

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä heinäkuuta 2010 päivättyä ja 23.9.2010 (lausunnot) muutettua asemakaavakarttaa. **"Koukkukankareenpuisto" (35/2008)**

**Asemakaavatunnus: 35/2008**  
**Diarionumero: 15028-2008**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Katu:	Koukkukankareenkuja	Koukkukankaregränden
Urheilukenttä:	nimetön	utan namn
Virkistysalue:	Koukkukankareenpuisto osa	Koukkukankareparken del

### ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	69	69
Katu:	Koukkukankareenkuja	Koukkukankaregränden
Virkistysalueet:	Koukkukankareen leikkipaikka Koukkukankareenpuisto osa	Koukkukankare lekplats Koukkukankareparken del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako:  
 RUOHONPÄÄ-69.-1.

Uusi korttelinumero: RUOHONPÄÄ-69.

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 35/2008  
 Diarionumero: 15028-2008  
 Kaavan nimi: Koukkukankareenpuisto  
 Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.  
 Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (sähköposti: laurent.druey@turku.fi).

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaavoituskatsauksessa 2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 1.9.2009.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Ruohonpään kaupunginosassa Koukkukankareen alueella. Alue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen.

Suunnittelualuetta rajaavat lännessä rivitalokortteli 10, etelässä ja lännessä Koukkukankareenpuisto ja pohjoisessa omakotikortteli 45. Kaava-alueen pinta-ala on 1,3481 ha.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rivitalojen rakentamiselle siten, että rakennukset soveltuvat luontoon ja rakennettuun ympäristöön, aiheuttaen mahdollisimman vähän häiriötä olemassa olevalle asutukselle.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 1.7.2010, muutettu 23.9.2010 (laus.)
2. Tilastolomake 1.7.2010, muutettu 23.9.2010 (laus.)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.9.2009

## 2. TIIVISTELMÄ

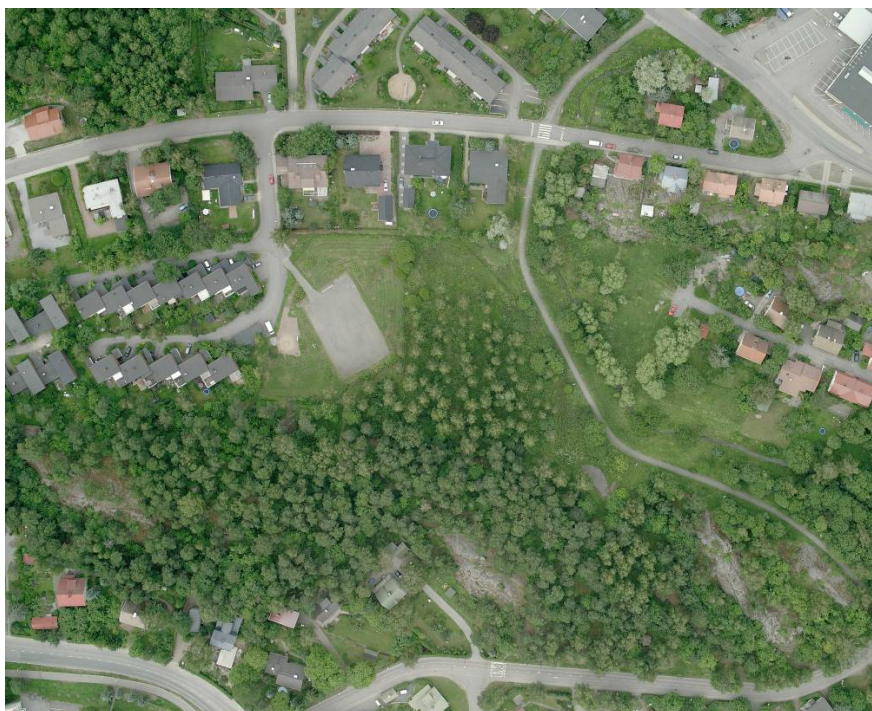
Asemakaavanmuutoksen laatiminen perustuu 24.11.2008 päivättyyn asemakaavanmuutosanomukseen. Hakijana on Prestobella Oy, Turku ja Skanska Kodit Oy.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on 40 x 25 metrin kokoinen hiekkapelikenttä ja pieni leikkialue. Muu alue on tasaista nurmikkoa. Alueen omistaa Turun kaupunki.



*Ilmakuva alueesta*

## Rakennettu ympäristö

Alueen länsipuolella sijaitsee rivitalokortteli, sen pohjoispuolella, Koukkukankareentien varrella, neljä omakotitaloa. Alueen itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuunnassa virtaava oja, ojan ja suunnittelualueen välissä kevyen liikenteen polku.

## Palvelut

Alueelta noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee ostoskeskus, jossa on myös postitoimisto. Lähimmät julkiset palvelut ovat: päiväkoti, n. 600 m, ala-aste n. 1 km, yläaste n. 1 km sekä terveysasema n. 3,5 km.

## Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat katualueilla, mm. päävesijohto, runkoviemäri, sähköjohdot ja -kaapelit.

## Liikenne

Turun paikallisliikenteen linjojen 11 ja 110 pysäkille on matkaa noin 500 m.

## Maanomistus

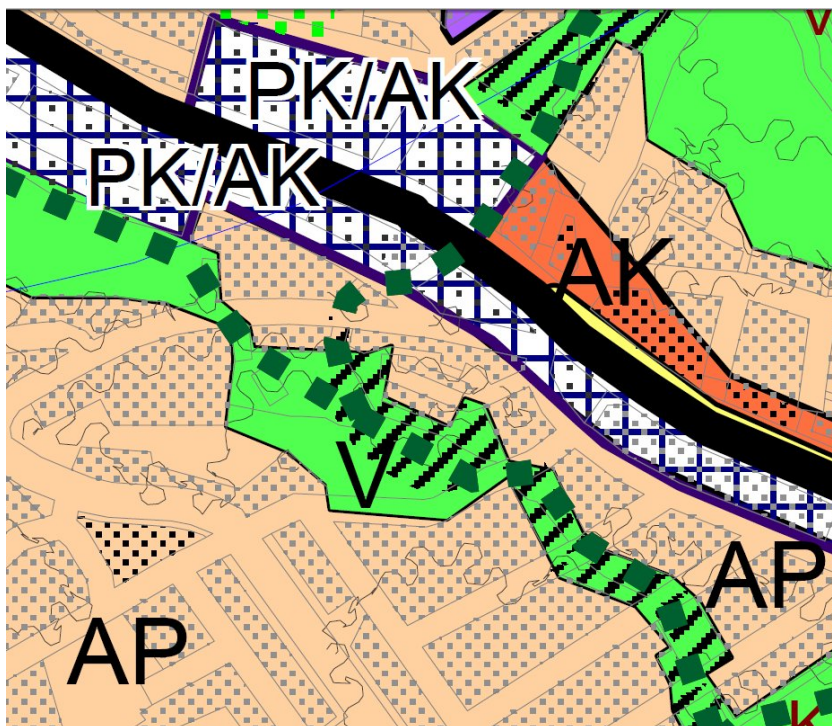
Muutosalueen omistaa Turun kaupunki.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

### Yleiskaava

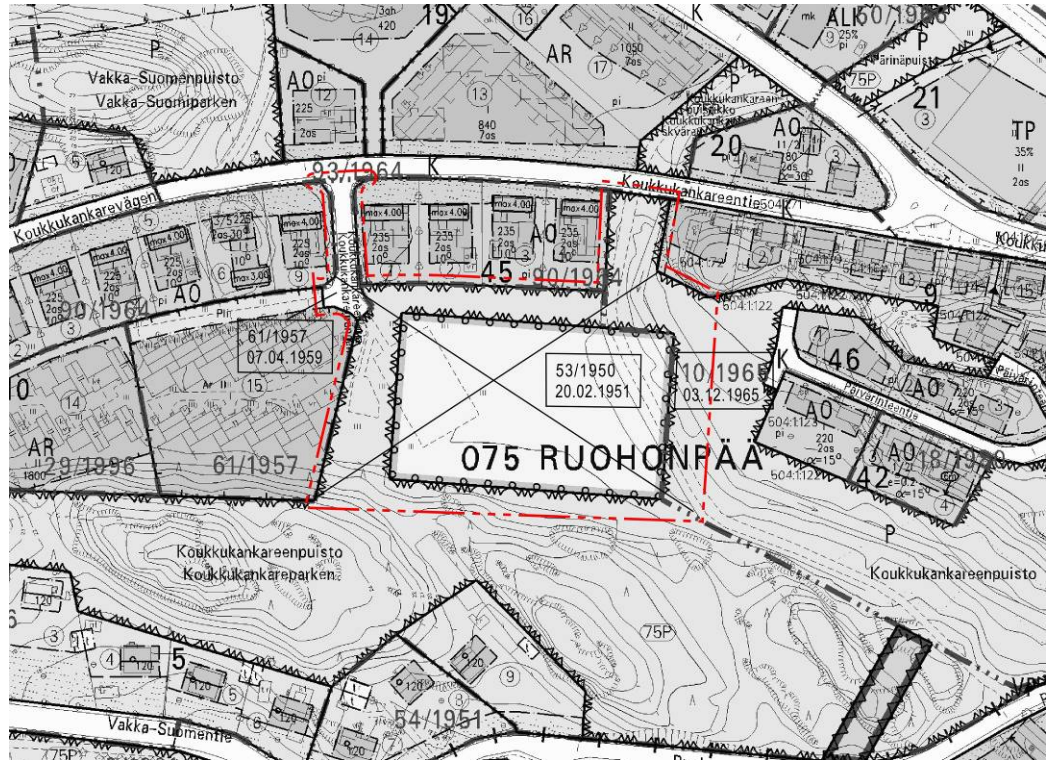


Ote yleiskaavasta 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 muutosalue on pientalovaltaista asuntoaluetta. Koukkukankareenpuiston itäinen osa on merkitty luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi, jonka ominaispiirteitä ei saa turmella.

## Asemakaava



**Poistuva kaava**

Suunnittelualue on kaupunginvaltuuston 20.2.1951 vahvistamassa asema-kaavassa puistoaluetta sekä leikki- ja urheilukentän aluetta.

## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 29.6.2010.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan muutos perustuu kiinteistölautakunnan 12.12.2007 myöntämään suunnitteluvaraukseen, sekä 24.11.2008 päivättyyn asemakaavanmuutosaloitteeseen. Muutossuunnitelman tavoitteena on sijoittaa rivitaloja voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puisto-, leikki- ja urheilukenttäalueelle. Suunnittelussa varmistetaan riittävät alueet leikki- ja liikuntatoiminnoille.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### **Osalliset:**

- suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat sekä alueen käyttäjät.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja suunnittelutoimisto, sekä Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

### **Vireilletulo**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 1.9.2009 ja lähetetty osallisille.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Liikuntapalvelukeskukselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä sekä suunnittelutoimistolta.

### **Luonnos**

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen 16.3.2010.

### **Esitetyt mielipiteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa esiteltyyn asemakaavanmuutoshankkeeseen on saatu useita mielipiteitä lähistöllä asuvilta asukkailta. Mielipiteiden yhteydessä on myös esitetty vaihtoehtoisia suunnitelmia. Kaikissa kannanotoissa päätavoitteena on joko säilyttää nykyinen pelikenttä kokonaan tai ainakin varata vastaavalle kentälle riittävästi pinta-alaa.

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut nähtävillä 2. - 31.8.2010, ja siitä ei ole esitetty muistutuksia.

### **Esitetyt lausunnot**

#### *Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta:*

Lausunnossa todetaan, että kaavamuutoksessa pallokenttä sijaitsisi osittain rivitalokorttelin puolella siten, että asuinrakennuksen seinä olisi kiinni pallokentässä, ja että kentän ja asuinrakennusten väliin tulisi jättää riittävä etäisyys turvallisuuden ja kentältä kantautuvan äänen takia.

#### *Vesiliikelaitos:*

Kaavamuutoksessa tulee huomioida, että alueen itäreunassa kulkee Turun Vesiliikelaitoksen jätevesiviemäri (800 B). Jätevesiviemäri tulee merkitä kaavakarttaan asianmukaisin kaavamerkinnoin.

*Ympäristönsuojelutoimisto:*

Kaava-alueen itäosassa Koukkukankareenpuiston läpi avouomassa virtaava valtaoja tulisi huomioida kaavassa. Ympäristönsuojelutoimisto ehdottaa ko. alueella olevan sl-merkinnän muuttamista s-1:ksi tai luo-1:ksi kaavamääräyksineen.

*Liikuntapalvelukeskus:*

Ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

**Asemakaavatoimiston vastineet:**

*Kiinteistöliikelain* johtokunnan lausunnossa mainittu pallokenttä on tarkoitus siirtää nykyiseltä sijainniltaan kaavassa sille osoitetulle VK-1-alueelle, joten sen etäisyys lähimpään asuntorakennukseen tulee olemaan vähintään 10 metriä. Kiinteistöliikelain lausunto ei anna aihetta kaavan muuttamiselle.

*Vesiliikelain* lausunnossa mainittu jätevesiviemäri sijaitsee asemakaavanmuutoksen mukaisella lähivirkistysalueella (VL). Virkistysalueille ei merkitä putkivarauksia. Vesiliikelain lausunto ei anna aihetta kaavan muuttamiselle.

*Ympäristönsuojelutoimiston* lausunnossa esitetty suojelumerkinnän muutos on otettu huomioon seuraavasti: Koukkukankareenpuistossa oleva määräys sl-1 on muutettu. Uusi määräys on: *s-1 Luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jolla sijaitsevan ojauoman ja uomaa reunustavan lähivirkistysalueen kasvillisuuden ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista ojauomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla.*

**4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa noin 12 porrastetun rivitaloasunnon rakentaminen alueelle.

**5. ASEMAKAAVAN KUVAUS****5.1 Kaavan rakenne**

Muutosalueen pinta-ala on 1,3481 ha.

Alue varataan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamiseen kahteen osa-alueeseen jaettuna. Yhteensä alueelle voidaan rakentaa noin 12 asuntoa, tonttitehokkuuden ollessa  $e = 0,25$ . Sen mukaan yhteenlaskettu sallittu rakennusoikeus on 1575 k-m<sup>2</sup>. Tontille ajetaan Koukkukankareenkujan kautta. Sallittu kerrosluku on pohjoispuoleisen rakennusalan osalta I, ja eteläpuoleisella rakennusalueella II. Rakennusalueiden sahalaitaisella rajalla ja asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että rakennukset noudattavat naapuritonttien asuinrakennusten muotoilua ja kattojen värisävyyttä. Alueen pohjoisreunaan on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen, joka voi myös toimia väestönsuojana, sekä autojen säilytyspaikkoja.

Lisäksi asemakaavamääräyksen AR-1 mukaan kattomuodon tulee olla joko pulpettikatto kaltevuudella 1:5 tai harjakatto kaltevuudella 1:3-1:2. Kaikissa rakennuksissa on käytettävä samaa kattomateriaalia, väriltään harmaata konesaumattua peltiä tai kattotiiltä. Autopaikkoja on varattava 1,5 kpl asuntoa kohti ja 1 vieraspaikka 7 asuntoa kohti. Asuntojen omat autopaikat on sijoitettava katoksiin tai autotalleihin. Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Asemakaavassa on osoitettu leikkipuistoalue (VK) nykyisen leikkipaikan ja osittain nykyisen pallokentän alueelle, jonka pinta-ala on 2970 m<sup>2</sup>. Muutosalueen pohjoisreunalle, Koukkukankareentien varrella olevien omakotitonttien ja muutosalueen välille on osoitettu noin 6 metriä leveä lähivirkistysalueen vyöhyke (VL). Lähivirkistysalueen pinta-ala on yhteensä 3545 m<sup>2</sup>. Koukkukankareenkujan katualueeseen on lisätty 664 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen edellyttää puuston ja muun kasvillisuuden poistamista uusien rakennusten alueilla.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 1. päivänä heinäkuuta 2010  
Muutettu 23.9.2010 (laus.)

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey