

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 12. päivänä maaliskuuta 2009 päivättyä, lausuntojen perusteella 13.5.2009 ja ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen 26.5.2009 § 315 perusteella muutettua asemakaavakarttaa ”**Ratavahdinrinne**” (12/2008)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	32	32
Tontit:	1	1
Kadut:	Puutarhakatu osa Ratavahdinrinne	Trädgårdsgatan del Banvaksbrigen
Puisto:	Tallimäenpuisto osa	Tallimäkiparken del

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	10 osa	10 del
Kadut:	Puutarhakatu osa Ratavahdinrinne	Trädgårdsgatan del Banvaksbrigen

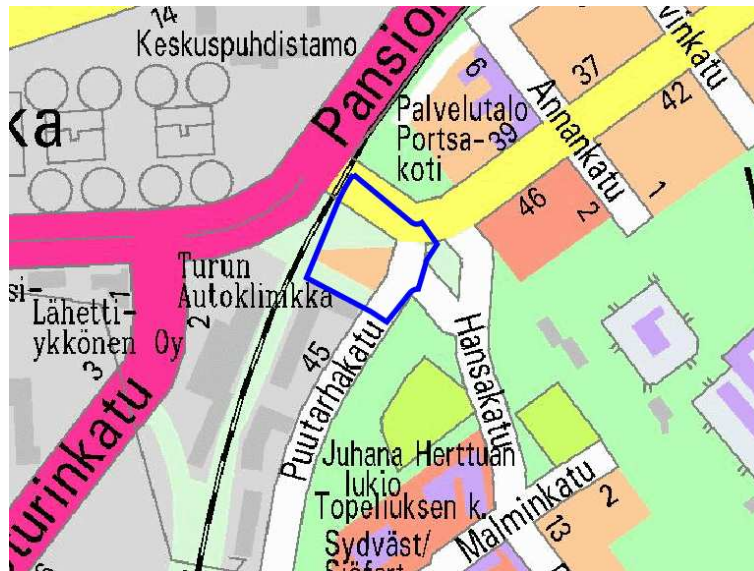
Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
IX – 10. -19 ja 20

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 12/2008
Diarionumero 550-2008

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000. Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 21.5.2008 lähettämällä osallisille ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Sijaintikartta

Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosassa rajautuen tonttiin 14, Tallimäenpuistoon, kortteliin 12, Hansapuistoon ja Turun satamaan johtavaan rata-alueeseen. Alueen pinta-ala on n. 1,0 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään "Ratavahdinrinne".

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa 9. kaupunginosan korttelin 32 tontin 1 (K – Liike- ja toimistorakennusten korttelialue) saattaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla aikaansaadaan Puutarhakadulle kaupunkikuvallisesti selkeä päätte ja rakennusmassoilla rajataan tilallisesti Ratavahdinrinteen hieman hallitsematonta katutilaa. Tontin 10 Tallimäenpuisto, joka nykyisin toimii asfalttipintaisena pysäköinti-alueena, muutetaan (LPA-1) autopaikkojen korttelialueeksi.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 21.5.2008
2. Asemakaavakartta pvm. 12.3.2009, muutettu 13.5.2009 ja 26.5.2009
3. Tilastolomake pvm. 12.3.2009, muutettu 26.5.2009

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on tullut vireille Asunto OY Turun Puutarhakatu 43-nimisen yhtiön aloitteesta 20.12.2007 allekirjoitetun anomuksen pohjalta. Hakijan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että voimassa olevan kaavan korttelialueesta (11/1991, 11.6.1993, K – Liike- ja toimistorakennusten korttelialue) tulee asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1). Asemakaavatoimiston näkemys on, että kaavanmuutokselle ei ole estettä ja samalla saadaan Puutarhakadulle kaupunkikuvallinen selkeä päätte ja katutila rajattua ryhdikkäämmäksi.

Osallisille tiedotettiin asemakaavanmuutoksen vireilletulosta postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 12.1.2009 päivätyn kaavamuutoslunnon kokouksessaan 20.1.2009 hyväksyen sen samassa kokouksessa.

Asemakaavaehdotus, pvm. 12.3.2009

Lausunnot on pyydetty maaliskuussa 2009.

2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Puutarhakadun ja Ratavahdirinteen kulmassa sijaitsevan korttelin 32 tontti 1 (K – Liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) ja siihen liitetään osa Ratavahdirinteen puisto- maista katualuetta. Tallimäenpuisto muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jona se käytännössä on jo toiminutkin. Kortteli 32 poistuu ja alue liitetään kortteliin 10. Puutarhakadun varteen on jo rakenteilla poikkeamisluvalla asuinkerrostalo ja tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan toisen asuinkerrostalon rakentaminen satamaan johtavan radan ja Ratavahdirinteen kulmaan, jolla saadaan rajattua katutilaa ja luodaan Pansiontietä kaupunkia lähestyttäessä selkeä kaupunkikuvallinen pääte.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin ruutukaava-alueen länsiosaan puutalovaltaisen Portsan alueen lounaispuolelle.



Alueen länsiosassa on sijainnut yleinen koira-aitaus. Tallimäenpuistoniminen alue on asfaltoitu ja toimii pysäköimisalueena. Eteläpuolelta alue rajoittuu tonttiin 14, jolla sijaitsee alun perin Keskusosuusliike OTK:n varastorakennus, joka nykyisin on nimeltään Kiinteistö Oy Hansatorni.

Länsipuolelta alue rajoittuu Turun satamaan johtavaan rata-alueeseen. Tontille on aloitettu poikkeamisluvalla As Oy Puutarhakatu 43-nimisen kerrostalon rakentaminen keväällä 2008.

Ympäristön katujen ajoväylät ovat asfaltoituja ja niiden reunoilla on betoni-laatoitetut jalkakäytävät sekä asfalttipintainen jalankulku-pyörätie.

Luonnonympäristö

Alue on ollut luonnonvaraisen puistomainen ennen kuin tontille aloitettiin As Oy Puutarhakatu 43:n kerrostalon rakennustyöt. Keskellä aluetta on kallio-paljastuma, jonka länsipuolella kasvaa lehti- ja havupuita. Osa puista on jouduttu kaatamaan rakennustöiden vaatiman työmaaparakkien tarvitseman tilan ja työmaaliikenteen vuoksi.

Ratavahdinrinteen kadunreunassa on istutettujen lehtipuiden rivistö, joka tulee säilymään.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee runsaan kilometrin päässä ydinkeskustan tarjoamista palveluista.

Alue kuuluu keskustan terveysaseman piiriin, joka sijaitsee n.1,5 kilometrin päässä Käsityöläiskadulla.

Lähimmät päiväkodit ovat Satuportsa (Puutarhakatu 46) sekä ranskankielinen L'hexagone (Linnankatu 64).

Lähin perusopetuksen 1.-6. luokka-asteiden koulu, Topeliuksen koulu, sijaitsee Pakkarinkadulla n. 300 metrin päässä. Lähin yläasteen koulu ja lukio sijaitsevat Juhana Herttuan koulutalossa Hansakadulla n. 200 metrin päässä.

Tekninen huolto

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

Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Puutarhakatu on asfaltoitu ja sen reunalla on betonilaatoitettu jalkakäytävä. Pohjoispuoleinen Ratavahdinrinne-niminen katualue on asfaltoitu samoin kuin viheralueella rajattu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Suunnittelualueen ympäristössä olevilla kaduilla on aluenopeusrajoitus 40km/h.

Suunnittelualueen vierestä liikennöi Puutarhakatua ja Ratavahdinrinnettä pitkin Turun joukkoliikenteen linjat 4, 40, 90, 91 ja 420.

Alueen länsipuolta rajaa satamaan johtava rata-alue, jota käyttävät lähinnä sataman laivaterminaaleihin liikennöivät matkustajajunat.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu ja päästöt etenkin läheiseltä Pansiontieltä saattavat varsinkin ruuhka-aikoina ja tuulen suunnasta riippuen muodostua häiritseviksi.

Sataman raideliikenne hoidetaan sähkövetureilla, jotka eivät aiheuta oleellisia meluhaittoja. Junien käyttämän alhaisen nopeuden vuoksi syntyvä tärinä ei aiheuta vaurioriskiä rakenteille. Uusille asuinalueille suositeltu tärinän tunnusluvun enimmäisarvo ei Promethor Oy:n suorittamissa mittauksissa ylittynyt.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. 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: (PAK) TYÖ-PAIKKOJEN JA ASUMISEN ALUE – Nykyinen teollisuusalue, jota osittain kehitetään tehokkaammaksi ja viihtyisämmäksi työpaikka- ja asuntoalueeksi palveluineen.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa kaavassa alue on K= Liike- ja toimistorakennusten korttelialue pinta-alaltaan 2617 m² kerroslukuvaatimuksen ollessa $\frac{VII^1}{2}$ = Alle-viivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartalla.

- A12/1958, vahvistettu 28.7.1958
- A30/1986, vahvistettu 24.4.1989
- A11/1991, vahvistettu 11.6.1993

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 4.12.2006 § 774 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttien 1 ja 10 tonttijako on hyväksytty 24.6.1997 ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suunnittelualueella suoritettu viimeksi. 22.9.2008.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Turun kaupunki, jolta As Oy Turun Puutarhakaatu 43 on vuokrannut korttelin 32 tontin 1.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta sai osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 21.5.2008 ja hyväksyi asemakaavanmuutosluonnoksen kokouksessaan 20.1.2009.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, maanomistajat ja yritykset
- viranomaiset yms.: Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia, Vesiliikelaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto ja suunnittelutoimisto, aluekumppanuus/Kaupunkikeskusta, Kansalaisjärjestö: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Keskikaupunkiseura Toispual Jokke ry., Meidän Turku ry. ja Portsa ry.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen aikana on neuvoteltu naapuritaloyhtiön sekä Portsa ry:n edustajien kanssa. Suunnittelutoimiston kanssa on ollut keskustelua liikennevirroista ja nopeusrajoituksista.

Vireilletulo ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, lähetettiin kirjeitse osallisille.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavan muutos-hankkeesta saatiin 16.6.2008 mennessä kolme kirjallista mielipidettä.

Tiivistelmä mielipiteistä:

Rautatievirasto ilmoitti mielipiteenään, että suunniteltujen kerrostalojen rakentamiselle ei ole estettä rautatieliikenteen turvallisuuden puolesta. Kuitenkin muistutetaan, että rakentamisessa ja maisemoinnissa on huomioitava se, että asuinkerrostalon ja radan väliin ei synny Pansiontien tasoristeyksen näkemäaluetta rajoittavia näkemäesteitä eikä tilapäisiä rakentamisen aikaisia näkemäesteitä. Lisäksi todetaan, että rakennusten sähkösuunnittelussa ja häiriösuojauksessa on huomioitava radan vaikutus.

TeliaSonera Finland Oyj pyysi kaavoittajaa huomioimaan TeliaSoneran ratitteena tontilla olevat kaapelit, joiden siirrosta syntyvät kustannukset tulevat rakentajalle.

Asunto-osakeyhtiö Turun Kontun puolesta on isännöitsijä Ismo Ingman jättänyt mielipiteen, jossa esitetään, että yksittäisen asemakaavanmuutoksen sijaan lähialueen kaikki kaavahankkeet yhdistetään ja alue kaavoitetaan kokonaisuutena, koska heidän mielestään ko. hanke ei huomioi ympäristöään eikä kaupunkikuvaa.

Lisäksi huomautetaan liikenteen lisääntymisen aiheuttamista pysäköintiongelmista liittyen myös tulevan Kakolan alueen rakentamisen mukanaan tuomiin liikenteen lisäyksiin. Myös nykyisinkin jo asfaltoidun paikoitusalueena toimivan Puutarhakadun länsipuolella sijaitsevan Tallimäenpuiston osan osoittamista maantasopaikoitukseen vastustetaan.

Turku Energia Kaukolämpö Oy:n kanssa on puhelimitse todettu korttelin pohjoisosassa sijaitsevan kaukolämpöputken ja siihen liittyvän kaukolämmön salaojapurkuputken vaativan siirtämistä uudisrakennuksen tieltä. Siirrosta aiheutuvat kustannukset tulevat joko maa-alueen omistajan tai rakentajan maksettaviksi.

Asemakaavatoimisto:

Rautatieviraston mielipiteet on huomioitu suunnittelussa.

TeliaSonera Finland Oyj:n kaapelien siirtämisestä syntyvät kulut tulevat rakentajan maksettavaksi.

Asunto-osakeyhtiö Turun Kontun mielipiteeseen liittyen todetaan, että asemakaavanmuutoksella aikaansaadaan Puutarhakadulle kaupunkikuvallisesti selkeä pääte ja rakennusmassoilla rajataan tilallisesti nykyisin hieman hallitsematonta katutilaa.

Kaavamuutoksen mukaisten kerrostalojen tarvitsemat autopaikat saadaan sijoitettua kortteliin, joten ne eivät rasita katutilaa.

Puutarhakadun länsipuolella sijaitseva Tallimäenpuiston osa on nykyisinkin asfaltoitu ja toimii paikoitusalueena.

4.4 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia. Kaavanmuutos kasvattaa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta 3100 k-m² ja muuttaa alueen pihajärjestelyjä.

Uudisrakentamisella on tavoitteena aikaansaada kaupunkitilallisesti rajattua katutilaa ja elävöittää tulevalle asuinrakentamiselle alueen sosiaalista struktuuria. Myös kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävä kehitys, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmassa.

Ympäröivän kaupunkirakenteen laatua ja eheytyä pyritään edesauttamaan siten, että kaavassa määrätään uusien rakennusmassojen rakennusala kiinni katutilaan ja määrätään räystäskorkeus asettumaan samaan tasoon naapuritontin rakennuksen kanssa. Uudisrakennusten sijoituksella

hyödynnetään myös hyvät ilmansuunnat ja saadaan estettyä katuliikenteestä aiheutuvan melun ja pölyn kantautuminen piha-alueelle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Vahvistettuun asemakaavaan tehdyt muutokset

Kaavanmuutosehdotuksessa alue on AK-1 = Asuinkerrostalojen korttelialue pinta-alaltaan 3436 m², jolloin osa Ratavahdinrinteen katualuetta liitetään korttelialueeseen. Rakennusten korkeutta ei ilmoiteta kerroslukuvaatimuksena vaan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemana.

Voimassa olevassa kaavassa Tallimäenpuisto-niminen alue muuttuu kaavanmuutosehdotuksessa LPA-1 = Autopaikkojen korttelialueeksi pinta-alaltaan 1278 m².

Korttelin länsiosassa kulkee TeliaSonera Finland Oyj:n kaapeleita, jotka pitää siirtää uudisrakennuksen tieltä.

Korttelin pohjoisosassa sijaitsee Turku Energia Kaukolämpö Oy:n kaukolämpöputki ja siihen liittyvä salaojapukurkuputki, joita pitää siirtää uudisrakennuksen tieltä.

5.2 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosaluetta rajaavat Puutarhakatu, Tallimäenpuisto, Vaihekadun pää, Hansapuisto, Turun sataman rata-alue ja korttelin 10 tontti 14.

Korttelin 10 tontin 20 rakennuksiin tulee ainoastaan asuntoja.

Tontti 19 tulee kokonaisuudessaan paikoituskäyttöön siten, että pelastusajoyhteys tontille 14 säilyy.

Tontin 20 pihakannelle tulee pysäköimispaikka, jonka lisäksi pihakannen alle sijoittuu maanalainen paikoitus.

AK-1 korttelialueella Ratavahdinrinteen reunassa olevat puurivistöt säilytetään ja korttelin keskellä olevia puita pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 9203 m².

Rakennusoikeutta on yhteensä 6850 k-m².

Aluetehokkuus $e_a=0,74$

Alue	pinta-ala ha	tehokkuusluku
AK-1 korttelialue	0,3436	$e_k= 1,99$
LPA-1	0,1278	
Kadut, liikennealueet	0,4489	

Kerrosalaa korttelialueella:

Korttelialue	asunnot k-m ²	yhteensä k-m ²
AK-1	6850	6850

Asukkaita kortteliin sijoittuu arviolta 150.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön aiheuttamat meluhaitat pystytään eliminoimaan ääntä eristävillä seinärakenteilla ja ikkunoilla. Piha-alue suojataan sataman radan suuntaisesti melulta 250 cm korkealla melusuoja-aidalla, joka on läpinäkyvyydeltään vähintään 50 %.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 12. päivänä maaliskuuta 2009
Muutettu 13.5.2009 (lausunnot)
Muutettu 26.5.2009 (ykl 26.5.2009 § 315)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Seppo Kurtti

LIITTEET

Tilastolomake