



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



N u p p u l a n t i e 4 0

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 5/2016
Diaarionumero 4462-2014

SELOSTUS
8.3.2018
muutettu 24.4.2018

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä maaliskuuta 2018 päivättyä ja 24.4.2018 muutettua asemakaavanmuutostarttaa. **Nuppulantie 40 (5/2016)**

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	38	38
Tontti:	11	11
Katu:	Nuppulantie (osa)	Nuppulavägen (del)
Virkistysalue:	Vakka-Suomenpuisto (osa)	Vakka-Suomiparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	38 (osa)	38 (del)
Kadut:	Nuppulantie (osa)	Nuppulavägen (del)
	Vakka-Suomentie (osa)	Vakka-Suomivägen (del)
Virkistysalue:	Vakka-Suomenpuisto (osa)	Vakka-Suomiparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: RUOHONPÄÄ 38.-12.

Asemakaavanmuutos on laadittu kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Jokitalo Anna-Leena (etunimi.sukunimi@turku.fi),
kaavam muutoksen aloitteen tekijän konsulttina Schauman Arkkitehdit Oy,
alikonstultinaan (syyskuuhun 2017 saakka) arkkitehti Laurent Druey

1.2

Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, joka sijaitsee Ruohonpään kaupunginosassa, noin 500 m Länsikeskuksen market-alueesta kaakkoon. Suunnittelualueetta rajaavat lännessä Vakka-Suomentie, koillisessa kortteli 39, kaakossa kortteli 18 ja etelässä Vakka-Suomenpuisto, Latukkuja sekä korttelin 38 pientalotontti 2. Alueen pinta-ala on 0,6197 ha.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus mahdollistaa tontin ottaminen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Ulkoilijoiden kulkumahdollisuus Nuppulantieltä Vakka-Suomenpuistoon turvataan jatkossakin. Asemakaavanmuutoksessa varataan tilaa Nuppulantien ja Vakka-Suomentien risteyksen tarkasteluun turvallisuuden parantamiseksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä asumista joukkoliikenneakselin äärellä.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.11.2016
2. Asemakaavakartta 8.3.2018, muutettu 24.4.2018
3. Tilastolomake 8.3.2018
4. Vuorovaikutusraportti 8.3.2018, täydennetty 24.4.2018
5. Liikennemeluselvitys, Promethor Oy 29.8.2017
6. Tieliikennemeluselvitys, Promethor Oy 23.1.2018
7. Maaperäarvio ja pohjatöiden vaikutuksen arviointi lähiympäristöön, SM Maanpää Oy 4.12.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu tontin omistajan, N & H Yhtiöt Oy:n asemakaavanmuutosanomukseen 18.3.2014.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 29.11.2016.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille (sis. 18.11.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2016, 2017 ja 2018.

Kaavoituksen aloitusvaiheessa jätettiin kahdeksan mielipidettä tai kannanottoa. Nimettyjä mielipiteen jättäjiä oli yhteensä 22 henkilöä, yksi taloyhtiö, Turun nuorisovaltuusto ja asukasyhdistys. Yhden kannanoton jätti TeliaSonera Finland Oyj.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 6.4.2017.

Yleisötilaisuuden jälkeen jätettiin yksi mielipide.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 6.6.2017 luonnoksen pvm 3.5.2017 laadittavan kaavaehdotuksen pohjaksi.

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen jätettiin kaksi mielipidettä, joista toinen oli 119 henkilön allekirjoittama nettiadressi.

Kaava-alueelle on tehty liikennemelu- ja tieliikennemeluselvitys sekä maaperäarvio ja arviointi pohjatöiden vaikutuksesta lähiympäristöön.

8.3.2018 päivätty asemakaavanmuutosehdotus kuulutettiin julkisesti nähtäville samaan aikaan kun siitä pyydettiin lausunnot. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.3.–10.4.2018.

Lausuntojen, muistutusten sekä kaupunkiympäristötoimialalta saadun palautteen edellyttämien tarkistusten jälkeen kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn. Maankäytösopimuksen solmimisen jälkeen kaava voidaan viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaava tulee voimaan, kun sen hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2

Asemakaava

Asemakaavamuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Nuppulantien varrella sallittu kerrosluku on viisi, kun taas Vakka-Suomentien varrella kerrosluku laskee viidestä kolmeen mentäessä kohti Latukkakujan pientaloja.

Pääosa pysäköinnistä sijoittuu pihakannen alle ja osa avopaikoille tontin itäreunalla. Pihakannelle sijoittuvat tontin leikki- ja oleskelutilat, ja sieltä on suora jalankulkuyhteys Latukkakujalle ja pysäköimispaikalle. Pihakansi tulee istuttaa niiltä osin, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai tarvittaviin kulkuväyliin. Pihakannen ja ajoluiskan eteläreuna maimoidaan porrastaen pengerryksillä ja kasvillisuudella, jotta korkeuseroa Latukkakujan ja pihakannen välillä saadaan häivytettyä.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan jatkossakin ulkoilijoiden kulku Nuppulantieltä Vakka-Suomenpuistoon. Nuppulantien ja Vakka-Suomentien risteykseen varataan tilaa mahdollisia uusia järjestelyjä varten.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, sopimusteknisen, kiinteistötekni- sen ja tekni- sen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus



Kaavamuutosalue sijaitsee Vakka-Suomentien itäpuolella, Nuppulantien ja Vakka-Suomenpuiston välissä. Vakka-Suomentiestä itään Nuppulantien varrella on liike- ja pien- teollisuustoimintaa, Vakka-Suomentiestä länteen huoltoasemaa lukuun ottamatta pienta- loasutusta Teräsrautelan koululle saakka. Kaavamuutosalueesta etelään on puistoalueen lisäksi pientaloasutusta.

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on toiminut kodinkone- ja elektroniikkatuotteiden myymälärakennuksena. Osa kaavamuutosalueeseen kuuluvasta puistoalueesta on naa- puritontin käytössä ilman vuokrasopimusta. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös Nuppu- lantien katualuetta. Alueen maasto on tasainen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,6197 ha. Tontti on yksityisessä omistuksessa, muut alu- eet kaupungin.

3.1.2

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole luontoarvoja.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Muutosalueen etelä- ja länsipuolella sijaitsevat alueet ovat enimmäkseen 1960-luvulla rakentuneita pientalovaltaisia asuinalueita. Latukkakujan itäpuolen talot ovat 2000-luvulta. Nuppulantien varren varasto-, teollisuus- tai liikerakennuksista pääosa on rakennettu 1950–70. Nuppulantien rakennukset ovat 1- tai 2-kerroksia. Kaupunkikuva on hajanainen ja kadun varteen sijoittuvien pysäköintialueiden leimaama.



Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Tontin itäisen osan kautta kulkevat kaupungin vesijohto, jäte- ja hulevesiviemärit. Myös TeliaSoneran kaapeli kulkee tontin läpi.

Palvelut

Alueen läheisyydessä sijaitsee suuri päivittäistavara- ja erikoiskaupan keskittymä, Länsikeskus. Lähin ala-asteen koulu sijaitsee alle puolen kilometrin päässä.

Liikenne

Muutosalueen liikenne tukeutuu itä-länsisuunnassa Satakunnantiehen, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne kyseisessä kohdassa on noin 20 000 ajoneuvoa. Satakunnantiellä on erittäin hyvät joukkoliikenneyhteydet. Vakka-Suomentie risteää etelä-pohjoissuunnassa Satakunnantien kanssa. Vakka-Suomentien liikennemäärä on noin 8500 ajon./vrk.

Muutosalueen nykyinen tonttiliittymä tulee Nuppulantielle, joka on Satakunnantien rinnalla kulkeva toimitila- ja asuntovaltainen katu.

Vakka-Suomentien pohjoispuolella sijaitseva Teräsrautelan koulu aiheuttaa tarpeen Nuppulantien ja Vakka-Suomentien risteyksen kehittämiseen. Asemakaavanmuutoksessa varataan tilaa kyseisen risteyksen tarkasteluun.

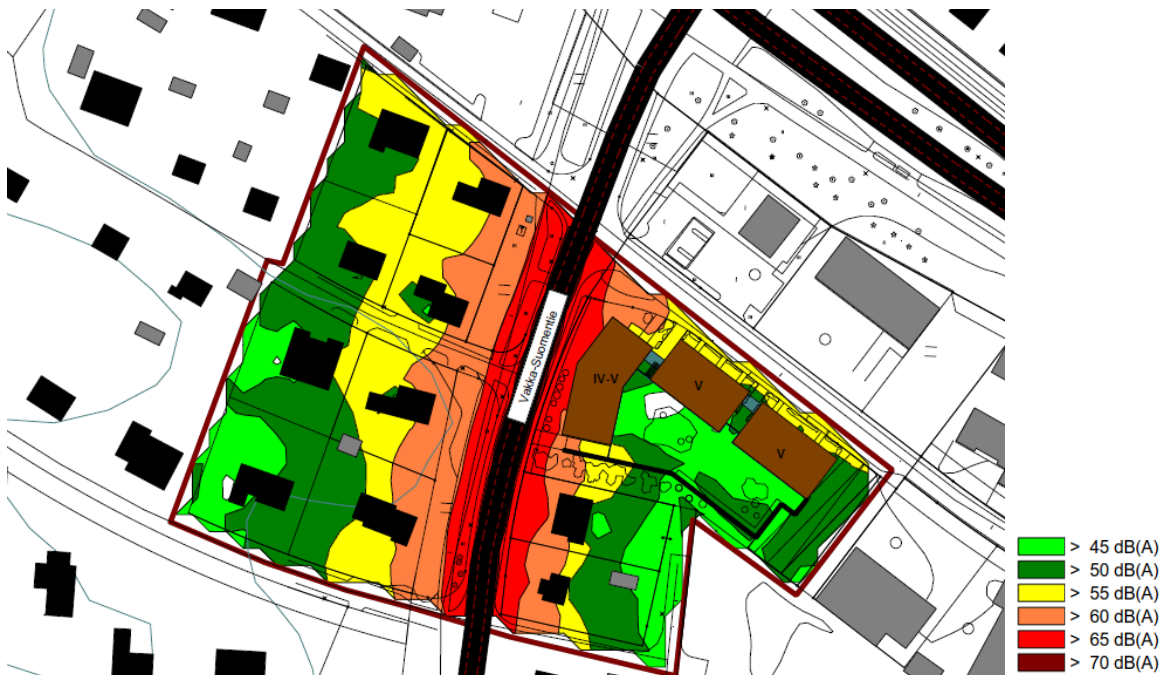
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Meluselvitys

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty liikennemeluselvitys ja tieliikennemeluselvitys. Selvityksissä on määritetty suunniteltujen asuinrakennusten julkisivujen ja parvekkeiden ääneneristävyysvaatimukset, melutasot piha-alueilla ja suunnitellun maankäytön mahdolliset meluvaikutukset ympäristön lähimpien asuinrakennusten piha-alueiden melutasoon.



Kuvassa tieliikenteen aiheuttamat päiväajan melutasot nykyisellä maankäytöllä ja ennustevuoden 2030 liikenteellä



Kuvassa tieliikenteen aiheuttamat päiväajan melutasot suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2030 liikenteellä

Tarkasteltavan kohteen maankäytöllä ei ole oleellista vaikutusta Vakka-Suomentien toisella puolella olevien pientalojen piha-alueiden melutasoon. Nykyisen ja suunnitellun maankäytön melulaskentatulokset eroavat toisistaan suurimmillaan muutamia desimaaleja. Kohteen maankäytön muutos ei oleellisesti muuta melun heijastusvaikutusta asuinrakennuksilla, koska heijastusvaikutus rajautuu rakennuksen välittömään läheisyyteen ja myös nykyinen rakennus heijastaa Vakka-Suomentien melua. Suunnitellun maankäytön melulaskennan tulos on joillakin rakennuksilla vähäisästi nykyisen maankäytön laskentatulosta pienempi, koska suunniteltu 4–5-kerroksinen rakennusmassa vaimentaa vähäisesti Satakunnantien melun leviämistä alueelle itäsuunnasta.

Käytännössä kuuntelija ei pysty havaitsemaan muutamien desimaalien suuruista melutason muutosta ja vertailemaan tilannetta varsinkaan pitkän rakennusajan jälkeen. Näin ollen kohteen rakentamisella ei ole oleellista vaikutusta ympäristön melutasoon.

Ilmanlaatu

Satakunnantien ja Vakka-Suomentien liikenne aiheuttaa myös ilmanlaatuvaikutuksia. Lähellä vilkasta tietä ilman epäpuhtaudet on tarpeen huomioida (parvekkeet, ilmastoinnin sisäännoton sijainti, asuntojen tuuletus). Vakka-Suomentien liikenteen vilkkausasteella Suomen ympäristökeskuksen ohjeen mukainen minimietäisyys on 8 m ja suositus 20 m. Jos etäisyys on pienempi, tulee miettiä millä toimenpiteillä haitat estetään.

Pilaantuneet maat

Lähin tiedossa oleva pilaantuneiden maiden esiintymä on polttoaineiden jakeluasema Nuppulantien varrella alueen pohjoispuolella. Haitallisia aineita on voinut levitä putkikaivantoja tms. pitkin.

Turvallisuus

Riittävä etäisyys asuinrakennusten ja jakeluaseman välillä on vähintään 15 m mitattuna palamattoman ja palavan rajasta.

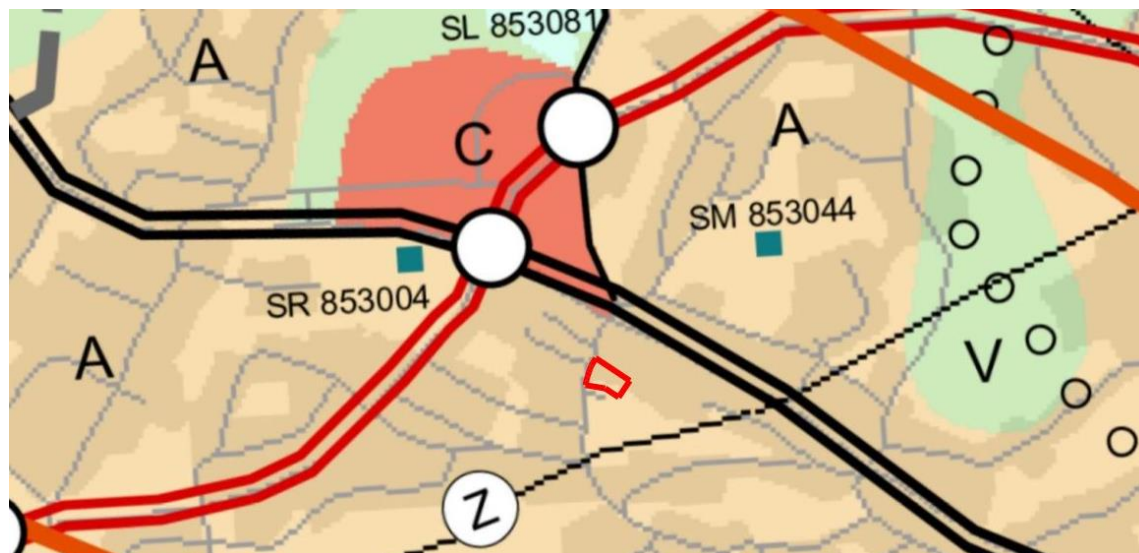
3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,4523 ha (73 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,1674 ha (27 %) kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



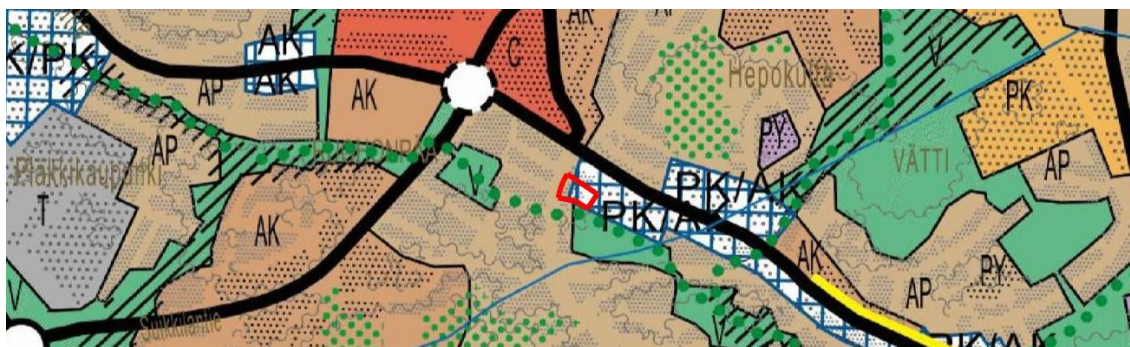
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta.

Rakennemalli 2035



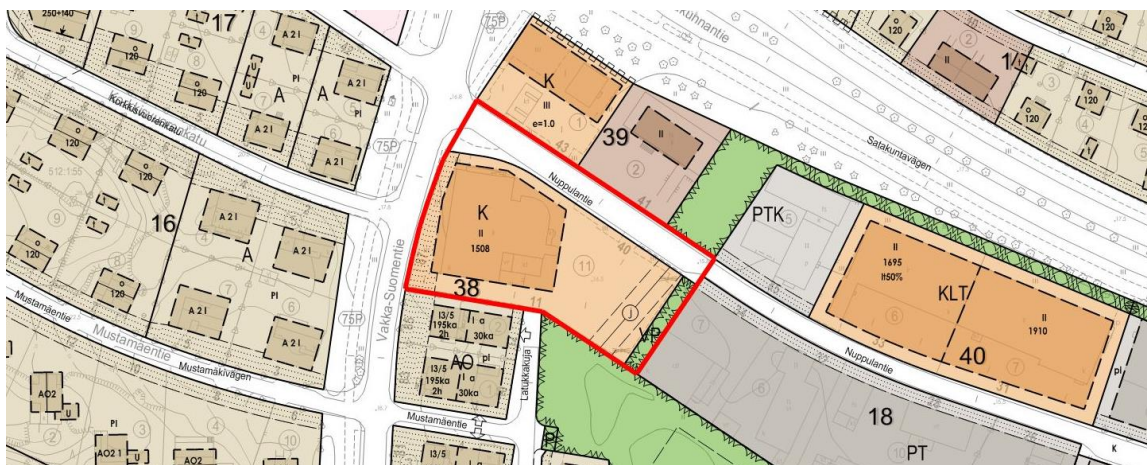
Rakennemallissa alue on osa kehitettävän, toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön aluetta. Tarkemmin ottaen kaavamuutosalue kuuluu tuon suuremman alueen sisällä Satakunnantien varren tiivistyvään, palveluihin painottuvaan työpaikka-alueeseen (kartalla punainen rajausta numerolla 31).

Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pääosin maankäytön tehostamisaluetta, joka voidaan osoittaa palveluille, hallinnolle ja/tai kerrostalovaltaiselle asumiselle, PK/AK. Kaavamuutosalueen läntisin reuna on pientalovaltaista asuntoaluetta.

Asemakaava



Voimassa olevassa, 28.1.1991 vahvistetussa asemakaavassa alue on tontin osalta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueen kerrosalasta saa käyttää 10 % asuntojen rakentamiseen. Rakentaminen saa olla kaksikerroksista ja rakennusoikeutta on 1508 k-m². Tonttitehokkuus on 0,33. Tontin itäosassa on viemäriä varten varattu alueen osa. Lisäksi kaavamuutosalueella on puistoa ja katuja.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

tontti	tonttijako	tonttirekisteri	pinta-ala
853-75-38-11	12.06.1991	14.12.1995	4523 m ²

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialan laatima ja maastontarkistus on tehty 12.1.2018.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueesta länteen ja etelään sijaitsevien pientaloalueiden asemakaavat on tehty 1960-luvulla lukuun ottamatta 2000-luvun alussa kaavoitettua Latukkakujan itäpuolta. Muutosalueen itä- ja pohjoispuoliset työpaikkatontit on kaavoitettu 1950-luvulla, paitsi Satakunnantien ja Vakka-Suomentien risteyksessä oleva tontti, joka on kaavoitettu samaan aikaan asemakaavamuutoksen alaisen alueen kanssa. Huoltoasematontin asemakaava on tehty 1960-luvulla.



Kuva 77. Uuden Ruohonpään alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen etelästä käsin tarkasteltuna. Kuvassa on osoitettu punaisella asuinrakennukset ja sinisellä on toimistorakentamisen kohteet. Keltaisella on merkitty alimpiin kerroksiin asiointin kannalta edullisille paikoille sijoittuvat palvelut. Kuva: WSP.

Raitiotien yleissuunnitelma vuodelta 2015 (ks. kuva yllä) toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa. Nuppulantie 40:n kaavamuutoksen voi katsoa olevan alku alueen laajemmalle muutokselle.

Tekeillä olevassa yleiskaavan 2029 luonnoksessa Nuppulantien alue on osoitettu varattavaksi hallinnolle, yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palveluiden määrä ja sijoittuminen ratkaistaan asemakaavassa.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu tontin omistajan (N&H Yhtiöt Oy) 18.3.2014 tekemään aloitteeseen, jossa esitettiin asemakaavan muuttamista liike- ja asuinkerrostalon rakentamisen mahdollistavaksi. Aloitteen perusteluna on tontilla sijainneen kodinkoneliikkeen vetovoimaisuuden menetys ja se, että aloitteen tekijä ei näe liiketoiminnalla tässä sijainnissa olevan kysyntää.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 18.11.2016.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

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:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, TeliaSonera Finland Oy, Turun Vesihuolto Oy, kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne sekä liikenne- ja katusuunnittelu, päättäjät.

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ja vireillä olosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2016, 2017 ja 2018. Ilmoitus vireilletulosta sekä 18.11.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kirjeitse osallisille.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 18.11.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin kahdeksan kirjallista mielipidettä.

Asemakaavamuutokseen liittyen pidettiin yleisötilaisuus 6.4.2017.

Yleisötilaisuuden jälkeen saatiin yksi mielipide tilaisuudessa esitellystä suunnitelmasta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 6.6.2017 § 188 luonnoksen pvm. 3.5.2017 laadittavan kaavaehdotuksen pohjaksi.

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen saatiin kaksi mielipidettä, joista toinen on 119 henkilön allekirjoittama nettiadressi.

Asemakaavamuutosehdotus kuulutettiin nähtäville 10.3.2018. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.3.–10.4.2018 ja lausunnoilla 12.3.–12.4.2018.

Ehdotukseen jätettiin 3 muistutusta. Omat erilliset muistutuksensa jättivät kaksi lähialueen asukasta. Lähialueen asukkaiden yhteisessä muistutuksessa oli 17 nimeä ja 13 allekirjoitusta.

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat ja Turun Vesihuolto Oy.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue ja Turun Vesihuolto Oy.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin Kaupunkiympäristötoimialan sisällä kommentit eri alojen asiantuntijoilta. Kommentit pyydettiin liikennesuunnittelulta, rakennusvalvonnalta, tontti-palveluilta, ympäristönsuojelulta ja maankäyttösopimuksia tekevältä taholta, ja ne saatiin ympäristönsuojelulta, rakennusvalvonnalta ja maankäyttösopimuksia tekevältä taholta. Lisäksi keskusteltiin kaupunkiympäristön kunnossapidon kanssa.

Kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia Kaupunkiympäristötoimialan sisäisten kommenttien perusteella.

Kaavaehdotukseen jätetyt mielipiteet, muistutukset, annetut lausunnot ja kaupunkiympäristötoimialan sisäiset kommentit sekä vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Aloitteentekijän tavoitteena on rakentaa tontille rakennusoikeudeltaan 6000 k-m² kokoinen liike- ja asuinkerrostalo. Asemakaavamuutos tukee Turun kaupungin strategisia tavoitteita täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutumalla ympäristön kannalta kestävä liikenteen verkostoihin. Kaavoituksen tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen ei muodosta liian isoa kontrastia suhteessa viereiseen asutukseen.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä on tavoitteena varata tilaa Nuppulantien ja Vakka-Suomentien risteyksen tarkasteluun.

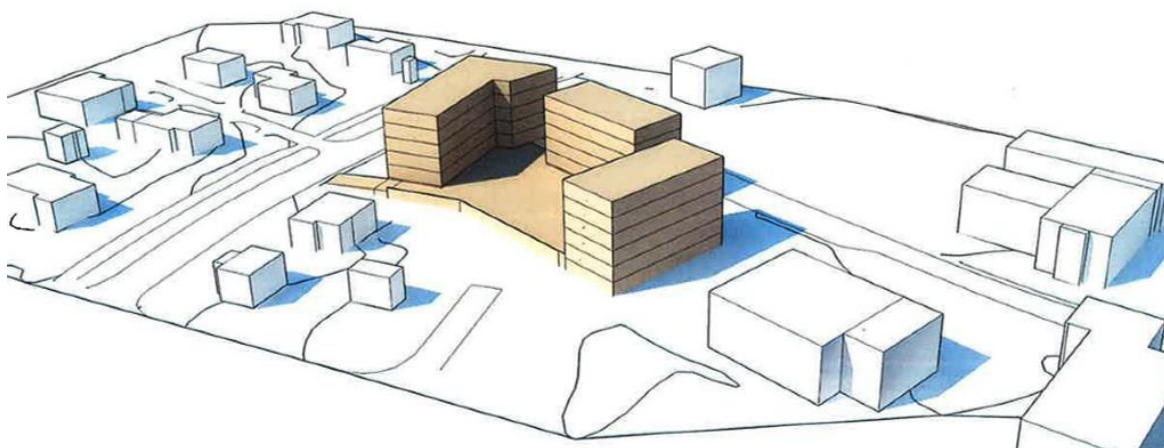
Ehdotussuunnitteluvaiheessa tavoitteena oli parantaa uuden kokonaisuuden istumista viereisten pientalojen mittakaavaan.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet



Aloitteentekijän konsultin, Schauman Arkkitehdit Oy:n 19.3.2015 päivätyssä suunnitelmassa (ks. yllä) kaavamuutosalueelle sijoittuu kolme asuinkerrostaloa ja niiden keskelle pihakansi. Pihakannen korkeusasema on +18.5. Asuinrakennukset näkyvät tontin ulko-reunan suuntaan 6-kerroksisina ja pihakannen suuntaan 5-kerroksisina. Tontin rakennusoikeudeksi on esitetty 6100 k-m². Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle ja tontin itäreunaan.

Kaavoitusyksikön tavoitteena oli suunnitelman kehittäminen siten, että uudet rakennukset ottaisivat paremmin huomioon ympäröivän rakennuskannan mittakaavan ja että pihakansi ei nousisi paljoa ympäröivää maanpintaa korkeammalle, jolloin Latukkakujalle muodostuisi kaupunkikuvallisesti mahdollisimman miellyttävä pääte. Tavoitteena oli, että korkeuseroa olisi korkeintaan puolen kerroksen verran.



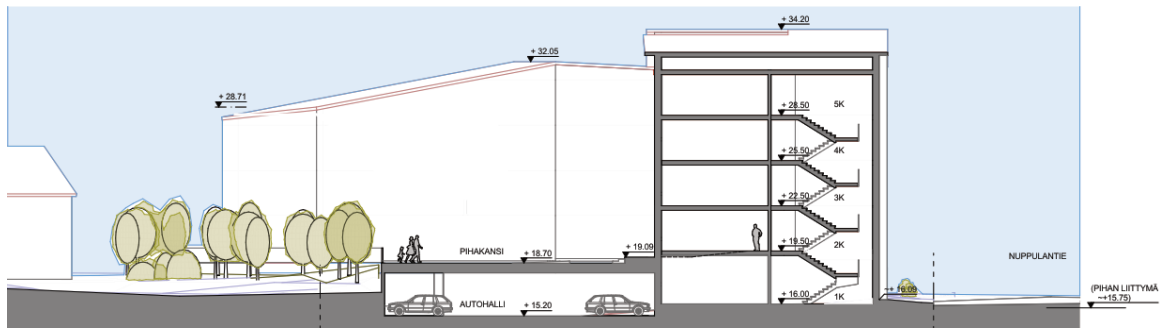
Konsultin 12.10.2016 päivätyissä suunnitelmissa (ks. yllä) rakennukset ovat tontin ulko-reunan suuntaan 5-kerroksisia, mutta pihakannen korkeusasema on ennallaan. Asuinkerrostaloista itäisin sijoittuu näissä suunnitelmissa Nuppulantien varteen, joten talot rajaavat pihakantta enää kahdelta sivulta. Esitetty rakennusoikeus on 6000 k-m².



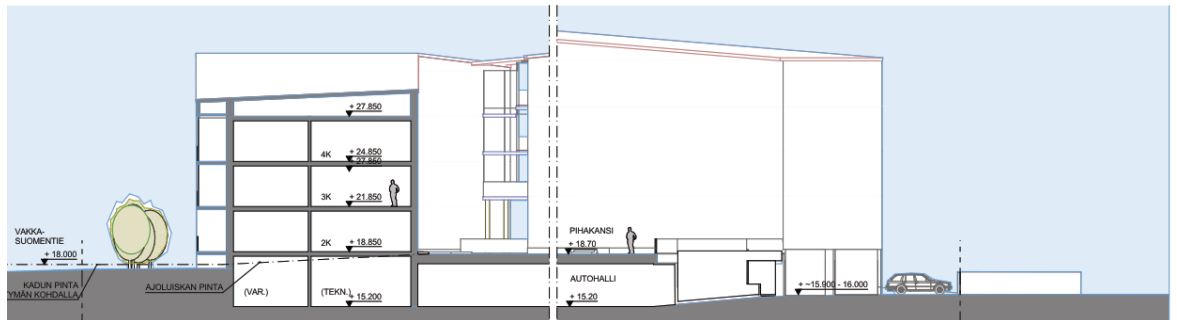
Yleisötilaisuudessa 6.4.2017 esitetyissä suunnitelmissa (ks. kuvat edellä) rakennusoikeus ja pihakannen korkeusasema ovat ennallaan. Rakennuksissa ei Nuppulantien puolella ole enää korkeaa sokkeliä, vaan ensimmäinen asuin kerros on nostettu Nuppulantietä hieman korkeammalle maastoa muotoilemalla.



Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 6.6.2017 hyväksymässä 3.5.2017 päivättyssä kaavamuutosluonnoksessa rakennusoikeus on 6000 k-m². Suunnitelmissa, joihin kaavaluonnos pohjautuu, pihakannen korkeusasema on +18.9 (ks. yllä). Kaavamuutosluonnokseen laitettiin kuitenkin määräykseksi tavoitteena ollut korkeintaan 1,5 metrin korkeusero. Asuintilojen sijasta Nuppulantien varressa on tiloja, joita voidaan käyttää liiketiloina.



Leikkaus Latukkakujalta Nuppulantielle



Leikkaus Vakka-Suomentieltä



Maantasokerroksen pohja

Kaavaehdotuksen valmistelua jatkettiin hyväksytyn luonnoksen pohjalta. Maantasokerroksen kerroskorkeutta korotettiin 3,5 metriin, jotta se mahdollistaa liiketilojen sijoittumisen Nuppulantien varteen, mikä olisi kaupunkikivallisesti ja toiminnallisesti tavoiteltavaa. Luonnossuunnitelmaa muutettiin myös siten, että lähinnä Latukkakujan omakotitaloja oleva uudisrakennuksen pääty on korkeintaan kolmen kerroksen korkuinen. Näin uusi rakentaminen ottaa paremmin huomioon olemassa olevan asuinalueen mittakaavaa. Schaudman Arkkitehdit Oy:n 21.11.2017 päivätyissä suunnitelmissa käytetty rakennusoikeus on 5800 k-m² ja bruttoala noin 6100 k-m². Pihakannen alin mahdollinen korkeusasema on +18.7 (ks. kuvat edellä), joten tavoitetta kannen korkeusaseman madaltamisesta ei saavutettu.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

OAS-vaiheessa eli kaavoituksen aloitusvaiheessa jätettiin kahdeksan mielipidettä tai kannanottoa. Nimettyjä mielipiteen jättäjiä oli yhteensä 22 henkilöä, yksi taloyhtiö, Turun nuorisovaltuusto ja asukasyhdistys. Yhden kannanoton jätti TeliaSonera Finland Oyj.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 6.4.2017.

Yleisötilaisuuden jälkeen jätettiin yksi, kahden osallisen mielipide.

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen jätettiin kaksi mielipidettä, joista toisen oli allekirjoittanut 119 henkilöä.

Kaikki mielipiteet vastineineen ja tiivistelmä yleisötilaisuudessa esitetyistä mielipiteistä on kuvattu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 3.5.2017 päivätyn luonnoksen 6.6.2017 § 188 asemakaavamuutosehdotuksen pohjaksi.

4.4.3

Lausunnot ja muistutukset

Asemakaavamuutosehdotus kuulutettiin nähtäville 10.3.2018. Ehdotus oli nähtävillä 12.3.–10.4.2018 ja lausunnoilla 12.3.–12.4.2018.

Ehdotukseen jätettiin kolme muistutusta. Omat erilliset muistutuksensa jättivät kaksi lähialueen asukasta. Lähialueen asukkaiden yhteisessä mielipiteessä oli 17 nimeä ja 13 allekirjoitusta.

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat ja Turun Vesihuolto Oy.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue ja Turun Vesihuolto Oy.

Lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kaupunkiympäristötoimialan sisällä kommentit eri alojen asiantuntijoilta. Kommentit pyydettiin liikennesuunnittelulta, rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta, ympäristönsuojelulta ja maankäyttösopimuksia tekevältä taholta, ja ne saatiin ympäristönsuojelulta, rakennusvalvonnalta ja maankäyttösopimuksia tekevältä taholta. Lisäksi keskusteltiin kaupunkiympäristön kunnossapidon kanssa.

Kaikki lausunnot, muistutukset ja kaupunkiympäristötoimialan sisäiset kommentit sekä vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa sivuilla 8-11. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia kaupunkiympäristötoimialan sisäisten kommenttien perusteella.

4.4.4

Muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaupunkiympäristötoimialan sisäisten asiantuntijakommenttien pohjalta kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- AL-määräystä muutettiin siten, että se aiempaa selkeämmin edellyttää vähintään yhden liiketilaksi soveltuvan tilan rakentamista Nuppulantien varrella sijaitsevien rakennusten maantasokerrokseen.
- Puistokaistaleen kapeuden vuoksi kaavasta poistetaan siihen ehdotuksessa osoitettu puurivi. Tuolle puistoalueelle jää siis vain Nuppulantieltä laajemmalle puistoalueelle johtava ulkoilureitti. Sen lisäksi tarkennetaan asuintonttia koskevia määräyksiä siten, että pysäköimispaikan itäreunaan tulee rakentaa aita ja istuttaa köynnöskasvillisuutta, jotta puistoalue selkeästi erotetaan yksityisestä tontista.
- Lisäksi edellytettiin yksiselitteisyyden vuoksi pihakannen lisäksi myös ajoluiskan eteläreunan maisemointia porrastaen pengerryksillä ja kasvillisuudella.

5

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitetulla tontilla talot sijoittuvat katujen varsille ja rajaavat kahdelta puolelta pihakantta, jonka päällä on leikki- ja oleskelualueita ja alla pysäköintiä. Osa pysäköinnistä sijoittuu tontin itäreunassa olevalle pysäköimispaikalle. Kaavamuuotosalueen itäreuna on puistoa ja pohjoisreuna Nuppulantien katualueita.

Kaava ei mahdollista asumista maantasokerroksessa Nuppulantien varrella, vaan sinne on rakennettava vähintään yksi liiketilaksi soveltuva tila. Liiketilojen sijoittumista noihin tiloihin tukevat myös kaavamääräykset, joiden mukaan maantasokerroksessa julkisivujen tulee olla vähintään 40 % näyteikkunapintaa ja kerrokorkeuden vähintään 3,5 metriä. Liiketilojen mahdollistamisella erityisesti kadun äärelle tavoitellaan uudelle rakentamiselle sijaintiinsa sopivaa ja kaupunkimaista luonnetta.

Pelastusajoneuvojen ajo pihakannelle on mahdollista Vakka-Suomentieltä, mutta pysäköintiin ajetaan Nuppulantien puolelta. Pihakannelle osoitetaan tontin tarvitsemat leikki- ja oleskelutilat ja se tulee istuttaa niiltä osin, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai tarvittaaviin kulkuväyliin. Pihakannelta tulee järjestää suora jalankulkuyhteys pysäköimispaikalle ja Latukkakujalle, jossa on mm. leikkikenttä.

Pihakansi on hakijan teettämissä suunnitelmissa noin 2,5 metriä korkeammalla kuin Latukkakujan pää. Jotta korkeusero ei kasvaisi tätä suuremmaksi, kaavassa on määrätty, että pihakannen korkeusasema saa olla enintään +18.7. Kaiteiden tulee olla keveät, jotta ne eivät korostaisi pihakannen korkeutta. Kannen ja ajoluiskan eteläreuna tulee maisemoida porrastaen pengerryksillä ja kasvillisuudella, jotta näkymä Latukkakujan suunnasta olisi mahdollisimman miellyttävä.

Rakennusten kattomuodon tulee olla pulpetti- tai harjakatto. Nuppulantien varrella sallittu kerrosluku on viisi, kun taas Vakka-Suomentien varrella kerrosluku laskee viidestä kolmeen mentäessä kohti Latukkakujan pientaloja. Lähimmäs Latukkakujan omakotitaloja tulevalla rakennusalan reunalla on määritetty myös rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Näillä määräyksillä pyritään ottamaan huomioon

omakotitalojen pienempää mittakaavaa. Katualueiden puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee rakentaa kokonaan sisäänvedettyinä ja lasitettuina, jotta kaupunkikuva muodostuu mahdollisimman kaupunkimaiseksi.

Pysäköimispaikka on kivettävä ruohon kasvamisen mahdollistavalla läpäisevällä päällysteellä. Pysäköimispaikan itäreunaan on rakennettava aita ja istutettava köynnöskasvillisuutta erottamaan pysäköintiä puistoalueesta ja luomaan viihtyisyyttä. Pysäköimispaikan viereiselle puistokaistalle kaava osoittaa ulkoilureitin.

Asemakaavanmuutoksessa varataan katualueelle tilaa Nuppulantien ja Vakka-Suomentien risteyksen uudelleenjärjestelyyn tarvittaessa.

Autopaikkoja on varattava tontin alueella vähintään yksi kutakin 100 kerrosalaneliömetriä kohti, ja yksi vieraspaikka 10 asuntoa kohti. Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Polkupyörien säilytyspaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohti, ja niistä puolet tulee sijoittaa suojattuihin tiloihin.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,6197 ha.

AL-tontilla on rakennusoikeutta 6 000 k-m², mikä lisää tontin rakennusoikeutta 4 492 k-m². Tontin pinta-ala pienenee entisestä 4 523 m²:stä 4 463 m²:in. Tontin tehokkuus kasvaa kaavamuutoksella arvosta $e = 0,33$ arvoon $e = 1,34$. Lisäksi korttelialueella saa rakentaa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen pihakannen alla ja asuinrakennusten maantasokerroksessa olevat autopaikat.

Alueelle sijoittuu arviolta 120 uutta asukasta (50 k-m²/asukas), jos se otetaan pääosin asuinkäyttöön.

5.2

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta. Olemassa oleva asemakaava ei salli kaava-alueen kaupunkirakenteen muuttamista tai tehostamista vaan ainoastaan esim. toiminnallisen muutoksen liiketilasta toimistokäyttöön. Tontin tehokkuus olisi edelleen 0,33 eli varsin tehoton suhteessa alueen hyvään sijaintiin joukkoliikenneakselin äärellä.

Molemmissa vaihtoehtoissa rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin teknisen huollon verkkoihin, palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

Asemakaavamuutoksella yhdyskuntarakennetta lähdetään muuttamaan siihen suuntaan, että Nuppulantien varteen jatkossa voi sijoittua työpaikkatilojen sijasta myös asumista, jos kehitys jatkuu naapuritonteilla vastaavanlaisena. Nuppulantien eteläpuolisilla, Vakka-Suomenpuistoon tukeutuvilla tonteilla tällainen kehitys on luontevaa ilmansuuntien ja puistoyhteyden vuoksi. Pohjoispuoliset tontit sen sijaan muodostavat Satakunnantien ja Nuppulantien liikenneväylien väliin siinä määrin kapean nauhan, että melulta suojatun, miellyttävän ulko-oleskelualueen muodostaminen tonteille muodostuu hyvin haasteelliseksi. Lopputuloksena voisi siis olla kaupunkirakenne, jossa kadun toisella puolella on liike- ja toisella pääosin asuintontteja, mikä aiheuttaa vaatimuksia työpaikkatoiminnan laadulle.

Lähitulevaisuudessa nyt muuttuva tontti lienee kuitenkin yhdyskuntarakenteessa ja kaupunkikuvassa ainoa muusta Nuppulantien rakenteesta niin toiminnallisesti kuin tehokkuudeltaan poikkeava tontti. Tehokkuudeltaan tontti poikkeaa myös lähiympäristön omakotitalotonteista ja ympäröivää rakennuskantaa korkeampana sen rakennukset näkyvät kaupunkikuvassa jo etäältä.

Kaupunkikuva paranee kaavamuutosalueella, kun tontin laaja pysäköintialue poistuu kaavan toteutuessa. Uudisrakentaminen myös kohottaa alueen yleistä arvoa. Nuppulantien kokonaiskaupunkikuva eheytyy, jos kehitys jatkuu tulevaisuudessa samaan suuntaan. Mittakaavallinen kontrasti kaavamuutosalueen ja Latukkakujan omakotitalojen välillä kuitenkin säilyy.

Suunniteltujen kerrostalojen ylemmistä kerroksista on näkymä viereisiin omakotitaloihin ja niiden pihoihin, mikä on haitta koetulle yksityisyyden tunteelle. Latukkakujan aluetta uudisrakentaminen kuitenkin suojaa Satakunnantien suunnan liikennemelulta, koska suunnitellut rakennusmassat ulottuvat pidemmälle itään kuin nykyinen rakennus.

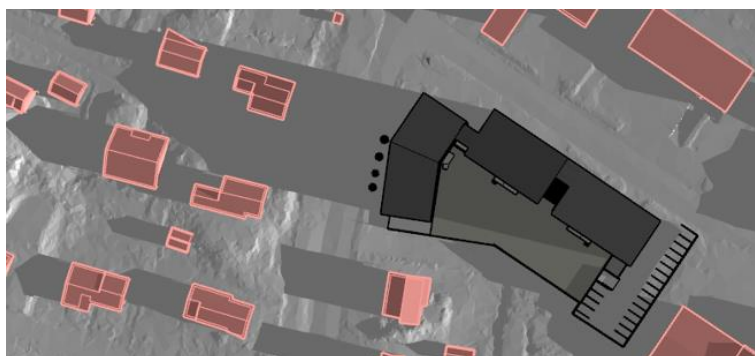
Uudisrakentamisella lisätään ja monipuolistetaan asuntotarjonnan mahdollisuuksia hyvien liikenneyhteyksien varrella, lähellä monipuolisia kaupallisia ja julkisia palveluja. Liike- ja toimistorakentamisen mahdollisuudet Nuppulantien alueella säilyvät entisestä poikkeavassa muodossa.

Kaavamuutoksen yhteydessä tehtävä katualueen leventäminen mahdollistaa Vakka-Suomentien ja Nuppulantien risteyksen tarkastelun turvallisuuden lisäämiseksi.

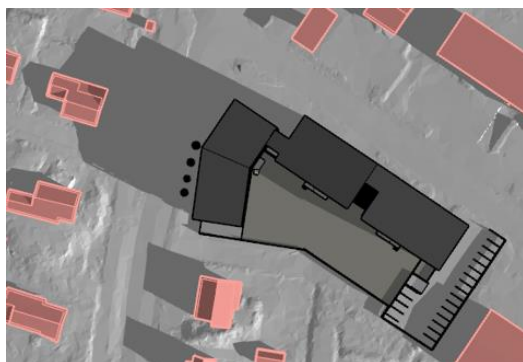
Alueesta on kaavavalmistelun yhteydessä teetetty maaperäarvio ja arvio pohjatöiden vaikutuksesta lähiympäristöön. Osalliset ovat kaavaprosessin aikana ilmaisseet huolensa omakotitalojen painumisesta uudisrakentamisen seurauksena. Sauli Maanpää Oy:n tekemän arvion mukaan kaavamuutosalueen eteläpuolella oleva pientalo on rakennettu kumpareelle ja on todennäköisesti perustettu kovalle pohjalle, mikä varmistetaan ennen rakennustöiden aloitusta. Vakka-Suomentien länsipuolella olevat rakennukset ovat arkistoista arvioituna myös kovalle pohjalle perustettuja. Nykyisellä suunnitelmalla rakentaminen ei aiheuta lähiympäristön pohjavesi- eikä painumisolosuhteisiin muutoksia. Ennen rakentamiseen ryhtymistä alue katselmoidaan ja alueelle asennetaan pohjavesi- ja painumataarkkailupisteet rakennustyön ajaksi.

Uusi suunnitelma ei huononna tilannetta tontilla hulevesien osalta, koska tontti nykyisellään on rakennettu ja asfaltoitu. Hulevesitilanne alueella on kaavan mukaisella rakentamisella nykyisen kaltaisilla sademäärillä toimiva. Tontin tiivis rakentaminen ei kuitenkaan anna merkittäviä mahdollisuuksia tuleviin, ilmastonmuutoksen myötä kasvaviin sateisiin varautumiseen. Hulevesien vuoksi kaava määrää pitämään rakennusten ja pihakannen ulkopuoliset osat tontista vettäläpäisevinä. Pysäköimispaikan päällysteen alla tulee olla karkean kiviaineksen kerros, jotta tontilla muodostuvien hulevesien määrää saadaan vähennettyä.

Kaavan mukaiset rakennukset varjostavat olemassa olevia lähirakennuksia varhain aamulla niinä vuoden aikoina, jolloin varjot ovat pitkiä. Seuraavissa esimerkkikuvissa näkyy rakennusten heittämä varjo aamun eri aikoina 20. maaliskuuta.



kevätpäiväntasaus 20.3. klo 6.45

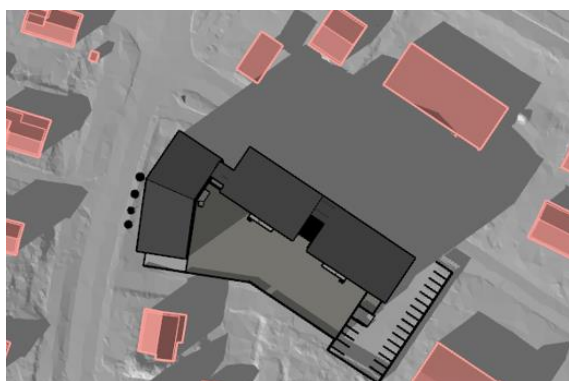


kevätpäiväntasaus 20.3. klo 7.45



kevätpäiväntasaus 20.3. klo 9

Iltaapäivisin rakennukset varjostavat Nuppulantien toisella puolella sijaitsevia tontteja, ks. alla.



kevätpäiväntasaus 20.3. klo 15

Varjot lyhenevät mentäessä kohti kesää, jolloin pihoiden luonnollisesti eniten oleskellaan, ks. alla.



juhannus klo 9



juhannus klo 15

5.3

Ympäristön häiriötekijät

Meluselvityksen perusteella suunniteltu massoittelu on hyvin piha-alueita suojaava ja melutaso alittaa ennustetilanteessa ohjearvot koko pihakannen alueella ilman erityisiä meluntorjuntatoimenpiteitä.

Kaavaehdotuksessa asetetaan vähimmäisarvo katorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista. Länteen ja koilliseen suuntautuvat parvekkeet tulee liikennemelun vuoksi lasittaa. Parvekkeiden meluntorjuntaratkaisut tarkastellaan erillisessä parvekkeiden ääneneristävyysselvityksessä.

tyksessä.

Sijoitettaessa asumista kovin lähelle vilkasta tietä ilman epäpuhtaudet on tarpeen huomioida. Vakka-Suomentien liikenteen vilkkausasteella Suomen ympäristökeskuksen ohjeen mukainen minimietäisyys on 8 m ja suositus 20 m. Jos etäisyys on pienempi, tulee miettiä millä toimenpiteillä haitat estetään. Asemakaavaan on lisätty määräys siitä, että raitisilman sisäänottoa ei saa järjestää Vakka-Suomentien puolelta. Mainittujen etäisyyksien noudattaminen johtaisi väliin katutiloihin, jotka eivät ole kaupungeille tyypillisiä, toivottavia eivätkä kaupungeissa aina mahdollisiakaan.

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

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

Latukkakujalta ja Vakka-Suomenpuistosta tulee olla jalankulkumahdollisuus Nuppulantielle ja edelleen Satakunnantielle myös rakentamisen aikana.

Sauli Maanpää Oy:n tekemän arvion mukaisesti ennen rakentamiseen ryhtymistä alue katselmoidaan ja alueelle asennetaan pohjavesi- ja painumatarkkailupisteet rakennustyön ajaksi. Ennen rakennustöiden aloitusta varmistetaan, onko kaavamuutosalueen eteläpuolella oleva pientalo perustettu kovalle pohjalle.

Tontin kaakkoisreunalla kulkee TeliaSonera Finland Oyj:n kaapeli tontin läpi. Operaattori tarvitsee tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloittamista, mikäli uudisrakentaminen aiheuttaa kaapelin siirto- tai suojaustarpeita. Myös tontilla oleva Turku Energia Sähköverkkojen jakokaappi siirretään pois rakentamisen tieltä. Turun Vesihuolto Oy:n verkostot tontin itäreunassa tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa.

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

Turussa 8. päivänä maaliskuuta 2018
Muutettu 24.4.2018

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo