



” V ä h ä h e i k k i l ä n t i e 3 7 ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 7/2013
Diaarinumero 7874-2012

SELOSTUS
20.6.2016
muutettu 30.11.2016 (lausunnot
ja muistutukset)
muutettu 13.12.2016 (Ksylv § 317)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä kesäkuuta 2016 päivättyä ja 30.11.2016 (lausunnot ja muistutukset sekä 13.12.2016 Ksylv § 317) muutettua asemakaavakarttaa ”**Vähäheikkiläntie 37” (7/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 7/2013
Diarionumero 7874-2012

Asemakaavanmuutos:

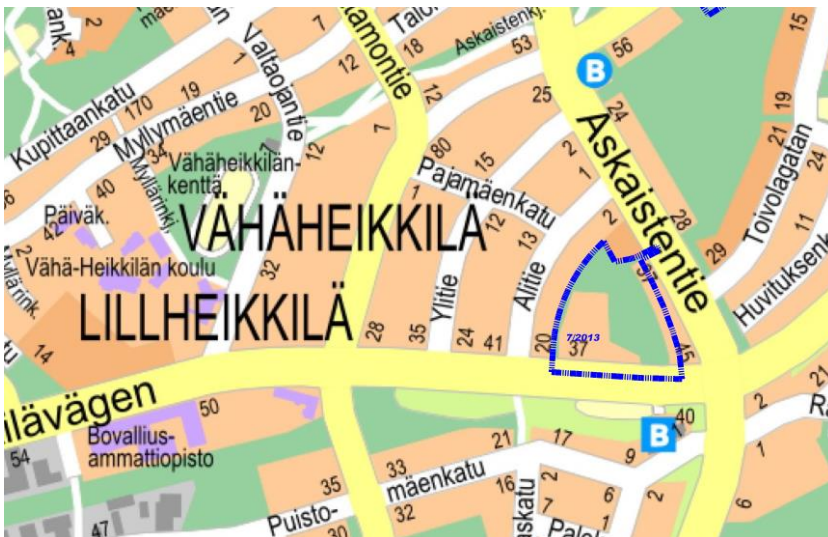
Turun kaupunki

Kaupunginosa:	041 VÄHÄHEIKKILÄ	LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	6	6
Tontti:	14	14
Puisto:	Askaistenpuisto	Askaisparken

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anja Latvala 20.6.2016 asti, kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (sissi.qvickstrom@turku.fi) 21.6.2016 alkaen.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Ote opaskartasta, suunnittelualueen sijainti rajattu sinisellä



Sijainti Kauppatoriin nähden

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka pinta-ala on noin 2 ha. Suunnittelualuetta rajaa etelässä Vähäheikkiläntie, lännessä Alitien varren tontit sekä koillisessa ja idässä Askaisentien tontit. Suunnittelualue sijaitsee n. 2 km etäisyydellä Kauppatorilta etelään.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K-1) muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.4.2013, muutettu 17.11.2016
2. Asemakaavakartta 20.6.2016, muutettu 30.11.2016 (lausunnot ja muistutukset sekä 13.12.2016 Ksylv § 317)
3. Tilastolomake 20.6.2016, muutettu 30.11.2016 (lausunnot ja muistutukset)
4. Vuorovaikutusraportti 30.11.2016
5. Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historia 4.11.2016
6. Tieliikennemeluserveys, Promethor Oy, (31.5.2012) 27.10.2016
7. Kaava-alueen perustamisolosuhteet, SM Maanpää Oy, 8.11.2016
8. Askaistenpuiston luontoarvot 2.11.2016

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta perustuu Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie 37:n 4.6.2012 päivättyyn aloitteeseen.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 26.3.2013 § 66.

Asemakaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 3.4.2013. ELY-keskus ja Vesiliikelaitos ilmoittivat, että heillä ei ole tarvetta osallistua kokoukseen.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin 12.4.2013 ja siitä pyydettiin mielipiteet 8.5.2013 mennessä. Lisäksi vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2014-2016.

Ennen lautakunnan luonnoskäsittelyä saatiin mielipiteitä 26 kpl, joista yksi on adressi, jossa on 50 allekirjoitusta. Yhdistyksistä mielipiteen jättivät Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry ja Martinrantaseura ry.

Mielipiteissä vastustetaan kerrostalorakentamista ja koetaan sen aiheuttavan häiriötä naapurustolle. Ehdotuksena on asemakaavan muuttaminen pientaloalueeksi.

Kannanottojen perusteella kerrostalosuunnitelmaa kehitettiin siten, että rakennusmassat sijoitettiin Vähäheikkiläntien varteen, ettei muodostu häiritsevää näköyhteyttä parvekkeilta ja asuntojen ikkunoista pientalotonteille.

Tätä suunnitelmaa esiteltiin asukastilaisuudessa 27.8.2015. Paikalla oli noin 35 henkeä. Puheenvuoron käyttäjät vastustivat myös muutettua suunnitelmaa eli vastustettiin kerrostalojen rakentamista ja ehdotettiin tonttia pientaloalueeksi.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksissaan 10.11.2015 § 341 ja 24.11.2015 § 348.

Kokouksessa 10.11.2015 § 341 asia pantiin pöydälle, ja lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti pitää kaava-alueella katselmuksen ennen seuraavaa kokousta.

Kokouksessa 24.11.2015 § 348 päätös tehtiin kahden äänestyksen jälkeen.

Muutosesitys 1: Kaavaluonnos palautetaan valmisteluun.

Muutosesitys 2: "Muutetaan "Vähäheikkiläntie 37" asemakaavanmuutosluonnosta siten, että alueelle rakennetaan kerrostalojen sijaan pienkerrostaloja". Muutosesitys ei saanut kannatusta.

Lautakunnan päätöksellä kaavanmuutoksen jatkokäsittelyn lähtökohdaksi hyväksyttiin voimassa olevan asemakaava mukainen rakennusoikeus 6200 k-m².

Luonnoskäsittelyn jälkeen saatiin yksi mielipide, jossa oli useampi allekirjoitus sekä Museokeskuksen ennakolausunto.

Myös luonnosvaiheen mielipiteissä vastustettiin kerrostaloja, ja ehdotuksena oli asemakaavan muuttaminen pientaloalueeksi.

Kaavaehdotus valmistui 20.6.2016 ja siitä on pyydetty viranomaislausunnot 18.8.2016 mennessä seuraavilta tahoilta: Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Vesiliikelaitos ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonta. Ehdotuksesta saatiin 4 kpl lausuntoja, joiden perusteella kaavaehdotusta on muutettu 17.11.2016.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 6.8.2016. Ehdotus oli nähtävillä 8.8. – 6.9.2016. Ehdotuksesta jätettiin 9 muistutusta, joista yhdessä oli 25 allekirjoitusta. Lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista on laadittu vuorovaikutusraportti.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 13.12.2016 § 317, siten muutettuna, että rakennusaloitukset rakennusoikeudet (3100 k-m²) muutetaan korttelialuekohtaiseksi rakennusoikeudeksi (6200 k-m²). (Lisätty 14.12.2016).

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa nykyinen liikerakennustontti asuinkäyttöön. Tontti Vähäheikkilä -6.-14 sijaitsee laajan asuinalueen reunalla ja sopii käyttötarkoitukseltaan paremmin asumiseen, sen nykyinen rakennuskanta on elinkaarensa loppupuolella ja vaatisi mittavia investointeja, rakennukset ovat myös vajaakäytössä.

Puistoalueen maanalaisen tilan rakentamismahdollisuus poistetaan, joten mäki-alue säilyy nykyisellään. Pajamäen kallioketo osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi. Tontin länsireunalle on osoitettu yleinen jalankulku- ja huoltoyhteys Askaisenpuistoon.

Kaava-alue on pinta-alaltaan 1,96 hehtaaria, josta tonttia on 0,83 hehtaaria ja puistoa 1,12 hehtaaria. Kerrostalojen rakennusoikeus 6200 k-m² on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia autojen ja polkupyörien säilytystä varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen valmiuden sallimassa aikataulussa.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Ennen purkutöiden ja rakentamisen aloittamista on lähialueen rakennukset katselmoitava vähintään 50 metrin etäisyydellä rakennuskohteista. Mahdolliset huonokuntoiset lähialueen rakennukset katselmoidaan tarvittaessa kauempaakin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Vähäheikkilän kaupunginosassa, noin 2 km:n etäisyydellä Kauppatorilta etelään, Askaistentien ja Vähäheikkiläntien risteyksen tuntumassa. Lännessä sitä rajaa Alitien vuonna 1950 rakennettu pientaloalue. Vähäheikkiläntien eteläpuolella on tasaista avointa aluetta, jota käytetään pysäköintialueena, pohjoispuolella sijaitsee kolme liike- ja toimistorakennusta ja sen varressa on kaksikerroksinen rakennus ja tontin länsireunalla yksikerroksinen 1960-luvulla rakennettu liike-toimistorakennus. Tontin pohjoisimmassa osassa on 1980-luvulta peräisin oleva kaksikerroksinen toimistorakennus. Tontille on rakennettu 4218 k-m².



Viistoilmakuva alueesta, kuvattu Alitien suunnasta itään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonarvot sijoittuvat kaavan mukaisen Askaistenpuiston alueelle. Alue käsittää Askaistentien ja Vähäheikkiläntien risteyksen länsipuolella olevan korkeahkon, asutuksen rajaaman kalliomäen. Mäen muodostaa kalliainen, kasvillisuudeltaan hyvin karu lakiosa, jossa kasvaa paljon pieniä mäntyjä. Mäen pohjoisosa on lähinnä haavan ja rauduskoivun vallitsema lehtipuuvaltainen metsäalue. Kallioiden lakiosan eteläpuolella on melko avoin ketoalue. Askaistenpuisto on kooltaan n. 1,2 ha. Sen korkein kohta on yli 28 metrin korkeudella merenpinnasta, noin 16 metriä ympäröivää maastoa korkeammalla. Puiston länsiosa on suhteellisen tasainen. Askaistenpuisto on virkistyskäytön kannalta huonosti saavutettavissa jyrkkien mäenrinteiden vuoksi. Tontin länsiosassa on palokuja, joka toimii huoltotienä tontin takaosaan ja mahdollistaa helppokulkuisen pääsyn puistoalueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue sijaitsee Vähäheikkilän kaupunginosassa, jossa on vanhaa 1800-1900-luvun vaihteessa syntynyttä esikaupunkiasutusta. Selkeästi erottuvat omiksi alueikseen Myllymäki, Talomäki ja Pajamäki. Ko. alue sijaitsee Pajamäestä kaakkoon. Alue on kuulunut Vähäheikkilän latokartanon tiluksiin ollen sen vanhoja peltoalueita. Alue oli vuoden 1927 kartassa peltoa, samoin vielä 1950-luvun alussa.

Tontille rakennettiin vasta 1963, jolloin valmistui Wallac Oy:n tehdasrakennus. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä myös 1980-luvulla rakennettu matala toimitilarakennus. Wallacin toiminnan laajennettua tilat kävivät ahtaiksi ja yritys muutti uusiin tiloihin Lausteelle 1980. Tontin viereen, nykyisen Alitien varteen rakennettiin omakotitaloja 1950-luvulla.



Viistoilmakuva alueesta, kuvattu Askaistentien suunnasta länteen.



Vähäheikkiläntie 37 sisäpihan rakennuksia



"Palokuja" tonttien välissä



Vähäheikkiläntie länteen



Vähäheikkiläntie Itään

Maankäytön historia

Tiivistys Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historiasta: Vähäheikkilään laadittiin ensimmäinen asemakaava vuonna 1942. Kaava vahvistettiin vuonna 1946 ja mahdollisti jo rakennetun Pajamäen mäkitupalaisalueen säilymisen. Kaava sisälsi rautatievarauksen Vähäheikkiläntien varteen, jätevedenpuhdistamon aluevarauksen ja Puistomäen asuinalueen laajentumisen. Vähäheikkiläntie 37 oli tässä vaiheessa osa Askaistenpuistonimistä viheraluetta. Askaistenpuiston kukkulaa ympäröivät korttelialueet oli osoitettu asuin- ja liikerakennuksille. Kortteli 6 oli tässä vaiheessa kokonaan rakentamatta ja sille osoitettiin vain asumista.

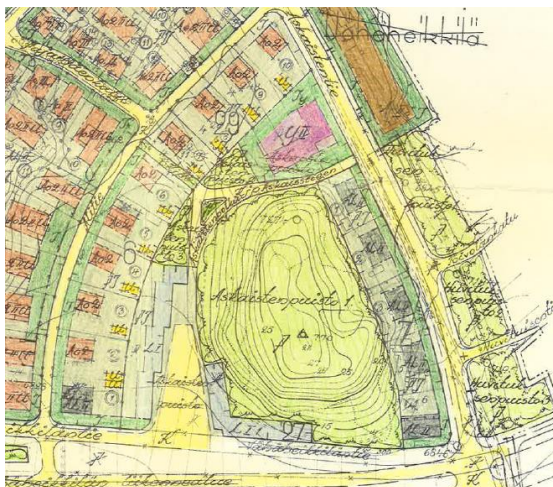
Vähäheikkilän kortteleille 1–17 vahvistettiin asemakaavanmuutos jo 1948 (asemakaavanmuutos 16/1947). Muutettava kaava-alue käsitti Vähäheikkiläntien, Kupittaankadun, Askaistentien ja Laivamiehenkadun väliset korttelit. Uutta kaavassa oli tonttijaon osoittaminen.

Vuoden 1951 yleiskaavassa Vähäheikkilän asuinalueista käytettiin nimitystä Pajamäen asumalähiö. Lähiön keskuksen paikka osoitettiin Askaistentien ja Vähäheikkiläntien risteyksestä. Alueella oli 1 300 asukasta ja väkiluvun ennakoitiin kasvavan hitaasti seuraavat vuosikymmenet. Vuoden 1948 asemakaava kumoutui 1959, jolloin alueelle hyväksyttiin yleiskaavaa toteuttava asemakaavanmuutos 76/1958, joka on vieläkin voimassa suurella osalla aluetta. Uuden kaavan ideana oli eritellä toimintoja aiempaa selkeämmin ja luoda alueiden välille hierarkiaa siten, että muodostuu keskusmaisia kohteita, pääkatuja ja vain asumiselle osoitettuja alueita.

Askaistenpuiston alueelle suunniteltiin Pajamäen lähiön pääkeskus. Alueelle osoitettiin rakennusalat usealle liikerakennukselle sekä yhdelle yleiselle rakennukselle. Liikerakennukset sijoitettiin Vähäheikkiläntie 37 kohdalle. Askaistentien puoleinen kortteli 7 oli varattu asuin- ja liikerakennuksille, samoin yksi tontti viereisestä korttelista 6.

Alueen keskuksiksi aiottua Askaistenpuistoa kaavoitettiin uudelleen 1960-luvun alussa. Askaistenpuiston ympärillä olleiden asuin- ja liiketonttien osalta kaavaa ei muutettu. Muutos koski liikerakennusten tontteja, jotka muutettiin yhdeksi teollisuustontiksi vuonna 1962 vahvistetussa kaavassa (asemakaavanmuutos 106/1961).

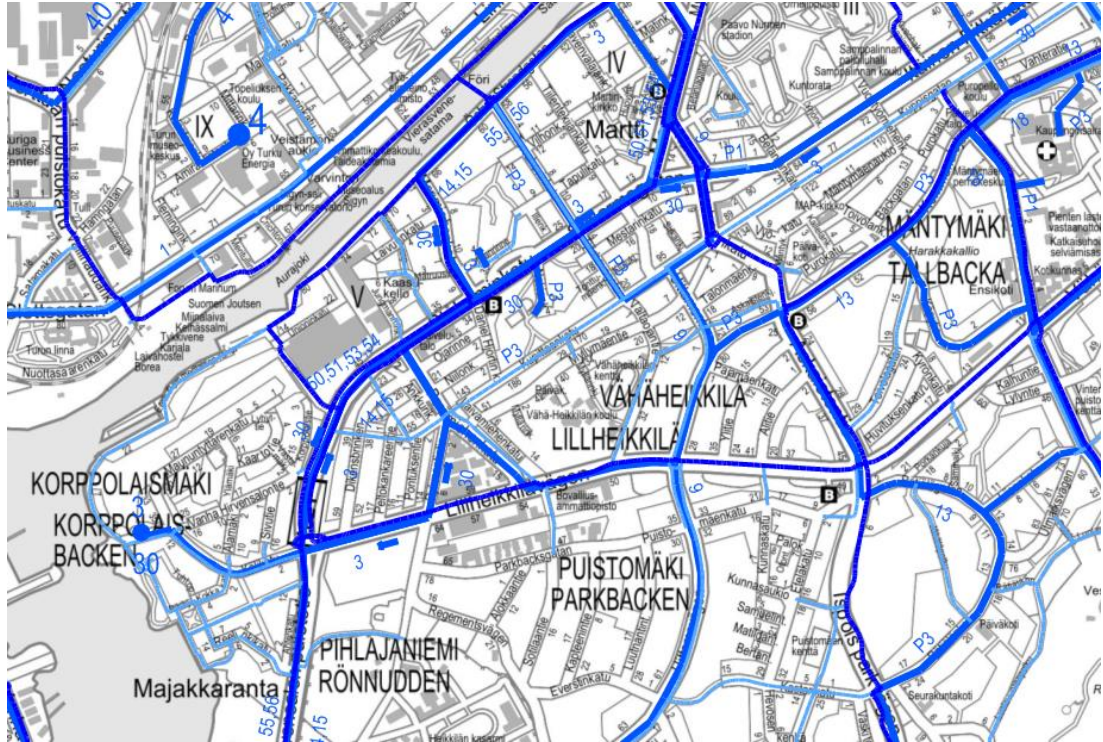
Lähiön keskus ei siis toteutunut yleiskaavan ja sitä seuranneen asemakaavan tavoitteiden mukaisesti. Vähäheikkiläntie 37 kuitenkin rakennettiin ympäröivästä asuinalueesta poikkeavasti ja tehokkaammin.



Asemakaavanmuutos 76/1958. Vähäheikkiläntie 37:llä oli oma korttelinumero 27.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Vähäheikkiläntien ja Askaistentien risteystä. Askaistentie toimii Etelä-Pohjoissuunnan kokoojakatuna, keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (kvl) noin 10000 ajon./vrk. Vähäheikkiläntie puolestaan Itä-Länsisuunnan kokoojakatuna, kvl noin 8000 ajon./vrk. Tonttiliittymä sijaitsee Vähäheikkiläntiellä. Vähäheikkiläntien liikennemäärä saattaa aiheuttaa ruuhka-aikoina häiriötä tonttiliikenteelle. Paikallisliikenteen linja 13 kulkee Askaistentiellä. Vähäheikkiläntiellä kulkee pyörätien pääverkosto.



Alueen bussiliikenteen reittikartta.

Tekninen huolto

Kunnallistekniset verkostot sijaitsevat kaava-alueen eteläpuolella Vähäheikkiläntien katu-alueella. Kaukolämpöjohto tulee tontille.

Ympäristöhäiriöt

Maaperän pilaantuneisuus:

Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan suunnittelualueella ei ole epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Näin ollen tämän asian osalta ei vaadita lisäselvityksiä tai erillisiä määräyksiä.

Meluselvitys:

Vähäheikkiläntien liikenne aiheuttaa meluhaittaa suunnittelualueella. Kaavamuutosta varten alueelle on laadittu tieliikenteen meluselvitys 31.5.2012, jota on päivitetty 27.10.2016. Selvityksessä tarkastellaan tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa kohteessa. Kohteen ulkoalueiden melutasoa on tarkasteltu laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Lisäksi on määritetty julkisivuihin kohdistuva melutaso julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten sekä parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimusten määrittämiseksi. Tulosten perusteella on esitetty kohteen jatkosuunnittelussa melun osalta huomioon otettavat asiat.

Luonnonympäristö ja maisema

Asemakaava-alueen luontoarvot:

Suunnittelualueen luonnonarvot sijoittuvat asemakaavan mukaisen Askaistenpuiston alueelle. Luontoarvot liittyvät puiston etelään suuntautuvaan ketorinteeseen. Mäen muodostaa kallioinen, kasvillisuudeltaan hyvin karu lakiosa, jossa kasvaa paljon pieniä mäntyjä. Mäen pohjoisosassa on lähinnä haavan ja rauduskoivun vallitsema lehtipuuvaltainen metsä-alue.

