



” NIUSKALANMÄKI ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 5/2012
Diaarionumero 1606-2012
(liittyvä dnro 2974-2010)

SELOSTUS
23.8.2013
muutettu 15.11.2013 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä elokuuta 2013 päivättyä ja 15.11.2013 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Niuskalanmäki" (5/2012)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Korttelit:	63 ja 69	63 och 69
Tontti:	6	6
Virkistysalue:	Niuskalanmäki (osa)	Niuskalabacken (del)
Puistopolku:	Niuskalanpolku	Niuskalastigen
Muinaismuistoalue:	Riihivainion kivikautinen asuinpaikka	Riihivainio stenåldersboplats

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Korttelit:	63 ja 69 (osa)	63 och 69 (del)
Virkistysalue:	Niuskalanmäki (osa)	Niuskalabacken (del)
Puistopolku:	Niuskalanpolku	Niuskalastigen
Muinaismuistoalue:	Riihivainion kivikautinen asuinpaikka	Riihivainio stenåldersboplats

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: RÄNTÄMÄKI 63.-3 ja 4, 69.-7. ja 8.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 5/2012

Diarionumero: 1606-2012

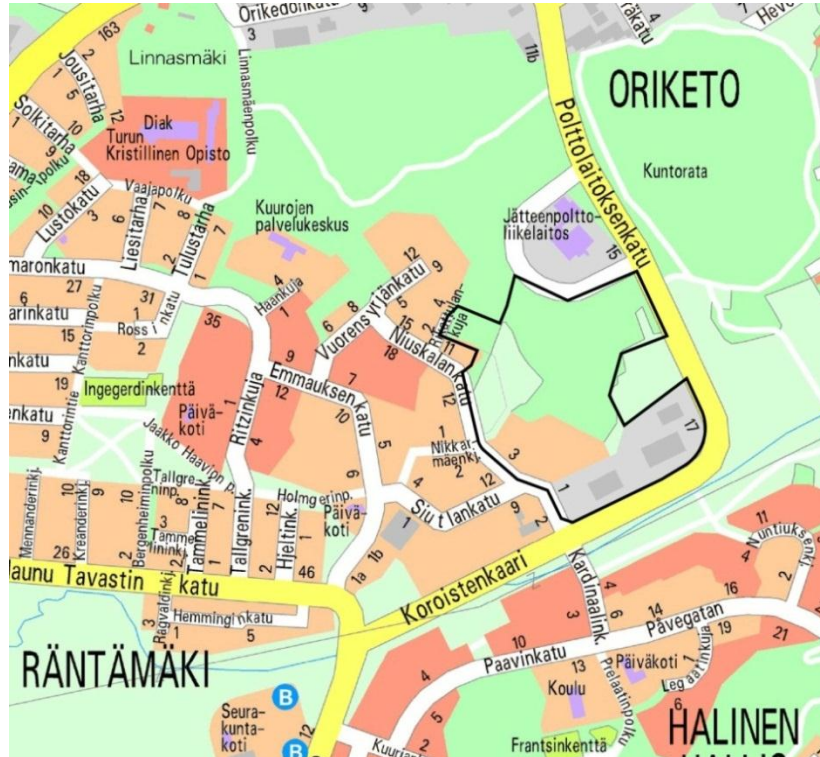
(liittyvä dnro 2974-2010)

Kaavan nimi: Niuskalanmäki

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 9.4.2013 ja kaavoituskatsauksessa 2013.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Röntämäen kaupunginosassa. Kaava-alueen pinta-ala on 10,0247 ha.

Muutosalue sijaitsee noin 4,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen Röntämäen pientaloalueen itäpäässä Korostenkaaren pohjoispuolella Niuskalankadun ja Polttolaitoksenkadun välisellä alueella.

Muutosalue rajautuu jätteenpolttolaitoksen tonttiin, omakotitontteihin osoiteisissa Niuskalankatu 9 ja 11, Korostenkaareen, Niuskalankatuun, Polttolaitoksenkatuun, Rikattulankujaan sekä Orhinkarsina- ja Niuskalanmäki-nimisiin lähivirkistysalueisiin.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen nykyinen käyttötarkoitus osalla muutosaluetta ja kartoittaa alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, TY (os. Niuskalankatu 7) on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön/hoivakoti, YSA. Teollisuustontti (os. Niuskalankatu 1 ja Polttolaitoksenkatu 17) on tarkoitus muuttaa toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY. Urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue ratsastustoimintaa varten, YUR (os. Niuskalankatu 3) on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön sekä tutkia Niuskalan tilan navettarakennuksen uusiokäyttömahdollisuuksia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 23.8.2013, muutettu 15.11.2013 (lausunnot)
2. Tilastolomake 23.8.2013
3. Turun Röntämäen Niuskalankadun luontoselvitys, Tmi Hannu Klemola 2012

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on alueen nykyisen käyttötarkoituksen muuttaminen osalla muutosaluetta ja alueen täydennysrakentamismahdollisuuden kartoittaminen sekä tarkastella nykyisin teollisuustontiksi kaavoitetun alueen (os. Niuskalankatu 7) muuttamista asuinkäyttöön (hoivakoti) ja Niuskalan tilan navettarakennuksen hyödyntämistä uusiokäyttöön.

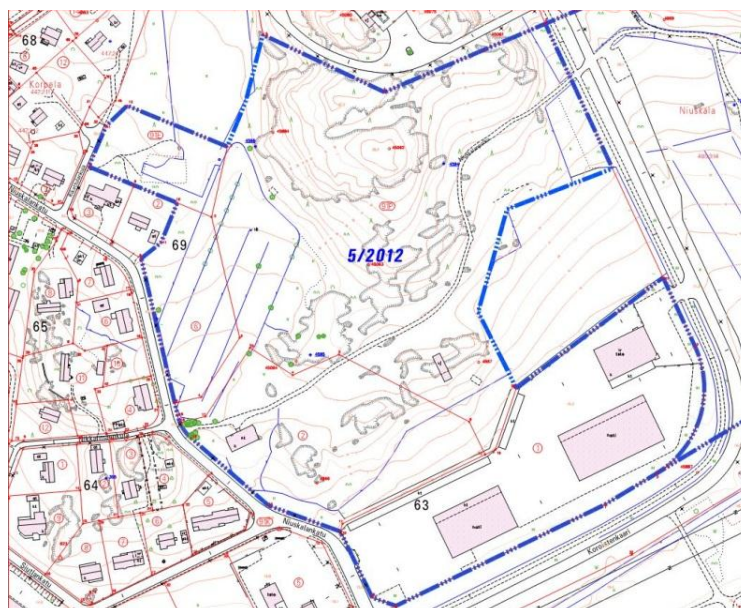
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalueella Koroistenkaaren pohjoispuolella Niuskalankadun ja Polttolaitoksenkadun välisellä alueella/tontilla sijaitsee myymälä-, toimisto- ja varastorakennuksia. Rakennukset ovat kooltaan noin 950 k-m², runsaan 1600 k-m² ja runsaan 2000 k-m² suuruisia ja ovat valmistuneet vuoden 1991 tienoilla. Tontin Koroistenkaaren ja Polttolaitoksenkadun puoleisilla laidoilla on kaistale nurmea. Nurmetetulla alueella kasvaa pääosin pienehköjä lehtipuita ja muutama pieni havupuu, muilta osin piha-alue on kestopäällystetty. Tontti on aidattu. Niuskalankadun läheisyydessä, edellä mainitun tontin luoteispuolella, sijaitsee Niuskalan tilan navettarakennus. Navettarakennuksesta itään sijaitsee Niuskalan tilan puimahuone. Navettarakennuksen luoteispuolelle Niuskalankadun varrelle on haettu poikkeuslupaa hoivakodille, lupa on myönnetty 11.7.2012. Hoivakoti on rakenteilla. Muu osa suunnittelualueesta on rakentamatonta. Suunnittelualan pohjoisosa on kallioista metsää, länsilaidalla on peltoaluetta. Viljelykäytössä oleva peltoalue on vuokrattu.

MUUTOSALUEEN MAASTO JA RAKENNUKSET



Muutosalueen historiaa

Niuskalan navetta

Asutus Niuskalan alueella ulottuu hyvinkin varhaiselle ajalle. Tilan vanhasta navetasta pohjoiseen on edelleen löydettävissä jälkiä kivikauden loppupuolen (n. 2000-1300 eKr) asutuksesta. Riihivainion kivikautinen asuinpaikka on sijainnut aikoinaan saarella. Maannousemisen myötä alue on nyt metsäinen saareke pellon reunalla.

