

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä lokakuuta 2010 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Lipunkantaja" (7/2010)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavatunnus: 7/2010

Diarionumero: 1310-2010

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ Asemakaavatoimisto

Valmistelija:

rakennusarkkitehti Risto Eräpohja / (2.9.2010 lähtien) kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	(085) RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	101	101
Tontti:	4	4

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 7.10.2010
2. Tilastolomake 7.10.2010

1.3 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Runosmäen kaupunginosassa Lipunkantajankadun varrella.



Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee korttelin 101 tonttia 4, joka voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1990 on merkitty Yleisten rakennusten korttelialueeksi (YL). Tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 1200 k-m².

Kiinteistöliikelaitos on anonut alueelle asemakaavanmuutosta, joka mahdollistaisi asuinkerrostalon rakentamisen kyseiselle tontille.

Asemakaavatoimisto on laatinut anomuksen mukaisen ehdotuksen. Tavallisuudesta poikkeavaa on asemakaavamääräys V(VI), joka sallii ylimääräisen kerroksen rakentamisen rakennusoikeuden sitä estämättä, mikäli rakennukseen ei rakenneta asuntokohtaisia saunoja. Tähän kerrokseen voidaan rakentaa mm. saunaosastoja ja yhteistiloja, mutta ei asuntoja tai sen osia.

Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan varsinkin pienasunnoissa nyky määräysten mukaiset saniteettitilat vievät kohtuuttomasti asuinpinta-alaa muihin tiloihin verrattuna. Mielestämme vapaaehtoinen asuntokohtaisten saunojen poistaminen avaa asuntosuunnittelulle uusia mahdollisuuksia.

Asemakaavatoimisto on tietoinen, että ullakkokasvihuoneet, viherkatot ja lasitetut oleskeluterassit tuskin toteutuvat tässä kohteessa. Onhan lähiympäristössä laajoja viheralueita ja ulkoilumahdollisuuksia. Tämän tyyppisen kaavamääräyksen merkitys kuitenkin kasvaa, mitä lähemmäksi tullaan ydinkeskustaa.

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, joka on postitettu 24.8.2010.

1.6 Kaavan toteuttaminen

Tontin haltijalla on tarkoitus ryhtyä rakennustöihin hankkeen mahdollistavan kaavanmuutoksen valmistuttua.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tontti on rakentamaton.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala muodostaa Oravaistenpuiston kanssa yhtenäisen luonnonmukaisen metsikön. Kaavanmuutoksen toteutuessa Oravaistenpuistosta tulee korttelin 101 sisäinen virkistysalue. Koska lähiympäristössä on laajoja ulkoilualueita, ei yleiseksi puistoksi mielletyn tontin käyttöön-otto aiheuttane suurtakaan haittaa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kortteli 101 on valmis kaavan mukaisesti rakentunut kerrostalokortteli. Ainoastaan kaavanmuutoksen alainen tontti on rakentamaton.

Tekninen huolto

Kiinteistö on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

2.2 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2020 (Kv hyv. 18.6.2001) alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1991 alue on määritelty yleisiä rakennuksia varten.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 2.9.2010.

3 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Aika on osoittanut, ettei tällä paikalla ole tarvetta yleiselle rakennukselle.

3.2 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Museokeskus, Vesiliikelaitos ja Turku Energia
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura

3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

3.3.1 Tiedottaminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.8.2010.

3.3.2 Lausunnot

Asemakaavanmuutoksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö).

Rakennusvalvontatoimisto

Lausunto 26.10.2010: Ei huomautettavaa.

Ympäristönsuojelutoimisto

Lausunto 5.11.2010

Ympäristöhäiriöt:

Ympäristönsuojelutoimiston tiedossa ei ole kaava-alueelta todettuja pilaantuneen maaperän riskikohteita.

Muuta:

Kaava-alueen sisällä tulisi harkita pysäköimispaikalle varatun alueen osoittamista rakennusalan viereen. Näin korttelin sisäisen metsäalueen pilkkoutuminen olisi vähäisempää ja Oravaistenpuisto muodostaisi eheämmän kokonaisuuden. Myös rakentamisen aiheuttamat vauriot metsikön reunavyöhykkeisiin jäisivät tällöin vähäisemmiksi.

Kiinteistöliikelaitos

Lausunto 10.11.2010

- Ei huomautettavaa.

- Kiinteistöliikelaitos puoltaa myös tavallisuudesta poikkeavaa kerrosluokmerkintää V(VI), joka antaa suunnittelijalle valinnan mahdollisuuksia ja mahdollistaa monipuolisemman asuntokannan syntymisen.

Vesiliikelaitos

Lausunto 18.10.2010

- Turun Vesiliikelaitoksen verkostojen päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms, koska ne haittaavat verkostojen kunnossapitoa ja saattavat pahimmassa tapauksessa estää sen kokonaan.

- Ei muuta huomautettavaa.

Turku Energia (sähköverkot), lausunto 21.10.2010: Ei huomautettavaa.

Turku Energia (kaukolämpö), ei lausuntoa, ei huomautettavaa.

Asemakaavatoimisto:

Asuinhuoneistojen pää-ikkunoiden edessä tulee olla vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Näin ollen pysäköimisaluetta, jolle saa rakentaa autokatoksia, ei voida sijoittaa rakennusalan viereen.

3.3.3 Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.10. – 23.11.2010, jona aikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4 KAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatoimisto on laatinut muutoksen vähäisyydestä johtuen vain esitetyn vaihtoehdon.

4.2 Kaavan rakenne

Toimitilarakennusten korttelialue

Kaavanmuutosehdotuksessa tontti on osoitettu Asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueeksi.

Muutosalueen pinta-ala on 3045 m² ja kokonaisrakennusoikeus 2400 k-m² joka määrältään vastaa korttelin toteutuneita rakennusoikeuksia.

4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia liikennemääriin eikä nykyiset liikennemäärät edellytä meluntorjuntatoimenpiteitä käyttötarkoituksenmukaisissa kohteissa pihan tai julkisivujen suhteen.

Asemakaavanmuutoksella ei ole laajemmin tarkasteltuna vaikutusta luonnonympäristöön.

5 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavanmuutoksenalaisen tontin haltijalla on rakennushanke suunnitella ja asemakaavan muutosta on anottu, jotta rakennushanke mahdollistuisi. Uuden kaavan mukainen tilanne toteutunee nopeassa aikataulussa.

Turussa 7. päivänä lokakuuta 2010
Selostusta täydennetty 1.12.2010

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Thomas Hagström