P 25/1993

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä tammikuuta 1998 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa.

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	44 PIHLAJANIEMI	44 RÖNNUDDEN
Kortteli:	5	5
Puisto:	Pihlajaniemi Pihlajaniemenpuisto (osa)	Rönnuddsparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	44 PIHLAJANIEMI	44 RÖNNUDDEN
Kortteli:	7	7
Puisto:	Pihlajaniemenpuisto (osa)	Rönnuddsparken (del)

Alueen sijainti: Suunnittelualue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen.
(liite 1)

1
PERUSTIEDOT

Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton **vaiheseutukaava 1** (vahvistunut valtioneuvostossa 21.2.1985) ja **seutukaava 2** (vahvistunut valtioneuvostossa 3.4.1986) eivät sisällä suunnittelualuetta koskevia varauksia.

Taajamaseutukaavassa (seutukaava 3, vahvistunut ympäristöministeriössä 7.10.1988) alue on teollisuustoimintojen aluetta (T).

Täydennysseutukaavassa (seutukaava 4, vahvistettu ympäristöministeriössä 17.7.1991) ei ole aluevarauksia.

Aurajokisuun seutukaava/taajamaseutukaavan muutos, joka erityisesti käsittelee kaava-alueen ja lähiympäristön käyttöä, on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.11.1993 annetulla päätöksellä. Siinä on kaava-alueelle osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

A Taajamatoimintojen alue, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.

Yleiskaava

Turun kaupungin yleiskaavassa vuodelle 2010 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.6.1995) kaava-alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta (AK).

Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 2.4.1975 ja 22.2.1991. Muutosalue on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TTV. Korttelialueen pinta-ala on 0,36 hehtaaria. Rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla e = 0,4 (-> 1440 k-m²). Puistoa muutosalueesta on 0,06 hehtaaria.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.8.1992 ja siihen tehdyt tarkistukset 15.2.1993.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistö- ja rakennusviraston mittaus- ja tonttiosaston laatima ja täydennyskartoittama.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tasaista savikkoaluetta. Länsiosassa on pieni kalliopaljastuma.

2 TAVOITTEET

Poistuneen teollisuuden tilalle rakennetaan asumista.

3 ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

Muutosalue on osa laajempaa "Majakkarannan" kaava-aluetta. Asemakaavanmuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka pinta-ala on 0,39 ha sekä 0,03 ha suuruinen osa Pihlajaniemenpuistoa. Puistoon liitetyn alueen kautta on maastollisesti oivallinen kulkuyhteys virkistysalueelle ja rantaan. Korttelialueelle voi sijoittua yksi rakennusmassa, jonka kerrosluku on XVI. Rakennusoikeus on 6600 k-m² (e_k = 1,7). Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 75 m² kohti (88 kpl) ja ne voidaan sijoittaa kansien alle ja maanalaisiin tiloihin.

5
SUUNNITTELUVAIHEET

Vaihtoehtojen vertailu

Alueen asemakaavanmuutosta on käsitelty useaan eri otteeseen ja alueelle on laadittu erilaisia vaihtoehtoja.

Aluksi korttelin asemakaavanmuutosta on käsitelty "Majakkarannan" asemakaavanmuutoksen yhteydessä. Keskustelua on herättänyt rakennusten kerrosluku. Alunperin kortteliin suunniteltiin uuden asuinalueen maamerkkiä, korkeaa tornitaloa, "majakkaa", jonka mukaan koko alueen nimistö muodostettiin. Majakkarannan asemakaavanmuutosta 14.9.1992 käsitellessään kaupunginvaltuusto rajasi korttelin 7 pois vahvistettavaksi alistettavasta asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Voimassa oleva asemakaava, kuva 1

Kaupunginvaltuuston 14.9.1992 tekemä päätös merkitsi sitä, että asuinalueen kupeeseen jäi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 2.4.1975 ja sen mukaan alueelle voi rakentaa II -kerroksista teollisuus- ja varastotilaa 1560 k-m².

"Alkuperäinen suunnitelma", kuva 2

"Majakkarannan" asemakaavanmuutoksesta pois rajattu suunnitelma, jossa korttelialueelle sijoittui XIV- ja V -kerroksiset asuinrakennukset, vietiin erillisenä käsittelyyn. Kaupunginhallitus käsitteli 19.10.1992 asemakaavanmuutosehdotusta ja päätti palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että alueelle ei sijoitu yli VIII -kerroksisia rakennuksia.

Vaihtoehto, kuva 3

Kaavoitusosasto valmisteli päätöksen johdosta asemakaavanmuutosehdotuksen, jossa asuinkerrostalomassojen kerrosluvut olivat VIII ja V. Asia poistettiin 18.1.1993 kaupunginhallituksen esityslistalta esittelijän pyynnöstä.

Vaihtoehto, kuva 4

Kaavoitusosasto laati asemakaavanmuutosluonnoksen, jonka kerrostalomassojen kerrosluvut olivat ½VIII½ ja VI. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta päätti 12.1.1994 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että valmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen alueen suunnittelusta ja rakentamisesta tekemät päätökset.

Vaihtoehto, kuva 5

Kaavoitusosasto laati asemakaavanmuutosluonnoksen, joka perustui edellä mainittuihin kaupunginhallituksen ja kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan päätöksiin. Luonnoksessa korttelialueelle sijoittui kaksi rakennusmassaa, joiden molempien kerrosluvut olivat VIII. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi 23.3.1994 asemakaavanmuutosluonnoksen, mutta asemakaavanmuutosehdotusta 14.12.1994 käsitellessään päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään myös vaihtoehto, jossa kaava-alueelle suunnitellaan sopivaan paikkaan yksi XIV-XVIII -kerroksinen rakennus, siten ettei rakennusoikeus lisäänny.

Vaihtoehto, kuva 6

Edellä mainitun palautuspäätöksen johdosta kaavoitusosasto valmisteli asemakaavanmuutosehdotuksen rinnalle vaihtoehdoksi uuden luonnoksen, jossa korttelialueelle sijoitettiin yksi XVI -kerroksinen rakennusmassa. Osa korttelialueesta liitettiin tässä vaihtoehdossa puistoalueeseen, jotta syntyi luonteva yhteys Pihlajaniemenpuistoon. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta käsitteli vaihtoehtoja ja päätti 1.3.1994 esittää kaupunginhallitukselle, että uusi luonnos, "tornivaihtoehto", hyväksytään laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi. Kaupunginhallitus hyväksyi 24.2.1995 "tornivaihtoehdon" siten muutettuna, että rakennus voi olla korkeintaan VIII-kerroksinen ja rakennusalaltaan luonnoksen mukainen.

Vaihtoehto, kuva 7

Kaavoitusosasto valmisteli uuden vaihtoehdon, jossa korttelialueelle sijoittuu VIII -kerroksinen lamellitalo.

Kaavoitusosasto laati selvityksen eri vaiheista kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnalle ja kaupunginhallitukselle ja esitti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen asemakaavan muuttamista asuinrakennusten korttelialueeksi vaihtoehdon 6 mukaisesti.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta päätti hyväksyä tehdyn esityksen 6.8.1997 § 923 ja kaupunginhallitus 17.11.1997 § 1282.

Lausunnot asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty:

- pelastustoimen lautakunnalta
- terveyslautakunnalta
- rakennuslautakunnalta

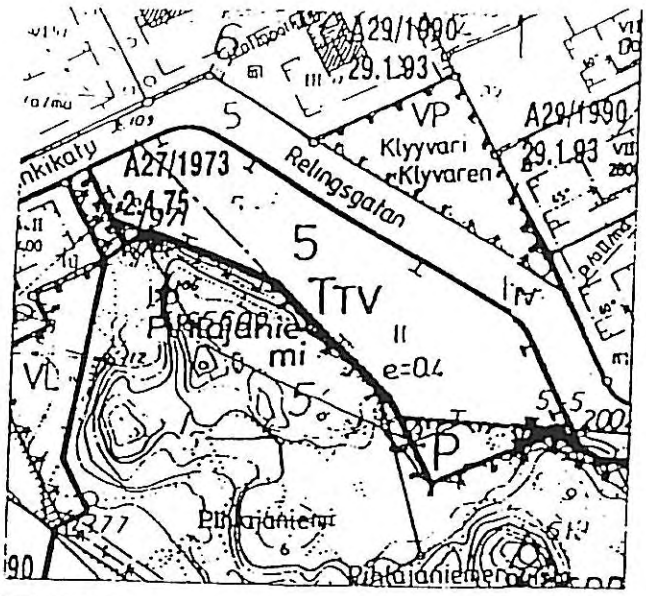
- ympäristönsuojelulautakunnalta
- mittaus- ja tonttiosastolta
- kunnallistekniseltä osastolta.

Naapureille on lähetetty kirjallinen ilmoitus asemakaavan muuttamisesta.

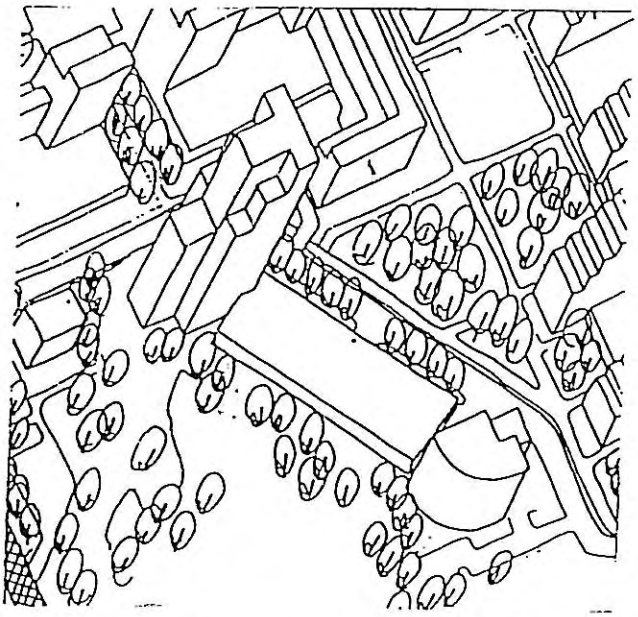
Kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen

Toimistoarkkitehti Anja Latvala

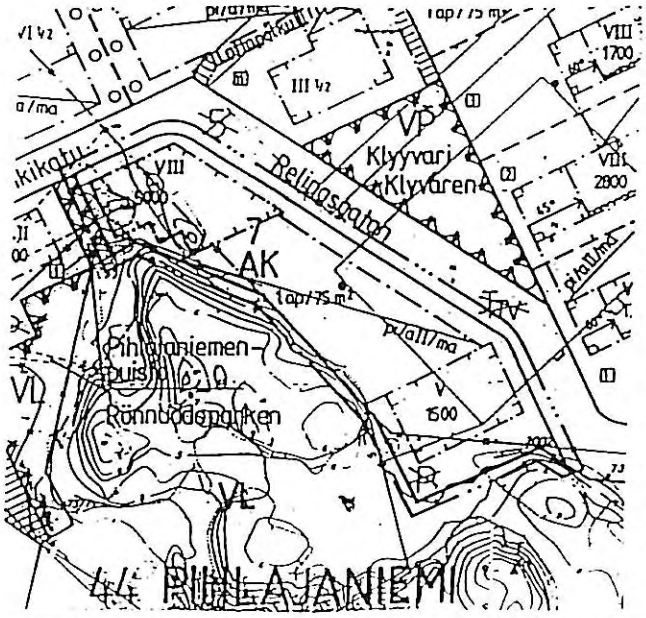
LIITTEET havainnekuvasarja vaihtoehtojen vertailusta
tilastotiedot 1

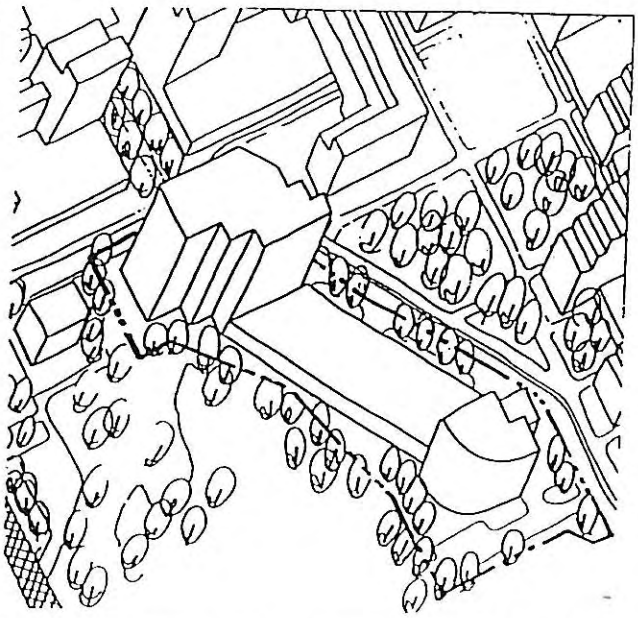


1. KERROSLUVUT: TTV II K-M2 : 1560

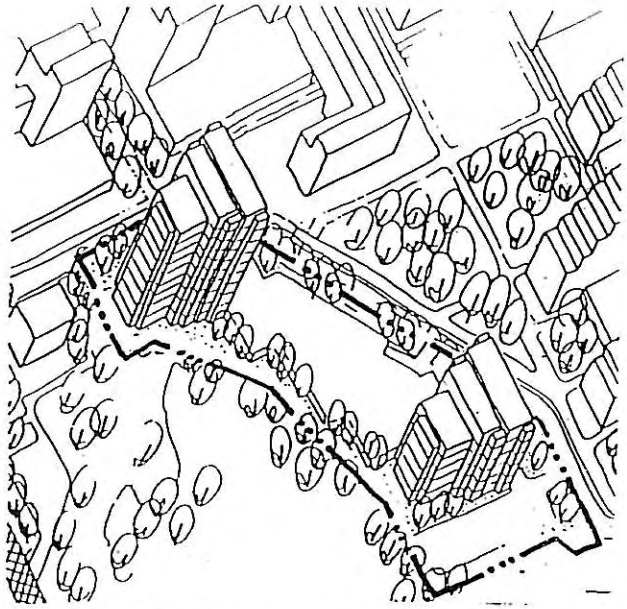


2. KERROSLUVUT: XIV, V K-M2 : 6500

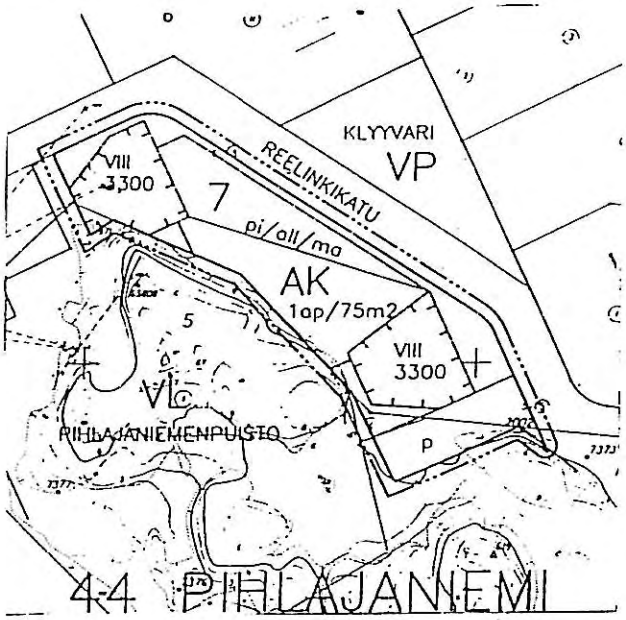


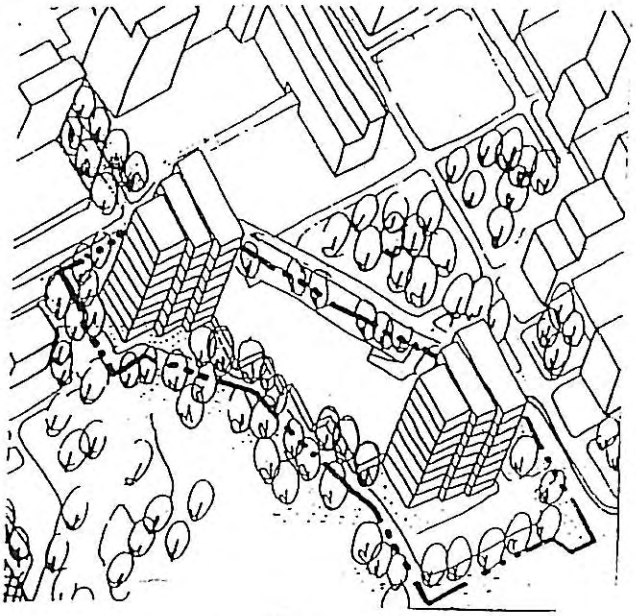


3 KERROSLUVUT: VIII, V K-M2 : 6500

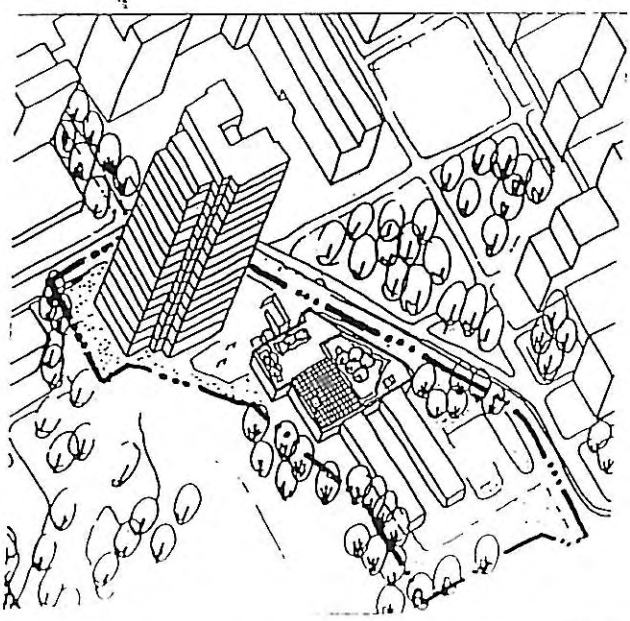


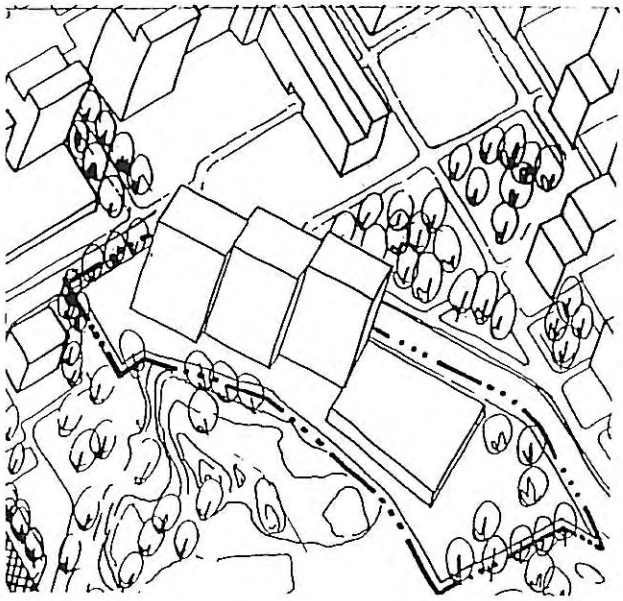
4. KERROSLUVUT: ½VIII½, VI K-M2 : 6600





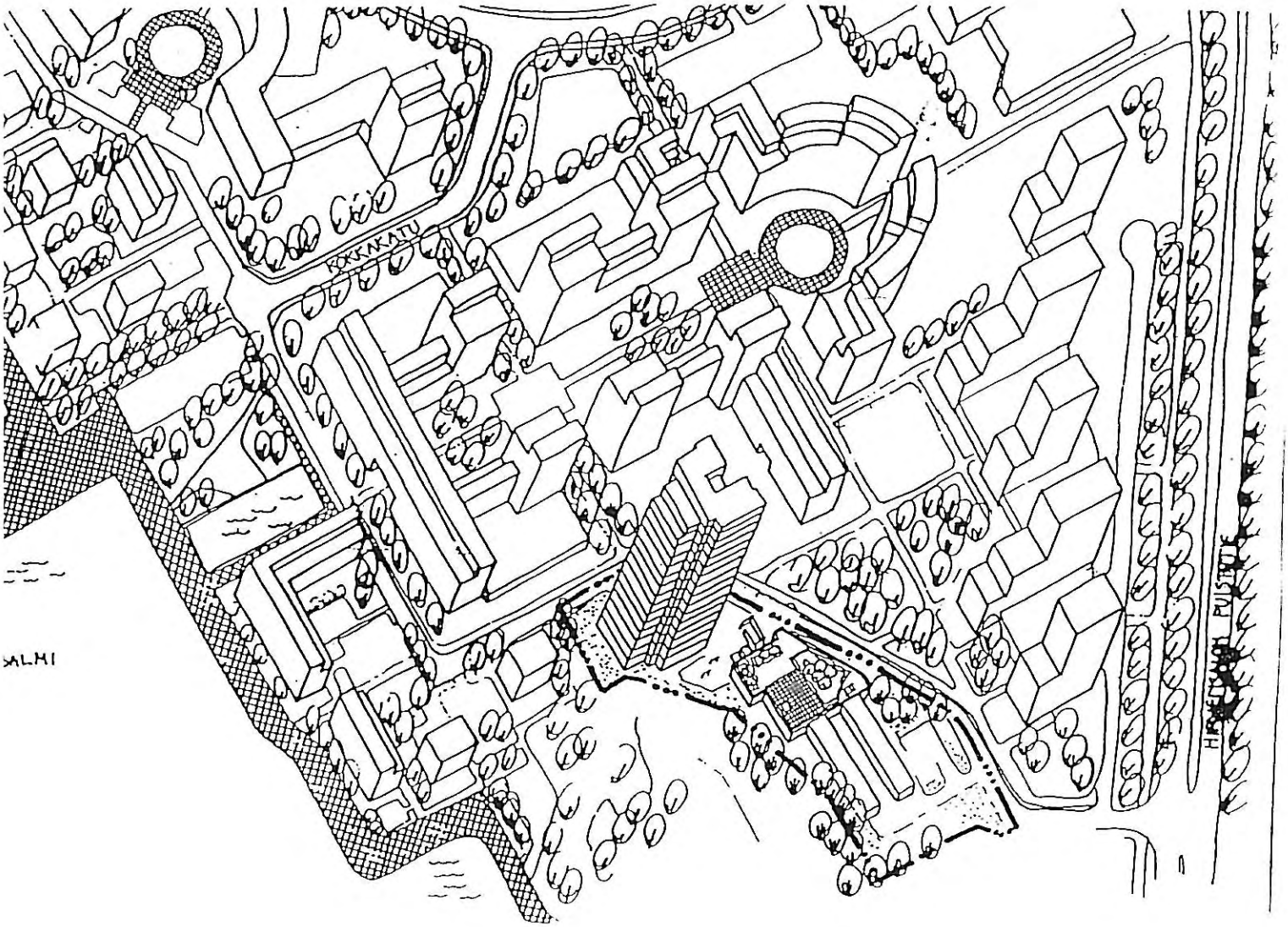
5. KERROSLUVUT: VIII. VIII K-M2 : 6600





7. KERROSLUVUT: VIII K-M²: 5300

EHDOTUS :



Kaava / päiväys PIHLAJANIEMI-5 15.1.1998 (25/93)

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta- ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Krs-ala k-m^2	Teholuku e	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m^2 +/-
AK	0,39	93		6600	1,7	+0,39	+6600
AP							
AR							
AO							
AL							
AH							
A YHTEENSÄ							
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
YHTEENSÄ							
KL							
KT							
K YHTEENSÄ							
TT						-0,36	-1440
TV							
TY							
T YHTEENSÄ							
KORTTELIT YHT.							
Kadut, tiet							
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LS							
LP. LPY							
L							
LPA							
YHTEENSÄ							
VP, VL,VK	0,03	7				-0,03	
Loma- ja matkailualueet							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
YHTEENSÄ							
KOKO KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	0,42	100		6600	1,6		+5160

RAKENNUSASETUKSEN 38 §:N MUKAINEN SELVITYS
ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEEN

Turku
Kaupunginosa Pihlajaniemi
Kortteli 5

- Alue viemäröityy Reelinkikadulla kulkevaan 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 Reelinkikadulla.

- Alueen maaperä on pääosin savea.

KUNNALLISTEKNINEN OSASTO VESILAITOS

Ilkka Leino
rakennustoimenjohtaja

Timo Anttila
suunnittelupäällikkö

24.2.98
1237-1995 (613)
AL