

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä maaliskuuta 2006 päivättyä asemakaavakarttaa ”Pyölinpellonpuisto” (45/2005)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Virkistysalue:	Pyölinpellonpuisto	Böleåkerparken

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	80 (osa)	80 (del)
Virkistysalue:	Pyölinpellonpuisto	Böleåkerparken

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 45/2005.  
Diarionumero 15158-2005.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Linnankatu 34 C, 20100 Turku, p. (02) 2624 111.  
Valmistelija: suunnitteluavustaja Marja Westerlund.  
Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta on lähetetty osallisille kirjeitse 23.1.2006 ja vireille tulosta on kuulutettu 4.2.2006.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pitkämäen kaupunginosassa noin kahden kilometrin etäisyydellä kauppatorilta luoteeseen. Alueen pinta-ala on 1,6286 ha.



### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Pyölinpellonpuisto”.

Alueen kaavan muuttamisen tarkoituksena on muuttaa osa Pyölinpellonpuiston alueesta yksikerroksisten rivitalojen alueeksi. Tavoitteena on myös virkistysalueen kehittäminen ja alueen kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen minkä lisäksi tutkitaan palstaviljelyn jatkumismahdollisuus kaavanmuutosalueella.

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 20.1.2006, muut. 14.2.2006
2. Asemakaavakartta 15.3.2006
3. Tilastolomake 15.3.2006
4. Kiinteistölautakunnan suunnitteluvarauspäätös 28.9.2005 § 698

## 2 TIIVISTELMÄ

Kiinteistölautakunta on 28.9.2005 § 698 päättänyt myöntää Palmberg Turku Oy:lle suunnitteluvarauksen Pyölinpellonpuistoon. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2006 asti.

Palmberg Turku Oy on 4.11.2005 anonut asemakaavanmuutosta, jolla osa palstaviljelykäytössä olevasta Pyölinpellonpuiston virkistysalueesta muutetaan I-kerroksisten rivitalojen korttelialueeksi. Jäljelle jäävä virkistysalue osoitetaan virkistysalueeksi, jolle merkitään ulkoilureitit, hyötyjätteiden keräily piste sekä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Lisäksi puistoalueella mahdollistetaan palstaviljelytoiminnan harjoittaminen.

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu ja asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidetiedustelulomakkeen, on lähetetty osallisille kirjeitse. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotetaan vuoden 2006 kaavoituskatsauksessa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on peltoa, jota vuokrataan palstaviljelyyn.

#### Luonnonympäristö

Alue on noin +13 metriä meren pinnan yläpuolella olevaa melko tasaista peltoa. Peltoa halkoo pohjois-eteläsuunnassa isohko avo-oja, jonka itäpuoleinen osa on salaojitettu. Ojan länsipuolella on useampia itä-länsi suuntaisia pienempiä sarkaojia. Maaperältään pelto on oletettavasti syvää savikkoa, koska

Pyölinpellonpuiston länsirajalla sijaitsevan rivitalokorttelin perustamisolosuhteiden selvittämiseksi tehdyssä tutkimuksessa savea on todettu olevan syvimmillään 20 metriä.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alue rajautuu pohjoisessa Ruohonpääntiehen. Itä- ja eteläpuolella suunnittelualuetta reunustavat I-I½ -kerroksisten omakotitalojen alue, joiden rakentaminen on ajoittunut 50-luvulle sekä 80- ja 90-luvuille. Omakotitalot eivät ole kovin yhtenäisiä koon tai materiaalien suhteen. Suunnittelualue rajautuu lännessä Lautamiehenpolkuun ja vv. 2004 ja 2005 valmistuneeseen I-II -kerroksisten harjakattoisten, vaalealla tiilellä verhoiltujen rivitalojen korttelialueeseen.



Pyölinpellonpuisto ympäristöineen Ruohonpääntieltä etelään

## Palvelut

Suunnittelualan naapurustossa, osoitteessa Ruohonpääntie 27, on yksityinen palvelutalo, jonka yhteydessä toimii myös ravintola. Noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee Länsikeskuksen kauppakeskus kaikkine palveluineen. Suunnittelualue kuuluu Mullintien terveysaseman piiriin, jonne on matkaa n. 2,2 kilometriä.

