



ASEMAKAAVAN- JA TONTTIJAONMUUTOSEHDOTUS

Turun kaupunki

”Schering ja Artukaisten kartano”

Asemakaavatunnus 43/2004

Diarionumero 4734-2004

ASEMAKAAVAN- JA TONTTIJAONMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 9. päivänä kesäkuuta 2008 päivättyä sekä lausuntojen 7.10.2008, ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 21.10.2008 § 664 ja muistutuksen perusteella 8.12.2008 muutettua asemakaavakarttaa (43/2004).

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	064 ARTUKAINEN	064 ARTUKAIS
Korttelit:	9 ja 10	9 och 10
Katu:	Messukentänkatu (osa)	Mässfältsgatan (del)
Virkistysalueet:	Artukaistenpuisto Jalostajanpuisto	Artukaisparken Förädlarparken
Erityisalue:	Artukaistenranta	Artukaisstranden
Liikennealue:	Artukaisten paikoitusalue	Artukais parkeringsområde
Vesialue:	Raisionjoki (osa)	Reso å (del)

Kaupunginosa:	066 PANSIO	064 PANSIO
Kadut:	Länsikaari (osa) Pansiontie (osa) Pernontie (osa)	Västra bågen (del) Pansiovägen (del) Pernovägen (del)
Liikennealueet:	Pansionraide (osa) Pansiontie	Pansiospåret (del) Pansiovägen
Virkistysalue:	Piisaminpuisto	Bisamparken
Vesialue:	Raisionjoki (osa)	Reso å (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	064 ARTUKAINEN	064 ARTUKAIS
Korttelit:	9 ja 10	9 och 10
Katu:	Messukentänkatu (osa)	Mässfältsgatan (del)
Virkistysalueet:	Artukaistenpuisto Jalostajanpuisto	Artukaisparken Förädlarparken
Puistopolut:	Artukaisten puistopolku Jalostajanpolku	Artukais parkstig Förädlarstigen
Vesialue:	Raisionjoki (osa)	Reso å (del)

Kaupunginosa:	066 PANSIO	064 PANSIO
Kadut:	Länsikaari (osa) Pansiontie (osa) Pernontie (osa)	Västra bågen (del) Pansiovägen (del) Pernovägen (del)
Liikennealue:	Pansionraide (osa)	Pansiospåret (del)
Virkistysalue:	Piisaminpuisto	Bisamparken
Vesialue:	Raisionjoki (osa)	Reso å (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaonmuutokset: ARTUKAINEN-9.-12 ja 13 sekä ARTUKAINEN-10.-2 ja 3.

Erillinen tonttijaonmuutos on laadittava kaava-alueen T-1-korttelialueille.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 43/2004.

Diarionumero: 4734-2004.

Työnimi: Schering ja Artukaisten kartano

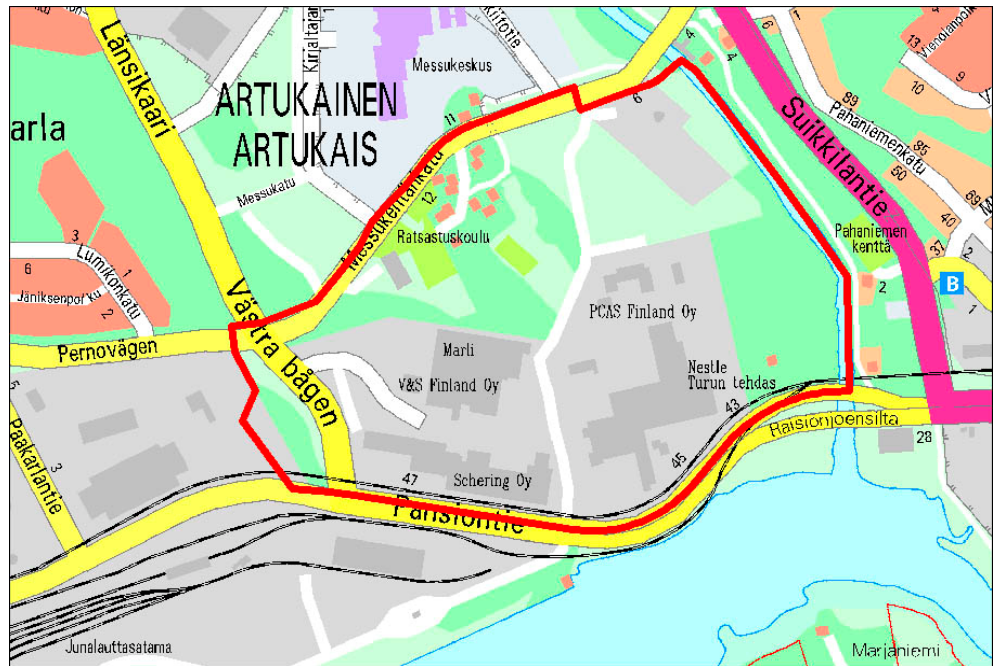
Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa v. 2004 ja lähettämällä osallisille vireilletuloilmoitus osallistumis- ja arviointisuunnitelmiseen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 20.3.2007.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. 330 000.
Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Christina Hovi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutosalue (jatkossa kaava-alue) sijaitsee noin 4 km:n etäisyydellä Kauppatorista länteen Artukaisten ja Pansion kaupunginosassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 62,3 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos työnimellä ”Schering ja Artukaisten kartano” laaditaan pääosin nykyisen teollisuusalueen ja Artukaisten kartanon alueen kehittämiseksi.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Sisällysluettelo.....	3
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Suunnittelualue	6
3.1.1 Alueen kuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9

	4
3.2 Ympäristön häiriötekijät nykytilanteessa	12
3.3 Suunnittelutilanne	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET, OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.1 Asemakaavan muuttamisen tarve.....	18
4.2 Asemakaavan tavoitteet	18
4.3 Aloitusvaihe	20
4.4. Kaavaluonnos.....	22
4.5 Asemakaavaehdotus.....	25
5 ASEMAKAVAEHDOTUKSEN KUVAUS.....	33
5.1 Kaavan rakenne.....	33
5.2 Aluevaraukset.....	34
5.3 Asemakaavan vaikutukset.....	37
5.4 Tavoitteiden toteutuminen	40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42

2 TIIVISTELMÄ

Pansiontien ja Messukentänkadun väliin sijoittuva suunnittelualue (n. 62,3 ha) on pääosin entistä Huhtamäki Oy:n teollisuusaluetta, jolla olevat toiminnot kuuluvat nykyisin useille eri yrityksille. Teollisuusalueella valmistetaan lääkkeitä ja lääkeaineita, mehuja ja alkoholia sekä elintarvikkeita. Messukentänkadun eteläpuolella sijaitsee Artukaisten kartanokokonaisuus ja siihen liittyvät ratsastuskoulun käytössä olevat talli- ja oheisrakennukset. Alueen koillisosassa toimii rakennustarvikkeita ja hirsitaloja myyvät yritykset. Työntekijöitä alueella on yhteensä noin 1200 ja asukkaita alle 10.

Alueen luonto on voimakkaasti ihmisen muokkaama, sillä suunnittelualue koostuu suurimmaksi osaksi teollisuustonteista. Alueen keskellä sijaitsee Artukaisten jalopuumetsiköksi nimetty luontotyyppi. Messukentänkatuun rajoittuvan mäki alueen luontoarvojen kartoituksen mukaan arvokkain osa-alue on mäen lounaisrinne, jossa sijaitsee osittain jalopuista koostuva metsä, joka ei aivan täytä luontotyypin määritelmää. Alue rajoittuu maisemallisesti merkittävään Raisionjokilaaksoon.

Suunnittelualueella sijaitsee valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä kulttuuri- ja teollisuushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Museovirasto on luokitellut Artukaisten kartanomiljöön valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Turun maakuntamuseon inventoinnin perusteella teollisuusalueella sijaitsevat vanhimmat tehdas- ja asuinrakennukset ovat paikallishistoriallisesti arvokkaita.

Pansiontie, Messukentänkatu ja Länsikaari muodostavat suunnittelualueen liikenneverkon. Messukentänkadun ja Länsikaaren varsilla on kevyen liikenteen väylät. Virkistykseen kannalta merkittävin alue on teollisuusalueen ja Artukaisten kartanokokonaisuuden väliin sijoittuva Artukaistenpuisto.

Liikenne on suurin ympäristöhäiriöiden aiheuttaja. Suunnittelualueella sijaitsevat teollisuuslaitokset ovat ympäristölupavelvollisia. Turvatekniikan keskus käsittelee teollisuuslaitosten kemikaalien käsittelyn turvallisuutta lupa- ja ilmoitusmenettelyn yhteydessä. Suunnittelualueella on kuvattu tarkemmin se-
lostuksen luvussa 3.

Asemakaavan muuttaminen perustuu Bayer Schering Pharma Oy:n, Suomen Nestle Oy:n ja Oy Marli Ab:n asemakaavanmuutosanomuksiin sekä kiinteistölautakunnan 24.4.2002 päätökseen Artukaisten kartanokokonaisuuden ja siihen liittyvien talli- ja oheisrakennusten luovuttamisesta. Muilta osin kaava on laadittu kaupungin aloitteesta.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on turvata teollisuustoiminnan jatkuminen ja kehittäminen Artukaisissa, Artukaisten kartanokokonaisuuden nykykäyttö ja kehittäminen sekä ulkoilureittien monipuolistaminen yleiskaavan aluevarausten sekä asunto- ja maankäyttöohjelman pohjalta. Tavoitteena on myös parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Asemakaavalla tulee luoda edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle ja edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteutumista.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2004 ja aloituskokous viranomaisille pidettiin 11.10.2004. Asemakaavanmuutoksen osallisille lähetettiin 1.6.2005 ilmoitus muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella on esitetty 3 mielipidettä.

Kaavan valmistelun aikana on käyty neuvotteluita mm. Kiinteistölaitoksen ja teollisuusyriyten kanssa. Esitettyjen mielipiteiden, tehtyjen selvitysten ja käytyjen neuvottelujen pohjalta valmisteltiin kaavaluonnos, joka hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 20.3.2007. Kaavaehdotus on valmisteltu hyväksytyyn luonnoksen pohjalta. Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja hallintokunnilta, joiden toimialaa suunnittelu koskee. Kaavaehdotusta on muutettu annettujen lausuntojen pohjalta. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä 3.11.-2.12.2008. Tänä aikana ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, jonka perusteella kaavaehdotusta on muutettu. Asemakaavan muuttamisen tarvetta, asemakaavan tavoitteita, suunnittelun vaiheita, osallistumista ja yhteistyötä on kuvattu tarkemmin selostuksen luvussa 4.

Alue säilyy pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Messukentänkadun varteen on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta. Länsikaaren siirtoon ja Messukentänkadun leventämiseen on kaavallisesti varauduttu. Pansiontien pohjoisreunalle on esitetty kevytliikenneväylä. Maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokkaimmat alueet säilyvät virkistysalueina. Artukaisten kartanon rakennukset ja vanhimmat tehdasrakennukset suojellaan asemakaavalla. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 332917 k-m², mikä merkitsee aluetehokkuutta $e_a = 0,53$. Rakennusoikeus kasvaa 112946 k-m²:llä (+ 51 %).

Kaavan merkittävimmät vaikutukset liittyvät elinkeinotoiminnan kehittämiseen alueella. Kaavanmuutokselle asetetut tavoitteet arvioidaan pääosin toteutuvan. Kaavan sisältöä, vaikutuksia ja tavoitteiden toteutumista on kuvattu tarkemmin luvussa 5.

Asemakaavan toteuttaminen käynnistyy kaavan saatua lainvoiman. Luvussa 6 on esitetty toimenpiteitä, joita kaavan toteuttaminen edellyttää.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen kuvaus

Pansiontien ja Messukentänkadun väliin sijoittuva suunnittelualue on pääosin entistä Huhtamäki Oy:n teollisuusaluetta, jolla olevat toiminnot kuuluvat nykyisin useille eri yrityksille. Teollisuusalueella toimii Bayer Schering Pharma Oy:n lääketehdas, PCAS Finland Oy:n lääkeainetehdas, Marli Oy:n mehutehdas, V&S Finland Oy:n alkoholitehdas, Oy Lunden Ab:n elintarviketehdas ja Suomen Nestle Oy:n lastenruokatehdas. V&S Finland Oy toimii samassa kiinteistössä Marli Oy:n kanssa. Työntekijöitä teollisuusalueella on yhteensä noin 1200.

Messukentänkadun eteläpuolella sijaitsee Artukaisten kartanokokonaisuus ja siihen liittyvät talli- ja oheisrakennukset. Jälkimmäisessä toimii ratsastuskoulu. Artukaisten kartano on asuinkäytössä; alueella on 8 asukasta. Suunnittelualueen koillisosassa toimii autoliike sekä rakennustarvikkeita ja hirsitaloja myyvät yritykset, Merituuli Huvilat Oy ja Hirsitalomyynti Merituuli Ky, joissa työntekijöitä on kolme.



Kuva 2. Suunnittelualue lännestä (2005).

Lähiympäristö

Messukentänkadun pohjoispuolella sijaitsee mm. hotelli, Messukeskus ja Turkuhalli. Suurten tapahtumien aikana saattaa alueella olla tuhansia käyttäjiä. Tapahtumat synnyttävät liikennettä mm. Messukentänkadulle, jossa tapahtumien päättyessä liikennemäärät ovat hetkellisesti suuria. Messukentänkadun uuden linjauksen ja uuden sillan rakentamisen mahdollistava asemakaava sai lainvoiman 3.7.2004, mutta kaavaa ei ole vielä toteutettu.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Suikkilantie ja Pahaniemen kaupunginosan asuinalueet. Pääkatuluokkainen Suikkilantie on osa Turun ydinalue-

eita kiertävää kehäväylää ja merkittävä satamayhteyksien ja raskaan liikenteen kannalta. Suikkilantien parantamiseen tähtäävä asemakaavanmuutosluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 16.1.2007. Kaavaluonnoksen valmistelu perustui Tiehallinnon 27.11.2006 hyväksymään Suikkilantien kehittämisselvitykseen. Kaavaehdotus valmistellaan Suikkilantien tiesuunnitelman pohjalta.

Pansiontien eteläpuolella oleva alue on satamatoimintojen käytössä – alueella toimii öljysatama, junalauttasatama ja pienvenesatama. Ko. alueella on vireillä asemakaavan muuttaminen. Pansion sataman toteuttamisen mahdollistava asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.8.2006. Hyväksymispäätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Pohjoissalmen eteläpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä Ruissalon saari, joka kuuluu lähes kokonaan Natura2000-suojeluohjelmaan.

Suunnittelualue liittyy lännessä olemassa oleviin teollisuusalueisiin ja Pansion ja Pernon asuinalueisiin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualueella maisemallisesti merkittävimmät alueet ovat Jalostajanpuisto Raisionjoen länsirannalla ja Artukaisten kartanon ympäristö. Viheralueohjelmassa 2006-2015 Raisionjoen ranta-alueet on luokiteltu maisemallisesti merkittäviksi. Valmistella olevassa viherkaavassa (ks. tarkemmin luku 3.3.1) Artukaisten kartanon ympäristö on luokiteltu maisemallisesti merkittäväksi kartanokokonaisuudeksi; viherverkkosuunnitelmassa kartanon ympäristö on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaisiin viheralueisiin liittyväksi kulttuuriympäristöksi tai maisema-alueeksi ja kartanorakennukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Aluerajaus sisältää kartanon lisäksi rakentamattomat pellot ja osittain Artukaistenpuistossa ja osittain Marlin tontilla sijaitsevan puustoisien mäkiäalueen.



Kuva 3. Artukaisten kartanon ympäristö (2005).

Pansiontien pohjoispuolella olevalla kallioselänneellä sijaitsevat teollisuuslaitokset hallitsevat maisemaa Pansiontien suuntaan. Länsikaaren länsipuolella oleva puustoisella mäkialueella (Piisaminpuistolla) on myös maisemallisia arvoja.

Luonnonolot

Alueen luonto on voimakkaasti ihmisen muokkaama, sillä suunnittelualue koostuu suurimmaksi osaksi teollisuustonteista. Artukaisten kartanon lähiympäristössä sijaitsee rakentamattomia peltoalueita ja puuvaltaisia mäki-alueita.

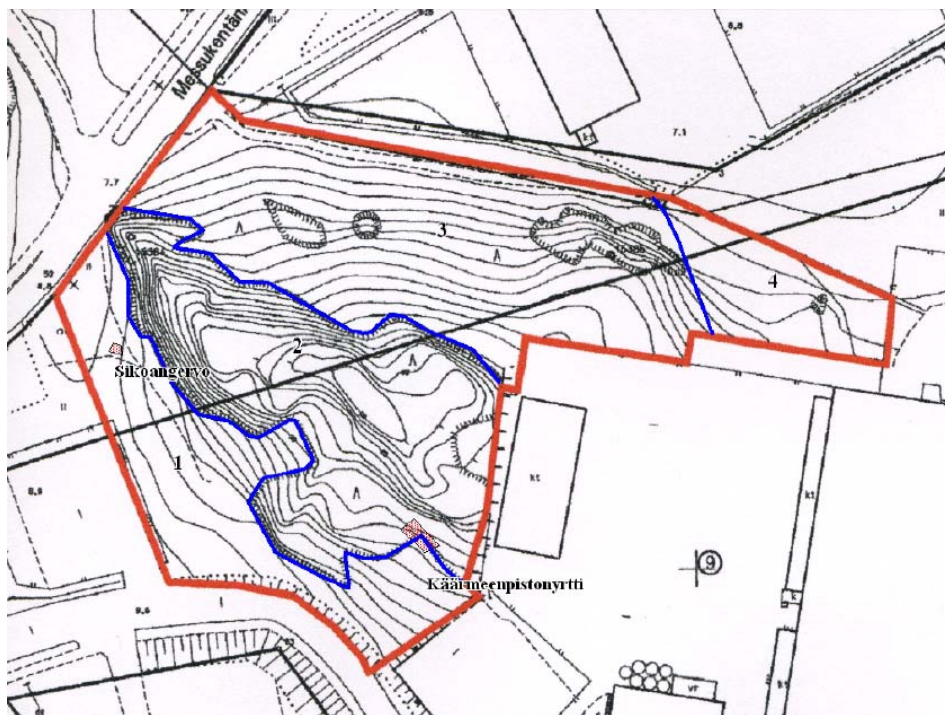
Suunnittelualueen korkeuserot ovat suuret. Maasto nousee voimakkaasti länteen. Jalostajanpuistossa Raisionjoen ranta-alueet ovat osin alle 1,0 mpy. Pansiontie on noin tasossa +1,0...+2,0 mpy ja Messukentänkatu noin tasossa +2,7...+10,1 mpy. Artukaistenpuistoon ja tontille Artukainen-9.-9 sijaitseva korkein kalliolaki on noin tasossa +28 mpy.

Raisionjokilaakso on Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimiston selvityksessä *Luonnon monimuotoisuus Turussa* (1994) luokiteltu luonnonsuojelullisesti arvokkaaksi alueeksi. Maisema-arkkitehtuuritoimisto Merja Häkkinen on vuonna 1987 laatinut Raisionjoen maisemanhoito- ja virkistyskäyttösuunnitelman.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on 1.4.2003 antamalla päätöksellä rajannut Artukaisten kartanon eteläpuolella sijaitsevat luontaisesti syntyneet, merkittävältä osin jaloista lehtipuista koostuvat metsiköt (Artukaisten kartanon jalopuumetsikkö) luonnonsuojelulain 29 §:ssä ja luonnonsuojeluasetuksen 10 §:n tarkoitetuiksi luontotyyppiä. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Luontotyyppin ominaispiirteitä ovat tietynlainen kallio- ja maaperä sekä niiden vesi- ja ravinnetaloisuus ja näihin olosuhteisiin luontaisesti sopeutuneet eliölajit ja eliöyhdyskunnat.

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy on vuonna 2006 kartoittanut osittain Artukaistenpuistossa ja osittain tontilla Artukainen-9.-9 olevan mäki-alueen luontoarvot. Selvityksen mukaan alueella kasvaa kaikkiaan 31 kappaleta jalopuita, joiden koko täyttää luonnonsuojelulain luontotyyppin jalopuumetsikön raja-arvon; vaahterat ovat todennäköisesti peräisin ympäristöön istutettujen puuyksilöiden siemenistä ja saarni on melko varmasti istutettu, mutta tammet sen sijaan ovat kuitenkin todennäköisesti luontaisesti syntyneitä.

Luontoselvityksessä inventoitu alue on luokiteltu osa-alueittain arvojärjestykseen luontoarvojen perusteella (kuva 4). Arvokkain osa-alue on mäen lounaisrinne, jossa sijaitsee osittain jalopuista koostuva metsä (tuore-kuiva lehto, kuvio 1), joka ei selvityksen mukaan aivan täytä luontotyyppin määritelmää ja joka olisi hyvä jättää rakentamatta, mikäli muita vaihtoehtoja on. Mäen lakiosalla sijaitsee karu ja varsin kulunut kallio (kuvio 2). Mäen pohjoisrinne (kuvio 3) on tuoretta kangasta, jonka puusto on varttunutta mäntyä ja rauduskoivua. Alueella sijaitsee muutama matala kallio. Kuvioiden 2 ja 3 välillä ei ole suurta eroa, mutta kuvion 2 eteläreunalla on melko harvinaista käärmeenpistoyrttiä, joka selvityksen mukaan olisi hyvä säilyttää. Mäen itäreunassa (kuvio 4) kasvaa melko nuorta metsää. Selvityksen mukaan alue on muita osa-alueita vähemmän merkittävä; alueella ei ole maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja.



Kuva 4. Artukaisten luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2006). Kartoitusalue on merkitty punaisella, kasvillisuuskuviot sinisellä ja huomionarvoiset kasvihavainnot rasterilla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee pääosin teollisuusalueella hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Virkistys

Virkistykseen kannalta merkittävin alue on teollisuusalueen ja Artukaisten kartanokokonaisuuden väliin sijoittuva Artukaistenpuisto, jossa harrastetaan mm. ratsastusta. Puistoon on rakennettu ratsastusreitti. Raisionjoen länsirannan virkistysellinen merkitys on vähäisempi, sillä alueella ei ole ulkoilu-reittejä.

Liikenne

Pansiontie, Messukentänkatu ja Länsikaari muodostavat suunnittelualueen liikenneverkon. Katujen varsilla on kevyen liikenteen väylät, lukuun ottamatta Pansiontietä tonttien Artukainen-9.-8 (Bayer Schering Pharma Oy) ja Artukainen-9.-10 (Oy Lunden Ab) edustalla. Kevyen liikenteen reitti kulkee tontin 10 kohdalla Pansiontien ja teollisuuskorttelin välissä sijaitsevan pysäköintialueen ajoradalla ja tontin 8 kohdalla kiinteistön länsipään johtavalla Pansiontien rinnakkaisväylän ajoradalla. Pysäköintialue on pääasiassa Oy Lunden Ab:n käytössä ja rinnakkaisväylä pääasiassa Bayer Schering Pharma Oy:n käytössä. Messukentänkadulla sijaitsee kevyen liikenteen tunneli hotellin kohdalla.

Pansiontiellä liikennemäärä on noin 11000 ajon./vrk., Länsikaarella noin 5400 ajon./vrk. ja Messukentänkadulla noin 4200 ajon./vrk. Suuret tapahtumat lähiympäristössä synnyttävät hetkellisesti suuria liikennemääriä erityi-

sesti Messukentänkadulle. Messukentänkadulla on Raisionjoen yli johtava silta. Sillalla on sen kunnosta johtuen 25 t:n painorajoitus, joka estää kuormattujen rekka-autojen liikennöinnin sillalla.

Rakennuskanta

Suunnittelualueen vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta ja sijaitsevat Artukaisten kartanon alueella.

Alueen vanhin tehdasrakennus on vuodelta 1920 oleva entinen kalanjäähdytyslaitos ja se sijaitsee tontilla Artukainen-9.-10 (Oy Lunden Ab). Tehdasaluetta on laajennettu useaan otteeseen. Alueella säilyneet 1940-luvulta olevat rakennukset sijaitsevat tonteilla Artukainen-9.-8 ja 10. Vuonna 1965 valmistui nykyisen Bayer Schering Pharma Oy:n tehdasrakennus, v. 1975 Marlin mehutehdas, v. 1983 nykyisen Nestle Oy:n lastenruokatehdas ja PCAS Finland Oy:n lääkeainetehdas. Alueen rakennuksia on laajennettu ja uusia rakennuksia rakennettu – viimeisimmät laajennukset ovat 2000-luvulta.

Messukentänkadun eteläpuolella sijaitsee vuonna 1988 valmistunut entinen messu- ja näyttelytoimintaa palvellut rakennus.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä kulttuuri- ja teollisuushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Artukaisten kartanomiljö on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (Museovirasto 1993). Artukaisten kartanon puinen päärakennus on vuodelta 1822. Rakennuksen on suunnitellut C. Bassi. Kartanopuisto on englantilaistyylinen.

Turun maakuntamuseo on vuonna 2005 inventoinut Huhtamäki-yhtymän Artukaisten teollisuusalueella sijaitsevat vanhat teollisuus- ja asuinrakennukset ja esittää, että Oy Lunden Ab:n tontilla Artukainen-9.-10 sijaitsevat konttorirakennus (1942), alueen vanhin tehdasrakennus ent. Turun kalanjäähdytyslaitos (1920), säilöntätehdas (1943), voimalaitos ja piippu (1941, 1958), ent. talonmiehen asuinrakennus (1940) ja pronssinen Heikki Häiväojan suihkulähdeveistos (1960) sekä Bayer Schering Pharma Oy:n tontilla Artukainen-9.-8 sijaitsevat ent. johtajan ja insinöörin asuinrakennus (1948) ja ent. asuinrakennus (1955) suojellaan asemakaavalla (kuva 5). Rakennukset muodostuvat alueen vanhimmasta teollistumiskerroksesta, joka on vielä nähtävissä alueen lisärakentamisesta huolimatta.

Puutarhatuotteiden Jalostaja Oy perustettiin 1935. Yhtiö osti silloin entisen Turun kalanjäähdytyslaitoksen, jonka ympärille alkoi heti rakentaa laajempi teollisuuskokonaisuus. Arkkitehti Kuurma teki alueelle 1940-luvulla kokonaisu suunnitelman, johon sisältyi ajan tavan mukaan tehdasrakennusten lisäksi konttorirakennus ja johtajain asuinrakennuksia. Jalostajan tehdasalue on kokonaisuus, johon nämä kaikki rakennukset kuuluvat. Lisäarvoa kokonaisuudelle tuo se, että rakennukset ovat saman arkkitehti Kuurman suunnittelema. Hän suunnitteli myös useimmat muut Huhtamäki-yhtymän rakennukset 1940-50-luvuilla (Turun maakuntamuseon lausunto 9.3.2005 entisen asuinrakennuksen purkamisluvasta).



Kuva 5. Turun maakuntamuseon rakennussuojeluesitys (26.1.2005).

Tekninen huolto

Kaukolämpö syötetään alueelle idästä ja pohjoisesta. Kaukolämpöputket sijaitsevat katu- ja puistoalueiden lisäksi teollisuustonteilla. Teollisuuslaitokset on liitetty kaukolämpöverkoston.

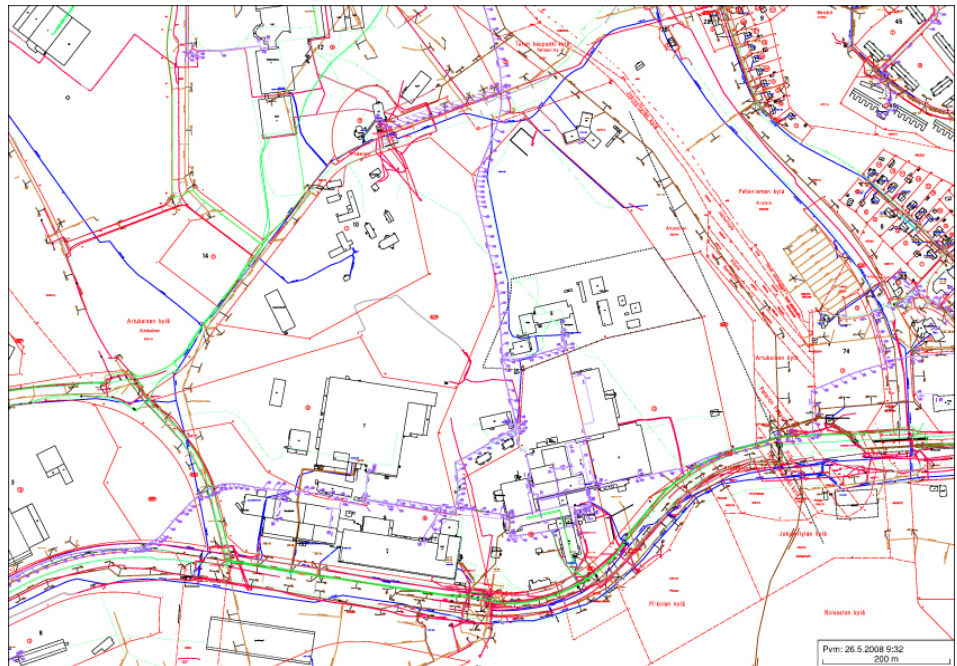
Sähkökaapelit kulkevat pääosin katualueilla. Turku Energian kytkemö sijaitsee Jalostajanpuistossa aivan Pansiontien kevyen liikenteen väylän tuntumassa. Suurin osa teollisuusrakennuksista on liitetty Pansiontiellä kulkeviin sähkönjakeluverkostoihin. Artukaistenpuistossa sijaitsee Oy Marli Ab:ta varten v. 1996 rakennettu muuntamo, jonka kautta sähkö syötetään mm. yhdelle Bayer Schering Pharma Oy:n rakennukseen. Artukaistenpuistossa sijaitsee myös ilmajohto.

Vesijohtot ja viemäriputket sijaitsevat katualueiden ja Jalostajanpuiston lisäksi teollisuustonteilla. Suunnitteilla oleva uusi Raisiosta Turkuun johtava siirtoviemäri linja kulkee Artukaisten kiitotietä pitkin suunnittelualan pohjoisosaan ja edelleen Jalostajanpuistossa etelään. Pääosa teollisuusrakennuksista on liitetty Pansiontiellä kulkeviin vesijohto- ja viemäriverkostoihin. Messukentänkadulla kulkeviin vesijohtoverkostoihin on liitetty Messukentänkadun varrella olevien rakennusten lisäksi PCAS Finland Oy:n ja yksi Bayer Schering Pharma Oy:n rakennuksista. Suomen Nestle Oy:n tontilla sijaitsee v. 1991 valmistunut pumppaamo.

Teleliikenteen kaapeleita kulkee katu- ja puistoalueiden lisäksi suunnittelualueen tonteilla.

Pansiontien varrella lähellä Länsikaaren risteystä sijaitsee Turun Sataman omistuksessa oleva raideliikenteen ohjainlaittekooppi.

Kuvassa 6 olevien johtojen ja putkien lisäksi suunnittelualueella sijaitsee alueen sisäisiä teknisen huollon verkostoja; mm. höyryä syötetään tontilla 10 sijaitsevasta voimalaitoksesta tonteille 8 ja 9.



Kuva 6. Tekninen huolto.

3.2 Ympäristön häiriötekijät nykytilanteessa

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumisen. Osoitteessa Messukentänkatu 6 toimii autoliike, jonka paikalla on aiemmin sijainnut Turun energialaitoksen entinen lämpökeskus. Alueelle on myös ulottunut Artukaisten lentoaseman kiitotien eteläosa ja pääosin Messukentänkadun pohjoispuolella toimineen moottoriurheilukeskuksen eteläosa. Länsikaaren varrella (tontilla Artukainen-9.-9) on 1940-60-luvuilla sijainnut hiilikenttä. Ympäristöhallinnon MATTI-tietokannassa suunnittelualueella sijaitsevat Pansiontien varrella olevat teollisuuslaitokset on merkitty riskitoiminnaksi. Varmaa tietoa näiden edellä mainittujen alueiden maaperän pilaantumisesta ei ole, sillä alueen maaperää ei ole tutkittu. Sen sijaan maaperän pilaantuneisuutta on v. 1997 tutkittu PCAS Finland Oy:n alueella (kunnostussuunnitelma ja loppuraportti 17.12.1997, Lappalainen).

Melu, värinä, päästöt

Suunnittelualueella sijaitsevat teollisuuslaitokset ovat ympäristölupavelvollisia. Lounais-Suomen ympäristökeskus on myöntänyt Leiras Oy:n kemian-tehtaalle (nyk. PCAS Finland Oy) ja lääketehaalle (nyk. Bayer Schering Pharma Oy) ympäristöluvat 28.5.1999. PCAS Finland Oy:lle on myönnetty uusi ympäristölupa 29.1.2008 (Lounais-Suomen ympäristökeskus) ja Bayer Schering Pharma Oy:llä on vireillä uusi ympäristölupahakemus. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 8.6.2004 myöntänyt Oy Lunden Ab:lle ja 7.9.2004 Suomen Nestle Oy:lle ympäristöluvat. Lounais-Suomen ympäristökeskus on myöntänyt Marli Oy:lle ja V&S Finland Oy:lle ympäristöluvan 14.12.2004.

Alueen teollisuusyritysten normaalitoiminnasta ei aiheudu merkittävää melua, värinää tai ilmapäästöä. Melua syntyy lähinnä liikenteestä. Bayer Schering Pharma Oy:n toiminnasta syntyvät VOC-päästöt (pääasiassa etanolihöyryt) ovat ainoat ulkoilmaan vapautuvat päästöt. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 21.3.2006 Lounais-Suomen ympäristökeskukselle Bayer Sche-

ring Pharma Oy:n ympäristöluvasta antaman lausunnon mukaan päästöjen kokonaismäärä on viime vuosina ollut alle 20 t/a ja aineet ovat 90-prosenttisesti alkoholeja. Päästöjen vähentämiseksi yhtiö pyrkii aktiivisesti korvaamaan VOC-aineet tuotannossa muilla aineilla, silloin kun se on mahdollista. Uusien, tiedossa olevien tablettituotteiden valmistuksessa ei käytetä orgaanisia liuottimia. Arvion mukaan yhteenlasketut VOC-päästöt laskisivat vuoteen 2008 mennessä alle viiteen tonniin.

VOC-päästöjen ei ole arvioitu voivan aiheuttaa tehtaan ympäristössä terveys- tai viihtyvyytsvaaraa, eivätkä ihmiset voi altistua pitoisuuksille. Toiminnan riskit ovat hallinnassa ja poikkeustilanteisiin on varauduttu. Ympäristöstä ei ole vastaanotettu valituksia tai havaintoja melusta, tärinästä, hajuista tai muista vaikutuksista ympäristön terveydelle ja viihtyisyydelle.

