

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	387	15.12.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	4	12.01.2016	4	
Kaupunginhallitus	278	13.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	126	20.06.2016	26	

4794-2011 (613, 627)

Asemakaava-, asemakaavanmuutos- ja tonttijakoehdotus; "Koroistenkaari", Räntämäki, Oriketo, Halinen (os. Polttolaitoksenkatu, Kuormakatu) (6/2011) (Ks)

Tiivistelmä:

Orikedolle ja Räntämäkeen on laadittu asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus, joka mahdollistaa uuden yritysalueen toteuttamisen Ohikulkutien varteen. Koroistenkaaren jatkeen rakentaminen yhdistää välikehän Ohitustiehen.

Ksylv § 387

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin
2.12.2015:

Orikedon kaupunginosan 092 alueille, Räntämäen kaupunginosan 091 alueille ja Halisten kaupunginosan 094 alueille sekä niihin liittyville asemakaavoittamattomille alueille on laadittu 24.6.2015 päivätty ja 20.11.2015 lausuntojen perusteella muutettu asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutos mahdollistaa uuden yritysalueen toteuttamisen logistisesti hyvin saavutettavissa olevalle alueelle Ohitustien varressa. Koroistenkaaren jatkeen toteuttaminen yhdistää välikehän kaupunkiseudun kehätiehen (E18, kt40).

Kaupunginvaltuuston 16.11.2015 hyväksymän Ympäristötoimialan strategisen sopimuksen 2016–2019 mukaan Koroistenkaaren asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2016.

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaava-alueen koko on noin 54 hehtaaria. Alueesta noin 87,7 % on kaupungin omistuksessa ja 12,3 % yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan kuvaus

Koroistenkaaren jatkeen toteuttaminen yhdistää välikehän Ohitustielle. Uusi maankäyttö on osoitettu Koroistenkaaren jatkeen pohjois- ja eteläpuolen peltoalueille. Metsäiset kallioalueet jäävät virkistyskäyttöön.

Koroistenkaaren pohjoispuolelle muodostetun uuden Varikkokadun sekä Kuormakadun varrelle sijoittuu toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien versta- ja varastorakennuksien kortteli-alue KTY-1. Korttelialueille saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälä- ja toimistotiloja enintään 70 % rakennusoikeudesta.

Särvänsäädun päähän sijoittuu kaksi KTY-2 -korttelialuetta, joille saa rakentaa toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle saa sijoittaa versta- ja varastotilaa enintään 70 % tontin rakennusoikeudesta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	387	15.12.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	4	12.01.2016	4	
Kaupunginhallitus	278	13.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	126	20.06.2016	26	

KTY-korttelialueille on osoitettu yhteensä 39334 k-m² rakennusoikeutta.

Korttelialueille ei saa sijoittaa yli 2000 m² suuruisia kaupan yksiköitä ja vähittäistavarakaupan tiloja.

Koroistenkaaren eteläpuolelle sijoittuu kaupan toimintoja. Särvänkadun varrelle on muodostettu liikerakennusten korttelialue, KM-tiva, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja, yhteensä 23000 k-m². Kaupan laatua on rajoitettu; alueelle saa sijoittaa auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- tai maatalouskaupan tiloja, mutta ei päivittäistavaraa. Alueelle saa siirtymäsäännönsajan jälkeen sijoittaa seudullisesti merkittäviä TIVA-kaupan suuryksiköitä, mikäli maakuntakaavan määrittelemä seudullisen paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön alaraja sen mahdollistaa.

Yhtenäisen kaupunkikuvan luomiseksi on rakennusten kerrosluku rajattu enintään kahteen ja rakennusten julkisivujen tulee olla ruskeaa tiiltä.

Polttolaitoksenkadun varteen on muodostettu yleisten rakennusten korttelialuetta, Y, jonka rakennusoikeus on 3800 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2.

ET-1 -korttelialueita on osoitettu tarvittaville muuntamoille. Sähköasemaa varten on Koroistenkaaren eteläpuolelle osoitettu ET-2 -korttelialue, jonka rakennusoikeus on 300 k-m². Kulku sähköasemalle on osoitettu KM-tiva -korttelialueen kautta.

Suojaviheralueilla (EV) sijaitsee hulevesien viivytyalueet. Katualueet toimivat tulvareitteinä. Alueen hulevedet ohjataan avoimena säilyvään Topinojaan.

Metsäalueet osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Näillä alueilla sijaitsevat kaava-alueen muinaismuistot ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet.

Varikkokadun päästä on osoitettu jalankulkuyhteys Korhokallion virkistysalueelle. Halisten asuinalueelta, Karpiokadun päästä on osoitettu uusi jalankulku- ja polkupyöräyhteys Särvänkadulle.

Turun ja Kaarinan väliselle kuntarajalle päättyvä Särvänkatu mahdollistaa Kaarinan puoleisten maa-alueiden liittymisen katuverkkoon Turun kautta.

Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 66599 k-m². Alueelle tulee arviolta yhteensä noin 780 työpaikkaa. Alueelle ei sijoitu asukkaita.

Kaavan toteuttaminen etenee vaiheittain. Alue liittyy Ohitustielle ja olemassa olevaan katuverkkoon ennen Koroistenkaaren jatkeen toteuttamista.

Polttolaitoksenkadun, Varikkokadun ja Kuormakadun toimitilarakennusten korttelialueet, lukuun ottamatta korttelia 44, on mahdollista liittää olemassa olevaan katuverkkoon. Kaava-alueen eteläosan liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden toteuttaminen edellyttää Särvänkadun rakentamista.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	387	15.12.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	4	12.01.2016	4	
Kaupunginhallitus	278	13.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	126	20.06.2016	26	

Kaavan toteuttaminen edellyttää myös, että Caruna Oy:n voimajohtolle tulee sovittavaksi uusi linjaus Fingridin omistamalle Lieto-Koroinen -voimalinjalle asemakaava-alueen ulkopuolella.

Katuyhteyden avaaminen Koroistenkaareltä Topinojan liittymään on mahdollista vasta kun Halistenväylä on toteutettu (vireillä oleva asemakaavanmuutos "Koroinen" 8/2012). Toteutuksen vaiheistamisella varmistetaan, ettei tällä asemakaavalla muodostuva uusi yhteys aiheuta häiritsevää läpiajoa Maunu Tavastin kadulla Röntämäen asuinalueella.

Kaavan lähtökohdat, kaavan vaikutukset, tehdyt selvitykset sekä osallistuminen ja kaavaprosessin vaiheet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot kesäkuussa 2015.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta "Koroistenkaari" jätetyt lausunnot sekä kaupunkisuunnittelun vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksessa. Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

- Särvänkadun päädyn K-1 korttelit (Oriketo-58 ja 59) on muutettu KTY-2 -korttelialueiksi (Oriketo-56 ja 57), jonka asemakaavamääräys on seuraava: Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimitila- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia versta- ja varastorakennuksia. Korttelialueelle saa sijoittaa 70 % versta- ja varastotilaa tontin enimmäisrakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 m² suuruisia kaupan yksiköitä tai päivittäistavaran myymälätiloja.

- KTY-1 korttelien rakennusoikeuden määrä on nostettu e = 0,6:een, suurimmaksi kerrosluvuksi sallitaan 2 ja toimisto- ja liiketilojen määräksi 70 % tontin enimmäisrakennusoikeudesta.

- YK-1 kortteli on muutettu Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1).

Seuraavat vaiheet

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä muodossa. Nähtävillä olosta kuulutetaan.

Kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn, kun kaupungin ja yksityisten maanomistajien välinen maankäyttö-sopimus on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	387	15.12.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	4	12.01.2016	4	
Kaupunginhallitus	278	13.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	126	20.06.2016	26	

Liite 1	Selostus "Koroistenkaari"
Liite 2	Tilastolomake "Koroistenkaari"
Liite 3	Kartta "Koroistenkaari"
Liite 4	Vuorovaikutusraportti 20.11.2015
Oheismateriaali 1	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

[Laaditut selvitykset ja raportit, kaavahaku](#)

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus	Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 24.6.2015 päivätty ja 20.11.2015 lausuntojen perusteella muutettu asemakaava- ja asemakaavanmuutos- sekä tonttijakoehdotus "Koroistenkaari" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ORIKETO 47.-1, 50.-1, 51.-1, 53.-1 ja 2, 55.-1.
Päätös	Asia pantiin pöydälle Sundqvistin Van Ooikin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.
Ksylv § 4	Pöydältä 15.12.2015 § 387.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Kh § 278	
Liite 1	Selostus "Koroistenkaari"
Liite 2	Tilastolomake "Koroistenkaari"
Liite 3	Kartta "Koroistenkaari"
Liite 4	Vuorovaikutusraportti 20.11.2015
Kaupunginhallituksen ehdotus	
	Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 24.6.2015 päivätyn ja 20.11.2015 lausuntojen perusteella muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutos- sekä tonttijakoehdotuksen "Koroistenkaari". Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ORIKETO 47.-1, 50.-1, 51.-1, 53.-1 ja 2, 55.-1.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Kv § 126	
Liite 1	Selostus "Koroistenkaari"
Liite 2	Tilastolomake "Koroistenkaari"

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	387	15.12.2015	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	4	12.01.2016	4	
Kaupunginhallitus	278	13.06.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	126	20.06.2016	26	

Liite 3 Kartta "Koroistenkaari"

Liite 4 Vuorovaikutusraportti 20.11.2015

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 24.6.2015 päivätyn ja 20.11.2015 lausuntojen perusteella muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutos- sekä tonttijakoehdotuksen "Koroistenkaari". Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ORIKETO 47.-1, 50.-1, 51.-1, 53.-1 ja 2, 55.-1.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.