

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä helmikuuta 2009 päivättyä ja 29.4.2009 muutettua (mm. lausunnot) asemakaavakarttaa **"Ketarantie" (37/2007)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

ASEMAKAAVANMUUTOS:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	47	47
Tontti:	9	9

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 37/2007  
Diarionumero 11043-2007

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000. Valmistelija: kaavasunnittelija Marja Westerlund.

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 24.4.2008 lähettämällä osallisille kirjeitse ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 20.1.2009 hyväksynyt asemakaavan muutosluonnoksen.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee 6. kaupunginosassa kaupungin sisääntuloväylien tuntumassa rajautuen etelässä kortteliin 47 tonttiin 10, lännessä Verkatehtaankatuun, pohjoisessa Helsinginkatuun ja idässä Ketaranpolkuun sekä Ketarantiehen. Alueen pinta-ala on 0,2262 ha.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään "Ketarantie" ja asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on, että alueelle on mahdollista sijoittaa sekä asumista että liike- ja toimistorakentamista.

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 24.4.2008, muut.17.2.2009
2. Asemakaavakartta 27.2.2009, muut. 29.4.2009
3. Tilastolomake 27.2.2009, muut. 29.4.2009
4. Ympäristömeluselvitys / As Oy Ketaranpolku / Prestobella Oy, Raportti PR-Y1350, Promethor Oy, 18.11.2008

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suomen Laatuasunnot Oy teki 10.4.2008 aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavan muuttamiselle ei ollut estettä.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin osallisille postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelukaavakkeineen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosluonnoksen (20.1.2009 § 45) laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavaehdotus, pvm. 27.2.2009, laadittiin hyväksytyyn luonnoksen ja tehdyn meluselvityksen pohjalta. Kaavaehdotuksesta pyydettiin v. 2009 maaliskuussa lausunnot niiltä viranomaisilta ja hallintokunnilta joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 23.3. – 21.4.2009 välisenä aikana ja siitä jätettiin yksi muistutus.

### 2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Suunnittelun kohteena oleva kortteli 47 tontti 9 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup> ja sille sallitaan rakennettavan kahdeksan- ja kaksikerroksiset rakennukset.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnitteluala on korttelin 47 viimeinen rakentamaton tontti. Korttelin muille tonteille on vv. 2001 – 2007 rakennettu seitsemän- ja kahdeksankerroksisia asuinkerrostaloja Verkatehtaankadun ja Ketarantien varsille sekä yksi kaksikerroksinen asuinrakennus tontin 10 pohjoisrajalle. Ketarantien ja Ketaranpolun itäpuoleiselle korttelialueelle on v.1973 valmistunut kolmikerroksinen liikerakennus.

Suunnittelualan pohjoispuolelle sijoittuvat Helsinginkatu sekä Turun rata-piha-alueita, joiden ylitse suunnittelualan länsipuolelle, n. 100 metrin etäisyydelle siitä, on v. 2000 valmistunut Aninkaistensilta vanhan puretun sillan tilalle.

Sillan ja suunnittelualan väliin jäävälle puun ja pensain istutetulle ramppi-alueelle sijoittuvat Verkatehtaankatu sekä kevyenliikenteen väyliä.

## Luonnonympäristö

Varsinaista luonnonympäristöä alueella ei ole, vain muutama pensoittunut lehtipuu kasvaa Ketarantien varrella. Suunnittelualan maanpinta on tasoitettu suunnilleen samaan tasoon ympäröivien katujen kanssa.

## Palvelut

Alue tukeutuu Turun keskustan tarjoamiin palveluihin, sillä etäisyys suunnittelualueelta esim. Kauppatorille on vain vajaa kilometri.

## Tekninen huolto

Suunnittelualaue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Verkostot on rakennettu ympäröiville katualueille lukuun ottamatta Turku Energia Sähköverkot Oy:n 30 kV:n ja 110 kV:n maanalaisia sähkökaapeleita, jotka sijaitsevat alueen luoteisosassa.

## Liikenne

Suunnittelualaueelta on Turun linja-autoasemalle matkaa n. 300 metriä. Useat Turun seudun joukkoliikenteen bussireitit kulkevat pitkin linja-autoasemaa sivuavaa Aninkaistenkatua.

Suunnittelualaueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet moniin suuntiin kuten esim. keskustaan ja Aurajoen rantojen virkistysalueille.

Autoliikenne suunnittelualaueelle tapahtuu Ketarantien kautta. Alla oleva taulukko on lainattu Promethor Oy:n tekemän ympäristömeluselvityksen sivulta 7 (liite 4). Taulukossa on esitetty ympäristössä olevien katujen liikennemäärät v. 2008 sekä ennuste v. 2030 tilanteeksi. Taulukkoon on lisäksi merkitty raskaan liikenteen osuus ja kaduille asetetut nopeusrajoitukset.

Tie	KVL <sub>2008</sub> [kpl]	KVL <sub>2030</sub> [kpl]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Helsinginkatu	33000	37000	8	50
Ratapihankatu	17500	21000	8	50
Aninkaistensilta	46000	55000	8	50
Aninkaistenkatu	24500	30000	8	50
ramppi (Helsinginkadulta)	8000	16000	8	40
ramppi (Helsinginkadulle)	8000	12000	8	40
Verkatehtaankatu	5800	7000	4	40
Lonttistentie	5000	6000	4	40
Ketarantie	700	1000	7*	30
Ketarantien pää**	150	200	7*	30

\* ennustetilanteessa 6 %

\*\* oma arvio.

Turun päärautatieaseman ja suunnittelualan välinen etäisyys on n. 1 km. Junaliikenne Turun ratapihalta suuntautuu mm. Turku - Toijala- ja Turku - Karjaa -radoille. Nykyisen junaliikenteen määrät on esitetty liitteen 4 taulukoissa IV ja V. Junamäärien oletetaan v. 2030 mennessä lisääntyvän 25 %.

Lisäksi raiteilla liikkuu tarpeen mukaan liikenteen järjestelyyn sekä radan kunnossapitoon liittyviä yksiköitä.

## Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen ympäristössä olevien katujen ja junaraiteiden liikenne aiheuttaa alueella mm. meluhaittaa. Aiotulla rakennuspaikalla on teetetty ympäristömeluselvitys (liite 4). Sen mukaan julkisivuihin kohdistuva päivän keskiäänitaso on 65 -75 desibeliä ja piha-alueella 50 -57 desibeliä.

Suunnittelualueella on ympäristönsuojelutoimiston tietojen mukaan ollut Asfalttitehdas ja Kattohuopatehdas. Niiden toiminnasta on aiheutunut maaperän pilaantumista.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavalla tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista (VNp 30.11.2000, tark. 13.11.2008). Näitä tavoitteita ovat mm.:

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja eheyttäminen
- melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen
- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on osoitettu pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi. Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistys- sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan melualueella.

### Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa A51/2002 (Kv hyv.11.12.2004) suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä K. Korttelialueen rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu viisi- ja kaksikerroksiset rakennusalat. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartalla (liite 2).

### Muut suunnittelualueetta koskevat päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 8.1.2008 myöntänyt suunnittelualueelle kaksi vuotta voimassa olevan poikkeamisluvan 7 -kerroksista 3130 m<sup>2</sup>:n suuruista asuinkerrostaloa varten ehdolla että:

- asunnot eivät avaudu ainoastaan Verkatehtaan- ja Helsinginkadun puolelle
- rakennusluvan yhteydessä toimitetaan yksityiskohtainen selvitys liikennemelun vaikutuksista suunniteltuun rakentamiseen
- rakennusluvan käsittelyvaiheessa on pyydettävä kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto

- rakennushankkeessa on noudatettava asemakaavassa osoitettuja AL -korttelialueiden kaavamääräyksiä

## Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 (Kv 9.10.2006 § 184).

## Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijako on hyväksytty asemakaavan A51/2002 yhteydessä ja kiinteistörekisteriin tontti VI – 47. - 9 on merkitty 28.11.2007.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja suunnittelualan maastontarkistus on suoritettu viimeksi 2.2.2009.

## Maanomistus

Korttelin 47 tontin 9 omistaa Asunto Oy Turun Joutsenpuisto 7.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Suomen Laatuasunnot Oy on tehnyt aloitteen asemakaavanmuutoksesta, jolla mahdollistettaisiin 8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen korttelin 47 viimeiselle rakentamattomalle tontille 9.

Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavan muuttamiselle ei ollut esitettyä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- suunnittelualan ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Turkuseura ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry ja aluekumppanuus Kaupunkikeskusta
- kaupungin eri hallintokuntien asiantuntijaviranomaiset sekä teknisen huollon toimijat
- Lounais-Suomen ympäristökeskus, päättäjät

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen aikana on neuvoteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston kanssa maaperän pilaantuneisuudesta ja suunnittelutoimiston kanssa liikennemelun torjunnasta.

## Vireilletulo ja esitetyt mielipiteet

Osallisille on 24.4.2008 lähetetty kirjeitse ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon on sisällytetty mielipidetiedustelukaavake. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet tutustuttavissa ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Kaavahankkeesta jättivät kirjalliset mielipiteensä Turku Energia Sähköverkot Oy sekä asunto-osakeyhtiöt Joutsenpuisto 4, 5 ja 6. Asunto-osakeyhtiöt ovat tehneet asiasta myös esityksen. Lisäksi saatiin yksi puhelimitse tapahtunut yhteydenotto, jossa kritisoitiin alueen liikennejärjestelyitä.

Turku Energia Sähköverkot Oy tuo 28.4.2008 päivätyssä mielipiteessään esiin, että kaavassa tulee huomioida maanalaisia 110 kV:n ja 30 kV:n kaapeleita varten muodostetun sähköjohtorasitteen (1992-K35) velvoitukset.

### Asemakaavatoimisto:

Johtorasite veloitteineen on merkitty kaavaan.

Asunto-osakeyhtiöt Joutsenpuisto 4, 5 ja 6 yhteisessä mielipiteessään ja esityksessään, jotka molemmat on päivätty 21.5.2008, yhtiöt ehdottavat, että ympäristö- ja kaavoituslautakunta suorittaisi mahdollisimman pian katselmuksen paikan päällä tutustuen tilanteeseen ja että valtuusto käsitelisi uudelleen 18. kesäkuuta 2001 vahvistamansa kaavan ja osoittaisi vielä rakentamattoman korttelin 47 tontin 9 alueen Ketarantien päässä kääntöpaikaksi, pysäköintialueeksi ja puistikoksi koska:

- 1) Seitsemänkerroksisen asuintalon rakentaminen korttelin pienimmälle ja viimeiselle vapaana olevalle tontille kasvattaisi rakennusmassaa tuntuvasti ja lisäisi alueen ahtautta entisestään.
- 2) Hanke on oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2020 periaatteiden vastainen, koska virkistys-, yhdyskuntahuollon ja liikenteen tarpeet on unohdettu kokonaan.
- 3) Tontin 9 asuntojen lukumäärän kasvattaminen johtaisi alueella täysin siedättömään tilanteeseen, koska jo nykytilanteessa alueen asukas- ja asiakaspysäköintijärjestelyt eivät toimi eikä pysäköintipaikkoja ole riittävästi vaan autoja on jatkuvasti viitisenkymmentä pysäköitynä ko. tontilla. Huomatavaa on myös, ettei vieraspysäköintiin ole varattu paikkoja lainkaan.
- 4) Väestönsuojelun kannalta kortteli 47 sijaitsee kaupungin vaarallisimmalla alueella, koska lähistössämme voi milloin tahansa myrkyllisessä kemikaalilastissa oleva säiliövaunu kaatua, jolloin pelastuskalustolla pitäisi olla esteettömän pääsyn paikalle. Rakentamalla Ketarantien varret tiiviiksi umpiperäksi vaarannetaan harkitusti noin tuhannen ihmisen pelastautuminen.
- 5) Kerrostalon rakentaminen ko. tontille Asunto Oy Joutsenpuisto 5:n ja 6:n jatkeeksi peittää niiltä näkyvyyden länteen sekä estää auringonpaisteen erityisesti Joutsenpuisto 6 kuuluvan kaksikerroksisen asuintalon ikkunoihin.

