

PALJETIE
Selostus

Diaarinumero: 10439-2016
Asemakaavatunnus: 27/2017

Asemakaavanmuutos

4.1.2021

Kaupunginosa: Itäharju
Osoite: Paljetie 2



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4 Luettelo muista kaavahankkeen aikana laadituista asiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne.....	7
3.1.7 Tekninen huolto.....	8
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2 Maakuntakaava	9
3.2.4 Yleiskaava.....	10
3.2.6 Rakennusjärjestys	11
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	11
3.2.8 Pohjakartta	11
3.2.9 Asemakaavaprosessiin liittyen laaditut selvitykset	11
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	12
3.3 Maankäyttösopimus	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Osalliset	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	13
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	14
4.4.1 Käynnistäminen.....	14
4.4.2 Vireille tulo.....	14
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	14
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	16
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	18
4.4.5 Luonnosvaiheen kuuleminen	18
4.4.6 Lausunnot	19
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	19
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.3 Katualueet.....	22
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset AK-1 korttelialueella	22
5.5 Nimistö.....	26
5.6 Kaavan vaikutukset	27
5.6.1 Yleistä	27

5.6.2 Maisema ja luonnonympäristö	27
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	28
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	28
5.6.5 Liikenne.....	28
5.6.6 Tekninen huolto.....	29
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	31
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	31

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä tammikuuta 2021 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Paljetie (27/2017)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	63	63
Tontti:	1	1
Kadut:	Kalevantie (osa) Paljetie Vanha Littoistentie (osa)	Kalevavägen (del) Bälgvägen Gamla Littoisvägen (del)
Virkistysalue:	Kalevanpuisto (osa)	Kalevaparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	63	63
Kadut:	Kalevantie (osa) Paljepolku (osa) Vanha Littoistentie (osa)	Kalevavägen (del) Bälgstigen (del) Gamla Littoisvägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
ITÄHARJU 63.-2

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi))

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kuvan 1 kartassa rajauksella osoitetulle alueelle osoitteeseen Paljetie 2. Kaava-alue käsittää Itäharjun kaupunginosan tontin 853-12-63-1, Paljetien katualueen, osia Kalevantien ja Vanhan Littoistentien katualueista sekä osan Kalevanpuiston virkistysalueesta. Kaava-alueella sijaitsee päiväkotikäytössä oleva, vuonna 1959 valmistunut rakennus leikkipihoineen ja katualuetta.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.10.2020
2. Asemakaavakartta 4.1.2021
3. Tilastolomake 4.1.2021

1.4 Luettelo muista kaavahankkeen aikana laadituista asiakirjoista

- Kaava-alueen puukartoitus, Kuntec Oy, 23.2.2018
- Meluselvitys, Promethor Oy, 26.11.2020
- Viitesuunnitelma, Lundén Architecture Company, 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	8.8.2017 § 226
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	11.8.2017
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2017, 2018, 2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	11.8.2020 § 259
Kaavaehdotus lausunnoilla	1 – 30.3.2021
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	1 – 30.3.2021
Tulevat vaiheet:	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavassa osoitetaan yksi asuinkerrostalojen korttelialue sekä katualuetta. Korttelialueelle osoitetaan rakennuspaikka kahdeksankerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennuksen korkeus on rajattu korkoon +51,4 m, jolloin se rakentuu korkeimmillaan sen länsipuolella sijaitsevien rakennusten korkuiseksi. Rakennuksen länsipuolelle saa rakentaa pihakannen, itäpuolelle jää maanvarainen piha-alue säilytettävine puineen.

Kaavalla osoitettavan rakennusoikeuden määrä on 4120 k-m² asuinrakennukselle sekä 120 k-m² talousrakennukselle. Kaavassa muodostuu yksi uusi tontti, jonka tonttitehokkuus e_t on noin 2,00.

Alueelle sijoittuisi arviolta 85 uutta asukasta, kun mitoituslukuna käytetään 50 kem² per asukas.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

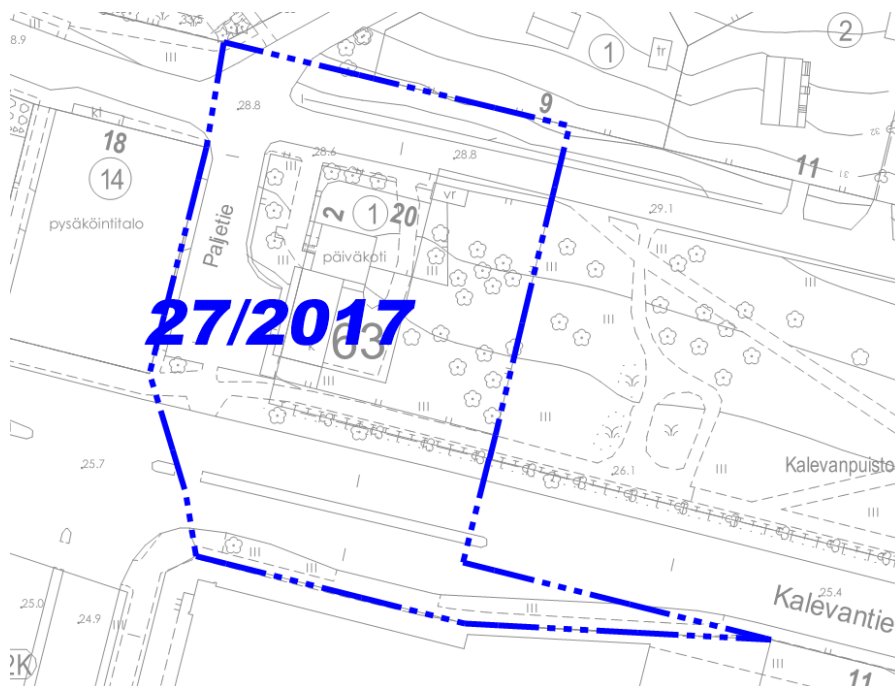
Kaavan toteuttaminen edellyttää maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan yksityisen maanomistajan ja Turun kaupungin välillä. Alueen toteuttaminen edellyttää nykyisten katualueiden alla sijaitsevien johtojen (esim. kaukolämpölinja, vesiposti, tietoliikennekaapelit) siirtämistä hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella sekä Paljepolun pintarakenteiden uusimisen erikseen laadittavien suunnitelmien mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Itäharjulla Kalevantien varrella, Kalevanrampin pohjoispuolella. Alueella, jolle suunnitellaan käyttötarkoituksen muutosta, sijaitsee yksityisen päiväkodin käytössä oleva, yksikerroksinen rakennus sekä päiväkodin pihaksi rajattu osa Kalevanpuistoa. Paljetie on autoliikenteen osalta päättävä katu. Paljetie toimii jalankulku- ja pyöräilyväylänä Vanhan Littoistentien ja Kalevantien välillä, mutta sen kautta ei ole ajoneuvoyhteyttä Kalevantielle. Paljetien varrella sijaitsee pysäköintipaikkoja ja se päädyssä on käänköpaikka. Asemakaavanmuutosalue käsittää myös osia Kalevantien ja Vanhan Littoistentien katualueista. Nämä katualueet on otettu mukaa kaavateknisistä syistä. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,63 ha.



Kuva 2 Kaava-alueella tontilla 1 sijaitsee päiväkotirakennus. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu päiväkodin pihaksi vuokrattu alue sekä Paljetien, Vanhan Littoistentien ja Kalevantien katualuetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua katualuetta sekä piha- ja puistomaata. Suunnittelualueella sijaitsee kookkaita puita, joiden kunto on kartoitettu kaavatyön yhteydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla 12-63-1 sijaitsee vuonna 1959 valmistunut, yksikerroksinen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 226 m². Rakennuksessa on toiminut Tyksilän päiväkotikoti, joka on siirtynyt uuteen päiväkotirakennukseen. Nykyisin tiloissa toimii yksityinen päiväkotiyritys.

Kalevanpuiston on suunnitellut Leena lisakkila vuonna 1957. Asemakaavanmuutoksessa mukana oleva osa Kalevanpuistoa on vuokrattuna päiväkodin pihaksi eikä se ole enää alkuperäisen puistosuunnitelman mukainen.

Asemakaavanmuutosalueen länsipuolella sijaitsee pysäköintirakennus, pohjoispuolella asuinkerrostaloja sekä matalia pientaloja. Eteläpuolella on liike- ja toimistorakennuksia sekä vilkkaasti liikennöidyt Kalevantie, Kalevanramppi sekä Helsingintie.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,07 ha (11 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,56 ha (89 %) kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella sijaitsevassa rakennuksessa toimii nykyisin yksityinen päiväkoti.

3.1.6 Liikenne

Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvässä paikassa. Autoliikenne asemakaavanmuutosalueelle tapahtuu Vanhalta Littoistentieltä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee sekä Turun sisäisen että valtakunnallisen autoliikenteen kannalta tärkeitä väyliä.

Asuinalueen katuja kuormittaa arkipäivinä voimakkaasti työmatkapysäköinti. Työpaikoille saapuminen ja poistuminen sekä myös asiointi muodostavat arjen autoliikenteestä suurimman osan.

Joukkoliikennedytydet niin paikallis- kuin kaukoliikenteenkin osalta ovat suunnittelualueella hyvät. Etäisyys lähimmälle FÖLI-pysäkillä on noin 100 metriä ja Kupittaaan rautatieasemalle noin 300 metriä.

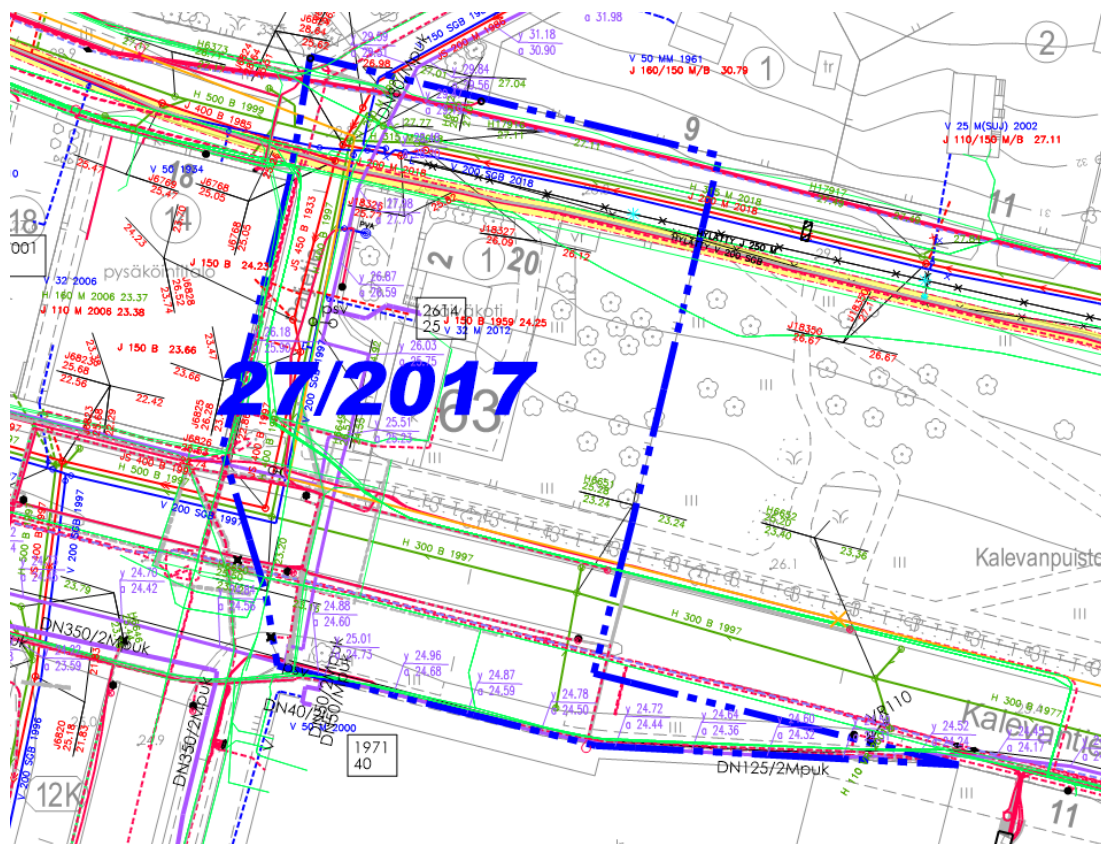
Jalankulkuverkosto on suunnittelualueen läheisyydessä hyvä. Pyöräilyverkoston pääreitti kulkee Kalevantien varrella kaava-alueen läpi. Vanhalla Littoistentiellä jalkaisin ja pyöräillen kulkeminen on Kalevantiehen verrattuna viihtyisämpää alhaisemman melutason ansiosta. Vanhan Littoistentien sorapäällysteosuudella on vähäisiä parantamistarpeita, mm. jalankulun selkeä erottelu autoliikenteestä.



Kuva 3 Liikennedytydet kaava-alueen (sininen katkoviiva) läheisyydessä ovat hyvät. Pyöräilyn verkosto (sininen ja vaalean sininen viiva) kulkee suunnittelualueen läpi. Joukkoliikenteen osalta palvelevat FÖLI:n joukkoliikennepysäkit (punaiset ympyrät) sekä Kupittaaan rautatieasema.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Vesi-
huollon, energiahuollon ja tietoliikenteen verkostot ulottuvat suunnittelualueelle. Paljetien
alla sijaitsee runsaasti erilaisia johtoja, kuten kuvassa 4 on esitetty.



Kuva 4 Suunnittelualueella sijaitsee runsaasti johtoja, joiden sijainti ja mahdolliset siirtotarpeet tulee huomioida.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Osoitteessa Paljetie 1, jossa nykyisin sijaitsee pysäköintitalo, on aikaisemmin sijainnut
konepaja. Maaperää on kunnostettu vuonna 2006, mutta pilaantuneiden maiden esiinty-
mistä tulee rakentamisen yhteydessä arvioida myös Paljetien katualueella ja osoitteessa
Paljetie 2. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Alueelle laaditun meluselvityksen perusteella päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A)
pääosalla tarkastelualueetta ja yöajan keskiäänitaso on yli 50 dB(A) pääosalla tarkastelu-
alueetta. Meluselvityksen tuloksia ja johtopäätöksiä on esitetty tarkemmin kappaleessa
3.2.9 Asemakaavaprosessiin liittyen laaditut selvitykset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Paljetien asemakaavanmuutos toteuttaa toimiviin yhdyskuntiin ja kestäväan liikkumiseen liittyvää tavoitetta: Luodaan edellytykset vähähiilisel le ja resurssitehokkaalle yhdyskunta-kehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueen ja taajamatoimintojen alueen leikkauspisteeseen.

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueella:

Maankäytön, kestäväan liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen. Alueen vaiheittaista muutosta tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella.

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen alueella:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

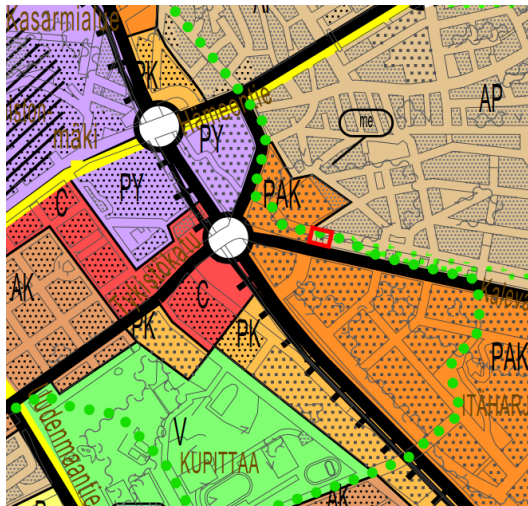


Kuva 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.4 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Turun yleiskaava 2020:ssä alue sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP) työpaikkojen ja asumisen alueen (PAK) tuntumaan. Alueen pohjoispuolelle on merkitty pääviheryhteys.

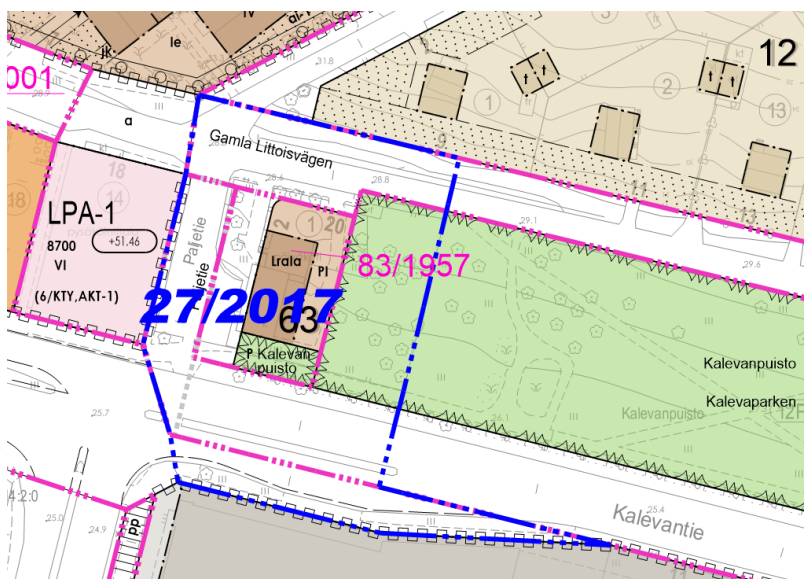
Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä kaava-alue sijoittuu palvelujen, hallinnon ja kaupan alueen reunaan alueen rajautuessa valmiiseen asuinalueeseen. Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.



Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta.

3.2.5 Asemakaava

Tontilla 853-12-63-1 on voimassa Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosan Kalevanpuiston asemakaavamuutos (Kv 9.12.1957). Alueelle on osoitettu rakennusala ruokalaa varten, rakentamatta jätettävä tontinosa, puistoa sekä moottoriajoneuvoliikenteelle varattavaksi ehdotettu kadunosa. Paljetien, Kalevantien ja Kalevanpuiston alueella on voimassa Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosan tehdas- ja varastoalueen asemakaavamuutos, jossa alueet on osoitettu katu- ja puistoalueina (Kv 18.6.1945). Osalla Kalevantietä on voimassa asemakaava 24.4.1993 voimaan tullut asemakaava 55/1991, jossa alue on soitetu katualueena. Vanhan Littoistentien alueella on lisäksi voimassa nimi-kaava 61/2001.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on päättänyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen muuttamisesta 15.2.2021. Kaupunginvaltuusto on määrännyt rakennusjärjestyksen tulemaan voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n mukaisesti. Rakennusjärjestys kuulutetaan voimaan 1.3.2021 lähtien.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

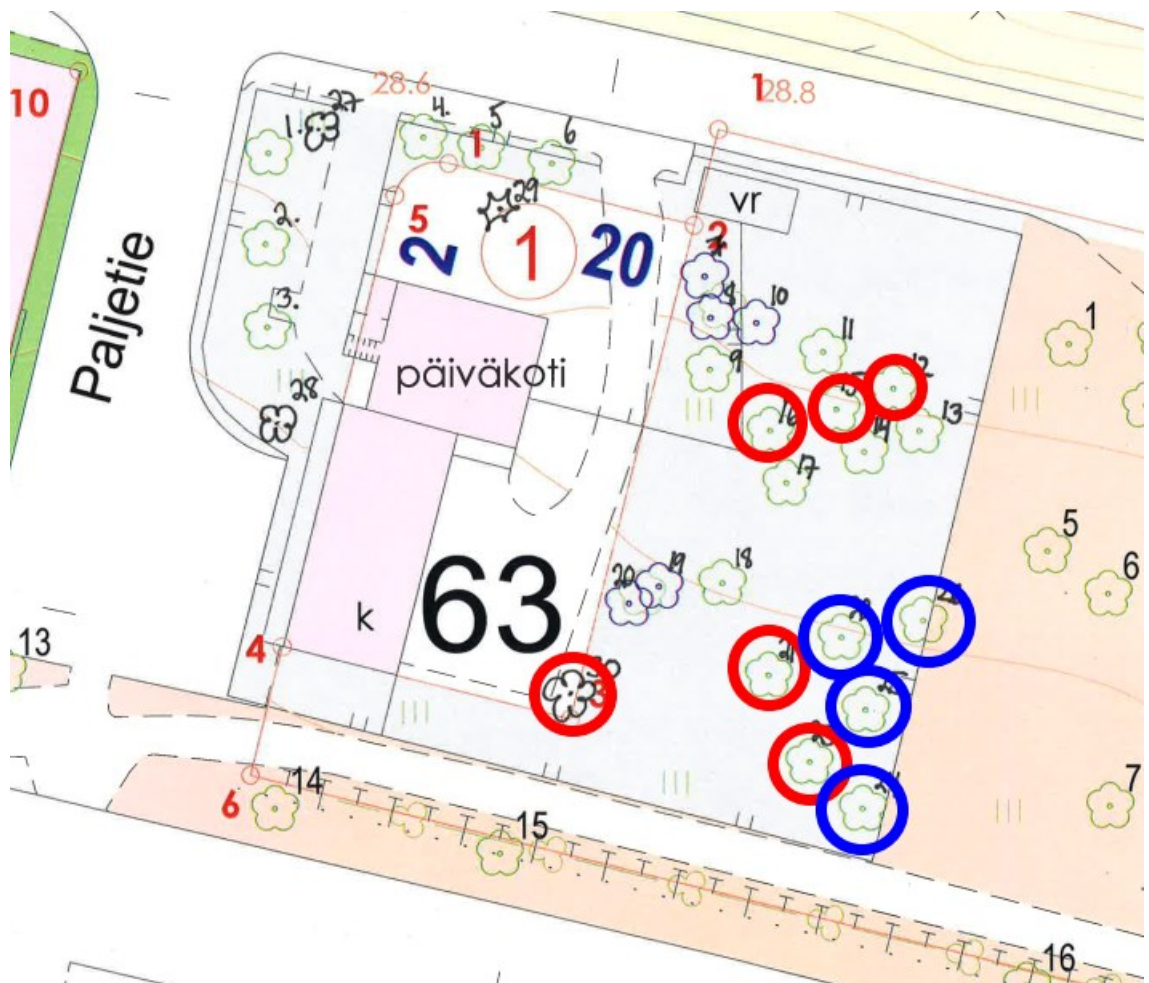
Suunnittelualueella sijaitsee yksi tontti 853-12-63-1, katualuetta (853-12-9901-0) ja virkistysaluetta (853-12-9903-0).

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 5.10.2020.

3.2.9 Asemakaavaprosessiin liittyen laaditut selvitykset

Suunnittelualueella sijaitsevat puut on kartoitettu Kuntec Oy:n toimesta vuonna 2018. Päiväkodin pihassa sijaitsee 22 kpl 10-25 metriä korkeita hies- ja rauduskoivuja, jotka ovat pääsääntöisesti kohtalaisessa kunnossa. Kohtalaisessa kunnossa olevia tammia suunnittelualueella sijaitsee 4 kpl. Lisäksi alueelta löydettiin yksi hevoskastanja ja yksi mänty, jotka olivat kohtalaisessa kunnossa.



