

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä maaliskuuta 2010 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Linnasmäen rinne" (8/2010)**

Asemakaavatunnus: 8/2010
Diarionumero: 15040-2004

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Puisto:	Linnasmäenpuisto osa	Linnasmäkiparken del
Muinaismuistoalue:	Linnasmäki	Linnasmäki

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Kortteli:	71	71
Puisto:	Linnasmäenpuisto osa	Linnasmäkiparken del
Suojaviheralue:	Linnasmäenpuistikko	Linnasmäkiskvären
Muinaismuistoalue:	Linnasmäki	Linnasmäki

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot/ tonttijaonmuutokset: RÄNTÄMÄKI-71.-1 ja -2.

Uusi korttelinumero: RÄNTÄMÄKI-71.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 8/2010
Diarionumero: 15040-2004

Kaavan nimi: Linnasmäen rinne

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse 26.5.2005 ja kuulutuksella Turun Sanomissa 28.5.2005. Asemakaavanmuutokartan kaavatunnus oli tuolloin 52/2004.
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

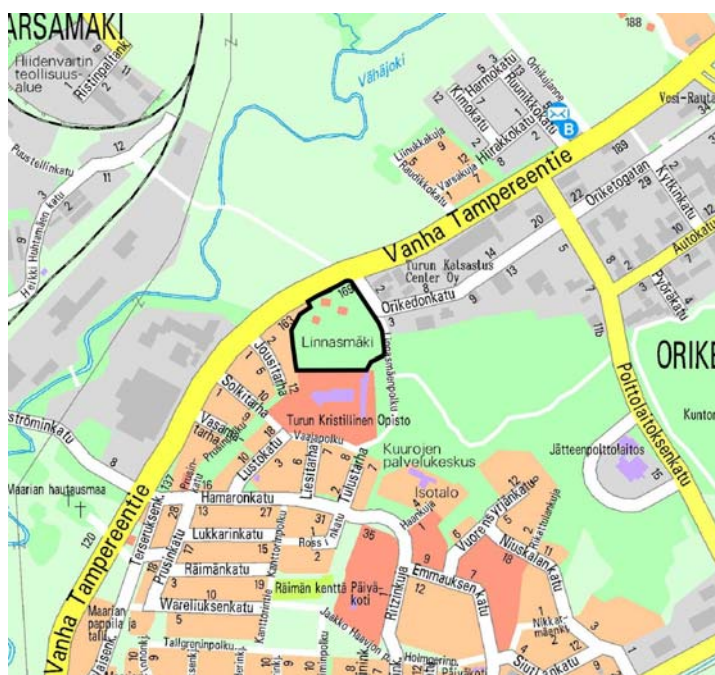
1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee runsaan 4 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiskoilliseen.

Muutosalue sijaitsee Röntämäen kaupunginosassa Vanhan Tampereentien ja Oriekedonkadun kulmassa, Oriekedon teollisuusalueen ja Röntämäen pientaloalueen välissä.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Vanhaan Tampereentiehen, idässä Oriekedonkatuun ja Linnasmäenpolkuun, etelässä Linnasmäenpuistoon ja Röntämäki-16. korttelin tonttiin 13 (Turun kristillinen opisto) sekä lännessä Röntämäki-16. korttelin tontteihin 1-6.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,2033 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on aiemmin puolustusvoimien käytössä olleen alueen kaavan muuttaminen sekä muinaismuisto- ja luonnonsuojelualueiden merkitseminen kaavaan.

Kaava muutetaan alueelle laaditun, 21.12.2009 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen 52/2004 mukaisesti. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 19.1.2010 § 43 alueelle laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

Asemakaavanmuutoksen laadinnassa on huomioitu ympäristönsuojelutoimiston ja Turku Energia Sähköverkot Oy:n esittämät mielipiteet luonnoksesta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 29.3.2010
2. Tilastolomake 29.3.2010
- 3 a: Luontoselvitys 20.5.2005, Maa ja Vesi Oy
- 3 b: Ympäristönsuojelutoimiston maastotarkastus, muistio 16.11.2009
4. Maisemaselvitys 26.4.2005, Maa ja Vesi Oy
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.5.2005

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on aiemmin puolustusvoimien käytössä olleen alueen kaavan muuttaminen.

Kaavamuutos laaditaan ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 19.1.2010 hyväksymän asemakaavanmuutosluonnoksen 52/2004, päivätty 21.12.2009 mukaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen pohjois- ja itälaidalla sijaitseva Linnasmäenpuisto on topografialtaan tasaista. Puistoalueen eteläpuolella sijaitsee Linnasmäki-niminen muinaismuistoalue. Linnasmäki kohoaa noin 25 m ympäröivää maastoa ylemmäksi. Muinaismuistoalueen lakialue sijaitsee korkeuskäyrällä 41. Mäen sisään on louhittu kalliotiloja, luola. Linnasmäen huipulla sijaitsee rautakautinen muinaislinna. Mäen luoteisrinteellä sijaitsee luolan tuuletusaukko.

Senaatti-kiinteistöjen omistamalla alueella on kaksi rakennusta sekä ”porttinvahdin koppi”, muilta osin alue on rakentamaton. Molemmat alueen nykyisistä rakennuksista on tietävästi rakennettu viimeistään vuonna 1940. Samaan aikaan rakennettiin tietävästi muutkin alueella sijainneet rakennukset, joita tuolloin oli kaikkiaan kuusi.

NÄKYMÄ TONTILLE POHJOISESTA PÄIN



Vasemman puoleinen nykyisistä rakennuksista on ollut jäädyttämö, jonne vietiin luolassa valmistetut kranaatit jäähtymään. Oikealla oleva oli konttori, jossa myöhemmin oli asuntoja.

Aiemmin alueella on sijainnut Linnasmäen puristamo. Puristamo kuului v. 1938 perustetulle ammustehtaan Ab Tolfvan Oy:lle. Puristamo sijaitsi luolastossa. Puristamossa työskenteli vuoden 1939 lopussa 90-100 henkilöä.

Tolfvan ryhtyi 1940 asentamaan koneita luolaan. Ammuspuristamossa kuunnettiin metalliainehioita ja puristettiin ammusaihoita sekä sorvattiin niitä.

Luolasto/puristamo siirtyi ”pakkotilauksella” Puolustuslaitokselle ja Valtion Tykkitehtaan hallintaan 1942. Virallinen nimi oli tuolloin Valtion Tykkitehtas, Linnasmäen puristamo. Varsinainen toiminta eli ammuskuorien valmistus alkoi 15.7.1943. Vuoden 1943 lopussa tehtaassa työskenteli 90-100 henkilöä ja vuoden 1944 lopussa oli työssä 120-130 henkilöä, 2- ja 3-vuorotyössä. Tehtaassa valmistettiin aihioita tykkeihin ja kranaatinheittämiin. Tuotanto oli n. 100 000 kpl/vuosi.

Vuoden 1944 jälkeen tykkitehtaasta tuli Valtion metallitehtaat.

Luolasto/puristamo oli sodan jälkeen varastokäytössä. Valtion metallitehtaat luovutti paikan 1947 puolustusvoimille varastoksi.

Selvitys luonnonoloista

Alueesta on laadittu erillinen luontoselvitys (liite 3 a).

Lisäksi ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimisto on 11.11.2009 suorittanut alueella maastotarkastuksen (liite 3 b).

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston pohjoisosassa sijaitsee Vanha Tampereentie. Vanha Tampereentie muodostaa alueen pääkadun. Ajo muutosalueelle tapahtuu Orikedonkadun kautta. Vanhan Tampereentien liikennemelu aiheuttaa jonkin verran ympäristöhäiriötä. Melusta ei ole ollut käytettävissä mitaustuloksia.

Muutosalueen itäpuolella Vanhan Tampereentien ja Linnasmäenpolun välissä sijaitsee osa Orikedonkatua. Linnasmäenpolku on osa laajempaa alueellista ulkoilureittiä. Lisäksi alueen itäpuolella on Orikedon teollisuusaluetta ja Hamaronvuori-nimistä puistoaluetta.

Muutosalueen eteläpuolella sijaitsee Turun kristillinen opisto sekä Röntämäen pientaloaluetta. Pääosa Turun kristillisen opiston tontista on rakennettu vuoden 1973 aikana. Tontin eteläosaan on rakennettu vuonna 1986 kolmikerroksinen asuntolarakennus. Edellisen itäpuolelle on vuonna 2002 rakennettu pienehkö asuntolarakennus. Pientaloalue on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana, pääosiltaan 1960- ja 70-luvuilla. Vanhimmat alueen rakennuksista ovat peräisin 1930-luvulta ja uusimmat 2000-luvulta.

Muutosalueen länsipuolella sijaitsee Röntämäen pientaloaluetta. Tämä osa pientaloaluetta on rakentunut usean eri vuosikymmenen aikana, pääosiltaan 1960- ja 70-luvuilla. Vanhin alueen rakennuksista on peräisin 1920-luvun alusta ja uusimmat rakennukset 2000-luvulta. Alueella sijaitsevat rivitalot ovat valmistuneet vuosina 1998 ja 2004.

Muutosalueen läheisyyteen Vanhan Tampereentien varteen on rakentunut mm. Orion Pharma Oy:n teollisuus- ja tutkimustiloja.

Palvelut

Päiväkoti, urheilukenttä ja koulu sijaitsevat noin 0,5-1,2 km:n etäisyydellä muutosalueesta. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole kaupallisia palveluita. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Prisma-marketissa vajaan 1,5 km:n etäisyydellä muutosalueesta lounaaseen.

Maisema

Alueen maisemasta on laadittu erillinen selvitys (liite 4).

Maisemaselvityksen mukaan alueen tärkeimmät näkymät avautuvat Linnasmäen päältä pohjoiseen kohti Vähäjokilaaksoa. Mäen itäpuolella on tärkeä viheryhteys.

Tekninen huolto

Muinaismuistoalueen kaakkoiskulman kautta on järjestetty FST-kaapeliyhteys Turun kristillisen opiston tontille. Muilta osin teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja puistoalueilla. Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin.

Maanomistus

Muutosalue on Senaatti-kiinteistöjen omistama lukuun ottamatta yksityisomistuksessa olevaa tilaa Linnavuori 853-505-2:29.

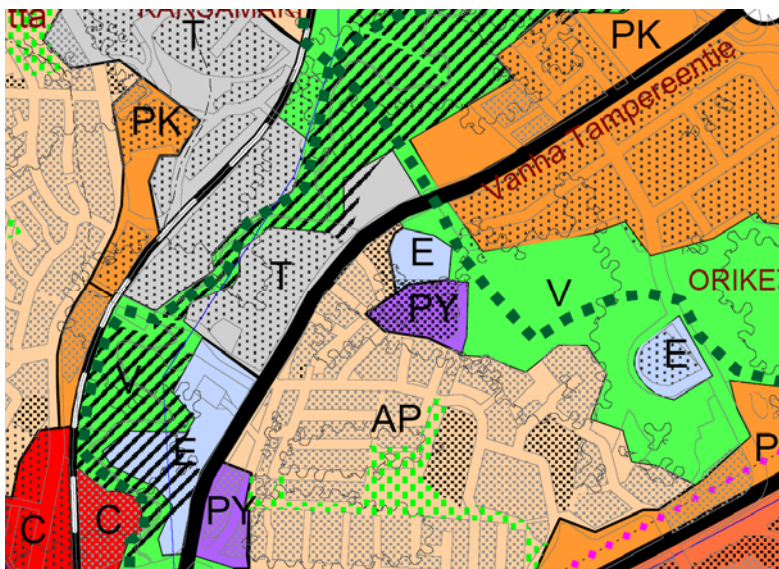
3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu erityisalueeksi (E) ja virkistysalueeksi (V). Alueen koillisreunaan on osoitettu Orikedon kuntoradalle johtava pääviheryhteys.

Suunnittelualueen länsipuolinen Röntämäen asuntoalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja alueen eteläpuolinen Turun kristillisen opiston alue julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Vanhan Tampereentien luoteispuolella on tuotanto- ja varastotoiminnan alue (T). Orikedonkadun koillis- ja pohjoispuolella on palvelujen ja hallinnon aluetta (PK).

OTE YLEISKAAVASTA V. 2020



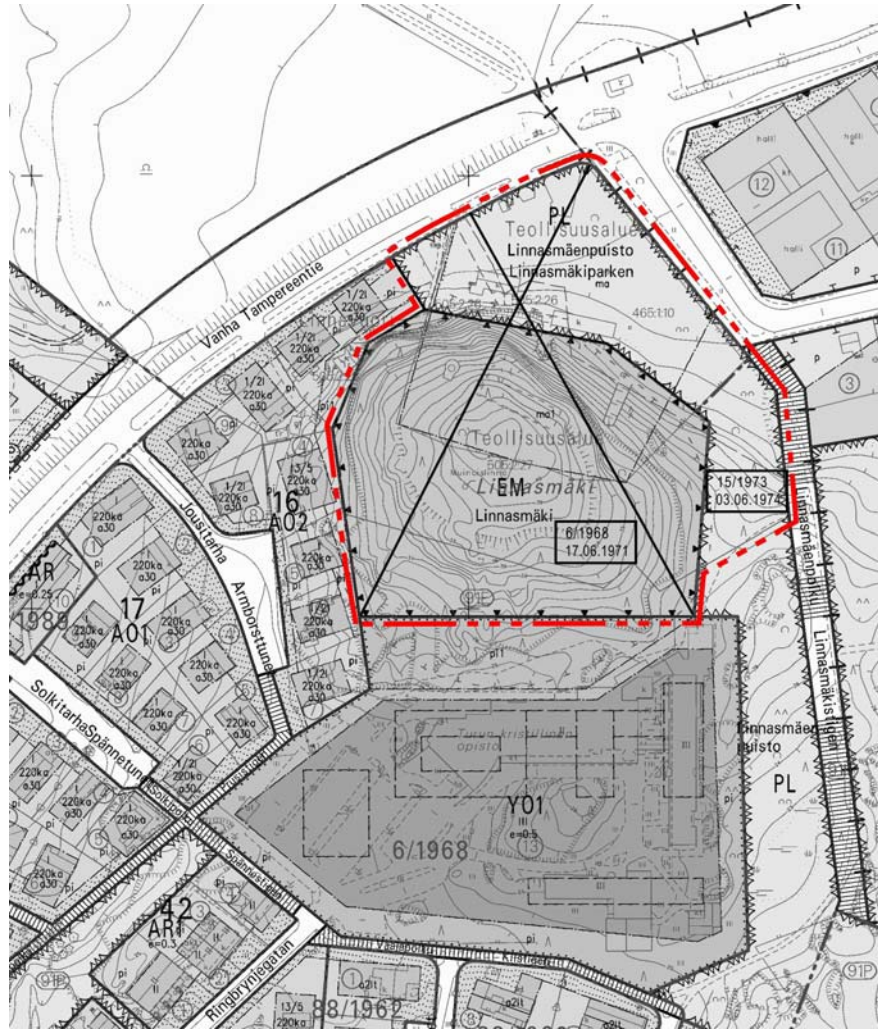
Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 6/1968 on vahvistettu 17.6.1971 ja asemakaava 15/1973 on vahvistettu 3.6.1974. Asemakaavassa 6/1968 muutosalue on merkitty puisto- ja muinaismuistoalueiksi sekä asemakaavassa 6/1968 puistoalueeksi.

Pääosalle muutosaluetta on vahvistettu 30.8.1945 ensimmäinen asemakaava 11/1945. Kaavassa alue on pääosin merkitty puistoksi sekä yhden omakotitontin käsittäväksi kortteliksi. Lisäksi Linnasmäenpuiston koillis-, itälaidan ensimmäinen asemakaava 51/1958 on vahvistettu 29.6.1959. Kaavassa alue on merkitty puistoksi.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty myös kaavakartan yhteydessä.

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



Asemakaavaluonnos

Muutosalueelle on laadittu 21.12.2009 päivätty asemakaavanmuutosluonnos 52/2004. Lautakunta on hyväksynyt luonnoksen 19.1.2010 § 43 alueelle laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Muutosalue on merkitty maarekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 16.2.2010.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Senaatti-kiinteistöjen anomukseen. Alueen kaavoituksen käynnistämisestä on sovittu neuvottelussa 9.11.2004, Senaatti-kiinteistöt – Turun kaupunki.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat, alueen asukkaat, käyttäjät ja yritykset
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Hamaron pienkiinteistönomistajainyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun Lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö- ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, TeliaSonera Finland Oyj, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Vesiliikelaitos, Museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.5.2005. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilletulosta julkaistiin kuulutus 28.5.2005 Turun Sanomissa. Asemakaavanmuutuskartan kaavatunnus oli tuolloin 52/2004.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä), ympäristönsuojelutoimistolta, Liikuntapalvelukeskukselta, Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitokselta, Museokeskukselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (ympäristö- ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitolta, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelulta sekä maisema- ja miljöosuunnittelulta sekä TeliaSonera Finland Oyj:ltä.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut mielipiteitä.

Asemakaavanmuutosluonnoksen lautakuntavaiheessa ovat ympäristönsuojelutoimisto ja Turku Energia Sähköverkot Oy esittäneet mielipiteensä luonnoksesta.

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa 12.1.2010 päivätyssä mielipiteessään seuraavaa:

”Ympäristöhäiriöt

Kohde on ollut puolustusvoimien käytössä ainakin 1940-luvulta lähtien. Aidatulta piha-alueelta on tehty selvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta, jonka alkuperäksi on arveltu Linnasmäkeen louhituista luolista peräisin olevaa arseenikiisua. Lounais-Suomen ympäristökeskus on tehnyt 9.2.2005 päätöksen ympäristönsuojelulain 78 §:n mukaisesta ilmoituksesta koskien pilaantuneen maaperän puhdistamista alueella. Puhdistustoimia ei ole ympäristönsuojelutoimiston käsityksen mukaan toistaiseksi käynnistetty millään tasolla.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on 30.3.2009 antanut lausunnon alueelta tehdystä riskinarviointiraportista. Ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan 9.2.2005 päätöksen mukaista puhdistamisvelvoitetta ei ole tarpeen noudattaa, jos aluetta käytetään teollisuus-, varasto- tai liikennealueena tai muussa vastaavassa tarkoituksessa. Vaikka kohdealueella (kaavaluonnoksen TY-1 korttelialue) ei vallitse, ehdotetun kaavamerkinnän mukaisessa käyttötarkoituksessa, pilaantuneen maaperän puhdistamisvelvoitetta on alueella tehtävissä maanrakennustöissä noudatettava ympäristökeskuksen lausunnoissaan antamia ohjeita (pilaantuneiden maa-ainesten asianmukainen sijoittaminen, nykyisten pintamaiden peittäminen, pölyämisen estäminen, ilmoitusvelvollisuus toimenpiteistä ympäristöviranomaisille).

Kaavanmuutosalueen maankäytön kannalta on otettava lisäksi huomioon, että maaperätutkimukset ovat rajoittuneet vain aidattuun piha-alueeseen. Maastotarkastelun perusteella näyttää todennäköiseltä, että luolista louhitua kiviainesta on läjitetty suuria määriä myös aidatun alueen ulkopuolelle Linnasmäenpolun varteen kaavamuutoksessa osoitetun Linnasmäenpuiston alueelle. Asian on vahvistanut Turun museokeskuksen tutkijoille myös puolustusvoimien edustaja. Näin ollen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulisi arvioida laajemmin koko suunnittelualueelta ja ottaa huomioon kaavaselostuksessa ja -merkinnöissä.

Kaavanmuutosalueen TY-1 asemakaavamerkintä tulisi muuttaa seuraavasti ja Linnasmäenpuiston VP-aseamakaavamerkintään tulisi lisätä kaavamääräysteksti:

”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä”

Lisäksi kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon maanalaisten tilojen käytöstä ja etenkin louhimisesta aiheutuvat arseenia sisältävän kivilajin aiheuttamat ympäristöongelmat.

Seuraaviin kaavamerkintöihin:

- Ma-1, Maanalaista tilaa varten varattu alueen osa.
- iv-1, Alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokanavan, valokuilun tai porrasyhteyden.
- Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska

tulisi liittää kaavamääräysteksti: *"Alueen rakentamista koskevista suunnitelmista on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto."*

Luonnonympäristö

Lepakot

Alueen luolastolla ja rakennuksilla on merkitystä lepakoiden elinympäristönä. Kohde on Varsinais-Suomen merkittävin tiedossa oleva pohjanlepakoiden talvehtimipaikka. Alueella on tavattu myös muita lepakkolajeja. Tämän vuoksi kohteen suojeluarvot tulisi luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi ottaa asemakaavan valmistelussa huomioon.

Kaikki Suomessa tavatut lepakkolajit ovat luonnonsuojelulain rauhoitettuja. Lepakoita koskee lisäksi luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittujen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen- ja heikentämiskielto. Kielto koskee kaikkia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ilman, että niistä olisi erikseen tehty päätöstä.

Kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden muutoksista sekä maanalaisten tilojen käytöstä aiheutuvat mahdolliset haitat (mm. lämpötilan muutokset) lepakoiden elinympäristölle.

Seuraaviin kaavamerkintöihin:

- Ma-1, Maanalaista tilaa varten varattu alueen osa.
- iv-1, Alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokanavan, valokuilun tai porrasyhteyden.
- Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

tulisi liittää kaavamääräysteksti: *"Alueen osa, jolla sijaitsee LSL:n 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Rakenteiden ja tilojen purkaminen tai muuttaminen tavalla, joka hävittää tai heikentää lepakoiden elinympäristöä edellyttää luonnonsuojelulain 49 §:n mukaista lupaa. Alueen rakentamista koskevista suunnitelmista on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto."*

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutosehdotuksen kaavamääräyksiä on täydennetty ympäristönsuojelutoimiston esittämällä muutoksilla.

Turku Energia Sähköverkot Oy on 18.1.2010 jättänyt mielipiteensä ja karttaliitteen, johon on merkinnyt sähkönjakelun muuntamon paikan ja esittää, että muuntamopaikka merkitään asemakaavaan ET-alueena.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutosehdotukseen on lisätty Linnasmäenpuistoon 5 x 10 m:n suuruinen muuntamoalue ja teksti **muu** Turku Energia Sähköverkot Oy:n osoittamaan paikkaan sekä kartan määräysosaan seuraava asemakaavamääräys:

"Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m² suuruisen muuntamora-kennuksen."

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on aiemmin puolustusvoimien käytössä olleen alueen kaavan muuttaminen.

Alueen suunnittelussa otetaan huomioon Vanhan Tampereentien aiheuttama liikennemelu.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Muutosalueelle on laadittu 21.12.2009 päivätty asemakaavanmuutosluonnos 52/2004. Lautakunta on hyväksynyt luonnoksen 19.1.2010 § 94 alueelle laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

Nykyinen suunnitelmavaihtoehto valittiin kaavanmuutosluonnoksen pohjaksi neljän 13.5.2004 päivätyn luonnoksen joukosta. Valitussa ehdotuksessa rakentaminen on keskitetty alueen pohjoisosaan Orikedonkadun varteen.

Keskeisinä kriteereinä valinnassa olivat Linnasmäen luolan saavutettavuus Orikedonkadulta, alueen reunaa kiertävän viheryhteyden säilyttäminen paikoillaan sekä riittävä rakennusoikeuden määrä pienteollisuusrakentamisen tarpeita ajatellen. Lisäksi puolustusvoimien 1940-luvulta peräisin oleva työtilarakennus "jäähdyttämö" katsottiin säilyttämisen arvoiseksi.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteutumisen myötä alueen rakennettu kerrosala kasvaa 4816 k-m²:lla. Korttelialueella oleva huonokuntoinen asuinrakennus korvataan uusilla rakennuksilla. Alueella oleva sr-1 -merkinnällä varustettu rakennus säilytetään.

Muinaismuistoalueelta puretaan pois puolustusvoimien rakentama aita, jolloin muinaismuistoalue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden. Linnasmäen pohjoispuolinen puusto poistuu suurelta osin ja korvautuu uudisrakentamisella. Näkymät mäeltä säilyvät suunnilleen ennallaan. Alueelle muodostuva rakennuskanta noudattaa Orikedon teollisuusalueen olevaa rakennuskantaa.

Kaavan vaikutukset palveluihin ja liikenteeseen

Mahdollisia vähäisiä kaupallisia palveluja lukuun ottamatta alueelle ei tule uusia palveluita. Orikedonkadun kuljetus- ja työpaikkaliikenne lisääntyy.

Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön ja pohjavesiolosuhteisiin

Kaavan toteutuminen edellyttää, että alueen maaperä on puhdistettu ympäristölupapäätösten mukaisesti. Linnasmäenpuiston puustosta suuri osa poistuu maaperän puhdistamisen yhteydessä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen ei lisää ympäristöhäiriöitä alueella vähäistä liikenteen kasvua lukuun ottamatta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 3,2033 ha, josta korttelialuetta 0,8027 ha, puistoaluetta 0,2972 ha, suojaviheraluetta 0,0734 ha ja mui-naisuistoaluetta 2,0300 ha.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuusrakentami-nen Vanhan Tampereentien ja Orikedonkadun kulmassa sijaitsevalle, Se-naatti-kiinteistöjen omistamalle, nykyisin puistoalueeksi kaavoitetulle alueel-le. Kaavan laatiminen on tullut välttämättömäksi Puolustusvoimien luovuttua alueen hallinnasta vuoden 2004 loppupuolella.

Osa nykyistä Linnasmäenpuistoa muutetaan teollisuusrakennusten kortte-liksi Röntämäki-71. Kortteli osoitetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, **TY-1**.

TY-1 ”Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten kortteli-alue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantu-neeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

Tonttijaolla korttelialue esitetään jaettavaksi kahdeksi teollisuustontiksi.

Tontin 1 pinta-ala on 4275 m² ja rakennusoikeus $e = 0.60$, numeraalisena n. 2565 k-m². Tontin 2 pinta-ala on 3752 m² ja rakennusoikeus $e = 0.60$, nu-meraalisena n. 2251 k-m². Lisäksi tontilla 2 sijaitsee yksi yksikerroksinen säilytettäväksi merkittävä rakennus, jonka rakennusalan kooksi muutokseen merkitään 8 m x 30 m, rakennusoikeudeksi 240 m².

Tonttien 1 ja 2 yhteenlaskettu pinta-ala on 8027 m² ja rakennusoikeus 5056 k-m².

Korttelialueella rakennusten kerrosluvuksi merkitään II. Lisäksi uudisraken-nusten rakennusaloille merkitään rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema +24.5.

Molemmille tonteille merkitään laajahkot rakennusalat. Lisäksi tontille 2 osoitetaan rakennusala säilytettävää rakennusta varten, sr-1.

sr-1 *"Sotahistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen historiallista arvoa. Rakennusluvanvaraisista muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Korttelialueella saa säilyttää sr-1 merkinnällä varustetun rakennuksen tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi."*

Korttelialueen Vanhan Tampereentien ja Orikedonkadun puoleisille reunoille osoitetaan noin 3 m:n levyinen istutettava alueen osa.

Vanhalle Tampereentielle ja Orikedonkadun pohjoispäälle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää korttelialueelta.

Kummankin tontin kautta osoitetaan **ajo** muinaismuistoalueella sijaitsevaan maanalaiseen tilaan.

Autopaikkoja on korttelialueella varattava seuraavasti:

- myymälätilat	1 ap/75 k-m ²
- teollisuustilat	1 ap/100 k-m ²

Teollisuuskorttelin eteläpuolella Linnasmäenpolun ja muinaismuistoalueen välissä sijaitsee Linnasmäenpuisto, **VP-1**. Puiston pohjoiskulmaan osoitetaan rakennusala muuntamo varten, **muu**. Kaavassa muuntamoaluetta koskee seuraava asemakaavamääräys: *"Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m² suuruisen muuntamorakennuksen."*

Kaavassa puistoa koskee seuraava asemakaavamääräys: *"Maaperän piilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan piilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä."*

Puistoalue on lähes kokonaisuudessaan osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, **luo-1**. Luo-alue ulottuu vähäisessä määrin myös muinaismuistoalueen itälaidalle.

Kaavanmuutosalueen pohjoisosassa korttelien Röntämäki-16. ja -71. välissä sijaitsee pienehkö suojaviheralue, **EV**. Suojaviheralueen kautta on nykyisin kulkuyhteys Röntämäki-16. korttelin tonteille 1 ja 2 sekä Linnasmäen muinaismuistoalueelle. Asemakaavaehdotuksessakin nykyinen kulkuyhteys säilyy ennallaan.

Pääosan kaavanmuutosalueesta muodostaa muinaismuistoalue, **SM-1**. Kaavassa muinaismuistoaluetta koskee seuraava asemakaavamääräys: *"Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu rautakautinen muinaislinna. Alueella tapahtuvaan kaivamiseen, louhimiseen ja puiden kaatamiseen tarvitaan maisematyöluva. Maisematyöluvasta on hankittava museoviranomaisen lausunto."*

Muinaismuistoalueella sijaitsevat ilmanvaihtokanava/valokuilu/porrasyhteys (iv-1), maanalainen tila (ma-1) ja ajoluiska maanalaisiin tiloihin.

iv-1 ”Alueen osa, johon saa sijoittaa maanpintaan johtavan ilmanvaihtokanavan, valokuilun tai porrasyhteyden. Alueella sijaitsee LSL:n 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Rakenteiden ja tilojen purkaminen tai muuttaminen tavalla, joka hävittää tai heikentää lepakoiden elinympäristöä edellyttää luonnonsuojelulain 49 §:n mukaista lupaa. Alueen rakentamista koskevista suunnitelmista on pyydettävä ympäristöviranomaisen lausunto.”

ma-1 ”Maanalaista tilaa varten varattu alueen osa. Tilan rakentamisesta sekä tilasta maanpintaan ulottuvia laitteiden tai rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen ja ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Alueella sijaitsee LSL:n 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Rakenteiden ja tilojen purkaminen tai muuttaminen tavalla, joka hävittää tai heikentää lepakoiden elinympäristöä edellyttää luonnonsuojelulain 49 §:n mukaista lupaa.”

Luolan nykyisen sisäänkäynnin parantamista sekä toista uloskäyntiä varten osoitetaan muinaismuistoalueelle ajoluiskat, joilla parannustöitä voidaan tehdä maisematyöluvalla. Maisematyöluvasta tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

”Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Alueelle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan väylän, sisäänkäyntiaukon, -katoksen, -rakennuksen tai rakennelman. Alueen rakentamista koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen ja ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Alueella sijaitsee LSL:n 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Rakenteiden ja tilojen purkaminen tai muuttaminen tavalla, joka hävittää tai heikentää lepakoiden elinympäristöä edellyttää luonnonsuojelulain 49 §:n mukaista lupaa.”

5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisten voimassa olevien asemakaavojen nimistä. Nimistöä täydennetään suunnittelualueella käytössä olevaan paikallisiinimistöön perustuvalla nimellä.

Nimi Linnasmäki on otettu käyttöön asemakaavanimenä ensimmäisen kerran 30.8.1945 vahvistetussa asemakaavassa 11/1945, puiston nimenä. Seuraavassa 14.3.1952 vahvistetussa asemakaavassa 57/1951 nimi oli käytössä Rântämäen kaupunginosassa samalla paikalla kuin nykyisinkin puiston nimenä. Osa silloisesta puistoalueesta osoitettiin 17.6.1971 vahvistetussa asemakaavassa 6/1968 Linnasmäenpuisto-nimiseksi puistoalueeksi ja osa Linnasmäki-nimiseksi erityisalueeksi/muinaismuistoalueeksi.

Nimistötoimikunta on käsitellyt puiston ja erityisalueen nimiasiaa kokouksessaan nro ptk 3/7.2.1968 § 3 ja ehdottanut nimiksi:

Linnasmäenpuisto – Linnasmäkiparken
Linnasmäki – Linnasmäki

Asemakaavatoimisto nimeää Vanhan Tampereentien laidalla korttelien Rântämäki-16 ja -71 välissä sijaitsevan pienehkön suojaviheralueen Linnasmäenpuiston mukaisesti Linnasmäenpuistikko – Linnasmäkiskvären-nimiseksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen nähden on melko vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 29. päivänä maaliskuuta 2010

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1