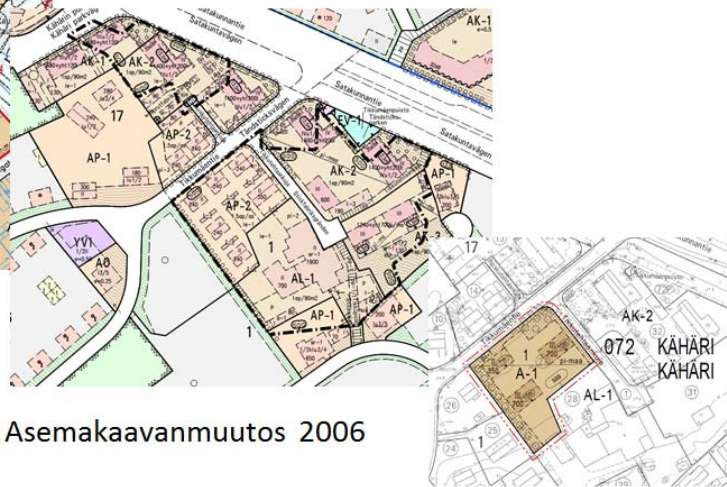


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 6.6.2013
muutettu 1.10.2013
Asemakaavatunnus 16/2012
Diarionumero 1923-2012

Tikkumäki, Kähäri



Teollisuuskaava 1946



Asemakaavanmuutos 2006

Asemakaavanmuutos 2013

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä kesäkuuta 2013 päivättyä ja 1.10.2013 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **"Tikkumäki" (16/2012)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 072 KÄHÄRI KÄHÄRI

Kortteli: 1 1

Tontti: 27 27

Kaava-alueen nimi, sijainti sekä kaavan tarkoitus

Tikkumäki-niminen suunnittelualue sijaitsee melko hiljattain rakennetun kerros- ja pientaloalueen vieressä, noin 100 metriä Satakunnantien lounaispuolella. Alueen etäisyys Kauppatorilta on n. 1,2 km. Alue on aikaisemmin liittynyt tehdastoimintaan ja on nykyisin rakennustyömaan ja ulkovarastoinnin käytössä.

ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelukohte on ympäröity mustalla



Tontille on tarkoitus toteuttaa 2-3 kerroksisia asuinrakennuksia viereiseen rakentamistapaan sovittaen ja hyödyntäen alueelle jo sallittua rakennusoikeutta. Nykykaavan edellyttämä autopaikoituksen yhteisjärjestely Tikkutehtaankuja 2:n kanssa puretaan. Autopaikat sijoitetaan pääosaltaan maan alle, omalle tontille eikä jo toteutetulle kerrostalotontille.

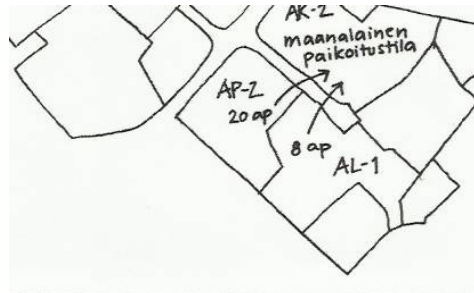
2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö ja toteuttaminen

Tikkumäen asuinrakennuksia on toteutettu vaiheittain. Tonttien eriaikaisesta omistus- ja rakentamistilanteesta johtuen ei nykykaavan mukaisten, uusien pientalojen ja viereisen, suojeltavan rakennuksen autopaikkoja ole ennakoon rakennettu Satakunnantien varren kerrostalotontille. Tämän järjestelyn toteuttaminen pilaisi nyt kerrostalojen jo valmiita pihaympäristöjä ja olisi kustannuksiltaan kallis. Autopaikkojen sijoittaminen lähemmäs uusia asuntoja helpottaa myös niiden käyttöä.

PYSÄKÖINNIN TOTEUTUMATON JÄRJESTELY

Voimassa olevan asemakaavan mukaan



Suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,34 ha. Nykyisessä asemakaavassa on pientaloille osoitettua rakennusoikeutta 1642 k-m² talousrakennukset mukaan lukien. Kaavan muutoksella asuntorakentamiseen käytetään 1750 k-m² eli 108 k-m² aikaisempaa enemmän. Rakentamistehokkuus on $e = 0,5$. Asuntoja arvioidaan alueelle tulevan n. 20-25 kpl ja asukkaita 30-40 henkeä. Autopaikkoja on vähintään 23 kpl.

Tikkumäentien varrelle toteutetaan 2-kerroksinen asuinrakennus, vastapäätä kadun toisella puolella olevia, 2-kerroksisia paritaloja. Tämän lisäksi tontille rakennetaan kaksi 3-kerroksista asuinrakennusta. Rakennukset suunnataan nykyisen asemakaavan mukaisesti, ja niissä käytetään samoja materiaaleja, kattomuotoja ja värityksiä kuin jo toteutetuissa Tikkumäen rakennuksissa. Autopaikat sijoitetaan tontille ja pääosaltaan maanalaiseen tilaan, jonne on ajo-yhteys Tikkutehtaankujan puolelta. Tikkumäentien ja Tikkutehtaankujan kulmaukseen istutetaan puustoa rajaamaan katutilaa.

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen kaavanmuutoksesta on tehnyt alueen omistaja, Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy, Turku 5.2.2012. Aloitteeseen liitettiin alustava kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin 9.10.2012 ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa.

Kaavan vireilletulosta ja asemakaavan muutoksen valmistelusta ilmoitettiin osallisille syksyllä 2012 lähetetyllä kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tämä on toimitettu myös Varsinais-Suomen ELY-keskukselle tiedoksi. Lisäksi kaavan vireilletulosta Tikkumäki-nimisenä ilmoitettiin internetissä sekä Turun kaupungin kuulutuksella 27.10.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta esitettiin 25 mielipidettä. Monissa mielipiteissä vastustettiin Tikkumäentien ja Tikkutehtaankujan kulmaukseen suunniteltua, 4-kerroksista asuinrakennusta. Kaavanmuutostarve sai myös ymmärtämystä osakseen. Mielipiteiden keskeinen sisältö on voitu ottaa huomioon kaavaa valmisteltaessa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 23.4.2013 rakentamistavaltaan aikaisemmasta muutetun kaavaluonnoksen määräyksineen ja havainnekuvineen asemakaavanmuutosehdotuksen perustaksi. Samalla lautakunta totesi, että kyseinen asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Lautakunta merkitsi tiedokseen tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Asemakaavamuuotosehdotus oli nähtävillä 10.6. - 26.7.2013. Ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja ao. viranomaisilta.

Asemakaavanmuutoksen luonnosaineiston on laatinut arkkitehti SAFA Sirpa Salmi KAAWA Oy:stä. Toimintatavasta oli sovittu aloitteen tekijän ja Turun kaavoitusviranomaisten kesken. Aineistoa täydennettiin Turun kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, osoite Puolalankatu 5, 20100 Turku. Valmistelun vastuuhenkilönä toimi kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari ja piirtäjänä Virve Neesfeld.

ILMAKUVA ALUEESTA



LUETTELO ASIAKIRJOISTA, JOITA SELOSTUS KOSKEE:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavan valmisteluun esitettyjen mielipiteiden yhteenveto vastineineen 11.1.2013
3. Tilastotiedot
4. Asemakaavakartta 6.6.2013, muutettu 1.10.2013

LUETTELO MUISTA KAAVA-ALUETTA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA:

1. Turun kaupungin Tilalaitoksen v. 2001 teettämä Kähärin vanhojen teollisuusrakennusten peruskuntoarvio, Arcon-Suunnittelu.
2. Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen vv. 2001-2002 teettämät maaperän pilaantuneisuuden perusselvitykset, Ins.tsto Esko Lappalainen.
3. L-S ympäristökeskus on 3.3.2005 antanut päätöksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.
4. Turun kaupungin Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimistossa on voimassa olevan asemakaavan valmistelun yhteydessä, 2000-luvun alkupuolella, selvitetty nykyinen ja ennustettavissa oleva melutaso alueella.

3 LÄHTOKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee Tikkumäen kerros- ja pientalojen sekä näitä vanhempien omakotitalojen välissä ja suojellun, entisen tikkutehtaan naapurissa. Alueen tuntumassa on käynnissä kahden asuinkerrostalon rakennustyöt.

Alue on pääosaltaan ulkovarastoinnin ja rakennustyömaan käytössä. Viereisessä, 1870-luvulta peräisin olevassa tehdasrakennuksessa on huoltotoimintaa ja varastointia.

Alueen omistaa Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy, Turku.

NÄKYMÄ ENTISELLE TIKKUTEHTAALLE

Näkymä kaakkoissuuntaan



Luonnonympäristö

Maaston korkeusasema on Tikkumäentiellä +15 metriä. Tontin lounaiskulmassa, lähellä vanhaa tikkutehtaan rakennusta maaston korkeusasema on noin +18 metriä. Siitä noin 200 metriä etelään maasto kohoaa lähes +30 metrin korkeuteen.

Alueen lounaisrajalla on Terijoen salavien puurivi.

Kairaustulosten perusteella pehmeiden maakerroksien (täytemaan ja savikerroksen) paksuus vaihtelee tehdasrakennuksen sisäpihan muutamasta metristä Tikkumäentien läheisyyden n. 11-12 metriin.

Vuonna 2001 tehdyn maaperätutkimuksen mukaan pohjaveden arvioidaan kulkeutuvan alueella kohti luodetta. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä sellaisen läheisyydessäkään. Pintavedet kulkeutuvat Satakunnantien suuntaan.

Palvelut

Satakunnantien varrella on päivittäistavarakauppa, apteekki ja huoltoasema sekä pieniä erikoisliikkeitä. Satakunnantien toisella puolella, n. 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat Raunin aukion päiväkoti sekä Raunistulan koulu ja kenttä. Noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsevat Rieskalähteen koulu ja Kastun koulu, n. 500 metrin etäisyydellä Tommilan päiväkoti ja 900 metrin etäisyydellä Kähärin koulu, alakoulu, jonka piiriin suunnittelualue nykyisin kuuluu. Juhannuskukkulalla, 300 metrin etäisyydellä toimii Turun ammatti-instituutti.

Liikenne

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan ja sieltä muihin kaupunginosiin sekä Länsikeskuksen suuntaan. Satakunnantiellä kulkevat mm. linjat 2, 2A, 6, 11, 110-119, 190-195 ja 28.

2000-luvun puolivälissä liikennemäärät Satakunnantiellä olivat n. 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoden 2020 ennustetilanteessa liikennemäärien arvioidaan olevan n. 27 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ennusteen mukaan Tikkumäentiellä olisi 1400 ajoneuvoa vuorokaudessa uudisrakentamisen valmistumisen jälkeen.

Tekninen huolto

Maanalaiset vesijohdot, viemäriputket ja sähkökaapelit sijaitsevat katu- ja puistoalueilla lukuun ottamatta tontin länsirajasta 6 - 9,5 m etäisyydellä tontin puolella sijaitsevaa vesijohtolinjaa. Tikkumäentiellä sijaitsee päävesijohto, runkoviemäri sekä erillinen runkoviemäri hulevesille.

Satakunnantiellä kulkee keskustan suunnasta kaukolämpölinja ja siellä on myös ulkovalaistuskaapelit. Tikkumäentiellä sijaitsee keskijännitekaapeli.

3.2 Suunnittelutilanne, rakentamisen ohjaus

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäytön tavoitteissa (valtioneuvoston päätös 30.11.2000) edellytetään, ettei uusia, huomattavia asuinalueita sijoiteta irrallisen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta, pilaantuneen maaperän puhdistustarve selvitetään ennen kaavan toteuttamistoimenpiteisiin ryhtymistä ja melusta aiheutuvaa haittaa tulee ehkäistä ja jo olemassa olevia haittoja tulee pyrkiä vähentämään.

Maakuntakaava

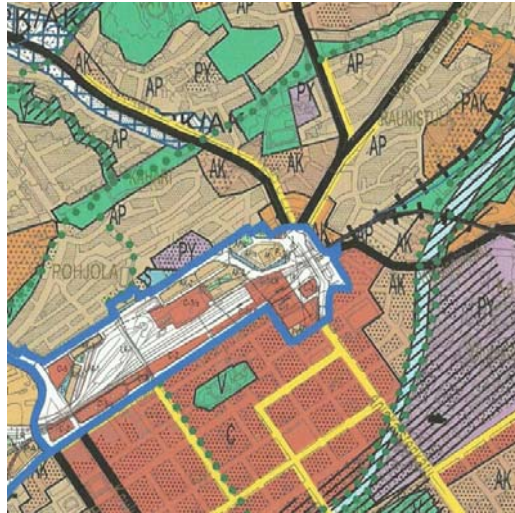
Turun kaupunkiseutua koskevassa maakuntakaavassa (ympäristöministeriön päätös 23.8.2004) alue kuuluu kaupunkiseudullisen julkisen liikenteen akseliin, Satakunnantien varren kaupunkikehittämisen kohdealueeseen, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.

Yleiskaava 2020

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 (kaupunginvaltuuston päätös 18.6.2001) suunnittelualue on osa ns. keskusaksin tiivistämisvyöhykettä.

Alue on yleiskaavassa merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja Satakunnantie muodostaa alueen pääkadun.

OTE TURUN YLEISKAAVASTA 2020
Suunnittelualue kuvassa keskellä



Voimassa oleva asemakaava

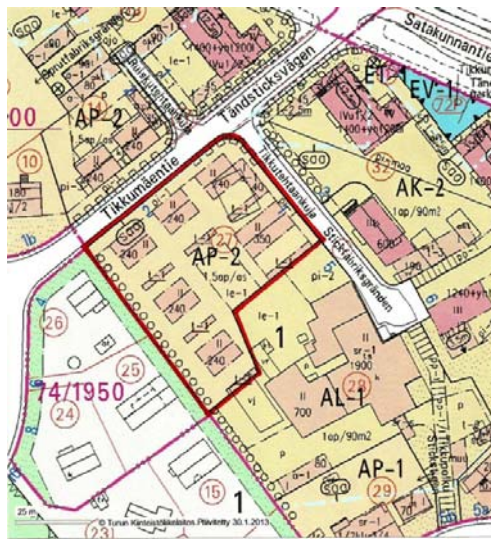
Voimassa olevassa asemakaavassa (lainvoimainen 4.3.2006) suunnittelualue on 2-kerroksisten asuinpienalojen tontti (AP-2). Tontilla on rakennusoikeutta 1642 k-m², ja sen pinta-ala on 3361 m².

Alueelle kuljetaan Tikkumäentieltä ja Tikkutehtaankujalta. Vanhalle tehdas-alueelle on kulkuyhteys myös eteläpuolelta, Kähärintieltä. Kevyelle liikenteelle on väylät Satakunnantien ja Kähärintien suuntiin.

Suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuus on määrätty tutkittavaksi ja tarvittaessa puhdistettavaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaivuutöillä ei saa aiheuttaa haittaa suojeltavien rakennusten ja rakenteiden perustuksille.

Alueen länsirajalla on puurivi. Katujen varsilla on istutettavaa aluetta, jolle saadaan sijoittaa auraslumet tontin katuun rajoittuvalle 2 m:n osuudelle.

OTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA
Suunnittelualue rajattu punaisella



Kuudelle 2-kerroksiselle pientalolle (AP-2) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1550 k-m². Tämän lisäksi asuinrakennusten yhteyteen voi rakentaa talousrakennuksia. Niihin voi sijoittaa enintään 4 m²:n suuruisia, erillisiä, asuntokohtaisia varastoja sallittua kerrosalaa ylittäen. Varastoja saa rakentaa yhden kutakin asuntoa kohden.

Julkisivujen pintarakenteiden tulee olla paikallarakennettuja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lautaverhousta. Kattomuodon tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:5-1:4. Kattojen materiaalina tulee käyttää tummanharmaata, konesaumattua peltikatetta tai kattotiiltä. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä.

VOIMASSA OLEVAN ASEMAKAAVAN HAVAINNEKUVA



Autopaikkoja on rakennettava 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti, ja ne on kaavan mukaan sijoitettava viereisen, jo toteutetun kerrostalokorttelin (AK-2) maanalaiseen pysäköintitilaan. Vieraspaiikkoja tulee rakentaa yksi kutakin 7 asuntoa kohti. Jätteiden keräysjärjestelmän tulee sijoittua pääosaltaan maan alle.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontin Kähäri-1.-27 pinta-ala on 3361 m², tonttijako on hyväksytty 16.1.2006 ja tontti merkitty kiinteistörekisteriin 18.11.2006.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja 5.6.2013 täydennyskartoittama.

3.3 Ympäristön häiriötekijät

Melu, ilmanlaatu



Kuva: Aiemman kaavanmuutoksen yhteydessä laadittu kuva melualueista.

Satakunnantien liikenteestä ei ulotu meluhaittaa suunnittelualueelle. Melun leviämistä estävät jo toteutetut kerrostalot.

Ilman laadusta ei ole mittaustietoja.

Pilaantunut maaperä

Tehdasalueen maaperää on selvitetty vv. 2001 ja 2002 (Ins.tsto Esko Lappalainen Oy). Selvitysten mukaan maaperän metallit voivat kulkeutua ympäristöön ensisijaisesti pölyn mukana. Metallien mahdollista kulkeutumista pohjaveteen pidetään vähäisenä. On kuitenkin mahdollista, että haitta-aineita kulkeutuu orsiveden mukana muualle.

Selvitysten mukaan voimakkaasti pilaantuneita alueita sijaitsee lähinnä entisen tikkutehtaan luoteis- ja kaakkoispuolella. Maaperä on selvitysten mukaan voimakkaasti pilaantunut Tikkutehtaan kujan läheisyydessä.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on 3.3.2005 antanut päätöksensä pilaantuneen maaperän kunnostamisesta alueen nykyisen asemakaavan valmisteluun perustuen. Alueen asemakaavoittaminen asuinkäyttöön edellyttää, että tulevilta asuin-, leikki- ja oleskelualueilta poistetaan maat, joissa haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät ympäristöministeriön muistiossa 5/1994 esitetyt ohjearvot. Päätöksen mukaan maaperän puhdistustyöt tulee ulottaa myös rakennettavaksi tulevan tontin ulkopuolelle, tonttirajasta 5 metrin etäisyydelle, jottei haitta-ainepitoisia maita jää rajan välittömään läheisyyteen. Mikäli puhdistettavaksi suunniteltujen alueiden maaperään jää haitta-aineita, joiden pitoisuudet ylittävät asetetut puhtausarvot esimerkiksi siitä syystä, ettei kaivutyötä voida jatkaa rakenteiden sortumisvaaran vuoksi, arvioidaan jatkotoimenpiteiden tarve riskinarvioinnin perusteella.

Ympäristön turvallisuus

Liikenteen turvallisuusvirasto on 7.11.2011 hyväksynyt Turun järjestelyratapihan turvallisuusselvityksen. Siinä on tarkasteltu ratapihalla tapahtuvaa vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvää vaunujen käsittelyä ja tilapäistä säilyttämistä. 530 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta sijaitseva kaava-alue sisältyy "syttymättömän kaasun vuoto ja jälkisyttymä" -nimisen onnettomuusskenaarion aluerajaukseen.

Selvityksen mukaiset riskialueet ovat seuraavat: lähinnä ratapihaa on korkean riskin alue, sitä etäämpänä on merkittävän riskin alue ja kauimpana ratapihasta on kohonneen riskin alue, johon kaava-aluekin kuuluu. Räjähdyksenomaisesta palamisesta syntyvän paineaallon vaikutukset ulottuvat pisimmillään noin 720 metrin etäisyydelle. Suuronnettomuuden todennäköisyys on erittäin pieni.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja suunnittelua koskevat päätökset

Muutostarpeen ovat aiheuttaneet pysäköintijärjestelyjen vaikeudet. Uuden pientaloalueen ja osaltaan myös vanhan tikkutehtaan autopaikkojen sijoittaminen Satakunnantien varren AK-2 kerrostalotontille ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Tarvittavien autopaikkojen sijoittaminen AP-2-pientalotontille maantasoon ei ole mahdollista, koska ne veisivät kokonaan pihatilan.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, esitetyt mielipiteet, muistutukset ja lausunnot vastatineen

Osalliset

- Alueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, yritykset ja käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, Kasvatus- ja opetustoimi, Museokeskus
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Muut osalliset, jotka ovat ilmoittautuneet kaavaprosessiin.

Kaavoituksen vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 27.10.2012. Vireilletulosta on kuulutettu Turun Sanomat- ja Åbo Underrättelser-lehdissä sekä internetissä.

Vuorovaikutusmahdollisuudet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavoituksen alkuvaiheen valmisteluun

Asemakaavan muutoksen osallisille on lähetetty tiedoksi vireilletuloa koskenut ilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.10.2012. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on käsitellyt OAS:in kokouksessaan 9.10.2012, 8.4.2013 päivitetty OAS oli kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyssä 23.4.2013.

Osalliset ovat voineet esittää mielipiteensä kaavan valmisteluun, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä myös 6.8.2012 päivättyyn, alustavaan kaavaluonnokseen asemakaavatoimistolle kirjallisesti tai suullisesti sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Kaavaluonnosalueeseen kuului aluksi myös suojellun tikkutehtaan tontti.

Alkuvaiheen kaavaluonnos 6.8.2012

Tikkumäentien ja Tikkutehtaankujan kulmaukseen suunniteltiin aluksi 4-kerroksista kerrostaloa ja sen viereen kahta, 2-kerroksista pientaloa. Näiden alapuolelle sijoittui maanalainen tila tontin pysäköinnille. Maanalaiseen tilaan voi sijoittua myös osa vanhan tikkutehtaan ja sen laajennuksen uusien käyttäjien autopaikoista. Kerrostalo sijoittui kaupunkikuvassa hieman matalampana muiden Tikkumäen kerrostalojen ryhmään, ja pientalot taas liittyivät viereiseen pientalojen kokonaisuuteen. Alueen sisällä muokattiin hieman tonttien rajoja. Kokonaisrakennusoikeus vastasi suunnilleen voimassa olevassa asemakaavassa jo sallittua rakennusoikeutta.

ALKUVAIHEEN KAAVALUONNOS V. 2012



Esitetyt mielipiteet johtopäätöksineen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavan valmisteluun osalliset esittivät kaikkiaan 25 mielipidettä. Mielipiteitä pyydettiin esittämään 23.11.2012 mennessä.

Aloitteen tekijä, Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy, Turku järjesti alueella tiedotus- ja keskustelutilaisuuden 19.11.2012 kaavoituksen tavoitteista. Tilaisuuteen osallistui nimilistan mukaan yli 20 henkeä.

Monissa 25 saadusta mielipiteestä ja yleisötilaisuudessaakin vastustettiin katu- ja kulmaukseen esitettyä 4-kerroksista rakentamista pääosin kaupunkikuvallisista ja näköaloihin liittyvistä syistä. Kaavan muutoksen tarvetta ei pidetty uskottavana eikä muutosta vähäisenä. Katsottiin myös, että muutos tuli aivan liian nopeasti, koska asuntoja ostettaessa oli mainittu, että tontille tulee pientaloja. Jotkut kokivat asuntojensa arvon laskevan, jos esitetty kerrostalo toteutetaan heidän asuntojensa eteen. Mielipiteissä korostettiin myös, että alkupeleistä tavoitetta rakentamisen mataluudesta ja väljyydestä ei pidä muuttaa. Joissakin mielipiteissä mainittiin myös alueella jo esiintyvät liikenne- ja autopaikkaongelmat. Saaduissa mielipiteissä myös ymmärrettiin kaavanmuutoksen tarve ja esitettiin uusia ehdotuksia rakentamistavalle. Niissä toistui katu- ja kulmauksen jättäminen vapaaksi rakentamiselta, 2-3-kerroksinen rakentamistapa, rakennusten suuntaaminen nykykaavan tapaan, jotta näköalat säilyisivät, tarpeellinen maanalainen paikoitus sekä istutukset tontilla.

Saadun palautteen perusteella tontin rakentamistapavoitetta muutettiin ottamalla esitettyjen mielipiteiden keskeiset painotukset huomioon. Tavoiteltua rakentamista madallettiin. Näköalat jo toteutetuista kerrostaloista otettiin huomioon uusien rakennusten sijoituksessa sekä suuntaamisessa.

Samalla tikkutehtaan tontti jätettiin kaavanmuutosalueesta pois, koska suojelun rakennuksen uutta käyttöä koskevat selvitykset voivat jatkua nykyisen asemakaavan pohjalta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 23.4.2013 mielipiteiden johdosta muutetun, uuden kaavaluonnoksen tulevan asemakaavaehdotuksen pohjaksi ja merkitsi tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Lautakunta totesi, että kaavan muutos on vaikeuksiltaan vähäinen.

Asemakaavaehdotus, muistutukset ja lausunnot vastineineen

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävänä ja lausunnoilla 10.6. - 26.7.2013.

Nähtävilläoloaikana ehdotusta vastaan tehtiin kolme muistutusta. Kaksi niistä tuli länsipuolen omakotitonteilta ja yksi pohjoispuolen paritalotontilta.

Tikkumäentie 6

Olemme vahvasti sitä mieltä, että vuoden 2006 kaava on hyvä meidän omakotiasukkaiden kannalta.

Omakotitontin viereen, rajasta 4 metrin päähän on kaavaehdotuksessa esitetty massiivinen, 3-kerroksinen kerrostalo. Alueen kaupungin puoleiselle reunalle on valmistumassa samanlaisia 3-kerroksisia, jotka on vastoin piirustusmerkintöjä tehty 4-kerroksisiksi.

Kun nykyiset Terijoen salavat kaadetaan rajalta, uudesta kerrostalosta on esteetön näkyvyys omakotitontin pihalle, mikä vie kaiken yksityisyyden ja laskee tontin arvoa. Uutta rakentamista ei ole sovitettu viereisiin rakentamistapoihin. Muutos on todella merkittävä, eikä vähäinen, kuten esitetään.

Alueella kauan asuneiden omakotiasukkaiden mielipiteen huomioon ottamista toivotaan päätöksenteossa.

Vastine

Tikkumäen asuinrakennuksia on toteutettu vaihteittain. Tonttien eriaikaisesta omistus- ja rakentamistilanteesta johtuen ei nykykaavan mukaisten, uusien pientalojen ja viereisen, suojeltavan rakennuksen autopaikkoja ole ennakkoon rakennettu Satakunnantien varren kerrostalotontille. Tämän järjestelyn toteuttaminen pilaisi nyt kerrostalojen valmiita pihaympäristöjä ja olisi epätaloudellista.

Alue sijoittuu Turun yleiskaavan kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle.

Omakotiasutuksen naapurina on teollisuuskäytössä ollut tontti. Tällä tontilla on toteutumatta nykyinen, voimassa oleva asemakaava, jossa omakotiasutukseen viereen, rajan tuntumaan on esitetty kolme 2-kerroksista pientaloa. Näiden, nykykaavan mukaisten pientalojen näkymiä omakotitonteille ei ole rajoitettu. Asemakaavan muutosehdotuksessa vastaavassa paikassa on kaksi asuinrakennusta, 2-kerroksinen ja 3-kerroksinen rakennus, siis yksi rakennus vähemmän kuin aikaisemmin. Uudet rakennukset sijoittuvat yhtä etäälle rajasta ja suuntautuvat päädyt omakotiasutuksen suuntaan kuten nykykaavassakin.

Kaavamääräyksissä on asetettu rakentamiselle enimmäiskorkeus seuraavasti: 2-kerroksisessa rakentamisessa julkisivun enimmäiskorkeus on 7 metriä ja vastaavasti 3-kerroksisessa 10 metriä. Ehdotuksen kaavamerkintä "A" sallii sekä pientalot että kerrostalot. Koska uudisrakentaminen sijoittuu omakotiasutuksen koillispuolelle, eivät uudet asuinrakennukset varjosta omakotipihoja. Rakentamaton tontti on tasainen, joten sen tilannetta ei voida suoraan verrata rinteessä tapahtuvaan rakentamiseen.

Mikäli Terijoen salavia rajalla tuhoutuu, on tilalle kaavamääräyksen mukaan istutettava uudet puut.

Nykykaavassa tontille on sallittu 1642 k-m², joten lisäystä on esitetty 108 k-m². Muutos aikaisempaan on vähäinen. Asemakaavan muutos ehdotus noudattaa yleiskaavaa.

Edellä mainitun perusteella muistutus ei anna aihetta asemakaavan muotosehdotuksen tarkistuksiin.

Tikkumäentie 4

Muistuttaja ihmettelee, miksei ole saanut kutsua luonnosvaiheen tilaisuuteen, jossa sai esittää mielipiteitä.

Muutos ei ole vähäinen. Esitetty rakentamistapa tuhoaa alueen ilmeen, eikä autopaikoituksesta syntynyt ongelma ole uskottava. Muistuttajan mukaan rakentaja on jättänyt autopaikat kerrostalotontille rakentamatta.

Uudessa ehdotuksessa ollaan rakentamassa suuria 3-kerroksisia kerrostaloja, jotka eivät sovellu omakotitalojen naapuriksi. Samanlaisia 3-kerroksisia kerrostaloja ollaan juuri rakentamassa 4-kerroksisina. Aivan lähelle omakotitontin rajaa suunnitellusta uudisrakennuksesta olisi suora näköyhteys pihaille, mikä pilaa yksityisyyden ja laskee talojemme arvoa. Kerrostalojen rakentaminen ei poistaisi mainittua paikoitusongelmaa, ja se olisi vain rakentajan edun mukaista.

Voimassa oleva kaava on hyvä. Hyväksyttävissä on vain autopaikoitusta koskeva muutos. Alueelle sopivat hyvin puiset paritalot. Muistuttaja ihmettelee, miksi näitä korvataan suurella, synkällä ruskeatiilisellä kerrostalolla.

Alueella kauan asuneiden mielipiteiden huomioon ottamista toivotaan.

Vastine

Rakentaja katsoi aiheelliseksi järjestää kaavoituksen luonnosvaiheessa esittely- ja keskustelutilaisuuden, koska alueelta tuli paljon kyselyjä. Tilaisuuden järjestämisestä sovittiin etukäteen kaavoitusviranomaisten kesken. Tilaisuus oli epävirallinen, ja siitä annettiin tieto asuntoyhtiöiden isännöitsijöille ja hallituksen jäsenille tavoitteena viedä sanaa eteenpäin koko alueella. Rakentajalla ei ole käytössään alueen kaikkien asianosaisten yhteystietoja.

Kaavoituksen luonnosvaiheen suunnitelma on tullut muistuttajan tietoon, koska muistuttaja esitti siitä kaksi kirjallista mielipidettä. Mielipiteet ovat tulleet huomioon otetuiksi kaavaehdotusta valmistellessa.

Tikkumäen asuinrakennuksia on toteutettu vaiheittain. Tonttien eriaikaisesta omistus- ja rakentamistilanteesta johtuen ei kaavan mukaisten, uusien pientalojen ja viereisen, suojeltavan rakennuksen autopaikkoja ole ennakoon rakennettu Satakunnantien varren kerrostalotontille. Tämän järjestelyn toteuttaminen pilaisi nyt kerrostalojen valmiita pihaympäristöjä ja olisi epätaloudellista.

Muistutuksessa ehdotettu maanalaisen paikoitusosan sijoittaminen nykykaavan mukaisen kuuden erillisen pientalon alle on rakenneteknisesti maanalaisen tilan mitoituksenkin vuoksi vaikeaa ja kallista. Tontille ei myöskään mahdusi maanalaisen tilan kulkuramppia. Paikoitusjärjestely ei ole nykykaavan mukaan mahdollista.

Alue sijoittuu Turun yleiskaavan kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle. Omakotiasutuksen naapurina on teollisuuskäytössä ollut tontti. Tällä tontilla on toteutumatta nykyinen, voimassa oleva asemakaava, jossa omakotiasutukseen viereen, rajan tuntumaan on esitetty kolme 2-kerroksista pientaloa. Näiden, nykykaavan mukaisten uusien pientalojen näkymiä omakotitonteille ei ole rajoitettu. Asemakaavan muutosehdotuksessa vastaavassa paikassa on kaksi asuinrakennusta, 2-kerroksinen ja 3-kerroksinen rakennus, siis yksi rakennus vähemmän kuin aikaisemmin. Uudet rakennukset sijoittuvat yhtä etäälle rajasta ja suuntautuvat päädyt omakotiasutuksen suuntaan kuten nykykaavassakin.

Kaavamääräyksissä on asetettu rakentamiselle enimmäiskorkeus seuraavasti: 2-kerroksisessa rakentamisessa julkisivun enimmäiskorkeus on 7 metriä ja vastaavasti 3-kerroksisessa 10 metriä. Ehdotuksen kaavamerkintä "A" sallii sekä pientalot että kerrostalot. Rakennusten julkisivujen materiaalina lautaverhouskin on mahdollinen. Koska uudisrakentaminen sijoittuu omakotiasutuksen koillispuolelle, eivät uudet asuinrakennukset varjosta omakotipihoja. Rakentamaton tontti on tasainen, joten sen tilannetta ei voida suoraan verrata rinteessä tapahtuvaan rakentamiseen.

Mikäli Terijoen salavia rajalla tuhoutuu, on tilalle kaavamääräyksen mukaan istutettava uudet puut.

Nykykaavassa tontille on sallittu 1642 k-m², joten lisäystä on esitetty 108 k-m². Muutos aikaisempaan on vähäinen ottamalla vielä huomioon edellä olevat rakentamistapaan liittyvät perustelut. Asemakaavan muutosehdotus noudattaa yleiskaavaa.

Edellä mainitun perusteella muistutus ei anna aihetta asemakaavan muutosehdotuksen tarkistuksiin.

Ruiskutehtaankuja 2

Muistuttaja on As. Oy Ruiskutehtaankuja 2:n hallituksen puheenjohtajan ominaisuudessa ilmoittanut yhtiön puolesta olevansa samaa mieltä kuin mitä todetaan ensimmäisessä muistutuksessa, Tikkumäentie 6.

Lisäksi kaavamutosta vastustetaan, koska rakennuttaja ei ole pystynyt vastaamaan kysymykseen tulevien rakennusten koosta eikä rakennusalan muutosta. Vaaditaan nykykaavan jäämistä voimaan.

Muutos on merkittävä, jos rakennusala lisääntyy.

Muistuttaja viittaa myös alkuperäiseen valitukseen, joka lienee luonnosvaiheessa esitetty mielipide. Siinä vaadittiin, että nykykaavasta pidetään kiinni ja pyydettiin perusteluja kaavan muuttamiselle, koska asutokauppojen yhteydessä oli mainittu, että ympäristöön tulee kaksi pientalovaltaista korttelia ja yksi liikerakennuskortteli. Mielipiteessä vaadittiin, että alkuperäisestä kaavasta pidetään kiinni, ja autopaikoitus toteutetaan sen mukaisesti. Lisäksi vaadittiin rakentajan sitoutumista suojellun Tikkutehtaan rakennuksen saneeraukseen ja tontin nro 28 siivoamiseen.

Vastine

Tikkumäen asuinrakennuksia on toteutettu vaiheittain. Tonttien eriaikaisesta omistus- ja rakentamistilanteesta johtuen ei kaavan mukaisten, uusien pientalojen ja viereisen, suojeltavan rakennuksen autopaikkoja ole ennakoon rakennettu Satakunnantien varren kerrostalotontille. Tämän järjestelyn toteuttaminen pilaisi nyt kerrostalojen valmiita pihaympäristöjä ja olisi epätaloudellista.

Alue sijoittuu Turun yleiskaavan kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle.

Muistuttajan paritaloja vastapäätä on nykykaavassa, Tikkumäentien varrella kolme 2-kerroksista pientaloa, jotka eivät ole toteutuneet. Nykykaavassa ei ole rajoitettu uusien pientalojen näkymiä paritalojen suuntaan. Kaavamutoksen luonnosvaiheessa suunniteltiin Tikkumäentien varrelle 2-kerroksisen asuinrakennuksen lisäksi 4-kerroksista asuinrakennusta katujen kulmaukseen. Saatujen mielipiteiden vuoksi suunnitelmaa muutettiin niin, että paritaloja vastapäätä on nyt asemakaavan muutosehdotuksessa vain yksi 2-kerroksinen asuinrakennus ja laajalti puustoa katujen kulmauksessa. Rakentamisen mataluus on vielä varmistettu kaavamääräyksellä, jonka mukaan 2-kerroksisen asuinrakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 7 metriä ja maanalaisen pysäköinnin kansi tulee rakentaa nykyiseen pihan korkeustasoon.

Nykykaavassa tontille on sallittu 1642 k-m², joten lisäystä on esitetty 108 k-m². Muutos aikaisempaan on vähäinen, mikä on todettu kaavoitusta käsitellessä lautakunnassa. Asemakaavan muutosehdotus noudattaa yleiskaavaa. Aikaisempien asuntokauppojen yhteydessä on kuvattu voimassa oleva asemakaava rakentamistapoineen, eikä kaavan muutostarvetta ole voitu ennakoita. Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavaa muutetaan, mikäli kaava ei vastaa tarkoitustaan tai johda tavoiteltuun tulokseen. Suojellun tikkutehtaan tontilla on suunnitteilla rakennuksen saneeraus. Kulmatontti siistyy viimeistään rakentamisen alkaessa. Edellä mainitun perusteella muistutus ei anna aiheutta asemakaavan muutosehdotuksen tarkistuksiin.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Turku Energialta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta sekä ympäristötoimialan rakennusvalvonnasta ja ympäristönsuojelusta, kasvatus- ja opetustoimelta, vapaa-aikatoimialan museopalveluista ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta, vapaa-aikatoimialan museopalvelut ja Turku Energia eivät lausunnoissaan esitä muutoksia kaavaehdotukseen.

Vesiliikelaitos huomauttaa, että tontin länsirajasta 6-9,5 m etäisyydellä tontin puolella on yksityinen vesijohto.

Vastine:

Asia otetaan huomioon maaperää puhdistettaessa ja rakentamisessa, mutta se ei edellytä kaavaehdotuksen tarkistamista.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen riskienhallinnan palvelualue huomauttaa, että kaava-alue sijoittuu Turun ratapihan turvallisuusselvityksen mukaiselle kohonneen riskin alueelle. Em. asia on esitettävä kaavaselostuksessa ja huomioitava kaavasunnittelussa. Maanalaisen tilan paloturvallisuusperiaatteet on ratkaistavissa kaavasunnittelussa tai rakennusluvassa. Ko. tila ulottuu tontin 28 rajalle, jossa on rakennuksia ja maanalainen tila voi myös yhdistää tontin asuinrakennuksia. Pihakannen mitoitus V-S pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaan.

Vastine:

Selostuksen kohtaan **3.3. Ympäristön häiriötekijät** lisätään seuraavaa:
”Ympäristön turvallisuus

Liikenteen turvallisuusvirasto on 7.11.2011 hyväksynyt Turun järjestelyratapihan turvallisuusselvityksen. Siinä on tarkasteltu ratapihalla tapahtuvaa vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvää vaunujen käsittelyä ja tilapäistä säilyttämistä. 530 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta sijaitseva kaava-alue sisältyy ”syttymättömän kaasun vuoto ja jälkisyttymä” -nimisen onnettomuuskenäation aluerajaukseen. Selvityksen mukaiset riskialueet ovat seuraavat: lähinnä ratapihaa on korkean riskin alue, sitä etäämpänä on merkittävän riskin alue ja kauimpana ratapihasta on kohonneen riskin alue, johon kaava-aluekin kuuluu. Räjähdyksenomaisesta palamisesta syntyvän paineaallon vaikutukset ulottuvat pisimmillään noin 720 metrin etäisyydelle. Suuronnettomuuden todennäköisyys on erittäin pieni.

Kaavaselostuksen kohdan **5.4. Asemakaavan vaikutukset, erillisselvitykset** alakohtaan Vaikutukset terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen lisätään seuraavaa:

”Ratapihan alueella suoritetaan jatkuvaa valvontaa ja riskien vähentämistä ja poistamista koskevia toimenpiteitä, mikä parantaa alueen ympäristön turvallisuutta.”

Tontin pelastustien paikka osoitetaan rakennusluvan yhteydessä.

Maanalaisen tilan paloturvallisuuden edellyttämät rakenteet esitetään rakennusluvan yhteydessä, jossa selviää maanalaisen tilan laajuus.”

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta esittää, että koko Tikkumäentien puoleiselle tontin rajalle osoitetaan liittymäkielto osoitenumeroinnin saamiseksi selkeäksi eli osoitteeksi tulisi Tikkutehtaankuja 1. Muussa tapauksessa tulisi sekaannusta Tikkumäentie 2:n osoitteissa ja yhtiöissä käytetyissä nimissä.

Vastine:

Koko Tikkumäentien puoleiselle tontin rajalle ei voi asettaa liittymäkieltoa haittaamatta olennaisesti tontin käyttöä. Sisäänajo tontin maanalaisille autopaikeille on osoitettu ohjautuvat Tikkutehtaankujalta rampin kautta maanalaiseen tilaan. Tikkumäentien käytön vähäisyyttä voidaan korostaa kaavamääräyksellä.

A-1-alueen kaavamääräyksiin lisätään seuraava:

”Tikkumäentieltä voidaan tontille ohjata ajoa vain huoltoa, pelastustoimia ja vieraspysäköintiä varten.”

Edellä olevien lisäksi esitettiin kaavan sisältöä puoltava lausunto:

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelun lausunnossa pidettiin kaavamääräyksiä tontin maaperän puhdistamiseksi perusteltuina ja riittävinä sekä kaavamääräystä aurauslumien hoitamiseksi katujen varsilla hyvänä periaatteena.

Asemakaavaan tehtiin muutos Kiinteistöliikelaitoksen lausunnon perusteella. Kaavakartan **A-1**-alueen kaavamääräyksiin lisätään seuraava lause: ”Tikkumäentieltä voidaan tontille ohjata ajoa vain huoltoa, pelastustoimia ja vieraspysäköintiä varten.”

V-S aluepelastuslaitoksen lausunnon johdosta kaavaselostuksen kohtia 3.3 *Ympäristön häiriötekijät* ja 5.4 *Asemakaavan vaikutukset, erillisselvitykset* täydennetään.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen __.__. 2013.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet, rakenne, tonttijako ja mitoitus

Asumisen lisääminen joukkoliikennepainotteisen keskusakselin varrella on yleiskaavan 2020 ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaista. Kaavan muutoksella edistetään myös valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteuttamista yhdyskuntarakenteen eheyden ja maaperän pilaantuneisuuden puhdistamistoimien osalta.

Asemakaavan muutos rajataan koskemaan ainoastaan voimassa olevan asemakaavan pientalotonttia. Suojellun tehdasrakennuksen tontti jätetään kaavanmuutoksen ulkopuolelle.

Nykyisen asemakaavan mukainen autopaikoitusjärjestely puretaan. Autopaikkoja ei sijoiteta jo toteutetun kerrostalotontin maanalaiseen paikoitustilaan sitä laajentamalla. Tonttien eriaikaisesta omistus- ja rakentamistilanteesta johtuen tämä ei ole toteutunut. Autopaikkojen sijoitus pientalotontille ei ole mahdollista tiiviistä rakentamistavasta johtuen, eikä maanalainen paikoitus pientalotontilla ole nykykaavassa sallittu.

Rakentamattomalle tontille toteutetaan 2- ja 3-kerroksisia asuinrakennuksia viereiseen rakentamistapaan sovittaen ja suuntaamalla rakennukset nykykaavan tapaan. Autopaikoista pääosa sijoitetaan oman tontin maanalaiseen tilaan. Piha-alue muokataan viihtyisäksi istutuksineen ja pysäköintitilan kannen alasta vähintään puolet tulee istuttaa. Lounaisrajalla olevat Terijoen salavat pyritään säilyttämään.

Kaavamuutoksen jälkeenkin tontti säilyy asumiskäytössä kuten voimassa olevassa asemakaavassa eikä kerrosalan määrä kasva merkittävästi. Merkittävin muutos aikaisempaan on autopaikkojen sijainti sekä rakentamisen korkeus, sillä tontin eteläosiin saa rakentaa kaksi 3-kerroksista asuinkerrostaloa. Tikumäentien varteen sijoittuu 2-kerroksinen rakennus kuten voimassa olevassa asemakaavassakin.

Kaava-alueen 3361 m²:n tontilla on rakennusoikeutta 1750 k-m². Rakentamistehokkuus on $e = 0,51$. Autopaikkoja tulee rakentaa oman tontin tarpeisiin noin 26 kpl, lisäksi AL-1 tonttia varten vähintään 8 kpl, yhteensä 34 kpl. Tarvitavat vieraspaikat sijoitetaan piha-alueelle. Maanalaiseen tilaan voidaan sijoittaa autopaikkoja myös muille lisäautopaikkoja tarvitseville.

Alueelle arvioidaan tulevan 20-25 asuntoa ja asukkaita n. 30-40 henkeä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskeiset ympäristön laatua koskevat tavoitteet on määritelty nykyisessä asemakaavassa. Kaupunkikuvallisena tavoitteena säilyy rakentamiskorkeuden mataloituminen Satakunnantieltä nykyisen pientaloasutuksen suuntaan mentäessä. Uusien rakennusten suuntaamisella ja sijoittelulla saadaan varmistettua jo rakennettujen Tikumäen kaava-alueen asunnoista avautuvien näköalojen väljyys.

5.3 Aluevaraukset merkintöineen ja määräyksineen

A-1 Asuinrakennusten korttelialue.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa tiiltä ja/tai lautaverhousta. Julkisivujen pintarakenteiden tulee olla paikallarakennettuja. Kerrostalossa kattomuodon tulee olla pulpetti- tai harjakatto ja pientaloissa harjakatto. Kattomateriaalina tulee olla tummanharmaa konesaumattu peltikate tai katto-tiili. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä.

Kerrostalolle tulee autopaikkoja rakentaa vähintään 1 autopaikka 90 k-m² kohti ja pientaloille 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi tulee rakentaa yksi vieraspaikka kutakin 7 asuntoa kohti. Maanalaiseen autopaikoitustilaan on sijoitettava saman korttelin AL-1 -korttelialueen eli tontin 28 autopaikoista vähintään 8 kpl. Autopaikat sijoitetaan pääosaltaan maanalaiseen tilaan, jonka sisäänajo sijoittuu Tikkutehtaankujalle.

Jätteiden keräily tulee järjestää ympäristön kannalta huolitellulla tavalla. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava, ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavan merkinnät määräyksineen vastaavat muilta osiltaan voimassa olevan asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä.

5.4 Asemakaavan vaikutukset, erillisselvitykset

Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta

Asumiskäytössä olevan kerrostalotontin maanalaisen paikoitustilan laajentaminen aiheuttaisi huomattavaa haittaa asumiselle, ja se olisi rakentamisen kannalta epätaloudellista.

Autopaikkojen hallinta edellyttäisi eri yhtiöissä järjestelyjä.

Jos asemakaavaa ei muuteta, eikä autopaikkoja saada sijoitettua jo rakennetun kerrostalon paikoitushalliin, jää vaihtoehdoiksi sijoittaa kuuden pientalon 20 autopaikkaa omalle tontille tai rakentaa tontille kaavassa esitettyä vähemmän asuintaloja ja järjestää autopaikoitus vapautuvaan tilaan. Kumpikaan ratkaisu ei täytä ympäristölle asetettuja laadullisia vaatimuksia ja on ristiriidassa kaavamerkintöjen kanssa.

Kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriin kohdistuvat vaikutukset

Alue siistiytyy, ja Tikkumäen asuntoalue saadaan valmiiksi. Alueella säilyvät pinnanmuodot sekä lounaisrajan puurivi. Nykyisistä kerrostaloista avautuu näköaloja. Piha-alueiden viihtyisyys ja istutukset lisääntyvät.

Vaikutukset väestöön, työpaikkoihin ja palveluihin

Varsin lähellä kaupungin keskustaa lisätään ja monipuolistetaan asumista hyvien liikenneyhteyksien varrella ja useiden palvelujen läheisyydessä. Selvitykset suojellun tehdasrakennuksen kunnostamisesta päiväkodiksi tai muuhun käyttöön jatkuvat.

Vaikutukset terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Pilaantunut maaperä poistetaan ennen uudisrakentamista, jolloin alueesta tulee puhtaampi ja terveellisempi ympäristön kannalta.

Satakunnantien varren kerrostalot estävät liikenteen melun leviämistä.

Uusien asukkaiden myötä alueen liikennemäärät kasvavat jonkin verran, mutta liikennemäärän lisäyksen vaikutus vuorokauden keskimääräiseen melutasoon on vähäinen. Koska pääosa autopaikoista sijoittuu maan alle, jää piha-aluetta käytettäväksi leikkiin, ulko-oleskeluun ja istutuksiin, mikä lisää alueen viihtyisyyttä ja luo mahdollisuuksia väestön hyvinvoinnille.

Ratapihan alueella suoritetaan jatkuvaa valvontaa ja riskien vähentämistä ja poistamista koskevia toimenpiteitä, mikä parantaa alueen ympäristön turvallisuutta.

Tontin pelastustien paikka osoitetaan rakennusluvan yhteydessä.

Maanalaisen tilan paloturvallisuuden edellyttämät rakenteet esitetään rakennusluvan yhteydessä, jossa selviää maanalaisen tilan laajuus.

Vaikutukset kaava- ja rakentamistalouteen

Alue sijaitsee palvelujen läheisyydessä, olevien teknisen huollon verkostojen vierellä ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Alueen saaminen valmiiksi on kaupunkirakenteen kannalta taloudellista.

Autopaikoituksen sijoittaminen oman tontin maanalaiseen tilaan luo aikaisempaa paremmat edellytykset asuntorakentamiselle.

Erillisselvitykset

Voimassa olevan asemakaavan valmistelun yhteydessä on tehty laajalti selvityksiä, mm. liikenteestä ja melun leviämisestä Satakunnantien läheisyydessä, maaperän pilaantuneisuudesta ja vanhojen rakennusten kunnosta. Lisätarvetta selvityksiin ei ole esiintynyt, koska asuntojen määrä ei voimassa olevaan asemakaavaan nähden olennaisesti muutu.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän pilaantuneisuutta ja sekavaa, ulkovarastointiin käytettyä piha-aluetta voidaan pitää keskeisinä ympäristön häiriötekijöinä. Näihin saadaan asemakaavanmuutoksella parannusta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen rakentamistapaa on kuvattu havainnekuvalla.



6.2 Rakentamisen aikataulu

Asuntorakentamiseen on tarkoitus ryhtyä heti asemakaavanmuutoksen valmistuttua.

Turussa 6. päivänä kesäkuuta 2013
Muutettu 1.10.2013

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Paula Keskikastari