4/1998

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä kesäkuuta 1998 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	PUISTOMÄKI	PARKPACKEN
Kortteli:	18	
Virkistysalue:	Rykmentinpuisto	Regementsparken
Katu:	Uittamontie (osa)	Uittamovägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	PUISTOMÄKI	PARKPACKEN
Kortteli:	19	
Virkistysalue:	Rykmentinpuisto	Regementsparken
Katu:	Uittamontie (osa)	Uittamovägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako Puistomäki 19.-1.

Kaava-alue sijaitsee kaakkoisella kaupunkisuunnalla linnuntietä torilta 3 km.
Osoite: Uittamontie 63.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1, vahv. VN:ssa 21.2.1985 (virkistys, suojelu, tekn. huolto).
Seutukaava 2, vahv. VN:ssa 3.4.1986 (loma-asutuksen mitoitus, kyläalueet, maa-ainesten otto).
Taajamaseutukaava, vahv. YM:ssä 7.10.1988.
Täydennysseutukaava, vahv. YM:ssä 17.7.1991 (vesiensuojelu).
Seutukaavassa alue on lähivirkistysaluetta.

11.2 Yleiskaava

Turun kaupungin yleiskaava 2010, hyv. Kv:ssa 5.6.1995. Alue on virkistysaluetta.

11.3
Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 5.6.1970. Yleisen rakennuksen korttelialue Puistomäki 18 on alunperin kaavoitettu Turun Rannikkotykistörykmentin esikuntarakennusta varten v. 1951.

11.4
Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys, Kv:n hyv. 24.8.1992.

11.5
Tonttijako- ja rekisteri

Tonttijako on vahvistettu 14.7.1970. Kortteli muodostaa yhden tontin 1.

11.6
Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

11.7
Päätökset ja suunnitelmat

Mittaus- ja tonttiosasto on listannut joukon rakentamattomia yleisen rakennuksen tontteja mahdollista asuntotuotantoa varten. Puistomäki 18-korttelialueesta on tehty suunnitteluvarauspäätös.

11.8
Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja tarkistama. Kartta täyttää pohjakartoista annetun asetuksen vaatimukset.

12
Maanomistus

Maapohja on kaupungin omistama.

14.3
Palvelut

Ala-aste, päiväkoti ja lähikauppa ovat Uittamolla n. 0,5 km:n päässä. Bussilinja kulkee Uittamontietä.

14.4
Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekniikka on rakennettu aluetta sivuaville kaduille.

15
Luonnonympäristö

Ympäristönsuojelutoimisto on laatinut kaava-alueelle luonnontilaa koskevan arvion.

Luonnonympäristöä kuvataan seuraavasti:
"Alue jakautuu kolmeen luonnolliseen osa-alueeseen:

1. Läntinen kallioalue

Jyrkkäpiirteinen kallioalue, jossa korkein laki kohoaa 30 m ympäristöään korkeammalle. Kallion laella ja laiteilla kasvaa hyväkuntoinen 50-70 -vuotias männikkö. Rinteiden alaosissa valtapuina ovat raita ja haapa, joukossa muutama koivu ja tammi. Korkeinta lakea käytetään näköalapaikkana, laelle johtaa paljon käytetty polku.

2. Lehtomainen laakso

Puuston halkaisee pohjois-eteläsuunnassa lehtomainen laakso. Maaperä on multavaa ja kasvillisuus lehtomaista, puusto on valtaosin lehtipuuta ja pensaskerros on hyvin kehittynyt. Laaksoa rajaa kahdelta suunnalta jyrkät kalliot. Osa-alue vastaa metsälaissa määriteltyä avainbiotooppia (jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät), jossa alueen kasvillisuutta ja sen säilymistä ei saa vaarantaa.

3. Itäinen kallioalue

Läntistä osa-aluetta matalampi, laki 15 m ympäristöään korkeampi, kumpuileva kallioalue. Puusto hyvin kehittynyttä 50-70 -vuotiasta männikköä. Reuna-alueet pääosin haapa-, raita- ja koivusekametsää. Osa-alueella on useita komeita siirtolohkareita, joilla on suuri maisemallinen ja luonnonhistoriallinen merkitys.

Alue on säilynyt poikkeuksellisen hyväkuntoisena. Maaston kuluneisuus on vähäistä ja puuston luontainen uudistuminen toimii hyvin."

2
TAVOITTEET

Yleispiirteisissä kaavoissa aluekokonaisuuden säilyminen rakentamattomana on asetettu tavoitteelliseksi.
Täydennysrakentaminen asuntotuotannon tarpeisiin toteutettujen palveluiden ja kunnallistekniikan vaikutuspiirissä on kestävän kehityksen ja kaupungin talouden kannalta tarkoituksenmukaista.

3
ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Yleisen rakennuksen korttelialueen rakentaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkitsisi luonnonmaaston suurista korkeuseroista johtuen sen merkittävää väkivaltaista muokkaamista. Asemakaavaa muuttamalla pyritään ympäristöarvot huomioon ottavaan ratkaisuun samalla kun epätarkoituksenmukaiseksi osoittautunut yleisen rakennuksen rakennusoikeus muutetaan asuintalojen rakentamisoikeudeksi.

31
Yleisperustelu ja -kuvaus

Korttelialue on "siirretty" alueen pohjoisosaan, missä edellytykset luonnonmaaston huomioon ottamiseen ovat paremmat.
Valittu pienimittakaavainen, max. kaksikerroksinen rakennustapa ja matala rakennustehokkuus ottavat huomioon naapurialueiden toteutuneen mittakaavan ja rakennustavan.

33
Kokonaismitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on yhteensä 5,1 ha.
Rivitalomuotoisten asuinrakennusten rakentamiseen osoitettua korttelialuetta osoitetaan 1,1 ha.
Virkistysalueen pinta-ala on n. 3,3 ha.

34
Rakennettu ympäristö

34.1
Kokonaisrakenne

AR-korttelialue on sijoitettu kadun suuntaisena maastoltaan kesyimpään alueen osaan.
Ajoneuvoliittymä Uittamontielle on osoitettu Rykmentintien ja Uimarinkadun liittymien puolivälistä, missä kadun ja luonnollisen maaston korkeus kohtaavat.
Muu alue säilyy luonnontilaisena virkistysalueena.

34.2
Maankäyttö

34.21
Korttelialueet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue = AR.

Rakennusoikeus muodostuu asuntorakennusoikeudesta 2400 k-m^2, taloustilan rakennusoikeudesta 200 k-m^2 ja auton säilytyspaikkojen rakennusoikeudesta 250 k-m^2.

Asuinrakennuksille on kaksi erillistä rakennusalaa, joille on osoitettu rakennusmassojen ohjeellinen sijoitus.
Kadun varressa kerrosluku on 1 2/3. Tarkoituksena on pyrkiä rajoittamaan julkisivukorkeutta ja ottaa huomioon vastapäisten ullakollisten omakotitalojen muotokieli.

Kokoojaluokkaisen Uittamontien puoleisilta julkisivuilta edellytetään 30 dB:n ääneneristyskykyä.

Lounais-koillis-suuntaisessa rinteessä olevan toisen rakennusalan kerrosluku on 2. Rinnetalon 1. kerroksen käytön laajuutta ei ole haluttu rajoittaa. Julkisivukorkeus maks. 7 m estää maanpäällisen kellarin ja näin hahmoltaan 3 -kerroksisen rakennuksen rakentamisen.

Yhtenäinen julkisivupituus on rajattu maks. 20 m:ksi. Tarkoituksena on rakennusmassojen mittakaavan sääntely.

Autosuojia varten on erillinen rakennusala. Autopaikkoja on osoitettava 1 ap/85 asuntok-m^2.

Maaston suurimmat siirtolohkareet on merkitty säilyviksi.

Tontille ajo on sallittu ainoastaan rajatulta osalta Uittamontietä.
Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisena sisäinen huoltoväylä, joka muuttuu jalankulkuyhteydeksi liittyessään Uittamontien jalkakäytävään.

Pohjoinen Everstintielle laskeva jyrkkä rinne on määrätty hoidettavaksi luonnontilaisena.

34.22

Uittamontien luoteisreuna on rajattu paremmin vastaamaan toteutettua tilannetta.

34.23
Virkistysalueet

Rykmentinpuisto, joka käsittää kaava-alueen muun osan on erityisten luonnonarvojensa johdosta merkitty säilytettäväksi luonnontilaisena = VL/s.

34.3
Palvelut

Uudet asunnot käyttävät olemassa olevia alueen palveluja.

34.4
Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakennukset on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin.

4 TOTEUTTAMINEN

41 Rakentamisaikataulu

Tontti luovutettaneen ja toteutettaneen lähiaikoina kiinteistöteknisen valmiuden niin salliessa.

42 Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Rakentaminen edellyttää kunnalta kiinteistöteknisiä toimenpiteitä.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

51 Aloite ja ohjelmointi

Aloite kaavan muuttamisesta on kaupungin.

52 Suunnittelu

Suunnittelu on tapahtunut kaavoitusosastolla. Aluetta koskeva 23.3.1998 päivätty asemakaavanmuutosluonnos on hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 22.4.1998.
Lausunnot asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty seuraavasti:

- pelastustoimen lautakunta
- rakennuslautakunta
- ympäristönsuojelulautakunta
- terveyslautakunta
- kunnallistekninen osasto
- mittaus- ja tonttiosasto

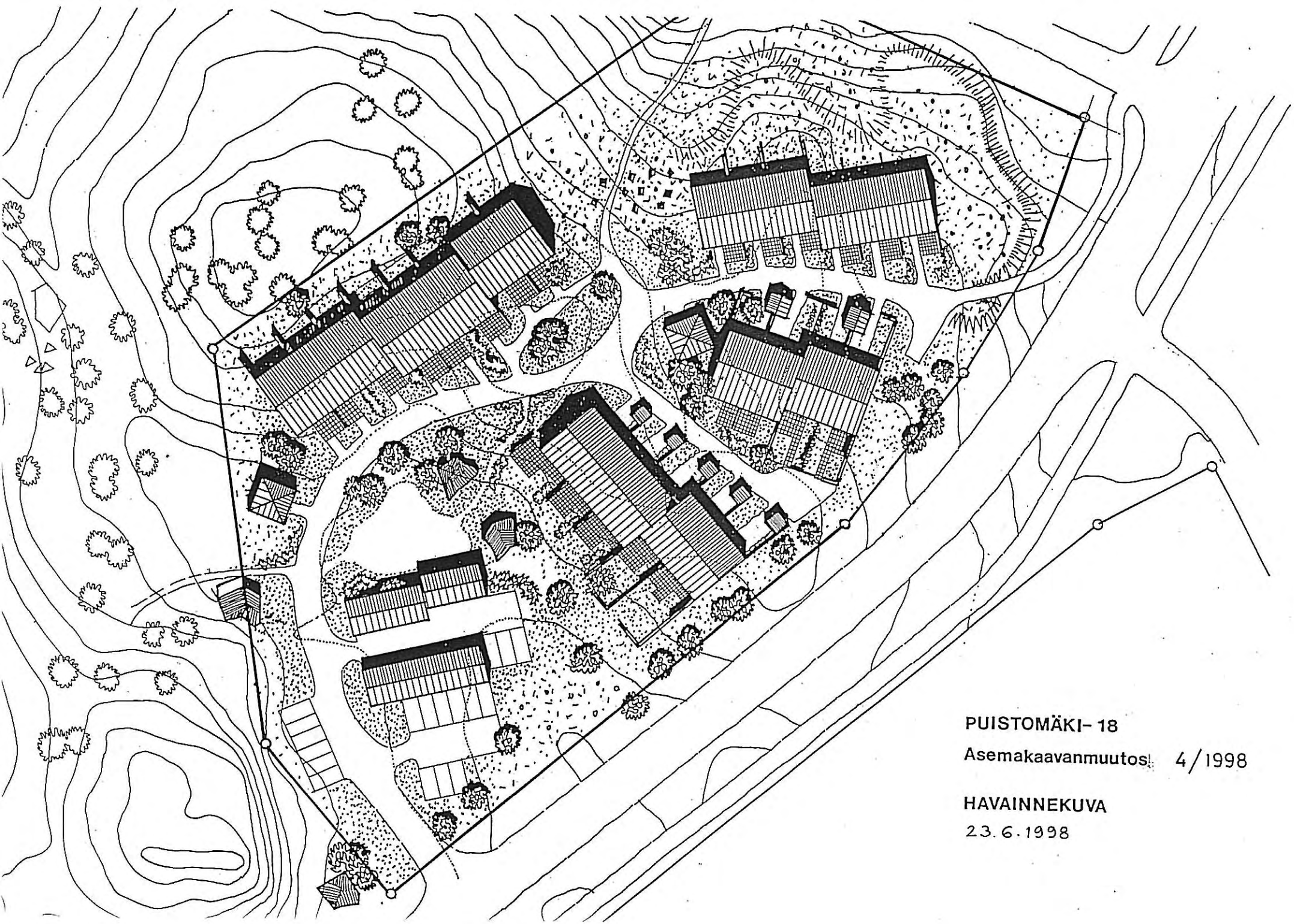
Turussa 23. päivänä kesäkuuta 1998

Kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen

Toimistoarkkitehti Pirjo von Pfaler

LIITTEET tilastolomake osa 1

Kaava / päiväys	PUISTOMÄKI-18 ym. (4/1998)			23.6.1998			
TILASTOLOMAKE OSA 1	**Pinta- ala ha**	**Pinta-ala %**	**Pinta-ala %**	**Krs-ala k-m²**	**Teholuku e**	**Pinta-alan muutos ha +/-**	**Krs-alan muutos k-m² +/-**
AK							
AP							
AR	1,1	100		2850	0,26	+1,1	+2850
AO							
AL							
AH							
A YHTEENSÄ	1,1	100	21,5	2850		+1,1	+2850
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
YHTEENSÄ						-1,1	-10755
KL							
KT							
K YHTEENSÄ							
TT							
TV							
TY							
T YHTEENSÄ							
KORTTELIT YHT.	1,1			2850		+/-0	-7905
Kadut, tiet	0,7	100	13,3				
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LS							
LP, LPY							
LPA		100					
YHTEENSÄ	0,7						
VP, VL,VK	3,3	100	65,2				
Loma- ja matkailualueet							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet		100					
YHTEENSÄ			100				
KOKO KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	5,1			2850	0,06		



PUISTOMÄKI- 18

Asemakaavanmuutos 4/1998

HAVAINNEKUVA

23.6.1998

RAKENNUSASETUKSEN 38 §:N MUKAINEN SELVITYS
ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEEN

Turku	
Kaupunginosa	Puistomäki
Kortteli	18
Virkistysalue	Rykmentinpuisto
Katu	Uittamontie (osa)

- Alue viemäröityy Everstinkadulla olevaan erillisjärjestelmän mukaiseen viemäriin.

  Jätevedet johdetaan edelleen kaupungin keskuspuhdistamolle, josta ne purkautuvat mereen.

- Tonteille on tarvittaessa rakennettava jäteveden puhdistamoa sekä yleistä viemäriverkkoa suojaavat erottimet, joiden rakenne määräytyy jätevesien laadun mukaan. WC-vedet on johdettava yleiseen viemäriin ilman hajoituskaivoa.

- Rakennettu vesijohto kulkee Everstinkadulla.

- Alueen maaperä on kalliota ja moreenia.

KUNNALLISTEKNINEN OSASTO VESILAITOS

Ilkka Leino
rakennustoimenjohtaja

Seija Sorje
toimistoinsinööri

13.8.98
1185-1998 (618)