

ASEMAKAAVANMUUTOS ”Ramstedtinkatu 4”

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 18.2.2016, muutettu 12.9.2016

Asemakaavanmuutos laaditaan Raunistulan kaupunginosaan korttelin 23 tontille 27 sekä polkupyöräilylle, jalankululle ja huoltoajolle varatulle katualueelle, ”Erik Jorpeksen raitti”.

Osoite: Ramstedtinkatu 4



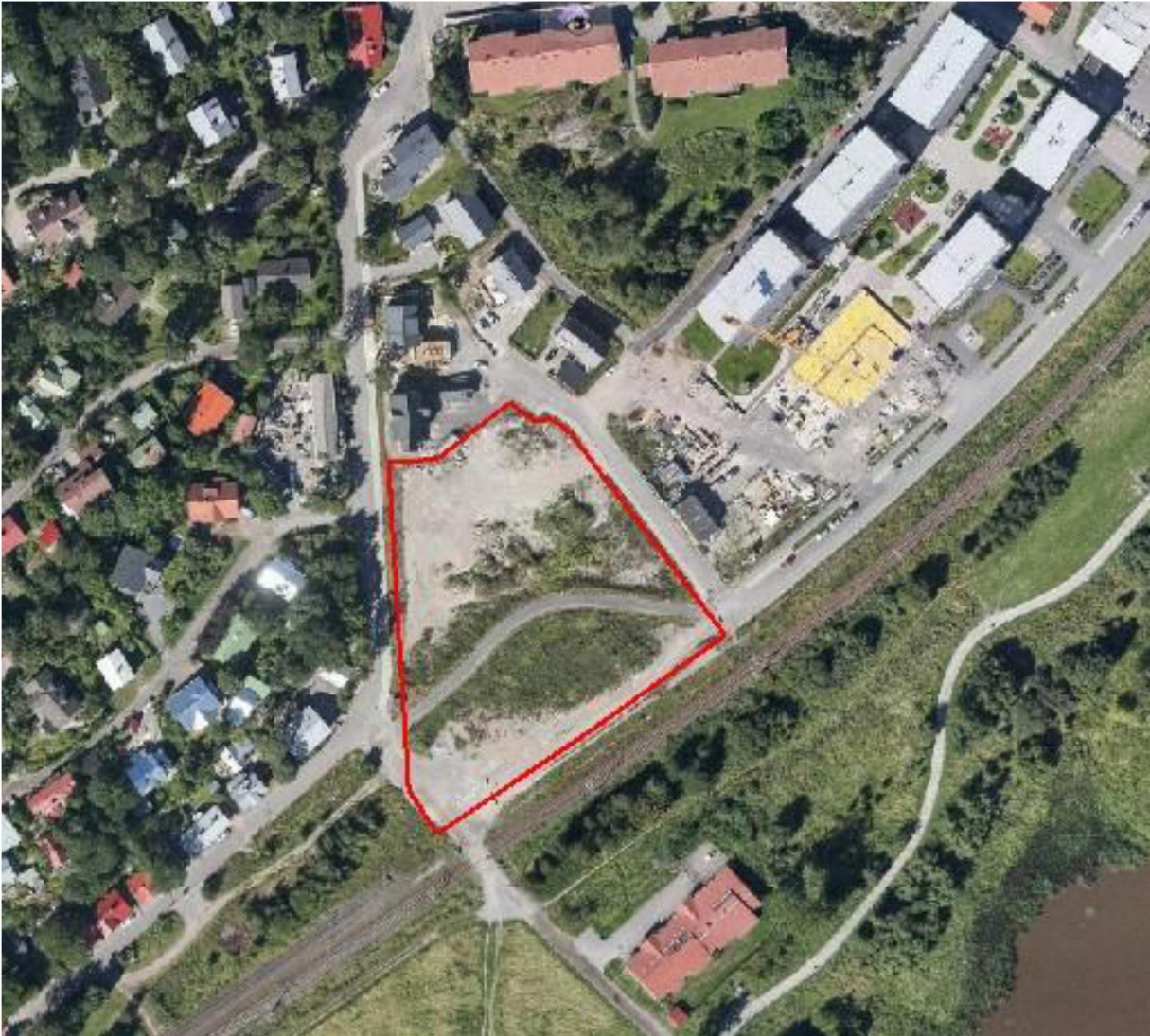
Suunnittelualue

Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 0,83 ha. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa pientaloalue, lännessä Konsantie, idässä Ramstedtinkatu ja rakenteilla oleva kerrostaloalue ja etelässä VR:n rata-alue, Toijalan rata. Alue sijaitsee noin 1,5 km Kauppatorilta koilliseen.

Nykytilanne

Suunnittelualue on rakentamaton ja maasto on tasainen. Alueelta on purettu siilorakennukset. Aiemman teollisen toiminnan takia alueen maaperä on todennäköisesti pilaantunut. Toijalan radan junaliikenne aiheuttaa melua ja tärinää suunnittelualueelle.

Erik Jorpeksen raitti: Pyörätie ja kunnallistekniikka on rakennettu. Alueella on tilavaraus radan alittavalle kävely- ja pyöräilytielle sekä huoltoyhteydelle.



Ilmakuva muutosalueesta, muutosalue merkitty punaisella.

Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

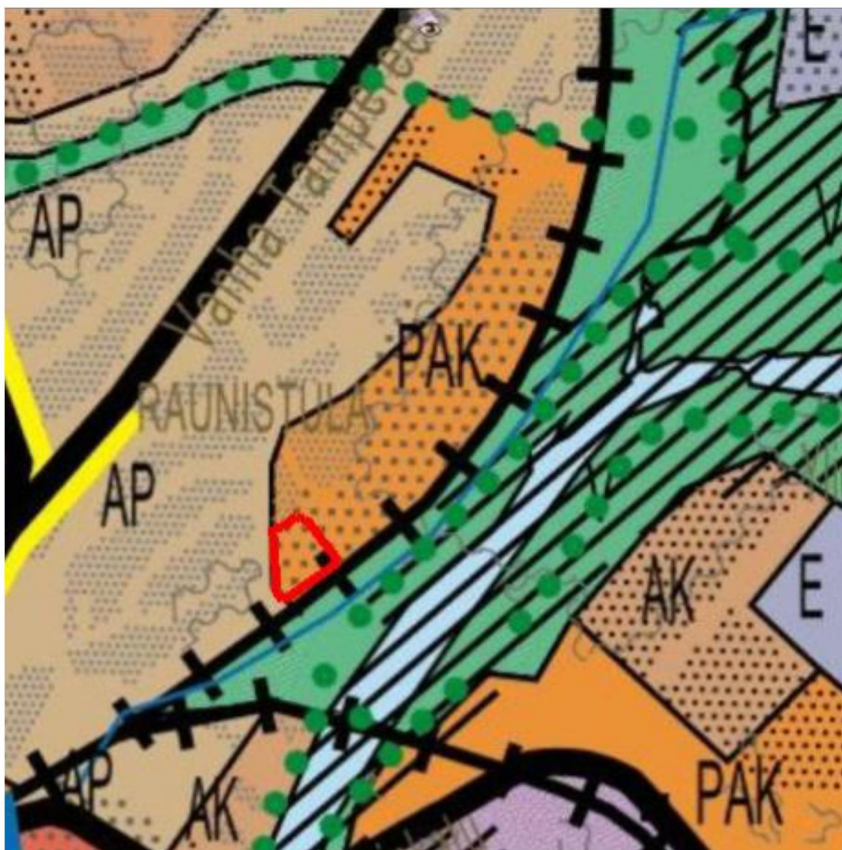
Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tontin 27 maankäytön tehostaminen. Alue on nivelkohta vanhan pientaloalueen ja rakenteilla olevan kerrostalokorttelin välissä. Kaavan tavoitteena on kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus, joka huomioi viereisten alueiden erilaiset mittakaavat.

Kaavamuutoksella tutkitaan Erik Jorpeksen raitin toiminnallisuutta ja mitoitusta sekä mahdollisuuksia avata joukkoliikenteen reitti Konsantieltä Raunistulantielle.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin 27 omistaja Kiinteistö Barker Oy.

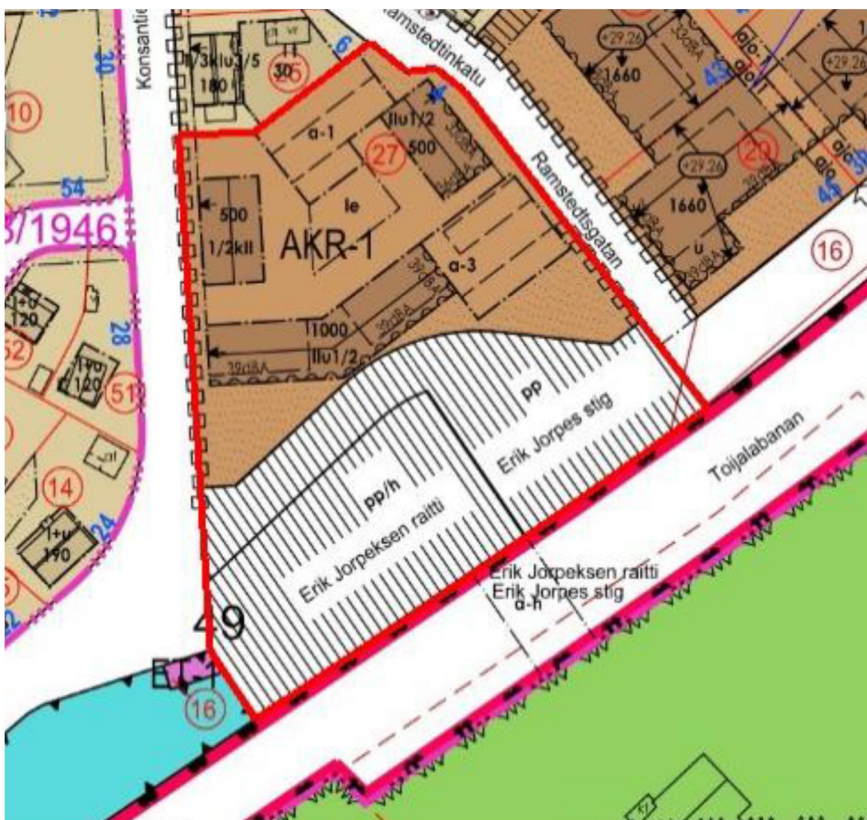
Kaava on ympäristötoimialan operatiivisessa sopimuksessa 2016 (hyv. KSYLK 15.12.2015 § 395) ohjelmoitu käynnistettäväksi vuonna 2016 ja hyväksyttäväksi vuonna 2017.

Suunnittelutilanne



Ote yleiskaavasta, muutosalue merkitty punaisella.

Yleiskaavassa suunnittelualue on työpaikkojen ja asumisen aluetta (PAK: "Nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen").



Ote asemakaavasta, muutosalue rajattu punaisella.

12.12.2009 voimaan tulleessa asemakaavassa tontin 27 korttelialue on asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR-1), jossa sallittu kerrosten lukumäärä on 1/2kll tai llu1/2. Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2000 k-m². Rakennusten rakenteiden ääneneristävyys on oltava 33 -39 dBA rautatien ja Ramstedtinkadun puoleisissa julkisivuissa. Autotallit, tekniset tilat yms. saa rakentaa sallittua rakennusoikeutta ylittäen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin 85 asuinkerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1,5 kutakin rivitaloasuntoa kohti ja yksi vieraspaikka kutakin 7 asuntoa kohti. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Alueelle tulee rakentaa melulta suojattua leikki- ja oleskelupihaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Konsantien puoleisen tontinrajan osalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää alueelle. Lisäksi kaavassa määrätään julkisivuverhousmateriaali, katotuoto ja parvekkeiden lasitus.

Muutosalueen eteläosa on Erik Jorpeksen raitti -nimistä polkupyöräilylle ja jalankululle varattua katu- aluetta. Huoltoajo on sallittu osalla tätä aluetta.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, liikenteeseen, kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön, kunnan talouteen sekä lähiympäristön terveellisyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen.

Maankäytösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäytösopimuksia. Maankäytösopimuksissa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta

Asemakaavamuutoksen valmistelu ja osallistuminen

Kaavamuutos valmistellaan vaikutukseltaan merkittävänä. Asemakaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

1. Aloitusvaihe

- Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin yksityisille maanomistajille, yhdistyksille ja viranomaisille kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan merkittyä sen tiedoksi.
- Kaavan valmistelusta voi esittää mielipiteen kaavan valmistelijalle sähköpostitse (kaupunkisuunnittelu@turku.fi) tai suullisesti. Kaavan valmistelija on tavattavissa sopimuksen mukaan.

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry ja Raunistulan Asuinkiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Liikennevirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Turun Museokeskus, vammaisneuvosto ja nuorisovaltuusto sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

2. Luonnos- ja ehdotusvaihe

- Alustavia luonnoksia esitellään asukastilaisuudessa 15.9.2016 klo 18 Tarmon talolla, Virusmäentie 10. Mielipiteen alustavista luonnoksista voi jättää kaavan valmistelijalle 29.9.2016 mennessä.
Alustaviin luonnoksiin voi tilaisuuden jälkeen tutustua ympäristötoimialan asiakaspalvelussa tai kaupungin nettisivuilla kaavahaussa www.turku.fi/kaavahaku hakusanalla Ramstedtinkatu 4.
- Syksyllä 2016 valmistellaan kaavaluonnos, joka viedään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn arviolta loppuvuodesta 2016.
- Luonnoksen perusteella valmistellaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta keväällä 2017. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.
- Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.
- Tavoitteena on, että kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle syksyn 2017 aikana.

3. Hyväksyminen

- Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuonna 2018, sen jälkeen kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.
- Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

Mistä saa tietoa

Suunnittelusta tiedotetaan:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmakehityksellä maanomistajille ja maanvuokralaisille sekä yhdistyksille ja viranomaisille.
- Turun kaupungin uutissivulla
- www.turku.fi/kaavahaku työnimellä Ramstedtinkatu 4, josta voi seurata kaavan kulkua. Kohteen sivulta on linkki lautakunnan, kaupunginhallituksen ja -valtuuston pöytäkirjoihin.
- Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ja kaavan voimaan tulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä www.turku.fi/kuulutukset.
- Ympäristötoimialan asiakaspalvelu toimii osoitteessa Puolalankatu 5, 2. krs; puhelin (02) 2624 300. Aukioloajat ma-pe: 9.00–15.00
- s-posti kaupunkisuunnittelu@turku.fi

Kaavaa valmistelee

Ympäristötoimiala/Kaupunkisuunnittelu
Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku
kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti
puhelin 044 907 4057
etunimi.sukunimi@turku.fi

konsultti: Schauman Arkkitehdit Oy
Janne Helin
c/o arkkitehti Laurent Druey
puhelin 0400 992 583
s-posti l_druey@hotmail.com