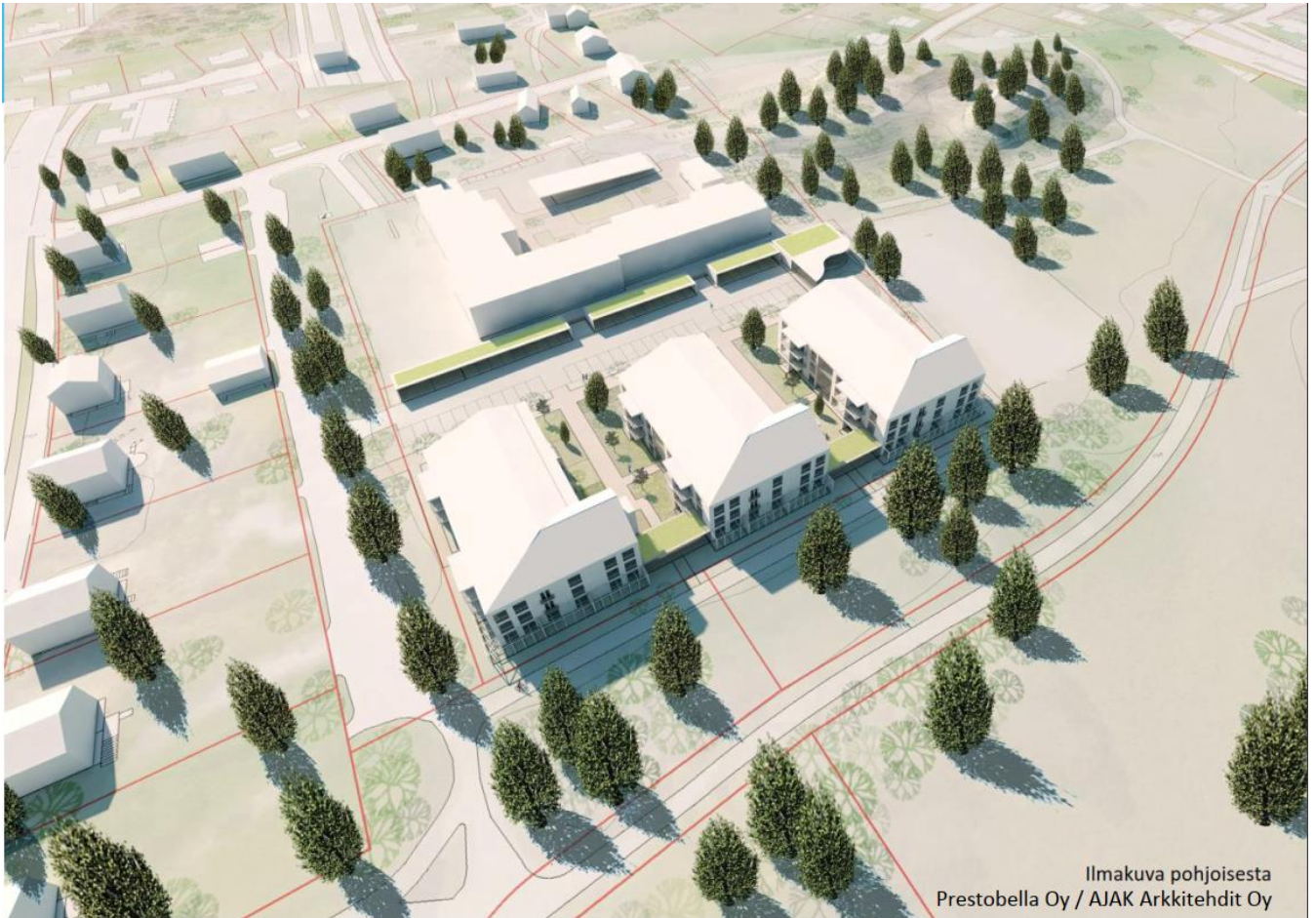




TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



Ilmakuva pohjoisesta
Prestobella Oy / AJAK Arkkitehdit Oy

KASTUN KOULU

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 23/2016
Diaarinumero 6325-2016

SELOSTUS
28.5.2019

Muutettu 14.11.2019 (lausunnot)
Muutettu 3.12.2019 (§ 477 KYLK)
Muutettu 17.12.2019

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä toukokuuta 2019 päivättyä, 14.11.2019 muutettua (lausunnot) ja 3.12.2019 muutettua (§ 477 KYLK) sekä 17.12.2019 muutettua asemakaavanmuutostarttia. **Kastun koulu (23/2016)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	073 VÄTTI	VÄTTI
Kortteli:	24	24
Tontit:	6 ja 7	6 och 7
Katu:	Pyörämäentie	Pyörämäkivägen

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosalueelle suunnitellaan asuinkerrostaloja kaupungin päiväkodin lisäksi.

Kaavanmuutos valmistellaan kaupungin aloitteesta, kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätöksen mukaisesti (16.2.2016, § 77) yhteistyössä päiväkodin toteuttavan TVT Asunnot Oy:n sekä muun alueen kehittämisen osalta Prestobella Oy:n kanssa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.8.2016
2. Asemakaavakartta 28.5.2019, muutettu 14.11.2019 (lausunnot), muutettu 3.12.2019 (§ 477 KYLK), muutettu 17.12.2019
3. Tilastolomake 28.5.2019
4. Meluselvitys (Promethor Oy) 7.4.2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos on valmisteltu kaupungin aloitteesta, kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätöksen mukaisesti (16.2.2016, § 77) yhteistyössä päiväkodin toteuttaneen TVT Asunnot Oy:n sekä muun alueen kehittämisen osalta Prestobella Oy:n kanssa. Kaavoitus käynnistettiin syksyllä 2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 13.6.2016 § 198.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 mielipidettä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 20.11.2018 § 471, 1.11.2018 päivätyn luonnoksen.

Vuoden 2019 kesällä pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Samalla ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 10.6 – 9.7.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi muistutus.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 3.12.2019 § 477, 28.5.2019 päivätyn ja 14.11.2019 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen siten muutettuna, että kaavamääräyksiin lisätään seuraavat uudet kaavamääräykset AK-1-korttelialueelle:

- 1-kerroksisten rakennusten katot suositellaan toteutettaviksi viherkattoina
- asuinrakennusten huoneistoalasta on vähintään 20 % toteutettava asuintoimintana, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

17.12.2019 kaavakartassa virheellinen kerrosluku III ½ muutettiin muotoon III u ½ (Murto-luku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi). Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi 17.12.2019 tiedoksi, että asemakaavanmuutos asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville 23.12.2019-21.1.2020.

2.2 Asemakaava

Tontti 24.-6

Tontilla sijaitsee v. 2018 valmistunut päiväkotikoti. Asemakaava muutetaan vastaamaan nykytilannetta, korttelialue muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P).

Tontti 24.-7

Tontille esitetään kolme pienkerrostaloa (III u ½ kerrosta). Korttelialueen asemakaavamääräys muuttuu asuinkekkosten korttelialueeksi (AK).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

Tontilla 24.-6 on juuri valmistunut poikkeusluvalla toteutettu uusi päiväkotikoti, siltä osin kaavaa muutetaan vastaamaan jo toteutunutta muutosta. Tontin 24.-7 osalta rakentaminen voidaan aloittaa heti kaavan tultua voimaan.

Vakoistentien saneeraustarve on selvitettävä, Pyörämäentien osalta saneeraustarve on ilmeinen ja se vaatii toimenpiteitä viimeistään siihen mennessä, kun uudet talot valmistuvat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue on kaupungin omistama. Muutosalueelta on purettu toimintansa vuonna 2015 lopettanut Kastun koulun koulurakennus. Koulun paikalle on rakennettu uusi päiväkotitontti. Tontin pohjoisosa on koulutoiminnan loputtua vailla suunniteltua käyttötarkoitusta. Muutosalueeseen kuuluu myös Pyörämäentien katualue. Suunnittelualueen pinta-ala on 1 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilassa olevia alueita lukuun ottamatta sekalaista puustoa Pyörämäentien varressa ja muutamia puita päiväkotitontin reunoilla. Alue rajoittuu pohjoisessa / lännessä Vätinpuiston puistoalueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee aivan keskustan tuntumassa palvelujen ja hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella. Suunnittelualue rajautuu idässä ja etelässä pientaloalueeseen, pohjoisessa ja lännessä Vätinpuistoon. Suunnittelualueen eteläosaan on vuonna 2018 rakennettu päiväkotitontti.

Tekninen huolto

Pyörämäentien alla kulkee vesijohto ja jätevesiviemäri, johon uudet rakennukset voidaan liittää. Pyörämäentien katualueella kulkee hulevesien kannalta tärkeä avo-oja, joka tulee säilyttää avoimena.

Palvelut

Muutosalueella sijaitsee uusi päiväkotitontti. Lähin ala-aste on Raunistulan koulu, n. 500 metriä muutosalueelta keskustan suuntaan.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Satakunnantien ja Tampereentien risteyksessä. Linja-autoasema on myös kävelyetäisyydellä. Lisäksi keskustan kaikki palvelut ovat käytettävissä.

Liikenne

Linja-autoliikenne

Joukkoliikenne toimii alueella erinomaisesti, Tampereentiellä / Raunistulan puistotiellä kulkevat mm. linjat 1 ja 18. Linja 1 kulkee parhaimmillaan 4 kertaa, linja 18 jopa 8 kertaa tunnissa.

Föli toteuttaa runkolinjastoksi kutsutun uudistuksen vuonna 2021. Tämän jälkeen linja 1 kulkee edelleen neljä kertaa tunnissa ruuhka-aikana, mutta linja 18 muuttuu linja 8:ksi, joka kulkee ruuhka-aikoina 5 minuutin välein.

Autoliikenne

Alueella ei ole läpiajoliikennettä. Kulku uusille pienkerrostaloille ohjataan Vakoistentien / Pyörämäentien kautta. Kaupunki selvittää Vakoistentien saneeraustarpeen, Pyörämäentien saneeraustarve on ilmeinen.

Kävely ja pyöräily

Kävellen ja pyöräillen kaavamuuotosalue on erinomaisesti saavutettavissa kaikista suunnista. Vakoistentiellä molemmiin puoliset jalkakäytävät eivät vastaa leveydeltään nykyvaatimuksia. Pyörämäntiellä kulkumuotojen erottelu ratkaistaan katusuunnitelmalla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

VAK-ratapiha (Vaarallisten aineiden kuljetukset)

Suunnittelualueelta n. 1 km itään sijaitsee Turun ratapiha. Se on 1.3.2008 alkaen Rautatieviraston (nyk. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi) 15.1.2008 antamalla määräyksellä vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu järjestelyratapiha, jolla edellytetään Liikenteen turvallisuusvirasto Trafia hyväksymää turvallisuusselvitystä.

Turun järjestelyratapihan kautta kulkevia vaarallisten aineiden kuljetuksia arvioidaan ja seurataan vuosittain. Viime vuosina VAK-kuljetusten määrä on ollut n. 500 000 tonnia vuodessa, mutta pitkällä tähtäimellä kuljetusmääriä tai niiden laatuja ei voida ennustaa. Valtaosa vaarallisista aineista kuuluu syövyttäviin aineisiin, joiden lisäksi kuljetetaan runsaasti palavia nesteitä ja kaasuja. Vaarallisimpia aineita ovat ammoniakki ja propaani.

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi on 7.11.2011 hyväksynyt 25.11.2010 päivätyn Turun järjestelyratapihan turvallisuusselvityksen, jossa on tarkasteltu järjestelyratapihalla tapahtuvaa vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvää vaunujen käsittelyä ja tilapäistä säilyttämistä. Turvallisuusselvityksessä voidaan mm. rajoittaa kuljetusmäärien kasvua tulevaisuudessa ja siten varmistaa ratapihan turvallisuustasoa.

Liikenneviraston on yhdessä ratapihalla toimivien rautatieyritysten kanssa arvioitava riskit sekä tarkastettava ja saatettava turvallisuusselvitys ajan tasalle vähintään joka viides vuosi, minkä lisäksi turvallisuusselvityksen laatijoiden on tarkastettava turvallisuusselvitys ja saatettava se ajan tasalle, jos

1. ratapihan toiminnassa on tapahtunut suuronnettomuuksien vaaraa lisäävä muutos;
2. onnettomuus- ja vaaratilanteiden selvittelyssä on ilmennyt huomioon otettavia seikkoja;
3. ratapihan välittömään läheisyyteen liittyvien alueiden kaavoituksessa tapahtuu turvallisuuden kannalta merkittävä muutos;
4. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi sitä pyytää.

Sekä Liikenne- ja viestintäministeriön Kerttu-hankkeen (v. 2009) että Ympäristöministeriön raportin VAK-ratapihat ja kaavoitus (v. 2012) mukaan haavoittuvia toimintoja voidaan kaavoittaa pysyvän haitan ja kuolemanvaara-alueille sillä edellytyksellä, että suuronnettomuuden todennäköisyys on luokkaa pieni (< 106 eli alle kerran miljoonassa vuodessa).

VAK-ratapihan vaikutuksia on selvitetty useassa maankäytön suunnittelukohteessa, kuten esim. ratapihan pohjoisosaan rajautuvan Turun konepaja-alueen ja os. Ratapihankatu 51 sijaitsevan alueen osalta. Gaia Consulting Oy on joulukuussa 2013 laatinut niille vain viranomaiskäyttöä varten turvallisuusselvitykset, joiden mukaan suuronnettomuuden todennäköisyys alueilla on tasoa pieni (< 106 eli alle kerran miljoonassa vuodessa). Edellä mainittujen turvallisuusselvitysten vaarallisten aineiden vaikutusaluekartoissa kaavanmuutosalue sijaitsee ammoniakki- ja propaanivaunuvuodon ulommalla AEGL2 ja butaanivaunun BLEVE:n 8 kW/m² vaikutusalueilla. Pentaani- ja propaanikuljetuksista ei muodostu riskitekijää, koska selvitysten mukaan niiden vaikutusalueet eivät ulotu kaava-alueelle.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita.

Meluselvitys

Korttelin suunnitellun uudisrakentamisen osalta on laadittu meluselvitys (Promethor Oy). Selvityksessä on tarkasteltu yleisen tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia kaava-alueella.



Ote meluselvityksestä: Suunniteltu maankäyttö v. 2035 ennusteliikenne, päiväajan keskiäänitaso. Ei meluntorjuntaa.

TULOSTEN TARKASTELU

Asuinrakennusten piha-alueet

Laskennan perusteella melun keskiäänitaso alittaa ennustetilanteessa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) asuinrakennusten piha-alueilla ja ensimmäisen kerroksen terasseilla, kun esitetyn kaltainen meluntorjunta terassien melutason pienentämiseksi on toteutettu. Yhteisillä sisäpiha-alueilla melutaso täyttää ohjearvovaatimukset rakennusten muodostaman suojan seurauksena.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus

Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on kaikilla julkisivuilla korkeintaan 28 dB. Vaatimukset ovat tasoltaan normaaleja tai alhaisia. Päiväkodin julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on alle 28 dB. Vaatimus on alhainen.

Asuinrakennusten parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimus

Tampereen valtatie puoleiset parvekkeet tulee lasittaa, jotta päiväajan ohjearvo 55 dB(A) niillä täyttyy. Laskennan perusteella vaimennuksen tarve on 1...6 dB. Vaatimus saavutetaan todennäköisesti kaikilla parvekkeilla 6 mm avattavalla lasituksella.

Asuinhuoneistojen sijoittelu

Asuinalueiden suunnitteluun annetun ohjeistuksen mukaisesti, mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A), asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa keskiäänitaso alittaa ohjearvot (Uudenmaan ELY-keskus, opas 02/2013, Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa). Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) minkään asuinkerrostalon millään julkisivulla. Näin ollen julkisivuun kohdistuvasta melusta ei aiheudu vaatimuksia asuinhuoneistojen avautumissuunnille.

3.1.4 Maanomistus

Koko muutosalue on Turun kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta (A).

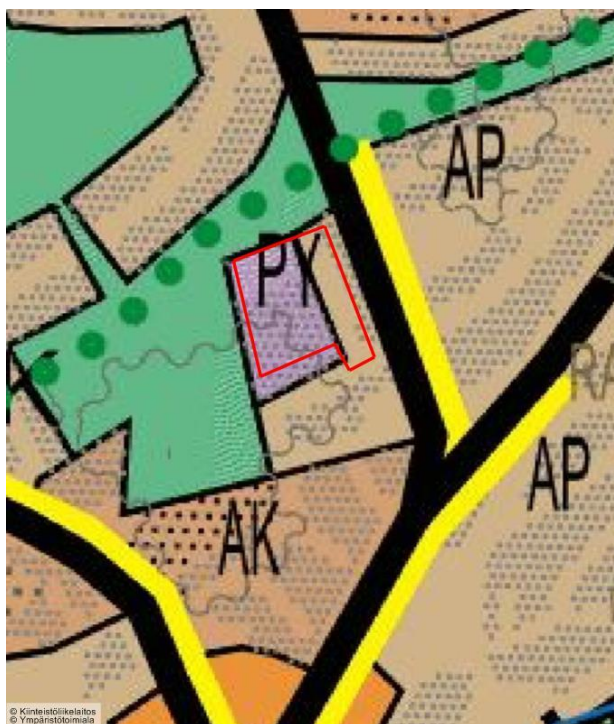
Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava



Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen.

Vaihemaakuntakaavassa muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

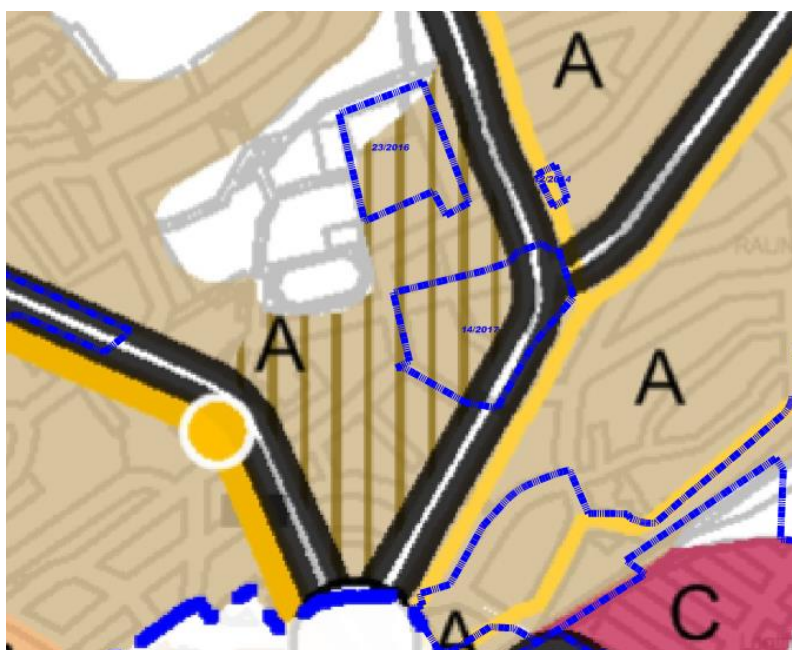
Turun yleiskaava 2020



Ote yleiskaavasta

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä PY = ”julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi” – alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueen itäreuna on AP-alueita ”pientalovaltainen asuinalue” (koulutontin itäreuna ja Pyörämäentien katualue). alue

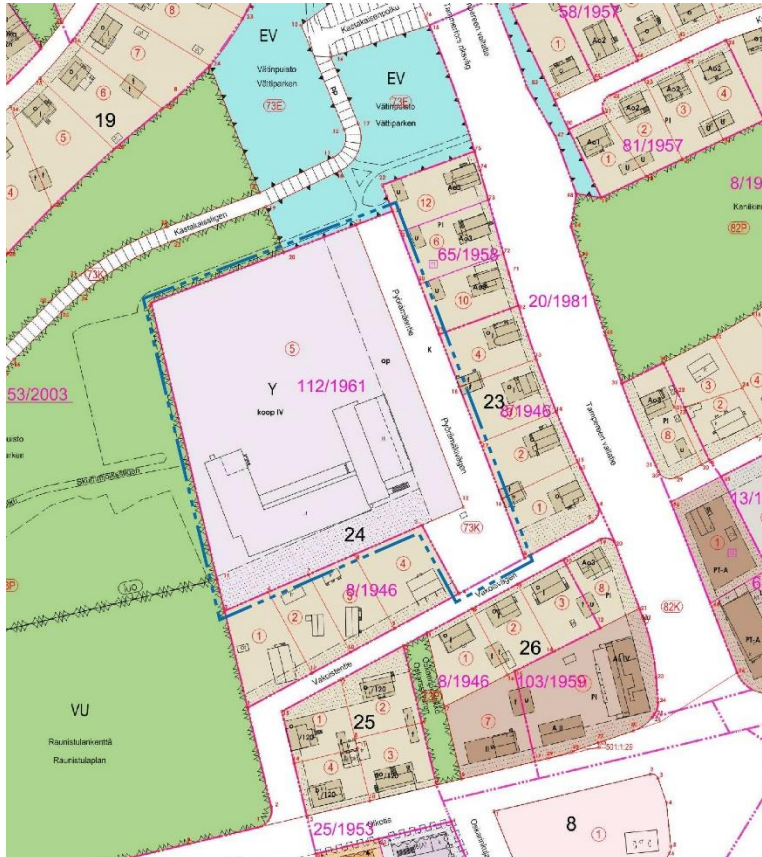
Turun yleiskaava 2029, luonnos



Ote yleiskaavasta

Kaupunginvaltuuston 5.11.2018 hyväksymässä yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu täydentyväksi asuinalueeksi. Merkinnällä osoitetaan myös alueet, joilla on säilytettäviä erityisarvoja. Alueilla voi toteuttaa sellaisia muutoksia, jotka eivät vaaranna alueen erityisiä arvoja.

Asemakaava



Ote asemakaavasta

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1963 vahvistettu asemakaava (112/1963). Asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä Y yleisten rakennusten korttelialueeksi alueasemakaavamääräyksellä koop IV: tonttialue oppikoulurakennuksia varten, tonttiteholuku enintään 0,5, kerrosluku enintään IV. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 7875 k-m².

Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 13.5.2019.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on vireillä asemakaavanmuutos 17/2017 "Oskarinkuja" jonka tavoitteena on muuttaa tyhjien ja vajaakäyttöisten kiinteistöjen sekä osin huonokuntoisten pientalokiinteistöjen alue asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutos valmistellaan kaupungin aloitteesta, kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätöksen mukaisesti (16.2.2016, § 77) yhteistyössä päiväkodin toteuttaneen TVT Asunnot Oy:n sekä muun alueen kehittämisen osalta Prestobella Oy:n kanssa.

Kastun koulun lopetettua toimintansa koulutontti vapautui uusiokäyttöön. Tontin eteläosaan on rakennettu päiväkotikiinteistö, tontin pohjoisosaan tutkittiin kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan päätöksen mukaisesti asuinrakentamista.

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:

Alueen ja lähialueen maanomistajat ja kaupungin maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.

Kansalaisjärjestöt: 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 Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Sivustustoimialan varhaiskasvatus ja perusopetus, Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2016. Ilmoitus vireilletulosta sekä 18.8.2016 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, kaavamuutoksen 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 18.8.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksen toimiloissa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta luonnoksesta jätettiin yhteensä 6 kpl kirjallista mielipidettä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 20.11.2018 § 471, 1.11.2018 päivätyn luonnoksen.

Vuoden 2019 kesällä pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuotosehdotuksesta. Samalla ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 10.6 – 9.7.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi muistutus.

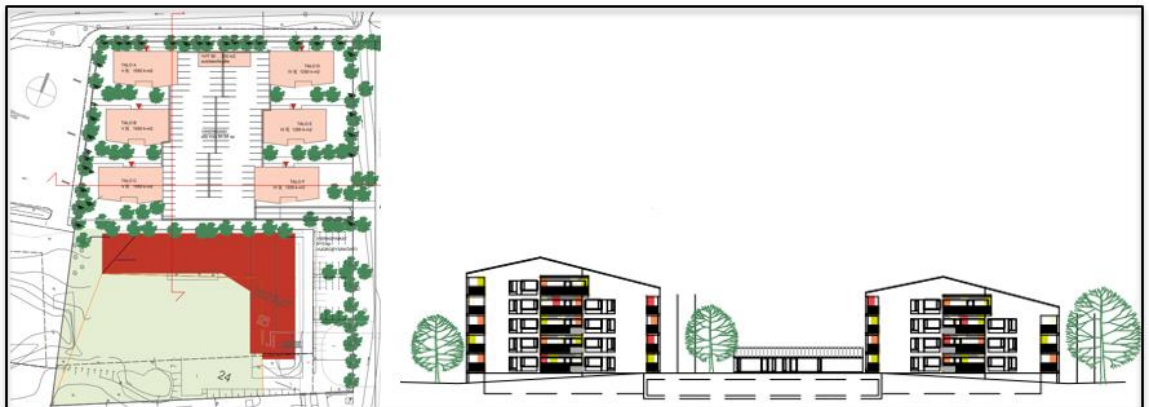
4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa uusien asuntojen rakentaminen olemassa olevien palvelujen ja rakennetun infrastruktuurin läheisyyteen. Varhaiskasvatuksen tarpeet on alueella huomioitu jo ennen asemakaavanmuutosta, kun uusi päiväkoti on rakennettu poikkeusluvalla koulutontille.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

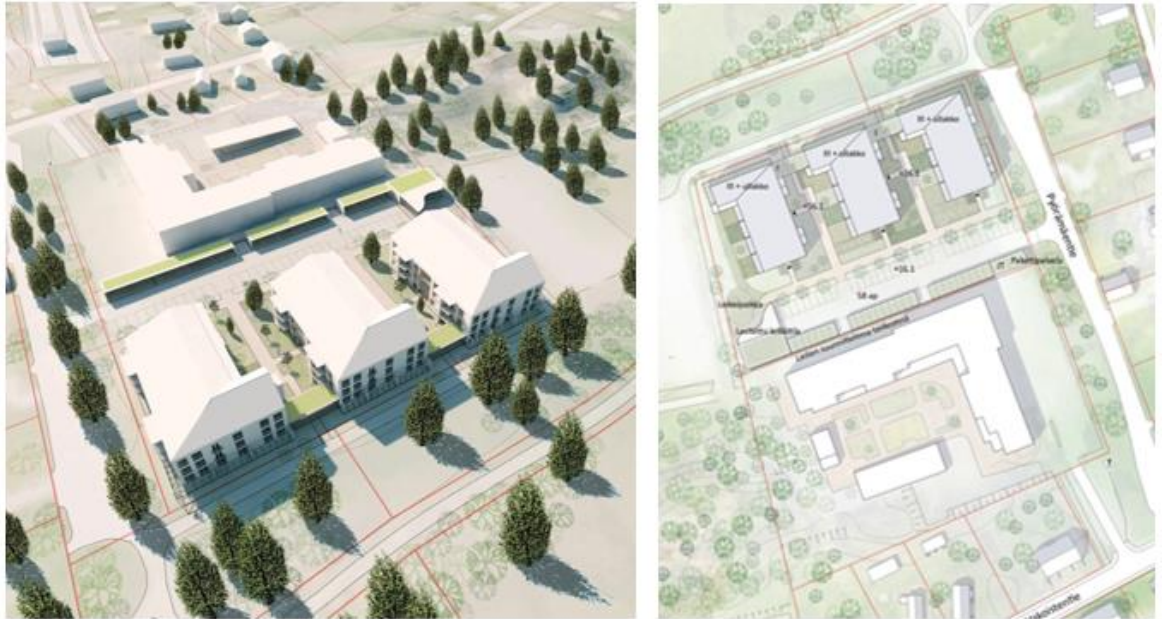
Valmisteluvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja asuinrakentamiselle.



Alustava luonnos 1: 6 kerrostaloa, maanalainen pysäköinti (Prestobella Oy / LPR Arkkitehdit Oy)



Alustava luonnos 2: 8 pienkerrostaloa, maanalainen pysäköinti (Prestobella Oy / LPR Arkkitehdit Oy)



Alustava luonnos 3 (valittu vaihtoehto): 3 pienkerrostaloa, maanpäällinen pysäköinti (Prestobella Oy / AJAK Arkkitehdit Oy)

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Alustavissa luonnoksissa tontille oli suunniteltu useampi rakennusmassa sekä osittain maanalainen pysäköinti. Jatkosuunnittelussa on haettu ratkaisua, jossa harvemmallalla rakennusmassalla toteutuskelpoisuus paransi. Kerrosluvut on kuitenkin pidetty maltillisina, alueeseen ja kaupunkikuvaan sopivina. Maanalaisesta pysäköinnistä luovuttiin, kun se osoittautui haastavaksi alueen pohjavesiolosuhteiden / hulevesien kannalta, lisäksi maanalainen pysäköinti olisi ollut taloudellisesti vaikea toteuttaa tämänkokoisessa hankkeessa.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen, yhteenveto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme kirjallista mielipidettä.

Turun nuorisovaltuusto tuo esille, että Kastun koulun sisäpeli- ja sisäliikuntatilat olivat aiemmin urheilu- ja nuorisoseurojen aktiivisessa käytössä. Nuorisovaltuusto ehdottaa, että kaavassa esitetyn päiväkodin tiloihin voitaisiin toteuttaa korvaavat sisäpelitilat.

Alueen asukas vastustaa asemakaavan suunnitelmia päiväkodin ja jopa 10 kerrostalon rakentamisesta. Alueen luonne muuttuisi puistomaisesta lähiömäiseksi. Nykyistä puistoaluetta Kastun koulun pohjoispuolella tulisi mieluummin kehittää kuin rakentaa paikalle uusi lähiö. Pyörämäentiellä sijaitseva tontti jää vilkasliikenteisen Tampereentien ja uuden kulkuyhteyden väliin puristuksiin, ja tämä vaikuttaa tonttien arvoon Pyörämäentiellä. Päiväkoti ei ole liikenteen suhteen ongelma, koska liikennettä on ainoastaan tiettyinä aikoina. Kulku uusiin kerrostaloihin tapahtuisi kuitenkin Pyörämäentien kautta ja liikenne olisi jatkuvaa. Liikenne tulisi ohjata uudelle alueelle Rauninaukion kautta jalkapallokentän ja vanhan Rauninaukion päiväkodin välistä, jossa se ei häiritsisi ketään.

Kolmannessa mielipiteessä alueen asukas kyseenalaistaa kerrostalojen sopivuuden pientaloalueelle ja ehdottaa, että jos alueelle on pakko rakentaa, tulisi alue lohkoa omakotitonteiksi tai paikalle tulisi rakentaa päiväkotia ja lapsille/nuorille suunnattu urheilupuisto, jossa olisi esimerkiksi koripallokenttä puretun kentän tilalle, kiipeilytelineet ja ulkokunto-

sali. Vaihtoehtoisesti paikalle tulisi rakentaa uusi yläkoulu. Alueella oleva luistelu-/jalkapallokenttä tulisi säilyttää, jotta lasten ja nuorten harrastusmahdollisuudet säilyvät tai kertoa, mihin vastaava kenttä sijoitetaan alueella. Asukas kysyy myös, miten kulku kerrostaloille on suunniteltu. Tietä ei voi laittaa kulkemaan Vakoistentien ja Pyörämäentien kautta, koska liikennettä tulisi liikaa ja tieosuudesta tulisi vaarallinen alueen asukkaille, varsinkin lapsille. Kaavailluille kerrostaloille on perustettava oma kulkureittinsä ja estettävä läpiajo Vakoistentien ja Pyörämäentien kautta.

Alustavaa luonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa Raunistulan koululla 2.2.2019. Kirjallisia mielipiteitä alustavasta luonnoksesta saapui tilaisuuden jälkeen kolme, joista yksi oli 31 henkilön allekirjoittama adressi saatekirjeineen ja kommentteineen.

Adressissa pyydetään huomioimaan Kastun koulun hiekkakentän kaavoituksessa ympäristön viihtyvyys, tontille kulun ongelmat ja kerrostalojen sopimattomuus alueelle. Adressissa vedotaan, että tontin länsireunalle tulisi rakennuttaa mahdollisimman vähän rakennuksia, mieluummin kaksi kolmen sijaan, jotta omakotitaloalueen viihtyvyys säilyy. Uudelle asuinalueeksi kaavoitetulle tontille toivotaan käyntiä Rauninaukion nykyisen kävelykäytävän kautta, hiekkakentän ohi.

Tulevien asuintalojen ulkonäössä tulisi huomioida alueelle ominainen puutalomaisuus, ja rakentamisen tulisi olla mahdollisimman matalaa, maanläheistä ja ulkonäöltään ja väriykseltään luonnonmukaista. Adressissa pyydetään myös huolehtimaan alueen turvallisuudesta ja liikuntamahdollisuuksista eri ikäpolville sekä asentamaan kameratolppa Tammispaltantien valoristeyksen ja Raunistulan puistotien välille kasvavaa asukasmäärää ajatellen. Adressissa myös kysytään, miten kaupunki aikoo parantaa pienen hiekkakentän ympärivuotisia liikuntamahdollisuuksia.

Saatekirjeessä vedotaan lisäksi ihmisten hyvinvoinnin, turvallisuuden, viihtyvyyden ja ulkoilumahdollisuuksien säilymiseen, ja ehdotetaan suojatietä Kastakaisenpolun päästä Kaniikintielle. Kirjeessä esitetään myös huoli rakennusvaiheen rasituksesta läheisille taloille savipohjaisella maalla. **Yksittäisissä adressin kommentteissa** vedotaan viheralueen, omakotialueen rakennuskulttuurin ja rauhallisuuden puolesta sekä kannatetaan kahden korkeintaan 2,5 kerroksisen rakennuksen rakentamista kolmen sijaan, jos rakentaminen on välttämätöntä.

Seuraavassa osallisen mielipiteessä korostetaan alueen puistomaista miljöötä ja puistossa olevan kentän merkitystä kouluille, päiväkodille, esikoululle sekä vapaa-aikana lapsiperheille. Päiväkoti on liikuntapainotteinen, ja päiväkodin lasten turvalliset ulkoilumahdollisuudet lähipuistossa tulisi turvata. Kerrostalot aiheuttaisivat päiväkodin alueelle liikennettä, rauhattomuutta ja turvattomuutta. Kenttä tulisi olemaan niin lähellä uusien asukkaiden ikkunoita, parvekkeita ja parkkipaikkaa, että nousee huoli yhteiselon mahdottomuudesta ja lasten harrastusmahdollisuuksien vähenemisestä. Tietä ei tulisi missään nimessä rakentaa Rauninaukion ja kentän kautta, sillä silloin kenttä ja puistoalue menetetään. Ehdotetaan muiden vaihtoehtojen miettimistä kerrostalojen sijaan, erityisesti, mitä alue voisi tarjota lapsille ja lähialueen ulkoilijoille.

Turku Energia lähettämässä lausunnossa pyydetään Turku Energia Sähköverkot Oy:n vuonna 2014 rakennetun muuntamon merkitsemistä kaavaan merkinnällä ET-/muu-alue (5 x 10 metriä).

Kaupunkisuunnittelun vastine

Tontille 24.-7 on tehty Prestobella Oy:n toimesta useampi luonnos. Alkuvaiheessa pyrki-myksenä oli sijoittaa alueelle enemmän rakennuksia sekä sijoittaa pysäköinti maan alle. Suunnittelun edetessä on vähennetty rakennusten määrää ja luovuttu maanalaisesta parkoituskoituksesta. Maanalainen pysäköinti oli paitsi kustannusten osalta myös pohjavesiolosuhteiden takia haastava toteuttaa.

Materiaalivalinnoissa on pyritty kestävään ja kauniiseen lopputulokseen. Lähialueella on puuverhoiltujen talojen lisäksi myös runsaasti rapattuja taloja. Puretun Kastun koulun julkisivut oli tehty punatiilestä.

Suojateiden ja valvontakameroiden sijoittelua ei määritellä asemakaavassa, mutta viesti on välitetty liikennesuunnittelijan tietoon.

Alueen täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin (kadut, vesi- ja viemäriverkostot). Vaikka liikenne Vakoisten- ja Pyörämäentiellä lisääntyy lisärakentamisen myötä, on katualueen leveys liikennesuunnittelun näkökulmasta riittävä turvaamaan eri kulkumuotojen turvallinen liikkuminen alueella.

Turun kaupungin liikuntapalveluilta on pyydetty virkamieslausuntoa koskien entisen Kastun koulun asemakaavanmuutoksen luonnosta.

Alueen ulkoliikuntapaikkojen nykyverkosto: käyttäjäryhmät ja ulkoliikuntapaikat

Asemakaavanmuutoksen luonnosta koskehtavan alueen ulkokenttien suurin käyttäjäryhmä on läheiset koulut ja varhaiskasvatuksen ryhmät sekä lähialueen asukkaat. Lähistöllä sijaitsee Raunistulan päiväkotit, Kastun päiväkotit, Raunistulan koulu, Rieskalähteen koulu sekä yksityiset päiväkodit: päiväkotit Peppiina ja päiväkotit Ketunpesä. Päiväsaikaan alueen ulkokentät ovat pääsääntöisesti näiden koulu- ja päiväkotiryhmien käytössä. Vapaa-aikoina alueen asukkaat käyttävät ulkokenttiä vapaamuotoiseen liikuntaan kuten pallopeleihin. Etenkin Vätinpuiston kenttä on talvisin lähialueen asukkaiden aktiivisessa luiselutelukäytössä. Urheiluseuran, Turun Weikkojen, aktiivisessa käytössä on seuran hallinnoima Raunistulan kenttä.

Alueen ulkoliikuntapaikkaverkosto koostuu lähistöllä sijaitsevista ulkokentistä. Kastun koulun kentän vieressä sijaitsee Vätinpuiston kenttä, joka asemakaavanmuutoksen luonnoksessa säilyy ennallaan. Vätinpuiston kenttä on asukkaiden, koulun ja päiväkodin vapaassa käytössä ympärivuotisesti. Talvisin kenttä jäädytetään jääurheilua varten ja muulloin hiekkakenttä soveltuu pallopeleihin ja muuhun vapaamuotoisempaan liikuntaan. Alueella sijaitsee myös Turun Weikkojen hallinnoima Raunistulan hiekkatekonurmipohjainen kenttä, joka on arkipäivisin klo 15 asti päiväkotit- ja koululaisryhmien vapaassa käytössä. Lisäksi Turun Weikot on sallinut kentän vapaan käytön liikuntaan myös silloin, kun seura ei omaan toimintaansa kenttää käytä. Raunistulan kentän vieressä on Raunistulan tenniskenttä. Tämän lisäksi Parkin kenttä, Alfan pallokenttä, Rieskalähteenpuiston koripallokenttä ja Tammispaltanpuiston kenttä ovat kaikki kohtuullisen etäisyyden, 1,5 km säteellä, alueesta. Vätinpuisto on myös viihtyisä virkistysalue ja soveltuu hyvin ulkoliikuntaan.

Kastun koulun hiekkakenttä sekä Vätin koripallokenttä ovat molemmat kunnoltaan heikkoja ja niiden käyttöaste on alhainen. Kenttien aktiivinen käyttö on ollut viime vuosina vähäistä. Molemmat kentät vaativat myös niiden heikon kunnan vuoksi laajempaa peruskorjausta. Kaupungilla on rajalliset resurssit ulkoliikuntapaikkojen peruskorjauksiin. Alustavalta kustannusarvioltaan peruskorjaus tulisi olemaan noin 100 000 € eli arvokas. Näin laaja peruskorjaus ei valitettavasti tulisi vähäisellä käytöllä olevien kenttien kohdalla kyseeseen. Huonokuntoiset kentät eivät lisää alueen viihtyvyyttä eikä kyseistä kenttäaluetta ole mahdollista kehittää merkittäväksi liikuntapaikaksi.

Alueen ulkoliikuntaolosuhteiden kehittäminen

Liikuntapalvelut katsoo, että asemakaavanmuutoksen luonnoksessa esitetyn Kastun koulun kentän ja viereisen Vätin koripallokentän poistuminen eivät tule merkittävästi heikentämään alueen ulkoliikuntapaikkatarjontaa. Alueella säilyy jatkossakin hyvät ulkoliikuntamahdollisuudet. Liikuntaolosuhteita on kuitenkin kehitettävä kaikkia asukkaita, päiväkotia ja koululaisryhmiä palvellen. Vätinpuiston kentän merkitys lähellä sijaitsevien koulujen, päiväkotien ja alueen asukkaiden lähiliikuntapaikkana tulisi korostumaan viereisten kenttien poistumisen myötä. Jotta Vätinpuiston kenttä houkuttelee myös jatkossa käyttäjiä liikumaan, on kentän käytettävyyttä mahdollista parantaa pienimuotoisen peruskorjauksen avulla Turun kaupungin ulkoliikuntapaikkainvestointeihin varatuista määrärahoista. Kentän käytettävyyttä voisi mahdollisesti parantaa esimerkiksi aitaamalla kenttä tai sijoittamalla kentän vierustaan lämmitettyjä pukukoppeja.

Asemakaavanmuutoksen luonnoksessa esitetään, että seuraava vaihe on tutkia alueen liikenneverkko autoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn osalta. Kevyen liikenteen näkökulmasta Vätinpuiston kenttä on jatkossakin pyöräilijöiden ja kävelijöiden helposti saavutettavissa, mikäli kaikki kentälle vievät kevyen liikenteen väylät säilyvät ennallaan ja kenttä on saavutettavissa myös Pyörämäentien suunnalta. Erityistä huomiota on kuitenkin kiinnitettävä siihen, että Vätinpuiston kenttä on myös jatkossa kentän viereisen päiväkodin eli Kastun päiväkodin käyttäjien helposti saavutettavissa.

Vätinpuiston kentän käyttäjien houkutus kulkea kentälle tulevan kerrostaloasuinalueen läpi tulisi todennäköisesti olemaan suuri. Myös tästä näkökulmasta kentän saavutettavuuteen on hyvä kiinnittää huomiota. Vätinpuiston kentälle on oltava myös jatkossa hyvät huoltoajoyhteydet, jotta kentän ylläpito- ja huoltotyöt erityisesti talviaikaan sujuvat luontevasti. Huoltoajoyhteyttä kentälle voisi mahdollisesti tarkastella Raunistulan kentän vierestä, Rieskapolun ja Kurripolun kulkevien kulkuyhteyksien kautta. Myös kentälle autolla saapuvien käyttäjien kulkuyhteyksiä ja pysäköintimahdollisuuksia on hyvä tarkastella liikennesuunnittelun näkökulmasta.

Turku Energian tarvitsema muu-1-alue on lisätty kaavaan.

4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 20.11.2018 § 471, 1.11.2018 päivätyn luonnoksen.

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Vuoden 2019 kesällä pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Samalla ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 10.6 – 9.7.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa.

Yhteenveto lausunnoista:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, riskienhallinnan palvelualue

Kaava-alue sijoittuu Turun kemikaaliratapihan suuronnettomuusskenaarioiden vaikutusalueelle. Suunnittelualueen sijoittuminen suuronnettomuusskenaarioiden vaikutusalueelle tulisi selventää karttapohjalla.

V-S pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen puoltaa asemakaavanmuutoksen toteutusta, mikäli kemikaaliratapihan suuronnettomuustilanteen vaikutusalueet saadaan rajattua ja se ei aiheuta asemamuutosalueen rakennuksille tai ihmisille pysyvää haittaa.

Pelastusyksiköllä operointi onnettomuustilanteessa tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

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

Turku Energia / sähköverkot

Kaavaluonnoksessa esitettyä Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) muuntamoita varten varattua muu-aluetta (5 x 10 metriä) tulee siirtää siten, että aluevarauksen rajat ovat vähintään metrin päässä muuntamokopista. Näin tulee tehdä siksi, että muuntamon ympärille noin metrin etäisyydelle maan alle on asennettu sähköturvallisuuden takaamiseksi potentiaalinhojausrengas, joka tulisi olla muu-alueen sisäpuolella.

Muu-alue tulisi olla liitteen mukaisesti suorakaiteen muotoinen tai mikäli vieressä kulkeva hulevesiuoma on liian lähellä, alue voisi olla hieman porrastava (2 x 5 m x 5 m) olemassa olevat kaapelit huomioiden.

Turun Vesihuolto Oy: Ei huomautettavaa.

Vapaa-aikatoimialan museopalvelut: Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan lausuttavaa ehdotukseen.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Sekä Liikenne- ja viestintäministeriön Kerttu-hankkeen (v. 2009) että Ympäristöministeriön raportin VAK-ratapihat ja kaavoitus (v. 2012) mukaan haavoittuvia toimintoja voidaan kaavoittaa pysyvän haitan ja kuolemanvaara-alueille sillä edellytyksellä, että suuronnettomuuden todennäköisyys on luokkaa pieni (< 106 eli alle kerran miljoonassa vuodessa).

Gaia Consulting Oy on joulukuussa 2013 laatinut vain viranomaiskäyttöä varten turvallisuusselvitykset, joiden mukaan suuronnettomuuden todennäköisyys alueella on tasoa pieni (< 106 eli alle kerran miljoonassa vuodessa). Näin ollen alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuntoja.

Lausuntojen jälkeen Turku Energia on ilmoittanut, että vaihtoehto 2 on ojan läheisyyden vuoksi parempi. Muu-alue muutetaan hieman porrastetuksi Turku Energian esityksen mukaan.

Nähtävilläolo

Kaavaehdotuksesta saatiin 1 kirjallinen muistutus.

Muistutus on lähialueen asukkaiden (Vakoistentien ja Pyörämäentien asukkaat) allekirjoittama adressi, jossa nostetaan esille mm. seuraavat seikat:

Käynti uudelle asuinalueelle tulisi tapahtua Rauninaukion kautta, Rieskapolkua ja Kurripolkua pitkin. Pyörämäentie ja Vakoistentie eivät ole suunniteltu näin kovalle käyttöasteelle. Vakoistentien jalkakäytävät eivät ole leveydeltään riittävät, eivätkä turvalliset. Myöskään liikennesuunnittelijan ehdotus jalkakäytävän poistosta toiselta puolelta ja toisen puolen leventämisestä ei lisää turvallisuutta vaan heikentää sitä toisella puolella katua.

Vakoistentiellä on vaarallinen 90 asteen kulma, jossa meinaa sattua yhteenajoja päivit-
tään.

16.5.2019 järjestetyn kaavoitusta koskevan keskustelun yhteydessä kävi ilmi, ettei kukaan
ole henkilökohtaisesti käynyt paikan päällä. Selostuksessa on ilmoitettu maastotarkistus
tehdyksi 13.5.2019, mikä on 16.5 annettujen tietojen mukaan virheellistä tietoa.

Suunniteltu palvelueteinen lisää liikennettä entisestään, myös raskaammalla kalustolla.
Ainoa mahdollinen ja turvallinen vaihtoehto on liikenteen ohjaaminen Rauninaukion kautta
jo rakennusvaiheessa.

Uudisrakentaminen tulee siirtää lähemmäs Rauninaukiota, ja jättää luistelu- / jalkapallo-
kenttä Pyörämäen päähän. Tällöin kerrostalot eivät tulisi kiinni omakotitaloihin ja tämä ta-
kaisi rauhallisemman ja viihtyisämmän asumisen Pyörämäentiellä ja Vakoistentiellä.

Alue tulisi ennemmin kaavoittaa uutta koulurakennusta varten.

Alueen liikuntamahdollisuuksiin tulisi kiinnittää huomiota. On väärin vedota siihen, että
huonokuntoisten kenttien (kori- / jalkapallo) käyttöaste on vähäinen ja tästä syystä niitä ei
kunnosteta, eikä niiden tilalle ole tarvetta suunnitella mitään korvaavaa. Kukaan ei voi sa-
noa, että käyttöaste olisi vähäinen, jos kentät olisivat kunnossa, varsinkaan kun alueelle
on tulossa satoja uusia asukkaita. Tässä tulee huomioida myös Oikotien varrelle raken-
nettavat kerrostalot. Raunistulan tekonurmi ei ole arkipäivisin / iltaisin vapaasti käytettä-
vissä, viikonloppuisinkin se on varattu aamusta iltaan.

Kadunvarsipysäköinti tulee ehdottomasti kieltää muilta kuin alueen asukkailta. Myös asuk-
kaiden ja koululaisten turvallisuus esim. Oikotiellä on taattava. Se, että ”Suojateiden ja
valvontakameroiden sijoittelua ei ratkaista asemakaavassa” ei riitä selitykseksi, vaan tur-
vallisuuden kannalta välttämättömät muutokset on tehtävä jo ennen kuin rakentamista
aloitetaan.

Lopuksi peräänkuulutetaan vielä selvitystä siitä, mihin kaikki alueelle muuttavat lapset
menevät kouluun, kun Raunistulan koulu on jo nyt täynnä.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Sivistystoimialan / liikuntapalvelujen vastineet heidän
toimialaansa kuuluviin kysymyksiin.

Sivistystoimiala on antanut vastineensa koulu- ja päiväkotipaikkojen riittävydestä alu-
eella:

*”Kastun vanhan koulutontin rakentaminen on siinä määrin vähäinen asia, että sillä ei ole
suurta vaikutusta kokonaisuuteen.*

*Alueella on tällä hetkellä riittävästi päivähoitopaikkoja ja lisää on suunnitelmassa Tommi-
lankadulle, joka on Paalupaikan välittömässä läheisyydessä. Lisäksi Kaerlassa oleva päi-
väkoti uusitaan ja sen kokoa kasvatetaan lähivuosina.*

*Peruskoulun osalta on totta, että Raunistulan ja Kähärin koulut ovat varsin täynnä, mutta
Rieskalähteen koulussa on runsaasti vielä tilaa. Peruskoulujen tilojen riittävyys saadaan
hoidettua sisäisin järjestelyin.*

Sivistystoimiala on kannattanut Raunistulaan täydennysrakentamista.”

Liikuntapalvelut on antanut vastineensa liikuntapaikkojen osalta:

”Liikuntapalvelut nojaa edelleen 3.5.2019 lähetetyssä lausunnossa esitettyihin seikkoihin koskien ulkokenttiä. Kaavamuutosalueella sijaitseva ja poistuva Kastun koulun kenttä sekä Vätin koripallokenttä eivät kuulu liikuntapalveluiden hallintaan eikä liikuntapalvelut ole tästä syystä niitä ylläpitäneet tai huoltaneet.

Vätinpuiston kenttä kuuluu liikuntapalveluille. Se jäädytetään talvisin ja muulloin kenttä on käytössä pallopeleihin ja muuhun vapaamuotoiseen liikuntaan. Vätinpuiston kentän käytettävyyttä on tulevaisuudessa mahdollista parantaa pienimuotoisen peruskorjauksen avulla.

Turun Weikkojen hallinnoimaan Raunistulan tekonurmikenttään kaupungilla on vapaa käyttöoikeus kouluvuoden aikana arkisin klo 8-16.”

Kaupunkisuunnittelu:

Yleiskaavassa Vätinpuisto on osoitettu viheralueeksi, minkä takia talojen siirtäminen Vätinpuiston kentän paikalle olisi yleiskaavan vastaista. Kaupungin kasvaessa kaupunkirakennetta on tiivistettävä, ja kaikki käytettävissä olevat rakennuspaikat pyritään hyödyntämään. Samalla kuitenkin viheralueiden merkitys tiivistyvässä kaupunkirakenteessa kasvaa. Kaavoituksen kanta on, että rakennuksia ja / tai katuja tulee kaavoittaa nykyisille puistoalueille vain erittäin painavista syistä.

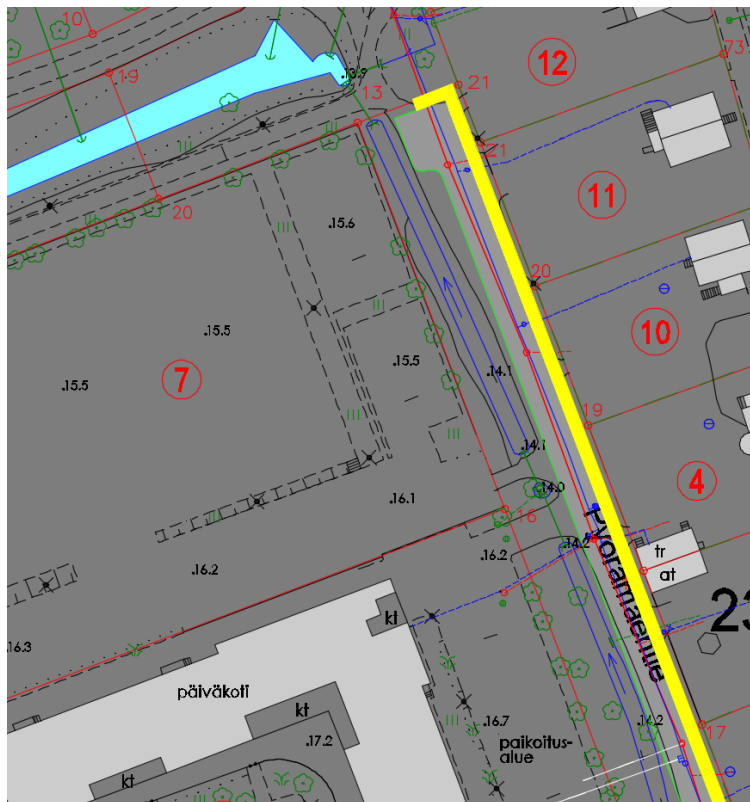
Kysymys kulkuyhteyden järjestämisestä jostain aivan muualta kuin mistä se nykyisin tapahtuu, on tietysti aivan oikeutettu. Ottamatta kantaa muistutuksessa esitetyn kulkuvaihtoehdon vaatimaan valmisteluprosessiin, on liikenne- ja toteutussuunnittelu karkeasti arvioineet esitetyn kulkuvaihtoehdon rakentamiskustannukset. Vaihtoehdoisen kulkuyhteyden toteutusmahdollisuuden vaivattomuus ja edullisuus nousi vahvana näkemyksenä esiin toukokuun yleisötilaisuuden osallistujien keskuudesta ja tätä kaupungin edustajat lupautuivat selvittämään. Rauninaukion suunnasta Vätinpuiston kautta kaavamuutoskortteliin johtava yhteys katuna rakennettuna maksaa 520 000 euroa. Kustannukset muodostuvat Rauninaukion kokonaissaneerauksesta, uudesta ajoradasta sekä jalkakäytävä/pyörätiestä Rauninaukion ja Kurripolun välille sekä uudesta ajoradasta ja jalankulun erottelusta Kurripolun osuudelle aina kaavamuutoskorttelille asti mukaan lukien tarvittava uusi hulevesijärjestelmä.

Vakoistentien ja Pyörämäentien saneeraustarve on tullut esiin jo ennen entisen koulun korvaavan maankäytön ideointivaihetta. Kadulla on ollut tunnistettavissa ne samat ylläpidolliset ongelmat, mitä on muilla vastaavilla molemminpuolisilla kapeilla jalkakäytävillä varustetuilla kaduilla. Neljän betonilaatan levyiset jalkakäytävät, jotka rajoittuvat hyvässä kasvussa oleviin pensasaitoihin, ovat jalankululle liian kapeat ja niiden koneellinen talvihoito on vaikeaa. Kadulla ei ole lainkaan lumitilaa, minkä seurauksena kadulla ei käytännössä ole lumisimpaan aikaan jalankululle eroteltua tilaa. Vakoistentien leveys mahdollistaa kadun saneeraamisen siten, että jalankulun ja lumenaurauksen edellytykset täyttyvät.

Alla luonnos katutilan uudesta jäsentelystä (seuraavalla sivulla).



Luonnoksessa ajorata on kavennettu kuudesta metristä viiteen ja puoleen metriin. Eteläreunaan osoitettu jalkakäytävä on levennetty 1,5 metristä kahteen metriin (keltainen viiva). Lumitilaa jää yhteensä 1,5 metriä. Kadun alkusaa on siirretty lähemmäksi Raunistulan kenttää kohtaamisnäkemän parantamiseksi kaarteessa. Pysäköintiä ajoradalla uusi katutilajärjestely ei mahdollista.



Pyörämäentiellä jalankulun erottelutarvetta voidaan pitää aivan yhtäläisenä kuin Vakoistentielläkin, koska päiväkodille kulkeminen kuormittaa yhtäältä myös Pyörämäentietä. Nykyisen asutuksen puoleiselle reunalle on kuvassa näkyvässä suunnitelmaluonnosotteessa sijoitettu kahden metrin jalkakäytävä (keltainen viiva). Ajorata on suunnitelmassa saneerattu viiden metrin levyiseksi. Lumitilaa jalkakäytävän takana on yksi metri ja vastakkaisella puolella reilusti. Reunakiven tarve hulevesien hallitsemiseksi ojan puoleisella ajoradan reunalla tarkentuu suunnittelun edetessä. Pyörämäentien kaventuminen ei mahdollista kadulla pysäköintiä jatkossa.

Edellä esitettyjen Vakoistentien ja Pyörämäentien saneerausten kokonaiskustannusarvio on 355 000 euroa.

Muistutuksessa esitetyt liikennelaskennan tulokset 12.6.2019 klo 15:15 – 16:00 ovat yhte-neväiset kaupungin 12.11.2019 tekemän laskennan kanssa. Päiväkodille kulkeminen hal-litsee kadun liikennettä muodostaen selkeimmät huippunsa aamulle ja iltapäivälle. Viik-kaimpien tuntien, aamulla klo 7-8 ja iltapäivällä klo 15-16, liikennemäärä on 59-67 ajoneu-voa ohi mittauspisteen molemmat suunnat yhteen laskettuna. Asemakaavamuutoksen uudisrakentamisen arvioitu asukasmäärä 100-120. Yleisesti käytössä olevien liikennetar-peen arviointimenetelmien perusteella kyseinen asukasmäärä intensiivisellä joukkoliiken-nevyöhykkeellä tuottaa 100-120 automatkaa vuorokauden aikana. Tämä tarkoittaa 10-15 auton lisäystä nykyiseen vilkkaimman tunnin liikennemäärään.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan Pyörämäen- ja Vakoistentien saneerauksella taataan edellytykset turvalliselle ja toimivalle kadulle huomioiden asemakaavanmuutok-sen tuoman liikenteen kasvun.

Muistutuksessa esiintuotu näkemys Oikotien liikennemäärien ja turvallisuuden kehityk-sestä tullaan huomioimaan asemakaavan liikenneinfran kehittämistarpeiden arvioinnin yhteydessä. Oikotien, Vakoistentien ja Raunintien liittymän kadunylityksen turvaaminen on ehdottoman huomioitavaa ja sitä on omiaan korostamaan valmisteilla olevan Oskarin-kuja-nimisen kaavan toteutuminen.

Maastontarkistus on tehty 13.5.2019. Kaavoituksen pohjakartaksi tilataan paikkatieto ja kaupunkimittauksesta pohjakartta asemakaavan pohjaksi. Maastontarkistus tehdään aina kaupunkimittauksen toimesta, jolloin varmistetaan, että karttapohja on ajan tasalla. Kysy-mys siitä, onko liikennesuunnittelija käynyt paikan päällä vai ei, ei siis liity tähän maaston-tarkistukseen. Toimialalla suunnittelija- ja asiantuntijatehtävissä työskenteleviltä edellyte-tään riittävää paikallistuntemusta kulloisenkin hankkeen osalta.

Palvelueteistä olisi mahdollista rakentaa myös ilman erillistä kaavamääräystä. Palve-lueteisen tarkoitus ei ole lisätä liikennettä, vaan päinvastoin vähentää yksityisautoilun tar-vetta. Muutosalueen sijainti on niin keskeinen ja joukkoliikenneyhteydet niin helposti saa-vutettavissa, että valtaosa päivittäisistä matkoista voidaan olettaa onnistuvan ilman omaa autoa. Jos vielä isot tavarat / ruokaostokset saadaan kotiin toimitettuna (palvelueteisessä voi olla esim. kylmäkaappeja ruokaostoksia varten), vähenee oman auton tarve entises-tään.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusoikeus

Suunnittelualueelle on osoitettu uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), jonka raken-nusoikeus on 5550 k-m². Päiväkodin tontti osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1), jonka rakennusoikeus on 2200 k-m². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 7750 k-m².

Kaavamääräyksillä kerrosluku III u ½, julkisivun enimmäiskorkeudella 10,5 m sekä tiu-koilla rakennusaloilla sovitetaan uudet rakennukset ympäristöönsä. Rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa mm asukkaiden yhteiskäyttötiloja, ulko-oleskeluti-loihin liittyviä pihakatoksia ja palvelueteistiloja. Palvelueteinen on yhteiskäyttötila, johon esim. verkkokaupoista ostetut tuotteet voidaan toimittaa lukittuun lokeroon ilman että asukkaan tarvitse itse olla kotona vastaanottamassa tilauksiaan. Rakentajan kanssa käy-dyissä keskusteluissa on ollut esillä mahdollisuus tehdä tilaan kylmäsäilytyslokeroita, jol-loin myös ruokaostoksia olisi mahdollista tilata kotiin joustavammin.

Pyörämäentien katualueella kulkee hulevesien kannalta tärkeä avo-oja, joka säilytetään avoimena. Katusuunnittelun yhteydessä tulee myös selvittää mahdollisten viivytysaltaiden / vesiaiheiden toteuttamisen mahdollisuudet.

Ympäristön vehreys turvataan viherkertoimen avulla. Viherkerroin on työkalu, jolla tuotetaan viihtyisää ja vehreää ympäristöä joustavalla tavalla ilman, että istutusten sijoitusta tai määrää ohjataan yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä. AL-1-alueen viherkerroin on määriteltä 0,8:aan. Esimerkiksi viherkaton käyttö autosuojissa ja talousrakennuksissa, vettä läpäisevien pintamateriaalien käyttö paikoitusalueella sekä isojen puiden istuttamisella ja säilyttämisellä tontilla on suuri vaikutus viherkertoimeen.

Rakennuslupaa haettaessa vaadittu taso on osoitettava Turun siniviherkerroin (SIVI)-työkalulla lasketulla tulokortilla.

Tulokortilla on tiedot hulevesimäärästä, läpäisevästä pinta-alasta ja viherkertoimesta, kuten saavutetuista ja vaatimustasoista, sekä lista esitetyistä hulevesien hallintarakenteista ja -elementeistä. SIVI-tulokortti on esitettävä pihasuunnitelman ja hulevesien imeyttämisen ja pidätysuunnitelman yhteydessä rakennusvalvonnalle.

Kaavaehdotuksessa esitetyt viherkertoimet tarkoittavat käytännössä sitä, että tietty osa korttelien pinta-alasta on tehtävä hulevettä pidättäväksi tai läpäiseväksi. Läpäisevien pintojen lisäksi kortteleissa voidaan käyttää erilaisia viivytysrakenteita, kuten uomia, painanteita, hulevesisäiliöitä, kivipesiä, sadepuutarhoja, pidätys- ja viivytysaltaita, suodatuskaisoja jne.

5.2 Kaavan vaikutukset

Alueelle tulee uusia asuntoja n. 100-120 asukkaalle. Kaavanmukainen rakentaminen lisää liikennettä Vakoistentiellä / Pyörämäentiellä. Rakentamisen myötä Kastun koulun entinen palloilukenttä muuttuu kerrostalotontiksi.

Kaava-alueen alustava kustannusarvio on noin 355 000 euroa sisältäen Vakoistentien ja Pyörämäentien saneerauksen. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 11/2019, ja hinta sisältää arvonlisäveron (24 %). Arvio kustannuksista tarkentuu kaava-alueen suunnittelun edetessä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotuksen yhteydessä on tutkittu meluhaitat alueella, ja huomioitu niitä tarvittavin osin kaavamääräyksissä.

5.4 Nimistö

Kaavanmuutoksen yhteydessä ei muodostu uusia katuja, puistoja tai muita nimettäviä alueita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 28. päivänä toukokuuta 2019
Muutettu 14.11.2019 (lausunnot)
Muutettu 3.12.2019 (§ 477 KYLK)
Muutettu 17.12.2019

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström