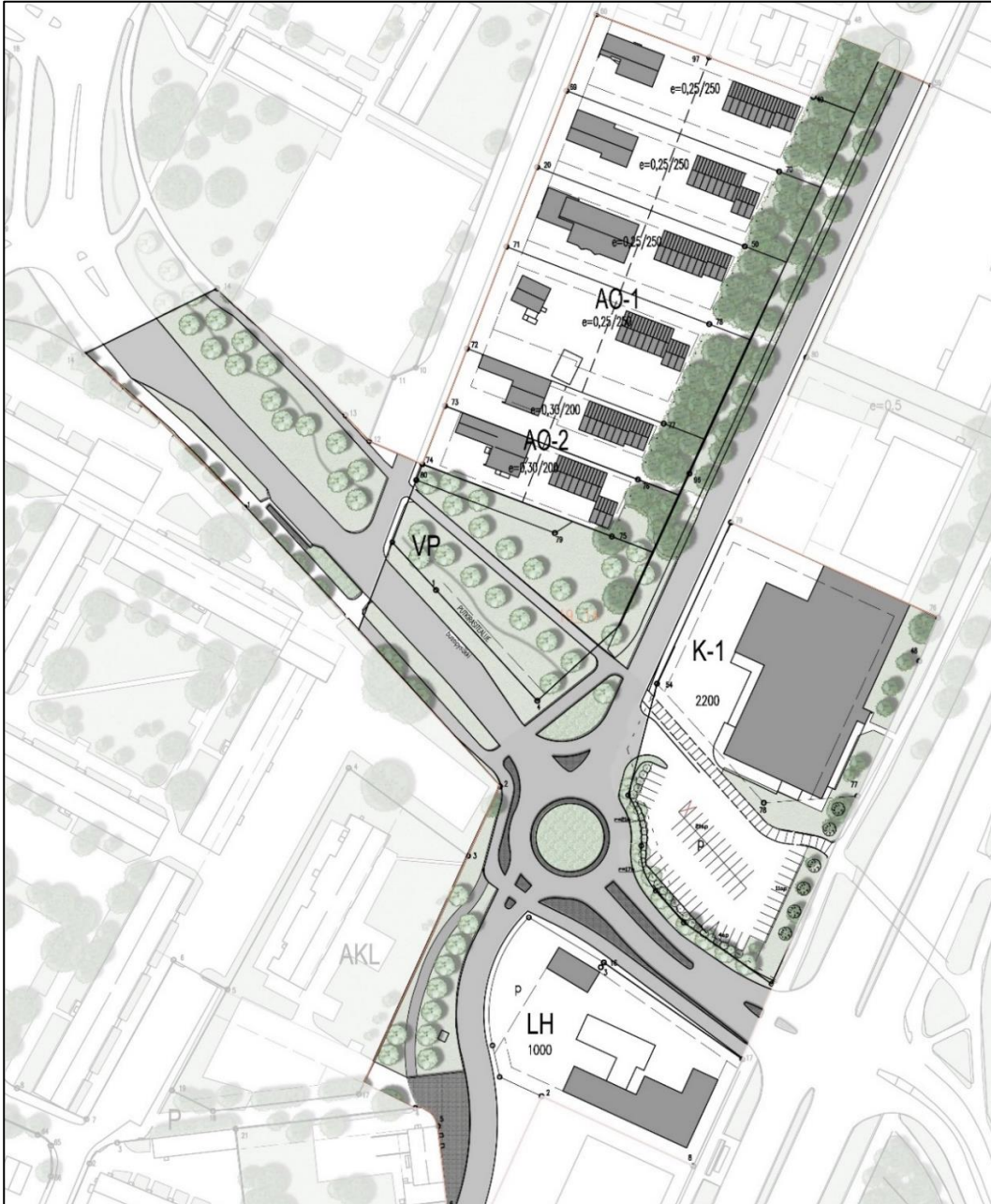




TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



Havainnekuva

” RIITASUONAUKIO ”

ASEMAKAAVANMUUTOS JA TONTTIJAKO

Asemakaavatunnus 19/2014

Diaarionumero 7307-2013

(liittyvät diarionumerot 222-2014, 2727-2014, 6312-2014, 5694-2014)

SELOSTUS

10.3.2016

muutettu 27.5.2016 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä maaliskuuta 2016 päivättyä ja 27.5.2016 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa **"Riitasuonaukio" (19/2014)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	083 KAERLA	KAERLA
Kortteli:	27	27
Tontti:	6	6
Katu:	Riitasuonkatu (osa)	Riitasuogatan (del)
Katuaukio:	Riitasuonaukio	Riitasuoplan
Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit ja tontit:	60.-27 61.-6,-11,-12,-13,-14,-28 98.	60.-27 61.-6,-11,-12,-13,-14,-28 98.
Puistot:	Hossinpalsta Korjasmäenpuistikko	Hossiskiftet Korjasmäkiskvären
Kadut:	Korjasmäenkatu (osa) Pohjoiskaari (osa)	Korjasmäkigatan (del) Norra bågen (del)
Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Katu:	Pohjoiskaari (osa)	Norra bågen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	083 KAERLA	KAERLA
Kortteli:	27 (osa)	27 (del)
Katu:	Riitasuonkatu (osa)	Riitasuogatan (del)
Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Korttelit:	60 (osa) ja 61 (osa)	60 (del) och 61 (del)
Puisto:	Korjasmäenpuistikko	Korjasmäkiskvären
Kadut:	Korjasmäenkatu (osa) Pohjoiskaari (osa)	Korjasmäkigatan (del) Norra bågen (del)

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Katu:	Pohjoiskaari (osa)	Norra bågen (del)
Puisto:	Korjasmäenpuistikko	Korjasmäkiskvären

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: KAERLA-27.-7 ja KÄRSÄMÄKI-60.-32. Korttelin KÄRSÄMÄKI 61. osalle laaditaan erilliset tonttijaonmuutokset.

AO-1- ja AO-2 -korttelialueille laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000. Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartalla rajatulle alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee Kaerlan, Kärsmäen ja Runosmäen kaupunginosissa, Pohjoiskaaren ja Tampereen valtatie risteyksen lähiympäristössä. Alue toimii sisääntuloporttina saavuttaessa Runosmäkeen.



Suunnittelualueen sijainti kartalla

1.2 Kaavan tarkoitus

Alueelle suuntautuu useita maankäyttöön liittyviä kehitystarpeita, joita pyritään ratkaisemaan asemakaavanmuutoksella:

- Liikennejärjestelyt alueella kaipaavat toimivuuden parantamista. Korjasmäenkadun ja Riitasuonkadun liittymät Pohjoiskaaren toimivat tällä hetkellä huonosti. Runosmäkiseura onkin esittänyt, että Pohjoiskaaren, Riitasuontien ja Korjasmäenkadun nykyisen risteuksen alueelle rakennetaan liikenneympyrä.
- Pohjoiskaaren ja Tampereen valtatie risteyksessä sijaitsevalla huoltoasemalla on laajennustarpeita.
- Kiinteistöliikelaitos on anonut asemakaavanmuutosta, jossa Riitasuonaukio muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi autoravintolatoimintaa varten.
- Päivittäistavarakaupan pysäköintialue on sijoitettu poikkeamispäätöksellä puistoalueelle ja Pohjoiskaaren katualueelle.
- Runosmäenkatu 7 a:n tontinomistaja on myös anonut asemakaavanmuutosta joka mahdollistaisi nykyisen omakotitontin jakamisen kahdeksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä on tutkittu kaikki Runosmäenkadun ja Korjasmäenkadun välisten omakotitonttien jakamismahdollisuudet vastaavalla tavalla kuin kaavanmuutosalueen pohjoispuolella.
- Alueen hulevesijärjestelyt parannetaan ottaen huomioon seudullinen hulevesisuunnitelma.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijaonmuutos KLT- ja LH-alueille.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 10.3.2016, muutettu 27.5.2016 (lausunnot)
2. Tilastolomake 10.3.2016, muutettu 27.5.2016 (lausunnot)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.10.2014

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutos laaditaan Kaerlan (83) kaupunginosan korttelin 27 tontille 6, Riitasuonkadun (osa) katualueelle, Riitasuonaukion katuaukiolle sekä Kärsämäen (84) kaupunginosan korttelin 61 tonteille 6, 11-14 ja 28, korttelin 60 tontille 27, korttelin 98 tontille 1, Hossinpalstan ja Korjasmäenpuistikon puistoalueille sekä Pohjoiskaaren (osa) ja Korjasmäenkadun (osa) katualueille.

Alueen pinta-ala on noin 4 ha (3,979).

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos on tullut vireille Turun kaupunginhallituksen päätöksellä (24.2.2014, Kh § 69). Taustalla ovat myös Kiinteistöliikelaitoksen sekä tontin 84-61-13 omistajan asemakaavanmuutosanomukset sekä Runosmäkiseuran esitys kiertoliittymän rakentamiseksi Runosmäkeen. Muilta osin kaavanmuutos tehdään kaupunkisuunnittelun aloitteesta.

Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä 28.10.2014. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot keväällä 2016, samalla se asetetaan julkisesti nähtäville.

Tavoitteena on viedä kaavaehdotus kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2016.

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Korjasmäenkadun, Riitasuonkadun ja Pohjoiskaaren risteysalueelle on asemakaavassa varattu riittävät alueet, joilla auto-, pyörä- ja jalankulkuliikennejärjestelyt saadaan paremmin toimiviksi ja turvallisimmiksi. Asemakaava mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen em. risteysalueelle. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan myös alueella toimivan huoltoaseman laajentaminen sekä omakotitonttien jakaminen. Päivittäistavarakaupan edessä oleva, poikkeusluvalla puistoalueelle toteutettu pysäköintialue liitetään kaupan tonttiin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykyoloista

Alueen yleiskuvaus

Alue toimii Runosmäen sisääntuloporttina. Suunnittelualue on pääosin kaavanmukaisesti toteutunut. Palvelut sijaitsevat Tampereen valtatiealueen tuntumassa sekä Pohjoiskaaren varrellä. Päivittäistavarakaupan pysäköintialue on sijoitettu poikkeamis päätöksellä puisto- ja katualueelle. Korjasmäenkatu ja Riitasuonkatu liittyvät epäsymmetrisesti Pohjoiskaareen. Korjasmäenkadun luoteispuoli on pientalovaltaista aluetta. Riitasuonaukio toimii osittain pysäköintialueena, osittain viherkaistana.

Palvelut

Turun Kauppatorille on matkaa noin 6 km, Turun rautatieasemalle n. 5 km. Julkisen liikenteen taso on alueella hyvä, linja 18:n vuorotiheys Kauppatorille on ruuhka-aikana 7-8 minuuttia. Lisäksi linjalla 88 pääsee mm. Länsikeskukseen kerran tunnissa.

Suunnittelualueella on päivittäistavarakauppa ja sen yhteydessä mm. pizzeria ja parturikampaamo sekä huoltoasema ja kioski.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Runosmäen terveysasema, Runosmäen alueelta löytyy sekä päiväkotia, koulua, vanhainkotiä, kaupallisia palveluita, liikuntapaikkoja että kuntoratoja.

Liikenne

Korjasmäenkatu ja Riitasuonkatu liittyvät tällä hetkellä epäsymmetrisesti Pohjoiskaareen. Riitasuonaukion katuaukiota ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti vaan se toimii pysäköinti- ja viheralueena.

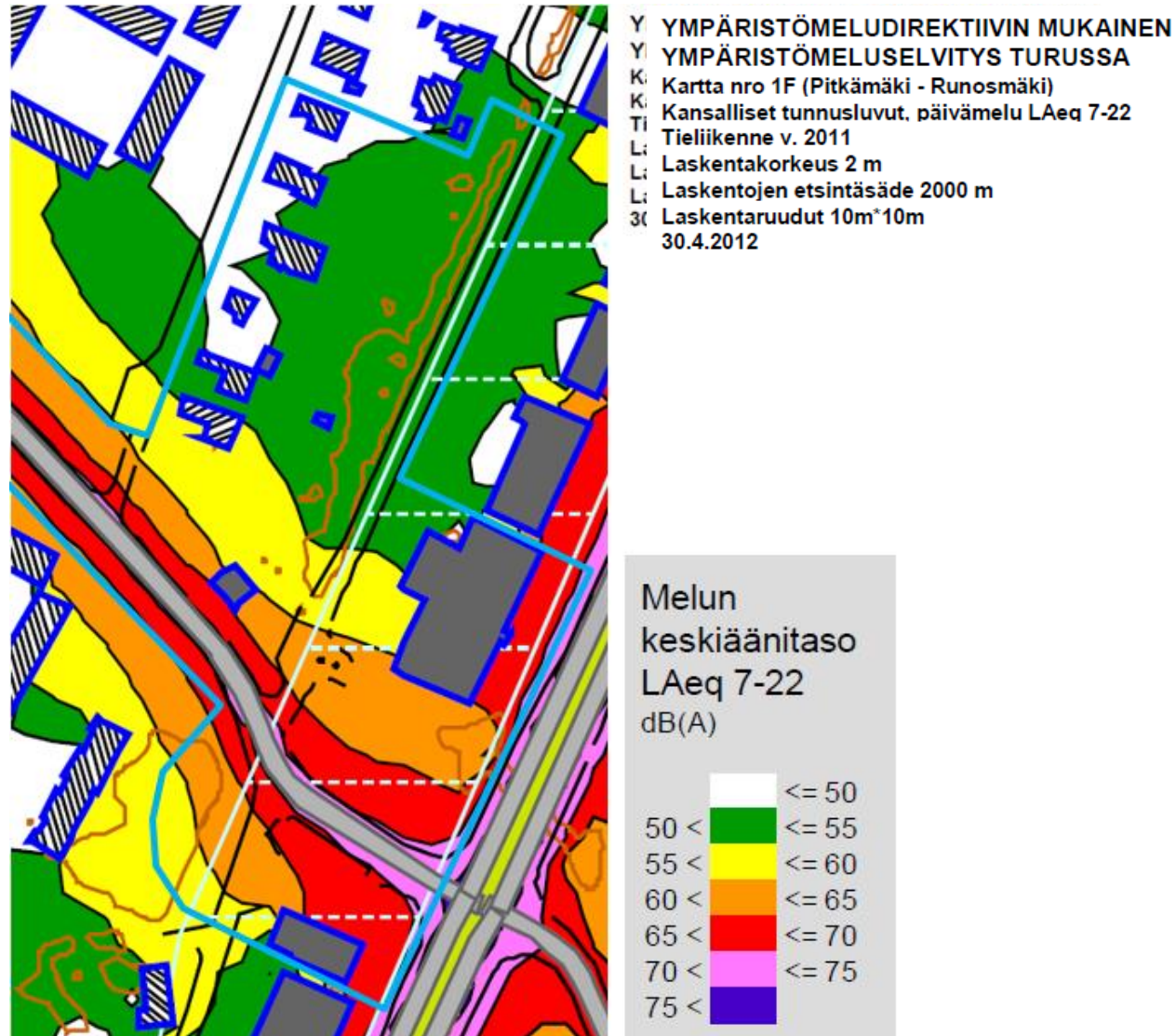
Korjasmäenkadun ja Riitasuonkadun liittymät Pohjoiskaarelle ovat porrastetut toisiinsa nähden. Molemmilta sivusuunnilta vasemmalle kääntyvää liikennettä on huomattavassa määrin. Porrastuksesta johtuen vasemmalle kääntyvät liikennevirrat joutuvat väistämään ”toinen toisiaan”, toisin kuin sivusuuntien ollessa kohdakkain ne voivat risteysalueella sivuta toisiaan. Tämä lisää osaltaan tarkkaavaisuuden tarvetta liittymässä, jossa pääsuunnan, Pohjoiskaaren liikenne on jo muutoinkin aika hallitseva. Pohjoiskaarella liikennöi yksi kaupungin joukkoliikenteen runkolinjoista.

Aluetta sivuavan Tampereen valtatiealueen arkivuorokauden liikennemäärä vaihtelee 20 000 ajoneuvon molemmin puolin. Pohjoiskaari toimii merkittävämpänä Runosmäen alueen sisääntuloväylänä, liikennemäärä arkivuorokautena on n. 5000 ajoneuvoa.

Jalankulun ja polkupyöräilyn väylästä on kattava ja Tampereen valtatie poikki kulku tapahuu eritasossa tunnelissa. Pohjoiskaaren poikki kulkeminen jalan ja pyöräillen on liittymäporrastuksen johdosta hieman sekava.

Melu

Suurimmat liikenteen melulähteet kaava-alueella ovat Tampereen valtatie ja Pohjoiskaari. Tampereen valtatie nykyinen liikennemäärä ja nopeusrajoitus ovat noin 17 000 ajon/vrk ja 60 km/h ja Pohjoiskaaren noin 9500 ajon/vrk ja 50 km/h. Riitasuonkadun eteläpäässä, lähimpänä Pohjoiskaarta sijaitsevalla tontilla melutason ohjearvo päiväajalle ylittyy osittain.



Ote ympäristömeluselvityksestä

Liikenteen kasvuksi 20 vuoden aikana on arvioitu Tampereen valtatiellä noin 40 % ja Pohjoiskaarella noin 20 %. Melutaso nousee silloin Pohjoiskaaren varrella alle yhden desibelin verran ja valtatie varrella vajaan kaksi desibeliä, kun nopeusrajoituksen on oletettu pysyvän ennallaan. Riitasuonkadun eteläpään AO-2-kortteliin on lisätty kaavamerkintä melu-esteen rakentamisesta tontin rajalle, jotta pihalla saavutettaisiin ohjearvon mukainen alle 55 desibelin keskiäänitaso klo 7–22.

Luonnonympäristö

Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, eikä sillä näin ollen ole luonnontilassa olevia alueita.

Suunnittelualue sijaitsee suurilta osin Huhtamäen pohjavesialueella. Vain huoltoasematontin eteläosa jää osittain rajauksen ulkopuolelle.



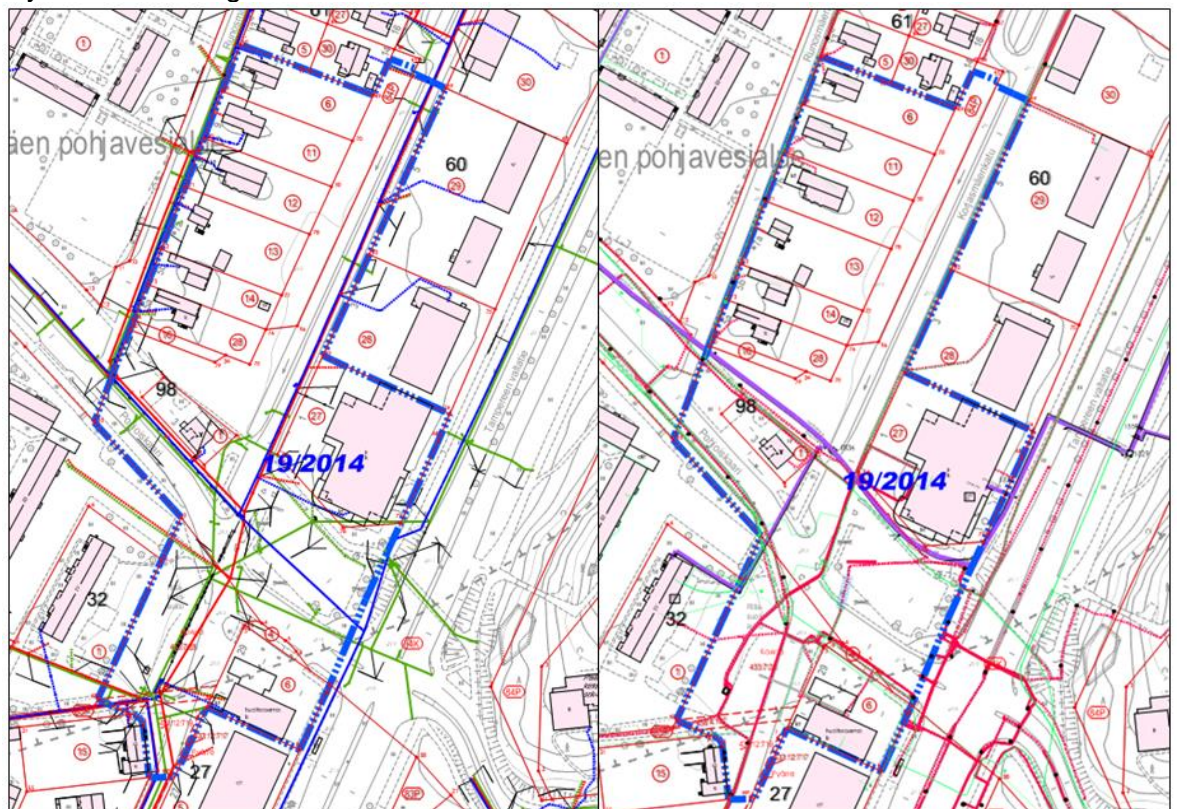
Huhtamäen pohjavesialue ja kaava-alueen raja

Maaperän pilaantuneisuus

Huoltamotointi on mahdollisesti aiheuttanut alueen maaperän pilaantumisen. Tämä toiminta pohjavesialueen läheisyydessä edellyttää selvitystä pilaantuneista maista rakennuslupavaiheessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Turun vesiliikelaitoksen verkostoja sijaitsee pääosin kaavanmukaisilla katualueilla. Riitasuonaukiolla sijaitsee myös Turku Energian sähkömuuntamo.



Vesi-, viemäri- ja hulevesijohdot

Kaukolämpö-, sähkö- ja telejohdot

3.2 Suunnittelutilanne

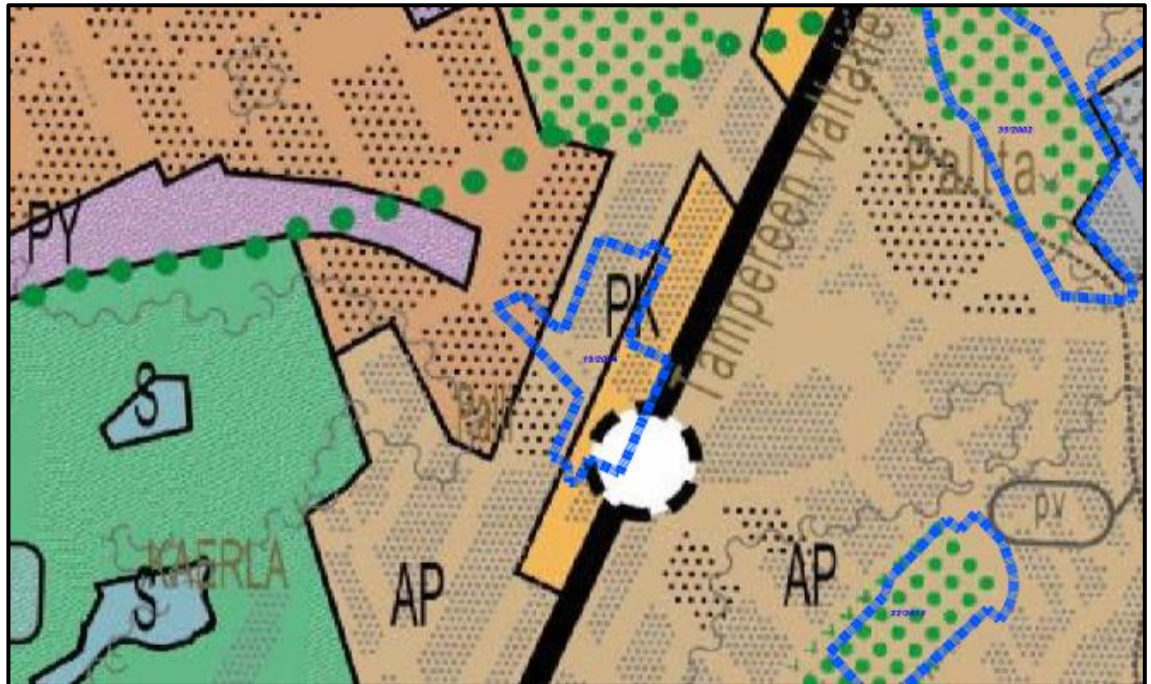
Rakennemalli

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä (Kv 21.5.2012) Runosmäen asuinalue on osoitettu täydentyväksi asuinalueeksi (AK). Rakennemallin mukaan Runosmäen asukasmäärä kasvaisi 500 asukkaalla vuoteen 2025 mennessä. Tämä lisäys vaatisi uutta asuin-kerrosalaa n. 25 000 m². Joukkoliikennettä järjestettäisiin aluksi runkobussilla, myöhemmin pikaraitiotiellä.

Yleiskaava

Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK), osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Tampereen valtatie ja Pohjoiskaaren risteys on merkitty eritasoliittymän selvitysalueeksi.

Yleiskaavan eritasoliittymä-merkintä on vanhentunut. Sitä ei ole tarkoitus toteuttaa. Yleiskaava 2029:ssä merkintä on tarkoitus poistaa.



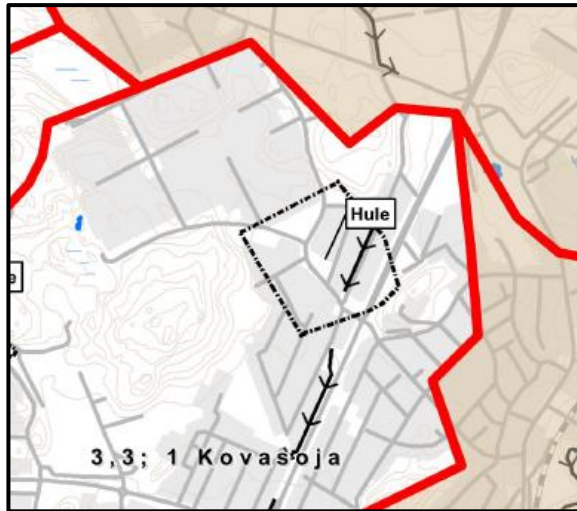
Ote Turun yleiskaava 2020:sta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuosina 1974, 1982 ja 1990 vahvistetut asemakaavat. Asemakaavoissa tontit 84-61-6, -11-14, -16 ja -28 ovat erillispientalojen korttelialuetta, tontti 84-61-27 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja tontti 84-98-1 liikerakennusten korttelialuetta kioskia varten. Tontti 83-27-6 on huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Pohjoiskaari, Riitasuonaukio sekä Korjasmäentie ovat katualueita ja Hossinpalsta ja Korjasmäenpuistikko virkistysalueita. Suunnittelualueella voimassaoleva asemakaava on esitetty kaavakartalla.

Seudullinen hulevesisuunnitelma

Seudullisessa hulevesisuunnitelmassa (2013) valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu hulevesien alueelliselle hallintamenetelmälle varattavaksi alueeksi. Suunnittelualueen läpi virtaava Kovasoja on hulevesien kannalta tärkeä säilytettävä ojauma.

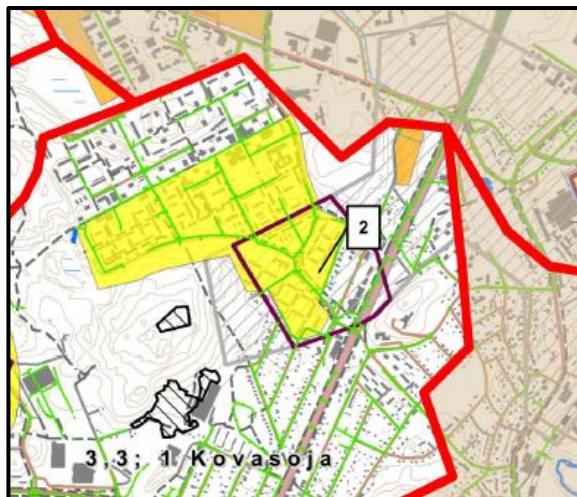


Kuninkojoen, Vetikonojan, Makslanojan, Saukonojan ja Kovasojan valuma-alueet, yleiskaavamerkinnyt

- ← Hulevesien kannalta tärkeä säilytettävä ojauma.
- ▭ Hulevesien alueelliselle hallintamenetelmälle varattava alue.

Kuninkojoen, Vetikonojan, Makslanojan, Saukonojan ja Kovasojan valuma-alueet, toimenpiteet

- ▭ Valuma-alue
- Oja
- Hulevesiverkosto
- Suo
- Vesistö
- Virtaussuunnat
- ▼ Purkupiste
- ▨ Pohjavesialue
- ▨ Luonnonsuojelualue
- Tunnistetut ongelmakohteet
- ▭ Toimenpidealue
- Luonnon ja/tai maiseman kannalta merkittävät joen- tai puronvarret.
- ▭ Uoman kulku ja luonnollinen dynamiikka on säilytettävä.
- Muutosalueet**
- Asuinalueet
- Elinkeinokorttelit



Otteet seudullisesta hulevesisuunnitelmasta

Rakennusjärjestys

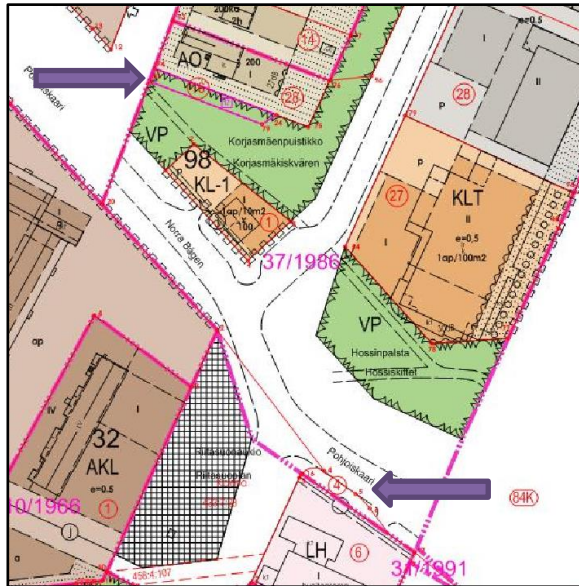
Turun kaupunginvaltuuston 25.1.2016 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 4.3.2016.

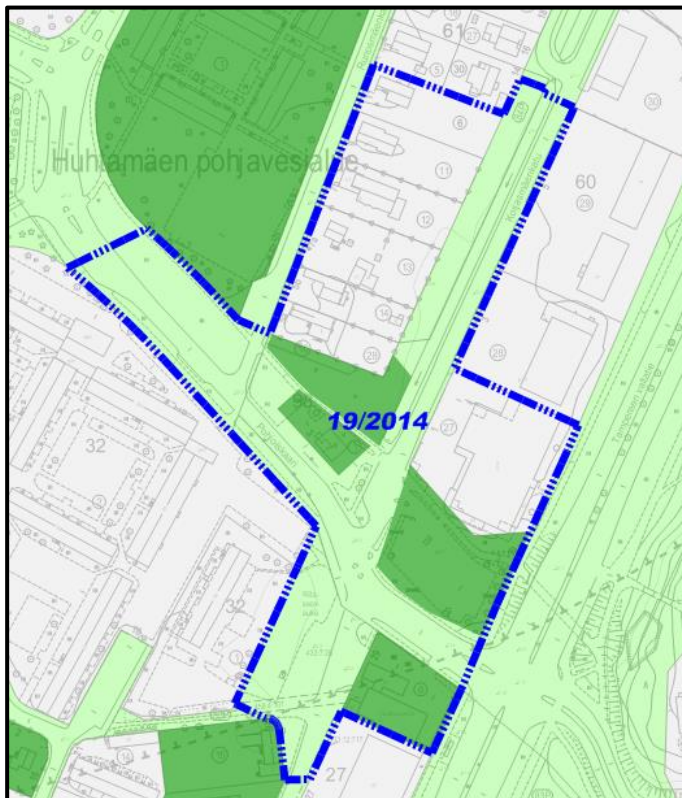
Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisterissä olevat tontit 084-61-16 sekä 083-27-4 poistetaan kartalta yleisen alueen lohkomistoimituksella, jossa ne liitetään Korjasmäenpuistikkoon ja Pohjoiskaaren katualueeseen. Alueen kaavoitukseen ne eivät kuitenkaan vaikuta.



Maanomistus

Turun kaupunki omistaa puisto- ja katualueiden lisäksi tontit 84-98-1 ja 83-27-6. Kioskin maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2022, huoltoasematontin 30.6.2016. Omakotitontit ovat kaikki yksityisomistuksessa, päivittäistavarakaupan tontin omistaa Kesko Oyj. Puistoalue päivittäistavarakaupan edessä on vuokrattu Kesko Oyj:lle 31.12.2023 asti. Osa Korjasmäenpuistosta on myös vuokrattu viljelykäyttöön 31.12.2016 asti.



Maanomistus: Vaaleanvihreällä kaupungin, harmaalla yksityisten omistuksessa olevat alueet. Tummanvihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu ulkopuolisille.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on:

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, täydennysrakentaminen, Runosmäen asuntotarjonnan monipuolistaminen
- toimivat ja turvalliset liikennejärjestelyt
- elinkeinoelämän edellytysten turvaaminen, palvelut asukkaille
- kaupunkikuvalliset tavoitteet: Runosmäen sisääntuloportin siistiminen
- ympäristöhäiriöiden poistaminen/ vähentäminen (pilaantuneen maaperän kunnostaminen erit. pohjavesialueella).

4 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavanmuutos on tullut vireille Turun kaupunginhallituksen päätöksellä (24.2.2014, Kh § 69). Taustalla ovat myös Kiinteistöliikelaitoksen (Riitasuonaukion sekä huoltoasematontin osalta) sekä tontin 84-61-13 omistajan asemakaavanmuutosanomukset sekä Runosmäki-seuran esitys kiertoliittymän rakentamiseksi Runosmäkeen. Muilta osin kaavanmuutos tehdään kaupunkisuunnittelun aloitteesta.

Kiinteistöliikelaitos on 13.6.2013 anonut asemakaavanmuutosta, jossa Riitasuonaukio muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi autoravintolatoimintaa varten. 28.5.2014 Kiinteistöliikelaitos on anonut kaavanmuutosta huoltoaseman korttelialueen laajentamiselle.

Kaupunkisuunnittelun alustavien tutkimusten jälkeen on todettu, että tila ei riitä sekä autoravintolalle että huoltoaseman laajentamiselle. Näin ollen autoravintolasuunnitelmista on Kiinteistöliikelaitoksen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen luovuttu.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 21.10.2014 § 305 merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä 28.10.2014. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Vuorovaikutus

Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

Aloituvaiheessa esitetyt mielipiteet sekä vastineet niihin

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty kaksi.

Lähialueen asukas (puhelu 7.11.2014) ehdotti, että Korjasmäenkadun liittymä Lähetinkatuun ja Vesalankatuun avattaisiin jälleen henkilöautoliikenteelle (ei raskaalle liikenteelle). Tällöin voisivat Korjasmäenkadun omakotiasukkaat ajaa tämän liittymän kautta, jolloin Korjasmäenkadun ja Pohjoiskaaren liittymän kuormitus vähenisi. Reitti olisi myös nopeampi vaihtoehto, mikäli matka jatkuu pohjoiseen.

Korjasmäenkatu 14:n asukas toteaa mielipiteessään 10.11.2014 että asemakaavamuutoksella valmisteltavat asiat ovat sinänsä tarkoituksenmukaisia ja kannatettavia. Valmistelussa tulee kuitenkin huomioida alueen viihtyvyys ja meluasiat asianmukaisesti. Nyt valmistelussa oleva alue rajoittuu Korjasmäenkadun toisen laidan osalta tontteihin nro 84-60-28, -29 ja -30, jotka on merkitty asemakaavassa varastoalueeksi. Näillä tonteilla on varasto- ja myymälärakennuksia.

Em. varastoalue toimii käytännössä osittain melua estävänä rakenteena Tampereen valtatie liikenteelle, mutta samalla luo alueen viihtyvyyden kannalta melko karun ympäristön. Alueella sijaitseva viherkaistana toimiva Korjasmäenpuistikko onkin asuin ympäristön viihtyvyyden kannalta merkittävässä asemassa. Korjasmäenpuistikko tasapainottaa mukavasti näinkin kapeana viherkaistana alueen yleisilmettä ja lisää siten koko asuin ympäristön viihtyvyyttä. Puistikko toimii osaltaan myös lisämelusuojana alueella sijaitsevalle omakotialueelle.

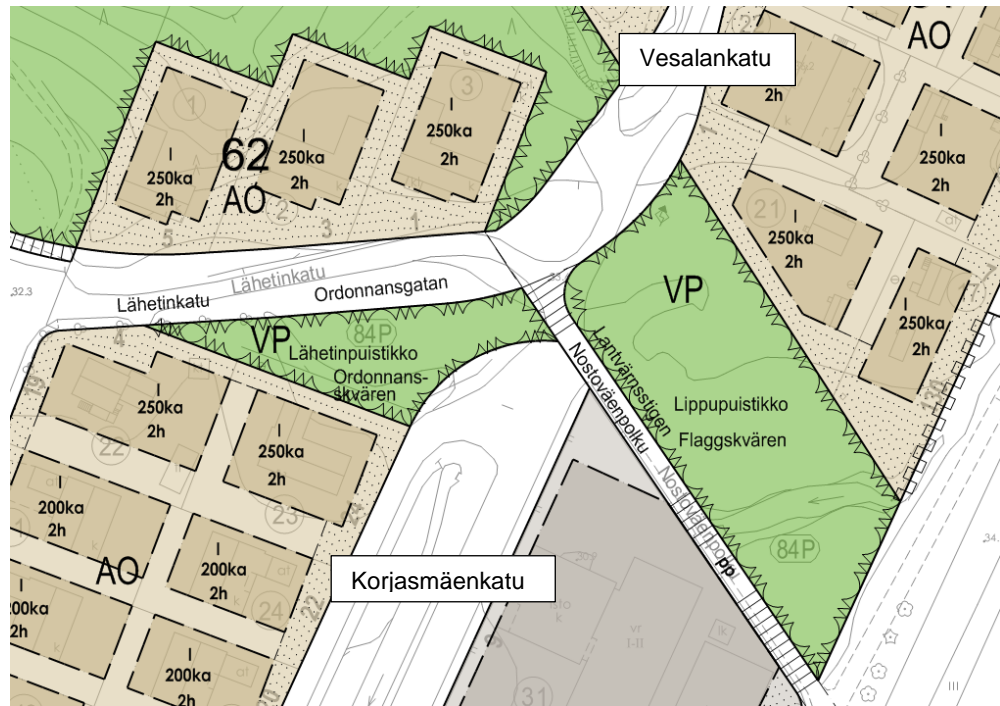
Jotta Korjasmäenpuistikon merkitys ei kohtuuttomasti vähentyisi omakotialueen melusuojana sekä koko alueen viihtyvyyden lisääjänä, niin asemakaavamuutoksessa tulisi kiinnittää erityistä huomioita mahdollisten uusien omakotitalotonttien tieliittymiin Korjasmäenkadulta. Ne tulisi suunnitella siten, että niillä olisi mahdollisimman vähän vaikutusta Korjasmäenpuistikkoon.

Tämä voisi toteutua siten, että asemakaavassa osoitettaisiin paikat uusille mahdollisille tonttiliittymille Korjasmäenkadulta aina kahden jaettavan tontin sivunrajan kohdalta esim. seuraavasti: yhteinen liittymä tonteille nro 84-61-6 ja -11, tonteille nro 84-61-12 ja -13 sekä tonteille nro 84-61-14 ja -28.

Kaupunkisuunnittelu:

Korjasmäenkadun liittymä Lähetinkatuun ja Vesalankadun avaaminen autoliikenteelle ei ole mahdollista ilman asemakaavanmuutosta. Risteysalueen asemakaavassa Korjasmäenkadun katualue päättyy ennen Lähetinkadun ja Vesalankadun risteystä. Nostoväenpolun ja lankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue erottaa Korjasmäenkadun ja Lähetinkadun / Vesalankadun liittymästä.

Risteysalueen asemakaava on osa isompaa kokonaisuutta, jossa kaavoitettiin Vesalankadun varteen uusia KLT- ja KL-tontteja sekä Vesalankujan varteen uuden AK-alueen (asemakaava 16/1991). Estämällä läpiajon kyseisessä risteyksessä on varmistettu, ettei näiden KLT-, KL- ja AK-alueiden tulevat käyttäjät / asukkaat ajaisi Korjasmäenkadun pientaloalueen läpi keskustaan mennessä.



Nykykaavassa Korjasmäenkadun jatkaminen Vesalankadulle ei ole mahdollista

Vesalankatu ei nykyisellään rakenteellisesti kestä lisääntyvää liikennettä. Tällainen muutos vaatisi Vesalankadun leventämistä ja uudelleen rakentamista.



Vesalankatu. Katunäkymä Nostoväenpolun suunnasta

Asemakaavanmuutoksessa omakotitonttien tonttiliittymät on suunniteltu toteutuvan pareittain, säästäten näin Korjasmäenkadun varren puustoa. Samalla se on kustannustehokas ratkaisu kun kaksi tonttia jakaa yhden liittymän.

Lausunnot ja nähtävilläolo

10.3.2016 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta. Samalla ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella selostusta on täydennetty 27.5.2016:

Turun vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa.

V-S pelastuslaitos Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Pohjavesialue asettaa erityisehtoja mm. rakennusten lämmitysjärjestelmiin ja jakeluaseman toiminnalle. Pelastuslaitos esittää, että asiasta pyydetään lausunto toimivaltaiselta ympäristöviranomaiselta. Mahdollisesti asemakaavamääräyksiä tulee täsmentää pohjavesialueen vuoksi.

Rejlers Oy toteaa, että alueella sijaitsee runsaasti Soneran kaapeliverkkoa ja putkitusta. Kaapelin suojaus- tai siirtotarpeista operaattori tarvitsee tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennuksen aloittamista. Katurakentamisen yhteydessä Sonera voisi olla kiinnostunut suojaputkien asentamisesta liikenneympyrään ja mahdollisesti uusille katuosuuksille.

Rakennusvalvonta pitää jaettavien omakotitonttien yhteisliittymiä ongelmallisina ja pyytää kaupunkisuunnittelua harkitsemaan niiden muuttamista tontikohtaisiksi liittymiksi.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta toteaa, että istutettava alueen osa erillispientalojen korttelialueen vieressä tulisi liittää erillispientalojen korttelialueeseen, koska sen käyttö on mahdollista käytännössä vain tontinomistajalla ja sillä ei ole virkistyksestä arvoa muille käyttäjille.

Ympäristönsuojelu kiinnittää huomiota pohjavesialueen kaavamääräyksen sanamuotoon jota tulee tarkentaa erityisesti muuttuneen lainsäädännön osalta. Myös AO-1, AO-2 ja K-1 korttelialueiden kaavamääräyksissä oleva hulevesien vähentämistä koskeva määräys tulee poistaa.

Asemakaavassa on tarpeen varata tilaa alueen kotitalouksien jätehuoltoa palvelevaa hyötyjätteiden keräyspistettä varten.

Kaupunkisuunnittelun vastineet:

Pohjavesialueen asemakaavamääräyksiä tarkennetaan ympäristönsuojelun ohjeiden mukaan. Keräilypisteelle osoitetaan sijoituspaikka K-1 korttelialueen pysäköintialueelle p-1. Istutettava alueen osa erillispientalojen korttelialueen vieressä liitetään erillispientalojen korttelialueeseen. Tonttiliittymät voidaan toteuttaa sekä tontikohtaisina että yhteisliittyminä.

Lausuntojen perusteella tehtyjen muutosten vaikutukset ovat niin merkittävät, että asemakaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 20.6 - 1.7 ja 18.7 – 8.8.2016 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Hyväksyminen

Ehdotus viedään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2016.

Lautakunnan hyväksymispäätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.

Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa uuden kaavan myötä yhteensä 1982 m² (4068 m² > 6050 m²). Eri korttelialueiden pinta-alat ovat:

- AO-korttelialueet 10 869 m²
- K- ja KLH-korttelialueet 9 995 m²
- V-alueet 3 819 m²
- Kadut 14 810 m²

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on tarkemmin esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

KLH-1

Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue. Nykyinen huoltoasematontti on laajennettu ja alue on osoitettu KLH-1-alueeksi jolle saa sijoittaa myymälä-, ravintola-, huoltoasema- ja toimistotiloja. Päivittäistavarakaupan myymälätiloja varten saa käyttää rakennusoikeudesta enintään 50 %.

Rajaamalla päivittäistavarakaupan myymälätilojen rakennusoikeutta on haluttu varmistaa, että toiminta korttelissa on pääosin pääkäyttötarkoituksen mukaista.

Tontilla oleva huoltoasemarakennus on tarkoitus korvata uudella rakennuksella. Elinkeinotoiminnan tukemiseksi on korttelialuetta laajennettu, käyttötarkoitusta monipuolistettu ja rakennusoikeutta lisätty. Korttelialueen rakennusoikeus nostetaan 476 kerrosalaneliömetristä (e = 0,25) 1000 kerrosalaneliometriin.

Osa korttelialueesta sijaitsee pohjavesialueella. Tämä saattaa osaltaan myös rajoittaa rakentamista. Pohjavesialueella pitkään toimineen huoltamotoiminnan vuoksi kaava sisältää määräyksen: ”Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 2000 kerrosalaneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön. Korttelialueella on rakennettava yksi autopaikka kutakin 35 kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyörille on osoitettava riittävä määrä paikkoja ja ne on sijoitettava sisäänkäynnin läheisyyteen.

Alueen käyttötarkoitus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Korttelialueeseen on liitetty pysäköintikäytössä oleva virkistysalue ja samalla päivitetään korttelin kaavamääräykset. Korttelialueen rakennusoikeus nostetaan 2092 kerrosalaneliömetristä (e = 0,5) 2200 kerrosalaneliometriin. Pysäköintimääräys on muutettu vastaamaan päivittäistavarakaupan vaatimuksia.

AO-1, AO-2

Erillispientalojen korttelialue, jolla tontit voidaan jakaa erillisellä tonttijaolla. Tonttien pinta-ala tulee olla vähintään 850 m²:ä (AO-1) ja vähintään 500 m²:ä (AO-2). Tonttien koosta johtuen kaavassa on rajoitettu asuinrakennusten lukumäärä yhteen / tontti. Rakennuksissa tulee olla harja- tai pulpettikatto, jonka kaltevuus saa olla enintään 1:3. Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin tonttia kohti.

Nykytilassa olevat omakotitontit ovat muodoltaan, kooltaan sekä sijainniltaan (kahden kadun välillä) sopivia jaettaviksi. Alueen vallitseva rakennustyyppi on yksikerroksinen omakotitalo loivalla harjakatolla. Näin ollen kaavamääräyksissä määrätään, että rakennukset tulee olla yksikerroksisia, ja että katon kaltevuus saa olla enintään 1:3.

Rakennusoikeus on kaavassa osoitettu lukusarjana, jossa ensimmäinen osa ilmoittaa tehokkuusluvun ja toinen osa tontin enimmäisrakennusoikeuden. Kaavamääräys mahdollistaa tontin jakamisen myöhemmin laadittavalla erillisellä tonttijaolla. Tontit on tarkoitettu jaettaviksi.

Korjasmäenpuistikon kapea osuus Korjasmäenkadun varrella on uudessa kaavassa liitetty AO-1 ja AO-2 korttelialueisiin. Kiinteistöliikelaitoksen lausunnon mukaan sen käyttö on mahdollista käytännössä vain tontinomistajalla ja sillä ei ole virkistyksestä arvoa muille käyttäjille. Lisäksi tämä muutos kasvattaa jaettavien tonttien pinta-alaa ja sitä kautta myös tonttien rakennusoikeutta. Alue osoitetaan istutettavaksi osa-alueeksi.

AO-2-korttelialueella tulee mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä kiinnittää erityistä huomiota asuinrakennusten etäisyyksiin ja paloturvallisuuteen.

Katualueet

Riitasuonkatu on osoitettu huoltoasematontin luoteispuolelle mahdollistaen näin huoltoasematontin laajentamisen. Riitasuonkadun, Korjasmäenkadun ja Pohjoiskaaren risteysalue on mitoitettu siten, että alueelle voi vaihtoehtoisesti toteuttaa kierto liittymän tai valo-ohjatun risteyksen.

Riitasuonkadun katualueella on muuntamo, jolle on osoitettu rakennusala.

Puistoalueet

Pohjoiskaareen rajoittuva Korjasmäenpuistikon osa säilyy puistoalueena.

Korjasmäenkadun ja Pohjoiskaaren risteyksen tuntumassa olevalle kioskirakennukselle ei ole kaavaehdotuksessa osoitettu rakennuspaikkaa, rakennusala eikä –oikeutta. Kioskirakennus katkaisee muuten ehjän viheralueen Pohjoiskaaren varrella. Monet runosmäkeläiset ovat eri tilaisuuksissa toivoneet kioskin poistamista ja puiston kunnostusta uusien puu- ja pensasistutuksin. Tärkeä syy kioskitontin poistolle on myös kokemukset vastaavalaistista kioskeista puistoalueilla muualla Turussa. Kioskikulttuuri on muuttunut voimakkaasti siitä kun tämä kioski rakennettiin. Alun perin ”lehti- ja tupakka”-kioskeina toimineet kioskit ovat laajalti muuttuneet pizza- ja kebabkioskeiksi. Näin myös tämä Korjasmäenpuistikon kioski. Tämä taas aiheuttaa ongelmia etenkin pysäköinnin suhteen. Kun aiemmin asiointi kioskillä kesti muutaman minuutin, muutama autopaikka kioskin edessä riitti. Ravintolakäytössä kioskien autopaikkatarve moninkertaistuu, kun asiakkaat viipyvät pidempään ja asiakasvirta keskittyy lounasaikaan. Ravintolatoiminta edellyttäisi pysäköintialueen laajentamista puistoon, mikä ei ole kaupunkikuvan kannalta toivottavaa.

Hulevedet

Puistoalueella hulevedet tulee viivyttaa painantein ennen niiden valumista Kovasojaan. Tonttijaolla muodostettavien tonttien hulevedet voidaan johtaa Korjasmäenkadun hulevesijärjestelmään (Kovasojaan).

Hulevedet uusilta rakennettavilta ajoväyliltä ja pysäköintialueilta tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja muiden rakennuksettomien alueiden tulee olla vettä läpäiseviä. Katoilta kertyvät hulevedet on pyrittävä imeyttämään korttelialueella tai johtamaan viereiseen ojaan.

Pohjavesialue

Huhtamäen pohjavesialueen rajausta on osoitettu kaavakartassa. Määräyksissä on määrätty, että ennen vallitsevia oloja muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on pohjavesialueen suojelusta vastaavalle viranomaiselle varattava mahdollisuus antaa lausunto.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Uusilla liikennejärjestelyillä sekä viheralueiden parantamisilla nostetaan alueen yleisilme. Kaupunkikuva eheytyy kun kioskin ja sen pysäköintialueen tilalle tehdään puistoistutuksia.

Väestöön ja asumiseen

Omakotitonttien jakamismahdollisuuden myötä alueelle on mahdollista muodostaa kuusi uutta omakotitonttia. Väestönlisäys on pitkällä aikavälillä n. 20–30 asukasta. Lisäalueet tulee lunastaa mahdollisten tontinjakoja ja / tai rakennuslupien hakemisen yhteydessä.

Vaikutukset elinkeinoelämään/ yritystoimintaan

Asemakaavanmuutoksella parannetaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueella, kun huoltoasematoimintaa tontilla 83-27-6 voidaan kehittää ja laajentaa. Myös päivittäistavara-kaupan tontti laajenee kun pysäköintialue muutetaan osaksi tonttia.

Korjasmäenpuistikossa sijaitsevalle kioskirakennukselle ei kaavaehdotuksessa ole osoitettu tonttia eikä rakennusala. Kioskitoiminta voidaan sijoittaa vieressä olevaan liikerakennukseen.

Liikenteeseen katuverkolla

Liikenneturvallisuus paranee kun risteysalueen liikennejärjestelyt muutetaan. Ongelmalliseksi koituneet Korjasmäenkadun ja Riitasuonkadun porrastetut liittymät Pohjoiskaarelle poistuvat jos tilalle rakennetaan liikenneympyrä.

Kiertoliittymä pudottaisi myös autojen ajonopeutta risteysalueella, jolloin jalankulku- ja pyöräilyreittien turvallisuus paranisi.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueella jo olemassa, ja niihin voidaan liittää myös uudet kiinteistöt. Aikaisemmin Riitasuonkadulla kulkeneet sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johdot tulevat kaavanmuutoksen myötä sijaitsemaan huoltoaseman tontilla. Niille tulee perustaa rasitteet. Myös Riitasuonaukiolla sijaitseva muuntamo säilyy nykyisellä paikalla.

Uudet omakotitontit voivat liittyä Korjasmäenkadun vesi- ja viemäriverkostoihin siten, että jätevedet pumpataan jolloin saadaan tontin jätevesi- ja vesijohdot riittävän syvälle hulevesiojan kohdalla. Tonttien hulevedet saa johtaa Korjasmäenkadulla sijaitsevaan ojaan.

Terveellisyteen ja viihtyisyyteen

Puistosuunnitelman toteuttamisen myötä Pohjoiskaaren varteen tulee lisää puita ja pensaita. Alueen hulevesijärjestelyt parannetaan myös seudullisen hulevesisuunnitelman tavoitteiden mukaan.

Liikenteen aiheuttamat melutasot on tutkittu (nykytilanne sekä arvioitu tilanne 20 vuoden päästä) ja huomioitu AO-2 korttelialueella. Riitasuonkadun eteläpään AO-2-kortteliin on lisätty kaavamerkintä meluesteen rakentamisesta tontin rajalle, jotta pihalla saavutettaisiin ohjearvon mukainen alle 55 desibelin keskiäänitaso klo 7–22.

KLH-korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida aina rakennuslupaa haettaessa, ja mikäli se todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakentamisvaihe saattaa häiritä lähiympäristön asukkaita ja muita käyttäjiä jonkin verran, lähinnä rakennusaikaisten liikennejärjestelyjen myötä.

Virkistykseen

Puistosuunnitelman toteutuessa alueen viheralueet parannetaan.

Talouteen

Risteysalueen, Riitasuonkadun ja Korjasmäenpuistikon muutostyöt aiheuttavat kaupungille sekä suunnittelu- että rakentamiskustannuksia. Korjasmäenkadun katualueen liittäminen viereiseen erillispientalotalueeseen lisää kaupungin myyntituloja pitkällä aikavälillä.

Tuloja kaupungille tuovat myös uusien pientalotonttien vesi- ja viemäri liittämismaksut. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamisen yhteydessä on oletettavaa, että myös kaupungin omistuksessa olevien alueiden myynti- ja / tai vuokratulot nousevat.

7 ASEMAKAAVAN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

- Yhdyskuntarakenne eheytyy kaavan mahdollistaessa omakotitonttien jakamisen. Kaavalla ei pakoteta tonttien jakamista, mutta kaavan tarkoitus on mahdollistaa tonttijaot tontinhaltijoiden aikataulun ja tahtotilan mukaan. Kaava tukee myös olemassa olevien alueiden täydennysrakentamistavoitetta, sekä kerrostalovaltaisen asuinalueen asuntotarjonnan monipuolistamista pitkällä aikavälillä.
- Uusilla liikennejärjestelyillä parannetaan sekä niiden toimivuutta että turvallisuutta.
- Elinkeinoelämän toimintaedellytykset alueella paranevat huoltoasematontin laajentamisen myötä, kun se mahdollistaa uuden, isomman liikerakennuksen toteuttamisen ja sitä kautta palvelutarjonnan monipuolistumisen.
- Kaupunkikuvallisesti alueen yleisilme paranee kun kioski pysäköintialueineen poistuu ja tilalle tulee puistoistutuksia. Kiertoliittymä vaikuttaisi myös myönteisesti alueen yleisilmeeseen.
- Tavoitteet ympäristöhäiriöiden poistamisesta / vähentämisestä toteutuu kun mahdollisesti pilaantunut maaperä kunnostetaan uusien rakennushankkeiden yhteydessä.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Katu- ja puistoalueiden toteuttamiseksi laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat. Huoltamontin laajentaminen edellyttää Riitasuonkadun uudelleen rakentamisen n. 90 metrin matkalta. Korjasmäenkadun uusien AO-tonttien haltijat vastaavat katuliittymien rakentamisesta. Siltarumpujen osalta tulee varmistaa, että niiden rakentaminen ei heikennä avo-ojan toimivuutta alueellisena hulevesijärjestelmänä.

Turussa 10. päivänä maaliskuuta 2016

Muutettu 27.5.2016 (lausunnot)

Selostusta täydennetty 16.8.2016

Hallintojohtaja Harri Lehtinen

toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström