

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä marraskuuta 2010 päivättyä ja 4.2.2011 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **"Länsikartano 51" (5/2008)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	51	51
Tontit:	10-14	10-14

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	51 (osa)	51 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: MÄLIKKÄLÄ-51.-15-21.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 5/2008
Diarionumero 190-2008

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasunnittelija Marja Westerlund.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on tiedotettu lähettämällä osallisille 5.10.2009 kirjeitse ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä 17.10.2009 julkaistulla kuulutuksella.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mälikkälän kaupunginosassa seuraavalla sivulla olevaan karttaan mustalla rajauksella ja nuolella osoitetulla alueella n. 4 km Turun keskustasta luoteeseen. Alueen pinta-ala on 2,1746 ha.

SIJAINTIKARTTA



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Länsikartano 51”.

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa Mälikkälän kaupunginosan korttelin 51 osittainen toteuttaminen asuinkerrostalojen kortteli-alueena.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 17.9.2009, muut. 24.9.2010
2. Asemakaavakartta 23.11.2010, muut. 4.2.2011 (lausunnot)
3. Tilastolomake 23.11.2010, muut. 4.2.2011

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kiinteistö Oy Turun Länsikartano 51 on 20.12.2007 tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta.
- Osallisille tiedotettiin asemakaavanmuutoksen vireille tulosta postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen. Kaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin myös kuulutuksella.

- Asemakaavaehdotus, pvm. 23.11.2010, pidettiin nähtävillä 7.12.2010 – 5.1.2011 välisenä aikana ja samanaikaisesti siitä pyydettiin lausunnot.
- Asemakaavanmuutos hyväksytetään ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa.

2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Korttelin 51 osa, jota rajaavat Kympin-, Työnjohtajan- ja Lukkosepänkatu, on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Sille on merkitty seitsemän viisikerroksista rakennusala, joilla jokaisella rakennusoikeus on 2450 k-m². Kympinkadun varteen saa lisäksi rakentaa päiväkodin, joko kahden asuinkerrostalon yhteyteen tai omana yksikkönään.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnitteluala on aikaisemmin ollut suurimmaksi osaksi teollisuusaluetta ja alueelta on purettu mm. betonitehtaan elementtien kuljetuslinjasto. Korttelin 51 tontti 8 sekä Lukkosepänkadun eteläpuolella olevat alueet ovat teollisuus- ja varastokäytössä. Suunnittelualan pohjois- ja itäpuolella oleva lähiympäristö on vähitellen rakentumassa asuinalueeksi. Valmiiksi rakennettu ja asuinkäytössä jo olevia kerros- ja rivitalotyyppisiä kortteleita on Työnjohtajankadun pohjoispäässä. Myös Mälikkälän kartanoon kuulunut navettarakennus Työnjohtajankadun alkupäässä on jo muutettu asuinkäyttöön.

Suunnittelualuetta idässä rajaava Työnjohtajankatu ja eteläkaakossa rajaava Lukkosepänkatu ovat valmiiksi rakennettuja ja asfaltoituja. Näiden katujen kevyen liikenteen väylät ovat myös jo valmiita valaistusta ja puuistutuksia myöten. Aluetta pohjoisessa rajaava Kympinkatu on vielä osittain rakenteilla.



PANORAAMANÄKYMÄ SUUNNITTELUALUEELLE TYÖNJOHTAJAN- JA KYMPINKADUN RISTEYKSESTÄ

Luonnonympäristö

Alueella voimassa olevan asemakaavan 28/2002 yhteydessä on v. 2001 tehty luontoarvojen perusselvitys. Sen mukaan suunnittelualueella on vain vähän luontoarvoja, koska alue on pitkään ollut voimakkaan maankäytön kohteena. Myös suunnittelualuetta lännessä rajaavan havupuuvaltaisen mäkialueen luontoarvoja voidaan selvityksen mukaan pitää tavanomaisina.

Suunnittelualueen maaston taso on Kympinkadun reunassa n. +15.6 ja laskee n. +10.3:n tasoon Lukkosepänkadulle tultaessa. Kympin- ja Lukkosepänkadun välisen alueen maaperä on pohjimmitaan savea. Sen päälle on alueen teollisuus- ja varastokäyttövaiheessa tuotu täyttö- ja tasoitemaata, kuten myös alueen luoteisosassa suoritettua pilaantuneen maan puhdistustyön maanvaihdon yhteydessä.

Palvelut

Satakunnantien varrella runsaan kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta sijaitsee Länsikeskus, jossa on sekä erityis- että päivittäistavaramyymälöitä.

Suunnittelualueen lähimmät päiväkodit sijaitsevat n. 1-2 km:n etäisyydellä. Teräsrautelan koulu Suikkilan- ja Satakunnantien risteuksen eteläpuolella ja Suikkilan koulu Talinkorventien varrella ovat lähimmät perusopetuksen 1.–6. luokka-asteiden koulut.

Postinumeron 20320 perusteella suunnittelualue kuuluu Suikkilan terveysaseman piiriin.

Tekninen huolto

Yhdyskuntatekniset verkostot kuten vesi-, viemäri-, tietoliikenne-, kaukolämpö- ja sähköverkot ovat liittymiä vaille valmiiksi rakennettuina suunnittelualuetta sivuavilla katualueilla.

Liikenne

Suunnittelualuetta etelässä rajaava Lukkosepänkatu toimii alueen ja Pläkki-kaupungin teollisuusalueen kokoojakatuna. Työnjohtajan- ja Lukkosepänkadun risteyksestä on vajaa 300 m Satakunnantielle, jolla liikennöivät useat paikallisliikenteen bussit. Satakunnantien yhteydessä on myös valtakunnalliseen pyöräretkeilyreitistöön kuuluva kevyen liikenteen väylä, johon suunnittelualueelta on valmiit kevyen liikenteen yhteydet.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä aikaisemmin tapahtunut teollinen toiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista, mikä on todettu asemakaavatyön 28/2002 yhteydessä Golder Associates Oy:llä v. 2002 teetetystä maaperätutkimuksessa. Lähiympäristössä oleva teollisuus- ja varasto-toiminta ei tuota suunnittelualueelle häiriötä.

Vuonna 2020 Työnjohtajankadun alkupään liikennemäärän arvioidaan olevan 2400 ajoneuvoa / vrk ja Lukkosepänkadun liikennemääräksi arvioidaan 1050–2550 ajoneuvoa / vrk. Liikenteestä aiheutuu näiden katujen varsille päiväaikaan (klo 7–22) yli 55 dBA:n melutaso. Myös Rauman valtatieltä kantautuu liikennemelua.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 13.11.2008 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista edellyttää, että alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon mm.:

- edellytykset luoda hyvää taajamakuva
- melun, tärinän, ilman ja maaperän epäpuhtauksien haittavaikutusten eliminoiminen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä Turun yleiskaava 2020. Siinä kaavanmuutosalue on osoitettu maankäytön tehostamisalueeksi, joka tulisi osoittaa kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi / palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava A28/2002 on hyväksytty 10.5.2004 ja se on esitetty kaavakartalla. Kaavanmuutosalue on siinä merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1), jolla rakennusoikeus on 9710 k-m². Rakennusoikeudesta 5 % saadaan käyttää päiväkodin rakentamiseen. Korttelialueen kerrosluku on II paitsi Kympin- ja Työnjohtajankadun kulmassa sijaitsevalla rakennusalueella on ehdottomasti noudatettava kerroslukua III. Korttelialueella saadaan kerrosluvun estämättä kolmanteen kerrokseen rakentaa enintään 35 % asuinrakennusten suurinten kerrosten yhteenlasketusta alasta.

Lisäksi kaavaan on merkitty mm. autopaikkojen rakennusalat, ohjeelliset leikkialueet sekä istutettavat ja luonnontilaisena hoidettavan alueen osat. Myös rakentamistavasta ja autopaikkojen määrästä kaavassa on määrätty. Voimassa olevan kaavan mukaista rakentamista ei ole toteutettu.

Aluetta koskevat muut selvitykset

Koska oleellisia muutoksia itse suunnittelualueella kuten sen lähiympäristössä ei ole tapahtunut, ovat voimassa olevan kaavan yhteydessä vv. 2001 ja 2002 tehtyjen luonto- ja maaperäselvitysten sekä melutarkasteluiden tulokset edelleen päteviä ja käyttökelpoisia.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelialueella on hyväksytty tonttijako ja -jaonmuutos 14.2.2005. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos ja maastontarkistus suunnittelualueella on viimeksi suoritettu 6.10.2010.

Maanomistus

Pääosan suunnittelualueesta omistaa Kiinteistö Oy Turun Länsikartano 51 ja noin 50 m²:n suuruisen alueen Lukkosepän- ja Työnjohtajankadun kulmassa omistaa Turun kaupunki.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Koska alueella voimassa olevan kaavan mukaiselle asuntotuotannolle ei ole ollut kysyntää, on Kiinteistö Oy Turun Länsikartano 51 tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta siten, että alue voitaisiin rakentaa asuinkerrostalojen alueena. Asemakaavatoimistossa kaavanmuutostyön käynnistämiseksi ei nähty estettä ja kaavanmuutos päädyttiin laatimaan vaikutuksiltaan vähäisenä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät ja yritykset
- Turun kaupungin rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja suunnittelutoimisto / liikennesuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia / kaukolämpö ja sähköverkot, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos sekä päättäjät
- Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry sekä aluekumppanuus / Länsikeskus
- osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Osallistuminen, kaavanmuutoksen vireille tulo ja vuorovaikutus

Kaavanmuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, lähetettiin osallisille kirjeenä 5.10.2009. Kaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin lisäksi 17.10.2009 julkaistulla kuulutuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet tutustuttavissa ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asemakaavan muutoshankkeesta ei jätetty mielipiteitä, mutta ympäristönsuojelutoimisto tiedotti mahdollisesti piilaantuneen maaperän puhdistustarpeesta.

Kaavaehdotuksen valmistelutyön kuluessa Kiinteistö Oy Turun Länsikartano 51 edustajien kanssa on neuvoteltu useasti.

Lausunnot ja nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (päiväty 23.11.2010) pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä / kaukolämpö ja sähköverkot, Turun kaupungin rakennusvalvontatoimistolta sekä Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta samanaikaisesti kun ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 7.12.2010 – 5.1.2011. Muistutuksia ei jätetty.

Kiinteistöliikelaitos tuo lausunnossaan esiin, että asemakaavaehdotusta ei tule lähettää hyväksyttäväksi ennen kuin kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 päättämä asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukainen maankäyttösopimus maanomistajan ja kaupungin välillä on allekirjoitettu.

Lisäksi Kiinteistöliikelaitos esittää, että asemakaavaehdotuksessa hyväksyttävän tonttijaonmuutoksen kustannukset tulee periä maanomistajalta asemakaavanmuutostokustannusten yhteydessä ja että asemakaavaan lisätään ohjeelliset ajojohdeet tonteille Mälikkälä -51.-16, 18 ja 20.

Asemakaavatoimisto: Asemakaavaehdotus viedään ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksyttäväksi vasta, kun maankäyttösopimukset on allekirjoitettu. Tonttijaonmuutoksen kustannukset peritään asemakaavanmuutostokustannusten yhteydessä ja kaavakarttaan merkitään Kiinteistöliikelaitoksen esittämät ohjeelliset ajojohdeet.

Turku Energia Oy:n lausunnossa edellytetään, että sähkönjakelun maanalaiset kaapelireitit tulee merkitä asemakaavaan 2 m leveinä rasitealueina.

Asemakaavatoimisto: Kaavakarttaan merkitään sähkönjakelun maanalaisia johtoja varten 2 m leveät alueen osat lausunnon liitteenä olleessa kartassa esitettyihin paikkoihin. Aluevaraukset merkitään kuitenkin ohjeellisena, jotta maanalaiset johdot voidaan korttelialueiden muun rakentamisen yhteydessä sijoittaa kokonaisuuteen parhaiten soveltuviin paikkoihin.

Rakennusvalvontatoimisto huomauttaa, että asemakaavassa osoitetut kerrosluvut ja rakennusalojen mitoitus mahdollistavat viereisestä Mälikkälän kartanon alueen mittakaavasta haitallisesti poikkeavan kaupunkikuvallisen rakenteen, jonka pysäköinti tulisi korttelin sisäpihojen käytön sijasta ensisijaisesti toteuttaa asemakaavamääräyksin Lukkosepänkadun puoleisen rakenteellisen pysäköinnin täysimääräisenä rakentamisena.

Rakennusvalvontatoimiston edellä esitetty lausunnon osa pohjaa lausunnon liitteenä toimitettuun Kaupunkikuvaneuvottelukunnan 28.12.2010 § 230 päätökseen, jossa todetaan, että autopaikkojen määrää korttelin sisällä tulisi pyrkiä vähentämään, jotta piha- ja oleskelualueille jäisi enemmän tilaa. Autopaikat tulisi keskittää Lukkosepänkadun varteen rakennettavaan autopaikotusrakennukseen tai korttelin autopaikkavaatimusta tulisi lieventää.

Rakennusvalvontatoimisto lausuu lisäksi, että asemakaavaehdotuksessa esitetty arkkitehtisuunnittelijan laatima havainnekuva on pihajärjestelyjen mitoituksen osalta (esim. pelastusteiden tilavarausten puuttuminen) epärealistinen.

Asemakaavatoimisto: Kaavaehdotuksen kaupunkikuvallinen rakenne ei poikkea haitallisesti Mälikkälän kartanon korttelialueesta sillä kaikki ne korttelin 51 alueet, joita ei käytetä varsinaiseen rakentamiseen, on määrätty istutettaviksi piha-alueiksi lisämäärein. Lisäksi ne istutettavat piha-alueet, joilla sallitaan autopaikoitusta tai pelastustie, on päällystettävä nurmikivellä, joten laajoja asfalttikenttiäkään ei ole syntymässä. On myös huomattava, että vaikka Mälikkälän kartanon korttelin luonne on kovin erilainen johtuen sen keskiosassa sijaitsevista rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta päärakennuksesta ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta navetta-rakennuksesta on myös tälle korttelialueelle merkitty viisi uudisrakennuksen rakennusala, joiden suurin sallittu kerrosluku on IV2/3. Näistä rakennusaloista kolme on sijoitettu Lukkosepänkadun varteen ja kaksi Kyppinkadun 'jatkeelle', Insinööripolun varteen.

Pysäköintiä ei ole syytä keskittää yksinomaan Lukkosepänkadun varteen sillä se tuottaisi kohtuuttoman pitkät etäisyydet osalle korttelialueen tonteista. Myöskään kaupunkikuvaneuvottelukunnan ehdottama vaihtoehto autopaikkavaatimuksen lieventämisestä ei tule kysymykseen sillä kaavaehdotuksen autopaikkavaatimus on jo nyt 10 k-m² lievempi verrattuna lähiympäristössä voimassa olevien kaavojen autopaikkavaatimuksiin. Kaavaehdotuksen autopaikkavaatimusta on lisäksi kevennetty siten, että yhteiskäyttöön tarkoitetut tilat ja väestönsuojat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Asemakaavan kaavamääräyksissä on määrätty, että asemakaava- ja rakennusvalvontaviranomaisilla on rakennuslupavaiheessa hyväksyttävä korttelialueita koskeva käyttösuunnitelma autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden toimivuuden toteamiseksi, joten esim. pelastusteiden tilavarausten toimivuus ja riittävyys tulee varmistettua viimeistään rakennuslupavaiheessa. On myös huomattava, että vaikka arkkitehtisuunnittelijan laatima havainnekuva onkin esitetty kaavakartalla, se ei kuitenkaan ole vahvistuva asiakirja.

Joten yllä esitetyin perustein asemakaavatoimisto katsoo, ettei rakennusvalvontatoimiston lausunto anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Vesiliikelaitos: ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ei jättänyt lausuntoa.

4.4 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2020 ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toteuttava. Kaavanmuutoksella pyritään luomaan teollisuuskäytöstä vapautuneelle alueelle sellaiset puitteet, että asuntorakentaminen siellä voitaisiin käynnistää. Tiiviimpi asuinrakentaminen palveluiden läheisyydessä hyödyntäen olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja ja liikenneyhteyksiä edistää kaupunkiseudun tasapainoista ja kestävä kehitystä. Kaavassa mahdollistettu päiväkodin rakentaminen Kyppinkadun varteen palvelee myös lähialueen asukkaita.

Uudisrakentaminen pyrkii sopeutumaan tällä ns. Westparkin alueella jo toteutettuun tai toteutumassa olevaan rakentamiseen tyyliin ja kaupunkikuvaan. Kaava-alueen rakentamista mahdollisimman viihtyisäksi, toimivaksi ja turvalliseksi asuinympäristöksi edesauttavat mm. seuraavat kaavamerkinnot ja -määräykset:

- Katuvarteen rakennettavien asuintilojen lattiapinnan tulee olla vähintään 70 cm jalkakäytävän pintaa ylempänä eikä autopaikkoja saa sijoittaa alle 8 metrin etäisyydelle asuinhuoneiden pääikkunoista.
- Kaava-alueella olevia tonttirajoja ei saa aidata, mutta Työnjohtajankadun puoleinen katuvarsi tulee aidata.
- Kaava-alueen keskiosaan saa sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja, kuten kerho-, askartelu- ja saunatiloja tai grillikatoksen.
- Kaava-alueen ajoyhteydet, pysäköinti, jalankulku, pelastustiet, piha-alueiden yhteiskäyttötilat ja -alueet sekä leikki- ja oleskelualueet on järjestettävä yhteisesti tonttirajoista riippumatta.
- mm. Kympin- ja Lukkosepänkadun puoleisille korttelirajoille on osoitettu istutettavat puurivit.
- Metsän reunassa sijaitsevat piha-alueet, joita saadaan käyttää myös pysäköintiin, tulee pinnoittaa nurmikivellä.
- Koska päiväajan liikennemelu osalla kaavanmuutosaluetta ylittää sallitun 55 dBA, tulee rakennuslupavaiheessa esittää laskelmat piha-alueilla toteutuvasta melutasosta. Rakennuslupavaiheessa tulee lisäksi asema-kaava- ja rakennuslupaviranomaisilla hyväksyttävä piha-alueille sijoittuvien toimintojen käyttösuunnitelma niiden toimivuuden toteutemiseksi.

Alueen asumisviihtyvyyttä edesauttavat määräykset leikki- ja oleskelualueiden meluttomuudesta, esteettömyydestä ja vähimmäismäärästä sekä istutettavista ja luonnontilaan jätettävistä alueista. Näin esim. kaava-alueen länsirajalle Kympin- ja Lukkosepänkadun välille on tarkoitus muodostaa selkeä viheryhteys. Sillä vaikka Kympinkadun varrella olevan kaavanmuutosalueeseen kuulumattoman määräalan 77:51:5-M509 itärajalle on merkitty auton säilytyspaikan rakennusala (a) tullaan se toteuttamaan viheralueena. Asiasta on sovittu asemakaavatoimiston ja NCC Rakennus Oy:n kesken.

Kaava-alueella aikaisemmin ollut teollinen toiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista, joten terveellisen asuinympäristön varmistamiseksi kaavassa on ollut syytä määrätä, että maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja maaperä tarvittaessa puhdistaa.

Koska kaava-alue sijaitsee hyvin toimivan julkisen liikenteen läheisyydessä ja valmiiden kevyen liikenteen yhteyksien varrella, on autopaikkojen mitoitustaperusteeksi voitu edellyttää 1 autopaikka asuntoa kohti, mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti sekä 1 vierasautopaikka 7 asuntoa kohti. Lopullisen autopaikkamäärän esittäminen ei kuitenkaan vielä ole mahdollista, koska asuntojen lukumäärä ei ole tiedossa. Myöskään kerrosalaneliömetrimäärän perusteella autopaikkojen lukumäärää ei voi vielä laskea, koska yhteiskäyttöön tarkoitetut tilat ja väestönsuojat eivät mitoita autopaikkoja.

Koska kaava-alueen maasto laskee riittävästi, on Lukkosepänkadun varteen ollut mahdollista osoittaa kaksikerroksinen auton säilytyspaikan rakennusala. Näin ajo sen kumpaankin kerrokseen saadaan järjestettyä suoraan maan pinnalta ilman tilaa vieviä rampeja. Kaksikerroksinen autosuojarakennus toimii lisäksi suojana Lukkosepänkadulta kantautuvaa liikennemelua ja muita liikenteen päästöjä vastaan. Keskitetympi autopaikoitus myös vapauttaa korttelin piha-aluetta mahdollisimman paljon muuta käyttöä varten.

Liikenteen turvallisuus- ja sujuvuusnäkökohtia kaavassa on otettu huomioon siten, että osalla korttelialueiden rajoilla kielletään ajoneuvoilla liittyminen ja Kympin- ja Työnjohtajankadun kulmaan on määrätty näkemäalue.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta, joista toiselle saa lisäksi sijoittaa päiväkodin. Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on 17 450 k-m². Lisäys voimassa olevaan asemakaavaan nähden on 7 740 k-m². Kaava-alueen tehokkuusluku on 0,80. Asemakaavan mitoitukset on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä on tarkoitus hyväksyä sitova tonttijäonmuutos: MÄLIKKÄLÄ-51.-15-21.

5.3 Aluevaraukset

AK = Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialue rajautuu Lukkosepän- ja Työnjohtajankatuihin. Sillä on viisi viisikerroksisen rakennuksen rakennusala, joilla kullakin rakennusoikeus on 2450 k-m².

Korttelin keskiosassa on yksikerroksinen auton säilytyspaikan rakennusala (a-1) ja korttelin eteläosassa kaksikerroksinen auton säilytyspaikan rakennusala (a-2). Autojen säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallittua rakennusoikeutta ylittäen. Mikäli kaksikerroksinen auton säilytyspaikka toteutetaan yksitasoisena, tulee sen asuinrakennusten puoleiset autojen säilytyspaikat toteuttaa autokatoksina tai -talleina.

Korttelialueelle on merkitty kolme istutettavaa piha-alueita (pi) erityyppisiä pihatoimintoja varten:

- pi-2 -alue sijaitsee korttelialueen pohjoisosassa ja sille saa sijoittaa enintään yhden 100 k-m²:n suuruisen rakennuksen korttelialueiden AK- ja AK-1 asumista palvelevaa yhteistilaa, kuten kerho-, askartelu- ja saunatiloja tai grillikatosta varten.
- pi-3 -alue kattaa suurimman osan korttelialueen keskiosan rakentamattomasta piha-alueesta. Sille saadaan sijoittaa autopaikkoja, kulkuteitä, jätekeräys-, leikki- ja oleskelualueita sekä tomutuspaikkoja. Alueen autopaikat, jätekeräysalueet ja tomutuspaikat tulee rajata pensasaidoin.
- pi-4 -alueet sijaitsevat korttelialueen länsiosassa olevien viisikerroksisten rakennusalojen väleissä. Niille mahdollisesti sijoitettavien autopaikkojen pintamateriaalina tulee olla nurmikivi.

Korttelialueen eteläosassa olevan kaksikerroksisen autojen säilytyspaikan ja sen takana olevien kolmen viisikerroksisen rakennusalan välialueet sekä korttelialueen länsiosa on osoitettu istutettavaksi alueenosaksi (i-1). Sille mahdollisesti sijoittuvan pelastustien pintamateriaalina tulee olla nurmikivi lukuun ottamatta niitä alueita, joilla kulkutie johtaa asuinrakennuksen pääsisäänkäynnille ja/tai auton säilytyspaikalle.

Korttelialueelle ajoneuvoilla liittyminen on sallittu Työnjohtajankadulta sekä kahdesta kohtaa Lukkosepänkadulta. Työnjohtajankadulta on lisäksi nuolella osoitettu ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti, jonka kohdalla on sallittu järjestää vain pelastustie ja/tai kulku auton säilytyspaikan ylemmälle tasolle.

Ohjeellisella merkinnällä korttelialueelle on vielä merkitty varaukset ajoyhteyksiä ja sähköjakelun maanalaisia johtoja varten.

Korttelialueen lounaisrajalle ja Lukkosepänkadun varteen on merkitty istutettava puurivi ja korttelialueen länsiosassa olevan mäkialueen reuna on merkitty luonnontilaisena hoidettavaksi alueen osaksi (L-1), jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

AK-1 = Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueelle on Kympinkadun varteen ja Kympin- ja Työnjohtajankadun kulmaan merkitty kaksi viisikerroksista rakennusala, joilla rakennukset on rakennettava kiinni katualueiden puoleisiin rakennusalarajoihin. Kummallakin rakennusosalalla rakennusoikeus on 2450 k-m².

Joko korttelialueen rakennusaloille tai erillisenä enintään 200 k-m²:n suuruisena rakennuksena saa korttelin pi-1 -alueelle rakentaa päiväkodin siten, että se rakennetaan kiinni Kympinkadun puoleiseen rakennusalarajaan huomioimatta istutettavaa puuriviä. Kympinkadun varrella olevalla istutettavalla alueen osalla tulee sallia katualueen aurauslumen ja katuvalaistuksen sijoittaminen. Alueelle saa lisäksi rakentaa portaita ja parvekkeita siten, että lumen säilytykselle jää riittävästi tilaa.

Korttelialueen eteläosassa on yksikerroksinen auton säilytyspaikan rakennusala (a-1), jonka saa rakentaa asemakaavassa sallittua rakennusoikeutta ylittäen.

Korttelialueelle on merkitty kolme istutettavaa piha-aluetta (pi) erityyppisiä pihatoimintoja varten:

- pi-1 -alue sijaitsee korttelialueen pohjoisosassa kahden viisikerroksisen rakennusalan välisellä alueella. Sille saa mahdollisen päiväkodin lisäksi sijoittaa autopaikat päiväkodin henkilökuntaa varten. Näille autopaikoille ajon ja päiväkodin huoltoajon saa järjestää Kympinkadun puolelta sillä olevasta liittymäkiellosta huolimatta. Piha-alueesta tulee varata päiväkodin käyttöön 10 m² hoitopaikkaa kohti.
- pi-3 -alue sijaitsee korttelialueen eteläosassa. Sille saadaan sijoittaa autopaikkoja, kulkuteitä, jätekeräys-, leikki- ja oleskelualueita sekä tomutuspaikkoja. Alueen autopaikat, jätekeräysalueet ja tomutuspaikat tulee rajata pensasaidoin.
- pi-4 -alue sijaitsee korttelialueen länsiosassa. Sille mahdollisesti sijoitettavien autopaikkojen pintamateriaalina tulee olla nurmikivi.

Korttelialueen länsirajalle on osoitettu istutettava alueen osa (i-1). Lisäksi alueella oleva mäkialueen reuna on merkitty luonnontilaisena hoidettavaksi alueen osaksi (L-1), jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kympinkadun varteen on merkitty istutettava puurivi.

Kympin- ja Työnjohtajankadun kulmassa on näkemäalueeksi varattu alueen osa ja Kyppinkadulta korttelialueelle liittyminen on kielletty päiväkotitoimintaan liittyviä ajoja lukuun ottamatta. Lisäksi korttelialueelle on ohjeellisella merkinnällä merkitty varaukset ajoyhteyttä ja sähkönjakelun maanalaista johtoa varten.

AK- ja AK-1 -korttelialueilla noudatettava asemakaava- ja erityismääräyksiä:

Rakentamisen osalta:

- Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää yhtenäistä rappausta, laudoitusta tai tiilimuurausta, jonka saumat ovat käytetyn tiilen värisiä. Alustarakenteen tai elementtien saumat eivät saa olla näkyvissä ja parvekkeet tulee lasittaa rakennusvaiheessa.
- Kadunvarteen rakennettavien asuintilojen lattiapintojen tulee olla vähintään 70 cm jalkakäytävän pintaa korkeammalla.
- Kattomateriaalina tulee käyttää tumman harmaata konesaumattua peltikatetta, bitumikatetta tai kattotiiltä. Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko pulpettikatto tai 2-lapainen satulakatto. Asuinrakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä ja kattomuotojen ja -kaltevuuksien sekä julkisivujen tulee olla korttelialueilla yhtenäiset.
- Autosuojarakennusten kattomuodon tulee olla tasa- tai pulpettikatto ja niiden kattokaltevuus saa olla enintään 1:20.

Piha-alueiden osalta:

- Työnjohtajankadun puoleinen kadun varsi tulee aidata asuinrakennusten välisillä alueilla niiden julkisivulinjassa vähintään 150 cm korkealla umpinaisella aidalla, muurilla tai teräksisellä pystysäleaidalla. Korttelialueen sisällä olevia tontin rajoja ei saa aidata.
- Ajoyhteydet, pysäköinti, jalankulku, pelastustiet, piha-alueille sijoittuvat yhteiskäyttöalueet ja -tilat sekä leikki- ja oleskelualueet on järjestettävä yhteisesti tontinrajoista riippumatta. Rakennuslupavaiheessa asemakaava- ja rakennuslupaviranomaisilla on hyväksyttävä korttelialueita koskeva käyttösuunnitelma autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden piha-järjestelyjen toimivuuden toteamiseksi.
- Leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa liikennemelulta suojattua ja esteettömästi saavutettavaa yhteistä aluetta on varattava vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Piha-alueilla toteutuvasta melutasosta tulee rakennuslupavaiheessa esittää laskelmat.

Maaperän pilaantuneisuus:

- Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Autopaikat:

- Autopaikkoja tulee osoittaa 1 autopaikka asuntoa kohti, mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti sekä lisäksi 1 vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Yhteiskäyttöön tarkoitetut tilat ja väestönsuojat eivät mitoiteta autopaikkoja. Autopaikkoja ei saa sijoittaa alle 8 metrin etäisyydelle asuinhuoneistojen pääikkunoista.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Kaupunkirakenteen täydentäminen tiiviillä asuinrakentamisella hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Väestöön ja asumiseen

Tulevien asukkaiden näkökulmasta alueen sijainti lähellä ulkoilureittejä ja virkistysalueita, mutta kuitenkin vain muutaman kilometrin etäisyydellä keskustasta hyvien joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyydessä on erinomainen.

Mikäli laskentaperusteena käytetään vuosille 2006–2010 hyväksyttyä Turun asunto- ja maankäyttöohjelmaa, jossa asuinkerrostalojen laskennallinen asuntokoko on määriteltä 80 k-m² / asunto ja Tilastokeskuksen ennustetta, jonka mukaan asuntokunnan keskikoko on n. 1,7 asukasta / asunto, voidaan kaavan toteuttamisen arvioida tuovan alueelle noin 214 uutta asuntoa ja n. 364 asukasta.

Palveluihin ja työpaikkoihin

Kaava mahdollistaa päiväkodin rakentamisen, mikä parantaa kaava- ja lähialueen palvelutarjontaa sekä tarjoaa muutaman työpaikan.

Liikennejärjestelyihin

Uusien asukkaiden tuottama liikenteen lisäys kasvattaa lähialueen katujen liikennemääriä, mutta ei kuitenkaan edellytä nykyisen katuverkon osalta toimenpiteitä.

Mikäli autopaikkojen laskentaperusteena käytetään samaa asuntokoon perustetta kuin edellä otsikon ”Väestöön ja asumiseen” alla on käytetty, voi autopaikkoja arvioida tarvittavan n. 214 kpl sekä lisäksi n. 31 vieraspaikkoja.

Tekniseen huoltoon

Alueella oleva yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu v. 2004 vahvistetun kaavan mukaisen rakentamisen tarpeet täyttäväksi, mutta todennäköisesti teknisen huollon verkoston kapasiteetti riittää kattamaan myös kaavan toteutuksesta johtuvan lisätarpeen.

Ympäristön häiriötekijöihin

Alueen maaperän puhtaus varmentuu, koska ennen rakentamisen aloittamista maaperän tila on veloitettu selvittämään ja mahdollisesti pilaantuneeksi todetut maa-alueet kunnostamaan.

Oleskelu- ja leikkialueiden edellytetään olevan suojattuja liikennemelua vastaan. Tosin alueen rakentamisvaihe tulee lyhytkestoisesti häiritsemään lähiympäristössä asuvia.

Luonnonympäristöön

Kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta alueen luonnonympäristöön.

Talouteen

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnallisesti taloudellista niillä alueilla, joiden läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat pääosin jo olemassa tai helposti täydennettävissä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoituksen yhteydessä kaupungin ja maanomistajan välille laadittaneen maankäytösopimus, jolla sovitaan mm. kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteisiin aiheuttamien kustannusten jakamisesta.

Rakentamistoimet korttelialueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 23. päivänä marraskuuta 2010
Muutettu 4.2.2011 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasunnittelija

Marja Westerlund

HAVAINNEKUVA / Arkkitehtitoimisto Sigge Oy, 1.12.2010