Kuva 8 Puustokartoituksen perusteella päiväkodin pihassa sijaitti pääasiassa koivuja, jotka ovat kohtalaisessa kunnossa. Karttaan punaisella merkityt puut ovat erittäin huonokuntoisia, kaadettavia puita. Lisäksi karttaa on merkitty sinisellä päiväkodin pihassa sijaitsevat tammets.

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys, jossa tarkastellaan tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia kaava-alueella. Melutasoja tarkastellaan laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Selvityksessä esitetään ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi esitetään julkisivuihin kohdistuva melutaso ja sen perusteella määritetyt julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset sekä suositukset parvekkeiden meluntorjunnasta.

Selvityksen mukaan kaava-alueelle aiheutuu melua pääosin Kalevantieltä. Muiden ympäristön teiden ja katujen vaikutus melutasoon on pieni. Laskennan perusteella Kalevantien liikennemelu pääsee leviämään kohteen alueelle esteittä ja tästä johtuen melutaso pääosalla aluetta ylittää ohjearvot. Päiväajan keskiäänitaso alueen eteläreunassa on yli 65 dB(A). Muiden katujen liikenteen vaikutus melutasoon on selvästi Kalevantien liikennettä pienempi. Meluntorjuntatoimenpiteenä selvityksessä esitetään julkisivun ääneneristävyysvaatimuksia sekä pihan suojaamista meluaidalla. (Promethor, 2020)

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuuotosalue sijaitsee Turun Tiedepuiston hankealueen läheisyydessä. Turun kaupunki kehittää Tiedepuiston aluetta kansainvälisesti merkittävänä osaamiskeskittymänä ja huippuosaamisen näyteikkunana kunnianhimoisin tavoittein.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan jättämään aloitteeseen, jossa esitettiin asemakaavanmuutosta tontille 853-63-1. Aloitteen liitteenä oli suunnitelma, jossa esitettiin alueiden liittämistä tonttiin Kalevanpuistosta ja Paljetiestä asuin-kerrostalon rakentamiseksi tontille. Aloitteen perusteena esitettiin, että tontilla sijaitseva rakennus ei enää täytä nykyisen käyttötarkoituksensa vaatimuksia. Lisäksi aloitteessa esitettiin perusteluksi, että alueella on nykyisellään pulaa asunnoista.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Itäharjun omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Kiinteistöliikelaitos, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tontin 853-12-63-1 käyttötarkoituksen muuttaminen asuin-kerrostalojen korttelialueeksi, rakennusoikeuden lisääminen sekä yleisten alueiden osien (Kalevanpuisto-nimisestä puistosta ja Paljetie-nimisestä katualueesta) liittäminen tonttiin.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Osallisilta saatiin kaavan aloitusvaiheessa useampi mielipide, joiden perusteella tavoitteeksi nousi Kalevanpuiston puistoalueen säilyttäminen mahdollisimman laajana; Kalevanpuiston päätyosan puustoisuuden säilyttäminen; Paljetien (nimi muuttuu kaavalla Paljepoluksi) jalankulku- ja pyöräily-yhteyden säilyttäminen, tehokas pysäköintiratkaisu asuinrakentamisen yhteyteen.

Kaupunkiympäristölautakunta asetti valmisteluvaiheen käsittelyiden yhteydessä tavoitteeksi mm. että rakennuksen piha säilyttää nykyisen puistomaisen luonteensa ja että rakennuksen korkeus ei nouse korkeammaksi kuin länsipuolella sijaitsevat Kalevantien varren rakennukset.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 8.8.2017 § 226.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2017. Ilmoitus vireilletulosta sekä 1.8.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 11.8.2017.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.9.2017 mennessä. Näitä saatiin kuusi kappaletta. Mielipiteet on kirjattu alle. Kaavoitus on merkinnyt tiedoksi kaavamuutosta vastustavat mielipiteet. Mielipiteissä esille tuotuja näkökulmia on huomioitu kaavan valmisteluvaiheessa kaavan reunaehdoja määrittäessä. Kaavamuutoksen myötä Kalevanpuistosta liitetään tonttiin se osa, joka nykyisin on vuokrattuna päiväkodille ja aidattu eikä siten ole toiminnallisesti osa puistoa. Puustoa on pyritty säilyttämään rakennusten sijoittelulla: kaavaehdotuksessa pysäköintikansi on sijoitettu Paljepolun (aik. Paljetie) puolelle, jolloin Kalevanpuiston puolelle sijoittuu maanvaraista pihaa ja näin osa nykyisen päiväkodin pihamaalla olevista puista säästyy. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Vanhan Littoistentien ja Kalevantien välillä säilyy. Asuinkerrostalon asukas- ja vieraspysäköinti sijoitetaan rakennuksen omaan kortteliin. Kaavaehdotuksessa ei oteta kantaa korttelin ulkopuolisten alueiden ja toimintojen pysäköintiin. Liikenne kaava-alueelle tapahtuu Vanhan Littoistentien kautta. Matkoista voidaan arvioida enimmäns osan suuntautuvan länteen kohti Savitehtaankatua.

Mielipide, Telia Finland Oyj:

Teliällä on asemakaavamuutosalueella runsaasti kaapelointia ja putkitusta, liitteenä olevan kartan mukaisesti. Mikäli kaavamuutoksesta aiheutuu putkille/kaapeleille suojaus- tai siirtotarpeita on tästä oltava yhteydessä Teliään osoitteeseen production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin (vähintään 4 kk) ennen toivottua siirtoa. Suojaus ja siirtokustannukset laskutetaan tilaajalta.

Muuta huomautettavaa Teliällä ei ole asemakaavanmuutokseen.

Kaavoituksen vastine: Merkitään tiedoksi.

Mielipide, Itäharjun omakotiyhdistys ry:

Allekirjoittanut yhdistys ilmoittaa kantanaan, ettei Kalevanpuistoon pidä kaavoittaa rakentamista. Tontin 853-12-63-1 käyttötarkoituksen muutosta asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi ei myöskään pidä tehdä.

Kaavoituksen vastine: Merkitään mielipide tiedoksi.

Mielipide, asukas, Vanha Littoistentie:

Vastustan asemakaavanmuutosta ja Kalevanpuistoon rakentamista.

Ei enää kerrostaloja Kalevantien "Itäharjun omakotialueen puolelle". Perusteluna jo olemassa olevien liikenne- ja parkkiongelman entisestään laajentumisen/kasvamisen.

Yhdestäkään kaupunkipuistosta ei enää palaakaan rakentamiselle, ainakaan Itäharjulla. Viime vuosilta mainittakoon ”puistoista paloja rakentamiselle” Päivin Grillin laajennus ja Tyksilän uuden päiväkodin tonttiin viereisten viheralueiden ottaminen.

Puistot ovat tärkeitä lähivirkistysalueita meille jo alueella asuville ja lisäksi tämä Kalevanpuisto on ”rajana” liikenteeltä ja ”kärkihankkeelta Kupittaa-Itäharju”, jonne on tulossa 24h elävä kaupunki toimistoinen, liikkeineen ja asuinkerrostaloineen.

Kaavoituksen vastine: Merkitään mielipide tiedoksi.

Mielipide, asukas, Vanha Littoistentie:

Paljetie 2:n käyttötarkoituksen muutosehdotus asuinkerrostalojen korttelialueeksi on osoitus kaupungin yrityksestä ulottaa kerrostalorakentaminen vähittäin kohti omakotialuetta. Tällainen kehitys ei ole hyväksyttävissä. Toteutuessaan ehdotus lisää alueen kuormitusta ja rauhattomuutta ja lisää entisestään Vanhan Littoistentien ja lähikatujen liikenne- ja pysäköintiongelmia. Vastustan käyttötarkoituksen muutosta.

Kuten asemakaavanmuutoksen suunnitelmatekstistä käy ilmi, tarkoitus on liittää huomattava osa Kalevanpuiston yleisestä alueesta kerrostalotonttiin. Tämä merkitsee kaupunkilaisten virkistysalueen supistamista. Puistoalueiden pienentämistä asuntorakentamisen lisäämiseksi ei voida pitää hyväksyttävänä.

Kaavoituksen vastine: Merkitään mielipide tiedoksi. Kaavaehdotuksessa asuinkerrostalon pysäköinti tulee sijoittaa omalle korttelialueelle. Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia liikenteeseen on arvioitu kappaleessa 5.6.5. Liikenne. Kaavamuutos koskee päiväkodin pihaksi vuokrattua alaa puistosta. Ala on ollut aidattuna, eikä siten ole ollut toiminnallisesti osana puistoa.

Mielipide, asukas, Vanha Littoistentie:

Vastustan kaavamuutosta, koska:

- Alueelle rakennetaan paraikaa aggressiivisesti ja liikenne sekä pysäköinti ovat nyt jo ongelma, joka aiheuttaa vaaratilanteita asukkaiden arjessa. Ko. muutos moninkertaistaisi nyt jo nyt suuren alueellisen ongelman.
- Alueella on parhaillaan käynnissä korkeiden asuintalojen rakennushankkeita, jotka uhkaavat jo nyt puistomaisen omakotitaloalueen henkeä – lisärakentaminen turmelisi lisää pientaloalueen perinteikästä miljöötä.
- Itäharjun alueella on jäljellä vielä vähän yleisiä puistoalueita, joista tämä muutos nappaisi palan Kalevanpuistosta – puistoalueita ei tule supistaa lainkaan.
- Korkeampaa rakentamista eikä rakennusalan laajentamista kyseessä olevalle tontille ei tule sallia, sillä nämä muuttavat dramaattisesti Kalevanpuistoa virkistysalueena ja alueen vihreänä sydämenä.
- Päiväkoti/esiopetustoiminnan tilantarve sen sijaan on uudisrakentamisen ansiosta yhä kasvussa, joten ko. kiinteistön korvaaminen tai saneeraaminen vastaavaan käyttöön olisi suositeltavaa.

Kaavoituksen vastine: Merkitään mielipide tiedoksi. Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia liikenteeseen, maisemaan ja luonnonympäristöön on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 5.6. Kaavan vaikutukset.

Mielipide, asukas, Vanha Littoistentie:

Vastustamme Paljetien asemakaavamuutosta.

Hankkeilla oleva kaavamuutos, joka mahdollistaa kerrostalon rakentamiseen puutaloalueelle ja puistoon ei mielestämme kuulu tämänpäivän ajattelutapaan. Alueen luonnetta

pitää kunnioittaa. Alueen asukkaat ovat kiinteistöjä ostaessaan haluneet talonsa sijaitsevan omakotitaloalueella eivätkä kerrostalon kyljessä. Monille kyseinen valinta on tarkoittanut vuosikymmenien lainataakkaa ja nyt yhdellä päätöksellä alueen viihtyvyys tuhoaan ja aiheutetaan kiinteistöjen arvon laskemisen.

Alueelle rakennetun Vanhan Littoistentien ja Tarkk'ampujankadun kulman kerrostalon valmistumisen jälkeen alueella on ollut parkkipaikkapula jonka jopa kaupunki on julkisesti myöntänyt. Toki tästä on syytetty sairaalan työntekijöitä mutta juuri Paljetien lähitöllä valtaosa tienvarteen pysäköidyistä autoista kuuluu kerrostalojen asukkaille ja rakennustyömaiden työntekijöille. Pysäköintiongelmia ei ollut ennen ensimmäisten kerrostalojen rakentamista. Tästä piittaamatta alueelle on myönnetty Vanhan Littoistentien toiselle puolelle kolmelle kerrostalolle rakennusluvat. Parkkipaikkaongelmat tulevat räjähtämään käsiin viimeistään talojen valmistuessa. Tuntuu uskomattomalta että viereen ollaan valmistelemassa kaavamuutosta vielä uudelle kerrostalolle.

Aluella jo vuosia jatkunut työmaaliikenne koettelee Vanhan Littoistentien rakenteita. Hiekkatien pohja ei kestä nykyistä liikennettä. Tiellä on kuorma-autolla ajo kielletty mutta se ei tunnu koskevan työmaan ajoneuvoja. Vanhalla Littoistentiellä on pysäköinti kielletty Kalevanpuiston puoleisella reunalla mutta tämäkään ei tunnu koskevan työmaaliikennettä. Molemmille puolille tietä parkkeeratut autot estävät esimerkiksi paloautojen pääsyn alueelle. Emme usko että tämäkään asia paranee kaavamuutoksen myötä. Vanhaa Littoistentietä ei ole mahdollista lanata tai aurata kunnolla koska tienvarteen on pysäköity autoja ympäri vuorokauden.

Vanhan Littoistentien reunoja käytetään työmaiden rakennusjätteen ja työntekijöiden tyhjen ruokapakkausten kaatopaikkana. Asukkaat joutuvat siivoamaan roskat omalla kustannuksella. Rakennuttajaa asia ei kiinnosta, kaupungin valvovat viranomaiset eivät jaksaa valvoa. Kaavamuutoksen mahdollistamalla uudella työmaalla sama meno tulee jatkumaan. Tienvarren asukkaille on tullut vuosien aikana tutuksi mihin toimitetaan muiden hylkäämät puujätteet, styroksit, vuorivillat, vuorivillapakettien muovit ja hampurilaissekä einespakkaukset oikeaoppisesti omalla kustannuksella.

Paljetien jääminen uuden rakennuksen alle tai osaksi tonttia katkaisee kevyenliikenteen yhteyden Tarkk'ampujan kadulta Kalevantielle ja sitä kautta esimerkiksi kevyen liikenteen ylikulkusillan kautta Kupittaaan asemalle ja Kupittaaan puistoon. Kyseinen tieyhteys palvelee suurta osaa Nummenmäen, Itäharjun ja Kohmon asukkaita. Kaavamuutos on ristiriidassa Turun kaupungin pyöräilyn ja jalankulun strategiaa vastaan.

Mahdollisen rakennustyömaan melu ja esimerkiksi paalutuksesta aiheutuva melu tulevat vähentämään alueen viihtyvyyttä vuosiksi. Miten mahdollinen työmaaliikenne toteutetaan noudattaen tieliikennelakia ja asetuksia, mielestäni tätä pitäisi miettiä kaavaa valmistellessa, vaikka laki ei ehkä sitä velvoita tekemään.

Kaavoituksen vastine: Merkitään mielipide tiedoksi.

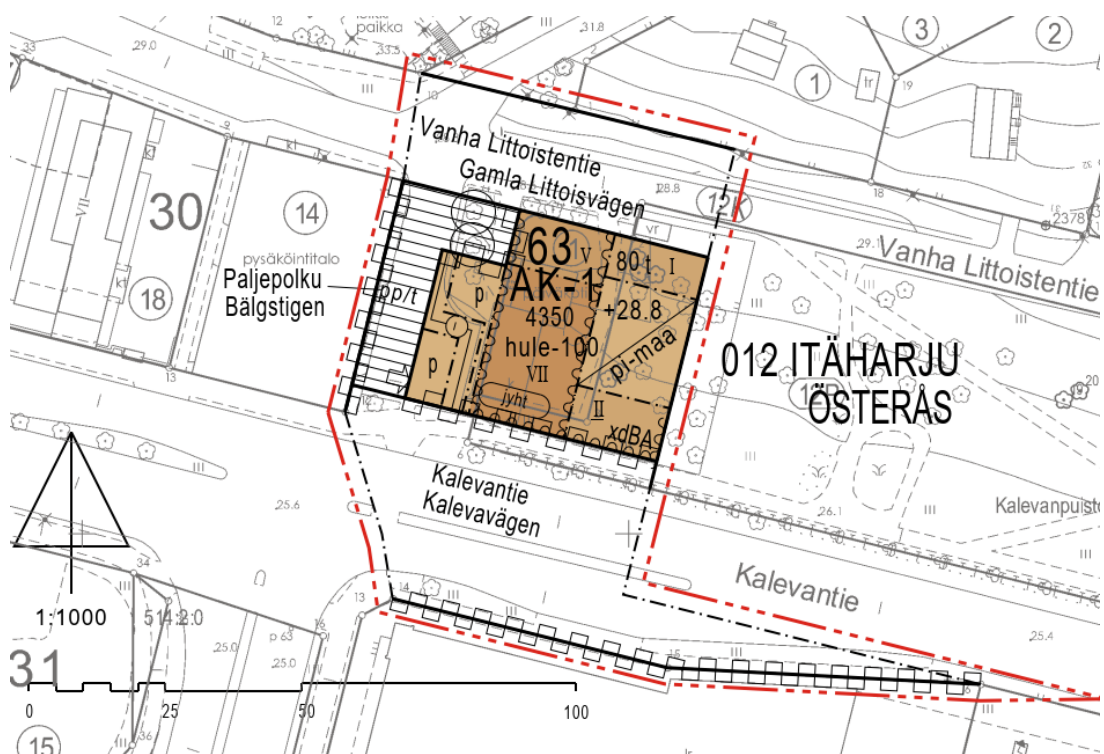
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavan vaihtoehtotarkasteluissa etsittiin eri vaihtoehtoja asemoida asuinkerrostalo tarvittavine pysäköintipaikkoineen tontille. Erilaisia versioita tehtiin luonnosvaiheessa useita. Valmisteluvaiheessa haettiin ratkaisuja sekä rakentamisen määrään että sen sijoitteluun tontilla. Iso autopaikkatarve, Paljetien ja Vanhan Littoistentien alla sijaitsevat johdot sekä tavoite säilyttää Kalevanpuiston puistoaluetta nykyisin vuokrattuna olevaan aidattuun alueeseen asti rajasivat lopulta vaihtoehtoja, joista yksi valittiin vietäväksi kaavaluonnoskäsittelyyn.

Kaavaluonnos 11.6.2019

Vuonna 2019 kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vietiin 11.6.2019 päivätty kaavaluonnos, jossa kerrostalo olisi osoitettu nykyisen päiväkotirakennuksen paikalle, kaavamutoksen hakijan tontille. Rakennuksen ensimmäisen, osittain maanalaisen kerroksen päälle olisi saanut rakentaa kerrostalon, joka on Kalevantien puolella 7-kerroksinen ja Vanhan Littoistentien puolella 5-kerroksinen. Lisäksi olisi sallittu pihakannen rakentaminen nykyisen päiväkodin pihan paikalle. Pihakannen yläpinta on samassa tasossa Vanhan Littoistentien kanssa. Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan pihakannen päälle. Pysäköinti olisi osoitettu pihakannen alle. Ajo pysäköintitiloihin olisi tapahtunut Paljepoluksi nimettävän alueen kautta.

Kaupunkiympäristölautakunta palautti luonnoksen valmisteluun seuraavin perustein: Kaavaluonnos valmistellaan uudelleen siten, että rakennuksen piha säilyttää nykyisen puistomaisen luonteensa. Sen vuoksi selvitetään mahdollisuus autopaikkojen sijoittamiseksi tontin ulkopuolelle tai muualle tontille kuin pihan alle. Rakennusta voidaan tarvittaessa siirtää tai rakennusoikeutta pienentää, jotta pihan puistomaisuus voidaan säilyttää mahdollisimman laajasti.



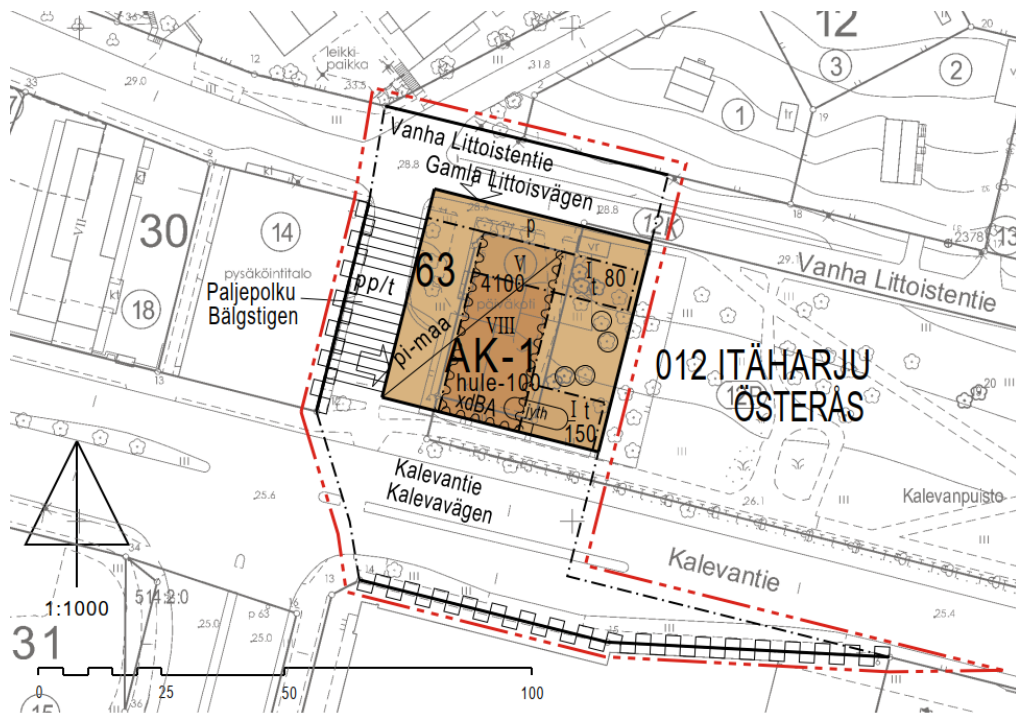
Kuva 9 Kaupunkiympäristölautakunnan valmisteluun palauttama kaavaluonnos.

Kaavaluonnos 8.6.2020

Kaupunkiympäristölautakunnan ohjeistuksella valmistelua jatkettiin ja vuonna 2020 kaupunkiympäristölautakuntaan valmisteltiin 8.6.2020 päivätty kaavaluonnos, jossa kerrostalo on osoitettu nykyisen päiväkotirakennuksen paikalle, kaavamutoksen hakijan tontille. Rakennuksen ensimmäisen, osittain maanalaisen kerroksen päälle saa rakentaa kerrostalon, joka on Kalevantien puolella 8-kerroksinen ja Vanhan Littoistentien puolella 5-kerroksinen.

Lisäksi sallitaan pihakannen rakentaminen rakennuksen länsipuolelle. Pihakannen yläpinta on samassa tasossa Vanhan Littoistentien kanssa. Pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannelle, pihakannen alle sekä asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen. Ajo pihakannen alle tapahtuu Paljepoluksi nimettävän alueen kautta. Vanhan Littoistentien varteen, kerrostalokorttelin puolelle, saa sijoittaa pysäköintipaikkoja vieraspysäköinnille.

Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan rakennuksen itäpuolelle maanvaraiselle pihalle. Pihä tulee suojata melulta, minkä takia Kalevantien varteen on rakennettava melulta suojaava rakennusosa. Pihalle Vanhan Littoistentien varteen saa rakentaa talousrakennuksen esimerkiksi jätteiden keräilyä tai polkupyörien säilytystä varten.



Kuva 10 Kuvakaappaus kaavaluonnoksen kaavakartasta.

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 11.8.2020 § 259 seuraavin muutoksin:

- Vanhan Littoistentien puoleinen 1-kerroksinen varistorakennus poistetaan ja rakennusoikeus yhdistetään tarvittaessa Kalevantien puoleiseen 1-kerroksiseen rakennukseen
- kaavaehdotus valmistellaan siten, että rakennuksen korkeus ei nouse korkeammaksi kuin länsipuolella sijaitsevat Kalevantien varren rakennukset.

Päätös asiassa syntyi äänin 11-2.

4.4.5 Luonnosvaiheen kuuleminen

Osallisilta saatiin kaavaluonnosten käsittelyjen yhteydessä yksi mielipide.

Mielipide, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavakarttaan tulee merkitä johtoalue Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) olemassa olevalle kaapelireitille (vapaana olevat suojaputket) p-alueen osalle liitteen mukaisesti. Johtoalue tulee ylettyä tontin reunasta lähtien vähintään metrin verran suojaputkista tontin sisälle päin. Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä istutuksia.

Kaavoituksen vastine: Kaavassa on merkitty Paljetien suuntainen korttelin 63 reuna-alue j-1 merkinnällä johtojen suoja-alueeksi, johon ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä sellaisia istutuksia, jotka estävät alueen kaivamisen. Pihakannen nurkka on osittain alle 4 metrin etäisyydellä putkista. Hankkeeseen ryhtyvän on neuvoteltava putkien mahdollisesta siirtämisestä tai korvaamisesta Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

4.4.6 Lausunnot

4.1.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Telia Finland Oy:ltä ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

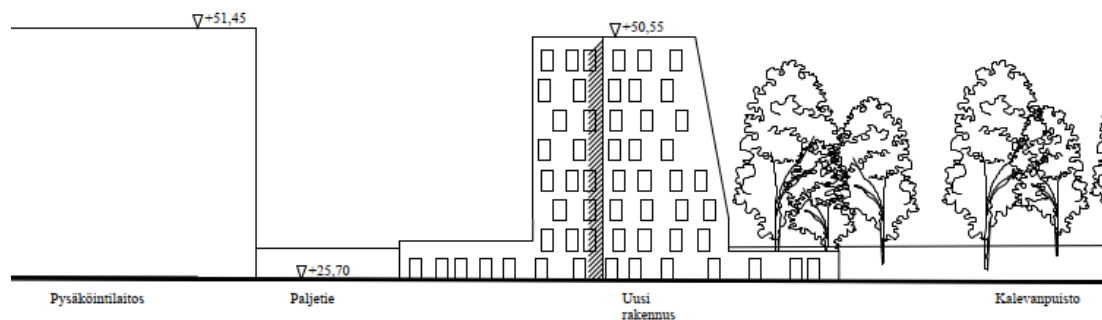
Kaavaehdotus on nähtävillä 1 – 30.3.2021.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Asemakaavaehdotus perustuu hyväksytyyn luonnokseen ja kaupunkiympäristölautakunnan linjauksiin. Kaavaluonnoskäsittelyn jälkeen rakennusala siirrettiin kokonaisuudessaan neljä metriä itään, jotta saatiin riittävä suojaetäisyys toteutumaan Paljepolun (ent. Paljetie) alle jäävään vesijohtoon. Samalla etsittiin kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ratkaisua ja tehtiin tarkennuksia kaavan rakennusalaan rakennuksen arkkitehtuuriin löytyneen vahvan ajatuksen pohjalta.

Asuinrakennuksen perusratkaisuna on itäreunaltaan kalteva massa. Asukas- ja vieraspysäköinti on sijoitettu rakennuksen länsipuolella sijaitsevan 1-kerroksisen pihakannen alle ja päälle sekä osittain rakennuksen runkoon. Paljetien puolella sijaitsevalle johtojen suoja-alueelle saa sijoittaa autopaikkoja ja jätteiden keräilyastioita. Länsipuolella sijaitsevaa maanvaraista oleskelupihaa rajaa etelässä piharakennus ja idässä meluaita.

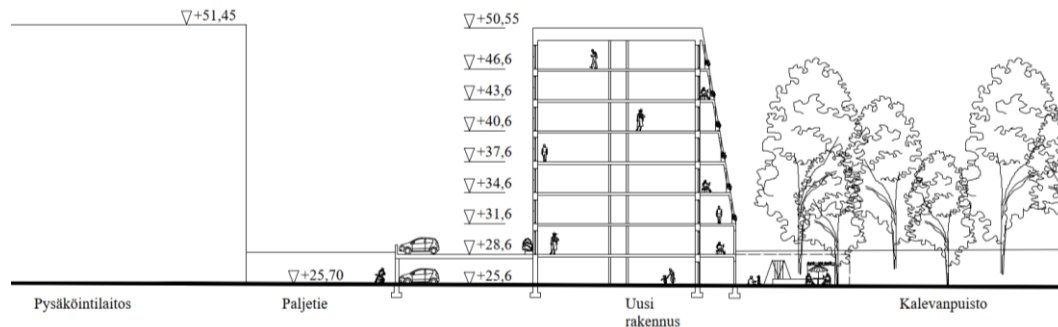
Rakennuksen ylin korkeus on rajattu länsipuoleisten rakennusten mukaisesti.



Kuva 11 Rakennuksen perusratkaisuna on kappalemäinen arkkitehtuuri, jossa parvekkeen puoleinen julkisivu on kallistettu. Näkymä Kalevantien suunnasta. Kuva: Lundén Architecture Company

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

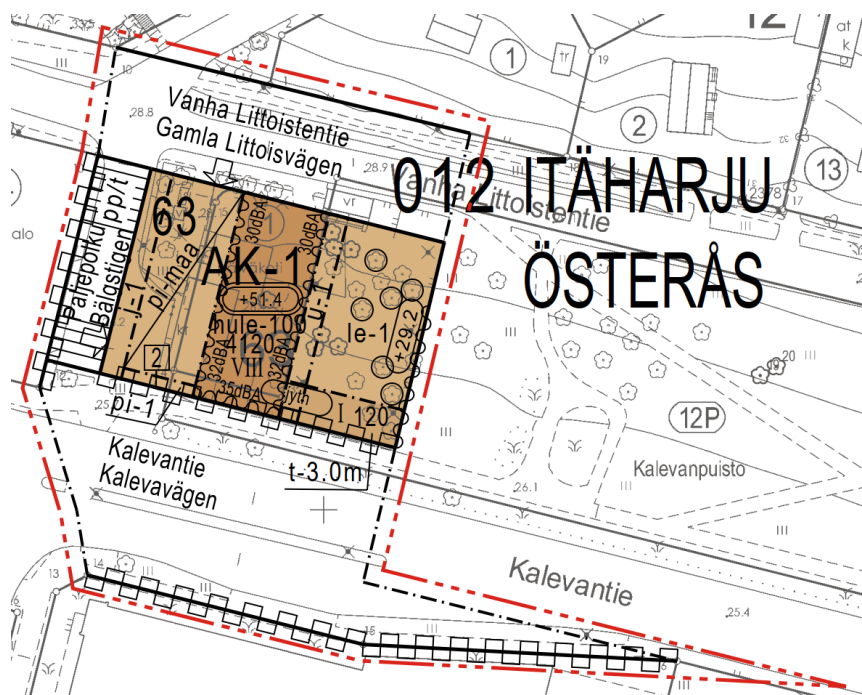
Asemakaavassa osoitetaan rakennuspaikka yhdelle kahdeksankerroksiselle kerrostalolle sekä pihakannelle, jonka alle ja päälle voi sijoittaa autojen pysäköintipaikkoja. Rakennuksen itäpuolen parvekejulkisivu on ensimmäisten kahden kerroksen korkeudelta pystysuora, jonka jälkeen se tulee kallistua kohti rakennuksen julkisivua. Rakennuksen maksimikorkeus on 5cm matalampi (vesikaton ylin korkotaso +51,4 m), kuin sen länsipuolella sijaitsevien rakennusten.



Kuva 12 Rakennus on Kalevantien puolelta kahdeksankerroksinen ja Vanhan Littoistentien puolelta seitsemänkerroksinen. Pihakannen yläpinta tulee samana korkotasoon Vanhan Littoistentien kanssa. Kuva: Lundén Architecture Company

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavassa osoitetaan noin 0,21 ha suuruinen AK-1 -korttelialue sekä noin 0,4150 ha kaualuetta. AK-1 -korttelialueelle osoitetaan rakennuspaikka kahdeksankerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennuksen korkeus on rajattu korkoon +51,4 m, jolloin se rakentuu korkeimmillaan sen länsipuolella sijaitsevien rakennusten korkuiseksi. Rakennusala on 16,1 metriä syvä ja lisäksi sallitaan leveimmältä kohdaltaan 3,5 metrin syvän parvekeyöhykkeen rakentaminen. Kaavalla osoitettavan rakennusoikeuden määrä on 4120 k-m² asuinrakennukselle sekä 120 k-m² talousrakennukselle. Kaavassa muodostuu yksi uusi tontti, jonka tonttitehokkuus e_t on noin 2,00. Alueelle sijoittuisi arviolta 85 uutta asukasta, kun mitoituslukuna käytetään 50 kem² per asukas.



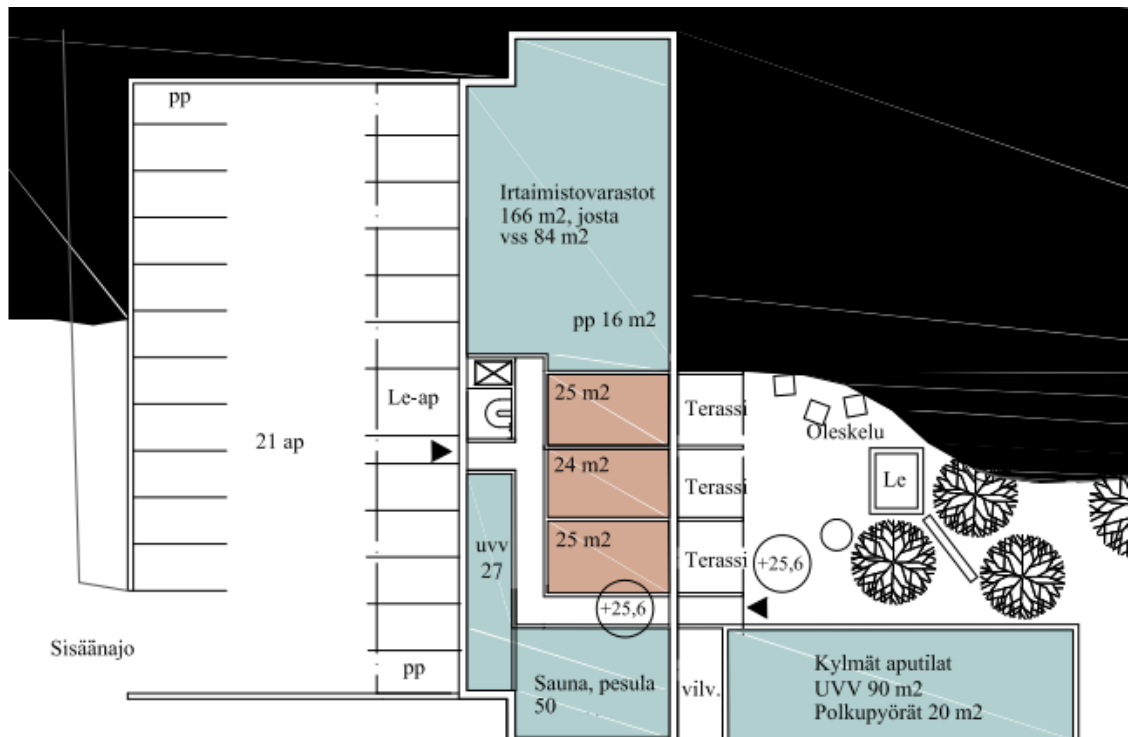
Kuva 13 Asemakaavassa osoitetaan kaualuetta (valkoinen pohja) ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ruskea pohja, AK-1).

Pysäköinti

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/140 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Vieraspaiikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/10 asuntoa. Mitoitus perustuu valmis-teilla oleviin pysäköinnin linjauksiin ja niissä esitettyyn ydinkeskustan kävelyvyöhykkeen autopaikkamitoitukseen. Linjauksissa esitetty ydinkeskustan kävelyvyöhyke rajautuu Källevantiehen, joten linjauksissa esitetyn rajauksen mukaan kaava-alue ei kuulu ydinkeskustan kävelyvyöhykkeeseen. Lähi- ja kaukoliikenteen joukkoliikennepysäkkien läheisen sijainnin vuoksi asemakaavaehdotuksessa haluttiin kuitenkin soveltaa samaa mitoitusperustetta johtuen sen sijoittumisesta kävelyetäisyydelle (300 m) Kupittaan rautatieasemalta.

Autopaikoista vähintään 10 % tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50 % autopaikkojen osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Autopaikkojen vähimmäismäärään voi saada vähennyksiä yhteiskäyttöautojärjestelyin sekä valtion pitkäaikaisella korkotuella toteutettavien vuokra-asuntojen osalta.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 2 pp/asunto ja 1 pp/150 k-m² liike- ja toimistotilojen osalta. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee osoittaa säältä suojattuun, lukittavaan tilaan, joka on helposti saavutettavissa, käytännössä siis piharakennukseen tai rakennuksen ensimmäisiin kerroksiin. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata tilat.



Kuva 14 Esimerkki rakennuksen ensimmäisen kerroksen pohjapiirustuksesta. Autopaikkoja on sijoitettu pihakannen alle ja rakennuksen runkoon. Pihakannen alle ajetaan Paljapolun kautta pihakannen lounaiskulmasta. Ensimmäisessä kerroksessa on lisäksi irtaimistovarastoja sekä polkupyörä- ja ulkovälinevarastoja sekä asukkaiden yhteistiloja. Ensimmäinen kerros on osittain maanalainen. Kuva: Lundén Architecture Company

5.3 Aluevaraukset

Kaavalla osoitetaan yksi asuinkerrostalojen korttelialue sekä katualuetta.

5.3.1 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1) jonka koko on 0,2124 ha. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.

5.3.3 Katualueet

Kaavaehdotuksessa katualueiden pinta-ala on yhteensä 0,4150 ha.

Asemakaavanmuutoksessa on mukana osia Kalevantien ja Vanhan Littoistentien katualueista. Nämä katualueet ovat mukana kaavamuuotosalueesta kaavateknisistä syistä ja siksi, että joitakin tarkistuksia katualueen rajaan tulee AK-1 korttelin rajauksen mukaisesti.

Paljetie muuttuu asemakaavanmuutoksella nimeltään Paljepoluksi ja se on kaavassa merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu.

Paljepolulle sekä tarvittaessa niihin kohtiin, joissa sen liittymistä Vanhaan Littoistentiehen ja Kalevantiehen on tarkistettava, on laadittava erilliset liikenne- ja katusuunnitelmat.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset AK-1 korttelialueella

Asuinrakennusten asunnoista on maapoliittisten linjausten mukaisesti oltava ainakin 20 % vähintään kahden makuuhuoneen asuntoja. Rakennukseen tulee rakentaa talopesula ja sauna.

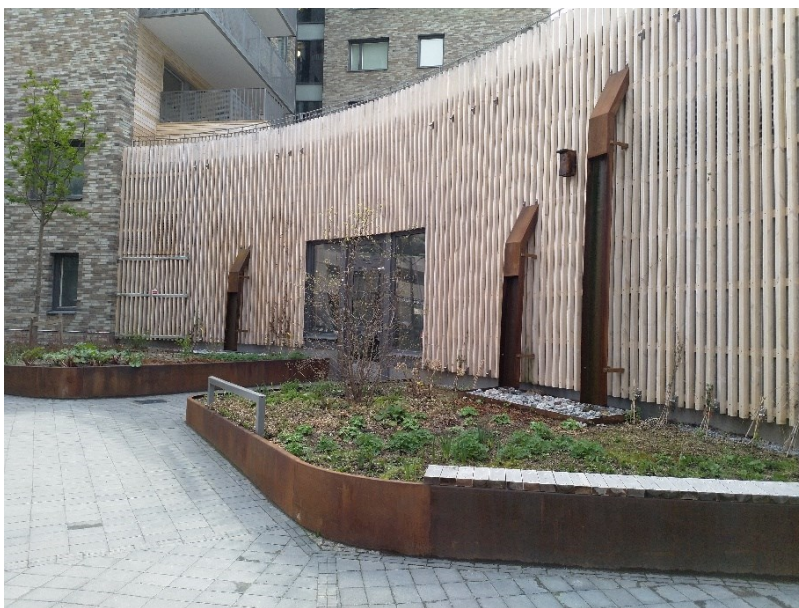
Paljepolun varteen on merkitty j-1 -alue, joka on Paljepolun alla sijaitsevien johtojen turva-alueita. Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita. Alueelle saa sijoittaa hyötyjätteen keräily pisteen sekä autopaikkoja ja sen kautta saa ajaa pihakannen alle. Alue tulee sovittaa Paljepolun katusuunnitelmaan. Autopaikat ja rakentamattomat osat tulee päällystää nurmikivellä tai istuttaa huomioiden kuitenkin istutusten suunnittelussa sen, että alue on johtojen turva-alueita, jolle saattaa tulla kaivantot. Maanpeitekasvit ja pensaat soveltuvat siis paikkaan paremmin kuin puut ja kasvit, joiden juuristo levittyy laajalle.

Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Julkisivuväritys tulee toteuttaa yhtenäisenä sokkelista räystäslinjaan ja väriksen tulee olla keskitumma ja maanläheinen. Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin, eli niitä ei saa toteuttaa irrallisena kattopinnan yläpuolelle. Julkisivumateriaalia, detaljien materiaaleja tai tarkkaa väriä ei määrätä kaavassa. Tärkeää on, että teknisten laitteiden sijoittelulla, julkisivupinnan materiaalilla ja rakennuksen massoittelulla muodostetaan kappalemaisesta arkkitehtuuria. Kadunpuoleiset sisäänkäynnit eivät saa ulottua katualueelle vaan ne tulee toteuttaa sisäänvedettynä tai pi-1 alueella. Katualueelle ei saa ulottua portaita tai muita vastaavia rakenteita.



Kuva 15 Havainnekuva kaavan viitesuunnitelmasta. Julkisivuratkaisussa keskeistä on sen kallistunut pinta sekä se, ettei julkisivupinnasta muodostu laajoja yhtenäisiä lasipintoja parvekelasituksesta huolimatta. Kuva: Lundén Architecture Company

Rakennuksen itäpuolelle saa rakentaa parvekkeet u-1 -alueelle. Parvekevyöhykkeen ulkoseinä tulee rakentaa pystysuorana korkoon +31.6 m asti, jonka jälkeen se tulee viitesuunnitelmien mukaisesti kallistaa rakennusmassaa kohden rakennuksen perusmuodon aikaansaamiseksi. Kallistuksen tulee olla vähintään seitsemän astetta pystysuoraan verraten. Parvekkeet tulee lasittaa, mutta Kalevanpuiston suuntaan ei julkisivusta saa muodostua yhtenäistä lasijulkisivua, vaan vähintään 20 % Kalevanpuiston puoleisesta julkisivusta tulee olla umpinaista pinta-alaa. Kalevantien ja Vanhan Littoistentien puolella taas pyritään siihen, ettei maantasokerroksesta muodostu liian umpinaista vaikutelmaa. Katutason julkisivuissa saa umpinaisten ulkoseinien osuus olla enintään 50 %. Myös umpinaisten ulkoseinien elävöittämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja sisäänkäyntisyvennyksin myös pihakannen ympäristössä.



Kuva 16 Esimerkki umpinaisten osien ja sisäänkäyntipihan elävöittämisestä sisäänkäyntien, julkisivujen sekä detaljien materiaalivalintojen ja istutusalueiden avulla Tukholman Norra Djurgårdstadenissa. Istutukset kasvavat ajan myötä pitkin pihakannen julkisivua. Kuva: Taina Riekkinen

Sinivihkerroin

Sinivihkerroin on suunnittelun työkalu, jolla arvioidaan

1. kasvillisuuden ja pintojen määrää tontilla
2. kasvillisuuden ja pintojen laatua tontilla
3. sitä, miten paljon tontin kasvillisuus, pinnat ja mahdolliset hulevesirakenteet pidättävät hulevettä

Siniviherkertoimeen syötetään rajauksena asemakaavassa asetettuja arvoja, joita ovat vaadittu huleveden viivytyks, vaadittu läpäisevän pinta-alan osuus ja viherkertoimen tavoitetaso. Lisätietoja siniviherkertoimen käytöstä sekä ladattava taulukkotyökalu löytyvät Turun kaupungin nettisivuilta: <https://www.turku.fi/sinivihkerroin> .

Hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytykspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Vihkerroin on 0.8. Asemakaavaehdotuksessa ei määritellä vaadittua läpäisevän pinta-alan osuutta.

Piha- ja oleskelualueet

Rakennuksen maanvarainen oleskelupiha sijoittuu asuinrakennuksen itäpuolelle, Kalevanpuiston puolelle. Pihaan on merkitty 6 kpl säilytettäviä puita ja lisäksi määrätään, että uusia puita tulee istuttaa siten, että pihassa on vähintään 10 kpl suurta tai suureksi kasvavaa puuta. Oleskelualueelle on oltava suora yhteys porrashuoneesta. Oleskelualueelta saa sijoittaa myös 1-kerroksisen talousrakennuksen katolle rakentamalla sen melulta suojattuna terassinä. Liikenteestä aiheutuva melutaso ei saa ylittää oleskelualueella yli 55 dBA (ks. meluntorjunta).

Rakennuksen eteläpuolelle Kalevantien varteen on merkitty pi-1 -piha-alueet jotka tulee toteuttaa ns. sisäänkäyntipihoina tai istuttaa eläväisen maantasokerroksen luomiseksi.

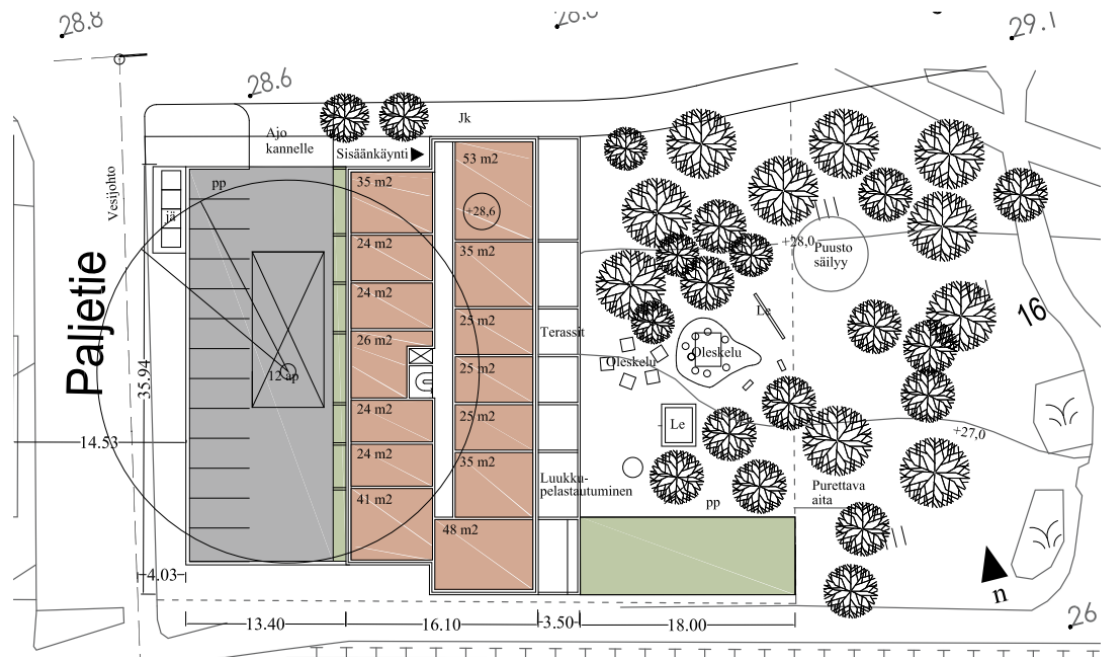
Ilmanlaatu

Raitisilman sisäänotto tulee sijoittaa mahdollisimman kauas Kalevantiestä rakennuksen pohjoispuolelle.

Tontille ajo, varatiet ja pelastuspaikat

Pihakannen päälle ajetaan Vanhan Littoistentien kautta, pihakannen alle puolestaan Paljepolun (nyk. Paljetie) kautta, pihakannen lounaiskulmasta. Kalevantien puolelle tai Kalevanpuiston suuntaan ei saa rakentaa ajoneuvoliittymää.

Rakennuksen länsipuolella pelastautuminen on suunniteltu tapahtuvan nostoautolla, jonka pelastuspaikka sijoittuu pihakannelle autopaikkojen ja parvekevyöhykkeen väliin. Kalevanpuiston puolella sijaitsee maanvarainen oleskelupiha, jossa sijaitsee säilytettäviä puita ja jonne tulee istuttaa lisää puita ja jonne ei siten saa sijoittaa pelastuspaikkaa. Varatiejärjestelyt tulee siis suunnitella ja toteuttaa siten, että ne eivät edellytä pelastusauton käyttöä Kalevanpuiston puolella.

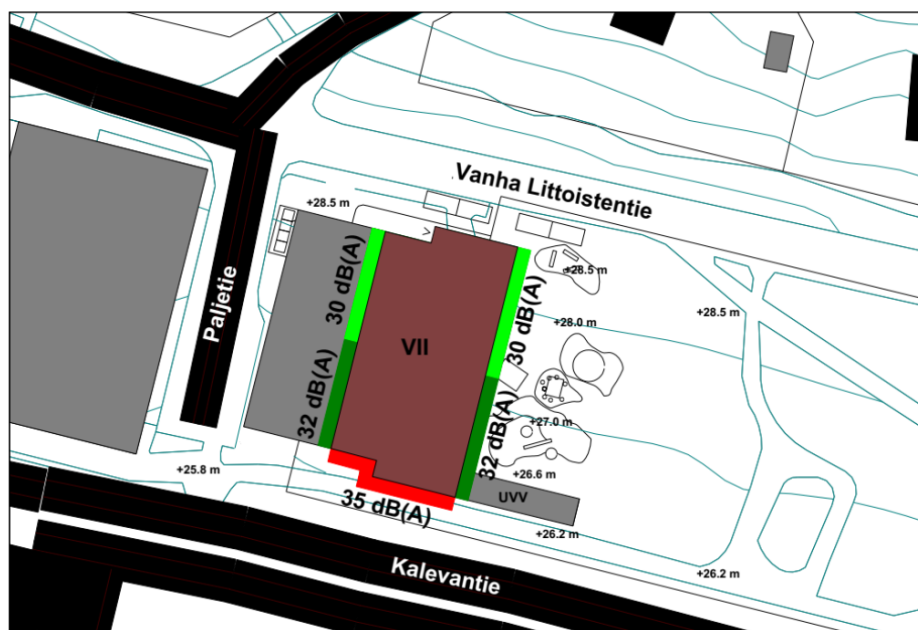


Kuva 17 Ajoneuvoliikenne tontille tapahtuu Vanhan Littoistien kautta (pihakannen päälle) ja Paljepolun kautta (pihakannen alle). Rakennuksen itäpuolelle pihakannen päälle sijoitetaan pelastuspaikka pelastusajoneuvolle. Länsipuolella pelastaminen tulee järjestää siten, ettei pelastusajoneuvon tarvitse ajaa pihalle, jonka puut on tarkoitus säilyttää. Kuva: Lundén Architecture Company

Meluntorjunta

Kaavassa osoitettavat meluntorjuntatoimenpiteet perustuvat Promethor Oy:n meluselvitykseen.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimukset on esitetty kuvassa 2. Ääneneristävyysvaatimus on Kalevantien puoleisella julkisivulla 35 dB(A) ja itä- ja länsijulkisivuilla 30...32 dB(A). Vaatimus 35 dB(A) luokitellaan keskikorkeaksi, mikä tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa.



Kuva 18 Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tieliikennemelua vastaan. Kuva: Promethor Oy

Parvekkeisiin kohdistuva äänitaso on suurimmillaan 63...64 dB(A) (vaimennuksen tarve 8...9 dB) rakennuksen lounaisnurkassa ja noin 60...61 dB(A) (vaimennuksen tarve 5...6 dB) luoteisnurkassa. Tavanomaisella raollisella lasituksella saavutetaan yleensä enimmillään noin 7 dB vaimennus. Näin ollen parvekkeet tulee lasittaa ja parvekelasitus-ratkaisujen riittävä ääneneristävyys tulee varmistaa rakennuslupavaiheen suunnittelussa ääniteknisellä laskennalla (ns. parvekkeiden äänitekninen selvitys).

Oleskelupiha-alueen melutasoa saadaan pienemmäksi suojaamalla pihaa kaakkois-suunnasta kulkeutuvalta melulta piharakennuksella ja meluaidalla. Rakennelmat tulee rakentaa yhtenäisesti toisiinsa kiinni. Aita voidaan tehdä tasakorkuisena, porrastetusti nousevana tai tasaisesti nousevana (korkeus maan pinnasta vakio). Meluesteen ääneneristävyys tulee olla vähintään 20 dB(A). Yli 20 dB(A) ääneneristävyys saavutetaan esimerkiksi seuraavilla rakenteilla:

- 20 mm ponttilaudoitus
- 20 mm lomalaudoitus + 6 mm vaneri
- 20 mm vaneri

Aidan rakenne tulee olla tiivis maan pinnasta aidan yläreunaan asti. Lisäksi rakenne tulee suunnitella sellaiseksi, että se kestää sääolosuhteita ja pysyy tiiviinä ja toimivana mahdollisimman pitkään.



Kuva 19 Oleskelupiha-alueelle saadaan melulta suojattua oleskelualueita rajaamalla pihaa meluaidalla, jonka yläreuna ulottuu korkotasoon +29.2 m. Korkeimmillaan meluaita on tällöin Kalevantien varrella noin 3 metriä korkea. Kuva: Promethor Oy

Kalevantien puoleiseen päätyjulkisivuun sijoittuvilla huoneistoilla tulisi olla ikkuna tai ikkunaovi julkisivulla, jossa päiväajan keskiäänitaso on korkeintaan 55 dB(A). Tämä toteutuu Kalevantien puoleisessa päädyssä parvekkeellisissa huoneistoissa. Muilla julkisivuilla asuinhuoneisto voi avautua vain yhdelle julkisivulle ilman parvekketakin.

5.5 Nimistö

Paljetie muuttuu kaavamuutoksen myötä Paljepoluksi Kalevantien eteläpuolella sijaitsevan Paljepolun jatkeeksi.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta uudistetaan voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen rakentamalla tontille yksikerroksinen ruokalarakennus.

Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamisen ja väestönkasvua tiivistyvälle kestävästä kaupunkirakenteesta vyöhykkeelle.



Kuva 20 Kaavan toteuttamisen myötä rakennettu reuna siirtyy itään päin, osa Kalevanpuistosta muuttuu tonttialueeksi. Tämä vaikuttaa maisemaan paikallisesti alueen avoimesta luonteesta johtuen pohjoisen ja kaakon välillä.

5.6.2 Maisema ja luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksen myötä entinen päiväkodin tontti ja sille pihaksi vuokrattu ala Kalevanpuistosta muuttuvat aikaisempaa rakennetummiksi. Maisemallisesti osana Kalevanpuistoa miellyttävä päiväkodin piha muuttuu osin rakennus- ja osin asuinrakennuksen piha-alueeksi. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen pienentää Kalevanpuiston pinta-alaa 0,129 hehtaarilla, mikä on 12,7 % puiston siitä osasta, joka sijoittuu Paljetien ja Rautakadun välille ja 0,44 % koko Kalevanpuiston kokonaispinta-alasta. Päiväkodin pihaksi vuokrattu ala puistosta on ollut aidattuna, eikä siten ole ollut toiminnallisesti osana puistoa. Päiväkodin leikkipaikka ei ole ollut osa yleistä leikkipaikkaverkostoa ja 0,5 kilometrin säteellä sijaitsee kaksi yleistä leikkipaikkaa, Ruukinaukion ja Paimenpuiston leikkipaikat, sekä Viinamäenkadun päiväkodin leikkipaikka.

Tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä yksittäisten kasvien ja puiden merkitys korostuu. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen merkitsee suurikokoisten puiden kaatamista, millä on niin maisemallisia vaikutuksia kuin myös vaikutuksia kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle. Kaava-alueelle vuonna 2018 laaditun puustokartoituksen mukaan alueella sijaitsee 6 kpl huonokuntoisiksi tai kunnoltaan kohtalaisiksi arvioitua lehtipuuta. Huonokuntoiset puut on kartoituksen jälkeen kaadettu ympäristölleen vaarallisina. Vaikutuksia maisemaan ja kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle on pyritty lieventämään määräämällä puiden säilyttämisestä ja uusien puiden istuttamisesta asemakaavassa. Tontin itälaidan maanvaraisella pihalla on mahdollista säilyttää olevaa ja istuttaa uutta suurikokoiseksi kasvavaa puustoa. Asemakaavanmuutoksen myötä säilytettäviä puita on merkitty 6 kpl ja lisäksi kaavassa määrätään puiden istuttamisesta seuraavasti "ole-

massa oleva puusto on säilytettävä ja uusia puita istutettava siten, että pihassa on Kalevanpuiston puolella vähintään 10 suurta tai suureksi kasvavaa puuta”. Lopullisesta toteutusratkaisusta riippuen tontin puustoa voi säilyä myös kaavan edellyttämää enemmän.

Kaavamutoksella on paikallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Eniten maisema muuttuu lännestä tai kaakosta katsottuna, josta nykyinen puusto poistuu kerrostalon rakentamiseksi tilalle. Länsi- ja kaakkoispuoli ovat kuitenkin nykyisen kaupunkimaisen alueen reun-alueita, joten vaikka maiseman muutos on suuri, niin maisemavaikutusta ei voida nähdä merkittävänä. Herkimpiä maisemanmuutokselle ovat idästä puiston suunnasta avautuvat näkymät sekä koillisesta pientaloalueelta avautuvat näkymät. Maisemavaikutuksia idän ja koillisen suuntaan on pyritty lieventämään sijoittamalla asuinkerrostalon maanvarainen piha tontin itälaidalle. Piha-alueen ja puiston uudella reunavyöhykkeellä tulee olemaan olennainen merkitys maisemavaikutusten lieventämisessä. Puistoon rajautuva piha-alue on myös uuden asuinkerrostalojen asukkaiden kannalta miellyttävän ratkaisu.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavaehdotuksessa osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu tiivistyväälle kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeelle. Asemakaavaehdotuksessa asuinkerrostalo korvaa yksikerroksisen kaavallisesti ruokalakäyttöön tarkoitetun rakennuksen. Korkeamman rakentamisen alue levenee kaavamutoksen myötä yhden tontin verran itään. Uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Erityisesti maantasokerroksen elävöittämiseen ja Kalevanpuiston julkisivuarkkitehtuuriin on kiinnitetty huomiota. Nykyisellään rakentamisen päätteen muodostaa monikerroksisen pysäköintirakennuksen seinämä, asemakaavan toteuttamisen myötä Kalevanpuiston päätteenä on asuinkerrostalon parvekejulkisivu.

Asemakaavan toteuttamiseksi Paljepolun katualueen pintarakenteet on uusittava siten, että se muodostuu turvalliseksi jalankulku- ja pyöräilyreitiksi mahdollistaen samalla asuinkerrostalon tontille ajon.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Kaavan toteuttamisen myötä suunnittelualueelle muuttaa arviolta 85 asukasta. Kaava mahdollistaa toimisto- ja liiketilojen sijoittamisen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Kalevantien puolelle.

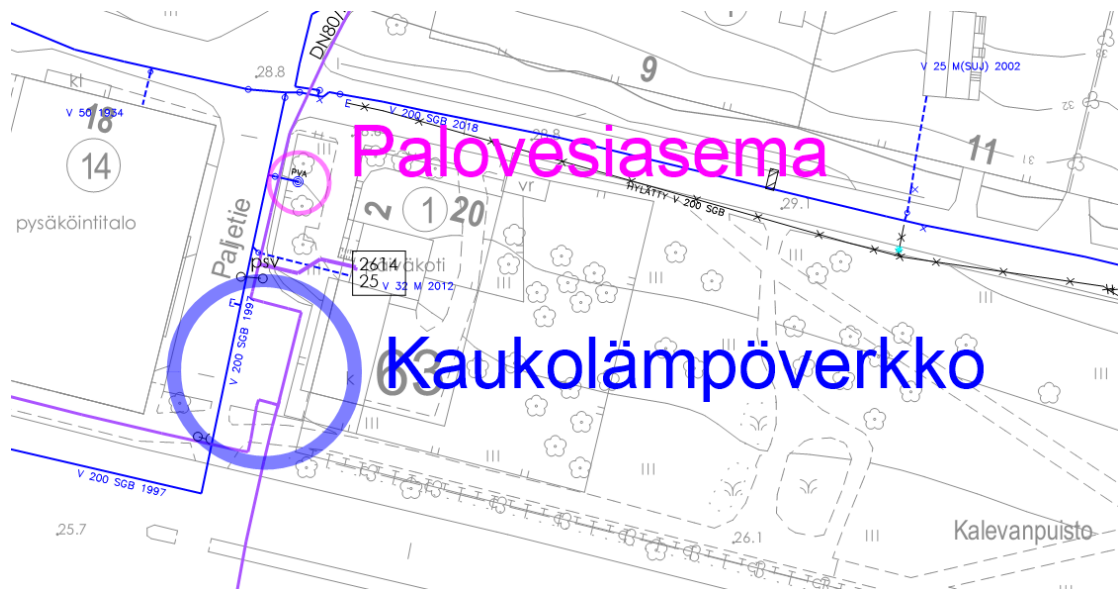
Suunnittelualueelta purettavassa rakennuksessa toimii noin 35 lapsen yksityinen päiväkotikoti, joka tarjoaa kristillistä varhaiskasvatusta ja hoitoa. Päiväkotitoimintaa harjoittavan yhdistyksen tiedotteen mukaan päiväkodin toiminta tulee jatkumaan ja toiminnalle etsitään korvaavia tiloja Turusta.

5.6.5 Liikenne

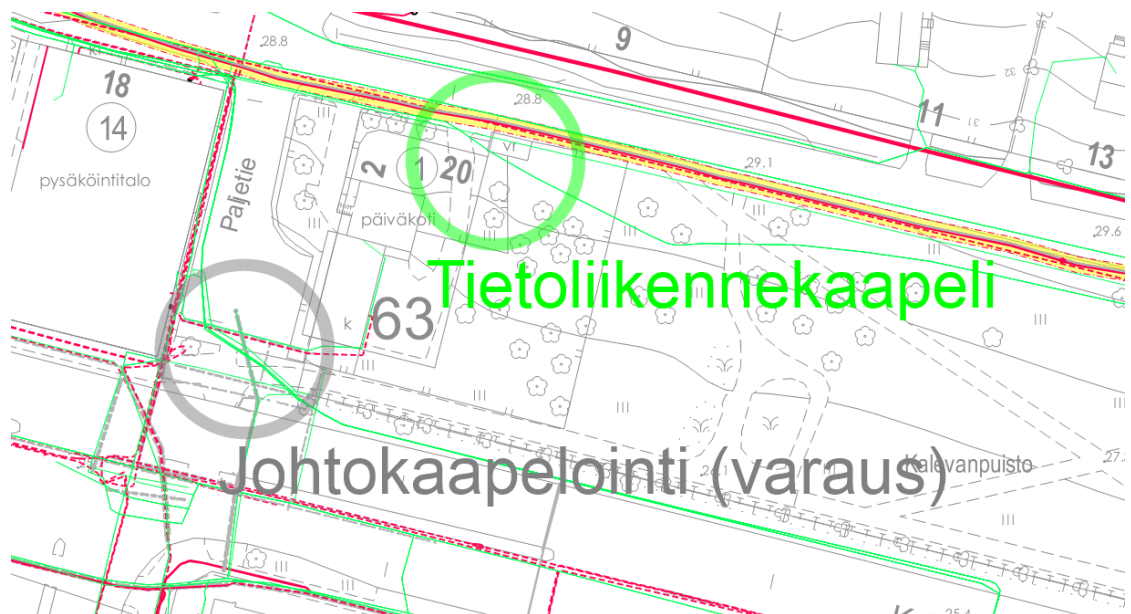
Asemakaava toteutuminen tuo alueelle arviolta noin 85 uutta asukasta. Alueen saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla on erinomainen. Asumisen tuottama automattojen osuus päivittäisistä matkoista arvioidaan yleisesti lähellä kaupunkikeskustoja olevan luokkaa 50 %. Ts. joka toinen kotiperäinen matka suoritetaan autolla. Asemakaavan toteutuminen lisää siis vuorokauden aikana Vanhan Littoistentien liikennettä noin 85 autolla. Matkoista voidaan arvioida enimmän osan suuntautuvan länteen kohti Savitehtaankatua.

5.6.6 Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen ei edellytä kunnallistekniikan rakentamista, sillä tärkeimmät asuinrakennukseen tarvittavat kunnallistekniikan verkostot sijaitsevat aivan suunnittelualueella. Kaavan toteuttaminen edellyttää kuitenkin Turku Energia Lämpöverkot Oy:n kaukolämpöjohdon, Turun Vesihuolto Oy:n palovesiaseman sekä Telia Finland Oy:n tietoliikennekaapeleiden siirtämistä. Rakentaminen sijoittuu alle 4 metrin etäisyydelle Turku Energia Sähköverkot Oy:n johtokaapelointivarauksista (ei käytössä), joten niiden käyttöönotto ei turvaetäisyydet huomioiden ole mahdollista. Siirroista aiheutuvat kustannukset tulevat rakennushankkeeseen ryhtyvän maksettaviksi.



Kuva 21 Paljetien katualueella sijaitsevat kaukolämpöverkon osa ja palovesiasema on siirrettävä, jotta kaava päästään toteuttamaan.



Kuva 22 Suunnittelualueella sijaitsee Telia Finland Oy:n tietoliikennekaapeli, joka on siirrettävä rakentamisen myötä. Paljetien katualueella sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n valmiit kaapeliputkitukset, jotka eivät ole käytössä. Turvaetäisyys rakentamiseen jää alle 4 metriin, joten kaapelointivarauksia ei voida rakentamisen myötä ottaa käyttöön.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittävä muutosta liikennemeluun alueella eikä kaavassa osoiteta toimintoja, joista aiheutuisi merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua korttelialueelle rakennettavien asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso. Oleskelupiha-alueen melutasoa saadaan pienemmäksi suojaamalla pihaa kaakkoissuunnasta kulkeutuvilta melulta esimerkiksi meluaidalla.

Kaava-alue rajautuu kiinteistöön, jolla on aikaisemmin ollut sellaista toimintaa, joka aiheuttaa epäilyn maa-alueiden saastuneisuudesta. Kaavassa määrätään, että ”Maaperän puhtaus on arvioitava. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.” Näin varmistetaan, että ympäristön mahdollinen pilaantuminen tulee selvitettyksi Paljepolun ja AK-1 -korttelialueen rakentamisen yhteydessä, eikä mahdollinen pilaantuminen pääse leviämään ympäristöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoitusprosessin ohella on laadittu viitesuunnitelma. Yksi rakennuksen perusratkaisun kantavista ideoista on parvekevyöhykkeen kapeneminen ylöspäin rakennuksen itäpuolella. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tuleekin varmistaa, että kohde on kaupunkikuvallisesti vähintään yhtä laadukas, kuin asemakaavanmuutoksen yhteydessä esitetyissä havainnekuvissa ja viitesuunnitelmissa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerroksen viihtyisyyteen. Oleskelupihaa melulta rajaavat aidat ja pysäköintitilojen julkisivupinnat tulee toteuttaa korkeatasoisesti siten, että ne luovat Kalevantien ja Paljepolun varteen sekä Kalevanpuistoon miellyttävää ja kiinnostavaa jalankulku- ja oleskeluympäristöä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan yksityisen maanomistajan ja Turun kaupungin välillä.

Alueen toteuttaminen edellyttää nykyisten katualueiden alla sijaitsevien johtojen (esim. kaukolämpölinja, vesiposti, tietoliikennekaapelit) siirtämistä hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella.

Kaavan toteuttaminen edellyttää Paljetien pintarakenteiden uusimista sekä mahdollisesti muutoksia Kalevantien ja Vanhan Littoistentien katualueille erillisten katusuunnitelmien mukaisesti.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Säilytettäväksi tarkoitettavat puut on suojattava rakentamisen ajaksi. Kohteessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen pihan liittymisestä puistoon sekä siihen, että mahdollisimman suuri osa pihassa sijaitsevista, kookkaista puista säilytetään ja oleskelupihalle istutetaan uusia puita kaavamääräysten mukaisesti.

Turussa 4. päivänä tammikuuta 2021

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen