



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



Lähteenkatu 10-16

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 24/2017
Diaarinumero 2198-2016

SELOSTUS
15.4.2020
muutettu 28.5.2020 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä huhtikuuta 2020 päivättyä ja 28.5.2020 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutoskarttaa.

Lähteenkatu 10-16 (24/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	29	29
Tontit:	17- 20	17- 20

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristö-
lautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Ruohonpään kaupunginosassa. Alue sijaitsee n. 4 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta luoteeseen. Suunnittelualueetta rajaa lännessä Pirttilähteenpuisto, etelässä Lähteenkatu ja alueen läheisyydessä sijaitsee Satakunnantie. Alueen koko on 3160 m².



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla, musta rajaus.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.11.2018
2. Asemakaavakartta 15.4.2020, muutettu 28.5.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 15.4.2020
4. Promethor Oy on laatinut 8.10.2019 päivätyn meluselvityksen.

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Suomen Luontotieto Oy on laatinut alueelle luontoselvityksen vuonna 2003.
2. Alueellinen hulevesisuunnitelma vuonna 2014.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Turun kaupungin tonttipalvelut on 25.2.2016 anonut asemakaavan muuttamista tehokkaampaan kerrostalorakentamiseen Pryssinkuja 1:n (A-1) asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen osalla sekä Lähteenkatu 10-16 omakotitonttien ajoyhteyksien uudelleen järjestämiseksi. Asemakaavanmuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa tunnuksella Pryssinkuja (24/2017).

Turun kaupunki on sittemmin myynyt noin 1.1699 ha suuruisen määrään kiinteistöä 853-477-1-44, joka muodostaa A-1-korttelialueen Ruohonpään kaupunginosan korttelissa 853-75-29, TVT Asunnot Oy:lle. Em. anomuksesta ja sen perusteella vireille tulleet asemakaavanmuutokset on 24.2.2018 anomuksella poistettu TVT Asunnot Oy:lle myyty alue ja kaavamuuos kohdistetaan vain Lähteenkatu 10-16 omakotitontteihin.

TVT Asunnot Oy on hakenut erikseen asemakaavanmuutosta (2381-2020) omistamalleen korttelialueelle ja kaavanlaatimissopimus on allekirjoitettu 11.3.2020.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	20.11.2018 § 468
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	22.11.2018
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	24.11.2018
Kaavaehdotus lausunnoilla	27.4 – 26.5.2020
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	27.4 – 26.5.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	

Promethor Oy on laatinut 8.10.2019 päivätyn meluselvityksen.

2.2 Asemakaava

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Turun kaupungin tonttipalvelut. Lähteenkadun varressa sijaitsevan neljän omakotitontin ajoyhteydet suunnitellaan uudelleen siten, että huomioidaan maastossa oleva tilanne ja myös autotallien rakennusalat sijoitetaan uudelleen. Voimassa olevassa asemakaavassa ajoyhteys kulkee tonttien 29.-20 ja 29.-18 välissä. Ajoyhteys siirretään kulkemaan kokonaan kaupungin omistaman tontin kautta.

Lähteenkadun varressa sijaitsevan omakotitontin 29.-18 ajoyhteys kulkee kaupungin omistaman alueen kautta ja tavoitteena on, että kaikki neljä tonttia voisivat käyttää sitä samaa ajoyhteyttä, sillä tonttien välisellä rajalla kulkee pieni oja, sekä kasvaa isoja koi-juja, jotka edistävät hulevesien imeytymistä, ja siksi on tärkeää säilyttää ne.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Ajoyhteys tonteille tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle sopivana.

Lähteenkadun pohjoispuolelle laskee iso hulevesiputki valuma-alueelta, joka tuo varmasti paljon kuormitusta puroon. Olisi tärkeää saada jossain vaiheessa tällaisiin kohteisiin vedenlaatua parantavia rakenteita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Satakunnantien eteläpuolella Lähteenkadun varressa. Lännessä sitä rajaa Pirttilähteenpuisto ja idässä pääasiassa 1950-luvulla rakennettujen omakotitalojen tontit, jotka erottuvat peltoalueesta kasvillisuussarekkeina. Suuri osa alueen alavasta osasta on ollut viljelykäytössä. Lähteenkadun eteläpuolella kiertää Kuningojan ojanvarsi. Kaava-alueella on sekä yksityistä että kaupungin omistamaa maata. Suunnittelualueen pinta-ala on 3160 m².

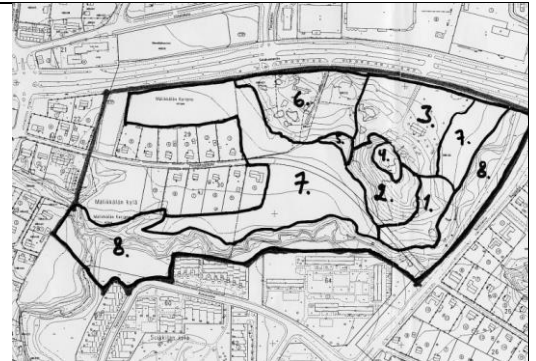
3.1.2 Luonnonympäristö

Suomen Luontotieto Oy on laatinut luontoselvityksen vuonna 2003, laajemmalta, (36/2006) Suikkilan kartanon kaava-alueelta. Kyseisellä kaava-alueella ei esiintynyt luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueelta ei ole metsäyhteyttä viheralueisiin.

Inventointialue jaettiin maankäytön, pinnanmuotojen ja kasvillisuustyyppien perusteella yhteensä 8 lohkoksi, joista tehtiin kasvillisuuden yleiskuvaus. Kuvauksessa selvitettiin alueen putkilokasvillisuuden valtalajit, mahdollinen vaateliaampi lajisto ja muut luontoarvot. Tavanomaista on, että kaava-alueiden luontoselvityksissä jätetään olemassa olevat pihat ja peltoalueet tutkimatta, mutta ei ole myöskään erityistä syytä olettaa, että siellä olisi mitään erityisiä luontoarvoja.