Lähin päiväkotito sijaitsee n. 600 metrin etäisyydellä Tommilantien varrella. Koulupiirien rajojen mukaisesti alakoulu (Kähärin koulu) sijaitsee suunnittelualueelta vajaan kilometrin etäisyydellä ja yläkoulut (Rieskalähteen ja Kastun koulut) hieman yli kilometrin etäisyydellä. Juhannuskukulalla runsaan kilometrin etäisyydellä sijaitsee Turun ammatti-instituutin laboratorio- ja kemianteollisuudenalan sekä sähkö- ja painoviestinnänalan koulutuspaikka. Lähellä Ilomäenkujan risteystä, Rieskalähteen Pyölinpellonpuiston puoleisessa reunassa, on kirjastoauton pysäkki.

## Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Pyölinpellonpuiston itäosa on salaojitettu ja puiston Pohjankulman puoleisella osalla sijaitsevat viemäri- ja vesijohto. Vesijohdon yhteydessä on kesäkäytössä oleva vedenottopiste, josta palstaviljelijät ovat voineet ottaa kasteluvettä.

## Liikenne

Pyölinpellonpuiston pohjoispuolella sijaitseva asfalttipäällysteinen Ruohonpääntie sekä puiston kaakkoisosaan johtava sorapintainen Pohjankulma ovat

molemmat tonttikatuja. Ruohonpääntien liikennetiheys on n. 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa perustuen ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelu-toimiston v. 2001 tekemään liikennelaskentaan. Alueen kaduilla on alueno-peusrajoitus 40 km/h. Ruohonpääntien eteläreunassa on jalkakäytävä ja suunnittelualueen kohdalle on sijoitettu kirjastoauton pysäkki sekä hyötyjät-teiden keräilyastioita. Puiston lounaiskulma rajautuu voimassa olevassa ase-makaavassa yleiselle jalankululle osoitettuun Lautamiehenpolkuun. Pyölin-pellonpuistoon ei ole rakennettu kulkuväyliä.

Turun paikallisliikenteen linja n:o 61 välillä Ilpoinen-Kauppatori-Vienola kulkee Vakka-Suomentietä, jonne suunnittelualueelta on Ruohonpääntietä pitkin matkaa n. 200 metriä. Palvelulinja P3:n reitti, päätepesteinään Raken-nusmestarintie Mälikkälässä ja Ilpoisten koulu Ilpoisissa, kulkee maanantain ja lauantain välisenä aikana Ruohonpääntien kautta.

### **Muut suunnittelualuetta koskevat päätökset**

Suunnittelualuetta lounaassa rajaavalle Lautamiehenpolun kevytliikenne-väylälle on tehty aloite pysäköinnin sallimisesta. Aloitetta on käsitelty ympä-ristö- ja kaavoituslautakunnassa 18.10.2005 § 659 sekä 1.11.2005 § 690, jol-loin aloite päätettiin hylätä minkä lisäksi alueen pysäköinti-ongelmat päätet-tiin lähettää Kiinteistölaitoksen tiedoksi otettavaksi huomioon Pyölinpellon-puiston suunnitteluvarausalueella.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön saviperäisestä maaperästä johtuen maaperä on altis tärinälle.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston mukaan ei ole tiedossa, että Pyölinpellonpuistossa tai sitä reunustavilla alueilla olisi ollut maaperää pilaavaa toimintaa. Palstaviljelyalueen maaperästä on kaupungin toimesta otettu näytteet viiden vuoden välein viljavuustutkimusta varten ja myös maaperän kalkitus on hoidettu kaupungin toimesta tarpeen niin vaati-essa.

Suunnittelualueen lähellä sijaitsevien palvelu- ja rivitaloalueen liian vähäi-sistä pysäköintipaikoista suhteessa automääriin aiheutuu ympäristön asutusta häiritsevää kadunvarsipysäköintiä.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueiden-käytön tavoitteista. Alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä
- pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista
- viheralueiden yhtenäisyyttä

## **Yleiskaava**

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asu-alueeksi. Asumisen lisäksi alue on varattu ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistysalueiden, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

## **Voimassa oleva asemakaava**

Voimassa olevassa 24.6.1980 vahvistetussa asemakaavassa, A24/1978, suunnittelualue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi. Pyölinpellonpuiston virkistysaluetta ei ole toteutettu voimassa olevassa asemakaavassa esitettynä istutettuna puistona, vaan se on palstaviljelykauden ulkopuolella ollut pääasiassa kynnettyä peltoa.

## **Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

## **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Pyölinpellonpuiston virkistysalue on 9.2.1966 merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

## **Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 11.1.2006.

## **Maanomistus**

Suunnittelualue on Turun kaupungin omistuksessa. Turun 4H-Yhdistys on vuokrannut Pyölinpellonpuiston alueelta n. 100 kpl aarin kokoisia viljelypalstoja halukkaille kasvukaudeksi kerrallaan yksivuotisten, laillisten kasvien viljelyä varten.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Kiinteistölautakunta on 28.9.2005 § 698 päättänyt myöntää Palmberg Turku Oy:n anomuksesta osalle suunnittelualuetta suunnitteluvarauksen, joka on voimassa 31.10.2006 asti. Kiinteistölaitoksen näkemyksen mukaan täydennysrakentaminen olemassa olevien verkostojen äärellä lähellä palveluita on toivottavaa.

Palmberg Turku Oy on 4.11.2005 anonut asemakaavanmuutosta, jolla osa palstaviljelykäytössä olevasta Pyölinpellonpuiston virkistysalueesta muutettaisiin matalien asuinrakennusten alueeksi ja jäljelle jäävä osa viimeisteltäisiin puistoksi. Anoja perustelee anomustaan sillä, että alueella on asunnoille kysyntää ja koko alueen arvo nousee, kun matalat rakennukset liittäisivät puiston länsipuolelle rakennetut kaksikerroksiset rivitalot paremmin osaksi puiston itäpuolella olevaa omakotialuetta ja puistoalue käsiteltäisiin viimeistellyksi ja huolitelluksi.

Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ole estettä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat
- Hallintokunnat, viranomaiset: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelu-, rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimisto
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Pitkämäen Omakotiyhdistys ry., Turun 4H-yhdistys ry.

### Vireilletulo

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidetiedustelulomakkeen, on lähetetty kirjeitse osallisille 23.1.2006. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 4.2.2006. Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotetaan vuoden 2006 kaavoitus- katsauksessa.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

### Neuvottelut

Kaavanmuutosehdotuksen palstaviljelyalueista neuvoteltiin 28.2.2006 Turun 4H-Yhdistyksen edustajan kanssa, jolloin hän totesi, että esitetyt alueet ovat tarkoitukseen sopivia. Aitaamattoman pelikentän sijoittamista kovin lähelle palstaviljelyalueita tulisi välttää, mutta huolto- ja varastorakennuksen mahdollisuutta alueiden läheisyydessä hän piti hyvänä.

15.3.2006 käydyssä neuvottelussa Turun kaupungin maanhankinta ja isännöintiyksikön maatilaintarkastajan kanssa kävi ilmi, että palstaviljelyalueiden kyntäminen ja äestäminen on yksinkertaisinta, jos alueet ovat suorakaitteen muotoisia ja ne sijaitsevat olevien katualueiden läheisyydessä. Huolto- ja varastorakennuksen rakentamismahdollisuutta palstaviljelyalueiden läheisyyteen hän piti hyvänä, koska rakennukseen voisi mahdollisesti sijoittaa myös WC:n, jolloin erillisen WC-yksikön paikalle tuominen ei enää olisi tarpeen.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn asemakaavanmuutos-hankkeeseen saatiin kolmetoista kirjallista mielipidettä sekä muutamia puhe- limitse tapahtuneita yhteydenottoja. Mielipiteissä tuotiin esiin mm. seuraavia näkökohtia:

- Ympäristön 50-luvulla savipatjalle kelluvina laattaperusteisesti rakennettujen rakennusten rakenteet eivät kestä vaurioitaa järein konein ja betonipaaluin rakennettavien uudisrivitalojen rakennustyömaan aiheuttamia värinärasituksia.
- Paras vaihtoehto olisi ns. 0-vaihtoehto eli nykytilanteen säilyttävä vaihtoehto. Alueen ainoa keskusviheriö tulisi säilyttää ja pikimmiten rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen kuntoon ja näin taata pitkällä tähtäimellä kaikkien lähialueen asukkaiden viihtyvyys.
- A-vaihtoehtoa, jossa uudisrakentaminen sijoittuisi Ruohonpääntien varteen olevien rivitalojen jatkeeksi, pidettiin myös jossain määrin hyväksyttävänä. Lisäksi ehdotettiin, että alueelle tulisi rakentaa mieluummin omakotitaloja tai korkeintaan paritaloja, ja uuden ja vanhan alueen väliin olisi jätettävä alkupe- räisen kaavan mukainen riittävän iso virkistysalue.
- Lapsiperheiden määrä on lisääntynyt, minkä vuoksi alueelle olisi tarpeen rakentaa turvallisesti saavutettava viheralue peli- ja leikkikenttineen. Myös lähialueen varttuneemmalle väestölle olisi toivottavaa saada virkistyskäyttöalue.
- Lähialueen autopaikkamäärien mitoitus ei ole riittävä, mistä johtuen mm. palstaviljelijät ja palvelutalon vierailijat pysäköi- vät autojaan häiritsevästi lähitienoon katujen varsilla minkä li- säksi jätteenkierrätyspiste on sijoitettu Ruohonpääntien pienta- reelle.
- Kritisoiitiin uusia puistoalueelle edellytettjä, omakotialueen kaduille johtavia kevyen liikenteen yhteyksiä ja epäiltiin niiden tuovan muassaan ongelmia.
- Toivottiin palstaviljelyn säilyttämistä alueella.

Asemakaavatoimisto:

Mielipiteet on mahdollisuuksien mukaan otettu kaavaehdotuksessa huomi- oon sikäli kuin ne kohdistuvat suunnittelualueelle ja ovat asemakaavalla rat- kaistavissa.

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (päivätty 15.3.2006) pyydetään lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Liikuntapalvelukeskukselta sekä Turku Energialta.

## Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi samanaikaisesti kun siitä pyydetään lausunnot.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutosehdotuksen maankäyttö on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen sekä pyrkii edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttöavoitteiden toteutumista.

Kaavanmuutoksen tavoitteeksi on asetettu virkistysalueen osan muuttaminen matalien asuinrakennusten alueeksi, mikä liittäisi puiston länsirajan tuntumassa olevat muurimaiset, kaksikerroksiset rivitalorakennukset paremmin ympäristöönsä. Lisäksi tavoitteena on kehittää jäljelle jäävän virkistysalueen toimintoja sekä selvittää palstaviljelyn jatkumismahdollisuutta ja sen laajuutta.

Lähialueen asukkailta saatujen mielipiteiden valossa heidän tavoitteitaan ovat mm. puiston säilyminen mahdollisimman laajana ja rakentaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti istutetuksi puistoksi leikki- ja pelikenttineen. Lisäksi tuotiin esiin, ettei savipatjalle laattaperusteisesti rakennettujen lähialueen rakennuksia altistettaisi uudisrakentamisen tuottamalle tärinälle sekä alueen autopaikkojen riittämättömyys.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle on tehty aloite pysäköinnin sallimisesta suunnittelualuetta lounaassa rajaavalle Lautamiehenpolun kevytliikenneväylän varrella. Aloite on päätetty hylätä, mutta alueen pysäköintiongelmia on edellytetty otettavaksi huomioon Pyölinpellonpuiston suunnitteluvarausalueella esim. varaamalla sinne riittävän kokoinen autopaikoituksen kortteli-alue. Suunnitteluvarausalueen kaavaehdotukseen ei kuitenkaan ole katsottu olevan mahdollista osoittaa aluetta pysäköintiä varten, koska virkistysaluetta halutaan supistaa mahdollisimman vähän ja virkistysalueelle osoitettujen toimintojen luonteeseen ei pysäköintialue sovi. Lähialueen pysäköintiongelmiin pitäisi koettaa löytää ratkaisu asianomaisilta tonteilta tai esim. tarkistamalla Ruohonpääntien katusuunnitelmaa pysäköintiä sallivaksi.

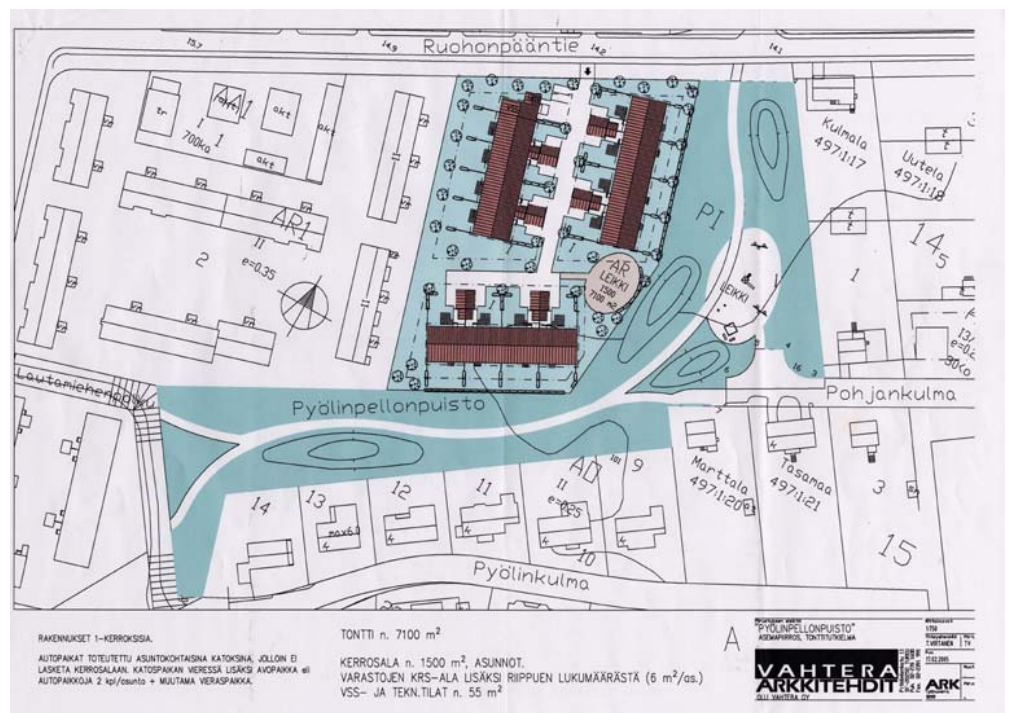




Pyölinpellonpuisto Ruuhonpääntieltä lounaaseen

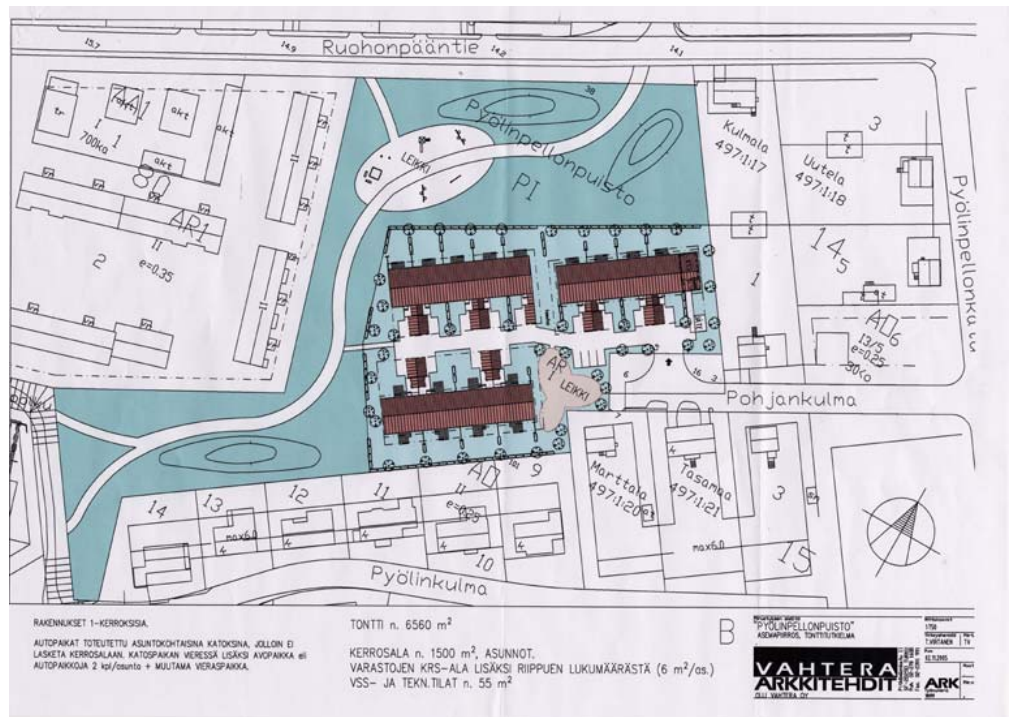
#### 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitteluvarauspäätöksessä edellytetään mm., että pääosa Pyölinpellonpuiston alueesta tulee säilyttää virkistysalueena ja palstaviljelyalueen itäosa säilytetään entisellään, jolloin sen viereen voidaan järjestää kevyen liikenteen yhteys Lautamiehenpolun, Pohjankulman ja Ruuhonpääntien välillä. Lisäksi suunnittelulta edellytetään, että talojen suunnan tulee olla sama viereisten talojen kanssa. Alueesta on kaavanmuutoksen anojan, Palmberg Turku Oy:n toimesta teetetty Vahtera Arkkitehdit Olli Vahtera Oy:llä kolme suunnitteluvarauspäätöksessä edellytettyä vaihtoehtoista esitystä kaavan laatimiseksi:



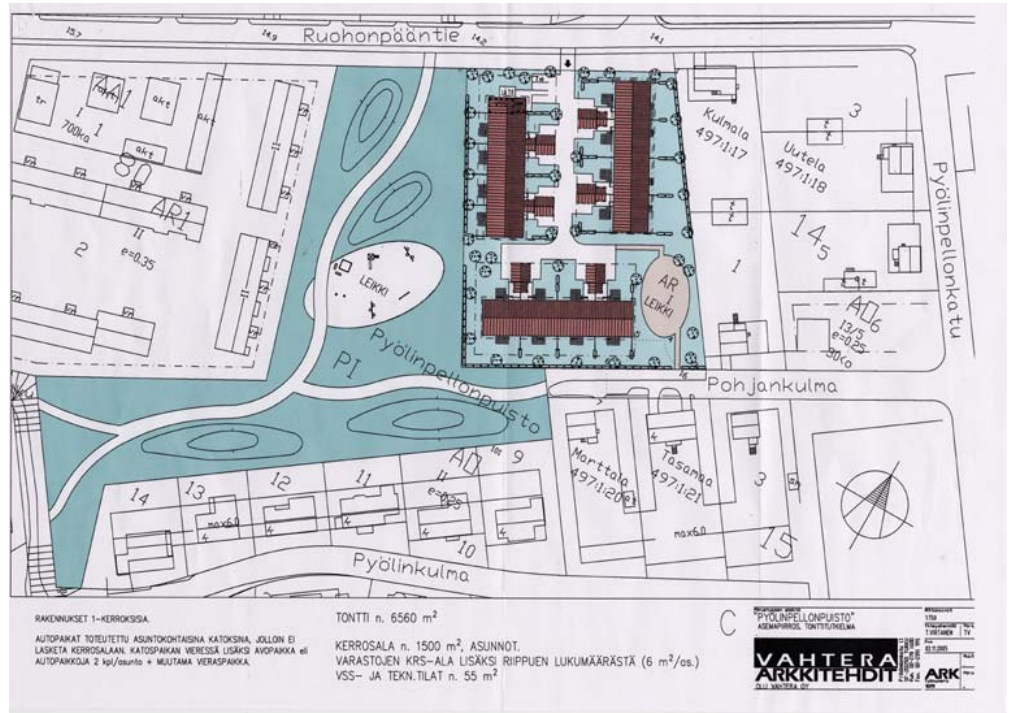
*Vaihtoehto A:ssa* rivitalokortteli on sijoitettu Ruuhonpääntien varteen olevan rivitalokorttelin jatkeeksi sen itäpuolelle. Virkistysalue kevyen liikenteen verkostoineen jää omakoti- ja rivitaloasutuksen väliin kuten myös leikkialue.

Vaihtoehto A:ssa toteutuvat luontevasti suunnitteluvarauspäätöksessä asetetut muut ehdot, paitsi eteläisin rivitalorakennus ei noudata talojen samansuuntaisuuden vaatimusta eikä palstaviljelyä varten ole osoitettu aluetta.



Vaihtoehto B:ssä rivitalokortteli on sijoitettu Pohjankulman päähän, omakotikortteleihin kiinni ja kevyen liikenteen yhteys on osoitettu Lautamiehenpolun ja Ruohonpääntien välille.

Vaihtoehto B:ssä ei toteudu suunnitteluvarauspäätöksessä esitetty kevyen liikenteen yhteys Pohjankulmaan eikä myöskään palstaviljelylle ole osoitettu aluetta. Vaihtoehdossa virkistysalue muodostuu kaksijakoiseksi, ja sen pohjoisempaan osaan on sijoitettu leikkialue lähelle Ruohonpääntietä. Asumisviihtyvyyden kannalta rivitalopihojen ja rivitalon leikkialueen sijoittuminen kiinni oleviin omakotitontteihin kuten myöskään rivitalokorttelin liikenteen johtamista omakotialueen keskelle kapeahkojen tonttikatujen kautta ei voida pitää suotavana.



Vaihtoehto C:ssä rivitalokortteli on sijoitettu Ruohonpääntien ja Pohjankulman väliselle alueelle kiinni omakotikortteliin.

Vaihtoehto C:ssä rivitalokortteli on sijoitettu suunnitteluvarauspäätöksessä palstaviljelyyn jätettäväksi esitetylle salaojitetulle alueelle. Vaihtoehdossa ei myöskään ole osoitettu aluetta palstaviljelyä varten. Rivitalopihojen ja rivitalon leikkialueen sijoittaminen kiinni oleviin omakotitontteihin ei asumisviihtyvyyden kannalta ole suotavaa.

Kaavanmuutostyön yhteydessä mietittiin alueelle myös paritalovaihtoehtoa, mutta siinä muodostui ongelmalliseksi asumisviihtyvyyden takaavien riittävien asuntokohtaisten piha-alueiden ja tarpeellisten pysäköintivarausten yhteensovittaminen. Siksi päädyttiin laatimaan vain esitetty kaavaehdotus vaihtoehto A:n pohjalta, koska siinä yhdistyvät parhaiten kaupunkirakenteen, virkistyskäytön, alueviihtyvyyden sekä nykyisen asutuksen osalta asetetut tavoitteet, kuten:

- yksikerroksinen uudisrakentaminen liittyy puiston länsirajan tuntumassa olevat kaksikerroksiset rivitalorakennukset paremmin ympäristöönsä
- talot samansuuntaisesti viereisten talojen kanssa
- virkistysalue mahdollisimman laajana
- palstaviljelyalue mahdollista sijoittaa valmiiksi salaojitetulle alueelle
- Lautamiehenpolun, Pohjankulman ja Ruohonpääntien välinen kevyenliikenteen yhteys muodostaa osan Pitkämäenkadun ja Ruohonpääntien välisestä Isotalonpuiston ja Pyölinpellonpuiston kautta kulkevasta alueellisesta viherkäytävästä
- ajoneuvoliittymä Ruohonpääntieltä, häiriten mahdollisimman vähän olevaa asutusta
- riittävästi pysäköintipaikkoja korttelialueen sisällä, jolloin pysäköintiongelmat alueella eivät lisäänty.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,6286 ha. Kaavanmuutoksessa aluetta osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-1) sekä virkistysalueeksi (VL-1). Kaavanmuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 1610 kerrosalaneliömetriä, jolloin aluetehokkuus on  $e_a = 0,10$ . Asemakaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

### 5.3 Aluevaraukset

#### **AR-1 = Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue**

Korttelialueelle saa rakentaa 12 asuinhuoneistoa. Korttelin kolmelle rakennusosalalle, joiden rakennusoikeus on määritelty rakennusaloittain 460–540 k-m<sup>2</sup>, saa rakentaa yksikerroksisia, harjansuunnaltaan määrättyjä rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Luoteisimmalle rakennusosalalle saa lisäksi rakentaa 60 kerrosalaneliömetrin suuruisen väestönsuoja- ja teknisen tilan. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiallisesti joko vaaleaa rappaus- tai vaaleaa tiiltä. Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:4 - 1:5. Vesikattomateriaalina tulee käyttää tummanharmaata tiiltä tai tummanharmaata saumattua peltiä. Korttelialueen sisäiselle pysäköimispaikalle saa rakentaa rakennusoikeuden ylittävien asunto-kohtaisia, enintään kahden autopaikan autokatoksia ja/tai talousrakennuksia, jotka tulee rakentaa päärakennusten tyyliä noudattaen. Autopaikkoja tulee rakentaa 2 asuntoa kohden. Korttelialueen rakennusten perustamisvaiheessa on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että lähiympäristössä olevien rakennusten rakenteille ei aiheudu vahinkoa.

Korttelin reuna-alueet ovat pääsääntöisesti istutettavia alueen osia, joista osalle saa sijoittaa asuntokohtaisia ulko-oleskelutiloja. Korttelialueen kaakkoisrajalle sekä Ruohonpääntietä vasten on istutettava puurivi. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alue sijaitsee korttelialueen puistoon rajoittuvalla kaakkoisrajalla ja jokaisella asunnolla tulee olla tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila. Korttelialueen rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

#### **VL-1 = Lähivirkistysalue**

Virkistysalue on nimeltään Pyölinpellonpuisto–Böleåkerparken. Alueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellisilla merkinnöillä aluevaraukset ulkoilureittejä, kahta palstaviljelyaluetta, hyötyjätteiden keräilyaluetta, pelikenttää sekä leikki- ja oleskelualueita varten. Alueelle saa rakentaa yhden leikki- ja oleskelualueita sekä palstaviljelyalueiden toimintoja palvelevan 50 kerrosalaneliömetrin suuruisen huolto- ja varistorakennuksen, jonka saa sijoittaa enintään 8 metrin etäisyydelle lähimmästä asuinrakennuksesta. Hyötyjätteiden keräilyaluetta on sijoitettu Ruohonpääntien rajalle puistoalueen pohjoisosaan ja se on istutuksin erotettava muista virkistysalueen toiminnoista.

## 5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

### Rakennettuun ympäristöön

Kaavanmuutoksella täydennetään ja hyödynnetään olevaa kaupunkirakennetta. Pyölinpellonpuistoa ympäröivien rakennusten mittakaava on pyritty ottamaan huomioon sijoittamalla uusi I-kerroksisten rivitalojen korttelialue olemassa olevan rivitalokorttelin jatkeeksi, jolloin virkistysalue jää selkeästi erottamaan rivi- ja omakotiasutuksen toisistaan. Uudisrakennusten julkisivu- ja kattomateriaalit sekä kattomuodot on määrätty noudattelemaan viereisessä rivitalokorttelissa käytettyjä. Näin on pyritty saamaan alueelle rauhallinen ja selkeä yleisilme, joka nivoutuu kaavanmuutosaluetta ympäröiviin omakoti- ja rivitaloalueisiin ja parantaa Ruohonpääntien varren kaupunkikuvaa.

### Väestöön

Kaavan toteuttaminen tuo Pitkämäen kaupunginosaan lisää 12 asuinhuoneistoa, jolloin asukasmäärä kasvaa n. 31-39 asukkaalla, jos laskentaperusteena käytetään 40-50 k-m<sup>2</sup> asukasta kohden.

### Liikenteeseen

Uusien asukkaiden tuottama liikenteen lisäys ei oleellisesti kasvata Ruohonpääntien liikennemääriä eikä myöskään edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä. Uuden rivitalokorttelialueen autopaikoitus järjestetään omalla tontilla asuntokohtaisesti ja kaavamääräys on autopaikkojen osalta kaksinkertainen viereisen rivitalokorttelin autopaikkamääräykseen nähden. Myös palstaviljelypalstojen väheneminen alle puoleen nykyisestä n. 100 kappaleesta vähentää liikennöintiä ja pysäköintitarvetta alueella.

### Virkistykseen

Vaikka Pyölinpellonpuiston virkistysalue pienenee 6044 m<sup>2</sup>, saadaan siellä säilytettyä palstaviljelypalstoja arviolta noin neljäkymmentä kappaletta palstojen koosta riippuen. Lähiympäristön asukkaiden ympärivuotisia virkistystarpeita alue tulee palvelemaan nykytilannetta monipuolisemmin, kunhan Ruohonpääntien, Pohjankulman ja Lautamiehenpolun yhdistävä lähiliikunnan kannalta tärkeä eri alueita yhdistävä ulkoilureitti ja puiston keskustaan osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa rakennetaan. Lisäksi puistossa olevien leikki- ja oleskelualueen sekä palstaviljelyalueiden käyttöön on mahdollista toteuttaa huolto- ja varistorakennus.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lähiympäristön asukkaita tulee lyhytkestoisesti häiritsemään alueen uusien rakennusten rakentamisvaihe. Lähiympäristön omakotien asukkaat ovat esittäneet huolensa talojensa rakenteiden kestämissä puolesta, koska talot on perustettu laattapohjaisina saviperäiselle maaperälle, jolloin ne ovat alttiita tärinälle. Rakentajan tulee kiinnittää erityisesti huomiota uudisrakennusten perustamisvaiheeseen, etteivät lähiympäristön asuinrakennukset altistu tärinälle.

Sijoittamalla hyötyjätteiden, kuten lasin, paperin ja metallin keräily piste keskitetyksi Pyölinpellonpuiston pohjoisosaan Ruohonpääntien varrelle ja määrämällä se istutuksilla erotettavaksi muista virkistysalueen toiminnoista siistiytyy kadunvarren ilme.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Rakentamistoimet voidaan kaavanmuutosalueella aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Alueesta mahdollisesti tehtävästä luovutussopimuksesta ehtoineen päätetään kuitenkin erikseen.

Turussa 15. päivänä maaliskuuta 2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Marja Westerlund