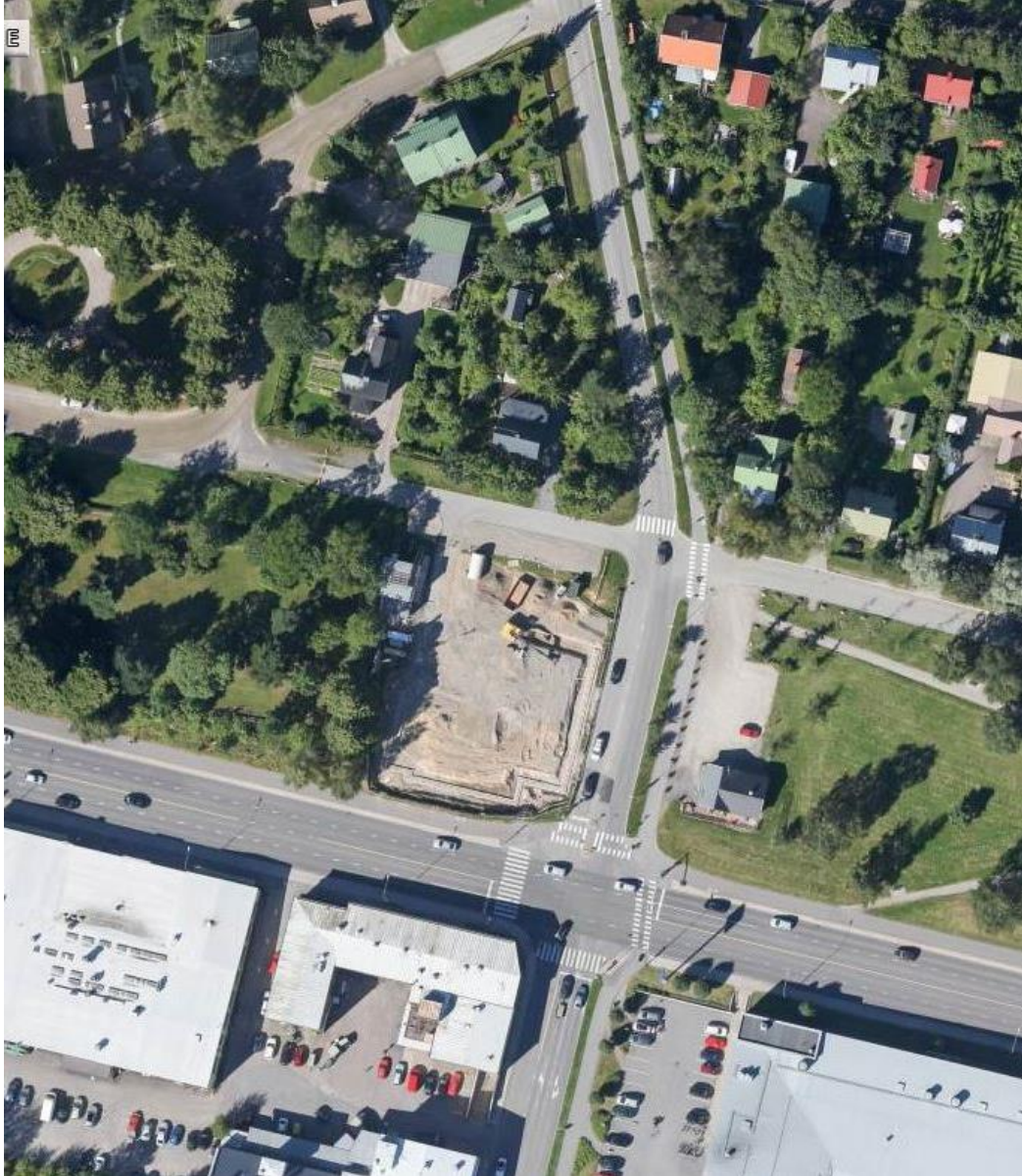




Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



” Tyksilän päiväkot i ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 4/2016
Diaarionumero 403-2016

SELOSTUS
1.5.2016
muutettu 27.7.2016 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä toukokuuta 2016 päivättyä ja 27.7.2016 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **”Tyksilän päiväkotii” (4/2016)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	36	36
Puisto:	Kalevanpuisto (osa)	Kalevaparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	36	36
Katu:	Kalevantie (osa)	Kalevavägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos ITÄHARJU 36.-2

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 4/2016
 Diaarinumero: 403-2016
 Kaavan nimi: Tyksilän päiväkotii
 Osoite: Vanha Littoistentie 26, Karjakatu 33

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 28.1.2016.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
 Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin
 (sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, jota rajaa pohjoisessa Vanha Littoistentie, idässä Karjakatu, etelässä Kalevantie ja lännessä Kalevanpuisto.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,2099 ha.



Kuva 1. Pohjakartta, johon on merkitty suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaava vastaamaan tontin maanvuokralaisen todellista tarvetta vähentämällä tontin Itäharju-36.-1 rakennusoikeutta ja liittämällä päiväkotitoiminnan vaatimat vuokra-alueet muodostettavaan palvelurakennusten korttelialueeseen noudattaen päiväkotihankkeelle jo myönnettyä poikkeamispäätöstä ja rakennuslupaa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 1.5.2016, muutettu 27.7.2016
- 2) Tilastolomake 1.5.2016
- 3) Lausunto ilmanlaadusta, Ympäristötoimiala, ympäristönsuojelu 26.5.2016

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muuttaminen perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 17.12.2015 § 559.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.1.2016.

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 28.1.2016, jonka mukana oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 27.1.2016).

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö laati 1.5.2016 päivätyn kaavanmuutosehdotuksen, josta pyydettiin tarvittavat lausunnot samanaikaisesti kun se asetettiin nähtäville 30.5. - 28.6.2016 väliseksi ajaksi.

Asemakaavanmuutos valmistellaan ns. vaikutukseltaan vähäisenä. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää kaavan hyväksymisestä.

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutoksella yleisten rakennusten tontin käyttötarkoitus muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi ja rakennusoikeuden määrää pienennetään vastaamaan rakenteilla olevan päiväkodin rakennusoikeuden määrää. Samalla nykyisen kaavatontin 1 ja Vanhan Littoistentien väliin jäävä osa Kalevanpuistoa, noin 212 m², liitetään asemakaavalla palvelurakennusten korttelialueeseen päiväkotitoiminnan autopaikoitustarpeita varten.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,2099 ha ja rakennusoikeus on 750 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 1137 k-m²:llä.

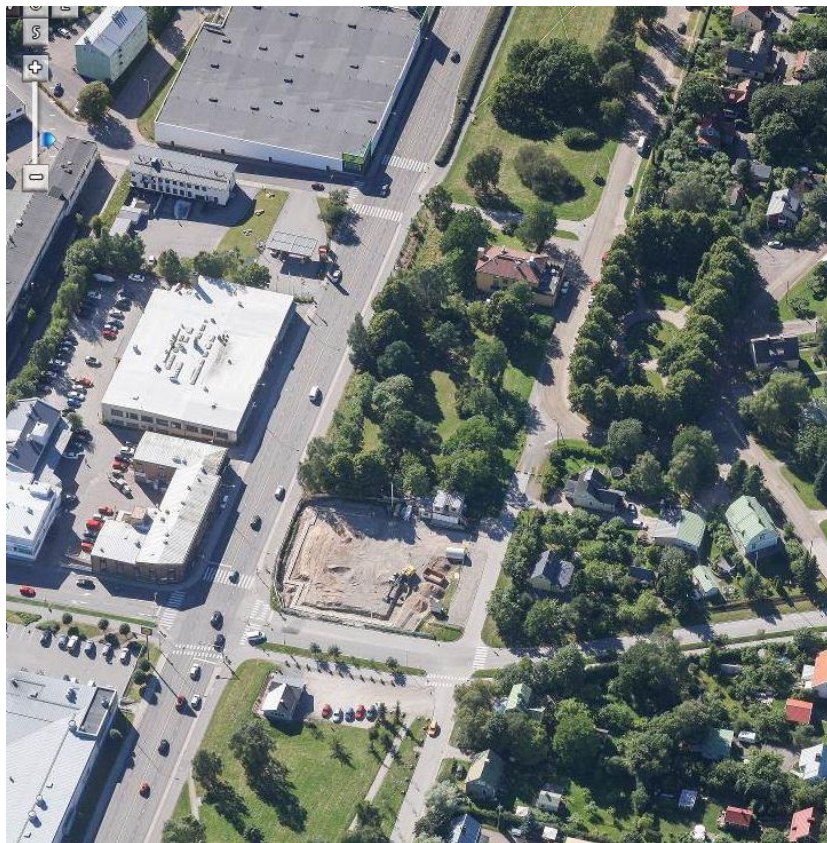
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Itäharjun kaupunginosassa Kalevantien pohjoisreunassa olevalla puistoakselilla. Alue on toiminut yleisenä, kaupungin ylläpitämänä pysäköintialueena.

