

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	265	25.10.2016	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	276	01.11.2016	4	
Kaupunginhallitus	437	07.11.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	182	14.11.2016	7	

11458-2011 (613, 627)

Asemakaavan- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus; "Kuusimäki" Lauste, Pääskyvuori, Vaala (os. Itäkaari, Teijonkatu 3 ja 5, Taalintehtaan­katu 1) (3/2014)

Tiivistelmä:

Itäkaaren pohjoispuolelle osoitetaan uutta korttelialuetta toimitilarakennuksia varten ja Itäkaari muutetaan kokonaan katualueeksi. Nykyisin puistossa sijaitsevien entisten Lausteen poikakodin rakennusten säilyminen turvataan kaavamerkinnällä ja alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat merkitään kaavaan suojelumerkinnällä. Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy 15 860 k-m2 kaupungin omistamalle maalle.

Ksylv § 265

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström
12.10.2016:

Lausteen kaupunginosaan on laadittu 23.3.2016 päivätty sekä 30.9.2016 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus ja tonttijakoehdotus.

Nykytilanne

Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa Teijonkatu, Karjaan rata ja Unkarinkatu; idässä ja etelässä Madjaarinpuisto, Maistraatinpuisto sekä Itäkaari; lännessä Lauste-11. ja 12. korttelit sekä Taalintehtaan­katu. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 23 hehtaaria. Suunnittelualueella toimii Ursuk Oy, Turun Ammattiopistosäätiön oppilaitos ja Lausteen lämpökeskus. Alueen pellot on vuokrattu maanviljelykseen.

Tavoitteet

- Kaavamuutoksella lisätään yritystoimintaan soveltuvaa tonttitarjontaa kaupunkirakenteen sisällä. Itäkaaren pohjoispuolelle osoitetaan uutta korttelialuetta toimitilarakennuksia varten.
- Varaudutaan Vaalan tasoristeyksen korvaavaan katuyhteyteen osoittamalla Itäkaari kokonaan katualueeksi ja laajentamalla sitä vähäisesti puistoalueille Unkarinkadun risteyskohdassa.
- Nykyisin puistossa sijaitsevien entisten Lausteen poikakodin rakennusten säilyminen turvataan kaavamerkinnällä ja alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat merkitään kaavaan suojelumerkinnällä.
- Alueen länsiosassa sijaitseva oja-uoma säilytetään avoimena ja tarvittaessa ehkäistään tulvimishaittoja rakentamalla tulvatasanteita.

Suunnittelutilanne

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A), jolle voi asumisen lisäksi sijoittaa paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäi-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	265	25.10.2016	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	276	01.11.2016	4	
Kaupunginhallitus	437	07.11.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	182	14.11.2016	7	

riötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Maakuntakaavan päivitystyö on käynnissä.

Rakennemallissa alue on työpaikka-alue / tiivistyvää työpaikka-alue, jolle voi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa, palveluita sekä tilaa vieviä toimitilakeskityksiä. Lähialue on Biolaakso-Lauste nro. 89, jolle voi sijoittua teknologia-, tiede- ja palvelurakentamista. Alue on osoitettu myös virkistyskäyttöön ja on kehitettävä vihervyöhyke.

Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu tuotanto- ja varasto-toiminnan alueeksi (T), josta osa on osoitettu virkistykseen tarkoitettu alueen osaksi. Pieni osa on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), mutta nämä alueet jäivät Itäkaaren varauksen alueelle.

Suunnittelualueella on suurimmaksi osaksi voimassa asemakaava 5/1974. Asemakaavassa alue on osoitettu teollisuusrakennusten ja -laitosten kortteli-alueeksi (TT), moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialueeksi (AM) sekä katu- ja puistoalueeksi. Asemakaava on laadittu yleiskaavaluonnoksessa (2000) esitettyä teollisuusaluetta ja sitä sivuavaa päätieverkostoa varten. Metsäiset mäet kaavoitettiin viheralueiksi muodostamaan yleiskaavassa edellytetyjä vapaa-alueita erottamaan teollisuus- ja asuintoiminnot toisistaan. Huoltoasema ei ole toteutunut.

Suunnittelun vaiheet ja osallistuminen

Asemakaavanmuutos perustuu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen 7.10.2011 päivätyyn asemakaavanmuutosanomukseen. Anomuksessa esitetty muutosalue oli laaja ja osa alueesta päätettiin valmistella ”Pinjaistenpuisto”-nimisenä ja osa ”Kuusimäki”-nimisenä asemakaavanmuutoksena.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi ”Kuusimäki” asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.4.2014 § 138. Aloituskokous pidettiin 8.5.2014.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on lähetetty kirjeitse osallisille 12.5.2014 (sisältäen 9.5.2014 päivätyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman) ja lisäksi kaavamutoksesta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2014, 2015 ja edelleen 2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

OAS-vaiheen mielipiteet

”Tärkeätä olisi, että Teijonkatu 5:n tontti ja siihen mahdollisesti liitettävä tontti olisivat kaavassa teollisuus-alueena (T).”

Asemakaavamutosta on valmisteltu ko. mielipiteen mukaisesti ja Lausteen poikakodin rakennukset on liitetty Teijonkatu 5:n tonttiin.

Asemakaavasta ei ole laadittu luonnosta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	265	25.10.2016	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	276	01.11.2016	4	
Kaupunginhallitus	437	07.11.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	182	14.11.2016	7	

Kaavaehdotus valmistui 23.3.2016. Kaavaehdotuksesta pyydettiin ja saatiin viranomaislausunnot 20.5.2016 mennessä. Lausuntoja antoivat Liikennevirasto, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, TeliaSonera Finland Oyj, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta, Vesiliikelaitos ja Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu sekä rakennusvalvonta. Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 2.4.2016. Nähtävilläoloaika oli 4.4. - 3.5.2016. Nähtävilläoloaikana jätettiin 3 muistutusta.

Tiivistetyt lausunnot ja muistutukset sekä kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.4 sivut 21-26.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehdyt muutokset

Muutokset eivät aiheuta kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

- Teijonkadun varressa sijaitsevan korttelin 13. tontti 3:sta erotetaan kaavassa pois alue, jolla entisen poikakodin "Kalliolan" rakennukset osittain ovat. Rakennussuojelumerkintä poistetaan. KTY-1-alueella sijaitsevat "Kuuselan" rakennukset suojellaan.

- Korttelin uudeksi rajaksi tulee Kiinteistö Oy Kattotuolin itäpuolella sijaitseva aita. TY-1-alue pienenee ja osa tontista muutetaan VL-1 -alueeksi, johon sisältyy liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat. Radan varteen lisätään uusi luo-1-alue.

- TY-1-määräyksiä on tarkennettu ja toimisto-/ liiketilojen osuutta on yrittäjän toivomuksesta lisätty 40 %:tiin.

- KTY-1-alueella on myymälätilojen osuutta pienennetty 40 %:sta 20 %:tiin.

- Jaaninojan määräyksiä tarkennettu.

- Selostukseen lisätty liikennemäärät ja luontoselvityksen kohtaa täydennetty.

- Tonttijakoa täydennetty.

Asemakaavanmuutosehdotus, muutettu 30.9.2016 (lausunnot)

Itäkaaren pohjoispuolelle osoitetaan uusi toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1). Nykyinen toteutumaton huoltoaseman korttelialue on liitetty osaksi KTY-1-aluetta jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja toimitiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotilaa. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälätiloja varten saa käyttää rakennusoikeudesta enintään 20 %.

Korttelialueen rakennusoikeus on 17460 kerrosalaneliometriä. Se on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.50$, mikä mahdollistaa korttelialueen jakamisen useampaan tonttiin. Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Korttelialueelle on osoitettu ajoliittymä Itäkaarelta. Ajo tonttien välillä on sallittu

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	265	25.10.2016	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	276	01.11.2016	4	
Kaupunginhallitus	437	07.11.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	182	14.11.2016	7	

pysäköintialueen kautta. Asemakaava mahdollistaa alueella sijaitsevan Lausteen poikakodin asuinrakennuksen säilyttämisen.

