



# TURKU

Ympäristötoimiala

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



**” O r i k e d o n l i i t t y m ä n t i l a a v a a t i v a t k a u p a t ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 24/2014  
Diaarionumero 2730-2014

**SELOSTUS**  
**28.4.2016**  
**muutettu 15.9.2016 (lausunnot)**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä huhtikuuta 2016 päivättyä ja 15.9.2016 (lausunnot) muutettua asemakaavakarttaa. **”Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit” (24/2014)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	092 ORIKETO	ORIKETO
Korttelit:	45 ja 46	45 och 46
Kadut:	Kiesikatu Orhikujanne Vanha Tampereentie (osa)	Schäsgatan Hingstallén Gamla Tammerforsvägen (del)
Liikennealueet:	Ohitustie (osa) Vanha Tampereentie (osa)	Omfartsvägen (del) Gamla Tammerforsvägen (del)
Virkistysalueet:	Orikedonpuisto (osa) Papurikon puisto Päistärikköpuisto (osa)	Oriketoparken (del) Apelparken Skimmelparken (del)

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	092 ORIKETO	ORIKETO
Korttelit:	1 (osa), 45 ja 46	1 (del), 45 och 46
Kadut:	Harmokuja Orhikujanne Vanha Tampereentie (osa)	Grällegränden Hingstallén Gamla Tammerforsvägen (del)
Liikennealueet:	Turun kehätie Vanha Tampereentie (osa)	Åbo ringväg Gamla Tammerforsvägen (del)
Silta:	Orikedonsilta	Oriketobron
Suojaviheralue:	Orikedonpuisto	Oriketoparken
Lähivirkistysalue:	Papurikonpuisto	Apelparken
Peltoalue:	Papurikonpuisto	Apelparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:  
ORIKETO -1.-5 ja 6, -45.-5

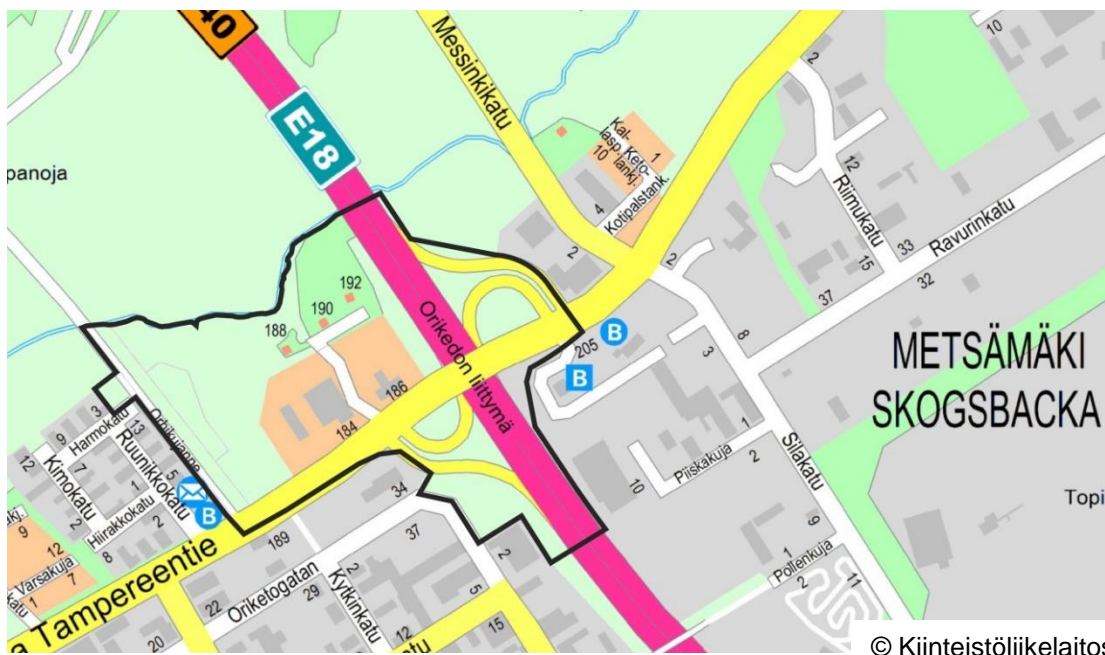
Kortteleiden ORIKETO -45. ja -46. muille osille laaditaan erilliset tonttijaot ja/tai tonttijaonmuutokset.

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

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Orikedon kaupunginosaan, Orikedon liittymän välittömään läheisyyteen. Suunnittelualue sijaitsee n. 5 km etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen. Alueen pinta-ala on noin 25 ha.



Suunnittelualueen sijainti opaskartalla

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön kehittäminen Orikedon liittymän tuntumassa sekä täydentää työpaikka-alueita uusilla yritystonteilla.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 25.8.2014, muutettu 17.9.2014, 4.4.2015.
2. Asemakaavakartta 28.4.2016, muutettu 15.9.2016 (lausunnot)
3. Tilastolomake 28.4.2016, muutettu 15.9.2016 (lausunnot)
4. Rakennettavuusselvitys, SM Maanpää Oy, 20.11.2015
5. Liikenteellinen toimivuustarkastelu, Orikedon eritasoliittymä, Turun kaupunki, 2015
6. Viranomaisneuvottelumuistio 27.10.2014

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Alueellinen hulevesisuunnitelma, 2014
2. E18 Turun kehätien kehittämisselvitys, Ramboll Finland Oy ja Sito Oy, 2014
3. Luonnon monimuotoisuus Turussa, Luonnonsuojelullisesti arvokkaat alueet, Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimisto 1994
4. Viherverkkosuunnitelma, Turun kaupunki, Yleiskaavatoimisto 2008
5. Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, Pöyry Finland Oy, 1.6.2012
6. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaava, Varsinais-Suomen liitto, luonnos 18.5.2015

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu Kiinteistö Oy Hannunhelmi/ Rautakesko Oy:n, (tontin 092-45-4 maanomistaja) 4.7.2012 päivätyyn asemakaavanmuutosanomukseen. Myöhemmin alueeseen on otettu mukaan kaksi Kiinteistöliikelaitoksen kaavoitusaloitetta 3297-2014 ja 12201-2014.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi ”Rautia K-maatalous” osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 2.9.2014 § 248. Lisäksi lautakunta päätti, että valmistelun yhteydessä selvitetään myös lähiympäristön kaavoitustarve.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa muutettiin 17.9.2014, koska kaava-alueetta laajennettiin länteen ja Jokirinne-tilalle 494-1-38 sekä kaakkoon Metsämäen kaupunginosan korttelin 2 tontille 21.

Ilmoitus kaavam muutoksen vireilletulosta ja 17.9.2014 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 22.9.2014 päivätyllä kirjeellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä.

Tilaa vaativan kaupan viranomaisneuvottelu pidettiin 27.10.2014. Neuvottelun jälkeen päädyttiin liikenteellisen selvityksen tekemiseen Rinnakkaistie-linjauksen selvittämiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa muutettiin toistamiseen 14.4.2015, koska kaava-alueetta laajennettiin itään osalle Päistärökköpuistoa ja Metsämäen kaupunginosan korttelin 2 tontti 21 poistettiin kaavam muutosalueesta.

Kaavaprosessia muutettiin siten, että laaditaan kaavaluonnos rakennettavuusselvityksen valmistuttua. Kaavaehdotus pidetään yhtä aikaa lausunnoilla ja nähtävillä.

Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, muutettu 14.4.2015, lähetettiin osallisille kirjeitse 16.4.2015. Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu uusia mielipiteitä.

Turun kaupungin suunnitteluyksikkö on tehnyt liikenteellisen selvityksen alueelle 2015, selvitys on päivitetty 2016. Selvityksessä tutkittiin Ohikulkutien ja rinnakkaistien sijoittamista alueelle.

Ohikulkutien rinnakkaistien tutkimiseksi ja kustannusten selvittämiseksi kaupunki tilasi rakennettavuusselvityksen Papurikon puiston alueesta.

ELY-keskuksen kanssa käydyssä neuvottelussa (18.2.2016) sovittiin, ettei Ohitustien rinnakkaistietä sijoiteta asemakaavanmuutosalueelle.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksissaan 1.3.2016 § 63 ja 8.3.2016 § 73 ja päätti hyväksyä 23.2.2016 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen ”Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupat” pohjaksi.

Kaavaehdotus valmistui 28.4.2016. Kaavaehdotuksesta on pyydetty viranomaislausunnot 19.8.2016 mennessä. Ehdotuksesta saatiin lausuntoja, joiden perusteella kaavaehdotusta on muutettu 15.9.2016.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 28.5.2016. Ehdotus oli nähtävillä 30.5. - 28.6.2016. Ehdotuksesta saatiin 3 muistutusta.

## 2.2 Asemakaavanmuutosehdotus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 24,50 hehtaaria. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 9350 kerrosneliometriä rakennusoikeutta paljon tilaa vievää erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä varten (KM-tiva), alueen koko on 2,3 ha ja tehokkuus on n.  $e = 0.40$ , rakennusoikeus kasvaa 25 k-m<sup>2</sup>. Rautia K-maatalous ei ole seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Lisäksi on osoitettu 4650 kerrosneliometriä rakennusoikeutta liikerakennuksia varten (KL-1), alueen koko on 1,15 ha ja tehokkuus on n.  $e = 0.40$ , rakennusoikeuden lisäys on 17 k-m<sup>2</sup>.

KM-tiva ja KL-1 -korttelialueiden pohjoispuolelle on osoitettu alue messu- ja näyttelytoimintaa varten (E-1). Alueella voi sijaita vaihtuvat näyttelymökkit ja -saunat sekä toimisto- ja sosiaalitalaa. Alueella ei sallita uutta asumista.

Alueen liikenne tukeutuu Vanha Tampereentiehen, korttelista Oriketo-45 on muodostettu katualuetta liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Tästä jatkuu ajo-yhteys E-1-alueelle.

Harmokadun päähän ja Orhikujanteen itäpuolelle on lisätty korttelialueet ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle (TY-1), joille on osoitettu 6104 kerrosneliometriä rakennusoikeutta, korttelialueet yhteensä noin 1,5 ha ja tehokkuus  $e = 0.40$ . Ajo TY-1 alueelle on osoitettu uudelta Harmokujalta.

Harmokadun ja Vanha Tampereentien varteen on osoitettu korttelialueet muuntamoille (ET-1). TY-alueiden liikenne tulee tukeutumaan olemassa olevaan Ruunikkokatuun ja sen jatkeeseen.

Orikedonpuisto on muutettu suojaviheralueiksi (EV-1), liikennemelun ja pölyn vuoksi. Väjäjokeen rajoittuva maisemallisesti arvokas alueenosa on osoitettu merkinnällä MA-1.

Alueelle on laadittu rakennettavuus selvitys ja liikenteellinen selvitys. Näiden perusteella on päädytty kaavaehdotuksessa esitettyihin liikenteellisiin ratkaisuihin ja luovuttu Turun ohitustien rinnakkaisväylän sijoittamisesta kaava-alueelle.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

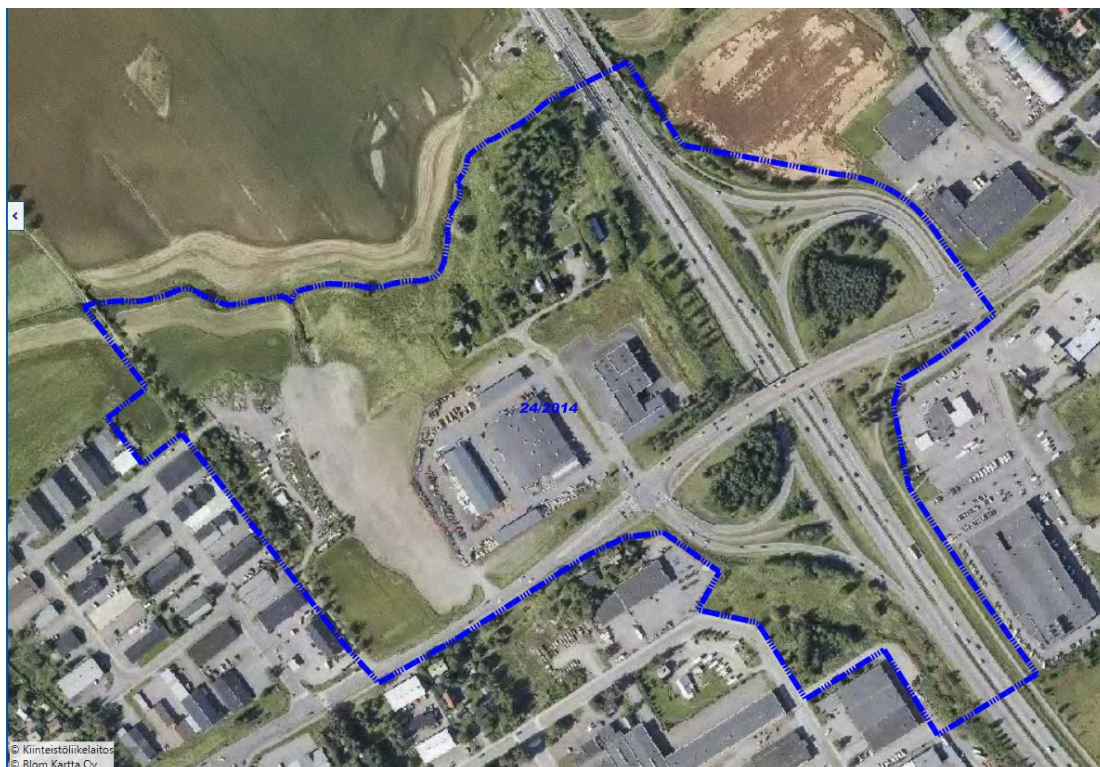
Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

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

Kaikki alueelle suunniteltavat rakennukset kuuluvat pohjarakenteiden suunnittelutehtävien vaativuuden osalta luokkaan: Vaativa pohjarakenteiden suunnittelutehtävä.



### 3 LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva alueesta

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualuetta rajaa Metsämäen ja Orikedon teollisuusalueet ja Vähäjoki. Noin kolmasosa alueesta on maatalouskäytössä. Suunnittelualueella toimii Oritur Oy, Rautakesko Oy, Würth Oy ja Orikedon Hirsitalonäyttely. Alueella sijaitsee myös vanhoja asuin- ja ulkorakennuksia. Vanha Tampereentie on historiallinen Varkaantie ja siitä erkanee luoteeseen suuntautuva Orhikujanne, joka johtaa Piipanojan tilalle. Suunnittelualan rajalla sijaitsee vanha kivisilta. Alueen halki kulkee Turun Seudun Veden runkovesijohto ja hulevesiputki. Alueeseen on otettu mukaan osa Vanha Tampereentietä ja Orikedon liittymä kaavateknisistä syistä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 24,50 hehtaaria.

##### 3.1.2 Maanomistus



Vihreä väri = kaupunki omistaa

Suunnittelualueesta 5,1 ha (n. 21 %) on yksityisessä omistuksessa ja 19,4 ha (n. 79 %) kaupungin omistuksessa.

### 3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alueen maisemaa leimaa Vähäjoen laakso, joka yhtyy Aurajokilaaksoon noin kolmen kilometrin etäisyydellä lounaassa Koroistenniemellä. Peltoaukean läpi kulkevalla jokilaaksolla on jyrkät ja paikoitellen korkeat törmät. Jyrkimmillään joen äyräät viettävät 50 metrin matkalla noin 10 metriä. Vähäjoen laakso on Lounais-Suomen savikkoalueille tyypillinen syväälle uurtunut jokiuoma, jossa näkyy savikkojokien meanderointi eli uoman mutkittelu. Joki virtaa pitkään viljelykäytössä olleella alueella ja sitä reunustavat viljelyssä olevat pellot kaava-alueenkin luoteispuolella, vastarannalla. Joen luonnontilaa ovat heikentäneet valuma-alueen ojitukset ja perkaukset sekä niiden seurauksena lisääntynyt kiintoaines- ja rehevöittävä kuormitus. Voimakas vaikutus jokeen on ollut runsaan kilometrin etäisyydellä yläjuoksulla sijaitsevalla Maarian altaalla, joka säännöstelee veden luonnollista virtaamaa joessa. Luontotyyppinä Vähäjoki edustaa pientä savimaiden jokea, joiden pääuomat ovat luontaisesti runsasravinteisia ja savisameita. Luonnontilaiset savimaiden joet luokitellaan äärimmäisen uhanalaisiksi luontotyypeiksi. Vahvasti ihmistoiminnan muuttamanakin Vähäjoki on sekä maisemallisesti että luonnonoloiltaan arvokas elinympäristö. Rantojen eroosio vaikuttaa rantakasvillisuuden kehittymiseen, mutta joen reunan tulvasanteilla kasvillisuus on rehevää. Jokivarren äyräiden kasvillisuudessa vallitsevia lajeja ovat mesiangervo, maitohorsma, koiranputki, nurmipuntarpää ja kiiltopaju. Maisemaniitynä hoidettuna jokitörmille muodostuu hyvin monimuotoinen niittykasvillisuus. Eläinten ja kasvien elinympäristönä ja leviämisreittinä jokivarsi muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden ja on merkittävä osa yleiskaavallista viheralueverkkoa. Luonnonrantaena avouomana se toimii myös tulvareittinä ja kasvipeitteiset rannat toimivat suojavyöhykkeenä, joka estää ravinteiden ja maahiukkasten pääsyn vesistöön. Rantojen sortumaherkkyttä voidaan ehkäistä säilyttämällä viettävät jokitörmät kasvipeitteisinä. Rantaäyräiden niityt, korkeat ruohokasvustot ja pensastot ovat linnustolle tärkeitä elinympäristöjä. Alueella on havaittu useita yölaulajina tunnettuja lajeja kuten pensassirkkalintu, luhta- ja viitakerttunen sekä ruisrääkkä.

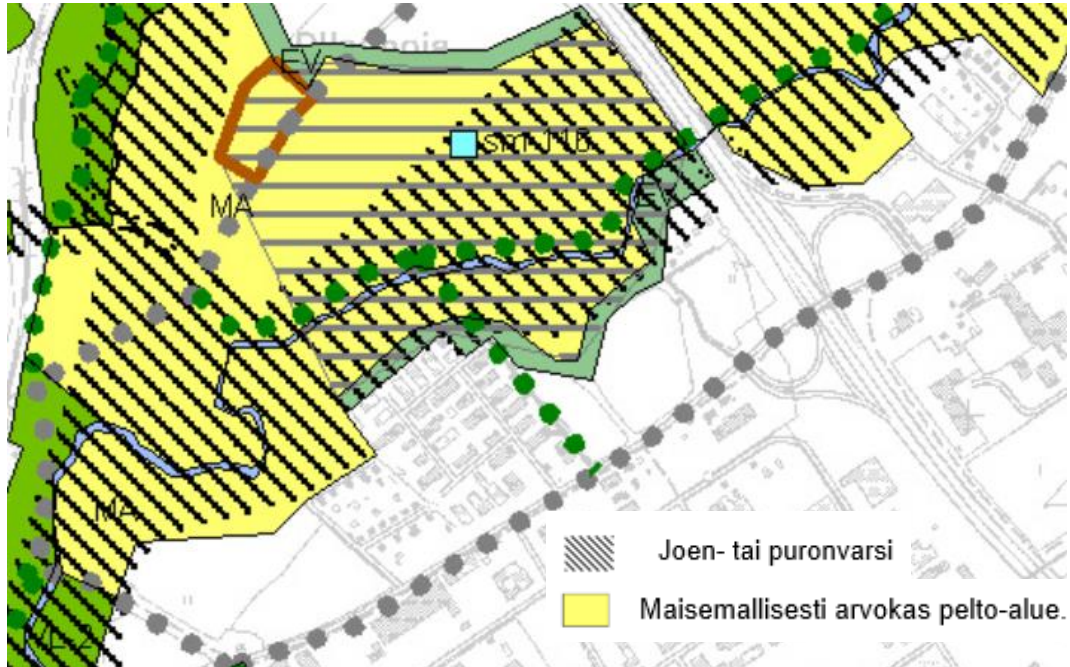


Valokuva. Vähäjoki







### 3.1.4 Viherverkkosuunnitelma

Yleiskaavatoimistossa on laadittu 1.4.2008 viherverkkosuunnitelma, jonka tarkoitus on vaikuttaa yleiskaavan ja osayleiskaavojen viheralueita koskeviin kaavamerkintöihin. Viherverkkosuunnitelmassa suunnittelualueen luoteis- ja pohjoisosassa sijaitsee Vähäjoen laakso, joka on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.



Ote viherverkkosuunnitelmasta 1.4.2008

-  Maisemallisesti arvokas alue. Maakunta- tai yleiskaavassa osoitettu tai muu arvokas vihverkostoon liittyvä kulttuuriympäristö.
-  Maiseman kannalta merkittävä kylä-, kartano- tai muu rakennuskokonaisuus.
-  Kevyen liikenteen reitti
-  Ohjeellinen ulkoilureitti

### 3.1.5 Liikenne



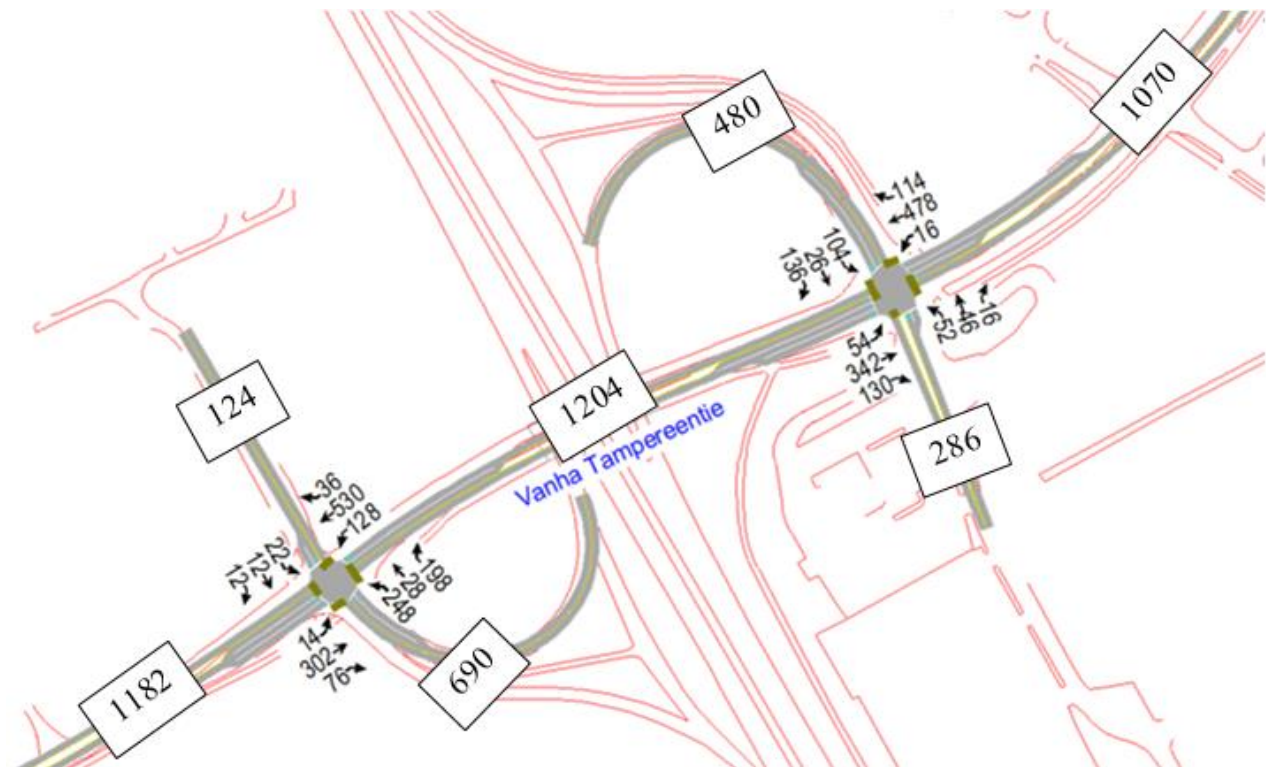
Suunnittelualueetta rajaavien tai sen läheisyydessä olevien katujen kautta liikennöivät mm. seuraavat bussilinjat:

- linja n:o 14 Vanha Tampereentien kautta välillä Saramäki - Kauppatori
- linja n:o 15 Vanha Tampereentien kautta välillä Saramäki - Kauppatori
- linja n:o 22, 22A ja 22B Vanha Tampereentien kautta välillä Jäkärälä - Kauppatori



## Liikennemäärät

Liikennemallin mukaan nykytilanteessa Ohitustien kohdalla Vanha Tampereentiellä kulkee 1210 ajon./huipputunti ja vuonna 2035 rakennemallin maankäytöllä 1368 ajon./huipputunti eli Vanha Tampereentien liikenne kasvaa 13 %. Ramppiliittymien jälkeen Turun keskustan suunnalla liikennemäärä ei juurikaan muutu.



Kuva. Aamuhuipputunnin liikennemäärät ti 20.5.2014 ja to 22.5.2014 (ajon/h). Liikennemäärät laskettiin klo 7.40-8.10 ja kerrottiin kahdella.

### Iltahuipputunti

Nykytilanteen v. 2014 iltahuipputunnin liikenteen toimivuutta arvioitiin kääntämällä liikennevirrat päinvastoin kuin aamuhuipputunnin aikana, koska liikennelaskentoja ei ollut käytettävissä. Rautia ja Würth tulohaaran liikennemäärät ovat silti iltahuipputunnin aikana jopa suurempia kuin mitä ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (YM 27/2008) perusteella rauta- ja rakennustarvikekaupan keskiarvoiset tuotokset ovat.

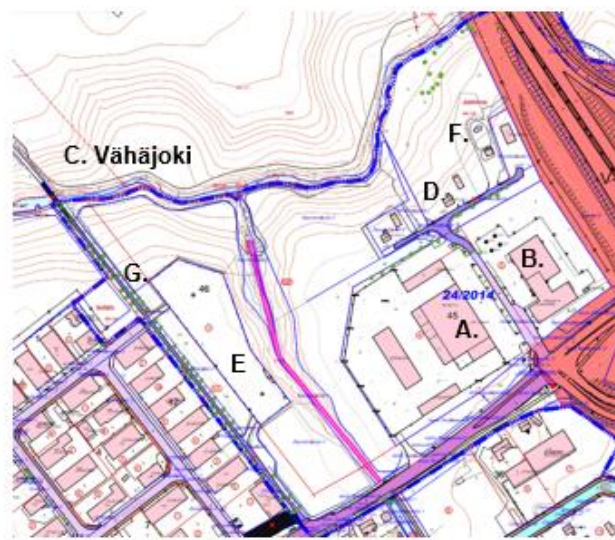
Molemmissa ramppiliittymissä nykytilanteessa iltahuipputunnin aikana keskimääräinen viivytys on noin 22-23 sekuntia/ajoneuvo (palvelutaso C). Liittymässä ei ole merkittäviä toimivuusongelmia.

### Liikenteen kasvu

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 maankäytön mukaan laaditun liikennemallitarkastelun perusteella Vanha Tampereentien liikenne kehätien ylittävällä sillalla kasvaa noin 13 % vuoteen 2035 mennessä. Rakennemallissa Maaria-Ilmaristen alueelle oli arvioitu rakennettavan asuntoja 2000 uudelle asukkaalle. Koroistenkaaren rakentaminen läpiajettavaksi Topinojan eritasoliittymään asti johtaa siihen, että suurin osa Röntämäen-Oriekedon-Halisten suunnan liikenteen kasvusta sijoittuu Koroistenkaarelle ja itse asiassa Vanha Tampereentien liikennemäärä kehätien ramppiliittymistä Turun keskustan suuntaan ei juurikaan muutu.

### 3.1.6 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee Rautakesko Oy (v. 2012) ja Würth Oy (v. 2006) sekä Orikedon Hirsitalonäyttelyn pieniä mökki- ja saunarakennuksia. Alueella sijaitsee myös vanhoja rintamamiestaloja ja ulkorakennuksia vuodelta 1950, joilla ei ole suojeluarvoja. Orhikujanne johtaa alueen länsipuolelta Piipanojantilalle Vähäjoen yli. Suunnittelualueella sijaitsee Oritur Oy:n alue, jolla säilytetään ajoneuvoja.



A. Rautia K-maatalous 5473 m<sup>2</sup>

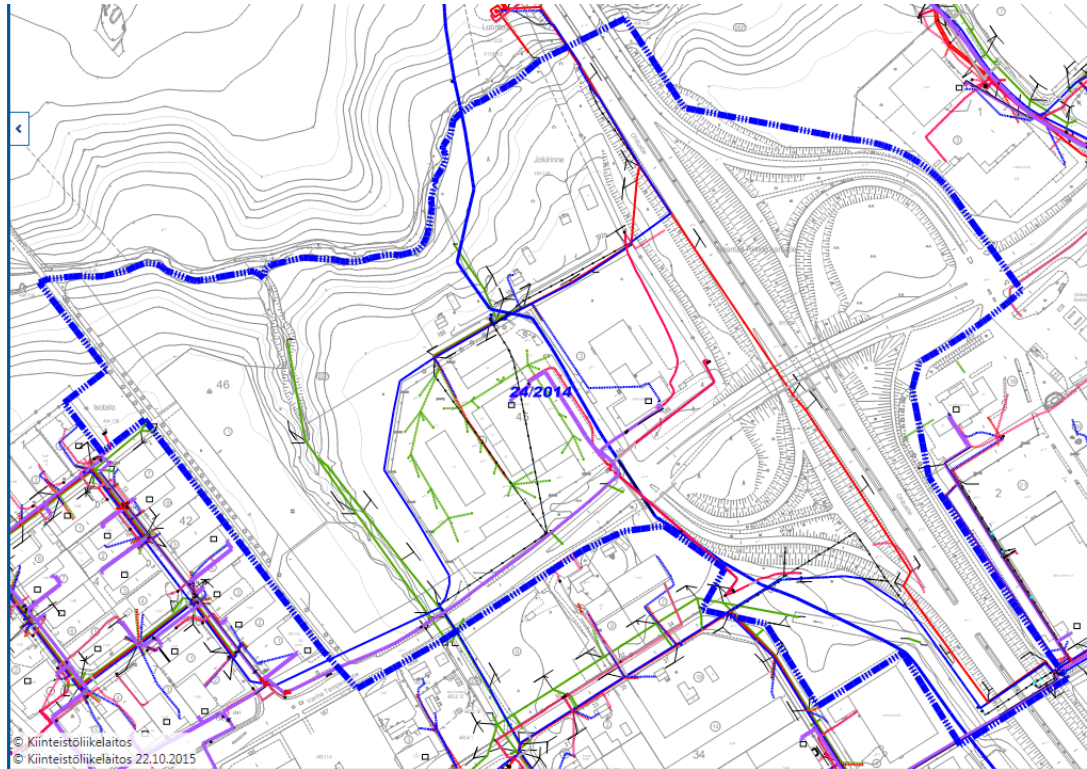


B. Würth Turku Oy 2388 m<sup>2</sup>





### 3.1.7 Tekninen huolto



Teknisen huollon verkostot kaava-alueella

Rakennukset on liitetty kaukolämpöön, jonka linja sijaitsee Vanha Tampereentien varrella. Korttelin 45 halki kulkee runkovesijohto ja sen länsipuolella vesijohtolinja ja hulevesilinja. Vähäjokeen laskeva oja on putkitettu kesällä 2014. Alueelle sijoitetaan kaksi Turku Energian muuntamoita. Harmokadun päästä alkaa Telia Sonera Oyj:n ilmalinja, joka jatkuu Ohikujanteen reunaan pohjoiseen.

### 3.1.8 Palvelut

Alueella toimii Rautia K-maatalous ja Würth Oy. Vähäjoenvarsi muodostaa laajan ulkoilualueen.

### 3.1.9 Maaperä

Alue on kokonaisuudessaan savipehmeikköä, jonka paksuus vaihtelee 20-35 metrin välillä. Savikon alla on pohjamoreenikerrostuma ennen peruskalliota. Alueen rakentamista rajoittavat huono kantavuus sekä runsas painuminen. Alueella on myös tapahtunut oja- ja penkereiden laajoja liukusortumia. Lisäksi Vanhan Tampereentien ja Ohikulkutien liikenne aiheuttaa tärinää paksulla savipehmeiköllä.

Rakennettavuusselvityksessä (SM Maanpää Oy, 20.11.2015) alueen todettiin olevan Kunnallistekniikan pohjatutkimusohjeiden mukaan erittäin heikosti rakentamiseen soveltuva alue. Selvityksessä määriteltiin raja, jonka Vähäjoen puolelle ei suositella rakentamista heikon stabiiliteetin takia. Painuman osalta todettiin, että täyttökuormitus pohjamaalle ei saisi nousta yli metrin. Suurempi täyttö aiheuttaa määräykset ylittävää painumista ja alentaa alueen vakavuutta. Rakentaminen ei saa ulottua kuivakuorikerroksen (1-1,5 m) alla olevan pohjavedenpinnan alapuolelle. Kaikki rakentaminen alueelle vaatii joko paalutusten tai kevennysten tekemistä.



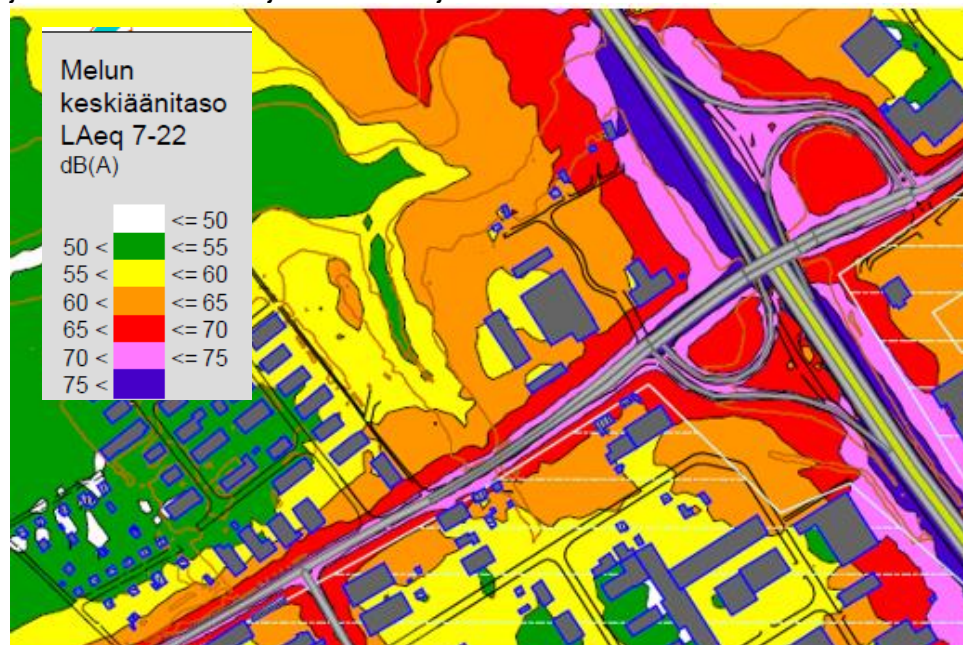
### 3.1.9 Ympäristöhäiriöt ja liikennemeluselvitys

Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella, Oritur Oy:n vuokra-alueella (kiinteistö 853-92-46-1) on sekalaista jätetäyttöä, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Mikäli alueelle tulee uutta maankäyttöä, tulee jätteet ennen rakentamiseen ryhtymistä poistaa rakennekerroksista. Lautakunnan aiemman päätöksen mukaan sinne läjitetyt jätteet saatiin jättää maaperään sillä edellytyksellä, että tontin tulevan rakentamisen yhteydessä poiskaivettavat jätteet toimitetaan asianmukaiseen käsittelyyn (762 §, 16.11.2004). Myös maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

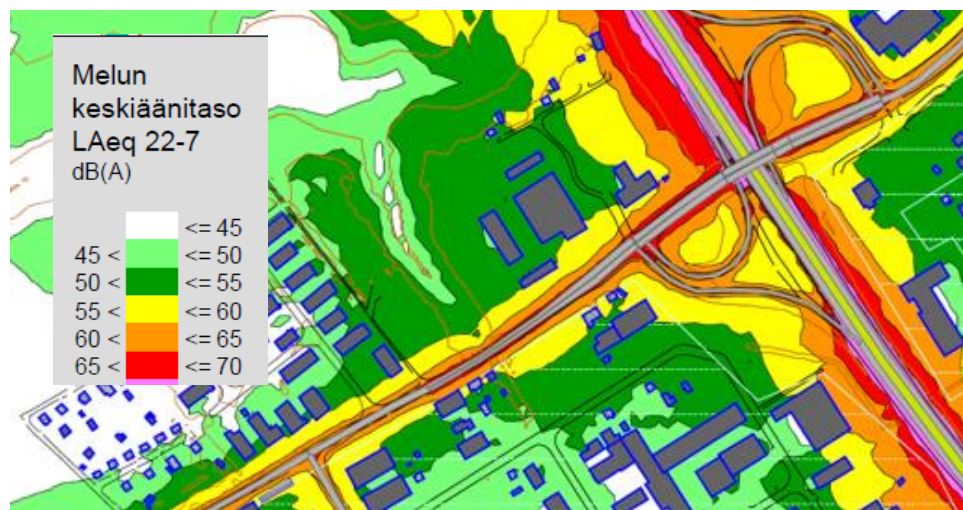
#### Meluselvitys

Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, Pöyry Finland Oy, 1.6.2012. Katujen liikennemäärinä käytettiin Turun kaupungin toimittamia vuoden 2011 vuorokausiliikennetietoja. Ohitustien ja Vanha Tampereentien liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueella.

Määrä ei kuitenkaan ylitä Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista melutason ohjearvoa 45 dB liike- ja toimistotilojen sisätiloissa.



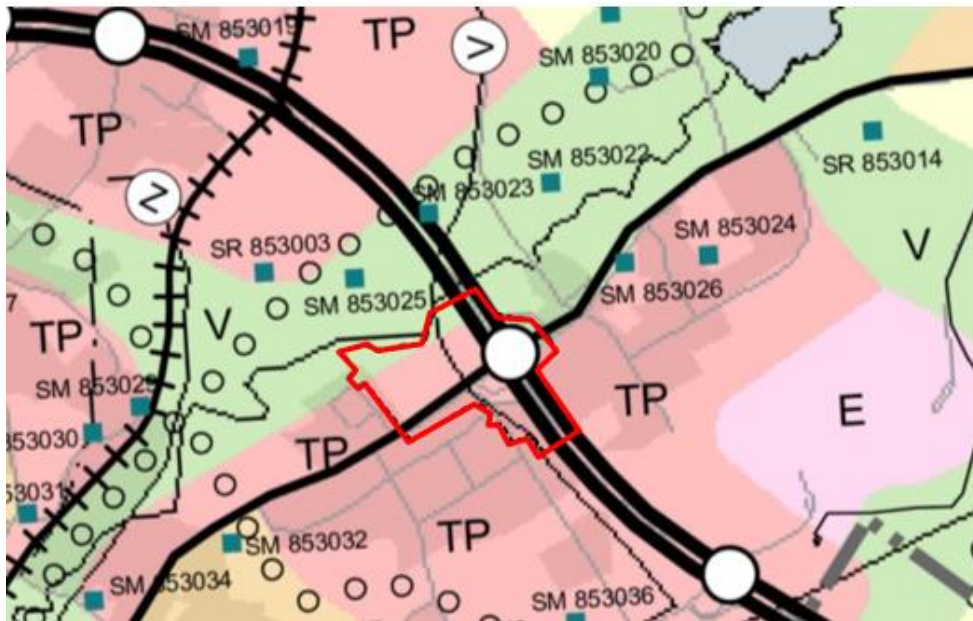
Tieliikenteen melukartat kansallisilla tunnusluvuilla L<sub>Aeq7-22</sub>, päivä ja L<sub>Aeq22-7</sub>, yö



### 3.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava 2004

Maankäytön suunnittelua ohjaa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava sekä Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 (Kv 2012). Alue on maakuntakaavassa ja rakennemallissa työpaikka-alue/tiivistävää työpaikka-aluea, jolle voi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa, palveluita sekä tilaa vieviä toimitilakeskittymiä. Pohjoisessa aluetta rajaa virkistysalue (V) ja lännessä Ohikulkutien eritasoliittymä. Alueen läpi kulkee runkovesijohtolinja.






**TP- työpaikka-alue.** Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Suunnittelumääräys: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä

#### 3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Suunnittelualue kuuluu rakennemallin kohdealueeseen 41: täydentävä työpaikka-alue ja sen kautta on osoitettu tiheävuoroinen seutulinja.



-  Täydentävä työpaikka-alue
  -  Tiheävuoroinen seutulinja
  -  Kehitettävä kaupunkiseudun vihervyöhyke
- Oriketo / Metsämäki: tiivistävä työpaikka-alue nro 41. Alue on rajattu karttaan punaisella.



### 3.2.3 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaava laaditaan taajamien maankäytön, palveluiden sekä liikenteen vaihemaakuntakaavana, jossa käsitellään myös vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittumista tarkistetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

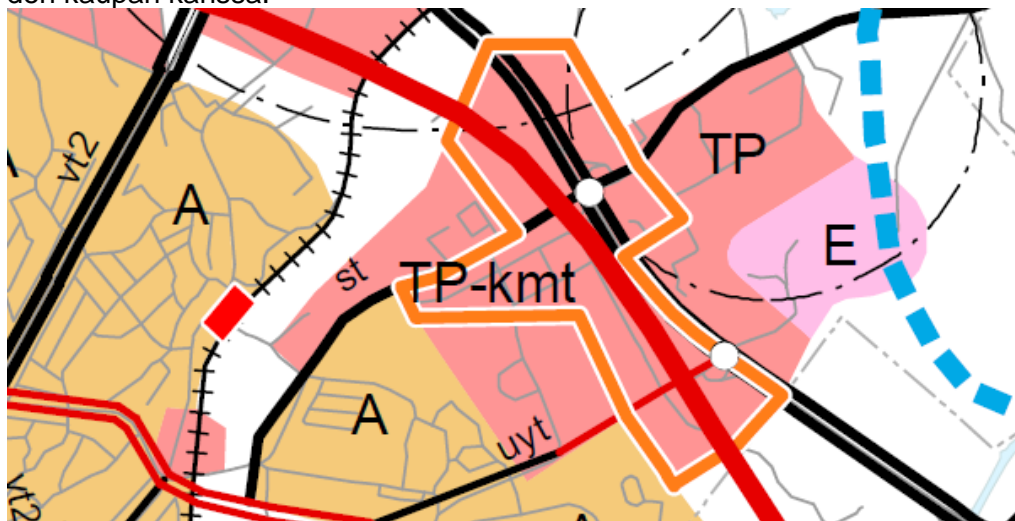
#### Kaupan palveluverkko ja mitoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat säännökset:

Kaupan palveluverkolle ja erityisesti kaupan suuryksiköille kohdistetut ohjaukselliset tavoitteet tarkentuivat maankäyttö- ja rakennuslain 1.4.2011 voimaan tulleen tarkistuksen yhteydessä. Tarkistukseen sisällynyttä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa koskenutta neljän vuoden siirtymäaika jatkettiin kahdella vuodella maaliskuussa 2015. Siirtymäsäännöksen voimassaolo päättyi 15.4.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2000 kerros-neliömetrin myymälää. Lakia sovelletaan myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän merkittävään laajenukseen tai muuttamiseen vähittäiskaupan suuryksiköksi sekä myymäläkeskittymiin, joiden yhteenlaskettu vaikutus on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

#### Keskusta-alueiden ulkopuoliset tiva-kaupan alueet

Voimassa olevassa maakuntakaavassa tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa ei erikseen ohjattu, vaan se sisältyi työpaikkatoimintojen alueisiin TP. Valmisteilla olevassa vaihemaakuntakaavassa nämä alueet on arvioitu uudelleen ja ne, joilla on tulevaisuudessa seudullista merkitystä tiva-kaupan alueina on osoitettu kmt-osa-alueerajausmerkinnällä. Alueet sijoittuvat taajamarakenteeseen kehä- ja sisääntuloteiden varsille. Alueilla kehitettävän kaupan tulee olla asiointitiheydeltään vähäistä eikä se saa kilpailla keskusta-alueiden kaupan kanssa.



Vaihemaakuntakaava, luonnos 18.5.2015

1

Kaupunkikehittämisen kohdealue. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa alue kuuluu Kaupunkikehittämisen kohdealueeseen 1. Alueen kehittämisessä on keskeistä suunnitella joukkoliikennekäytäviin sekä toimiviin kevyenliikenteen reitteihin tukeutuvaa kaupunkirakennetta tiivistämällä, tehostamalla ja uudistamalla. Rakennemallin mukaisten alueiden toteuttaminen lisää alueen asukasmäärää 71 670 asukkaalla.

TP-kmt

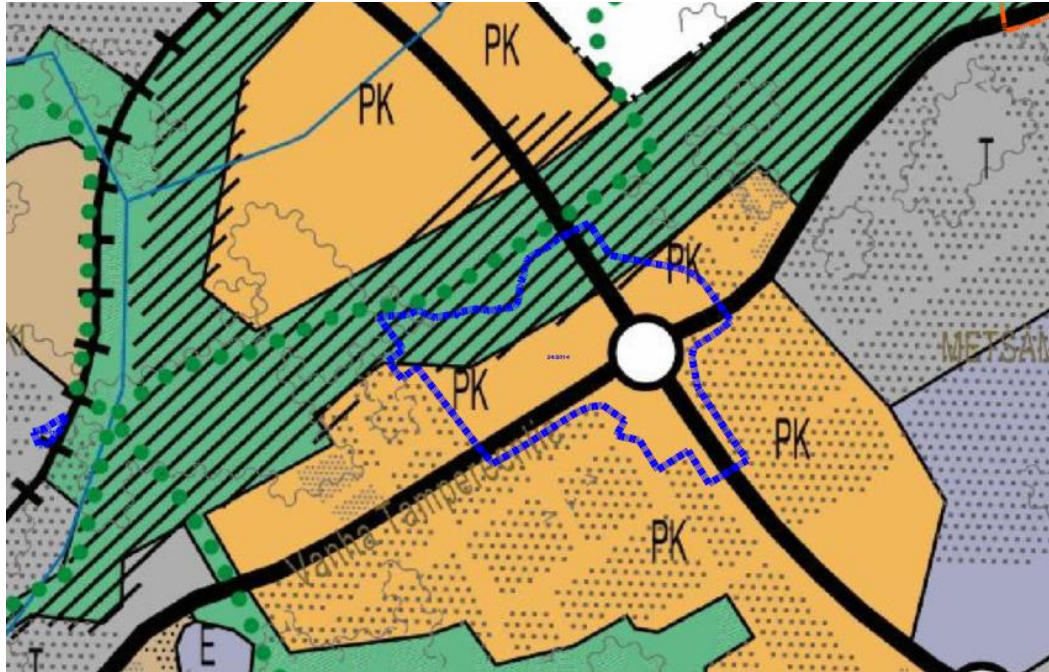
Vähittäiskaupan alue. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin. Kokonaismitoitus 32 000 k-m<sup>2</sup>, joka tulee jakaa useamman yksikön kesken. **Turku Oriketo - Topinojan alue.**

Valmisteilla olevan vaihemaakuntakaavaehdotuksen tiva-kaupan ohjausta koskeviin säännöksiin on tulossa tarkennuksia.



### 3.2.4 Turun yleiskaava 2020

Kv 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) ja virkistysalueeksi (V) jolla on maisemallisia arvoja.



### 3.2.5 Asemakaavat

Alueella on voimassa neljä eriaikana laadittua asemakaavaa: Oriketo 45 ja 46 3/1990 sekä Oriketo 1-7, 42 4/1983, lisäksi 25/1979 ja 38/1991. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KL-1) ja (KL-2) sekä puisto- (VL) ja kauttakulku- tai sisääntulotiealuetta (LT). Kortteleissa Oriketo 45 ja 46 on yhteensä n. 6300 k-m<sup>2</sup> käyttämätöntä rakennusoikeutta.



### 3.2.6 Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

### 3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella sijaitsee kolme tonttia jotka ovat kiinteistörekisterissä: 853-92-45-3, 853-92-45-4 ja 853-92-46-1.

### 3.2.8 Maarekisteri

Suunnittelualue käsittää tilan Jokirinne 853-494-1-38, joka on jaettu kahteen määräalaan sekä osan tilasta Isotalo 853-494-1-36, virkistysalueen 853-92-9903-0, katualueen 853-92-9901-0 sekä Naantali-Piikkiön kantatien alueen 853-895-0-40.

### 3.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 8.4.2016.

### 3.2.10 Rasitealueet

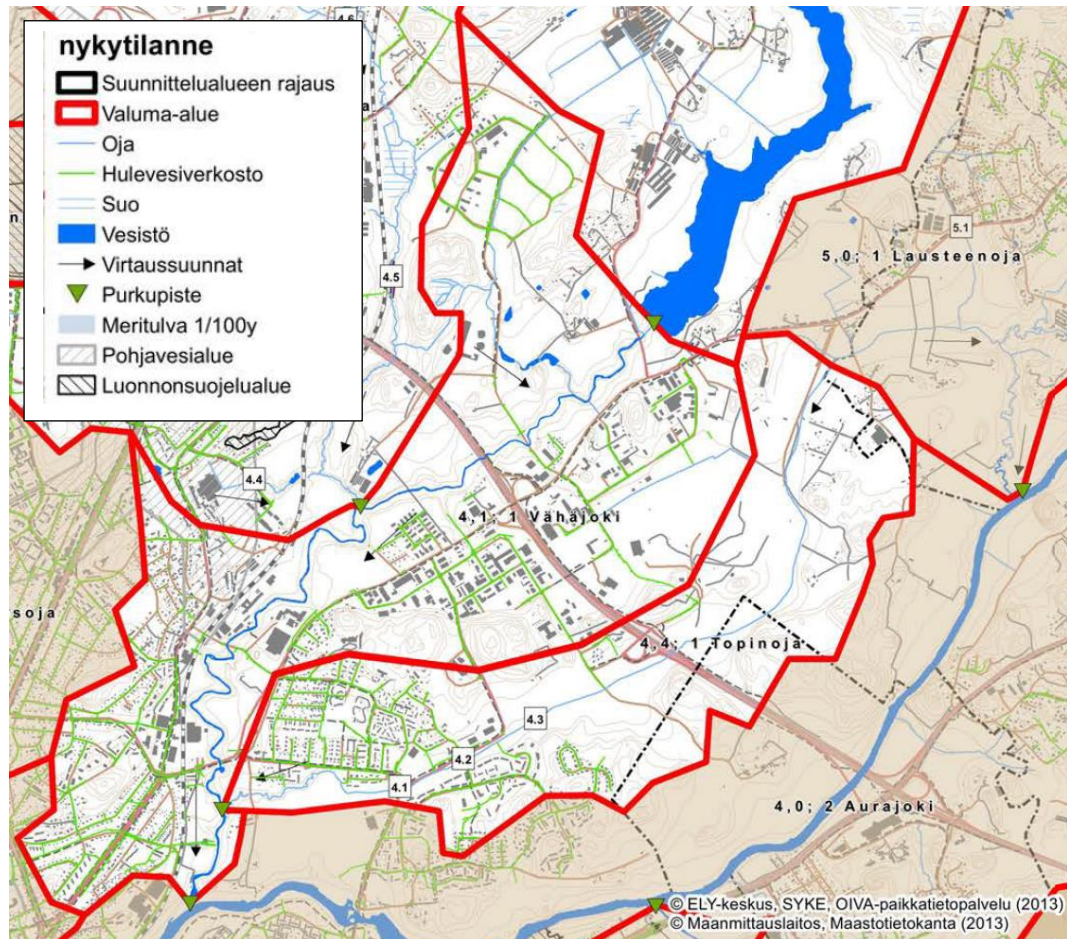
Alueelle on perustettu ajoyhteys ja johtorasitteet.



### 3.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.3.1 Hulevesiselvitys

Alueellinen hulevesisuunnitelma on valmistunut vuonna 2014 ja se toimii alueelle tehtävien tarkempien maankäytön suunnitelmien pohjana. Suunnitelma pohjautuu valuma-alueisiin ja tulevaan maankäyttöön. Suunnittelualue on Vähäjoen valuma-alueita.



Vähäjoki on Aurajoen sivuhaara, jonka purkupiste on Koroisissa Maarian kirkon eteläpuolella. Vähäjoen valuma-alueen pinta-ala on noin 108,2 km<sup>2</sup> sekä uoman pituus Maarian altaan ja purkupisteen välissä noin 5,4 km. Vähäjoki laskee Maarian altaasta ja siihen tulee vettä lisäksi Piipanojan sivu-uomasta. Jokeen liittyy noin 0,8 km päässä Maarian altaasta alajuoksulle päin myös pienempi sivuhaara, joka saa alkunsa Käärmekekallion ja Paunan alueilta. Valuma-alueella on muutama pieni soistuma ja lampi, joista suurin on kooltaan noin 0,36 ha. Hulevesiverkostoa on rakennettu joka puolelle valuma-alueita, joihin ei kovin tiiviisti.

#### Maankäyttö ja ympäristö

Vähäjoen lähivaluma-alue on maaperältään pääosin savea. Alueella on myös kalliosaa-  
rekkeita ja lounaisosassa pohjavesialueella hiekkaa ja hietaa. Valuma-alueita halkoo koillis-lounassuunnassa Vanha Tampereentie ja kaakko-luodesuunnassa Ohikulkutie. Lisäksi alueen länsireunassa kulkee pohjois-eteläsuunnassa Kärämäentie. Vanha Tampereentien varrella on teollisuusaluetta. Asuinalueita sijaitsee valuma-alueen länsireunassa, Vähäjoen alajuoksulla ja pohjoisosassa on lähinnä peltoa ja metsää, mutta siellä sijaitsee myös Turun vankila. Lisäksi valuma-alueen länsirajalla sijaitsee Topinojan jätekeskus.



## Vedenlaatu ja kuormitus

Vähäjoen, kuten Aurajoenkin, valuma-alueella on runsaasti peltoja, joilta kulkeutuu ravinne- ja kiintoainekuormitusta. Savinen maaperä aiheuttaa myös savisameutta ja teollisuusalueilta saattaa kulkeutua raskasmetalleja, mutta niistä ei löytynyt mittaustietoa. Lisäksi Topinojan jäteasemalta tulee ojavesiä, jotka laskevat Vähäjokeen. Vähäjoen vedenlaatu on luokiteltu pääosin tyydyttäväksi tai välttäväksi.

## Maankäytön muutokset

Vähäjoen valuma-alueelle on suunniteltu tulevaisuudessa työpaikka-alueiden täydennysrakentamista pohjois-, kaakkois- ja koillisosissa sekä tiivistävää asuinaluerakentamista luoteisosassa. Mittavia uusia teollisuusalueita on suunniteltu Saramäen alueelle. Alueen valuntakerroin tulee muuttumaan merkittävästi rakentamisen myötä. Osalle suunnittelualueista on jo rakennettu hulevesiverkostot. Suunnittelualueet sijoittuvat osittain viherverkkosuunnitelmassa esitettyjen säästettävien joenvarsien alueelle.

## Toimenpidesuosituksukset

Vähäjoen etelärannalle Orikedon alueelle tulee toteuttaa huleveden laatua parantavia ja määrää vähentäviä rakenteita. Etelärannalle on suunniteltu lähes 100 ha alueelle uusia kiinteistöjä. Alueelliset viivytystilavuudet tulee toteuttaa useassa eri osassa ennen vesien johtamista jokeen. Vaadittava viivytystilavuus on yhteensä 4700 m<sup>3</sup>.

### 3.3.2 Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvitys, SM Maanpää Oy 20.11.2015. Tiivistelmä.

Vanhan Tampereentien, Ohikulkutien, Vähäjoen ja Ruunikkokadun väliin jäävän pelto- ja teollisuusalueen lisärakentamisen geotekninen arviointi laadittiin asemakaavoituksen tueksi. Alueelle on suunniteltu teollista rakentamista ja katuväylä.

#### Painuma

Täyttökuormitus pohjamaalle ei saisi nousta yli metrin. Suurempi täyttö aiheuttaa määrysten ja ohjeiden mukaan sallittujen arvojen ylityksen ( $\geq 30$  cm/30 v).

Savipehmeikölle ei suositella suuria täyttöjä. Raskas täyttö on suuri painumaa lisäävä ja vakavuutta alentava tekijä. Kuormituksen pitäisi pysyä alle metrissä, jotta painumat ja painumaerot pystytään pitämään sallituissa rajoissa ilman huomattavaa kustannuslisäystä. Ohuet rakenteet ja matalat täytöt edellyttävät erittäin huolellista kuivanapidon rakenteiden suunnittelua. Sekä kunnallistekniikan että yksittäisten tonttien kuivanapidosta on laadittava yksityiskohtainen suunnitelma.

Kunnallistekniikan linjat voidaan alustavasti arvioituna perustaa arinarakenteilla (sepeli, geotekstiilit tai peltiarina). Alustavien suunnitelmien valmistuttua laaditaan kunnallistekniikan painumaennusteet, tarkistetaan vakavuus ja arvioidaan kevennyksien ja pohjanvahvistusten tarve linjoilla.

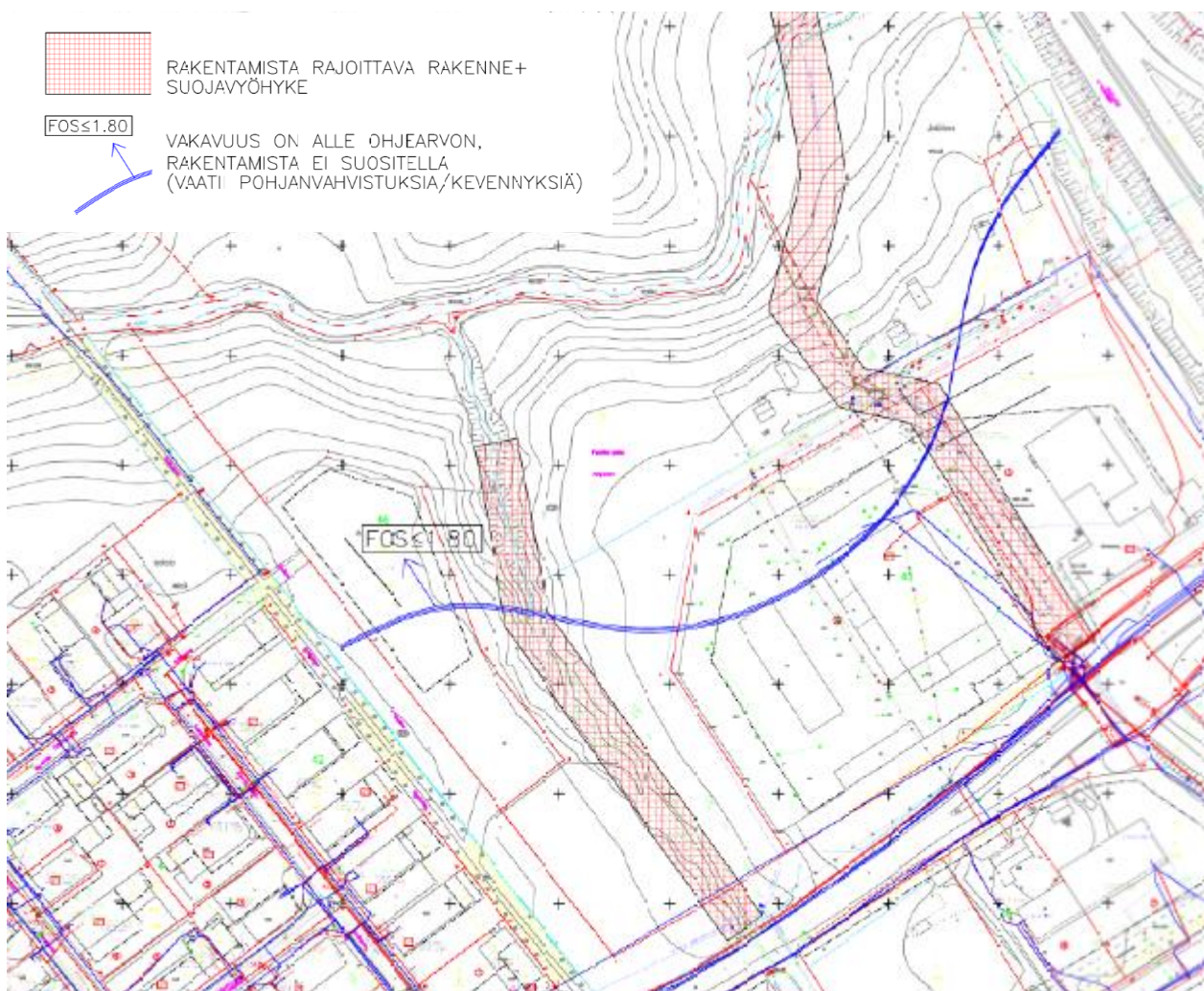
Kaikki pintarakenteet (kivetys, asfaltti ym.) tulisi rakentaa jonkin verran (vähintään vuosi) pohjarakenteiden jälkeen. Tällöin suurimmat rakentamisen aikaiset alkupainumat ovat tahtuneet.

## Alueen stabiileetti

Alueelta laadittiin neljä maaperäleikkausta, joista suoritettiin stabiileettitarkasteluja Geocalc-laskentaohjelmalla.

Kokonaisvarmuuden tulisi olla kohteen seuraamusluokat (CC3-CC2) huomioiden välillä  $FOS=1.8...2.0$ . Kaikissa leikkauksissa vaadittu varmuus alittuu kokonaan. Suoritettujen laskelmien perusteella rajattiin karttaan (kts. alla oleva) alue, jolle uudisrakentamisen suunnittelu ei ole suositeltavaa ilman tarkennettuja laskelmia. Huomioiden vaarallisimpien liukupintojen suuri pituus, alueellinen kokonaisvakavuus on pieni ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä (paalutus, stabilointi).

Laskelmat suoritettiin ilman pintakuormituksen mallinnusta. Laskelmat on uusittava (tarkistettava) valittujen rakentamistasojen- ja tapojen mukaan yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.



Rakentamisen tulisi ensisijaisesti sijoittua Vanha Tampereentien ja alueen vakavuutta kuvaavan sinisen linjan väliin.

Kaikki alueelle suunniteltavat rakennukset kuuluvat pohjarakenteiden suunnittelutehtävien vaatimuuden osalta luokkaan: Vaativa pohjarakenteiden suunnittelutehtävä.

### 3.3.3 Liikenneselvitys

Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit: liikenteellinen selvitys 2015, muutettu 23.2.2016 Turun kaupungin suunnitteluosasto.

Liikenteellinen toimivuustarkastelu laadittiin Vanha Tampereentielle (mt 222) Ohitustien (kehätie kt 40) eritasoliittymän molempiin ramppiliittymiin. Tarkastelussa pyrittiin selvittämään ramppiliittymien liikenteen sujuvuutta tulevaisuudessa sekä selvittämään mahdollisen kehätien rinnakkaistien liittymän sijainnin vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen. Tarkastelujen perusteella laadittiin suositus kehätien rinnakkaistien ensisijaisesta linjauksesta.



Kuva. Ilmakuva nykytilanteen liikennejärjestelyistä Vanha Tampereentien ja kehätien ramppiliittymissä. Molemmat ramppiliittymät ovat nykytilanteessa valo-ohjattuja.

#### Liikennemäärät

Liikennemallin mukaan nykytilanteessa Ohitustien kohdalla Vanha Tampereentiellä kulkee 1210 ajon./huipputunti ja vuonna 2035 rakennemallin maankäytöllä 1368 ajon./huipputunti eli Vanha Tampereentien liikenne kasvaa 13 %. Ramppiliittymien jälkeen Turun keskustan suunnalla liikennemäärä ei juurikaan muutu.

Rakennemallissa Maaria-Ilmaristen alueelle oli arvioitu rakennettavan asuntoja 2000 uudelle asukkaalle. Koroistenkaaren rakentaminen läpiajettavaksi Topinojan eritasoliittymään asti johtaa siihen, että suurin osa Röntämäen-Orikedon-Halisten suunnan liikenteen kasvusta sijoittuu Koroistenkaarelle ja itse asiassa Vanha Tampereentien liikennemäärä kehätien ramppiliittymistä Turun keskustan suuntaan ei juurikaan muutu.

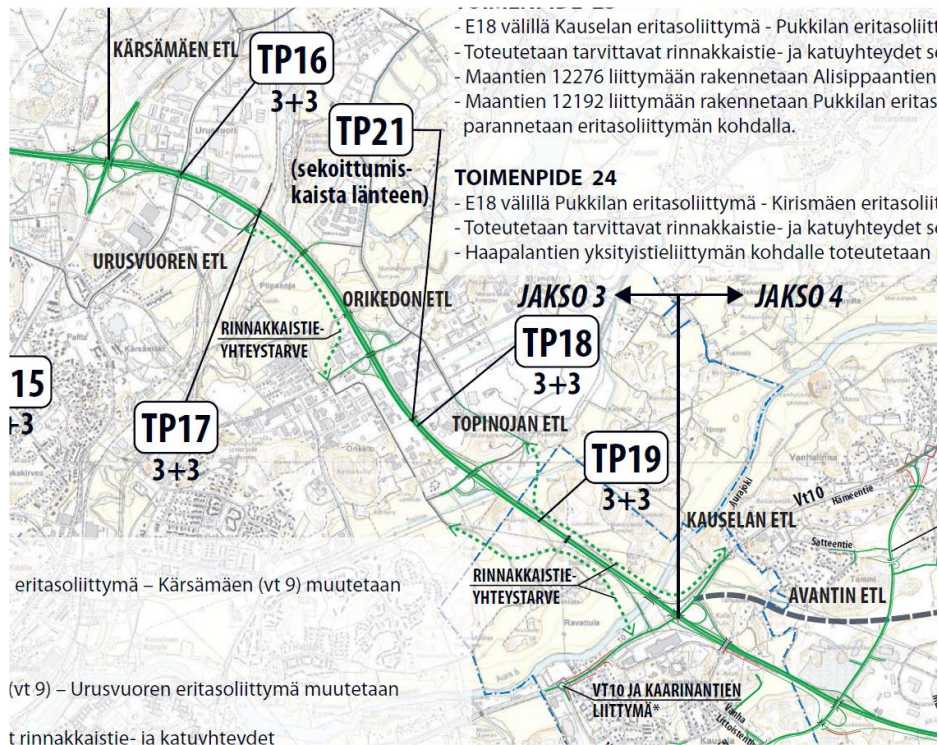
#### Kehätien rinnakkaistien sijainti

Kehätien mahdolliselle rinnakkaistielle ei ole laadittu liikenne-ennustetta. Tässä selvityksessä on oletettu, että rinnakkaistien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla olisi 1500 ajon/vrk. 1500 ajon/vrk vuorokausituotos vastaa esimerkiksi yli 10 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan kaupan liikennetuotosta.

Rinnakkaistien liittymälle arvioitiin seuraavia vaihtoehtoja Vanha Tampereentiellä:

- A. Polttolaitoksenkatu
- B. Ruunikkokatu
- C. Kiesikatu
- D. Wurth/Rautia
- E. Messinkikatu





Kuva. E18 Turun kehätie kehittämisselvityksessä syyskuulta 2014 on esitetty rinnakkaistieyhteystarve kehätielle Kärämäen ja Orikedon eritasoliittymien välille.

#### Suosituksat jatkotoimenpiteiksi

Kehätien rinnakkaistietä Turussa suositellaan kehitettävän ensisijaisesti linjauksella Topjoenkatu-Silakatu-Messinkikatu-Mathilda Wreden katu-Jonkankatu-Ruopankatu-Kärämäentie-Marttilantie-Vahdontie-Kuninkojankaari. Merkittävin yhteyspuute on Tampereen radan ja Piipanojan ylittävä, Jonkankadun ja Mathilda Wreden kadun yhdistä väylä.

Toimenpiteitä liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantamiseksi Orikedon eritasoliittymän ramppiliittymissä:

- Kehätien sisäpuolisessa ramppiliittymässä aamuhuipputunnin aikana rampin tulosuunnan ja Wurthin liittymän tulosuuntien muuttaminen eri vaiheisiin liikenneturvallisuuden parantamiseksi, mikä toisaalta pidentää viivytyksiä liittymässä erityisesti Vanha Tampereentien suunnassa.
- Lisäkaistojen pidentäminen Vanha Tampereentien kehätien sisäpuolisessa ramppiliittymässä
  - Rasion suunnasta tulevalle rampilla lisäkaistan jatkaminen 80-140 metrin mittaiseksi, jolloin oikealle Ilmaristen suuntaan pyrkivä liikenne pääsee ohittamaan vasemmalle pyrkivän jonon
  - Ilmaristen suunnasta vasemmalle kehätielle kääntyvän lisäkaistan pidentäminen 115-180 metrin mittaiseksi
  - Röntämäen suunnasta oikealle kehätielle kääntyvän lisäkaistan pidentäminen 80-100 metrin mittaiseksi
- Rasion suunnan ruuhkautuminen voidaan estää antamalla pakkovihreää rampin suunnasta tulijoille jonojen muodostuessa pitkiksi. Tämä lisää viivytyksiä ja jonopituuksia Vanha Tampereentien suunnassa.
- Varaudutaan toisen suoraan kulkevan kaistan rakentamiseen kohti Turun keskustaa Vanha Tampereentien suunnassa kehätien sillan jälkeen.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos perustuu Kiinteistö Oy Hannunhelmi/ Rautakesko Oy:n, (tontin 092-45-4 maanomistaja) 4.7.2012 päivättyyn asemakaavanmuutosanomukseen. Myöhemmin alueeseen on otettu mukaan kaksi Kiinteistöliikelaitoksen kaavoitusaloitetta 3297-2014 ja 12201-2014.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi ”Rautia K-maatalous” osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 2.9.2014 § 248. Lisäksi lautakunta päätti, että valmistelun yhteydessä selvitetään myös lähiympäristön kaavoitustarve.

### 4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaupan palveluverkolle ja erityisesti kaupan suuryksiköille kohdistetut ohjaukselliset tavoitteet tarkentuivat maankäyttö- ja rakennuslain 1.4.2011 voimaan tulleen tarkistuksen yhteydessä. Tarkistukseen sisältynyttä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa koskenutta neljän vuoden siirtymäaika jatkettiin kahdella vuodella maaliskuussa 2015.

Korttelin 45 tontin 4 asemakaavamääräys ”liikerakennusten korttelialue” (KL-1) esitetään muutettavaksi ”liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM-tiva) asemakaavamääräykseksi.

Asemakaavassa on tutkittu Ohitustien rinnakkaistien sijoittamista alueelle. ELY-keskuksen kanssa käydyssä neuvottelussa (18.2.2016) sovittiin, ettei Ohitustien rinnakkaistietä sijoiteta asemakaavanmuutosalueelle.

Orikedon teollisuusaluetta kehitetään täydentyvänä työpaikka-alueena, jonka painopisteet ovat teollisuus-, logistiikka ym. keskustojen ulkopuoliset toiminnot on kaupunginvaltuuston 21.5.2009 § 213 hyväksymän Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 mukaista.

Alueella toimivalle Orikedon Hirsitalonäyttelylle osoitetaan näyttelyalue. Huomioidaan alueen maisemalliset arvot Vähäjoen jokilaakson etelärannalla.

### 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:

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat, maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu, kaavoitusyksikkö, suunnittelu- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, rakennusvalvonta ja seudullinen joukkoliikenne
- Varsinais-Suomen ELY-keskus: Liikenne ja infrastruktuuri/Ympäristö ja luonnonvarat
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Energia Lämpö Oy, Turun Seudun Vesi Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos sekä Museokeskus

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kirjeellä ja kuulutuksella 27.9.2014 ja vireilläolosta kaavoituskatsauksessa 2015 ja edelleen 2016.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2.9.2014 § 248 (työnimi ”Rautia K-maatalous” 25.8.2014). Lautakunnassa päätettiin myös lähiympäristön kaavoitustarpeen selvittämisestä.

Muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (”Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit” 17.9.2014) on lähetetty kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajille, yhdistyksille ja viranomaisille 22.9.2014. Rinnakkaistievaihtoehto oli mukana kaavarajauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) perusteella esitetyt mielipiteet on kuvattu luvussa 4.4.1.

Kaava-aluetta muutettiin toistamiseen ja 14.4.2015 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 17.4.2015. Kaavamuutoksessa on mukana myös kaksi Kiinteistöliikelaitoksen kaavamuutosanomusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu uusia mielipiteitä.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 27.10.2014.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksissaan 1.3.2016 § 63 ja 8.3.2016 § 73 ja päätti hyväksyä 23.2.2016 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen ”Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit” pohjaksi.

Kaavaehdotus valmistui 28.4.2016. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot 19.8.2016 mennessä. Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 28.5.2016. Nähtävilläoloaikana 30.5. - 28.6.2016 kaavaehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta.

### 4.4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

#### 4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavan muutoshankkeesta on 31.10.2014 mennessä jätetty kaksi mielipidettä.

Muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (14.4.2015), lähetettiin osallisille kirjeitse 16.4.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu uusia mielipiteitä.

#### Tiivistelmät mielipiteistä

Annetut mielipiteet liittyvät Ohitustien Rinnakkaistie-hankkeeseen, eivätkä ole enää ajankohtaisia tässä kaavamuutosehdotuksessa.

Rautia K-maatalouden mielipiteessä tuodaan esille tarve säilyttää tonttien tieliittymät Vanha Tampereentieltä. Kumpaakaan liittymää ei voi siirtää tai poistaa ilman merkittävää haittaa liiketoiminnalle. Rautia K-maatalouden ja Wurthin välistä kulkeva ajoyhteys on osapuolten rakentama sekä rasitteena ja ylläpidossa. Rinnakkaistiehanke toteutuessa rasite ja hoitovastuu siirtyisivät kaupungille tai tielaitokselle.

Rajanaapuri esittää mielipiteenään, että Rinnakkaistietä ei tule rakentaa K-Raudan ja Wurthin välistä kulkevaksi vaan K-Raudan länsipuolelle jos rinnakkaistietä jostain syystä tarvitaan.



## Tiivistelmät viranomaispalautteista

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu on 17.4.2015 ilmoittanut, että maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella osoitteessa Kiesikatu 5, Oritur Oy:n vuokra-alueella (kiinteistö 853-92-46-1) on sekalaista jätetäyttöä, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Mikäli alueelle aiotaan rakentaa, jätteet tulee ennen rakentamiseen ryhtymistä poistaa rakennekerroksista. Lautakunnan aiemman päätöksen mukaan sinne läjitetty jätteet saatiin jättää maaperään sillä edellytyksellä, että tontin tulevan rakentamisen yhteydessä poiskaivettavat jätteet toimitetaan asianmukaiseen käsittelyyn (762 §, 16.11.2004). Myös maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Eli huomioitko nämä kohdat kyseisen osa-alueen kaavamääräyksellä.

Turun vesiliikelaitos 4.5.2015 pyytää huomioimaan, että alueella on Turun vesiliikelaitoksen vesihuoltoverkostoja (vesijohto, jäte- ja hulevesiviemäri). Verkostojen päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. Verkostot tulee merkitä kaavaan asianmukaisin kaavamerkinnöin. Mikäli verkostoja joudutaan siirtämään, maksaa siirtokustannukset kokonaisuudessaan joku muu, kuin vesilaitos.

Pelastuslaitoksen kommentteja:

E-1 alueelle osoitettu ajoyhteys on oltava raskaalle pelastusajoneuvolle soveltuva (vrt. V-S pelastuslaitoksen ohje pelastusteistä) - alueen sammutusveden riittävyys.

Harmokadun jatko on esitetty Valkokatuna (ruotsiksi Blackgatan)/ voisiko uusi kadunosa olla jatkoa Harmokadulle tai Harmokuja.

## Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastine:

Edellä mainitut asiat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavakarttaan on lisätty määräys pilaantuneiden maiden huomioimisesta ja johtojen rasitealueet on tarkistettu.

Ajoyhteys merkintään on lisätty teksti, että rakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Uusi katualue on nimetty Harmokujaksi.

#### 4.4.2 Luonnosvaihe

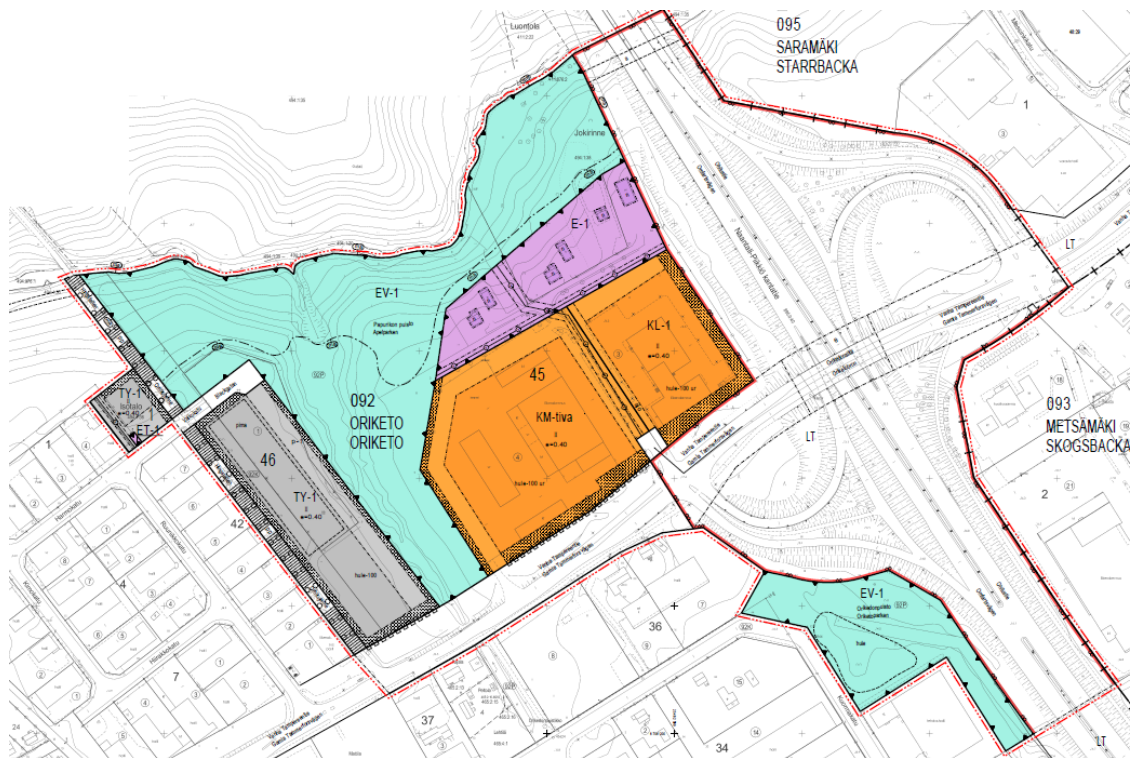
Turun kaupungin suunnitteluyksikkö on tehnyt liikenteellisen selvityksen alueelle 2015, selvitys on päivitetty 2016. Selvityksessä tutkittiin Ohikulkutien ja rinnakkaistien sijoittamista alueelle.

Ohikulkutien rinnakkaistien tutkimiseksi ja kustannusten selvittämiseksi kaupunki tilasi rakennettavuusselvityksen Papurikon puiston alueesta. Selvitys valmistui 20.11.2015.

Tehdyt selvitykset eivät puoltaneet rinnakkaistien sijoittamista suunnittelualueelle.

ELY-keskuksen kanssa käydyssä neuvottelussa (18.2.2016) sovittiin, ettei Ohitustien rinnakkaistietä sijoiteta asemakaavanmuutosalueelle.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksissaan 1.3.2016 § 63 ja 8.3.2016 § 73 ja päätti hyväksyä 23.2.2016 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen ”Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupat” pohjaksi.



Luonnoskartta 23.2.2016

#### 4.4.3 Ehdotusvaihe

Luonnoskäsittelyn jälkeen on tullut esille mielipiteitä kaava-alueen käyttäjiltä:

Vanha Tampereentieä ei voi järjestää uutta liittymää vaan liikenne alueelle kulkee Ruunikokadun ja uuden Harmokujan kautta. Alueella toimiva Oritur Oy tarvitsee alueen ajoneuvojen säilytykseen.

Harmokadun päähän ja Orhikujanteen itäpuolelle on lisätty korttelialueet ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle (TY-1), joille on osoitettu 6104 kerrosneliometriä rakennusoikeutta, korttelialueet yhteensä noin 1,5 ha ja tehokkuus  $e = 0.40$ . Ajo TY-1 alueelle on osoitettu uudelta Harmokujalta.

Kaavaehdotusta on muutettu siten, että pysäköintialue (p-1) on siirretty Orhikujanteen vie-reen ja Harmokujan päähän on osoitettu n. 3000 m<sup>2</sup> LPA-alue.

Korttelin 46 muu alue on osoitettu TY-1 alueeksi.

KM-tiva ja KL-1- korttelialueiden ja Vähäjoen väliin on osoitettu alue messu- ja näyttelytoi-mintaa varten (E-1). Alueella voi sijaita nykyiset näyttelymökkit ja saunat. Alueella ei sallita uutta asumista.

Orikedon hirsitalonäyttelyn haltija toivoo voivansa rakentaa alueelle toimistorakennuksen tarvittavine sosiaaliloineen. Alue on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon.

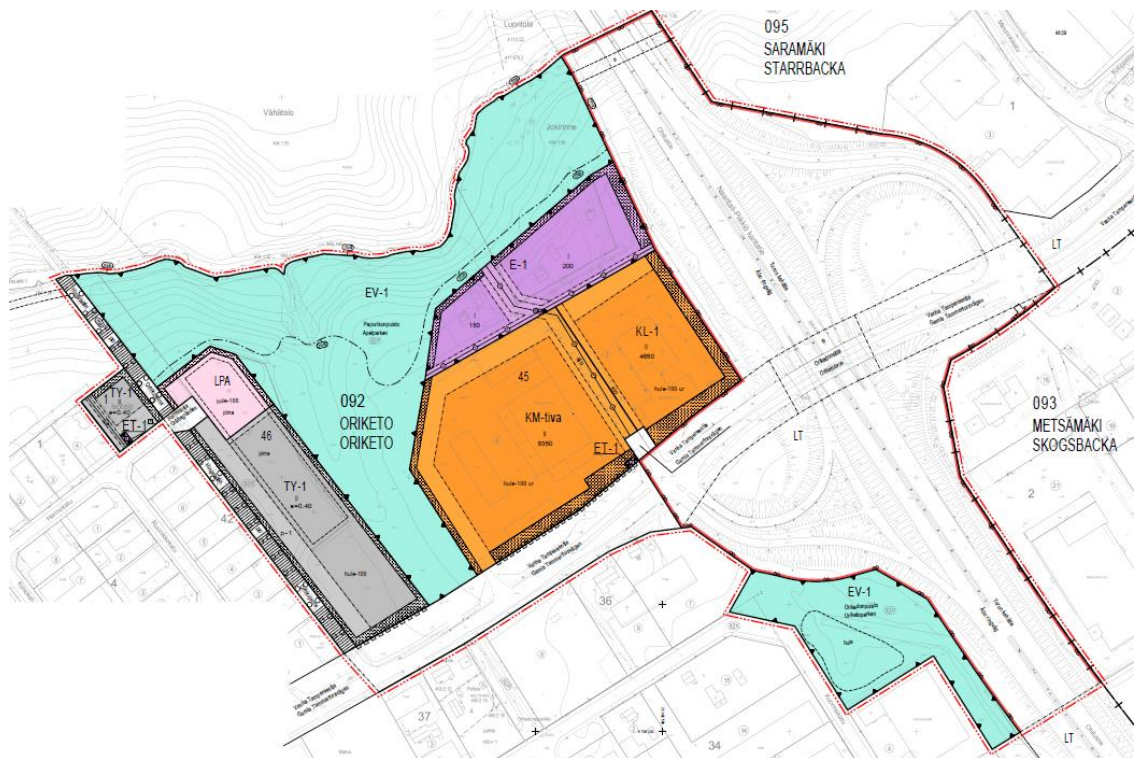
Alueen liikenne tukeutuu Vanha Tampereentiehen, korttelista Oriketo-45 on muodostettu katualuetta liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Tästä jatkuu ajoyhteys E-1-alueelle.

Harmokadun varteen on osoitettu korttelialue muuntamolle (ET-1) ja toinen alue Vanha Tampereentien varteen korttelin 45 tontille.

TY-alueiden liikenne tulee tukeutumaan olemassa olevaan Ruunikkokatuun ja sen jatkee-seen.

Alueen puistot on muutettu suojaviheralueiksi (EV-1), liikennemelun ja pölyn vuoksi. Vä-häjokeen rajoittuva maisemallisesti arvokas alueenosa on osoitettu merkinnällä ma.

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys ja liikenteellinen selvitys. Näiden perusteella on päädytty kaavaluonnoksessa esitettyihin liikenteellisiin ratkaisuihin ja luovuttu Turun ohitustien rinnakkaisväylän sijoittamisesta kaava-alueelle.



Ehdotuskartta 28.4.2016



#### 4.4.4 Ehdotusvaihe-lausunnot kaavamuutosehdotuksesta (täydennetty 15.9.2016)

28.4.2016 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Museokeskus, Turun Seudun Vesi Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen ELY-keskus / Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, Vesiliikelaitos, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja seudullinen joukkoliikenne.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.5. - 28.6.2016. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta saatiin 3 muistutusta alueen vuokralaiselta ja maanomistajilta.

Turun Seudun Vesi Oy, Telia Sonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Ympäristönsuojelu jättivät lausuntonsa kaavaehdotuksesta.

#### **Turun Seudun Vesi Oy 18.8.2016:**

Turun Seudun Vesi Oy:llä on rakennettuna Saramäen kalliosäiliön ja Halisten varavesilaitoksen välille vesijohto. Tästä vesijohdosta on sijaintitieto toimitettu jo aikaisemmin kaavoitusyksikölle. Vesijohdosta on Turun kaupungin kanssa sovittu 10 metriä leveä rasitealue joka on 5 metriä putken molemmin puolin.

Sopimuksen mukaan rasitealueella on pysyvä käyttörajoitus, joka sallii peltoviljelyn ja rajoitetun metsätalouden harjoittamisen. Rasitealueelle ei saa sijoittaa rakennusta tai muuta rakennelmaa.

Kaavaan on merkittävä tämä rasitealue. Turun Seudun Vesi Oy:n kanta on, että tälle sovitulle rasitealueelle ei saa myöskään kaavoittaa hulevesiallasta. Vesijohdon rasitealueen maaperän korkeusasemaa tai geoteknisiä ominaisuuksia ei voida muuttaa ilman tarkempaa selvitystä.

#### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastine:**

Asemakaavan korttelialueille on merkitty n. 20 metriä leveä rasitealue. Puistoalueille rasitealuetta ei merkitä. Hulevesijärjestelmälle varatulle alueelle sekä puistoalueelle on kaavamääräykseen lisätty kohta: Hulevesijärjestelmän rakentamisen yhteydessä tulee pyytää lausunto Turun Seudun Vesi Oy:ltä.

#### **Ympäristötoimiala, Ympäristönsuojelu 16.8.2016**

##### Vähäjoen ranta-alueet

Joen ranta-alueet on kaavaehdotuksessa osoitettu suojaviheralueena EV-1. Alueelle saa sijoittaa ympäristöön sopivia hulevesien hallintarakenteita ja melusteita siten, ettei maisemallisia arvoja vaaranneta. Jokivarren EV-1 alueelta on lisäksi osoitettu maisemallisesti arvokas alueen osa erillisellä rajausmerkinnällä (ma).

Vähäjoki ranta-alueineen on maisemallisesti ja luonnonoloiltaan merkittävä osa kaupungin viherverkostoa. Se on luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta myös merkittävä ekologinen yhteys ja tärkeä eläinten ja kasvien elinympäristö sekä leviämis- ja kulkureitti. Jokivarsien kasvipeite suojaa myös sortumaherkkiä savialueen jokitörmiiä ja tarjoaa vesiensuojelulle hyötyjä pidättämällä vesistöön kohdistuvaa ravinne- ja hiukkaskuormitusta. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan maisemallisesti arvokkaan alueen osan kaavamääräystä tulisi tarkentaa ottamalla huomioon edellä mainitut näkökohdat.

Ehdotus kaavamerkinnäksi: ma, Maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jolla sijaitsevan jokiuoman ja uomaan reunustavan niitty- ja metsikköalueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista jokiuomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Alueella ovat sallittuja Turun kaupungin hulevesiohjelman tavoitteiden mukaiset luonnon monimuotoisuutta, maisemansuojelua ja tulvimishaittojen ehkäisyä edistävät toimet.

#### Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen länsiosan LPA- ja TY-1 korttelialueilla on sijainnut luvaton purkujätteen läjitysalue ja maakerroksissa on todettu sekalaista jätetäyttöä. Läjitystoiminnasta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Kaavaehdotukseen on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen aluerajaus (pima), jonka osalta maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan nämä kaavaehdotuksessa esitetyt kaavamääräykset ovat pilaantuneen maaperän osalta perusteltuja ja riittävät turvaamaan ympäristöriskien hallinnan asianmukaisella tavalla.

#### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastine:**

Vähäjoen ranta-alueiden suojaviheraluemerkintä (EV-1) on muutettu MA-1-merkinnäksi ja siihen on lisätty ympäristötoimialan ehdottama merkintäteksti. EV-1 alue Vanha Tampereentien suuntaan on muutettu virkistysalueeksi VL. TY-1 korttelialueen määräykseen on lisätty teksti: Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### **Telia Sonera Finland Oyj 12.8.2016**

Telia Sonera Finland Oyj:n arvion mukaan sen verkko ei ole lähtökohtaisesti rakentamisen tiellä. Mikäli alueelle tulee suojaus- tai siirtotarpeita tarvitsee operaattori tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennuksen aloittamista. Siirroista aiheutuneet kustannukset laskutetaan tilaajalta. Liitteessä on esitetty Harmokadun päähän Telia Sonera Oyj:n ilmalinja, joka jatkuu Orhikujanteen reunaan pohjoiseen.

#### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastine:**

Kaava-alueen pohjakarttaan, Harmokadun päähän, on lisätty Telia Sonera Oyj:n ilmalinja, joka jatkuu Orhikujanteen reunaan pohjoiseen.

#### **Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue 27.6.2016**

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (LIITE). Korttelin 46 TY-1 alueelle ajo jää epäselväksi.

Kaavamuutosalueen mahdollisen tulipalotilanteen sammutusveden saantimahdollisuudet on selvitettävä. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuolto-laitosten kanssa.

#### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastine:**

Vanha Tampereentieltä ei voi järjestää uutta liittymää vaan liikenne alueelle kulkee Ruunikokadun ja uuden katualueen Harmokujan kautta.

Kaavaselostuksen kohtaan alueen toteuttamisesta on lisätty teksti: Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.5. - 28.6.2016. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta saatiin 3 muistutusta alueen vuokralaiselta ja maanomistajilta.

#### **Määräalan omistaja 853-494-1-38-M602 27.6.2016:**

Omakotitalokiinteistöä on käytetty ja tullaan käyttämään myös jatkossa asumiseen ja kaavassa sen käyttötarkoitus tulee säilyttää entisellään eli omakotikiinteistönä.

Perustelut:

- Talo on rakennettu rintamamiestaloksi ja hyvin kaikilta osiltaan.
- Talo sopii edelleen hyvin asumiseen, koska runsas puusto ja metsä estävät lähes kaiken liikenteeltä tulevan äänen.
- Talo sijaitsee rauhallisella tontilla ja huomattavasti kauempana ohikulkutiestä kuin monet muut asumiskäytössä olevat rakennukset ohikulkutien varrella.
- Omakotikiinteistöllä on myös suojaava ja kaunis sekä monipuolinen puusto ja puutarha sekä varastorakennus.
- Tätä omakotikiinteistöä kauniimpaa ja asumiselle sopivampaa ympäristöä on vaikea ellei mahdotonta löytää mistään muualta koko Orikedon alueelta.
- Olen asunut tällä kiinteistöllä jo 1950-luvulla ja arviointini perustuvat kokemuksiini pitkäaikaisena asukkaana.
- Olen pitänyt omakotitaloa asumiskelpoisessa kunnossa hoitamalla sitä jatkuvasti sekä hoitanut myös piharakennusta ja ympärillä olevaa piha-alueita, puita, pensaita ja kasvillisuutta.
- Uusi kaava tekee mahdolliseksi rakennusoikeuden tarvittaessa määrälle e=0.1.
- Omakotikiinteistön osa on erotettu Jokirinne-tilasta omaksi määräalaksi.

#### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastine:**

Alueella sijaitseva rakennus on tyypillinen 1950-luvun rintamamiestalo, jolla ei ole sellaista merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa, että se tulisi kaavassa merkitä suojelukohdeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa 3/1990 rakennus sijaitsee virkistysalueella, eikä sitä ole osoitettu asumiseen. Maakuntakaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos alueelle kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

Ohitustien ja Vanha Tampereentien liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueella. Asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Tällä alueella määrä ylittää Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisen melutason ohjearvon, ollen päivällä 65 – 70 dBA ja yöllä 55-60 dBA.

Asemakaavanmuutos ei huononna rakennuksen tilannetta, vaan alue muuttuu virkistysalueesta näyttelyrakennusten korttelialueeksi, jolla on 250 km<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Alueelle ei sallita uutta asumista. Alueelle laaditun rakennettavuusselvityksen mukaan alueen rakentamista rajoittavat huono paikallinen ja alueellinen kantavuus sekä alueella sijaitseva kunnallistekniikka. Lisäksi Vanha Tampereentien ja Ohikulkutien runsas raskasliikenne aiheuttaa tärinää paksulla savipehmeiköllä. Aluetta ei suositella rakentamiselle.

#### **Määräalan omistaja 853-494-1-38-M601 28.6.2016:**

Kaavaehdotuksessa on osa omistamastani määräalasta osoitettu suojaviheralueeksi ja osa näyttelyalueeksi. Pyydän että tonttijakoa tehtäessä suojaviheralueen korvaava-alue osoitettaisiin minulle tilani ja Turun ohikulkutien väliseltä ylätasanteelta.



### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastine:**

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot: ORIKETO -1.-5 ja 6, -45.-5. Korttelien ORIKETO -45. ja -46. muille osille laaditaan erilliset tonttijaot ja/tai tonttijaonmuutokset, jolloin asia voidaan huomioida.

### **Oritur Oy**

Kaavaehdotuksessa on Harmokujan päähän osoitettu n. 3000 m<sup>2</sup> suuruinen LPA-alue, joka on pääasiassa tarkoitettu nykyisen tontin (Oriketo – 46-1) vuokralaisen käyttöön. Alueelle toivotaan myös mahdollisuutta sijoittaa siirrettäviä varasto-tms. koppeja max 10 kpl. Nykyinen vuokrasopimuksemme on voimassa vuoteen 2040 asti.

### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastine:**

Siirrettävät varastot eivät tarvitse rakennusoikeutta. Kiinteistöliikelaitos neuvottelee vuokrasopimuksista.

## **5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

#### **5.1.1 Yleistä**

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 24,54 ha. Siitä 3,45 ha on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1 ja KM-tiva), jonka rakennusoikeus on (14000 k-m<sup>2</sup>). Alueelle on lisäksi osoitettu 1,53 ha uutta korttelialuetta ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta varten (TY-1), jonka rakennusoikeus on 6104 k-m<sup>2</sup>.

Aluetta on lisäksi osoitettu 1,18 ha messu- ja näyttelytoimintaa varten, alueen rakennusoikeus on 450 k-m<sup>2</sup> sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Muilta osin kaava-alue koostuu maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokkaasta peltoalueesta (MA-1), lähivirkistysalueesta (VL), suojaviheralueesta (EV-1) sekä eri toimintojen ja laajempien yhteyksien tarvitsemista katu- ja liikennealueista.

Kaavanmuutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa 6497 k-m<sup>2</sup>:llä kokonaisrakennusoikeuden ollessa 20604 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen aluetehokkuus  $e_a$  on 0,08. Kaavanmuutoksen tarkempi mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

Alueen liikenne tukeutuu Vanha Tampereentiehen, korttelista Oriketo-45 on muodostettu katualuetta liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Tästä jatkuu ajo-yhteys E-1-alueelle.

Harmokadun ja Vanha Tampereentien varteen on osoitettu korttelialueet muuntamoille (ET-1). TY-alueiden liikenne tulee tukeutumaan olemassa olevaan Ruunikkokatuun ja Harmokatuun sekä Harmokujaan.

## 5.2 Aluevaraukset

- KM-tiva** Liikerakennusten korttelialue
- Vanhan Tampereentien ja Ohikulkutien risteuksen läheisyyteen on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa rakentaa kaksikerroksiset rakennukset. Rakennusoikeus on 9350 k-m<sup>2</sup>. Ulkovarastot tulee kattaa ja varastopihat aidata.
- Korttelialueella sijaitsee ajo- ja johtorasitteet.
- Korttelialueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään tai täydentämään vastaavasti. Lisäksi korttelialueen katujen puoleiset rajat tulee istuttaa. Korttelialueen piha-alueet, jotka eivät ole kulkuväylä-, paikoitus- tms. käytössä, tulee istuttaa ja hoitaa puistomaisesti.
- KL-1** Liikerakennusten korttelialue
- Korttelialueelle saa rakentaa kaksikerroksiset rakennukset. Rakennusoikeus on 4650 k-m<sup>2</sup>. Ulkovarastot tulee kattaa ja varastopihat aidata.
- TY-2** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
- Orikedon teollisuusalueen itäpuolelle, Orhikujanteen varteen on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta varten. Tontin rakennuksesta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike-, toimisto- ja näyttelytiloja varten. Korttelialueen rakennusten korkeus saa olla kaksikerrosta. Korttelin tehokkuus  $e = 0.40$ . Rakennuksen, sen osan tai muun rakenteen etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään neljä metriä. Korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako. Ulkovarastot tulee kattaa ja varastopihat aidata. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue
- Orikedon teollisuusalueella sijaitsevan Harmokadun jatkeeksi on osoitettu uusi katu, Harmokuja. Harmokuja johtaa autopaikkojen korttelialueelle. Alueen pinta-ala on 3427 m<sup>2</sup>. Alue on pääasiassa tarkoitettu nykyisen tontin (Oriketo – 46-1) vuokralaisen käyttöön.
- E-1** Messu- ja näyttelytoimintojen alue
- Ohitustien varteen, liikerakennusten korttelialueen pohjoispuolelle on osoitettu messu- ja näyttelytoiminnan alue. Alueelle saa rakentaa yhteensä 450 k-m<sup>2</sup>, yksikerroksisia rakennuksia ja sijoittaa tilapäisiä näyttelyrakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista. Alue voidaan liittää vesi- ja viemärijärjestelmää. Alueelle on osoitettu ajorasite Vanha Tampereentieltä. Alueen puusto tulee säilyttää.
- ET-1** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue
- Harmokadun ja Vanha Tampereentien varrella olevia muuntamoja varten on osoitettu korttelialueet, joille saa sijoittaa enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen. Muuntamon etäisyys ympäröiviin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 metriä.

- MA-1 Maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokas peltoalue, jolla sijaitsevan jokiuoman ja uomaan reunustavan niitty- ja metsikköalueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista jokiuomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Alueella ovat sallittuja Turun kaupungin hulevesiohjelman tavoitteiden mukaiset luonnon monimuotoisuutta, maisemansuojelua ja tulvimishaittojen ehkäisyä edistävät toimet.
- Vähäjoen jokilaakson eteläranta on osoitettu maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueeksi.
- LT Maantien alue
- Kaavamuutoksessa on yhdistetty Ohitustien maantiealueen ja eritasoliittymän pienet asemakaavat yhdeksi ja samalla se on nimetty Turun kehätieksi.
- Katualueet
- Oriekedon teollisuusalueella sijaitsevan Harmokadun jatkeeksi on osoitettu uusi katu, Harmokuja sekä Vanha Tampereentietä kortteliin 45 uusi katualue.
- Hule
- Alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein. Hulevesijärjestelmän rakentamisen yhteydessä tulee pyytää lausunto Turun Seudun Vesi Oy:ltä.
- Pima
- Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

### 5.3 Nimistö

Alueella käytetään nimistössä aihepiiriä, joka perustuu hevosten väritykseen. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä kokouksessaan 28.4.2015 § 19. Nimistötoimikunta ehdottaa uudelle kadulle Oriekedon kaupunginosassa nimeä:

Valkonkatu – Blackgatan. Pelastuslaitoksen kommenttien perusteella nimi muutettiin Harmokujaksi.

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 2.2.2016 Oriekedon liittymän sillan nimeksi Oriekedonsilta – Orieketobron.

Nimistötoimikunta käsitteli kokouksessaan 15.3.2016 ELY-keskuksen aloitetta Ohitustien nimen muuttamisesta. Hyväksyttiin ehdotus, Turun kehätie – Åbo ringväg.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ne arvioidaan kaavamuutoksen yhteydessä osana kaavaprosessia.

#### 5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevaa vajaakäytössä olevaa aluetta.



#### 5.4.2 Vaikutukset kaupan palvelurakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa kaupan palveluiden säilymisen alueella ja lisää työpaikkojen mahdollisuutta alueella. Tiva-kaupan sijoittuminen joukkoliikenneyhteyden varrelle on MRL:n mukaista.

#### 5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vähäjoen luonnonympäristö ja näkymät kortteleiden välissä säilyvät. Orhikujanne johdattaa edelleen Piipanojan tilalle ja maanpinnan korkeus pysyy entisellään. Pilaantuneita maita poistetaan ja osa puustoa korvautuu rakennuksilla. Vaikutus rakennettuun ympäristöön on myönteinen kun alue siistiytyy ja täydentyy. Rakennetun ympäristön erityiskohde on Orhikujanne, jonka molemmiin puolin rakennusten kerroskorkeudet pysyvät maltillisina.

#### 5.4.4 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenne alueella tulee lisääntymään jonkin verran alueen toteutumisen myötä, mutta Vanha Tampereentien liittymät eivät lisäänty. Alueella on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Alueen toimintojen tarvitsemat pysäköintipaikat ratkaistaan normaalisti alueen sisällä rakennuslupaprosessissa.

#### 5.4.5 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Orhikujanteen varteen sijoittuva rakentaminen soveltuu alueelle. Alueen mittakaava pysyttelee ympäristön mukaisena verrattain matalana ja tiiviinä. Kortteleiden väliin jää vapaa-alueita, josta on näkymä Vähäjoelle. Vähäjoen jokilaakson eteläranta on osoitettu maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueeksi, jolla sijaitsevan jokiuoman ja uomaa reunustavan niitty- ja metsikköalueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista jokiuomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Alueella ovat sallittuja Turun kaupungin hulevesiohjelman tavoitteiden mukaiset luonnon monimuotoisuutta, maisemansuojelua ja tulvimishaittojen ehkäisyä edistävät toimet.

#### 5.4.6 Pilaantuneiden maiden vaikutus maankäyttöön

Maaperä on alueen osalla aikaisemman toiminnan pilaamaa. Pilaantunut maa-aines on poistettava ennen rakentamisen aloittamista.

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Kaavamuutos ottaa kaavamerkinnoin huomioon myös luontoarvot.

#### 5.4.7 Ympäristön häiriötekijät ja turvallisuus

Rakennusluvan yhteydessä asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista.

Ohitustien ja Vanha Tampereentien liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueella. Määrä ei kuitenkaan ylitä Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista melutason ohjearvoa 45 dB liike- ja toimistotilojen sisätiloissa uudella TY-2 -alueella.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

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

Kaikki alueelle suunniteltavat rakennukset kuuluvat pohjarakenteiden suunnittelutehtävien vaativuuden osalta luokkaan: Vaativa pohjarakenteiden suunnittelutehtävä.

Turussa 28. päivänä huhtikuuta 2016  
Muutettu 15.9.2016 (lausunnot)

Hallintojohtaja                      Harri Lehtinen

toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti                Sissi Qvickström