Ympäristönsuojelutoimisto (ympäristö- ja kaavoituslautakunta 21.3.2006) on esittänyt mm. alla olevat kannanotot Bayer Schering Pharma Oy:n ympäristölupahakemuksesta liittyen laitoksen ympäristöön, tuotantoon ja ilmapäästöihin:

- Bayer Schering Pharma Oy sijaitsee alueella, jossa rikkidioksidin ja typen oksidien leviämisestä tehtyjen mallinnusten mukaan pitoisuudet eivät ole erityisen korkeita, vaan vastaavat lähinnä kaupungin kuormitettuja alueita ympäröivää vyöhykettä. Lähimmät suurimmat päästöt aiheuttavat tuotantolaitokset ovat lännessä (öljynjalostamo ja voimalaitos Naantalissa, Pansion telakka sekä öljyvarastoalueet). Laitoksen läheisyydessä on myös muita kemikaalivarastoja ja VOC-päästöjä aiheuttavia toimintoja. Eteläpuolella on junalauttasatama. Lähin asutus on pohjoisessa jääden Messukeskuksen ja Marlin väliselle alueelle. Etelässä lähin asutus löytyy Ruissalon puolelta.
- Laitos on hakenut ympäristölupaa noin kolminkertaiselle tuotannolle nykyiseen nähden, kun tarkastellaan käytettävien raaka-aineiden määriä. Myös orgaanisten liuottimien käytölle haetaan lupaa 50 tonnille vuodessa, vaikka niistä aiheutuvien VOC-päästöjen on toisaalta arvioitu laskevan lähivuosina noin neljännekseen vuoden 2005 tasosta. Ilmeisesti tällä hetkellä ei ole tiedossa tuotantoa, joka lisäisi liuottimien käyttöä, mutta yhtiö haluaa varautua muuttuviin tilanteisiin.
- Laitoksen VOC-päästöt ovat laskeneet vuoden 1988 tasosta (57 tonnia) noin 70 %:n vähennystä vuoteen 2003, jolloin päästöt olivat noin 20 tonnia. Vuonna 2005 päästöt olivat 16 tonnia ja laitos arvioi niiden laskevan tulevaisuudessa noin 4 tonniin. Pintojen puhdistukseen käytetään vuodessa noin 1,5 tonnia etanolia. VOC-päästöjen vaikutukset ympäristöön jäävät vähäisiksi. Teoreettinen hajukynnys ylittyy nykyisillä päästöillä aivan poistoaukon kohdalla. Levitessään ympäristöön pitoisuudet laimenevat nopeasti eikä liuottimen hajua ole havaittavissa, vaikka hetkittäiset päästöt saattavat olla suhteellisen korkeitakin. Liuottimien käytön asteittaisella vähentämisellä ja siirtymisellä lähes yksinomaan etanolin käyttöön on positiivinen ympäristövaikutus, johon tulee pyrkiä.

Vaaralliset kemikaalit

Suunnittelualueella sijaitsee vaarallisten kemikaalien teollisesta käsittelystä annetun asetuksen (59/1999) mukaisia kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia harjoittavia yrityksiä (Bayer Schering Pharma Oy,

PCAS Finland Oy ja V&S Finland Oy) sekä vähäistä toimintaa harjoittava Marli Oy. Turvatekniikan keskus (Tukes) käsittelee näiden yritysten kemikaalien käsittelyn turvallisuutta lupa- ja ilmoitusmenettelyn yhteydessä. Lisäksi laajamittaista toimintaa harjoittavat yritykset tarkastetaan säännöllisesti.

Ympäristöministeriö on yhdessä Turvatekniikan keskuksen kanssa vuonna 2001 määritellyt Leiras Oy:lle (nyk. Bayer Schering Pharma Oy ja PCAS Finland Oy) 1,0 km ns. konsultointivyöhykkeen, jolla tapahtuvaan kaavoitukseen ja rakentamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Riskialttiita toimintoja, kuten esim. asumista, vilkkaita liikenneväyliä, yleisölle tarkoitettuja koontumistiloja ja -alueita ja majoitusliikkeitä, ei tule sijoittaa liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia. Yhden kilometrin säteellä Bayer Schering Pharma Oy:n ja PCAS Finland Oy:n teollisuuslaitoksista asui väestörekisterikeskuksen 31.12.2005 tietojen mukaan noin 3700 asukasta.

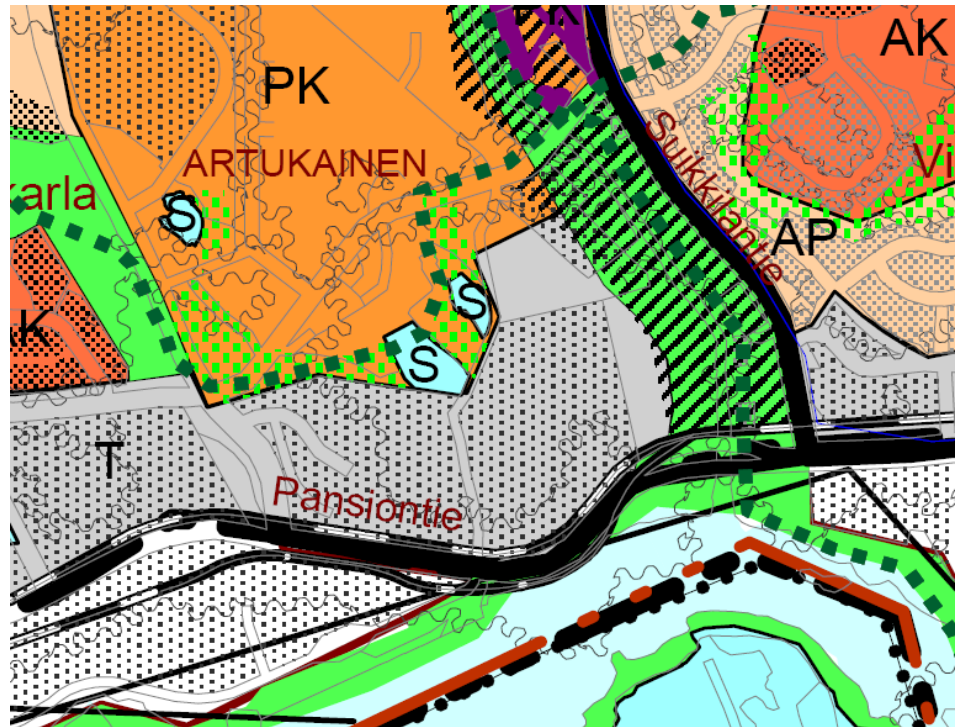
Bayer Schering Pharma Oy:n ympäristölupahakemus sisältää mm. tiedot tehtaan käyttämisestä ja varastoimista vaaralliseksi luokiteltujen kemikaalien laadusta ja määrästä sekä arvion ympäristöriskeistä. Eniten laitoksessa käytetään ärsyttäviksi ja haitallisiksi, ympäristölle vaarallisiksi ja helposti syttyviksi luokiteltuja kemikaaleja (yhteensä noin 90 t/v). Arvio ympäristöriskeistä perustuu yrityksen yhdessä Inspecta Oy:n laatimaan laajaan vaaranarviointiin. Ympäristölupahakemuksessa on todettu, että tehtaan ympäristöriskit ovat vähäisiä. Merkittäviksi määriteltyihin onnettomuuksiin liittyen ei ole odotettavissa merkittävää ympäristön pilaantumisen vaaraa. Ympäristöriskit onnettomuustilanteessa liittyvät lähinnä palovesien hallintaan raaka-ainevarastossa ja lähettämössä. Haittoja lähialueen asukkaille saattaa saavukaasuista tulla myös muissa pienemmissä palotilanteissa, jos tuulen suunta on sopiva.

PCAS Finland Oy:n ympäristölupahakemus sisältää mm. arvion toimintaan liittyvistä riskeistä, onnettomuuksien estämiseksi suunnitelluista toiminnoista sekä toiminnoista häiriötilanteissa. Hakemuksen mukaan suuronnettomuuden mahdollisiksi aiheuttajiksi on tunnistettu räjähdykset ja tulipalot. Toiminnan luonteesta johtuen räjähdys- ja tulipalovaaraa ei voida kokonaan poistaa. Suuronnettomuuksien todennäköisyyttä ja seurauksia on pyritty minimoimaan monin keinoin ja PCAS Finland Oy katsoo, että lupahakemuksessa esitetyillä toimenpiteillä on saavutettu hyvä turvallisuustaso. Eniten laitoksessa käytetään helposti syttyviksi luokiteltuja vaarallisia kemikaaleja (n. 115 t/v).

3.3 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Turun yleiskaava 2020:ssa (Kv 15.10.2001) Pansiontie on alueen pääkatu. Yleiskaavassa tuotanto- ja varastotoiminnan alue sijoittuu Pansiontien pohjoispuolelle ja palvelujen ja hallinnon alue Messukentänkadun eteläpuolelle. Osa palveluiden ja hallinnon alueesta on osoitettu virkistykseen tarkoitetuksi alueeksi, jonka kautta on osoitettu pääviheryhteys Pansiosta ja Pernosta keskustan suuntaan. Raisonjokilaakso on virkistysaluetta, joka on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella. Suunnittelualueen keskellä sijaitsee kaksi suoje-luuetta.



Kuva 7. Ote Turun yleiskaavasta 2020.

Suunnittelualue liittyy lännessä tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen ja pohjoisessa palvelujen ja hallinnon alueeseen. Pansiontien eteläpuolella oleva alue on voimassa olevissa yleiskaavoissa osittain liikennealuetta (Turun yleiskaava 2010, hyv. 5.6.1995) ja osittain virkistysaluetta (YK2020).

Viherkaava

Kaupungin yleiskaavatoimisto on valmistellut ns. viherkaavaksi kutsuttua suunnitelmaa, josta tulee osa seuraavaa koko Turun yleiskaavaa 2025/2030. Viherkaava ohjaa viheralueiden tarkempaa maankäytön suunnittelua. Viherkaavan valmistelun ensimmäisessä vaiheessa valmistui mm. viherverkkosuunnitelma (2008).

Viherverkkosuunnitelmassa Jalostajanpuisto ja Artukaistenpuiston osa ovat osa viherverkkorunkoa. Artukaisten kartanon itä- ja eteläpuolella olevat viheralueet on luokiteltu erityisalueiksi ja alueella olevat luontotyytit suojelualueiksi. Jalostajan piippu on merkitty maamerkiksi.

Ulkoilureitistöön kehittämistarpeita on sekä Raisionjoen länsirannalla että Messukentänkadun ympäristössä – polut Raisionjoen länsirannalle ja Messukentänkadulta Artukaisten kartanon eteläpuolitse Pansion ja Pernon alueiden ulkoilureitistöihin ja pyöräreitti Messukentänkadun varteen.

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavoissa (vahv. 24.10.1985, 7.4.1987 ja 29.1.1993) Artukaisten kortteli 9 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja kortteli 10 yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Teollisuuskorttelin koillispuolella sijaitsee Artukaistenrannan erityisalue messu- ja näyttelytoimintaa varten (E-1). Rakennusoikeutta teollisuus- ja varastotoimintaan on osoitettu yhteensä 200740 k-m², yleisille rakennuksille 16312 k-m² ja messu- ja näyttelytoimintaan 2919 k-m². Pääosa korttelin 10 kartanokokonaisuuteen liittyvistä rakennuksista on suojeltu kaavalla. Virkistysalueet sijaitsevat Raisionjoen län-

sipuolella (Jalostajanpuisto), Messukentänkadun eteläpuolella (Artukaistenpuisto) ja Länsikaaren länsipuolella (Piisamipuisto). Yleiset pysäköintialueet sijaitsevat Pansiontien pohjoispuolella (Pansiontie) ja Messukentänkadun eteläpuolella (Artukaisten paikoitusalue).

Alueen asemakaavat ovat pääosin toteutuneet; vain Messukentänkadun eteläpuolella sijaitseva Artukaisten pysäköintialue ja tontin Artukainen-9.-8 pohjoisosa on jäänyt toteutumatta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden rakennusoikeudesta on käytetty noin 106300 k-m², yleisten rakennusten rakennusoikeudesta noin 2200 k-m² ja erityisalueen rakennusoikeudesta noin 1550 k-m².

Voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartan yhteydessä (poistuva kaava).

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt 1.1.2007 voimaan tuleen rakennusjärjestyksen.

Tonttijako ja rekisteritilanne

Suunnittelualan tontit ovat kiinteistörekisterissä voimassa olevan kaavan mukaan.

Maanomistus ja -vuokraus sekä rasitteet

Korttelin Artukainen-9 kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa. Korttelin Artukainen-10 tontit sekä katu-, liikenne-, virkistys-, erityis- ja vesialueet ovat kaupungin omistuksessa.

Korttelin Artukainen-10 länsiosa on vuokrattu Turun Ratsastajat - Åbo Ryttare ry:lle 31.12.2032 asti ja korttelin itäosa Tasaval Oy:lle ja Asunto Oy Artukaisten kartanolle 31.12.2042 asti. Vuokra-alueiden rajauksissa on otettu huomioon Messukentänkadun leventämistarpeet. Messukentänkadun eteläpuolella sijaitsevat peltoalueet on vuokrattu ratsastustoimintaan 30.4.2010 asti. Artukaistenrannan eteläosa on vuokrattu Merituuli Huvilat Oy:lle 31.12.2009 saakka. Erityisalueen ja Raisonjoen välinen on alue Kiinteistölaitoksen viljelyssä.

Tontille Artukainen-9.-8 on perustettu Pansiontieltä Messukentänkadulle ulottuva tierasite saman korttelin tonteille 9-11. Tontin Artukainen-9.-9 länsiosaan on perustettu tieoikeus tontille 8. Tonttien Artukainen-9.-8 ja 9 länsiosiin on perustettu vesi- ja viemärijohtorasitteet Turun kaupunkia varten. Artukaistenpuistossa sijaitseville luontotyypeille on myös perustettu rasitteet.

Poikkeamisluvat

Suunnittelualueelle on myönnetty seuraavat poikkeamisluvat:

- P 1/1981 (9.3.1981): viljankuivaamon rakentaminen Artukaisten kartanon käyttöön
- P 51/1993 (28.6.1993): Marlin juomatehtaan mehuosaston laajentaminen (3500 m²)
- P 42/1993 (7.6.1993): Leiras Oy:n (nyk. Bayer Schering Pharma Oy:n) toimistotilojen laajennus (2000 k-m²), neuvontatilan laajennus (110 k-m²) ja laboratorion sisämuutokset 520 k-m² alueella

- P 10/1994 (5.9.1994): Leiras Oy:n (nyk. Bayer Schering Pharma Oy:n) tuotantolaitoksen varastorakennuksen laajennus (laajennusosa ja yhdyskäytävä)
- P 32/2003 (15.4.2003): Oy Lunden Ab:n teollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen toimistotiloiksi (os. Pansiontie 45).

Purkamislupa

Schering Oy/ Huhtamäki Oyj on vuonna 2005 anonut lupaa purkaa tontilla Artukainen-9.-8 sijaitseva vanha asuinrakennus vuodelta 1955.

Turun maakuntamuseo totesi 9.3.2005 purkamisluvasta antamassa lausunnossa, että museo ei puolla esitetyn asuinrakennuksen, nykyisen toimistorakennuksen purkamista. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa; rakennus kuuluu Jalostajan teollisuusalueen alkuperäiseen aluekokonaisuuteen ja on siten myös osa alueen arkkitehtonista tyylikokonaisuutta.

Rakennuslautakunta (julkipano 15.6.2005) ei myöntänyt rakennukselle purkamislupaa, sillä lupaa rakennuksen purkamiselle ei voida MRL 139 §:n perusteella myöntää. MRL 139 §:n mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on mm., ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä.

Schering Oy/ Huhtamäki Oyj valitti rakennuslautakunnan päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen perusteluina mm. että rakennus ei ole siinä mielessä nk. Jalostajan aluekokonaisuutta, että se pitäisi MRL 139 §:n nojalla säilyttää, keskellä nykyistä teollisuusaluetta sijaitseva rakennus on sopimaton teolliseen ja muuhun mm. toimistokäyttöön ja se rajoittaa Schering Oy:n tontinkäyttömahdollisuuksia tulevaisuudessa. Ko. rakennuksen vierestä purettiin yksi rakennus vuonna 1988; tuolloin museoviranomaiset eivät todenneet rakennuksella olevan historiallista arvoa.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 20.6.2006 antamallaan päätöksellä. Perusteluina hallinto-oikeus totesi mm, että alueella on vireillä asemakaavan muuttaminen, jossa selvitetään mm. teollisuushistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelu, rakennus kuuluu laajempaan aluekokonaisuuteen, Turun maakuntamuseon purkamisluvasta antamaan lausuntoon, MRL 139 §:ään ja että suojelun arvoisia rakennuksia ei pureta ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi ajanmukaisella kaavalla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelulla.

Nimistö

Nimistötoimikunta on käsitellyt Jalostajanpuiston ruotsinkielisen nimen Förädlarparken muuttamista muotoon Jalostajaparken. Nimistötoimikunta päätti 19.2.2008 § 11 esittää, ettei Jalostajanpuiston ruotsinkielistä nimeä muuteta. Nimi Jalostajanpuisto – Förädlarparken on vahvistunut 29.11.1993. Se on annettu Artukaisissa toimineen, Huhtamäki-yhtymään kuuluneen Jalostajan tuotantolaitoksen mukaan. Kun toimivien liikeyritysten mukaan ei ole soveliasta nimetä yleisiä alueita, on nimistötoimikunta tehnyt tässä päätöksen, jossa ruotsinkielinen nimi viittaa nimen alkuperäiseen merkitykseen – jalostukseen.

Nimistötoimikunta päätti 29.9.2008 esittää Artukaistenpuistossa sijaitsevalle ulkoilureitille nimeä Artukaisten puistopolku – Artukais parkstig ja Jalostajanpuiston uudelle ulkoilureitille nimeä Jalostajanpolku – Förädlarstigen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET, OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.1 Asemakaavan muuttamisen tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Bayer Schering Pharma Oy:n, Nestle Oy:n ja Oy Marli Ab:n asemakaavanmuutosanomuksiin sekä kiinteistölautakunnan 24.4.2002 päätökseen Artukaisten kartanokokonaisuuden ja siihen liittyvien talli- ja oheisrakennusten luovuttamisesta. Muilta osin kaava laaditaan kaupungin aloitteesta.

Schering Oy (nyk. Bayer Schering Pharma Oy) on 19.3.2004 anonut nykyisen tontin osan osoittamista PCAS Finland Oy:lle sekä jäljelle jäävän tontin laajentamista ja rakennusoikeuden lisäämistä. Bayer Schering Pharma Oy:lle jäävää tonttia tulisi laajentaa Länsikaaren suuntaan, jotta nykyistä teollisuusrakennusta voidaan jatkaa. Messukentänkadun alueella muutosesitys sisältää lisäalueiden liittämisen tonttiin Raisonjoen ja Artukaisten kartanon rajoittamalta alueelta mahdollisimman laajasti. Kaupungille jäävälle maa-alueelle tulee Nestle Oy:lle luoda mahdollisuus suoraan yhteyteen Messukentänkadulle helpottamaan liikenteellisesti Bayer Schering Pharma Oy:n läpi tapahtuvaa liikennettä. Tulevalle laajennetulle tontille osoitetaan kokonaisrakennustehokkuuskertoimeksi 0,8:ksi nykyisen 0,5 sijaan. Rakennusalan rajaus tulee mahdollistaa alueen mahdollisimman tehokas käyttö sekä varasto- että tuotannolliseen ja tutkimustoimintaan. Messukentänkatuun rajoittuvalla tontin osalla rakennusten korkeuden tulee säilyä nykyisen kaavan mukaisena +28,0 m (rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema). Bayer Schering Pharma Oy edellyttää, että tontti on kaavanmuutoksen jälkeenkin kaavoitettu teollisuustontiksi, jolla voidaan harjoittaa kaikkea lääketeollisuuden tarpeisiin liittyvää tuotanto-, varastointi- ja tutkimustoimintaa.

Suomen Nestle Oy:ltä (20.2.2006) ja Oy Marli Ab:lta (22.3.2006) on saapunut anomukset asemakaavan muuttamiseksi liittyen vireillä olevaan kaavanmuutokseen. Oy Marli Ab esittää, että tontin rakennustehokkuuskerroin tulisi muuttaa 0,8:ksi nykyisen 0,5:n sijaan ja, että yritys varaa mahdollisuuden laajentaa tonttia Länsikaaren suuntaan noin 12100 m².

Kiinteistölautakunnan päätöksen 24.4.2002 perusteella ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle annettiin tehtäväksi ryhtyä toimenpiteisiin, joiden pyrkimyksenä on Artukaisten kartanokokonaisuuden luovuttamisesta johtuva aluerajauksen ja käyttötarkoituksen tarkistaminen.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Lainsäädännön tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteutumista (Vnp. 30.11.2000). Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonarvojen säilyminen on varmistettava. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä verkostojen jatkuvuutta. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Alueen pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Kaupungin tavoitteet

Asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että korttelissa Artukainen-9 toimiville teollisuusyrityksille mahdollistetaan toiminnan jatkuminen ja kehittäminen. Tavoitteena on myös asemakaavalla suojella korttelin 9 teollisuushistoriallisesti merkittävät rakennukset.

Korttelissa Artukainen-10 tarkoituksena on käyttötarkoituksen muuttaminen vastaamaan mm. nykyistä käyttöä ja alueen rajojen tarkistaminen alueella voimassa olevien vuokrasopimuksien mukaisiksi. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset säilyvät kaavalla suojeltuina.

Tavoitteena on säilyttää maisemallisesti merkittävä Piisaminpuiston mäki-alue ja riittävästi virkistysalueita lähialueen asukkaille ja muille käyttäjille sekä suojella Artukaistenpuistossa sijaitsevat luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on myös parantaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä. Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Asemakaavanmuutos kuuluu ns. strategisesti merkittäviin asemakaavoihin. Turun kaupungin vuosille 2006-2010 tähtäävän asunto- ja maankäyttöohjelman (Kv 10.4.2006) mukaan alueelle kaavoitetaan 102000 k-m² uutta rakennusoikeutta elinkeinotoimintaa varten.

Osallisten tavoitteita

Kaavaprosessin aikana esiin tulleita osallisten tavoitteita:

- Alueella toimivien yritysten tavoitteena on toimintojen säilyttäminen ja kehittäminen Artukaisissa. Teollisuusyritysten tavoitteena on myös liikennejärjestelyjen selkiyttäminen (ks. tarkemmin luvut 4.1 ja 4.3).
- Artukaisten kartanon omistajan tavoitteena on säilyttää kartano asuinkäytössä.
- Turun Ratsastajat – Åbo Ryttare ry.:n, Liikuntapalvelukeskuksen ja suunnittelutoimiston maisema- ja miljöösektorin tavoitteena on säilyttää ja kehittää ratsastustoimintaa Artukaisissa.
- Lähialueen asukkaiden tavoitteena on parantaa alueen virkistysalueiden käyttöä ja kevyen liikenteen yhteyksiä (ks. tarkemmin luku 4.4.1).
- Turun maakuntamuseon tavoitteena on suojella kulttuuri- ja teollisuushistoriallisesti arvokkaat kohteet (ks. luku 4.4./ Lausunto).
- Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen tavoitteena on, ettei alueelle tule lisätä asukas- ja käyttäjämääriä eikä suuronnettomuusvaraa aiheuttavia toimintoja.
- Ympäristönsuojelutoimiston tavoitteena on säilyttää alueen luonnonympäristön ja maiseman kannalta arvokkaimmat kohteet (ks. luku 4.5/ Lausunnot).

- Kaupunkikuvaneuvottelukunnan tavoitteena on säilyttää alueen kaupunkikuvallisesti merkittävät arvot (ks. luku 4.5/ Lausunnot).
- Turun vesilaitoksen tavoitteena on turvata alueen vesihuolto (ks. luku 4.5/ Lausunnot).

4.3 Aloitusvaihe

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 määritelty seuraavat tahot:

- kaava-alueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, yritykset sekä maanomistajat ja vuokralaiset
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, aluekumppanuus
- viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, Kiinteistölaitos, Turun maakuntamuseo, Turun vesilaitos, Turku Energia Sähköverkot, Turku Energia, TeliaSonera Finland Oyj, Liikuntapalvelukeskus, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Turvatekniikan keskus, Turun Satama sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot

Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2004. Lisäksi kaavanmuutoksen vireillä olosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2005...2008.

Aloituskokous

Alueen suunnittelu aloitettiin syksyllä 2004. Aloituskokous viranomaisille pidettiin 11.10.2004. Kokouksessa todettiin mm., että kaavan valmistelussa tulee selvittää teollisuusalueen rakennusten suojelu ja varautua selvittämään päästöt ja riskit sekä vaikutukset asutukseen.

Kuuleminen

Asemakaavanmuutoksen osallisille on 1.6.2005 lähetetty kirjeitse ilmoitus muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kuvattu mm. kaavoituksen lähtötietoja ja tavoitteita. Osallisilla on ollut mahdollisuus tutustua kaavan valmisteluaineistoon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella on esitetty 3 mielipidettä, joista kaksi kirjallisena ja Turku Energia Sähköverkoilta on saapunut kaksi lausuntoa.

Artukaisten kartanon omistaja 10.6.2005 (puhelu):

Ratsastajat tarvitsevat Messukentänkadun eteläpuolella alueen, jossa harjoitetaan ratsastustoimintaa (nykyinen pelto, joka on suunniteltu Scheringin pysäköintipaikaksi). Vuonna 2011 astuu voimaan EU-direktiivi, jonka mukaan karsinakokoa joudutaan suurentamaan. Tämä merkitsee ratsastajille karsinamäärän pienentymistä noin kolmanneksella ja lisärakentamistarvetta. Artukaisten kartanossa tulee sallia myös asuinkäyttö. Pihapiirissä on kolme

asuinrakennusta. Alueella on asuttu lähes 200 vuotta. Kartanon pihapiirissä ei ole laajentamistarvetta.

Asemakaavatoimisto:

Kaavaluonnoksen KL-1-määräys sallii enintään kolmen asuinhuoneiston sijoittamisen korttelialueelle. Korttelialueen rakennusoikeus (1860 k-m²) vastaa lähes voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden määrää. Ratsastustoiminnan korttelialueelle on suunnitellun rakennusoikeuden (11000 k-m²) puitteissa mahdollista toteuttaa nykyistä huomattavasti suurempi talli. Sen sijaan Messukentänkadun eteläpuolella sijaitseva pelto, jossa nyt harjoitetaan ratsastustoimintaa, on osoitettu pysäköintialueeksi osana teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Pansio-Pernon aluetyöryhmä 16.6.2005:

”Rakennetaan ulkoilureitti Messukentänkadulta vanhan Ihalantien kohdalta, Artukaisten kartanon eteläpuolelta, PCAS Finland Oy:n tontin ja uuden teollisuustontin välistä Raisionjoen rantaan sekä Raisionjoen länsirannalle Artukaistentieltä läppäsillalle. Puustoa pitää myös säilyttää riittävästi. Siilipuisto säilytettävä. Länsikaaren siirto tarpeeton. Läntisen Turun matonpesupaikka Messukentänkadun varteen. Kaavoituksessa otettava huomioon myös asukkaiden tarpeet, eikä vain teollisuuden ja sataman ylimitoitettut maanhallinta”tarpeet”.

Asemakaavatoimisto:

Kaavaluonnoksessa esitetty kevyen liikenteen yhteys noudattaa yleiskaavan pääviheryhteyttä. Kevyen liikenteen reitin toteuttaminen Artukaistenpuistosta teollisuusalueen kautta Jalostajanpuistoon ei ole katsottu tarpeelliseksi mm. turvallisuussyistä. Asemakaava ei estä ulkoilureitin rakentamista Raisionjoen länsirannalle. Messukentänkadun siltasuunnittelun yhteydessä on varauduttu ulkoilureitin rakentamiseksi Raisionjoen itärannalle, jossa se osalla matkaa on jo olemassa. Mielipiteessä Siilipuistolla tarkoitetaan ilmeisesti Länsikaaren länsipuolella sijaitsevaa Piisaminpuistoa, jonka arvokain osa säilytetään. Länsikaaren siirto mahdollistaa Bayer Schering Pharma Oy:n tehdasrakennuksen laajentamisen länteen siten, että nykyisten tuotantoprosessilinjojen hyödyntäminen osana laajennusta on mahdollista. Kaava ei ole esteenä matonpesupaikan sijoittamiselle Messukentänkadun varteen, esimerkiksi Artukaistenpuistoon tai Jalostajanpuistoon.

Merituuli Huvilat Oy 27.7.2005:

”Turun kaupunki on osoittanut nykyisen toimipaikkamme maa-alueen meille. Anoinme v. 1990 kesällä kaupungilta maa-aluetta toiminnallemme, jotta turkulainen yrityksemme voisi muuttaa Liedosta kotikaupunkiin. Muutama meidän ehdotuksemme hylättiin ja meille esitettiin nykyinen maa-alue. Perusteluna mm., että alue on tulevaa messu- ja näyttelytoimintaa varten suunniteltu. Hirsitalomyynti Merituuli Ky ja Merituuli Huvilat Oy on rakentanut alueelle rakennuksia, kunnallistekniikan, tien, sähköistyksen ym. Merituuli Huvilat Oy työllistää vakituisesti kolme henkilöä ja välillisesti 5-8 henkilöä. Toimintamme on kaavan mukaista toimintaa varten. Kaavanmuutosta ei Artukaisten erityisalueen osalta tule tehdä”.

Asemakaavatoimisto:

Artukaistenrannan erityisalue on liitetty osaksi teollisuusaluetta. Kaavan aluevarauksilla taataan teollisuustoiminnan säilyminen varmistaen elinkeinokorttelin pitkän aikavälin kehittämisedellytykset sellaisillekin tarpeille, jotka eivät vielä ole tiedossa. Kaavoittaja ei näe estettä sille, että hirsitalomyyntitoiminta alueella jatkuu siihen asti, kun nyt esillä olevan kaavan vaiheittainen toteuttaminen sen mahdollistaa.

Jatkossa voidaan tutkia hirsitalomyyntitoiminnan kaavallisia edellytyksiä toisaalla Artukaisissa. Esimerkiksi Länsikaaren varrella sijaitsevaa Artukaisten paloaseman lakkauttamista on esitetty edellyttäen, että Turun seudulle rakennetaan uusi paloasema korvaamaan Naantalin, Raision ja Artukaisten nykyiset asemat (Varsinais-Suomen aluepelastuslautakunta 15.2.2007 § 23).

Turku Energia Sähköverkot Oy (1.2.2005 ja 16.6.2005):

Sähköyhtiö tarvitsee keskijännitekaapeliyhteyden alueelle ja alueen kautta Pansiontielle. ”Asemakaavaan tulee merkitä 2 metriä leveä sähkönjakelun maanalainen kaapeli. Jalostajanpuiston eteläosassa (os. Pansiontie 43) sijaitsee Turku Energia Sähköverkon kytkemö (muuntamo ilman muuntajaa), joka tulee merkitä kaavaan 5 m x 10 m kokoisena ET-alueena”. Sähköyhtiö tarvitsee alueen läpi menevältä ajoyhteydeltä myös rasitteen keskijännitteiselle (20 kV) maakaapelille.

Asemakaavatoimisto:

Lausunnossa esitetyt toiveet on otettu kaavanvalmistelussa huomioon.

Neuvottelut ja viranomaisyhteistyö

Kaavan valmistelun aikana on käyty neuvotteluita Kiinteistölaitoksen, Bayer Schering Pharma Oy:n, PCAS Finland Oy:n, Oy Marli Ab:n, Lunden Oy:n ja Suomen Nestle Oy:n edustajien kanssa.

Turun maakuntamuseo on 26.1.2005 laatinut inventoinnin Huhtamäki-yhtymän Artukaisten teollisuusalueella sijaitsevista vanhoista teollisuus- ja asuinrakennuksista (ks. luku 3.1.3). Bayer Schering Pharma Oy vastustaa Turun maakuntamuseon esitystä nykyisen työterveysasemarakennuksen suojelemisesta.

Rinnan kaavanmuutoksen kanssa valmistellaan alueen katu- ja liikennesuunnitelmia. Länsikaaren katulinjausta suunniteltaessa on lähtökohtina ollut Piisaminpuiston metsäsaarekkeen säilyttäminen, liikenteellisten olosuhteiden turvaaminen ja nykyisten rautatien vaihdelaiteiden säilyttäminen Pansiontien tasoristeyksessä.

4.4. Kaavaluonnos

Neuvottelut ja viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana on käyty neuvotteluita Kiinteistölaitoksen, Bayer Schering Pharma Oy:n, PCAS Finland Oy:n, Oy Marli Ab:n, Lunden Oy:n ja Suomen Nestle Oy:n edustajien kanssa.

Turvallisuusasioista on neuvoteltu Turvatekniikan keskuksen, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen, Bayer Schering Pharma Oy:n ja PCAS Finland Oy:n kanssa 20.3.2006. Neuvottelussa sovittiin, että Bayer Schering Pharma Oy:n ja PCAS Finland Oy:n alueet osoitetaan kaavassa merkinnällä T/kem, joka merkitsee mm. että uusia merkittäviä asuinalueita ja kokoontumistiloja ei lähialueelle voida sijoittaa. Laitosten toiminnan aiheuttamat vaarat tulee arvioida ja vaikutukset selvittää yritysten omalle toiminnalle ja lähialueen muulle toiminnalle. Neuvottelussa sovittiin myös, että erillistä turvallisuus selvitystä ei ainakaan kaavaluonnosta varten laadita ja, että vaaranarviointi toteutetaan osana kaavaselostusta.

Kaavaluonnos on valmisteltu esitettyjen mielipiteiden ja lausuntojen, tehtyjen selvitysten sekä käytyjen neuvotteluiden pohjalta.

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on kaava-aluetta laajennettu sisältämään sen eteläpuolella sijaitseva Pansionraide.

Kaavaluonnos

Kortteli 9 osoitettiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1). Ne alueet, joilla käsitellään ja/tai varastoidaan vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja, osoitettiin teollisuus- ja varastotoiminnan korttelialueeksi, jolla on/ saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan, käsittelevän tai varastoivan laitoksen (T-1/kem). T-1- ja T-1/kem -korttelialueille saa sijoittaa myös toimialan mukaisia toimistotiloja. Rakennusoikeus osoitettiin tehokkuusluvulla $e = 0,8$ (noin 320000 k-m²) ja rakennusten korkeudet määriteltiin kaavaan olemassa olevan rakennuskannan mukaan.

Tontilla Artukainen-9.-10 sijaitsevat konttorirakennus, entinen Turun kalajäähdytyslaitos, säilöntätehdas, voimalaitos ja piippu merkittiin asemakaavalla suojeltaviksi.

Ajoyhteydet kortteliin 9 osoitettiin Pansiontieltä, Länsikaarelta ja Messukentänkadulta. Korttelialueiden Pansiontien, Artukaistenpuiston ja Jalostajanpuiston puoleiset osat osoitettiin pysäköintialueiksi.

Jalostajanpuistossa sijaitsevalle muuntamolle osoitettiin korttelialuetta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle rakennukselle. Rakennusoikeutta alueelle osoitettiin 25 k-m².

Korttelin 10 länsiosa osoitettiin urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ratsastustoimintaa varten (YUR). Rakennusoikeutta alueelle osoitettiin 11000 k-m². Yksi rakennus säilyy asemakaavalla suojeltuna.

Korttelin 10 itäosassa sijaitseva Artukaisten kartano pihapiireineen osoitettiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (KL-1/s). Alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sijoittaa enintään kolme asuntoa. Rakennusoikeutta alueelle osoitettiin 1860 k-m². Alueen rakennuksista viisi säilyvät asemakaavalla suojeltuina.

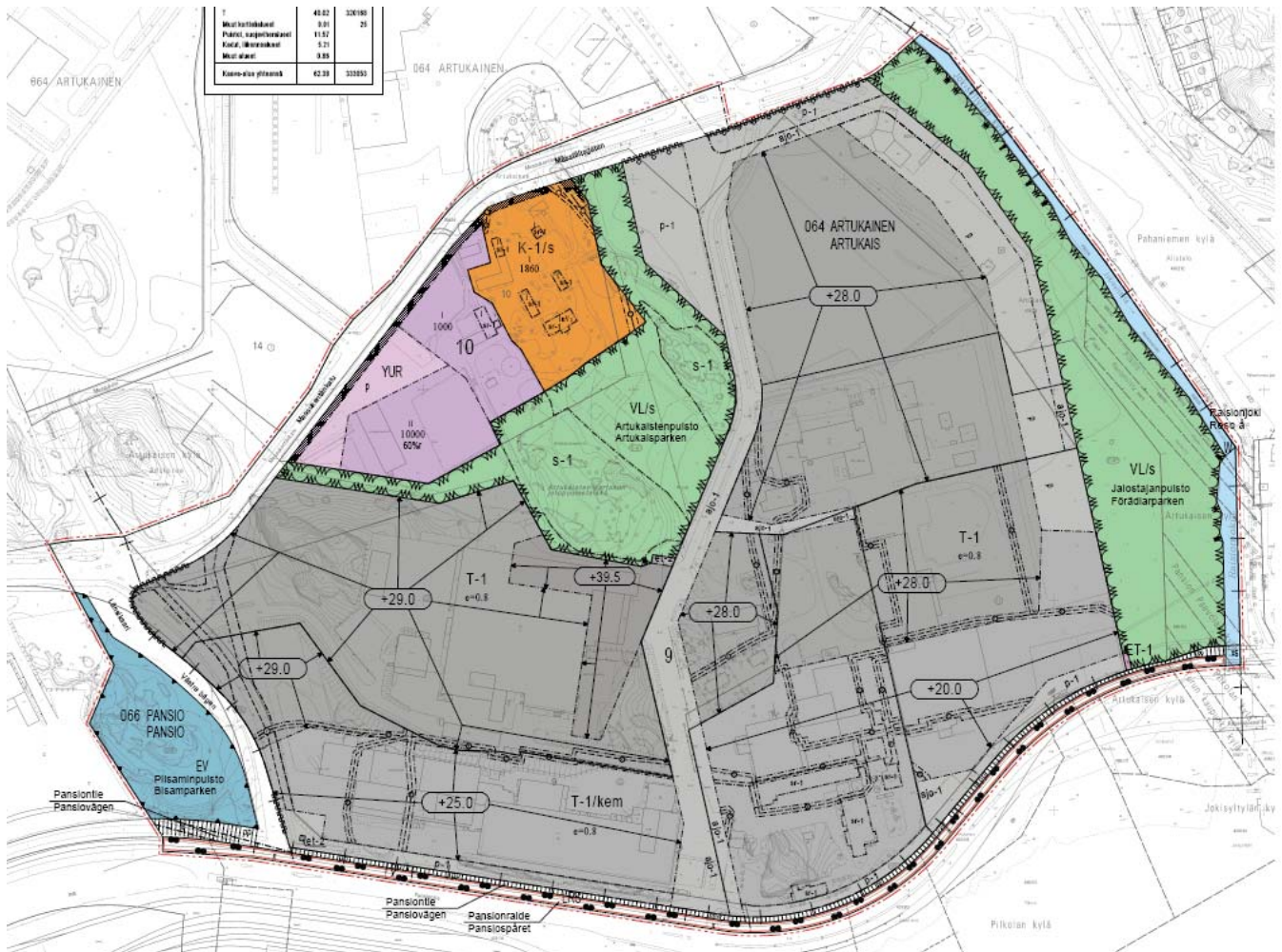
Korttelialueilla 9 ja 10 olevat, toiselle tontille tai alueelle kulkeville teknisen huollon putkille ja johdoille varattiin alueet. Korttelissa 10 korttelialueiden rajat noudattavat voimassa olevia vuokrasopimusrajoja.

Katu- ja liikennealueet

Länsikaari ja Messukentänkatu säilyvät katualueina; Länsikaarta siirrettiin enimmillään noin 43 metriä länteen ja Messukentänkadun katualuetta levennettiin Artukaisten kiitotien länsipuolella. Pansion satamaan johtava raide osoitettiin satamaraidealueeksi (LRS). Radan ja teollisuuskorttelialueiden väliin Raisonjoen ylittävältä sillalta Länsikaarelle osoitettiin pääosin 5 metriä leveä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Virkistys-, suojaviher- ja vesialueet

Jalostajanpuisto ja Artukaistenpuisto osoitettiin virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Artukaistenpuistossa sijaitseva LsL 29 §:n mukainen luontotyyppi osoitettiin suojeltavaksi alueen osaksi (s-1). Piisaminpuisto osoitettiin suojaviheralueeksi (EV) ja Raisonjoki säilyy vesialueena (W).



Kuva 8. Hyväksytty kaavaluonnos (päiv. 1.3.2007).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 20.3.2007 § 204 laadittavan kaavaehdotuksen pohjaksi. Lisäksi lautakunta päätti, että kaavaehdotusta laadittaessa huomioidaan Messukentänkadun puoleisen, Länsikaaren risteystä lähellä olevan kallion maisemointivaikutus.

Lausunto

Turun maakuntamuseo on 3.4.2007 antanut lausunnon asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Artukaisten kartanon alueelta on suojelluiksi kohteiksi merkitty kaikki kartanon vanhimmat, 1700-1800-luvuilla rakennetut rakennukset. Suojelumerkinnot ovat samat kuin aiemmassa 29.1.1993 vahvistetussa asemakaavassa. Vuonna 1814 rakennetusta navetasta on suojelluiksi merkitty vain vanhin tiilirunkoinen osa, mutta ei myöhemmin 1900-luvun alussa rakennettua siipeä. Laajennusosa on harkkokiviperustainen ja sen julkisivuissa on puhtaaksi-muuratusta tiilestä olevat pilasterit sekä vaakalomalaudoitusta. Vuonna 1814 rakennetun navetan 1900-luvun alussa rakennettu siipiosa tulee suojella myös kaavalla. Asuinrakennusten kohdalla aiempaa suojelurajauksia tulee tarkentaa siten, että rakennusten kaikki kiuksit ja mm. päärakennuksen eteläsivun kiviportaatt tulevat suojelurajauksen sisälle.

Artukaisten kartanon itäpuolella olevalle pellolle on kaavaluonnoksessa merkitty paikoitusalue. Turun maakuntamuseon mielestä on hyvä, että kartanon ja paikoitusalueen välissä on virkistysalue. Maiseman nykyisel-

lään säilymisen kannalta olisi hyvä, että paikoitusalueen kaavamerkintä mahdollistaa tässä kohdin myös nykyisen pellon käytön maanviljelyskäytössä niin kauan kuin tarvetta uudelle paikoitusalueelle ei ole tai, että aluetta ei saa päästä pusikoitumaan, jos paikoitusaluetta ei rakenneta.

Entisen Jalostajan teollisuusalueella on suojelluiksi kohteiksi merkitty kolme teollisuusrakennusta sekä konttorirakennus. Turun maakuntamuseon antaman lausunnon mukaan vanhoista rakennuksista tulee säilyttää myös kaksi nykyisin Bayer Schering Pharma Oy:n alueella olevaa tehtaan johdon asuinrakennusta vuosilta 1948 ja 1955, jotka ovat osa vanhaa tehdasympäristöä ja kokonaisuutta, sekä nykyisin Oy Lunden Ab:n pihalla oleva suihkulähde ja siinä olevan taiteilija Heikki Häiväojan veistos tulee suojella kaavalla.

4.5 Asemakaavaehdotus

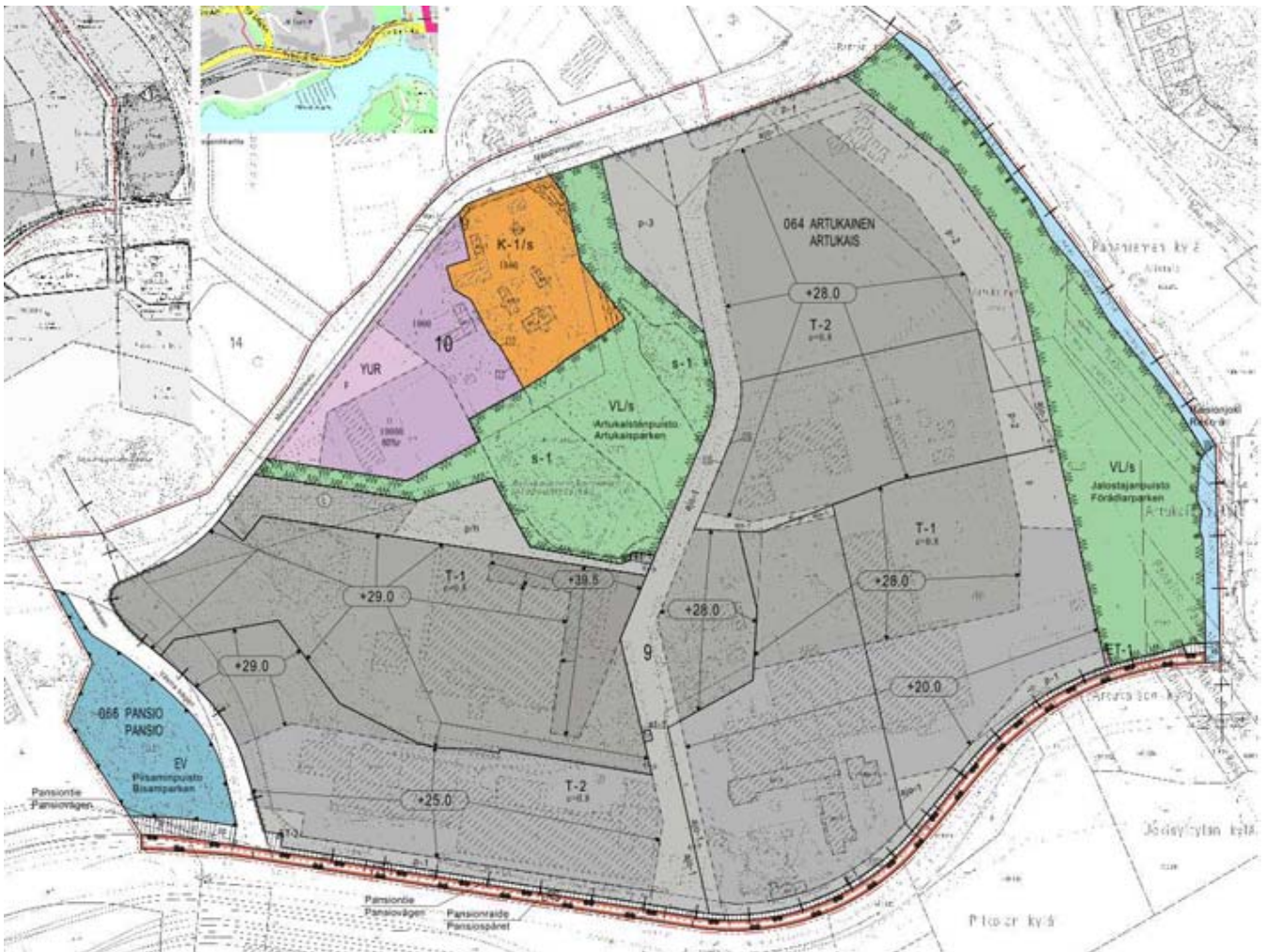
Kaavaehdotus on valmisteltu ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymän luonnoksen, ympäristönsuojelutoimistolta saadun maaperän pilaantuneisuustietojen ja Turun maakuntamuseon antaman lausunnon pohjalta. Kaavaehdotuksessa on huomioitu Turun maakuntamuseon lausunnossa esittämät muutokset, jotka koskevat Artukaisten kartanon alueen rakennusten suojelua ja kartanon itäpuolella olevan pellon käyttöä. Sen sijaan kaavaehdotuksessa ei ole esitetty suojeltaviksi tontilla 8 sijaitsevia kahta entistä asuinrakennusta eikä tontilla 10 sijaitsevaa suihkulähdettä ja veistosta. Kohteiden suojeleminen kaavalla vaikeuttaa tehdasrakennusten laajentamista.

Merkittävimmät muutokset ovat:

- T-1/kem-korttelialueen merkintää ja määräystä on muutettu. Korttelialue on osoitettu merkinnällä T-2: teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa toimialan mukaisten toimisto- ja tutkimustilojen lisäksi sijoittaa vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja valmistavan, käyttävän ja/tai varastoivan lääke- ja lääkeainetehtaan. Kaavamääräyksellä on pyritty säilyttämään alueen turvallisuustaso nykyisellään.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 20.3.2007 kaavaluonnoksen hyväksymispäätöksen perusteella on Messukentänkatuun rajoittuvan T-1-korttelialueen rakennusala pienennetty ja korttelialueen Artukaistenpuistoon ja Messukentänkatuun rajoittuva mäkinen alue on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi. Muutos tukee myös Artukaisten kartanon valtakunnallisesti arvokkaan ympäristön säilymistä.
- YUR-korttelialueen kaavamääräystä on täsmennetty mm. siten, että määräykseen on lisätty ympäristön säilyttämismääräyksiä (YUR-1/s).
- Turun maakuntamuseon antaman lausunnon perusteella on Artukaisten kartanon suojelurajauksia laajennettu. YUR-1/s-korttelialueella on vuonna 1814 rakennetun navetan 1900-luvun alussa rakennettu siipiosa varustettu suojelumerkinnöin. K-1/s-korttelialueella suojelurajauksia on laajennettu siten, että suojeltujen rakennusten kuistit ja portaat ovat suojelurajauksen sisällä.
- Maisemallisista syistä on osalle pysäköintialueita (p-2, p-3) on annettu määräys, että alueet on jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin. Turun maakuntamuseon lausunnon perusteella on p-3-merkitylle pysäköintialueelle annettu määräys, jonka mukaan alue tulee säilyttää maanviljelykäytössä kaavan toteuttamiseen asti.
- Pansiontien ja Länsikaaren risteyksen tuntumassa on T-2-korttelialuetta pienennetty Pansiontien kevyen liikenteen väylän nä-

kemien vuoksi ja raideliikenteen ohjainlaiterakennukselle on osoitettu ET-2-korttelialue. Muutoksen myötä T-2-korttelialueen rakennus-oikeus pienenee noin 140 k-m²:llä.

- Korttelialueilla kaavaluonnoskartalla merkityt olemassa oleville teknisen huollon verkostoille varatut alueet on korvattu sanallisella määräyksellä.
- Maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden vuoksi on T-1- ja T-2-korttelialueille lisätty määräys maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.
- Kaavassa on esitetty sitovat tonttijaot korttelille 10 ja 9. korttelin T-2-korttelialueelle.



Kuva 9. Lausunnoilla ollut kaavaehdotus (päiv. 9.6.2008).

Asemakaavaehdotuksen sisältöä, vaikutuksia ja tavoitteiden toteutumista on kuvattu tarkemmin luvussa 5.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Kiinteistölaitokselta, Turun maakuntamuseolta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Turku Energia Sähköverkoilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Turvatekniikan keskukselta, Turun Satamalta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistoilta. Lisäksi kaupunkikuvaneuvottelukunnalta ja rakennuslautakunnalta on saapunut lausunnot.

Turku Energia Sähköverkot Oy (7.8.2008), satamalautakunta (19.8.2008):
Ei huomautettavaa.

Turvatekniikan keskus (19.8.2008):

”Suunnittelualueella sijaitsee vaarallisten kemikaalien teollisesta käsittelystä annetun asetuksen (59/1999) mukaisia kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia harjoittavia yrityksiä (Bayer Schering Pharma Oy, PCAS Finland Oy ja V&S Finland Oy) sekä vähäistä toimintaa harjoittava Marli Oy. Tukes käsittelee näiden yritysten kemikaalien käsittelyn turvallisuutta lupa- ja ilmoitusmenettelyn yhteydessä. Lisäksi laajamittaista toimintaa harjoittavat yritykset tarkastetaan säännöllisesti. Tukesilla ei ole huomauttamista kaavanmuutosehdotuksesta.”

Lounais-Suomen ympäristökeskus (28.8.2008) ei ole antanut kaavaehdotukseen lausuntoa. Kommenttina kaavaehdotukseen ympäristökeskus toteaa, että ”teollisuusalue on asutuksen keskellä ja lähistöllä on mm. messualue, urheiluhalleja, hotelli, ratsastustoimintaa eli suuria ihmismääriä käyttäviä lähialueita. Teollisuuden laajentumistarpeiden kannalta sijainti on siksi hankala. Ympäristön kuormituksesta ei ole normaalioloissa ongelmaa, mutta poikkeustilanteissa asutuksen läheisyys saattaa aiheuttaa riskejä. Toimintojen riittäviin etäisyyksiin sekä riittäviin suojavyöhykkeisiin asutuksen suuntaan sekä suoja-alueenakin toimivan yleiskaavan osoittaman V-alueen toteutumiseen tulee siksi kiinnittää huomiota. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi nimettyä Artukaisten kartanomiljöötä. Viereisellä Scheringin alueella on myös rakennetun ympäristön arvoja. Ehdotus on osoittanut alueen vanhaa rakennuskantaa suojelumerkinnöin. Alueen luontokohteet/ jalopuumetsiköt on asianmukaisin merkinnöin osoitettu. Ympäristökeskus katsoo, että kaava on vaikutusarviointineen huolellisesti laadittu. Kaavassa on huomioitu suojaustarpeita asutukseen sekä alueen rakennetun ympäristön arvot sekä luontokohteet. Ympäristökeskuksella ei ole kaavaan omalta osaltaan huomautettavaa.”

Ympäristönsuojelutoimisto (13.8.2008):

Ehdotuksessa ”on otettu riittävästi huomioon Raisionjoen varren, Artukaisten kartanon jalopuumetsikön, Artukaisten puiston ja kartanon piha-alueen sekä Piisaminpuiston maisemalliset, luonnonsuojelulliset ja virkistykelliset arvot. Länsikaaren uudelleenlinjaus ei nyt riko Piisaminpuiston kalliomuotoja. Sen sijaan Messukentänkadun varrella olevasta kallioalueesta ei jäisi jäljelle kuin luoteiskärki. Alueen arvokkain lounaisosa jalopuineen, käärmeenpistonyrtteineen (saaristovaiheen jäännös) ja sikoangervoineen (merkki muinaisasutuksesta) häviäisi. Paljon parempaan maisemalliseen tulokseen päästäisiin, jos kaksi kolmannesta kallioalueesta voitaisiin säästää liitekartan mukaisesti” (kuva 10).

”Maaperän pilaantuneisuutta koskevat määräykset ovat asianmukaiset. Melua ja ilmanlaatua koskevat määräykset ovat sinällään asianmukaiset, mutta joko määräyksissä tai vähintäänkin kaavaselostuksessa tulisi todeta se, että Ruissalon lehdot -nimisellä luonnonsuojelualueella noudatetaan tiukempia raja-arvoja. Myös se olisi hyvä todeta, että kaavanmuutoksen mahdollistama toiminta saattaa edellyttää ns. natura-arviointia Ruissalon Natura 2000 -alueen läheisyyden johdosta. Rikkidioksidia ja typen oksideja huomionarvoisempia voivat olla muiden kemikaalien ja lääkeainesten päästöt ilmaan. T-1 ja T-2 -korttelialueita koskeva määräys *Alueen toiminnassa on noudatettava myös muita toimialakohtaisia määräyksiä* kattanee riittävästi tämän näkökohdan.”



Kuva 10. Ympäristönsuojelutoimiston säilytettäväksi ehdotettu alue.

Asemakaavatoimisto:

Kaavaselostukseen on lisätty tiedot, että Ruissalon lehdot -nimisellä luonnonsuojelualueella noudatetaan tiukempia raja-arvoja ja että, kaavanmuutoksen mahdollistama toiminta saattaa edellyttää ns. natura-arviointia Ruissalon Natura 2000 –alueen läheisyyden johdosta. Sen sijaan Messukentänkadun varrella olevan kallioalueen kaavamerkinnot ja -määräykset on säilytetty ennallaan. Kaavaehdotuksessa osa kallioalueesta säilyy, mutta mm. kalliolaki häviää kaavan täysimääräisen toteuttamisen myötä. Alue on Marli Oy:n ainut laajenemissuunta.

Turun maakuntamuseo (22.8.2008):

”Scheringin alueella olevilla kahdella entisellä asuinrakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa osana teollisuusalueen alkuperäistä rakennuskokonaisuutta, minkä vuoksi ko. rakennukset tulee merkitä kaavaehdotukseen säilytettäväksi kohteiksi. Korttelin 9 tontilla 10 sijaitseva suihkulähde ja taiteilija Heikki Häiväojan veistos liittyvät olennaisesti alueen alkuperäiseen kokonaisuuteen ja sen poistaminen aiheuttaa Turun maakuntamuseon käsityksen mukaan tähän teollisuusympäristöön sisältyvien kauneusarvojen hävittämistä. Kaavamerkinnot sr-1 loppuosa tulee muuttaa muotoon *Rakennus- tai toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä on hankittava Turun maakuntamuseon lausunto.*”

Asemakaavatoimisto:

Kaavamerkinnot sr-1 loppuosa muutetaan Turun maakuntamuseon esittämään muotoon. Asemakaava mahdollistaa teollisuusalueella sijaitsevien entisten asuinrakennusten, veistoksen ja suihkulähteen säilymisen, mutta niitä ei esitetä asemakaavalla suojeltaviksi. Bayer Schering Pharma Oy on tuonut esiin, että keskellä nykyistä teollisuusaluetta sijaitsevat entiset asuinrakennukset ovat sopimattomia teolliseen ja muuhun toimistokäyttöön ja ko. rakennukset rajoittavat lääketehtaan tontinkäyttömahdollisuuksia tulevaisuudessa. Myös Oy Lunden Ab:n tontilla sijaitsevien veistoksen ja suihkulähteen suojelu rajoittaisi tehtaan tontinkäyttömahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Rakennusvalvontatoimisto (23.7.2008), rakennuslautakunta (21.8.2008):

”lu1/3: Jos kaavoittajan tarkoituksena on, että kyseessä on ullakko eikä kerros, tulee *ullakon tasolla* korvata sanalla *ullakosta*”.

Asemakaavatoimisto:

K-1/s-korttelialueella olevaa kaavamerkintää ja -määräystä lu^{1/3} on muutettu rakennusvalvontatoimiston ja rakennuslautakunnan esittämällä tavalla.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta (5.8.2008):

"Pansiontien varressa sijaitsevan teollisuusrakennuksen osalta asemakaavaan tulisi ottaa määräys julkisivujen ennallistamisvelvollisuudesta tehtäessä rakennukseen rakennuslupaa edellyttäviä muutoksia."

Asemakaavatoimisto:

T-2-korttelialueelle on Pansiontien varrella olevan vuonna 1965 rakennetun tehdasrakennuksen kahdelle julkisivulle annettu kaavamerkintä ja -määräys js-1 = Merkintä osoittaa rakennuksen julkisivun, jonka ulkoasun korjaus- ja muutostöiden tulee olla ennallistavia.

Suunnittelutoimisto/ Maisema- ja miljöösektori (22.9.2008):

"Kun ratsastustoimintaa palveleva korttelialue on edelleen säilytetty asema-kaavaehdotuksessa, mikä sinänsä on positiivista ja kiitettävää tämän toiminnan tarpeen ja pitkän historian vuoksi, tulisi siihen liittyviä toimintamahdollisuuksia kuitenkin kaikin keinoin pyrkiä lisäämään ja parantamaan tarjoutuvien mahdollisuuksien puitteissa. Teollisuuden vallatessa suurimman osan asemakaavan maa-alueesta ja ahdistassa mm maastoratsastukseen käytettyä Artukaistenpuiston aluetta jo kolmelta suunnalta, olisi ensiarvoisen tärkeää tarjota maasto- ja retkiratsastukselle osaa läheisestä Jalostajanpuistosta, Raisionjoen tuntumassa. Yhteys tallin ja Jalostajanpuiston välille on mahdollista suunnitella tyydyttävästi Messukentänkadun linjausta myötäillen.

Maastoratsastusmahdollisuuden salliminen Jalostajanpuistossa ei estä pitkäntähtäimen suunnitelmaa, jolla Raisionjoen länsireunalle toteutettaisiin kevyen liikenteen jalankulku- ja pyöräilyraitti koko matkalle jokisuulta aina Raision Haunisen altaalle ja pidemmällekin, kuten esim. Turun viherverkoselvityksessä esitetään. Ohjeellinen väylämerkintä tulisi sisällyttää myös Schering ja Artukaisten kartano- kaavaehdotukseen Jalostajanpuiston alueelle."

Asemakaavatoimisto:

Artukaistenpuistoon ja Jalostajanpuistoon on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit, Artukaisten puistopolku ja Jalostajanpolku. Messukentänkadun katualueen leveys mahdollistaa ratsastusyhteyden toteuttamisen Messukentänkadulle Artukaistenpuiston ja Jalostajanpuiston välille. Kaava sallii myös maasto- ja retkiratsastusreitit toteuttamisen Jalostajanpuistoon.

Liikuntapalvelukeskus (10.9.2008):

"Kyseisellä kaava-alueella sijaitsee ratsastustalleja ja -kenttiä, joiden olosuhteet kaavaehdotus on säilyttämässä lukuun ottamatta P3-alueen alle osittain jäävää harjoituskenttää. Kyseinen harjoituskenttä on aktiivisessa ratsastuskäytössä, mistä johtuen liikuntapalvelukeskus esittää vielä harkittavaksi, voidaanko P3-alueen rajausta tai sijaintia muuttaa siten, että harjoituskenttä voitaisiin säilyttää kyseisellä alueella myös jatkossa. Liikuntapalvelukeskuksella ei ole kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa."

Asemakaavatoimisto:

Liikuntapalvelukeskuksen lausunto ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen. Merkinnällä p-3 varustettu pysäköintialue on tarpeen, sillä Bayer Schering Pharma Oy:n laajennustarpeet edellyttävät myös autopaikkojen

järjestämistä tontille. Uusi ratsastusta palveleva harjoituskenttä voidaan sijoittaa Jalostajanpuistoon, Raisionjoen tuntumaan.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos (4.7.2008):

”YUR-1/s –alueella ei tule lisätä asumista tai majoitustoimintaa. Merkintää T-2 tulee muuttaa, niin että merkinnästä näkee suoraan että kyse on kemikaaliteollisuuden alueesta. Merkinnässä tulee olla muoto T/kem.”

Asemakaavatoimisto:

YUR-1/s –alueelle on lisätty määräys: Alueelle ei saa sijoittaa asumista eikä majoitustoimintaa. Sen sijaan kaavamerkintää ja -määräystä T-2 ei muuteta pelastustoimen esittämällä tavalla. Kaavamääräyksellä on pyritty siihen, että nykytoiminnot säilyvät, mutta alueelle ei saa sijoittaa uusia vaarallisia kemikaaleja valmistavia, käsitteleviä ja/tai varastoivia laitoksia lukuun ottamatta lääke- ja lääkeainetehtaita.

Turun vesilaitos (25.8.2008):

”Messukentänkadulle on rakennettava uutta jätevesilinjaa, jotta kortteli-alueet K-1/s ja YUR 1/s saadaan liitettyä Turun vesilaitoksen jätevesiverkostoon. Länsikaaren kohdalla sijaitsee Turun vesilaitoksen hulevesiviemäreitä (H 400 M ja H 500 B) sekä vesijohto (V 300 SG). Mikäli Länsikaaren siirto toteutetaan, maksaa siirrosta aiheutuneet kustannukset kokonaisuudessaan siirtoa haluava taho. Ennen vesi- ja viemärijohtojen siirtämistä, on suunnitelmat esitettävä Turun vesilaitokselle hyväksyttäviksi. Turun vesilaitoksen verkostojen päälle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms., koska verkostojen kunnossapito vaikeutuu tai pahimmassa tapauksessa estyy kokonaan. Turun vesilaitoksen verkostot tulee merkitä kaavakarttaan asianmukaisin kaavamerkinnoin.”

Asemakaavatoimisto:

Turun vesilaitoksen putkia ei ole tarpeen erikseen merkitä kaavakarttaan, sillä kaava-alueella sijaitsee vesi- ja viemärijohtojen lisäksi lukuisia kaukolämpö-, sähkö-, teleliikenne- ja höyryputkia. Kaavan luettavuuden vuoksi ei näitä ole kaavakartan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla osoitettu, vaan T-1- ja T-2-korttelialueilla on kaavassa määräys ”Alueelle on rakennettava siten, että alueella sijaitsevia, toiselle tontille tai alueelle kulkevia maanalaisia tai rakennusten sisällä olevia kaukolämpö-, sähkö-, teleliikenne-, vesi-, viemäri-, höyry- tmv. putkia, johtoja ja kaapeleita voidaan tarkastaa ja korjata.” Em. määräystä on Turun vesilaitoksen lausunnon perusteella muutettu siten, että määräykseen on lisätty rakennusten alla olevat johdot sekä lause ”Uudisrakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. ei saa sijoittaa maanalaisten verkostojen päälle”, jotta turvataan verkostojen kunnossapito.

Ajoyhteyden (ajo-1) ja p-1-merkityn pysäköimispaikan kaavamääräyksiä on täydennetty lauseella ”Maanalaisten johtojen päälle ei saa sijoittaa rakennelmia, laitteita puita tai pensaita” ja p-3-merkitys pysäköimispaikan kaavamääräystä on täydennetty lauseella ”Istutuksia ei saa sijoittaa maanalaisten johtojen päälle”.

Kaavan toteuttaminen edellyttää mm. Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohtojen siirtämisen T-1- ja T-2-korttelialueilta, jonka vuoksi ko. korttelialueille on lisätty kaavamääräys ”Ennen alueella olevien johtojen siirtämistä, on suunnitelmat esitettävä johtojen omistajille hyväksyttäviksi.”

Em. kaavamääräysten täydennykset koskevat myös muiden kuin Turun vesilaitoksen verkostoja. Muilta osin Turun vesilaitoksen antama lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Kiinteistölautakunta 10.9.2008:

”Voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki tulee tekemään yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen kun asemakaavan seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja maanomistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä. Puh- taasti teollisuuskäytössä olevien kiinteistöjen kohdalla ei maankäyttösopi- musta ole vaadittu, mikäli lisärakennusoikeus palvelee yrityksen kehittämis- tä kyseisellä tontilla eikä rakennusoikeuden määrä poikkea saman toimialan kiinteistöjen tonttitehokkuudesta. Koska Artukaisen teollisuusalueen asema- kaavanmuutos kuuluu ns. strategisesti merkittäviin asemakaavoihin, ei maankäyttösopimuksia tulla laatimaan alueelle. Kiinteistölaitos tulee katta- maan Länsikaaren siirtämisen kustannukset myymällä yrityksille tontinosia, jotka asemakaavanmuutoksessa osoitetaan kuuluvaksi teollisuustontteihin. Kiinteistölaitos tulee tekemään tontinosakaupoista kiinteistölautakunnalle erillisen esityksen asemakaavan ja katusuunnitelmien tultua lainvoimaisiksi. Asemakaavassa osoitetun tonttijakojen muutuskustannukset tulee periä samanaikaisesti asemakaavanmuutuskustannusten kanssa.”

Asemakaavatoimisto:

Kaavaselostuksen lukua 6 on korjattu kiinteistölautakunnan lausunnon pe- rusteella. Asemakaavassa esitettyjen, aloitteisiin perustuvien tonttijakojen muutuskustannukset peritään samanaikaisesti asemakaavanmuutuskustan- nusten kanssa.

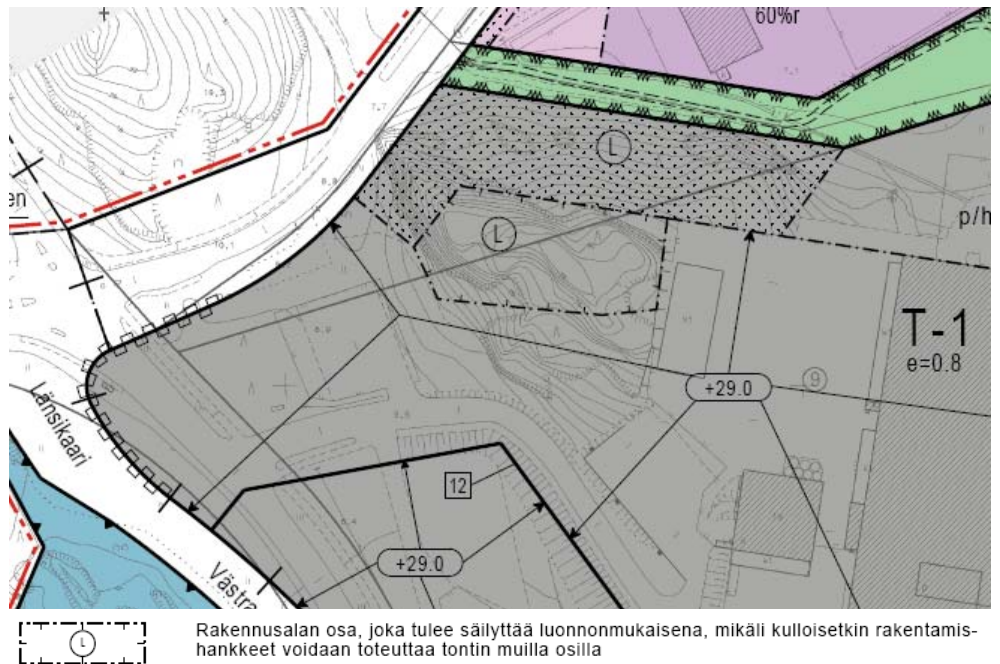
Kaavaehdotuksen muut tarkistukset

Kaavaehdotuksen kaavamerkintä YUR 1/s on muutettu muotoon E-1/s = Ratsastustoiminnan korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 21.10.2008 § 664 esittää kaupun- ginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaavaehdotus hyväk- sytään esittelijän kokouksessa tekemällä lisäyksellä, joka koski toivetta kal- lioalueen mahdollisesta säästämisestä. Kaavaselostuksen liitekuvas- sa 10 rajatusta mäkialueesta korttelialueella sijaitseva osa varustetaan määräyk- sellä: ”alueen osa, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena, mikäli kulloisetkin rakentamishankkeet voidaan toteuttaa tontin muilla osilla”.

Kaavaehdotusta on muutettu lautakunnan päätöksen mukaisesti kuitenkin siten, että ko. alue on kaavaehdotukseen merkitty rakennusalan osaksi.



Kuva 11. Ote muutetusta kaavaehdotuksesta (Ympäristö- ja kaavoituslautakunta 21.10.2008 § 664).

Muistutus

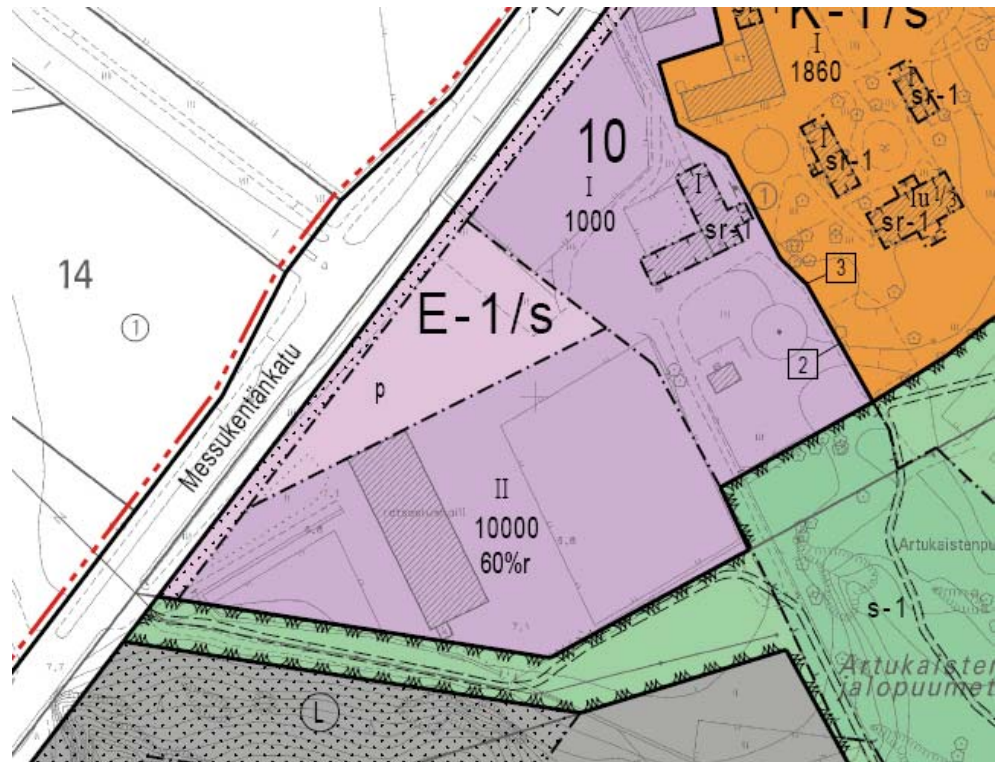
Schering ja Artukaisten kartanon kaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä 3.11.-2.12.2008. Tänä aikana ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Turun Ratsastajat – Åbo Ryttare ry (26.11.2008):

”Turun Ratsastajat – Åbo Ryttare ry on suunnitellut toisen ratsastusmaneesin rakentamista hallinnassamme olevalle tontille Artukaisten kartanon alueella. Mielestämme paras vaihtoehto olisi laajentaa nykyistä maneesia L-muotoisesti... Tontillamme on riittävästi rakennusoikeutta, mutta maneesin laajennusosa ulottuisi suureksi osaksi rakennusoikeudettomalle alueelle. Pyydämme, että kaavamuuoksessa otettaisiin huomioon rakennustarpeemme ja että rakennusoikeus laajennettaisiin myös pysäköintialueeksi kaavoitetulle tontin osalle. Pysäköintialue on tällä hetkellä turhan pöivittäistä tarvettamme ajatellen ja sen kaavoittaminen yhdistystämme palvelevan rakentamisen alueeksi parantaisi toimintaedellytyksiämme Artukaisissa.”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavaehdotusta on Turun Ratsastajat – Åbo Ryttare ry:n muistutuksen perusteella muutettu siten, että rakennusala on laajennettu, jolloin suunniteltu laajennusosa sijoittuu rakennusalalle. Muilta osin muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta. Pysäköintialueeksi osoitetun alueen säilyminen rakentamattomana turvaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuurihistoriallisen ja maisemallisesti merkittävän kartanokokonaisuuden näkyvyyden kaupunkikuvassa.



Kuva 12. Ote muistutuksen perusteella muutetusta kaavaehdotuksesta (päiv. 8.12.2008).

5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alue säilyy pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Messukentänkadun varteen on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta. Länsikaaren siirtoon ja Messukentänkadun leventämiseen on kaavallisesti varauduttu ja Pansiontien pohjoisreunalle on esitetty kevytliikenneväylä. Maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokkaimmat alueet on osoitettu virkistys- ja suojaviheralueiksi.

Kokonaismitoitus

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita on n. 40,0 ha, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta n. 1,9 ha, erityisalueita n. 2,8 ha, virkistysalueita n. 9,9 ha, suojaviheraluetta n. 1,6 ha, katualueita n. 4,1 ha, liikennealuetta n. 1,0 ha ja vesialuetta n. 0,9 ha.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 332917 k-m², mikä merkitsee aluetehokkuutta $e_a = 0,53$. Rakennusoikeus kasvaa 112946 k-m²:llä (+51 %).

5.2 Aluevaraukset

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T-1, T-2)

Lääke- ja lääkeaineteollisuuden käytössä olevasta alueesta on muodostettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa toimialan mukaisen toimisto- ja tutkimustilojen lisäksi sijoittaa vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja valmistavan, käyttävän ja/tai varastoivan lääke- ja lääkeainetehtaan (T-2). Muilta osin kortteli 9 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa toimialan mukaisia toimisto- ja tutkimustiloja (T-1).

Kortteliin 9 on liitetty Artukaistenrannan erityisalue, Artukaisten ja Pansiontien paikoitusalueet sekä osia Länsikaaren, Messukentänkadun ja Pansiontien katualueista, Artukaistenpuistosta ja Jalostajanpuistosta. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden pinta-ala on yhteensä noin 40 ha. T-1- ja T-2 -korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e = 0,8$, mikä merkitsee n. 320 000 k-m² rakennusoikeutta. Teollisuuskorttelialueiden pinta-ala kasvaa noin 6,3 ha:lla (n. 19 %) ja rakennusoikeus n. 119 000 k-m²:llä (n. 59 %) voimassa olevan kaavaan nähden.

Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema vaihtelee välillä +20,0...+39,5 olemassa olevan rakennuskannan mukaan. Korttelialueille on rakennettava siten, että alueella sijaitsevia, toiselle tontille tai alueelle kulkevia maanalaisia, rakennusten sisällä tai rakennusten alla olevia kaukolämpö-, sähkö-, teleliikenne-, vesi-, viemäri-, höyry- tmv. putkia, johtoja ja kaapeleita voidaan tarkastaa ja korjata. Uudisrakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. ei saa sijoittaa maanalaisten verkostojen päälle. Ennen alueella olevien johtojen siirtämistä on suunnitelmat esitettävä johtojen omistajille hyväksyttäväksi.

T-1-korttelialueella sijaitsevat konttorirakennus, entinen Turun kalajäähdytyslaitos, säilöntätehdas, voimalaitos ja piippu on merkitty asemakaavalla suojeltaviksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Kunnostus- ja muutostöiden yhteydessä rakennus on pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennus- ja toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä on hankittava Turun maakuntamuseon lausunto. T-2-korttelialueen Pansiontien varrella olevan vuonna 1965 rakennetun tehdasrakennuksen itä- ja eteläjulkisivujen ulkoasun korjaus- ja muutostöiden tulee olla ennallistavia (js-1).

Ajoyhteydet korttelialueille on osoitettu Pansiontieltä (3 liittymää), Länsikaarelta ja Messukentänkadulta. Korttelialueiden Pansiontien, Artukaistenpuiston ja Jalostajanpuiston puoleiset osat on osoitettu pysäköintialueiksi.

Maisemallisista syistä tulee virkistysalueiden lähellä olevat pysäköintialueet (p-2, p-3) jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin. Artukaistenpuistoon rajoittuva p-3-merkinnällä varustettu pysäköintialue tulee säilyttää maanviljelykäytössä kaavan toteuttamiseen asti. T-1-korttelialueen Artukaistenpuistoon ja osittain Messukentänkatuun rajoittuva mäkinen alue on osittain osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi, osittain rakennusalan osaksi, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena, mikäli kulloisetkin rakentamishankkeet voidaan toteuttaa tontin muilla osilla. T-2-korttelialueen Messukentänkadun puoleiselle rajalle tulee istuttaa puurivi.

Korttelialueille on varattu osat ajoyhteyksille sekä maanalaisia johtoja ja kaapeleita varten (ajo-1, p-1, p-3). Rakennelmia, laitteita puita tai pensaita ei kuitenkaan saa sijoittaa maanalaisten johtojen päälle. Korttelialueille on lisäksi osoitettu rakennusalat muuntamoille (et-1).

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille on annettu määräys, että T-1- ja T-2-korttelialueiden toiminnasta ei saa aiheutua lähimpien asuintalojen pihapiirissä tai muissa melulle alttiissa kohteissa voimassa olevia melutasojen ohjearvoja ylittäviä ekvivalenttisia melutasoja. Määräyksellä pyritään turvaamaan hyvä ääniympäristö teollisuusalueen läheisyydessä sijaitsevilla asuin-, luonnonsuojelu- ja virkistykseen tarkoitetuilla alueilla. Ruissalon luonnonsuojelualueella noudatetaan asuin- ja virkistysalueita tiukempia raja-arvoja. Melutasojen kontrollointi tapahtuu ympäristöluvan avulla.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille on myös annettu määräys, että alueiden toiminnasta ei saa vallitsevan taustapitoisuuden kanssa aiheutua lähiympäristöön voimassa olevia ilmanlaadun ohje- tai raja-arvoja ylittäviä ilman rikkidioksidi- tai typenoksidipitoisuuksia. Määräyksellä pyritään siihen, että toiminta ei merkittävästi heikennä kaava-alueen eteläpuolella olevan Ruissalon Natura2000-alueen arvoja. Ilmanlaadun kontrollointi tapahtuu ympäristöluvan avulla.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden toiminnassa on lisäksi noudatettava myös muita toimialakohtaisia määräyksiä. Alueiden aitaaminen on turvallisuussyistä sallittu.

T-1- ja T-2-korttelialueilla on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavassa on T-2-korttelialueelle laadittu sitova tonttijako (tontin 12 ja 13). T-1-korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Ratsastustoiminnan korttelialue (E-1/s)

Korttelin 10 länsiosasta on muodostettu ratsastustoiminnan korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (E-1/s). Alueelle ei saa sijoittaa asumista eikä majoitustoimintaa. Määräyksellä on pyritty siihen, ettei mm. asukkaiden määrä olennaisesti lisäännä vaarallisia kemikaaleja valmistavien, käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten lähiympäristössä.

Korttelialueen pinta-ala on noin 28220 m² ja sen rajat noudattavat voimassa olevia vuokrasopimusrajoja. Korttelialueesta on muodostettu yksi tontti. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11000 k-m². Vuonna 1814 rakennettu navetta ja sen 1900-luvun alussa rakennettu siipiosa suojellaan asemakaavalla (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Kunnostus- ja muutostöiden yhteydessä rakennus on pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennus- tai toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä on hankittava Turun maakuntamuseon lausunto. Korttelialueen uudis- ja lisärakentamisen on sopeuduttava ympäristöön julkisivumateriaalien, rakennusten mittasuhteiden, väriytyksen sekä kattomuotojen suhteen.

Korttelialueen länsiosalle on osoitettu rakennusala ja -oikeus kaksikerroksiselle rakennukselle. Rakennusalan pinta-ala on noin 12372 m². Ko. rakennusalan pinta-alasta saa 60 % käyttää rakentamiseen. Rakennusoikeuden

täysimääräinen hyödyntäminen edellyttää, että rakennus on osittain kaksi-kerroksinen.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1/s)

Korttelin 10 itäosassa sijaitsevasta Artukaisten kartanon päärakennuksesta pihapiireineen on muodostettu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (K-1/s). Alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sijoittaa enintään kolme asuntoa. Määräyksellä mahdollistetaan asuminen alueella nykyajajudessa ja samalla on pyritty siihen, ettei asukkaiden määrä olennaisesti lisäännä vaarallisia kemikaaleja valmistavien, käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten lähiympäristössä.

Korttelialueen pinta-ala on noin 18988 m² ja sen rajat noudattavat voimassa olevia vuokrasopimusrajoja. Korttelialueesta on muodostettu yksi tontti. Korttelialueelle on osoitettu 1860 k-m² rakennusoikeutta. Alueen rakennuksista viisi säilyvät asemakaavalla suojeltuina (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Kunnostus- ja muutostöiden yhteydessä rakennus on pyrittävä korjaamaan entistään. Rakennus- tai toimenpideluvanvaraisista toimenpiteistä on hankittava Turun maakuntamuseon lausunto. Uudis- ja lisärakentamisen on sopeuduttava ympäristöön julkisivumateriaalien, rakennusten mittasuhteiden, värityksen sekä kattomuotojen suhteen.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueet (ET-1, ET-2)

Jalostajanpuiston eteläosasta on muodostettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 25 k-m²:n suuruis- ta muuntamoa varten (ET-1).

Länsikaaren katualueen eteläosasta on muodostettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 25 k-m²:n suuruis- ta raideliikenteen ohjainlaiterakennusta varten (ET-2).

Liikennealue

Pansion satamaan johtava raide on osoitettu satamaraidealueeksi (LRS). Alueen osat, joilla ajo korttelin 9 tonteille ja Länsikaarelle on sallittu, on osoitettu tasoristeysmerkinnällä.

Katualueet

Länsikaari ja Messukentänkatu säilyvät katualueina. Länsikaarta on siirretty enimmillään noin 43 metriä länteen ja katualue on osoitettu noin 21...36 metriä leveäksi. Kadulta on risteysalueita lukuun ottamatta sallittu ajoneuvoliittymien toteuttaminen 9. korttelille. Messukentänkadun katualuetta on levennetty enimmillään noin 11 metrillä välillä Länsikaari-Artukaisten kiitotie. Katualue on osoitettu 24...54 metriä leveäksi. Ajoneuvoliittymien paikkoja on katualueelta rajoitettu siten, että 9. korttelin itäosaan on ajo sallittu vain Artukaisten kiitotien kohdalta. Messukentänkadun pohjoispuolella oleville korttelialueille on ajoneuvoliittymien paikat osoitettu likimääräisesti.

Katualueen mitoitus Messukentänkadun ja Länsikaaren liittymässä mahdollistaa myös kiertoliittymän rakentamisen. Messukentänkadun katualueen leventtäminen mahdollistaa tarvittaessa katuosuudella olevien liittymien uudelleenjärjestelyjä.

Pansionraiteen ja teollisuuskorttelialueiden väliin on Raisionjoen ylittävältä sillalta Länsikaarelle osoitettu 5 metriä leveä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka mahdollistaa yhtenäisen kevytliikenneväylän rakentamisen Pansiontien varteen. Kevytliikenneväylän poikki on sallittu ajo korttelille 9 (pp/t). Alue, jossa raide risteää tasossa kevyen liikenteen väylän kanssa, on osoitettu tasoristeysmerkinnällä.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Messukentänkadulta Pansiontielle ulottuva Jalostajanpuisto on osoitettu virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, Jalostajanpolku.

Korttelien Artukainen-9 ja 10 väliin sijoittuva Artukaistenpuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, Artukaisten puistopolku. Alueella sijaitseva LsL 29 §:n mukainen luontotyyppi *Artukaisten kartanon jalopuumetsikkö* on osoitettu suojeltavaksi alueen osaksi (s-1). Aluetta ei saa muuttaa siten, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

Piisaminpuisto on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), sillä pääosalla aluetta liikenteestä, teollisuustoiminnasta ja satamatoiminnasta aiheutuva melu on arvioitu ylittävän Valtioneuvoston päätöksen mukaisten melutasojen ohjearvon (päivällä 55 dBA).

Vesialue

Raisionjoki säilyy vesialueena (W). Alueen eteläosassa Raisionjoen yli on sallittu sillan rakentaminen (xs).

5.3 Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset vaihtelevat asemakaavan toteuttamisasteen mukaan.

Yhdyskuntarakenteeseen

Kaavanmuutos mahdollistaa hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevan merkittävän teollisen työpaikka-alueen säilymisen ja kehittämisen.

Raisionjoen ranta-alueet ja Artukaistenpuisto säilyvät alueen merkittävimpinä virkistysalueina.

Luontoon ja luonnonympäristöön

Artukaistenpuistossa sijaitseva Luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittama luontotyyppi *Artukaisten kartanon jalopuumetsikkö* säilyy. Raisionjoen länsiranta säilyy virkistysalueena ja kaava mahdollistaa Raisionjokilaakson kehittämisen. Länsikaaren siirto toteutetaan siten, että Piisaminpuiston puuvaltainen mäki säilyy maisemallisena maamerkinä.

Kaava-alueen rakennusoikeuden täysimääräinen hyödyntäminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa erityisesti Länsikaaren ja Messukentänkadun varrella. Osa alueen nykyisestä vehreydestä häviää sekä voimassa olevan asemakaavan että kaavaehdotuksen toteuttamisen myötä. Kaavaehdotuksen täysimittainen toteuttaminen merkitsee Messukentänkadun eteläpuolella

olevan puuvaltaisen mäen osan louhimista ja Raisionjoen ranta-alueiden kaventumisesta sekä nykytilanteeseen että voimassa olevan kaavan toteuttamiseen nähden. Kaavaehdotuksessa on pyritty vaalimaan Messukentänkadun eteläpuolella olevaa mäki-aluetta osoittamalla osa alueesta luonnontilaisena säilytettäväksi osaksi ja osa rakennusalan osaksi, joka tulee säilyttää luonnonmukaisena, mikäli kulloisetkin rakentamishankkeet voidaan toteuttaa tontin muilla osilla. Piisaminpuiston puuvaltainen mäki-alue säilyy Länsikaaren siirrosta huolimatta.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia kaava-alueen arvokkaimman luontokohteen Artukaisten kartanon jalopuumetsikön säilymiselle.

Rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavan täysimääräinen toteuttaminen merkitsee alueen muuttumista entistä rakennetummaksi, erityisesti Messukentänkadun ja Länsikaaren varrella. Näillä näkymin rakennusoikeutta ei tulla hyödyntämään täysimääräisesti.

Maisemalliset muutokset ovat suurimmillaan Messukentänkadun ja Raisionjoen suuntaan. Piisaminpuisto säilyy yhtenä maisemallisena maamerkinä Pansiontien varrella.

Kaavalla suojellaan viisi Artukaisten kartanokokonaisuuden rakennuksista ja neljä teollisuusalueen rakennuksista. Kaava mahdollistaa myös muiden arvokkaiksi inventoitujen rakennusten säilymisen, mutta myös niiden purkamisen. Alueen lisärakentamisesta huolimatta alueen vanhimmat, suojeltavat rakennukset toimivat kiinnekohtana alueen historiaan. Teollisuusalueella sijaitseva voimalaitoksen piippu säilyy maamerkinä. Vanhat rakennukset tuovat alueelle omaleimaisuutta sekä ajallista kerroksellisuutta.

Artukaisten kartanon ympäristössä on kiinnitetty huomiota uudisrakennusten ja uuden maankäytön soveltumiseen arvokkaaseen ympäristöön mm. edellyttämällä E-1/s- ja K-1/s-korttelialueilla uudis- ja lisärakennusten soveltumista ympäristöön, säilyttämällä osa Oy Marli Ab:n tehdasrakennuksen pohjoispuolella olevasta mäestä luonnontilaisena, edellyttämällä Artukaisten puistoon rajoittuvien pysäköintialueiden jäsenöimistä puu- ja pensasistutuksin ja säilyttämällä Artukaisten kartanon itäpuolella olevan pysäköintialueen maanviljelyskäytössä kaavan toteuttamiseen asti.

Uudisrakennusten enimmäiskorkeudet noudattavat alueella olemassa olevaa rakennuskantaa.

Väestöön ja asumiseen

Kaava-alueen asukasmäärän ei arvioida kasvavan kaavan toteuttamisen myötä.

Elinkeinotoimintaan, työpaikkoihin ja palveluihin

Alueella toimivien yritysten kannalta muutokset voidaan nähdä pääosin positiivisina. Kaava mahdollistaa lääke- ja elintarvikealan yrityksille toiminnan jatkumisen ja laajentamisen nykypaikalla, jolloin myös alueen työpaikkojen määrä todennäköisesti lisääntyy. Korttelialueen rajan ja rakennusalan rajan muutokset nykyisellä tontilla Artukainen-9.-9 estää Oy Marli Ab:n varaston laajennussuunnitelmat tehtaan pohjoispuolelle, mutta mahdollistaa sen sijaan tehdasrakennuksen laajentamisen nykyisen tehdasrakennuksen länsi-

puolelle. Messukentänkadun varrella sijaitsevat autoliike ja hirsitaloja myyvä yritys joutuu muuttamaan muualle viimeistään kaavan toteuttamisen myötä.

Kaava mahdollistaa myös Artukaisten kartanokokonaisuuden kehittämisen toimisto- ja liiketoimintaan sekä ratsastustoimintaan. Sen sijaan kaava ei mahdollista kartanoalueen itäpuolella olevan pellon käyttämistä ratsastustoimintaan.

Liikenteeseen

Korttelin Artukainen-9 Länsikaaren suuntaisen rakennusoikeuden hyödyntäminen täysimääräisenä edellyttää Länsikaaren siirtämistä kaavassa esitettyyn paikkaan.

Kaavan mahdollistaman lisärakentamisen toteuttaminen merkitsee myös liikennemäärien lisääntymistä. Alueen synnyttämää liikennettä pyritään ohjaamaan nykyisiä ajoreittejä pitkin sekä Messukentänkadun sillan rakentamisen jälkeen myös Messukentänkadun kautta Suikkilantielle.

Pansionraiteen pohjoispuolelle muodostetun erillisen kevytliikenneväylän toteuttaminen lisää erityisesti kevyen liikenteen turvallisuutta.

Virkistykseen

Kaava-alueen virkistysalueiden pinta-ala pienenee kaavan toteuttamisen myötä. Raisionjokilaakson luonne saattaa muuttua rakentamisen ja teollisuusalueiden aitaamisen myötä. Alueen virkistysellinen merkitys kasvaa, mikäli Raisionjoen länsirannalle toteutetaan ulkoilureitti. Ratsastusreitti säilyy Artukaistenpuistossa.

Kaavan toteuttamisen myötä myös alueen nykyinen vehreys vähenee, mikä koetaan usein virkistysalueiden menetyksenä (erityisesti rakentamattomat tontit tai tontin osat). Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä eroja alueen vehreyden vähenemiseen verrattuna voimassa olevan kaavan toteuttamiseen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Lähialueen asukkaiden ja alueen käyttäjien kannalta alueen muuttuminen voidaan nähdä osittain kielteisenä muutoksena virkistysalueiden vähentymisestä, alueen muuttuessa entistä rakennetummaksi ja samalla vehreyden vähenemisenä alueella.

Alueen teollisuusyritysten normaalitoiminnasta ei aiheudu merkittävää melua, tärinää tai ilmapäästöä. Melua syntyy lähinnä liikenteestä. Toiminnan riskit ovat hallinnassa ja poikkeustilanteisiin on varauduttu. Ympäristöstä ei ole vastaanotettu valituksia tai havaintoja melusta, tärinästä, hajuista tai muista vaikutuksista ympäristön terveydelle ja viihtyisyydelle.

Mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostaminen parantaa elinympäristön puhtautta.

Vaikutukset turvallisuuteen

Kaavan vaikutukset turvallisuuteen ei arvioida merkittävästi muuttuvan nykyisten toimintojen säilyessä alueella - kaavalla on rajoitettu vaarallisia kemikaaleja valmistavat, käsittelevät ja varastoivat laitokset vain nykyisiin toi-

mialoihin, eli lääke- ja lääkeaineteollisuuteen. Teollisuuslaitosten toiminnan vaikutukset ovat riippuvaisia mm. valmistettavien, käytettävien ja varastoitavien kemikaalien laadusta ja määrästä. Vaarallisten kemikaalien teollinen käsittely ja varastointi on luvanvaraista. Tulevaisuudessa alueella käytettävien kemikaalien laatua ja määriä käsitellään erillisessä lupaprosessissa.

Kaavan vaikutukset turvallisuuteen ei arvioida merkittävästi muuttuvan nykyisten toimintojen säilyessä alueella. Alueen asukasmäärän eikä käyttäjien määrän arvioida kasvavan kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä. Onnettomuustapauksissa kemikaaleille alttiiksi joutuvat lähinnä alueella toimivien yritysten henkilökunta, teillä liikkujat ja lähialueen asukkaat. Bayer Schering Pharma Oy ja PCAS Finland Oy ovat tehneet turvallisuusanalyysjä ja vaaranarviointia ja pyrkineet minimoimaan suuronnettomuuksien todennäköisyyttä ja seurauksia monin keinoin. Suuronnettomuusvaara on olemassa, mutta suoritettujen toimenpiteiden valossa epätodennäköinen.

Yhdyskuntahuoltoon ja -talouteen

Olemassa olevat teknisen huollon verkostot säilyvät (mm. sähkö, vesi, viemäri, kaukolämpö ja höyry), lukuun ottamatta Länsikaaren siirrosta johtuvia vesi- ja viemäriverkostojen ja sähkökaapelien uudelleenrakentamista. Tarvittavat tiedossa olevat uudet verkostot on otettu huomioon kaavan valmistelussa varaamalla niille alueet.

Länsikaaren siirto- ja rakentamiskustannukset on arvioitu olevan yhteensä noin 900000 euroa. Messukentänkadun mahdollisia leventämiskustannuksia ei tässä vaiheessa ole arvioitu.

Turun vesilaitos on kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa (25.8.2008) todennut, että mikäli Länsikaaren siirto toteutetaan, maksaa siirrosta aiheutuneet kustannukset kokonaisuudessaan siirtoa haluava taho.

5.4 Tavoitteiden toteutuminen

Kaavanmuutokselle asetetut tavoitteet (ks. luku 4.2) arvioidaan pääosin toteutuvan.

Lainsäädännön ja kaupungin tavoitteet

Kaava toteuttaa lainsäädännön ja kaupungin asettamia tavoitteita ja edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Alueelle sijoittuu yleiskaavan mukaan sekä teollisuutta että palveluja, jotka mahdollistavat merkittävien teollisuusyritysten toiminnan jatkumisen ja laajentumisen Artukaisissa sekä Artukaisten kartanokokonaisuuden nykykäytön ja alueen kehittämisen. Alueella sijaitseva luontotyyppi, Artukaisten kartanon jalopuumetsikkö, suojellaan asemakaavalla. Alueen merkittävimmät virkistysalueet ja nykyiset kevyen liikenteen yhteydet on säilytetty; kaava-alueella ja sen lähiympäristössä arvioidaan olevan riittävästi virkistysalueita alueen käyttäjille ja lähialueiden asukkaille.

Kaava toteuttaa liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantamistavoitteita. Katuosuuksilla, joissa liikennemäärät lisääntyvät, varaudutaan liikenneturvallisuutta parantaviin toimenpiteisiin. Kaavassa on varauduttu kevytliikenteen olosuhteiden parantamiseen kevytliikenneväyliä ja ulkoilureittejä lisäämällä.

Kaava turvaa valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriperinnön arvojen säilymisen ja rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on pyritty vaalimaan; mm. Artukaisten kartanokokonaisuuden kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset säilyvät suojeltuina, suojelua on laajennettu ja alueelle on annettu ympäristöä säilyttävä määräys. Myös uudis- ja lisärakentamisen on sopeuduttava ympäristöön. Kaavalla suojellaan myös teollisuushistoriallisesti merkittävimmät teollisuusrakennukset. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen laajentaminen ei arvioida turmelevan alueen ominaispiirteitä.

Asemakaavan arvioidaan luovan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle vaikka kaava mahdollistaakin nykyisten vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja valmistavien, käsittelevien ja varastovien lääke- ja lääkeaineteollisuuslaitosten toiminnan jatkumisen ja kehittämisen alueella. Teollisuuslaitosten toiminta on luvanvaraista (ympäristö- ja kemikaaliluvat).

Vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja valmistavien, käsittelevien ja varastovien laitosten läheisyydessä sallitaan asuminen vain nykyisessä laajuudessa; Artukaisten kartanon asuntojen lukumäärä on kaavassa rajoitettu kolmeen, jolloin asuntojen ja sen myötä asukkaiden määrä ei kasva olennaisesti nykytilanteesta. Kaavan ei arvioida heikentävän elinympäristön laatua.

Alueella on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Kaavassa on edellytetty, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin. Maaperän mahdollinen pilaantuminen ei ole esteenä kaavan toteuttamiselle.

Kaava toteuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää asunto- ja maankäyttöohjelmaa; asunto- ja maankäyttöohjelmassa asetetut kerrosalatoimitteet ylittyvät noin 11000 k-m²:llä (+11 %).

Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa pääosin alueella toimivien yritysten tavoitteita; kaava mahdollistaa teollisuustoiminnan säilymisen ja kehittämisen Artukaisissa. Sen sijaan kaava ei toteuta Merituuli Huvilat Oy:n tavoitteita, sillä kaavan toteuttaminen ei mahdollista hirsitalomyynnin jatkumista alueella. Alueen käyttö hirsitalomyyntitoimintaan voi olla mahdollista siihen asti kunnes kaava toteutetaan – alueen väliaikainen käyttö on riippuvainen tulevan maanomistajan tarpeista (ks. luvussa 4.4.1 oleva vastine Merituuli Huvilat Oy:n mielipiteeseen).

Artukaisten kartanon omistajan tavoitteet täyttyvät; alueella sallitaan jatkosakin asumiskäyttö.

Turun Ratsastajat – Åbo Ryttare ry:n tavoitteet toteutuvat vain osittain. Kaava mahdollistaa nykyisten rakennusten laajentamisen ja uusien rakentamisen, mutta ei Messukentänkadun eteläpuolella olevan pellon käyttämistä ratsastustoimintaan eikä pysäköintialueen käyttämistä rakentamiseen. Peltoalueen käyttö väliaikaisesti ratsastustoimintaan on riippuvainen tulevan maanomistajan tarpeista. Toisaalta Raisionjoen länsirannalla olevaa Jalostajanpuistoa voidaan jatkossa kehittää myös ratsastustoimintaan, jolloin myös liikuntapalvelukeskuksen ja suunnittelutoimiston maisema- ja miljöösektorin tavoitteet arvioidaan toteutuvan.

Pansio-Pernon aluetyöryhmän asettamat tavoitteet eivät täyty, sillä kaavaan ei mm. turvallisuussyistä ole voitu sijoittaa kevyen liikenteen yhteyttä Artukaistenpuistosta teollisuusalueen kautta Raisionjokirantaan. Kevyen liikenteen yhteyksiä on lisätty ja lähialueen asukkaille arvioidaan jäävän riittävästi virkistysalueita (ks. luvussa 4.4.1 oleva vastine aluetyöryhmän mielipiteeseen).

Turun maakuntamuseon tavoitteet toteutuvat lukuun ottamatta tontilla Artukainen-9.-8 olevien kahden vuosina 1948 ja 1955 rakennettujen entisten asuinrakennusten ja tontilla Artukainen-9.-10 vuodelta 1960 olevan suihkulähteen ja veistoksen osalta.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen tavoitteiden arvioidaan täyttyvän, sillä kaavalla ei lisätä alueen asukas- ja käyttäjämääriä eikä suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia toimintoja.

Ympäristönsuojelutoimiston tavoitteet täyttyvät lukuun ottamatta Messukentänkadun eteläpuolella olevan kallioaluetta. Kaavan täysimittaisen toteuttamisen myötä kallioalueesta jää jäljelle vain luoteiskärki ja alueen arvokkain lounaisosa häviää, mikäli rakennushankkeita ei voida toteuttaa tontin muilla osilla (vrt. luku 4.5).

Turun vesilaitoksen tavoitteet arvioidaan toteutuvan. Messukentänkadun varrella olevat kiinteistöt voidaan liittää jätevesiverkostoon. Kaavan toteuttaminen edellyttää osan korttelialueilla sijaitsevien vesi- ja viemäriputkien siirtämistä viereisille katualueille, sillä uusia rakennuksia ei saa sijoittaa vesilaitoksen verkostojen päälle.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan tavoitteet arvioidaan myös toteutuvan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen käynnistyy vaiheittain asemakaavan vahvistuttua. Korttelialueilla mm. rakennusten laajentaminen sekä uudisrakennusten, ajo-yhteyksien ja pysäköintipaikkojen toteuttaminen ovat maanomistajien ja maanvuokralaisten hallinnassa kaavan sallimissa puitteissa.

Bayer Schering Pharma Oy:n ja Oy Marli Ab:n tehdasrakennusten laajentaminen Länsikaaren suuntaan edellyttää alueella sijaitsevien vesi- ja viemäriverkostojen ja Länsikaaren siirtoa, joka puolestaan edellyttää Länsikaaren ja Messukentänkadun sekä Länsikaaren ja Pansiontien risteysten uudelleen rakentamista. Teollisuuskortteleiden laajentaminen Pansiontien katualueelle edellyttää yhtenäisen kevytliikenneväylän rakentamista Pansiontien pohjoisreunalle.

Messukentänkadun leventämiseen on kaavallisesti varauduttu, mutta tällä hetkellä ei ole tarvetta ryhtyä kadun leventämisen toteuttamistoimiin.

Uusien liikennejärjestelyjen toteuttaminen edellyttää erillisten liikenne- ja katusuunnitelmien valmistelua ja hyväksymistä. Ko. suunnitelmissa esitetään katualueelle toteutettavat rakenteelliset ratkaisut.

Ennen korttelialueiden rakentamista on suoritettava tonttien lohkominen, kiinteistöt on rekisteröitävä, tarvittavat rasitteet kulkuyhteyksille ja kunnallisteknisille verkostoille perustettava ja osa verkostoista on siirrettävä. Toimenpiteet edellyttävät osalla tonteista myös maanvaihtoja ja kiinteistökauppoja.

Voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki tulee tekemään yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen kun asemakaavan seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja maanomistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä. Puhtaasti teollisuuskäytössä olevien kiinteistöjen kohdalla ei maankäyttösopimusta ole vaadittu, mikäli lisärakennusoikeus palvelee yrityksen kehittymistä kyseisellä tontilla eikä rakennusoikeuden määrä poikkea saman toimialan kiinteistöjen tonttitehokkuudesta. Koska Artukaisen teollisuusalueen asemakaavanmuutos kuuluu ns. strategisesti merkittäviin asemakaavoihin, ei maankäyttösopimuksia tulla laatimaan alueelle. Kiinteistölaitos tulee kattamaan Län-sikaaren siirtämisen kustannukset myymällä yrityksille tontinosia, jotka asemakaavanmuutoksessa osoitetaan kuuluvaksi teollisuustontteihin. Kiinteistölaitos tulee tekemään tontinosakaupoista kiinteistölautakunnalle erillisen esityksen asemakaavan ja katusuunnitelmien tultua lainvoimaisiksi.

Kaavan mahdollistama toiminta saattaa edellyttää ns. natura-arviointia Ruissalon Natura2000-alueen läheisyyden johdosta. Rikkidioksidia ja typen oksideja huomionarvoisempia voivat olla muiden kemikaalien ja lääkeaineiden päästöt ilmaan.

Turussa 9. päivänä kesäkuuta 2008
Muutettu 7.10.2008 (lausunnot)
Muutettu 21.10.2008 YKL § 664
Muutettu 8.12.2008 (muistutus)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Christina Hovi