



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



F a s a a n i n k a t u

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 4/2017
Diaarionumero 4954-2016

SELOSTUS
30.5.2018
muut. 6.9.2018 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä toukokuuta 2018 päivättyä ja 6.9.2018 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa.
Fasaaninkatu (4/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	015 PÄÄSKYVUORI	SVÄLBERGA
Korttelit:	78 ja 80	78 och 80
Kadut:	Fasaaninkatu Kotkankatu Littoistentie (osa) Satakielenkatu (osa)	Fasangatan Örngatan Littoisvägen (del) Näktergalsgatan (del)
Yleinen pysäköintialue:	Fasaanin paikoitusalue	Fasanens parkeringsområde
Virkistysalueet:	Fasaaninpuistikko Hurtтивуori (osa) Kirvisenpuisto	Fasanskvären Hurtigsberget (del) Piplärksparken

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	015 PÄÄSKYVUORI	SVÄLBERGA
Korttelit:	78 ja 80	78 och 80
Kadut:	Fasaaninkatu Fasaaninkuja Kirvisenkatu Kotkankatu Satakielenkatu (osa)	Fasangatan Fasangränden Piplärksgatan Örngatan Näktergalsgatan (del)
Virkistysalueet:	Hurtтивуori (osa) Kirvisenpuisto	Hurtigsberget (del) Piplärksparken
Suojaviheralue:	Fasaaninpuistikko	Fasanskvären

Tällä asemakaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (etunimi.sukunimi@turku.fi)

Kaavakonsultti: Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

1.2. Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Opaskartta ja kaava-alueen rajaus

Asemakaavanmuutos laaditaan Pääskyyvuoren kaupunginosaan kortteille 78 ja 80, Kotkan-, Fasaanin- ja Satakielentien katualueille, Fasaaninpuistikkoon, Kirvisenpuistoon ja osalle Hurttivuorta sekä Fasaanin paikoitusalueelle. Alueen koko on noin 2,78 ha.

1.3. Kaavanmuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen nimi on ”Fasaaninkatu”. Asemakaavanmuutoksella tavoitteena on kortteille 78 ja 80 sekä lähiympäristön asemakaavojen muuttaminen siten, että alueelle voidaan sijoittaa liikerakentamisen lisäksi asuinrakentamista ja lasten päiväkoti. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Turun kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydennysrakentamisen lisääminen joukkoliikennekäytävien läheisyydessä. Suunnittelualue on keskustan ja Varissuon välisen vahvan joukkoliikennekäytävän varrella.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaavanmuutosalueen sijainti	2
1.3	Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Kaavamuutoksen selostuksen liiteasiakirjat	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavanmuutos	5
2.3	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Palvelut	10
3.1.5	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
3.1.6	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet	15
3.2.2	Maakuntakaava	15
3.2.3	Yleiskaava 2020 ja Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035	16
3.2.4	Asemakaava	17
3.2.5	Rakennusjärjestys	19
3.2.6	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	19
3.2.7	Pohjakartta	19
3.2.8	Muut kaava-alueeseen vaikuttavat suunnitelmat	19
4.	ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve ja käynnistäminen	20
4.2	Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset	20
4.2.1	Osalliset	20
4.2.2	Vireilletulo	20
4.2.3	osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.3	Asemakaavan tavoitteet	22
4.3.1	Turun kaupungin tavoitteet	22
4.3.2	Osallisten tavoitteet	22
4.4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
4.4.1	Alustavat luonnokset	23
4.4.2	Osallistumis- ja arviointivaihe	23
4.4.3	Luonnosvaihe	25
4.4.4	Ehdotusvaihe	27
4.5.5	Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot	30
4.5.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	31
5.	ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS	32
5.1	Kaavan rakenne	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.1.2	Palvelut	33

		4
5.3	Aluevaraukset	33
5.3.1	Korttelialueet	33
5.3.2	Muut alueet	35
5.4	Kaavan vaikutukset	36
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	36
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	37
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	37
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	37
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	37
5.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	37
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.7	Nimistö	40
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41

1.5 Kaavamuutoksen selostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta pvm 30.5.2018, muutettu 6.9.2018 (lausunnot)
2. Tilastolomake pvm 30.5.2018, muutettu 6.9.2018 (lausunnot)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.5.2017
4. Meluselvitys Promethor Oy 7.12.2017, 9.4.2018
5. Pelastussuunnitelma, maastoleikkaukset 22.3.2018
6. Selvitys kaavan vaikutuksista päiväkotiverkkoon, kaavoitus 24.10.2017
7. Viitesuunnitelmat 22.3.2018, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos ja KOY Pääskyvuoren Liikekeskus 27.4.2016.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2017.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 9.5.2017 § 152.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 16.5.2017.

Kaavan aloituskokous pidettiin 20.6.2017.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointivaiheessa pyydettiin antamaan 18.6.2017 mennessä. Mielipiteen jättivät Telia Finland Oyj ja Turku Energia Sähköverkot Oy. Tämän lisäksi saatiin kolme mielipidettä, joissa toivottiin alueen viheralueiden säilymistä.

Alustavia maankäyttöluonnoksia esiteltiin asukastilaisuudessa 23.8.2017. Tilaisuudessa esitetyt mielipiteet kaavahankkeesta olivat puoltavia ja hanketta pidettiin yleisesti hyvänä. Muutosehdotuksiakin esitettiin, kuten Littoistentien varren, nykyisen pikaruokalan alueen rakentamatta jättäminen ja uuden Littoistentien allittavan alikulkukäytävän rakentamista jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Asemakaavaluonnos pvm 25.10.2017 on hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 7.11.2017.

Kaavaehdotus oli nähtävillä ja lausunnoilla 11.6.-10.7.2018. Lausuntoaika oli 13.8.2018 saakka. Kaavaehdotuksesta jätettiin 3 lausuntoa. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

2.2. Asemakaavanmuutos

Liikekeskuksena ja pikaruokaravintolana sekä yleisenä paikoitusalueena palveluille alueille mahdollistetaan 4-7 kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen. Autopaikat sijaitsevat rakenteellisen pihakannen alla ja maantasossa piha-alueella. Kokonaisrakennusoikeus on 9955 k-m². Rakennusoikeuden määrä alueella lisääntyy 7365 k-m².

2.3. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Alueen toteuttaminen alkaa heti kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2. Ilmakuva ja kaava-alueen rajaus

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Littoistentien varrella ja siihen kuuluvat korttelit 78 ja 80, Kotkan-, Fasaanin- ja Satakielenkadun katualue, Fasaaninpuistikko, Kirvisenpuisto ja osa Hurttivuorta sekä Fasaanin paikoitusalue.

Littoistentien, Satakielenkadun ja Fasaaninkadun väliin jäävä Fasaaninpuistikko on istutettua ja hoidettua puistoaluetta. Fasaaninpuistikon itäpuolella, alueen keskiosassa sijaitsee pikaruokaravintola sekä yleinen paikoitusalue. Fasaaninkatu haarautuu etelään Kotkankaduksi. Risteysalueeseen rajautuu korttelin 78 KOY Pääskyvuoren liikekeskuksen kiinteistö.

Alueen itäosan Hurttivuori on jyrkkärinteinen, osittain paljas kalliokukkula, jonka korkeus-
asemien vaihteluväli on +25 - +47,7 metriä.

Fasaaninkadulta on ajoyhteys Littoistentielle ainoastaan Varissuon suuntaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen itäreunassa oleva kalliainen Hurttivuori (P ja VP) on pääasiallisesti luonnontilaista metsikköä. Alueen korkein kohta on Hurttivuoren kalliainen mäki, +47,7 ja alavin länsireunan Satakielenkatu +22,1. Hurttivuoreen liittyvä Kirvisenpuisto on rakennettu ja toimii päiväkodin leikkikenttänä. Muu osa alueesta on pääosin rakennettu ja asfaltoitua. Fasaaninpuistikko (VP) on hoidettua viheraluetta.

Turun Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu on inventoinut syyskuussa 2017 alueen: Korttelia 78 rajaa jyrkähkö lännensuuntainen rinne. Rinteen yläosasta aukeaa näköala Kupittaaan suuntaan. Luonnonympäristö rinteen puolivälissä ja yläosassa on harvapuustoista kalliomännikköä, jossa on avoimia kalliolaikkuja. Kasvipeitteisissä

kohdissa tyypillistä lajistoa edustaa kanerva. Alarinteet ovat tuoretta mustikkatyypin kangasta, jossa valitsevana puulajina on kuusi. Metsäalueen reunoissa lehtipuut ovat yleisiä.



Kuva 4. Kirvisenpuistoon päin Kotkankadulta

Hulevedet ja Jaaninoja

Fasaaninkadun kaavamuuotosalue sijaitsee Jaaninojan valuma-alueella, ojan läheisyydessä. Jaaninojan valuma-alue on laaja ja ojanuoman ympäristössä on todettu tulvariski. Valuma-alueelle kohdistuu paljon uutta maankäyttöä, minkä seurauksena hulevesien määrä ja tulvariski kasvavat entisestään. Kaava-alueella on hulevesiverkosto.

Pintavedet

Hurtтивуorelta valuu pintavesiä kortteliin 78. Puisto-alueelle ei sen kallioisen maaperän johdosta imeydy sadevesiä.

Pohjaolosuhteet

Alueen maaperä on pääosin kalliota, länsireuna on savipeitteinen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaupunkikuvaa hallitsee välittömästi suunnittelualueeseen liittyvä, Fasaaninkadun eteläpuolella oleva suuri seitsenkerroksinen kerrostalo, joka on rakennettu vuonna 1964. Korttelin 78 eteläpuolella oleva kerrostalo, osoitteessa Kotkankatu 4, on rakennettu 1995. Ympäröivien alueiden rakennuskanta on pääasiallisesti kerros- ja omakotitaloja. Hurttivuoren eteläpuolella on palvelutalo.

Suunnittelualue liittyy katuverkoltaan Satakielenkadun kautta Littoistentiehen.

Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Littoistentielle on suunniteltu raitioliikennettä, joka osaltaan parantaisi alueen saavutettavuutta entisestään. Littoistentien molemmin puolin kulkee kevyen liikenteen väylät.



Kuva 5. Kotkankadun kerrostalot



Kuva 6. Fasaaninkadun liikerakennus

Muinaismuistot

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai muinaisjäännöksiä.

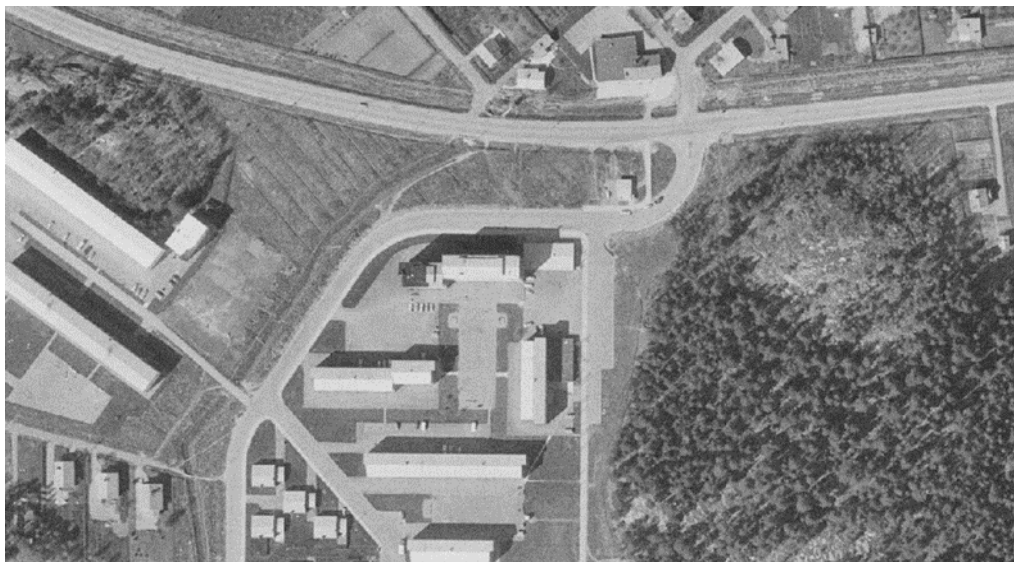
Tekninen huolto

Maanalaiset vesijohdot, viemäriputket ja sähkökaapelit ovat alueella valmiina.



Kuva 7. Alueen teknisen huollon verkostot

Liikenne



ILMAKUVA VUODELTA 1973
© KIINTEISTÖLIIKELAITOS

Kuva 8. Ilmakuva alueesta vuosi 1973



ILMAKUVA VUODELTA 1986
© KIINTEISTÖLIIKELAITOS

Kuva 9. Ilmakuva alueesta vuosi 1973

Alueen pohjoispuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Littoistentie. Liikennöinti Littoistentien eteläpuoleiselle asuntoalueelle on aikaisemmin ollut nykyisen Fasaaninkadun Littoistentien risteuksen kautta. Liittymä on jäänyt vajaakäyttöön vuoden 1984 asemakaavan muutoksen jälkeen kun uusi liittymä on siirretty Satakielenkadun kohdalle.

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan ja sieltä muihin kaupunginosiin. Littoistentiellä liikennöivät mm. linjat 32, 42, 99 ja P2.

3.1.4 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pääskyvuoren kaupunginosassa Littoistentien eteläpuolella noin kilometrin etäisyydellä sekä Itäharjun Prisma-kauppakeskuksesta että Varissuon liikekeskuksesta. Turun keskustaan on matkaa noin neljä kilometriä.

KOY Pääskyvuoren liikekeskuksen kiinteistössä toimii tällä hetkellä kirpputori sekä kunnallinen päiväkotikoti, jonka pinta-ala on noin 600 m². Päiväkoti kuuluu Pääskyvuoren päivähoitoyksikköön, jonka koko on kolme ryhmää eli 63 lasta. Alueen itäosassa sijaitseva Kirvisenpuisto toimii päiväkodin leikkikenttänä.

Naapurikorttelissa on lähikauppa, ravintola ja parturi-kampaamoja. Itäharjun Prisma ja Varissuon liikekeskus sijaitsevat kumpikin noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Kaava-alueella, Littoistentien varrella on kaupungin omistama kiinteistö, jossa toimii pikaruokaravintola (poikkeamispäätös vuoden 2018 loppuun).

Pääskyvuoren kouluun on matkaa noin 350 metriä. Hurttivuoren eteläpuolella on palvelutalo.



Kuva 10. Kotkankadun ja Fasaaninkadun risteyksen liikerakennussiipi



Kuva 11. Kuva pikaruokalarakennuksesta

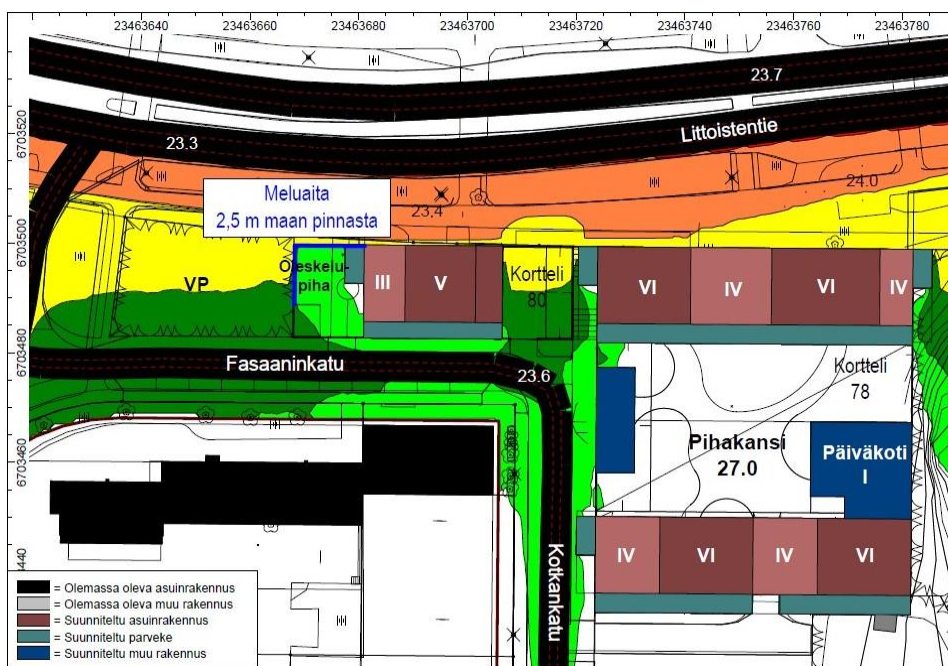
3.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

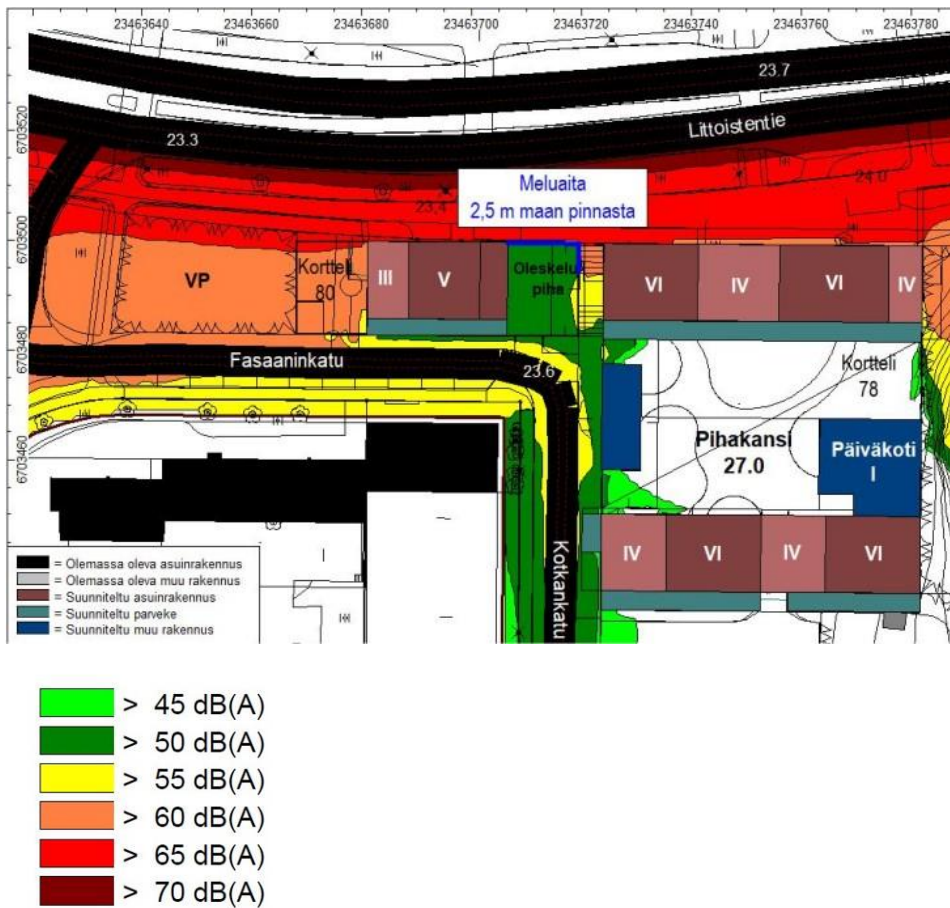
Littoistentie liikenne aiheuttaa liikennemelua alueelle.

Promethor Oy on laatinut alueelle melumalliin perustuva meluselvityksen joulukuussa 2017, Tieliikennemeluselvitys, Pääskylvuoren asemakaavan muutos, 7.12.2017: Kortteliin 78 suunniteltu uusi rakennusmassa suojaa hyvin pihakannen oleskelualueutta ja näin ollen erillistä meluntorjuntaa ohjearvojen täyttymiseksi ei ole tarpeen osoittaa. Korttelin 80 oleskelupihaan melunsuojaksi on esitetty meluntorjunnaksi 2,5 m korkeaa meluaitaa pihan reunoille. Länsi- ja itäpäätyjen parvekkeiden rakentuminen tai rakentamatta jättäminen ei vaikuta oleskelupiha-alueiden melutasoihin. Julkisivujen laskennallinen ääneneristävyystarve on kaava-alueella suurimmillaan 34 dB(A). Tämän tasoinen vaatimus on keskikorkeaa tasoa, mutta on yleensä kerrostalokohteiden osalta saavutettavissa tavanomaisilla julkisivurakenteilla. Parvekelasien vaatimukset ovat normaalia tasoa ja täyttyvät raolli-sella lasituksella. Osalla Littoistentien varren asuinrakennusten länsi- ja itäpäätyjen parvekkeista lasituksen tulee mahdollisesti olla 6 mm lasia paksumpi.

Melumallia on tarkistettu korttelin 80 osalta 9.4.2018, koska korttelin oleskelupiha siirtyi rakennusalan länsipuolelta itäpuolelle.

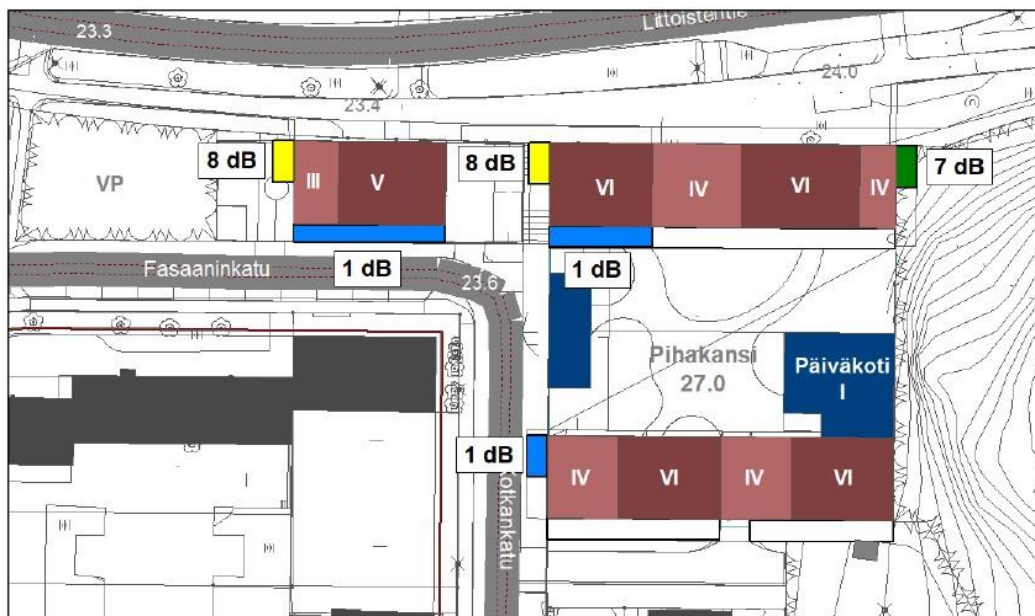


Kuva 12. Suunniteltu maankäyttö ja liikenne 2040. Korttelin 80 oleskelupiha meluntorjunta. Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq 22-7, luonnos 25.10.2017



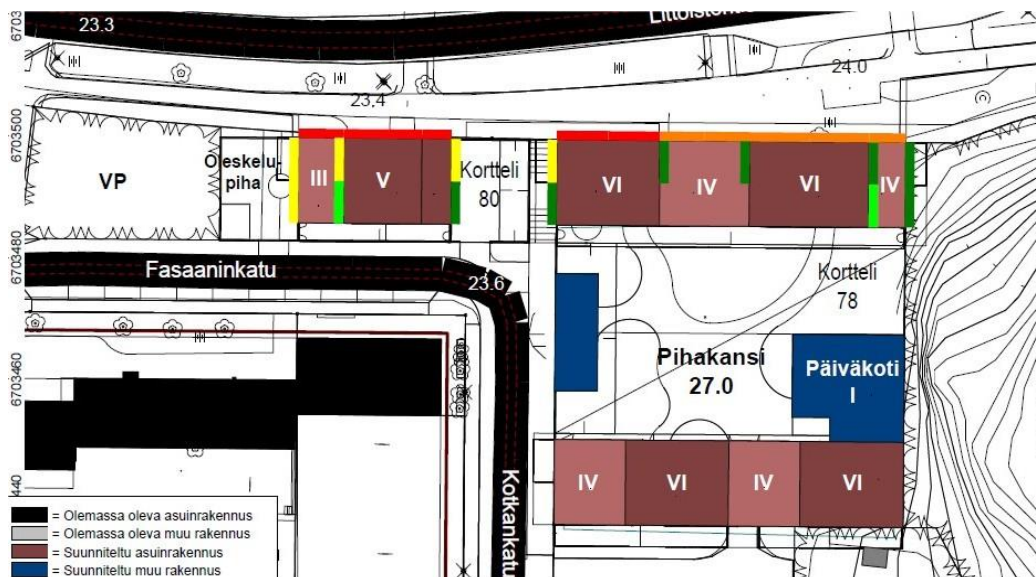
Kuva 13.

Suunniteltu maankäyttö ja liikenne 2040. Korttelin 80 oleskelupihan meluntorjunta. Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22, ehdotus 22.3.2018



Kuva 14.

Asuinhuoneistojen parvekkeiden ääneneristävyyksivaatimukset (äänitasoero) tieliikennemeluun vastaan.



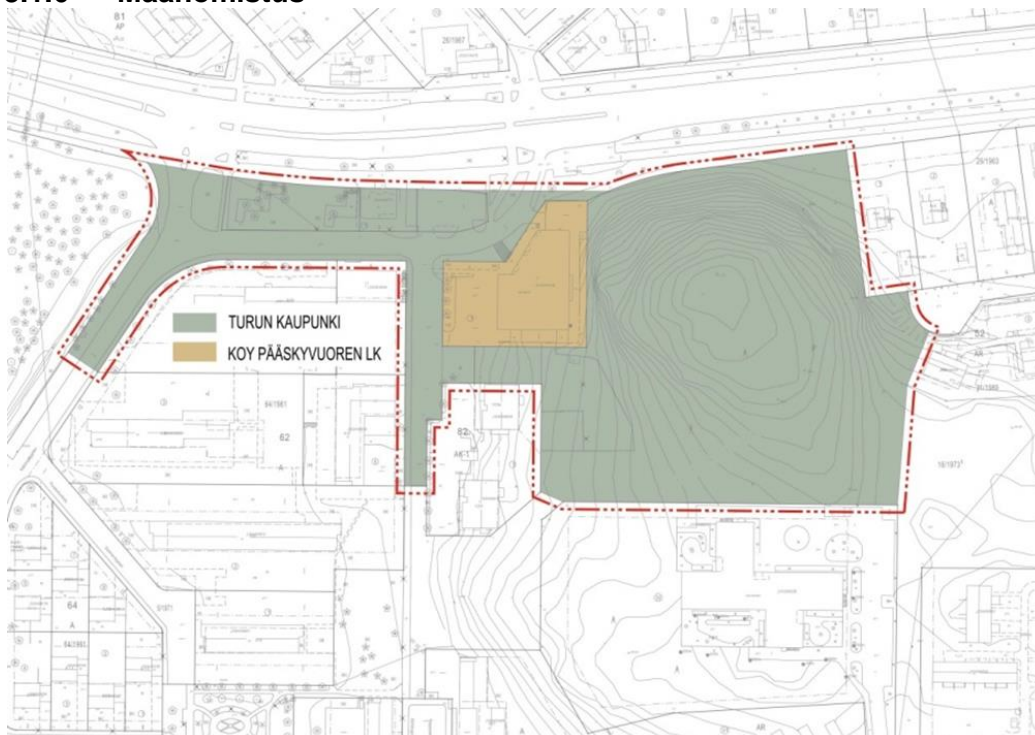
Kuva 15.

Julkisivujen ääneneristävyyksivaatimukset asuinhuoneille ja päivähoidolle.

	= 26 dB(A)
	= 28 dB(A)
	= 30 dB(A)
	= 32 dB(A)
	= 34 dB(A)
	= 36 dB(A)
	= 38 dB(A)

Maaperä Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia.

3.1.6 Maanomistus



Kuva 16. Maanomistuskartta

Kortteli 78 on KOY Pääskyvuoren Liikekeskuksen omistuksessa, muut alueet omistaa Turun kaupunki.

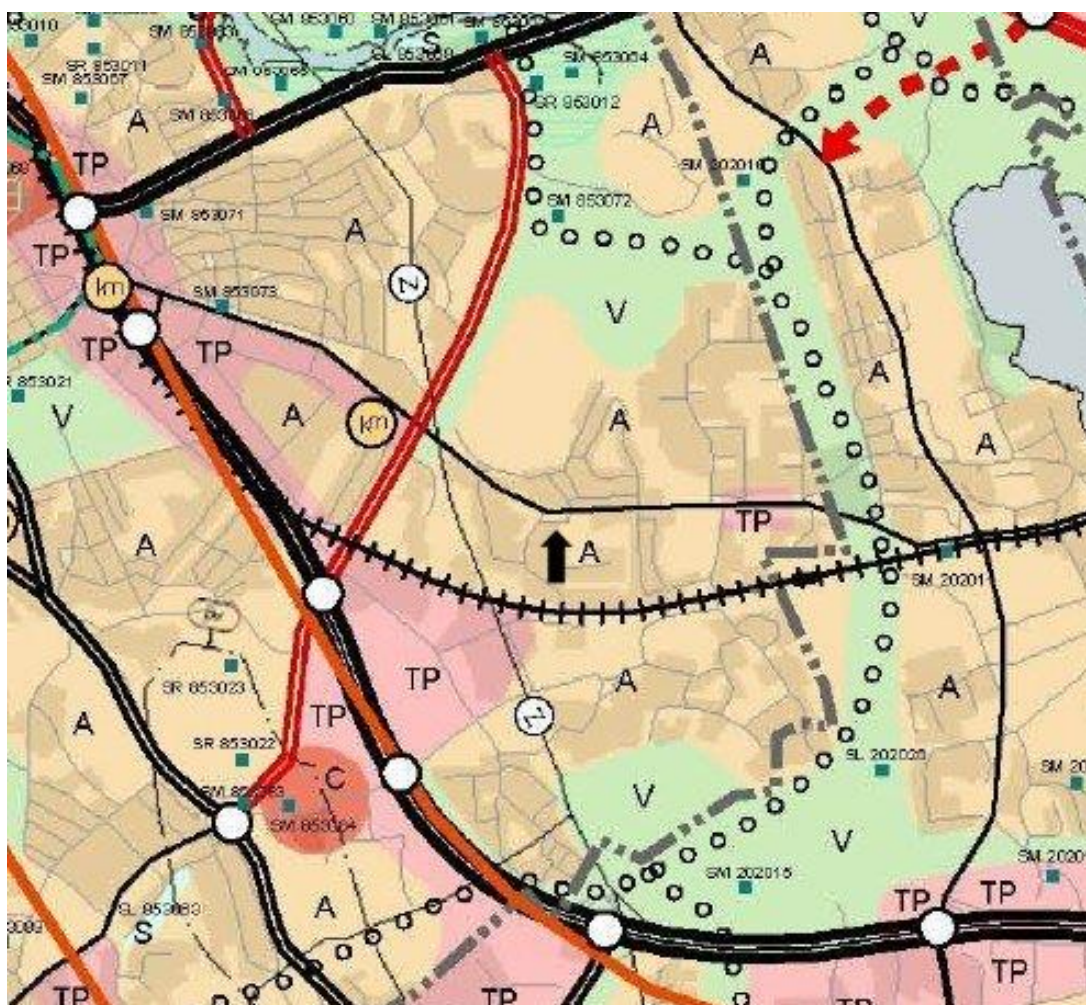
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet

Aluetta koskee Valtioneuvoston 13.11.2008 tarkastetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimiva aluerakenne.
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu.
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat.
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

3.2.2 Maakuntakaava



Kuva 17. Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaavamutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

A Taajamatoimintojen alue

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

3.2.3 Yleiskaava 2020 ja Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035



Kuva 18. Ote Yleiskaavasta 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



Kuva 19. Ote Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Kaupunginvaltuuston 21.5.2012 hyväksymässä Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä ”Nykyinen käyttö – Asuinrakentamista”. Alueen pohjoispuolella on pikaraitiotie merkintä.

3.2.4 Asemakaava



Kuva 20. Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueella on voimassa neljä eri asemakaavaa. Liikekeskuksen osalta (kortteli 78) alue on 17.8.1974 voimaan tullessa asemakaavassa 16/1973 merkinnällä ”ALK - Yhdistetty liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue”. Sallittu kerrosala on 2400 m² ja huoneistojen määrä 34. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemaksi on määritetty +46,46. Kotkankatu ja Littoistentie ovat katualueita. Kaava-alueeseen kuuluu pieni katualueen osa Fasaaninkadun ja Littoistentien risteyksessä. Hurttivuori on merkinnällä ”P – puisto”.

Pikaruokalarakennuksen kohdalla on voimassa 2.11.1996 voimaan tullut asemakaavan muutos 7/1996, jossa alue on merkinnällä ”KL-1 Liikerakennusten korttelialue kioskia varten”. Rakennusoikeutta on yksikerroksiseen rakennukseen 190 kerrosneliömetriä yksikerroksiselle rakennukselle.

Kirvisenpuisto sekä sen ja Kotkankadun väliin jäävä pieni puistoalue ovat muodostuneet asemakaavan muutoksessa 18/1991, joka on tullut voimaan. 25.6.1993. Kirvisenpuisto on varattu leikkikentäksi korttelin 78 päiväkotitoimintaa varten.

Muulla osalla kaava-alueesta on voimassa 18.4.1987 voimaan tullut asemakaavan muutos 15/1984. Kaavamuuotos mahdollisti uuden liittymän Littoistentieltä Satakielenkadulle.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

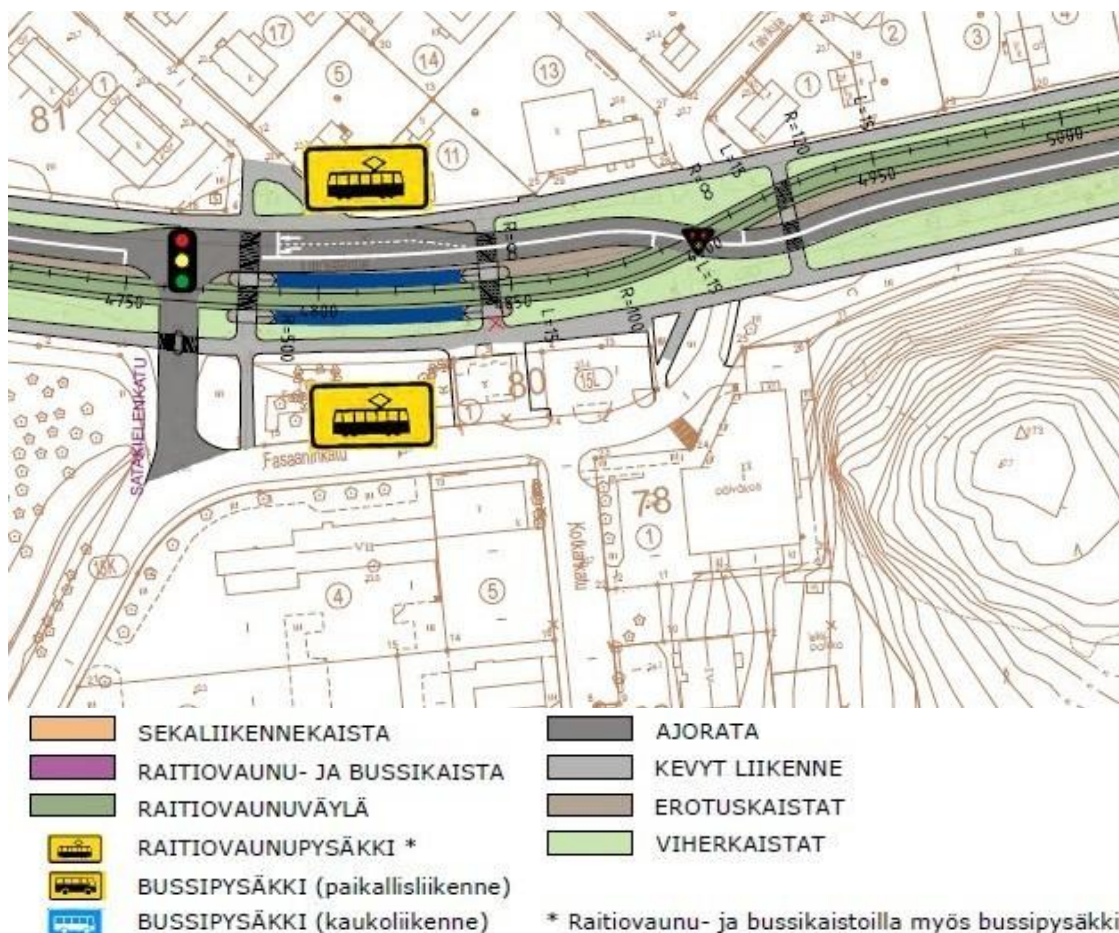
Suunnittelualue on Turun kaupungin ylläpitämässä tonttorekisterissä.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 30.5.2018.

3.2.8 Muut kaava-alueeseen vaikuttavat suunnitelmat

Turun raitiotie, yleissuunnitelma



Kuva 21. Ote Turun raitiotien yleissuunnitelmasta

Turun raitiotien yleissuunnitelmassa, Ramboll, WSP Finland Oy 1.12.2014, Littoistentien katualueelle on esitetty pikaraitiotietä. Ajorata ja pikaraitiotie risteävät korttelin 78 kohdalla. Katuyhteys Fasaaninkadulta Littoistentielle on katkaistu. Fasaanipuistikon keskelle on esitetty kevyen liikenteen väylä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavamuutostarpeen on aiheuttanut korttelissa 78 olevassa KOY Pääskyvuoren Liikekeskuksen liikerakennuksen huonokuntoisuus ja rakennuksen vajaakäyttö. Kustannusarvion perusteella korjauskustannusten on todettu olevan niin suuret, että rakennusta ei ole taloudellista korjata. Korttelissa 80 sijaitsee Turun kaupungin omistama kiinteistö liikerakennusten korttelialue kioskia varten. Myös sen elinkaari lähenee loppua. Kortteleiden välissä on laaja liikennealue, osin vajaakäytössä oleva Fasaanin paikoitusalue sekä laaja kaupunkikuvallisesti epämääräinen katualue. Littoistentien ja Fasaaninkadun liittymä on käynyt tarpeettomaksi 1980-luvulla rakennetun Littoistentien Satakielenkadun liittymän myötä. Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos ja KOY Pääskyvuoren Liikekeskus 27.4.2016.

Tavoitteet

Suunnittelualue on keskustan ja Varissuon välisen vahvan joukkoliikennekäytävän varrella. Asemakaavanmuutoksella tavoitteena on kortteleiden 78 ja 80 sekä lähiympäristön asemakaavojen muuttaminen siten, että alueelle voidaan sijoittaa liikerakentamisen lisäksi asuinrakentamista ja lasten päiväkotia. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Turun kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydennysrakentamisen lisääminen joukkoliikennekäytävien läheisyydessä. Suunnittelualue on keskustan ja Varissuon välisen vahvan joukkoliikennekäytävän varrella.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

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.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2017. Ilmoitus vireilletulosta sekä 2.5.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

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 2.5.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 2 kirjallista mielipidettä. Mielipiteet pyydettiin antamaan 18.6.2017 mennessä.

- Telia Finland Oyj ilmoitti, että alueen uusi maankäyttö tulee mahdollisesti aiheuttamaan kaapelien siirtotarpeita. Telia tarvitsee tiedon kaapeleiden lopullisesta siirtotarpeesta hyvissä ajoin ennen maarakennustöiden aloitusta (väh. 6 kk). Kaapeleiden siirtokustannukset laskutetaan tilaajalta.
- Turku Energia Sähköverkot Oy ilmoitti, että asemakaavaan tulee merkitä johtorasitealue (2 metriä) Turku Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleille, jotka sijaitsevat jo alueella ja jotka tulevat mahdollisesti sijoittumaan uudessa asemakaavassa rakennettavalle tontille.

Alustavia maankäyttöluonnoksia esiteltiin asukastilaisuudessa 23.8.2017. Varissuon kirjastossa. Paikalle oli saapunut viisi henkilöä. Tilaisuudessa esitetyt mielipiteet kaavahankkeesta olivat puoltavia ja hanketta pidettiin yleisesti hyvänä. Alueen uusia liikennejärjestelyjä kannatettiin.

- Lähialueen asukkaan mielipiteessä nostettiin esille viheralueiden tärkeys.
- Naapurikorttelin asukas toivoi näkymien säilymistä nykyisellään.
- Pääskyvuoriseura ry:n mielipiteessä hyväksytään Kotkankadun liikekeskuksen suunnitelma ja siihen liittyvä päiväkotitoiminnan jatkuminen sekä autopaikat rakennuksen alla. Seura pohtii, voisiko Littoistentien varren erillisen rakennuksen jättää rakentamatta ja käyttää rakennusoikeuden isompaan liikerakennukseen. Asukkaat haluavat säästää olemassa olevan Fasaaninkadun varren puiston levähdyspaikkana. Yrittäjä haluaa jatkaa toimintaa Pääskyvuorissa, mutta suunnitelma herättää epä tietoisuutta. Seura ehdottaa yhdistyksille vapaasti varattavan pop up -tilan sisällyttämistä suunnitelmaan ja Littoistentien alittavaa alikulkua jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Alueella olevia yrittäjiä, asukkaita ja päiväkotia on kuultava asiassa ennen suunnitelman etenemistä.
- Kaavoitukseen jätettiin 1.8.2018 päivätty mielipide. Fasaaninkadun varrella toimii pikaruokaravintola, jota ylläpitää yksityisyrittäjä. Mielipiteen jättäjä vaatii muutosta kaavaan siten, että KL-1 tontti säilyisi asemakaavamuutoksessa ja pikaruokaravintolan toiminta voisi jatkua edelleen. Hän on käynyt kaavoituksessa 03/2015 ennen pikaruokaravintolan ostopäätöstä tehdessään kysymässä mahdollisista tulevista muutoksista alueella. Kesällä 2017 yrittäjä tiedusteli olisiko kaupunki myymässä kyseistä tonttia. Yrittäjä esittääkin, että vuokrasopimusta jatkettaisiin vielä 5-10 vuotta.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituskokous pidettiin 20.6.2017. Kokouksessa edustettuina olivat Ympäristötoimialan kaavoitus, liikennesuunnittelu, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, Kiinteistöliikelaitoksen kiinteän omaisuuden kehittäminen, Museokeskus/ kulttuuriperintö, Turku Energia, Sähköverkot Oy, V-S ELY-keskus/ ympäristö- ja luonnonvarat, Turun Vesihuolto Oy, Sivistystoimiala/ hallinto ja Hyvinvointitoimiala / hallinto.

Aloituskokouksessa esille tuli seuraavalaisia arvioita ja huomioita:

- Kaavasta on laadittava meluselvitys
- Johtojen uudelleenjärjestelyjä tullaan tarvitsemaan. Turku Energia haluaa nähdä kaavaluonnoksen.
- Viemärit tulee siirtää pois päiväkodin tontilta.
- Virkistysaluetta ei tule pienentää (Hurtтивуori).

Ely ilmoitti myös, ettei viranomaisneuvotteluille ole tarvetta eikä tarvetta lausua kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksen liitteenä olevasta pelastussuunnitelmasta neuvoteltiin Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen kanssa 30.5.2018.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.3.1 Turun kaupungin tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kortteleiden 78 ja 80 sekä lähiympäristön asemakaavojen muuttaminen siten, että alueelle voidaan sijoittaa liikerakentamisen lisäksi asuinrakentamista ja lasten päiväkotia. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Turun kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydennysrakentamisen lisääminen joukkoliikennekäytävien läheisyydessä. Suunnittelualue on keskustan ja Varissuon välisen vahvan joukkoliikennekäytävän varrella.

4.3.2 Osallisten tavoitteet

Lähialueen asukkaan mielipiteessä esitettiin, että lähivirkistysalueet tulisi pysyä muuttumattomina. Suullisessa mielipiteessä toivottiin, että näkymät Hurttivuoreen tulisi säilyä.

Pääskyvuoriseura pitää hyvänä Kotkankadun liikekeskuksen suunnitelmaa ja siihen liittyvän päiväkotitoiminnan jatkuminen sekä autopaikoituksen rakennuksen alla. Samalla se pohtii voisiko Littoistentien varren asuinrakennuksen jättää rakentamatta ja käyttää rakennusoikeus isompaan liikerakennukseen. Seura ehdottaa, että yhdistyksille osoitetaan vapaasti varattavaa pop up -tilaa ja Littoistentien alittavaa alikulkua jalankulkuun ja pyöräilijöille. Alueella olevia yrittäjiä, asukkaita ja päiväkotia on kuultava asiassa ennen suunnitelman etenemistä.

Telia Finland Oyj:llä on infraa kaavamuuosalueella. Mikäli rakentamista tulee, se aiheuttaa todennäköisesti kaapelien siirtotarpeita. Telia tarvitsee tiedon kaapeleiden lopullisesta siirtotarpeesta hyvissä ajoin ennen maarakennustöiden aloitusta (väh. 6 kk). Kaapeleiden siirtokustannukset laskutetaan tilaajalta.

Turku Energia Sähköverkot Oy ilmoitti, että asemakaavaan tulee merkitä johtorasitealue (2 metriä) Turku Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleille, jotka sijaitsevat jo alueella ja jotka tulevat mahdollisesti sijoittumaan uudessa asemakaavassa rakennettavalle tontille. Yksityisyrittäjä haluaisi jatkaa pikaruokalaravintolan tiloissa vielä 5-10 vuotta.

4.4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.4.1 Alustavat luonnokset

Asemakaava-anomuksen liitteenä oli maankäyttösuunnitelma, jossa KOY:n omistama korttelin 78 ALK-korttelialue sekä Turun kaupungin omistamat katualueet, yleinen pysäköintialue ja kortteli kioskitoimintaa varten yhdistetään uudeksi asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi.

4.4.2 Osallistumis- ja arviointivaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyissä alustavissa luonnoksissa 21.3.2016 esitettiin kaksi rakentamisen määrältään ja liikennejärjestelyiltä toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa. Luonnoksessa 01 nykyisen pikaruokalarakennuksen tilalle on suunniteltu 4-5-kerroksinen kerrostalo ja katualuetta on otettu Littoistentiestä maksimaalinen määrä käyttöön. Kotkankadulta on yhteys Littoistentielle Varissuon suuntaan.

Luonnoksessa 02 pikaruokalarakennus on säilytetty paikallaan eikä kerrostalorakentamista ole esitetty katualueelle kovinkaan paljon. Korttelissa 78 on rakennusoikeutta luonnoksessa 01: 8500 k-m² ja luonnoksessa 02: 9750 k-m².



Kuva 22. Alustava luonnos 01 Rakennusmassat 21.3.2016



Kuva 23. Alustava luonnos 01 Autopaikoitus 21.3.2016



Kuva 24. Alustava luonnos 02 Rakennusmassat 21.3.2016



Kuva 25. Alustava luonnos 02 Autopaikoitus 21.3.2016

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 9.5.2017 § 152. Lisäksi lautakunta päätti, että selvitys kaavan vaikutuksista päiväkotiverkkoon tuodaan luonnoksen yhteydessä lautakunnan käsiteltäväksi ja että kaavan yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa suunnittelualueelle päiväkotia.

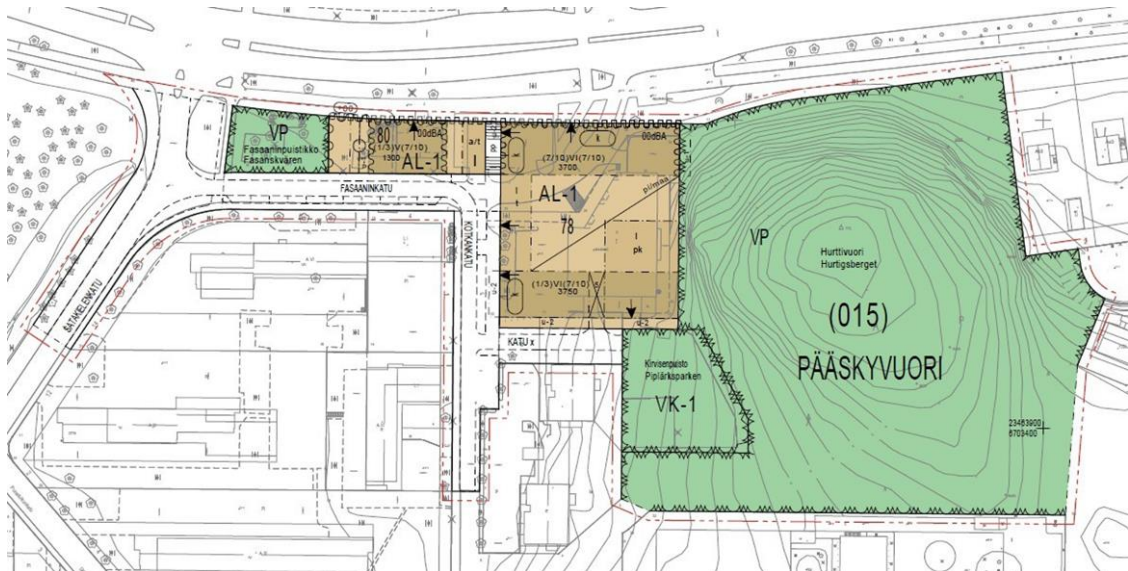
4.4.3 Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on laadittu alustavien luonnosten yhdistelmän sekä rakennuksista laadittujen viitesuunnitelmien pohjalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen rakentamisen määrää korttelissa 78 on vähennetty. Kaavaluonnos mahdollistaa kunnallisen päiväkodin sijoittamisen korttelin 78 kaakkoiskulmaan. Kortteliin 80 on sijoitettu kerrostalo pikaruokalarakennuksen paikalle. Uusi rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta, tukee joukkoliikennekäytävää sekä parantaa kaupunkikuvaa. Uusi rakentaminen parantaa katujen tilanmuodostusta. Epämääräiset asfalttikentät ja joutomaa otetaan käyttöön. Tarvetta ajoyhteiden säilyttämiselle Kolkankadun ja Fasaaninkadun risteyksestä Littoistentielle ei ole. Kaavaluonnoksen pohjaksi alueen rakennuksista laadituissa viitesuunnitelmissa on esitetty maantasokerroksen järjestelyt, autopaikoitus ja eri toimintojen sijoittuminen kerroksiin. Rakennuksista on laadittu julkisivu- ja leikkauskaaviot. Pelastusteiden paikat on selvitetty, rakennusten sijoittelussa on huomioitu pelastusajoneuvojen ulottumat.

Rakentamiseen osoitetut alueet ovat: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1. Korttelialueilla tulee sijoittaa katutasoon liike- ja toimitiloja, autopaikat ja väestösuoja- ja varastotiloja sekä teknisiä tiloja. Kortteliin 78 pihakannen tasolle on osoitettu rakennusala lasten päiväkodille noin 750 k-m². Uudet rakennukset ovat 6- ja 7-kerroksisia. Uutta rakennusoikeutta kortteille 78 (asukkaita noin 170) ja 80 (asukkaita noin 30) osoitetaan yhteensä 8750 k-m².

Kaavaluonnoksessa on esitetty uusi katu- ja ajoyhteys korttelin 78 pihakannelle, jossa sijaitsee korttelipiha ja sisäänkäynti päiväkotiin. Päiväkodin rakennusoikeus mahdollistaa tilat kolmelle ryhmälle eli 63 lapselle. Koko vastaa nykyisessä kiinteistössä tällä hetkellä toimivaa päiväkotia. Päiväkodin leikkipiha toimii Kirvisenpuisto, joka on nykyisinkin päiväkodin leikkipaikkana.

25.10.2017 päivätty kaavaluonnos on hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 7.11.2017 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.



Kuva 26. Kaavaluonnos 25.10.2017



Kuva 27. Havainnekuva 25.10.2017



Kuva 28. Perspektiivikuva 25.10.2017

4.4.4 Ehdotusvaihe

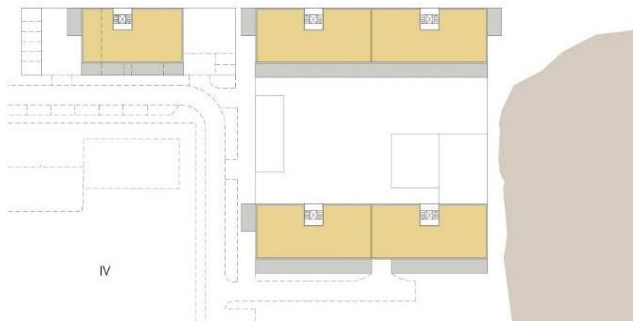
Kaavaehdotus on valmisteltu hyväksytyt luonnoksen pohjalta. Kaavaehdotuksessa on tarkennettu merkintöjä ja rakennusoikeuksia. Päiväkodille on lisätty rakennusoikeutta. Päiväkodin rakennusalan kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on esitetty erillisellä merkinnällä pihan pk-rakennusosalalle ja päiväkodin rakentamismahdollisuutena varsinaiselle rakennusosalalle. Kulku päiväkodin toisesta kerroksesta voidaan järjestää suoraan piha-alueena toimivaan Kirvisenpuiston leikkipuistoon.

Vesilaitoksen mielipiteen johdosta maanalaiselle johtoa varten varattua alueenosaa on laajennettu

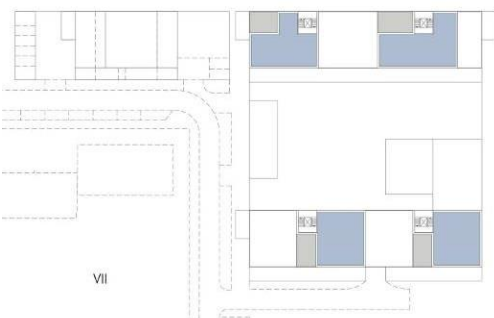
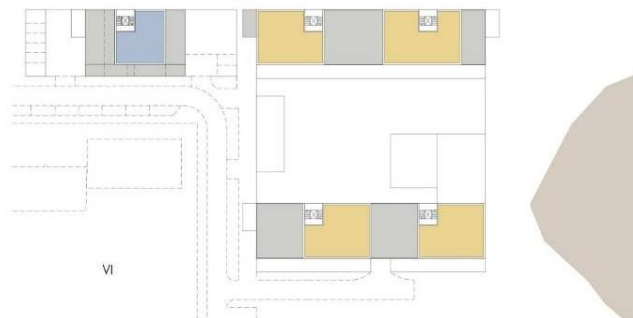
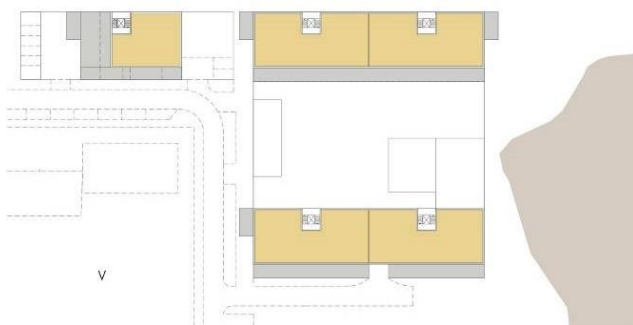
Maantasokerroksen liike- ja toimistotiloille on osoitettu erillinen rakennusoikeus, jota ei voi käyttää muuhun käyttötarkoitukseen. Tarkoituksena on varmistaa liiketilan rakentaminen katutasoon.



Kuvat 29 ja 30. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma 22.3.2018 Pohjapiirustus 1. ja 2. krs.

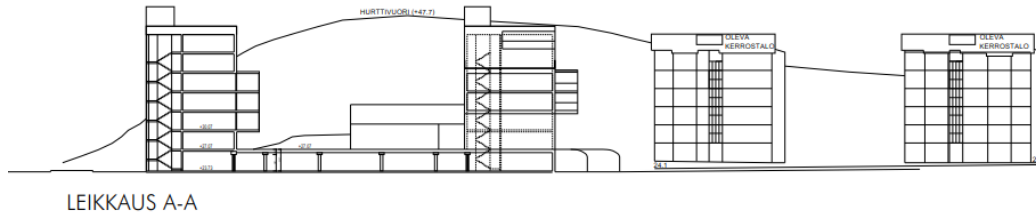


Kuvat 31 ja 32. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma 22.3.2018 Pohjapiirustus 3. ja 4. krs.



- asuintilat
- liiketilat
- yhteistilat
- autopaikoitus
- vss
- päiväkotitilat

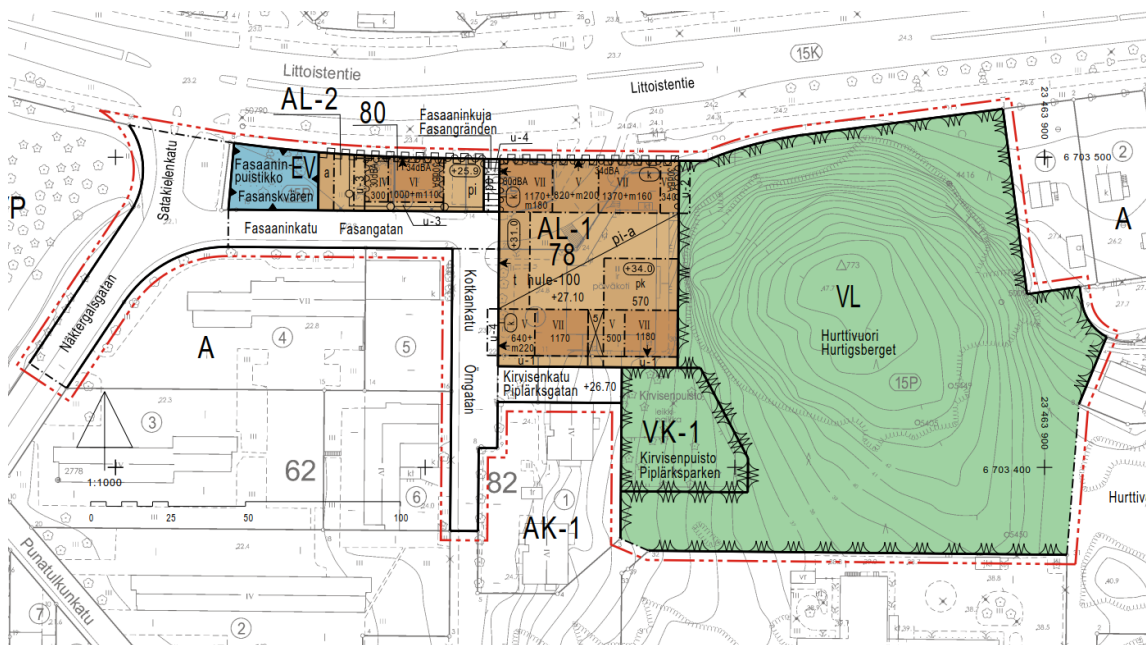
Kuvat 33, 34 ja 35. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma 22.3.2018 Pohjapiirustus 5., 6. ja 7. krs.



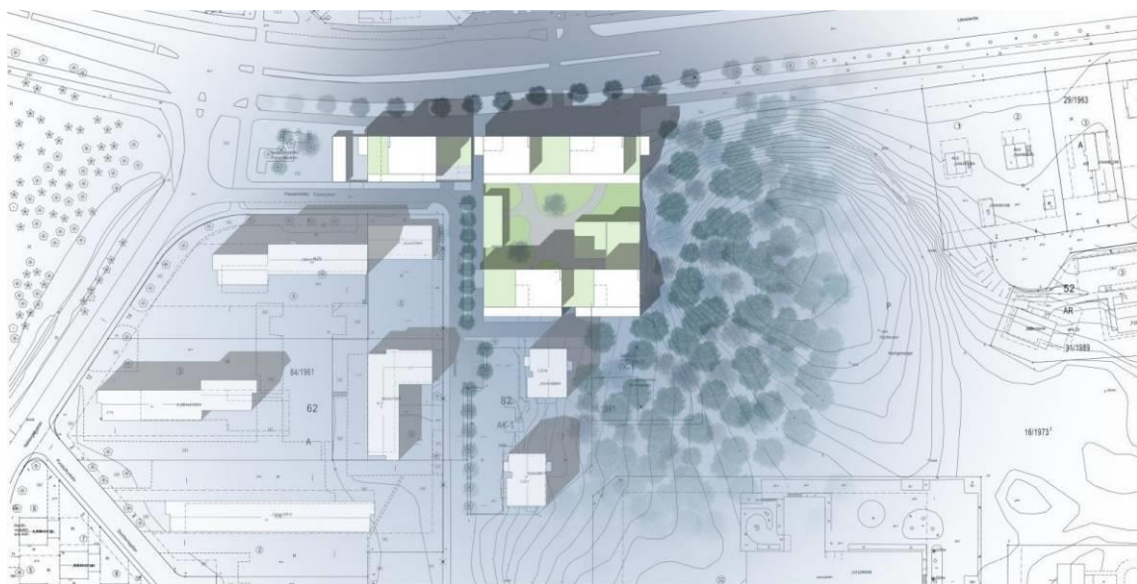
Kuva 36. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma 22.3.2018 Leikkauskuvat



Kuva 37. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma 22.3.2018 Julkisivukuvat



Kuva 38. Kaavaehdotus 30.5.2018



Kuva 39. Kaavaehdotuksen havainnekuva 30.5.2018

4.4.5 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Mielipiteet osallistumis- ja arviointivaiheessa pyydettiin antamaan 18.6.2017 mennessä.

Telia Finland Oyj ilmoitti, että alueen uusi maankäyttö tulee mahdollisesti aiheuttamaan kaapelien siirtotarpeita. Telia tarvitsee tiedon kaapeleiden lopullisesta siirtotarpeesta hyvissä ajoin ennen maarakennustöiden aloitusta (väh. 6 kk). Kaapeleiden siirtokustannukset laskutetaan tilaajalta.

Kaavoitus:

Telia Finland Oyj:n kaapeleiden tulevista siirtotarpeista ja -kustannuksista on informoitu rakennuttajaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy ilmoitti, että asemakaavaan tulee merkitä johtorasitealue (2 metriä) Turku Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleille, jotka sijaitsevat jo alueella ja jotka tulevat mahdollisesti sijoittumaan uudessa asemakaavassa rakennettavalle tontille. Tarve verkkokomponenttien siirtämisestä tulee ilmoittaa TESV:lle hyvissä ajoin.

Kaavoitus:

Kaavaehdotuksen kortteliin 80 on merkitty 2 metriä leveä johtorasite Turku Energia Sähköverkot Oy:n kaapeleille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme mielipidettä, jossa toisessa nostettiin esille viheralueiden tärkeys ja toivottiin niiden säilymistä nykyisellään. Näkymät!

Turun Vesihuolto Oy ilmoitti tarvittavat johtosiirrot ja johtorasitteiden paikat. Rakennusosalalle jäävien johtosiirtojen kaikki kustannukset tulevat kaavaan toteuttajalle. Korttelissa 80 maanalaiselle johdolle varattua alueen osaa tulee leventää kymmenen metriä leveäksi.

Kaavoitus:

Kaavaehdotuksen kortteliin 80 on merkitty 10 metriä leveä johtorasite Turun Vesihuolto Oy:n johdolle. Mahdollisista johtojen siirtotarpeista ja -kustannuksista on informoitu rakennuttajaa.

Kaavan luonnosvaiheen aikana jätettiin 1.8.2017 päivätty mielipide. Fasaanikadun varrella toimii pikaruokaravintola, jota ylläpitää yksityisyrittäjä. Yrittäjä esittää, että kaavaan ei tehtäisi muutosta KL-1 tontin kohdalla ja ravintolatoiminta alueella voisi jatkua tulevaisuudessakin. Hän on käynyt kaavoituksessa 03/2015 ennen ravintolan ostopäätöstä tehdessään kysymässä mahdollisista tulevista muutoksista alueella. Kesällä 2017 yrittäjä tiedusteli olisiko kaupunki myymässä kyseistä tonttia. Kaupunki ei ollut halukas myymään tonttia. Yrittäjä esittääkin, että vuokrasopimusta jatkettaisiin vielä 5-10 vuotta.

Kaavoitus: Kaavoittaja on keskustellut mielipiteen jättäjän kanssa kaavanmuutoksesta ja sen vaikutuksesta pikaruokalatoimintaan tulevaisuudessa sähköpostitse ja kaavoituksessa tammi/helmikuun 2018 aikana. Asemakaavan osallistumis- ja arviointivaiheessa lähetetyt kirjeet asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on postitettu myös yrittäjälle. Kun yrittäjä on ostanut pikaruokalarakennuksen, on hän ostotapahtuman yhteydessä kuitannut myös maanvuokrasopimuksen itselleen kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen 16.3.2015. Maanvuokrasopimuksessa todetaan vuokra-ajasta, että "Vuokra-aika alkaa tammikuun 1. päivänä 2009 ja jatkuu 31. päivään 2018 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta." Kuten yrittäjä kertoo, kaupunki ei ole ollut halukas myymään tonttia tai jatkamaan vuokrasopimusta. Vuokrasopimuksen perusteella kaupunki ei ole velvollinen maksamaan korvausta vuokra-alueella olevasta vuokramiehen omaisuudesta.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue

*Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelukeskus

Turun Vesihuolto Oy

*Turun Seudun Kaukolämpö Oy

Turku Energia Sähköverkot Oy

* -merkityt: Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue 26.6.2018

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Pelastusteihin liittyen on pidetty palaveri 30.5.2018 luonnossuunnitelmien pohjalta. Littoistentien kevyen liikenteen väylän soveltuvuus ja mahdollisuus pelastusteiksi on neuvoteltava katualueen omistajan kanssa.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (Liite 5).

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Kaupunkisuunnittelu:

Pelastusyksiköiden operointimahdollisuudet, kaluston mitoitus ja pelastustiet huomioidaan rakennuslupavaiheessa. Niistä ei ole tarvetta määrätä kaavamääräyksissä.

Pelastustoimen vedenottopisteet ja sammutusveden riittävyys huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelussa sekä rakennusluvan yhteydessä tehtävissä vesi- ja viemärisuunnitelmissa.

Turun Vesihuolto Oy 1.8.2018

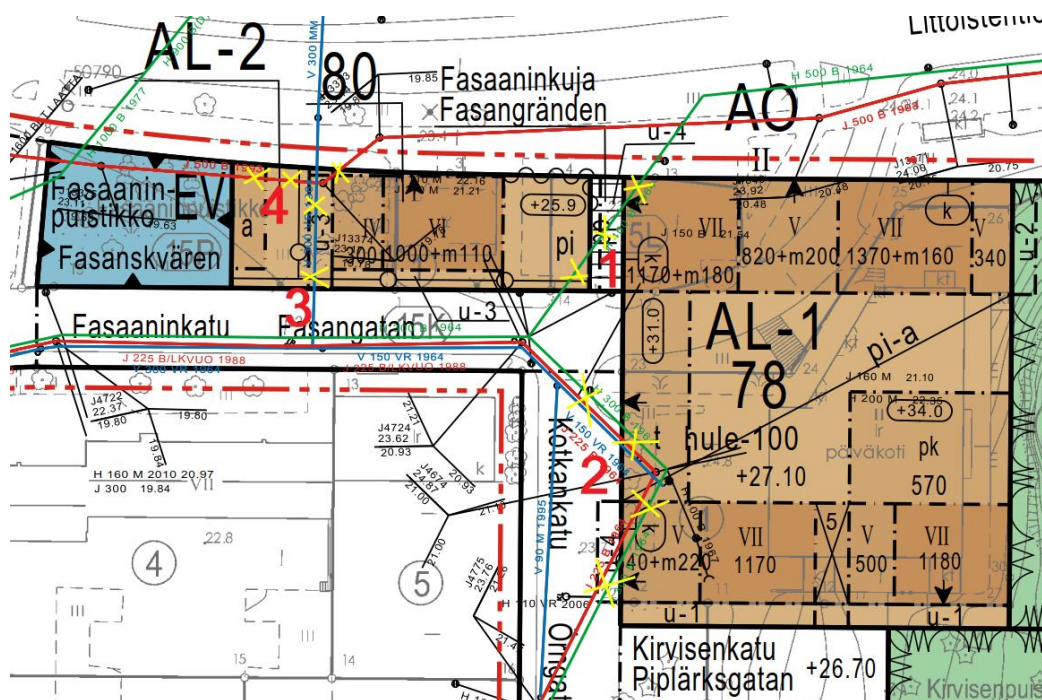
Suunnittelualueella sijaitsee paljon Turun Vesihuolto Oy:n vesijohtoja ja jäteviemäreitä sekä Turun kaupungin hulevesiviemäreitä. Näiden verkostojen päälle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms., jotka vaarantavat verkostojen kunnossapitoa. Vähimmäisetäisyys rakennuksista putkien kylkeen tulee olla 4 metriä. Verkostoja ei saa sijoittaa maanalaisiin rakennelmiin.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavoitus on ollut yhteydessä lausunnon saapumisen jälkeen Turun Vesihuoltoon ja varmistanut lausunnon sisältöä (s-postipvm 14.8.2018). Alla oleva havainnekuva kaavaehdotuksesta, johon on merkittynä Turun Vesihuollon ja kaupungin hulevesiverkoston linjoja. Tähän kuvaan on numeroitu kohdat 1-4. Kaava on mahdollista toteuttaa, kun nämä tarvittavat johtosiirrot on tehty.

1. *Hulevesilinja tulee siirtää pp-alueelle. Linja voi jäädä ulokkeen alle.*
2. *Kaikki linjat tulee siirtää korttelialueelta katualueelle.*
3. *Vesijohtolinja tulee siirtää Fasaanipuistikkoon.*
4. *Jätevesilinja tulee siirtää pois korttelialueesta 80 katualueelle.*

Kaavaehdotukseen on tarkistettu johtoalueiden sijainnit ja rakennuttajaa on tiedotettu olemassa olevien linjojen siirroista ja että siirtotöistä tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen rakennushankkeen alkamista Turun Vesihuollolle.



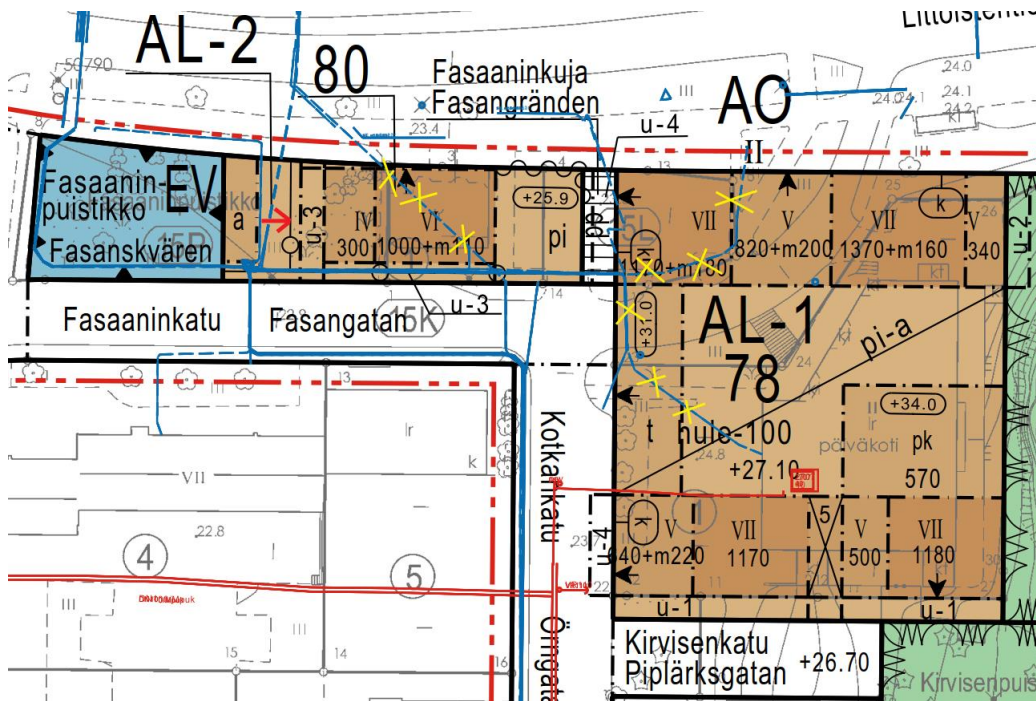
Kuva 40. Kaavaehdotus ja Turun Vesihuolto Oy:n linjat.

Turku Energia Sähköverkot Oy 19.7.2018

Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) jakeluverkon komponentteja jää kaavamuutosalueen korttelin 80 alueelle ja kaavassa esitetyn auton säilytyspaikan rakennusalan alle. Koska ko. komponentit sijaitsevat nykyisin yleisellä alueella (Fasaaninpuistikko), kaavamuutoksen aloitteentekijän / siirtotyön tilaajan tulee osallistua verkon muutostöiden kustannuksiin ennalta sovitun mukaisesti. Tarve verkkokomponenttien siirtämisestä tulee ilmoittaa TESV:lle hyvissä ajoin. TESV antaa muutostöiden kustannusarvion pyydettyä.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaehdotukseen on merkitty kortteliin 80 rasitealue, johon AL-2 -korttelialueen piha-alueella sijaitsevat sähkökaapelit tulee siirtää. Autonsäilytyspaikan rakennusalan rajausta on muutettu ja rasitealuetta on jatkettu siten, että komponentit mahtuvat olemaan nykyisellä paikallaan. Muut kuvaan keltaisilla rasteilla merkityt linjat tullaan purkamaan pois tarpeettomina. Rakennuttajaa on tiedotettu olemassa olevien linjojen siirroista ja että siirtotöistä tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen rakennushankkeen alkamista Turku Energia Sähköverkko Oy:lle.



Kuva 41. Kaavaehdotus ja Turku Energia Sähköverkot Oy:n linjat.

4.4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 9.5.2017 § 152. Lisäksi lautakunta päätti, että selvitys kaavan vaikutuksista päiväkotiverkkoon tuodaan luonnoksen yhteydessä lautakunnan käsiteltäväksi ja että kaavan yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa suunnittelualueelle päiväkotia.

Asemakaavaluonnos, päivätty 25.10.2017, on hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 7.11.2017 § 333 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Lautakunta päätti, että kaavaehdotusta valmisteltaessa kaavassa mahdollistetaan myös tarvittaessa suuremman päiväkodin toteuttaminen. Lisäksi lautakunta kehotti tutkimaan korttelin 78 kulun ja sisäänajon järjestämistä Kotkankadulta niin, että louhintaa ei jouduta tekemään.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan 6- ja 7-kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen Littoistentien varteen kortteleihin 78 ja 80. Päiväkodille on osoitettu rakennusoikeutta korttelin 78 pihakannen tasolle kahteen kerrokseen. Jalankulku- ja polkupyöräyhteys säilyy Kotkankadun päästä Littoistentielle. Molempien kortteiden maantasokerrokseen sijoittuu liike- ja paikoitustiloja. Näiden lisäksi maantasokerrokseen on esitetty paikoitusta, väestösuoja- ja varastotiloja sekä teknisiä tiloja. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Pieni alue Fasaaninpuistikosta muuttuu korttelipihakäyttöön. Uuden katu- ja ajoyhteyden muodostamista varten kortteliin 78 eteläreunaan liitetään osa Kirvisenpuistikosta, noin 0,0065 ha sekä kaavan 18/1991 katualueesta noin 0,0045 ha ja nimeämättömästä puistoalueesta noin 95 m². Tästä puistoalueesta loput muutetaan katualueeksi. Tällä muutoksella varmistetaan turvallinen saattoliikenne ja pelastustoimen pääsy kortteliin. Kirvisenpuisto palvelee edelleen päiväkodin leikkialueena.

Kortteli 78

Korttelissa 78 osittain rinteeseen työntyvän, katutasokerroksen päälle sijoittuu kaksi rakennusmassaa, joiden väliin pihakannen päälle, muodostuu suojaisa ja yhtenäinen piha-alue. Piha-aluetta rajaa kadun Kotkankadun puolelta talousrakennuksen rakennusala ja pihan kaakkoiskulmassa kaksikerroksista päiväkotia varten varattu rakennusala, jonka ylemmästä kerroksesta on suora yhteys päiväkodin piha-alueena toimivaan Kirvisenpuistoon. Auto- ja polkupyöräpaikat sijaitsevat pihakannen alla. Kortteli on mahdollista jakaa tarvittaessa kahteen tonttiin.

Kummassakin rakennuksessa on viisi täyttä kerrosta. Näiden päällä on kaksikerroksiset, erilliset rakennusmassat, joiden alimmassa kerroksessa on asuinhuoneistoja ja ylimmässä asukkaiden yhteistiloja. Maantasokerrokseen saa sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja erillisellä rakennusoikeudella. Tärkeimmille katutason julkisivuille on määritelty ikkunoiden vähimmäismäärä.

Kortteli 80

Kortteliin 80 on sijoitettu rakennusala kerrostalolle. Rakentamisen korkeus kerrosta on kortteliin 78 verrattuna yhtä matalampi. Rakennusala on sijoitettu Fasaaninkadun eteläpuolella olevan kerrostalon yksikerroksisen liikesiiven kohdalle, jotta se ei peitä nykyisen asuintalon suoraa ikkunanäkymiä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,78 ha (27752 m²), josta korttelialueita on 0,48 ha, katualuetta 0,047 ha ja virkistysaluetta 1,76 ha.

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 9955 k-m². Voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna kaavamuuotos lisää alueen rakennusoikeutta 7365 k-m².

Rakennusoikeutta korttelissa 78 on yhteensä 8520 k-m², josta katutasoon osoitettua liike- ja toimistorakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta on 770 k-m². Korttelin kaakkoiskulmassa on erillisellä rakennusalalla, jonka kerrosluku on kaksi, ainoastaan päiväkodin rakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta 570 k-m². Varsinaisen rakennusalan rakennusoikeudesta päiväkodin rakentamisen on käytettävissä n. 660 k-m². Nämä yhteensä, n. 1230 k-m², mahdollistavat 105-paikkaisen päiväkodin sijoittamisen korttelin kaakkoiskulmaan kahteen kerrokseen.

Korttelissa 78 rakennusoikeutta ylittäen rakennettavaksi sallittuja asuntojen yhteiskäyttöön tulevia varasto- ja palvelutiloja, sekä asukkaiden yhteisiä talosaunoja, viherhuone-, kuntosali, ruokala-, harrastus- ym. yhteiskäyttötiloja on arviolta 1350 m².

Korttelissa 80 on rakennusoikeutta yhteensä 1410, josta katutasoon osoitettua liike- ja toimistorakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta 110 k-m². Korttelissa 80 rakennusoikeutta ylittäen rakennettavaksi sallittuja asuntojen yhteiskäyttöön tulevia varasto- ja palvelutiloja sekä muita asukkaiden yhteistiloja on arviolta 260 m².

AL-1 -korttelialueen tonttitehokkuusluku on $e_t = 2,20$ ja AL-2 -korttelialueella $e_t = 1,50$.

Leikkipuiston varastorakennuksen rakennusoikeus on 25 k-m².

Katualuetta muuttuu korttelimaaksi 0,12 ha.

Uusia asukkaita on noin 160 - 200 henkeä kun mitoituksena käytetään 1 as / 40 - 50 k-m².

Alueelle muodostuu uusia autopaikkoja noin 100 kappaletta, joista korttelissa 78 rakenteellisena pihakannen alla noin 84 autopaikkaa ja korttelissa 80 pihatassa 15.

5.1.2 Palvelut

Korttelissa 78 on ainoastaan katutasokerroksessa käytettäväksi sallittua liike- ja toimistokerrosala 760 k-m² ja korttelissa 80 100 k-m². Tällä pyritään siihen, että kortteleiden katutasoon tulisi kaupallisia palveluita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-1 ja AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-1- ja AL-2-korttelialueille saa sijoittaa palveluasuntoja enintään 20 % kerrosalasta.

Palveluasuntojen rakentamismahdollisuus luo edellytykset monipuoliselle asukasjakaumalle. Palveluasuntojen muuta käyttötarkoitusta pienemmällä autopaikkanormilla, 1 ap/ 150 k-m², voidaan tarvittaessa kompensoida viitesuunnitelmassa esitettyä suuremman liiketilamäärän aiheuttamaa autopaikkatarvetta.

AL-1- korttelialueille saa lisäksi sijoittaa päiväkodin.

AL-1-korttelialueella ”Täyden kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +41,10 ja ylimmän vajaan kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +47,10” ja AL-2 - korttelialueella ”Täyden kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +37,90 ja ylimmänvajaan kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +43,90.”

Määräykset ohjaavat kerroslukumääräyksen lisäksi rakentamaan rakennusten ylimmät kerrokset siten, että rakennusmassoihin saadaan riittävää vaihtelua. Ylimmät korkeusasemat on määritelty siten, että loivan (8°) konesaumapulpetti-peltikaton rakentaminen on mahdollista mutta käyttöullakon ei.

AL-1-korttelialueella on määräyksenä: ”Tonttia ei saa aidata toista tonttia vasten. Korttelialueella on sallittava yhteisjärjestelyt leikki-, oleskelu-, pysäköinti-, huolto- ja jätehuoltotiloille sekä pelastusteiden ja hulevesien johtamisen järjestämiseen. Tontin rajalle sijoittuville rakennusten julkisivuille saa sijoittaa ikkunoita.” Määräyksillä pyritään mahdollistamaan toimivan pihan syntyminen vaikka kortteli jaettaisiin kahteen tonttiin.

Lisäksi oleskelupihojen laatua edistetään määräyksillä: ”Korttelialueille on osoitettava riittävästi liikenteen melulta suojattua leikki- ja oleskelualueita. Korttelialueella piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, tulee istuttaa.”

Rakentamisen laatua varmistetaan AL-1- ja AL-2-korttelialueilla seuraavin määräyksin:

”Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla parvekeosia lukuun ottamatta poltettu tiili tai rappaus. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.”

Yleisissä määräyksissä on useita yhteisöllisyyttä, rakennettavuutta sekä toiminnallisuutta ja käytettävyyttä parantavia määräyksiä:

Korttelialueille saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa:

- ensimmäiseen kerrokseen taloyhtiön yhteiskäyttöön tulevia varasto-, palvelu-, väestönsuoja-, jätehuolto- ja muuntamotiloja sekä autojen säilytystiloja

- pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja ja erillisiä jäte- ja keräilykatoksia

- ylimpään vajaan kerrokseen taloyhtiön yhteistiloja

Nämä tilat ja yli 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattua kerrosalaa eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojatilaa.

Asemakaavanmuutostyön aikana on laadittu pelastussuunnitelma. Korttelin 78 pelastustie kulkee uuden Kirvisenpuistoon johtavan kadun kautta pihakannelle. Rakennusalaan on merkitty aukko pelastusajoneuvolle.

Autopaikkavaatimuksena on:

- 1/100 asuinkerrosneliometriä kohti

- 1/150 palveluasuntojen kerrosneliometriä kohti

- 1/50 liike- ja toimistokerrosneliometriä kohti

- 1/125 päiväkotikerrosneliometriä kohti

AL-1-korttelialueella autopaikat tulee sijoittaa rakenteellisena pihakannen alle.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava kaksi kutakin asuntoa kohti, yksi kutakin 150 liike- ja toimistokerrosneliometriä kohti ja yksi kutakin kahvilan tai ravintolan 12 istumapaikkaa kohti. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee osoittaa säältä suojattuun, lukittavaan tilaan, joka on helposti saavutettavissa.

Erillisen hulevesimääräyksen (hule-100) lisäksi vaaditaan, että rakennuslupavaiheessa on tehtävä hulevesisuunnitelma, jossa esitetään laskelma tontilla muodostuvien hulevesien määrästä nykyiseen verrattuna ja hulevesien hallintaan käytettävät menetelmät.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Hurtтивуori on virkistysaluetta VL-1. Laaja valuma-alue rasittaa korttelia 78 ja siksi korttelia rajaavien Hurttivuoren ja Kirvisenpuiston osille on laadittava pinta-/hulevesisuunnitelma, jonka Turun kaupunki hyväksyy.

VK Leikkipuisto

Alueelle saa rakentaa 25 k-m² varastorakennuksen.

Kirvisenpuiston leikkipuisto palvelee myös jatkossa korttelin 78 päiväkotia. Leikkipuistoon on osoitettu rakennusoikeus toimintaa palvelevalle 25 k-m²:n varastorakennukselle. Suora maantasokäynti leikkipuistoon on päiväkodin toisesta kerroksesta.

EV Suojaviheralue

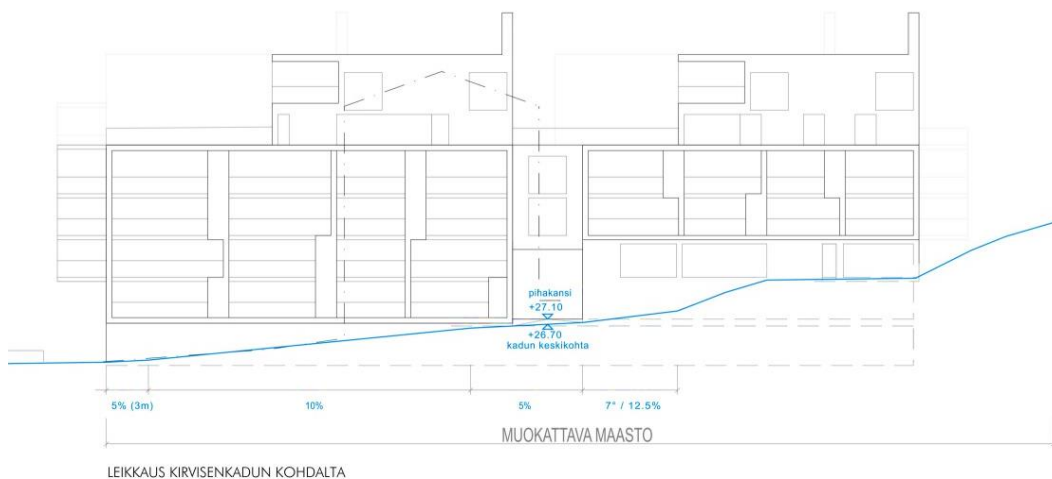
Fasaanipuistikko on liikennemelun vuoksi muutettu suojaviheralueeksi. Alueen länsireunaan siirretään Littoistentieltä Fasaaninkadulle johtava kunnallistekninen linja.

Katualueet

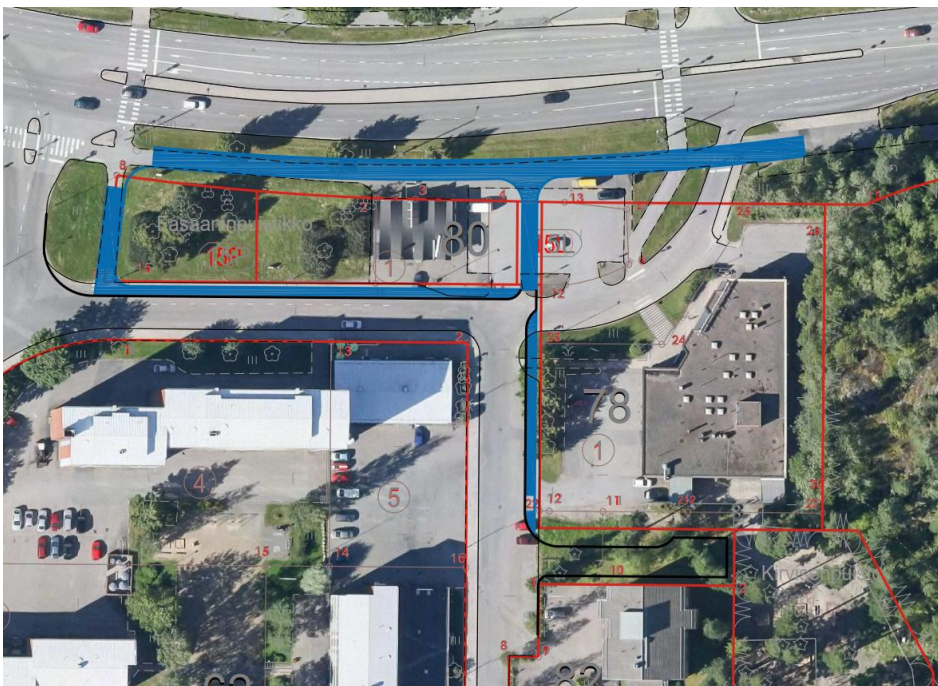
Asuinrakennukset on sijoitettu kiinni Kotkankatuun ja Fasaaninkatuun. Rakennuksiin on mahdollista sijoittaa sisäänkäynnit suoraan kadulta käsin. Tällöin on perusteltua rakentaa Kotkankadulle ja Fasaaninkadulle jalkakäytävät uudisrakennusten puoleisille sivustoille. Fasaanikujan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie liitetään Littoistentien vastaavaan.

Korttelin 78 eteläpuolella on uusi katu, Kirvisenkatu. Katu johtaa leikkipuistoon, Kirvisenpuistoon sekä pelastustienä korttelin 78 pihakannelle. Kadun pituuspoikkileikkaus on esitetty liitteenä olevassa pelastustiesuunnitelmassa (liiteasiakirja 5). Kirvisenkadun katusuunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvon kääntymisen vaatima tila Kirvisenkadulta korttelin sisäpihalle johtavaan kulkuaukkoon. Kirvisenkadun rakentamiskustannuksista on Kaupunkiympäristön rakennuttaminen tehnyt alustavan arvion (pvm. 20.3.2018).

Fasaaninkadun päästä johtaa Littoistentielle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Fasaaninkuja yhdistää Kotkankadun ja Fasaaninkadun Littoistentien kevyen liikenteen väylästään ja sen kautta on yhteys Littoistentien linja-autopysäkeille. Näkemäalueen riittävyys on tarkistettu (20.3.2018 Kaupunkiympäristön liikennesuunnittelu).



Kuva 42. Kirvisenkadun leikkauskuva



Kuva 43. Kaava-alueen kevyen liikenteen reitit

Hulevedet

Fasaaninkadun kaavamuuotosalue sijaitsee Jaaninojan valuma-alueella, ojan välittömässä läheisyydessä. Jaaninojan valuma-alue on laaja ja ojanuoman ympäristössä on todettu tulvariski. Valuma-alueelle kohdistuu paljon uutta maankäyttöä, minkä seurauksena hulevesien määrä ja tulvariski kasvavat entisestään. Alueen asemakaavoissa on tulvariskin vähentämiseksi otettu käyttöön hulevesien viivytysmääräys (hule-100), jolla pyritään tasaamaan rankkasateiden aiheuttamaa virtaamapiikkiä hidastamalla hulevesien virtausta putkiin ja ojaan. Viivytyksen määrä määräytyy tontilla olevan läpäisemättömän pinnan mukaan ja se voidaan toteuttaa erilaisilla ratkaisuilla esim. viivytyspainanteilla tai säiliöillä.

Rakennuslupavaiheessa tulee tehdä hulevesisuunnitelma, jossa esitetään tontin hulevesien viivytyt- ja hallintaratkaisut. Kaavamuuotosalue sijaitsee Hurttivuoren puistoalueen vieressä. Suunnitelman osana tulee tarkastella myös se, miten Hurttivuoren pintavedet tontilla 78 hoidetaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa palveluiden lisääntymisen ja monipuolistumisen alueella. Kaava mahdollistaa kaupallisten palveluiden monipuolistumisen sekä päiväkotitoiminnan laajenemisen. Alueelle on mahdollista sijoittaa palveluasuntoja. Uusi asuminen lisää alueen asukasmäärää. Rakentaminen laajenee nyt vajaakäytössä oleville katu- ja liikennealueille. Autopaikkatarve lisääntyy, kadunvarsiautopaikat tulevat käyttöön. Fasaaninkadun eteläpuoleisen kerrostalon suorat näkymät pohjoiseen eivät muutu, näkymät ikkunoista vinoittain koilliseen päin muuttuvat rakennetuiksi. Uudet rakennukset eivät tule nykyisten aurinkoisten ilmansuuntien puolelle. Korttelin 78 eteläpuolella olevan asuinrakennuksen pohjoispuolen ikkunoiden, 1 huone/kerros, näkymien eteen tulee nykyistä korkeampi rakennus nykyistä lähemmäksi. Fasaanipuistikko pienenee hieman.

- Asemakaava tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa.

- Alueen tulevaksi väestömääräksi arvioidaan noin 160-200 asukasta.
- Alueelle uusia autopaikkoja muodostuu noin 100 kappaletta.
- Lisääntyvä asutus lisää liikennettä.
- Varmistaa alueen joukkoliikenteen kysyntää.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan on pienet. Uusi rakentaminen sijoittuu nyt rakennetulle alueelle tai pääosin asfaltoiduille liikennealueille. Joukkoliikennekäytävään tukeutuva uusi rakentaminen vaikuttaa omalta osaltaan ilmastonmuutosta torjuvasti.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4.3 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaava tiivistää ja eheyttää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Joukkoliikennekäytävän varteen sijoittuva uusi rakentaminen tukee joukkoliikennekäytävän palveluiden käyttöastetta ja mahdollistaa palveluiden parantumisen. Fasaaninkadun katualuetta Littoistentien risteysalueella liitetään rakennuskortteleihin jolloin alueen katuverkko selkiytyy. Ajoyhteys Fasaaninkadulta Littoistentielle Varissuon suuntaan poistuu. Jalankulku- ja polkupyöräyhteys Fasaaninkadulta Littoistentielle säilyy. Uusi rakentaminen hyödyntää olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Uusi rakentaminen on vanhaa energiataloudellisempaa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nykyinen 2-kerroksinen liike- ja asuntokerrostalo ja yksikerroksinen pikaruokalarakennus puretaan. Tilalle rakennetaan 6- ja 7-kerroksiset asuinkerrostalot. Uusi rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa. Nyt epämääräinen, vajaakäytössä oleva katu- ja paikoitusalue poistuu. Asuin-liike-rakennukset täydentävät ja jättevöittävät sekä Littoistentien että Kotkankadun ja Fasaaninkadun katutiloja. Ei vaikutuksia kulttuuriperintöön, purettavilla rakennuksilla ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Uudet asukkaat tuovat alueelle ostovoimaa, joka mahdollistaa kaupallisten palveluiden kehittymisen ja parantaa toimivan kilpailun kehittymismahdollisuuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kantautuu Littoistentieltä liikennemelua. Meluselvityksessä (Promethor Oy 2017, 2018) esitetyt melusuojaustarpeet on otettu huomioon asemakaavamerkinnoissä. Rakennusalojen sivuilla, jotka ovat Littoistentien melualueen vaikutuspiirissä, on kaavamerkinnot ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksista. Samoin kaavamääräyksissä on esitetty parvekkeiden päiväaikainen ääneneristävyysvaatimus. Korttelin 80 oleskelupihaa suojaamaan on rakennettava meluste. Kaavakartassa on osoitettu merkinnällä esteen likimääräinen sijainti ja lukuarvolla sen yläreunan likimääräinen korkeusasema.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

1170+m180

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrosalan neliömetrimäärän rakennuksen ja toinen luku ensimmäisessä kerroksessa myymälä- ja toimistotiloille varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

Määräyksellä, jossa katutasokerroksessa käytettäväksi sallittu liike- ja toimistokerrosala on merkitty erillisenä lukuna edistetään liike- ja toimistotilojen sijoittumista maantasokerrokseen, ja siten hyvän elinympäristön syntymistä.

pk

Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin. Rakennusalalle esitettyä rakennusoikeutta ei saa käyttää muuhun käyttötarkoitukseen.

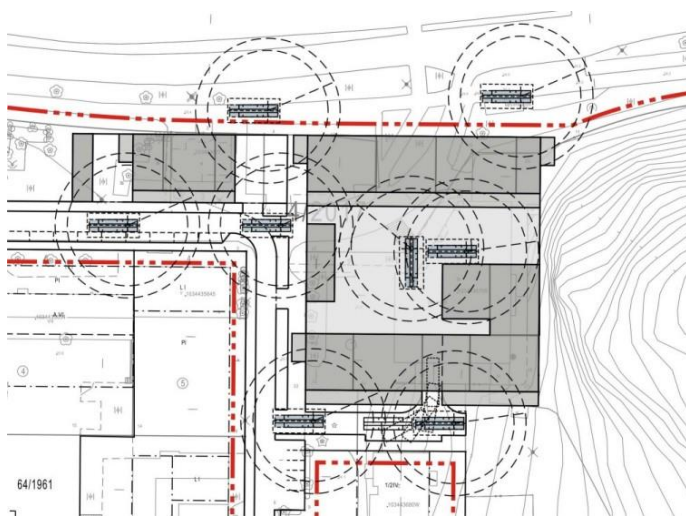
Päiväkodin rakentamiseen on annettu erillinen rakennusoikeus, 570 k-m², korttelin 78 kaakkoiskulmaan rakennusalalle jossa kerrosluku on kaksi. Korttelin eteläisen, rakennusalan varsinaisesta rakennusoikeudesta saa lasten päivähoitotilaa varten käyttää 660 k-m². Yhteensä päiväkodille on varattu 1 250 k-m², joka vastaa 105 paikkaista päiväkotia. Rakennusoikeuden käyttäminen edellyttää päiväkodin rakentamista kahteen kerrokseen.

pi-a

Alueen osa, jolle tulee sijoittaa pihakansi. Pihakannen alle saa sallittua kerrosalaa ylittäen rakentaa yhteen tasoon pysäköintitiloja, polkupyörien säilytystiloja, jätteenkeräys-, varasto-, tekniikka- ja väestönsuojatiloja. Piha-alueelle tulee osoittaa leikki- ja oleskelualueita ja se tulee istuttaa soveltuvin osin ja suunnitella yhtenäiseksi tonttijaosta riippumatta. Tontin rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävillä järjestelyillä. Pihakannen tulee kestää pelastusteiden osalta raskaan pelastusajoneuvon paino.

Pihan ja pihakannen alaisten paikoitustilojen toimitoimivuus varmistetaan määräyksellä. Mikäli kortteli 78 jaetaan kahteen tonttiin, pelastusteiden toiminta edellyttää yhtenäistä piha-alueita ja pihan korkeutta.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu pelastussuunnitelma. Pelastustie kulkee uuden Kirvisenpuistoon johtavan kadun, Kirvisenkadun, kautta pihakannelle, jossa on alue pelastusajoneuvolle.



Kuva 44. Korttelin 78 pelastustiesuunnitelma

u-1

Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita.

Merkinnällä u-1 on merkitty korttelin 78 korttelialueen eteläreunassa olevat parvekeulokkeet.

u-2

Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita. Ulokkeen alla ei sallita pilareita.

Merkinnällä u-2 on korttelin 78 Kirvisenpuistossa olevat parvekeulokkeet.

u-3

Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita. Ulokkeen alla ei sallita kantavia rakenteita.

Maanpinnan ja ulokkeen alapinnan välillä on oltava vapaata tilaa vähintään 3,2 m.

u-3-merkinnällä on korttelin 80 parvekeulokkeet, joiden alla liikutaan joko autolla tai jalan tai joissa tarvitaan tilaa tontin kunnossapidon vuoksi.

Ulokkeiden alla on johtoa varten varatut alueen osat. Todennäköisesti kaikki kunnallistekniikan johtoverkosto tullaan kuitenkin siirtämään suojaviheralueelle EV ja katualueille.

u-4

Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita. Ulokkeen alla ei sallita kantavia rakenteita. Maanpinnan ja ulokkeen alapinnan välillä on oltava vapaata tilaa vähintään 4,8 m.

Ulokemerkintää u-4 on käytetty katualueella, kohdissa joissa tarvitaan tilaa jalkakäytävän kunnossapidon vuoksi.

Uloke, jolle saa rakentaa parvekkeita. Ulokkeen alla ei sallita pilareita. Maanpinnan ja ulokkeen alapinnan välillä oltava vapaata tilaa vähintään 3,0 m.

Ulokemerkintää u-3 on käytetty korttelissa 80, kohdissa joissa tarvitaan tilaa tontin kunnossapidon vuoksi.

Korttelin 78 eteläisimmällä rakennusosalalla on merkintä: ”Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka vapaan leveyden on oltava vähintään 5 metriä ja korkeuden 4.3 m.”

Kulkuaukon koko on mitoitettu pelastusajoneuvojen pihakannelle ajoa varten.

Korttelin 78 Littoistentiehen ja Kotkankatuun rajoittuvilla rakennusaloilla on merkintä:

”Merkintä osoittaa sen rakennusalan sivun, jolla rakennuksen maantaso /kellari-kerrokseen tulee sijoittaa liike- tai toimistotiloja. Julkisivujen pituudesta tulee vähintään 50 % olla ikkuna-alaa.”

Määräyksellä katutason ikkunapinta-alan vähimmäismäärästä varmistetaan, että katutason ympäristöstä tulee riittävän virikkeellinen ja laadukas.

hule-100

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysohjauksien, -alaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Viivytysohjauksien viivytysohjauksien ei saa tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Määräyksellä pyritään alueella syntyvien hulevesien viivyttämisen ja hallintaan.

+27,1

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema

Korttelin pihakannelle sekä kortteliin johtavan pelastustien päähän on annettu pinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusaloilla on vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema-merkintä, ”Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.”

5.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on 18.12.2017 kokouksessaan ehdottanut kaava-alueelle seuraavia nimiä:

Fasaaninkuja - Fasangränden
Kirvisenkatu - Piplärksgatan

7 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. Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille laaditaan maankäyttösopimus ennen kaavan hyväksymistä.

Kortteliin 78 valuvan pintaveden torjumiseksi on korttelia rajaavien Hurttivuoren ja Kirvisenpuiston osille laadittava rakennuslupavaiheessa pinta- ja hulevesisuunnitelma, jonka Turun kaupunki hyväksyy. Suunnitelman toteuttaa rakentaja.

Alueen uudisrakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakentaminen edellyttää kunnallisteknisen verkoston ja sähkökaapeleiden siirtoa, joiden kustannukset maksaa rakentaja. Kirvisenkadun suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset, arviolta noin 100.000 euroa, tarkentuu katusuunnitelmien valmistuttua. Kustannukset huomioidaan maankäyttösopimusneuvotteluissa.

Turussa 30 päivänä toukokuuta 2018
Muutettu 6.9.2018 (lausunnot)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavakonsultti Tarmo Mustonen Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin