

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä lokakuuta 2008 päivättyä ja 26.1.2009 lausuntojen vuoksi muutettua asemakaavakarttaa ”**Mikonkatu 4**” (36/2007)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Kortteli:	10	10
Tontti:	3	3
Katu:	Mikonkatu	Mikaelsgatan

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Kortteli:	10 (osa)	10 (del)
Katu:	Mikonkatu	Mikaelsgatan

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: VIII-10.-9 ja 10.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 36/2007.
Diarionumero 11093-2007.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund.
Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 28.11.2007 lähettämällä osallisille kirjeitse ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä v. 2008 kaavoituskatsauksessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee 8. kaupunginosassa rajautuen korttelin 10 muihin tontteihin, kortteliin 11 sekä Sairashuoneen- ja Puistokatuun. Alueen pinta-ala on 0,5721 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Mikonkatu 4”.

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa 8. kaupungin osan korttelin 10 tontin 3 täydennysrakentaminen ympäristön mittakaavaan sopivalla asuin-, liike- ja toimistorakennuksella sekä saattaa Mikonkadun katualueella vanhentuneet asemakaavat ajan tasalle.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 28.11.2007
2. Asemakaavakartta 24.10.2008, muut. 26.1.2009
3. Tilastolomake 24.10.2008, muut. 26.1.2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavanmuutos pantiin vireille Asunto Oy Turun Mikonkatu 4:n aloitteesta 23.8.2007 allekirjoitetun anomuksen pohjalta. Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa omistamallaan tontilla siten, että se mahdollistaisi uuden asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen olemassa olevan asuin- ja liikerakennuksen lisäksi. Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ole estettä ja samalla saatetaan myös Mikonkadun katualueella voimassa olevat osin jo vanhentuneet asemakaavat ajan tasalle.
- Osallisille tiedotettiin asemakaavanmuutoksen vireille tulosta postitettamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen. Kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin myös v. 2008 kaavoituskatsauksessa.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 30.6.2008 päivättyä kaavanmuutosluonnosta kokouksissaan 12.8.2008 ja 19.8.2008 jättäen sen pöydälle, hyväksyen sen kokouksessaan 2.9.2008 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.
- Asemakaavaehdotus, pvm. 24.10.2008.
- Lausunnot pyydettiin marras-joulukuussa 2008 ja niiden pohjalta asemakaavaehdotusta muutettiin pvm. 26.1.2009.

2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

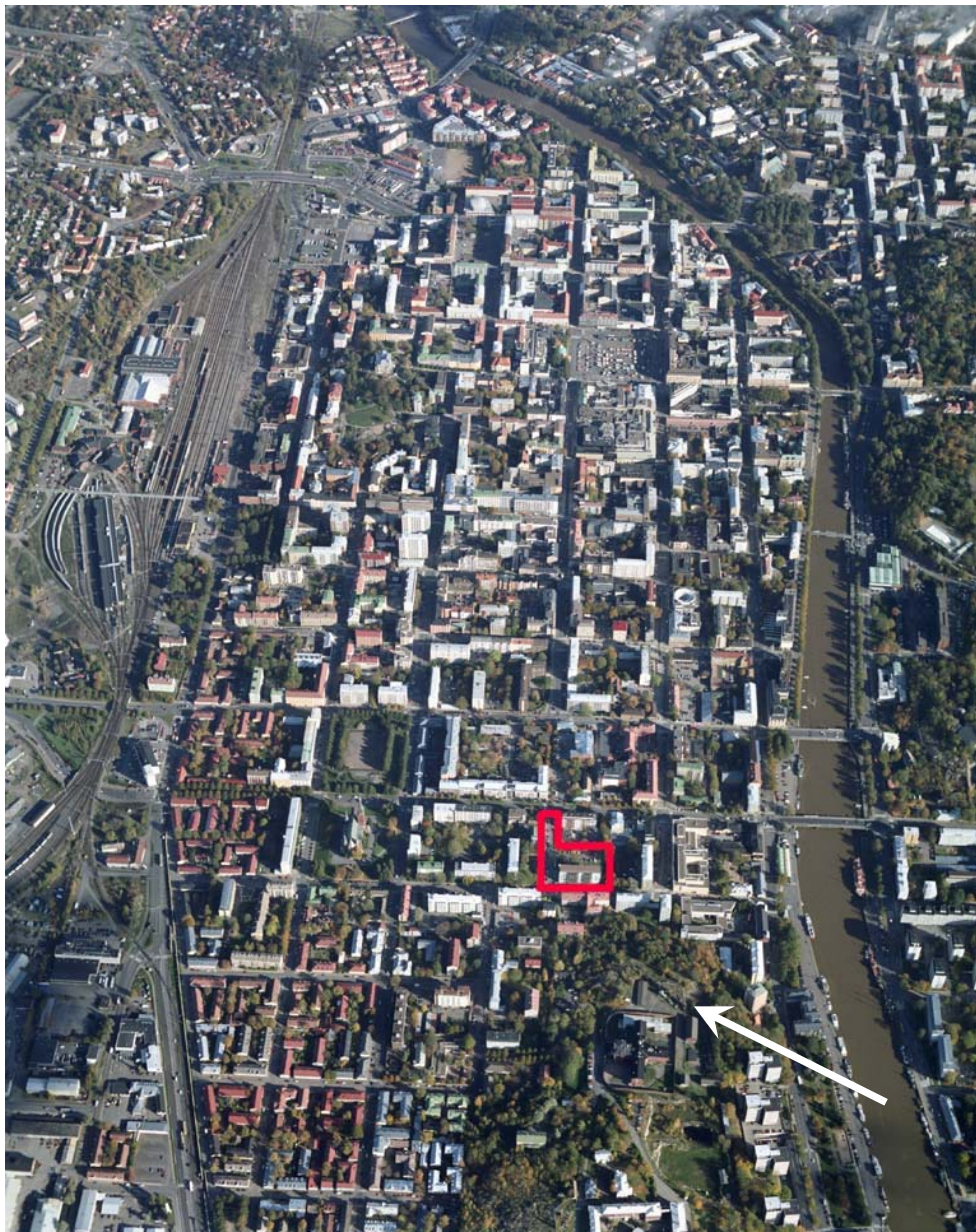
Sairashuoneen- ja Mikonkadun risteyksen itäpuolella olevan korttelin 10 tontti 3 jaetaan kahdeksi tontiksi, joiden käyttötarkoituksmerkintä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Mikonkadun katualue säilyy ennallaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin kerrostalovaltaisen ruutukaava-alueen länsiosaan.



Tontille on v. 1962 rakennettu Sairashuoneen- ja Mikonkadun kulmaan Sairashuoneenkadun suuntaisesti kolmiportainen kahdeksankerroksinen asuin- ja liikerakennus, jota on 2000-luvulla peruskorjattu uusimalla mm. ikkunat, parvekkeet, julkisivut eristyksineen sekä vesi- ja viemäriinjat. Rakennuksessa on 67 asuinhuoneistoa sekä kolme liikehuoneistoa.

Alueen ja ympäristön katujen ajoväylät ovat asfaltoituja ja niiden reunoilla on betonilaatoitetut jalkakäytävät.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Tontin itäosaan asfaltoidun pysäköintialueen reunustoille on istutettu nurmikkoja ja joitakin lehtipuita, joista kaksi kookasta jalavaa kasvaa tontin keskialueella.

Mikonkadun korkeusasema on Sairashuoneenkadun kulmassa n. 13 metriä laskien Puistokadulle mentäessä n. 8,5 metriin. Tontin 3 maanpinta viettää länsirajalta n. 2 metriä sen itärajan suuntaan. Suunnittelualueen maaperä on n. 8 metrin syvyyteen asti savea.



Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydellä ydinkeskustan tarjoamista palveluista.

Alue kuuluu Keskustan terveysaseman piiriin, joka sijaitsee Käsityöläiskadulla vajaan viiden korttelin etäisyydellä suunnittelualueelta. Lähin päiväkotiki sekä perusopetuksen 1.–6. luokka-asteiden koulu, Snellmanin koulu, sijaitsevat Koulukadun varrella noin kahden korttelin etäisyydellä. Suunnittelualueen lähin yläkoulu ja lukio sijaitsevat Klassikon koulussa Linnankadun varrella.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä ja verkostot on rakennettu ympäröiville katualueille.

Liikenne

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Mikonkatu on asfaltoitu ja sen molemmissa reunoissa on betonilaatoitetut jalkakäytävät samoin kuin alueen länsiosaa rajaavalla Sairashuoneenkadulla sekä itäosaa rajaavalla yksisuuntaisella Puistokadulla. Puistokadulla on lisäksi asfaltoitu pyörätie. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevilla kaduilla on aluenopeusrajoitus 40 km/h paitsi Puistokadulla, jolla nopeusrajoitus on 50 km/h.

Useat Turun paikallisliikenteen bussireitit kulkevat lähellä suunnittelualueita sijaitsevia Puutarha-, Puisto- ja Linnankatuja pitkin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ajoneuvoliikenteen tuottama melu ja muut päästöt läheiseltä Puistokadulta saattavat varsinkin ruuhka-aikoina ja tuulen suunnasta riippuen muodostua häiritseviksi.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston pilaantuneiden maa-ainesten tietokannan mukaan osoitteessa Sairashuoneenkatu 7 on sijainnut korjauspaja, jonka toiminnasta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Tiedossa ei kuitenkaan ole korjauspajan tarkka fyysinen sijaintipaikka eikä sitä sisältykö maaperä mahdollisia haitta-aineita.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista. Asemakaavalla tulee edistää mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä
- pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartalla.

Tontilla 3 voimassa oleva asemakaava A76/1960 on hyväksytty 20.12.1960. Siinä tontti on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 4640 kerrosalaneliömetriä. Mikonkadun katualueella ovat voimassa asemakaavat:

- A1/1897, vahv. 3.7.1897
- A73/1952, vahv. 13.3.1953
- A74/1962, vahv. 9.11.1962
- A16/1964, vahv. 25.9.1964

Keskustan kehittämissuunnitelma

Suunnittelualue kuuluu v. 2007 aloitetun kaksivuotisen Keskustan kehittämissuunnitelman alueeseen. Työn päätavoite ja virallinen nimi on: Täydennysrakentamisen ja rakennussuojelun yhteensovittaminen. Projektin tarkoituksena on vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta tutkimalla keskustan kehittämistä asuin- ja toiminta-alueena.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti 3:n tonttijako on hyväksytty 3.7.1897 ja sekä tontti 3 että Mikonkadun katualue on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suunnittelualueella suoritettu viimeksi 30.9.2008.

Maanomistus

Asunto Oy Mikonkatu 4 omistaa tontin 3 ja Mikonkadun katualue on Turun kaupungin omistuksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asunto Oy Mikonkatu 4 on tehnyt aloitteen asemakaavan- ja tonttijaonmuutoksesta, jolla mahdollistettaisiin uuden n. 3000 k-m²:n suuruisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen toteuttaminen nykyisen tontin 3 alueelle.

Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ollut estettä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, maanomistajat ja yritykset
- Viranomaiset yms.: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, aluekumppanuus / kaupunkikeskusta, Turun vanhusneuvosto sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimisto
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Keskikaupunkiseura Toispual jockey ry. ja Meidän Turku ry.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen aikana on Asunto Oy Mikonkatu 4:n edustajien kanssa neuvoteltu kahdesti sekä konsultoitu Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston kanssa maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta sekä suunnittelutoimiston edustajien kanssa alueen puustosta ja maaperän perustamisolosuhteista. Lisäksi Kiinteistölaitoksen edustajien kanssa on tarkasteltu kiinteistöjaotukseen liittyviä seikkoja.

Vireilletulo ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, lähetettiin kirjeitse osallisille. Kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin myös v. 2008 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esittelystä asemakaavan muutos-hankkeesta saatiin 18.3.2008 mennessä seitsemän kirjallista mielipidettä sekä kaksi puhelimitse tapahtunutta yhteydenottoa.

Yhteenveto mielipiteistä:

Suunnittelualueen ja ympäristön asukkaat ovat kritisoineet alueelle esitettyä muusta rakenteesta ja kaupunkikuvasta selvästi poikkeavaa liiallista tehokkuuden tavoittelua ja ylitiivistä rakentamista, joka heikentää asumisviihtyvyyttä vähentämällä alueella vallitsevaa avaruuden tuntua, valoisuutta ja puistomaista vehreyttä. Osakkeiden arvon arvellaan näistä syistä laskevan ja myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista kaavoituksessa epäillään. Lisärakentaminen sinänsä nähtiin pääsääntöisesti mahdolliseksi, mutta pienemmällä volyyymillä eikä täydennysrakentamisella saa vaikeuttaa naapuritontin mahdollista tulevaa lisärakentamistarvetta.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota myös autopaikoituksen järjestämiseen. Koska suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat mm. poliisilaitos, oikeustalo, Ruusukorttelin palvelutalo, aluepelastuslaitos ja seurakuntatoimintaa, joiden asiointiliikenne täyttää kadunvarsipaikat, tulee rakennusoikeus mitoitaa siten, että koko yhteiskerrosneliömetrimääräinen autopaikkanormin mukainen autopaikoitus kyetään järjestämään tontilla. Autopaikoitus tulisi järjestää joko rakennusten kellarikerroksissa tai maan tasossa eikä siten, että korttelialueelle tulee keinotekoista kansirakentamista, joka nostaa piha-alueen metrejä maanpinnan tasoa ylemmäs tarvellen näin koko piha-alueen.

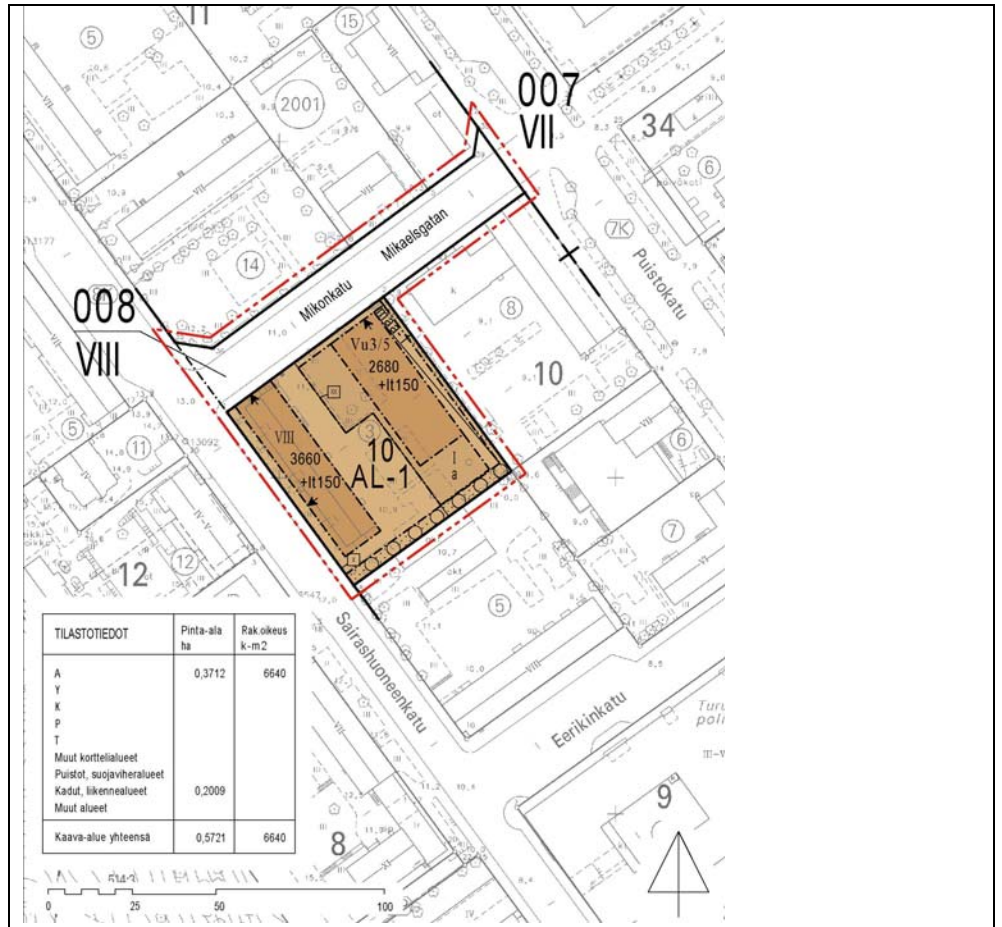
Kolmen asunto-osakeyhtiön jättämässä mielipiteessä tuotiin esiin, ettei asemakaavanmuutoksia tule tehdä ennen kuin Turun kaupungissa valmis-teilla oleva selvitys lisärakennusmahdollisuuksista kaupungin alueella on valmistunut.

Asemakaavatoimisto:

Koska kaavanmuutoshankkeesta jätettiin niin monia vastustavia mielipiteitä ja koska myöskään asemakaavatoimiston näkemyksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitelty kaavanmuutosaloitteen liitteenä ollut uudisrakentamisen tapa ja kortteliin sijoittuminen ei parhaalla mahdollisella tavalla olisi edistänyt kaupunkirakenteen ja ympäristöviihtyvyyden myönteistä kehitystä, päädyttiin asemakaavatoimistossa tutkimaan kahtaa kaavaluonnosvaihtoehtoa, vaihtoehtoja A ja B. Niistä laadittiin seuraavilla sivuilla esitetyt vertailut, joiden pohjalta laadittavan kaavaehdotuksen pohjaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksyttäväksi esitettiin vaihtoehtoa B.

Vaihtoehto A perustuu kaavanmuutoksen hakijan kaavanmuutosaloitteen mukana toimittamaan Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n tekemään esitykseen.

LUONNOSVAIHTOEHTO A



PLUSA:

Korttelin keskiosan yksikerroksinen rakennusmassa ei kokonaan peitä näkymiä Mikonkadun pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 11 tontin 14 eikä rajanaapuritontin 5 suunnasta.

MIINUSTA:

Leikki- ja oleskelupihan esteetön toteuttaminen hankalaa, koska rakennukset ja maan päälle rakennettu pysäköintikerros täyttävät tontin xx piha-alueen lähes kokonaan.

Tontin keskiosassa kasvavat kaksi kookasta jalavaa joudutaan kaatamaan.

Vaikeuttaa huomattavasti rajanaapuritontin 8 mahdollista täydennysrakentamista.

Peittää rakennuksista vapaata avointa näkymää rajanaapuritonttien 5 ja 8 suunnasta sekä Mikonkadun pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 11 suunnasta.

Mikonkadun eteläpuoleinen julkisivulinja ei muodosta olevien rakennusten kanssa yhtenäistä kaupunkimaista katutilaa vaan se jää hajanaiseksi ja rikkonaiseksi.

Uudisrakennuksen länsipuolelle sijoittuvat parvekkeet tulevat suuntautumaan vain n. 20 metrin etäisyydellä olevaa VIII-kerroksista asuinkerrostaloa kohti.

LUONNOSVAIHTOEHTO A:n ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontille xx saa asemakaavassa määritellyille rakennusaloille rakennusoikeuden estämättä rakentaa yhden maanpäällisen sekä yhden maanalaisen kerroksen pysäköintiä, huoltoilukennettä, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, ajoluiskia, varastoja yms. tiloja varten. Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen kadunpuoleisesta julkisivusta tulee 50% olla näyteikkunapintaa.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista ja ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tutkia ja maaperä tarvittaessa puhdistaa.

Korttelialueen maanalaisten tilojen kannen on kestettävä pelastusajoneuvon paino. Korttelialueen jätehuolto on pyrittävä sijoittamaan maanalaisten tilojen yhteyteen. Maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ym. rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Korttelialueen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta, jossa alusrakenteen saumat eivät ole näkyvissä.

Asuinhuoneistojen pääikkunoiden sijoittamista rakennusten päätyihin tulee välttää ja pääikkunat tulee pyrkiä järjestämään siten, etteivät ne avaudu pelkästään yhteen ilmansuuntaan.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan yli ja parvekelasitukset tulee tehdä kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa.

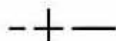
Korttelialueella on varattava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohden.

Korttelialueen asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta on vähintään 10% varattava asukkaiden oleskelu- ja leikkialueeksi. Alueet on ympäröitävä suojaistutuksin. Korttelialueelle on laadittava viheraluesuunnitelma ja piha-, oleskelu- ja leikkialueet on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Tonteilla x ja xx on sallittava pihatoimintojen, leikkialueiden sekä autopaikoituksen yhteisjärjestelyt.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.

008

Kaupunginosan numero.

VIII

Kaupunginosan nimi.

10

Korttelin numero.

Mikonkatu

Alueen nimi.

2680

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Vu3/5

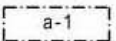
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+lt150

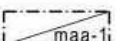
Luku osoittaa neliometreinä, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää liike- ja/tai toimisto- sekä niiden aputiloina.



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala. Voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä. Auton säilytyspaikan ylin kansi on viherrakennettava ja kannen päältä tulee osoittaa oleskelua varten alueet, joille tulee järjestää esteetön pääsy.



Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala. Voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



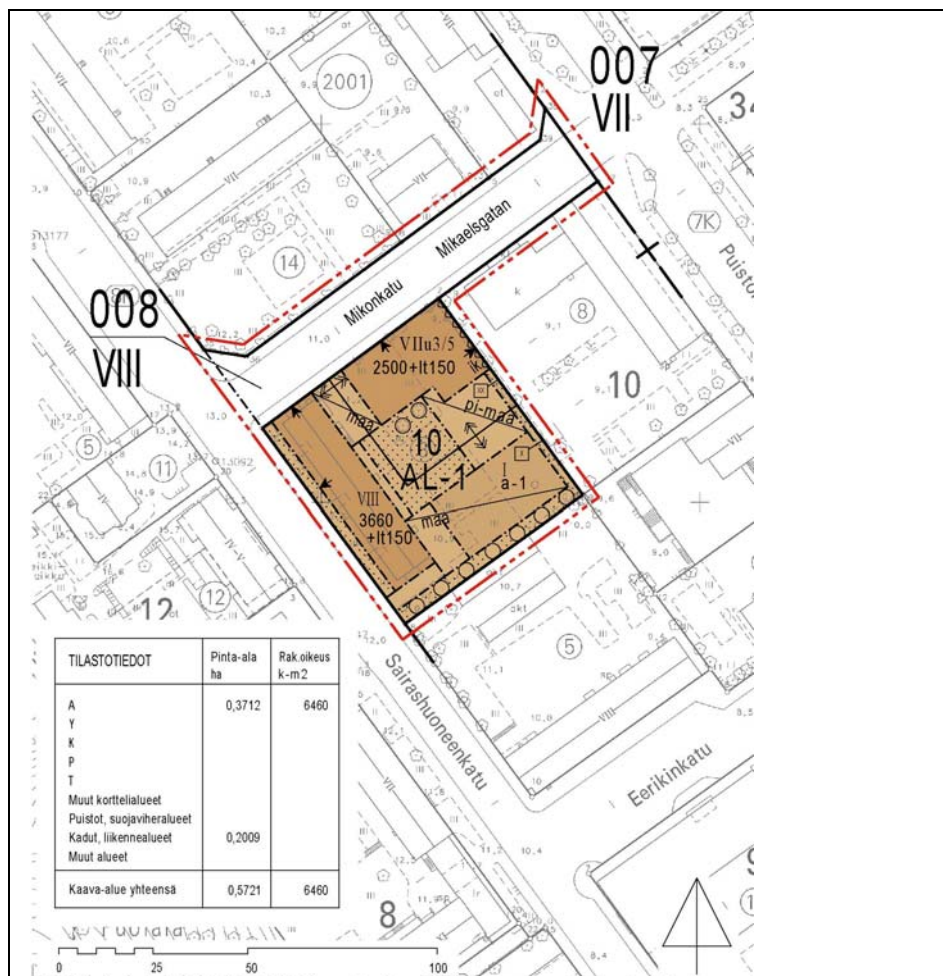
Istutettava/täydennettävä puurivi.



Katu.

Vaihtoehto B on asemakaavatoimiston esitys, jonka ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi laadittavan kaavaehdotuksen pohjaksi.

LUONNOSVAIHTOEHTO B



PLUSA:

Piha- ja oleskelualueet saadaan järjestettyä esteettömästi maan tasoon suotuisaan eteläiseen ilmansuuntaan korttelin keskiosaan.

Piha-alueella kasvavat kaksi kookasta jalavaa pystytään säilyttämään.

Ei vaikeuta rajanaapuritonin 8 mahdollista täydennysrakentamista; tasapuolisuus.

Mikonkadun eteläpuoleinen julkisivulinja muodostaa yhtenäistä kaupunkimaista katutilaa olemassa olevien rakennusten kanssa mikä vaikuttaa myönteisesti kaupunkikuvaan.

Kadunvarren suuntainen rakennusmassa estää katuliikenteestä aiheutuvan melun ja pölyn kantautumista piha-alueelle.

Uudisrakennuksen parvekkeet pystytään suuntaamaan korttelin keskiosaan asuinrakennuksista vapaaseen suotuisaan eteläiseen ilmansuuntaan.

MIINUSTA:

Katkaisee pitkän rakennuksista vapaan avoimen näkymän rajanaapuritonin 5 sekä Mikonkadun pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 11 tontin 14 suunnasta.

LUONNOSVAIHTOEHTO B:n ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1	<p>Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</p> <p>Tontille xx saa asemakaavassa määritellylle rakennusalalle rakennusoikeuden estämättä rakentaa yhden maanpäällisen sekä yhden maanalaisen kerroksen pysäköintiä, huolto- liikennettä, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, ajoluiskia ja varasto- yms. tiloja varten. Ensimmäisen maanpäällisen kerroksen kadunpuoleisesta julkisivusta tulee 50% olla näytekkunapintaa. Tontin xx talousjätteiden keräyspiste tulee sijoittaa ensimmäisen maanpäällisen kerroksen yhteyteen.</p> <p>Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista ja ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tutkia ja maaperä tarvittaessa puhdistaa.</p> <p>Korttelialueen uudisrakennusten räystäskorkeuden tulee asettua samaan tasoon naapuritonttien asuinrakennusten kanssa ja uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta, jossa alusrakenteen saumat eivät ole näkyvissä.</p> <p>Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan yli ja parvekelasitukset tulee tehdä kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa. Tontin xx oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa pihan puolelle.</p> <p>Asuinhuoneistojen pääikkunat tulee pyrkiä järjestämään siten, etteivät ne avaudu yksinomaan tonttia rajaavan kadun suuntaan.</p> <p>Korttelialueella on varattava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti ja yksi vieras-pysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Autotallit ja/tai -katokset sekä maanalaiset auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden estämättä.</p> <p>Korttelialueen maanalaisten tilojen pihakansi ei saa tontin B puolella nousta ylemmäksi tasoa +10.00 ja pihakannen on kestettävä pelastusajoneuvon paino. Ajo korttelin maanalaisiin tiloihin tulee järjestää Mikonkadun puolelta. Maanalaisiin tiloihin liittyvien maan pinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ym. rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota eikä niitä saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueiden läheisyyteen.</p> <p>Vähintään 10% korttelialueen asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta on varattava asukkaiden leikki- ja oleskelualueeksi. Alueet on ympäröitävä suojaistutuksin. Korttelialueelle on laadittava viheraluesuunnitelma ja tonteilla x ja xx on sallittava pihatoimintoihin, leikkialueisiin ja autopaikoitukseen liittyvät yhteisjärjestelyt.</p>
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
008	Kaupunginosan numero.
VIII	Kaupunginosan nimi.
10	Korttelin numero.
Mikonkatu	Alueen nimi.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VIIu3/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
+lt150	Luku osoittaa neliometreinä, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisen kerroksen aiasta saa käyttää liike- ja/tai toimisto- sekä niiden aputiloina.
	Rakennusala.
	Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
	Piha-alue, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä varten.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puu tai puurivi. Olemassa olevaa puuta ei saa kaupunkikuvallisesti merkittävänä vahingoittaa.
	Katu.
	Auton säilytyspaikan rakennusala. Autotallit ja/tai -katokset tulee jaksottaa enintään 10 metrin pituisiin osiin. Rakennusalaalle saa sijoittaa katetun talousjätteiden keräyspisteen.
	Ajo tontin rajan yli sallittava kellarikerroksissa.

Asemakaavaluonnoksen tarkistukset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymää kaavaluonnosta on kaavaehdotusvaiheessa muutettu siten, että tontin 10 Mikonkadun puoleista rakennusalan rajaa on lyhennetty kahdella metrillä 30 metriseksi sekä lisätty seuraavat kolme kaavamääräystä:

1. Naapuritontin rajaan kiinni rakennettaessa tulee rakennuksen perustukset toteuttaa siten, että myös naapuritontin puolella rajaan kiinni rakentaminen on mahdollista.
2. Korttelialueen hisseille tulee olla esteetön pääsy.
3. Vähintään 25 % uusista asuinhuoneistoista on oltava pinta-alaltaan vähintään 90 m².

Lausunnot ja nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (päiväty 24.10.2008) pyydettiin lausunnot Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Turun kaupungin vanhusneuvostolta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-toimistolta.

Kiinteistölaitos /kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan kaavaehdotuksen toteuttavan hyvin täydennysrakentamisen tarpeita sekä yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, mutta että tarkoituksenmukaisempi lopputulos olisi saavutettavissa koko korttelia koskevalla asemakaavan muutoksella. Lisäksi todetaan, että tässä asemakaavan muutoksessa Turun maapoliittiset linjaukset edellyttävät maankäytösopimusta, ja siksi kaava tulee viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn vasta sen jälkeen kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt maankäytösopimuksen ja se on allekirjoitettu.

Asemakaavatoimisto: Vaikka kyllä olisi suotavampaa käsitellä asemakaavanmuutoksia korttelikokonaisuuksina, niin tässä tapauksessa nähtiin tarkoituksenmukaisimmaksi pysytellä kuitenkin vain ko. tontin alueella, koska sen omistusperusta on yhden tahon hallussa. Kaavaratkaisun merkinnöissä ja määräyksissä on kuitenkin pyritty ottamaan huomioon naapuritonttien mahdolliset tulevat täydennys- ja lisärakentamistarpeet ja kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn vasta sen jälkeen, kun maankäytösopimus on allekirjoitettu ja kiinteistölautakunta on sen hyväksynyt.

Vesilaitos lausuu, että Mikonkadun katualueella sijaitsevat sekä vesijohto, hulevesiviemäri että jätevesiviemärit. Mikäli johtoja joudutaan asemakaavanmuutoksen toteuttamisen vuoksi siirtämään, vastaa siirtoa haluava taho kokonaisuudessaan kaikista siirrosta aiheutuvista kustannuksista ja ennen siirtoja on suunnitelmat esitettävä Vesilaitoksen hyväksyttäväksi. Kaavakartalle tulee johtoverkostot merkitä eikä niiden päälle saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms.

Asemakaavatoimisto: Kustannukset ja ehdot Vesilaitoksen johtojen siirtämisestä eivät ole asemakaavalla ratkaistavia asioita vaan niistä tulee sopia rakennuttajatahon ja kaupungin edustajien kesken solmittavien sopimuksien esim. tehtävässä maankäytösopimuksessa. Katualueilla sijaitsevia johtoja ei kaavakartalle vallitsevan käytännön mukaisesti yleensä ole kaavamerkinnoin merkitty, ei siis myöskään tässä tapauksessa. Eikä näiden johtojen päälle kaavassa myöskään ole esitetty minkäänlaista rakentamista tai kasvillisuutta. Kaavan korttelialueella sijaitsee vain tonttiliittymäjohtoja, joista vastuu kuuluu kiinteistön haltijalle ja siksi niitä ei ole esitetty eikä ole tarpeen

esittää kaavakartalla. Kaavaselostuksen kohdassa 5.5 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset olevalla maininnalla mahdollisista korttelialueella tapahtuvien johtojen siirtotarpeista viitataan juuri näihin tonttiliittymäjohtoihin.

Turun vanhusneuvoston lausunnossa painotetaan piha-alueen suunnittelun merkitystä ikääntyvien hyvinvoinnille ja että piha-alueen viihtyisyyden ja vehreyden lisäämiseksi pi-maa -merkinnällä osoitetun alueen autopaikoitus tulee asemakaavassa määrittää autojen maanalaiseksi pysäköintipaikaksi. Lisäksi alueen liikennejärjestelyiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ajonopeuksien hillitseminen esim. liikenteen hidasteilla.

Asemakaavatoimisto: Kaavamerkintä pi-maa (piha-alue) sallii maanalaisen tilan rakentamisen pysäköintiä varten. Korttelialueen leikki- ja oleskelualue-ehdot on muutettu niin, että ko. alueet tulee toteuttaa piha-alueelle ja ne on ympäröitävä ja jäseneltävä suojaistutuksin. Katualueiden yksityiskohtaiset liikennejärjestelyt eivät ole kaavassa suunniteltavia asioita vaan ne ratkaistaan erikseen tehtävien katusuunnitelmien yhteydessä.

Rakennusvalvontatoimisto tuo lausunnossaan esiin, että rakennusoikeuden estämättä -termin sijasta on parempi käyttää termiä rakennusoikeus ylittäen. Lisäksi leikki- ja oleskelualue-ehdot on tarkennettava niin, että ko. alueet rakennetaan piha-alueelle.

Asemakaavatoimisto: Kaavamääräyksiä on muutettu molempien rakennusvalvontatoimiston esittämien kohtien osalta.

Turku Energialla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

24.10.2008 päivätty ja lausuntojen johdosta 26.1.2009 muutettu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymässä muodossa.

4.4 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia. Kaavanmuutos kasvattaa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta 1820 kerrosalaneliömetriä ja muuttaa mm. alueen pihajärjestelyitä.

Täydennysrakentamisen tavoitteena on vahvistaa kaupunkikeskustan pysymistä elinvoimaisena ja vireänä. Maankäytön tehostaminen on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista eikä ole ristiriidassa Keskuksen kehittämissuunnitelma -projektin tavoitteiden kanssa. Lisäksi kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävä kehitystä, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmissa.

Ympäröivän kaupunkirakenteen laatua ja eheytyä pyritään edesauttamaan siten, että kaavassa määrätään uuden rakennusmassan rakennusala kiinni katulinjaan sekä naapuritontin rajaan ja määrätään räystäskorkeus asettumaan samaan tasoon naapuritonttien asuinrakennusten kanssa. Sijoittamalla uudisrakennus kadun varteen sekä naapuritontin rajaan kiinni saadaan hyödynnettyä myös suotuisimmat ilmansuunnat ja estettyä katuliikenteestä aiheutuvan melun ja pölyn kantautumista piha-alueelle.

Rajanaapuritontin tasapuolisen kohtelun ja heidän mahdollisten tulevien rakennushankkeidensa vuoksi, veloitetaan rajaan kiinni rakentaminen toteuttamaan siten, ettei rajanpuoleiseen seinään saa sijoittaa ikkunoita ja että rakennuksen perustukset tulee toteuttaa niin, että myös naapuritontin puolella rajaan kiinni rakentaminen on mahdollista.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston välittämän tiedon mukaan alueen savikerrostuman paksuus on n. 8 metriä, mistä johtuen suunnittelualueella voidaan sallia vain yksikerroksinen maanalainen rakentaminen. Ja jotta maanalaisella rakentamisella ei vaikutettaisi vesiolosuhteisiin ja sitä kautta naapuritalojen ja katualueiden perustamisolosuhteisiin, on kaavassa määräys rakentamisen toteuttamisesta siten, ettei rakentamisesta saa aiheutua haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Näin myös veloitetaan käyttämään ao. alueella sopivia rakennusmenetelmiä.

Kaavassa on määräyksiä julkisivujen ja parvekkeiden rakenteista sekä ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittelusta. Niiden kautta uudisrakentamista pyritään sopeuttamaan lähiympäristön kaupunkimaiseen rakennuskantaan. Näillä määräyksillä on myönteisiä vaikutuksia asumisviihtyvyyteen kuten myös kaavamääräyksellä, jolla edellytetään korttelialueen piha-alueelle varattavan vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta asukkaiden leikki- ja oleskelualueeksi. Korttelialueelle on lisäksi laadittava viheraluesuunnitelma ja muodostettavien tonttien välillä on sallittava piha-toimintojen ja leikkialueiden yhteiskäyttö. Maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ym. rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on myös kiinnitettävä huomiota eikä niitä saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueiden läheisyyteen.

Ympäristön asumisviihtyvyyttä korttelialueen lisäksi tavoitellaan kaavamääräyksillä, joilla korttelialueen eteläreunaan määrätään istutettava puurivi ja kaavoitettavalla alueella jo olemassa olevaa puuta ei kaupunkikuvallisesti merkittävänä saa vahingoittaa. Lisäksi korttelialueen maanalaisten tilojen pihakanta ei naapuritontin 8 puolella saa nostaa tasoa +10.00 ylemmäksi.

Korttelialueen turvallisuuden ja saavutettavuuden takaamiseksi kaavassa on määräykset maanalaisten tilojen pihakannen pelastusajoneuvon painon kestävydestä sekä esteettömästä sisäänkäyntien hisseille pääsystä.

Kaavalla tavoitellaan tasapainoista asukasrakennetta eri ikäryhmien välillä määräämällä vähintään 25 % uudishuoneistoista pinta-alaltaan vähintään 90 m²:n kokoisiksi. Kaupunginvaltuuston vuosille 2006–2010 hyväksymässä Turun asunto- ja maankäyttöohjelmassa on kerrostalokortteleiden laskennalliseksi asuntokokoksi määritelty 80 k-m² / asunto ja Tilastokeskuksen ennusteen mukaan asuntokunnan keskikoko tulee olemaan n. 1,7 asukasta / asunto. Tällä kriteereillä laskettuna uusien asukkaiden määrä tulisi olemaan n. 53 asukasta.

Yllä olevalla kriteerillä laskettuna autopaikkamääräys 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti merkitsee n. 76 autopaikkaa mikä on riittävä, koska alue sijaitsee toimivan joukkoliikenteen vaikutuspiirissä ja on kävelyetäisyydellä kaupunkikeskustan tarjoamista palveluista. Täydennysrakentamisesta ei pitäisi aiheutua autopaikoituspainetta ympäristössä oleville katualueille, koska autopaikoitus on määrätty toteutettavan rakenteellisena ja maanalaisena yhteisjärjestelyin kahden muodostettavan tontin kesken.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston tiedostojen mukaan alueella on sijainnut maaperän pilaantumista mahdollisesti aiheuttanut korjauspaja, mistä johtuen terveellisen asuinympäristön varmistamiseksi kaavassa on määräys, jolla veloitetaan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tutkimaan ja maaperä tarvittaessa puhdistamaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,5721 ha. Kaavanmuutoksessa aluetta osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1) sekä Mikonkadun katualueeksi. Kaavanmuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 6460 kerrosalaneliömetriä, jolloin aluetehokkuus on $e_a = 1,13$. Asemakaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

5.3 Aluevaraukset

AL-1 = Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Voimassa olevan kaavan mukainen tontti 3 on jaettu kahteen osaan, tontteiksi 9 ja 10.

Tontille 9 on Sairashuoneenkadun suuntaisesti merkitty rakennusala rakennetun rakennuksen mukaan. Sen kerrosluku on nykyinen VIII ja rakennusoikeus jo toteutunut 3810 k-m², mistä liike- ja toimistorakentamisen osuudeksi on sallittu 150 k-m².

Tontin 10 rakennusala rajautuu Mikonkadun katualueeseen sekä itäpuoleisen naapuritontin 8 rajaan, joihin rakennus on myös rakennettava kiinni. Rakennusalan kerrosluku on VIIu3/5 ja rakennusoikeus 2650 k-m², josta liike- ja toimistorakentamiseen sallitaan 150 k-m².

Autopaikkoja korttelialueella on varattava 1 autopaikka 100 k-m² kohti sekä yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Autopaikoitukseen on osoitettu tilat uudisrakennuksen kellarikerroksessa ja ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sekä maanalaisissa auton säilytykseen osoitetuissa tiloissa. Lisäksi tontille 9 on osoitettu yksikerroksinen auton säilytyspaikan rakennusala, jolla autotallit ja/tai katokset tulee jaksottaa enintään 10 metrin pituisiin osiin. Autotallit ja/tai -katokset sekä maanalaiset auton säilytyspaikat saadaan rakentaa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ylittäen.

Maanalaisen tilan pihakansi ei saa tontin 8 puolella nousta tasoa +10.00 ylemmäksi ja pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Maanalaisiin tiloihin saa pysäköinnin lisäksi sijoittaa huoltoliikennettä, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, ajoluiskia, varastoja yms. palvelevia tiloja. Ajo korttelin maanalaisiin tiloihin tulee järjestää Mikonkadun puolelta.

Korttelialueen asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta vähintään 10 % on varattava asukkaiden oleskelu- ja leikkialueiksi ja ne tulee toteuttaa piha-alueelle. Tonteilla 9 ja 10 on sallittava pihatoimintoihin, leikkialueisiin ja autopaikoitukseen liittyvät yhteisjärjestelyt. Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. rakentamistavan, maaperän puhtauden, jätehuollon sijoittamisen, istutusten, parvekkeiden, ikkunoiden määrän ja sijoittamisen sekä julkisivujen

yms. suhteen. Myöskään olemassa olevaa puuta ei kaupunkikuvallisesti merkittävänä saa vahingoittaa.

Katualue

Katualue on nimeltään Mikonkatu – Mikaelsgatan.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaupunkirakenteen täydentäminen hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita sekä edistää keskusta-alueen tasapainoista kehittämistä. Uudisrakentaminen kiinni katurajaan naapuritonteilla olemassa olevan räystäskorkeuden tasoon yhtenäistää Mikonkadun katunäkymää.

Väestöön ja asumiseen

Kaavan toteuttaminen lisää keskusta-alueen asukasmäärää n. 53 asukkaalla. Tulevien asukkaiden näkökulmasta alueen sijainti lähellä keskustan palveluita on erinomainen. Keskusta-asumisen laatuun on kiinnitetty huomiota ottamalla kaavaan määräyksiä edistämään suotuisan ja viihtyisän asuinympäristön muodostumista. Tosin täydennysrakentamisen myötä kaava-alueella ja naapurustossa jo olevien kerrostalojen asunnoista avautuvat näkymät tulevat väistämättä muuttumaan.

Palvelut ja työpaikat

Kaava sallii uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen näyteikkunallista liike- ja / tai toimistotilaa 150 k-m², mikä mahdollistaa alueen palvelutarjonnan sekä uusien työpaikkojen pienimuotoisen lisääntymisen.

Liikennejärjestelyt

Uusien asukkaiden ja palveluiden tuottama liikenteen lisäys ei oleellisesti kasvata ympäröivien katujen liikennemääriä eikä siksi edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä. Ympäröiville katualueille ei täydennysrakentamisesta pitäisi aiheutua autopaikoitustarvetta, koska tarvittavat autopaikat edellytetään toteutettavan muodostettavilla tonteilla yhteisjärjestelyin ja ajoneuvoliikenne maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee järjestää vain Mikonkadun puolelta.

Tekninen huolto

Pysäköintitilojen ja ajoyhteyksien sijoittaminen maan alle sekä muu täydennysrakentaminen edellyttäneen joidenkin korttelialueella olevien yhdyskuntateknisten johtojen siirtoja.

Luonnonympäristö

Kaava-alueella olemassa olevia puita ei kaupunkikuvallisesti merkittävänä saa vahingoittaa, joten mm. tontilla 10 kasvavat kaksi kookasta jalavaa on siten velvoitettu säilytettäväksi. Lisäksi kaavassa on osoitettu istutettavat alueenosat sekä määrätään istuttamaan puurivi tontin 9 etelärajalle.

Ympäristön häiriötekijät

Ennen rakentamisen aloittamista on maaperän tila velvoitettu selvittämään ja mahdollisesti pilaantuneeksi todetut maa-alueet puhdistamaan. Rakentaminen edellytetään toteuttavan siten, ettei rakentamisesta aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista mikä saattaisi vaikuttaa haitallisesti jo rakennettujen rakennusten ja katujen perustoihin.

Sijoittamalla uudisrakennus kadun varteen sen suuntaisesti voidaan vaikuttaa katuliikenteestä aiheutuvan melun ja pölyn piha-alueelle kantautumiseen. Katumelun asuntoihin kantautumisen estämiseksi parvekkeiden lasitukset on tehtävä jo rakennusvaiheessa ja asuinhuoneistojen pääikkunat on pyrittävä järjestämään siten, etteivät ne avaudu yksinomaan tonttia rajaavan kadun suuntaan.

Lähiympäristön asukkaita tulee lyhytkestoisesti häiritsemään alueen rakentamisvaihe.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen keskusta-alueella on yhteiskunnallisesti taloudellista, koska mm. palvelut ja tekninen huolto ovat pääosin jo olemassa. Kiinteistönomistajalle on eduksi saada tonttimaata mahdollisimman tarkoin hyötykäyttöön, koska asunnoille on keskusta-alueella jatkuvaa kysyntää.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kaupungin ja maanomistajan välille maankäytösopimus, jossa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteisiin aiheuttamien kustannusten jakamisesta.

Rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset, kuten esim. maaperän puhtaus, ovat olemassa.

Turussa 24. päivänä lokakuuta 2008
Muutettu 26.1.2009 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasunnittelija

Marja Westerlund



HAVAINNEKUVA