Alueen käyttötarkoitus Teijonkadun varressa säilyy teollisuusrakennusten korttelialueena. Kaavamääräyksiä tarkennetaan: Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Alueelle saa rakentaa teollisuus-, kiinteistöhoito-, opetus- ja varastotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa melua, ilman pilaantumista tai muita ympäristöhäiriöitä läheisille asuinalueille. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- tai liiketiloja varten. Tontin rakennusoikeus ei muutu ja toiminta pysyy samana kuin nyt voimassa olevassa kaavassa. Junaradan läheisyys ja sen pohjoispuolella, 100 metrin etäisyydellä oleva asuinalue asettaa rajoituksia kaavoitukselle.

TY-1 korttelialueen itäpuolella olevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat osoitetaan asemakaavassa luo-1-merkinnällä. Em. paikkoja ei saa hävittää tai heikentää.

Teijonkadun varteen osoitetaan korttelialue muuntamoa varten (ET-1).

Taalintehtaankadun varteen osoitetaan energiahuollon alue (EN-1) Lausteen Lämpökeskukselle. Maankäytön muuttuessa on maaperän pilaantuneisuus selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä.

KTY-1-korttelialueen ja EN-1-alueen Taalintehtaankatuun rajoittuva osa on 110 kV:n voimajohdon reunavyöhykettä, jolla rakennelmien ja kasvillisuuden korkeutta rajoitetaan kaavamääräyksellä.

Itäkaari osoitetaan katualueeksi ja katualueeseen liitetään nykyiset Lepänlähreloukon ja Madjaarinpuiston pienet virkistysalueet. Osalle Itäkaarta on tarvittaessa rakennettava meluvalli suojaamaan Maistraatinkadun asuinkorttelia liikennemelulta.

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 §.

Liite 1 Selostus "Kuusimäki"

Liite 2 Tilastolomake "Kuusimäki"

Liite 3 Kartta "Kuusimäki"

Oheismateriaali 1 OAS-vaiheen mielipide 6.6.2014

Oheismateriaali 2 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	265	25.10.2016	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	276	01.11.2016	4	
Kaupunginhallitus	437	07.11.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	182	14.11.2016	7	

Oheismateriaali 3	Ursuk Oy:n muistutus, 8.4.2016
Oheismateriaali 4	Kiinteistö Oy Kattotuolin muistutus, 17.4.2016
Oheismateriaali 5	Porttovahdinkatu 2:n asukkaiden muistutus, 3.5.2016

[Laaditut selvitykset ja raportit, kaavahaku](#)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi:

Ehdotus	Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 23.3.2016 päivätty ja 30.9.2016 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Kuusimäki" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot LAUSTE-25.-1 ja 14.-1 sekä tonttijaonmuutos-13.-4.
Päätös	Asia pantiin pöydälle Sundqvistin Koiviston kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Ksylk § 276

Pöydältä 25.10.2016 § 265.

Oheismateriaali 6	Liito-oravan elinympäristö
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 437

Liite 1	Selostus "Kuusimäki"
Liite 2	Tilastolomake "Kuusimäki"
Liite 3	Kartta "Kuusimäki"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 23.3.2016 päivätyn ja 30.9.2016 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Kuusimäki". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot LAUSTE-25.-1 ja 14.-1 sekä tonttijaonmuutos-13.-4.

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------

Kv § 182

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	265	25.10.2016	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	276	01.11.2016	4	
Kaupunginhallitus	437	07.11.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	182	14.11.2016	7	

Liite 1	Selostus "Kuusimäki"
Liite 2	Tilastolomake "Kuusimäki"
Liite 3	Kartta "Kuusimäki"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 23.3.2016 päivätyn ja 30.9.2016 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Kuusimäki". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot LAUSTE-25.-1 ja 14.-1 sekä tonttijaonmuutos-13.-4.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Kiinteistö Oy Kattotuoli
tied Ursuk Oy
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus / kirjaamo
tied Kaunisto Johanna
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
tpv Kiinteistötoimiala
tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
kuul Vesterholm Teija