

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	27.09.2016	3	
Kaupunginhallitus	403	10.10.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	171	17.10.2016	9	

2730-2014 (613, 627)

Asemakaavanmuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupat"; Oriketo (os. Vanha Tampereentie 184, Turun kehätie, Harmokuja) (24/2014)

Tiivistelmä:

Vanha Tampereentien varrella sijaitsevan liikerakennusten korttelialueen kaavamääräystä muutetaan vastaamaan MRL:n muuttuneita kaupan sääntöjä. Korttelin pohjoispuolelle osoitetaan alue messu- ja näyttelytoimintaa varten. Orikedon teollisuusaluetta laajennetaan Harmokadun päähän ja Orhikujanteen itäpuolelle. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 20 535 k-m², josta 6660 k-m² sijoittuu kaupungin omistamalle maalle.

Ksylv § 245

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström
19.9.2016:

Orikedon kaupunginosaan on laadittu 28.4.2016 päivätty sekä 15.9.2016 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus ja tonttijakoehdotus.

Nykytilanne

Suunnittelualan pinta-ala on noin 24,50 hehtaaria. Aluetta rajaa Metsämäen ja Orikedon teollisuusalueet ja Vähäjoki. Noin kolmasosa alueesta on maatalouskäytössä. Suunnittelualueella toimii Oritur Oy, Rautakesko Oy, Würth Oy ja Orikedon Hirsitalonäyttely. Alueella sijaitsee myös vanhoja asuin- ja ulkorakennuksia. Alueen halki kulkee Turun Seudun Veden runkovesijohto ja hulevesiputki. Alueeseen on otettu mukaan osa Vanha Tampereentietä ja Orikedon liittymä kaavateknisistä syistä.

Tavoitteet

- Nykyisen asemakaavan merkintöjä muutetaan siten, että paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kehittäminen / laajentaminen alueella on mahdollista.
- Kehitetään Orhikujanteen itäpuolella olevaa aluetta kaupan / teollisuuden ja toimitilarakentamisen alueena ja laajennetaan teollisuuskorttelia Harmokadun päähän kaupungin omistamalle maalle.
- Asemakaavassa osoitetaan alue näyttelytoimintaa varten.
- Huomioidaan alueen maisemalliset arvot Vähäjoen jokilaakson etelärannalla.

Suunnittelutilanne

Maankäytön suunnittelua ohjaa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava sekä Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, joka on hyväksytty Turun kaupunginvaltuustossa 21.5.2012. Alue on maakuntakaavassa ja rakennemallissa työpaikka-alueita / tiivistyviä työpaikka-alueita, jolle voi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teolli-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	27.09.2016	3	
Kaupunginhallitus	403	10.10.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	171	17.10.2016	9	

suustoimintaa, palveluita sekä tilaa vieviä toimitilakeskittymiä. Alue on osoitettu myös virkistyskäyttöön ja on kehitettävä vihervyöhyke.

Maakuntakaavan päivitystyö on käynnissä. Maakuntakaavalla ratkaistaan mm. vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja sijoittuminen tarkistetun MRL:n mukaisesti. Maakuntahallituksen 18.5.2015 hyväksymässä maakuntakaavaluonnoksessa seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan alaraja Turussa on 15 000 k-m². Rautia K-maatalous ei ole seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö.

Yleiskaavassa 2020 alue on työpaikka-alueita, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistys-, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli Oriketo-45 on osoitettu liikerrakennusten korttelialueeksi (KL-1), jolla toimintaan liittyvää tuotannollista tilaa saa rakentaa enintään 40 % sallitusta kerrosalasta. Alueelle saadaan rakentaa vain kiinteistön huollon kannalta välttämättömät asuintilat.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap /100 k-m². Rakennusoikeus tontilla neljä on 9325 k-m² ja tontilla kolme 4633 k-m². Tonttihakkuus e = 0.40. Kortteli Oriketo-46 on myös osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2). Alueelle saadaan pystyttää kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi tilapäisiä rakennuksia ja laitteita myyntinäyttelyä varten. Korttelin rakennusoikeus on 150 k-m². Vähäjokeen rajoittuva alue on lähivirkistysaluetta (VL). Ohitustie on maantiealuetta (LT), osa Vanha Tampereentiestä ja toteutumaton Kiesikatu katualueita sekä Orhikujanne jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Suunnittelun vaiheet ja osallistuminen

Asemakaavanmuutos perustuu Kiinteistö Oy Hannunhelmi/ Rautakesko Oy:n, (tontin 092-45-4 maanomistaja) 4.7.2012 päivättyyn asemakaavanmuutoksenomukseen. Myöhemmin alueeseen on otettu mukaan kaksi Kiinteistöliikelaitoksen kaavoitusaloitetta 3297-2014 ja 12201-2014.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi ”Rautia K-maatalous” osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 2.9.2014 § 248. Lisäksi lautakunta päätti, että valmistelun yhteydessä selvitetään myös lähiympäristön kaavoitustarve.

Ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta ja 17.9.2014 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 22.9.2014 päivätyllä kirjeellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä.

Tilaa vaativan kaupan viranomaisneuvottelu pidettiin 27.10.2014.

Turun kaupungin suunnitteluyksikkö on tehnyt liikenteellisen selvityksen alueelle 2015, selvitys on päivitetty 2016. Selvityksessä tutkittiin Ohikulkutien ja rinnakkaistien sijoittumista alueelle.

Ohikulkutien rinnakkaistien tutkimiseksi ja kustannusten selvittämiseksi kaupunki tilasi rakennettavuusselvityksen Papurikon puiston alueesta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	27.09.2016	3	
Kaupunginhallitus	403	10.10.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	171	17.10.2016	9	

ELY-keskuksen kanssa käydyssä neuvottelussa (18.2.2016) päätettiin, ettei Ohitustien rinnakkaistietä sijoiteta asemakaavanmuutosalueelle.

OAS-vaiheen mielipiteet

Annetut mielipiteet liittyivät Ohitustien Rinnakkaistie-hankkeeseen, eivätkä ole enää ajankohtaisia kaavaluonnoksessa.

Rautia K-maatalouden mielipiteessä tuodaan esille tarve säilyttää tonttien tie-liittymät Vanha Tampereentietä. Kumpaakaan liittymää ei voi siirtää tai poistaa ilman merkittävää haittaa liiketoiminnalle. Rautia K-maatalouden ja Würthin välistä kulkeva ajoyhteys on osapuolten rakentama sekä rasiitteena ja yläpidossa. Hankkeen toteutuessa rasite ja hoitovastuu siirtyisivät kaupungille tai tielaitokselle.

Rajanaapuri esittää mielipiteenään, että Rinnakkaistietä ei tule rakentaa K-Raudan ja Würthin välistä kulkeväksi vaan K-Raudan länsipuolelle jos rinnakkaistietä jostain syystä tarvitaan.

Selvitykset

Rakennettavuusselvitys, SM Maanpää Oy 20.11.2015.

Oriekedon liittymän tilaa vaativat kaupungit: liikenteellinen selvitys, 2015 muutettu 2016, Turun kaupungin suunnitteluyksikkö.

Asemakaavanmuutosluonnos

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksissaan 1.3.2016 § 63 ja 8.3.2016 § 73 ja päätti hyväksyä 23.2.2016 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen ”Oriekedon liittymän tilaa vaativat kaupungit” pohjaksi.

Asemakaavanmuutosehdotus

Kaavaehdotus valmistui 28.4.2016. Kaavaehdotuksesta on pyydetty viranomaislausunnot 19.8.2016 mennessä. Ehdotuksesta saatiin lausuntoja, joiden perusteella ehdotusta on muutettu 15.9.2016.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 28.5.2016. Ehdotus oli nähtävillä 30.5. - 28.6.2016, jolloin siitä sai jättää ympäristötoimialalle muistutuksen. Ehdotuksesta saatiin 3 muistutusta.

Lausunnot ja muistutukset sekä kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.4.4 sivu 26-28.

Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta saatiin 3 muistutusta alueen vuokralaiselta ja maanomistajilta, näissä tuotiin esille lähinnä alueen käyttöön ja tonttijakoon liittyviä asioita, jotka eivät aiheuta muutoksia kaavakarttaan. Asemakaavassa ei laadita tonttijakoa kyseisille alueille.

Yhdessä muistutuksessa tuotiin esille tarve olevan omakotitalon säilyttämisestä asuinkäytössä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	27.09.2016	3	
Kaupunginhallitus	403	10.10.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	171	17.10.2016	9	

Asemakaavanmuutosehdotus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 24,50 hehtaaria. Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 9350 kerrosneliometriä rakennusoikeutta paljon tilaa vievää erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä varten (KM-tiva), alueen koko on 2,3 ha ja tehokkuus on $n. e = 0.40$, rakennusoikeus kasvaa 25 k-m². Rautia K-maatalous ei ole seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Lisäksi on osoitettu 4650 kerrosneliometriä rakennusoikeutta liikerakennuksia varten (KL-1), alueen koko on 1,15 ha ja tehokkuus on $n. e = 0.40$, rakennusoikeuden lisäys on 17 k-m².

KM-tiva ja KL-1 -korttelialueiden pohjoispuolelle on osoitettu alue messu- ja näyttelytoimintaa varten (E-1). Alueella voi sijaita vaihtuvat näyttelymökkit ja -saunat sekä toimisto- ja sosiaalitalaa. Alueella ei sallita uutta asumista.

Harmokadun päähän ja Orhikujanteen itäpuolelle on lisätty korttelialueet ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle (TY-1), joille on osoitettu 6104 kerrosneliometriä rakennusoikeutta, korttelialueet yhteensä noin 1,5 ha ja tehokkuus $e = 0.40$. Ajo TY-1 alueelle on osoitettu uudelta Harmokujalta.

Orikedonpuisto on muutettu suojaviheralueiksi (EV-1), liikennemelun ja pölyn vuoksi. Vähäjokeen rajoittuva maisemallisesti arvokas alueenosa on osoitettu merkinnällä MA-1.

Alueen liikenne tukeutuu Vanha Tampereentiehen, korttelista Oriketo-45 on muodostettu katualuetta liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Tästä jatkuu ajoyhteys E-1-alueelle.

Harmokadun ja Vanha Tampereentien varteen on osoitettu korttelialueet muuntamoille (ET-1). TY-alueiden liikenne tulee tukeutumaan olemassa olevaan Ruunikkokatuun ja sen jatkeeseen.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä tarkennuksia ja sellaisia muutoksia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

- Kaava-alueen pohjakarttaan, Harmokadun päähän, on lisätty Telia Sonera Oyj:n ilmalinja, joka jatkuu Orhikujanteen reunaan pohjoiseen.

- Pohjakarttaan on myös lisätty Jokirinetilan 494-1-38 määräalat.

- Maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokas peltoalue on merkitty MA-1-merkinnällä ja osa EV-1 aluetta on muutettu lähivirkistysalueeksi VL.

- Hulevesijärjestelmälle varatulle alueelle sekä puistoalueelle on kaavamääräykseen lisätty kohta: Hulevesijärjestelmän rakentamisen yhteydessä tulee pyytää lausunto Turun Seudun Vesi Oy:ltä.

Sovelletut lainkohdat

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	27.09.2016	3	
Kaupunginhallitus	403	10.10.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	171	17.10.2016	9	

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

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

Liite 1	Selostus "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"
Liite 2	Tilastolomake "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"
Liite 3	Kartta "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"
Oheismateriaali 1	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 2	Tilan Jokirinne omistajan muistutus, 27.6.2016
Oheismateriaali 3	Orikedon Hirsitalonäyttelytilan omistajan muistutus, 28.6.2016
Oheismateriaali 4	Oritur Oy:n muistutus, 28.6.2016

[Laaditut selvitykset ja raportit, kaavahaku](#)

Vs. toimialajohtaja Christina Hovi:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 28.4.2016 päivätty ja 15.9.2016 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ORIKETO-1.-5 ja 6 sekä -45.-5.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutoksen hakijalta, Kiinteistö Oy Hannunharmelta kaavan laatimisesta ja käsittelyistä aiheutuneita kustannuksia 1.8.2010 voimaan tulleen taksan mukaisesti. Asemakaavan laatimiskulut ovat yhteensä 18 000 € sekä kuulutus- ja kulkukulut 500 €, yhteensä 18 500 €. Asemakaavanmuutos käsittää yhteensä kolme aloitetta. Kaavoituskustannuksista jää Kiinteistö Oy Hannunharmen osuudeksi 6 150 €. Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian esitteli toimialajohtajan varahenkilönä hallintojohtaja Harri Lehtinen.

Kh § 403

Liite 1	Selostus "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"
Liite 2	Tilastolomake "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"
Liite 3	Kartta "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	27.09.2016	3	
Kaupunginhallitus	403	10.10.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	171	17.10.2016	9	

- Liite 4 Selostus "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit" muutoksineen
- Liite 5 Kartta "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit" muutoksineen

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 28.4.2016 päivätyn ja 15.9.2016 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ORIKETO-1.-5 ja 6 sekä -45.-5.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että 28.4.2016 päivätty ja 15.9.2016 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit" hyväksytään siten, että kaavamääräys E-1 muutetaan seuraavaksi:

"Messu- ja näyttelytoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu myyntinäyttelyn tilapäisiä rakennuksia ja laitteita varten. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa toimisto- ja sosiaali-tiloja. Uudisrakennettaessa alueelle ei saa sijoittaa asumista. Ulkovarastot tulee näkösuojata aidoin ja riittävin istutuksin. Alueelle tulee tehdä riittävät maaperä- ja pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi. Melutaso ei saa liike- ja toimistohuoneissa ylittää päiväohjearvoa 45 dBA. Alueen puusto tulee säilyttää. Auto-paikkoja tulee rakentaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä."

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ORIKETO-1.-5 ja 6 sekä -45.-5.

Päätös asiassa tehtiin esittelijän muutetusta päätösehdotuksesta yksimielisesti.

Kv § 171

- Liite 1 Selostus "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"
- Liite 2 Tilastolomake "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"
- Liite 3 Kartta "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 28.4.2016 päivätyn, 5.9.2016 lausuntojen perusteella ja 10.10.2016 kaupunginhallituksessa muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Orikedon liittymän tilaa vaativat kaupungit". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ORIKETO-1.-5 ja 6 sekä -45.-5.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	27.09.2016	3	
Kaupunginhallitus	403	10.10.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	171	17.10.2016	9	

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Kiinteistö Oy Hannunhelmi/Rautakesko Oy
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus
tied Hartola Eero
tied Hartola Veikko
tied Talvitie Päivi
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
tpv Kiinteistöimiala
tpv Ympäristöimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
kuul Vesterholm Teija