Puistoakselin pohjoispuolelle levittäytyy Itäharjun ja Nummen pientaloalueet. Puistoakselin eteläpuolelle sijoittuu Kalevantie ja Itäharjun pienteollisuusalue, jonka maankäyttö on tulevaisuudessa muuttumassa.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueesta

Muinaisjäänös

Suunnittelualueesta länteen sijaitsee Itäharjun kolerahautausmaa vuodelta 1834, joka on lajiltaan kiinteä muinaisjäänös. Alueella sijaitsee muistokivi ja risti. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia merkintöjä muinaisjäänöksistä.

Rakennettu ympäristö

Kalevanpuiston pituus on noin 800 metriä ja leveys noin 55 metriä. Kalevanpuisto alkaa Kalevan rampilta ja päättyy Jaanintielle. Kalevanpuisto on muodostunut vuonna 1946 alueen ensimmäisen asemakaavan tullessa voimaan (4/1945). Puistoakseliin kuuluu kaksi yleisten rakennusten tonttia, joista toinen on nyt asemakaavanmuutoksen kohteena. Puistoalue on nurmipeitteinen ja etelärinteessä katujen välissä on muutamia puita ja pensaita. Kalevanpuisto on kokonaisuutena kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se toimii myös tärkeänä rajavyöhykkeenä asuinalueen ja pienteollisuusalueen välissä.

Puistoakselin pohjoispuolelle on muodostunut tiivis pientaloalue, jonka ensimmäiset asemakaavat ovat 1930- ja 1940-luvuilta. Itäharjun ja Nummen alue muodostuu selkeistä ja mittakaavaltaan ihmisläheisistä asuinkortteleista. Rakennukset sijaitsevat kadun puoleisella tontinrajalla jättäen tontin perälle viihtyisän pihan ja suojaisan puutarha-alueen. Rakennuskanta muodostuu pääosiltaan yhden tai kahden perheen omakoti/paritaloista. Rakennusten korkeus katonrajaan on enintään 6 m ja katonkaltevuus 45 astetta.

Puiston eteläpuolella maisemaa hallitsee Kalevantie-niminen pääkatu, joka päättyy Kupittalle Tykistö- ja Savitehtaankadun risteysalueelle ja idässä Jaanintielle. Kalevantien eteläpuolelle sijoittuu Itäharjun teollisuusalue, jonka ensimmäinen asemakaava (2/1921) on tullut voimaan 1920-luvulla. Suunnittelualuetta vastapäätä, Karjakadun toisella puolella sijaitsee grillikioski.

Suunnittelualan maaperä on pääsääntöisesti savea.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla kaualueilla.

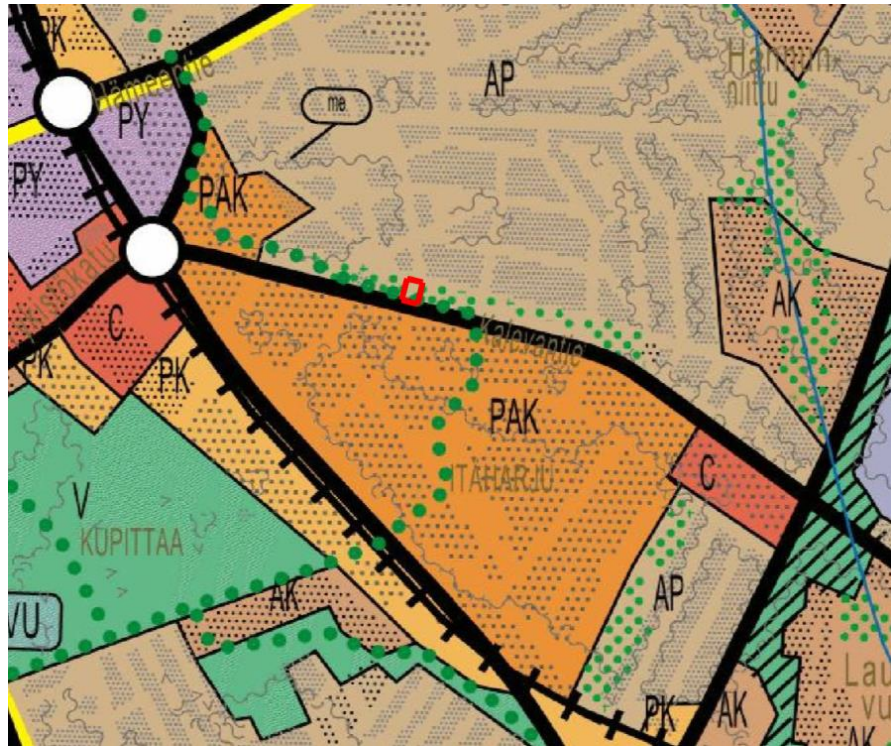
Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on Turun kaupungin omistama ja vuokrattu 31.12.2064 asti Päiväkotiyhdistys Tyksilä ry:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020. Siinä suunnittelualue sijoittuu Pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP), jota sivuaa pääviheryhteys.



Kuva 3. Ote yleiskaavasta v. 2020

Asemakaava

20.12.1945 vahvistuneessa asemakaavassa korttelialue on Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä Kalevanpuisto-nimistä puistoaluetta. Asemakaavan määräyksiä täydentää Turun kaupungin rakennusjärjestys vuodelta 1964, jossa 55 § määrää seuraavaa: ”Tontista saadaan rakentamiseen käyttää enintään 1/3. Rakennettu kerrosala ei yhteensä kuitenkaan saa olla suurempi kuin tontin pinta-ala”. Tontin rakennusoikeus on 1887 k-m².



Kuva 4. Ote ajantasa-asekaavasta

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti on kiinteistörekisterissä ja sen pinta-ala on 1887 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maaston tarkistus on suoritettu 21.3.2016.

3.3 Kaavaprosessia edeltävät päätökset

Poikkeamispäätös

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on myöntänyt päiväkotihankkeelle poikkeamispäätöksen 30.9.2014 § 288, 4.6.2014 päivätyn asemapiirroksen mukaiset poikkeukset seuraavilla ehdoilla.

Poikkeukset:

- Autopaikkojen rakentaminen asemakaavassa puistoksi merkitylle alueelle (MRL 58 §).
- Tontista käytetään rakentamiseen enemmän kuin 1/3 (käytetään n. 2/5) (RJ 1964 55 § 3. kohta).

Ehdot:

- Saattoliikenteen paikat (10 kpl) tulee sijoittaa päiväkotirakennuksen eteen asemapiirroksen merkitylle alueelle ap(A).
- Hakijan tulee esittää henkilökunnan tarvitsemien autopaikkojen osalta tarkempi laskelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä, mikäli niitä esitetään toteutettavaksi vähemmän kuin asemapiirroksessa esitetty 9 kpl.
- Koska asemapiirroksen merkityllä alueella ap(B) on vähän kääntymistilaa, tulee alueelle osoitetut 5 taskuparkkipaikkaa poistaa suunnitelmista. Kyseiset 5 parkkipaikkaa tulee sijoittaa kolerahautausmaan ja päiväkodin rakennuspaikkana olevan tontin 853-12-36-1 väliselle alueelle siten, että kolerahautausmaan muurin ja autopaikoituksen väliin jää riittävästi tilaa eli yli kaksi metriä. Parkkipaikat voi toteuttaa vinoparkkeina tai poikittain.
- Vanha Littoistentien kolerahautausmaan kohdalla olevia ajoesteitä ei tule poistaa siten, että läpikulku Vanha Littoistentiellä autolla mahdollistuisi.
- Rakennustöiden alkamisesta tulee ilmoittaa Museokeskukselle, jotta töiden etenemistä voidaan seurata. On todennäköistä, että kolerahautausmaan muurinaisjäännös ei sijaitse muurin ulkopuolella eikä hautauksia siten pitäisi löytyä rakennuspaikalta. Mikäli rakennustöiden aikana käy kuitenkin ilmi, että kolerahautausmaa on oletettua laajempi ja rakennettavalta alueelta löytyy hautauksia, työt on keskeytettävä ja otettava välittömästi yhteyttä Museokeskukseen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu kaupunginhallituksen 17.12.2015 § 559 tekemään päätökseen. Itäharjun kaupunginosan korttelin 36 tontin 1 rakennusoikeus arvioidaan uudelleen vastaamaan tontin maanvuokralaisen todellista tarvetta maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Suunnittelualueelle on rakenteilla uusi päiväkotikiiketti 75 lapselle. Rakennushankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös ja sitä vastaava rakennuslupa. Maa-alue on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kaupunginhallituksen 17.12.2015 päätöksen taustalla on päiväkodin rakentajan haluttomuus maksaa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen perustuva vesihuollon liittymismaksu, kun sallitusta rakennusoikeudesta käytetään vain alle puolet (Vesiliikelaitoksen johtokunta 15.10.2015 § 96 ja 9.12.2015 § 118).

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Itäharjun Omakotiyhdistys ry, Turkuseura ry / Nummenpakanseura ry, Nummenmäen Pientalot ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu, kaavoitusyksikkö, suunnittelu- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne.
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.1.2016.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 27.1.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 28.1.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Ympäristötoimialan asiakaspalvelussa (osoite Puolalankatu 5, 2. krs) sekä Turun kaupungin kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi mielipide. Lähialueen asukas on sitä mieltä, ettei noin 212 m² kokoista puistoaluetta tulisi liittää Y-tonttiin ja, että päiväkodin rakennussuunnittelu olisi pitänyt tehdä niin, että hanke mahtuu olemassa olevalle Y-tontille. Puistoalueita ei tule kaavoittaa autopaikoitusta varten.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Päiväkodin sijoittuminen, pihajärjestelyt ja saattoliikenne on ratkaistu hankkeelle myönnettyssä poikkeamispäätöksessä ja rakennusluvassa. Asemakaava muutetaan vastaamaan päiväkotihankkeessa jo tehtyjä päätöksiä. Asemakaavanmuutos mahdollistaa päiväkodin rakentamisen 75 lapselle. Lasten päiväkotitoimintaan liittyy oleellisesti saattoliikenne, joka ajoittuu varhaiseen aamuun ja myöhäiseen iltapäivään. Autopaikat saattoliikennettä varten tulee osoittaa sellaiselle paikalle, josta saatto on turvallista. Päiväkotitoiminta tulee olla yhdessä tasossa, jolloin toiminnot ja liikkuminen rakennuksen sisällä ovat esteetöntä ja turvallista. Näin ollen päiväkodin kokonaisuunnittelussa on päädytty ratkaisuun, jossa noin 212 m² suuruisen puistosuikaleen liittäminen tonttiin sen saattoliikennettä varten on perusteltua. Saattoliikenteen autopaikat tulee erottaa piha-alueesta puustutuksin.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin seuraavilta lausunnot

Kiinteistöliikelaitos

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu

Rakennusvalvonta

*Vesiliikelaitos

Turku Energia Sähköverkot Oy

*Turku Energia Lämpö Oy

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Museokeskus

*ELY-keskus

* -merkityt: Ei huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitos

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että osalle autopaikoituksia varten on toimijalle vuokrattu alue tontin länsipuolelta, joka on asemakaavassa puistoaluetta, koska uusi muodostuva tontti ei ole riittävän iso kaikille päiväkotitoiminnan vaatimille autopaikoille. Puistoalueen osa säilytetään kaupunkikuvallisista syistä puistoalueena ja vuokrasopimuksen päättyessä ko. alue voidaan muuttaa takaisin puistoksi. Kiinteistöliikelaitoksen näkemyksen mukaan myös ko. alue olisi syytä liittää tonttiin kuuluvaksi alueeksi, sillä alue on tarpeellinen tontin käytön kannalta eikä tarpeen oleteta myöskään tulevaisuudessa väistyvän.

Kaavoitusyksikön vastaus:

Autopaikoitusta varten toimijalle vuokrattu maa-alue sijaitsee Kalevanpuistossa kolerahautausmaata ympäröivän muurin itäpäädyn ja uuden muodostuvan tontin välissä (vuokra-alueen laajuus on esitetty selostuksen kuvassa 7). Itäharjun kolerahautausmaa on ainoa yhä merkittynä alueena säilynyt koleraan 1800-luvulla kuolleiden hautausmaa Turussa. Kiviaita rakennettiin vuonna 1837.

Uutta asemakaavaa laadittaessa on haluttu jättää riittävä etäisyys merkittävään muinaisjäänökseen. Kalevanpuisto on muodostunut ensimmäisellä asemakaavalla vuonna 1945. Tuolloin puistossa sijaitsevat rakennuskorttelit ovat muodoltaan suorakaiteen muotoisia. Puistossa sijaitsee, kolerahaudausmaahan vastakkaisella reunalla, vanha seurakuntarakennus, joka on valmistunut vuonna 1934. Tämän tontin kolerahaudausmaan puoleinen tonttiraja on keskimäärin 6 metriä hautausmaan kivimuurista. Uudessa asemakaavassa on haluttu noudattaa samaa suunnitteluperiaatetta, eikä tonttirajaa ole viety kiviaitaan saakka kiinni.

Alue on haluttu säilyttää kaupunkikuvallisista syistä puistoalueena ja vuokrasopimuksen päättyessä tai toiminnan laadun muuttuessa voidaan arvioida vuokratun puistoalueen tarve uudelleen, ja jos tarvetta ei ole ko. alue voidaan muuttaa takaisin puistoksi.

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojelun palvelualueen tiedossa ei ole kaava-alueelta epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Ympäristönsuojelu esittää, että i-1 -alueen kaavamääräystä tarkennetaan vielä laatoituksen osalta esim. seuraavasti: ”Istutettava tai vettä läpäisevällä laatoituksella rakennettava alueen osa, jonne saa sijoittaa autopaikkoja”.

Kaavoitusyksikön vastaus:

Asemakaavoitus on täydentänyt kaavamääräyksiä edellä esitetyllä maininnalla.

Turku Energia Sähköverkot Oy

Turku Energia Sähköverkot Oy:n sähkönjakelun maanalaiselle 110 kV voimansiirtojohdolle tulee merkitä rasitealue leveydeltään neljä (4,0) metriä asemakaavaan. Rasitealueelle ei saa sijoittaa mitään rakenteita esim. valaisinpylväitä, aitoja tms. Tukimuuri tulee sijoittaa siten, että sen perustusten kaivuutyö ei saa ulottua voimansiirtojohton rasitealueelle.

Kaavoitusyksikön vastaus:

Asemakaavoitus on täydentänyt kaavamääräyksiä ja -merkintöjä edellä esitetyllä maininnalla.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei ole havainnut huomautettavaa asemakaavamuuтокseen.

Museokeskus

Kalevanpuistossa sijaitsee kiviaidalla ympäröity kolerahaudausmaa, johon on haudattu ainakin vuonna 1834 koleraan kuolleita. Turussa oli ainakin kaksi kolerahaudausmaata, joista yksi joen länsipuolella Pakkarinkadulla ja toinen joen itäpuolella Itäharjulla. Itäharjun hautausmaa on Turussa ainoa kajoamattomana säilynyt koleraan kuolleiden hautausmaa. Se on aiheellista säilyttää koleraepidemiassa kuolleiden yhteisenä muistomerkkinä.

Turun Museokeskus toteaa lausuntonaan, että on hyvissä ajoin ilmoitettava päiväkodin rakentamisen aloittamisesta Turun museokeskukselle, jotta Museokeskus pystyy järjestämään paikalle valvovan arkeologin perustuskavannon kaivuvaiheeseen mahdollisten muurin ulkopuolisten hautausten varalta.

Nähtävilläolo

1.5.2016 päivätty asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 30.5. - 28.6.2016. Muistutuksia ei jätetty.

Hyväksyminen

Asemakaavanmuutos valmistellaan ns. vaikutukseltaan vähäisenä. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää kaavan hyväksymisestä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaava vastamaan tontin maanvuokralaisen todellista tarvetta. Tarkoituksena on pienentää tontin Itäharju-36.-1 rakennusoikeutta ja muuttaa alueen kaavamääräyksiä vastamaan hankkeeseen jo myönnettyjä lupia ja päätöksiä. Alueelle on rakenteilla päiväkotitilat 75 lapselle.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaava-alue on rajattu käsittämään Itäharjun kaupunginosan 36. korttelin tontti 1 sekä em. tontin ja Vanha Littoistentien välissä olevan Kalevanpuiston osan, jotta kaavalla ei heikennetä viereisen kolerahautausmaan kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavanmuutoksen aluerajaus poikkeaa vuokra-alueen rajauksesta.

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan pinta-ala on 0,2099 ha ja rakennusoikeuden määrä on tontilla 750 k-m². Palvelurakennusten tontin rakentamistehokkuus on noin $e = 0,36$. Kaavamuutoksella rakennusoikeus vähenee 1137 k-m²:llä (60 %).

Kaava-alue osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1). Alueelle saa rakentaa yksikerroksisen kellarillisen päiväkodin, jonka rakennusoikeus on 750 k-m². Rakennusoikeus on päiväkodille myönnetyn rakennusluvan mukainen. Asemakaavalla muodostuu lisää Karjakadun katualueita 30 m². Tontista saa enintään 40 % käyttää rakentamiseen, jotta päiväkodille jää riittävästi piha-alueita. Rakennussuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen sopeutumiseen ympäristöön, jonka vuoksi kaavassa määrätään rakennuksen korkeudesta ja julkisivuissa käytettävästä materiaalista. Tontille tulee toteuttaa autopaikkoja tontin käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävyydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa ja ne voidaan toteuttaa tontin Vanhan Littoistentien puoleiselle rajalle eroteltuna (i-1) puuistutuksin piha-alueelta. Pihasuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota turvalliseen kulkuun autopaikoilta päiväkodin leikkihallalle.

Tontti liittyy olemassa olevaan katuverkkoon Vanhalle Littoistentielle. Asemakaavassa määrätään liittymäkiellot Kalevantielle ja Karjakadulle. Kalevantien katualue suurenee noin 30 m²:llä.

5.2 Asemakaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa asemakaavanmuutosta suuremman julkisen rakennuksen rakentamisen Kalevantien ja Karjakadun kulmaan. Rakentamaton tontti on palvellut yleisenä autopaikotusalueena. Valmistuessaan uusi päiväkotirakennus muuttaa tässä kohtaa kaupunkikuvaa huomattavasti nykyisestä. Rakentamisen myötä ympäristö siistyy. Samalla rakennus estää Kalevantien autoliikenteen aiheuttaman melun leviämisen Itäharjun pientaloalueelle.

Kaava-alue ei noudata vuokra-alueen rajaa. Palvelurakennusten korttelialueeseen liitetään nykyisen tontin ja Vanhan Littoistentien välinen osa Kalevanpuistoa. Sen sijaan autopaikotusta varten vuokrattu alue tontin länsipuolella säilytetään kaupunkikuvallisista syistä puistoalueena. Vuokrasopimuksen päättyessä ko. alue voidaan muuttaa takaisin puistoksi.

5.2.2 Vaikutukset maisemarakenteeseen

Kaava toteutuessaan vaikuttaa Kalevanpuistoakselin maisemakuvaan siten, että jatkuva puistonäkymä katkeaa. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen merkitsee pienemmän julkisen rakennuksen rakentamisen kuin mitä voimassa oleva asemakaava mahdollistaa. Rakentamattoman tontin rakentamisen myötä avoimet näkymät pientaloalueen ja teollisuusalueen väliltä häviävät. Vanhan Littoistentien ja Karjakadun risteysalueen katutila selkeytyy.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Päiväkotitoiminta aiheuttaa varsinkin aamuisin ja iltapäivisin alueelle lisääntyvää henkilöautoliikennettä, joka muodostaa mahdollisesti ruuhkatilanteita. Päiväkodin saattoliikenne, joka keskittyy erityisesti aamuisin lyhyelle ajankaksolle, arvioidaan ruuhkauttavan Karjakadun ja Vanhan Littoistentien liittymää. Kaavan valmistelun yhteydessä esiin tulleiden rakenteellisten nopeudenalentamistoimenpiteiden toteuttamiseen tulee varautua Karjakadulla Vanhan Littoistentien liittymässä.

Vanhan Littoistentien varren kadunvarsipysäköintipaikkojen määrä saattaa vähentyä päiväkotitoiminnan tuoman liikenteen vaikutuksesta.

5.2.4 Vaikutukset ympäristön terveellisyyteen

Liikenteen melutason ohjearvojen toteutumisen arvioimiseksi päiväkotirakennuksen sisällä ja ulko-oleskelutiloissa on rakennuslupavaiheessa esitettävä melulaskelma, jossa otetaan huomioon tulevan rakentamisen vaikutus melun leviämiseen, tavoitteena melulta suojattu piha-alue.

Lähellä oleva vilkasliikenteinen Kalevantie vaikuttaa merkittävästi alueen ilmanlaatuun. Ilman epäpuhtaushaittojen välttämiseksi on laadittu suuntaantavia ohjeita kadun ja pihan tai rakennuksen tuloilma-aukkojen välisille vähimmäisetäisyyksille. Rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla, jonka tuloilma otetaan rakennuksen puhtaalta puolelta riittävän korkealta ja suodatetaan tehokkaasti. Leikki- ja oleskelupihat tulee sijoittaa rakennusten suojaan mahdollisimman kauaksi kadusta.

Alueella ei ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista.

5.3 Asemakaavan tavoitteiden toteutuminen

Rakentamattomalle tontille toteutetaan uusi lasten päiväkoti, koska nykyiset tilat Vanhan Littoistentie 20:ssä ovat jäämässä liian pieniksi. Kaavanmuutoksen jälkeenkin tontti säilyy palvelurakennusten käytössä kuten voimassa olevassa asemakaavassa ja samalla kerrosalan määrä pienenee, josta seuraa vesihuollon liittymiskustannuksien aleneminen. Näin päiväkodin toimijan ei tarvitse maksaa liittymiskustannuksia käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Kaava ei noudata maanvuokra-alueen rajaa, jolloin osa autopaikoista sijaitsee väliaikaisesti, pitkällä vuokrasopimuksella, puistoalueella. Kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaava-alueen rajauksessa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen on aloitettu poikkeamislupamenettelyllä ja rakennusluvalla syksyllä 2014. Uusi päiväkotitoiminta voi alkaa arviolta syksyllä 2016.

Turussa 1. päivänä toukokuuta 2016
Muutettu 27.7.2016 (lausunnot)

Hallintojohtaja Harri Lehtinen

toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin