

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä tammikuuta 2007 päivättyä ja 18.4.2007 muutettua asemakaavakarttaa. **"Piispanpelto" (41/2006)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	121	121
Tontit:	4-6 ja 8	4-6 och 8
Ajoyhteys korttelissa:	Piispanpelto	Biskopsåkern
Julkinen kulkuyhteys:	Beaanipolku	Beanstigen

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 41/2006

Diarionumero: 9295-2006

Kaavan nimi: Piispanpelto

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 10.11.2006.

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

Valmistelija: kavasuunnittelija Marjatta Tamminen (sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Nummen kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen.

Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa Nummi-121. korttelin tontit 1-3, idässä Pispalantie, etelässä Nummi-121. korttelin tontti 9/ Kairistenkaari ja lännessä nimetön rautatiealue ja Nummenranta-niminen puistoalue.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,3083 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan muuttamisen tavoitteena on alueen riittävän autopaikoitustarpeen tyydyttäminen sallimalla maanalaisen pysäköinnin rakentaminen osalle tonttia Nummi-121.-8 sekä maanalaisen yhteyden rakentamisen mahdollistaminen tonteille Nummi-121.-1-3 ja 6. Lisäksi kaavamääräyksiä muutetaan siten, että ko. paikoitusalueelle sallitaan koko Nummi-121. korttelin pysäköintiä sekä vähäisessä määrin myös Nummi-109. korttelin pysäköintiä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 30.1.2007, muutettu 18.4.2007.
2. Tilastolomake 30.1.2007, muutettu 18.4.2007.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.11.2006, muutettu 15.1.2007.

2 TIIVISTELMÄ

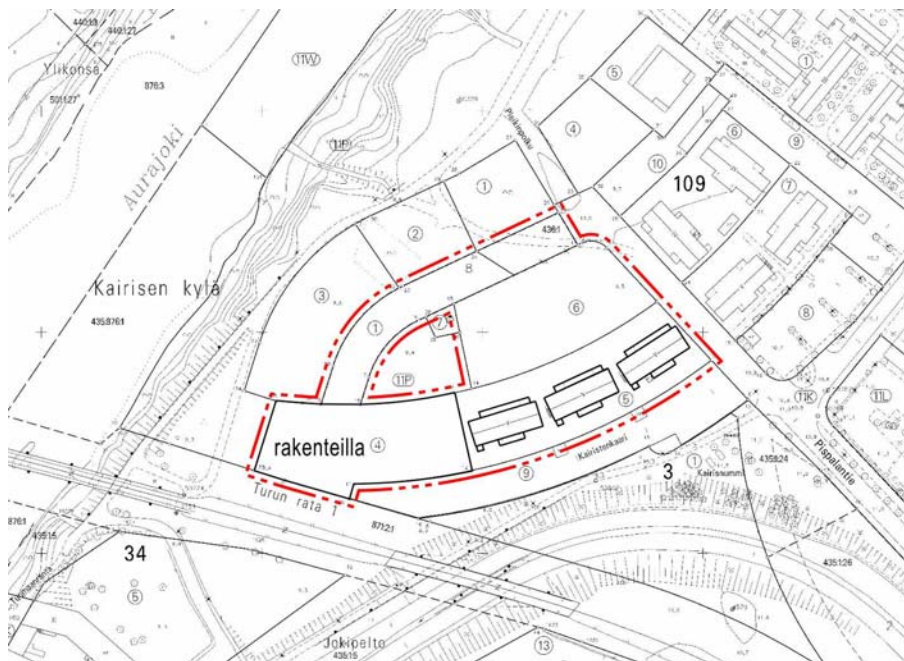
Kaavan muuttamisen tavoitteena on alueen riittävän autopaikoitustarpeen tyydyttäminen, maanalaisen pysäköinnin mahdollistaminen osalle LPA-1 korttelialuetta, koko Nummi-121. korttelin ja vähäisessä määrin myös Nummi-109. korttelin pysäköinnin salliminen LPA-1 korttelialueella sekä maanalaisen kulkuyhteyden rakentamisen mahdollistaminen tonteille 1-3 ja 6.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueella tontilla Nummi-121.-5 sijaitsee kolme viisikerroksista Turun Ylioppilaskyläsäätiön kerrostaloa, opiskelija-asuntoja. Muilta osin muutosalue on rakenteilla tai rakentamaton.



