

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä tammikuuta 2004 päivättyä ja 11.3.2004 muutettua asemakaavakarttaa. ”**Latukkakuja**” (40/2003)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Virkistysalue:	Vakka-Suomenpuisto (osa)	Vakka-Suomiparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	68	68
Katu:	Latukkakuja (osa)	Latukkagränd (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako Ruohonpää-68.-1-3. Uusi korttelin numero 68.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 40/2003

Diarionumero: 8754-2003

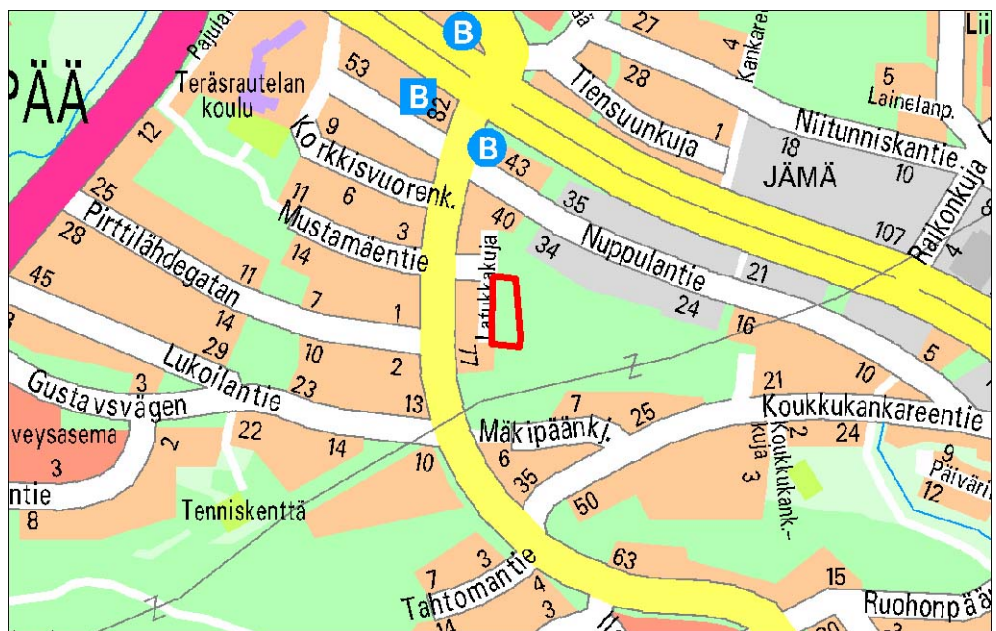
Kaavan nimi: Latukkakuja

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 14.10.2003 (täyd. 20.10.2003 ja 22.10.2003).

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christina Hovi (christina.hovi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Ruohonpään kaupunginosassa. Alue sijaitsee n. 2 kilometrin etäisyydellä Turun keskusta-alueelta luoteeseen. Kaava-alueita rajaavat Latukkakuja ja Vakka-Suomenpuisto. Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,24 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu hyväksytyyn suunnitteluvarakseen. Kaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa kolmen omakotitalon rakentaminen Latukkakujan itäpuolelle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 16.1.2004, muutettu 11.3.2004.
2. Tilastolomake 16.1.2004, muutettu 11.3.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2003, muutettu 16.1.2004 ja 11.3.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 14.10.2003 (täyd. 20.10.2003 ja 22.10.2003). Alustavasta suunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä.

Alustavan suunnitelman pohjalta valmisteltiin kaavaehdotus, josta pyydettiin lausunnot samanaikaisesti kun kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14 vrk. Nähtävänäoloaikana saapui kaksi muistutusta.

Alun perin vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana valmisteltu kaavanmuutos on muutettu kaupunginvaltuuston hyväksymispiiriin kuuluvaksi, vaikutuksiltaan merkittäväksi kaavanmuutokseksi. Kaavanmuutoksesta jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset osoittavat, että kaavan vaikutukset ovat merkittävämpiä kuin kaavan valmistelun alkuvaiheessa arvioitiin.

