaara-alueena.

Metsäalueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Näillä alueilla sijaitsevat kaava-alueen muinaismuistot ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet.

Alueen muinaisjäännösrekisterissä olevat kohteet ja tutkimuksissa löydetty, aiemmin tuntematon kohde on merkitty kaavakarttaan seuraavin merkinnöin ja määräyksin:

- sm-1: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
- s-1: Alueen osa, jolla sijaitsee säilytettäviä kivirakenteita. Kohdetta koskevasta suunnitelmasta on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Polttolaitoksenkadun varrelle on osoitettu Penin kulma -niminen koira-aitausalue (vl-1). Halisten asuinalueen Karpionkadun päästä on osoitettu uusi jalankulku- ja polkupyöräyhteys, Uhrkallionpolku, Särvänkadulle.

Halisten ja Orikedon alueen ulkoilureittejä yhdistää nykyisin sorapäällysteinen kuntoreitti rakennettavan Koroistenkaaren jatkeen poikki. Reitti on lumisina talvina ollut hiihtokäytössä. Koroistenkaari tulee toteutuessaan katkaisemaan tämän yhteyden jatkuvuuden, koska Koroistenkaaren alittaminen on lähes mahdotonta Topinojan kulkiessa kadun rinnalla. Ylikuluratkaisua on pidetty maisemaan sopimattomana. Tasoylitys on kuitenkin mahdollista toteuttaa luonnollisen reittivalinnan kohdalle ilman kiertoja ja riittävän turvallisin liikennejärjestelyin.

Koroistenkaaren katualue on 16 metriä leveä. Mitoitus mahdollistaa 7 metriä leveän ajoradan, 5 metriä leveä viherkaistan ja 4 metriä leveän yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien toteuttamisen.

Varikkokadun katualue on 13,5 metriä leveä. Mitoitus mahdollistaa 7 metriä leveän ajoradan, 2,5 metriä leveän jalkakäytävän ja kaksi 2 metriä leveiden lumitilojen toteuttamisen.

Särvänkadun katualue on 20 metriä leveä. Mitoitus mahdollistaa 7 metriä leveän ajoradan, 5 metriä leveä viherkaistan, 4 metriä leveän yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien, 2,5 metriä leveän jalkakäytävän ja kaksi 2 metriä leveiden lumitilojen toteuttamisen. Katualueen leveys on riittävä myös toimimaan Ohikulkutien rinnakkaistienä.

5.2 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Kehätien varteen sijoittuu uusi yritysalue. Uuden liike- ja toimitila-alueen rakentaminen olemassa olevien liikenneyhteyksien ja kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyttää ja eheyttää olemassa oleva yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva muuttuu merkittävästi kaavan toteuttamisen myötä. Kehätien varren rakennukset ovat suurimittakaavaisia, varasto, logistiikka- ja myymälärakennuksia. Asemakaavan julkisivumääräyksillä ohjataan alueen yhtenäistä toteutustapaa. Myös Polttolaitoksen kadun ympäristö muuttuu entistä rakennetummaksi kun kadun varteen sijoittuu yleisten rakennusten kortteli, johon on suunnitteilla kulttuurikeskuksen rakentaminen. Turun islamilainen yhdyskunta on ollut yhteydessä kaavoitukseen ja Kiinteistöliikelaitokseen kesäkuusta 2012 lähtien. Yhdyskunta on etsinyt sopivaa tonttia rakennuttaakseen alueelle Turun islamilaisen yhdyskunnan kulttuurikeskuksen.

Metsäiset mäen säilyvät rakentamattomina suurmaisemassa.

Topografia ja muinaismuistot

Alue on jo muuttunut rakennetuksi kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Nykyisin ympäristö on tyyppillistä kaupunkirakenteen reuna-aluetta, jossa luonnonmaisema on väistymässä modernin kulttuurimaiseman tieltä.

Alue on ollut pitkään ihmisen vaikutuksen alaisena, sillä vanhimmat tunnetut asumisen jäänteet ovat kivikauden lopulta noin 4000 vuoden takaa. Kalliohuiput ovat tulleet näkyviin veden alta noin 7000 vuotta sitten. Noin 4000 vuotta sitten paikalla sijaitsi runsaan kilometrin mittainen saari. Noin 3000 vuotta sitten merenranta oli vetäytynyt aivan Topinojan uoman tuntumaan ja pian tämän jälkeen suora kontakti mereen hävisi.

Alueen muinaisjäännösrekisterissä olevien kohteiden lisäksi aiemmin tuntematon kohde sijaitsevat kaava-alueen metsäisillä osilla tai metsien ja peltoaukeiden raja-alueilla. Näille alueille ei osoiteta rakentamista.

Luonto ja virkistys

Alueen arvokkainta luontoa ovat äärimmäisen uhanalainen ketokaistale ja metsälakikohdeet. Kaavalla ei ole vaikutuksia em. kohteiden säilymiselle.

Topinoja ja sen molemmin puoliset uoma-alueet ovat tärkeitä hulevesien käsittelyssä ja viivyttämisessä.

Alueella sijaitsevat virkistys- ja ulkoiluväylät pysyy lähes muuttumattomana. Koroistenkaari tulee toteutuessaan katkaisemaan Halisten ja Orikedon alueen ulkoilu- ja hiihtoreittien yhteyden jatkuvuuden, koska Koroistenkaaren aliittaminen on lähes mahdotonta Topinonjan kulkiessa kadun rinnalla. Ylikulkuratkaisua on pidetty maisemaan sopimattomana. Tasoylitys on kuitenkin mahdollista toteuttaa luonnollisen reittivalinnan kohdalle ilman kiertoja ja riittävän turvallisin liikennejärjestelyin.

Myös peltoja reunustavat kallioiset, vahvakasvuiset metsäalueet ovat asutuksen lähellä sijaitsevia suosittuja polkumaisia ulkoilualueita.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaava mahdollistaa uuden yritysalueen toteuttamisen hyvien logististen yhteyksien varteen, kaupungin kehäväylän ja kaupunkiseudun kehätien risteyksen tuntumaan. Alueelle muodostuu uuden kaavan myötä arviolta noin 780 uutta työpaikkaa, joista toimitilarakennusten korttelialueille noin 230 työpaikkaa ja liikerakennusten korttelialueille noin 530 työpaikkaa.

Uuden liike- ja toimitilarakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksien alueen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita ja kaupunkiseudun kehäväylän verkostoa.

Kaupallisten vaikutusten arviointi

Turun ja Kaarinan kaupunki tilasivat yhdessä Santasalo Ky:ltä Kaupallisten vaikutusten arvioinnin. Selvitys valmistui 5.6.2013. Tilaa vaativan kaupan ostovoima on Turun seudulla kasvussa. Uusia kauppapaikkoja tarvitaan, jotta kasvavaan kysyntään voidaan vastata. Vetovoimaiset tilaa vaativan kaupan alueet kuten Kuninkoja ja Biolaakso houkuttelevat uusia myymälöitä, mutta alueet täyttyvät ennen pitkää.

Uudet keskeisille paikoille sijoittuneet ja hyvin saavutettavissa olevat alueet tulevat olemaan vetovoimaisia sekä asiakkaiden että alueille sijoittuvien yritysten näkökulmasta. Uusi alue, joka voidaan alusta lähtien suunnitella kaupan näkökulmasta, on yleensä houkuttelevampi kuin vanha työpaikka-alue, jonka rakenne on jo muotoutunut. Uusille kaupan alueille on siten pitkällä tähtäimellä kysyntää. Koroistenkaaren ja Häämäen alue ei tule lyhyellä aikavälillä täyttymään kokonaan. Seudulla on vetovoimaisia kaupan alueita, jotka täyttyvät ennen suunnittelun alueen rakentamista kuten Biolaakso, Kuninkoja ja Kaarinanportti. Pitkällä tähtäimellä kysyntää riittää myös Koroistenkaaren ja Häämäen alueelle. On erittäin tärkeää, että kaupalle löytyy vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Mikäli uusia kauppapaikoista on pulaa, ei kauppa seudulla pysty kehittymään kysynnän mukaisesti.

Suunnitelmissa olevalla uudella kauppapaikalla ei ole haitallisia vaikutuksia palveluverkkoon. Alue ei vaikuta lähipalveluihin, päivittäistavarakaupan verkkoon eikä keskustakauppaan, koska tarjonta alueella on erilaista ja painottuu tilaa vaativaan kauppaan. Seudun tilaa vaativan kaupan palveluverkko tihtyy, kun alueelle syntyy uusi kauppapaikka. Alue on hyvin saavutettavissa, eikä alueen rakentumisella ole haitallisia vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen. Markkinoille rakentuu uusi kaupan alue, joka täydentää nykyistä palveluverkkoa. Asiointia suuntautuu uuteen kauppapaikkaan lähialueelta, mutta myös muualta Turun asiointialueelta. Tarjonnan monipuolisuus ja laatu ratkaisevat, kuinka merkittäväksi kauppapaikaksi uusi alue tulee muodostumaan.

Liikenne

Koroistenkaaren asemakaavan aiheuttama liikennetuotos on laskettu Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (YM 27/2008) -oppaan avulla. Asemakaavan liikennetuotokseksi on arvioitu noin 3400 automatkaa vuorokaudessa, mikä sisältää automatkat molempiin suuntiin. Automatkojen osuus kaikista matkoista on hieman yli 80 %. Liikennetuotoksen määrä riippuu erityisesti siitä, kuinka paljon ja minkä tyylistä kauppaa alueelle toteutuu. Liikennetuotoslaskelmassa sekä KM-tiva -alueet on oletettu olevan tilaa vievän kaupan toimintoja ja näiden on arvioitu aiheuttavan yhteensä hieman alle 3000 automatkaa vuorokaudessa (sis. automatkat molempiin suuntiin), mikä on lähes 90 % asemakaavan liikennetuotoksesta. KTY-1 ja KTY-2 -alueille on laadittu herkkystarkasteluja liikennetuotoksen osalta: kaavan mahdollistamalla noin 22 500 kerrosneliömetrillä pienin liikennetuotos on teollisuustoiminnoilla (noin 230–350 automatkaa/vrk), vähän asiointia sisältävällä toimistotyöpaikka-alueella liikennetuotos olisi jonkin verran suurempi (noin 860 automatkaa/vrk) ja tilaa vaativalla kaupalla liikennetuotos olisi jo merkittävä (noin 2330 automatkaa/vrk). Liikennetuotoslaskelmassa on käytetty perusarvona teollisuustoimintojen enimmäisliikennetuotosta (350 automatkaa/vrk). Muilla toiminnoilla ei ole merkittävää liikenteellistä vaikutusta (yhteensä noin 100 automatkaa/vrk). Kaikki esitetyt luvut sisältävät automatkat molempiin suuntiin eli autokäyntien määrä on puolet näistä. Liikennetuotokset on laskettu joukkoliikennevyöhykkeen perusteella. Liikennetuotoksessa ei ole otettu huomioon muiden asemakaava-alueiden kasvavan maankäytön aiheuttamaa liikennettä. Koroistenkaaren toteutuessa vasta Halistenväylän jälkeen, ensimmäisessä vaiheessa Koroistenkaaren asemakaava-alueen liikenne suuntautuu muulle liikenneverkolle valtaosin kehätien (Ohitustie, kantatie 40) kautta. Toisena reittinä toimii Kuormakatu-Autokatu-Polttolaitoksentie, jota kautta päästään Vanha Tampereentielle sekä Gregorius IX:n tielle. Ensimmäisessä vaiheessa liikenteen suuntautuessa valtaosin Topinojan eritasoliittymään liikenteen arvioidaan toimivan ramppiliittymien nykyisillä liikennejärjestelyillä.

Katuyhteyden avaaminen Koroistenkaarelta Topinojan eritasoliittymään ja edelleen Ohitustielle parantaa uuden työpaikka-alueen saavutettavuutta huomattavasti keskustan suunnasta ja välikehältä sekä muuttaa liikenteen käyttämiä reittejä. Yhteys luonnollisesti lisää liikennettä Gregorius IX:n tiellä ja Halistenväylällä. Ennen kuin Halistenväylän katualueet ovat valmiit (vireillä oleva asemakaava ”Koroinen” (kaavatunnus 8/2012) käsittää Halistenväylän osuuden) kaava-alueen eteläosan liikerakennusten liikenne liittyy olemaan olevaan liikenneverkostoon Ohitustielle. Koroistenkaaren avaamisen yhteydessä ramppiliittymän kautta alkaa kulkea muutakin liikennettä kehätieltä välikehälle (Markulantien ja Halistentien suunnat). Tässä yhteydessä esimerkiksi ramppiliittymien valo-ohjaus tai muuttaminen kiertoliittymiksi tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi. Liikennemallin mukaan vuodelle 2035 rakennemallin maankäytöllä tehdyssä ennusteessa Koroistenkaaren liikennemäärä on noin 6100–11 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava mahdollistaa Kaarinan kaupungin puolelle olevan alueen liittymisen katuverkoston Ohikulkutielle Turun kautta.

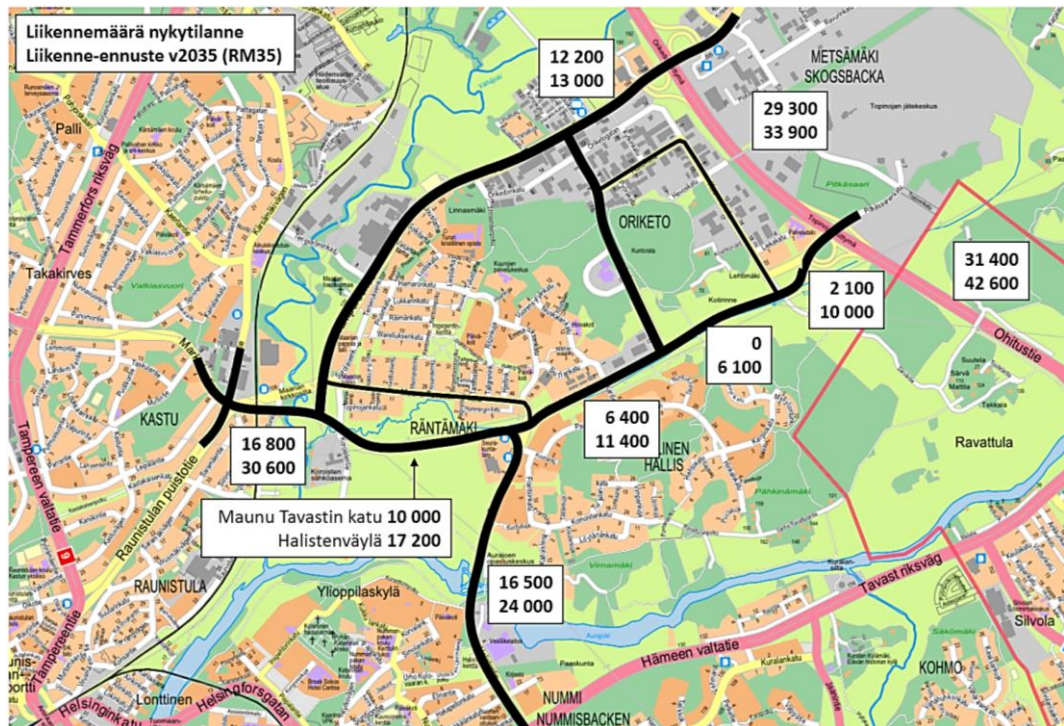
Kaavan katuverkon toteutuminen antaa mahdollisuuksia myös Oriikedon ja Metsämäen joukkoliikennepalvelujen järjestämiselle Halisten suunnasta.

Pyöräily- ja kävely-yhteydet paranevat Koroisten suunnasta Koroistenkaaren viereistä kävely- ja pyörätietä pitkin sekä Halisten suunnasta Uhrikallionpolkua pitkin.

Halistenväylän rakentamisen tavoitteena on poistaa tasoristeys radan kanssa ja johtaa liikenne pois Maunu Tavastin kadulta, jonka varrella on tiivistä asutusta ja tonttiliittymiä. Koroistenkaaren rakentamisen tarkoitus on yhdistää syntyvä kehämäinen väylä Ohitustielle saakka.



Kuva 16. Yhdistävä väylä Koroisista Ohitustielle.



Kuva 17. Liikenne-ennuste vuodelle 2035 Halistenväylän ja Koroistenkaaren ollessa käytössä. Liikenne-ennuste perustuu Turun kaupunkiseudun rakennemalliin 2035 maankäyttöön ja liikenneverkkoon.



Kuva 18. Koroistenkaaren liikenteen suuntautuminen. Koroistenkaari toimii reittinä Markulantien ja kehätien Helsingin suunnan ja toisaalta kehätien Raision suunnan ja Halistentien välillä (lähde: Halistenväylän liikenteelliset vaikutukset, Strafica 2007).

Talouteen

Halistenväylän rakentaminen on merkittävä kynnysinvestointi Koroistenkaaren toteuttamiselle. Myös uuden kunnallisteknisten verkostojen ja muiden teknisen huollon järjestelmien rakentaminen alueelle aiheuttaa merkittäviä kustannuksia. Toisaalta käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskuntahuollon taloudellisuutta. Kaupungin omistamien maa-alueiden asemakaavoittaminen ja toteuttaminen on taloudellista: tonttien luovutuksen myötä kaupungille suuntautuu myynti- ja vuokratuloja.

Sosiaaliset vaikutukset

Osa lähialueen asukkaista kokee suunnitelmat ympäristön ja varsinkin aukean peltomaiseman häviämisen negatiivisena.

Toteutuksen vaiheistaminen

Toteutuksen vaiheistamisella varmistetaan, ettei Koroistenkaaren asemakaavalla muodostuva uusi ajoyhteys Markulantieltä Ohitustielle aiheuta häiritsevää läpiajoa Maunu Tavastin kadulla Röntämäen asuinalueella. Asemakaava-alue voidaan liittää katuverkkoon ennen uuden Koroistenkaaren yhdistävää katuosaa Ohitustien ja Kuormakadun kautta.

5.3 Nimistö

Nimistötoimikunta on 16.4.2013 ja 28.4.2015 ehdottanut kaava-alueelle seuraavia nimiä:

1. *Koroistenkaari – Koroisbågen (vanha kadunnimi)*
2. *Varikkokatu – Depågatan (uusi kadunnimi)*
3. *Kuormakatu – Lastgatan (vanha kadunnimi)*
4. *Särvänkatu – Särvägatan (uusi kadunnimi)*
5. *Uhrikallionpolku – Offerbergstigen*
6. *Penin kulma – Hundhörnan (koirapuiston nimi).*
7. *Koroistenkaaren piennar – Koroisbågsvägrenen*
8. *Topinojanpiennar – Toppårenen*
9. *Topinojanlaakso – Toppådalen*
10. *Häämäki – Häämäki*
11. *Riihitontunpuisto – Rietomteparken*
12. *Trällipuisto – Trällparken*

Orikedon asemakaavassa mäellä on puiston nimi, Korkiakallio.

Halisten asemakaavassa Karpiokadun päähän liittyvä puisto on nimeltään Trällipuisto.

Alueen nimiaiheet ovat tulleet Orikedolla käytössä olevista hevos- ja autoaiheista. Hevos-ten nimityksiä on käytetty Orikedolla Vanhan Tampereentien pohjoispuolella.

Särvänkatu on saanut nimensä Särvästä, joka on maatila 1700-luvulta Ravattulassa, Kaarinassa.

Alueen läpi virtaava Topinoja-nimi esiintyy suojaviheralueiden nimissä.

Metsäsaareke nykyisen Särväntien ja Ohitustien välillä on peruskartan nimistössä Häämäki. Uhrikallionpolku on tullut Halisten Uhrikallion muinaismuistojen mukaan.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille ennen kaavaehdotuksen viemistä kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyä. Kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä (Kv 22.1.2007 § 21).

Alueelle suunnitellut hulevesien viivytysratkaisut tulee olla rakennettuna ennen kuin korttelialueet ovat laajamittaisesti käytössä.

Korttelien Oriketo-53 ja -55 toteuttaminen edellyttää Caruna Oy:n ilmajohton purkamista. Caruna Oy:n korvaava voimajohto tulee siirrettäväksi asemakaava-alueen rajauksen ulkopuolelle esimerkiksi Ohitustien suuntaisesti toteutettavana uutena johtokadun osana. Yksityiskohtaiset sopimukset johtokadun sijoittamisesta käydään asianomaisten maanomistajien kanssa sekä Turun että Kaarinan alueilla. Johton omistajan ilmoituksen mukaan kaava-alueella olevaa johto-osuutta ei käytetä tällä hetkellä sähkönsiirtotoimintaan. Johto-osuudella on merkitystä varajärjestelmänä, ja yhteys Fingridin linjaan tulee turvata uuden johtokadun kautta toteutettavalla johto-osuudella.

Polttolaitoksenkadun, Varikkokadun ja Kuormakadun toimitilarakennusten korttelialueet, lukuun ottamatta korttelia 44, on mahdollista toteuttaa kiinteistötekni- sen ja teknisen huol- lon valmiuden sallimassa ajassa. TSV:n runkovesijohtoa varten on perustettava rasitteet ennen tonttien luovutusta. Alue liittyy olemassa olevaan liikenneverkostoon Polttolaitok- senkadulle, Kuormakadulle ja Ohitustielle.

Kaava-alueen eteläosan liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden toteuttaminen edel- lyttää Särvänkadun rakentamista sekä uuden katualueen osan Kuormakadusta ja Korois- tenkaaresta Ohitustien liittymään. Sähköaseman kulkuyhteydelle ja johdolle on perustet- tava rasite korttelin KM-tiva-korttelialueelle ennen tonttien luovutusta.

Alue liittyy olemassa olevaan liikenneverkostoon Ohitustielle.

Katuyhteyden avaaminen Koroistenkaareltä Topinojan liittymään on mahdollista vasta kun Maunu Tavastin kadun korvaava Halistenväylä on toteutettu. Toteutuksen vaiheista- misella varmistetaan, ettei Koroistenkaaren asemakaavalla muodostuva uusi ajoyhteys Markulantieltä Ohitustielle aiheuta häiritsevää läpiajoa Maunu Tavastin kadulla Räntä- mäen asuinalueella ja heikennä asuinalueen asumisviihtyvyyttä ja -turvallisuutta.

Turussa 20. päivänä lokakuuta 2015
Muutettu 20.11.2015 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin