

” M u s t i k k a ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 4/2015
Diaarionumero 9280-2013

SELOSTUS

16.6.2015

muut. 16.11.2015 ja 6.6.2016 (lausunnot)
muut. 14.4.2016 (kaupunginvaltuusto)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä kesäkuuta 2015 päivättyä asemakaavakarttaa. Sitä on lausuntojen perusteella muutettu 16.11.2015 ja 6.6.2016 sekä kaupunginvaltuuston päätöksen johdosta 14.4.2016. **"Mustikka" (4/2015)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Katu:	Mustikkatie (osa)	Blåbärsvägen (del)
Virkistysalue:	Marjamaanpuisto (osa)	Bärlandsparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Korttelit:	27 (osa) ja 69	27 (del) och 69
Katu:	Mustikkatie (osa)	Blåbärsvägen (del)
Virkistysalue:	Marjamaanpuisto (osa)	Bärlandsparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot:
VASARAMÄKI 27.-10 ja 11 sekä 69.-1

Uusi korttelinumero: VASARAMÄKI 69

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 4/2015
Diaarinumero: 9280-2013
Kaavan nimi: Mustikka

Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund
Sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

Vireilletulo

Kiinteistöliikelaitos on 20.8.2013 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 10.3.2015 merkinnyt kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Osallisille kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 11.3.2015 postitetulla kirjeellä, minkä lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 14.3.2015.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Marjamaanpuistossa ja Mustikkatiellä sijaitsevalle alla olevassa kartassa sinisellä merkitylle alueelle, joka sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon osoitteessa Kirsikkatie 20.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kirsikkatien varrelle kaupungin omistamalle maalle muodostetaan kaksi erillispientalotonttia. Jalankulkuliikennettä varten varattua Mustikkatien kadun osaa levennetään ja sillä sallitaan myös pyöräily ja tontille ajo. Lisäksi Vaapukkatien varrella olevalle puistomuuntamolle osoitetaan oma kortteli.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, 16.6.2015, muut. 16.11.2015 ja 6.6.2016 (lausunnot) sekä 14.4.2016 (Kv)
2. Tilastolomake, 16.6.2015, muut. 16.11.2015 ja 6.6.2016 (lausunnot) sekä 14.4.2016 (Kv)

2. TIIVISTELMÄ

Kaavanmuutos perustuu kaupungin 20.8.2013 päivättyyn aloitteeseen, jossa esitetään tonttitarjonnan lisäämistä tiivistämällä ja tehostamalla yhdyskuntarakennetta Vasaramäen kaupunginosassa Marjamaanpuiston alueella. Kaava-alueen pinta-ala on 0,6005 ha.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

10.3.2015 § 81 Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Osallisille kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 11.3.2015 postitetulla kirjeellä, minkä lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 14.3.2015.

Vireilletulovaiheessa jätettiin kolme viranomaispalautetta ja 19 kpl mielipiteitä.

16.6.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 3.8. – 1.9.2015 välisenä aikana. Muistutuksia jätettiin kaksi, mutta niiden perusteella kaavaehdotukseen ei ollut aihetta tehdä muutoksia.

16.6.2015 päivätty kaavaehdotus oli lausuntokierroksella samaan aikaan nähtävilläolovaiheen kanssa. Lausuntojen perusteella kaavakarttaa muutettiin pvm. 16.11.2015.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta jätti 24.11.2015 § 349 pöydälle 16.6.2015 päivätyn ja lausuntojen johdosta 16.11.2015 muutetun kaavaehdotuksen, hyväksyen sen 1.12.2015 § 366.

Kaupunginvaltuusto jätti 14.12.2015 § 213 pöydälle 16.6.2015 päivätyn ja lausuntojen johdosta 16.11.2015 muutetun kaavaehdotuksen, palauttaen sen uuteen valmisteluun 25.1.2016 § 7.

1.2.2016 § 50 kaupunginhallitus kirjasi kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanopäätöksessä kaavan uutta valmistelua koskevaksi ohjeistukseksi, että kaavaehdotusta on kevennettävä ja liikennejärjestely on arvioitava uudelleen.

16.6.2015 päivätty ja 16.11.2015 lausuntojen sekä kaupunginvaltuuston palautuspäätöksen johdosta muutettu asemakaavanmuutosehdotus pidettiin nähtävillä 2.-31.5.2015. Muistutuksia jätettiin yksi, mutta sen perusteella kaavaehdotusta ei ollut syytä muuttaa.

Em. asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot 30.5.2016 mennessä. Rakennusvalvonnan lausunnon johdosta kaavakarttaa muutettiin pvm. 6.6.2016.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö ja tekninen huolto

Alueen lähiympäristössä Kirsikka- ja Vaapukkatien varsilla on yhden ja kahden perheen omakotitaloja, jotka on rakennettu 1940- ja 1950-luvuilla. Suunnittelualueutta luoteessa rajaava Kirsikkatie on asvaltoitu, mutta muut kadut ovat sorapintaisia. Alueella on voimassa 30 km:n aluenopeusrajoitus.

Muutoksen kohteena olevan Marjamaanpuistoalueen Kirsikkatien puoleisessa osassa sijaitsee v. 1947 valmistunut talousrakennus. Se on viime vuosina toiminut kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen taukotilana, mutta on poistumassa tästä käytöstä.



TAUKOTILA JA PUISTOKÄYTÄVÄ MUSTIKKATIELTÄ, 20.5.2015 / MW

Suunnittelualan maasto laskee loivasti Vaapukkatien suunnan n. +25,5 m:n tasosta Kirsikkatien suuntaan mentäessä n. tasoon +24 m. Alueen lounaisreunassa on Mustikkatien osa, jolta erkanee puistokäytäviä. Mustikkatietä n. 150 m kaakkoon mentäessä sijaitsevat Marjamaanpuiston pelikenttä- ja leikkialue.

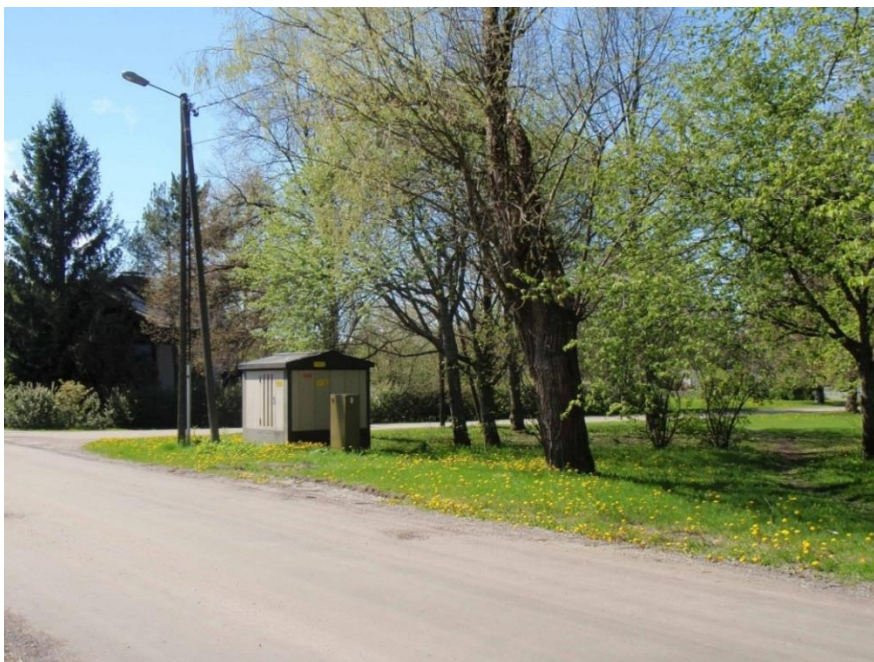


SUUNNITTELUALUE ETELÄSTÄ, elokuu 2015 © Blom

Marjamaanpuisto on hoitoluokituksestaan käyttö- ja suojaviheralue (A3). Hoidon tavoitteena on puistomaisen yleisilmeen säilyttäminen ja ulkoiluedellytysten turvaaminen. Puisto on nurmetettu ja sille on ryhminä istutettu puita ja pensaita, joiden alla keväällä kukkii luonnonvaraisia pystykiurunkannuksia.

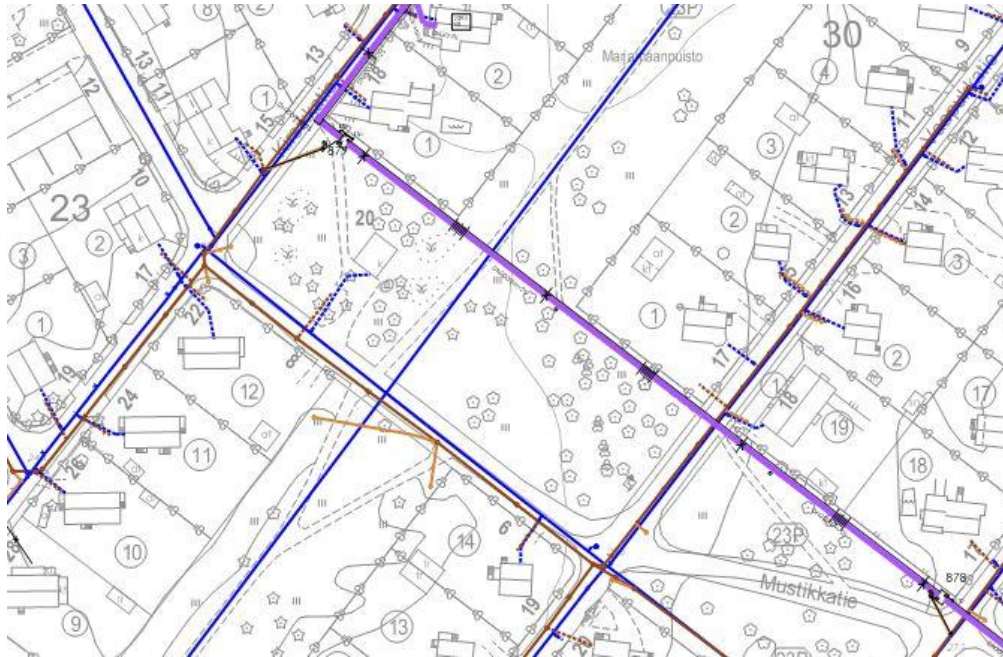
Alueen monimuotoisessa puulajistossa on mm. puistolehmuksia, vuori- ja kartiojalavia, serbiankuusia, hopeasalavia sekä erilaisia pihlajia. Suunnittelualan länsilaidalla kasvaa lisäksi mäntyjä, jotka saattavat olla peräisin alueen alkuperäisestä kasvillisuudesta. Alueen pensaslajisto koostuu nuokku- ja pihasyreeneistä sekä sirotuomipihlajista.

Vaapukkatien varrelle puiston laitaa on v. 1995 rakennettu Turku Energia Sähköverkot Oy:n peltinen ns. puistomuuntamo.



VAAPUKKATIE VARRELLA OLEVA PUISTOMUUNTAMO, 20.5.2015 / MW

Kaukolämpölinja (= violetti) siihen kuuluvine rakenteineen ja liittyvine johtoineen on sijoitettu Marjamaanpuiston alueelle. Mustikkatien katualueelle puolestaan on sijoitettu vesi-johto- (= sininen) ja viemäriinjat (= ruskea). Em. teknisen huollon verkostot on esitetty alla olevassa karttaotteessa. Niiden lisäksi alueella on sähkö- ja tietoliikennekaapeleita.



Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Turun kaupunki.

Palvelut

Suunnittelualueelta vajaan 2 km:n etäisyydeltä löytyy useampia päivittäis- ja erikoistavaraliikkeiden keskittymiä. Myös kaupunkikeskustan tarjoamat palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa, sillä suunnittelualueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 300 m:n päässä sekä Lehmustien että Lemminkäisenkadun varsilla, lisäksi Kirsikkatietä pitkin kulkee palvelulinja P1:n reitti. Kupittaaan rautatieasemalle matkaa kertyy noin 1,5 km.

Suunnittelualueelta n. 500 m:n säteellä sijaitsevat mm. päiväkotia, kirjasto, Vasaramäen koulu ja Lehmusvalkaman palvelukeskus. Noin 1 km:n etäisyydellä toimii Kerttulin ICT-lukio ja Lemminkäisenkadun varrella olevat Turun ammattikorkeakoulun ja Ammatti-instituutin toimipisteet. Suunnittelualueella lähinnä olevien osoitteiden perusteella tulevat asukkaat tulevat kuulumaan Mäntymäen terveysaseman piiriin.

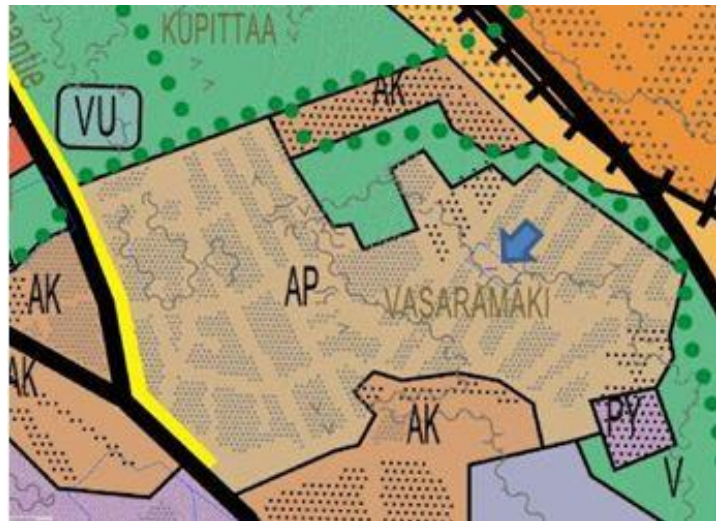
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (Vnp 30.11.2000, tarkistettu 13.11.2008) edellytetään mm., että alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista ja sosiaalista kestävyttä ja että eheytetään yhdyskuntarakennetta sekä luodaan edellytykset hyvälle kaupunkikuvulle.

Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:ssä suunnittelualue, jonka sijainti on alla olevassa karttaotteesta osoitettu sinisellä nuolella, on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Siinä aluetta varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle, ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon sekä liikenteen käyttöön.



OTE TURUN YLEISKAAVA 2020:sta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 63/1958, joka on tullut voimaan 4.1.1960. Siinä aluetta on osoitettu puistoalueeksi merkinnällä P (Marjamaanpuisto) ja K_j-merkinnällä jalankulkuliikennettä varten varatuksi katualueeksi (Mustikkatie).



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 § 9 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka on voimassa 1.3.2016 alkaen.

Kiinteistörekisteri

Turun kaupungin ylläpitämässä kiinteistörekisterissä suunnittelualue on rekisteröity yleisiin alueisiin kuuluvaksi.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 27.4.2015.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Kiinteistöliikelaitos, pvm. 20.8.2013.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 10.3.2015 § 81 kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Aloituvaiheen kuulemista varten ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta ja 3.3.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen, on lähetetty tiedossa oleville osallisille 11.3.2015. Lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta on kuultu 14.3.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua myös ympäristötoimialan asiakaspalvelupisteessä, kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä ja internetissä.

Vuorovaikutus ja osalliset

Vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla ja alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja sen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja vuokraajat, alueen käyttäjät sekä yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys, Vasaramäen Omakotiyhdistys r.y.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Hyvinvointitoimialan hallinto, Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavan muutoshankkeesta saatiin 31.5.2015 mennessä kolme viranomaispalautetta ja 19 kpl mielipiteitä, joissa osassa on allekirjoittajana useampia henkilöitä.

Tiivistelmät viranomaispalautteista

Ympäristönsuojelu on ilmoittanut, että suunnittelualueella ei sen tiedostojen mukaan ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Näin ollen asiaa koskeville lisäselvityksille tai kaavamääräyksille ei ole tarvetta.

TeliaSonera Finland Oyj tiedotti 11.3.2015 sähköpostilla, että sen kaapeleita sijaitsee Marjamaanpuistossa Kirsikka- ja Mustikkatien risteysalueen tuntumassa. Kaapelit tulee merkitä kaavaan rasitteeksi tai mikäli niitä joudutaan siirtämään, tulee rakentajan vastata siirtokustannuksista.

Turun Vesiliikelaitos tiedotti 12.3.2015 sähköpostilla, että alueella sijaitsee sen verkostoja, joiden päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, aitoja, puita tms. koska ne haittaavat tai estävät putkien kunnossapidon. Mikäli putkia on tarvetta siirtää, jäävät niiden siirtokustannukset kokonaisuudessaan hankkeen toteuttajan maksettavaksi.

Putkista varsinkin 600 mm:n vesijohto on kokoluokaltaan niin suuri, että sen siirtokustannukset ovat korkeat.

Kaavoitusyksikön vastine viranomaispalautteisiin

TeliaSoneran kaapelit on tarkoitus kaupungin toimesta siirtää, joten niitä ei ole merkitty kaavakartalle rasiitteena. Kaavaehdotuksessa ei ole sellaisia toimintoja, joista olisi haittaa tai estettä Turun Vesiliikelaitoksen verkostolle.

Tiivistelmät mielipiteistä

Korttelin 27 asukas esitti puhelinkeskustelussa 25.3.2015, että Kirsikka- ja Vaapukkatien varsille kaavoitettaisiin vain yhdet tontit, joiden syvyys ja rakennusten harjansuunta tulisi olla sama katuvarsien nykyisten tonttien syvyyden ja niillä olevien rakennusten harjansuunnan kanssa. Näin Marjamaanpuiston koillis-lounaisakseli puistokäytävineen säilyisi entisellään. Lisäksi hän toivoi, että kaukolämpölinjan päällä oleva polku säilytettäisiin.

Parasta kuitenkin olisi, ettei tälle puistoalueen osalle kaavoitettaisi tontteja lainkaan, koska istutuksineen se on ”kunnon puistoa”. Täydennysrakentaminen sopisi paremmin esim. Kirsikkatien Lemminkäisenkadun puoleiseen päähän peltona olevalle alueelle.

Kortteleista 27, 29, 30, 31, 32, 35 ja 36 saaduissa yhteensä 23 henkilön allekirjoittamassa sisällöltään lähes yhteneväisissä 14 mielipiteessä esitetään, että kaavanmuutosta ei tehtäisi lainkaan. Mutta mikäli kaavoitusta jatketaan, tulee suunnittelussa huomioida seuraavaa:

- talojen harjansuunta pysyy tonteilla samana kuin alueen muissa taloissa on
- talojen korkeus on korkeintaan 1½ kerrosta
- suojaetäisyydet tontin rajoista säilyvät
- raja-aitoina käytetään alueella yleisesti käytettyjä pensasaitoja
- Mustikkatien ajoyhteys säilyy.

Perusteluna se, että kohde sijaitsee yhden Turun kauneimman maisemaelementin ja monimuotoisimman luonnonkohteen eli Marjamaanpuiston kupeessa. Alueen nykyinen rakennuskanta on matalaa 1½ -kerroksista pientaloasutusta, jonka harjansuunnat, korkeudet ja raja-aidat ovat yhdenmukaisia. Siksi vanhan asutuksen keskelle nousevat uudisrakennukset on paikan kulttuurihistoriallisten, maisemallisten ja liikenteellisten piirteiden perusteella sopivinta suunnitella vanhan asuinalueen henkeä kunnioittaen, jolloin kaava-muutos ottaisi huomioon ympäröivän asuinalueen.

Korttelin 18 asukas on hyvillään siitä, että kaavoitetaan omakotitontteja. Hän arvioi, että alueelle mahtuisi viisi n. 700 m²:n suuruista tonttia. Ne olisi hyvä sijoittaa Mustikkatien varteen, jolloin ne häiritsevät mahdollisimman vähän naapureita eikä kaukolämpöputki sijoitu tonttien alueelle.

Rakennusten suuntaan hän ei ota kantaa, mutta harjakorkeuden tulee olla enintään sama kuin viereisissä rakennuksissa on. Myös puistokäytävät tulee säilyttää, koska oletettavasti päävesijohto kulkee puistopolun alla.

Lisäksi hän esittää, että tontteja ei tule luovuttaa rakennusurakoitsijoille vaan ne tulee luovuttaa suoraan uusille omistajille joko markkinahinnalla tai huutokaupalla.

Vasaramäen Omakotiyhdistys vastustaa esitettyä suunnitelmaa, koska toteutuessaan se särkee alueen asemakaavaan merkityn asukkaille tärkeän puistoväylän joka seuraa Mustikkatietä Juolukkatieltä Kirsikkatielle.

Omakotiyhdistyksen jäsenistö on huolissaan kehityksestä, että Vasaramäen alueen puistoja ja viheralueita muutetaan rakennusalueiksi (mm. aiemmat ”Rakuunapuisto” ja ”Villenpuisto”). Yhdistys myös kyseenalaistaa uusien tonttien kaavoitustarpeen, koska Vasaramäen alueella on jo pitkään ollut rakentamattomana rakennusalueeksi kaavoitettuja tontteja Vasaramäen koulun ja Koivukadun välisellä alueella sekä Puolukkatien päässä. Kaupungin olisi tarvittaessa ollut mahdollista huolehtia ne rakennuskäyttöön MRL § 97:n mukaisin menettelyin.

Mikäli täydennysrakentamisen kaikesta huolimatta on välttämätöntä kohdistua kaavassa puistoalueeksi merkityille alueille, tulee sen kohdistua paikoille, jotka eivät häiritsevästi riko alueen puistokokonaisuuksia. Lähialueella on vaihtoehtoisia rakennusalueiksi paremmin soveltuvia hoitamattomia, ei vakiintuneessa puistokäytössä olevia alueita, esim. Juolukkatien itäpääty sekä sen ja Luumutien alkupään välinen metsäalue, rakentamattomat tontit os. Kirsikkatie 1 ja 3 sekä kalliopohjainen alue Mustikka- ja Juolukkatien kulmassa.

Hoidetun puiston kaavoittaminen rakentamiseen edustaa takavuosikymmenten kyseenalaista kaavoitus- ja rakennuskulttuuria, josta luulisi jo päästyn eroon. Tällaista puiston rakentamishanketta ei tule käsitellä vähäisenä kaavanmuutoksena, vaan se tulee ehdottomasti käsitellä merkittävänä kaavanmuutoshankkeena.

Korttelin 28 kaksi asukasta esittävät mielipiteessään, että tonteille liittyminen on jatkossakin mahdollista Mustikkatien puolelta ja että Mustikkatien leveys säilyy ennallaan.

Vasaramäen alueen 20 asukasta on allekirjoittanut mielipiteen, jossa katsotaan, että puiston muuttaminen tonttimaaksi ei ole vähäinen toimenpide. Ja vaikka tontit Vasaramäessä ovat haluttuja ja maa arvokasta, ei kaupungin saama rahallinen hyöty palvele kaupungin asukkaiden etuja eikä ole missään suhteessa ei vain Vasaramäen vaan koko kaupungin asukkaiden menetykseen. Suuri yleisö jää aina tappiolle, kun yhteinen virkistysalue muutetaan tonteiksi. Puistossa on myös rakenteita (sähkökeskus, kaukolämpöputki), joiden siirto ja/tai purkaminen vähentää tonteista saatavaa voittoa.

Kaupunkimaisema ja pitkät puistonäkymät kärsivät mikäli uudet tontit toteutetaan siten, että ne poikkeavat vanhojen tonttien linjasta katkaisten puiston tylästi juuri sillä kohtaa jolla on eniten varttunutta hyväkuntoista puustoa. Suunnitellut omakotitontit pensasaitoi- neen ja rakennusmassoineen keskellä Marjamaanpuistoa antavat vaikutelman ettei puisto jatkukaan. Pahimmillaan ne myös ovat näkemäesteenä Mustikkatien kulmassa.

Marjamaanpuisto on tärkeä viherverkoston osa itäisen Turun kevyen liikenteen reiteiltä Katariinanlaakson ja keskustan suuntiin. On tutkittu tosiasia, että lyhytkin oleskelu viher- alueilla laskee mm. verenpainetta. Viheralueilla myös ilma on puhtaampaa kuin katuja seuraavilla kevyen liikenteen väylillä.

Tärkein osa Vasaramäen identiteettiä ja viehätystä on sen vihreys, rakentamisen yhtenäisyys ja vanhan vakiintuneen asuinalueen henki sekä kaupunkikuva. Sen rikkominen alueelle sopimattomalla täydennysrakentamisella ei pelkästään tuhoa kaupunkikuvaa, vaan myös laskee alueen arvoa. Erityisen negatiivisesti vaikutus näkyy juuri kohteen kaltaisilla keskeisillä näkyvillä paikoilla ja sisääntuloväyliä tuntumassa.

Arvio, ettei puistolla olisi ollut virkistysarvoa, ei pidä paikkaansa sillä jokapäiväisen virkistyskäytön lisäksi alueella on pidetty omakotiyhdistyksen omenankukkajuhlia oheistoimintoinen. Viherlaitoksen taukotilarapteen loputtua, alueesta saisi olemattoman pienellä satsauksella kaikkia hyödyttävän viheralueen.

Rakennuksellekin voisi mahdollisesti löytyä käyttöä paikallisten yhdistysten, seurojen tai pienyrittäjien taholta, mikäli sen kunto ei ole esteenä. Mutta oli rakennusta tai ei, on tämä osa Marjamaanpuistoa ainoa laajempi alue, jolla voidaan järjestää yhteisöllisiä tapahtumia. Tällä laajemmalla alueella omakotiasujien, ulkoilijoiden ja alueen läheisyydessä asuvien erityisryhmien edustajien olisi mukava oleskella ja viivähtää hetki penkillä istuen kokematta, että tuijottaa jonkun ikkunasta sisään.

Vasaramäkeen ja sen lähialueisiin on viime vuosina kohdistunut kova rakentamispaine. Sen pieniin puistometsiin on kaavoitettu kaksi suurta kerrostaloaluetta. Rakentamalla alueen puistot täyteen ei pelkästään viedä kaupungin asukkailta virkistysalueita. Samalla tuhotaan juuri se mihin alueen suosio ja Turun maine sekä viehäytys perustuu eli vehreyteen, vanhoihin rakennuksiin ja asuinalueisiin. Siksi viheralueiden kaavoittaminen rakentamiselle on lyhytnäköistä oman oksan sahaamista, kun muutakin maata on vielä tarjolla.

Kaavoitusyksikön vastine mielipiteisiin

Kaavanmuutoksen tarve

Turussa on rajallinen määrä mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Kohteita kaavoitettaessa joudutaan aina puntaroimaan alueen arvoa eri käyttötarkoituksissa ja/tai rakentamattomien alueiden muuttamista rakennetuiksi alueiksi.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollistamalla täydennysrakentaminen on kuntatalouden kannalta tärkeää mm. siksi, että kohtuullisen pienin kustannuksin ja toimenpitein alueella jo valmiina olevat kaupunkirakenteet tulevat täysipainoisesti käyttöön. Kaupungille koitua hyöty ei siis ole pelkästään tontin myynnistä saatava kertaluontoinen korvaus vaan jatkuvaa tuloa kertyy mm. olemassa olevien verkostojen käyttömaksuista, kunnallis- ja kiinteistöveroista sekä mahdollisesta maan vuokrauksesta.

Täydennysrakentaminen myös edistää kaupungin elinvoimaisuutta ja vireyttä sillä uudet asukkaat edesauttavat alueen palveluiden säilymistä ja uusien syntymistä. Kaava toteuttaakin osaltaan Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä asetettuja tavoitteita mm. väestön kasvun osalta.

Edellä olevin perustein kaavan muuttamisesta ei ole syytä luopua, mutta merkitykseltään vähäisenä kaavana laadittavaksi aiottu kaavanmuutos muutetaan vaikutuksiltaan merkittäväksi ilman luonnosvaihetta laadittavaksi kaavaksi, jonka hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Vasaramäen alueen rakentamattomat tontit ja rakentamiskehotuksen käyttäminen

Asemakaavoitettujen tonttien toteuttamiseksi Turun kaupungissa on maapoliittisena keinona käytössä myös korotettu kiinteistövero, mutta koska Vasaramäen koulun ja Koivukadun välillä olevat kaksi rakentamatonta tonttia ovat vuokratontteja, ei niistä makseta kiinteistöveroa, vaan vuokraa kaupungille.

Alun alkaen em. tontit ovat olleet yhtä tonttia, jolla on sijainnut asuin- ja talousrakennus. Tontin haltijan aloitteesta laaditulla ja v. 2005 voimaan tulleella asemakaavalla tontti on jaettu kahdeksi tontiksi, joiden kaavamerkintä on erillispientalojen korttelialue (AO).

Kaavanmuutoksen myötä kaupunki on päivittänyt maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokran vastaamaan sen hetkistä maanvuokraa sekä pidentänyt sopimusaikaa. Maanvuokrasopimuksessa ko. tonteille ei tuolloin ole asetettu rakentamisvelvoitetta ilmeisesti siitä johtuen, että kaavan voimaan tullessa tontit ovat olleet rakennetut ja kaavanmuutos on perustunut tontin haltijan ja kaupungin väliseen kaavoitussopimukseen.

Rakentamattoman Puolukkatien päässä sijaitsevan tontin asemakaava on tullut voimaan v. 2002. Tontille on aikoinaan suunniteltu tennishallia ja siksi tontti on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YU. Kyseisen tontin rakennettavuus on kuitenkin haasteellista sillä alue on aiemmin toiminut kaatopaikkana.

Alueella tehdyissä tutkimuksissa siellä on todettu olevan runsaasti yhdyskuntajätettä ja maaperässä on koholla olevia haitta-aineita. Tontin rakentaminen vaatii todennäköisesti mittavia maanvaihtoja tai rakennukseen erikoisratkaisuja. ELY-keskus on aikoinaan antanut kohdetta koskevan puhdistamispäätöksen. Siinä esitettyä puhdistamista ei kuitenkaan ole tehty eikä rakentamiseen ole ryhdytty.

Yksi väline saada olemassa olevat rakennuspaikat rakennetuiksi on lainsäädännön mahdollistama rakentamiskehotuksen antaminen. Sen antaminen vaatii kuitenkin päätöksen ja rakentamiskehotuksen käytön tulee olla perusteltua sekä tasapuolista. Siksi rakentamiskehotusta ei voi antaa vain joillekin tonteille, vaan sen käytöstä tulee päättää alueittain tai muutoin järkevästi rajattuna.

Kaavanmuutosehdotuksen uudet tontit

Kaavamääräyksissä kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, että täydennysrakentaminen soveltuu ympäröivään kaupunkikuvaan. Harjansuuntaa lukuun ottamatta mielipiteissä esitetyt tulevan rakentamisen reunaehdot on pitkälti otettu huomioon.

Kooltaan n. 750 m² olevat neljä uutta tonttia oli järkevintä sijoittaa Mustikkatien varteen harjansuunnaltaan omaksi yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, koska näin alueella sijaitsevien maanalaisten yhdyskuntateknisen huollon johtojen ja puistomuuntamon kalliilta siirroilta vältytään eikä tonteille yhtä lukuun ottamatta jouduta perustamaan niiden käyttöä rajoittavia rasiitteita. Tällä tonttien sijoittelulla myös suojaetäisyydet laitteisiin/johtoihin täyttävät turvallisuusvaatimukset eivätkä niiden huoltotoimenpiteet vaadi erityisjärjestelyitä.

Kaavalla ei määrätä tonttien luovutuksesta, vaan vakiintuneen käytännön mukaisesti kaupunki luovuttaa kaavalla muodostettavat tontit tarjousperusteisesti.

Kaavanmuutosehdotuksen viherympäristö ja kulkuväylät

Tonttien rakennusalat merkittiin Mustikkatien puoleiseen reunaan mm. siksi, että näin pääosa alueen hyväkuntoisesta puustosta säästyy. Huomionarvoista on myös se, että vaikka aluetta kaavoitetaan yksityisten hallinnoimiksi tonteiksi, on puiden kaataminen luvanvaraista. Vasaramäen alueen vihreän identiteetin säilymistä edesauttaa lisäksi kaavamääräys, joka sallii tonttien aitaamisen alueelle tyypillisesti eli pensasaidoin.

Marjamaanpuisto tulee säilymään osana viherverkostoa, sillä kaavaehdotuksessa uusien rakennuskortteleiden väliin jäävän puistoalueen leveys on n. 21 metriä. Se on samaa luokkaa kuin Yliopistonkadun kävelykadun leveys, joten puistoalueen pitkät näkymät tulevat säilymään. Myös puiston alueella olevat kulkuväylät säilyvät lähes entiseen tapaan yleisesti kuljettavissa.

Vaikka Mustikkatie on käytännössä ollut autoliikenteen käytössä, on sen käyttötarkoitus voimassa olevassa asemakaavassa jalankulkuliikennettä varten varattu katualue, jonka aluevaraus on vain 5 metriä. Kaavanmuutoksessa Mustikkatien katualue levenee ja käyttötarkoitus muuttuu katualueeksi. Näin tonteille liittyminen on jatkossa laillisesti mahdollista myös Mustikkatien puolelta. Juolukkatien ja Kirsikkatien välillä oleva kulkuyhteys ei siis katkea eikä näkemäesteitäkään synny sillä sekä Kirsikka- että Vaapukkatien liittymissä on näkemäalueen vaatimat viisteet.

Lausunnot / 16.6.2015 päivätty asemakaavanmuutosehdotus

16.6.2015 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Turun Vesiliikelaitokselta, Telia-Sonera Finland Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä.

Turun Vesiliikelaitos ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonta ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

TeliaSonera Finland Oyj ja Turun Seudun Kaukolämpö Oy eivät ole toimittaneet lausuntoa, eikä niillä siten katsota olevan huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitos toteaa, että AO-1 korttelialuetta koskeva määräys, joka sallii tonttien aitaamisen muotoon leikattuina hoidettavin pensasaidoin, muutetaan muotoon: ”Korttelialueen tontit tulee aidata muotoon leikattuina hoidettavin pensasaidoin.” Näin voidaan paremmin varmistua siitä, etteivät ko. tonttien piha-alueet hallitsemattomasti leviä puistoalueelle, koska tontit tulisivat jo rakennusvaiheessa pensasaidoin rajatuiksi.

Kaavoitusyksikön vastine: Muutetaan AO-1 -korttelialueen aitaamista koskeva kaavamääräys Kiinteistöliikelaitoksen ehdottamaan muotoon.

Turku Energia Sähköverkot Oy esittää, että asemakaavaan tulee merkitä sähkönjakelun muuntamolle 10,0 m x 5,4 m suuruinen ET-1 -alue ja koska asemakaavaehdotuksessa on määräys ”kattomuodon tulee olla avoräystäinen 2 -lapeinen satulakatto”, tulee rakennusvalvonnalla paloturvallisuuden vuoksi hyväksyttävä 8,0 m:n vähimmäisetäisyys viereisen tontin rakennusalarajan ja muuntamon seinän välillä.

Kaavoitusyksikön vastine: Kaavaehdotukseen on vakiintuneen käytännön mukaisesti merkitty aluevaraus sähkönjakelun muuntamoa varten ET-1 -korttelialueena, jonka koko on n. 50 m² suurempi kuin mitä lausunnossa esitetään. ET-1 -korttelialueen on kaavateknisesti järkevintä rajautua viereiseen AO-1 -korttelialueeseen, koska näin sijoitettuna sille ei tarvita omaa korttelinumeroa eikä rajapyykkien määrä tarpeettomasti kasva. Näin myös vältetään pieniltä ja kapeilta hankalasti hoidettavilta puistokaistaleilta.

Lausunnon johdosta AO-1 -korttelialueelle lisätään määräys: ”Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa, että korttelin 70 tonttien 2 ja 3 rakennusten ja/tai rakenteiden välinen etäisyys täyttää paloturvallisuusvaatimukset.”

Nähtävilläolo / 16.6.2015 päivätty asemakaavanmuutosehdotus

16.6.2015 päivätty asemakaavanmuutosehdotus pidettiin nähtävillä 3.8. – 1.9.2015. Muistutuksia jätettiin kaksi. Niistä toisessa oli kaksi ja toisessa 38 allekirjoittajaa.

Kahden allekirjoittajan muistutuksessa todetaan kaikkien kulkuyhteyksien säilyvän hienosti. Tontit on myös hienosti sijoitettu Mustikkatien varteen siten, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän naapureita. Muistuttajat toivovat, että tontit tulisivat mahdollisimman pian luovutusvaiheeseen.

Lisäksi kaupungin toivotaan kaavoittavan myös Kirsikkatien alkuun puiston puolelle kaksi omakotitonttia, koska nekään eivät juuri naapureita häiritse ja puistopolut voisivat säilyä kuten Mustikan kaavassa.

38 allekirjoittajan muistutuksessa todetaan, että kaavaehdotus ei noudata MRL:n ja Valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden henkeä sillä kyseessä ei ole taantunut asuinkekus tai eheyttämistä kaipaava kaupunkirakenne, vaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti harvinaisen eheä ja hyvin toimiva asuinalue, jota tulisi vaalia oman aikakautensa hienona esimerkkinä hyvästä kaupunkisuunnittelusta.

Kaavaehdotuksessa on ratkaistu lähinnä vain infran rakentamiseen liittyviä kustannuksia. Alueen ilmeeseen sopimaton täydennysrakentaminen turmelee kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja viihtyisän asuinalueen ja koko alueen arvo laskee useiden puistoalueisiin kohdistuvien kaavahankkeiden puristuksessa. Lisäksi virkistysmahdollisuudet ja yhteisöllisyys sekä alueen sisäinen liikenneturvallisuus heikkenee ja alueen merkittävin puusto kuten mänty- ja lehmusryhmät jäävät rakentamisen alle ja monet säilyväksi ajatellut puut ovat jalavanpakurikäävän uhkaamia vuorijalavia.

Yksi ympäristöstään poikkeava rakennusrypäs ei luo ajallista kerrostumaa ja on ilmeeltään yhtenäiselle alueelle sopimaton vieras elementti. Kaavaselostuksesta poiketen tontit ja rakennusmassojen sijoittelu tukkii ja katkaisee edelleen pitkät puistonäkymät.

Marjamaanpuistoon ei tulisi osoittaa rakentamista vaan sitä tulisi huoltoyrityksen toiminnan loputtua kehittää hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä lisäävänä toiminta- ja virkistysalueena, osana koko kaupungin yhtenäistä viherverkkoa.

Erityisen vahingollisena nähdään ajonopeuksiin vaikuttavat tekijät kuten kadun leventäminen, näkemäesteet ja ajoliittymien lisääntyminen, koska meneillään olevan sukupolvenvaihdoksen myötä alueelle on tullut paljon lapsia. Lähistöllä on myös vanhainkoti, kaksi lastenkotia sekä vammais- ja mielenterveyskuntoutujien tukiasuntoja.

Lopuksi muistuttajat esittävät, että mikäli rakentamiseen kuitenkin päädytään, tulisi sen olla alueen omaleimaisuutta ja ympäristöä kunnioittavaa. Täydennysrakentamisen tulisi jatkaa nykyisiä tonttirivejä yhdellä tontilla, vaikka se puolittaakin syntyvien tonttien määrän. Näin säästyisivät pitkät puistonäkymät, kulkureitit ja komeimmat maisemapuut. Myös kaavamääräysten tulisi selkeästi olla nykyisen kaltaiseen rakentamiseen ohjaavia viisitoine harjansuuntineen, korkeuksineen, lapekaltevuuksineen, pintamateriaaleineen, istutusalueineen ja pensasaitoineen.

Kaavoitusyksikön vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet voivat painottua eri tavoin riippuen kaavan tarkoituksesta ja olosuhteista. Mahdollisuudet tavoitteiden edistämiseen vaihtelevat. Vaikka valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet pitää ottaa huomioon kaikissa kaavamuodoissa, keskeiset kuntaa koskevat ratkaisut tehdään jo yleiskaavatasolla. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteista säädetään MRL:n 5 §:ssä. Alueiden käytön suunnittelua koskevat tavoitteet konkretisoituvat asemakaavan sisältövaatimuksissa.

Kuten kaavanmuutoksen vireilletulovaiheessa jätettyihin mielipiteisiin annettujen vastineiden yhteydessä selostuksen sivulla 11 on todettu, niin kohteita kaavoitettaessa joudutaan pohtimaan erilaisten intressien ja arvojen yhteensovittamista. Toiset näkevät täydennysrakentamisessa mahdollisuuksia toisten taas kokiessa sen ehdottoman kielteisenä.

Kaavaehdotuksen kaavamääräykset noudattavat niin kattokaltevuuksien, rakennuskorkeuksien, pintamateriaalien kuin pensasaitojen ja istutusalueidenkin osalta lähiympäristönsä 50- ja 60 -luvulta peräisin olevissa kaavoissa annettuja määräyksiä. Ehdotettujen

neljän tontin täydennysrakentaminen ei uhkaa tai alista Kirsikka- ja Vaapukkateiden varsilla olevien kortteleiden omaleimaista rakennuskantaa vaan pyrkii harmoniseen kokonaisuuteen sen kanssa.

Tarkkaan harkitun poikkeuksen muodostaa vain harjansuunta, joka on määrätty Mustikkatien suuntaiseksi sillä perusteella, että se jatkaa Kirsikkatien pohjoispuolella olevan 80-luvulta peräisin olevan kaavan erillispientaloille määrättyä ja myös toteutunutta harjansuuntaa. Näin Mustikkatien varrelle muodostuu suurempi kuin muistutuksessa kritisoitu vain neljä tonttia käsittävä kokonaisuus.

Vaikka Marjamaanpuiston pitkä keskiakseli täydennysrakentamisen kohdalla kapenee ja puistoakseli Juolukka- ja Kirsikkatien välillä lyhenee, ei kaavaehdotus katkaise viherverkoyhteyksiä sillä kulkuyhteydet Marjamaanpuistossa säilyvät ennallaan. Mitä taas tulee suoriin pitkiin puistonäkymiin, niin niiden esteenä ovat tälläkin hetkellä puiston puut ja pensaas.

Puuston merkitys kaupunkikuvassa on tärkeä. Siksi niiden säilymistä on kaavaehdotuksessa pyritty tukemaan tonttien ja niille merkittyjen rakennusalojen sijoittamisen kautta niin paljon kuin alueella olemassa olevat muut realiteetit kuten katu- ja polkuverkko, sähkömuuntamo ja teknisen huollon verkostot ovat antaneet myöden.

Mustikkatie on Juolukka- ja Kirsikkatien välillä tosiasiallisesti otettu käyttöön autoilla läpiajettavana katuna. Kaavanmuutosalueen kohdalla katuvalaistuskin on toteutettu vallitsevan tilanteen mukaan, joten katualueen osalta kaavaehdotus siis vain tyytyy todentamaan alueella jo olemassa olevan tilanteen.

Kyseiset neljä tonttia eivät myöskään merkittävästi muuta olemassa olevaa tilannetta sillä niiden vaikutus Vasaramäen alueen liikennemääriin ja sen myötä liikenneturvallisuuteen on erittäin vähäinen. Omakotialueille tyypilliset pensas- ym. aidat tonttien rajoilla aiheuttavat sen, että suurimmassa osassa alueen tontti- ja katuliittymissä on puutteelliset näkemät ja ajonopeudet on sovittava sen mukaisesti.

Muistutuksessa esitetty ehdotus sijoittaa tontti kummankin kaavanmuutosalueeseen rajoittuvan omakotirakennusten korttelin jatkeeksi, ei ole järkevä sillä perusteella, että juuri tällä kohtaa puistossa on kaukolämpölinja, joka tulisi joko siirtää tai vaihtoehtoisesti merkitä tonteille rasitealueena. Rasitealuemerkintä rajoittaisi huomattavasti tonttien käyttöä. Linjan siirtäminen taas tuhoaisi alueella olevaa puustoa ja olisi varsin kallis vaihtoehto mm. siksi, että se risteää alueella olevaa runkovesilinjaa.

Edellä olevin perustein kaavaehdotuksen voi katsoa noudattavan valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa annettuja suuntaviivoja, sillä se pyrkii hyvän taajamakuvan muotoutumiseen hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntarakentamista katkaisematta viheryhteyksiä tai turvallisia jalankulun ja pyöräilyn verkostoja.

Kaavaehdotus on myös maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden mukainen edistämällä kestävä kehitystä ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Esitetyt neljä uutta erillispientalotonttia eivät myöskään uhkaa alueen turvallisuutta, terveellisyttä tai sosiaalista toimivuutta.

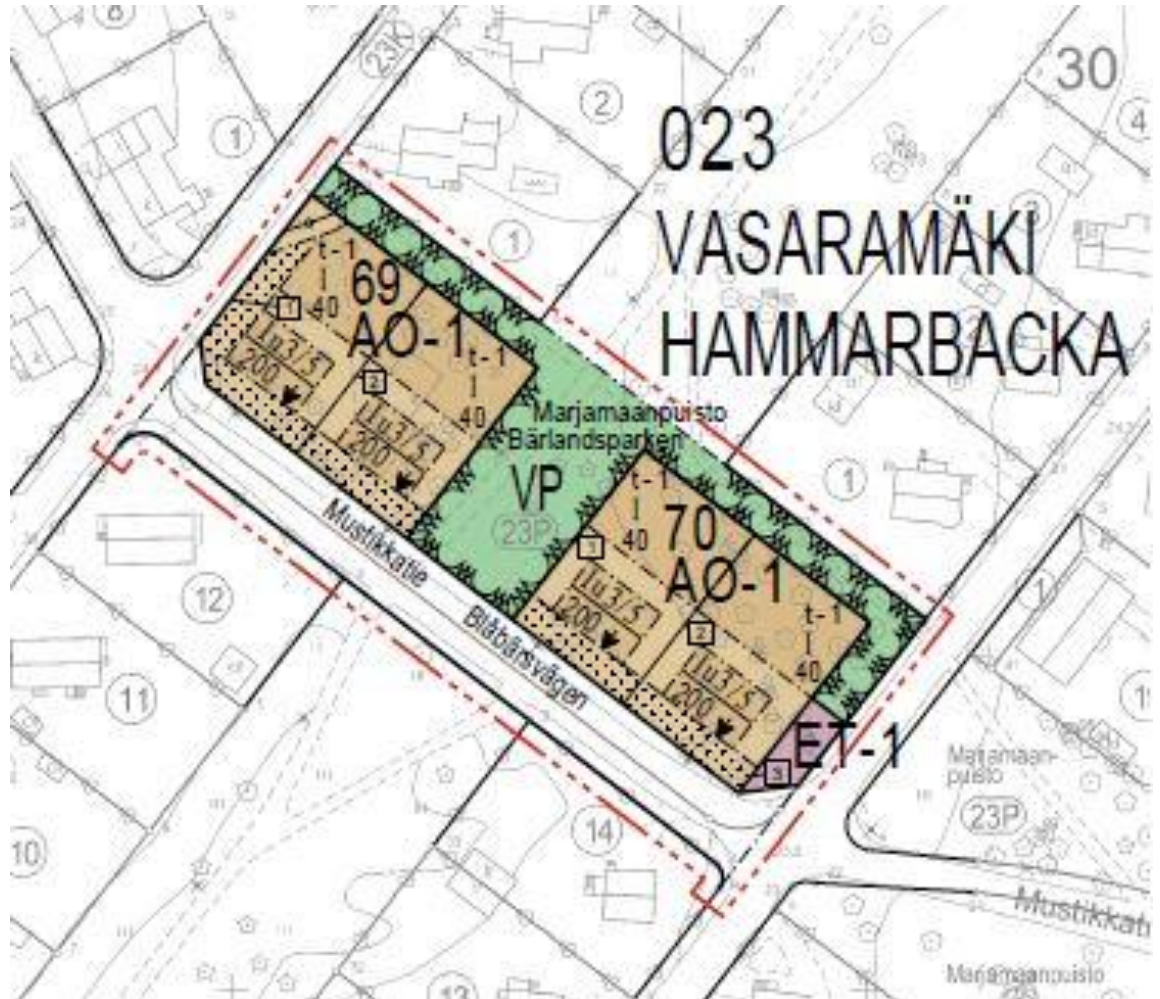
Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on kasvattaa kaupungin omakotitonttivarantoa tiivistämällä kaupunkirakennetta valmiina olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen, mikä on valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetettujen tavoitteiden mukaista. Kaavanmuutos myös edistää kestävä kehitystä ja noudattaa voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Osallisten tavoitteena on säilyttää alue puistona, kuten myös se että mahdollisen uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

16.6.2015 päivätty ja 16.11.2015 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavaehdotus

Kaupunginvaltuusto palautti 25.1.2016 § 7 tekemällään päätöksellä 16.6.2015 päivätyn ja lausuntojen perusteella 16.11.2015 muutetun kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.



16.6.2015 PÄIVÄTTY JA 16.11.2015 LAUSUNTOJEN PERUSTEELLA MUUTETTU ASEMAKAAVAEHDOTUS

Kaupunginvaltuuston uuteen valmisteluun palauttama kaavaehdotus mahdollisti neljä tonttia siten, että Marjamaanpuiston pitkä viherakseli ei katkennut. Myös lähialueen asukkaiden tärkeiksi kokemat kulkuyhteydet sekä puistossa että Mustikkatiellä säilyivät.

Kaavaehdotuksessa alueella jo olevien yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden turvallisuuden, huollettavuuden ja toimivuuden kannalta tärkeät suojaetäisyydet täyttyivät ja niiden kustannuksia aiheuttavilta siirroilta voitiin mahdollisimman pitkälti välttyä.

Vaapukkatien varrella olevalle sähkömuuntamolle merkittiin oma korttelialue. Sen aitaaminen puisto- ja katualuetta vasten kiellettiin, jotta Mustikka- ja Vaapukkatien risteysalueen esteetön näkemäalue säilyi.

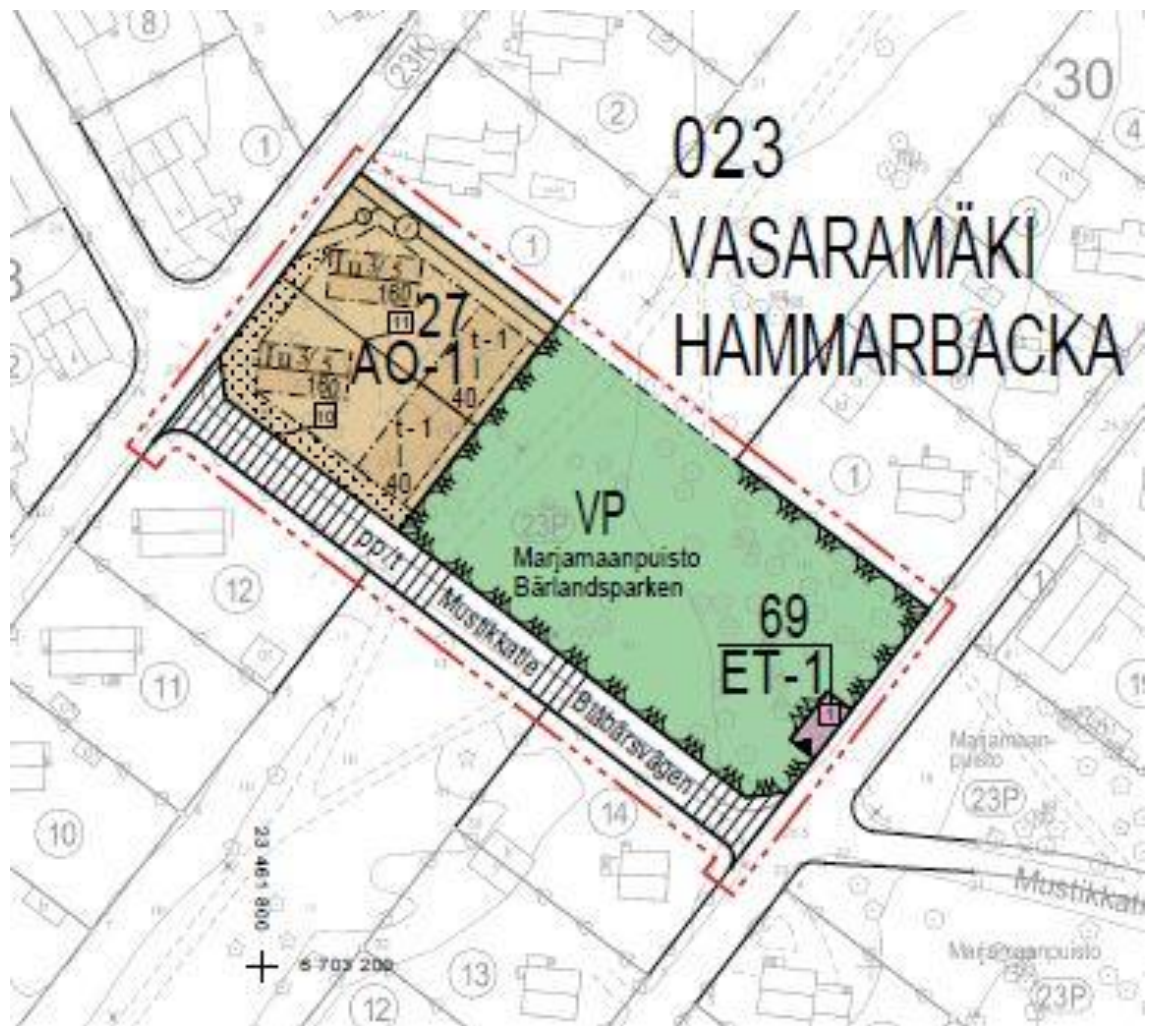
Kaavamääräyksissä pyrittiin ottamaan huomioon lähialueen arkkitehtoninen tyyli ja mitta-kaava sekä alueella tyypillisesti käytetty aitatyyppejä. Kuitenkaan lähikortteleiden leimallisinta kaavaratkaisua eli rakennusten katuverkkoon nähden vinoa harjansuuntaa ei hattu matkia, koska rakentamisen ajallisen kerroksellisuuden oli hyvä olla näkyvissä.

Tästä johtuen uudiskortteleiden asuinrakennusten rakennusalat sijoitettiin Mustikkatien varteen harjansuunnaltaan omaksi yhtenäiseksi kokonaisuudekseen. Tämän ratkaisun myötä myös pääosa alueella kasvavasta puustosta säästy ja uusien asuinrakennusten etäisyys naapuruston asuinrakennuksiin jäi mahdollisimman suureksi.

Voimassa olevassa kaavassa Mustikkatie on 5 m leveä jalankulkuliikennettä varten varattu kadun osa, mutta käytännössä se on muuttunut huomattavasti leveämmäksi autoliikenteen käyttämäksi läpikulkuväyläksi lähikatuojen välille. Siksi katualuetta levennettiin ja se osoitettiin katualueeksi, jotta autolla ajo ja liittyminen sekä olemassa oleville että uusille tonteille olisi jatkossa laillisesti mahdollista.

Uusi kaavaehdotus kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 7 palautuspäätöksen jälkeen

Kaupunginhallitus kirjasi 1.2.2016 § 50 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 7 tekemän päätöksen täytäntöönpanopäätöksessä kaavan uutta valmistelua koskeva ohjeistukseksi seuraavaa: "Kaupunginhallitus ohjeistaa uutta valmistelua siten, että kaavaehdotusta on kevennettävä ja liikennejärjestely on arvioitava uudelleen."



16.6.2015 PÄIVÄTTY JA 16.11.2015 LAUSUNTOJEN SEKÄ KAUPUNGINVALTUUSTON PALAUTUSPÄÄTÖKSEN JOHDOSTA 14.4.2016 MUUTETTU ASEMAKAAVAEHDOTUS

Nähtävilläolo / 16.6.2015 päivätty ja 16.11.2015 lausuntojen sekä kaupunginvaltuuston palautuspäätöksen johdosta 14.4.2016 muutettu asemakaavaehdotus

16.6.2015 päivätty ja 16.11.2015 lausuntojen sekä kaupunginvaltuuston palautuspäätöksen johdosta päivämäärällä 14.4.2016 muutettu asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 2. – 31.5.2016 väliseksi ajaksi. Muistutuksia jätettiin yksi.

Muistuttaja toteaa, että tämä uusi vaihtoehto on paljon huonompi, koska se mm. katkaisee puistokäytävän Kirsikkatieltä puistoon. Alkuperäinen ehdotus, jossa Mustikkatien varteen oli sijoitettu neljä uutta tonttia, olisi ollut järkevämpi. Muistuttaja esittääkin alkuperäisen ehdotuksen ottamista uuteen käsittelyyn.

Kaavoitusyksikön vastine:

Vaikka kaavoitus on pitkälti erilaisten intressien ja arvojen yhteensovittamista, pohjautuu nyt esillä oleva ehdotus demokraattisesti valittujen poliittisten päätöksentekijöiden päätöksiin ja uusi kaavaehdotus etenee kaavaprosessiin kuuluvaan järjestyksen mukaisesti.

Lausunnot / 16.6.2015 päivätty ja 16.11.2015 lausuntojen sekä kaupunginvaltuuston palautuspäätöksen johdosta 14.4.2016 muutettu asemakaavaehdotus

16.6.2015 päivätystä ja 16.11.2015 lausuntojen sekä kaupunginvaltuuston palautuspäätöksen johdosta päivämäärällä 14.4.2016 muutetusta asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Turun Vesiliikelaitokselta, TeliaSonera Finland Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turku Energia Lämpö Oy:ltä 30.5.2016 mennessä.

Kiinteistöliikelaitos ja Vesiliikelaitos ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole omien toimialojensa osalta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n yleissuunnittelija on 2.6.2016 käydyssä puhelinkeskustelussa ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa.

Ympäristötoimialan rakennusvalvonta huomauttaa että:

1. Parasta olisi käyttää termiä ”ullakolla” termin ”ullakon tasolla” sijasta.
2. Saako kellariin rakentaa, vaikka alueella on vain sekavesiviemäri, jonka padotuskorkeus on kadun korkeus + 100 mm?

Kaavoitusyksikön vastine:

1. Termi ”ullakon tasolla” on Ympäristöministeriön Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 - julkaisusarjan Oppaan 12 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset annetun ohjeistuksen mukainen, joten sitä ei ole syytä muuttaa.
2. Lisätään erillispientalojen korttelialueelle määräys: Kellarikerrosta ei saa rakentaa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,6005 ha. Siitä 0,1740 ha on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), 0,3240 ha puistoalueeksi (VP), 0,0050 ha yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-1) sekä 0,0975 ha katualueeksi, jolloin aluetehokkuudeksi e_a muodostuu 0,07. Kaavanmuutoksen tarkempi mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 2.

5.2 Aluevaraukset ja niiden perusteet

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue

Korttelialueen kaavamääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon lähialueen arkkitehtoninen tyyli ja mittakaava sekä tyypillisesti käytetty aitatyyppi.

Korttelialue on osoitettu Kirsikkatien varrella olevan korttelin 27 ja Mustikkatien katualueen väliselle alueelle, jolla sijaitsee käytöstä poistumassa oleva talusrakennus. Näin suurin osa Marjamaan puistoalueesta jää entiselleen. Kaavan yhteydessä hyväksyttävällä tonttijaolla korttelialueelle muodostetaan kaksi tonttia, tontit 10 ja 11, jotka ovat kooltaan n. 870 m².

Tonteille on merkitty rakennusalat, joille saa rakentaa 160 k-m²:n suuruiset julkisivuiltaan enintään 5,5 m korkeat ja kerrosluvultaan lu3/5 olevat asuinrakennukset. Niihin ei saa rakentaa kellarikerrosta, koska tonttien padotuskorkeus suhteessa katuun on liian matala. Asuinrakennusten katon harjansuunta on määrätty samaksi kuin Kirsikkatien eteläpuolella olevissa asuinrakennuksissa on. Kattojen tulee olla avoräystäisiä 2-lappeisia satulakattoja, joiden kaltevuus on n. 30 astetta. Asuinrakennusten kuistit ja katokset saavat pihan puolella ylittää rakennusalarajan.

Tonttien kaakkoisosiin on väljästi osoitettu rakennusalat yksikerroksista 40 k-m²:n suurista talous- ja/tai autosuojarakennusta varten (t-1). Rakennusalojen etäisyys puiston puoleisesta tontin rajasta on kaksi metriä, jotta rakennusten perustukset saadaan rakennettua tontin puolelle ja julkisivut ovat hoidettavissa tontin puolelta. Näin myös pensasaita saadaan istutettua yhtenäisenä puistoaluetta vasten. Talusrakennusten kattojen tulee olla avoräystäisiä 2-lappeisia satulakattoja tai avoräystäisiä pulpettikattoja.

Korttelialueen rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai vaalealla värisävyllä peittomaalattu yhdensuuntainen laudoitus.

Korttelialueen tontit tulee soveltuvin osin aidata muotoon leikattavin pensasaidoin ja katualueita vasten niille on merkitty istutettavat alueen osat pois lukien tontin 11 pohjois- ja koillisrajalla olevasta kaukolämpölinjasta johtuva johtoa varten varattu alueen osa. Auto-paikkoja tonteilla tulee osoittaa kaksi asuntoa kohti.

VP = Puistoalue

Puistoalue on nimeltään Marjamaanpuisto – Bärlandsparken ja se kuuluu osana saman nimiseen laajempaan puistokokonaisuuteen.

ET-1 = Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Vaapukkatien varrella olevaa puistomuuntamoaa varten on osoitettu korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 25 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

Katualue, pp/t

Koska kaavanmuutosalueella olevalta Mustikkatie - Blåbärsvägen nimiseltä katualueelta on jo olemassa kaksi tonttiliittymää, muutetaan sen käyttötarkoitus jalankulkua ja pyöräilyä varten varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu.

Katualuetta myös levennetään 5 m:stä 8 m:iin, sillä se on katusuunnittelun mukaan ehdoton minimi, jotta esim. alueen talviaikainen kunnossapito lumitiloineen voidaan asianmukaisesti hoitaa. Katualueen leventämisen myötä myöskään alueella olevia vesi- ja viemäriinjoija ei tarvitse siirtää.

5.3 Kaavan toteuttamisen vaikutukset

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Uudisrakentaminen kahdella uudella pientalotontilla ja nykyisellä puistoalueella olevan huoltorakennuksen korvautuminen muulla talousrakentamisella tulevat muuttamaan lähiympäristönsä kaupunkikuvaa.

Muutos kuitenkin täydentää lähiympäristönsä kaupunkikuvaa sopeutuvasti sillä tontit on sijoitettu korttelin 27 rakennettujen pientalotonttien jatkeeksi ja kaavan kaavamääräykset mukailevat lähialueen rakentamisen mittakaavaa sekä sen arkkitehtonista ilmettä ja tyyliä.

Alueen pääkulkuväylät ja suurin osa alueella kasvavista kookkaista puista tulevat säilymään. Tällä on merkitystä sekä kaupunkikuvan että kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Koska Mustikkatie levenee vain 3 m, joudutaan nykyiselle puistoalueelle sijoitettuja sähkö- ja tietoliikennekaapeleita sekä katuvalaistukseen liittyviä rakenteita siirtämään. Myös muodostettavan tontin 10 alueella sijaitsee tietoliikennekaapeleita. Siirroista aiheutuu kustannuksia, joiden jakamisesta tulee sopia kaupungin ja niistä vastaavien eri toimijoiden kesken.

Muodostettavan tontin 11 alueella on lisäksi kaukolämpöön liittyviä rakenteita ja linjoja, joita varten tulee perustaa rasitteet ennen tonttien luovuttamista.

Väestöön ja asumiseen

Kaavan toteuttaminen tuo Vasaramäen asuinalueelle 6 – 10 uutta asukasta, kun laskentaperusteena käytetään 3 – 5 asukasta tonttia kohti. Tulevien asukkaiden näkökulmasta alueen sijainti viihtyisäksi koetulla asuinalueella kohtuullisen lähellä palveluita ja monia työpaikkoja sekä hyvien joukko- ym. liikenneyhteyksien äärellä on erinomainen.

Lähiympäristön asukkaita tulee lyhytkestoisesti häiritsemään tonttien rakentamisvaihe. Lähitonteilta avautuvien näkymien muuttumista ja kaukolämpölinjan päälle muodostuneen kulkureitin poistumista lukuun ottamatta eivät lähinaapuruston elinolot muutoin tule olennaisesti muuttumaan.

Talouteen

Täydennysrakentaminen olemassa olevien katu- ja yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita on kuntataloudellisesti suotavaa ja kestävä kehityksen mukaista, koska jo tehtyjen investointien hyötysuhde paranee. Myös väestöpohjan kasvu on eduksi olemassa olevien palveluiden säilymiselle ja uusien palveluiden tuottamiselle.

Virkistykseen

Täydennysrakentaminen ei katkaise alueella olevien viheralueiden välisiä yhteyksiä ja vaikka Marjamaanpuiston alueen koko pienenee 2149 m², tulee se edelleen palvelemaan asukkaiden ympärivuotisia virkistystarpeita lähes entiseen tapaan.

6. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa sen tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Tonttien luovutussopimuksista ja niiden ehdoista päätetään erikseen.

Turussa 16. päivänä kesäkuuta 2015
Muutettu 16.11.2015 (lausunnot)
Muutettu 14.4.2016 (kaupunginvaltuusto)
Muutettu 6.6.2016 (lausunto)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija Marja Westerlund