Suunnittelualan rakennustilanne

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä

Maaperän vakavuus on heikkoa Aurajoen ranta-alueilla. Alueella suoritettujen maaperäselvitysten mukaan savikerrostuman paksuus vaihtelee Nummenrannan alueella 12-22 metriin (SCC Viatek 2000).

Maaperän pilaantuneisuus

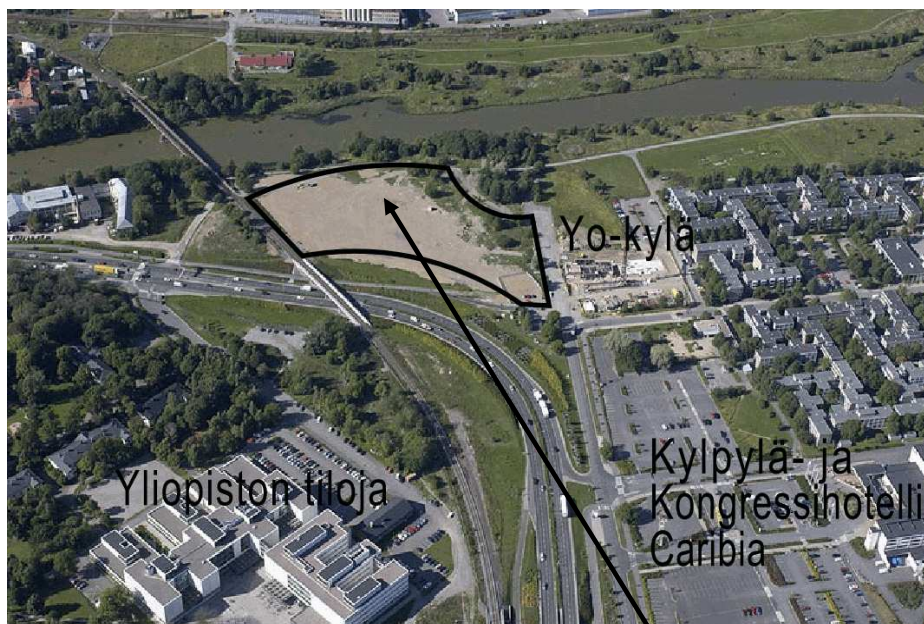
Kaava-alue on osa entistä teollisuusaluetta. Alueen teollisesta toiminnasta johtuen alueen maaperä on todettu pilaantuneeksi (SCC Viatek 2000 ja 2001). Alueella on suoritettu 4.6.2002 - 7.8.2002 maaperän kunnostamista.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueen itäpuolella sijaitsee Ylioppilaskylä ja eteläpuolella Turun yliopiston rakennuksia sekä Aurajoen tuntumassa kaupungin omistama liike- ja toimistorakennusten kortteli, jossa toimii mm. kaupungin työtupa ja taiteilijoiden työtiloja.

Muutosalueen itäpuolella rakennukset ovat pääosin vuoden 1975 jälkeen rakennettuja opiskelija-asuntoja. Alueella sijaitsee myös vuonna 1977 valmistunut kylpylä- ja kongressikeskus, Caribia.

Muutosalueen länsipuolella sijaitsee Turun yliopiston 1880-luvulla sekä vuosina 2001 ja 2002 valmistuneita korkeakoulurakennuksia. Liike- ja toimistorakennusten kortteli on rakennettu 1950-luvun alkupuolella, tontilla I-34.-5.



Suunnittelualue

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostoja sijaitsee nykyisin osalla muutosalueen tontteja. Päävesijohto ja runkoviemäri sijaitsevat korttelin 121 tonttien 3, 4, 5 ja 8 alueella. Osa muutosalueella sijaitsevista johdoista, maakaapeleista ja putkista tullaan alueen rakentamisen edistyessä siirtämään muutosalueen ulkopuolisille yleisille alueille tai muutoin nykyistä sopivampaan paikkaan. Siirroista on neuvoteltu ko. johtojen, kaapelien ja putkien omistajien kanssa.

3.1.4

Maanomistus

Muutosalueen tontit 4 ja 5 ovat Turun Ylioppilaskyläsäätiön omistuksessa, muilta osin muutosalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty työpaikkojen ja asumisen alueeksi.

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös työpaikkojen ja asumisen alueeksi, kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä virkistysalueeksi, jossa on pääviheryhteys (Aurajoen ranta-alueella).

Asemakaavat

Voimassa olevassa, 7.10.2002 vahvistetussa asemakaavassa Nummi-121. korttelin tontit 4, 5 ja 6 ovat kerrostalojen korttelialuetta opiskelija-asumista varten ja tontti 8 on autopaikkojen korttelialuetta.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on 1.1.2007 tullut voimaan.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontit Nummi-121.-4, 5 ja 6 ovat 7.10.2002 hyväksytyyn tonttijaon 853-11:252 mukaisia tontteja. Tontit on 13.5.2003 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 4 pinta-ala on 3334 m², tontin 5 pinta-ala on 3991 m² ja tontin 6 pinta-ala on 3431 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 14.11.2006.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Hartela Oy:n anomukseen, valtakirja Turun kaupunki/Petri Liski 21.6.2006.

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, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Nummenmäen Pientalot ry., Kuuvuoriyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia, Vesilaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Ratahallintokeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 10.11.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energialta ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty mielipiteitä.

Nummenmäen Pientalot ry on toimittanut kaavan nähtävillä oloaikana asemakaavatoimistolle 9.3.2007 päivätyn mielipiteensä muutoksesta: ”Alueen riittävän autopaikoitustarpeen tyydyttäminen on kannatettava asia. Kaavanmuutoksen yhteydessä tulisi kuitenkin samalla luoda henkilöautoille ajoyhteys alueelta rautatien alitse Assistentinkadun liikennevaloristeykseen.”

Asemakaavatoimisto:

Kirjeessä esitetyle ajoneuvoyhteydelle kaavamuutosalueelta Helsinginkadulle ei ole olemassa liikenteellisiä perusteita. Esityksen mukaisella liikennejärjestelyllä ohjattaisiin moottoriajoneuvoliikennettä tarpeettomasti poikki virkistysalueen, joka on ensisijaisesti varattu kevyen liikenteen käyttöön. Liikennöinnin kannalta on selkeintä, että alueelle kuljetaan yksinomaan Pispalantien kautta.

Lausunnot

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistölaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesilaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos.

Lisäksi Turun maakuntamuseo on ilmoittanut, ettei sillä ole huomauttamista muutoksesta.

Vesilaitos toteaa lausuntonaan: ”Asiassa tulee huomioida, että asemakaavanmuutosehdotusalueella sijaitsee Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohtoja. Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohtojille täytyy muodostaa rasite niille osille, jotka kulkevat asemakaavanmuutosehdotusalueen sisällä. Rasitteet hakee tontin omistaja. Rasitealueille ei saa sijoittaa minkäänlaisia rakennuksia, rakennelmia, rakenteita, laitteita tai puita, joista voi aiheutua haittaa vesi- ja viemärijohtojen kunnossapidolle. Mikäli rakennuttaja haluaa siirtää Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohtot pois tontilta tai pois suunnittelujen rakennusten kohdalta, niin siirtämisestä aiheutuvat kustannukset kokonaisuudessaan maksaa siirtämistä haluava taho. Ennen vesi- ja viemärijohtojen siirtämistä on suunnitelmat esitettävä Turun vesilaitokselle hyväksyttäväiksi.”

Varsinais-Suomen pelastuslaitos toteaa lausuntonaan: ”Pelastusteille tulee varata riittävästi tilaa ympärivuotiseen käyttöön. Viherhuoneet eivät saa haitata pelastamista tai pelastautumista. Pelastusajoneuvojen on päästävä riittävän lähelle rakennusta ja pelastuslaitoksen on kyettävä pelastamaan jokaisesta huoneistosta.”

Turku Energia Sähköverkot Oy toteaa lausuntonaan: ”Asemakaavaan tulee merkitä sähkönjakelun maanalaiset johtorasitteet keskijännitekaapeleille.

- *Sähkönjakelun maanalainen kaapeli*, rasitealue leveydeltään neljä metriä Beaanipolun länsiosaan ja LPA-1-alueella.
- *Sähkönjakelun maanalainen kaapeli*, rasitealue leveydeltään kolme metriä AK-1-alueella (AK-1 ja LPA-1 välillä oleva nurmikkokaista).

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Asemakaavatoimisto:

Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon johdosta kaavanmuutosta on muutettu seuraavasti:

Tontilla 6 Piispanpellon laidalla sijaitseva istutuskaista on muutettu *maanalaista johtoa varten varatuksi alueen osaksi.*

Tontin 8/ Piispanpellon eteläosassa sijaitsevan rakennusalan merkintä a-1 on muutettu merkinnäksi a-2 ja karttaan on lisätty asemakaavamääräys: *Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja sekä sähkönjakelun maanalaisia kaapeleita. Rakennus on rakennettava siten, että alueella sijaitsevia sähkönjakelun maanalaisia kaapeleita voidaan huoltaa ja korjata tai kaapelit tulee siirtää ennen rakentamista rakennusosalta viereisen Piispanpuistikon alueelle.*

Alueella sijaitsevat Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohdot on huomioitu kaavanmuutosta valmisteltaessa. Vesilaitokselta on myös varmistettu johtoalueiksi varattavien alueiden riittävä leveys. Asemakaavanmuutosehdotuksen mukaan rakentaminen johtoalueelle ei ole mahdollista, sillä johtoaluetta ei ole merkitty rakennuspaikaksi. Osa muutosalueella sijaitsevista johdoista, maakaapeleista ja putkista tullaan alueen rakentamisen edistyessä siirtämään muutosalueen ulkopuolisille yleisille alueille tai muutoin nykyistä sopivampaan paikkaan. Siirroista on alueen rakentaja neuvotellut ko. johtojen, kaapelien ja putkien omistajien kanssa.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnossa esitetyt seikat tulee huomioida rakennuslupaa myönnettäessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on maanalaisen pysäköinnin mahdollistaminen osalle LPA-1 korttelialuetta, koko Nummi-121. korttelin ja vähäisessä määrin myös Nummi-109. korttelin pysäköinnin salliminen LPA-1 korttelialueella sekä maanalaisen kulkuyhteyden rakentamisen mahdollistaminen tonteille 1-3 ja 6.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 1,3083 ha.

Tontit Nummi-121.-4, 5 ja 6 säilyvät asuinkerrostalojen korttelialueena opiskelija-asumista varten (AK-1) ja tontti Nummi-121.-8 autopaikkojen korttelialueena (LPA-1). Kaavalla mahdollistetaan maanalaisen yhteyden toteuttaminen maanalaisesta pysäköintitilasta tontille 6 sekä AK -korttelialueen tonteille, Nummi-121.-1-3.

Asemakaavanmuutoksessa AK-1 -korttelialueen kerrosluku, rakennusoikeus, rakennusalat, julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ja muut AK-1 korttelialueen määräykset säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Muutokseen tontit 4-6 merkitään AK-1 -korttelialueeksi.

”Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asumista varten. Rakennuksen tilojen sijoittelussa on pyrittävä ratkaisuun, jossa asunnot avautuvat melun kannalta edullisimpaan suuntaan. Rakennusten Helsinginkadun ja radan puoleisten julkisivujen ulko-oleskelutilat tulee rakentaa viherhuoneiksi avattavin lasiseinin siten, että melutaso ei ylitä sallittuja ohjearvoja (Vnp 993/92). Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavassa osoitetun sallitun kerrosalan lisäksi.

Korttelialueella on mahdollinen tärinä ja maanvyörymärisä otettava huomioon rakennusten perustamistapaa valittaessa. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa AK-1 -korttelialueelle.”

Tonteilla 4 ja 5 kerrosluvuksi merkitään V. Tontilla 6 asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään IV ja talousrakennusten I.

Tonttien 4-6 rakennusoikeudeksi merkitään:

tontti	rakennusoikeus
4	4300 m ²
5	6450 ”
6	3500 ”
yht.	14250 m ²

Muutokseen ääneneristävyysmääräykseksi merkitään:

”Asuin- ja majoitustilojen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dBA”.

Muutosalue on aiemmin ollut teollisuusaluetta. Alueella harjoitetusta aiemmasta teollisuustoiminnasta johtuen maaperä on todettu pilaantuneeksi. Turun Ylioppilaskyläsäätiön tekemä ilmoitus maaperän puhdistamisesta on koskenut myös asemakaavaehdotuksessa rajattua aluetta. Puhdistustyön loppuraportin (Pilaantuneen maaperän kunnostus, Pispalantie 22, Nummenranta, Turku, SCC Viatek Oy, Turku 14.11.2002) mukaan alueella tehtiin maaperän puhdistustöitä 4.6.2002 - 7.8.2002. Alueella kulkevalle viemärijäljelle jäi muutamiin kohtiin (paikoin yli metrin syvyyteen silloisesta maanpinnasta) puhtausarvot ylittäviä metallipitoisia maita. Maanalaiseen pysäköintiin ja maanalaisten yhteyksien käyttöön tulevien alueiden maaperän laatu on tarkistettava ennen rakennustöitä, jotta syntyvä maajäte voidaan toimittaa haitta-ainepitoisuuksien perusteella asianmukaiseen käsittelyyn (ympäristönsuojelutoimisto).

LPA-1 -korttelialueella sallitaan autopaikkojen rakentaminen maanalaiseen kerrokseen lukuun ottamatta alueen lounaisosaa. Maanalaiseen tilaan johdettavan katetun ajoluiskan rakennusala merkitään tontin 6 rajalle. Tontin muut rakennusalat sijoittuvat korttelialueelle siten, että maanpäälliset ajoyhteydet tonteille 1-3 ja 6 sekä ET-alueelle voidaan toteuttaa. Kerrosluku säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena, I.

LPA-1 -korttelialueen maanpäällisen kerroksen rakennusoikeudeksi merkitään 1080 m² ja maanalaisen kerroksen rakennusoikeudeksi 1760 m², yhteensä 2840 m². Alueen voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 80 m². Rakennusoikeuden lisäys alueella on 2760 m².

Ajo-alue säilytetään nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Tekninen huolto

Muutosalueella päävesijohto ja runkoviemäri sijaitsevat tonteilla 4, 5 ja 8. Muutoksessa tonteille merkitään johtoja varten rakentamatta jätettävä alue: ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.”

LPA-1 -korttelialueelle, tontille 8 merkitään 10 m levyinen rakentamatta jätettävä johtoalue. Tonteille 4 ja 5 johtoalue merkitään voimassa olevan asemakaavan mukaisena, 5 m. Tonteilla 4 ja 5 johtoja saa sijoittaa myös Beaanipolun alueelle.

Osa muutosalueen tonteilla sijaitsevista teknisen huollon johdoista, maakaapeleista ja putkista tullaan alueen rakentamisen edistyessä siirtämään muutosalueen ulkopuolisille yleisille alueille tai muutoin nykyistä sopivampaan paikkaan.

Tonteilla 1 ja 8 sijaitsevat Vesilaitoksen johdot, lukuun ottamatta 10 m levyisellä johtoalueeksi merkityllä alueella sijaitsevia johtoja, Hartela Oy siirtää kustannuksellaan.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n maakaapelien ja putkien siirron kustannukset jaetaan siirron tilaajan Turun kaupungin/ maanomistaja ja Turku Energia Sähköverkot Oy:n kesken asiasta solmittavan sopimuksen mukaisesti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen on melko vähäinen.

5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisen voimassa olevan asemakaavan nimistä. Alueen nimistön suunnittelussa on käytetty kolmea nimi-aihepohjaa: paikallinen nimistö piispanpellostä ja Nummen/Kairisten kylän aiheista lähtien, ylioppilas-aihe ja Katariinan kirkkoon liittyvät aiheet.

Piispankadun molemmin puolin sijainnut Piispanpelto on piispan viljelysmaaksi n. v. 1340 hankittu alue. Piispan virkatila sijaitsi Turun tuomiokirkon ja Nummen kylän maiden välillä.

Nimistötoimikunta on käsitellyt ”Nummenrannan” nimistöasiaa mm. kokouksessaan nro 8/27.8.2001 § 62 ja ehdottanut ajo- ja kevyen liikenteen yhteysien nimiksi:

Piispanpelto – Biskopsåkern
Beaanipolku – Beanstigen

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, jatkototeutus alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 30. päivänä tammikuuta 2007
Muutettu 18.4.2007

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1