### Asemakaavatoimiston vastine mielipiteeseen ja esitykseen:

- 1) Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa II- ja V-kerroksisten liike- ja toimistorakennusten rakentamisen vastaaville rakennusaloille, joille nyt esi-

tetään II- ja VIII-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakentamista. Voimassa olevassa kaavassa sallittu rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus esitetään nostettavan 4000 k-m<sup>2</sup>:iin.

2) Hanke ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2020 periaatteiden vastainen, koska:

- Suunnittelualue ei parhaalla mahdollisella tavalla sovellu yleisen virkistysalueen sijoituspaikaksi sillä alue on kooltaan melko pieni ja se sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen sisääntuloväylien varrella. Suunnittelualueen lähin virkistysalue on Aurajokiranta, joka sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä.
- Alueen yhdyskuntahuollolliset valmiudet katuverkko mukaan lukien ovat yleisesti käytössä olevat mitoitusnormit täyttävänä jo olemassa. Ainoastaan Ketarantien kääntöpaikkaa ei ole vielä rakennettu valmiiksi.

3) Kaavassa autopaikkoja on edellytetty järjestettävän yksi autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Mikä on katsottava riittäväksi, sillä suunnittelualue on toimivan joukkoliikenteen vaikutuspiirissä ja sijaitsee kävelyetäisyydellä kaupunkikeskustan palveluista. Autopaikoitus on tarkoitus toteuttaa rakenteellisena ja sitä varten on osoitettu tilat maanalaisena. Lisäksi tontin pysäköintipaikat tulee varata talon asukkaiden ja toimijoiden käyttöön. Näin ollen tontille tulevien toimintojen vuoksi pysäköintipaikkaa ei pitäisi suuntautua ympäristössä olevien katujen varsille.

Se, ettei autopaikkoja ole aikaisemmissa korttelin 47 rakennuskohteissa joko toteutettu riittävästi tai riittävässä määrin osoitettu asukkaiden käyttöön, ei kuitenkaan johdu siitä, etteikö niitä aikaisemmissa kaavoissa olisi edellytetty riittävästi, sillä korttelin 47 Ketarantien alkupään osalla autopaikkavaatimus on kaavan AL -korttelialueella ollut 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti ja AK -korttelialueella 1 autopaikka 85 k-m<sup>2</sup> kohti, mikä sisältää myös vieraspaikat.

4) Ketarantien katualueelle on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti hyväksytty katusuunnitelma. Siinä ajoradan leveys on tämän tyyppisillä kaduilla Turun kaupunkialueella yleisesti käytetty 5,5 m, jolloin vain ajoradan toiselle reunalle on sallittu pysäköintiä. Tällä mitoituksella kuorma-autonkin pysäköitynä ollessa pelastusajoneuvot mahtuvat sen normaalisti ohittamaan. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ Jussi Taponen on antanut Ketarantien katusuunnitelmasta myös lausunnon pvm. 3.5.2006: ei huomauttamista.

5) Vertaa kohta 1, joten tilanne ei oleellisesti heikkene siitä minkä voimassa oleva kaava jo nyt mahdollistaisi. Pääasiallinen haitta ilmenee Joutsenpuisto 6 kaksikerroksisen asuintalon ensimmäisen kerroksen makuuhuoneiden ja toisen kerroksen asuin- ja makuuhuoneiden ikkunoihin suuntautuvan iltpäivä- ja ilta-auringon vähenemisenä. Haittaa on kuitenkin pidettävä vähäisenä, sillä asuntojen oleskelupihat ja parvekkeet sijaitsevat rakennuksen toisella puolella eteläkaakkoon suuntautuvan sisäpihan puoleisella sivustalla.

Yllä esitetyin perustein asemakaavatoimisto katsoo, ettei kaavaa ole suunnittelualueen osalta syytä muuttaa kääntöpaikaksi, pysäköintialueeksi ja puistikoksi.

## Asemakaavaluonnoksen tarkistukset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymän kaavaluonnoksen AL-1 -kaavamerkinnän määräyksiä on kaavaehdotusvaiheessa tarkistettu mm. seuraavasti:

- Lisättiin määräys, jolla edellytetään että korttelialueen rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä ja että korttelin istutussuunnitelmasta on sovittava ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston kanssa.
- Poistettiin määräys, jolla edellytettiin rakentaminen tehtäväksi siten, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista, sillä rakennusjärjestyksen § 8 ja 9 asettavat pohjavesiolosuhteiden huomioon ottamisesta riittävät reunaehdot.

Korttelin rakennusaloille on lisätty ympäristömeluselvitykseen pohjautuen desibeliarvot sekä ai-1 -merkintä, jolla piha-alueen rajan osalle edellytetään sijoitettavan aita, jonka tulee olla oleskelupihan tasosta mitattuna +1,5 m korkea ja jonka rakenteen ilmaääneneristävyyden tulee olla vähintään 15 dBA. Kaavaan on myös merkitty alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Istutettava puurivi -merkintä on siirretty korttelin koillisrajalle Ketarapolun varteen.

### 4.3 Yhteenvedo lausunnoista ja nähtävilläolosta

#### Lausunnot

27.2.2009 päiväystä asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turun Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Turun ympäristöterveydenhuollolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Ratahallintokeskukselta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta.

Seuraavassa tiivistelmät niistä lausunnoista sekä suunnittelutoimiston esityksestä, jotka edellyttävät muutoksia asemakaavaehdotukseen:

Turun Kiinteistöliikelaitos toteaa launnossaan puoltavansa asemakaavanmuutoksen tekemistä, mutta koska asemakaavan seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja maanomistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä, edellyttävät kaupunginvaltuuston 22.1.2007 hyväksymät Turun maapoliittiset periaatteet maankäytösopimusta. Siksi kaava tulee viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn vasta sen jälkeen kun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on maankäytösopimuksen käsitellyt.

Lisäksi Kiinteistöliikelaitos esittää, että asemakaavamääräyksiä tarkistetaan siten, ettei tontinomistajaa veloiteta sopimaan istutussuunnitelmasta Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston kanssa.

Asemakaavatoimisto: Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn vasta sen jälkeen, kun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on maankäytösopimuksen käsitellyt ja sen mahdollisesti edellyttämät velvoitteet on hoidettu. Lisäksi asemakaavaehdotuksesta poistetaan velvoite sopia korttelin istutussuunnitelmasta ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston kanssa.



Turku Energia Sähköverkot Oy tuo lausunnossaan esiin, että tontilla sijaitsee viimeistään v. 2018 uusittavaksi aiottu 110 kV:n maakaapeli. Koska tämän maakaapelityypin korjauksiin tarvittavia osia ja osaamista ei enää ole saatavissa ja koska kaapelin voittuminen laskisi merkittävästi Turun keskusta-alueen sähkönjakelun toimintavarmuutta, tulee maakaapelin alue merkitä seuraavasti: Sähkönjakelun voimansiirron kaapelin (110 kV) rasitealue, jolla ei saa suorittaa maanrakennustöitä. Alueen ulkopuolisissa maanrakennustöissä ei saa aiheuttaa rasitealueen maamassan siirtymisiä. Rasitealueelle ei saa sijoittaa mitään rakennuksen osia tai laitteita.

Asemakaavatoimisto: Muutetaan maanalaista sähköjohtoa varten varatun alueenosan kaavamerkintä ja -määräys muotoon: Maanalaista 110 kV:n sähkökaapelia varten varattu alueen osa. Rasitealueella ei saa suorittaa maanrakennustöitä eikä alueen ulkopuolisista maanrakennustöistä saa aiheutua rasitealueen maamassan siirtymisiä. Rasitealueelle ei saa sijoittaa mitään rakennuksen osia tai laitteita.

Ratahallintokeskus lausuu, ettei sillä ole asemakaavan muutosehdotuksesta muuta huomautettavaa kuin että kohteesta tulee teettää tärinää ja runkomelua koskevat selvitykset ja antaa näiden perusteella mahdollisia määräyksiä.

Asemakaavatoimisto edellyttää, että asemakaavanmuutoksen anoja teettää kohteessa tärinää ja runkomelua koskevan selvityksen. Kaavaehdotuksen AL-1 -korttelialueelle lisätään määräys:

Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen aiheuttaman tärinän vaimentamiseen siten, että tärinää ja runkomelua koskevassa selvityksessä olevia ohjearvoja tai niiden puuttuessa yleisesti käytössä olevia uusia asuinalueita koskevia suositusarvoja ei ylitetä.

Suunnittelutoimiston esityksestä kaksi asemakaavaehdotuksen meluntorjuntaan liittyvää merkintää muutetaan seuraavasti:

Muutettavat merkinnät:

- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolle rakennukset ja/tai muut melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen siten, että niiden ääneneristävyys piha-alueelle kantautuvaa liikennemelua vastaan on vähintään 37 dBA.
- Merkintä osoittaa piha-alueen rajan osan, joka on aidattava. Aidan tulee olla +1,5 m korkea oleskelupihan tasosta mitattuna ja sen rakenteen ilmaääneneristävyden tulee olla vähintään 15 dBA.

Uudet merkinnät:

- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennukset ja/tai muut melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen siten, että päiväajan melutaso pihalla ei ylitä 55 dBA.
- Merkintä osoittaa piha-alueen rajan osan, joka on aidattava. Aidan yläreunan korkeusaseman tulee olla vähintään +13,0 m ja sen rakenteen ilmaääneneristävyden tulee olla vähintään 15 dBA.

Seuraavassa tiivistelmät niistä lausunnoista, jotka eivät aiheuta asemakaavaehdotukseen muutoksia:

Turun Vesiliikelaitos ilmoittaa, että asemakaavanmuutosehdotusalue on liitettävissä Turun vesilaitoksen verkostoihin.

Turun Ympäristöterveydenhuolto toteaa lausunnossaan, että tontin viereinen Helsingintie on liikenteellisesti Turun vilkkaimpia väyliä mistä aiheutuu alueelle melu- ja pölyriskejä, joihin muutosehdotuksessa on jo varauduttu melueristysmerkinnöin ja korvausilman sisäänottomääräyksellä. Myös alueen aikaisempi käyttö on todennäköisesti aiheuttanut maaperän likaantumista haihtuvilla aineilla, joiden voi epäillä joutuvan ilmanvaihdon mukana asuntojen sisäilmaan. Siksi maaperän saastuminen on selvitettävä ja tarvittaessa maa-aines vaihdettava.

Rakennusvalvontatoimisto ilmoittaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos ei antanut lausuntoa eikä määräaikaan mennessä ilmoittanut lausunnon olevan tulossa, joten lausuntopyyntökirjeen mukaisesti katsotaan, ettei pelastuslaitoksella ole huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

## Nähtävilläolo ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus, pvm 27.2.2009, pidettiin julkisesti nähtävillä 23.3. – 21.4.2009 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, josta alla tiivistelmä ja asemakaavatoimiston vastine siihen.

Asunto-osakeyhtiö Turun Joutsenpuisto 6 muistuttaa ja esittää, että:

1. Sen ja muiden Joutsenpuistoyhtiöiden kaavanmuutoksen vireilletulovaiheessa jättämässä muistutuksessa esiin tuodut epäkohdat sekä parannus- ja muutosehdotukset on jätetty huomioimatta.
2. Kaavassa edellytetty autopaikkamääräys 1 autopaikka 100 m<sup>2</sup> kohti ja yksi vieraspaikka 7 asuntoa kohti on arvoton, koska kaupungin rakennustarkastus ei pysty huolehtimaan, että autohallipaikat varattaisiin ensisijaisesti talon asukkaille, vaan rakennuttaja saa jakaa autopaikat osakkeiksi ja myydä ne vapaasti ulkopuolisille sijoittajille. Kaavanmuutoksen jälkeen alueen suunnaton pysäköintiongelma tulee vain pahenemaan.
3. Suunniteltu kerrostalo tulisi sijoittaa ainakin leveytensä verran lähemmäs Helsingintietä ja kiinni Ketaranpolkuun, koska tulevan rakennuksen ja Helsingintien väliin jää hukkatilaa, jota ei voi hyödyntää edes pysäköintialueena, koska sinne ei ole suunniteltu ajotietä.
4. Ajoluiska Ketarantieltä pihalle ja sen alla olevaan autohalliin tulisi sijoittaa kauemmas Joutsenpuisto 6:n seinästä, jotta jäisi tilaa mm. ikkunanpesussa tarvittavalle tikasautolle. Myös viimeksi valmistuneiden talojen alimpien kerrosten näkyvät ikkunoista olisivat suoraan ajorampeille.
5. Suhtaudumme varauksella kaavaehdotuksessa varattuun mahdollisuuteen yhdistää Ketarantie 26:n ja 24:n autohallit väliovella toisiinsa sillä ratkaisu veisi meiltä kaksi autopaikkaa ja lisäisi asiattomien pääsyä halliimme.

Asemakaavatoimisto:

1. Muistuttajan ja muiden Joutsenpuistoyhtiöiden asemakaavanmuutoksen vireille tulovaiheessa jättämään mielipiteeseen on asemakaavanmuutoksen luonnosvaiheessa annettu vastine. Tiivistelmä mielipiteestä sekä

vastine siihen ovat tutustuttavissa mm. kaavaselostuksen kohdassa:  
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö / Vireilletulo ja esitetyt mielipiteet.

2. Kuten muistutuksesta käy ilmi, niin alueen pysäköintipaikkojen riittämättömyys ei johdu siitä, etteikö aikaisemmissa korttelin 47 kaavoissa autopaikkoja olisi riittävästi edellytetty vaan ongelman ydin on ennemminkin siinä, ettei niiden varaamista asukkaiden käyttöön ole voitu valvoa. Asiantilan parantamiseksi kaavaehdotuksen AL-1 -korttelialueella on määräys: "Tontin pysäköintipaikat on varattava talon asukkaiden ja toimijoiden käyttöön."

Autopaikkamääräys 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti on siis katsottava riittäväksi eikä alueen pysäköintiongelma ko. kaavanmuutoksen johdosta pahene vaan ongelmat johtuvat alueella aikaisemmin tehdyistä kaavoituksesta riippumattomista ratkaisuista. On lisäksi huomioitava, että tontilla tällä hetkellä voimassa olevan kaavan toteuttaminen olisi myös poistanut tontille muodostuneen kaavan vastaisen autopaikoituksen.

3. Uudisrakennusta ei voi siirtää lähemmäs Helsingintietä, koska ko. alueella on Turun keskusta-alueen sähkönjakelun kannalta tärkeä maakaapeli (ks. Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunto). Alueen viihtyisyyden vuoksi Ketaranpolun varteen on haluttu jättää vapaata tilaa istutettavaa puuriviä varten, joten siksi uudisrakennusta ei myöskään ole syytä sijoittaa kiinni Ketaranpolkuun.

Ajoneuvoliikenteen liittymää ei ko. alueelle Helsingintieltä voi järjestää kadun vilkkaan liikenteen ja Verkatehtaankadun risteysalueen läheisyyden vuoksi. On myös huomattava, että tuleva rakennus ei saa muodostaa näkemäestettä risteysalueelle.

4. Tontille liittyminen on kaavassa mahdollista vain Ketarantieltä, mutta kaavalla ei tässä tapauksessa ole haluttu määrätä maanalaisen autopaikoitustilan ajoluiskan sijoituspaikkaa vaan se muotoutuu vasta rakennussuunnitteluvaiheessa kun on selvillä esim. se, että toteutuuko alla olevassa kohdassa 5 tarjottu mahdollisuus tonttien 9 ja 10 yhteisistä maanalaisista ajo- ja pysäköintijärjestelyistä.
5. Muutetaan "Ajo korttelialueen rajan yli sallittava kellarikerroksissa." merkintä muotoon: "Ajo korttelialueen rajan yli sallitaan kellarikerroksissa." Näin asianosaiset voivat niin halutessaan sopia yhteisistä maanalaisista ajo- ja pysäköintijärjestelyistä.

#### **Asemakaavaehdotuksen muutokset**

Lausuntojen ja muistutuksen vuoksi asemakaavaehdotukseen päivämäärällä 29.4.2009 tehdyt muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, etteivät ne edellytä kaavaehdotuksen pitämistä uudelleen nähtävillä.

#### **4.4 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet**

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan kanssa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita ja toimivaa joukkoliikennettä tukee myös kestävää kehitystä. Sitä on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä asunto- ja maankäyttöohjelmissa että Turku-strategiassa.

Maankäytön tehostaminen on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Alueella voimassa olevaan asemakaavaan nähden olennaisimmat muutokset ovat että korttelialueella sallitaan myös asuminen ja että korttelialueen suurin sallittu kerrosluku korotetaan V -kerroksisesta VIII -kerroksiseksi ja rakennusoikeus kasvaa 1000 k-m<sup>2</sup>:llä. Kaavassa ei kuitenkaan asumisen ja liike- ja toimistokäytön välisiä kerrosalamääriä ole nähty tarpeelliseksi tarkkaan eritellä sillä kaavan halutaan antavan liikkumavaraa näiden käyttötarkoitusten tilatarpeiden välillä ja myös siksi, että kaava-alue sijaitsee asumisen kannalta ongelmallisella melualueella. Kaava mahdollistaa siis myös pelkän liike- ja toimistorakentamisen toteuttamisen alueelle.



NÄKYMÄ ANINKAISTENSILLALTA KAAVANMUUTOSLUEELLE 17.4.2008

Kaavaharkinnassa on jouduttu erityistä huomiota kiinnittämään alueen sijaintiin haasteellisella liikenteellisesti vilkkaalla paikalla. Haasteista ongelmallisista on meluhaitta, joka pitää esim. rakenteellisin keinoin saada torjutuksi siten, että valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 asuinalueelle määritelty korkein sallittu 55 dBA:n päiväajan melutason ohjearvo ei ylitä. Siksi kaavassa määrätään, että Helsinginkadun puoleisen julkisivun ensimmäisen kerroksen asuinhuoneet eivät saa rajoittua Helsinginkadun puoleiseen julkisivuun. Lisäksi määrätään, että Helsinginkadun puoleisten ylempien kerrosten julkisivusta enintään 30 % saa rajoittua asuinhuoneiden ulkoseinään. Tämä määräys ohjaa sijoittamaan porrashuoneet ja huoneistojen aputilat melulähteen puolelle.

Asuntoihin kantautuvan melun minimoimiseksi asuinhuoneistot on järjestettävä siten, että niiden ikkunat eivät avaudu yksinomaan Helsingin- ja Verkatehtaankadun suuntaan. Lisäksi rakennusaloille on niihin kohdistuvan melumäärän mukaisesti merkitty desibeliluvut, jotka määrittävät ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden osalle vähimmäisarvot liikenteestä aiheutuvan meluhaitan torjumiseksi. Meluntorjuntatoimenpiteinä rakennusten Verkatehtaan- ja Helsinginkadun puoleiset rakennukset ja/tai muut melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen siten, että päiväajan melutaso pihalla ei ylitä 55 dBA sekä lisäksi että Ketarantien puoleiselle piha-alueen rajan osalle on rakennettava aita. Sen yläreunan korkeusaseman tulee olla vähintään +13,00 m ja aidan ilmastäeneneristävyyden tulee olla vähintään 15 dBA. Kaikki kaavaan merkityt desibelisarvot perustuvat alueella tehtyyn ympäristömeluselvitykseen, (liite 4).

Liikenteen aiheuttaman tärinähaitan poissulkemiseksi kaava velvoittaa rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että tärinää ja runkomelua koskevassa selvityksessä olevia ohjearvoja tai niiden puuttuessa yleisesti käytössä olevia asuinalueita koskevia suositusarvoja ei ylitetä.

Asumisviihtyvyyden vuoksi korttelialueella tulee osoittaa riittävästi liikenteen melulta suojattua, istutuksin ympäröityä ja esteettömästi saavutettavaa leikki- ja oleskelualueita. Lisäksi rakennusten sisäänkäyntien hisseille tulee olla esteetön pääsy ja parvekkeet määrätään lasitettavaksi ja sijoitettavaksi pihan puolelle minkä lisäksi ne saadaan toteuttaa viherhuoneina, jotta liikenteestä aiheutuvan melun ja pölyn kantautumista niille saadaan estettyä. Myöskään raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Helsinginkadun puoleiselle julkisivulle ja maanalaisten tilojen ilmastoinnin poistohormin on ulotuttava viereisten tonttien korkeimpien rakennusten räystäskorkeuden yläpuolelle. Koska kaava-alue sijaitsee muilta osin jo valmiiksi rakennetussa korttelissa erittäin näkyvällä paikalla sekä autolla että junalla Helsingin ja Tampereen suunnasta saavuttaessa, on uudisrakentamisen ympäristöön sopivuus pyritty varmistamaan määräämällä mm. käytettävistä julkisivumateriaaleista sekä pihatason kansi ja rakennusten ylin korkeusasema samaan tasoon naapuritonttien kanssa. Kaavassa myös edellytetään, että rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä.

Sekä kaava-alueen että lähiympäristön terveellisyysvarmistamiseksi veloitetaan maaperän puhtaus selvittämään ja tarvittaessa puhdistamaan sillä alueella on aikaisemmin ollut toimintaa, joka mahdollisesti on pilannut maaperää.

Korttelialueen turvallisuuden takaamiseksi kaavassa määrätään, että maanalaisten tilojen pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Lisäksi alueen sujuvan ja turvallisen liikennöinnin varmistamiseksi kaavaan on merkitty ajoneuvoliittymäkieltomerkin sekä Helsingin- että Verkatehtaankadun puoleisille AL-1 -korttelialueen rajoille.



KAAVA-ALUE JA HELSINGINKADUN LIITYMÄRAMPIN ISTUTUSALUETTA  
LOUNAASTA 17.4.2008

Kaava-alueella on Helsingin- ja Verkatehtaankadun risteuksen itäpuolella Turku Energia Sähköverkot Oy:n maanalaisia 110 kV:n ja 30 kV:n vioitumisherkkiä kaapeleita. Niitä varten kaavassa on aluevaraus ja määräykset. Kaapelit tullaan yhtiön antaman tiedon mukaan uusimaan v.2018 ja ovat myös siirrettävissä muualle, mutta siirron kustannuksista ja aikataulusta tulee sopia erikseen.

Sähkökaapelivarauksen itäpuolinen alue on osoitettu puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi. Sähkökaapelivarauksen länsipuolinen alue on osoitettu pelkästään istutettavaksi alueen osaksi, koska istutukset eivät saa estää näkyvyyttä risteysalueella. Korttelin Ketaranpolun puoleisen rajan tuntumaan on kuitenkin merkitty istutettava puurivi.

Kaavan rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup>. Kaupunginvaltuusto on vuosille 2006–2010 hyväksynyt Turun asunto- ja maankäyttöohjelman, jossa kerrostalokortteleiden laskennalliseksi asuntokokoksi on määritelty 80 k-m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan asuntokunnan keskikoko tulee olemaan n. 1,7 asukasta asuntoa kohti. Näillä kriteereillä laskettuna uusia asuntoja tulisi rakentumaan n. 50 kpl ja uusien asukkaiden määrä tulisi olemaan n. 85 asukasta.

Autopaikkamääräys 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti merkitsee yllä olevilla kriteereillä laskettuna n. 47 autopaikkaa mikä on katsottava riittäväksi sillä korttelialue sijaitsee toimivan joukkoliikenteen vaikutuspiirissä ja on kävelyetäisyydellä kaupunkikeskustan tarjoamista palveluista. Kaavan toteuttaminen ei myöskään aiheuta autopaikoituspainetta ympäristössä oleville katualueille, koska autopaikoitusta varten on osoitettu tilat korttelialueelta ja pysäköintipaikat on määrätty varattavan talon asukkaiden ja toimijoiden käyttöön. Kellarikerroksissa sallitaan ajo korttelialueen rajan yli. Tällöin yhtiöiden on niin halutessaan mahdollista järjestellä vierekkäisten tonttien 9 ja 10 maanalaiset pysäköintitilat ja ajorampit mahdollisimman sujuviksi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL-1. Sen pinta-ala on 0,2262 ha ja kokonaisrakennusoikeus 4000 k-m<sup>2</sup>, jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu  $e_a = 1,77$ . Asemakaavan mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, (liite 3).

### 5.3 Kaavan aluevaraukset

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

Korttelin Verkatehtaankadun puoleiseen rajaan kiinni on merkitty kaksikerroksinen 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennusala. Korttelin keskiosassa lounaan-koillisen suuntaisesti on VIII -kerroksinen 3700 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennusala, jolla rakennuksen julkisivunpinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla +36,50 metriä. Kuitenkin ilmanvaihdon- ja hissien konehuoneet voidaan rakentaa maksimiräystäskorkeus ylittäen. Kummallekin rakennusosalalle on desibeliluvuilla määrätty ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimukset liikennemelua vastaan. Rakennusaloille on lisäksi merkitty ne sivut, joilla rakennukset ja/tai muut melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen siten, että päiväajan melu-

taso pihalla ei ylitä 55 dBA.

Korttelin ensimmäisen kerroksen asuinhuoneet eivät saa rajoittua Helsinginkadun puoleiseen julkisivuun ja ylemmissä kerroksissa Helsinginkadun puoleisesta julkisivusta enintään 30 % saa rajoittua asuinhuoneiden ulkoseinään. Asuinhuoneistot on järjestettävä siten, että niiden ikkunat eivät avaudu yksinomaan Helsingin- ja/tai Verkatehtaankadun suuntaan. Myöskään raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa näiden katujen puoleisille julkisivuille.

Porrashuoneiden pinta-alasta kerrosalaan lasketaan vain 15 m<sup>2</sup> kerrosta kohti, ylitys saa kuitenkin olla enintään 4 % tontin kokonaiskerrosalasta ja rakennusten sisäänkäyntien hisseille tulee olla esteetön pääsy. Oleskelu-parvekkeet tulee sijoittaa pihan puolelle ja niiden lasitukset tulee tehdä kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa. Parvekkeet saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa myös viherhuoneina avattavin lasiseinin.

Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja ja julkisivumateriaalina Helsingin- ja Verkatehtaankadun suuntaan tulee olla puhtaaksimuurattu punatiili, kolmikerrosrappaus ja lasi. Helsinginkadun ja Ketarapolun puoleisiin julkisivuihin saa rakennusala enintään 2,5 m ylittäen sijoittaa erkkerin. Lisäksi korttelialueen rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä.

Asemakaavassa määritellyille rakennusosalalle saa rakennusoikeus ylittäen rakentaa yhden maanalaisen kerroksen pysäköintiä, huoltoliikennettä, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, ajoluiskia, väestönsuojia, varastoja yms. tiloja varten. Myös piha-alueen alle, jonka kansi ei saa nousta naapuritontilla olevaa maantasa ylemmäksi ja jonka kannen on kestävä raskaan pelastusajoneuvon paino, saa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä ja ajoluiskia varten. Kellarikerroksessa sallitaan ajo korttelirajan yli. Maanalaisten tilojen ilmastoinnin poistohormin on ulotuttava viereisten tonttien korkeimpien rakennusten räystäskorkeuden yläpuolelle.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen aiheuttaman tärinän vaimentamiseen siten, että tärinää ja runkomelua koskevassa selvityksessä olevia ohjearvoja tai niiden puuttuessa yleisesti käytössä olevia uusia asuinalueita koskevia suositusarvoja ei ylitetä.

Korttelin piha-alueelle on leikkiä ja oleskelua varten osoitettava yhtenäistä, melulta suojattua ja esteettömästi saavutettavaa aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista asuinhuoneen 100 m<sup>2</sup> kohti. Leikki- ja oleskelualue on ympäröitävä suojaistutuksin. Piha-alueen Ketarapolun ja -tien puoleinen raja on kaavaan merkityltä osalta aidattava aidalla, jonka yläreunan korkeusaseman tulee olla vähintään +13,0 m ja jonka rakenteen ilmastoinnineristävyyden tulee olla vähintään 15 dBA.

Korttelialueen Helsingin- ja Verkatehtaankatujen risteyksen idänpuoleiselle osalle on merkitty varaus maanalaista 110 kV:n sähkökaapelia varten. Sen rasitealueella ei saa suorittaa maanrakennustöitä eikä alueen ulkopuolisista

maanrakennustöistä saa aiheutua rasitealueen maamassan siirtymisiä. Rasitealueelle ei myöskään saa sijoittaa mitään rakennuksen osia tai laitteita. Sähköjohtovarauksen länsipuolinen osa on osoitettu istutettavaksi alueeksi ja itäpuolinen osa puin ja pensain istutettavaksi alueeksi. Korttelin Ketarantien puoleisen rajan tuntumaan on lisäksi merkitty istutettava puurivi.

Korttelialueelle ei Helsingin- ja Verkatehtaankaduilta saa järjestää ajoneuvo-liittymää. Tontin pysäköintipaikat on varattava talon asukkaiden ja toimijoiden käyttöön ja autopaikkoja on varattava 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti.

## 5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

### Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Rakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä on taloudellista ja kestävä kehityksen mukaista sillä se hyödyntää ja täydentää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita kuten esim. palveluita ja teknistä huoltoa.

Asemakaavan toteutuminen poistaa alueelle kaavan vastaisesti ja suunnittelelmattomasti pysäköintikäyttöön otetun kenttäalueen ja saattaa loppuun ko. korttelin rakentamisen ja näin yhtenäistää ja selkeyttää kaupunkikuvaa.

### Väestöön ja asumiseen

Kaavan toteuttaminen lisää alueen asukasmäärää n. 85 asukkaalla. Tulevien asukkaiden näkökulmasta kaava-alueen sijainti keskusta-alueen tarjoamien palveluiden läheisyydessä hyvien kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä on erinomainen.

Asemakaavan toteuttamisen myötä viereisellä tontilla olevien kerrostalojen asunnoista avautuvat näkymät ja valaistusolosuhteet tulevat jonkin verran muuttumaan.

### Palvelut ja työpaikat

Kaava sallii myös liike- ja toimistotilan toteuttamisen, mikä tarjoaa mahdollisuuden lisätä alueen palvelutarjontaa sekä uusien työpaikkojen syntyyn.

### Liikennejärjestelyt

Uusien asukkaiden ja muiden mahdollisten toimintojen tuottama liikenteen lisäys ei oleellisesti kasvata lähistön katujen liikennemääriä eikä siksi edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä. Kaavan toteuttamisesta ei myöskään pitäisi aiheutua autopaikoitustarvetta katualueiden varsille, koska pysäköintiä varten on osoitettu aluevaraukset tontilla ja koska pysäköintipaikat on varattava talon asukkaiden ja toimijoiden käyttöön. Kaava mahdollistaa myös maanalaisen ajoyhteyden muodostamisen viereisen tontin kanssa.

Lisäksi kaavan toteuttaminen edesauttane Ketarantien ja -polun rakentamista liikennesuunnitelman mukaiseksi mm. kääntöpaikan osalta.

### Tekninen huolto

Kaavan toteuttamiseen on teknisen huollon verkostojen osalta olemassa valmiudet.



## Luonnonympäristö

Kaava-alueen ja lähiympäristön viihtyisyyttä tulee parantamaan istutettavaksi määrätyt alueenosat sekä istutettava puurivi.

## Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön terveellisyys paranee, sillä ennen rakentamisen aloittamista on maaperän tila veloitettu selvittämään ja mahdollisesti pilaantuneeksi todetut maa-alueet kunnostamaan. Lisäksi uudisrakennuksen massa saattaa vähentää tai osittain jopa estää korttelin 47 muihin osiin kantautuvaa liikenteestä aiheutuvaa melua ja pölyä.

Lähiympäristön asukkaita tulee lyhytkestoisesti häiritsemään alueen rakentamisvaihe mm. lisääntyvän raskaan liikenteen muodossa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Vapaavuori Oy on laatinut alla olevat havainnekuvat alueen mahdollisesta toteuttamistavasta.



ARKKITEHTITOIMISTO VAPAAVUORI OY // ITÄINEN RANTAKATU 64 20810 TURKU FINLAND tel. +358-02-250 4414

KETARANTIE

KAAVA-ALUE LOUNAASTA, ANINKAISTENSILLALTA



ARKKITEHTITOIMISTO VAPAAVUORI OY / ITÄINEN RANTAKATU 64 20810 TURKU FINLAND tel. +358-02-250 4414

KETARANTIE

KAAVA-ALUE ETELÄSTÄ, VERKATEHTAANKADULTA

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan saatua lainvoiman voidaan rakentamistoimet alueella aloittaa, kunhan muut rakentamisen edellytykset, kuten esim. maaperän puhtaus, ovat olemassa.

Turussa 27. päivänä helmikuuta 2009

Muutettu 29. huhtikuuta 2009 (mm. lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marja Westerlund

LIITTEET

Tilastolomake