



”Teerikarinpuisto”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 26/2015
Diaarionumero 3014-2015

SELOSTUS
24.1.2017
muut. 21.3.2017 (lausunto)
muut. 26.4.2017 (KSYLK § 134)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä tammikuuta 2017 päivättyä, 21.3.2017 lausunnon johdosta muutettua ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 26.4.2017 § 134 muuttamaa asemakaavakarttaa. **"Teerikarinpuisto" (26/2015)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	15	15
Tontti:	1	1
Virkistysalueet:	Nuppulanpuisto (osa) Perkiönpuisto (osa) Teerikarinpuisto	Nuppulaparken (del) Perkiöparken (del) Teerikariparken
Kadut:	Lukoilantie (osa) Pirttilähteenkatu (osa) Ylispääntie	Lukoilavägen (del) Pirttilähdegatan (del) Ylispäävägen

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Korttelit:	15 (osa), 26 (osa), 27 (osa)	15 (del), 26 (del), 27 (del)
Virkistysalueet:	Nuppulanpuisto (osa) Teerikarinpuisto	Nuppulaparken (del) Teerikariparken
Kadut:	Lukoilantie (osa) Pirttilähteenkatu (osa)	Lukoilavägen (del) Pirttilähdegatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: RUOHONPÄÄ 15.-11, RUOHONPÄÄ 26.-21-24, RUOHONPÄÄ 27.-19-21

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 26/2015
Diaarinumero: 3014-2015
Kaavan nimi: "Teerikarinpuisto"

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 27.6.2016.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetuille alueille.

Alueet sijaitsevat noin neljän kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen.

Muutosalue Pirttilähteenkadun kohdalla rajautuu pohjoisessa Nuppulanpuistoon ja Mustamäentiehen. Idässä 1950-60 –luvuilla rakentuneisiin omakotitalokortteleihin. Etelässä Lukoilantiehen ja lännessä pääosin 1950-luvulla rakentuneisiin omakotitalokortteleihin.

Perkiönpuiston muutosalue rajautuu pohjoisessa ja idässä 1950-luvun omakotitalotontteihin. Etelässä Kustavintiehen ja lännessä Perkiönpuistoon.

Kaava-alueiden pinta-alat ovat yhteensä 1,6 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on lisätä Turun kaupungin pientalotonttitarjontaa tiivistämällä yhdyskuntarakennetta olemassa olevalla pientalotalueella. Alueen omakotitonttikysyntä on suurta.

Mahdollistaa suurempien ulkoilualueiden välisen kulkuyhteyden säilymisen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 24.1.2017, muut. 21.3.2017 (lausunto), muut. 26.4.2017 (KSYLK § 134)
- 2) Tilastolomake 24.1.2017, muut. 26.4.2017 (KSYLK § 134)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on lisätä Turun kaupungin pientalotonttitarjontaa ja mahdollistaa suurempien ulkoilualueiden välisen kulkuyhteyden säilyminen.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen, koskien Pirttilähteenkadun kohdalla olevia puistoalueita, on käynnistetty Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen aloitteesta. Yleisen edun kannalta tärkeän viher/kulkuyhteyden säilyttämiseksi kaavoitusyksikkö otti muutosalueeseen mukaan tontin osoitteessa Mustamäentie 14. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan päätöksellä 26.4.2016 muutosalueeseen liitettiin myös Perkiönpuisto.

Osallisille asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu kirjeellä ja julkisella kuulutuksella.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen, minkä vuoksi erillistä luonnoskäsittelyvaihetta ei ole. Ympäristötoimen kaavoitusyksikkö on laatinut vain yhden vaihtoehdon asemakaavan muuttamiseksi.

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Perkiönpuiston luonnonvarainen niitty ja kallioisen männikön osa muutetaan kolmeksi pientalotontiksi (alueen ensimmäisessä asemakaavassa, kuva sivulla 12, Perkiönpuiston paikalla oli pientalotontteja).

Teerikaripuiston osa ja tievaraus muutetaan neljäksi pientalotontiksi. Osa Teerikaripuistoa säilytetään viher/kulkuyhteytenä. Nuppulanpuiston Pirttilähteenkadun viereinen puiston osa muutetaan yhdeksi pientalotontiksi. Suurin osa kyseisestä puistoalueesta säilyy puistona ja tärkeimpänä osana viher/kulkuyhteyttä. *(Muutos: Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyessään kaavaehdotuksen 26.4.2017 § 134 poistaa Nuppulanpuiston Pirttilähteenkadun viereisen tontin kaavasta.)*

Maanvaih dolla Mustamäentie 14 tontin eteläinen osa, jonka kautta viher/kulkuyhteys kulkee, muutetaan puistoksi ja osa Nuppulanpuistoa muutetaan osaksi kyseistä pientalotonttia.

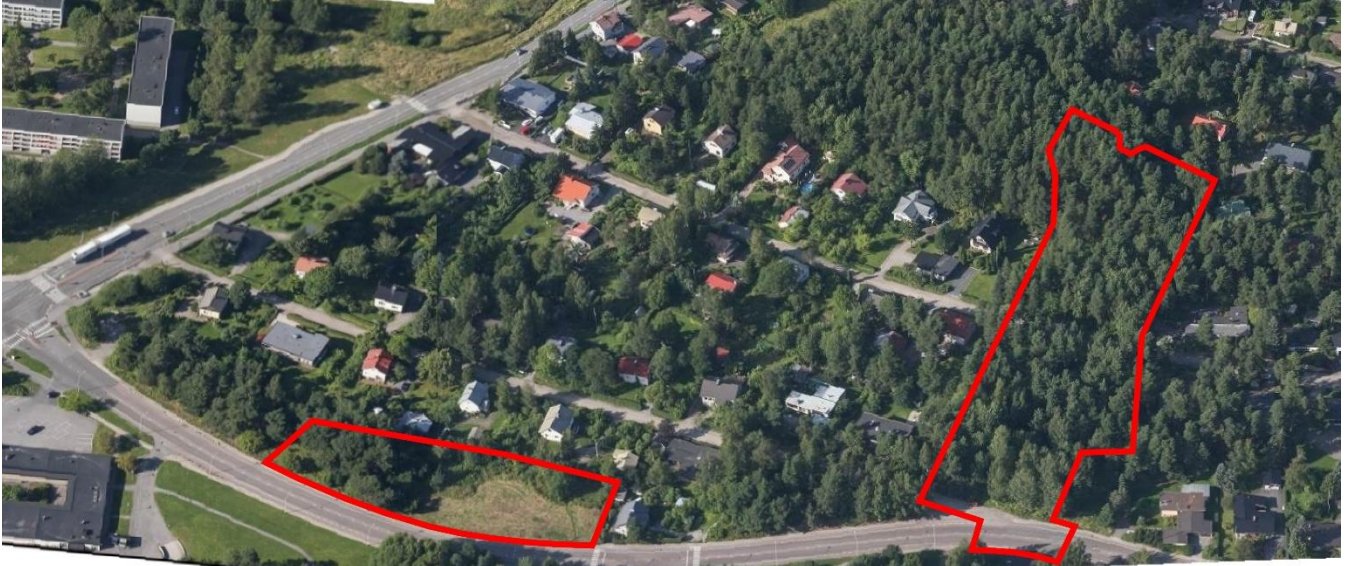
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueiden puistot ovat luonnonvaraista metsää ja niittyä. Kustavintien varrella maasto on tasaista niittyä ja lievästi kumpuilevaa metsää. Luokoilantieltä alkaen maasto on polveilevaa lohokarekivistä loivaa rinnemaastoa, joka jyrkkenee voimakkaasti Pirttilähteenkadun jälkeen alueen pohjoisosassa.

Maastoon Teräsrautelan koululta Lukoilantielle asti muodostuneet selkeästi erottuvat polut kertovat alueen runsaasta ulkoilukäytöstä ja sen toimivuudesta viherkäytävänä suurempien ulkoilualueiden välillä. Mustamäentien ja Pirttilähteenkadun välillä olevan kaupungin omistaman puistoalueen puolenvälin maaston muodosta (pystysuora kallio) johtuen, tällä kohdalla viheryhteyden polut ovat asettuneet kulkemaan yksityisessä omistuksessa olevan tontin kautta.



Viistoilmakuva alueesta © 2015 Blom'

Suunnittelualueiden ympäristön omakotitalot ovat pääasiassa 1950- ja 1960-luvuilta. Teerikaripuisto jakaa asuinpientalojen aluekokonaisuudet kahteen osaan sekä fyysisesti että tyylillisesti. Läntisen puolen alkuperäinen rintamamiestaloalueen yhtenäinen tyyli on kärsinyt useiden tonttikohtaisten kaavamutosten johdosta. Itäisen puolen 1960-luvun rakennustyyli on säilynyt paremmin yhtenäisenä. Lounaassa sijaitsee Suikkilan Kauppakeskus Oy ja pohjoisessa Teräsrautelan koulu.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen katualueilla ja muutosalueiden ulkopuolisilla katualueilla.

Maanomistus

Asemakaavanmuutosalueet ovat Turun kaupungin omistamia, paitsi pohjoisosan tontti, jonka kautta viheryhteyden polut kulkevat, on yksityisessä omistuksessa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristötoimialan liikennesuunnittelun mukaan muutosalueen vähäiset liikennemäärät eivät edellytä meluselvitysten tekoa.

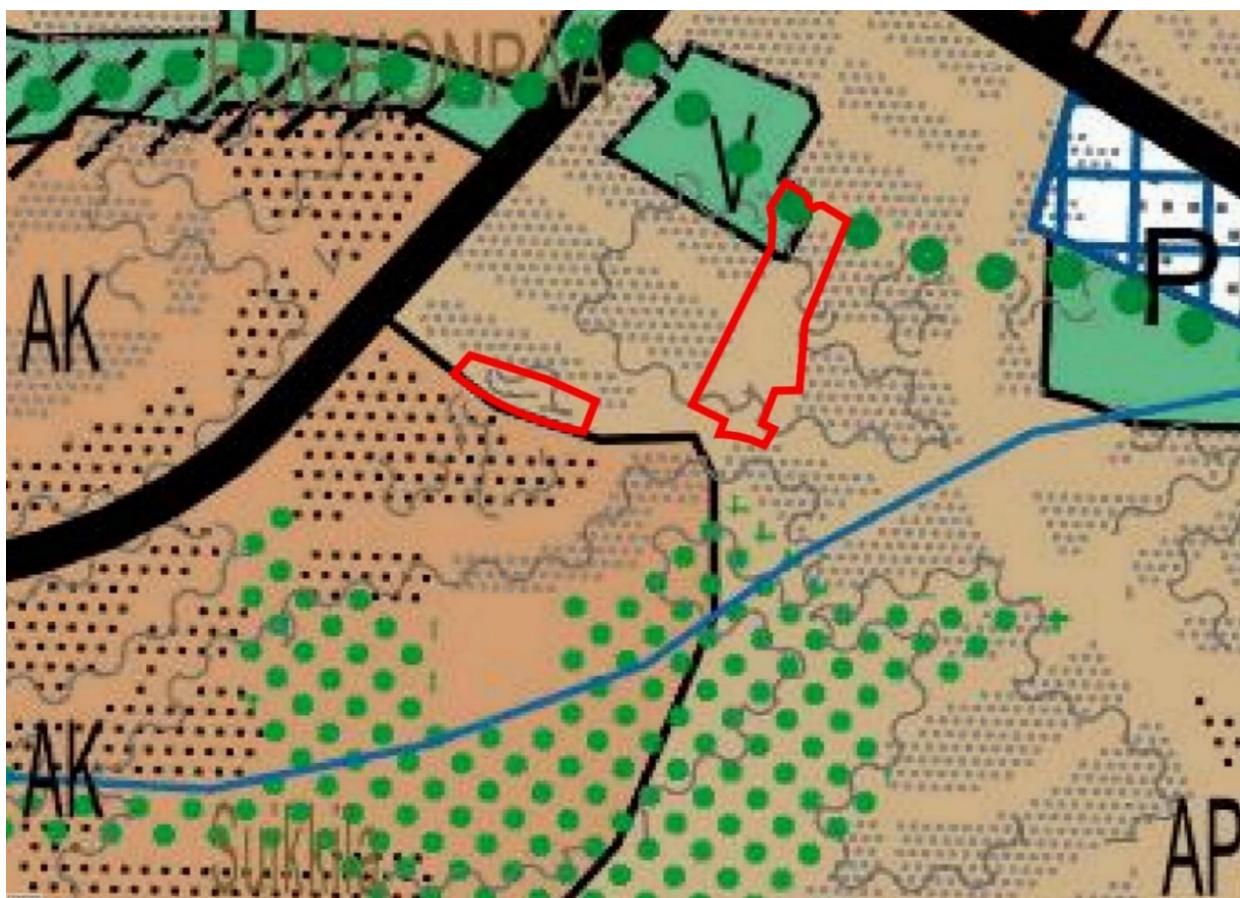
Ympäristötoimialan ympäristösuojelun tietojen perusteella muutosalueella ei ole pilaantuneita maa-alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 (kuva seuraavalla sivulla) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen,

palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



Ote yleiskaavasta 2020

Asemakaava

Asemakaavoissa, jotka ovat tulleet voimaan 25.6.1948, 20.2.1951, 20.5.1958, 19.10.1959 ja 1.4.1965, suunnittelualueet ovat pääasiassa katu- ja puistoalueita. Lukoilantien ja Pirttilähteenkadun välillä olevaa Ylispääntietä ei ole toteutettu.

Voimassa olevat asemakaavat ohjaavat sekä kaavamuutosalueen että sitä ympäröivien alueiden rakentamista seuraavasti:

25.6.1948 (5/1947) asemakaavan mukaan pientalotonteille saa rakentaa asuinrakennuksen enintään 3 asuntoa varten. Korkeus katonrajaan saa olla enintään 6 m. Kerrosluku on 1. Katonkaltevuus 30°. Ullakosta 3/5 saa sisustaa asuinhuoneiksi. Rakennusala talousrakennusta varten. Rakennusoikeus yhteensä 237 m².

20.2.1951 (53/1950) asemakaavan mukaan pientalotonteille saa rakentaa asuinrakennuksen enintään 2 asuntoa varten. Korkeus katonrajaan saa olla enintään 5.5 m. Kerrosluku on 1. Katonkaltevuus 30°. Ullakosta 1/2 saa sisustaa asuinhuoneiksi. Rakennusala talousrakennusta varten. Rakennusoikeus yhteensä 212 m².

20.5.1958 (15/1958) asemakaavan mukaan pientalotonteille saa rakentaa asuinrakennuksen enintään 2 asuntoa varten. Julkisivun korkeus: Enintään 5.5 m. Kerrosluku on 1. Katonkaltevuus 15 - 35°. Ullakosta 3/5 saa sisustaa asuinhuoneiksi. Rakennusala talousrakennusta varten. Rakennusoikeudet yhteensä 208–333 m². Yhdellä tontilla ullakkoa ei saa sisustaa.

19.10.1959 (49/1959) Nuppulanpuisto ja tonttiala yleistä rakennusta tai yleisiä rakennuksia varten (Teräsrautelan koulu).

1.4.1965 (41/1964) asemakaavan mukaan pientalotonteille a2I saa rakentaa asuinrakennuksen enintään 2 asuntoa varten. Kerrosluku on 1. Julkisivun korkeus: Enintään 4 m. Autosuoja yhteen rakennettuna tai erillisenä. Rakennusoikeus yhteensä 200 m². Pientalotonteille a3It saa rakentaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen. Asuntoluku: enintään 3. Kerrosluku: 1. Ullakosta 3/5 saa sisustaa asuinhuoneiksi. Autosuoja yhteen rakennettuna tai erillisenä. Rakennusoikeus yhteensä 240 m².

22.5.1964 (25/1964) suunnittelualueen viereisen asemakaavan mukaan asunto- ja liikerakennusten korttelialueen asuinrakennuksen rakennusallalle saa rakentaa asuinrakennuksen enintään 2 asuntoa varten. Kerrosluku on 2. Yhteenlaskettu kokonaiskerrosluku: Enintään 240 m².



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turulle uudistetun rakennusjärjestyksen 25.1.2016 § 9. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016. Turun hallinto-oikeus on 21.2.2017 palauttanut päätöksellään asian kaupungille uudelleen käsiteltäväksi ja päättänyt samalla, että kumottua päätöstä noudatetaan kunnes asia ratkaistaan uudelleen.

Kiinteistörekisteri

853-75-9903-0 Perkiön- ja Nuppulanpuiston osat sekä Teerikaripuisto ovat Turun kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä 16.12.1965 rekisteröity yleisiin alueisiin kuuluviksi.

Tontti RUOHONPÄÄ 15.–1 on 7.4.1951 hyväksytyn tonttijaon 853-75:7 mukainen tontti. Tontti on 16.9.1961 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1758 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 19.10.2016.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen aloitteeseen ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan päätökseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Suikkilan Omakotiyhdistys ry, Länsi-Turun asukasyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Teräsrautelan koulu, Teräsrautelan koulun iltapäiväkerho, Teräsrautelan koulun esikoulu.
- Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Hyvinvointitoimialan hallinto, Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 20.6.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 27.6.2016. Vireilletulosta kuulutettiin 6.8.2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut 14 mielipidettä ja kaksi puhelinsoittoa kaavamuutosalueen vaikutusalueelta, sekä yksi mielipide Kähärin kaupunginosasta.

Tiivistelmä 1 (Teräsrautelan koulun vanhempainyhdistys ja Länsi-Turun asukasyhdistys, Suikkilan omakotiyhdistys, asunto-osakeyhtiö Talinlehto, Teräsrautelan koulun rehtori, suunnittelualueen naapurit kortteleista 14, 15, 25 ja 26, mielipide Kähäristä, yksi nimetön).

Lukoilantien ja Mustamäentien väliset puistot puineen ja kasveineen puhdistavat ilmaa. Vaimentavat melua ja tuulta sekä antavat varjoa. Myös eläimistö tykkää luonnonvaraisista alueista.

Vuosikymmenien ajan lapset ovat turvallisesti leikkineet, retkeilleet eväineen ja tutustuneet luontoon ja eläimiin vapaa-ajallaan, mutta myös koulujen ja eri kerhojen opastuksella. Lisäksi siellä kulkevat lenkkeilijät, koirien ulkoiluttajat ja muutkin luonnosta nauttivat.

Kyseisille alueille muodostuneita polkuja käytetään runsaasti yhdistämään turvallisesti suuremmat viheralueet sekä Teräsrautelan koulun eri yksiköt ja liikuntapaikat.

Ajatus täydennysrakentamisesta kaupunkialueella on periaatteessa kannatettava. Olemassa olevan infran hyödyntäminen on järkevää, mutta on oltava sijaa myös viheralueille, puistometsille ja luonnontilaisille alueille. Lisäasutus tuo tullessaan rauhattomuutta ja lisää liikennettä alueelle. Uudet tonttiliittymät luovat vaaratilanteita Kustavintien varteen.

Turun tulisi keskittyä täydennysrakentamisessaan niin kutsuttujen brown field-alueiden eli vanhojen tehtomassa käytössä olevien teollisuus- ja varastoalueiden kaavoittamiseen asuinkäyttöön.

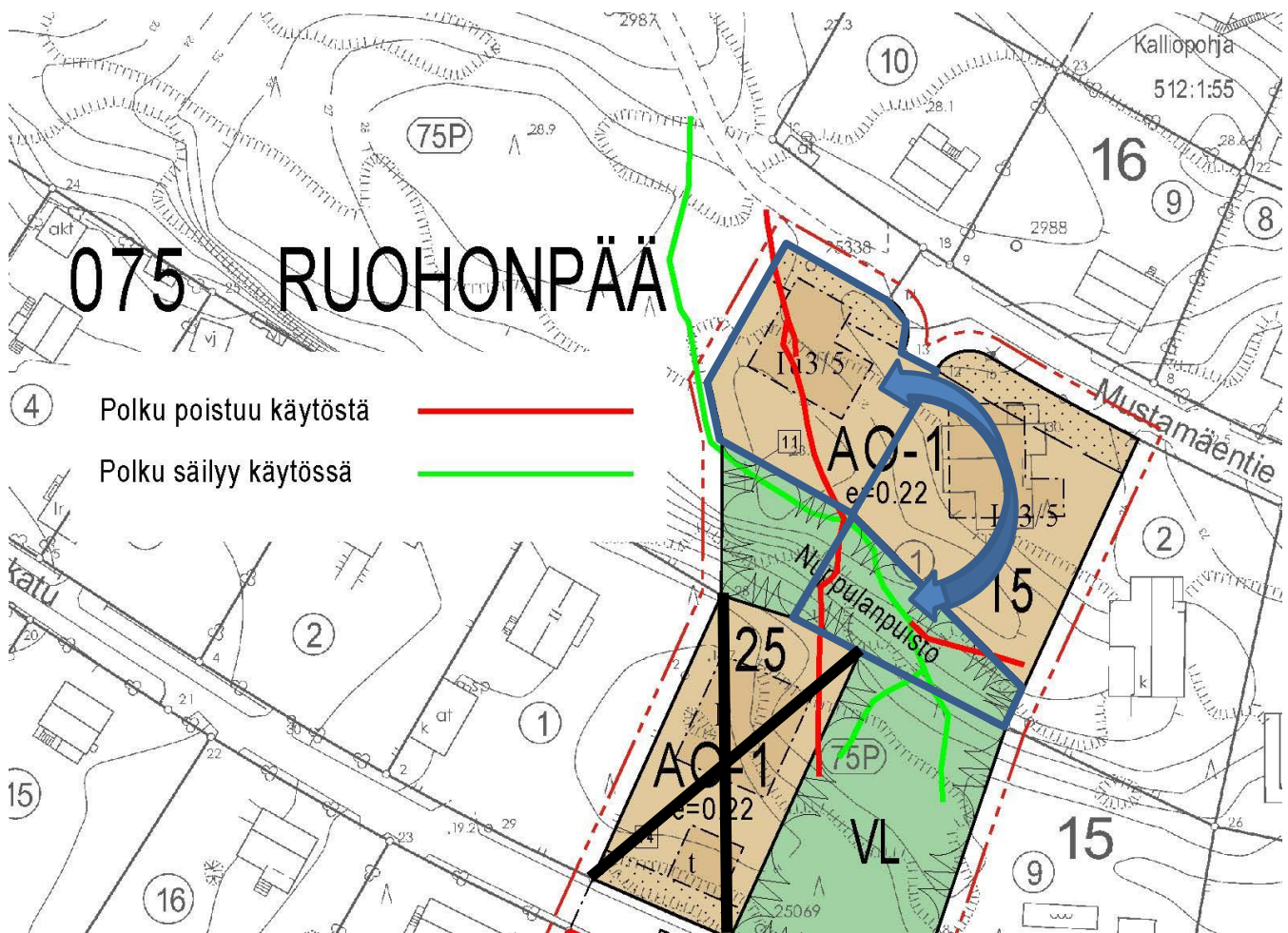
Asemakaavanmuutos tulee käsitellä merkittävänä, jollaiseksi se vuoden 2016 kaavoitusohjelmassa on merkitty.

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Voimassa olevissa asemakaavoissa Lukoilantien ja Pirttilähteenkadun välisen Teerikaripuiston viereen on osoitettu alue tietä (Ylispääntie) varten, jota ei ole toteutettu. Kaavaehdotuksessa tien paikalle ja $\frac{2}{3}$:lle Teerikaripuistoa on osoitettu neljä pientalotonttia. $\frac{1}{3}$ Teerikaripuistoa säilyy osana viheryhteyttä. Osassa mielipiteistä tätä Lukoilantien ja Pirttilähteenkadun välistä muutosaluetta pidetäänkin lähinnä läpikulkualueena.

Pirttilähteenkadun yläpuoliselle viheralueelle, ennen jyrkkää rinnettä, kaavaehdotuksessa on osoitettu yksi pientalotontti. (Muutos: *Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyessään kaavaehdotuksen 26.4.2017 § 134 poistaa kyseisen tontin kaavasta.*) Tätä osaa muutosalueesta mielipiteissä on pidetty tärkeänä virkistys- ja yhteysalueena. Kaavaehdotuksessa yli puolet säilyykin puistona ja lasten retkeilykohteena sekä tärkeimpänä osana viheryhteyttä.

Äkkijyrkästä kalliorinteestä johtuen viheryhteyden käyttäjät eivät ole kuitenkaan voineet kulkea kaupungin omistuksessa olevan maa-alueen kautta, vaan polut ovat muodostuneet yksityisen tontinomistajan maalle (kuva seuraavalla sivulla). Tontinomistaja on jo pitemmän ajan harkinnut tonttinsa ai- taamista ja kulku kyseisten polkujen kautta olikin päättymässä kesällä 2016. Kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin ja kyseisen tontin omistajan välinen maanvaihto mahdollistaa viheryhteyden säilymisen.



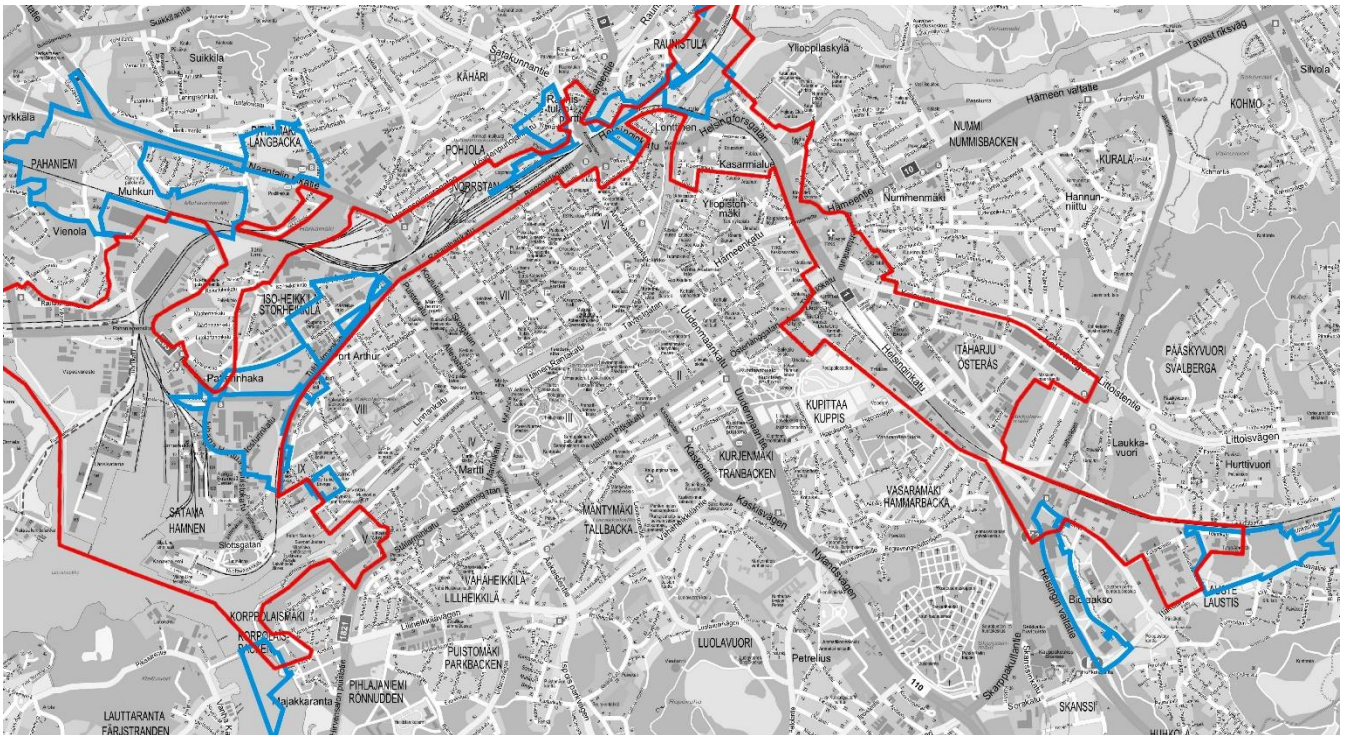
Polkujen kulku ja maanvaihto (Muutos: Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyessään kaavaehdotuksen 26.4.2017 § 134 poistaa kaavasta tontin 25-14, joka näkyy kuvassa yliruksattuna.)

Pirttilähteenkadulle asemakaavaehdotuksessa tulisi kolme uutta tonttiliittymää nykyisten 25 lisäksi. (Muutos: Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyessään kaavaehdotuksen 26.4.2017 § 134 poistaa kaavasta yhden tontin Pirttilähteenkadun varrelta.) Lukoilantielle tulisi kaksi uutta tonttiliittymää nykyisten 26 lisäksi. Kustavintielle tulisi kolme uutta tonttiliittymää nykyisten kolmen lisäksi. Uudet tonttiliittymät jakaantuvat kolmelle eri kadulle, eivätkä näin ollen lisää merkittävässä määrin liikennettä tai rauhattomuutta kyseisille kaduille. Liikennemäärä Kustavintien uusien tonttiliittymien kohdalla on kaupunkialueeksi alhainen, noin 2000 ajon./vrk, joten ratkaisua ei voida pitää erityisen vaarallisena, väistämissännöt ovat selkeät, tonttiliittymästä tuleva on aina väistämisvelvollinen.

Turun kaupunki on kaavoittanut ns. Brownfield-alueita monipuoliselle maankäytölle, mukaan lukien asuminen. 2000-luvulla voimaantulleet kaavat esim. Harppuuna-kortteli, Pansion portti, VR Konepaja, Barker, Jokikatu, Nummenranta, Ikituuri, Kirkkotie, Kupittaa 10, Old Mill, Linnanfältti, Telakkaranta ja Aurajokisuus, sisältävät pääasiassa uusia asuinkortteleita Brownfield-alueilla tai niiden välittömässä tuntumassa.

Seuraavan sivun liitekuvassa on esitetty Brownfield-rajaukset vuodelta 2006 sekä tällä hetkellä pääosin asumista sisältävien vireillä olevien kaavojen rajaukset.

Vireillä olevassa Yleiskaava 2029:n luonnoksessa Linnakaupungin, Ratapihan ja Itäharjun alueilla on varauduttu n. 19 000 uuteen asukkaaseen.



Brownfield-alueet 2006 (punainen) ja vireillä olevat kaavat (sininen)

Asemakaavanmuutos käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä muutoksena. Vuosikymmenien aikana monia muutoksia kohdanneen omakotitaloalueen ytimessä sijaitseva tämänkertainen kaavanmuutosalue uusine omakotitalontontteineen ei muuta alueen luonnetta, vaan alue säilyy edelleen omakotitaloalueena. Lisäksi se varmistaa oleellisten lähivirkistysalueiden ja tärkeimmän viheryhteyden säilymisen pysyvästi. Kaavoitusyksikössä päädyttiin harkinnan jälkeen esittää asemakaavanmuutoshanke vaikutukseltaan vähäisenä, jollaisena sen OAS kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjaan 26.4.2016 tiedoksi merkittiin.

Tiivistelmä 2 (suunnittelun alueen naapurit kortteleista 26 ja 27)

Vastustamme Lukoilanpuistikon hyödyntämistä asuinkäyttöön. Kaavamutoksen muihin osiin riittävän väljä matala, pientalomainen uudisrakentaminen sopii ympäristöön edellytyksellä, että vihervälit jätetään riittävästi ja kaavamääräyksillä vaikutetaan rakentamisen tyyliin.

Tonttimme yksi sivu rajoittuu Perkiönpuistoon. Puisto on tältä kohdalta kokonaan jyrkkäreunaista, hyvin kapeaa harjumaastoa, joka mielestämme sopii huonosti osaksi uutta omakotitonttia.

Pidämme tärkeänä, ettei rakentaminen kiinteistömme rajan taakse Perkiönpuistoon muuta pohjaveden korkeutta talomme perustuksissa ja että jatkosakin kiinteistömme hulevedet voivat esteettä valua tontiltamme. Paalutus- ja räjäytystyöt naapurissa ovat myös suuri riski kiinteistömme pohjarakenteille. Pidämme myös tärkeänä etteivät uudet rakennukset varjosta tonttiämme. Kerrosluvun on oltava yksi, eli sama kuin nykyisellä Lukoilanpuistoon rajoittuvalla kaava-alueella. Kiinteistöltämme on myös ajoittain vaikea

päästä Kustavintien liikennevirtaan. Tonttiliittymämme sijaitsee risteysalueella. Esitämme, että kiinteistömme kulku ohjataan nykyisen Perkiönpuiston kautta Kustavintielle (**kaavassa 5/1947 tontti numero yksi**, kuva alla).

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

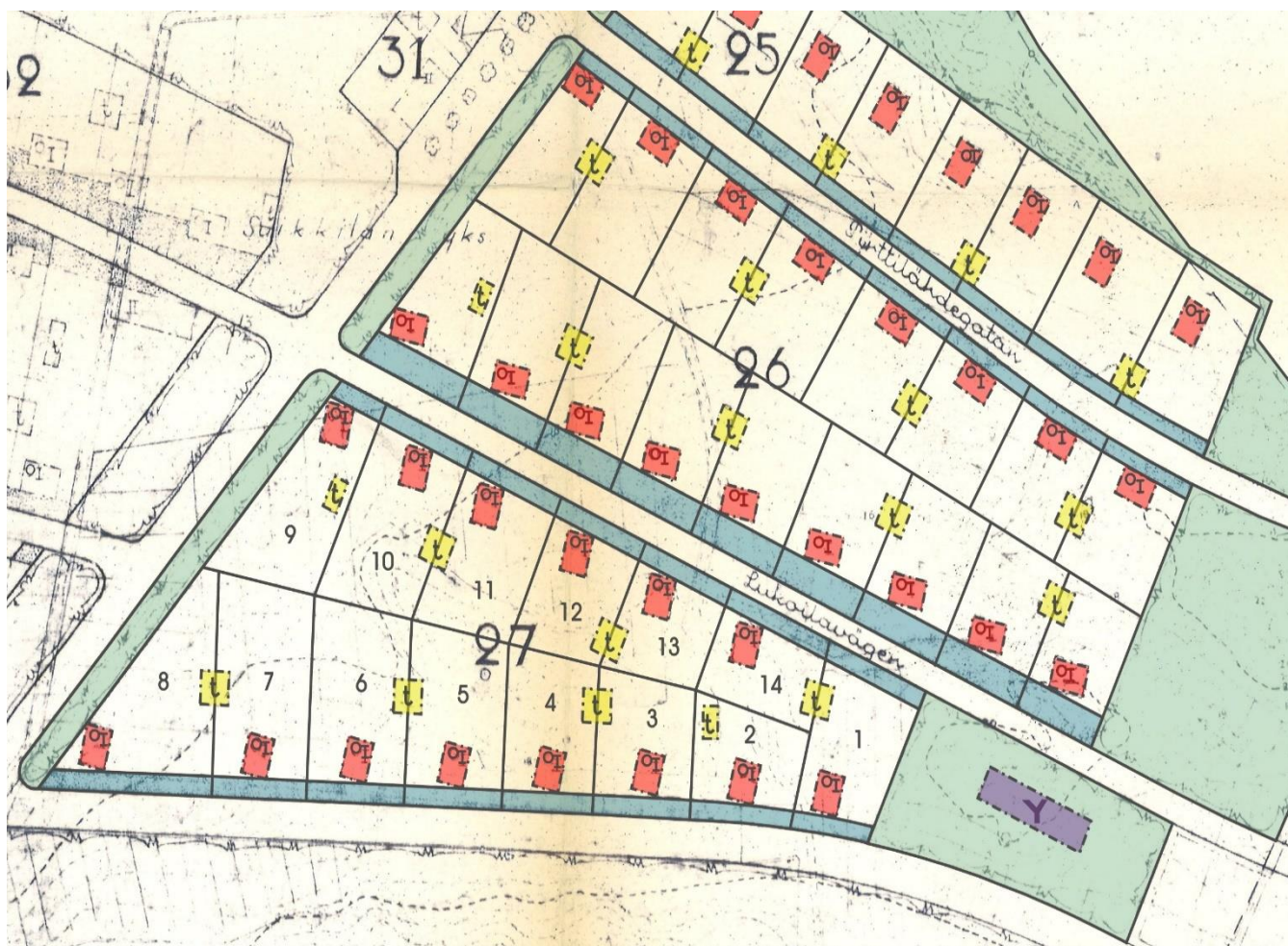
Lukoilanpuisto ei ole mukana kaavanmuutosehdotuksessa. Kaavanmuutosehdotuksessa viheryhteydet säilytetään ja viheralueita muutetaan omakotiasumiseen maltillisesti, sekä vuosikymmenien aikana muodostuneen omakotitaloalueen historia huomioiden ja luonne säilyttäen.

Kaavanmuutosalueeseen ei ole otettu mukaan mielipiteessä esitettyä Perkiönpuiston kapeaa harjumaaston kohtaa.

Perkiönpuiston uusille tonteille ei saa rakentaa kellaria. Korttelin 27 kaavanmuutosalueella määrätään pitämään puolet rakentamatta jäävästä tontin osasta vettäläpäisevänä. Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 2016 mukaan hulevesien poisjohtaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Hulevesiä ei saa johtaa katu- tai muulle yleiselle alueelle.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, ettei rakentaminen aiheuta naapurikiinteistöille haittaa.

Perkiönpuiston uusien tonttien rakennusalat on sijoitettu niin, etteivät uudet rakennukset varjosta naapuritonttien oleskelupihoja.



Lukoilantien osa alueen ensimmäisestä asemakaavasta 5/1947

Alueen ensimmäisessä kaavassa 5/1947 (myös kortteli 27) kaikki rakennukset ovat kaavamääräyksen mukaan saaneet olla yksi + ullakkokerroksisia. Julkisivun enimmäiskorkeus on kuusi metriä. Käytännössä sallitun rakennuksen korkeus on vastannut kahta kerrosta.

1.4.1965 (41/1964) asemakaavanmuutoksen selostuksessa todetaan kaava 5/1947 täysin vanhentuneeksi sekä liikenteellisesti että tonttiryhmittelyltään. Osittain korttelin 27 entiselle alueelle osoitettiin paikka ostoskeskukselle. Korttelin rakentamattomat tontit ja kadut suunniteltiin uudelleen. Korttelin 27 tonteista vain 1 ja 9–14 olivat rakennetut. Rakennettujen ullakollisten omakotitalojen määräykset säilytettiin entisyytensä.

Kustavintie sai nykyisen linjauksensa ja kaupungin omistuksessa olevat rakentamattomat tontit 2–8 poistuivat. Rakennettu yksityisessä omistuksessa ollut tontti numero yksi jaettiin kahtia tonteiksi 17 ja 18. Silloisesta selostuksesta ei käy suoraan ilmi miksi näille tonteille laadittiin oma kaavamääräys ilman ullakon sisustamisoikeutta. On kuitenkin huomattava, että uusien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyi 163 m² verrattuna alkuperäiseen tonttiin, joten todennäköisesti muutokset on tehty tontinomistajan pyynnöstä. Samoin korttelin 27 kaikkien tonttien katonkaltevuusmääräys poistui ja rakennusalat suurennettiin mahdollistamaan modernien yksikerroksisten tasakattoisten omakotitalojen rakentamisen.

Kaupunkialueella joudutaan tekemään kompromissejä ja olosuhteiden pakosta esim. tonttiliittymiä joudutaan sijoittamaan risteykseen. Mielipiteen esittäjän omistaman rakennuksen alkuperäinen tonttiliittymä (tontti numero yksi kaavassa 5/1947) on ollut Lukoilantielle. Asemakaavanmuutoksen (41/1964) ja tonttijaon seurauksena alemman tontin (tontti 18) uusi tonttiliittymä tuli Kustavintielle. Samassa asemakaavanmuutoksessa kaavaan merkityn uuden tien, Talinkorventien, myötä tonttiliittymän kohdalle muodostui myöhemmin risteysalue (nykyinen tilanne).

Tiivistelmä 3 (suunnittelualueen naapurin kaksi adressia korttelista 15 ja mielipide suunnittelualueen vaikutusalueelta korttelista 15)

Nettiadressissa vaaditaan 21.4.2016, että Teerikarinpuiston kaavoittamisesta pientalokäyttöön luovutaan ja että puistometsä säilytetään suuren ja ahkeran joukon käytössä.

Nettiadressin internetsivun päivityksessä 27.4.2016 todetaan, että uuden tien rakentaminen on kerrassaan (Ylispääntie) kummallista (**27.4.2016 mennessä 215 allekirjoitusta**).

Nettiadressin internetsivun päivityksessä 13.6.2016 kerrotaan, että yksi Teerikarinpuiston poluista kulkee osin yksityisen maanomistajan mailla (**13.6.2016 mennessä 291 allekirjoitusta, tämän jälkeen on tullut viisi allekirjoitusta lisää ja 79 päätti, ettei halua nimeään julkaistavan Internetissä 19.11.2016 mennessä**).

Paperiadressilla Teerikarinpuiston kaavoittamista pientalokäyttöön vastustaa seitsemän allekirjoittanutta (**ei päiväystä**).

Mustamäentie 10 asukkaat huomauttavat, että kaavaa suunniteltaessa ei ole aktiivisesti otettu huomioon Mustamäentien asukkaiden mielipidettä muilta osin kun kaavan alle tai suoraan rajalle jäävien kiinteistöomistajien osalta. Kaavoitusta ei myöskään ole aktiivisesti tuotu esille ja kaavoituksen merkityksellisyttä on kesken käsittelyn muutettu perusteetta.

Teräsrautelan koulun yleisötilaisuudessa tuotiin esille, että puistoon tullaan rakentamaan rivitaloja.

Nykyiset rakennukset on ilmansuuntiin nähden sijoitettu tonteille väärinpäin. Uudisrakennukselle on mahdollistettava sijoittaminen kadun varteen tontin takareunan sijaan. Harjakorkeus on ”pyhä-asia”, vaikka osa taloista on kaksikerroksisia ja osa yksikerroksisia. Maasto kuitenkin suosii kaksikerroksisia rinnetaloja, kunhan rakennukset saisi sijoittaa ilmansuuntien ja maaston mukaan järkevästi. Mustamäentien isoille tonteille pitäisi sallia pienen lisärakennuksen rakentaminen, jolloin saman perheen eri sukupolvet voisivat asua omissa rakennuksissaan samalla tontilla.

Vaadimme Mustamäentien kaikille tonteille suurempaa tehokkuuslukua ja kaksi rakennuspaikkaa ja että asemakaavanmuutos tulee käsitellä merkittävänä.

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Nettiadressin allekirjoituksia on aloitettu keräämään 21.4.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjaan 26.4.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on postitettu osallisille 27.6.2016. Asemakaavanmuutos on kuulutettu vireille 6.8.2016.

Nettiadressin allekirjoittaneita on pyydetty vastustamaan alueen asemakaavanmuutosta ennen kuin on ollut tiedossa mitä alueelle ollaan suunnittelemassa. 79 allekirjoittanutta on päättänyt, ettei halua nimeään julkaistavan Internetissä (nettiadressissa) 19.11.2016 mennessä.

Asemakaavanmuutos on kuulutettu vireille 6.8.2016 Turun kaupungin ilmoitustaululla, internetsivulla www.turku.fi/kuulutukset, Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelserissä, jonka jälkeen kaikki halukkaat ovat voineet toimittaa mielipiteensä kaavanmuutoksen valmistelijalle.

Kaavanmuutoksen merkityksellisyyttä ei ole muutettu kesken käsittelyn, vaan asemakaavanmuutos on esitetty vaikutukseltaan vähäisenä kaavanmuutoshankkeen käsittelyn aloittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jollaisena se on kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjaan 26.4.2016 tiedoksi merkitty.

Länsi-Turun Kaupunginosaviikkojen tapahtumassa Teräsrautelan koululla 18.5.2016 ovat alueen valtuutetut ja asukkaat keskustelleet läntisen Turun kehittämisestä, palveluista ja tulevaisuudesta. Kaavoitusyksikön edustajaa ei keskustelutilaisuudessa ollut paikalla. Rivitaloja kaavoitusyksikkö ei ole Teerikarin kaavanmuutosalueelle harkinnut, eikä kaavanmuutosehdotus niitä sisällä.

Mustamäentietä koskevassa alueen ensimmäisessä kaavassa 53/1950 (kuva seuraavalla sivulla) rakennusalat on sijoitettu tonteilla ilmansuunnat huomioon ottaen. Mielipiteen esittäjän tontin silloinen omistaja on anonut saada rakentaa omakotirakennus tontin takaosaan, kaavasta poiketen, maastovaikeuksien takia. Kaupunginvaltuuston 13.1.1958 tekemään päätökseen perustuen kaavoittaja on ryhmitellyt rakentamattomien tonttien 1-4 rakennusalat uudelleen (nykyinen tilanne), kaava 15/1958. Samassa yhteydessä kyseisen tontin ullakon sisustusosoikeus on poistunut.

Kiinteistöjen omistajat voivat tehdä kaavanmuutosaloitteen, jolloin kaavoitusyksikkö tutkii alueen asemakaavan ajanmukaisuuden.



Mustamäentien osa alueen ensimmäisestä asemakaavasta 53/1950

Kaksi puhelinmielipidettä

Molemmat soittajat asuvat kaavanmuutoksen vaikutusalueella ja odottavat mielenkiinnolla mahdollisuutta uuden tontin ostoon tutulta alueelta.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus, päivätty 24.1.2017, oli julkisesti nähtävillä 30.1. - 28.2.2017, jolloin siitä sai tehdä muistutuksia. Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Kiinteistöliikelaitokselta, Sivistystoimialan hallinnolta, Hyvinvointitoimialan hallinnolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukset ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta annettiin määräaikaan mennessä neljä lausuntoa ja yksi muistutus. Rakennusvalvonnan lausunnon perusteella ehdotukseen tehtiin neljä muutosta.

Turun Vesihuolto Oy lausuu seuraavaa:

Turun Vesihuolto Oy on varautunut toteuttamaan alueella uusien tonttien edellyttämät rakennustyöt vuoden 2018 aikana.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta lausuu seuraavaa:

Asemakaavanmuutoksessa osoitettavat omakotitontit sijoittuvat olemassa olevan kunnallistekniikan ja palveluiden välittömään läheisyyteen. Koska asemakaavanmuutosalue on kaupungin omistuksessa ja sijaitsee valmiin kunnallistekniikan läheisyydessä, tulee kaupunki luovuttamaan omakotitontit rakennettavaksi välittömästi asemakaavanmuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos lausuu seuraavaa:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan, ettei ole havainnut huomautettavaa asemakaavamuuokseen.

Ympäristötoimialan rakennusvalvonta lausuu seuraavaa:

- kaavamerkintä: istutettava alueen osa ei mahdollista asfaltointia > ei kääntöpaikkaa
- tulee harkita kaavamääräystä, jossa vaaditaan auton kääntötilan järjestämistä tontilla
- aiheuttaako kerrosluku II ympäristöön nähden korkeaa rakentamista?
- tulee harkita rakennusoikeuden sallimista kellarissa kaksikerroksisuuden sijasta, koska rakennuslalla on useampia korkeuskäyriä
- tulee harkita kattokaltevuuden ja kattomuodon määrittämistä
- tulee harkita harjansuunnan määrittämistä.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

- istutettavaan alueen osaan saa tehdä tarpeelliset kulkutiet. Kustavintien varren tonteille lisättiin **alue, jolle saa tehdä auton kääntöpaikan**
- alueen olemassa olevien rakennusten korkeudet vaihtelevat suuresti. Kortteleihin 25 ja 26 lisättiin **määräys sokkelin maksimikorkeudesta 1,2 m** sekä korttelin 25 tontin 14 **kerrosluku II muutettiin muotoon 2/3kl** (*Muutos: Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyessään kaavaehdotuksen 26.4.2017 § 134 poistaa korttelin 25 tontin 14 kaavasta.*)
- alueen olemassa olevien rakennusten kattokaltevuudet, kattomuodot ja kattoharjan suunnat vaihtelevat suuresti. Uudet rakennukset tulevat muodostamaan oman nykyarkkitehtuurin mukaisen kokonaisuuden. Pirttilähteenkadun eteläpuolen asuinrakennusten harjansuunnat ovat säilyneet yhtenäisinä. Korttelin 26 tonteille 23 ja 24 lisättiin **määräys harjansuunnasta**.

Suunnittelualueen naapuri korttelista 27 muistuttaa:

- huleveden ohjaaminen
- sähkö- ja tietoliikennevedot
- naapurirakennuksen korkeus.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 13 a luvun mukaan lähtökohtana on, että kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voi hoitaa kiinteistöllä, kiinteistön on pakko liittyä kunnan hulevesijärjestelmään tai vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin.

- Tontinomistajan tulee tilata tietoliikenneverkon omistajalta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä tulevan tontin alueelta sähköjohdon ja muiden johtojen siirrot.
- Perkiönpuiston uusille tonteille ei saa rakentaa kellaria ja rakennusalat on sijoitettu niin, etteivät uudet rakennukset varjosta naapuritonttien oleskelupihoja (kuva alla).



Rakennusalalla kaksikerroksinen pientalo ja sen aiheuttama varjo 7.8.2015 klo 17.25 (kuvamanipulaatio).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on lisätä monipuolista pientalotonttitarjontaa olemassa olevien palveluiden ja infrastruktuurin läheisyydessä alueella, jolla omakotitonttikysyntä on suurta. Varmistetaan tärkeän viher/kulkuyhteyden säilyminen. Alueen asemakaavaa selkeytetään poistamalla tarpeettomiksi käynyt katualue.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueiden pinta-alat ovat yhteensä 1,6 ha, josta uutta pientaloasumiin osoitettua korttelialuetta 0,81 ha, poistuvaa puistoaluetta 0,71 ha, säilyvää puistoaluetta 0,48 ha ja poistuvaa katualuetta 0,1 ha. *(Muutos: Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyessään kaavaehdotuksen 26.4.2017 § 134 poistaa kaavasta tontin 25-14.)*

Asemakaavanmuutoksessa asuinkäyttöön tulevat korttelialueet osoitetaan pientalojen korttelialueiksi AO-1.

Mustamäentien olemassa olevasta pientalotontista eteläinen osa liitetään Nuppulanpuistoon ja tontin läntiseen osaan liitetään osa Nuppulanpuistosta. Tontille osoitetaan uusi rakennuspaikka olemassa olevan lisäksi. Tontti on mahdollista jakaa myöhemmin kahdeksi pientalotontiksi.

Pirttilähteenkadun pohjoispuolelle Nuppulanpuiston hankalimmin kuljetta-
valle osalle on osoitettu yksi pientalotontti ja eteläpuolelle neljä pientalotonttia Teerikarinpuistoon ja Ylispääntien (nykyiseen asemakaavaan merkitty, mutta rakentamatta jäänyt katu) paikalle. *(Muutos: Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyessään kaavaehdotuksen 26.4.2017 § 134 poistaa Nuppulanpuiston Pirttilähteenkadun pohjoispuolisen tontin kaavasta.)*

Kustavintien pohjoispuolelle Perkiönpuiston pääosin tasaiselle niityn osalle on osoitettu kolme pientalotonttia.

Uusia rakennuspaikkoja on yhteensä 8 kpl. Tonttien keskimääräinen koko on noin 1000 m². Keskimääräinen tehokkuusluku $e = 0,22$. *(Muutos: Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyessään kaavaehdotuksen 26.4.2017 § 134 poistaa Nuppulanpuiston Pirttilähteenkadun pohjoispuolisen tontin kaavasta.)*

Asemakaavanmuutosalueen viheralueista on Nuppulanpuistossa ja Teerikarinpuistossa virkistykseen, retkeilyyn ja viheryhteyden kannalta tärkeimmät alueet osoitettu liitettäväksi puistoon tai säilytettäväksi puistona. Perkiönpuiston virkistyskäyttöön huonosti sopiva niitty ja pieni osa mäntymetsiköstä on osoitettu asuinkäyttöön, mutta suurin osa kallioisesta mäntymetsiköstä säilyy puistona.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutosalueelle on sijoitettu rakennusaloja niin kellarillista, kellaritonta, ulla-kollista, yksikerroksista kuin kaksikerroksista rakentamista varten riippuen vieressä olevasta toteutuneesta rakennuskannasta, maastonmuodoista, maapohjasta rakennuspaikalla ja kulloinkin kyseessä olevasta maisema-alueesta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan alueiden nykyiset asemakaavat pysyvät voimassa. Tällöin Ylispääntien rakentaminen säilyy mahdollisena. Tärkeän kulku/viheryhteyden käyttö loppuu tai vaikeutuu oleellisesti.

Kaavaehdotus:

Vaikutukset ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Uudet omakotitalot muodostavat omat tyyliltään nykyarkkitehtuuria noudattavat asuinpientalokokonaisuudet. Pirttilähteenkadun kohdalla molemmin puolin sijaitsevien puistoalueiden kanssa uusi rakennusryhmä yhdessä jakaa sekä fyysisesti että tyylillisesti 1950- ja 1960-luvun pientalokokonaisuudet kahdeksi omaksi ryhmäkseen, kuten nämä puistoalueet ovat tähän astikin tehneet.

Väestöön ja asumiseen

Väestöön ja asumiseen vaikutukset ovat pienet. Muutoksella alueelle syntyy yhdeksän uutta rakennuspaikkaa.

Liikenteeseen

Vaikutukset liikenteeseen ovat marginaaliset, paitsi tarpeettomaksi käyneen katualueen poistoa asemakaavasta voidaan pitää vaikutukseltaan merkittävänä, koska se estää alueen sisäisen liikenteen syntymisen.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueella jo olemassa, ja niihin voidaan liittää myös uudet rakennukset.

Terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Kaupunkialueella on mahdollista, että kaupunkirakennetta tiivistetään täydennysrakentamisella, jolloin lähimaisema muuttuu ja joudutaan tottumaan uusiin ihmistoimintoihin naapurustossa. Tarpeettomaksi käyneen katualueen poisto asemakaavasta estää alueen sisäisen häiritsevän liikenteen syntymisen.

Virkistykseen

Virkistysalueiden pinta-alat muuttuvat, mutta kaavaratkaisu varmistaa alueen ulkoilu- ja viheralueyhteyksiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan tultua voimaan, olemassa oleva infrastruktuuri mahdollistaa pientalotonttien nopean myynnin ja toteutuksen. Kaavaa toteutettaessa huolehditaan, että Lukoilantien ja Pirttilähteenkadun välinen kulkuyhteys säilyy käytökelpoisena.

Turussa 24. päivänä tammikuuta 2017

Muutettu 21.3.2017 (lausunto)

Selostusta muutettu 10.4.2017 (sivut 13 ja 14, nettiadressi)

Muutettu 26.4.2017 (KSYLK § 134)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho