

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä joulukuuta 2004 päivättyä ja 22.2.2005 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. ”*Metallikatu 63 ja 64*” (50/2002)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	066 PANSIO	PANSIO
Korttelit:	63 ja 64	63 och 64
Kadut:	Kivilinnankatu (osa) Metallikatu (osa) Ruotsinsalmenpolku (osa)	Kivilinnagatan (del) Metallgatan (del) Svensksundsstigen (del)
Virkistysalue:	Ruotsinsalmenpuisto (osa)	Svensksundsparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	066 PANSIO	PANSIO
Kortteli:	64	64
Kadut:	Kivilinnankatu (osa) Metallikatu (osa) Ruotsinsalmenpolku (osa)	Kivilinnagatan (del) Metallgatan (del) Svensksundsstigen (del)
Virkistysalue:	Ruotsinsalmenpuisto (osa)	Svensksundsparken (del)
Suojaviheralue:	Kivilinnanpuisto	Kivilinnaparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos: Pansio-64.-5-7.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 50/2002.

Diarionumero: 2911-2004.

Kaavan nimi: Metallikatu 63 ja 64.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 11.3.2004 ja 19.10.2004 sekä kaavoituskatsauksessa 2004 (ilm. 26.5.2004).

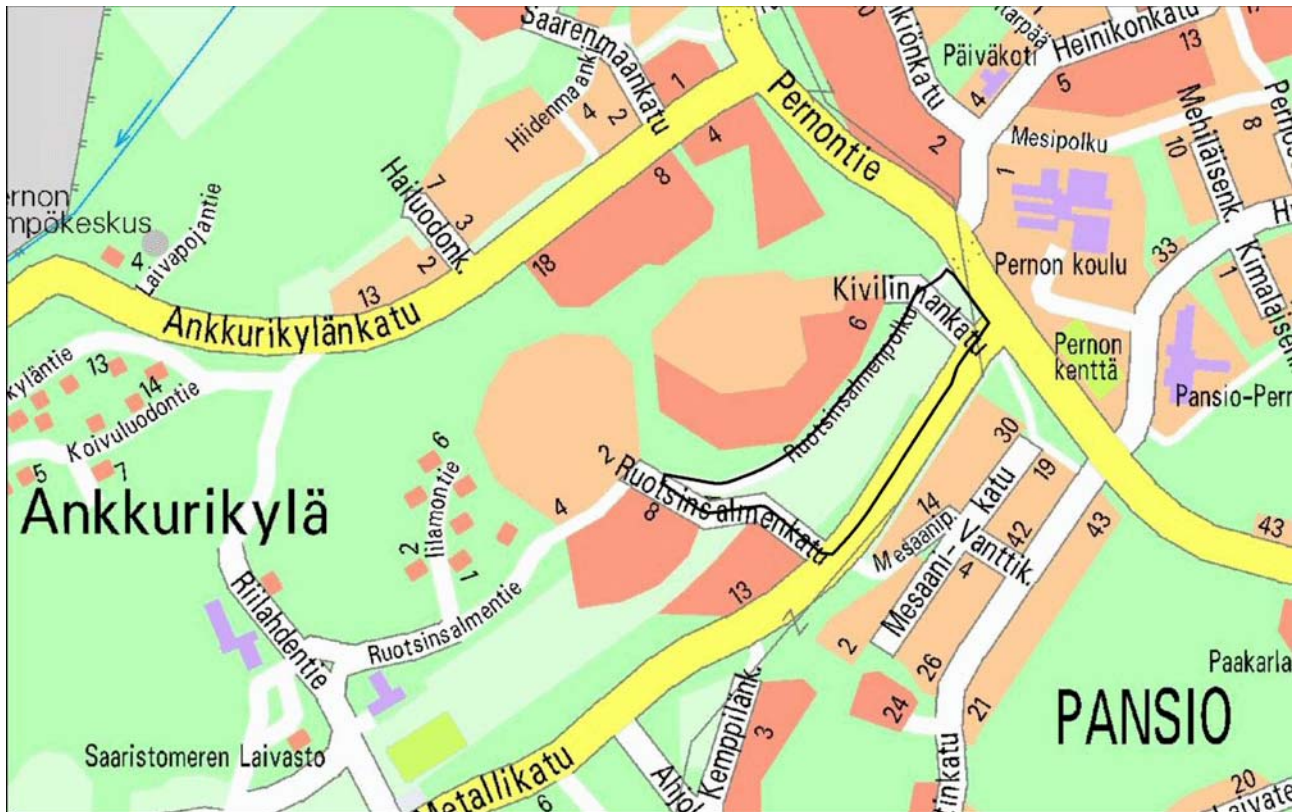
Asemakaava on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan toteutumattomille kerrostalo- ja liikerakennusten korttelialueille, osalle Kivilinnankatua, osalle Metallikatua, osalle Ruotsinsalmenpuistoa ja osalle Ruotsinsalmenpolkua Pansion kaupunginosassa.



1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa rakentamaton 3-5 -kerroksisille asuinkerrostaloille varattu korttelialue 2-kerroksisten asuinpientalojen ja liikerakennusten korttelialueiksi. Asemakaavan laadinta perustuu kiinteistölautakunnan Varsinais-Suomen YH-Rakennuttajille (nyk. YH Länsi-Suomi Oy) 30.10.2002 myöntämään suunnitteluvarakseen.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavakartta 1.12.2004, muutettu 22.2.2005.
- 2 Tilastolomake 1.12.2004, muutettu 22.2.2005.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 11.3.2004 ja 19.10.2004, kuulutus lehdissä 20.3.2004 sekä ilmoitus kaavoituskatsauksessa 2004 (ilm. 26.5.2004).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 17.8.2004.

Asemakaavakarttaehdotus 1.12.2004.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot joului-tammikuussa 2004.

2.2 Asemakaava

Asuinkerrostalojen korttelialue 64 määritellään osittain asuinrakennusten korttelialueeksi *A* ja osittain liikerakennusten korttelialueeksi *KL*. Liikerakennusten korttelialue 63 Kivilinnankadun koillispuolella muutetaan suoja- viheralueeksi *EV*. Korttelia 64 laajennetaan puiston puolelle siten, että Ruotsinsalmenpolku säilyy paikallaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnitteluvarauksen haltija YH Länsi-Suomi Oy toteuttaa korttelialueet kaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2.929 ha. Suunnittelualaue sisältää pellolla sijaitsevia rakentamattomia kerrostalotontteja ja rakentamattoman kioski- käyttöön varatun liikerakennusten korttelialueen. Suunnittelualaue rajautuu kaakossa omakotialueeseen, lounaassa ja luoteessa yhtiömuotoisiin kerros- talo- ja rivitaloalueisiin. Koillisessa Pernontien toisella puolella sijaitsee Pernon koulu.

3.1.2

Luonnonympäristö

Peltoalueen maanpinnan taso nousee +4 metristä +7 metriin kohti metsäistä mäkialuetta. Maaperä kaava-alueella on pääosin savea. Pellolla Metallikadun reunassa kasvaa ryhmä keskenkasvuisia mäntyjä. Ruotsinsalmenpolun eteläreunalla kasvaa mm. koivuja ja tammia, pohjoispuolella lisäksi mäntyjä. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee mm. vaahteraa kasvava kulttuurilehto.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava-alueella ei ole rakennuksia. Kaakkoispuolella sijaitseva alue koostuu 1-1½ -kerroksisista omakotitaloista, lounaispuolella sijaitsee 3- ja 4 -kerroksisia kerrostaloja. Luoteispuolen 3 -kerroksiset kerrostalot piiloutuvat Ruotsinsalmenpolun takaiseen mäkiseen metsikköön.

Palvelut

Päivittäistavaramyymälöitä sijaitsee neljä kappaletta noin kilometrin säteellä. Ala- ja yläasteen koulut, kirjasto, kaksi päiväkotia, nuorisotilat ja terveysasema sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä.

Virkistys

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Neljä urheilukenttää ja kuntorata sijaitsevat runsaan puolen kilometrin etäisyydellä.

Väestön määrä lähiympäristössä

Pansio-Pernon alueella on asukkaita 31.12.2003 suoritetun laskennan mukaan yhteensä noin 5500 henkeä.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu kaakkoissivultaan laivastoasemalle ja paperikonetehtaalte johtavaan Metallikatuun, jonka syyskuussa 2004 laskettu liikennemäärä on noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pansiosta Raisioon ja Naantaliin suuntautuvan pääväylän Pernontien liikennemääräksi on arvioitu 6800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kivilinnankadun liikennemäärä on noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Ruotsinsalmenkadun 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Metallikadulla ja Pernontiellä kevyen liikenteen väylät on toteutettu erillisinä ajoneuvojen kulkuväylistä. Molempien katujen kautta kulkee paikallislinja-autoreittejä.

Ympäristöhäiriöt

Promethor Oy:n liikennemelun laskennallisen mallinnuksen mukaan Metallikadun liikennemäärä aiheuttaa nykyisellään päiväsaikaan 65 dBA:n keski

äänitason Metallikadun reunalla. 25 metrin etäisyydellä Metallikadun reunasta keskiäänitaso on alle 55 dBA.

Tekninen huolto ja vaara-alueet

Kaukolämpöjohto kulkee korttelin 64 rajalla sekä korttelien 63 ja 64 lävitse. Vesi- ja viemärijohdot kulkevat katualueilla sekä korttelin 64 tontin 4 kulmalta läpi Ruotsinsalmenpuiston kohti korttelia 62.

Turku Energian sähkökaapelit kulkevat Metallikadun kaakkoisreunalla, Kivilinnankadun koillisreunalla, Ruotsinsalmenkadun lounaisreunalla ja Ruotsinsalmenpolun tuntumassa. Ruotsinsalmenpuistossa Ruotsinsalmenkadun koillispuolella ja Kivilinnankadun koillispuolella kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat muuntamot. Metallikadun kaakkoispuolella sijaitsee 110 kV voimansiirtojohto, joka suuntaa korttelin 63 ylitse pohjoiseen. Voimansiirtojohtoon vaara-alue ulottuu kaavanmuutosalueelle saakka.

Aurian kaapeleita kulkee Metallikadun reunoilla, Ruotsinsalmenkadun koillisreunalla ja Kivilinnankadun koillispuolella korttelin 63 alueella ristiin rastiin.

3.1.4

Maanomistus

Kaava-alueen maapohja on kaupungin omistuksessa.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

3.2.2

Turun yleiskaava 2020

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv. 18.6.2001) alue kuuluu kerrostalovaltaiseen alueeseen, joka varataan asumisen lisäksi ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Kerrostalovaltaisen asuntoalueen kautta kulkee tärkeä pääviheryhteys.

3.2.3

Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 10.3.1977 ja 29.1.1993. Asuin-kerrostalojen korttelialueelle on 3-5 -kerroksisille asuinrakennuksille osoi

tettu rakennusoikeutta 13 600 k-m². Kioskia varten varatulla liikerakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 100 k-m² ja rakentaminen on sallittu kahteen kerrokseen.

3.2.4

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

3.2.5

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttirekisteriin tontit 64.-1-4 on merkitty 12.3.1999. Kortteliin 63 ei ole tehty tonttijakoa.

3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7

Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on ympäristökeskuksen toimeksiantaneena inventoinut tammia kasvavan Ruotsinsalmenpolun reunan ja todennut, ettei kohde täytä luonnonsuojelulain määritelmää jalopuumetsiköstä eikä se liity Ruotsinsalmenpolun länsipuolella mahdollisesti sijaitsevaan luontotyyppiin.

3.2.8

Melutarkastelu

Akustiikan konsulttitoimisto, mm. ympäristön ääniratkaisuihin erikoistunut Promethor Oy on liikennemelun laskennallisen mallinnuksen avulla 29.11.2004 määrittänyt autoliikenteen aiheuttaman melutason korttelin 64 asuinrakennusten korttelialueeksi A osoitettavalle alueelle ja selvittänyt meluntorjuntatoimenpiteet, joilla saavutetaan piha-alueilla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset keskiäänitasot. Tarkasteluvuosi on 2020, johon mennessä nykyisen liikennemäärän on oletettu kasvavan 2 % /vuosi.

Laskentojen mukaan ilman meluestettä Metallikadun reunan tuntumassa piha-alueiden keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Melutarkastelun tulos kaavan mukaisilla ohjeellisilla rakennusaloilla ja vuoden 2020 arvioidulla liikennemäärällä on esitetty kohdassa *5.4 Kaavan vaikutukset*.

3.2.9

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähiympäristö Metallikadun lounais- ja luoteispuolella on rakentunut 1990-luvulla vahvistuneitten asemakaavojen mukaan lukuun ottamatta tonttia 2 korttelissa 66, jota ei ole rakennettu. Länsipuolelle asemakaavoittamattomalle alueelle on tarkoitus ryhtyä lähiaikoina laatimaan asemakaavaa asuin-kortteleita varten.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kiinteistölautakunta on myöntänyt Varsinais-Suomen YH-Rakennuttajille (nyk. YH Länsi-Suomi Oy) suunnitteluvarauksen korttelialueelle, joka voimassa olevassa asemakaavassa on 3-5 -kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta. Suunnitteluvarausta koskevassa kiinteistölautakunnan päätöksessä 30.10.2002 todetaan:

Varsinais-Suomen YH-Rakennuttajat on anomut suunnitteluvarausta tontteihin Pansio-64-1, 2, 3 ja 4 kaavanmuutosta ja suunnittelua varten. Kyseessä olevat tontit ovat olleet varattuina Varsinais-Suomen YH-Rakennuttajille jo aiemmin, mutta Valtion asuntorahastolta ei lainavarausta ole saatu hankkeiden toteuttamiseksi.

Tonttien toteuttaminen nykyisen kaavan mukaisena ei ole realistista. Nykyinen kaava on liian tehokas ajatellaan sitä sitten naapuruston tai asunto-markkinoiden intresseistä lähtien. Kaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että rakennusoikeutta vähennetään ja alue toteutetaan rivi- ja pienkerrostaloina.

YH Länsi-Suomi Oy on suunnitellut suunnitteluvarausalueelle kaksikerroksista asuntorakentamista ja liikekeskuksen.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät, mm. Pernon koulu
- Pernon omakotiyhdistys
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Pansio-Pernon aluekumppanuuden tuki
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Palolaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelu- ja liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Sosiaalikeskus, Koulutoimintakeskus, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto ja Auria

4.2.2

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse osallisille 11.3.2004. Kirjeessä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan

muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille. Liitteenä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Lisäksi vireille tulosta on kuulutettu lehdissä 20.3.2004 ja ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2004 (ilm. 26.5.2004). Kaava-alueen laajennuttua luonnosvaiheen jälkeen länteen 19.10.2004 lähetettiin viireilletuloilmoitus osoitteisiin Ruotsinsalmenkatu 8 ja Ruotsinsalmenpolku 2 ja 4. Kirjeessä oli mukana osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja pienennös lautakunnan 17.8.2004 hyväksymästä kaavanmuutosluonnoksesta.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen havainnekuva alustavasta suunnitelmasta, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Pansio-Pernon aluetyöryhmä, Pernon koulu, Perno-Pansion Sosialidemokraatit ja Pernon omakotiyhdistys ry. jättivät kirjallisen mielipiteen kaavanmuutoshankkeesta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta teki katselmuksen kaavanmuutosalueelle 10.8.2004. Kaavanmuutosluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 17.8.2004.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Sosiaalikeskukselta, lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä, Aerialta ja Turvatekniikan keskukselta.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa rakentamaton 3-5 -kerroksisille asuinkeuhkoalueille varattu korttelialue 2 -kerroksisten asuinpienalojen ja liikerakennusten korttelialueiksi ja saada näin alue asunto-markkinoiden intressejä vastaavaan käyttöön.

Suunnitelmaa verrataan voimassa olevaan asemakaavaan. Ehdotus on maakuntakaavan ja yleiskaavan alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa.

4.4

Asemakaavaratkaisu

4.4.1

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavissa luonnoksissa tutkittiin erilaisia asuinrakennusten korttelialueen rakenneratkaisuja, vaihtoehtoisia liikerakennuksen sijoitusratkaisuja ja mah

dollisuutta sijoittaa bensiinijakelun kylmäasema kioskia varten varatulle alueelle. Liiketaloudellisista syistä kylmäaseman sijoittamisesta alueelle kuitenkin luovuttiin.

Mukana tarkastelussa olivat erityyppiset pienkerrostalo- ja kerroskivitalokorttelimallit sekä paritaloratkaisut. Asemakaava mahdollistaa kaikki edellä mainitut talotyyppit. Asemakaavakartassa esitetyt ohjeelliset rakennusalat ja havainnekuva ohjaavat yhdessä määräysten kanssa rakentamista. Rakennuksille määrätään enimmäispituus ja suuntaus.

Havainnekuva toteutusvaihtoehdosta, joka perustuu paritaloihin:



Mielipiteet alustavasta suunnitelmasta:

Pansio-Pernon aluetyöryhmän mielestä asuinrakennusten madaltaminen on hyvä asia, mutta aluetyöryhmä vastusti bensiinin jakelun kylmäasemaa ja liikerakennusta - jälkimmäistä sen perusteella, että alueella on tyhjiä liiketiloja tälläkin hetkellä. Suunnittelun yhteydessä tuli mielipiteen mukaan ottaa huomioon myös suunnitellun alueen viheralueet ja niiden kunnostus.

Asemakaavatoimisto:

Pernontien varrella 0,5 kilometrin etäisyydellä kaavanmuutosalueelta sijaitsee kolme toimivaa päivittäistavarakauppaa ja Pansio-Pernon alueella yhteensä viisi. Pansio-Pernon alueella on tällä hetkellä asukkaita yhteensä noin 5500 henkeä ja kaavanmuutosalueelle tulee asukkaita arvioidusti 100 henkeä. Kaavanmuutosalueen länsipuolelle ollaan suunnittelemassa lisää asutusta. Kaavanmuutosalueelle suunniteltavan liikekeskuksen taustalla oleva päivittäistavaraketju on todennut hankkeen kannattavaksi. Liiketaloudellisista syistä kylmäaseman sijoittamisesta alueelle luovuttiin jo ennen kuin päästöstä luonnoksesta oli tehty.

Kaupungin viheryksikkö vastaa lähivirkistysalueiden ja suojaviheralueen rakentamisesta ja hoidosta suunnittelutoimiston maisema- ja miljöösuunnittelun laatimien suunnitelmien pohjalta.

Pernon koulun mielipiteen mukaan muutoksessa on hyvää se, että kerrostalot on ajateltu korvattavan pientaloilla. Uudisrakentamiseen toivotaan liittyvän jotakin uutta ja kokeiluluontoista kuten esimerkiksi puurakentamista tai ekologisia asioita, joiden avulla alue voisi saada positiivista julkisuutta. Kylmäseman rakentamista noin keskeiselle ja näkyvälle paikalle ei pidetty maiseman ja kokonaisuuden kannalta hyvänä ratkaisuna.

Perno-Pansion Sosialidemokraatit vastustivat vuokratalojen rakentamista ja halusivat, että alueelle rakennetaan omistusasuntoja ja nimenomaan omakotitaloina. Liiketilaa ei yhdistyksen mukaan tarvita, koska alueella on liiketilaa tyhjillään jatkuvasti. Myöskään bensiinin jakeluasemaa ja kioskia ei pidetä välttämättöminä rakentaa.

Asemakaavatoimisto:

YH Länsi-Suomi Oy:llä on tarkoitus rakentaa alueelle ainakin osaomistusasuntoja ja ehkä lisäksi vuokra-asuntoja markkinoista riippuen. Yhtiömuotoinen rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti suunnittelualueelle.

Pernon omakotiyhdistys ry. ilmoitti mielipiteenään kannattavansa kaavanmuutoksen osaa, jossa korkeat talot vaihtuvat matalampiin. Kylmäseman rakentamista vastustettiin liikenteen ja melun mahdollisen lisäyksen vuoksi.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Sosiaalikeskukselta, lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä, Aurialta ja Turvatekniikan keskukselta.

Kiinteistölaitoksella, Vesilaitoksella, Turku Energialla ja Aurialla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Koska sosiaalikeskukselta ja lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä ei tullut lausuntoa tai ilmoitusta määräajassa siitä, että lausunto on tulossa, katsotaan että mainituilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Rakennusvalvontatoimisto:

1.12.2004 päivätyssä asemakaavanmuutosehdotuksessa määrättiin, että merkityn rakennusoikeuden lisäksi yksikerroksisiin piharakennuksiin saa rakentaa tarpeellisen määrän asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja. Rakennusvalvontatoimisto huomautti, että yksikerroksisten piharakennusten rakennusoikeus tulee määritellä tarkemmin määrittelemällä rakennusoikeuden yläraja.

Asemakaavatoimisto:

Määräystä tarkennetaan siten, että yksikerroksisia piharakennuksia saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen enintään 10 % rakennusoikeudesta.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Rakentamattoman pellon ja Ruotsinsalmenpolun välissä sijaitsee maisemallisesti arvokas tammireunus: yli kymmenen suurta ja yli kaksikymmentä pienempää puuta. Ne eivät muodosta luonnonsuojelulain mukaista suojeltua luontotyyppiä jalopuumetsikkö, mutta tämä ei vähennä niiden luonnonsuojellista ja maisemallista merkitystä.

Kerrostalojen korvautuminen pientaloilla on kannatettava mm. maisemallisista syistä. Arvokkaan tammireunuksen osalta tapahtuu kuitenkin selvä heikkenys: voimassa olevassa kaavassa lähes kaikki tammet sijaitsevat VL-alueella Ruotsinsalmenpuisto. Kaavaselostuksessa mainitaan mahdollisuudesta siirtää pienempiä tammia rakennusten tieltä ja siitä, että nuori puu kestää kaivamisen muutaman metrin päässä. Vanhoja, sekä luonnonsuojelullisesti että maisemallisesti tärkeimpiä tammia nämä maininnat eivät koske. Ympäristönsuojelutoimiston mielestä korttelista 64 tulee poistaa kolme lounaisinta Ruotsinsalmenpolun reunassa sijaitsevaa rakennuspaikkaa, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukainen velvollisuus luonnon monimuotoisuuden huomioon ottamisesta ei muutoin toteudu. Useissa yhteyksissä on todettu, että suojeltujen luontotyyppien ja muiden ns. lakikohteiden suojele ei riitä tämän velvollisuuden täyttämiseksi.

Asemakaavatoimisto:

Pellon reunan maisemallinen arvo ei enää ole niin merkittävä kun rakentamista tulee viereen pellolle. Suuret tammet sijaitsevat enimmäkseen Ruotsinsalmenpolun reunalla ja vain yksi sijoittuu tontin rajan sisäpuolelle. Rakentamista ohjaavat määräykset mahdollistavat myös tammien säilyttämisen.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos:

Ympäristöministeriön ohjeessa 26.9.2001 3/501/2001 on esitetty, että kaavoitusviranomaisten tulee huolehtia ettei riskialttiita toimintoja sijoiteta liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja. Tällaisia riskialttiita toimintoja ovat mm. asuinalueet, vilkkaat liikenneväylät, yleisölle tarkoitetut koontumistilat ja -alueet, sairaalat, koulut, hoitolaitokset ja majoitusliikkeet. Turvatekniikan keskus on laatinut ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti onnettomuusvaaraa aiheuttavia tuotantolaitoksia ja varastoja ympäröivät konsultointivyöhykkeet, joiden sisäpuolella tapahtuvaan kaavoitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Laadittavana olevan kaavanmuutoksen alueella on kolme varastoa, joille Turvatekniikan keskus on määrännyt konsultointivyöhykkeet. Konsultointivyöhykkeen sisäpuolelle jäävällä alueella on suuronnettomuusriski ja jos vaaralle altistuvien henkilöiden määrä kasvaa vähäistä merkittävämmiin on

kaavaa valmisteltaessa tarpeen selvittää varastojen toimintaan liittyvät riskit onnettomuusvaaran kannalta. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitojen tulee laatia turvallisuusselvitykset, joissa laitokset selvittävät toimintaperiaatteensa suuronnettomuuksien ja muiden onnettomuuksien ehkäisemiseksi ja tiedot alueen maankäytön suunnittelusta. Mikäli selvitysten perusteella voidaan todeta suuronnettomuusvaaran vaikuttavan alueen asumis- ja toimintaturvallisuuteen tulee kaavoittamisesta ko. tarkoitukseen luopua.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos pitää tarkoituksenmukaisena pyytää myös Turvatekniikan keskuksen lausunnon.

Turvatekniikan keskus 5.1.2005:

Lähialueella olevien palavan nesteen varastojen aiheuttamat vaarat tai mahdollisen asutuksen mukanaan tuomat vaarat varastoille, kuten liikenteen lisääntyminen, on jätetty kaavaa valmisteltaessa vähälle huomiolle.

Turvatekniikan keskus esittää, että palavan nesteen varastojen ja niiden toimintaan liittyvän sataman lähialueille aiheuttamista vaaroista laaditaan tarkemmat selvitykset. Ainakin osa varastoijista joutuu 1.7.2006 mennessä laatimaan turvallisuusselvityksen, jossa tulee olla kuvaus alueista, joihin suuronnettomuus saattaa vaikuttaa sekä onnettomuuden mahdolliset vaikutukset väestöön. Tämän selvityksen perusteella voidaan määrittellä tarkemmin vaarallisten kemikaalien varastoinnin vaatiman suoja-alueen koko. Alueen ulkopuolista toimintaa suunniteltaessa on toiminnasta aiheutuva onnettomuusvaara ja esimerkiksi onnettomuustilanteiden edellyttämä evakuointitarve otettava huomioon siten, ettei tarpeettomasti lisättäisi onnettomuuden vaikutusalueella olevien henkilöiden määrää.

Asemakaavatoimisto:

Konsultointivyöhyke on alue, jolla tapahtuvia toimenpiteitä ja toimintojen muutoksia tarkastellaan tarkemmin suuronnettomuusriskien näkökulmasta ja jolla asiantuntijalausuntomenettely on tarpeen. Kyse ei ole kaavamaisesti metrimääräisestä sovellettavasta 'suojavyöhykkeestä'.

Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan jos vaaralle altistuvien henkilöiden määrä kasvaa vähäistä merkittävämmiin on kaavaa valmisteltaessa tarpeen selvittää varastojen toimintaan liittyvät riskit onnettomuusvaaran kannalta. Kolmen eri laitoksen konsultointivyöhykkeellä on asukkaita noin 5500 henkilöä ja työpaikkamäärä noin 4650. Kaavanmuutos mahdollistaa pientalorakentamisen noin 100 asukkaalle ja liikerakennukseen tulee arvioidusti 15 työpaikkaa. Asemakaavatoimisto katsoo, että kasvu suhteessa olemassa oleviin väestö- ja työpaikkamääriin ei ole vähäistä merkittävämpää eikä kaavanmuutos edellytä turvallisuusselvitystä.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kerrostalorakentamisen noin 300 asukkaalle sekä liikerakentamista kioskikäyttöön muutamaa työntekijää varten. Kaavanmuutos siis lisäksi mahdollistaa vähäisemmän asukasmäärän lisääntymisen ts. asutuksen mukanaan tuomat vaarat varastoille ja vaaralle altistuvien henkilöiden määrä pienenee suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Tällä hetkellä Varsinais-Suomen pelastuslaitos valmistelee uutta evakuointi-suunnitelmaa, uhat ja riskit huomioiden yhden asunnon evakuoinnista koko maakunnan evakuointiin. Suunnittelu ottaa huomioon myös poikkeusolot. Suunnitelma valmistuu toukokuun 2005 aikana. Evakuoinnista vastaa ja toteuttaa pelastusviranomaisen muiden viranomaisten kanssa yhteistyössä.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 17.8.2004 asemakaavanmuutosluonnoksen (pvm. 7.6.2004) laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Samalla lautakunta päätti, että kaava-alueen kioskirakennusmerkintä poistetaan ja muutetaan suojaviheralueeksi, sekä rakennusten toteutus puurakentamisena selvitetään ja huomioidaan tarvittaessa kaavamerkintänä.

Asemakaavatoimisto:

Kioskia varten varattu korttelialue on mukana asemakaavanmuutosalueen rajauksessa, koska korttelialueen kaavamääräykset oli tarkoitus muuttaa voimassa olevien sähköturvallisuusstandardien mukaisiksi ts. merkitä johtoa varten varatulle alueelle vaara-alue. Ehdotuksessa kioskia varten varattu korttelialue muutetaan suojaviheralueeksi.

YH Länsi-Suomi Oy:n mukaan asuintalojen toteuttamista ei ole sidottu puurakentamiseen eikä koerakentamiseen, mutta ne eivät ole täysin poissuljettujakaan. Myös teräsrunkoisten pientalojen toteuttamisesta on keskusteltu.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2.93 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta 1.69 ha, liikerakennusten korttelialuetta 0.53 ha, suojaviheraluetta 0.07 ha, lähivirkistysalueita 0.24 ha, katualueita 0.31 ha ja suojaviheraluetta 0.16 ha.

Kaavanmuutosalueelle on asuinrakentamiseen rakennusoikeutta osoitettu 4800 k-m². Lisäksi korttelialueelle saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen yksikerroksisiin piharakennuksiin asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja enintään kuitenkin 10 % rakennusoikeudesta. Rakennusrungon ulkopuolisia lämmittämättömiä porrashuoneita ja luhtikäytäviä ei lueta kerrosalaan. Asuinrakennusten rakennusoikeuden perusteella korttelin tehokkuus on $e = 0.28$ ja talusrakennukset mukaan lukien $e = 0.31$.

Liikerakentamiseen rakennusoikeutta on osoitettu 1200 k-m². Liikerakennusten korttelialueen tehokkuus on $e = 0.23$.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koska asuinrakennusten korttelialueen rakennusala on väljä, korttelirakenteen, rakennusten massoittelem, kattomuotojen ja -kaltevuuksien, julkisivurytmin ja aukotuksen sekä aitaustyypin ja -korkeuden vaaditaan olevan yhteinäiset eri tonteilla. Asuinrakennusten enimmäispituus määritellään 24 metriin. Rakennukset tulee ketjuttaa kaakko-luoteis -suuntaisesti. Katualueita reunustavien asuinrakennusten tulee ehdottomasti olla kaksikerroksisia. Rakennuslupavaiheessa tulee korttelirakenteen osalta esittää viitesuunnitelma koko korttelin alueelta.

Asuinkorttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä, liikennemelulta suojattua aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Kattamattomat autopaikat tulee rajata puu- tai pensasaidalla. Asuintonttien aitaaminen toista tonttia vastaan kielletään. Korttelialueen sivuille katujen ja liikerakennusten korttelialueen suuntaan määrätään istutettavaksi puurivit. Metallikadun puolella puurivi pehmentää melumuurin ja katualueen välistä rajapintaa.

Asuinkorttelialueella rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on liikennemelun laskennallisen mallinnuksen osoittamalla matkalla rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat oleskelupihoja päiväsaikaan yli 55 dBA:n liikennemelulta. KL -korttelialueen reuna tulee varustaa meluaidalla koko pituudeltaan näkösuojauksen ja aitaustyypin yhtenäisyyden vuoksi. Asuinrakennusten ulkoseinien rakenteiden on täytettävä ääneneristävyys 30 dBA liikennemelua vastaan 25 metrin etäisyydellä Metallikadun puoleisesta rakennusalan reunasta.

5.3

Aluevaraukset

A = Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinrakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 4800 k-m² kahdelle tontille ja rakentaminen sallitaan kahteen kerrokseen. Lisäksi korttelialueelle saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen yksikerroksisiin piharakennuksiin asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja enintään kuitenkin 10 % rakennusoikeudesta. Rakennusrungon ulkopuolisia lämmitämättömiä porrashuoneita ja luhtikäytäviä ei lueta kerrosalaan. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden asuinrakentamisen rakennusoikeus vähenee 8800 k-m².

Autopaikkoja tulee varata 1,5 autopaikkaa paritalo- tai rivitaloasuntoa kohden, 1 autopaikka kerrostaloasuntoa kohden (kuitenkin vähintään 1 autopaikka 75 k-m² kohden) ja lisäksi 1 vierasautopaikka 7 asuntoa kohden.

K = Liikerakennusten korttelialue.

Korttelin 64 liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1200 k-m² ja sallitaan rakentaminen yksikerroksisena. Autopaikkoja tulee

varata 1 autopaikka 20 k-m² kohden. Rakennusala on sijoitettu mäen puolelle asiakasliittymän sijoittamiseksi Metallikadun puolelle.

VL = Lähivirkistysalue.

Ruotsinsalmenpolun liittymä Ruotsinsalmenkadulle muutetaan kaavaan olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Olemassa olevan muuntamon paikka todetaan ja alueelle varataan paikka muuntamon uusimiselle.

EV = Suojaviheralue

Vanha kioskia varten varattu liikerakennusten korttelialue muutetaan suojaviheralueeksi.

5.4

Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Asuinkorttelialueen tulevaisuuden asukasmääräksi arvioidaan 100 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muuttaminen asuntomarkkinoiden intressejä vastaavaksi ja alueen saaminen rakennuskäyttöön hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kaupunkikuva

Tiivis ja matala rakentaminen meluaitoiteen Metallikadun reunalla saa aikaan asuinrakennusten korttelialueesta oman selvästi ympäristöstään erottuvan alueen. Omaleimaisuuden määrittelee lopulta rakennussuunnittelu, jota kaavassa ohjataan vaatimuksella korttelirakenteen, rakennusten massoittelemisen, kattomuotojen ja -kaltevuuksien, julkisivurytmien ja aukotuksen sekä aitatyyppien ja -korkeuden yhtenäisyydestä eri tonteilla.

Asuminen ja virkistys

Kaavanmuutosalue rajautuu länsi- ja luoteispuolella lähivirkistysalueeseen ja alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet eri ilmansuuntiin. Rakentamisen mitoituksella ja ohjaamisella määräyksiin pyritään pienimittakaavaisuuteen ja asuinalueen viihtyisyyteen, jotka luovat edellytykset toimivan sosiaalisen yhteisön syntymiseen. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on esitetty kappaleessa 5.2.

Palvelut ja työpaikat

Liikerakennusten korttelialue monipuolistaa palvelurakennetta. Liikerakennuksen arvioitu työntekijämäärä on 15 henkilöä.

Liikennejärjestelyt

Kultakin asemakaavassa osoitetulta tontilta saa osoittaa vain yhden ajoneuvoliittymän Metallikadulle. Liiketontin asiakasliikenteen pääasiallinen ajoneuvoliittymä on osoitettava Metallikadun puolelle. Huoltoliikenne saa toimia Kivilinnankadun puolelta. A -tontin nro 7 pääasiallinen ajoneuvoliittymä on osoitettava Ruotsinsalmenkadun puolelle.

Liikenne erityisesti Metallikadulla lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä ja kaupan asiakasliikenteestä johtuen.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot ovat jo olemassa. 110 kV voimansiirtojohtojen johtokadun ulkopuolelle lisätään vaara-alue rakentamisen ja puiden istuttamisen rajoittamiseksi. Kaukolämpöjohtolle osoitetaan rasitteet korttelin Metallikadun puoleiselle reunalle ja tontin 7 lävitse.

Luonnonympäristö

Asuinkorttelia laajennetaan Ruotsinsalmenpolun tuntumaan. Ruotsinsalmenpolun eteläreunalla kasvaa 31 kpl erikokoista tammaa, joista 11 on suurikokoista. Suurikokoiset sijaitsevat pääosin aivan Ruotsinsalmenpolun reunalla, mutta yksi suurista tammista sijoittuu korttelin sisäpuolelle. Siitä on jo poistettu suuria oksia. Rakennusten sijoittelusta riippuen pienempiä 4-6 ja 2-3 -metrisiä tammia voidaan joutua siirtämään esim. piha- tai kadunreunuspuiksi. Mikäli tammien lähellä joudutaan kaivamaan, alle 5 cm paksuinen juuri siististi leikattuna paranee vielä aika hyvin. Yhdeltä sivulta 3-4 metrin päässä kaivettuna nuori puu selviää olosuhteiden muutoksesta.

Rakentamisen ei voida katsoa heikentävän merkittäviä luontoarvoja, koska luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas mahdollinen luontotyyppi jalopuumetsikkö sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Korttelialueella on runsaasti tilaa leikkimiseen ja muuhun oleskeluun, mikä kuitenkin vähentää painetta lähiympäristön luonnontilaisilla alueilla liikkumiseen.

Ympäristön häiriötekijät

Promethor Oy on liikennemelun laskennallisen mallinnuksen avulla määrittänyt meluntorjuntatoimenpiteet, joilla saavutetaan piha-alueilla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset keskiäänitasot. Tarkasteluvuosi on 2020, johon mennessä nykyisen liikennemäärän on oletettu kasvavan 2 %/vuosi. Tällöin Metallikadun liikennemääräksi on arvioitu 3450 ajoneuvoa vuorokaudessa, Pernontien 9350 ajoneuvoa vuorokaudessa, Kivilinnankadun 275 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Ruotsinsalmenpolun 410 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vuoden 2020 arvioitu liikennemäärä aiheuttaa asuinrakennusten korttelialueelle päiväsaikaan (klo 7-22) yli 55 dB:n melutason 33 metrin päähän Metallikadun reunasta. Metallikadun reunalla melutaso on 61 dB ja korttelialueen länsiosassa alle 50 dB.

Melutarkastelussa on tutkittu eri korkuisten melusteiden vaikutusta pihalueiden äänitasoon. Rakennukset sijaitsevat kaavassa osoitettujen ohjeellisten rakennusalojen mukaisilla paikoilla. Meluste on määrätty sijoitettavaksi lämpöjohtojen vuoksi 4 metrin päähän katualueen reunasta.

Melutarkastelu, jossa 2 metrin korkuisessa melusteessa on yksi kulkuaukko:



Metallikadun varressa olevan melusteiden kulkuaukko vaikuttaa äänitasoa nostavasti ainoastaan kohtaan, josta este puuttuu. Esteessä olevan aukon kohdalla päiväaikainen keskiäänitaso nousee yli 55 dB:n.

Asuinrakennusten ulkoseinien rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan määrätään oltavaksi 30 dBA 25 metrin etäisyydellä Metallikadun puoleisesta rakennusalan reunasta. Pihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päiväaikaan 55 dBA, jonka vuoksi korttelialueelle vaaditaan varaamaan oleskeluun sopivaa liikennemelulta suojattua aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Koska asemakaavan rakennusalat ovat ohjeellisia, rakennuslupavaiheessa vaaditaan esittämään laskelmat pihalueiden toteutuvasta melutasosta.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella, missä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Asukkaille on edullista asua

olemassa olevien julkisten liikenneyhteyksien varrella.

Turvallisuus

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kerrostalorakentamisen noin 300 asukkaalle sekä liikerakentamista kioskikäyttöön muutamaa työntekijää varten. Kaavanmuutos mahdollistaa vähäisemmän asukasmäärän lisääntymisen ts. asutuksen mukanaan tuomat vaarat varastoille ja vaaralle altistuvien henkilöiden määrä pienenee suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Saatujen mielipiteiden mukaan asuinkerrostalokorttelin muuttaminen asuinpientalokortteliksi on positiivinen asia, mutta vuokra-asuntoja ja kaupan sijoittumista alueelle ei haluta Pansio-Pernon alueella jo esiintyvien sosiaalisten ongelmien vuoksi.

Mikäli uuden asuinkorttelin rakennussuunnittelu onnistuu saamaan kohteesta omaleimaisen, se luo edellytykset paikan identiteetin syntymiselle. Voimakas paikan identiteetti luo puolestaan ko. korttelin asukkaille yhteisöllisyyden, viihtyvyyden ja turvallisuuden tunnetta.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suunnitteluvarauksen haltija YH Länsi-Suomi Oy toteuttaa korttelialueet kaavan vahvistuttua kiinteistötekniikan valmiuden sallimassa ajassa. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty havainnekuvana selostuksen sivulla 9 ja kaavakartan yhteydessä. Sen tarkoitus on toimia arviointiperusteena rakennusluvasta päätettäessä. Kaupungin viheryksikkö vastaa lähivirkistysalueiden ja suojaviheralueen rakentamisesta ja hoidosta suunnittelutoimiston maisema- ja miljöosuunnittelun laatimien suunnitelmien pohjalta.

Turussa 1. päivänä joulukuuta 2004
Muutettu 22.2.2005 (lausunnot).

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

LIITTEET

1. asemakaavakartta 1.12.2004, muutettu 22.2.2005.
2. tilastolomake 1.12.2004, muutettu 22.2.2005.