

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä toukokuuta 2008 päivättyä ja 4.7.2008 lausunnon vuoksi muutettua asemakaavakarttaa ”**Gdanskinpuisto**” (43/2006)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	63	63
Tontti:	1	1
Virkistysalue:	Gdanskinpuisto (osa)	Gdanskparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	63 (osa)	63 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
Pitkämäki-63.-3

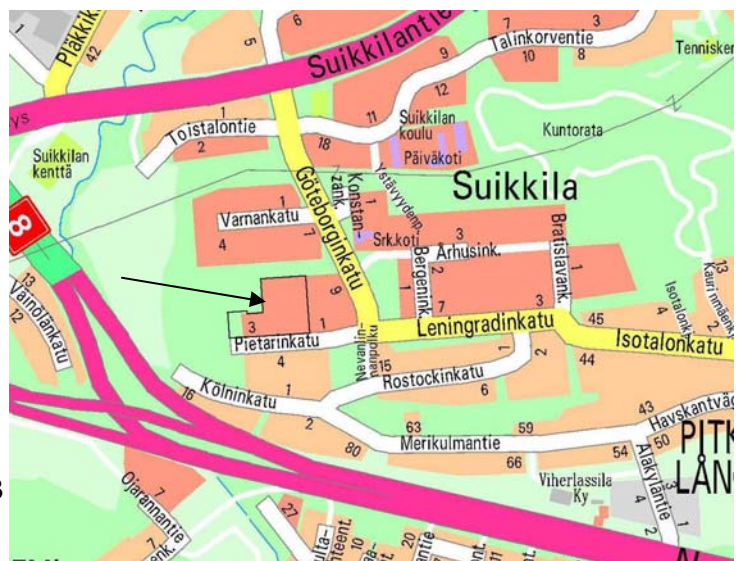
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 43/2006.
Diarionumero 10268-2006.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund.
Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta on 11.1.2007 lähetetty osallisille kirjeitse ja vireille tulosta on kuulutettu 20.1.2007.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajatulle nuolella osoitetulle alueelle Suikkilan asuntoalueella Pitkämäen kaupunginosassa. Suunnittelualueen eteläosaa rajaa Pietarinkatu, länsi- ja pohjoisosaa Gdanskinpuisto ja itäosaa korttelin 63 tontti 2. Alueen koko on 1,2602 ha.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Gdanskinpuisto”. Kaavaa muutetaan, jotta määrääkäsain vuokrasopimuksin hoidettu autopaikoituksen ja talousjätteen keräilypisteen aluejärjestelyt sekä alueelle jo syntyneet muut toiminnot tarvittavine rakenteineen olisi mahdollista ratkaista pysyvästi.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 8.1.2007
2. Asemakaavakartta 5.5.2008, muut. 4.7.2008
3. Tilastolomake 5.5.2008, muut. 4.7.2008
4. Autopaikoituskysely v. 2007

2 TIIVISTELMÄ

Turun kaupungin Kiinteistölaitys on Asunto Oy Hiidenvuoren esityksestä anonut muutoksenalaisen virkistysalueen osan maanomistajana asemakaavanmuutosta.

Alueen kaavaa muutetaan siten, että n. 1400 m²:n suuruinen Gdanskinpuiston virkistysalueen osa liitetään tonttiin 63.-1. Näin alueella jo vallitsevan käyttötilanteen mukaiset toiminnot, kuten autopaikoitus, jätteen keräilypisteet sekä leikki- ja oleskelu, saadaan kaavan muuttamisen myötä hyväksytyiksi eikä erillisiä vuokrasopimuksia enää esim. riittävien autopaikkojen turvaamiseksi tarvitse solmia. Tontin käyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena, mutta vuodelta 1971 peräisin olevan kaavan merkintöjä ja määräyksiä ajanmukaistetaan sekä tarkennetaan toteutunutta tilannetta vastaavaksi.

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu ja asemakaavanmuutoksen viireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä mielipidetiedustelulomake on lähetetty osallisille kirjeitse.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnitteluala sijaitsee 1970-luvulla rakennetun Suikkilan kerros- ja rivitalovaltaisen asuntoalueen länsiosassa. Alueelle on vuoden 1978 alussa valmistunut kuusi porrashuonetta käsittävä pesubetonielementtirakenteinen kuusi ja seitsemän asuinkerrosta sekä maanpäällisen kellarikerroksen sisältävä asuinkerrostalo. Sen länsipuoleiselle tontinosalle sekä Gdanskinpuistosta vuokratulle virkistysalueen osalle on rakennettu autopaikoitusalue autokatoksineen sekä talousjätteen keräilypiste. Gdanskinpuistoon on alueen rakennusurakoitsijan toimesta toteutettu leikkipaikka ja sen ja Pietarinkadun väliin on tasoitettu pienehkö pelikenttäalue esim. pienimuotoisten pallopielien harrastamiseen. Asunto Oy Hiidenvuori on vastannut leikkipaikan kunnossapidosta.

Näköetäisyydelle suunnittelualueelta, sen pohjois- ja itäpuolella sijaitseville kerrostalokortteleille, on rakennettu samantyyllisiä viisi – seitsenkerroksisia asuinkerrostaloja. Pietarinkadun eteläpuolella on kaksikerroksisten punatiili-verhoiltujen rivitalojen korttelialue.



SUUNNITTELUALUE PIETARINKADUN LÄNSIPÄÄN KÄÄNTÖPAIKAN SUUNNASTA, ETUALALLA VIRKISTYSALUEELLA SIJAITSEVAT PELIKENTTÄ JA LEIKKIPAIKKA, TAUSTALLA AS. OY HIIDENVUOREN ASUINKERROSTALO SEKÄ AUTOPAIKOITUSALUETTA

Luonnonympäristö

Suunnittelualueita länsi- ja pohjoispuolella rajaava Gdankinpuisto sekä tontin itäpuolinen osa ovat lähes luonnontilaista, mäntyä kasvavaa, kallioperäistä mäkiä maastoa. Asuinkerrostalon itäpuolella olevan kallioalueen laskipiste on n. 37 metriä merenpinnan yläpuolella ja korkeusero rakennuksen seinustalta kallion laelle on n. 7 metriä.



AS. OY HIIDENVUOREN ITÄOSAN PIHA-ALUETTA

Palvelut

Alueen lähimmät kattavammat kaupan palvelut löytyvät n. 1,5 kilometrin etäisyydeltä joko Länsikeskuksen kauppakeskuksesta Satakunnantien varrelta tai ns. Manhattanilta Naantalın pikatien varrelta.

Noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta sijaitsevat terveysasema ja päiväkotiki sekä Suikkilan koulu, jossa tapahtuu 1.- 6. luokkalaisten perusopetus. Koulupiiriin mukaan alueen toinen alakoulu on Teräsrautelan koulu Suikkilan- ja Satakunnantien risteyksen eteläpuolella. Alueen yläkoulu on Rieskalähteen koulu, joka sijaitsee n. 2,5 km:n etäisyydellä Satakunnantien itäpuolella.

Suikkilan alueella on 1,5 km:n pituinen kuntorata sekä 57 x 90 m:n suuruinen hiekkapintainen pelikenttä, jotka kumpikin sijaitsevat n. 500 m:n etäisyydellä suunnittelualueelta.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Tontin poikki asuinkerrostalon itäpuolelle on rakennettu kaukolämpölinja, mutta muutoin verkostot on sijoitettu ympäröiville katu- ja puistoalueille.

Liikenne

Alueen eteläreunaa rajaava Pietarinkatu on asfaltoitu ja sen pohjoisreunassa on laatoitettu jalkakäytävä. Kadulla on nopeusrajoitus 40 km/h.

Göteborgin- ja Leningradinkadun risteyksen tuntumassa sijaitsee Turun paikallisliikenteen pysäkki. Sinne on suunnittelualueelta matkaa n. 200 metriä. Maanantain ja lauantain välisenä aikana pysäkkiä käyttävät linjan n:o 6 bussit, jotka ajavat reittiä Suikkila - Kauppatori - Vaala sekä sunnuntaisin linjan n:o 61 bussit, jotka ajavat reittiä Vienola - Suikkilan päätepysäkki - Kauppatori - Ilpoinen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta n. 200 m lounaaseen sijaitsee Rauman valtatie. Siltä kantautuu päiväaikaan klo 7.00 – 22.00 välillä melua, jonka keskimääräinen taso Pietarinkadun kääntöpaikan tuntumassa on suunnittelutoimiston mukaan 55 – 60 desibeliä. Tulevaisuudessa suunnittelualueen melutason ennustetaan kohoavan yli 60 desibelin. Rauman valtatie varrelle ei ole suunnitteilla melusteitä.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista. Asemakaavanmuutoksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, kuten hyvän elinympäristön luomista kestäväen kehityksen periaatteita noudattaen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Yleiskaava

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu sekä kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi että virkistysalueeksi. Kerrostalovaltainen asuntoalue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Virkistysalueelle saa rakentaa ulkoilutyypin virkistystoiminnan tiloja sekä alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa ympäristöministeriön 5.3.1973 vahvistamassa asemakaavassa A29/1971 on suunnittelualue osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi sekä puistoalueeksi.

Tontille 63.-1 olisi voimassa olevan kaavan mukaan ollut mahdollista rakentaa 83 asuntoa, mutta niitä on toteutettu 70. Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja pitää olla yksi asuntoa kohden sekä lisäksi yksi vieraspaikka seitsemää asuntoa kohden. Näin ollen autopaikkoja tulisi olla yhteensä 80 kpl. Korttelialueen autopaikkojen rakennusala on voimassa olevassa kaavassa osoitettu kaksikerroksisena, mutta se on toteutettu yksikerroksisena.

Kaavassa on edellytetty järjestettävän muusta käytöstä vapaata oleskelupihaa vähintään 10 m² asuntoa kohden, joten oleskelupihaa tulisi olla 700 m². Korttelialueen itäosa on osoitettu pihamaana käytettäväksi korttelialueen osaksi, mutta oleskelupiha leikkialueineen tälle alueelle on pääosin toteuttamatta.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 84 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontin Pitkämäki-63.-1 tonttijako on hyväksytty 5.3.1973 hyväksytyn asemakaavan yhteydessä ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Gdanskinpuiston virkistysalue on merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 27.3.2008.

Maanomistus

Korttelin 63 tontin 1 omistaa Asunto Oy Hiidenvuori. Gdanskinpuiston virkistysalue on Turun kaupungin omistuksessa. Turun kaupunki on vuokrannut Gdanskinpuistosta 269 m²:n suuruisen alueen 31.12.2008 saakka Asunto Oy Hiidenvuorelle sen pysäköintialueeseen liittyen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kuusi Asunto Oy Hiidenvuoren osakasta on 1.4.2005 tehnyt Kiinteistölaitokselle suunnitteluvarausanomuksen saadakseen suunnitella ja toteuttaa autotallit omaan tai perustettavan yhtiön lukuun pienelle osalle Gdanskinpuistoa Pietarinkadun käännpaikan pohjoispuolella.

Asemakaavatoimisto ei 14.10.2005 antamassaan lausunnossa puoltanut suunnitteluvarauksen myöntämistä Gdanskinpuiston osalle ja ehdotti, että alueen maanomistaja anoo asemakaavanmuutosta, jolla tutkitaan alueen laajempaa soveltumista pysäköintikäyttöön ja suunnitteluvarausanomuksessa esitettyyn hankkeeseen. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta ei 1.11.2005 § 678 myöskään puoltanut suunnitteluvarauksen myöntämistä ko. alueelle.

Asunto Oy Hiidenvuori on 14.3.2006 esittänyt Turun kaupungin Kiinteistölaitokselle, että se alueen maanomistajana anoi asemakaavan muuttamista pysäköinti- yms. käyttöön koskien osaa yleistä aluetta 853-74 (Pitkämäki)-9903. Kiinteistölaitos on 31.8.2006 anonut asemakaavan muuttamista, jotta väliaikainen autopaikoitusalue ja talousjätteiden keräily piste kaavoitettaisiin autopaikoitusalueeksi sekä osittain autotallirakennuksen sallivaksi itsenäiseksi tontiksi ja että autopaikoitusalueeksi osoitettu laajennusosa liitettäisiin tonttiin Pitkämäki-63.-1 perusteluna tontin riittämättömät autopaikat. Asunto Oy Hiidenvuori on sitoutunut Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen kanssa tekemällään sopimuksella lunastamaan asemakaavanmuutoksen myötä mahdollisesti syntyvän tontin Pitkämäki-63.-1 osaksi liitettävän määräalan sekä omalta osaltaan vastaamaan syntyvistä kustannuksista.

Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ole estettä, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat
- Viranomaiset yms.: Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö), Lounais-Suomen ympäristökeskus sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja suunnittelutoimistot
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Pitkämäen Omakotiyhdistys ry., Suikkilan Omakotiyhdistys ry. ja aluekumppanuus Länsikeskus

Vireilletulo ja esitetyt mielipiteet

Osallisille on kirjeitse 11.1.2007 lähetetty asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä mielipidetiedustelulomake. Asemakaavan vireille tulosta on myös kuulutettu 20.1.2007.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavanmuutos-hankkeesta jätettiin kaksi mielipidettä.

Asunto-osakeyhtiön osakkaan esittämässä mielipiteessä kritisoidaan Asunto Oy Hiidenvuoren yhtiökokouksessa asiasta annettua epätäydellistä ja jopa harhaanjohtavaa informaatiota. Mielipiteen esittäjän mukaan autopaikkoja on 77 kpl eli riittävästi, eikä autopaikoitusta ja talousjätteiden keräily pistettä ole ratkaistu väliaikaisesti. Lisäksi mielipiteessä tuodaan esiin, että alue johon autotallia suunnitellaan, peittäisi alleen nykyisen lasten leikkipaikan ja samalla tuhoutuisi kaunis mäntypuumaisema. Kaavanmuutos ei mielipiteen jättäjän mukaan pyri hyvän elinympäristön luomiseen eikä millään tavoin hyödytä Asunto Oy Hiidenvuorta.

Asemakaavatoimisto: Väliaikaisratkaisulla autopaikoituksen ja talousjätteiden keräily pisteen suhteen tarkoitetaan sitä, että nykytilanteessa alueesta joudutaan määrävlein solmimaan vuokrasopimus kaupungin ja taloyhtiön välillä. Gdankinpuiston virkistysalueelle rakennettua leikki- ja oleskelualueita ei kaavaehdotuksessa esitetä autotallien sijoituspaikaksi vaan alueelle on osoitettu leikki- ja oleskelualue ja/tai pysäköimispaikka, jolloin alueelle on, mikäli taloyhtiössä tarve niin vaatii ja taloyhtiössä niin päätetään, mahdollista rakentaa myös pysäköintipaikkoja. Auton säilytyspaikan rakennusala talousjätteen keräyspisteen sallivana on kaavaehdotuksessa pääosin osoitettu vain jo voimassa olevassa kaavassakin autopaikoitukseen varatulle alueelle sekä Gdankinpuiston virkistysalueelle asfaltoidulle autopaikoitusalueelle.

Naapurikiinteistön isännöitsijän esittämässä mielipiteessä vastustetaan kaavan muuttamista autotallin sallivaksi omaksi tontiksi. Tilanteen alueella halutaan säilyvän entisenlaisena vuokrasopimuksin järjesteltyinä.

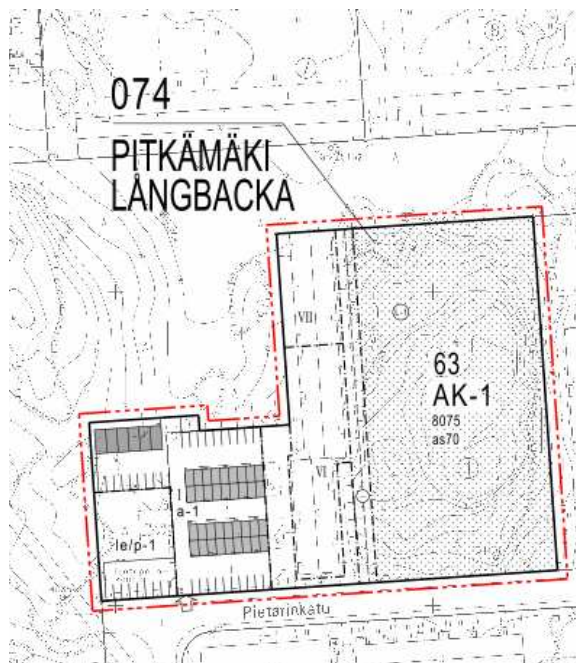
Asemakaavatoimisto: Sekä Kiinteistölaitos että Asunto Oy Hiidenvuori ovat nähneet tarpeelliseksi päästä eroon vuokrajärjestelyistä ja saada alueen toiminnot pysyvästi ratkaistuksi. Mutta vastoin Kiinteistölaitoksen kaavanmuutosanomuksessaan esittämää itsenäistä autotallirakennuksen sallivaa tonttia, esittää asemakaavatoimisto nykyistä tonttia laajennettavaksi käsittämään mm. nykyisen autopaikoitukseen ym. vuokratun alueen sekä leikki- ja pelikenttäkäytössä olevan virkistysalueen osan. Näille alueille on kaavaehdotuksessa osoitettu korttelialueen osat leikki- ja oleskelualueita ja/tai pysäköimispaikkaa varten sekä rakennusalat maanalaista ja maanpäällistä auton säilytyspaikkaa varten.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

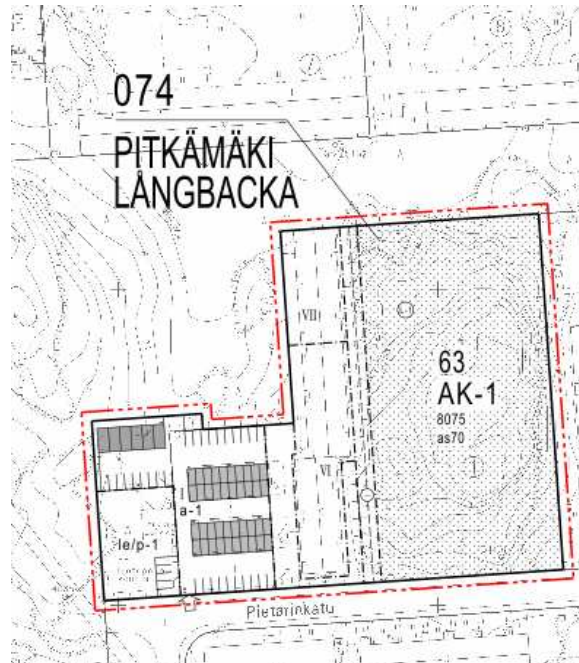
Asunto Oy Hiidenvuoren edustajien kanssa 8.1.2007 käydyssä neuvottelussa saadun informaation mukaan kiinteistön alueella on tällä hetkellä yhteensä 67 autopaikkaa, joista 40 sijoittuu autokatoksiin. Autokatospaikoista yksi on varattu moottoripyörien yms. säilytykseen. Kiinteistölaitokselta vuokratulle Gdankinpuiston virkistysalueen osalle on taloyhtiön toimesta vedetty sähkövalaistus sekä asfaltoitu 10 autopaikkaa, mutta silti autopaikoissa on kolmen autopaikan vaje suhteessa voimassa olevan kaavan edellyttämiin 80 autopaikkaan. Lisäksi nykyisten autojen kokoon nähden autopaikat ovat mitoitukseltaan osoittautuneet liian ahtaiksi, joten niitä pitäisi väljentää. Neuvottelussa tuotiin myös esiin tarve saada rakentaa autotalli.

Neuvottelussa 19.4.2007 asunto-osakeyhtiön edustajille esiteltiin edellisessä neuvottelussa esiintuotujen seikkojen pohjalta asemakaavatoimistossa laadittu esitys kaavaehdotukseksi, jossa autopaikoitus esitettiin yksikerroksisena ja maan tasossa. Kaavaehdotukseen laadittiin kaksi alla olevaa esitystä autopaikkojen mahdollisesta sijoittamisesta a-1 sekä le/p-1 -alueille.



VAIHTOEHTO 1

- 38 kpl avopaikkoja (2,50 x 5,00)
- 36 kpl katospaikkoja (2,75 x 5,10)
- 6 kpl autotallipaikkoja (3,50 x 7,60)



VAIHTOEHTO 2

- 34 kpl avopaikkoja (2,50 x 5,00)
- 40 kpl katospaikkoja (2,50 x 5,10)
- 6 kpl autotallipaikkoja (3,50 x 7,60)

Pysäköinnin avopaikat ovat molemmissa vaihtoehdossa minimistandardin mukaiset. Autokatospaikat on molemmissa vaihtoehdossa korostettu vaalean harmaalla, mutta vaihtoehdossa 1 ne on osoitettu leveämpinä. Autopaikkojen koot on esitetty sulkumerkkien sisällä. Molemmissa vaihtoehdossa on 80 autopaikkaa. Kummassakin vaihtoehdossa on osoitettu kuuden autopaikan autotalli tontin luoteisosaan. Kaikki merkinnällä a-1 osoitetulle alueelle sijoittuvat autopaikat on mahdollista toteuttaa myös katettuina.

Sekä kaavaehdotusesitys että vaihtoehdot 1 ja 2 luovutettiin asunto-osakeyhtiön edustajille ja sovittiin, että työn jatkamiseen palataan asunto-osakeyhtiön hallituksen ja yhtiökokouksen käsittelyjen jälkeen.

Asunto-osakeyhtiön valitun uuden hallituksen edustajat olivat v. 2008 alussa yhteydessä asemakaavatoimistoon ja esittivät, että autopaikoitusta pitäisi vielä tarkistaa. Minkä johdosta asemakaavatoimisto päätyi laatimaan kaavaehdotusesityksen, jossa leikki- ja oleskelualueelta poistettiin pysäköintimahdollisuus, mutta mahdollistettiin maanalainen pysäköinti. Tämä ehdotus esiteltiin asunto-osakeyhtiön edustajille 29.1.2008 pidetyssä neuvottelussa.

Asunto-osakeyhtiön hallitus on käsitellyt tehtyä kaavaehdotusta kokouksessaan 12.2.2008 ja päättänyt hyväksyä sen siten tarkistettuna, että pysäköintimahdollisuus säilytetään myös leikki- ja oleskelualueella. Asemakaavatoimistossa ei nähty tälle estettä, joten kaavaehdotus laadittiin tältä pohjalta.

Lausunnot ja nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus (päiväty 5.5.2008) on pidetty julkisesti nähtävillä 19.5. – 17.6.2008 välisenä aikana ja samalla siitä pyydettiin lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä sekä Turku Energialta.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia eikä lausunnonantajilla ollut asemakaavaehdotuksen johdosta huomautettavaa. Kiinteistölaitos halusi kuitenkin tarkentaa kaavanmuutosanomustaan siten, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään myös sitova tonttijaonmuutos.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen anojan sekä Asunto Oy Hiidenvuoren tavoitteena on asemakaavan muuttaminen siten, että taloyhtiön autopaikoitusongelmat voidaan ratkaista kestäväällä tavalla. Lisäksi asunto-osakeyhtiön tavoitteena on kehittää leikki- ja oleskelualueita.

Asemakaavanmuutosehdotus noudattaa valtakunnallisten alueidenkäyttövoitteiden periaatteita, mutta on ristiriidassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä voimassa olevan asemakaavan kanssa.

Mielipiteen jättäjien tavoitteena on säilyttää tilanne alueella entisenlaisena.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen toimesta on v. 2007 lopulla tehty kysely autopaikoituksesta. Siihen vastasi noin kolmannes osakkaista. Kyselyyn vastanneiden tavoitteet käyvät ilmi asunto-osakeyhtiön hallituksen kyselyn pohjalta laatimasta vastausten yhteenvedosta johtopäätöksineen, joka on selostuksen liitteenä 4.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asunto-osakeyhtiö Hiidenvuoren autopaikoituksen lisätarvetta on hoidettu jo usean vuoden ajan erillisin vuokrasopimuksin ja tästä järjestelystä haluavat sekä asunto-osakeyhtiö että Kiinteistölaitos päästä eroon.

Kaavanmuutostyön yhteydessä on asianosaisten kesken neuvoteltu monen otteeseen ja tarkasteltu eri vaihtoehtoja. Neuvottelujen tuloksena on päädytty laatimaan esitetty vaihtoehto.

Asuinkerrostalojen korttelialueen merkinnät ja määräykset perustuvat suurimmaksi osaksi korttelialueella toteutuneeseen tilanteeseen paitsi autopaikoituksen sekä leikki- ja oleskelualueiden osalta. Niiden sijoittelu sekä kaavamerkinnät ja -määräykset pohjautuvat kaavanmuutosalueella oleviin olosuhteisiin, alueelle jo osittain muotoutuneisiin toimintoihin ja niiden kehittämistarpeisiin.

Kaavanmuutosalueen itäosan lähes luonnontilaisen mäntypuuvaltaisen maastoltaan jyrkähkön kallioalueen säilyttäminen pääasiassa luonnontilaisena korttelialueen osana nähtiin tarpeelliseksi mm. näköesteenä suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevia kerrostaloja vasten. Kallioalue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu pihamaana käytettäväksi korttelialueen osaksi, mutta sen esteetön käyttö on pienimpien lasten ja vanhemman väestön osalta hankalaa. Siksi kaavaehdotuksessa nähtiin järkeväksi osoittaa leikki- ja oleskelualueeksi se Gdanskinpuiston virkistysalueen osa, jolle aluerakentajan toimesta on 1970-luvulla rakennettu leikki- ja oleskelualue ja jonka hoidosta ja kunnossapidosta asunto-osakeyhtiö on huolehtinut vaikka se sijaitseekin autopaikoitusalueen vieressä. Kaavaehdotus sallii ko. alueelle myös kevytrakenteisen grilli- ja oleskelukatoksen sijoittamisen. Läheiseltä Rauman valtatieltä saattaa leikki- ja oleskelualueelle kantautua häiritsevää melua ja siksi sen maanpintaa ei saa nostaa tasoa +30.30 ylemmäs ja alueen rakennelmien ja rakenteiden sekä istutusten suunnittelussa ja sijoittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston periaatepäätöksessä 993/1992 annettua 55 dBA:n ohjearvoa. Kaavaehdotus mahdollistaa ko. alueelle myös pysäköimisalueen sijoittamisen, mikäli muualle korttelialueelle saadaan järjestettyä vähintään 700 m² (10 m²/asunto) muusta käytöstä vapaata aluetta leikkiä ja oleskelua varten.



ETUALALLA GDANSKINPUISTOON VUOKRA-ALUEELLE TOTEUTETTU PYSÄKÖINTIALUE

Vaikka voimassa oleva kaava olisi mahdollistanut autokatosten rakentamisen kaksikerroksisina, on autopaikoitus 1970-luvulla kuitenkin toteutettu yksikerroksisena. Kaavaehdotuksessa päädyttiin esittämään autopaikoitus maanpäälliseltä osaltaan yksikerroksisena ratkaisuna minkä lisäksi mahdollistetaan maanalainen autojen säilytys rajattuna siten, ettei sen kansi saa nousta nykyistä maantasoa n. +30.00 ylemmäs. Sillä mikäli autopaikoitus nyt toteutettaisiin korkeammalle tai peräti kaksikerroksiseksi, peittäisi se ensimmäisten kerrosten asunnoista avautuvia näkymiä. Näiden kerrosten asukkaita kohtaan se olisi epäoikeudenmukaista ja epätasa-arvoista kohtelua ja ensimmäisten kerrosten asunto-osakkeiden arvo saattaisi tästä syystä myös laskea. Lisäksi autopaikoituksen osittainenkin sijoittaminen maan alle säästää leikki- ja oleskelualueen ottamista paikoituskäyttöön sekä säilyttää sillä kasvavaa puustoa.

Osakkaiden tasapuolista kohtelua edesauttaa myös se, ettei kaavaehdotuksessa esitetä erillisen autotallin tonttia koska nyt koko auton säilytyspaikan rakennusalueelle on mahdollista toteuttaa autotallit ja/tai - katokset mikäli asunto-osakeyhtiössä niin päätetään.

Autojen säilytyspaikan rakennusalan asuinkerrostalon puoleinen raja on osoitettu nykyisten autokatosten asuinkerrostalon puoleisten päätyjen kohdalle sillä pelastuslaitoksen johtavan palotarkastajan antaman tiedon mukaan pitää asuinkerrostalon edustalle järjestää pelastuskäytäväksi vähintään 3,5 metriä leveä vapaa kulkuväylä ja vapaan toiminta-alueen leveyden tulee olla vähintään 6 metriä.

Pietarinkadulta on korttelialueelle osoitettu yksi sijainniltaan likimääräinen ajoneuvoliittymän kohta, koska vaikka Pietarinkadun kääntöpaikan pohjoispuolella oleva tasainen ns. lentopallokentän alue houkuttaisi sijoittamaan alueelle mahdollisesti sijoitettavan pysäköintialueen liittymän suoraan kadulta, ei se suunnittelutoimiston mukaan ole mahdollista vaarantamatta kääntöpaikan ja Gdanskinpuiston virkistysalueen käyttäjien liikenneturvallisuutta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,2602 ha. Kaavanmuutoksessa aluetta osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Kaavanmuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 8075 kerrosalaneliömetriä, jolloin aluetehokkuus on $e_a = 0,64$. Asemakaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

5.3 Aluevaraukset

AK-1 = Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueelle on määriteltä rakennusalat VI- ja VII -kerroksista 8075 kerrosalaneliömetrin suuruista asuinkerrostaloa varten. Rakennukseen saa sijoittaa enintään 70 asuntoa. Asuinrakennukseen saa kerrosluvun ja asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden estämättä rakentaa maanpäällisen kellarikerroksen, jonne ei saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja paitsi uloskäynnit sekä enintään 2 % yleishyödyllisiä tiloja.

Korttelialueelle on järjestettävä asuntoa kohden 10 m² muusta käytöstä vapaata leikkiin ja oleskeluun varattua aluetta. Se voidaan sijoittaa korttelin itäosaan pääasiassa luonnontilaisena säilytettävälle korttelialueen osalle ja/tai korttelialueen länsiosaan leikki- ja oleskelualueeksi ja/tai pysäköinti- paikaksi osoitetulle alueelle, jonne asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden rajoittamatta saa sijoittaa myös kevytrakenteisen grilli- ja oleskelukatoksen. Korttelialueen länsiosan leikki- ja oleskelualueen maanpintaa ei saa nostaa tasoa +30.30 ylemmäs ja alueen rakennelmien ja rakenteiden sekä istutusten suunnittelussa ja sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, ettei alueen melutaso ylitä valtioneuvoston periaatepäätöksessä 993/1992 annettua 55 dBA:n ohjearvoa.

Korttelialueen poikki on osoitettu alue maanalaista lämpöjohtoa varten.

Pietarinkadulta on korttelialueelle osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Autopaikkoja on järjestettävä yksi asuntoa kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Autotallit ja/tai -katokset sekä maanalaiset auton säilytyspaikat ajoluiskineen saadaan rakentaa asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden estämättä. Maanalaisen tilan ilmanvaihtohormien ympäristöön sopeuttamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota eikä niitä saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueen läheisyyteen. Maanalaisen tilan kansi ei saa nousta tasoa +30.00 ylemmäs ja sen on kestettävä pelastusajoneuvon paino. Maanalaisen tilan kannelle saa rakentaa yksikerroksisia autotalleja ja/tai -katoksia sekä jätteiden keräilykatoksia. Autopaikoitusta ei saa sijoittaa pääasiassa luonnontilaisena säilytettävälle korttelialueen osalle.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Ympäristörakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavanmuutos ei muuta kaupunkirakennetta. Kaavaehdotuksessa maanalaiselle auton säilytyspaikalle on määriteltä ylin taso ja koska auton säilytyspaikan rakennukset on määrätty toteutettavaksi yksikerroksisina, eivät ne juurikaan muodostu ympäröivän maaston muotojen ja mäntyvaltaisen puuston ansiosta ympäristössä olevien naapurikiinteistöjen asunnoista avautuvien näkymien esteeksi.

Liikenteeseen

Kaavanmuutosalueeseen rajoittuvan Pietarinkadun liikennemäärissä ja -järjestelyissä ei tapahdu muutoksia.

Virkistykseen

Asunto-osakeyhtiön hoidossa olleen virkistysalueella sijainneen leikki- ja oleskelualueen toimintoja voidaan kehittää, kun lentopallokenttä ja leikkialue muuttuvat asunto-osakeyhtiön alueeksi. Gdankinpuiston virkistysalue tulee pienenemään 1421 m², mutta alueen rakentaminen esitetyllä tavalla ei juurikaan tule hankaloittamaan Gdankinpuiston yleistä virkistyskäyttöä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Leikki- ja oleskelualueella tulee varautua estämään läheiseltä Rauman valtatietä kantautuvan liikennemelun kohoaminen sallittua 55 desibeliä korkeammaksi. Mikäli autopaikoitus toteutetaan myös maanalaisena aiheuttaa sen mahdollinen räjäytys- ja louhintavaihe maansiirtoineen häiriötä myös naapurikiinteistöille, mutta muutoin autopaikoituksen rakentamisvaihe tulee häiritsemään lähinnä vain Asunto Oy Hiidenvuoren asukkaita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan saatua lainvoiman ja kun kiinteistömuodostuksen yhteydessä syntyvän tontin laajennusosan luovutus sopimuksen velvoitteet on hoidettu, voidaan alueella ryhtyä rakentamistoimiin tähtääviin toimenpiteisiin.

Turussa 5. päivänä toukokuuta 2008
Muutettu 4.7.2008 (lausunto)

Selostusta on pvm. 4.7.2008 muutettu, koska Kiinteistölaitos on asemakaavaehdotuksesta antamansa puoltavan lausunnon yhteydessä halunnut tarkentaa kaavanmuutosanomustaan siten, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijaonmuutos osalle korttelia Pitkämäki -63 ja että tonttijaonmuutuskustannus peritään asemakaavanmuutuskustannusten yhteydessä.

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marja Westerlund