Niuskalan talo on mahdollisesti sijainnut vanhalla tontillaan jo keskiajalta lähtien, sillä Niuskala mainitaan keskiaikaisissa lähteissä jo vuonna 1442. Tila oli kuitenkin tiettävästi autioitunut ja pellot kasvaneet umpeen, sillä vuonna 1557 muistiinpantu perimätieto kertoo, että Niuskala oli raivattu autiosta maasta Turun tuomiorovasti Arvid Kurjen aikana eli vv. 1490-1510. Niuskalan kirkollinen läänitys peruutettiin 1555 ja sen jälkeen Niuskalan talo onkin ollut kruunun omaisuutta.

Niuskala oli sotilasvirkatalo eli puustelli (tulee sanasta boställe), jossa asui eri aikoina 1600-luvulla mm. rykmentin majoitusmestari, välskäri ja korpraali, 1700-luvulla tila oli ratsuväen majoitusmestarin hallussa.

Vuoteen 1808 mennessä Niuskalasta oli tullut henkirakuunarykmentin väepelin virkatalo, jota hallitsi Vänrikki Carl Schauman. Ruotujakolaitoksen lakkauttamisen jälkeen (1809) tila on ollut vuokrattuna viljelijöille. Virkatalon vuokraajana oli 1800-1900 -luvun vaihteessa leski Fredrika Mannelin. Hänen jälkeensä tilan vuokraajaksi tuli Matti Tammi, joka hoiti tilaa vuoteen 1930 asti. Tammen muuttaessa pois tehtiin lähtökatselmus ja tuolloin Niuskalaan kuului 11 rakennusta.

Niuskalan asuinrakennus on ollut vinkkelin mallinen iso asuinrakennus, jonka toinen siipi oli liki 23 metriä pitkä. Leveyttä rakennuksella oli 5,5 metriä. Rakennuksen vanhin osa oli rakennettu 1835 ja se purettiin 1955. Karjapihaan kuuluivat navetta, talli, sikala sekä sauna. Hieman kauempana näistä olivat myös riihi ja puimahuone.

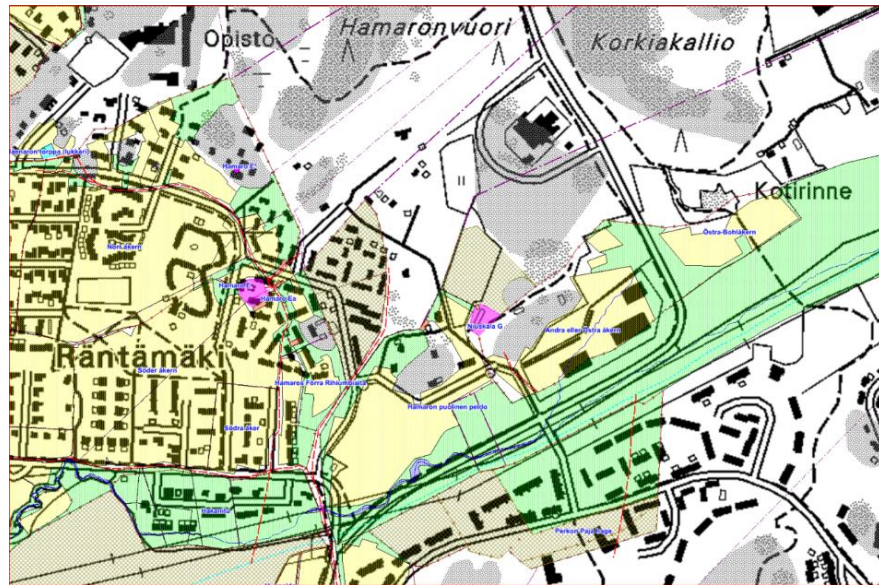
Tällä hetkellä Niuskalan talosta on jäljellä enää vuonna 1845 luonnonkivestä muurattu navetta-rakennus ja hieman kauempana puimahuone.

Kivinavetalla on kulttuurihistoriallista arvoa jäänteenä Niuskalan puustellin rakennuskannasta. Luonnonkivisiä rakennuksia ei enää tehdä, jonka vuoksi rakennuksella on myös merkittävä rakennushistoriallinen arvo.

NIUSKALAN NAVETTA



Turun maisemahistoriaa vanhojen karttojen pohjalta



Jaana Salmi

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavanmuutosalueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2012. Luontoselvityksen tarkoituksena oli selvittää alueen luonnonympäristön perustekijät sekä määrittellä luonnonarvoiltaan edustavimmat, suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet sekä esittää suosituksia maankäyttöön. Toimeksiantoon kuului selvittää, esiintyykö alueella luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppisiä (luonnonsuojeluasetus 14.2.1997/160), metsälain arvokkaita elinympäristöjä (ML 10 §), vesilain suojeltuja kohteita (2. luku 11 §), lintudirektiivin liitteen I lajeja, luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeja, erityisesti suojeltavia lajeja tai kansallisen uhanalaisuusluokituksen (Rassi 2010) lajeja tai alueellisen uhanalais-tarkastelun (2004) lajeja. Myös muut mahdolliset luontoarvoiltaan mainittavat kohteet, kuten vanhat metsät tai erikoiset luonnonmuodostelmat selvitettiin. Tiettyjä lajiryhmiä tarkasteltiin erityisellä tarkkuudella kuten lintuja ja sammakkoeläimiä. Lepakoiden osalta tarkoituksena oli selvittää, onko kaavamuutoksen yhteydessä tarvetta perusteellisemmälle selvitykselle.

Yleistä

Kiinteistölaitoksen viheralueohjelmassa 2006-2015 alue on merkitty ulkoilu- ja virkistymetsäksi C2 ja navetan pohjoispuolinen pelto ei hoidossa olevaksi alueeksi.

Niuskalankadun selvitysalueen länsipäässä on vanha karjapiha, jonka rakennukset ovat huonossa kunnossa. Vuonna 1845 rakennettu kivanavetta on Museokeskuksen päätöksen mukaan säilytettävä, mutta vanha sikalarakennus puretaan (on jo purettu). Karjapihan ympärillä on vanhaa peltoa, joka on osittain metsittyä sekä kallioketoja ja niittyjä, mutta myös nuorta puustoa kasvavia puuryhmiä, mm. mäntyjä, tuomia, terttuseljoja. Kedoilla ja niityillä esiintyy rautakauden indikaattorilajeja kuten mäkikaura ja sikoangervo. Vanhan ladon ympärillä kasvaa kookkaampaa lehtipuustoa ja siellä on L & T Biowatin puupinoja. Ladon vierestä kulkee kärrypolku, jonka pohjoispuolella on haavikko ja eteläpuolella kasvaa suuriakin tuomia. Tienvarren ojista löytyy jopa järviruokoa.

Polttolaitoksen puolella on kalliomännikköä, jossa on myös muutamia keloja tikankoloineen sekä reunoilla tuoretta mustikkavaltaista sekametsää mm. lehtipuita, mm. kookkaita raitoja (yksi poikkeuksellisen suuri raita), vaahterantaimia, taikinamarjapensaita ja kieloja. Kallion jäkäläköt, ahosuolaheinikot ja sammalpeitteet ovat varsin hyvin säilyneitä. Notkelmissa on puolukka valtalaji ja kallion itäpuolella kasvaa suuria kuusia, mäntyjä ja joukko suurehkoja haapoja. Kuviolla on myös jonkun verran lahoppuuta. Polttolaitoksen ja ulkoilureitistön läheisyys ovat ehkä suojanneet aluetta kulumiselta. Paikoin maasto on kuitenkin kulunut ja roskaantunut. Kallion keskiosissa on näyttäviä isoja siirto-lohkareita sekä pieniä lehtipuita kuten pihlajia, haapoja ja koivuja.

Kalliolla on myös muutamia tuoreempia myrskynkaatoja ja "metsien miesten maja". Kallion länsipuolella on vanhaa peltoa, joka on osin metsittynyt. Avoimilla pelloillakin kasvaa ojien varressa nuorta lehtipuustoa. Polttolaitoksentien päässä alue rajautuu haavikkoon, jossa kasvaa myös pihlajia. Tien varrella kasvaa kulttuurilajistoa kuten viinimarja ja vadelma. Lounaiskulmassa on pienialainen kallioketo, jossa kasvaa mm. mäkitervakko.

Selvitysalueen luoteiskulmassa on puoliavoin, puistomainen lehtolaikku, jossa on useita kääpäisiä koivupötkelöitä tikankoloineen, lehtipuita, joukossa suuriakin yksilöitä kuten raitoja. Myös isoja mäntyjä löytyy kuviolta ja paikoin yksittäisiä katajia ja tuomia.

Luontotyypit

Selvitysalueen lounaisosassa on niittyalue, johon liittyy edustava ketolaikku (kohde 2). Ketolaikulla on karun pienruohokedon ja mäkikaurakedon piirteitä. Suomen ympäristökeskuksen vuonna 2008 tekemän Suomen luontotyyppien uhanalaisuusarvion mukaan nämä ketotyypit ovat Suomessa äärimmäisen uhanalaisia. Aluetta ei voida lukea luonnonsuojelulain tarkoittamaksi katajakedoksi, koska siellä ei ole katajaa maisemallisesti merkittävässä määrin. Tämä lajistoltaan monipuolinen keto on kuitenkin ympäröiviä niittyalueita selvästi matalakasvuisempi ja kasvistoltaan edustavampi. Ketolaikku on jäänne vanhasta perinnebiotoopista. Kedon luontoarvojen säilyminen tulisi turvata ottamalla se hoitosuunnittelun piiriin. Kedolla kasvavat rautakautisen asutuksen indikaattorilajit mäkikaura (*Avenula pubescens*) ja sikoangervo (*Filipendula vulgaris*). Muita perinnebiotooppilajeja ovat tuoksusimake (*Anthoxanthum odoratum*), särmäkuisma (*Hypericum maculatum*), mäkitervakko (*Lychnis viscaria*), ahopukkinjuuri (*Pimpinella saxifraga*), ahomatara (*Ranunculus polyanthemos*), lampaannata (*Festuca ovina*), keltamatara (*Galium verum*) ja päivänkakkara (*Leucanthemum vulgare*). Ketoalueella kasvava keltamatara (*Galium verum*), on luokiteltu uhanalaiseksi vaarantuneeksi lajiksi (Suomen lajien uhanalaisuus 2010).

Selvitysalueen luoteiskulmassa on puistomainen, hoidetun ja avaran olinen lehtoalue (kohde 1), joka on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö, luonnontilaisen kaltainen rehevä lehtolaikku. Alueen puustoa vallitsee hieskoivu (*Betula pubescens*), muita lajeja ovat raita, kuusi ja mänty. Alueella on useita kääpäisiä koivupötkelöitä. Pensaskerroksessa esiintyy harvakseltaan katajia (*Juniperus communis*) ja tuomia. Aluskasvillisuudessa on tuoreen ja kuivan lehdon piirteitä, lähinnä alue edustaa käenkaali-oravanmarjatyyppiä. Lajistoon kuuluvat mm. valkovuokko, sormisara (*Carex digitata*), kielo (*Convallaria majalis*), ahomatara (*Galium boreale*), sylälän-nunherne (*Lathyrus linifolius*), kevätpiippo (*Luzula pilosa*) ja metsäliekosamal (*Rhytidiadelphus triquetrus*).

Lepakot

Kesäkauden 2012 lepakkoselvityksessä ilmeni, että Niuskalan alueen metsiä lepakot käyttivät tasaisesti hyödykseen. Puuston suojassa olevissa aukoissa havaittiin tutkimuskerroilla ruokailevia pohjanlepakoita. Alueella sijaitseva vanha lato sekä navetta- ja tallirakennukset saattavat tarjota päiväpiiloja lepakoille. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen on luonnonsuojelulailla kielletty. Vanhojen rakennusten purkutöitä valmisteltaessa tulee tarkistaa mahdollisten lepakkoehdyskuntien esiintyminen. Lepakoiden menestymisen kannalta alueen puusto tulee pitää monipuolisena ja varsinkin lehtipuut säästää metsätaloudellisilta toimenpiteiltä.

Linnut

Alueen linnustossa esiintyy kaksi uhanalaista silmälläpidettäväksi luokiteltua lajia (Suomen lajien uhanalaisuus 2010) sirittäjä ja niittykirvinen. Lisäksi alueella tavataan satunnaisesti Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteen I-lajeja ruisrääkkä ja palokärki. Muutoin lajisto on tavanomaista, ehkä lehtolajisto on keskimääräistä runsaampaa. Niittykirvinen hyötyisi alueen niittyjen ja ketojen hoidosta ja sirittäjä metsäalueen säilymisestä.

Johtopäätökset ja suositukset

Luontoselvityksen perusteella voidaan Niuskalankadun selvitysalueella pitää luonnon monimuotoisuuden kannalta alueena, jossa on huomionarvoisia niitty- ja ketolaikkuja ja metsälain tarkoittama rehevä lehtolaikku. Lisäksi metsäisen kallioalueen keskellä on hyvin näyttäviä ja suuria siirtolohkareita. Linnustollisesti, lepakoiden tai muiden eläinlajien kannalta alue on varsin tavanomainen. Alueen suunnittelussa tulee huomioida lehdon (kohde 1) ja kedon (kohde 2) säilyttäminen.

(Liite 3)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Turun jätteenpolttolaitos ja Orhinkarsina-niminen lähivirkistysalue, Polttolaitoksenkadun itäpuolella on asemakaa-voittamatonta aluetta. Kaavoittamattomalla alueella sijaitsee pari asuttua maarekisteritilaa. Muutosalueesta etelään Koroistenkaaren ja Gregoriuksenpuiston eteläpuolella on Halisten asuntoalue. Muutosalueen länsipuolella on asuin- ja toimitilarakennuksia.

Muutosalueen länsipuolen rakennuskanta muodostuu pääosiltaan omakoti-, luhti- ja rivitaloista sekä toimisto-, toimitila-/myymälä rakennuksista. Alueella on myös urheiluhalli ja kioski.

Omakotitalot ovat pääosin valmistuneet 1900-luvun eri vuosikymmenien aikana. Vanhin rakennuksista on peräisin 1800-luvun alusta ja uusien vuodelta 2010. Pääosa rivitaloista on valmistunut vuosien 1992–1997 välisenä aikana. Luhtitalot ovat valmistuneet vuosina 1991 ja 1992. Luhtitalot ja osa rivitaloista on Turun ylioppilaskyläsäätiön omistuksessa ja toimivat opiskelija-asuntoina.

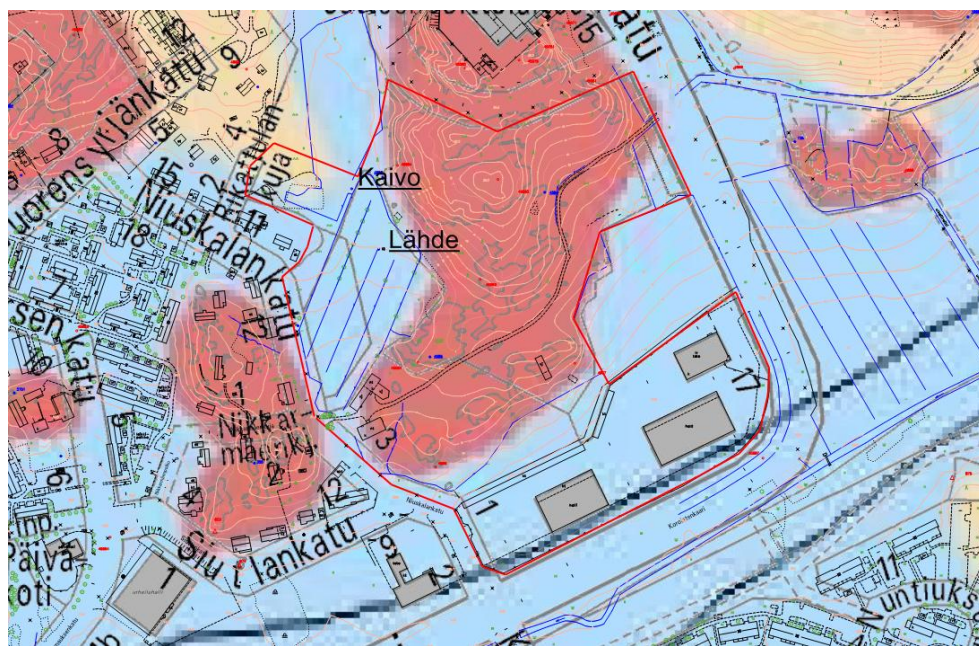
Hulevedet

Niuskalanmäen kaava-alue

Niuskalanmäen asemakaavanmuutosalue sijaitsee Tavastinkentän ja Koroistenkaaren asemakaavakaava-alueiden välissä. Pohjoispuolelta aluetta rajaa jätteenpolttolaitoksen alue ja etelässä Koroistenkaaren katualue.

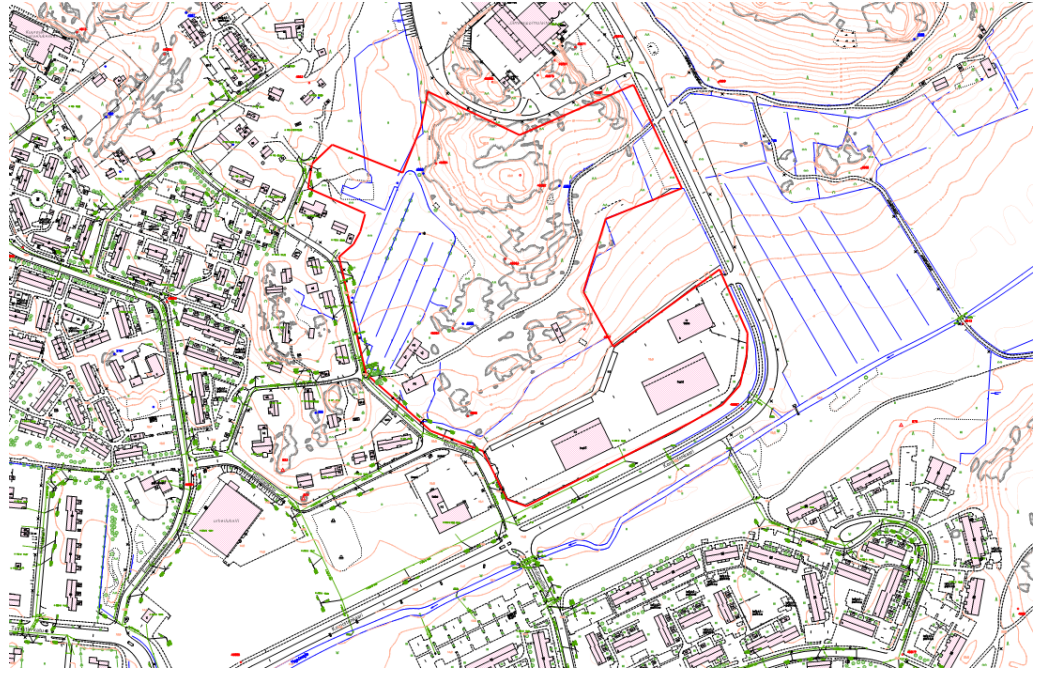
Maaperäkartan mukaan kaava-alue on kalliota ja savea. Keskiosan kalliomäkeä ympäröi savikko molemmilta puoliilta. Lähistön kalliomäillä on liepeillä kerrostuneena moreenia. Tarkkoja tietoja maaperästä alueella ei ole, koska kaava-alueelta ei löydy kairaustietoja.

Kaava-alueella kalliomäen länsipuolella on pieni peltolaikku, jossa on näkyvissä vanhat sarkaojat. Yhden sarkaojan koilliskulmassa on kantakartan tietojen mukaan lähde. Sen lähellä on myös kaivo. Näistä päätellen on kohtuullisen todennäköistä, että alueen maaperä ei ole puhdasta savikkoa, vaan savi-kerroksen lisäksi alueella on muita kerrostumia, todennäköisesti moreenia. Kalliomäeltä on myös voinut huuhtoutua lajittunutta ainesta pieneksi rantakerrostumaksi saven päälle, jonka reunasta mäeltä valuva vesi purkaa lähteeseen. Mahdollisen vettä rakennusalueelle purkavan kerroksen sijainti alueella kannattaa ottaa huomioon suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.



Kuva. Niuskalanmäen alueen maaperä. Kallio on merkitty karttaan punaisella, savi sinisellä ja moreeni rusehtavalla värillä. Alue, jota asemakaavanmuutos koskee, on rajattu punaisella. Karttaan on myös merkitty alleiviivatulla tekstillä alueella sijaitsevat kaivo ja lähde (kartta Webmap).

Alueen keskellä oleva kallio jakaa pintavesien valunnan kaakkoon kohti Koroistenkaarta ja länteen kohti Niuskalankatua. Kaikki alueen vedet kuitenkin päätyvät Koroistenkaaren kaakkoispuolella virtaavaan Topinojaan. Alue kuuluu hulevesiviemäroinnin piiriin. Alueella on tällä hetkellä hulevesiviemärit Niuskalankadulla, josta vedet purkautuvat Koroistenkaaren alta menevästä rummusta Topinojaan. Kaikki Niuskalanmäen ja Tavastinkentän kaava-alueiden hulevesiviemäreiden vedet purkavat Topinojaan saman rummun kautta. Tavastinkentän kaava-alueelta hulevedet tulevat nykyisen peltoalueen halki Siutlankadulta. Viemäri yhtyy juuri ennen Koroistenkaaren alittavaa rumppua Koroistenkaaren suuntaisesti kulkevaan viemäriin, jota pitkin Niuskalanmäen alueen hulevedet tulevat.



Kuva. Niuskalanmäen kartta. Alue, jota asemakaavanmuutos koskee, on rajattu punaisella. Tämän hetkiset hulevesiviemärit on merkitty vihreällä. Koroistenkaaren kaakkoispuolella virtaava Topinoja kerää koko ympäristön hulevedet (kartta Web-map).

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan ja sitä kautta hulevesien määrä valuma-alueella kasvaa erittäin paljon. Ongelmien välttämiseksi on alueella tehtävä hulevesien hallintatoimenpiteitä. Hulevedet pyritään erittäin todennäköisesti jatkossakin johtamaan pois alueelta olemassa olevia viemäreitä ja Koroistenkaaren alittavaa rumpua pitkin, koska viemäroinnin uusiminen on kallista. Hulevesiviemäreiden kapasiteetti on hyvä tarkastaa suunnittelun edessä, koska vesimäärät niissä tulevat kasvamaan merkittävästi. Myös rumpujen kapasiteetin riittävyys lisääntyvien vesimäärien käsittelyyn tulee tarkastaa, jotta patoavaa vaikutusta ei pääse syntymään.

Koska Topinoja kerää hulevedet suurelta alueelta, on sen tulviminen voimakkaiden sateiden aikana mahdollista. Myös alueen hulevesiviemärointi on rakennettu vastaamaan tilannetta, jossa hulevesiä syntyy huomattavasti vähemmän kuin uusien kaavojen mukaisen maankäytön tilanteessa. Tämän takia olisi tärkeää pyrkiä viivyttämään vesiä tonteilla, jotta runsaiden sateiden aiheuttamaa virtaamapiikkiä saataisiin tasattua. Erityisen olennaista se on tonteilla, joiden suuri läpäisemättömien pintojen määrä (katot, tiet, päällystetyt pysäköinti- yms. alueet) aiheuttaa muuten hulevesien suoran virtauksen vastaanottavaan vesistöön. Tulvimisen vähentämisen lisäksi virtaamapiikkien tasaaminen viivyttämällä vähentää laskuojaan, jokiin ja sitä kautta mereen joutuvan kiintoaineksen, ravinteiden, haitta-aineiden yms. määrää.

Alueen kalliainen ja savinen maaperä ei sovellu varsinaiseen hulevesien imeyttämiseen. Olennaisimmat huleveden hallintatoimenpiteet alueella ovat hulevesien syntymisen rajoittaminen ja viivyttäminen. Hulevesien syntymistä voidaan vähentää pitämällä päällystämättömien pintojen ja istutuksien määrä mahdollisimman suurena. Istutettavilla alueilla sadevedet menevät kasvien käyttöön eivätkä muodostu hulevedeksi. Sadevesien pääsy maaperään myös hidastaa savisten alueiden painumista.

Tonteille rakennettavat viivytyrakenteet tasaavat poikkeuksellisten/rankka-sateiden aiheuttamia virtaamapiikkejä varastoimalla ylimääräistä vettä tontille ennen sen purkamista hulevesiviemäriin. Viivytyrakenteena voi toimia maan alle rakennettava kasettijärjestelmä tai maanpinnalle tehtävä painanne. Viivytyrakenteet vähentävät hulevesiviemäriin kapasiteetin riittämättömyydestä johtuvan tulvimisen riskiä alueella. Viivytyrakenteiden rakentaminen myös vähentää sen todennäköisyyttä, että olemassa olevat hulevesiviemärit joudutaan uusimaan lisääntyvien vesimäärien takia.

Suuri osa Niuskalanmäen alueesta muuttuu kasvipintaisesta pääosin päällystetyksi, eli alueen imeytymisolosuhteet muuttuvat erittäin paljon ja alueelta pois virtaavien vesien määrä kasvaa selkeästi. Tämän takia tonteilla tulisi olla hulevesien viivytystä varten rakenteita, kuten viivytyssäiliöitä. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliöstä kohti. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltuna ylivuoto.

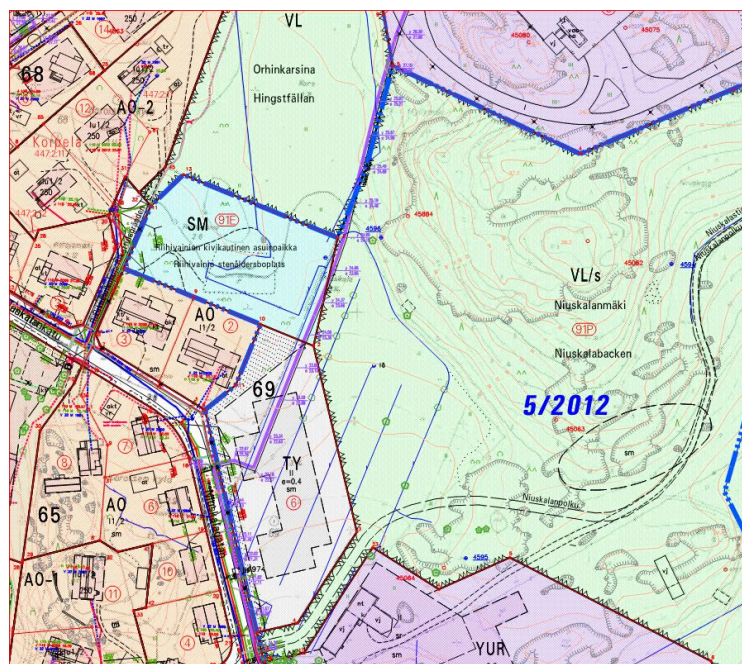
Tekninen huolto

Pääosa asemakaavanmuutosaluetta palvelevista teknisen huollon johtoverkostoista sijaitsee muutosalueen ulkopuolisilla katu-, puisto- ja erityisalueilla. Muutosalueella sijaitsee muutamia teknisen huollon johtoja ja kaapeleita.

Tontin Räntämäki 63.- 2 eteläosan ja Niuskalanmäki-nimisen lähivirkistysalueen etelälaidan kautta on rakennettu Turun Seudun Vesi Oy:n omistama vesi-johto (Turku – Virttaankangas) Niuskalankadulta Polttolaitoksenkadulle. Tontin 2 etelälaidalle on perustettu 30.12.1991 viemärijohtorasite (853-1991-K19).

Muutosalueella tontin Räntämäki 69.-6 pohjoisosan ja Riihivainion kivikautinen asuinpaikka -nimisen muinaismuistoalueen kaakkoiskulman sekä Niuskalanmäki-nimisen lähivirkistysalueen länsilaidan kautta on rakennettu kaukolämpöjohto Turun jätteenpolttolaitokselle, tontille Oriketo 41.-3. Kaukolämpöjohto sijaitsee nykyisin tontille Räntämäki 69.-6 rakennettavan hoivakotirakennuksen rakennuspaikalla. Johto tullaan siirtämään pois rakennuspaikalta ennen rakennustöiden aloittamista.

LÄMPÖJOHTO (Lj.500) ASEMAKAAVANMUUTOSALUEELLA



Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne**Yleiskaava**

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (**AP**), palvelujen ja hallinnon alueeksi (**PK**) ja virkistysalueeksi (**V**).

AP = Pientalovaltainen asuntoalue

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

PK = Palvelujen ja hallinnon alue

Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistykseen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueella on osoitettu maakaasujohdon yhteystarve. Johdon sijainti on ohjeellinen.

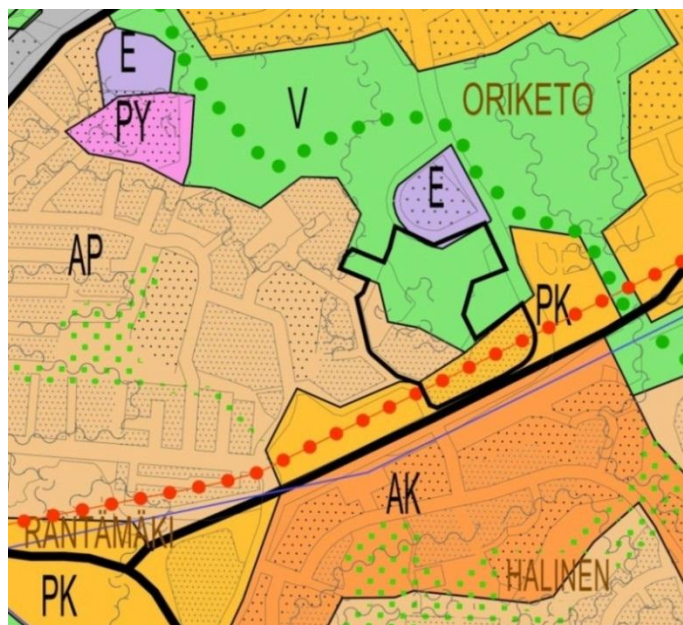
V = Virkistysalue

Alueelle saa rakentaa ulkoilutyyppisen virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä.

Asemakaavanmuutosalueen pohjoispuolelle on osoitettu erityisaluetta ja virkistysaluetta, johon on merkitty pääviheryhteys.

Muutosalueen itäpuolelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta ja virkistysaluetta, johon on merkitty pääviheryhteys. Kummallekin alueelle on osoitettu maakaasujohdon yhteystarve. Johdon sijainti on ohjeellinen.

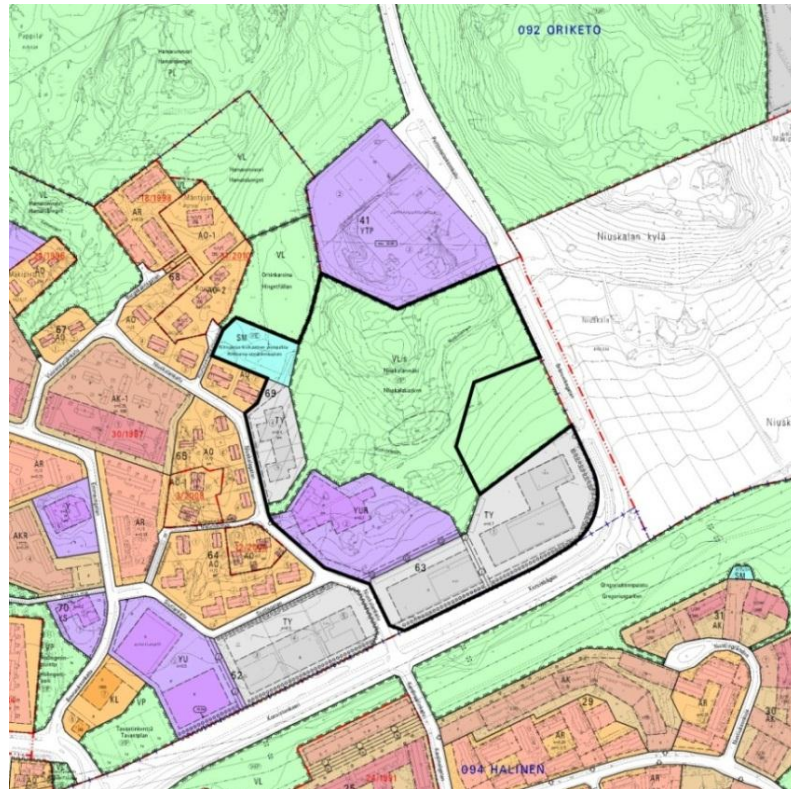
Muutosalueen eteläpuolelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja länsipuolelle palvelujen ja hallinnon aluetta sekä pientalovaltaista asuntoaluetta, josta osa on merkitty virkistykseen tarkoitetuksi alueen osaksi. Palvelujen ja hallinnon alueelle sekä pientalovaltaiselle asuntoalueelle on osoitettu maakaasujohdon yhteystarve. Johdon sijainti on ohjeellinen.

OTE YLEISKAAVASTA 2020

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 30/1987 on vahvistettu 28.3.1990. Asemakaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialueeksi ratsastustoimintaa varten (**YUR**), ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (**TY**), virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (**VL/s**) ja muinaismuistoalueeksi (**SM**).

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Tontit Räntämäki 63.-1 ja 2 ovat 28.11.1990 hyväksytyyn tonttijaon 853-91:73 mukaisia tontteja. Tontti 1 on 7.6.1991 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 24070 m². Tontti 2 on 12.2.1992 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 15845 m².

Tontti Räntämäki-69.-6 on 9.5.2012 hyväksytyyn tonttijaon 853-91:97 mukainen tontti. Tontti on 15.6.2012 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 6078 m².

Puisto-/virkistysalue 853-91-9903-0 (Niuskalanmäki) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 26.10.1962.

Erityisalue 853-91-9908-0 (Riihivainion kivikautinen asuinpaikka) on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 21.3.1975.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 24.5.2013.

3.2.1 Luontoselvitys

Tmi Hannu Klemola on vuonna 2012 laatinut luontoselvityksen asemakaavanmuutosalueelle. Katso kohta 3.1.2. Luonnonympäristö.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Kiinteistöliikelaitos/tonttipalvelut ja Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot anomuksiin. Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot anomukseen on haettu maanomistajan Kiinteistöliikelaitos/Petri Lisikin suostumus.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Halinen-Räntämäki ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hamaron pienkiinteistönomistajainyhdistys ry, Halisten omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry, Turun Suunnistajat ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, seudullisen joukkoliikenteen, kaupunkisuunnittelun sekä liikenne- ja katusuunnittelun yksiköt, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelu-alue), Kiinteistöliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos/katu- ja viheralueet, Tilaliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus), Varsinais-Suomen liitto, TeliaSonera Finland Oyj

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 8.4.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 9.4.2013. Lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ympäristötoimialan asiakaspalvelussa, Turku-Pisteessä, 1. krs sekä internet-sivuilla.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, ympäristönsuojelulta, Turun Museokeskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta (riskienhallinnan palvelualue), Fingrid Oyj:ltä ja Turun Seudun Vesi Oy:ltä.

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvonta, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, ympäristönsuojelu, Museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Fingrid Oyj ja Turun Seudun Vesi Oy.

Kiinteistöliikelaitoksella, rakennusvalvonnalla, Vesiliikelaitoksella, ympäristönsuojelulla, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen riskienhallinnalla, Museokeskuksella ja Turun Seudun Vesi Oy:llä on huomautettavaa muutoksesta.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Kiinteistöliikelaitos toteaa lausunnossaan, että: ”Kiinteistöliikelaitoksella on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti:

Hule-100

Asemakaavaehdotuksessa on korttialueille merkitty määräys hule-100, joka velvoittaa maanomistajan viivyttämään sade- ja sulamisvesien valumista vettä läpäisemättömiltä pinnoilta yleisille alueille. Viivyttäminen tulee toteuttaa esimerkiksi viivästyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden avulla. Kiinteistöliikelaitos esittää, että hule-100 määräys tarkistetaan siten, että viivästysrakenteiden toteuttamisvelvollisuus koskisi tilannetta kun tontille toteutetaan uudisrakentamista joka ylittää 50 % tontin rakennusoikeudesta. Mikäli rakentamisvelvoite ulotetaan koskemaan tilannetta, jossa jo rakennetulle tontille edellytetään hulerakenteiden toteuttamista vähäisen lisärakentamisen yhteydessä, on määräys maanomistajaa kohtaa kohtuuton.

Navetta sr-1

AP- 1/s korttialueella on navettarakennus osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1, ja rakennukselle on osoitettu erillistontti Röntämäki-63-3, jolla ei ole muuta rakentamista. Kiinteistöliikelaitos esittää, että navettarakennukselle ei osoiteta omaa tonttia, vaan se liitetään osaksi AP-1/s tonttia. Kun navettarakennus on osa AP-1/s tonttia, on sille helpompi löytää uusi käyttötarkoitus AP-1/s toteutumisen yhteydessä. Heikkokuntoisen kivenavetan saneeraaminen uuteen käyttötarkoitukseen ilman muuta rakentamista on erittäin vaikeaa ja vaarana on korjaamattoman navetan ränsistyminen entisestään.

sm-1, YSA-1 ja AP-1/S

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu muinaismuistolailla rauhoitettuja alueita merkinnöillä sm-1, YSA-1 ja AP-1/s. Määräys velvoittaa rakennushankkeen toteuttajan ottamaan yhteyttä aluetta koskevista toimenpiteistä museoviranomaiseen vähintään vuotta ennen alueen rakennustöiden aloittamista. Kiinteistöliikelaitos esittää, että velvoiteaika lyhennetään kolmeen kuukauteen, sillä rakennushankkeen toteuttajan kannalta vuoden mittainen epävarmuus tila toteuttamismahdollisuudesta on kohtuuttoman pitkä.

Kaukolämpöjohtoalue

Tontin Röntämäki-69-6 pohjoisosan kautta kulkee kaukolämpöjohto. Kiinteistöliikelaitos esittää, että johtoalue osoitetaan asemakaavassa.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.”

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Hule

Kaavoitusyksikön ja hulevesityöryhmän harkinnan perusteella kaavakartan korttelialueilta on poistettu hule-100 -merkintä ja kartan määräysosasta on poistettu kyseiseen merkintään liittyvä asemakaavamääräys.

KTY-1 korttelialueelle tontille Röntämäki 63.-1 lisätään merkintä hule-100 ur ja kartan määräysosaan teksti: *”Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään aluetta pääosiltaan uudisrakennettaessa siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”*

Navetta

Museokeskus on ilmaissut mielipiteenään, että mikäli nykyinen Y-tontti muutetaan asuinkäyttöön, on mahdollista miettiä navetan muuttamista asunnoksi tai muiden asuntojen varastoiksi tms. Kaavaa valmistellessaan kaavoitusyksikkö on tutkinut eri vaihtoehtoja navetan ja sen ympäristön uudelleen kaavoittamiseksi ja päätynyt ratkaisussaan samaan esitykseen kuin Museokeskus lausunnossaan. AP-1/s korttelialueen suojeltava navettarakennus omalla tontillaan on realistista ja mahdollistaa yksityisen tahon kunnostaa rakennus asuinkäyttöön.

Sm-1- ja yms. -alueet

Muinaismuistoalueiden ja muiden Museokeskuksen toimialan piiriin kuuluvien alueiden asemakaavamääräystekstit ovat peräisin museoviranomaisilta. Kaavoitusyksiköllä ei ole syytä muuttaa niitä ilman museoviranomaisten kehoitusta/määräystä.

Kaukolämpöjohtoalue

Kyseisen kaukolämpöjohtoon sijainnista kaavoitusyksikkö on ollut yhteydessä Turun Seudun Kaukolämpö Oy:n kanssa ja saanut tiedon, että johto tullaan siirtämään uudisrakennuksen tieltä pois. Johto on nyttemmin siirretty kaavaehdotuksessa esitetyn rakennusalan luoteis- ja pohjoispuolelle. Kaukolämpöjohtoaluetta ei ole tarkoituksenmukaista merkitä kaavakarttaan koska nykyisin johdot ovat helposti siirrettävissä ja mahdollisesti niille tultaneen perustamaan johtorasite. Alueiden asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat voimassa usein hyvinkin pitkiä aikoja. Johtojen sijainti alueilla voi muuttua useita kertoja kaavan voimassa olon aikana.

Rakennusvalvonta on asian tutkittuaan todennut, että ehdotuksesta on huomautettavaa seuraavasti:

- hule-100 -asemakaavamääräys AP-1/s -alueella tuntuu turhalta
- tulisiko YSA-1 -alueella asettaa kaavamääräyksiä julkisivuille ja vesikatoille?

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Kaavoitusyksikön ja hulevesityöryhmän harkinnan perusteella kaavakartan korttelialueilta, myös AP-1/s -korttelialueelta, on poistettu hule-100 -merkintä ja kartan määräysosasta on poistettu kyseiseen merkintään liittyvä asema-kaavamääräys.

Kaavoitusyksikkö ei pidä tarkoituksenmukaisena kaavamääräysten asettamista rakennusten julkisivuille ja vesikatoille YSA-1 -korttelialueella koska korttelialueen tonteista toiselle on myönnetty rakennuslupa ja rakennustyöt ovat jo käynnissä. Rakennuslupaa myöntäessä lupaviranomainen lienee harkinnut luvan saaneen rakennuksen sopivan ympäristöönsä materiaalien yms. seikkojen osalta.

Vesiliikelaitos toteaa lausunnossaan, että: ”YSA-1 korttelialueella tontin 8:n liittäminen Turun vesiliikelaitoksen verkostoihin tulee hyvin ongelmalliseksi, koska vesiliikelaitoksen verkostot sijaitsevat Niuskalankadulla ja matka kys. tontilta (= tonttijohtojen pituus) Niuskalankadulle tulee olemaan vesihuoltolain ”hengen mukaisesti” liian pitkä (suositeltava maksimipituus liittymispisteeseen 20 m tontin rajalta). Em. syyn takia tulee maankäyttö sopimuksella tms. sopia, että tontti 8 rakentaa kustannuksellaan tonttijohtonsa Niuskalankadulla sijaitseviin Turun vesiliikelaitoksen liittymispisteisiin saakka.”

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Tontti Röntämäki 69.-8 on vielä Turun kaupungin omistuksessa, pääosa tontin alueesta on vuokrattu. Alue on nykyisin vielä osa Niuskalanmäki-nimistä lähivirkistysaluetta. Uusi vuokrasopimus tultaneen laatimaan kaavanmuutoksen mukaiselle tontille kaavan vahvistuttua. Vesiliikelaitoksen esittämä seikka tulee huomioida vuokrasopimusta laadittaessa ja/tai tontin myyntihintaa määritettäessä.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että ”Ympäristönsuojelun tulosalueen näkemyksen mukaan AP-1/s korttelialueella sijaitseva pienruoho- ja mäkikauraketo, joka edustaa uhanalaista luontotyyppiä, tulisi osoittaa kedon suojeluarvot turvaavalla kaavamerkinnällä. Ketokohde on mahdollista rajata korttelin varsinaisen aluevarausmerkinnän sisäisenä luonnontilaisena säilytettävänä alueena, joka ei rajoita sen virkistyskäyttöä (karttaliite).

Ehdotus ketoalueen kaavamerkinnäksi: **luo-1, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ketona säilytettävä alueen osa. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.**

AP-1/s korttelialueen kaavamääräystä tulisi vastaavasti täsmentää suojelun osalta esim. seuraavasti: luo-1 aluetta koskevista toimenpiteistä on otettava yhteyttä kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristönsuojelun tulosalueen tiedossa ei ole kaava-alueelta epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten tämän asian osalta ei vaadi lisäselvityksiä tai kaavamääräystä.

Muuta

Ympäristönsuojelulla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.”

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Ympäristönsuojelun lausunnon perusteella asemakaavakarttaan lisätään AP-1/s korttelialueelle luo-1 alue. Kartan määräysosaan lisätään asemakaavamääräys: *”Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ketona säilytettävä alueen osa. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.”* Lisäksi AP-1/s korttelialueen määräystä täydennetään tekstillä: *”Luo-1 aluetta koskevista toimenpiteistä on otettava yhteyttä kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen.”*

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että YSA-1 -korttelin länsipuoleisen tontin sm-1 merkinnän voi poistaa. Kaavaselostuksessa kohdassa 5.6. tulee kohdan sm-1 tekstin viimeinen virke ”Kaavakartassa merkintä sijaitsee KTY-1 ja YSA-1-korttelialueilla” muuttaa muotoon ”Kaavakartassa merkintä sijaitsee YSA-1 ja AP-1/s -korttelialueilla.” Muilta osin Turun museokeskuksella ei ole huomautettavaa Niuskalanmäen asemakaavanmuutosehdotuksesta.”

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Turun museokeskuksen lausunnossaan esittämät seikat muutetaan kaavakarttaan ja selostukseen.

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että: ”Palo- ja pelastuskalustolle tulee suunnitella mahdollisuus päästä riittävän lähelle rakennusta onnettomuustilanteessa. V- S pelastuslaitoksen pelastusajoneuvojen edellyttämät vähimmäisvaatimukset on selvitetty pelastustiet toimintaohjeessa (, joka on lausunnon liitteenä).

Ajoyhteys korttelin 69 tontin 7 osalla on toteutettava raskaalle pelastusajoneuvolle soveltuvana.

Asuinpienalojen korttelialue (AP-1/s) pelastustiejärjestelyt on erillissuunniteltava, mikäli alue ei rakennu kokonaisuudessa yhtäjaksoisesti.

Alueen kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet tai -asemat alueella sattuvaa onnettomuutta varten. Vedenottopisteiden määrästä tai toteutuksesta voi tiedustella paikalliselta pelastusviranomaiselta tai sammutusvesisuunnitelmasta.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten alueelle (YSA-1) rakennettavat rakennukset edellyttävät usein poistumisturvallisuusselvityksen johtopäätelmänä sammutuslaitteiston asentamista. Sammutuslaitteiston edellyttämä vesitarve tulee huomioida kunnallistekniikassa, alueellisin tai kiinteistökohtaisin järjestelyin.”

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset:
Pelastuslaki 379/2011
RakMk E1, 2011

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen lausunnossaan esittämät seikat lie-
nee huomioitu tontin Röntämäki 69.-6 (tontin uusi numero 7) rakennuslupaa
myönnettäessä ja tultaneen huomioimaan tontin Röntämäki 69.-8 rakennus-
lupaa myönnettäessä.

Turun Seudun Vesi Oy toteaa lausunnossaan, että: ”Turun kaupungin laati-
massa Niuskalanmäen asemakaavan muutosesityksessä on esitetty Turun
Seudun Vesi Oy:n omistama putkilinja puutteellisesti. Asemakaavaan tulee
tarkentaa vesijohdon sijainti oikeaksi oheisen karttaotteen mukaisesti. Turun
Seudun Vesi Oy toimittaa tarvittaessa sijainnin myös sähköisesti. Turun Seu-
dun Vesi Oy ja Turun kaupunki ovat sopineet keskenään vesijohdon sijoitta-
misesta ja sille muodostettavasta rasitealueesta. Turun Seudun Vesi Oy vaa-
tii, että kaavaan merkitään vesijohdolle 10 metriä leveä pysyvä käytönrajoi-
tusalue. Lisäksi Turun Seudun Vesi Oy vaatii, että nyt laadittavassa kaavassa
vesijohtorasitteen kohdalle Niuskalankadulle ei saa järjestää ajoneuvoliitty-
mää.”

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Lausunnolla olleessa asemakaavakartassa esitetty johtoalue on kopioitu Tu-
run Seudun Vesi Oy:n asemakaavatoimistolle/ kaupunkisuunnittelun kaavoit-
usyksikölle aiemmin toimittamasta sähköisestä tiedostosta. Johtoalueen le-
veys kaavakartassa on 10 metriä. Kaavakarttaa valmisteltaessa ei muuta ai-
neistoa johdosta ja johtoalueesta ollut käytettävissä. Johdon sijainti on lau-
suntokierroksen jälkeen tarkistettu WebMapin johtotiedoista. Tarkistuksessa
ilmeni, että johdon sijainti on muuttunut hieman aiemmin esitetystä aineistos-
ta. Johdon sijainti ja johtoalue muutetaan kaavakarttaan. Kadun puoleiselle
tontin rajalle johtoalueen kohdalle merkitään ajoneuvoliittymän järjestämisen
kieltävä merkintä, näin ajoneuvoliittymän sijainti siirtyy johtoalueelta toisaalle.

Tehdyt muutokset ovat teknisluonteisia eikä kaavanmuutosehdotusta sen pe-
rusteella ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole määräaikaan mennessä tullut
mielipiteitä.

Ympäristönsuojelutoimisto ilmoittaa, että: ”Suunnittelualueella ei tiedosto-
jemme perusteella ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-
aineksista, joten tämän asian osalta ei vaadita erillisiä selvityksiä tai määräyk-
siä.”

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on alueen nykyisen käyttötarkoituksen muuttaminen osalla muutosaluetta ja kartoittaa alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä tarkastella nykyisin teollisuustontiksi kaavoitetun alueen (os. Niuskalankatu 7) muuttamista asuinkäyttöön (hoivakoti) ja Niuskalan tilan navettarakennuksen hyödyntämistä uusiokäyttöön.

Museokeskus on ilmaissut mielipiteenään seuraavaa: ”Mikäli nykyinen Y-tontti muutetaan esim. asuinkäyttöön, niin on myös mahdollista miettiä navetan muuttamista asunnoksi (näin tehtiin Mälikkälän kartanon navetan kohdalla) tai muiden asuntojen varastoiksi tms.”

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana ei voi myöskään pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta eli ns. nollavaihtoehtoa sillä nykyisin teollisuustontiksi kaavoitetulle alueelle on myönnetty poikkeamislupa hoivakodille, lupa on myönnetty 11.7.2012. Hoivakoti on rakenteilla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 10,0247 ha, josta muutoksessa osoitetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1) 1.5642 ha; sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten ja niihin liittyvien palvelujen korttelialueeksi (YSA-1) 1.3437 ha; toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1, alueelle saa sijoittaa toimisto-, liike- ja varastorakennuksia) 2.4070 ha; virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) 4.2537 ha sekä muinaismuistoalueeksi (SM) 0.4561 ha.

Tonteille, sr-1-mekinnällä varustettua rakennusala lukuun ottamatta, merkitään laajahkot rakennusalat alueen monipuolisen suunnittelun mahdollistamiseksi.

AP-1 -korttelialueella rakennusten kerrosluvuksi merkitään I3/5, YSA-1- ja KTY-1 -korttelialueilla II.

Muutoksella alueelle muodostuvat uudet tontit Räntämäki 63.-3 ja 4 sekä Räntämäki 69.-7 ja 8.

Tontin Räntämäki 63.-3 pinta-ala on 1514 m² ja tontin 4 pinta-ala on 14128 m². Tonttien 3 ja 4 rakennusoikeus on yhteensä 3900 k-m², josta tontilla 3 sijaitsevan säilytettäväksi merkityn rakennuksen rakennusoikeus on 378 m².

Tontin Räntämäki 69.-7 pinta-ala on 5888 m² ja rakennusoikeus 3300 k-m² ja tontin 8 pinta-ala on 7549 m² ja rakennusoikeus 3300 k-m².

Muutosalueen rakennusoikeus on voimassa olevan kaavan mukaan yhteensä 22449 k-m². Asemakaavanmuutoksella alueen rakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 27349 k-m².

Rakennusoikeuden lisäys alueella on 4900 m².

Riihivainion muinaismuistoaluetta on laajennettu koilliskulmastaan 190 m² Museokeskuksen esityksen perusteella.

Kaavakartassa osoitetaan ajoyhteys tontin Röntämäki 69.-7 etelä-itälaidoilla. Tontin 8 tontille ajo on järjestettävä ajoyhteyden kautta. Ajoyhteyden itälaidalla oleva nuolimerkintä tarkoittaa, että ajo tontin rajan yli on sallittava.

Kaavakarttaan Niuskalanmäki-nimiselle lähivirkistysalueelle lisätään yksi sm-alue, jolla sijaitsee muinaismuistolaiilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Niuskalanmäki-nimisellä virkistysalueella Niuskalankadun ja Polttolaitoksenkadun välissä sijaitsee Niuskalanpolku. Kaavakartassa polun sijainti osoitetaan nykyiselle maastoon muotoutuneelle paikalleen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle tulisi teollisuus- ja urheilunlaitosten sijasta asuintaloja, osaan taloista tulisi palveluasuntoja sekä toimitilarakennuksia, joihin saa sijoittaa toimisto-, liike- ja varastorakennuksia.

Alueelle tärkeä puisto ja ulkoilureittiyhteys tulisivat säilymään Niuskalankadun ja Polttolaitoksenkadun välillä. Asemakaavanmuutoksesta aiheutuu vähäisiä muutoksia alueen liikennemääriin, lisääntyvää tonttiliikennettä.

5.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ympäristönsuojelun tulosalueen tietojen perusteella ole sijainnut sen kaltaista teollista tai muuta vastaavaa toimintaa, jonka seurauksena maaperään olisi joutunut pilaantumista aiheuttavia epäpuhtauksia.

Lähimmät ympäristölupia edellyttävät teolliset kohteet ovat Turku Energia Oy:n Orikedon lämpökeskus ja jätteenpolttolaitos, jotka sijaitsevat välittömästi kaava-alueen pohjoispuolella. Jätteenpolttolaitoksen toiminta-aika päättyy vuoden 2014 lopussa.

Vuonna 2006 em. laitosten alueelta on laadittu ympäristö-/meluselvitys. Alueelta laaditun selvityksen jälkeen jätteenpolttolaitoksen melua on torjuttu rakentamalla meluste estämään jäteautojen ja niiden kuorman purkamisen aiheuttamaa melua jätteen vastaanottoaikan kohdalla.

Turku Energian biolämpölaitoksen tontin länsireunalle on jo suunniteltu meluaita, joka estää etenkin piha-alueen melun kulkeutumista alueen ulkopuolelle. Meluaita on melko kaukana polttoainesiloista ja siten polttoaineen purkamisesta siloihin saattaa joissakin tapauksissa kuitenkin kulkeutua melua.

Lisäksi Turku Energia ja jätteenpolttolaitos kumpikin seuraavat aiheuttamaansa melua jatkuvatoimisin mittarein.

Yhteenvetona voisi todeta, että kumpikaan laitos ei aiheuta melutasojen ohjearvoylityksiä. Molempien laitosten toiminnasta saattaa joissakin tilanteissa kuitenkin aiheutua tilapäistä ääntä, kuten kolahduksia, peruutuspillien tai muuta raskaan liikenteen aiheuttamaa ääntä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartassa merkintä hule-100 ur sijaitsee muutosalueen kaikilla kortteli-alueilla.

hule-100 ur Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään aluetta pääosiltaan uudisrakennettaessa siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömältä pinnalta kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Muutosalueella on rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, Niuskalan tilan vanha navetta, sen vuoksi kaavakartan määräysosassa on asemakaavamääräys:

sr-1 Rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Muutosalueella sijaitsee muinaismuistojäännös/-jäännöksiä, sen vuoksi kaavakartan määräysosassa on asemakaavamääräykset:

sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kaavakartassa merkintä sijaitsee Niuskalanmäki-nimisessä puistosaa/virkistysalueella.

sm-1 Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus kortteli-alueen arkeologiseen tutkimiseen. Aluetta koskevista toimenpiteistä on otettava yhteyttä museoviranomaiseen hyvissä ajoin vähintään vuotta ennen rakennustöiden aloittamista. Kaavakartassa merkintä sijaitsee YSA-1- ja AP-1/s -kortteli-alueilla.

luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ketona säilytettävä alueen osa. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

5.7 Nimistö

Nimistö muodostuu alueelle aiemmin vahvistettujen asemakaavojen nimistä. Nimistön aihepiirinä on käytetty alueen paikallista nimistöä.

Nimistötoimikunta on käsitellyt nimiä Niuskalanmäki – Niuskalabacken, puisto ja Niuskalanpolku – Niuskalastigen, puistopolku, kokouksessaan 15/29.9.1987 § 84.

Niuskala nimi esiintyy ensimmäisen kerran vuonna 1442, jolloin Johannes Nyuska mainitaan todistajana kokouksessa "Maarian kirkon luona". Vuoden 1550 vaiheille asti Niuskala oli tuomiokirkon Pyhän Ruumiin alttarin prebenda. Niuskala oli myös yksinäistila, vältvääpelin puustelli samannimisen (Niuskalan) kylän alueella (Maarian pitäjän paikannimistö, s. 55.)

Nimeä Riihivainion kivikautinen asuinpaikka - Riihivainio stenåldersboplats, suojelualue, nimistötoimikunta on käsitellyt kokouksessaan 25/27.10.1988 § 129.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 23. päivänä elokuuta 2013
Muutettu 15.11.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen