



” T a l l i m ä e n k e n t t ä ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 8/2014
Diaarionumero 2153-2014

SELOSTUS
20.2.2015
muutettu 20.5.2015
täydennetty 25.5.2015

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä helmikuuta 2015 päivättyä ja 20.5.2015 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutostarttaa.

"Tallimäenkenttä" (8/2014)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

| | | |
|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Kaupunginosa: | 009 IX | IX |
| Kadut: | Malminkatu (osa) Polttimonkatu | Malmgatan (del) Brännerigatan |
| Virkistysalue: | Tallimäenkenttä | Stallbacksplan |

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

| | | |
|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Kaupunginosa: | 009 IX | IX |
| Kortteli: | 58 | 58 |
| Kadut: | Malminkatu (osa) Polttimonkatu | Malmgatan (del) Brännerigatan |

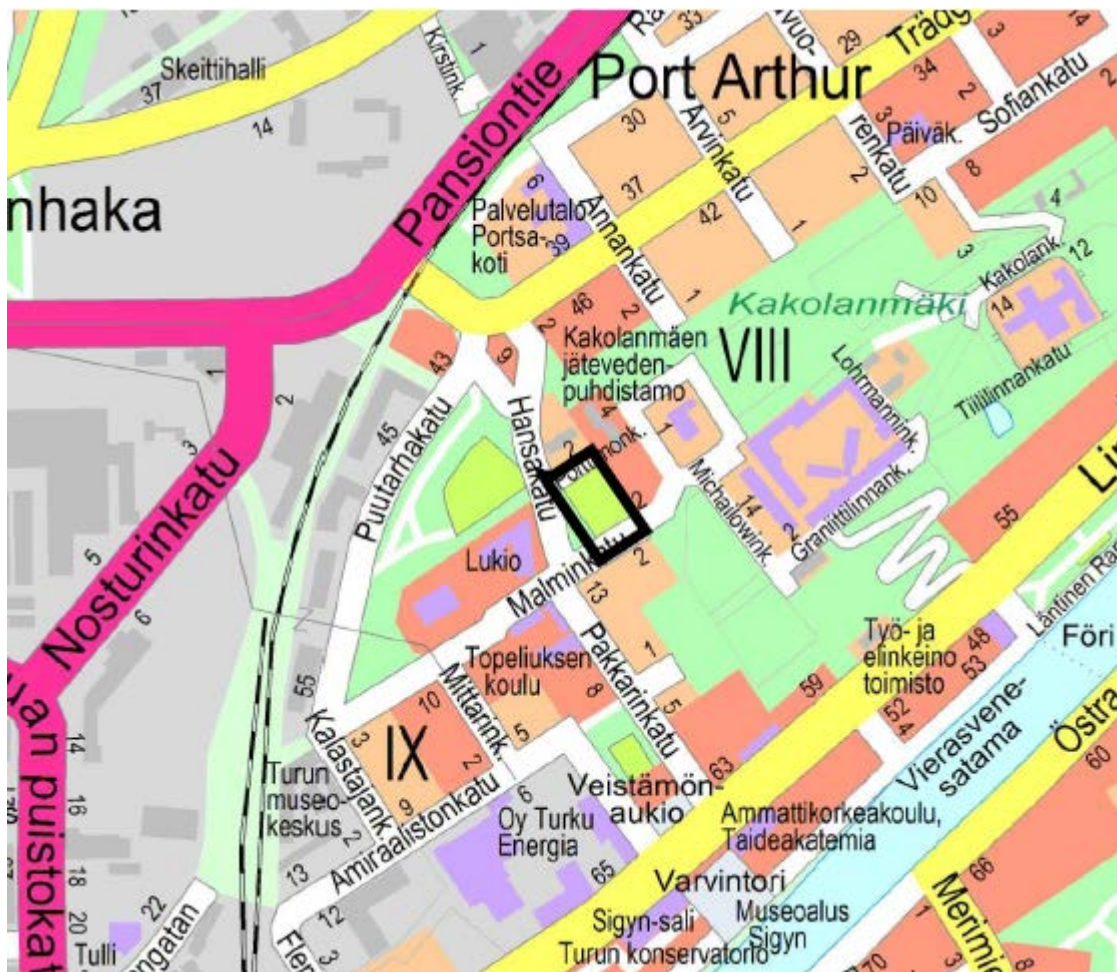
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako IX-58.-1

Uusi korttelinnumero: IX-58

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Outi Sarjakoski (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on muuttaa nykyinen puistoalueeksi kaavoitettu alue päiväkodin tontiksi korvaamaan nykyistä huonokuntoista Sofiankadun päiväkotia, tilantarve 9.5.2012 päivätyn Sofiankadun päiväkodin hankesuunnitelman mukaan 2250 k-m².

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pvm 22.8.2014
2. Asemakaavakartta pvm 20.2.2015, muutettu 20.5.2015
3. Tilastolomake pvm 20.2.2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu kaupungin aloitteeseen.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse osallisille sisältäen 22.8.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin myös kaavoituskatsauksessa 2014.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 6.11.2014 päivätyn luonnoksen pvm. 18.11.2014.

Kaavaehdotuksesta (päiv. 20.2.2015) pyydettiin lausunnot ja se asetettiin virallisesti nähtäville. Kaavaehdotusta muutettiin (päiv. 20.5.2015) lausuntojen perusteella. Kaavaehdotuksesta saatiin 2 muistutusta, jotka eivät antaneet aihetta ehdotuksen muuttamiseen.

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavamuutoksella puistoalueeksi kaavoitettu kenttäalue muutetaan päiväkodin tontiksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Ennen maaperään kohdistuvia rakennustöitä edellytetään arkeologisia kaivauksia, joista on ilmoitettava museoviranomaiselle vuotta ennen niihin ryhtymistä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,5903 ha ja se on kokonaan kaupungin omistuksessa. Alue käsittää Tallimäenkenttä-nimisen kenttäalueen, pinta-ala 0,4674 ha sekä viereisiä katualueita.

Kenttä sijaitsee Kakolanmäen juurella ja sitä ympäröivät Polttimonkatu, Hansakatu ja Malminkatu sekä Kakolanmäen ensimmäiset vielä osittain rakenteilla olevat asuinkerrostalot. Alueen vastapäisenä naapurina ovat Polttimonkadun varrella jätevedenpuhdistamo, Hansakadun varrella on Topeliuksen koulun eri-ikäisiä rakennuksia ja Malminkadun varrella vanhoja asuinpuutaloja.

Tallimäenkenttä toimii osittain monitoimikenttänä, mutta se on ollut viime vuosina erilaisen väliaikaisten rakennusten sijoituspaikkana, tällä hetkellä siellä on viereisen rakennustyömaan parakkeja.

Kenttäaluetta ympäröivät lehtipuuvit Polttimonkadun ja Malminkadun varrella ja kookkaiden vanhojen kuusien rivistö uusia kerrostaloja vasten. Hansakadun varrella on muutamia yksittäisiä lehtipuita.

Muinaismuistot

Alueella sijaitsee kolerahautausmaan muinaismuistoalue, joten ennen rakentamista siellä on varauduttava muinaismuistolain mukaisesti arkeologisiin kaivauksiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Paikka sijaitsee monien koulurakennusten naapurustossa ja on kaupunkikuvallisesti näkyvä Kakolanmäen uudelle asuntoalueelle vievän pääkadun Michailowinkadun alussa.

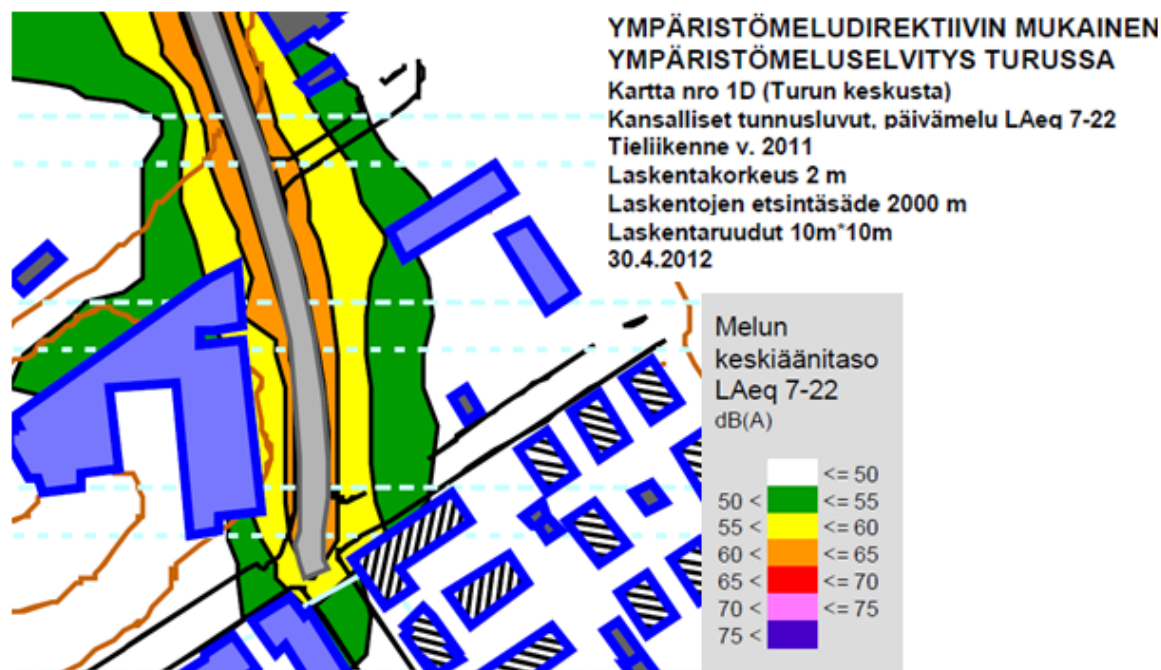
Tekninen huolto

Alueen alla kulkee jätevedenpuhdistamon maanalaisia tiloja, tunneleita ja johtoja. Malminkadun ja Hansakadun kulmassa sijaitsee Turku Energia Oy:n muuntamorakennus ja alueella kulkee myös jonkin verran pienehköjä sähkökaapeleita ja Telia Sonera Oy:n tietoliikennekaapeleita.

Liikenne

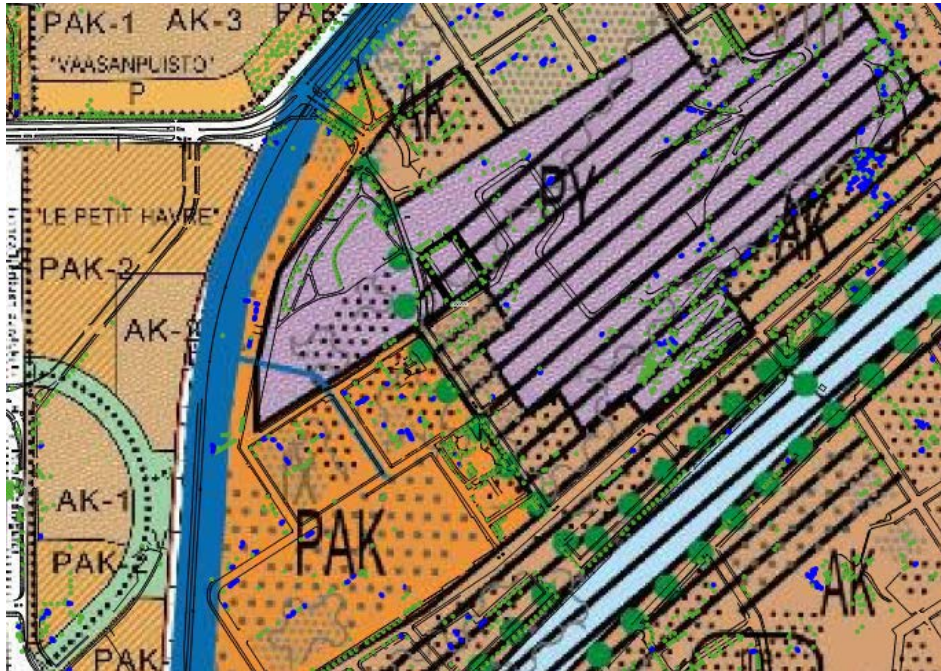
Hansakadun rakentaminen 28.4.2012 vahvistuneen kaavan paikalle on valmistunut syksyllä 2014. Uuden linjauksen tarkoituksena on mahdollistaa joukkoliikenteen kulku Kakolanmäelle ja parantaa viereisen koulun välituntipihatilannetta. Hansakadun varrella Tallinmäen kentän kohdalla on liikennesuunnitelmissa varauduttu Kakolanmäelle vievän bussilinjan pysäkkiin.

Hansakadun liikennemäärä vuonna 2011 oli 2000 ajon/vrk. Kakolan kaavoituksen yhteydessä Hansakadulle ennustettu liikennemäärä oli 3300 ajon/vrk ja Linnakaupungin osayleiskaavan liikennetarkasteluissa maksimiliikenne Hansakadulla oli 5000 ajon/vrk. Vuoden 2011 liikennemäärään ja silloiseen katuverkkoon perustuva meluselvitys näyttää, että tontin Hansakadun puoleisella sivulla ylittyy päivän ekvivalentin melutason ohjearvo 55 dBA. Tulevaisuudessa melutaso nousee siis 1–3 dBA.



3.2 Suunnittelutilanne

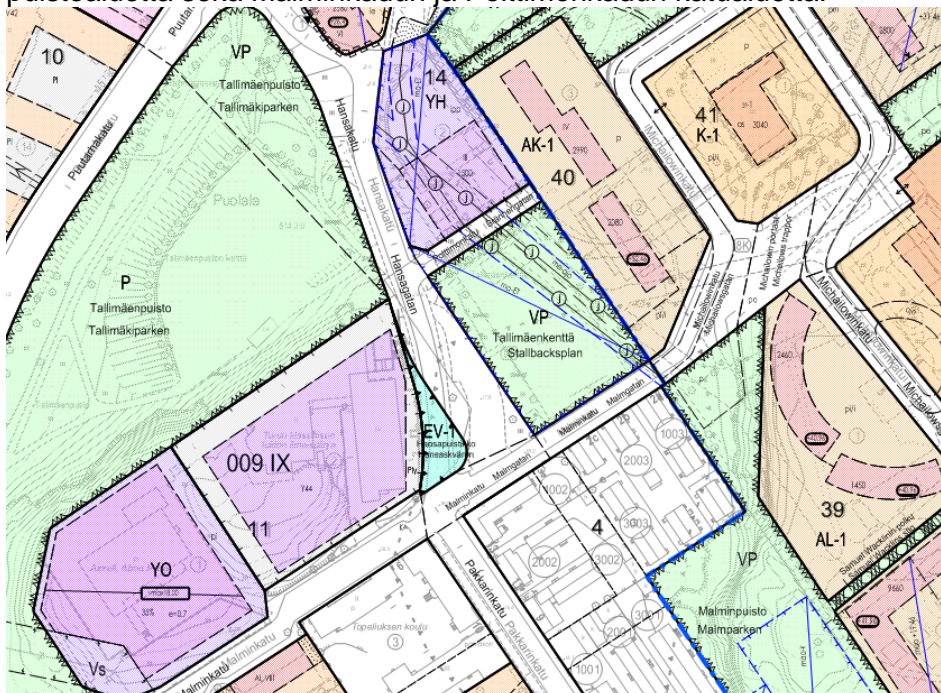
Turun yleiskaava 2020



Alue on 28.7.2001 vahvistuneessa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY. Alue on osa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnoloiltaan arvokasta aluetta, jossa tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

Asemakaava

Voimassa olevassa 7.6.2003 vahvistetussa asemakaavassa alue on Tallimäen kentän puistoaluetta sekä Malminkadun ja Polttimonkadun katualueetta.



Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 16.2.2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen tehdään kaupungin aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisia ovat seuraavat tahot:

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

Lisäksi osallisia ovat ympäristönsuojelu, kaavoitusyksikkö, suunnittelu- ja liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, sivistys-, vapaa-aika- ja hyvinvointitoimialat, Turun museokeskus, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy, Turku Energia, Turku Energia Sähköverkot Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Fortum Sähkönsiirto Oy sekä päättäjät.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2014. Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse siinä mainituille osallisille (sis. 22.8..2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 22.8.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 1 kpl kirjallinen mielipide.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 6.11.2014 päivätyn luonnoksen pvm. 18.11.2014 § 343.

4.2.3

Kaavaehdotus lausunnoille ja nähtäville (muutettu 20.5.2015 ja täydennetty 25.5.2015 Turun seudun puhdistamo Oy:n lausunnon osalta)

20.2.2015 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta seuraavasti: Kiinteistöliikelaitos, Konsernihallinto / Strateginen tilojen ohjaus, Sivistystoimiala/ Hallinto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Museokeskus, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Turun seudun puhdistamo Oy, Telia Sonera Finland Oy, Vapaa-aikatoimiala/ Liikuntapalvelut, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)/ Ympäristö ja luonnonvarat, Vesiliikelaitos sekä Ympäristötoimiala/ rakennusvalvonta.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunnossa ollaan tyytymättömiä merkintään P-1, joka mahdollistaa alueen käyttämisen ainoastaan päiväkotitarkoitukseen, ja toivotaan alueen merkitsemistä väljemmällä P-palvelurakennusten korttelialue-merkinnällä, jotta aluetta pystytään tulevaisuudessa käyttämään joustavasti myös muuhun palvelutoimintaan. Lisäksi lausunnossa puututaan arkeologisten kaivausten edellyttämään vuoden ennakkoilmoitusaikaan ja esitetään sen poistamista.

Konsernihallinnon strategisten tilojen ohjauksen lausunnossa todetaan, että asemakaavanmuutosehdotuksessa on huomioitu sivistystoimialan määrittelemän toiminnallisen ja tehokkaan noin 144-paikkaisen päiväkodin vaatima rakennusoikeus. Lausunnossa puututaan myös samoihin asioihin kuin em. kiinteistölaitoksen johtokunnan lausunnossa ja esitetään lisäksi, että päiväkoti tulee olla mahdollista toteuttaa elementtirakenteisena.

- **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö** toteaa, että Kiinteistöliikelaitoksen ja strategisten tilojen ohjauksen esittämä merkintä P olisi väljempi ja joustavampi, mutta samalla myös viereisten naapurien kannalta vähemmän ennakoitavissa oleva toiminta ja siten ehkä vieläkin vaikeammin nykyiseen puistoon hyväksyttävissä. Missään prosessin aiemmissä vaiheissa ei myöskään ole esitetty kentälle kaavoitettavaksi muuta toimintaa kuin Sofiankadun päiväkotia korvaavaa 144-paikkaista päiväkotia nykyisen strategian mukaisesti lähelle kouluja. Merkintä P-1 on jätetty ennalleen ajatellen naapureita ja samoin vuoden ennakkoilmoitusaika on jätetty ennalleen viitaten alla olevaan Museokeskuksen lausuntoon. Kaavaan esitetyt määräykset eivät estä päiväkodin rakentamista elementtirakenteisena, kunhan rakennus sopeutuu ympäristöönsä, mitä jo voimassa oleva yleiskaavakin edellyttää osana Kakolan kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä.

Turun museokeskuksen lausunnon mukaan kaavamerkintään P-1 sisällytetty arkeologista kulttuuriperintöä koskeva tutkimus- ja hoitovelvoite on asianmukainen edellyttäessään ilmoittamaan maaperään kohdistuvien rakennustöiden alkamisesta vuotta aiemmin museoviranomaiselle. Vuotta ennen -merkintä ei ole este hankkeen käynnistämiseksi alle kaavassa ilmoitetun ajan, kunhan muutoin toimitaan muinaismuistolain edellyttämällä tavalla. Merkintää sm tulee Museokeskuksen mukaan täydentää seuraavasti: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue, kolerahautausmaa, käsitäten koko korttelialueen. Alueella maan kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman suunnitelmia koskevaa museoviranomaisen lausuntoa.

Lisäksi lausunnossa esitetään, että uuden päiväkodin rakennusala tulisi määritellä niin, että alueelle ominainen alun perin ovaalinmuotoinen kenttää kiertävä puukehä säilyy, ja säilytettävät puut merkitään asemakaavaan.

- **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö** on tehnyt Museokeskuksen esittämät lisäykset määräykseen sm. Puiden säilyttämisen osalta kaavamääräyksiä ei ole muutettu, jolloin rakentaminen myös Hansakadun katualueen rajaan kiinni on mahdollista ja istutettavat alueen osat säilyvät tontin muilla reunoilla, tällöinkin puiden istuttaminen Hansakadun puolelle sen melko leveälle katualueelle saattaisi olla mahdollista. Puita koskevilla sitovilla kaavamääräyksillä ei ole haluttu hankaloittaa rakennussuunnittelu- ja lupavaiheessa joka tapauksessa arvioitavaksi tulevia seikkoja.

Vesiliikelaitoksen lausunnossa tuodaan esiin Hansakadun suuntaiset verkostot, joiden päälle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita, aitoja tms.

- **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö** toteaa, että Vesiliikelaitoksen verkostot sijaitsevat reilusti katualueen puolella.

Rakennusvalvonta edellyttää lausunnossaan, että melumääräyksen tarkoitus ja sen sanamuoto tulee avata tarkemmin.

- **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö** on tarkentanut melumääräystä seuraavasti: Liikenteen aiheuttama melutaso pihalla ja rakennusten sisällä ei saa ylittää voimassa olevia ohjearvoja

- **Turun seudun puhdistamo Oy:n** lausunnon mukaan tulee asemakaavanmuutoksesta koituvista rakennustöistä sopia heidän kanssaan ja kustannuksista vastaa urakoitsija, jonka on noudatettava Turun seudun puhdistamo Oy:n turvallisuusohjeita. Louhintatöissä on noudatettava liitteenä olevan Kakolanmäen kallioteknisen selvityksen esittämiä rajoituksia. Ennen louhintatöiden aloittamista ja louhintatöiden jälkeen on suoritettava kiinteistökatselempi ja louhintatöiden aikana on suoritettava värinämittausta tarvittavista paikoista.

- **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö** toteaa, että kaavaehdotuksessa oleva koko Polttimonkatua ja P-1 aluetta koskeva ma-ET merkintä kertoo, että alueen alla on tila jäteveden puhdistamoa ja muuta yhdyskuntateknistä huoltoa varten, joka on huomioitava myöhemmässä rakennussuunnittelu- ja lupavaiheessa, jolloin kuullaan myös Turun seudun puhdistamo Oy:tä alla olevien tilojen ja viereisten tilojen naapurina.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.3. - 28.4.2015 välisen ajan ja siitä saatiin **kaksi muistutusta**, toinen viereisen uuden asuinkerrostaloyhtiön ja toinen sen asukkaan muistutus.

As. Oy Michailowinportin 9.4.2015 päivätyssä muistutuksessa todetaan, että yhtiö on saanut tiedon päiväkodin rakentamisaikaista viereiselle Tallimäenkentälle vasta n. pari viikkoa sitten. Paikka ei heidän mukaansa ole turvallinen päiväkodin sijoituspaikaksi aiheuttaessaan lisää liikennettä, ja siksi he esittävätkin että uusi päiväkotisi sijoitettaisiin Kakolan alueelle rinnehissin ja Michailowinportaiden yläpään joko vanhaan tai uuteen rakennukseen ja päiväkodin leikkipaikat Malminpuistoon. Tallimäenkentän säilyttäminen puistona olisi taloyhtiön mukaan hyvä vastakohta siirryttäessä Kakolan karuihin maisemiin, eikä hankaloitaisi myöskään myöhempää hautapaikkojen tutkintaa.

As. Oy Michailowinportin asukkaan 28.4.2015 päivätyn muistutuksen mukaan Tallimäen kenttä tulisi jatkossakin säilyttää puistona. Mikäli kaavamuutos kuitenkin hyväksytään, hän esittää seuraavaa: Rakennukset ja toiminnot tulisi suunnitella, sijoittaa ja toteuttaa niin, etteivät ne häiritse naapuritonttien asukkaita; hyvä ja kaunis puusto taloyhtiön rajalla säilytetään melu- ja näkösuojana; tontin maastoa hyödynnetään niin, että rakennukset olisivat mahdollisimman matalia; piha-alueet olisivat lukittavissa päiväkotikäytön ulkopuolella häiriöiden välttämiseksi; lasten tuonti- ja noutoliikenne järjestetään siten, ettei synny häiritsevää läpiajoliikennettä.

- Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö toteaa, että taloyhtiölle isännöitsijälle postitettuna on lähetetty 26.8.2014 päivätyn saatekirjeen mukana 22.8.2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Taloyhtiön muistutuksessa esitetty päiväkodin sijoituspaikka Kakolanmäellä lisäisi ohikulkuliikennettä ja liikennesuoritteita entisestään taloyhtiön viereisellä Michailowinkadulla, eikä tällöin myöskään toteutuisi kaupungin nykyisten sivistystoimen strategisten tavoitteiden mukainen uusien päiväkotien sijoittaminen koulujen läheisyyteen. Puistokäyttöä Tallimäen kentällä on viime vuosina ollut niukasti, kun viereisessä Tallimäenpuistossakin sijaitsee pallokenttä. Kyseenä olevan taloyhtiön asukasta muistutuksessaan huolestuttava tulevan päiväkotirakennuksen yksityiskohtaisempi toteutus ratkaistaan rakennuslupavaiheessa kaavan määrittelemissä puitteissa, jolloin myös viereistä taloyhtiötä kuullaan, ja naapureilla on mahdollisuus tehdä ko. suunnitelmia koskevia huomautuksia.

Saadut muistutukset eivät antaneet aihetta asemakaavanmuutosehdotuksen muuttamiseen.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa tälle viime aikana vähäisellä käytöllä olleelle kenttäalueelle Topeliuksen koulujen läheisyyteen tontti Sofiankadun huonokuntoista päiväkotia korvaavalle päiväkodille. Sofiankadun päiväkotia on osa Portsan päivähoitoyksikköä, joka koostuu Sofiankadun päiväkodista (Sofiankatu 7) ja esiopetukselle Topeliuksen koulun (Pakkarinkatu 10) yhteyteen saneeratuista tiloista. Hankesuunnitelman (päiv. 9.5.2012) mukaan uudisrakennuksessa tulee olla tilat 9 lapsiryhmälle. Hoitopaikkoja ryhmissä tulee olemaan yhteensä 144. Lisäksi tarvitaan perhepäivähoidon varahoitopaikkoja 8 lapselle, mikä nostaa laskennallisen kokonaislapsimäärän 152 paikkaan ja edellyttää 2250 k-m² rakennusoikeutta.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Asemakaavanmuutosluonnos on laadittu hankesuunnitelmassa esitetyistä lähtökohdista. Luonnosvaihetta edelsi arkkitehti Iiro Juntin kaupungin palveluksessa samoista lähtökohdista tekemä 25.9.2013 päivätty diplomityö Oulun yliopiston arkkitehtiosastolle, joka havainnollistaa projektia osaltaan.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin yksi mielipide paikallista nappulaliigaa edustavalta taholta, ja siinä pahoiteltiin kentän lopullista poistumista kakkosharjoituskenttäkäytöstä ja toivottiin korvaukseksi nykyisen kentän keinonurmettamista, kun kentän käyttökin vielä tulee lisääntymään lähialueiden täydennysrakentamisen myötä.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 6.11.2014 päivätyn asemakaava-luonnoksen kokouksessaan 18.11.2014 § 343 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotus on hyväksyttyä luonnosta noudattaen pyritty tekemään mahdollisimman väljäksi sallimaan hyvinkin erilaiset päiväkotiratkaisut. Asemakaavanmuutoksessa kortteli, pinta-ala 4674 m², on esitetty palvelurakennusten korttelialueeksi P-1. Alueelle saa rakentaa lasten päiväkodin. Rakennussuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen sopeutumiseen ympäristöön Kakolanmäelle johtavan pääväylän varrella yleiskaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella. Kerrosluku on korkeintaan II ja rakennusoikeus hankesuunnitelman mukainen 2250 k-m² ja korkeintaan puolet tontista saa käyttää rakentamiseen.

Pysäköintipaikkoja vaaditaan 1 ap /150 k-m² ja ne voidaan toteuttaa tontille joko Poltti-monkadun varteen tai tontin Kakolanmäen puoleiselle rajalle korkeintaan 5 autopaikan ryhmiin puuistutuksin eroteltuna (i-1). Pihasuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota turvalliseen kulkuun autopaikoilta päiväkodin leikkipihalle.

Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin kaivauksiin. Rakentamisvaiheessa on otettava huomioon kentän alla sijaitsevat maanalaiset tilat, tunnelit yms. ja huolehdittava, että väliin jää riittävät koskemattomat kerrokset.

Paikalla olevaa muuntajaa ja sen läheisyydessä kulkevia sähkökaapeleita varten on esitetty tilavaraus ja rakennusoikeus. Lisäksi kaava-alueella tulee sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

5.2

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta, vaan aluetta käytetään pelikenttänä voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tällöin Kakolanmäen juurella olisi aivan vierekkäin kaksi pelikenttää, mutta keskustan alueelta puuttuisi kaupungin nykyisen strategian mukainen koulujen läheisyydessä sijaitseva päiväkotitontti.

Kaava tukeutuu olemassa oleviin teknisen huollon verkkoihin, palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään rakentamiseen kaavamerkinnöin ja -määräyksin ja niissä on huomioitu myös olevan puuston ainakin osittainen säilyttämismahdollisuus.

5.3

Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen melutason ohjearvojen toteutumisen arvioimiseksi päiväkotirakennuksen sisällä ja ulko-oleskelutiloissa on rakennuslupavaiheessa esitettävä melulaskelma, jossa otetaan huomioon tulevan rakentamisen vaikutus melun leviämiseen, tavoitteena melulta suojattu piha-alue.

Alueella ei ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten tämän asian osalta ei tarvita erillisiä selvityksiä tai määräyksiä.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 20. päivänä helmikuuta 2015

Muutettu 20.5.2015 (lausunnot)

Selostusta täydennetty 25.5.2015 Turun seudun puhdistamo Oy:n lausunnon osalta

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Outi Sarjakoski