

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä maaliskuuta 2004 päivättyä ja 10. päivänä toukokuuta 2004 muutettua asemakaavan- ja tonttijaonmuutuskarttaa. (36/2003)

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan määräaloiksi jaetun tontin jakaminen ja muutetaan rakentamattomien rakennusalojen kerrosluku IV kerrosluvuksi VIII.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavatunnus (36/2003), Dnro 10636-2003
os. Rättilänkatu 15**

Asemakaavanmuutos koskee:

TURUN KAUPUNGIN

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	032 LUOLAVUORI
Kortteli:	53	53
Tontit:	2	2

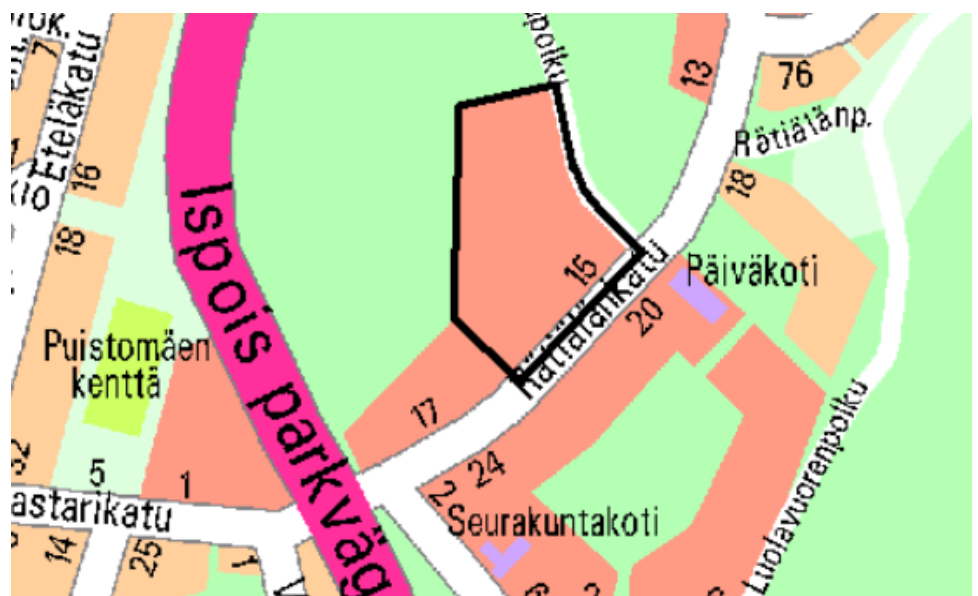
Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	032 LUOLAVUORI
Kortteli:	53 (osa)	53 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot:
LUOLAVUORI - 53.-3, 4, 5 ja 6 ja 7.

Kaava-alueen sijainti:

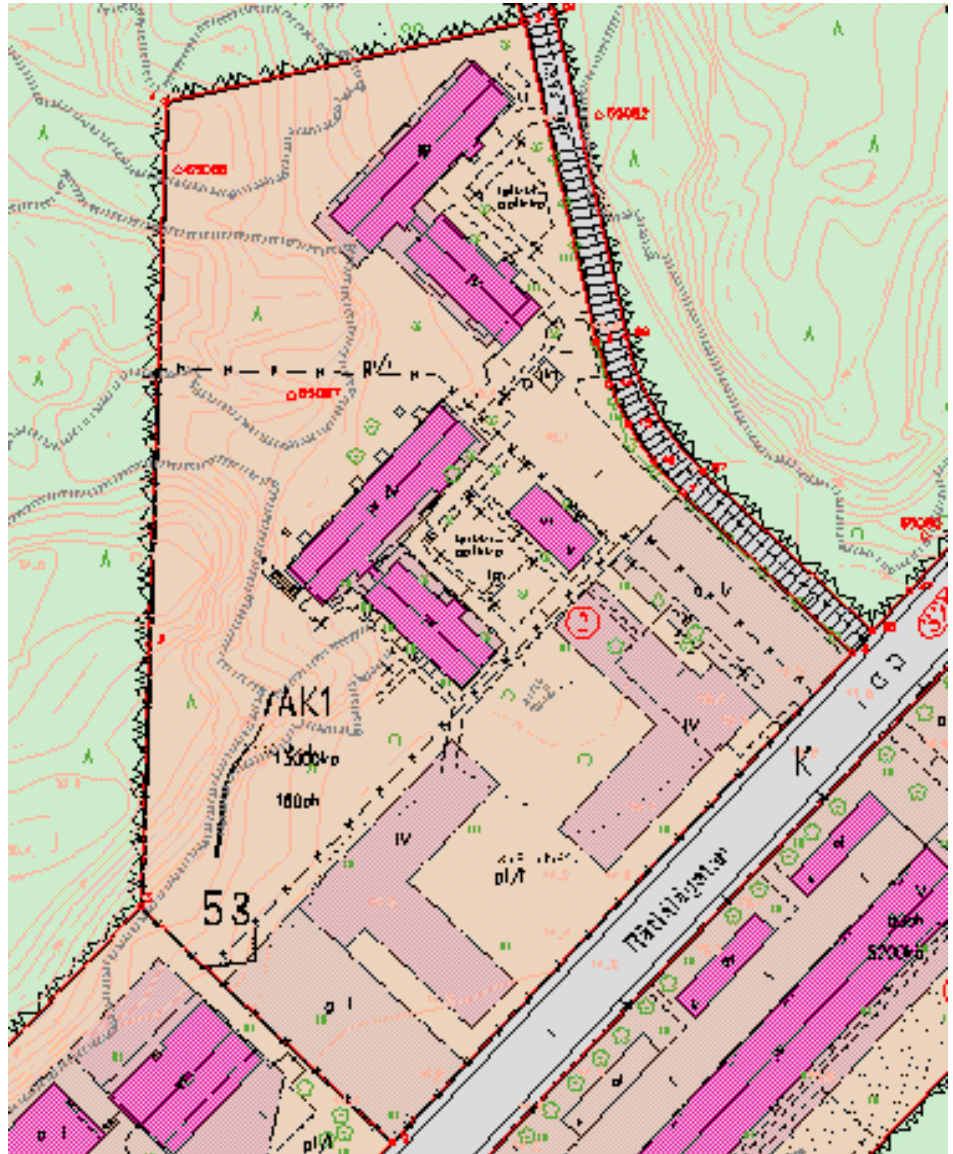
Asemakaavanmuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosassa sijaitsevaan kortteliin. Suunnittelualuetta rajaavat Rättilänkatu, Jäkäläpolku ja Jäkäläpuisto sekä naapuritontti Luolavuori - 53.-1.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne:

Suunnittelualueella on voimassa 17.12.1969 vahvistettu asemakaava.



Suunniteltava tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta AK₁. Tontilla on neljä nelikerroksisen rakennuksen rakennusala ja tontin kummassakin laidassa 1-kerroksisten autosuojien rakennusalat. Rakennusoikeus on ilmaistu tonttikohtaisena lukuna 13 000 k-m², autosuojat saa rakentaa ilmoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelialuetta koskevat seuraavat määräykset: asuntojen keskipinta-ala on oltava vähintään 55 m², pienin asunto saa olla vähintään 28 m², autopaikkoja on järjestettävä 1 ap/asunto, muusta käytöstä vapaata oleskelutilaa tulee olla vähintään 10 m² /asunto.

Tontti on pinta-alaltaan 20241 m² ja tonttitehokkuus täten $e = 0,6$.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

2.2 Rakennettu ympäristö

Tontille on rakennettu 1970-luvulla kaksi 4-kerroksista asuintaloa sekä lämpökeskus asemakaavan mukaisesti. Rätialänkadun varsi on rakentamaton. Naapuritontilla 53.-1 (Rätialänkatu 17) on 1970-luvulla rakennetut kolme VIII-kerroksista asuintaloa sekä autotalli. Rätialänkadun vastakkaisella puolella olevat asuinkerrostalot ovat IV-kerroksisia.



2.3 Luonnonympäristö

Tontin länsiosa on voimakaspiirteistä kalliometsää; Maasto on ylimmillään +33 metriä mpy. Rakentamaton tontin osan Rätialänkadun varressa on tasainen ja korkeusasemaltaan +14...+15 metriä mpy. Rätialänkadun varsi on osittain puuton, osalla on lehtipuumetsikkö.

2.4 Ympäristön häiriötekijät

Tontilla on sijainnut ampumarata ja maaperässä on mahdollisesti raskasmetalleja.

3

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**3.1 Anomus**

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kaksi maanomistajaa: Kruunuasunnot Oy ja As Oy Rätälänkatu 15.

Tontti on nyt jaettu kolmeksi määräalaksi; tonttijakoa ei voi tehdä, koska asemakaavassa rakennusoikeus on ilmoitettu yhtenä lukuna. Asemakaavan muuttamista anotaan siten, että

- tonttijako on mahdollinen
- kaavassa sallitun IV-kerroksisen rakentamisen sijaan talot olisivat VIII-kerroksisia, jolloin osa lehtipuumetsästä voidaan säästää.
- uudisautopaikat saa rakentaa osittain maan alle.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet sekä osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallisille on lähetetty ilmoitus asemakaavanmuutoksen valmistelusta. Asemakaavanmuutoksesta saatiin 3 mielipidettä.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö).

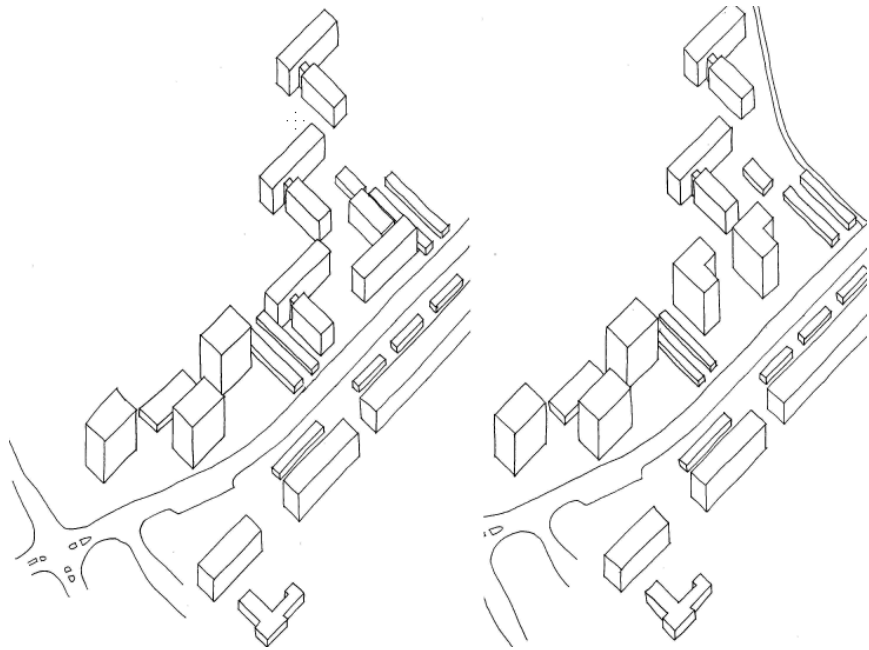
Suunnitelma oli nähtävillä 5.4.-26.4.2004. Lausuntojen ja muistutusten johdosta asemakaavanmuutosehdotukseen lisättiin määräys maaperän tutkimisesta ja mahdollisesta puhdistamisesta sekä siirrettiin uudisrakennuksen rakennusala.

3.3 Vaihtoehdot ja vaikutukset

On laadittu vain yksi anomuksen mukainen vaihtoehto. Ns. nollavaihtoehto on vahvistetun asemakaavan mukainen tilanne.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kummassakin vaihtoehdossa rakentaminen sijoittuu pääosin peltomaalle, tontin länsiosan kalliometsään ei kajota. 0 -vaihtoehdossa Rätälänkadun varren puustoinen saareke tuhoutuu Rätälänkadun varresta. Anomuksen mukaisessa suunnitelmassa saarekkeen lounainen osa tuhoutuu ja säilyvä osa erottaa uudisrakennuksen olemassa olevasta rakennuksesta ja pysäköintialueesta.



Kuvaparissa on esitetty rakennuskanta asemakaavan mukaan ja suunnitelman mukaan.

Asemakaavanmuutos tekee käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamiskelpoiseksi. Vetovoimaiselle alueelle rakentaminen toteuttaa kaupungin ylemmän asteisia tavoitteita ja strategioita.

Hyvällä uudisrakennuksen suunnittelulla voidaan saada aikaan uutta laadukasta arkkitehtuuria.

Vaihtoehdot eivät väljässä lähiörakentamisessa eroa merkittävästi kaupunkikuvallisilta ansioiltaan toisistaan. VIII-kerroksinen rakentaminen jatkaa Rättilänkadun varren VIII-kerroksisten rakennusten rivistöä IV-kerroksisia rakennuksia on samalla tontilla ja kadun toisella puolella, tosin tuuhean puurivin takana.

Yhdyskuntateknis-taloudelliset tekijät

Rakentaminen ei edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen eikä palveluiden rakentamista. Mahdollisesti saastuneen maa-alueen puhdistamisesta aiheutuu kustannuksia.

Sosiaaliset vaikutukset

Lähiympäristön asukkaat ovat kokeneet uudisrakentamisen alueellaan pääosin hyvänä.

Asuntoalue on vetovoimainen. Uudisrakentaminen tuo lisää asuntoja alueelle, missä palvelut ovat kävellen saavutettavissa.

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevaan asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset

- rakennusoikeus on jaettu rakennusaloittain, jotta tontti voidaan jakaa
- kaksi rakentamatonta IV-kerroksisen rakennuksen rakennus-alaa on merkitty VIII-kerroksisten rakennusten rakennusaloiksi
- uudisautopaikat rakennetaan tontin laidalle yhteiselle autopaikkojen korttelialueelle.

Asemakaavanmuutos on pinta-alaltaan 2,02 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 14 710 k-m². Aluetehokkuusluku on 0,73.

AK asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialue on pinta-alaltaan 0,92 ha. Olemassa olevat rakennukset on merkitty kaavaan nykytilanteen mukaisesti ja rakentamattomille rakennusaloille on sallittu VIII-kerroksinen rakentaminen.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 14710 k-m². Laskennallinen rakennusoikeus lisääntyy 1710 k-m². Käytännössä kerrosala on sama 13 000 k-m² kuin voimassa olevassakin kaavassa. Nykyisen kerrosalan laskentatavan mukaan yhteistilatkin lasketaan kerrosalaan ja ne on tässä esitetty eriteltynä lukuina. Olemassa olevissa rakennuksissa yhteistilat muodostavat kerroksen toisin kuin rakennusaikanaan (kerrosluku V).

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap. asuntoa kohti.

Autopaikat, jätesäiliöt ja tomutuspaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla ja aidoilla.

Korttelialueella on osoitettava yhteistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Korttelialueella on istutettava tai säilytettävä puita niin, että kullakin tontilla niiden määrä on vähintään 1 tontin 200 m² kohti.

LPA korttelialue

Uudiskerrostalojen autopaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle. Autopaikkoja saa rakentaa sekä maan alle, että autosuojiiin maan päälle. Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on määritelty niin, että näkymät säilyvät esteettöminä naapurin asuinrakennuksen ikkunoista. Ylin sallittu korkeusasema on sama kuin naapuritalon ensimmäisen kerroksen lattian korkeusasema.

Aiemman ampumaratatoiminnan takia maaperässä saattaa olla raskasmetalleja ja siksi maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta on annettu määräys.

Kallioinen metsäalue ja osa haavikosta on merkitty luonnontilaisena hoidettavaksi alueeksi.

Turussa 15. päivänä maaliskuuta 2004
Turussa 10. päivänä toukokuuta 2004 (muutettu)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala

LIITTEET

Asemakaavakartta
Tilastolomake, osa 1
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.9.2003