Kaavaehdotuksessa virkistysaluetta muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi ja katualueeksi. Alueelle sijoittuu 3 omakotitonttia. Kaavan toteuttaminen käynnistyy kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

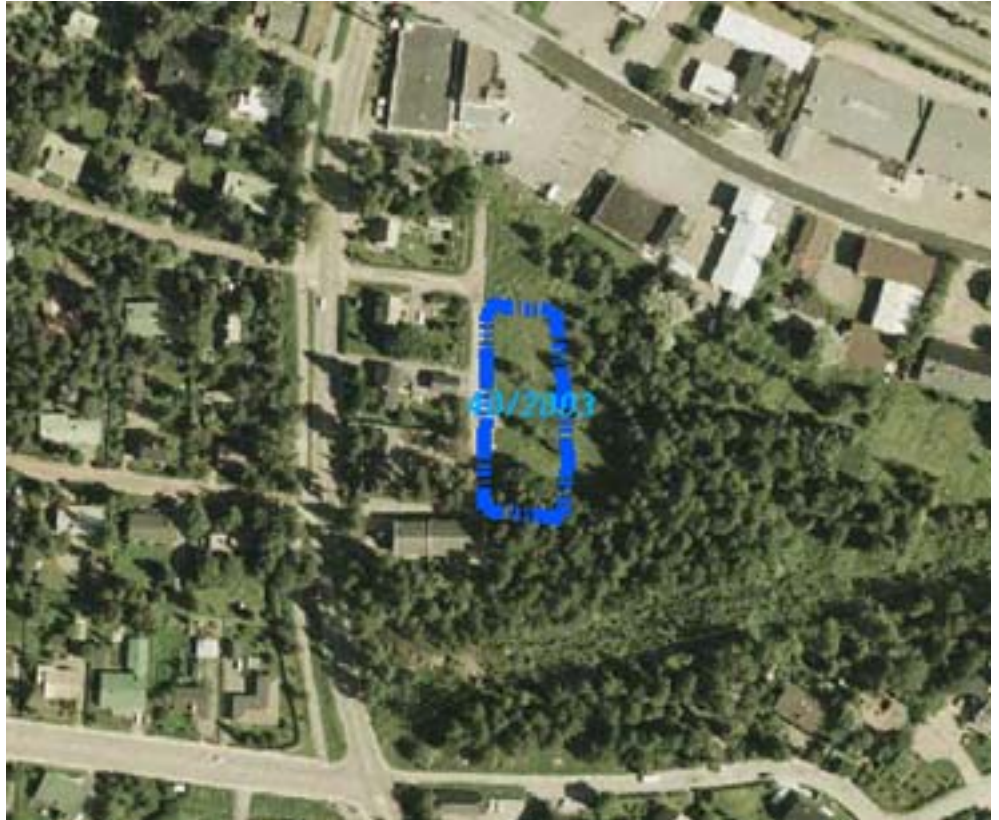
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue, jonka pinta-ala on n. 0,24 ha, sijaitsee Ruohonpään pientalovaltaisella asuunalueella.

Luonnonympäristö

Suunnittelualaue on peltoa, jonka korkeusasema on n. +15 metriä. Pienikokoinen avoin peltoalaue tukeutuu alueen etelä- ja itäpuolella sijaitsevaan met



säiseen kalliomäkeen. Puusto on runsaampaa suunnittelualan eteläosassa, jossa maasto nousee enimmillään tasoon +17 metriä.

Vakka-Suomenpuistoon ei kohdistu runsasta virkistyskäyttöpainetta. Suunnittelualan maisemallinen arvo on tilan avoimuudessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala on rakentamatonta.

Alue rajoittuu länsireunaltaan tonttikatuun, jonka länsipuolella sijaitsee kolme ns. I½ -kerroksista harjakattoista omakotitaloa ja Latukkakujan eteläpäässä I½ -kerroksinen rivitalo. Vaikka rakennusten julkisivumateriaalit vaihtelevat ovat kaikki rakennukset julkisivuiltaan vaaleita. Ajo tonteille tapahtuu Latukkakujalta, jonka varrella myös omakotitonttien talousrakennukset sijaitsevat.

Palvelut

Puolen kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsevat neuvola, päiväkoti, iltapäiväkerho, ala-asteen koulu, kirjastoautopysäkki, kaksi kenttää sekä kaupalliset palvelut.

Tekninen huolto

Latukkakujalla on yleinen sekavesiviemäri ja vesijohto. Vuonna 1985 yleinen vesijohto on sujutettu 50 muovijohdolla eikä se kapasiteetiltaan riitä hoitamaan nyt suunniteltuja uusia kaavatontteja. Mikäli kaava toteutuu, on verkosto uusittava Latukkakujalla ennen kuin kiinteistöt ovat liitettävissä yleisiin johtoihin.



Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalla kalliomäellä kulkee suurjännite-linja. 110 kV:n ilmajohto sijaitsee noin 50 metrin etäisyydellä suunnittelu-alueesta.

Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaavaehdotus

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä (1994) suunnittelualue on taa-jamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taa-jamarakenteen täydennysrakentamista varten (A).

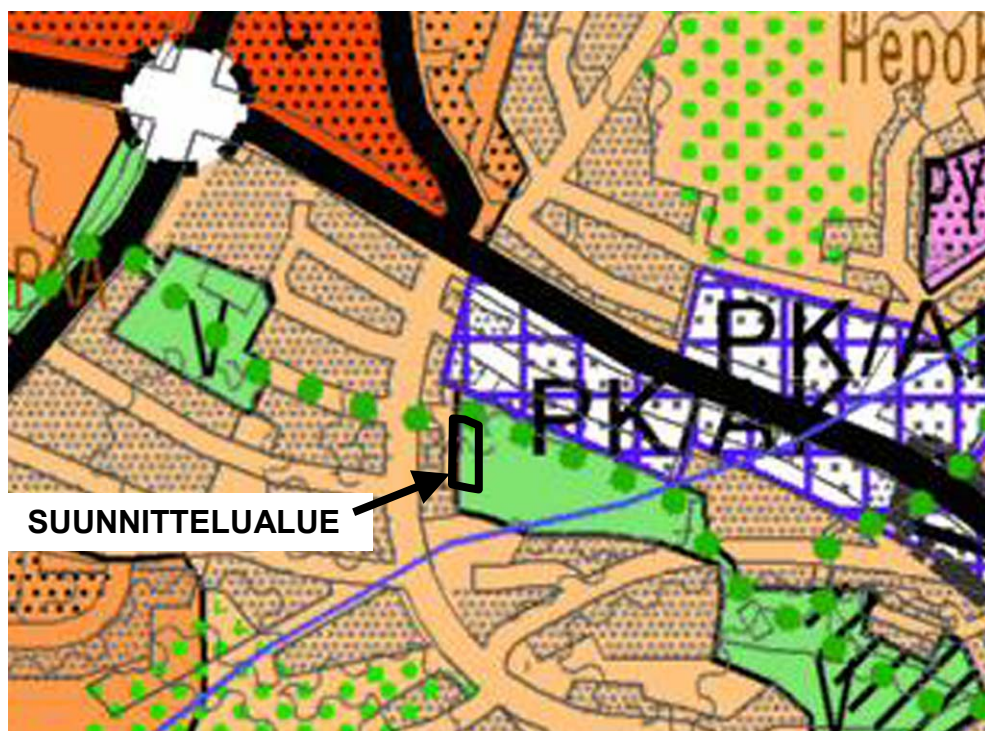
Varsinais-Suomen liitossa on vireillä Turun kaupunkiseudun maakuntakaa-vaehdotus, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.11.2002. Maakunta-kaavaehdotuksessa suunnittelualue on taa-jamatoimintojen aluetta (A). Suun-nittelualueen eteläpuolelle on merkitty suurjännitelinja.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 (Kv. 18.6.2001) suunnittelualue on virkistysaluetta, jonka kautta on merkitty itä-länsi-suuntainen pääviheryhte-ys.

Suunnittelualueen koillispuolella, Vakka-Suomenpuiston ja Satakunnantien välinen alue on maankäytön tehostamisaluetta. Kaavassa alueelle on suun-niteltu sijoittuvan palveluita ja kerrosvaltaista asumista.

Suunnittelualueen eteläpuolelle, Vakka-Suomentien itäpuolelle ja Mäkipäänkujan pohjoispuolelle sijoittuvalle nykyään rakentamattomalle metsäiselle alueelle on osoitettu pientalovaltaista täydennysrakentamista. Alueella kulkee suurjännitelinja.



Asemakaavat

Voimassa olevissa asemakaavoissa (vahvistettu 20.10.1965 ja 31.1.1968) suunnittelualue on virkistysaluetta.

Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella, Nuppulantien varrella sijaitsee pienteollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita. Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella sijaitsee omakoti- ja rivitalojen korttelialueita.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitusta koskevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiset erityistavoitteet (Vnp 30.11.2000). Alueidenkäytön suunnittelussa on mm. varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002).

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 20.10.2003.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu kiinteistölautakunnan (10.9.2003 § 550) Petri Peipolle myöntämään suunnitteluvarkseen. Varausta on haettu alueen suunnittelemiseksi omakotitontteja varten. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2004 asti.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Kähärlän omakotiyhdistys ry., Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistölaitos, Liikuntavirasto, Vesilaitos, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mielipidekyselylomakkeen on lähetetty kirjeitse osallisille 14.10.2003 (täyd. 20.10.2003 ja 22.10.2003).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen alustava suunnitelma, valmisteluaineisto ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Alustavasta kaavaehdotuksesta on jätetty kaksi kirjallista mielipidettä.

- **Lähialueen asukkaat** vastustavat asemakaavanmuutosta.
”Kyseisellä kaavanmuutoksella ollaan tarpeettomasti pirstomassa Vakka-Suomenpuistoa kun olemassa olevassa kaavassa kuitenkin on varattu alueet omakotirakentamiselle Mäkipäänkujan ja Vakka-Suomenpuiston väliin. Nyt aiottu suunnittelualue pitäisi kaavan mukaisesti säilyttää kokonaisuudessaan puistoalueena ja selvittää millaisin keinoin kyseinen alue palvelisi alueen ulkoilureitistöä parhaalla mahdollisella tavalla. Suunnittelualueen rakentaminen vaikuttaisi selkeästi Vakka-Suomenpuiston maisemallisiin arvoon. Rakentaminen vaikuttaisi myös asuinympäristön rauhallisuuteen kun alueella liikenne lisääntyisi. Kun esim. Vakka-Suomentie 79 tontti ja talo myytiin nykyisille asukkaille kolme vuotta sitten eräs seikka joka otettiin esille oli juuri se tosiasia, että vastapäinen alue on kaavassa merkitty puistoksi ja että puiston läpi pitäisi jossakin

vaiheessa kulkea ulkoilureitti liittyen muihin ulkoilureitteihin alueella”. Mieliapiteen on allekirjoittanut 12 alueen asukasta.

- Nätinummella asuvan *Marja-Leena Suomisen* mielestä Turussa rakennetaan aivan liian tiuhaan, jonka seurauksena asumisviihtyvyys kärsii. ”Turussa on kyllä tilaa ja väljyyttä suunnitella tonteille alue minne rakentaa”.

Viitaten kiinteistölautakunnan kaavaehdotuksesta antamaan lausuntoon on kaupunginvaltuusto viime vuosina hyväksymissään Turku-strategiassa sekä asunto- ja maankäyttöohjelmissa edellyttänyt pientaloasuntotuotannon lisäämistä puoleen koko asuntotuotannosta. Lisäksi ohjelmissa on edellytetty täydennysrakentamista kaupunkirakennetta tiivistämällä kestävän kehityksen mukaisesti.

Yleiskaavassa Mäkipäänkujan pohjoispuolelle ja Vakka-Suomentien itäpuolelle osoitettu pientaloalueen täydentäminen tulisi asemakaavatoimiston mielestä jättää rakentamatta mm. voimansiirtolinjan läheisyyden takia. Täydennysrakentamista voidaan osoittaa Vakka-Suomenpuistoon Latukkakujan varteen, alueelle, jossa katu ja kunnallistekniikka on jo olemassa. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee n. 4 ha:n suuruinen virkistysalue, joka täyttää alueen asukkaiden lähivirkistysaluetarpeen pientalojen rakentamisenkin jälkeen. Kaavaehdotus mahdollistaa jatkossakin ulkoilureitin toteuttamisen Vakka-Suomenpuistoon.

Esitetyt mielipiteet eivät ole vaikuttaneet asemakaavaehdotuksen sisältöön.

Lausunnot

16.1.2004 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistölaitokselta, Liikuntavirastolta, Vesilaitokselta, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimistolta/ maisema- ja miljöösuunnittelu ja Turku Energialta.

Turku Energia: ei huomautettavaa.

Kiinteistölaitoksen lausunnossa todetaan, että kaupunginvaltuusto on viime vuosina hyväksymissään Turku-strategiassa sekä asunto- ja maankäyttöohjelmissa edellyttänyt pientaloasuntotuotannon lisäämistä puoleen koko asuntotuotannosta. Lisäksi ohjelmissa on edellytetty täydennysrakentamista kaupunkirakennetta tiivistämällä kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Latukkakujan varteen suunnitellut pientalot ovat erinomainen esimerkki kestävän kehityksen mukaisesta täydennysrakentamisesta. Alue sijaitsee kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä, joten päivittäinen liikennetarve ja energiankulutus tulevat olemaan vähäistä. Alueella on valmis kunnallistekniikka, joten uusinvestointitarvetta ei ole, lisäksi olemassa oleva palvelurakenne täyttää lisääntyvän kysynnän.

Asemakaavaehdotusalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee noin 4 hehtaarin suuruinen Vakka-Suomenpuisto -niminen lähivirkistysalue, joka täyttää alueen lähivirkistysaluetarpeen pientalojen rakentamisen jälkeenkin.

Asemakaavaehdotuksessa on erillispientalotonttien rakennusoikeudeksi osoitettu 180 k-m² asuinrakennuksen osalta ja 30 k-m² talousrakennuksen osalta. Kiinteistölaitos esittää, että asuinrakennusten rakennusoikeus nostetaan 220 k-m².

Asemakaavatoimisto:

Ympäristöön soveltuvuuteen ja tonttikokoon perustuen on asuinrakennusten rakennusoikeus määritelty 180 k-m²:ksi, jolloin rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu 120 k-m² ja ullakolle 80 k-m². Lisäksi rakennukseen saa rakentaa pääasiassa maan alla olevan kellarikerroksen, johon voi sijoittaa varastotiloja, joita ei lasketa mukaan rakennusoikeuteen. Rakennuksen sallitussa julkisivukorkeudessa on huomioitu kellarin rakentamismahdollisuus. Esitetty rakennusoikeus merkitsee tonttitehokkuutta (e_t) n. 0,26-0,31.

Kiinteistölaitoksen lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Liikuntaviraston näkemyksen mukaan kaupunkirakenteessa olisi hyvä säilyttää tietty väljyys sekä mahdollisuudet ulkoilureittien rakentamiselle. Vaapaat viheralueet mahdollistavat ihmisten lähivirkistytymisen. Liikuntavirastossa pidetään tärkeänä, että mahdollisuus ulkoilureitin rakentamiselle Vakka-Suomen puistossa säilyy. Luontevaksi mahdolliseksi reitiksi nähdään Mustamäentien suuntainen reittimahdollisuus, jolle tulisi varata riittävästi tilaa suunnittelualueen pohjoispuolelle. Tämä varaus säilyttäisi mahdollisuuden rakentaa säteittäisen ulkoilureittiyhteyden kaupungin keskustaan.

Suunnittelualue sijoittuu Latukkakujan välittömään läheisyyteen. Sen pohjoispuolelle näyttäisi olevan varattu riittävästi tilaa mahdollista ulkoilureittiosuutta varten, joten suunnittelualue ei vaikuta liikuntavirastossa alustavasti tärkeimmäksi koettuun ulkoilureittiosuuteen.

Asemakaavatoimisto:

Liikuntaviraston lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Vesilaitos toteaa, että Latukkakujalla on yleinen sekavesiviemäri ja vesijohto. Vuonna 1985 yleinen vesijohto on sujutettu 50 muovijohdolla eikä se kapasiteetiltaan riitä hoitamaan nyt suunniteltuja uusia kaavatontteja. Mikäli kaava toteutuu, on verkosto uusittava Latukkakujalla ennen kuin kiinteistöt ovat liitettävissä yleisiin johtoihin.

Asemakaavatoimisto:

Vesilaitoksen lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Rakennusvalvontatoimisto ilmoittaa pyydettyinä lausuntonaan, että asemakaavamerkintä Iu³/₅ tulee alleviivata alueen yhtenäisyyden varmistamiseksi. Asuinrakennuksen kattokaltevuus tulee olla 30-35 astetta 10-15 asteen sijasta.

Asemakaavatoimisto:

Kaavaehdotusta on muutettu rakennusvalvonnan lausunnossa esitetyllä tavalla. Kerrosluvun alleviivaus merkitsee ehdottomasti käytettävää kerroslukua.

Suunnittelutoimisto toteaa lausuntonaan, että uusien omakotitonttien luominen olevan asuinalueen yhteyteen, jo valmiina alueella olevien kunnallisteknisten verkkojen ja läheisten palvelujen yhteyteen, on monessa mielessä kestävä suunnittelun periaatteiden mukaista, erityisesti silloin kun muutettavan alueen luonto-, ympäristö- ja virkistysarvot eivät siitä vaarannu. Pääsääntöisesti maisema- ja miljööyksikkö pitää luonnollisesti kaavoitettujen viheralueiden ja puistojen pienentämistä kuitenkin käyttötarkoitusta muuttamalla huonona ratkaisuna. Näennäisestikin "vain" pusikkoina esiintyvät viheralueiden osat ovat aina potentiaalisesti, suunniteltuina ja rakennettuina, alati lisääntyvien asukasmäärien tarpeita palvelevia kauniita ja toimivia puistoja tai sellaisenaan luonnon monimuotoisuuden edistäjiä.

Asemakaavanmuutoksen alainen kohde, Vakka-Suomenpuisto, on pienehkö viheralue, osittain luonnontilaista niittymäistä ja tasaista aluetta, osittain koomeaa metsäistä kalliota. Turun yleiskaava 2020:n mukaisesti alue on osa laajempaa kaupunkia halkovaa viheryhteyttä ja sen poikki on osoitettu liikukumista palveleva virkistysreitti.

Puistoon ei kohdistu suuria käyttöpaineita tässä vaiheessa, esim. tarpeellisia pelikenttiä on lähistöllä muualla. Puiston arvo lieneekin pääasiassa alueen asukkaille puiston avoimessa, maisemallisessa esteettömyydessä. Viheralueen raja-alue on toisaalta nykytilanteessa jokseenkin epämääräinen: Nuppulantien liiketontit avautuvat puistoon sen pohjoislaidalla häiritsevän voimakkaasti, täten vähentäen olevan puistokokonaisuuden potentiaalia mielekkäseen käyttöön. Tämä tasainen puiston osa vaatii joka tapauksessa jonkinlaisen suojavyöhykkeen, jos puiston käyttöä halutaan tulevaisuudessa parantaa.

Näin ollen, ja koska alue kokonaisuudessaan on kaupungin omistuksessa, luontaisempi uusien pienehköjen tonttien sijoituspaikka voisi olla Vakka-Suomenpuiston pohjoisosalla, Nuppulantien liiketonttien rajalla. Tällöin omakotitonttien rakentamisen yhteydessä olisi mahdollista muodostaa myös suojaviheralue liiketonttien rajalle ja/tai sijoittaa rakennusmassat tonttien takaosiin, jolloin etupihat olisivat aurinkoisia ja valoisia etelän ja puiston puolella. Ajoyhteydet toimitaisivat Mustamäentien jatkeeksi rakennettavan kevytväylän kautta (tonteille ajo sallittu), joka palvelisi siis myös yleiskaavan mukaisena virkistysyhteytenä läpi puiston.

Tämä ratkaisu mahdollistaisi myös Latukkakujan eteläpään metsäisen kalliomaan paremman näkyvyyden ja säilyvyyden vapaammalle virkistyskäytölle. Vakka-Suomenpuisto pienenisikin samoin kuin kaavaehdotuksessakin, mutta osilta, joiden käyttö ja maisemallinen arvo on vähäisempi. Toisaalta, jäljelle jäävät puiston osat muodostaisivat alueen asukkaille selkeän, suojatun yhteisen keskusviheriön, jolloin koko puiston käyttöarvo paranisi oleellisesti. Puisto- ja viheraluekokonaisuuden kannalta tämän tyyppinen vaihtoehto olisi suositeltavampaa.

Asemakaavatoimisto:

Suunnittelutoimiston esittämä ratkaisu, jossa omakotitalot sijoittuisivat kaava-alueen ulkopuolelle, itään jatkettavan Musmäentien varteen Vakka-Suomenpuiston koillisreunaan ja Nuppulantien varrella sijaitsevien pienteollisuuskiinteistöjen eteläpuolelle, mahdollistaisi kaava-alueen lähes puuttoman peltoaukean muodostamisen ns. keskusviheriöksi ja edesauttaisi alueen ulkoilureitin toteuttamista. Omakotitonttien sijoittaminen virkistysalueen koillisosaan edellyttäisi alueella kasvavien puiden kaatamista. Asumismukavuus kärsii mikäli asuinrakennukset sijoittuvat liian lähelle pienteollisuuskiinteistöjä.

Yleiskaavan mukaisen maankäytön (PK/AK: palveluja ja/ tai asumista) toteutuminen muuttaa Vakka-Suomenpuiston pohjoisosan tilannetta olennaisesti mikäli Nuppulantien eteläpuolelle suunnitellaan asumista tulevaisuudessa. Nykytilanteessa, Nuppulantien varrella sijaitsevien kiinteistöjen ollessa vielä pienteollisuus-, varasto- ja liikekäytössä, Vakka-Suomenpuiston koillisraja ei ole huoliteltu. Virkistysalueen koillisosa kaipaisikin lisää istutuksia.

Asemakaavatoimiston mielestä rakentaminen tulee osoittaa avoimelle peltoaukealle ja virkistysalue tulee säilyttää ns. väli-tilana asumisen ja nykyisen pienteollisuusalueen välissä. Suunnittelutoimiston lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Kaavan muuttaminen vaikutuksiltaan merkittäväksi asemakaavaksi

Kaavaehdotuksen ollessa lausuntokierroksella asetettiin kaavaehdotus myös nähtäville 26.1. - 9.2.2004 väliseksi ajaksi (14 vrk), jolloin ehdotuksesta jätettiin kaksi mielipidettä, jotka voidaan käsitellä muistutuksina.

Vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana alun perin valmisteltu asemakaavanmuutos on 11.3.2004 muutettu kaupunginvaltuuston hyväksymispiiriin kuuluvaksi, vaikutuksiltaan merkittäväksi kaavaksi. Kaavasta jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset osoittavat, että asemakaavanmuutoksen vaikutukset ovat merkittävämpiä kuin kaavan valmistelun alkuvaiheessa arvioitiin.

Kaavaehdotuksen merkittävyys vaikuttaa kaavaprosessiin. Kaavaehdotus kuulutetaan uudelleen nähtäville 30 vuorokaudeksi ja aikaisemmin jätetyt muistutukset ovat voimassa. Kaikki muistutukset käsitellään nähtävilläolajan päätyttyä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien omakotitonttien sijoittuminen palveluiden läheisyyteen jo olemassa olevan katuverkon ja kunnallistek

niikan varteen siten, että

- turvataan riittävät virkistysmahdollisuudet alueen asukkaille,
- edistetään kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuutta,
- rakentaminen osoitetaan peltoalueelle ja metsäiset kalliomäet jätetään rakentamatta ja
- rakentaminen sopeutetaan ympäristöön.

Kaavanmuutoksen tavoitteet noudattavat seutukaavan, maakuntakaavaehdotuksen, yleiskaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita. Kaavanmuutos on ristiriidassa yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan aluevarausten kanssa.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten (lähialueen asukkaiden) tavoitteena on säilyttää Vakka-Suomenpuisto rakentamattomana virkistysalueena.

Alueen asukkaiden tavoitteet noudattavat voimassa olevan asema- ja yleiskaavan aluevarauksia ja ovat siten ristiriidassa kaavan muiden tavoitteiden kanssa.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Alustava kaavaehdotus on valittu asemakaavaratkaisuksi, koska se mahdollistaa parhaiten kaavanmuutokselle asetettujen tavoitteiden toteutumisen. Ratkaisu mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämistä Satakunnantien tuntumassa, palveluiden läheisyydessä ja olemassa olevan kadun ja kunnallistekniikan varrella. Kaavaehdotus turvaa riittävät virkistysmahdollisuudet alueen asukkaille ja mahdollistaa kevyen liikenteen yhteyksien parantamista alueella.

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista kaupunkirakenteen tiivistämistä. Alue säilyy rakentamattomana virkistysalueena. Voimassa oleva kaava mahdollistaa kevyen liikenteen yhteyksien parantamisen alueella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue osoitetaan omakotirakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi. Latukkakujan varteen sijoittuu 3 omakotitonttia.

Muutosalueen pinta-ala on n. 0,238 ha, josta erillispientalojen korttelialuetta 0,225 ha ja katualuetta 0,013 ha. Aluetehokkuus $e_a = 0,27$.

Alueen rakennusoikeus kasvaa 630 k-m^2 :llä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Valtaosa Vakka-Suomenpuistoa säilyy edelleen virkistyskäytössä. Rakentaminen tapahtuu pääosin peltoalueelle metsäisten kalliomäkien jäädessä rakentamatta.

Kaava mahdollistaa kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen keskustasta Mälikkälään Vakka-Suomenpuiston ja Mustamäen kautta.

Rakennusten soveltuminen ympäristöön on turvattu kaavamääräyksillä.

5.3 Aluevaraukset

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue

Korttelialueelle on muodostettu kolme tonttia; 688 m², 765 m² ja 793 m². Kullekin tontille on osoitettu rakennusala ja -oikeus 180 k-m²:n laajuiselle asuinrakennukselle ja erilliselle 30 k-m²:n kokoiselle talousrakennukselle. Rakennusalat on sijoitettu tonteille siten, että rakennukset rajaavat virkistysalueelle avautuvia oleskelupihoja samalla kun talousrakennukset rajaavat katutilaa. Tonttien Latukkakujaan rajoittuvat osat tulee istuttaa. Tontille on osoitettava 2 autopaiikkaa kutakin asuntoa kohti.

Asuinrakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 5,5 metriä. Katto-
muodon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus saa olla 30-35 astetta. Rakennuksen harjan tulee olla itä-länsisuuntainen. Talousrakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kattomuodon tulee olla joko pulpetti- tai harjakatto, jonka kaltevuus saa olla 10-15 astetta. Rakennusten julkisivuissa tulee pääasiassa käyttää vaaleaa rappausta tai vaaleaa peittomaalattua lautaa. Kattomateriaalina tulee käyttää tummanharmaata peltikatetta tai kattotiiltä. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä.

Katualue

Latukkakuja on levennetty enimmillään n. 5 metrillä kadun eteläosaan sijoittuvan kääntymispaikan vuoksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Uusien omakotitonttien rakentaminen olemassa olevan asuinalueen, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää että eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Länsikeskuksen läheisyys, hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät liikennetarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta. Alueen rakentuminen tapahtuu siten, että viheralueiden yhtenäisyys säilyy. Kaava mahdollistaa edelleen itä-länsisuuntaisen kevyen liikenteen yhteyden toteuttamisen Vakka-Suomenpuistoon, jolloin kevyen liikenteen yhteydet alueella paranevat.

Asemakaavanmuutos tiivistää kaupunkirakennetta. Virkistysalueen osa muuttuu omakotitonteiksi. Peltoalueen osittainen rakentaminen muuttaa Vakka-Suomenpuiston maisemaa, jolloin Latukkakujan ja Vakka-Suomentien välissä sijaitsevien kiinteistöjen esteettömät näkymät Vakka-Suomenpuistoon muuttuvat. Omakotitonttien rakentamisen myötä liikenne lisääntyy Latukkakujalla. Liikennemäärien kasvu on kuitenkin vähäistä. Omakotitonttien muodostaminen on taloudellista alueella, jolla kadut ja teknisen huollon verkostot ovat jo olemassa. Muodostettavat kiinteistöt liitetään olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin. Toimenpiteet toteutetaan alueilla, jotka ovat jo rakentamisen piirissä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman. Ennen tonttien luovuttamista tulee Latukkakujalla oleva vesijohto uusua. Suunnitteluvarauksen saajalle on tarkoitus varata yksi omakotitontti. Kaupunki voi tarjousperusteisesti myydä kaksi omakotitonttia.

Turussa 16. päivänä tammikuuta 2004
Muutettu 11.3.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Christina Hovi