Kuva 2. Omakotitontin 29.-18 ajoyhteys Lähteenkadulta



Kuva 3. Inventointialueen lohkojako 1-8.



Kuva 4. Kuva Lähteenkadulta länteen.

Kuninkojan uoman varsi kaava-alueen eteläpuolella on luo-alueita. Luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jolla sijaitsevan oja-uoman ja uoman reunustavan niitty- ja metsikkö-alueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista oja-uomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Kuninkojan ojanvarsi on osittain Vesilain mukainen suojeltava kohde, mutta Turun vesilaitoksella on olemassa oleva lupa ojan ruoppaamiseen ja ojanvarren raivaamiseen.



Kuva 5. Maisema ja viherympäristö. Punainen rajaus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Satakunnantien eteläpuolella Lähteenkadun varressa. Lännessä sitä rajaa Pirttilähteenpuisto ja idässä pääasiassa 1950-luvulla rakennettujen omakotitalojen tontit, jotka erottuvat peltoalueesta kasvillisuussarekkeina. Suuri osa alueen alavasta osasta on viljelykäytössä. Satakunnantien varteen on myönnetty rakennuslupa kerrostaloille.



Kuva 6. Kaava-alueen sijainti pohjoisesta viistoilmakuvassa 2005, valkoinen rajaus.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 1658 m² on yksityisessä omistuksessa ja 1502 m² kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueen pohjoispuolelle, Satakunnantien varteen rakennetaan kolme asuinkerrostaloa ja talusrakennus. Tavoitteena on tehdä kohtuuhintaista vuokra-asumista alueelle. Asukkaille on tarkoituksena luoda esteetöntä asumista, joka soveltuu myös iäkkäille ihmisille sekä tarjota monipuolisesti erilaisia huoneistoja, mikä auttaa muodostamaan tasapainoisen asukasrakenteen ja viihtyisän asuinyhteisön.

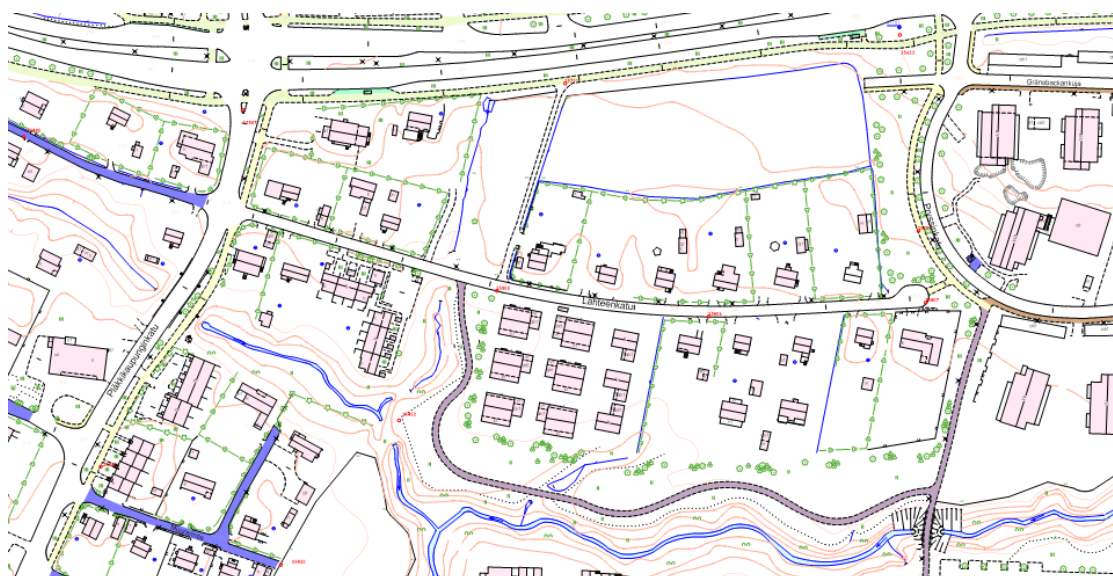
Kaavamuutosalueen tarvitsemat palvelut ovat jo olemassa. Alueen välittömässä läheisyydessä, Satakunnantien pohjoispuolella, sijaitsee laaja ostoskeskus. Noin 700 metriä alueesta itään sijaitsee Teräsratelan ala-asteen koulu.

3.1.6 Liikenne

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan ja sieltä muihin kaupunginosiin. Alueelle liikennöivät mm. linjat 88 ja P3 Viilarinkatua ja Suikkilantietä pitkin. Kaava-alueen pohjoisreunaa kulkee vilkasliikenteinen Satakunnantie, jonka kautta kulkee useampia paikallisliikenteen linja-autoreittejä.



Pyöräilyetäisyys Turun keskustasta noin 15-30 min.



Kevyen liikenteen väylä kulkee Pläkkikaupunginkatua pitkin Satakunnantielle ja Prys-sinkadun vartta pitkin. Kustavinpuistossa kulkee Suikkilanlaakson polku Lähteenkadulle.

3.1.7 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostoja sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella Lähteenkadun varressa, esim. sähkö- ja vesihuollonverkostot.



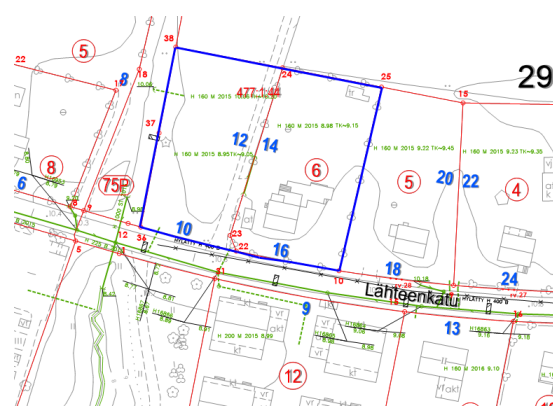
Turku Energian sähköverkko

Hulevedet

Lähteenkadun pohjoispuolelle laskee iso hulevesiputki alueelta, joka tuo varmasti paljon kuormitusta puroon. Olisi tärkeää saada jossain vaiheessa tällaisiin kohteisiin vedenlaatu parantavia rakenteita.



Talousvesi ja jätevesi

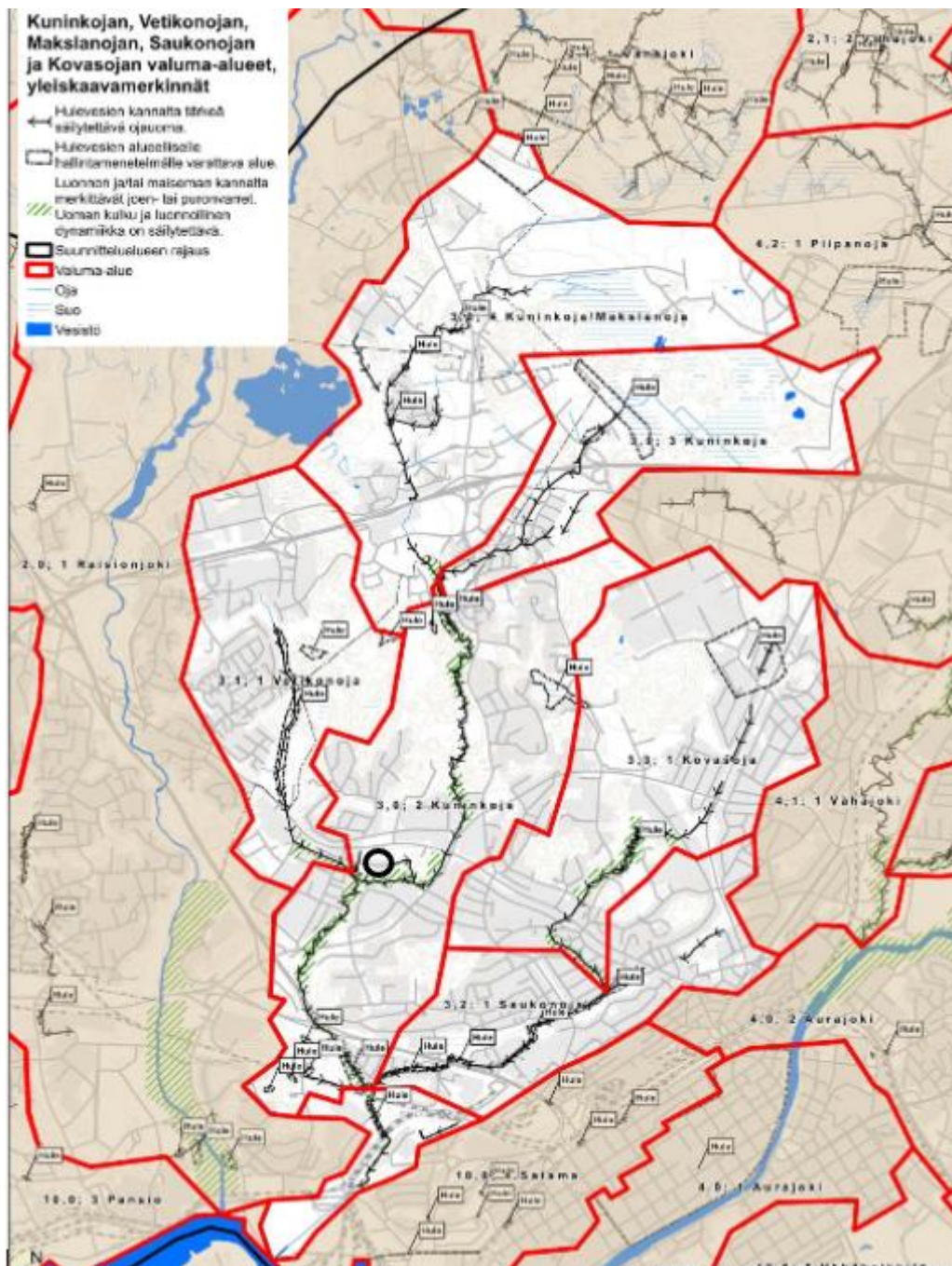


Hulevesiverkostot

3.1.8 Hulevedet

Alueellinen hulevesisuunnitelma

Vuonna 2014 valmistunut alueellinen hulevesisuunnitelma toimii alueelle tehtävien tarkempien maankäytön suunnitelmien pohjana. Suunnitelma pohjautuu valuma-alueisiin ja tulevaan maankäyttöön.



Kuva 7. Ote Alueellisesta hulevesisuunnitelmasta v. 2014, johon alue on osoitettu mustalla ympyrällä.

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkojan valuma-alueella, joka on noin 29 km². Kuninkojan pääuomaan virtaa lisäksi vettä sen sivuhaaroista Maksianojasta, Vetikonojasta ja Saukonojasta. Länsikeskuksen kauppa-alueella Kuninkoja on putkitettu noin 200 metrin matkalta. Mälikkälän kaupunginosan eteläreunalla Kuninkojaan liittyy Vetikonoja ja Muhkurissa Saukonoja. Alue on pääosin asuinalueita, peltoa ja metsää. Lähivaluma-alueen eteläpuolta halkoo itä-länsisuunnassa Satakunnantie ja Naantalintie, koillis-lounassuunnassa Markulantie sekä pohjois-eteläsuunnassa Kuninkojantie.

Suunnittelualue sijaitsee ongelmallisella Kuninkojan valuma-alueella, joten olisi hyvä saada pientaloillekin näitä läpäisevinä säilytettäviä pintoja ja kasvillisuutta koskevia määräyksiä mahdollisimman paljon. Esimerkiksi: *-Tontin rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään 1/2 jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava).*

Mahdollisimman suuri osa valuma-alueesta tulisi säästää kasvipeitteisenä ja mahdollisuuksien mukaan puuttua varsinkin liikekeskusten, teiden ja teollisuusalueiden alueelta valuviin hulevesien laatuun. Lisäksi Kuninkojalla on pahoja tulvaongelma alajuoksulla. Tulvan hallinta lähtee ylempää, alhaalla ei pystytä enää puuttumaan riittävästi, koska tilaa ei yksinkertaisesti ole.

3.1.9 Ympäristön häiriötekijät

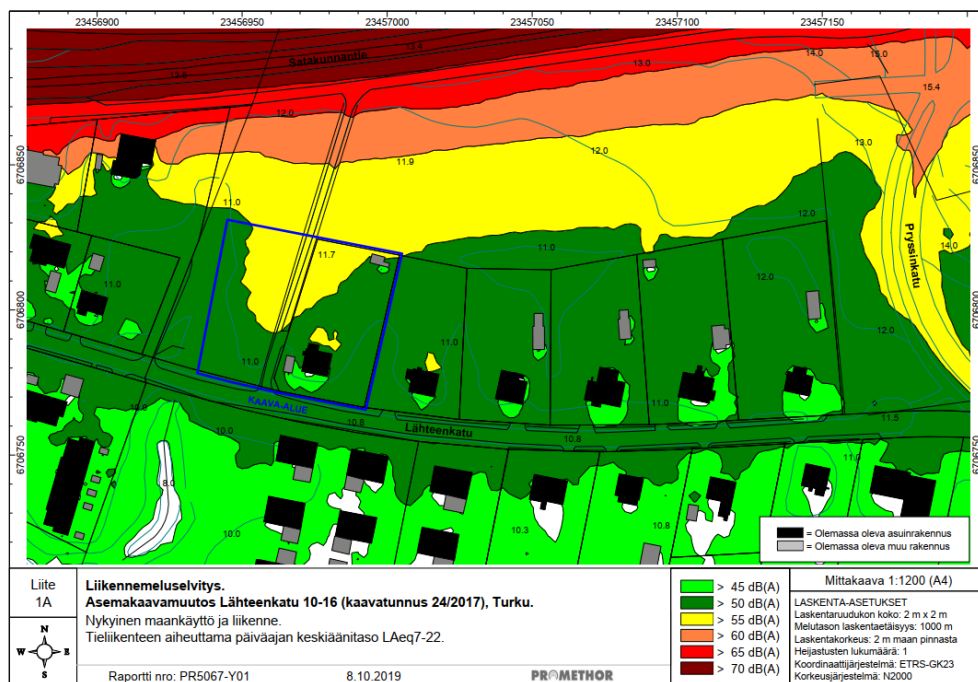
Alueelta on laadittu liikennemeluserveys, 8.10.2019, Promethor Oy.

Melutason ohjearvot ulkoalueilla ja sisätiloissa.

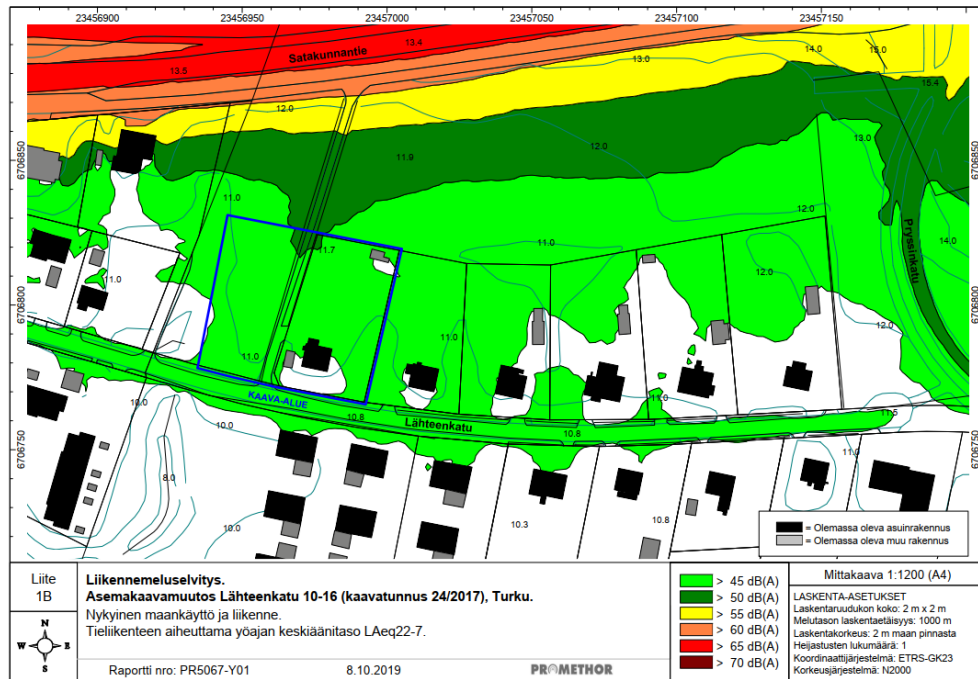
Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön suunnittelussa sovellettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Kohteen pohjoispuolella sijaitseva alue ei rakennu asemakaavan 36/2006 mukaisesti, vaan osa omakotitalojen suojaksi suunnitelluista rakennuksista jää tässä vaiheessa rakentamatta. Siksi meluserveyksessä on tarkasteltu Lähteenkatu 10-16 kaavakohteen meluntorjuntatarvetta. Kaava-alueen melutasojen kannalta merkittävin melulähde on Satakunnantien liikenne. Alueen melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja enustevuoden 2030 liikenteellä. Melulaskennoilla on määritetty suunniteltujen ulko-oleskelualueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve. Lisäksi on laskettu julkisivuihin kohdistuvat melutasot julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten määrittämiseksi.



Kuva 8. Tielikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso.



Kuva 9. Tielikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso.

Laskentojen mukaan suunnitellut rakennusmassat suojaavat hyvin ulko-oleskelualueita ja sekä päivä- että yöajan ohjearvot niillä saavutetaan merkittävilta osin. Meluntorjuntaa ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi ei ole näin ollen tarpeen osoittaa.

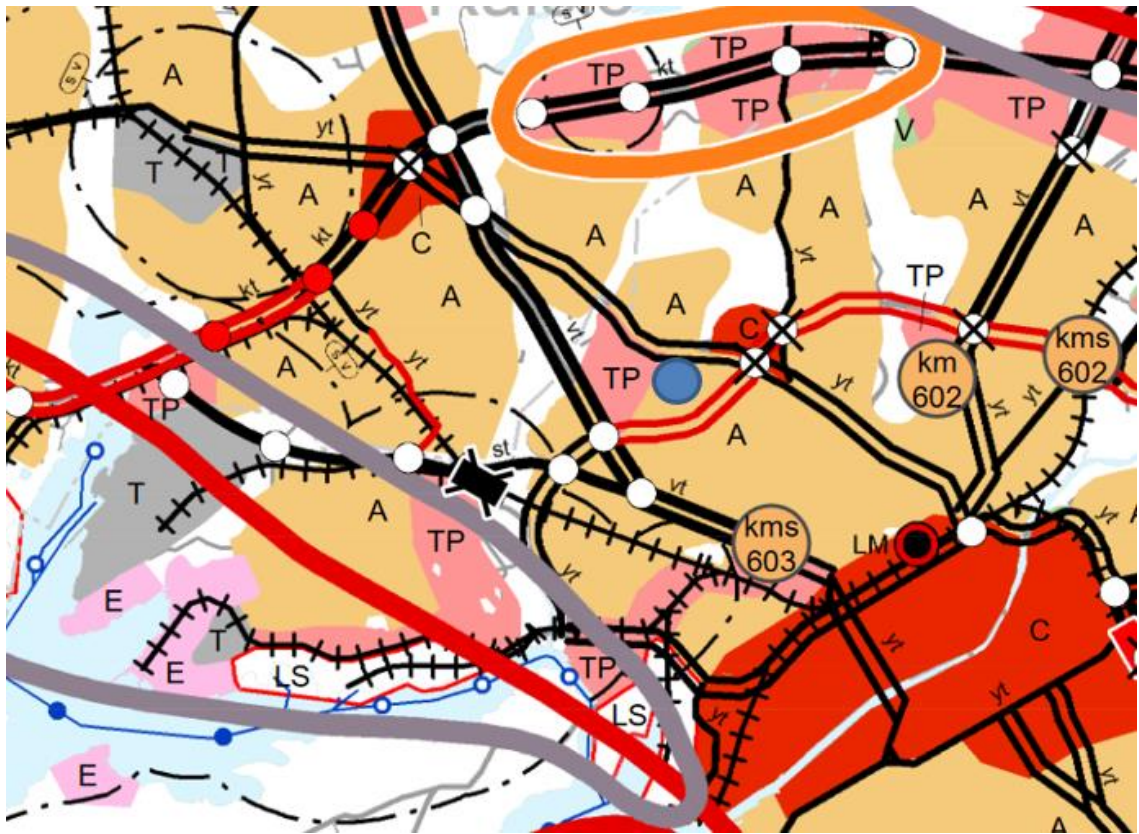
Laskentojen mukaan asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 28 dB (sisältäen varmuusvaraa 2–3 dB).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A. Taajamatoimintojen alue: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

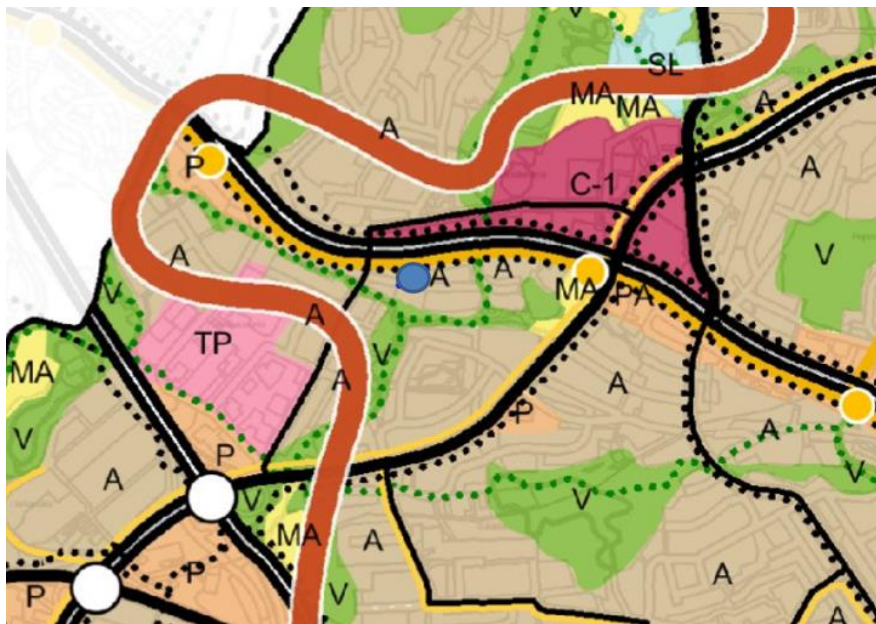


Kuva 10. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava.

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja uudelleen 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueen pohjoispuolella kulkee Satakunnantie ja alue sijaitsee myös pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueen läheisyydessä (C). Yleiskaavan tarkistus on käynnissä.

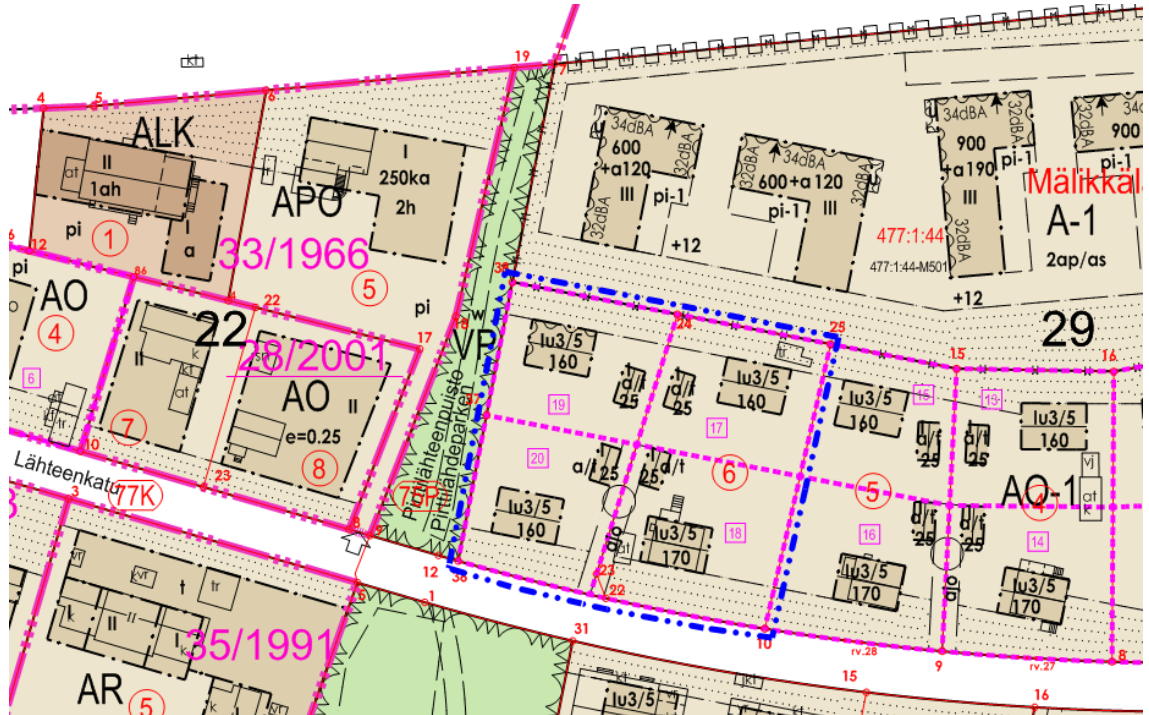
Yleiskaavaluonnos 2029 on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Alue on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu asumiseen (A). Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot.



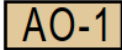




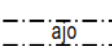
Kuva 11. Ote yleiskaavan 2029 luonnoksesta, yhdyskuntarakenne.

3.2.5 Asemakaava 36/2006

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 36/2006 on tullut voimaan 16.11.2013. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Tonttikohtainen rakennusoikeus uusilla tonteilla on 160 + 25 k-m². Rakennetuille tonteille Lähteenkadun varteen on annettu 170 + 25 k-m²:n rakennusoikeus. Ajoyhteys tonteille on sijoitettu tonttien väliin.



Kuva 12. Ote ajantasa-asetymästä.

	Erillispientalojen korttelialue.
	Puisto.
	Rakennusala.
160	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
lu3/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Auton säilytyspaikan ja/tai talusrakennuksen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Ajoyhteys

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueelle laadittu tonttijako on hyväksytty 16.11.2013.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 19.3.2020.

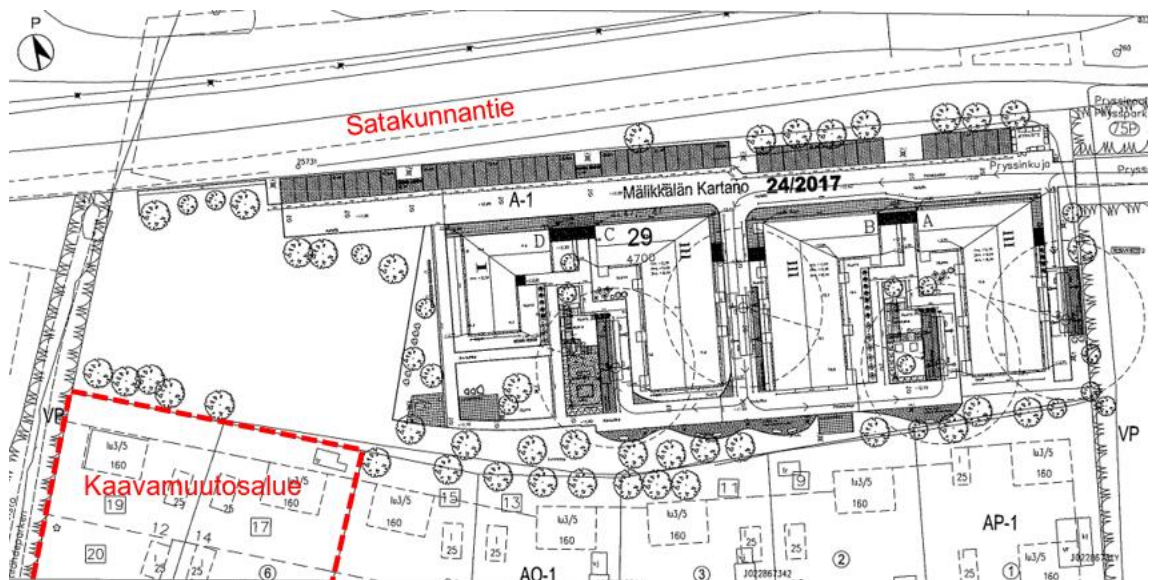
3.2.9 Selvitykset

1. Promethor Oy on laatinut 8.10.2019 päivätyn meluselvityksen.
2. Suomen Luontotieto Oy on laatinut alueelle luontoselvityksen vuonna 2003.
3. Alueellinen hulevesisuunnitelma vuonna 2014.

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on myönnetty poikkeamispäätös kolmen uuden asuin-kerrostalon ja yhden talousrakennuksen rakentamiseksi, Pryssinkuja, Ruohonpää (P 2019-410).

TVT Asunnot Oy on hakenut erikseen asemakaavanmuutosta (2381-2020) omistamalleen korttelialueelle ja kaavanlaatimissopimus on allekirjoitettu 11.3.2020.



Kuva 13. Poikkeusluvan (P 2019-410) asemapiirros.

Poikkeamislupa

Asuin-kerrostalojen rakentaminen Satakunnantien varteen, rivitalojen sijaan johtaa siihen, että rakennusmassat ylittävät rakennusalan. Hakijan mukaan esitetty suunnitteluratkaisu on energiatehokkaampi ja hiilijalanjäljeltään parempi vaihtoehto kuin asemakaavan mukainen kuuden asuinrivitalon rakentaminen.

Tontille jää muutoksen jälkeen länsiosaan kaksi rakentamatonta rakennus-alaa. Tontin rakentamattoman osan rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla ja asemakaavan muutoksen valmistelutyötä koskeva sopimus on allekirjoitettava ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kohteen pohjoispuolella sijaitseva alue ei rakennu asemakaavan 36/2006 mukaisesti, vaan osa omakotitalojen suojaksi suunnitelluista rakennuksista jää tässä vaiheessa rakentamatta. Siksi meluselvityksessä on tarkasteltu Lähteenkatu 10-16 kaavakohteen meluntorjuntatarvetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Turun kaupungin tonttipalvelut on 25.2.2016 anonut asemakaavan muuttamista tehokkaampaan kerrostalorakentamiseen Pryssinkuja 1:n (A-1) asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen osalla sekä Lähteenkatu 10-16 omakotitonttien ajoyhteyksien uudelleen järjestämiseksi.

Asemakaavanmuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa tunnuksella Pryssinkuja (24/2017).

Turun kaupunki on sittemmin myynyt noin 1.1699 ha suuruisen määrään kiinteistöä 853-477-1-44, joka muodostaa A-1-korttelialueen Ruohonpään kaupunginosan korttelissa 853-75-29, TVT Asunnot Oy:lle.

Em. anomuksesta ja sen perusteella vireille tulleesta asemakaavanmuutoksesta on tonttipalveluiden 24.2.2018 anomuksella poistettu TVT Asunnot Oy:lle myyty alue ja kaavamuutos kohdistetaan vain Lähteenkatu 10-16 omakotitontteihin.

TVT Asunnot Oy on hakenut erikseen asemakaavanmuutosta (2381-2020) omistamalleen korttelialueelle ja kaavanlaatimissopimus on allekirjoitettu 11.3.2020.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Suikkilan Omakotiyhdistys, Mälikkälän Omakotiyhdistys.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Turun kaupungin tonttipalvelut. Lähteenkadun varressa sijaitsevan neljän omakotitontin ajoyhteydet suunnitellaan uudelleen siten, että huomioidaan maastossa oleva tilanne ja myös autotalliin rakennusalat sijoitetaan uudelleen.

Nykytilanteessa Lähteenkadun varressa sijaitsevan omakotitontin 29.-18 ajoyhteys kulkee kaupungin omistaman alueen kautta ja tavoitteena on, että kaikki neljä tonttia voisivat käyttää sitä samaa ajoyhteyttä, sillä tonttien välisellä rajalla kulkee pieni oja, sekä kasvaa isoja koivuja, jotka edistävät hulevesien imeytymistä, ja siksi on tärkeää säilyttää ne.

Asemakaavassa tulee huomioida pohjoispuolen poikkeamislupa.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 20.11.2018 § 468.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 24.11.2018 ja ilmoitus vireilletulosta sekä 9.11.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 22.11.2018.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 21.12.2018 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty, mutta muutama asukas otti yhteyttä puhelimitse. Puhelut koskivat aluetta yleisesti.

Meluselvityksen laatiminen, Lähteenkatu 10-16 A24/2017

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus on tilannut meluselvityksen 10.9.2019.

4.4.4 Kaavaluonnos ja kaavaehdotus

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä, eikä siitä valmistella luonnosta.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.

4.4.5 Lausunnot 26.5.2020

15.4.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Ehdotuksesta saatiin 26.5.2020 mennessä yhteensä kaksi lausuntoa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, riskienhallinta 8.5.2020

Ajoyhteys tonteille tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle sopivana.

Turun Vesihuolto Oy 19.5.2020

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

4.2.6 Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä selostukseen.

Ajoyhteys-kaavamerkintään on lisätty teksti: Rakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Määräyksiä on vähäisesti tarkennettu.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.4 – 26.5.2020 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta ei muistutettu.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu

Nykytilanteessa Lähteenkadun varressa sijaitsevan omakotitontin 29.-18 tie kulkee kaupungin omistaman alueen 29.-20 kautta ja tavoitteena on, että kaikki neljä tonttia voisivat käyttää sitä samaa ajoyhteyttä, sillä tonttien 29.-20 ja 29.-18 välisellä rajalla kulkee pieni oja, sekä kasvaa isoja koivuja, jotka edistävät hulevesien imeytymistä, ja siksi tärkeä säilyttää. Asemakaavassa huomioidaan myös Satakunnantieltä kantautuvan liikennemelun torjunta.



Kuva 14. Kaavamuutosehdotuskartta 15.4.2020 muutettu 28.5.2020 (lausunnot) ja ilmakuva alueesta

4.4.9 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.2020 § xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Lähteenkadun varressa sijaitsevan neljän omakotitontin AO-1, ajoyhteydet suunnitellaan uudelleen siten, että huomioidaan maastossa oleva tilanne ja myös autotallien rakennus-
alat sijoitetaan uudelleen. Alueen rakennusoikeus ei muutu. Tontilla 29.-18 sijaitsee
vuonna 1956 rakennettu omakotitalo ja autotalli. Muut tontit ovat rakentamatta.

TILASTOLOMAKE	Pinta- ala ha	Pinta-ala %	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m ² +/-
OSA 1						
AO AO-1	0.3160	100.00	750	0.24	0	0
A YHTEENSÄ	0.3160	100.00	750	0.24	0.0000	0
KORTTELIT YHT	0.3160	100.00	750	0.24	0.0000	0
KOKO KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	0.3160	100.00	750	0.24	0.0000	0

Suunnittelualueelle on osoitettu 4 kpl uutta tonttia ja 750 k-m² uutta rakennusoikeutta. Tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet rakentamattomilla tonteilla on 160 + 25 k-m² ja tonttien koot välillä 743 – 754 m² ja tonttitehokkuudet 0.24. Alueelle sijoittuisi arviolta 12 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus voidaan määräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään x dBA-painotettuna. Laskentojen mukaan asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 28 dB (sisältäen varmuusvaraa 2–3 dB).

Melukarttaliitteissä 2A ja 2B on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso alueella suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Laskentojen mukaan suunnitellut rakennusmassat suojaavat hyvin ulko-oleskelualueita ja sekä päivä- että yöajan ohjeavot niillä saavutetaan merkittävilta osin. Meluntorjuntaa ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi ei ole näin ollen tarpeen osoittaa.

Tontin rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään 1/2 jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus on 30 astetta. Asuinrakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeus vaakaräystään kohdalla tulee olla 5-6 metriä maanpinnasta. Talousrakennusten julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeus vaakaräystään kohdalla saa olla enintään 3,5 metriä ja kattokaltevuus enintään 30 astetta. Julkisivumateriaalina on käytettävä yhdensuuntaista laudoitusta, joka maalataan peittomaalein värisävynä valkoinen, vaalea keltainen, vaalea harmaanvihreä ja punamulta. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata konesaumattua teräspeltiä, bitumikermiä, tiiltä tai betonikattotiiltä. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä.

Tontin rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään 1/2 jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava).

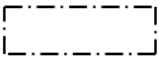
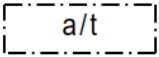
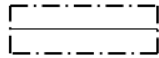
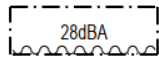

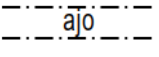
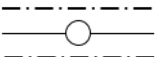

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Ei ole

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Ei ole

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

29	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
170	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Iu3/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda på vinden för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen rakennusala, enintään 25 k-m2 suuruisa rakennusta varten.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil eller ekonomibygnad, som är avsett för en högst 25 v-m2 stor byggnad.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennukseen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 28 dB A-painotettuna.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggarna, fönstern och andra konstruktioner ska vara sådana att skillnaden mellan trafikbullernivån vid byggnadens fasad och bullernivån inomhus är minst 28 dBA.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Ajoyhteys. Rakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.	Körförbindelse. Räddningsfordonens viktkrav måste beaktas.
	Johtoa varten varattu alueen osa.	För ledning reserverad del av område.
	Ajo tontin rajan yli sallittava.	Körning över tomtgränsen skall tillåtas.

5.5 Nimistö

Ei ole

5.6 Kaavan vaikutukset

Nykytilanteessa Lähteenkadun varressa sijaitsevan omakotitontin 29.-18 ajoyhteys kulkee kaupungin omistaman alueen kautta ja tavoitteena on, että kaikki neljä tonttia voisivat käyttää sitä samaa ajoyhteyttä, sillä tonttien välisellä rajalla kulkee pieni oja, sekä kasvaa isoja koivuja, jotka edistävät hulevesien imeytymistä, ja siksi on tärkeää säilyttää ne.

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.6.2 Luonnonympäristö

Tonttien välisellä rajalla kulkee pieni oja, sekä kasvaa isoja koivuja, jotka edistävät hulevesien imeytymistä, ja siksi tärkeä säilyttää. Ajo-yhteys on siirretty pois tonttien rajalta.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteesseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavan toteutumisen myötä alue täydentyy ja eheytyy kokonaisuudeksi.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueelle sijoittuisi arviolta 12 uutta asukasta.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.6.5 Liikenne

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan ja sieltä muihin kaupungin-osiin. Alueelle liikennöivät mm. linjat 88 ja P3 Viilarikatua ja Suikkilantietä pitkin. Kaava-alueen pohjoisreunaa kulkee vilkasliikenteinen Satakunnantie, jonka kautta kulkee useampia paikallisliikenteen linja-autoreittejä.

5.6.6 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Laskentojen mukaan suunnitellut rakennusmassat suojaavat hyvin ulko-oleskelu-alueita ja sekä päivä- että yöajan ohjearvot niillä saavutetaan merkittävilta osin. Meluntorjuntaa ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi ei ole näin ollen tarpeen osoittaa.

Laskentojen mukaan asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 28 dB (sisältäen varmuusvaraa 2–3 dB).

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

5.6.8 Muut vaikutukset

Kaavassa on laitettu määräyksiä pihan läpäisevänä pitämisestä. Myös istutettavat pihan osat ovat hyviä. Tämä kaava on ongelmallisella Kuninkojan valuma-alueella.

Ympäristönsuojelulla on työn alla / haaveissa Kuninkojan kunnostusprojekti, joka kohdistuisi mm. kyseiseen paikkaan.

Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa valuma-alueesta tulisi säästää kasvipeitteisenä ja mahdollisuuksien mukaan puuttua varsinkin liikekeskusten, teiden ja teollisuusalueiden alueelta valuviin hulevesien laatuun. Lisäksi Kuninkojalla on pahoja tulvaongelma alajuoksulla. Tulvan hallinta lähtee ylempää, alhaalla ei pystytä enää puuttumaan riittävästi, koska tilaa ei yksinkertaisesti ole.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Ajoyhteys tonteille tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle sopivana.

Lähteenkadun pohjoispuolelle näyttää laskevan iso hulevesiputki alueelta, joka tuo varmasti paljon kuormitusta puroon. Olisi tärkeää saada jossain vaiheessa tällaisiin kohteisiin vedenlaatua parantavia rakenteita.

Turussa 15. päivänä huhtikuuta 2020
Muutettu 28.5.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti


Sissi Qvickström