

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä toukokuuta 2004 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa (34/2002)

Asemakaavanmuutos ”Maununtyttärenkatu”
Osoite: Maununtyttärenkatu 33 ja 35

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

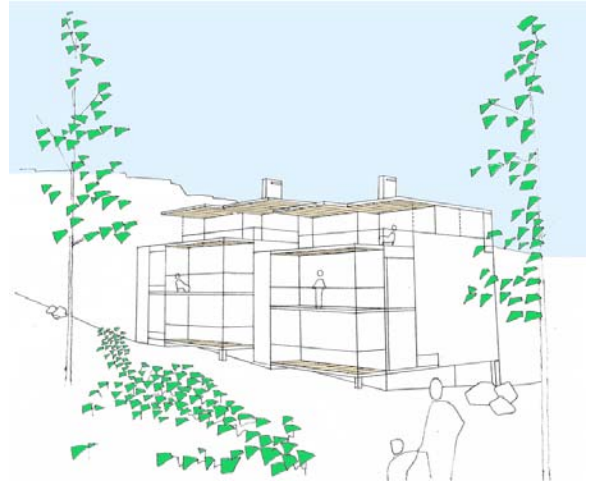
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 34/2002
Diarionumero: 2314-2002

Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	5 V	5 V
Kortteli:	36	36
Tontit:	1 ja 2	1 och 2



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN VALMISTELU

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.
Valmistelija: Marko Härkönen, (marko.harkonen@turku.fi)
Vireille tulo: Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2003 sekä lähettämällä osallisille 7.5.2003 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

1.2 Kaavanmuutosalueen sijainti

Muutoksenalainen kortteli sijaitsee V (5) kaupunginosassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä kauppatorista Korppolaismäen rajalla. Alue rajoittuu Maununtyttärenkatuun ja Maununtyttärenpuistoon. Sijaintikartta on kaavakartalla.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Tuotantotarkoitukseen varatun alueen asemakaava voidaan katsoa vanhentuneeksi. Yleiskaavassa alue on varattu asuntorakentamiselle ja ympäristössä, Majakkaranassa ja Aurajokisuussa on muutos jo tapahtumassa. Korppolaismäki on vanhaa pientaloasutusta. Teollisuustoiminnan loputtua on tarkoituksenmukaista mahdollistaa alueelle korkeatasoista asuntorakentamista.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake
Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2003

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muuttamista on anonut alueelle suunnitteluvarauksen saanut Palmberg-Tku Oy yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2003 sekä lähettämällä osallisille 7.5.2003 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.6.2003.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 15.5.2003.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 18.5.2004 § 383.

Asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta 2.6. - 2.7.2004.

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennuksille varatun alueen muuttamisen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,48 ha, ehdotettu korttelin yhteenlaskettu kerrosalamäärä on 2190 k-m², jolloin rakentamistehokkuudeksi muodostuu $e = 0,46$. Asemakaavanmuutoksella rakennusoikeus vähenee 1155 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakennusten rakentaminen on tarkoitus aloittaa kaupungin omistamalla tontilla 2005.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Aurajoen suun vieressä, V kaupunginosan eteläosassa Maununtytärenpuiston välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualan läheisyydessä Korppolaismäen kaakkoisrinteillä on pientaloalue. Pitkänsalmen rannalla, suunnittelualueesta etelään on Majakkaranan asuinalue. Aurajokirantaan on rakenteilla uusi kerrostaloalue.

Luonnonympäristö

Korppolaismäki on Aurajokisuuta vartioiva nelihuippuinen mäkimuodostelma. Korppolaismäen rinteillä ja mäen laella Maununtytärenpuistossa kasvaa nuorta lehtimetsää.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee asuin- ja talousrakennuksia 1920-luvulta sekä veneveistämö

nä aiemmin toiminut tuotantorakennus vuodelta 1945. Maakuntamuseo on ilmoittanut, että vanhat rakennukset voivat väistyä uudisrakentamisen tieltä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Korppolaismäki muodostaa yhdessä Turun linnan kanssa jokisuuhun kaupungin ”portin”. Mäen kukkuloiden ja linnan välinen yhteys on historiallisesti merkittävä. Korppolaismäki on esihistoriallisena aikana ollut Aurajokea käyttäneen liikenteen pysähdyspaikkana. Myöhemmin mäki on ollut puolustustukikohta. Turun linnan puolustuksessa 1500-luvulla Korppolaismäen pattereilla oli tärkeä osuus. Venäläiset rakensivat mäelle linnoituspatte- reita 1700-luvun alkupuolella. Alueella on vielä nähtävissä historian eri kausilta peräisin olevia linnoitusrakennelmien jääniteitä. Eerik XIV:n ollessa vankeudessa Turun linnassa hänen puolisonsa Katariina Maununtytären tiedetään asuneen Tuupikkalan torpassa Korppolaismäellä.

Maununtytärenpuisto on suojeltava lähivirkistysalue, jolla on muinaismuistolain rauhoit- tamia historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alue on pyrittävä säilyttämään luon- nontilaisena.

Palvelut

Majakkarannan palvelut ovat alueelta hyvin saavutettavissa.

Maanomistus

Suunnittelualue käsittää kaksi tonttia, joista suurempi niin sanottu veneveistämön tontti on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2020 alue on varattu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu 9.7.1985. Kaava-alue on asemakaavassa osoitettu teol- lisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi T. Korttelialuetta on 0,46 ha, tehokkuusluku $e = 0,70$, mikä merkitsee 3345 k-m² rakennusoikeutta.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu viimeksi 26.5.2004.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttamista on anonut alueelle suunnitteluvarauksen saanut Palmberg-Tku Oy yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa 13.6.2002. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 4.5.2004 päivätyn luonnoksen 18.5.2004 § 383.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaistahoista erityisesti rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Vesilaitos, Turku Energia, Maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Lounais-Suomen ympäristökeskus. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty seuraaville kansalaisjärjestöille: Turkuseura ja Vähäheikkilän mäkitupalaisyhdistys.

Kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavanmuutosasiakirjojen liitteenä.

Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille on 10.6.2003 lähetetty kirjeitse tieto asemakaavanmuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä myös ympäristö- ja kaavoitusviraston ilmoitustaululla. Ilmoituksen perusteella tuli yksi mielipiteenilmaisu. Kirjallisen mielipiteen jättivät Asunto-osakeyhtiö Turun Merenneito sekä asunto-osakeyhtiö Turun Meripolka, jotka pyysivät huomioimaan kaavasunnittelussa riittävän pysäköintipaikkojen määrän alueelle.

Viranomaisille järjestetyssä aloituskokouksessa 15.5.2003 keskusteltiin muun muassa seuraavista aiheista: Alueelle suunnitellaan pääosin kaksikerroksisia pari- tai pienkerrostaloja, yksityisomistuksessa oleva tontti V-36.-1 otetaan mukaan kaavamuutokseen, alueen maaperän saastuneisuus on selvitettävä kuten myös Maakuntamuseon kanta veneveistämöraennuksen säilytettävyyteen.

Lausunnot

27.5.2004 päivätystä asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Maakuntamuseolta ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Kiinteistölaitos, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Vesilaitos, Turku Energia ja Maakuntamuseo; ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos puoltaa asemakaavamuutosehdotusta seuraavin ehdoin: Rakennusten välittömään läheisyyteen on varattava riittävästi tilaa pelastusteiden rakentamiselle. Jokaisesta asunnosta on järjestettävä varatie, jonka kautta pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti tai palokunnan toimesta (nostokalustolla, joka vaatii pelastustien).

4.3 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennuksille varatun alueen muuttaminen korkeatasoisten asuinrakennusten korttelialueeksi yleiskaavan mukaisesti. Maankäyttömuutoksella on myönteiset ympäristövaikutukset alueella jo asuvien terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Muutoksesta ei ole tarpeen laatia kuin yksi vaihtoehto. Niin sanottuna 0-vaihtoehtona voidaan arvioida muutoksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen. Suunnitelma on ylempias-teisten kaavojen mukainen.

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,48 ha. Asemakaavanmuutok-sessa ehdotettu korttelin yhteenlaskettu kerrosalamäärä on 2190 k-m², jolloin rakentamis-tehokkuudeksi muodostuu $e = 0,46$.

Korttelin voimassaolevan asemakaavan mukainen tehokkuusluku on $e = 0,7$, mikä merkitsee 3345 k-m²:n rakennusoikeutta, joten asemakaavanmuutoksella rakennusoikeus vähe-nee 1155 k-m².

5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

A-1 Asuinrakennusten korttelialue. Rakennusten pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee olla paikalla muurattu vaalea tiili tai vaalea rappaus. Kattomuotona tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto enintään kaltevuudella 1:6. Jokaiselle asuinrakennusosalalle saa kellariin ra-kentaa korttelissa määrätyn rakennusoikeuden muutoin estämättä 120 m² kerrosalaan las-kettavia tiloja.

Porrashuoneen hisseineen saa rakentaa korttelialueella muutoin sallitun rakennusoikeuden estämättä. Porrashuone saadaan rakentaa rakennusalueen raja ylittäen.

Aikaisemman toiminnan mahdollisesti aiheuttama maaperän saastuneisuus pitää selvittää ja pilaantuneet maat pitää poistaa ennen rakentamista.

Tontin 1 olemassa oleville rakennuksille voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden ra-kennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty.

Autopaikkoja on osoitettava 1,5 ap/asunto, jotka on sijoitettava a-1-alueelle.

a-1 Auton säilytyspaikan rakennusala. Kattomuotona tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikat-to. Kattokallistuksen tulee olla omalle tontille päin. Julkisivumateriaalina tulee olla lau-doitus tai rappaus. Kadunpuoleisissa julkisivussa tulee kivimuuri ulottaa vähintään 1,2 metrin korkeudelle. Kulku tulee järjestää pihan puolelta.

L Kaava-alueen puistoon rajoittuva länsiosa on merkitty luonnontilaisena säilytettäväksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Yleiskaavassa alue on varattu asuntorakentamiselle ja ympäristössä, Majakkarannassa ja Aurajokisuussa on muutos jo tapahtumassa. Näin ollen korvaamalla käytöstä poistuneet vanhat tuotantorakennukset uudella asuntorakentamisella saavutetaan eheämpää kaupunkikuvaa nykyisin halutulla asuntoalueella.

Yksityisen tontilla olemassa olevissa rakennuksissa voidaan jatkaa asumista kaavan valmistumisen jälkeenkin. Tätä helpottamaan on kaavaan tehty maininta: ”Olemassa olevalle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty”.

Vaikutukset palveluihin ja liikenteeseen

Majakkarannan palvelut ovat alueelta hyvin saavutettavissa. Liikenne ei lisäännä merkittävästi. Kaava-alueen paikoitus sijaitsee omalla tontilla.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelin rakennusalan ja puiston väliin jätetään luonnontilaisena säilytettävä alueen osa välittäväksi vyöhykkeeksi.

Aikaisemman teollisuustoiminnan vuoksi alueella saattaa olla pilaantuneita maita. Tämän vuoksi kaavaan sisällytetään seuraava määräys: ”Aikaisemman toiminnan mahdollisesti aiheuttama maaperän saastuneisuus pitää selvittää ja pilaantuneet maat pitää poistaa ennen rakentamista.”

Yhdyskuntateknis-taloudelliset tekijät

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin katu- ja kunnallisteknisiin verkostoihin, joten niiden rakentamisesta ei synny kustannuksia.

Kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset

Kun teollisuutta korvataan korkeatasoisella asumisella, on muutoksella ympäristölle myönteiset sosiaaliset ympäristövaikutukset.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristö on melko rauhallista. Kaava-alue sijaitsee korkealla rajoittuen puistoon. Maununtyttärenkadulla ei ole vilkasta liikennettä. Uudisrakennukset suojaavat pihaa liikennemelulta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia, vaan kaikki suunnittelurajoitukset on annettu määräysten muodossa.

6.2 Kaavan toteuttaminen

Uudisrakennusten rakentaminen on tarkoitus aloittaa kaupungin omistamalla tontilla 2005.

Turussa 27. päivänä toukokuuta 2004

Selostusta täydennetty 2.8.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Marko Härkönen

LIITTEET

Liite1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2003