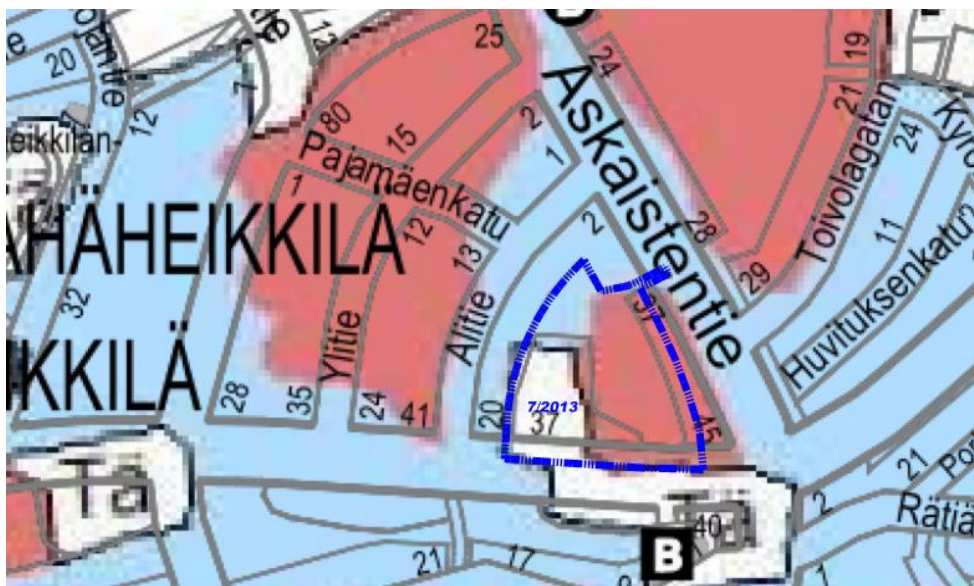
Askaistenpuiston etelärinteiden keto on luontotyyppiltään luokiteltavissa lähinnä mäkikaura-kedoksi. Ketoalue on jossain määrin umpeenkasvanut ja rehevöitynyt eikä kuulu Turun lajistoltaan monimuotoisimpien ketojen joukkoon, mutta edustaa silti valtakunnallisesti uhanalaista ketoluontotyyppiä, jonka säilyminen tulisi turvata.

Vähäheikkilän ja Puistomäen kaupunginosissa havaitaan säännöllisesti esikaupunkialueille sopeutuneita nisäkkäitä kuten kettuja. Myös harvinaisemmista eläinlajeista kuten liitoravasta on tehty yksittäinen havainto suunnittelualueen läheisyydestä. Yksittäiset havainnot eivät vielä osoita lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Asemakaavaehdotuksessa uudisrakennukset sijoittuvat olemassa olevien rakennusten paikalle tontin piha-alueelle. Näin ollen rakennustyö ei kohdenna Askaistenpuiston luonnonympäristöön, joka on osoitettu puistoalueeksi kaavamääräyksellä VP, Puisto.

Maaperä

Alue sijaitsee Vähäheikkiläntien pohjoispuolella korkean avokalliomäen lounaisreunassa. Alueella on tällä hetkellä vanhoja toimisto- ym. liikerakennuksia. Länsipuolella on pientaloasutusta. Asuinrakennukset sijoittuvat osittain kovapohjaiselle kallio/moreenialueelle. Vähäheikkiläntie ja alueen läntinen reuna on kaltevaa savi-pehmeikköä. Alustavasti arvioituna savikerrostuma on alle 10 metrin paksuinen. Pohjavesi muodostuu kallioalueelta ja tasoittuu Vähäheikkiläntien puolella noin 1...2 metriin syvyyteen nykyistä maanpinnasta.



Ote maaperäkartasta.

3.1.4. Maanomistus

Tontti -6.-14 on yksityisessä omistuksessa ja kaupunki omistaa Askaistenpuiston alueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavutilanne





Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi A. Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueen ulkopuolella (punainen viiva) sekä Turun keskustan suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuden (SR 853019) ulkopuolella.



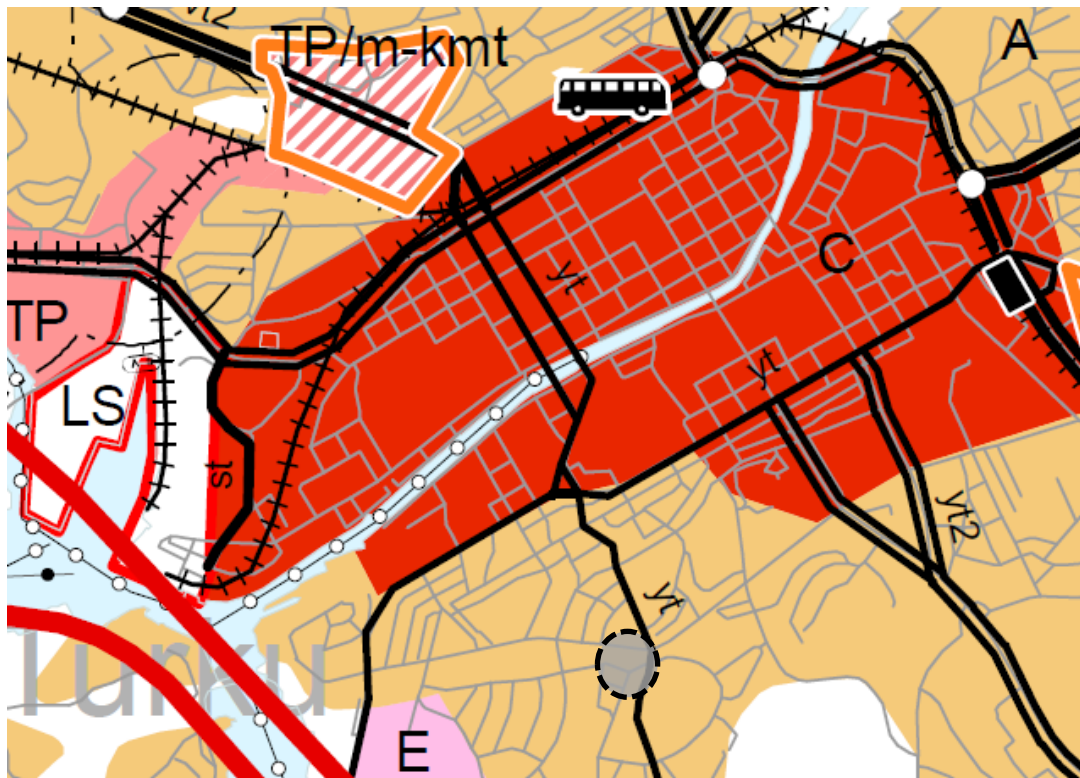
Ote maakuntakaavasta, alue on rajattu sinisellä värillä

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asumiseen (A).

- | | |
|---|--|
|  | <p>Kaupunkikehittämisen kohdealue:
 -Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.
 -Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.</p> |
|  | <p>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 seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita</p> |
|  | <p>Suojeltava rakennetun ympäristön kokonaisuus:
 -Tunnus viittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista ja alueista.</p> |
|  | <p>Osa-alueet, joiden suojeltavista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista on erillislueello.</p> |

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan valmistelu

Maakuntahallituksessa on hyväksytty Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnos 18.5.2015. Luonnoksessa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A, jonka perusmääräystä ei ole muutettu suhteessa kokonaismaakuntakaavaan. Muutosta alueella on kuitenkin tapahtunut siinä että kaupunkikehittämisen kohdealue (punainen rajaus) on huomattavasti laajentunut, ja suunnittelualue kuuluu nyt siihen: - Ensisijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva.

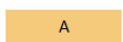


Ote Varsinais-Suomen Maakuntahallituksen 18.5.2015 hyväksymästä vaihemaakuntakaavan luonnoksesta (suunnittelualue merkitty mustalla katkoviivalla).



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Ensisijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioiva.



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 seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistys-alueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella asemakaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueiden maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioiva.



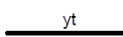
C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön/-yksiköitä. Suuryksiköiden osuus enintään X k-m², joka tulee jakaa useamman yksikön kesken.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueiden maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla kaupunki-/taajamakuvaan eheyttävää ja alueen ominaispiirteet huomioiva.



yt


YHDYSTIE TAI -KATU

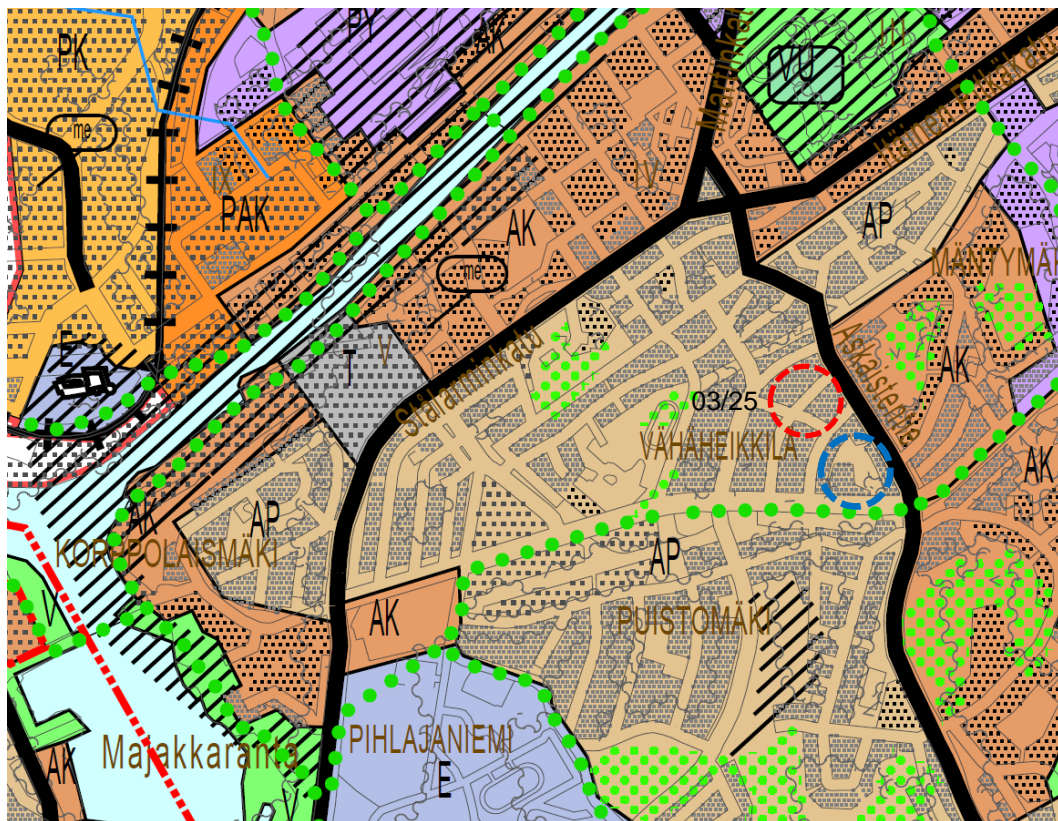
Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä, 28.7.2001 ja 29.5.2004 voimaan kuulutetussa oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:ssa alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi AP. Alueen eteläpuolella kulkee pääviheryhteys.

AP = Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

..... PÄÄVIHERYHTEYS  03/25- Peltola-Uittamo:

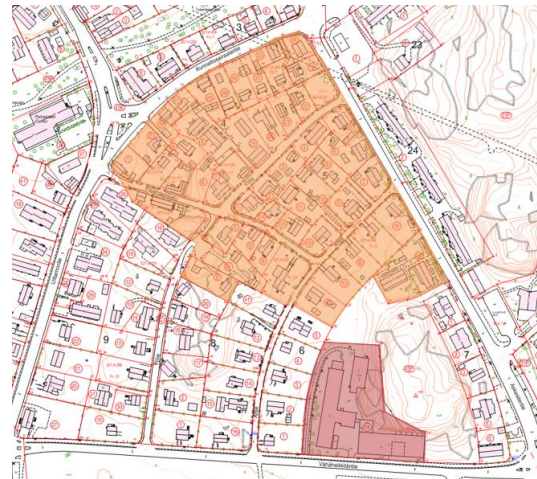


Ote yleiskaavasta, alue on rajattu sinisellä katkoviivalla

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Yleiskaavan 2020 rakennussuojelukohde 03/25 "Pajamäki". Mäkitupalaisalueen synty ajoittuu 1890-luvulle, jolloin esikaupunkiasutusta muodostui kaupungin läheisyyteen.

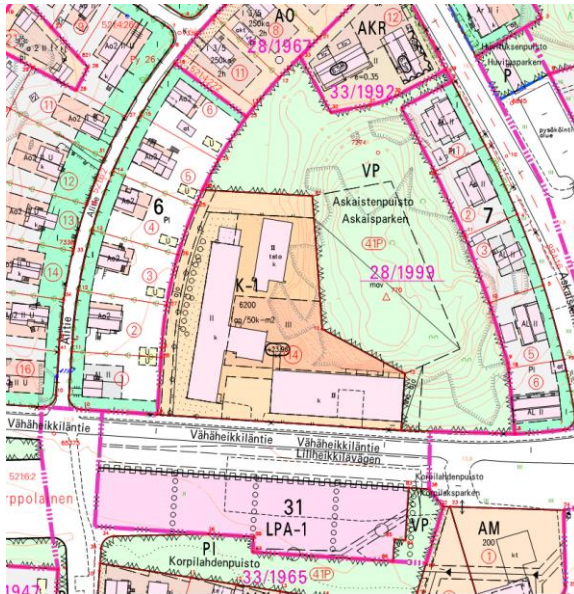
Alue käsittää Vähäheikkilä-korttelit 4 ja 5, sekä kortteli 6-tontit 6, 8-10, 12 ja 13, kortteli 8-tontit 5, 7-10, 21, kortteli 9-tontti 9 (521:4:223)

Kartta 03/25 "Pajamäki"



Asemakaava

28.8.2000 hyväksytyssä asemakaavassa (28/1999) tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K-1. Rakennusoikeutta on 6200 k-m² ja kerrosluku II ja III. Autopaikat (vähintään 100 ap) on sijoitettu Vähäheikkiläntien eteläpuolelle LPA-1 alueelle. Askaistenpuistossa on maanalaisen tilan rakennusala. Maanalaista tilaa ei ole toteutettu.



HAVAINNEKUVA

Ote ajantasa-asemakaavasta

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 22.6.2016.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti 041-6-14 on rekisteröity lokakuussa 2010 ja Askaistenpuisto huhtikuussa 1972.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat



Vähäheikkiläntien eteläpuolelle on valmisteilla ”Korpilahdentien kehittämissuunnitelma”, jossa määritellään tämän muutosalueen asemakaavoituksen suuntaviivat.

Meluselvitys, Promethor Oy, (31.5.2012) 27.10.2016

Vähäheikkiläntien liikenne aiheuttaa meluhaittaa suunnittelualueella. Kaavamuutosta varten alueelle on laadittu tieliikenteen meluselvitys 31.5.2012, jota on päivitetty 27.10.2016. Selvityksessä tarkastellaan tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa kohteessa. Kohteen ulkoalueiden melutasoa on tarkasteltu laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Lisäksi on määritetty julkisivuihin kohdistuva melutaso julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten sekä parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimusten määrittämiseksi. Tulosten perusteella on esitetty kohteen jatkosuunnittelussa melun osalta huomioon otettavat asiat.

Piha-alueet:

Ulko-oleskelualueiden melutason tarkastelussa on sovellettu Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melun ohjearvoja $LA_{eq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja $LA_{eq,22-7} \leq 50$ dB(A). Laskennan perusteella tieliikenteen aiheuttama melutaso on suurimmillaan tontin eteläosissa Vähäheikkiläntien läheisyydessä.

Suunniteltu massoittelu on hyvin piha-alueita suojaava ja ohjearvot ennustetilanteessa täyttyvät pääosalla rakennusten pohjoispuoleista aluetta ilman erillisiä meluntorjuntatoimenpiteitä. Jos autokatos toteutetaan rakenteeltaan ääniteknisesti tiiviinä (päädyt ja takaseinä), se vaimentaa vähäisesti piha-alueen melutasoa. Ohjearvot alittuvat suunnitelluilla oleskelualueilla ja pääosalla pihaa kuitenkin, vaikka autokatos olisi rakenteeltaan avoin.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus:

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tieliikennemelua vastaan ovat kohteessa suurimmillaan 34 dB rakennusten Vähäheikkiläntien puoleisilla julkisivuilla. Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan keskikorkeaksi, mikä tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa. Rakennusten päädyissä vaatimus on 30 dB. Laskennassa on huomioitu varmuusvara 1...3 dB. Mikäli rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan toimisto- ja liiketiloja, kyseisten kerrosten julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksena voidaan soveltaa 10 dB asuinkerrokselle esitettyä pienempää vaatimusta.

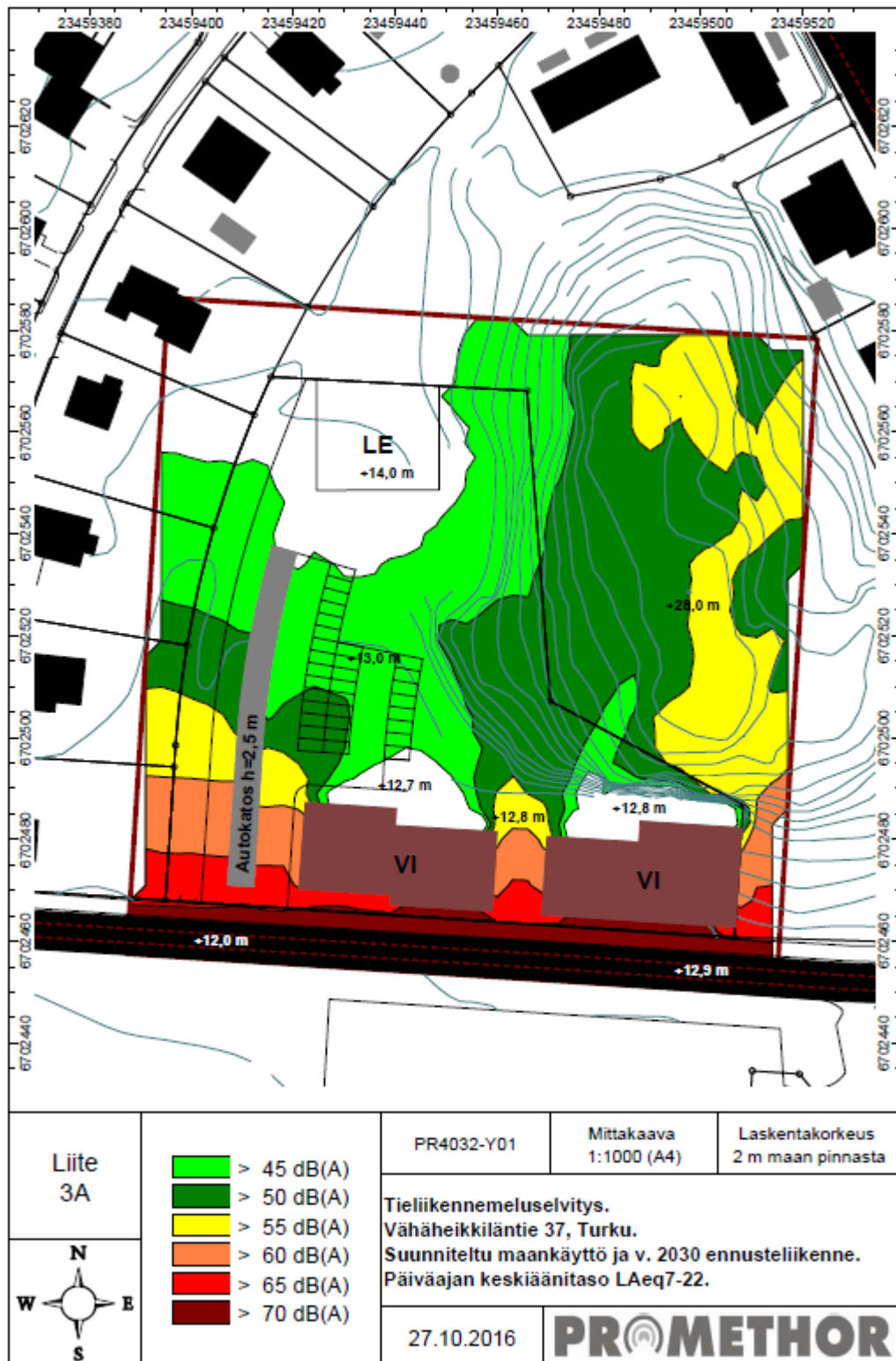
Parvekkeiden lasitusten ääneneristävyysvaatimukset:

Laskennan perusteella rakennusten länsi-, etelä- ja itäsivuille sijoitettavat parvekkeet tulee suojata lasituksilla, jos niillä halutaan täyttyvän päiväajan keskiäänitason ohjearvon 55 dB(A). Rakennusten eteläsivuilla lasituksen äänitasoero vaatimus on yli 10 dB, jolloin ohjearvotason täytyminen saattaa edellyttää parvekkeen lasitusratkaisulta tavanomaista parempaa ääneneristävyttä.

Huoneistojen 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 tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa). Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää laskennan perusteella 65 dB(A) rakennusten Vähäheikkiläntien puoleisilla julkisivuilla, mikä tulee huomioida kohteen jatkosuunnittelussa.

Meluselvitys, Promethor Oy, 27.10.2016



Liite 3 A, Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 ennusteliikenne. Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

Perustamisolosuhteet, SM Maanpää Oy, 8.11.2016

Asuinkerrostalot perustetaan osittain tiiviin moreenin/louhitun kallion varaan. Länsipuolella oleva kerrostalo sijoittuu pääosin savialueelle ja rakennus perustetaan tukipaaluilla kovaan pohjaan.

Perustamistaparajaukset sekä louhintojen tarve ja laajuus selvitetään yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla. Kuivanapitorakenteet toteutetaan suunnitellusti. Erityisesti on huomioitava laajahko valuma-alue alueen kalliopuolella.

Asuinkerrostaloihin ei ole suunniteltu maanalaisia tiloja eikä rakentamisella siten aiheuteta muutoksia lähialueen pohjavesitasapainoon. Vähäheikkiläntien puolella on vesihuolto-kaivantoja, jotka tasaavat pohjavesipintaa.

Ennen purkutöitä ja rakentamista lähialueen rakennukset katselmoidaan väh. 50 metrin etäisyydellä rakennuskohteista. Mahdolliset huonokuntoiset lähialueen rakennukset katselmoidaan tarvittaessa kauempaakin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan tavoitteena on tutkia työpaikkatontin osoittamista asuinkäyttöön. Puistoalueen maanalaisen rakentamismahdollisuuden tarpeellisuus arvioidaan.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja Kiinteistö Oy Turun Vähäheikkiläntie 37. Hakemukseen on liitetty suunnitelma, jossa tontille sijoittuu kolme 6-kr. asuinkerrostaloa á 2160 k-m². Hakijan perustelut asemakaavan muuttamiselle ovat:

- Tontti Vähäheikkilä -6.-14 on osa laajempaa asuinaluetta ja sopii käyttötarkoituksestaan paremmin asumiseen ja sen nykyinen rakennuskanta on elinkaarensa loppupuolella ja vaatisi mittavia investointeja, nykyiset rakennukset ovat myös vajaakäytössä.



Hakemuksen liitesuunnitelma, Schauman Arkkitehdit Oy

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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 määritellyt seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.

Lisäksi osallisia ovat ympäristönsuojelu, suunnitteluyksikkö/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun museokeskus, Turku Energia Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) sekä päättäjät.

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

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Asemakaavamuutokseen liittyy vuorovaikutusraportti.

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2013. Ilmoitus vireilletulosta sekä 10.4.2013 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse. Lisäksi vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2014-2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

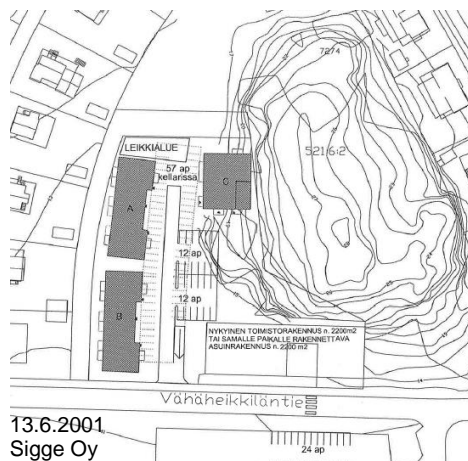
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 26.3.2013 § 66.

Asemakaavamuutoksen aloituskokous pidettiin 3.4.2013. ELY-keskus ei katsonut tarpeelliseksi ottaa kantaa kaavamuutokseen.

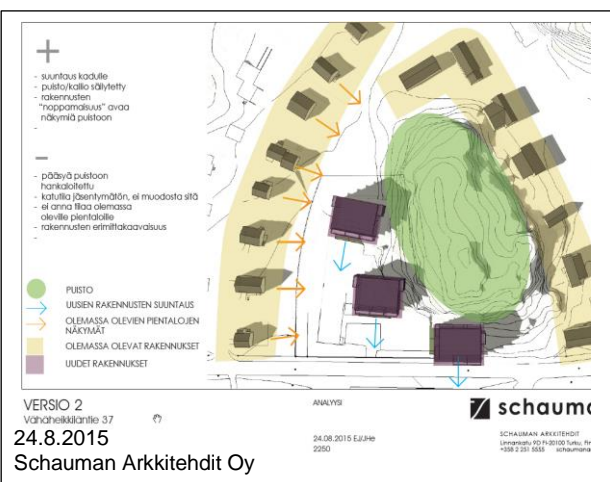
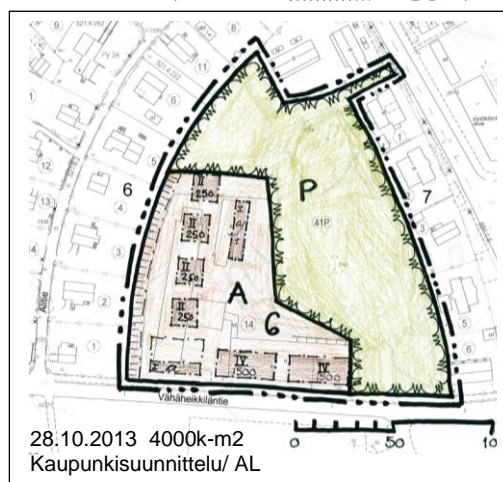
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 26 kpl mielipiteitä, joista yksi on adressi, jossa on 50 allekirjoitusta. Yhdistyksistä mielipiteen jättivät Vähä-Heikkilän Mäkitupalais-yhdistys ry ja Martinrantaseura ry. Mielipiteet ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteissä vastustettiin kerrostalorakentamista koska sen oletetaan aiheuttavan häiriötä naapurustolle suuren asukasmäärän ja liikenteen lisääntymisen sekä pysäköinnin järjestämisen vuoksi. Hanketta pidetään yleiskaavan vastaisena ja sen rakennusoikeutta sekä kerrosten lukumäärää liian korkeana. Ehdotuksena on asemakaavan muuttaminen pientaloalueeksi. Kerrostalot pilaavat Alitien varren yksityisyyden.

Valmisteluvaiheen luonnoksia ja aikaisempia vaihtoehtoja



Vuonna 2001 alueelle on haettu poikkeamislupaa 3-kerroksisille asuinkerrostaloille.



OAS-vaiheen kannanottojen perusteella kerrostalosuunnitelmaa kehitettiin siten, että rakennusmassat sijoitettiin Vähäheikkiläntien varteen, ettei parvekkeilta tai asuntojen ikkunoista muodostu häiritsevää näköyhteyttä Alitien pientaloalueelle. Tätä suunnitelmaa esiteltiin asukastilaisuudessa 27.8.2015. Paikalla oli noin 35 henkeä. Puheenvuoron käyttäjät vastustivat myös muutettua suunnitelmaa, eli vastustettiin kerrostalojen rakentamista ja ehdotettiin tonttia pientaloalueeksi.



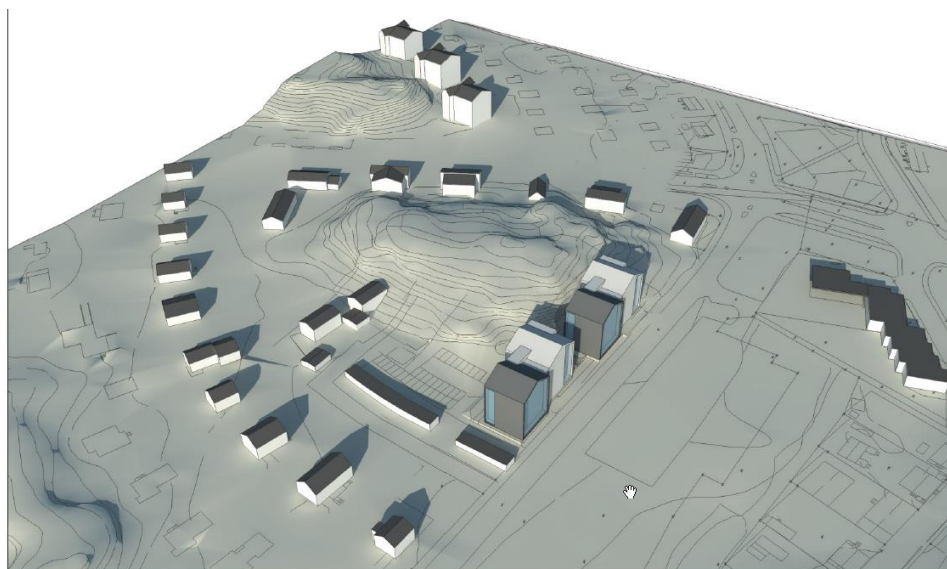
VERSIO 3
Vähäheikkiläntie 37

ANALYYSI

schauman

24.08.2015 EJ/JHe
2250

SCHAUMAN ARKKITEHDIT
Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland
+358 2 251 5555 schaumianarch.fi



VERSIO 3
Vähäheikkiläntie 37

ILMAVISTOKUVA

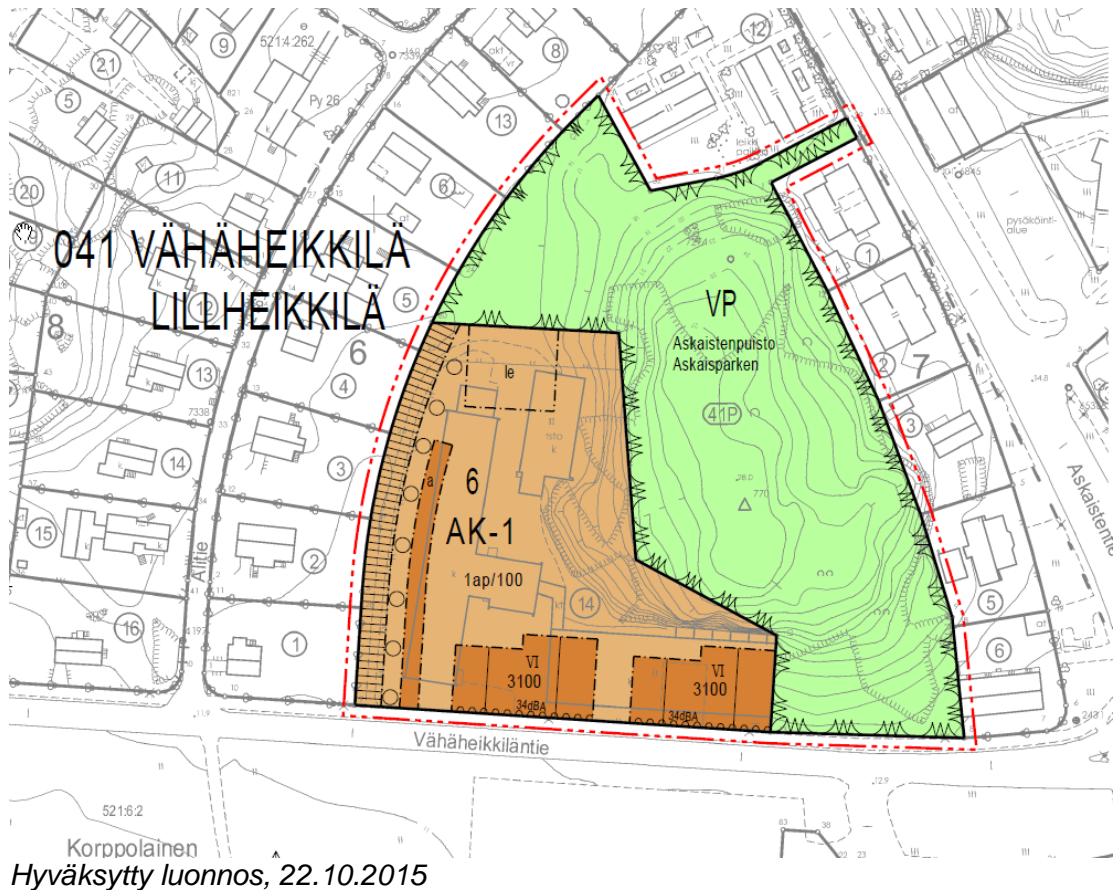
schauman

24.08.2015 IM/JHe
2250

SCHAUMAN ARKKITEHDIT
Linnankatu 9D FI-20100 Turku, Finland
+358 2 251 5555 schaumianarch.fi

Yleisötilaisuuden luonnos, 24.8.2015

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksissaan 10.11.2015 § 341 ja 24.11.2015 § 348 ja päätti hyväksyä 22.10.2015 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Lautakunnan päätöksellä kaavanmuutoksen jatkokäsittelyn lähtökohdaksi hyväksyttiin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 6200 k-m².



Lausunnot ja muistutukset

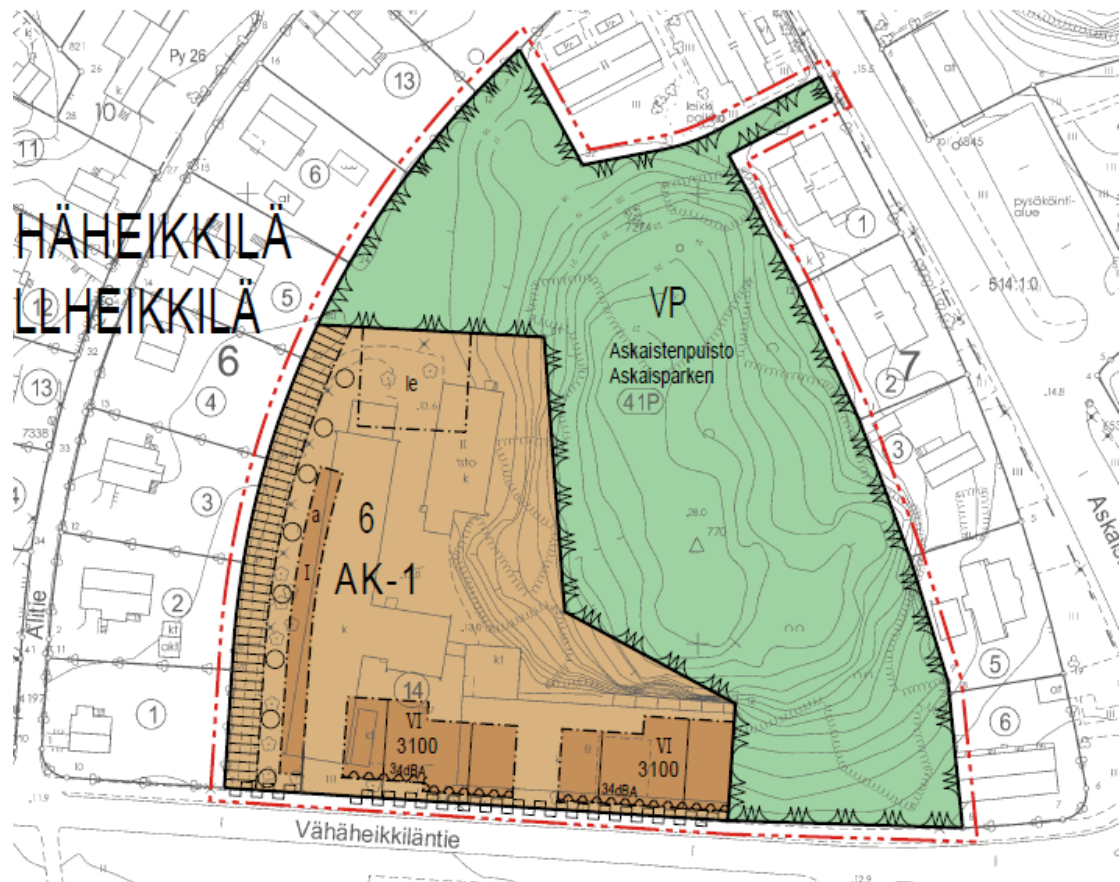
Luonnoskäsittelyn jälkeen saatiin yksi mielipide, jossa oli useampi allekirjoittaja sekä Museokeskuksen ennakkolausunto:

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että esitetyn suunnitelman kaltaiset kuusikerroksiset kerrostalot ovat korkeutensa vuoksi hieman vieraita elementtejä pientaloalueen reunalla. Alueen pientalovaltaisen kaupunkikuvan säilymisen kannalta kerrostalojen korkeutta tulisi madaltaa.

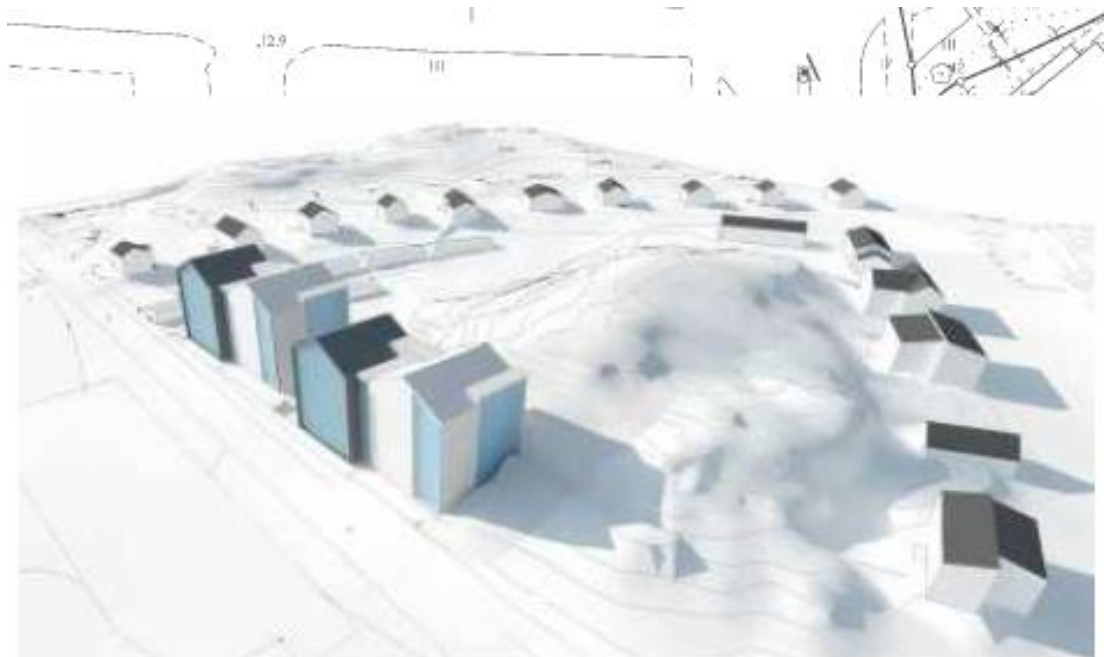
Kaavaehdotus valmistui 20.6.2016 ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot 18.8.2016 mennessä seuraavilta tahoilta: Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Vesiliikelaitos ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonta. Ehdotuksesta saatiin 4 kpl lausuntoja, joiden perusteella kaavaehdotusta on muutettu 17.11.2016. Museokeskukselta saatiin ennakkolausunto 14.12.2015.

Aloituskokouksen yhteydessä (3.4.2013) ELY-keskus ei katsonut tarpeelliseksi ottaa kantaa kaavamutokseen, koska sen mukaan kyseessä on normaali täydennysrakentaminen. Ympäristönsuojelu on täydentänyt kaava-aineistoa myöhemmin.

Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 6.8.2016. Ehdotus oli nähtävillä 8.8. – 6.9.2016 väli-
sen ajan. Ehdotuksesta jätettiin 9 muistutusta, joissa yhdessä oli 25 allekirjoitusta.
Muistutuksista ja vastineista on laadittu vuorovaikutusraportti kaavaselostuksen liitteeksi.



Kaavaehdotus lausunnoille, 20.6.2016



SCHAUMAN ARKKITEHDIT

HAVAINNEKUVA

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset (30.11.2016 lausunnot ja muistutukset sekä 13.12.2016 Ksylv § 317)

Muutokset kaavakarttaan:

Kaavaehdotuksen sisältö on pääpiirteissään pysynyt samana.

- rakennusalat on siirretty kauemmas Vähäheikkiläntiestä
- melumääräyksiä on tarkennettu
- Askaistenpuiston Pajamäen kallioketo osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi ja tontille on lisätty luonnontilaisena säilytettävä alue

Kaavamääräyksiä on tarkennettu:

- piha-alueen jäsentely ja kattomuodon määrittely
- pysäköinnin järjestämiseksi on ehdottomasti rakennettava talousrakennuksia tontin länsilaidalle

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 13.12.2016 § 317, siten muutettuna, että rakennusalohtaiset rakennusoikeudet (3100 k-m²) muutetaan korttelialuekohtaiseksi rakennusoikeudeksi (6200 k-m²). (Lisätty 14.12.2016).

Lisätyt selvitykset:

- Vuorovaikutusraportti 30.11.2016
- Pajamäen ja Askaistenpuiston maankäytön historia 4.11.2016
- Tieliikennemeluselvitys, Promethor Oy, (31.5.2012), päivitetty 27.10.2016
- Kaava-alueen perustamisolosuhteet, SM Maanpää Oy, 8.11.2016
- Askaistenpuiston luontoarvot 2.11.2016

4.3 Asemakaavanmuutoksen perustelut ja tavoitteet

Vuonna 2000 vahvistuneen asemakaavanmuutoksen mukainen rakentaminen ei ole toteutunut. Toimistotilat ovat osittain tyhjillään. Liiketiloja ei ole hakeutunut tontille, koska pysäköintipaikat on osoitettu Vähäheikkiläntien eteläpuolelle.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa tontti asuinkäyttöön. Puistoalueen maanalaisen tilan rakentamismahdollisuus poistetaan, joten mäkialue säilyy nykyisellään.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa tontille sama rakennusoikeus kuin nykyisessä asemakaavassa on. Kaavan valmistelun aikana suunnitelmaa on muokattu sellaiseksi, että tuleva rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa naapuruston asujaimistolle.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluja ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävä kehitys ja sitä on edellytetty Turku-strategiassa.

Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavaan ohjausta, pientalovaltaiselle alueelle voi sijoittaa vähäisessä määrin myös kerrostalorakentamista. Laajalla AP-alueella (167 ha) johon kaavanmuutoksen alainen alue kuuluu, on kerrostalorakentamista mm. Stålarminkadun varrella. Kyseisellä kaavanmuutosalueella ei ole luonnonsuojelun alaisia kohteita tai rakennuksia, joita olisi esitetty suojeltaviksi. Yleiskaavamerkintä ja -määräys (AP) on luonteeltaan yleispiirteinen ja sanonta pääasiassa ja pientalovaltainen ei sido asemakaavoitusta yksinomaan pientaloja varten. Vähäheikkiläntie 37 on aikaisemminkin rakennettu ympäröivästä asuinalueesta poikkeavasti ja tehokkaammin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS, pvm. 20.6.2016, muutettu 30.11.2016 (lausunnot ja muistutukset sekä 13.12.2016 Ksylv § 317)

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

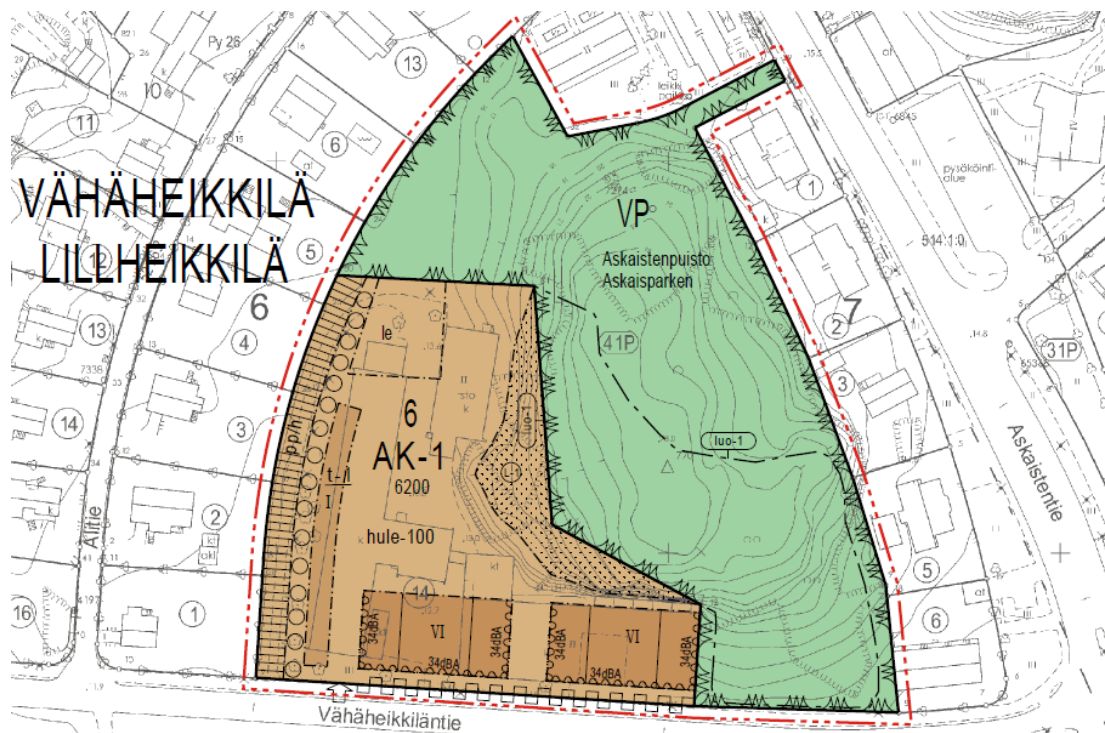
Kaava-alueen pinta-ala on 1,96 ha, josta korttelialuetta on 0,83 ha ja puistoaluetta 1,13 hehtaaria. Kerrostalojen rakennusoikeutta korttelialueella on 6200 k-m² ja tonttitehokkuus on tällöin $e = 0,74$. Autosuojarakennuksen ja tilat polkupyörille voi rakentaa kaavan kerrosalaa ylittäen. Korttelialueen rajat ja muu rakennusoikeus säilyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Alueelle sijoittuisi arviolta 120 uutta asukasta.

Tontti on osoitettu **asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-1**, jonka rakennusten ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa. Rakennusalat on osoitettu Vähäheikkiläntien varteen ja mahdollistaa VI-kerroksisten rakennusten rakentamisen. Rakennusten harjansuunta ja kattomuoto on määrätty. Tontin takaosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualue.

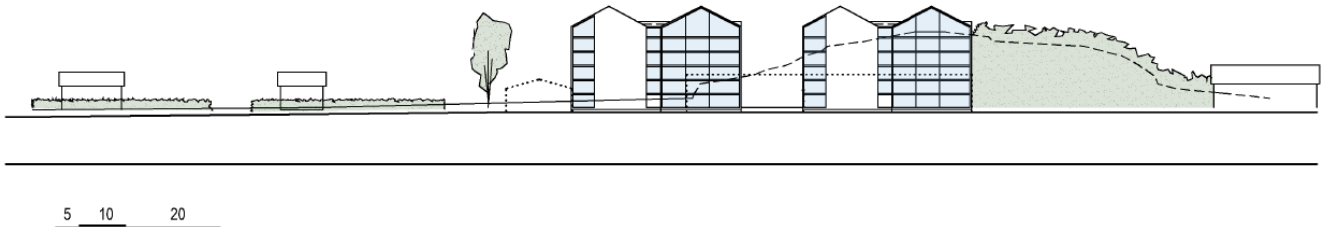
Autopaikat osoitetaan tontilta ja niitä on määrätty osoitettavaksi 1 ap/100 k-m². Vierasautopaikkoja on osoitettava 1 ap / 10 asuntoa. Nykyisen yksikerroksisen rakennuksen kohdalle, pihapiiriä rajaamaan, saa rakentaa talousrakennuksia, polkupyöriä ja autoja varten. Ne on jaksoteltava pienempiin yksiköihin. Tontille ajo tapahtuu Vähäheikkiläntieltä. Piha-alueelle on lisätty hulevesimääräys.

Puistoalueen VP maanalaisen tilan rakentamismahdollisuus poistetaan. Yhteyttä puistoon on parannettu osoittamalla tontin länsirajan kujalle yleiselle jalankululle ja huoltoajolle osoitettu väylä, joka rajataan muusta piha-alueesta puuistutuksin. Pajamäen kalliokeho osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi.

Vähäheikkiläntien varrella olevan kevyen liikenteen väylän turvallisuuden parantamiseksi rakennusalojen rajoja on siirretty siten, että muodostuu riittävät näkemäalueet tontilta tulevalle liikenteelle eikä porrashuoneista astuta suoraan katualueelle.



Kaavaehdotus, pvm. 20.6.2016, muutettu 30.11.2016 (lausunnot ja muistutukset sekä 13.12.2016 Ksylv § 317)



Aluejulkisivuluonnos 30.11.2016, SCHAUMAN ARKKITEHDIT

5.2 Kaavan vaikutukset

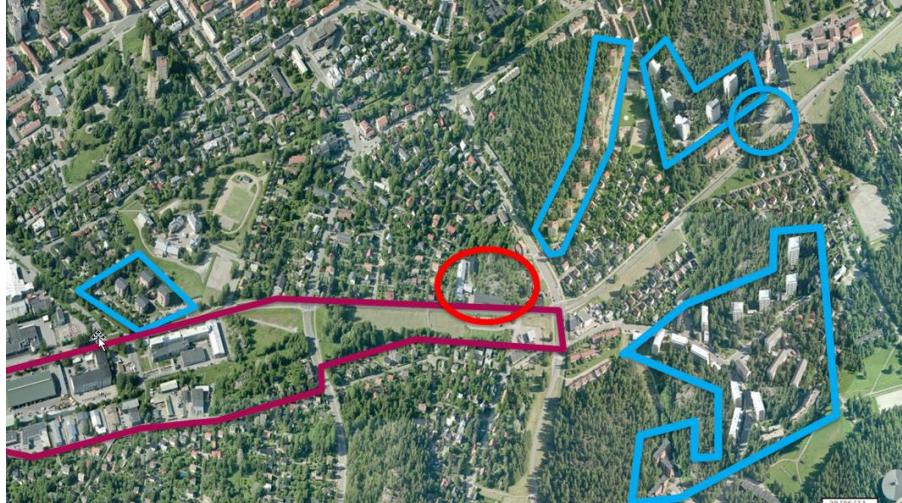
Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan alue rakennetaan voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tällöin huonokuntoiset rakennukset puretaan ja alueelle toteutetaan asemakaavan mukaisesti 6200 k-m² II-III kerroksisena. Suuri osa tontin pinta-alasta rakennetaan.

Kaavaehdotus:

- Rakentamisen määrä pysyy samana kuin voimassa olevassa kaavassa.
- Rakennusalat on siirretty kokonaan Vähäheikkiläntien varteen, joten suuri osa tontista vapautuu rakentamiselta.
- Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.
- Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sijoitettu niin, että se mahdollisimman vähän haittaa naapuruston omakotiasutusta.
- Askaistenpuiston käyttö tulee helpommaksi kulkuyhteyden sallimisen vuoksi. Puiston luontoarvoja suojellaan.
- Talousrakennuksen rakentaminen luo naapuritonteilta katsoen nykyisenkaltaisen näkymän.
- Lähiympäristön asukkaat vastustavat kerrostalorakentamista.

Yhdyskuntarakenne

Vanhojen rakennusten purkaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen tehokkaammin olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.



Suunnittelualue: punainen raja, lähistön kerrostaloalueet: sininen raja, maankäytön kehittämisalue: lila raja

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Liikerakennusten korttelialueen nykyiset rakennukset ovat huonokuntoisia ja ovat vajaa-käytössä. Kyseisellä tontilla ei ole luonnonsuojeluarvoja tai rakennuksia, joita olisi esitetty suojeltaviksi.

Matala kaksi–kolmikerroksinen liikerakentaminen korvautuu katukuvassa kuusikerroksisella rakentamisella, joka sijoittuu Vähäheikkiläntien varteen, nykyisen rakennuksen linjaan. Tässä ehdotuksessa rakennukset rajaavat katutilaa ja suojaavat sisäpihaa liikennemelulta. Rakennusten massoittelulla saadaan vaihtelua katunäkymään. Rakennusten ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen saa sijoittaa liike -ja toimistotiloja.

Katumiljöön kannalta keskeisiä lähtökohtia ovat myös rakennusten suhde katuun, uudisrakennuksen katutasolle rakennettavan kerroksen julkisivukäsittelyä ja asuntojen lattiapinnan korkeustasoa koskevat määräykset.

Väestö ja asuminen

Alueelle toteutettavien asuntotyyppien jakaumasta riippuen korttelialueille voisi tulla noin 120 uutta asukasta.

Korttelialueelle tulee rakentaa asukkaiden käyttöön melulta suojattua leikki- ja/tai oleskelualueita.

Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät jalankulun, polkupyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asukasmäärän lisääntyminen lisää palveluiden tarvetta ja saatavuutta sekä turvaa palveluiden säilymisen.

Virkistys

Asuinkorttelialueen tehokkaampi rakentaminen ei vaikuta lähivirkistysalueiden käyttäjien toimintamahdollisuuksiin. Asukasmäärän lisääntyminen lisää virkistysalueiden käyttöä ulkoiluun.

Liikenne

Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä tontille. Liikennemäärät eivät sinänsä lisäänty tämän kaavamuutoksen myötä, nykyisessä asemakaavassa on järjestetty 110 kpl auto-paikkoja ko. tontin käyttöön, mutta ne sijoittuvat Vähäheikkiläntien eteläpuolelle. Toisaalta suunniteltu asumisen ja mahdollisten palveluiden lisärakentaminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä. Tulevilla asukkailla ja asiakkailla on mahdollisuus käyttää kestäviä liikkumismuotoja. Henkilöautomatkojen korvautuminen jalankululla, polkupyöräilyllä ja joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energiankulutusta. Asukasmäärän kasvu lisää jalankulku- ja polkupyöräreittien sekä joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuksia.

Alueen tonttiliittymä siirtyy hieman rakentamisen myötä ja toinen on tarkoitettu puiston huoltotietä varten. Korttelialueella edellytetään kävelyreitit rakentamista asuinkorttelin kautta Askaistenpuistoon.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla autopaikkojen minimivaatimus on 1 ap/100 k-m² ja vieraspaikkoja on järjestettävä 1 ap/10 asuntoa. Kaavassa on osoitettu rakennusala, jolle on ehdottomasti rakennettava talousrakennuksia autojen ja polkupyörien säilyttämiseen. Polkupyörien mitoitus on rakennusjärjestyksen mukainen. Vähintään kaksi kolmasosa asuntojen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja säältä suojattuun, helposti käytettävään pyörävarastoon pihatasossa. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata paikat.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot sijaitsevat Vähäheikkiläntien varrella ja tontille on valmiina kaukolämpö. Alue voidaan liittää kaupungin hulevesiverkostoon.

Hulevedet

Koska Vähäheikkiläntien hulevesiputki on laskennallisesti pieni, edellytetään korttelialueilla hulevesien imeyttämistä ja viivytystä, jotka leikkaavat suurimman sateen huippuja.

Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää mm. käyttämällä yhtenäisillä istutusalueilla ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, katoksiin voidaan rakentaa viherkatto.

Asuinkerrostalojen korttelialueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden-, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Korttelikohtaisten viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Luonto ja luonnonympäristö

Tontin itäosassa luonnontilaisina säilyneet kallioiset alueet merkitään luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi.

Askaistenpuistoon osoitetaan luonnonsuojelualue ”Pajamäen keto”.

Ympäristön häiriötekijät

Promethor Oy on laatinut tieliikenteen meluselvityksen Askaistentien ja Vähäheikkiläntien risteyksestä. Alueen merkittävin melulähde on Vähäheikkiläntie. Melutasoja on arvioitu nykytilanteessa ja tulevaisuuden liikennemääräarvioilla, jotka perustuvat Turun kaupunkiseudun liikenne-ennustemalliin Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitetilanteessa. Askaistentie toimii Etelä-Pohjoissuunnan kokoojakatuna, keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (kvl) noin 9310 ajon./vrk. Vähäheikkiläntie puolestaan Itä-Länsisuunnan kokoojakatuna, kvl noin 11000 ajon./vrk. Tonttiliittymä sijaitsee Vähäheikkiläntiellä. Vähäheikkiläntien liikennemäärä saattaa aiheuttaa ruuhka-aikoina häiriötä tonttiliikenteelle.

Päivän ekvivalentti melutaso kadun puoleisilla julkisivuilla on ennustetilanteessa Vähäheikkiläntiellä 65 dBA. Vähäheikkiläntien reunalla asemakaavassa määrätään julkisivuille ja parvekkeille ääneneristysvaatimukset.

55 desibelin melualue ulottuu avoimessa ja tasaisessa maastossa päivällä 40 - 50 metrin päähän Vähäheikkiläntien keskiviivasta. Rakennusmassojen sijoittelu Vähäheikkiläntien reunalla kadun suuntaisesti suojaa pihaa liikennemelulta ja vähäisessä määrin myös naapuritontteja. Asemakaavassa määrätään AK-korttelialueilla, että leikki- ja oleskelualueet tulee rakentaa melulta suojattuina.

Rakentamisen vaikutukset ympäristöön

Rakentamisen aikaiset järjestelyt tulee suunnitella huolella. Ennen purkutöitä ja rakentamista, on lähialueen rakennukset katselmoitava vähintään 50 metrin etäisyydellä rakennuskohteista. Tarvittaessa ympäristön rakennuskannasta riippuen kauempaakin.

Asuminen

Asemakaava mahdollistaa nykyaikaisen ja viihtyisän kerrostaloasumisen toteuttamisen. Suunnitelma mahdollistaa viihtyisien ja rauhallisten pihojen toteuttamisen sekä turvallisen asuinympäristön.

Talous

Nykyisten kunnallistekniikan verkostojen, muiden teknisen huollon järjestelmien ja muun infran käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskuntahuollon taloudellisuutta, toisaalta asemakaavan toteuttaminen aiheuttanee näihin myös kustannuksia.

Tonttien rakentaminen ja alueen asukasmäärän lisääntyminen 120 hengellä tuo kaupungille merkittäviä sekä pitkiä rakennusaikaisia ja pysyviä vuosittaisia verotuloja, joten kaavan toteutumisella on kokonaisuudessaan myönteisiä kunnallistaloudellisia vaikutuksia. Lähialueen palvelut saavat alueen toteutumisen myötä lisää käyttäjiä.

Sosiaaliset vaikutukset

Suunnitelma jossa puretaan olemassa olevat liikerakennukset ja rakennetaan tilalle uusia kerrostaloja tehokkaammin herättää monissa tahoissa vastustusta.

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa alueen naapurustossa haittaa rakennusaikana, mutta ne voidaan minimoida hyvällä suunnittelulla.

Uudiskohteet tarjoavat uusia asumisvaihtoehtoja nykyisille omakotitalojen asukkaille.

Uuden alueen odotetaan toteutuessaan olevan viihtyisä ja toimiva.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Ennen purkutöiden ja rakentamisen aloittamista on lähialueen rakennukset katselmoitava vähintään 50 metrin etäisyydellä rakennuskohteista. Mahdolliset huonokuntoiset lähialueen rakennukset katselmoidaan tarvittaessa kauempaakin.

Turussa 20. päivänä kesäkuuta 2016

Muutettu 30.11.2016 (lausunnot ja muistutukset)

Muutettu 13.12.2016 (Ksylv § 317)

Hallintojohtaja Harri Lehtinen

Toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström