

ASEMAKAAVAN- JA TONTTIJAONMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä huhtikuuta 2009 päivätyä, 27.11.2009 (lausunnot) muutettua, 23.2.2010 (15.12.2009 YKL § 660) muutettua ja 14.6.2010 muutettua (muistutus) asemakaavanmuutostkarttaa. **(24/2002) "Kärsämäen kartano"**

Asemakaavatunnus: 24/2002

Diarionumero: 1666-2002

Osoite: Kärsämäentie 25-29, Puustellinkatu, Heikki Huhtamäen katu, Turku



Turun kaupunki

Asemakaavan- ja tonttijaonmuutos

1.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot:

Asemakaavatunnus: 24/2002

Diarionumero: 1666-2002

Kaavan nimi: "Kärsämäen kartano"

Osoite: Kärsämäentie 25-29, Puustellinkatu, Heikki Huhtamäen katu, Turku

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit:	25, 30, 31, 78, 85, 86, 100	25, 30, 31, 78, 85, 86, 100
Kadut:	Amalianpolku Heikki Huhtamäen katu Heikki Huhtamäen polku Puustellinkatu Tengströminkatu osa	Amaliestigen Heikki Huhtamäkis gata Heikki Huhtamäkis stig Boställsgatan Tengströmsgatan del
Muinaismuistoalue:	Hiidenpaltta	Hiisilänten
Puistot:	Hankarus Hellaksenpuisto	Hankarus Hellasparken
Liikennealueet:	Prykinraide Toijalan rata osa	Bryggerispåret Toijalabanan del
Pysäköintialue:	Hankaruksen pysäköintialue	Hankarus parkeringsområde

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit:	25, 30, 78, 85, 100, 103-107	25, 30, 78, 85, 100, 103-107
Kadut:	Amalianpolku Heikki Huhtamäen katu Heikki Huhtamäen polku Hellaksenpolku Hiidenpalttanpolku Puustellinkatu Puustellinpolku	Amaliestigen Heikki Huhtamäkis gata Heikki Huhtamäkis stig Hellasstigen Hiisiläntsstigen Boställsgatan Boställsstigen
Puistot:	Hankarus Hellaksenpuisto Hiidenpaltta Kärsämäen kartanopuisto Prykinraiteenpuisto	Hankarus Hellasparken Hiisilänten Kärsämäki herrgårdspark Bryggerispårsparken
Liikennealue:	Toijalan rata osa	Toijalabanan del
Pysäköintialue:	Hankaruksen pysäköintialue	Hankarus parkeringsområde

Uudet korttelinumerot: **KÄRSÄMÄKI** 103-107.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/ tonttijaonmuutokset: **KÄRSÄMÄKI**-25.-6, 7, -30.-3-5, -78.-7, 8, -85.-6, 7, -100.-1, -103.-1-8, -104.-1-4, -105.-1, 2, -106.-1, 2, -107.-1, 2.

Laatija: Turun kaupunki, ympäristö- ja kaavoitusvirasto, Asemakaavatoimisto, Puolalankatu 5, 20100 Turku puh. (02) 330 000. Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (etunimi.sukunimi@turku.fi) ja liikennesuunnitteluinsinööri Esa Siivonen (etunimi.sukunimi@turku.fi)



Ilmakuva alueesta

Tiivistelmä

Alue on pääosin entisen rälssitilan eli Hiiden maita. Kartanon päärakennus piharakennuksineen sijoittuvat Kärsämäentien ja Puustellinkadun varsille. Kaavan tarkoitus on alueen muuttaminen kulttuurihistoriallisesti arvoiseksi korkeatasoisen puistomaisen asumisen alueeksi. Alueella nykyään toimiva pienteollisuus- ja varastotoiminta poistuu. Alueen maanomistus jakautuu noin puoliksi Turun kaupungin ja yksityisten omistajien kesken. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

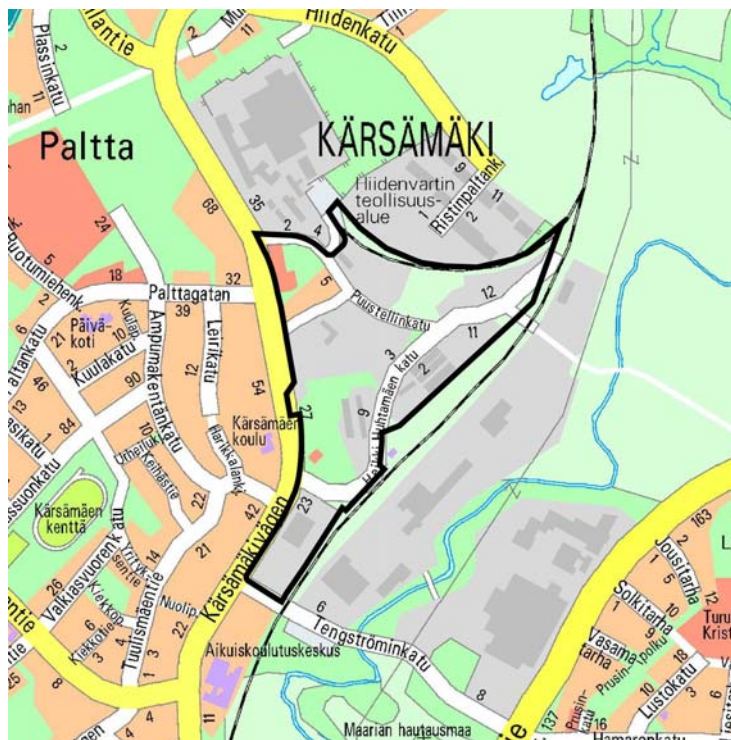
1.2

Kaavanmuutosalueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun kaupungin pohjoisosassa Kärsämäen kaupunginosassa.

Aluetta rajaavat lännestä Kärsämäentie ja Leafin alue, pohjoisessa Hiidenvartin teollisuusalue sekä kaakossa Toijalan rata. Aluetta halkovat kaartuvat, sorapintaiset vanhat tiet; Puustellinkatu ja Heikki Huhtamäen katu.

Alueen koko on noin 14,6 ha.



Sijaintikartta

1.3

Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tarkoitus on muuttaa Kärämäen kartano ja sen lähiympäristö kulttuurihistoriallisesti arvoiseksi korkeatasoisen puistomaisen asumisen alueeksi. Nykyisen pienteollisuus- ja varastotoiminnan on tarkoitus väistyä uuden asuinrakentamisen tieltä.

Kaavan nimi on "Kärämäen kartano".

1.5

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 27.4.2009, muut. 27.11.2009 (laus.), 23.2.2010 (YKL § 660), muut. 14.6.2010 (muistutus)
2. Tilastolomake 27.4.2009, muut. 27.11.2009 (laus.), 23.2.2010 (YKL § 660), muut. 14.6.2010 (muistutus)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.11.2009
4. Luontoselvitys 8.10.2004
5. Meluselvitys 15.11.2005 sekä meluselvityksen päivitys 13.3.2009
6. Liikennetärintäselvitys 14.11.2005
7. Lepakkokartoitus 30.9.2008

2.

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuutoksesta on pidetty viranomaisten aloituskokous 3.10.2002.

- Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004, 2005, 2007, 2008 ja 2009.
- Osallisille on lähetetty kirjeitse 10.5.2004 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on muutettu aluerajauksen osalta (pvm. 22.4.2009 ja 11.11.2009). Aluerajauksen muutoksesta on tiedotettu osallisille.
- Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus 30.11.2005 Tampereentien Prismassa.
- 2.11.2007 päivätyllä kirjeellä asemakaavatoimisto kutsui suunnittelualueen maan- ja kiinteistönomistajat sekä Museo-keskuksen ja Tilaliikelaitoksen edustajat palaveriin kaavan jatkotyöskentelyä varten.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot osallisilta toimialoilta ja viranomaisilta. Ehdotus on lähetetty lausunnoille 7.5.2009. Viimeinen lausunto saapui 16.9.2009.

6.10.2004 päivätty kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 2.11.2004 asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavanmuutos on vaikutuksiltaan merkittävä.

2.2

Asemakaavanmuutosehdotus

Alueelle on tavoitteena luoda laadukkaan ja omaleimaisen asumisen puitteet Turun kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti tiivistämällä ja eheyttämällä kaupunkirakennetta.

Kärsämäen kartano siihen liittyvine rakennuksineen säilytetään. Päärakennuksen käyttö palautetaan asuinkäyttöön. Joidenkin ulkorakennuksien käyttötarkoitus muutetaan asumisen ja sitä palvelevien toimintojen käyttöön.

Kartanoon liittyvä muotopuutarha palautetaan puistoalueeksi. Pienteollisuustontit muutetaan asuinkortteleiksi.

Hiekkakuopan reunalle sijoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Viheryhteyksiä ja niihin liittyviä kevyen liikenteen väyliä on kehitetty alueen asumista ja kulttuurihistoriallista luonnetta tukeviksi.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen on periaatteessa mahdollista alkaa heti kaavan vahvistumisen ja kiinteistörekisterin päivityksen jälkeen. Aika-arvio alueen puisto- ja kadunrakentamisen alkamisesta on aikaisintaan vuonna 2011.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella oleva Kärämäen kartano sekä ympäristön apurakennukset ja vanha kartanopuisto muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Kärämäen kartanon päärakennus on tällä hetkellä asuinkäytössä. Alueen muut kartanoon liittyvät vanhat rakennukset ovat kunnostamisen tarpeessa.

Alueen maasto on vaihtelevaa. Kartanon päärakennuksesta itään on sijainnut kartanon entinen muoto- ja kasvipuutarha, joka on nykyään huonossa kunnossa ja osaa siitä on käytetty havupuutaimistona. Päärakennuksen ja sorakuopan välissä on rehevää metsikköä.

Puustellinkadun ja Heikki Huhtamäen kadun varrella sijaitsee asuinrakennuksia, varistorakennuksia ja ulkovarastointialueita. Kärämäentien ja Puustellinkadun risteysalueen reunalla sijaitsee 1950-luvun lopulla valmistunut kerrostalo. Muutosalueen eteläosassa on vanha, osittain metsittyneet maaperältään saastunut sorakuoppa, jossa sijaitsee erilaisia varistorakennuksia ja -tiloja. Entiselle Leafin kiinteistölle johtanut pistoraide ja sitä ympäröivä viherkaistale sijaitsee alueen pohjoisreunalla.

Vähäjoenlaakso avautuu maisemana Heikki Huhtamäen kadulle päin.

Alue on harjualueita ja kuuluu pääosin Huhtamäen pohjavesialueeseen.

Alueella on arkeologisesti merkittäviä kohtia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Koko kaava-alueen maisemalle on leimaa-antavina piirteinä vaihteleva maasto ja lehtevä kasvillisuus. Kartanon pihapiiri on luonnonolosuhteiltaan erittäin hieno. Päärakennusta ympäröi vanhojen komeiden lehmusten ja vaahteroiden muodostama puisto. Päärakennuksen itäisivustalla sijaitseva alue on aikoinaan ollut klassinen ristikäytävien jakama puutarha nurmikenttineen ja käytävien risteyskohtia korostavine istutussommitelmineen.

Kaavoituksen yhteydessä on kartoitettu alueen luonnonarvot ja alueella esiintyvät lepakkoyhdyskunnat.

Pohjavesi

Alue sijaitsee Huhtamäen pohjavesialueella (luokka 1), jossa on voimassa pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun keskustan pohjoispuolella Kärämäen kaupunginosassa (Kauppatorilta noin 4,5 kilometriä).

Kaupunkikuva

Muutosalueen kaupunkikuva on hajanainen. Nykyisin kulttuurihistoriallisesti ja historiallisesti arvokasta Kärsämäen kartanon aluetta ympäröivät pienteollisuus- ja varastoalueet. Läheisyydessä sijaitsee myös pientaloalueita. Alueen pohjoispuolella sijaitsee entisen Leaf-konsernin tuotantotilat, jonka toiminta on loppunut ja siirtynyt pois alueelta. Nykyään tiloissa toimii vapaa-ajan- ja kulttuuritoimintaa sekä siellä sijaitsee varastotiloja. Itäpuolella kaava-alueetta sijaitsee Hiidenvartin teollisuusalue. Eteläpuolelle avautuu Turku-Toijala -rata, Vähäjokilaakso ja teollisuusrakennuksia.

Palvelut

Palvelujen verkosto alueella on seuraava. Lähialueella sijaitsevat koulut luokille 1-6 (Kärsämäen ja Pallivahan koulut) ja Aikuiskoulutuskeskus sekä kunnallinen päiväkotit; Kaerlan päivähoitoyksikön Kaerlantie 16 ja Paltankatu 27 päiväkodit. Esikouluopetus toimii Kärsämäen koulun tiloissa. Kärsämäentien varrella kaava-alueetta vastakkaisella puolella sijaitsee päivittäistavarakauppa. Kaava-alueella sijaitsee kioski.

Virkistys

Urheilu- ja virkistysmahdollisuuksia alueella on mm. entisen Leaf Finlandin tiloissa toimivilla firmoilla sekä Kärsämäen urheilukentällä.

Liikenne

Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Linjat 1, 21, 23, 211, 222 ja 231 liikennöivät Kärsämäentietä pitkin. Myös pyöräily on varteen otettava kulkumuotomahdollisuus tällä alueella ja polkupyöräyhteys keskustaan on hyvä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue on vanhinta asuttua Turkua. Turku on sijainnut Kärsämäellä ennen Koisiin siirtymistä.

Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita ovat Kärsämäen kartanoon liittyneet rakennukset kokonaisuudessaan, Marttilan tila (purettu 08/09) sekä kartanon maisemallinen sijainti avoimine puistoalueineen. Kärsämäen kartano on ollut asumatilana jo 1550-luvulla.

Alue on pääosin entisen rälssitilan eli Kärsämäen kartanon (Hiiden / Isotalon) maita. Kartanon päärakennus piharakennuksineen sijoittuvat Kärsämäentien ja Puustellinkadun varsille.

Kärsämäen kartanon päärakennuksen vanhin osa on 1700–1800-luvun vaihteelta. Rakennuksen yksikerroksinen osa edustaa empireä. Päärakennus on puusta ja rapatusta tiilestä rakennettu, osittain kaksikerroksinen kokonaisuus. Alueella on lisäksi useita kartanoon muinoin kuuluneita punatiilisiä ulko- ja talousrakennuksia 1800-luvulta. Kartanon päärakennuksesta itään on sijainnut kartanon entinen muoto- ja kasvipuutarha.

Kumpareella sijaitsee nykyisessä kaavassa säilytettäväksi määritetty rapattu valkoinen vilja-aitta vuodelta 1805. Sisääntulopihan ja kevyen liikenteen väylän reunassa on puinen, vaalea mansardikattoinen asuinrakennus.

Ulkorakennus ja sepänpaja Puustellinkadun varrella on katsottu myös säilyttämisen arvoisiksi.

Heikki Huhtamäen kadun varrella sijaitsee vanha hirsinen varastorakennus, joka edustaa perinteistä ulkorakennusta kartanon ajoilta.

Kärsämäentie 25:n varrella sijaitseva rivitalo piharakennuksineen valmistuivat 1950 ja ovat VR:n rakennuttamat ja omistamat.

Turun yleiskaavaa 2020 varten laaditussa Turun museokeskuksen teke-
mässä Turun ruutukaava-alueen ulkopuolisten alueiden suojelukohde- ja
suojelualueluettelossa on alueelle osoitettu suojelutavoitteita tai suojelum-
kintöjä seuraavasti:

1. osoitteessa Kärsämäki-kortteli 85, Kärsämäentie 27
Kärsämäen Hiisi. Kartano ja sen pihapiirin muodostama miljöökokonaisuus.
Seutukaavaliiton suojelualue- ja kohdeluettelon n:o SU:2-441/05.
Suojeluraportti 1975 kohde n:o 113. Viljamakasiini YM 20.10.1990/sr.

2. osoitteessa Kärsämäki-31, Hiisi 4:107
Marttilan entinen henkirakuunarykmentin augmenttitilan päärakennus
(purettu 8/09).

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan listauksessa on esitetty alueella
seuraavat muinaismuistoalueet ja -kohteet:

1. SM 853029: Radan vierusmäki, jossa sijaitsee kaksi rautakautista kalmis-
tokumpareta.

2. SM 853030: Kärsämäen puutarha - Hiisi - Isotalo, josta on löydetty esihis-
toriallisia asuinpaikka- ja kalmistolöytöjä kolmella alueella Puustellintien ja
Heikki Huhtamäentien nykyisen risteyksen ympäristössä.

3. SM 853031: Rautateiden asuntoalueella kaava-alueen eteläosassa si-
jaitsee kivikautinen asuinalue hiekkakuopan reunalla (Kärsämäki).

Yllä lueteltujen lisäksi Kärsämäen kalmistoasuinpaikka Heikki Huhtamäen
polun ja Kärsämäentien risteyksen pohjoispuolella on myös erittäin merkit-
tävä muinaisjäännöskohde.



*Marttilan tila
(purettu 8/09)*



Kärsämäen kartanon päärakennus



Puustellinkatu 12 asuinrakennus

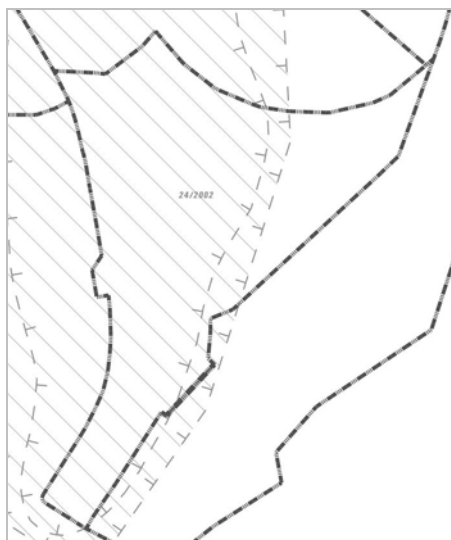


Mansardikattoinen asuinrakennus ja viljamakasiini Kärämäentien varrella

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pohjavesi

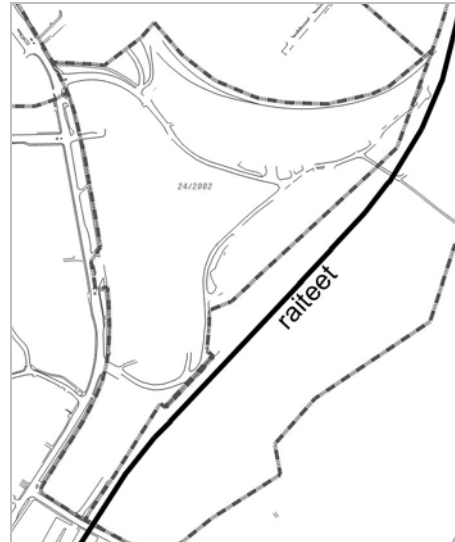
Alue sijaitsee merkittäväällä pohjavesialueella (luokka 1), jossa on voimassa pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto. Alue on harjualueita ja kuuluu Huhtamäen pohjavesialueeseen.



Pohjavesialueen rajaus kaava-alueella

Melu, tärinä

Kaava-alue rajautuu kaakkoisosassa Turku-Toijala -rata-alueeseen (Turun rata 2). Rata-alueelta kantautuva melu ja tärinä on huomioitava alueen suunnittelussa.



Turku –Toijala –radan sijainti

Saastuneet maa-alueet

Kaava-alueella on saastuneita maa-alueita.

Heikki Huhtamäenkatu 2, jossa on toiminut kauppapuutarha. Toiminta on loppunut 1970-1980 -luvulla.

Heikki Huhtamäenkatu 9, jossa on toiminut maalaamo 1970-1981, romuliike: romujen käsittely ja varastointi 1950-1990 ja hiekkapuhallusliike vuodesta 1947 eteenpäin.

Maaperän pilaantuneisuuden perusselvitys alueelta on tehty vuonna 2001.



Saastuneet maa-alueet

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistus jakautuu Turun kaupungin, Ratahallintokeskuksen, yritysten ja yksityisten henkilöiden kesken. Suurimman osan omistaa kaupunki.

Katualueet ovat Turun kaupungin omistuksessa.

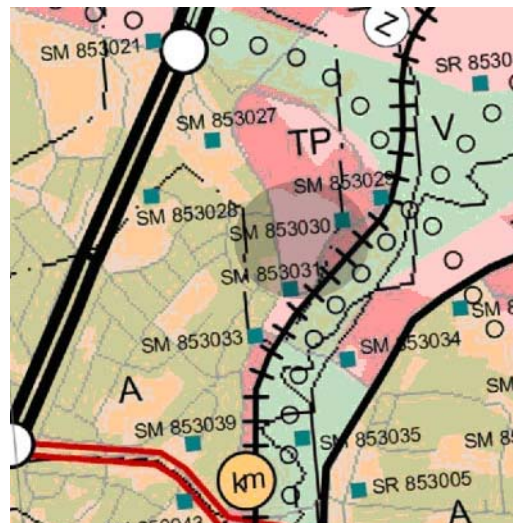
3.2 Suunnittelutilanne Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueiden valtakunnallisissa tavoitteissa korostetaan elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Liikennetarvetta tulee pyrkiä vähentämään, turvataan joukkoliikenteen toimintaedellytykset sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuus.

3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

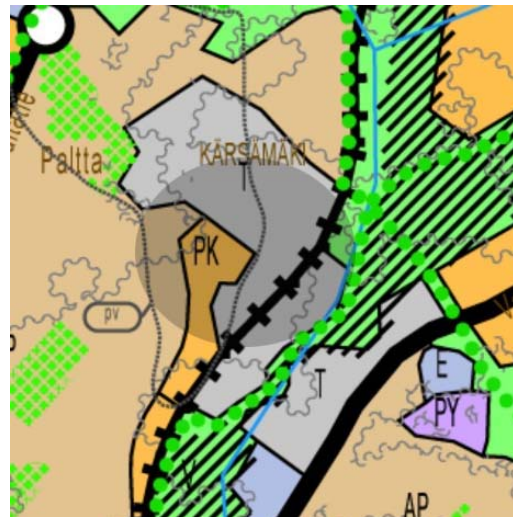
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty Työpaikka-alueeksi (TP).



3.2.3 Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2020 alue on merkitty Palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) sekä Tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (T).

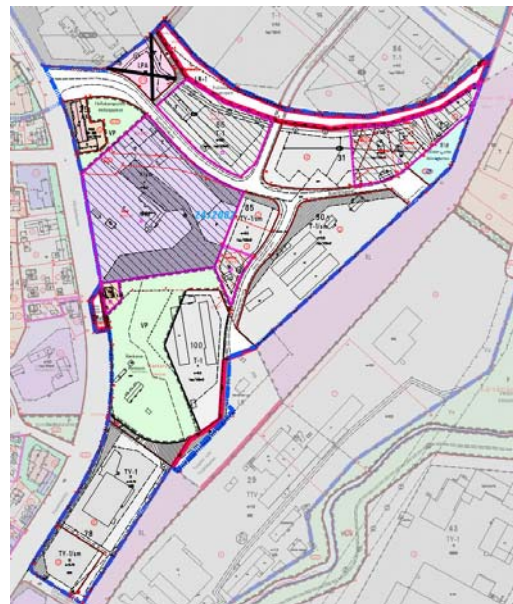
Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistys-, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



3.2.4 Asemakaavat

Voimassa olevassa vuoden 1990 vahvistetussa asemakaavassa alue on merkitty Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-1), jonka sallitusta kerrosalasta enintään 40 % saa käyttää korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviksi liike- ja toimistotiloiksi, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jonka sallitusta kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää asuinrakentamiseen, Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Puistoksi (VP) sekä Liikerakennusten korttelialueeksi kioskia varten (KL-1). Kortteli 25 on määritelty kerrostalokorttelialueeksi.

Voimassa olevassa vuoden 2000 vahvistetussa asemakaavassa osa alueesta on merkitty TY-1 -korttelialueeksi, johon ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.



3.2.5 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 9.10.2006) on tullut voimaan 1.1.2007.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama. Maastontarkistukset on suunnittelualueella suoritettu 16.2.2009, 24.4.2009 (kortteli 78) ja 29.10.2009 (kortteli 78).

3.2.7 Pohjavesi

Kaava-alueella on kartan osoittamista kohteista suunnittelutoimisto tehnyt mittauksia pohjaveden pinnan määrittelemiseksi. 5.12.2008 tehtyjen mittausten tulos on seuraava:

tunnus 36: +10.29 (kuiva)

tunnus 37: +14.01 (vesi)

tunnus 38: +23.68 (vesi)

Vedenpinnan vaihteluväli on 5.12.2008 jälkeen tehtyjen mittausten mukaan ollut +20-30 cm.



Pohjaveden mittauspajat kaava-alueella

3.2.8 Luontoselvitys

Kärsämäen kartanon ympäristön kasvillisuus selvitys on tehty kesällä 2004. Kasvillisuus selvityksessä kohteelta määritettiin putkilokasvit, vanhan kulttuurin seuralaiskasvit ja mahdolliset harvinaiset kasvit. Suurharvinaisuuksia alueelta ei löytynyt.

3.2.9 Melu ja liikennetärinäselvitys

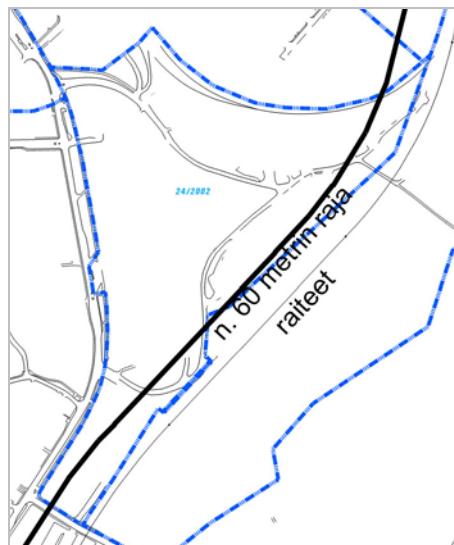
Raideliikenteen meluselvitykset osoittavat sekä päiväajan että yöajan keskiäänitasojen jäävän pääasiassa ohjearvojen alapuolelle. Alueen koillisosassa sijaitsevien pientalojen alueella ohjearvo ylittyy talojen ja rautatien välisellä

alueella. Rakennukset tulee alueella suunnata siten, että oleskeluun tarkoitettujen piha-alueet sijaitsevat rautatieltä katsottuna talojen takana. Liikennetärinäselvityksen johdosta on pientalojen rakennusaloja alueella siirretty 60 metriä radasta. Uudet äänitasoeroluvut näille aloille on arvioitu vertaamalla vastaavalla etäisyydellä radasta sijaitseviin rakennuksiin vuoden 2005 meluselvityksen mukaan.

Alueen lounaisosassa sijaitseva rivitalo sekä suunniteltu uusi rivitalo vaativat suojakseen meluseinän Kärämäentieltä kantautuvaa melua vastaan. Pyörätien varrella sijaitsevan meluseinän korkeus tulee olla noin 1,5 metriä ja nykyisen liittymän kohdalla noin 2 metriä, jotta päiväajan ohjearvo alittuu piha-alueella.

Raideliikenteen tärinästä aiheutuvaa haittaa sekä ihmisille että rakennuksille huomioiden asuinrakennuksia ei mittausten perusteella tulisi rakentaa alle 60 metrin etäisyydelle eikä muita rakennuksia alle 25 metrin etäisyydelle junaraiteilta. Lähelle rataa sijoittuvat rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluilla.

Meluselvityksen (2005) ja sen päivityksen (2009) on tehnyt AX-Suunnittelu ja tärinäselvityksen insinööritoimisto Sauli Maanpää Ky (2005). Selvityksessä ei ollut mukana korttelia 78. Uuden asemakaavan vahvistuksessa tonttijaon mukaisen korttelin 78 tontilla 7 on olemassa oleva rakennus sekä tontilla 8 on myönnetty rakennuslupa 2008 tulevan maankäytön mukaisesti. Mikäli korttelissa haetaan uusia rakennuslupia, tulee alueelta teettää tärinä- ja meluselvitykset.



3.2.10 Lepakkokartoitus

Merkittävin lepakkohavainto alueella oli neljän talvehtivan pohjanlepakon löytyminen Kärämäen kartanon viljamakasiinin kellarista. Kellari on lain tarkoittama levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain mukaan kielletty (Luonnonsuojelulaki 1096/1996). Kellarin mahdollinen kunnostus tulisi tehdä yhteistyössä lepakkoasiantuntijoiden kanssa, jotta sen olosuhteet pysyisivät lepakoiden talvehtimiselle otollisina. Alueella tehdyt havainnot lentävistä lepakoista eivät rajoita sen käyttöä siinä muodossa kuin nyt on suunniteltu.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Suunnitteluvaraus Ilkka Tuomiselle 10.4.2002 korttelista Kärsämäki 85, käynnisti alueen laajemman kaavallisen tarkastelutarpeen.

Kaavan suunnittelun tarve ja sen käynnistyminen on lähtenyt liikkeelle tarpeesta muuttaa Kärsämäen kartanon korttelialueen käyttötarkoitus asuinrakentamiselle kartanomiljöön kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Jo alustavan tarkastelun pohjalta todettiin, että suunnittelualueutta tulisi laajentaa viereisiin teollisuuskortteleihin, jolloin asumisen ja teollisuusrakentamisen raja tulisi ratkaistuksi kaavatyön yhteydessä.

4.3

Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1

Osalliset

- Suunnittelualueen kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, haltijat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kärsämäen asunnonomistajat ry ja aluekumppanuuden tuki.
- Alueen ja naapurialueiden asukkaat, yritykset ja käyttäjät,
- Viranomaiset ja hallintokunnat: yleiskaavatoimisto, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, Kiinteistöliikelaitos, suunnittelu- toimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Opetuspalvelukeskus, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Sosiaali- ja terveystoimi, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Turun museokeskus, Tiehallinto, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja TeliaSonera Finland Oyj.

4.3.2

Vireilletulo

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 10.5.2004.

Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004, 2005, 2007, 2008 ja 2009.

4.3.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen on osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Asemakaavamuutosluonnosta on esitelty kaavoitusarkkitehdin toimesta Treffi-tapahtumassa 30.11.2005 Tampereentien Prismassa. Hyvänä asiana pidettiin alueen puistomaisuuden säilyttämistä, kevyen liikenteen reittien vahvistamista ja pientalojen sijoittamista alueelle.

Kaavahankkeesta jätettiin valmisteluvaiheen (v. 2004) kuulemisen aikana kymmenen (10) kirjallista mielipidettä.

1. **Esko Lahtinen, Lieto** (pvm. 2.6.2004) esittää, että Heikki Huhtamäen polku tulisi avata autoliikenteelle. Heikki Huhtamäen kadun pohjoispuolelle sijoittuva puistoon rajautuva pientalokortteli tulisi ottaa tehokkaammin käyttöön. YS-kortteli tulisi osoittaa asuinkerrostaloasumiselle.

Asemakaavatoimisto:

Heikki Huhtamäenpolku avataan osittain autoliikenteelle. Läpiajoa ei kuitenkaan sallita, koska alue halutaan rauhoittaa turhalta liikenteeltä. Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon muut edellä mainitut asiat kaavaa suunniteltaessa.

2. **Pekka Sewòn / Sevon saneeraus Oy, Turku** (pvm. 7.6.2004) ei pidä alueelle tyyliään kartanomiljööseen sopivana puuverhoiltua asuinrakennusta. ”Se pitäisi purkaa pois. Makasiini pitäisi saada asuinkäyttöön. Aitaehdotus järjetön. Miten keskelle pyörä- ja jalankulkutietä voidaan asfalttiin istuttaa pensasaita?” Autotallille voisi osoittaa lisärakennusoikeutta.

Asemakaavatoimisto:

Kärsämäentien varrella sijaitseva mansardikattoinen asuinrakennus ja viljamakasiini ovat osa Kärsämäen kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristökokonaisuutta ja ne tulee säilyttää. Korttelin aitaaminen Kärsämäentien puolelta on mahdollista ja se sallitaan kaavalla. Aita ei tule pyörätien päälle. Autotalli/talouksrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta.

3. **Jani Lampinen / Varsinais-Suomen Rengastukku Oy, Turku** (pvm. 8.6.2004) esittää, että ”korttelin 100 vanha sorakuoppa haluttaisiin pitää samana käyttötarkoituksena kuin se on nykyisessä kaavassa”.

Asemakaavatoimisto:

Kaavan tavoite on muuttaa alue viihtyisäksi kartanomiljööseen sopivaksi asuinalueeksi. Tästä johtuen kaikki alueella nyt sijaitseva teollisuustoiminta ja siihen liittyvät varastotilat väistyvät uuden asuinrakentamisen myötä.

4. **Tuula Hannonen, Piikkiö** (pvm. 8.6.2004) kysyy omistamansa Puustelinkatu 16 kiinteistön varstorakennuksen muuttamista kokonaan tai osittain asuinkäyttöön? ”Simolan puustelli olisi sopiva AO-tonteiksi tai osittain viheralueeksi. Heikki Huhtamäen katu olisi hyvä sulkea Puustelinkadun risteyksestä, mutta ”avattava Kärsämäentielle”. Nykyinen raidalueen (Leafin raide) viherkaista on hyvä asia. Rautatie ei aiheuta meluongelmia.”

Asemakaavatoimisto:

Kaavaehdotuksessa esitetään ko. tontin kaavamääräykseksi TY-1 (teollisuusrakennusten korttelialue). Rautatien läheisyys ja tehtyjen tärinäselvitysten johdosta alueelle ei voida sijoittaa asuinrakentamista. Muistuttaja tarkoittaa Marttilan tilan aluetta viitatessaan AO-tontteihin. Kiinteistö on jaettu kaavaehdotuksessa kahdeksi eri tontiksi, johon toisesta on osoitettu rakennusoikeutta erillispientalolle. Heikki Huhtamäen katu jatkuu Kärsämäentielle Heikki Huhtamäen polkuna, josta osa on osoitettu ainoastaan jalankululle ja polkupyörille varatuksi katualueeksi.

Tällä on haluttu estää alueen turha läpiajo. Rautatien aiheuttama melu ja tärinä on otettava huomioon kaavaa suunniteltaessa.

- 5. Leena Hannonen-Niekka, Turku** (pvm. 8.6.2004) esittää, että ”vanhan ja arvokkaan kartanomiljöön henkeen alueella sopisivat paremmin omakotitalot kuin rivitalot.” Liikenne kasvaa muutoksesta rajusti suuren ihmismäärän myötä. Hannonen-Niekka ihmettelee ”miksi alueet, joita kaavoitetaan, pitää rakentaa niin täyteen, ettei ihmisille jää tilaa hengittää”. Puustellinkatu 11 a tulisi olla vain yksi tontti – ei jakaa kahteen.

Asemakaavatoimisto:

Kaava-alueelle esitetään sekä omakoti- että rivitaloasumista. Kaavoituksen on otettava huomioon kaupungin täydennysrakentamisen strategia ja tavoitteet. Kun kaavoitetaan lisää asumiselle, tästä seuraa liikenteen ja ihmismäärien lisääntyminen alueella. Tämä tuo muutosta nykyiseen tilanteeseen. Kaavoituksella myös arvioidaan se, että alueen puistot ja väylät ovat tasapainossa asumisen kanssa. Osoitteessa Puustellinkatu 11 (uusi osoite Puustellinkatu 5) oleva kortteli esitetään yhdeksi kokonaiseksi tontiksi. Asumisen ja liikenteen lisääntyminen on otettu huomioon kaava-alueen katuverkon suunnittelussa.

- 6. Hipanmäki Oy / Urpo Hannonen, Turku** (pvm. 8.6.2004)

1. ”Tonttijaossa merkattu Turun kaupungin omistamaksi alueeksi Hipanmäki Oy:n omistamat maa-alueet Puustellinkatu 12-14 alapuolella ja Leafin rautatien välinen alue sekä Puustellinkatu 14 ja 16 välinen alue, lisäksi Puustellinkadun ja Heikki Huhtamäen kadun kulmassa oleva alue. Oheisena kauppakirjäljennökset. Pyydetään korjausta”.
2. Liikenne: Heikki Huhtamäen katu avattava Kärsämäentielle.
3. Tontit: Puustellinkatu 11a ja 11b eri tonteiksi. Heikki Huhtamäen katu 2 omaksi tontiksi.
4. A/s/sm Simolan puustelli: asemakaavassa tontti muutettava AO - tontiksi.
5. AR-terassitalot: ”Vanha kartanoon liittynyt talousrakennus” kaipaa pikaista purkamista.
6. Kommentteja:
AR/s päädyt talot: päädyt poltettua tiiltä, katto konesaumattua peltiä tai poltettua tiiltä.
AO pientalo: katto konesaumattua peltiä tai poltettua tiiltä.
A/s/sm Simolan puustelli: ei ole suojelussa vaan purettavaksi, ei ole muinaismuistoaluetta. Katto konesaumattua peltiä tai poltettua tiiltä.
AR terassitalot: Rivitaloista harjakattoisia. Katto konesaumattua peltiä tai poltettua tiiltä.

Asemakaavatoimisto:

1. Mielipiteen tekijän esittämät korjaukset on tarkistettu ja tehty.
2. Kts. 4. Tuula Hannonen / asemakaavatoimiston vastaus.
3. Asia on otettu huomioon kaavaa laadittaessa.
4. Muistuttaja tarkoittaa Marttilan tilan aluetta. Kyseinen vanha rakennus on erotettu omaksi kortteliksi. Muualle tähän kortteliin on osoitettu pientaloasumista.
5. Asemakaavaehdotus säilyttää kyseisen vanhan varastorakennuksen sr-3 merkinnöin. Rakennus on osa Kärsämäen kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristökokonaisuutta.
6. Asemakaavoitus on harkinnut rakennusten julkisivujen ja kattojen materiaaleja ja kuullut asiasta Turun museokeskusta.

7. **Kärsämäen asunnonomistajat ry** (pvm. 9.6.2004) kannattaa kaava-alueen osoittamista pientaloasumiselle. Kannatusta saa myös alueen historiallisen merkityksen ja muinaismuistokohteiden huomioiminen. Kartanon päärakennuksen ympäristön säilyttäminen ja puistopuutarhan kunnostaminen 1950-luvun asuun olisi syytä huomioida. ”Suunnitteluun voisi ottaa mukaan ulkoilureitin rakentaminen Koroisista Vähäjoen rantaa pitkin vanhalle tiilitehtaalle ja siitä kartanon puistoon. Asuntojen lukumäärää päätettäessä pitäisi huomioida koulun ja lastentarhojen kapasiteetti.” Navetta ja tallirakennukset pitäisi purkaa. Sen sijaan riihi ja paja voitaisiin säilyttää.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainittuja asioita kaavaa suunniteltaessa. Mahdollisen ulkoilureitin rakentaminen Koroisista Kärsämäen kartanolle ei voida ratkaista tällä kaavalla. Kaavaa valmisteltaessa on huomioitu Turun yleiskaava 2025/2030 varten tehty Viherkaavan osaselvitys (Viherverkkosuunnitelma).

8. **Turku Energia** (pvm. 29.10.2004)

Turku Energia esittää tarvitsevansa sähköjakelun muuntamopaikkoja asemakaava-alueella. Asemakaavaan tulee merkitä ”ET-alue” sähköjakelun muuntamoa varten.

Asemakaavatoimisto:

Edellä mainitut asiat on otettu huomioon ja merkitty asemakaavaan.

9. **Turkuseura-Åbosamfundet ry:n** (pvm. 9.12.2004) mielestä ”on myönteistä, että kartanon lähiympäristö ollaan vihdoon saattamassa kartanon ja alueen historialliset arvot huomioon ottavaan kuntoon. Pientalovaltainen asuminen ja senioripalvelutoiminta sopivat hyvin alueelle.” Turkuseura ei pidä kuitenkaan rivi- ja terassitalojen massoittelemista alueelle sopivana. Alueen suunnittelussa tulisi enemmän huomioida kartanon ja sen puistoalueen asettamat lähtökohdat. ”Senioritalo ja kerrostaloalue tekevät mittakaavaltaan leikkautuvan vaikutuksen, jota jäykkä ja pitkä suoraviivainen rakennusmassa korostaa.”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainittuja asioita kaavaa suunniteltaessa.

10. **Pekka ja Rosa Uutun perikunta / Sirpa Uuttu** (pvm. 15.12.2005) esittää Simola-nimisen kiinteistöä koskevan suojelumerkinnän poistamista. Muistuttaja viittaa korjauskustannusten kohtuuttomuuteen.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainitun rakennuksen osoitteessa Puustellinkatu 12 ja keskustellut asiasta Turun museokeskuksen kanssa. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Asemakaavaehdotus esittää kyseisen vanhan asuinrakennuksen säilytettäväksi sr-2 merkinnöin.

Asemakaavatoimisto kutsui suunnittelualueen maan- ja kiinteistöomistajat sekä vuokralaiset palaveriin asemakaavanmuutoksen jatkotyöskentelyä varten kirjeitse, joka oli päivätty 2.11.2007.

Palaverit pidettiin joulukuun 2007 aikana. Kaavoittaja kirjasi toiveita ja ajatuksia, jotka on huomioitu kaavaa valmisteltaessa.

4.4

Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on muuttaa Kärsämäen kartano ja sen lähiympäristö kulttuurihistoriallisesti arvoisekseen korkeatasoisen puistomaisen asumisen alueeksi, jossa on selvästi tunnistettavissa historiallinen kerroksisuus. Alue muutetaan asumistarkoitukseen teollisuus- ja tuotantotoimintojen väistyttä alueelta.

4.4.2

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaluonnosvaiheen jälkeen tulleet muutokset/tavoitteet

Marttilan tila

Vanha hirsirakenteinen rakennus piharakennuksineen uuden asemakaavan tonttijaossa vahvistuvan korttelin 103 tontilla 4 olivat 1700- ja 1800-luvulta, (Puustellinkatu), oli tarkoitus tässä asemakaavanmuutoksessa säilyttää. Turun maakuntamuseo on esittänyt ensimmäisen kerran vuonna 1975 Turun yleiskaavaa varten laaditussa suojelukohde- ja suojelualueluettelossa Marttilan päärakennuksen säilyttämistä. Rakennukset maa-alueineen olivat siirtyneet nykyisen omistajan haltuun 1993. Omistaja on hakenut rakennuksille purkulupaa vuonna 2004. Omistaja on myös teettänyt rakennuksesta kuntotarkastuksen (ins.tsto Raksystems Oy 1.6.2005) ja toimittanut sen liitteeksi purkulupahakemukseen.

Lausunnot on pyydetty asemakaavatoimistolta ja Turun museokeskuksesta (ent. Turun maakuntamuseo).

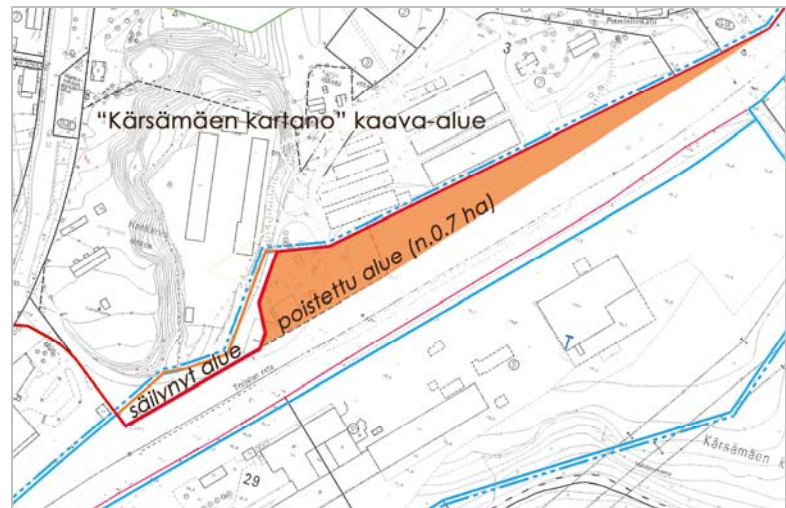
Asemakaavatoimisto ei puoltanut lausunnossaan päärakennuksen purkua. Asemakaavatoimisto katsoi, että pihapiirin ulkorakennusten purkamiselle ei ollut esteitä.

Museokeskus totesi lausuntonaan, ettei puolla päärakennuksen purkamista.

Käydyissä neuvotteluissa maanomistajat eivät ole esittäneet kiinnostusta päärakennuksen kunnostamiseksi kustannuksiin vedoten. Asemakaavatoimisto on ollut yhteydessä vuosien 2007 ja 2008 aikana Turun AMK:n rakennustekniikan linjan lehtoriin. Keskustelua on käyty mm. vanhan päärakennuksen kartoituksesta ja kunnostamisesta opinnäytetyönä. Lopputulos asiasta oli, että omistaja esitti myönteisen ilmaisen rakennuksen vanhimman osan kunnostamiseen. Rakennuksen uudempi osa (pääty) olisi suojeltu asemakaavassa kevyemmin kuin vanha osa.

Ratahallintokeskus (talvi 2008)

Asemakaavanmuutoksen valmistelun aikana tuli vireille ”Rata-Munttis” -niminen asemakaavanmuutos (OAS 17.10.2007), joka sijaitsee ”Kärsämäen kartanon” muutosalueen eteläpuolella. Aloite ”Rata-Munttis” hankkeelle tuli Ratahallintokeskuksen kunnossapitoyksiköltä kaksoisraidevarausta varten. Kummallakin kaava-alueella esiintyy sama osa rata-aluetta sekä Räntämäen asemarakennus piharakennuksineen ja osa Heikki Huhtamäen polkua. Rata-alue ja rakennukset ovat Valtionrautateiden omistuksessa. Asiasta pidettiin neuvottelu 22.10.2008 Ratahallintokeskuksen ja asemakaavatoimiston edustajien kesken. Käydyn keskustelun tuloksena todettiin, että ristiriita on iso. Asemakaavatoimisto on tullut asiassa vastaan ja on poistanut osan maa-alueesta Kärsämäen kartanon kaava-alueen eteläosasta. Koska Kärsämäen kartanon kaava-alueen sisäisen liikennejärjestelyn sujuvuus on varmistettava, säilyy osa Heikki Huhtamäen polkua Kärsämäen kartanon kaava-alueella. Tämän alueen omistaa Turun kaupunki.



Kortteli 25

Aravakruunu Oy omistaa rakennuksen ja tontin osoitteessa Kärsämäentie 31 (uuden asemakaavan tonttijaossa vahvistuvan korttelin 25 tontti 6). Yhtiön isännöitsijän välityksellä on esitetty toivomus lisämaan ostamisesta ja sen yhdistämisestä nykyiseen tonttiin. Asemakaavatoimisto katsoi tämän mahdolliseksi ja se on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Tontin maapinta-ala on suurentunut 943 m². Taloyhtiön suunnitelmissa on myös kesän 2009 aikana tehdä kiinteistöön korjaustoimenpiteitä, joiden yhteydessä piha-alue ja sen autopaikat suunnitellaan uudelleen sekä yksikerroksinen myymälärakennus muutetaan asuinrakennukseksi. Tulevat muutokset on otettu huomioon kaavanmuutosehdotuksessa.

Kortteli 78

Europian Engineering Ltd omistaa rakennukset ja tontin osoitteessa Kärsämäentie 23 ja Tengströminkatu 4 (uuden asemakaavan tonttijaossa vahvistuvan korttelin 78 tontti 7) 17.9.2009 tehdyllä kiinteistökaupalla. Asemakaavatoimisto ehdottaa kiinteistön Kärsämäentien liittymän siirtämistä Heikki Huhtamäen polulle. Siirron tarkoituksena on varmistaa Kärsämäentien ja

Heikki Huhtamäen polun risteysalueen liikenneturvallisuus. Katualueen rajasta on myös jouduttu muuttamaan. Muutoksesta johtuen tontin maapinta-ala pienentyy noin 362 m². Nykyään risteysalue on ylileveä ja jäsentymätön. Heikki Huhtamäen polku muuttuu asemakaavamuutoksen myötä kaduksi, jolla sallitaan ajoneuvoliikenne (nykyään ainoastaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta). Tuleva muutos koskee lähinnä henkilöauto-liikennettä.

Asemakaavaehdotuksen lausuntovaiheen jälkeen tulleet muutokset/tavoitteet

Marttilan tilan päärakennus

Osoitteessa Puustellinkatu 10 sijainneet vanha hirsirakenteinen rakennus 1700- ja 1800-luvulta ja piharakennus oli tarkoitettu esittää suojeltaviksi "Kärsämäen kartano" asemakaavanmuutoksessa.

Rakennusvalvontatoimisto sai ilmoituksen elokuussa 2009, että kyseiset rakennukset on purettu (luvaton purku).

Rakennuslautakunta päätti 3.9.2009 (§ 337) pitämässään kokouksessa "ettei asiasta ilmoiteta poliisille, koska tekoa on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä".

Ratahallintokeskuksen kaksoisraidehankkeen aluevarauksen vaikutuksista korttelissa 78

Uuden asemakaavan tonttijaossa vahvistuvan korttelin 78 tontti 7:

- Tontin maapinta-ala pienenee yhteensä noin 1390 m².
- Tonttiin kuuluva kirveenvarsiliittymä Tengströminkadulle poistuu.
- Katuliittymä Tengströminkadulle tullaan varmistamaan tulevaisuudessa perustamalla ajorasite asemakaavassa vahvistuvan tontin 8 kautta. Liittymä palvelee rekka-autoliikennettä.

Kaikki muutokset yhteensä tontilla 7: uusi maapinta-ala on noin 11.774 m² - 362 m² - 1390 m² = 10.022 m²

Muutoksista on tiedotettu kiinteistön omistajalle.

Uuden asemakaavan tonttijaossa vahvistuvan korttelin 78 tontti 8:

- Tontin maapinta-ala suurenee noin 294 m² verran.
- Tonttiin liitettyyn kaistaleeseen perustetaan ajorasite tontille 7. Ajorasitealue palvelee myös tontin 8 lastaus- ja purkualueena.
- Noin 71 m² tonttia 4, liitetään tonttiin 8.
- Tontin 8 uusi maapinta-ala on noin: 4189 m² + 294 m² = 4483 m².

Turun A-Rakenne Oy on saanut rakennusluvan toimisto- ja varastorakennukselle kyseiselle tontille 7.8.2008. Rakennusluvan mukainen rakentaminen tontille on mahdollista toteuttaa rakennusluvan myöntämisen jälkeen tulleista muutoksista huolimatta. Tontin 8 paikoitus- ja liikennejärjestelysuunnitelmia on vielä tarkistettava. Kiinteistölle 8 on perustettava ajorasitesopimus kiinteistöä 7 varten. Asiasta on informoitu vuokralaista.

Ratahallintokeskuksen Turku-Toijala -kaksoisraiteen aluevaraussuunnitelman vaikutukset asemakaavanmuutosalueella (syksy 2009)

- Prykinraiteenpuisto (VP) on pienentynyt noin 345 m²
- TY-1 -korttelin maapinta-ala on pienentynyt noin 143 m²
- Hiidenpaltta (VL, sm) on pienentynyt noin 1166 m²
- AP-2 -korttelin maapinta-ala on pienentynyt noin 24 m²
- Korttelin 78 tontti 7 maapinta-ala on pienentynyt noin 1390 m²
- Korttelin 78 tontti 8 maapinta-ala on pienentynyt noin 233 m²

Kiinteistö Oy Kärsämäen puutalot

Kiinteistö Oy Kärsämäen puutalot, osoitteessa Kärsämäentie 35, jätti asemakaavatoimistoon aloitteen 14.10.2009 koskien kiinteistön 853-84-24-28 eteläkärjessä sijaitsevien kolmen asuinpientalon sekä toimistorakennuksen liittämistä Kärsämäen kartanon kaavanmuutosalueeseen. Tehtyjen liikenne-, paikoitus- ja tieliittymätarkastelujen jälkeen voitiin todeta, että alueen liittäminen vireillä olevaan Kärsämäen kartanon kaavanmuutosalueeseen saattaa vaikeuttaa Leafin tehdasalueen myöhempää kaavoitusta. Tästä johdettua aluetta ei voida liittää kaavanmuutosalueeseen mukaan.

**Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti kokouksessaan 15.12.2009 § 660 palauttaa kaavan uudelleen valmisteltavaksi liittyen KOY Kärsämäen puutalojen maapohjan hallintaan liittyvän tilanteen ratkaisemiseksi LPA-1 -korttelin osalta (kaava-alueen pohjoisosassa).*

Asiasta pidettiin asemakaavatoimistossa palaveri 29.1.2010, johon oli kutsuttuna KOY Kärsämäen puutalojen edustaja, alueen maanomistajan edustaja, Kiinteistöliikelaitoksen ja asemakaavatoimiston edustajat sekä ympäristölakimies.

Käydyn keskustelun tuloksena todettiin, että KOY Kärsämäen puutalojen alueen lohkominen tässä vaiheessa on kiinteistöt teknisesti mahdotonta. Ainoaksi vaihtoehdoksi tällöin jää hallinnanjakosopimuksen tekeminen osapuolten kesken ja sen rekisteröiminen maanmittauslaitokseen.

Tämä ratkaisu sopi KOY Kärsämäen puutalojen osakkaille. Asemakaavaehdotuksen LPA-1 -kortteli rajataan pois Kärsämäen kaavanmuutosalueesta ja se jää odottamaan myöhempää Leafin alueen kaavoitusta, jonka yhteydessä KOY Kärsämäen puutalojen alueen kaavallinen olotila ratkaistaan.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt seuraavat muutokset

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä 12.4.-11.5.2010 välisen ajan. Tänä aikana ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, joka koski korttelia 100. Muistutuksen sisältö oli sama kuin kaavanmuutosprosessin aikana tulleet mielipiteet (kts. 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt; kohta 3). Asemakaavatoimisto neuvotteli sosiaalitoimen, rakennusvalvonnan ja Kiinteistöliikelaitoksen viranomaisten kanssa ja todennut, että korttelia 100 koskeva kaavamerkintä **YSA-1** (sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen) muutetaan merkinnäksi **P-1**: Palvelurakennusten korttelialue. Sosiaali- ja terveystalot varten osoitettu rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Alueella ei saa sijoittaa lasten päiväkotia tai elintarvikemyymälää. Toiminta voi olla julkista tai yksityistä.

Kaavamerkinnän muuttaminen poistaa maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisen kunnan lunastusoikeuden. Muilta osin määräyksen sisältö on sama. Muistuttajalle on lähetetty postitse asemakaavatoimiston vastine (pvm 10.6.2010).

Ratahallintokeskus lausui 7.5.2010 päivätyllä kirjeellään, että asemakaavamääräyksiin tulisi lisätä maininta kaksoisraideliikenteen aiheuttaman runkotelun huomioimisesta rakennuslupavaiheessa. Asemakaavatoimisto on lisännyt korttelien AP-1, AP-2, AO-2 sekä P-1 määräyksiin edellä mainitun velvoitteen.

AP-2 korttelin asemakaavamääräyksiä on täydennetty korttelin asuinrakennusten rakenteiden ääneneristävyysvaatimusten osalta.

AR-2 korttelin määräyksiä on täydennetty korttelin autokatos/taloussrakennuksen rakentamisajan määrittämiseksi viimeistään samanaikaisesti asuinrakennusten rakentamisen kanssa.

Korttelissa AR-3 sijainnut vanhan (suorakaiteen muotoinen) tallirakennuksen katto sortui talven 2009-2010 lumimäärästä johtuen korjauskelvottomaksi. Rakennus oli merkitty suojelumerkinnällä sr3 ja a/t. Asemakaavatoimisto keskusteli asiasta Turun museokeskuksen kanssa, jonka jälkeen voitiin todeta, että rakennusta ei voida enää esittää säilytettäväksi. Käyttötarkoitus on sama, rakennusala osoitetaan uudisrakennukselle.

4.5.4

Asemakaavanmuutosratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavanmuutosta valmisteltaessa on tutkittu olemassa olevien rakennusten säilyttämismahdollisuuksia. Asiasta on pidetty alustavia keskusteluja omistajien ja Turun museokeskuksen kanssa. Myös yksityisiä maan- ja kiinteistöomistajia sekä vuokralaisia on kuultu. Asemakaavanmuutosehdotus perustuu pääosin luonnosvaiheen suunnitelmaan, jonka on tehnyt Henna Helander / arkkitehtitoimisto Henna Helander. Rivitalokortteleiden ja pientalokorttelin (AR-2) maapinta-ala on pienentynyt ja Röntämäen asemarakennus on jäänyt kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueeseen on liitetty mukaan kortteli 78 ja siitä on poistettu alueita kaava-alueen itäosasta johtuen Ratahallintokeskuksen Turku-Toijala -kaksoisraidehankkeen aluevaraus-suunnitelmasta.

Koska Marttilan tilan vanha hirsirakenteinen rakennus piharakennuksineen purettiin elokuussa 2009, esitetään purettujen rakennusten tilalle yhtä paljon määrällisesti rakennusoikeutta kuin ennenkin ja niiden sijainti on sama.

Maankäyttö korttelialueittain on pysynyt pääasiassa samana.

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua.

4.5.4.1 Lausunnot

Lausunnot

27.4.2009 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta (lausuntopyyntökirjeen päiväys 7.5.2009):

- *Yleiskaavatoimisto
- Rakennusvalvontatoimisto
- * Ympäristönsuojelutoimisto
- Joukkoliikennetoimisto
- * Suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu
- Suunnittelutoimisto/ maisema- ja miljöosuunnittelu
- Kiinteistöliikelaitos/ Tonttipalvelut
- * Kiinteistöliikelaitos/ Osoitteet
- * Kiinteistöliikelaitos/ Julkiset rakenteet
- Turun museokeskus
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- * Liikuntapalvelukeskus
- * Opetuspalvelukeskus
- * Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä
- Nuorisotoimi
- * Sosiaali- ja terveystoimi
- * Tiehallinto
- * Lounais-Suomen ympäristökeskus
- * Varsinais-Suomen liitto
- Vesiliikelaitos
- * Turku Energia Oy
- * TeliaSonera Finland Oyj

Ratahallintokeskus: *lausunto 7.5.2010*

* -merkityt: Ei huomautettavaa.

Rakennusvalvontatoimisto:

Rakennusvalvontatoimisto lausuu, että "puistosuunnitelmaa on täsmennettävä alueen historiallinen luonne huomioiden", AP3/s -suojelumerkintää tulisi selventää ja S-merkinnän käyttöä tulisi harkita uudisrakennuskortteleissa.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainitut asiat täsmentämällä ja selventämällä niitä. Puistosuunnitelman suunnittelutyö VP-1/s -alueelle voi alkaa heti asemakaavan vahvistuttua.

Joukkoliikennetoimisto:

Joukkoliikennetoimisto huomauttaa, että selostusosan 3.1.3 "Liikenne" -otsikossa tulee mainita myös linja 1, joka liikennöi alueella säännöllisesti.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainitun asian ja täydentänyt sen selostukseen.

Suunnittelutoimisto / maisema- ja miljösuunnittelu:

Maisemasuunnittelu esittää lausunnossaan, että Kärsämäen kartanopuiston kaakkoispäädyssä sijaitsevat kaksi AO-1 -korttelia tulisi poistaa ja muuttaa VP-1/s puistoalueeksi. Perusteluiksi on esitetty alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen ja puiston kokonaisuuden säilyttäminen. Korttelissa A-1/s esitetty huoltopiha-alue pi-1 tulisi siirtää toiseen paikkaan tai poistaa kokonaan.

Asemakaavatoimisto:

AO-1 -korttelit on esitetty jo luonnosvaiheessa. Tällöin luonnoskartassa sijaitsi kortteleiden välissä kapeahko (3 metriä) viher/kävely-yhteys puistoon. Ehdotuksessa tätä yhteyttä on levennetty (nyt 12 metriä), jotta yhteys puistoon avautuu riittävästi. Kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot on mahdollista edelleen säilyttää.

A-1/s -korttelin huoltopiha-alue -merkintä on poistettu kokonaan. Tarkennusmääräys asiasta on lisätty korttelin asemakaavamerkinnyt ja -määräysosaan.

Kiinteistöliikelaitos/Tonttipalvelut:

Kiinteistöliikelaitos esittää, että määräys Hellaksenpolun valaisemisesta poistetaan. Katujen ja polkujen valaistukset esitetään katusuunnitelmissa ja niiden toteutuksista päätetään vuosittaisessa investointiohjelmassa. Korttelin 100 länsipuolelle osoitettu lähivirkistysalueen VL-1 rinteiden maisemointia, istutusta ja valaistusta koskeva määräys tulisi poistaa. Yleisten alueiden istutus- ja valaisinsuunnitelmat tehdään erillisinä ja niiden toteutus tulee kytkeä kaupungin kokonaistarpeeseen.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainitun asian ja poistanut kyseiset määräykset asemakaavamerkinnyt ja -määräysosasta. Maininta valaistuksesta on selostuksessa.

Turun museokeskus:

1. Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että korttelissa A-1/s esitetty pi-1-merkintä (huoltopiha-alue) tulisi poistaa kokonaan, "koska se mahdollistaa myös muun toiminnan kuin tomutustelineen sijoittamisen kartanon edustuspuutarhaan ja mahdollistaa siten kartanokokonaisuuteen kuuluvan tärkeän elementin, edustuspuutarhan, tuhoutumisen ja ympäristön kulttuurihistoriallisen arvon alenemisen".
2. Korttelin 103 kaavamerkinnyt AR-3/s samoin kuin korttelin 30 AR-2/s kaavamerkintä /s, ympäristön ominaispiirteet säilytetään, tulisi poistaa. "Alue muuttuu nykyisestä pienteollisuuden varastokäytöstä asuinkäyttöön eikä ole tarpeen säilyttää alueen pienteollisuusluonnetta."
3. Kaava mahdollistaa A-2/s korttelialueella sijaitseviin Kärsämäen kartanon entisiin karjarakennuksiin asuntojen sijoittamisen. "Rakennukset säilyvät parhaiten alkuperäisessä asussaan mikäli niiden käyttötarkoitus on lähellä alkuperäistä käyttöä." Näin ollen Museokeskus esittää, että kaavamerkinnyt ja -määräyksen ei tulisikaan suunnata käyttöä pelkästään asuinkäyttöön, vaan kaavan tulee jatkossakin sallia myös rakennusten perinteisen tyyppinen ulkorakennuskäyttö.

4. Marttilan tilan päärakennus on kaavassa suojeltu kaksijakoisella merkinnällä. Rakennuksen pohjoispäätä ei saa purkaa (sr-2). Eteläpään kaavamerkinnän sr-4 mahdollistaa rakennuksen tai sen osan säilyttämistä. "Kaavamääräys ei kuitenkaan ota kantaa eteläpään uudelleen rakentamiselle. Mikäli rakennuksen eteläpää puretaan, tulee sen tilalle rakennettavan uudenosan soveltua muodoltaan, kooltaan, julkisivuiltaan ja mittasuhteiltaan säilytettävään rakennusosaan." Tämä tulisi ilmetä kaavamääräyksissä.

5. "Kaavan selostusosassa todetaan Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan mukaisesti kolme muinaisjäännösalueita: Radanvierusmäki, Kärsämäen puutarha – Hiisi – Isotalo sekä Rautateiden asuntoalue. Viimeksi mainittu kalmisto ja asuinpaikka-alue on paremmin tunnettu nimellä Kärsämäki. Nämä muinaisjäännöshavainnot sisältävät alueet on merkitty kaavaan sm-merkinnällä. Joillakin tonteilla sm-merkinnän sijainti saattaa kuitenkin aiheuttaa epäselvyyttä alueesta, jota tutkimusvelvoitetta osoittava kaavamääräys koskee."

Asemakaavatoimisto:

1. Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainitun asian ja poistanut kyseisen määräyksen kaavakartasta sekä asemakaavamerkinnot ja -määräysosasta.
2. Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainitut asiat ja poistanut korttelin 103 AR-3/s samoin kuin korttelin 30 AR-2/s kaavamerkinnän /s.
3. Tämän alueen uuden maankäytön lähtökohtien kannalta alueen olemassa oleva rakennuskantaa on hyödynnetty asuinkäytön lisäksi pienliiketoiminnan tarpeisiin.
4. Kts. kohta "Prosessin aikana tulleet muutokset"
5. Asemakaavatoimisto on tarkentanut sm-merkintöjen sijaintia koko kaava-alueella kuultuaan museoviranomaista.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Alueelle on rakennettava kattava palopostiverkosto ja "kiinteistöjen tontille sijoittamisen yhteydessä on huomioitava voimassa olevat pelastustievaatimukset".

Asemakaavatoimisto:

Palopostiverkoston suunnittelu voi alkaa heti kaavan vahvistuttua ja rakentaminen suunnitelmien valmistuttua. Pelastustiet määritellään rakennuslupaa haettaessa.

Nuorisotoimi:

Nuorisotoimi lausuu, että lapset ja nuoret tulee ottaa huomioon alueen ympäristön suunnittelussa. Kärsämäentien toisella puolella sijaitsevat päiväkotit, lähikoulut ja iltapäiväkerhot. Koska lisäasutus lisää liikennettä tulisi Kärsämäentien alitse rakentaa alikulkusilta, jotta liikkuminen voisi tapahtua turvallisesti.

Asemakaavatoimisto:

Kärsämäentien alikulkuyhteyttä ei voida tässä asemakaavanmuutoksessa järjestää: se on erillinen prosessi.

Vesiliikelaitos:

Vesiliikelaitos huomauttaa, että Turun Vesilaitoksen verkostolinjojen alueet tai niiden rasitealueet tulee olla vapaina rakennuksista, rakennelmista tai laitteista. Verkostolinjat tulee merkitä kaavakarttaan asianmukaisin kaavamerkinnöin.

Asemakaavatoimisto:

Kaavoittaja on tarkistanut kaava-alueen rasitelinjat ja -alueet ja ne on merkitty kaavakarttaan asianmukaisin kaavamerkinnöin.

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

Kärsämäen kartano siihen liittyvine rakennuksineen säilytetään. Päärakennuksen käyttö palautetaan asuinkäyttöön. Päärakennus ja vilja-aitta merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-1). Kartanon mansardikattoinen sivuasuinrakennus osoitteessa Kärsämäentie 29 b, asuinrakennus osoitteessa Kärsämäentie 25 sekä uuden asemakaavan tonttijaossa vahvistuvan korttelin 103 tontin 6 asuinrakennus merkitään kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-2). Kartanoon kuuluva huvimaja sekä varasto- ja ulkorakennukset merkitään kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (sr-3).

Ulkorakennuksien käyttötarkoitus voidaan muuttaa asumisen ja/tai sitä palvelevien toimintojen käyttöön. Kartanoon liittyvään vanhaan muotopuutarhaan tulee laatia puistosuunnitelma, jota käsiteltäessä on kuultava Museokeskusta. Hellaksenpolku tulee olla sorapintainen ja se tulee valaista. Valaisimien tulee olla yhtenäiset koko Kärsämäen kaava-alueella.

Puiston kaakkoispäätyyn on osoitettu rakennusoikeutta neljälle asuinrakennukselle.

Kartanon entisten varastoiksi muutettujen kasvihuoneiden tilalle on kaavoitettu terassoituvia asuinrakennuksia. Kartanon koillispuolella ovat sijainneet kartanon entiset viljelypellot, jotka nykyisin ovat varasto- ja pienteollisuuskäytössä. Niille on osoitettu 2-kerroksista puuverhoiltua asuinrakentamista.

Entisen sorakuopan laidalle osoitetaan Palvelurakennusten korttelialue. *Sosiaali- ja terveyspalveluja varten osoitettu korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.* Sorakuopan rinteet tulee maisemoida ja valaista.

Lisäksi Kärsämäen kartanon pohjoispuolelle osoitetaan yhden 3-kerroksisen kerrostalon rakennusoikeudet.

LPA-1 -kortteli on rajattu pois Kärsämäen kaavanmuutosalueesta. Tästä johtuen on Puustellinkadun tielinjausta jouduttu tarkistamaan. Tämä on taas vaikuttanut AK-1 -korttelin maapinta-alaan siten, että se on hiukan pienentynyt.

Uusi asuinkerrosalamäärä koko alueelle (ei sisällä olemassa olevia)

- A-korttelit (säilytettävien rakennusten kortteleiden täydentävää rakennusoikeutta) 280 k-m² / korttelin pinta-ala 13.477 m²
- AK-1 -kortteli 1200 k-m² / 2306 m²
- AP-korttelit 1990 k-m² / 11.550 m²
- AR-korttelit (säilytettävien rakennusten kortteleiden täydentävää rakennusoikeutta) 6900 k-m² / 28.469 m²
- AO-korttelit (säilytettävien rakennusten kortteleiden täydentävää rakennusoikeutta) 1810 k-m² / 10.661 m²

yhteensä 12.180 k-m² / 66.461 m² (luonnos 15.785 k-m² / 81.030 m²)

Uusi elinkeino

- P-kortteli 3000 k-m² / 9996 m² (luonnos 3000 k-m² / 10.300 m²)
- KTY-kortteli 600 k-m² / 1039 m²

yhteensä 3600 k-m² / 11.035 m²

- KL-kortteli 150 k-m² / 590 m² (lisäystä 50 k-m²)

yhteensä 3750 k-m² / 11.625 m²

Yhteensä säilytettävien rakennusten lisäksi kerrosalaa 15.930 k-m² / korttelien pinta-ala 78.086 m² (luonnosvaihe 18.965 k-m² / korttelien pinta-ala 96.610 m²).

Säilytettävien rakennusten kerrosala yhteensä noin 3690 k-m².
Kokonaiskerrosala yhteensä 19.620 k-m².

Puistokorttelien pinta-ala 30.268 m² (luonnosvaihe 30.760 m²).
Katualueen pinta-ala 14.605 m²

Koko kaava-alueen pinta-ala on 146.298 m² (luonnosvaihe 140.760 m²)

Alueen autopaikkamitoitus

AO-korttelialueilla: 2 ap/asunto

AP-korttelialueilla: 2 ap/asunto

AR-korttelialueilla: 1,5 ap/asunto, lisäksi 1 vieraspaikka/7 asuntoa

AK-korttelialueella: 1 ap/85 k-m², lisäksi 1 vieraspaikka/7 asuntoa

P-korttelialueella: 1 ap/ 85 k-m²

Autopaikkamitoitusta määritettäessä on käytetty teoreettisena asuntojen keskipinta-alana 70 m² huoneistoalaa, josta on muodostunut asuntojen lukumäärä (1 asunto = 70 h-m²).



Suojeltaviksi esitettävät rakennukset kaava-alueella (13 kappaletta).

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin.

Kortteleihin 100, 106 ja 30 kohdistuu hulevesien ja tarpeen vaatiessa myös jätevesien pumppausvelvoite. Liittymispisteet tulevat Heikki Huhtamäenkadulle.

5.4

Kaavan vaikutukset

- Alueen tulevaisuuden väestömääräksi arvioidaan noin 350-450 asukasta.
- Asemakaava tiivistää, eheyttää ja selkeyttää kaupunkirakennetta.
- Varmistaa alueen palvelujen kysyntää.
- Lisääntyvä asutus lisää liikennettä.

5.7

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta päätti 7.1.2009 § 3 pidetyssä kokouksessaan seuraavista kaava-alueen uusista nimistä:

1. Prykinraiteenpuisto – Bryggerispårsparken
2. Kärämäen kartanopuisto – Kärämäki herrgårdspark
3. Hellaksenpuisto – Hellasparken
4. Hankarus – Hankarus
5. Hiidenpaltta – Hiisilänten
6. Hiidenpaltanpolku – Hiisiläntsstigen
7. Heikki Huhtamäen polku – Heikki Huhtamäkis stig
8. Hellaksenpolku – Hellasstigen

Lisäys:

Nimistötoimikunta päätti 1.12.2009 § 46 pidetyssä kokouksessaan seuraavasta kaava-alueen uudesta nimestä:

Puustellinpolku – Boställsstigen.

6.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1

Toteuttaminen ja ajoitus

Maaperän laatututkimus tulee suorittaa, jotta saadaan selville mahdollinen maan pilaantuneisuus ja sen puhdistustarve.

Pohjaveden tilannetta tulee seurata.

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 27. päivänä huhtikuuta 2009

Muutettu 27.11.2009 (lausunnot)

Muutettu 23.2.2010 (YKL § 660)

Muutettu 14.6.2010 (muistutus)

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Christiane Eskolin