



”Tapionpuisto”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 14/2016
Diaarionumero 11333-2015

SELOSTUS
29.9.2017
Selostusta täydennetty 23.11.2017

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä syyskuuta 2017 päivättyä asemakaavakarttaa ”**Tapionpuisto**” (14/2016)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	48	48
Puisto:	Tapionpuisto (osa)	Tapioparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	48 (osa)	48 (del)
Katu:	Vanha Littoistentie (osa)	Gamla Littoisvägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: ITÄHARJU -48-7

1.1 Tunnistetiedot

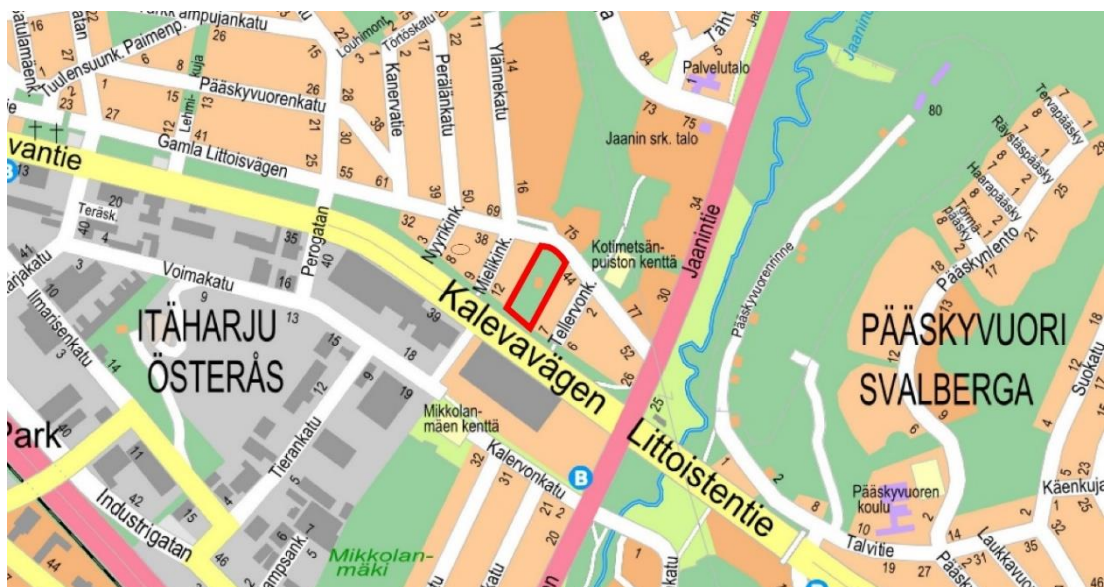
Asemakaavatunnus: 14/2016
Diaarinumero: 11333-2015
Kaavan nimi: Tapionpuisto
Osoite: Vanha Littoistentie 42

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 18.5.2016.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Itäharjun kaupunginosan kortteliin 9903 Tapionpuiston osalle. Kaava-alueen pinta-ala on 0.84 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja tehostaminen, sekä kaupungin pientalotonttitarjonnan lisääminen olemassa olevien palveluiden ja infrastruktuurin läheisyydessä. Asemakaavalla on tarkoitus muuttaa asuinkortteleiden 48 ja 51 väliin jäävälle osalle Tapionpuistoa uusi asuinkortteli rivitaloasumiselle, jonka myötä puistoalueella sijaitseva yleisten rakennusten rakennusala poistuu.

Turun kiinteistöliikelaitos teki 6.11.2015 päivätyn aloitteen asemakaavamuutoksesta, jonka laatimiseksi käynnistettäisiin suunnittelu- ja toteutuskumppanin haku neuvottelu- / kilpailumenettelyn kautta.

Kaavoitusyksikkö laati 18.10.2016 päivätyn asemakaavamuutosluonnoksen, jonka kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.10.2016.

Turun kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 13.12.2016 päätöksellä suunnattiin haku ilmoittautumismenettelyllä ensisijaisesti ryhmärakentajille suunnittelu- ja toteutuskumppaniksi.

Ilmoittautumiset tuli lähettää 31.3.2017 mennessä Kiinteistöliikelaitoksen asiakaspalveluun. 10.5.2017 Turun kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti valita suunnittelu- ja toteutuskumppaniksi ryhmän ”Illaksi Kotiin”.

29.9.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus valmisteltiin Kaavoitusyksikön, Kiinteistöliikelaitoksen ja ryhmän ”Illaksi Kotiin” yhteistyönä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.5.2016
2. Asemakaavakartta 29.9.2017
3. Tilastolomake 29.9.2017

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muuttaminen perustuu kaupungin omaan aloitteeseen.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille 18.5.2016 (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) ja tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme kirjallista mielipidettä, jotka olivat sävyiltään myönteisesti kaavahankkeeseen suhtautuvia.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 18.10.2016 päivätyn asemakaavaluonnoksen 25.10.2016.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Alueen itäpuolella olevat omakotitalot sijaitsevat suunnittelualan ulkopuolisessa loivassa rinteessä, länsipuolen omakotitalot alueen jyrkän rinteiden edessä. Molemmat ovat vehreitä 1950-luvulla ja 1960-luvulla rakentuneita omakotitaloalueita. Vanhan Littoistentien pohjoispuolella on 1960-luvulla rakennetut kerrostalo ja kaksi yksikerroksista liikerkennusta. Etelässä Kalevantien toisella puolella on kauppakeskus Prisma.

Kaavanmuutosalueella sijaitsevat erittäin huonokuntoiset 1800-luvun lopun asuinrakennukset ja varastorakennukset ovat tällä hetkellä kaupungin hallinnassa.

Luonnonympäristö

Maastonmuodoltaan suunnitteluala on kallioista, rakennusten kohdalta tasaista, luonnonvaraista metsäistä mäkimaastoa. Etelässä Tapionpuiston muu osa, istutetuilla puurivillä, reunustaa Kalevantietä Peronkadulta Jaanintielle asti. Koillisessa Vanhan Littoistentien vastakkaisella puolella sijaitsee laaja Kotimetsän lähivirkistysalue picnic-, lentopallo- ja jalkapalloilualueineen.



Viistoilmakuva lännestä (Blom Kartta Oy 2015).

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ja ulkopuolen katualueella.

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa osoitteessa Vanha Littoistentie 42 sijaitsevan, nykyisessä yleiskaavassa puistoksi merkityn alueen. Alue oli vuokrattuna 31.12.2015 asti asunto-osakeyhtiölle.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydellä kauppakeskus Prisman tarjoamista kaupallisista palveluista.

Liikenne

Alueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet linja-autolinjoilla 32, 34, 99 ja P2.

Ympäristöhäiriöt

Turun ympäristönsuojelun tietojen mukaan suunnittelualueella ei ole ympäristöhäiriöitä, joten erillisiä selvityksiä tai kaavamääräyksiä niiden osalta ei tarvita.

3.2 Suunnittelutilanne

Turun yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Ote yleiskaavasta:



Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 (hyväksytty 21.5.2012 kaupunginvaltuutuksessa) suunnittelualue on merkitty nykyiseltä maankäytöltään asuinrakentamiseksi.

Asemakaava

Asemakaavassa, joka on tullut voimaan 20.12.1945, suunnittelualue on puistoaluetta, jonka sisällä on yleisen rakennuksen likimääräinen rakennusala.

Ote ajantasa-asetuksesta:



Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Yleinen virkistysalue Tapiopuisto on merkitty 10.4.1964 kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 18.9.2017.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutosaluetta ympäröivällä alueella ei ole asemakaavanmuutoksia vireillä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Itäharjun Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Hyvinvointitoimialan hallinto, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

Vireilletulo

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2016. Ilmoitus vireilletulosta sekä 18.5.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 18.5.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 3 kpl kirjallista mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.10.2016 § 266 luonnoksen pvm. 18.10.2016.

Lokakuussa 2017 pyydettiin asemakaavamutosehdotuksesta viranomaisilta lausunnot ja samalla se kuulutettiin nähtäville.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ”Kilpailukyky ja kestävä kasvu” strategisen ohjelman mukaisesti yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja tehostaminen, sekä kaupungin pientalotonttitarjonnan lisääminen olemassa olevien palveluiden ja infrastruktuurin läheisyydessä.

Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa uusi asuintontti.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Asemakaavamuutosanomuksen liitteenä oli maankäyttösuunnitelmavaihtoehtoja, joiden pohjalta kaavoitusyksikkö laati asemakaavamuutosluonnoksen. Luonnos (pvm. 18.10.2016) oli Kiinteistöliikelaitoksen tekemän ilmoittautumismenettelyn liitteenä, jolla etsittiin tontinvarauksen saaja suunnittelu- ja toteutuskumppaniksi, jonka kanssa alueen asemakaavan muutosehdotus valmisteltiin yhteistyönä kumppanuuskaavoitusmenetellyllä.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

OAS-vaiheessa jätettiin kolme kirjallista mielipidettä.

Mielipide 1:

Hyvinvointitoimialalla ei ole huomautettavaa tai kommentoitavaa kaavan valmisteluun.

Mielipide 2 (Itäharjun Omakotiyhdistys ry):

Koska kyseessä on jo nyt osittain asuntokäytössä oleva korttelinosa, emme näe että kaavoitukselle on estettä, jos alueelle tulee nykyisen rakennuskannan mukaista pientalorakentamista, joka sopii vanhalle omakotialueelle.

Mielipide 3 (Muutosalueen naapuri):

Mielestämme on erityisen tärkeää, että nykyinen puistovyöhyke omakotitalojen takapihojen takana säilyisi. Tärkeää olisi erityisesti korkeiden puiden säilyminen, jotta ne muodostaisivat näkymäesteen omakotitalojen takapihoille, koska rivitalot tulevat sijaitsemaan paljon korkeammalla kuin omakotitalot. Olisi myös hyvä rivitalojen istutuksia mietittäessä ottaa huomioon se, että nykyinen puusto on etupäässä lehtipuita, joten mahdollisia lisäistutuksia tehdessä olisivat havupuut etusijalla, jotta tuota näkymäestettä olisi myös lehdettömään aikaan.

Kaavoitusyksikkö:

Kaavamääräyksellä 1/3 yli 10 metriä korkeista puista on säilytettävä ja lännenpuoleisia omakotitontteja vasten on istutettava puurivi, jonka puiden minimikorkeus täysikasvaisina on 6 metriä.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 18.10.2016 päivätyn asemakaavaluonnoksen 25.10.2016 § 266 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Asemakaavanmuutosehdotus, päivätty 29.9.2017, oli julkisesti nähtävillä 16.10. - 14.11.2017, jolloin siitä sai tehdä muistutuksia. Muistutuksia ei tehty.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Museokeskukselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta annettiin määräaikaan mennessä kuusi lausuntoa. Viidellä lausunnonantajalla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutokseen.

Turun Museokeskuksen lausunto:

”Turun museokeskus toteaa lausuntonaan 29.9.2017 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta, että aluekokonaisuuden yhtenäisyyden kannalta olisi hyvä täydentää asutusta omakotitaloilla eikä alueelle vieraalla rakennustyyppillä, rivitalolla. Tällöin myös nykyinen asuinrakennus olisi mahdollista säilyttää osana kokonaisuutta.”

Kaavoitusyksikkö:

Nykyinen voimassa oleva asemakaava sallii rakennusten purkamisen ja julkisen rakennuksen rakentamisen.

Rakennetulla pien- ja kerrostaloalueella monipuolistetaan asuntotarjontaa hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien varrella tarjoamalla mahdollisuus yhtiömuotoisiin asuntoihin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Alue on kaavanmuutoksessa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-1). Asuinrakennuksen rakennusala on sijoitettu maastonmuodot huomioiden nykyisten, aikanaan purettavien rakennusten kohdalle ja sen eteläpuolelle rakennusala talousrakennusta (mahdollinen yhteissauna) varten.

Suunnittelualueelle on osoitettu yksi uusi tontti, kooltaan 8278 m² ja yhteensä 1100 k-m² uutta rakennusoikeutta. Asuinrakennukselle 1000 k-m² ja talousrakennukselle 100 k-m². Se vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,13$.

Rakennusoikeudesta 1/4 asuinrakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta saa sijoittaa kellarikerrokseen.

Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudet ovat 7 metriä lännen suuntaan ja 4 metriä idän suuntaan.

Tontin läntiselle rajalle kaavaan on merkitty istutettava puurivi naapureiden oleskelupihojen näkösuojaksi. Yksi kolmasosa yli kymmenen metriä korkeista puista on määrätty säilytettäväksi.

Alueen pohjoisosassa olevan joukkoliikenteen pysäkin johdosta tonttiliittymän paikka on tarkkaan rajattu liittymäkiellolla. Alueen pohjoisosaan on myös merkitty ohjeellinen pysäköintialue korttelialueelle määrätyn 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden järjestämistä varten.

Hulevesien ohjaamista varten karttaan on merkitty ohjeellinen alue allas- ja ojarakenteita varten.

Alueelle sijoittuisi mahdollisesti neljä uutta asuntoa.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta

Jos asemakaavaa ei muuteta, tontin uudisrakentaminen ei näillä näkymin käynnisty, ja nykyisten rakennusten ja tontin kunto sekä käytettävyys heikentyvät entisestään.

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaava mahdollistaa vanhojen huonokuntoisten rakennusten purkamisen ja korvaamisen osittain rinteeseen rakennettavalla yksikerroksisella rivitalolla, jonka kellarikerrokseen on tarkoitus rakentaa asukkaiden autoille pysäköintitila.

Alueella säilyvät pinnanmuodot sekä uutta puustoa istutetaan ja vanhaa säilytetään. Uudisrakentamiseen liittyy piha-alueiden istutusten ja koko alueen viihtyisyyden lisääminen. Lisäksi olemassa oleva oja kunnostetaan.

Kaavan mahdollistama uudisrakennus tulee mittakaavansa ja muotonsa puolesta muuttamaan lähiympäristönsä kaupunkikuvaa pääasiassa lännen ja idän suuntiin. Pohjoiseen Vanhan Littoistentien suuntaan vaikutus on yleisilmettä kohentava ja etelään Kalevantielle, kasvillisuudesta johtuen, vaikutusta ei juurikaan ole.

Kaavan määräyksillä on pyritty varmistamaan, että uudisrakentaminen toteutuisi mahdollisimman laadukkaasti ja vaikutus lähialueen kaupunkikuvaan olisi hillityn positiivinen.

Väestöön ja asumiseen

Rakennetulla pien- ja kerrostaloalueella monipuolistetaan asuntotarjontaa hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien varrella tarjoamalla uusia yhtiömuotoisia asuntoja. Asuntojen määrä kasvaa kahdella nykytilan kahteen verrattuna.

Vaikutukset terveellisyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Uusien asukkaiden myötä alueen liikennemäärät kasvavat jonkin verran, mutta liikennemäärien lisäyksen vaikutus vuorokauden keskimääräiseen melutasoon on hyvin vähäinen. Asukkaiden maanalaisesta autopaikoituksesta johtuen piha-alueelle tulee vain vieraspysäköintiä ja näin piha-alueita jää käytettäväksi enemmän ulko-oleskeluun ja istutuksiin, mikä säilyttää alueen viihtyisyyttä ja luo mahdollisuuksia väestön hyvinvoinnille.

Vaikutukset kaava- ja rakentamistalouteen

Voimassa olevan asemakaavan merkintää rakennusosalaksi voidaan pitää vanhentuneena, sillä sen yleisille rakennuksille varattu likimääräinen rakennusala 325 k-m²:n rakennusoi-keudella ei enää vastaa nykyajan tarpeita.

Alue sijaitsee jo olevien teknisen huollon verkostojen sisällä ja toimivien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Uudisrakentamisen käynnistyminen ja alueen saaminen uuteen asu-
miskäyttöön on kaupunkirakenteen kannalta taloudellista. Kaavan sisältämä rakennusoi-
keuden lisäys on rakentamistalouden kannalta tarpeellista.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 29. päivänä syyskuuta 2017
Selostusta täydennetty 23.11.2017

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho