

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä maaliskuuta 2012 päivättyä ja 7.5.2012 muutettua asemakaavakarttaa. **"Maunun kulma" (9/2011)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	042 KORPPOLAISMÄKI	KORPOLAISBACKEN
Kadut:	Kölikatu (osa) Maununtyttärenkatu (osa) Vanha Hirvensalontie (osa)	Kölgatan (del) Månsdottersgatan (del) Gamla Hirvensalovägen (del)
Virkistysalue:	Korppolaispuisto (osa)	Korpolaisparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	042 KORPPOLAISMÄKI	KORPOLAISBACKEN
Korttelit:	9 (osa) ja 19 (osa)	9 (del) och 19 (del)
Kadut:	Kölikatu (osa) Maununtyttärenkatu (osa) Vanha Hirvensalontie (osa)	Kölgatan (del) Månsdottersgatan (del) Gamla Hirvensalovägen (del)
Virkistysalueet:	Korppolaispuisto (osa) Maununtyttärenpuisto (osa)	Korpolaisparken (del) Månsdottersparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/ tonttijaonmuutokset: KORPPOLAISMÄKI 9.-6 ja 7 sekä 19.-11.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 9/2011
Diarionumero: 12276-2010
Kaavan nimi: Maunun kulma

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
 Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
 (sähköposti: ykv@turku.fi).

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 6.10.2011.

Asemakaavanmuutosehdotus esitellään ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle. Kaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto ja kaava tulee noudatettavaksi, kun sen lainvoimaiseksi tulosta on kuulutettu.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Korppolaismäen kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 3 kilometrin etäisyydellä Kaupatorilta lounaaseen.

Muutosalue rajautuu Korppolaismäki 8, 9, 19, 26 ja 36 kortteleihin, Kölikatuun, Maununtyttärenkatuun, Vanhaan Hirvensalontiehen, Korppolaispuistoon, Maununtyttärenpuistoon ja Pilssi-nimiseen puistoalueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala 0,7930 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus lisätä kaupungin pientalotonttien tarjontaa tehostamalla ja tiivistämällä kaupunkirakennetta.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on lähivirkistysalueen osan käyttötarkoituksen muuttaminen, kolmen pientalotontin kaavoittaminen Maununtyttärenkadun varrelle Vanhan Hirvensalontien pohjoispuolelle. Tontit kaavoitetaan Korppolaispuistoon nykyisen virkistysalueen/puistoalueen länsilaidalle. Muutoksesta huolimatta kulkuyhteys Maununtyttärenkadulta puistoon tulee säilymään. Osa suunnittelualueesta on muutoksessa mukana kaavateknisistä syistä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 20.3.2012, muut. 7.5.2012
2. Tilastolomake 20.3.2012, muut. 7.5.2012

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus lisätä kaupungin pientalotonttien tarjontaa tehostamalla ja tiivistämällä kaupunkirakennetta.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa lähivirkistysalueen osan käyttötarkoitus ja kaavoittaa alueelle kolme uutta erillispientalotonttia/ omakotitonttia.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Nykyinen puistoalue on pääosin heinää kasvavaa niittyä. Puistoalueen pohjoiskulmassa kasvaa muutamia suurehkoja lehtipuita ja pajupensaita. Alue on rakentamaton. Kadut on rakennettu ja kestopäällystetty asfaltilla.

VIISTOILMAKUVA MUUTOSALUEESTA, v. 2011 © Blom



Luonnonsuojelu

Alueelta on laadittu luontoselvitykset v. 2003-2004.

Lisäksi asemakaavatoimisto pyysi syksyllä 2011 ympäristönsuojelutoimistoa tarkistamaan alueen nykytilanteen ja sai vastaukseksi seuraavan sisältöisen muistion ja kartan asemakaavanmuutosalueelta, joissa on tietoa mm. alueen nykyisestä kasvillisuudesta:

Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueella tehtiin maastotarkastus 18.10.2011. Ajankohta (vuodenaika) ei ollut sovelias luonnonympäristön kattavaan kenttähavainnointiin mm. kasvillisuuden osalta ja muistiota on pidettävä vain ohjeellisena näkemysnä kohteen luontoarvoista.

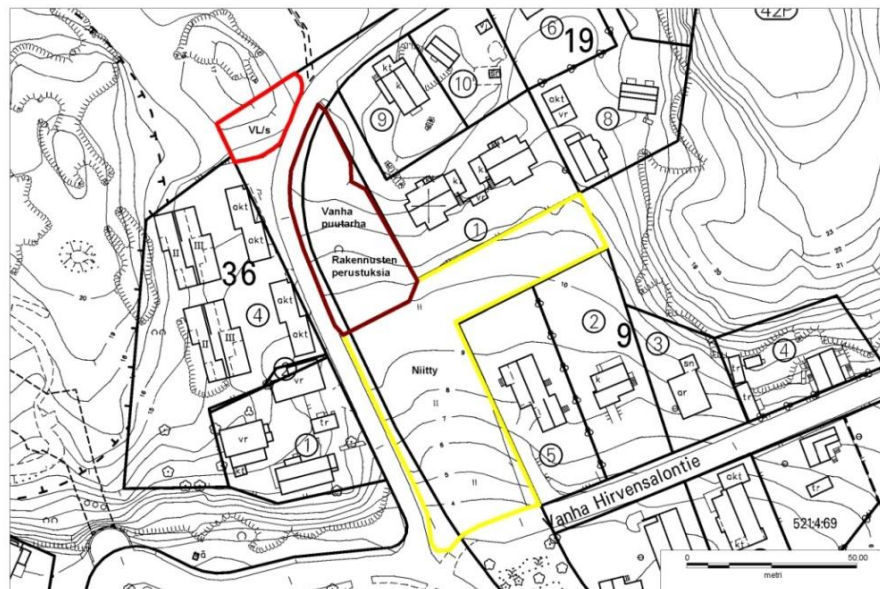
Kaava-alueen eteläpuolisko on niittymäiseksi muuttanut vanhaa peltoa. Alueen itään suuntautuva kaistale on jo osin puuston ja pensaikon valtaama. Maununtyttärenkadun ja korttelin 19 tonttien 1 ja 9 väliin jää puustoinen alue, joka käsittää vanhaa villiintynyttä puutarhaa ja hävinneiden piharakennusten perustuksia. Alueelle on läjitetty pieniä määriä täyttömaata ja lähitonttien puutarhajätteitä. Puulajistoa ovat vuorijalava, rauduskoivu, raita, tuomi, vaahtera ja saarni sekä puutarhaan istutetut kulttuuriperäiset omenapuut, luumut ja kookkaat salava-risteyvät (todennäköisesti kujasalava). Puutarhan pensaslajistoa ovat myös mustaherukka, karviainen, orjanruusu, pihasyreeni, terttuselja ja koiranheisi.

Puutarha-alueen ruohovartisena valtalajina kasvaa ukkomansikka, muita havaittuja lajeja olivat keltamo, kyläkellukka, metsäapila ja seittitakiainen.

Luonnoltaan arvokkain osa kaava-alueesta on sen luoteiskulmassa oleva pienialainen mustikkaa, sikoangervoa, kyläkellukkaa ja ahomansikkaa kasvava ketokumpare, joka liittyy osana Korppolaismäen läntisen kärjen kallio-alueeseen. Kumpareen pensastoon kuuluvat kataja, taikinamarja, iharuusu ja kalliotuhkapensas. Kohteen puustoa ovat mänty, rauduskoivu, pihlaja, tuomi ja vaahtera. Tämä Maununtyttärenkadun mutkassa oleva kumpare tulisi rajata katurakentamisen ulkopuolelle koska se liittyy osana Korppolaismäellä rakentamatta säilyneeseen arvokkaaseen luonnonympäristöön ja muinaismuistoalueisiin.

Ehdotus kaava-alueen luoteiskulmassa olevan ketokumpareen (karttaliite) kaavamerkinnäksi: **VL/s. Luonnon ja kulttuurihistorian kannalta tärkeä virkistysalue. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Hoitosuositus: Kohteen säilyminen puoliavoimena tulee turvata raivaamalla umpeenkasvua aiheuttavaa puustoa ja pensastoa.**

Kaava-alue sisältyy Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitykseen (Suomen Ympäristökonsultit 2003). Osayleiskaavan luontoselvityksessä korostetaan nyt tarkasteltavaan kaava-alueeseen pohjois- ja luoteispuolelta rajoittuvien Korppolaismäen kallioketojen ja metsiköiden arvoa luonnon monimuotoisuuden kannalta. Erityisen arvokasta pesimälinnustoa tai muuta eliölajistoa ei osayleiskaavan luontoselvityksessä todettu ”Maunun kulman” kaava-alueella esiintyvän.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosiltaan omakotitaloista ja kerrostaloista. Alueella on muutamia ketju- ja rivitaloja. Pääosa lähialueen omakotitaloista on rakennettu 1950–1990 välisenä aikana, vanhimmat ovat peräisin 1920 ja -30 -luvulta, uusimmat 2000-luvulta. Ketju- ja rivitalot ovat valmistuneet 1980-luvun ja 1990-luvun alkupuolen välisenä aikana. Kerrostalot ovat valmistuneet 1990-luvun lopun ja vuoden 2011 välisenä aikana.

Palvelut

Alueen palveluista lähimmät sijaitsevat ”Majakkaran” alueella esim. päivittäistavarakauppa alle 0.5 km:n etäisyydellä muutosalueelta. Koulu sijaitsee noin 1 km:n etäisyydellä muutosalueelta, Vähä-Heikkilän koulu. Lisäksi muita palveluja sijaitsee runsaan 1 km:n etäisyydellä alueelta.

Tekninen huolto

Asemakaavanmuutosalueella sijaitsee runsaasti teknisen huollon johtoja. Pääosa muutosalueen teknisen huollon johtoverkostoista sijaitsee katualueilla. Muutamia talojohtoja, TSF kaapeleita ja kaukolämpöjohto sijaitsee puistoalueella, nykyisessä Korppolaispuistossa.

Maununtyttärenkadun ja Vanhan Hirvensalontien risteuksen läheisyydessä nykyisen Korppolaispuiston eteläosassa sijaitsee kaukolämpöjohto.

Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 13.11.2008 tarkistetun valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä
- hyvän taajamakuvan kehittämistä
- viheralueiden yhtenäisyyttä
- pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnitteluala on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (**AK**) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (**AP**).

AK = Kerrostalovaltainen asuntoalue

Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

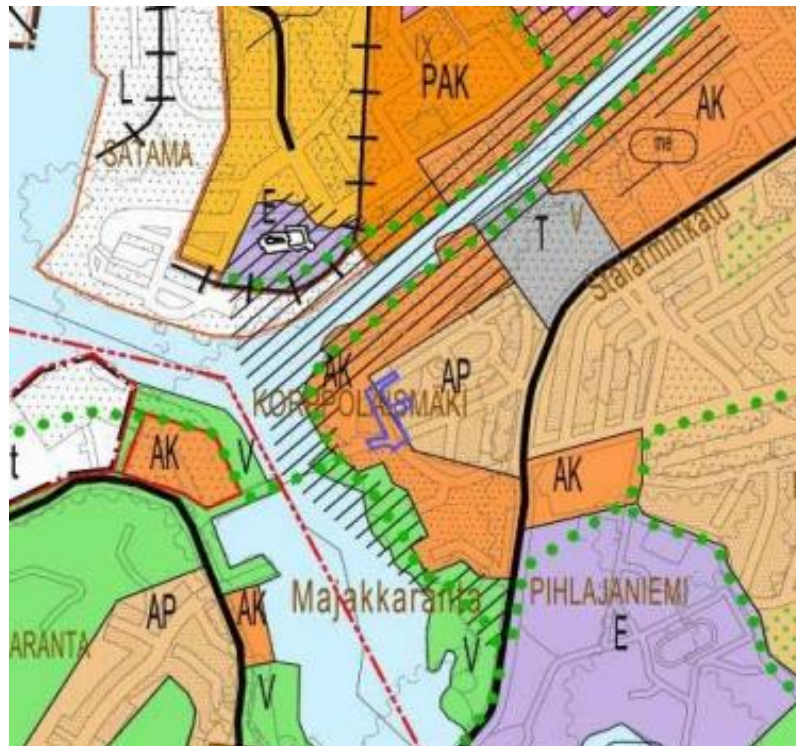
AP = Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Yleiskaavassa asemakaavanmuutosaluetta ympäröi pohjois-, etelä- ja länsipuolelta kerrostalovaltainen asuntoalue, jonka vesialueen puoleiselle laidalle on merkitty pääviheryhteys. Kerrostalovaltaisen asuntoalueen länsipuolella sijaitsee kaistale virkistysaluetta, johon on myös merkitty pääviheryhteys. Osa kerrostalovaltaisesta asuntoalueesta ja virkistysalueesta on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi.

Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella. Yleiskaavassa asemakaavanmuutosalueen itäpuolelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta.

OTE YLEISKAAVASTA 2020



Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa viisi eri aikoina vahvistettua asemakaavaa, joissa alue on osoitettu katu- tai puistoalueeksi.

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 16/1974 on vahvistettu 13.1.1977. Asemakaavassa alue on osoitettu puistoalueeksi, P.

Asemakaava 29/1990 on vahvistettu 29.1.1993. Alue on osoitettu katualueeksi.

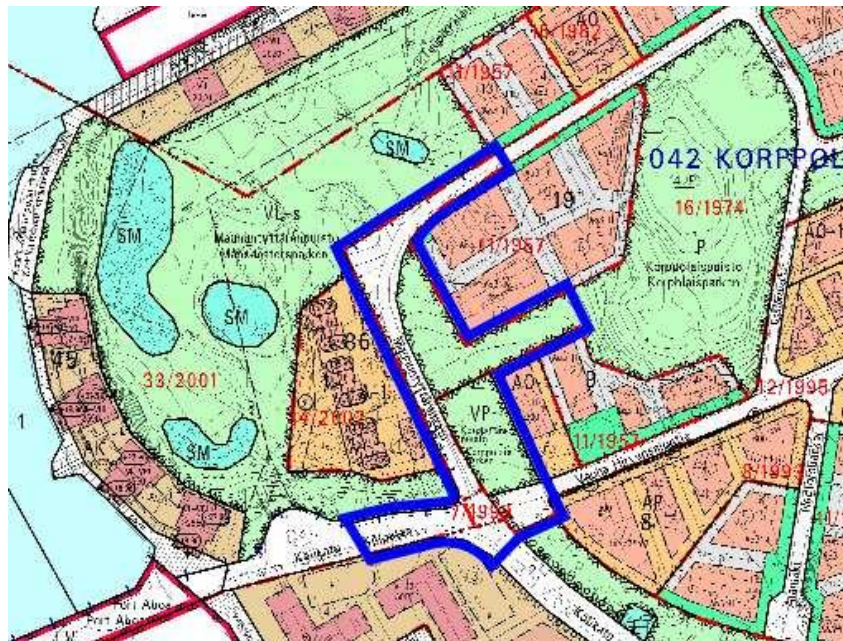
Asemakaava 12/1995 on vahvistettu 28.1.1997. Alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VP.

Asemakaava 7/1999 on vahvistettu 27.9.1999. Alue on osoitettu katualueeksi.

Asemakaava 33/2001 on vahvistettu 9.12.2002. Alue on osoitettu katualueeksi.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty myös kaavakartan yhteydessä.

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Muutosalue on merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 17.2.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Kiinteistöliikelaitos/tonttipalvelut anomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.

- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Martinrantaseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikenne- ja suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus ja Varsinais-Suomen liitto.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 5.10.2011 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 6.10.2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä), ympäristönsuojelutoimistolta, Museokeskukselta ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Vesiliikelaitos, Museokeskus ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut yksi 6.11.2011 päivätty mielipide kirjallisena, jossa allekirjoittajia on useita (17?). Lisäksi muutamia mielipiteitä on tullut puhelimitse. Pääosassa mielipiteitä on vastustettu tonttien kaavoittamista Korppolaismäen alueelle.

Mielipiteissä on mainittu ”Telakkarannan” kaava-alueen rakentamisesta aiheutuvat haitat Korppolaismäen asukkaille. ”Telakkarannan” asemakaavanmuutos on tullut lainvoimaiseksi 31.7.2010. Toista kaava-alueita koskevia mielipiteitä ei voida huomioida tässä kaavanmuutoksessa.

Mielipide

”Vastustamme Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusviraston Turun Korppolaismäen kaupunginosaan suunnittelemaa asemakaavanmuutosta ”Maunun kulma” (diarionumero 12276-2010). Kaavam muutoksen vastustuksen perusteena ovat *asumiselle aiheutuvat jatkuvat häiriöt*. Näkemyksemme mukaan myös *puistoalueen kaavoittaminen asuinalueeksi* kaupungissa on kyseenalaista, koska tutkimukset ovat osoittaneet viheralueilla olevan selviä myönteisiä vaikutuksia asukkaiden terveyteen ja hyvinvointiin.

1. Rakentamisesta aiheutuvat jatkuvat häiriöt

Korppolaismäki on viimeisten 20 vuoden aikana ollut jatkuvan rakennemuutoksen kohteena. Majakkarannan ja Etelärannan rakentaminen saa jatkoa, kun Telakkarannan kunnostaminen asuinkäyttöön on aloitettu kesällä 2011. Kulttuurihistoriallisesti tärkeän ja myös luonnonarvoiltaan merkittävän Korppolaismäen ympäristö onkin muuttunut viimeisten vuosikymmenten aikana täysin.

Asukkaiden elämään muutokset ovat vaikuttaneet monella tapaa. Jatkuvan työmaan keskellä eläminen on tehnyt alueesta rauhattoman. Tästä hyvänä esimerkkinä on alueella tälläkin hetkellä käynnissä oleva uuden infrastruktuurin rakentaminen, jonka myötä mm. kulkuyhteyksiä on jouduttu väliaikaisesti katkaisemaan. Lisäksi uuden infrastruktuurin rakentamisesta on aiheutunut asukkaille merkittäviä melu- ja hajuhaittoja.

Telakkarannan rakentaminen aloitetaan massiivisilla räjäytystöillä, jotka tulevat niin ikään vaikuttamaan asukkaiden arkipäivään. Telakkarannan rakentaminen tulee olemaan vuosikausia kestävä projekti. Räjäytystöiden ja louhintajätteen poiskuljettamisen jälkeen on tarkoitus aloittaa 20 kerrostalon rakentaminen. On selvää, että tämä kaikki tulee heijastumaan myös Korppolaismäkeen.

Tästä näkökulmasta tarkasteltuna tuntuu vähintään kohtuuttomalta, että Turun kaupunki on kaavoittamassa omakotitonteiksi myös osaa Korppolaispuistosta.

2. Puistoalueen kaavoittaminen asuinalueeksi

Ruotsalaisen professorin Peter Schantzin mukaan kaupunkiympäristöä koskevissa tutkimuksissa on osoitettu selvästi, että ”vihreä kaupunkiympäristö luo hyvinvointia ja edistää terveyttä. Urbanit viherympäristöt lisäävät osaltaan myös kaupunkilaisten fyysistä aktiivisuutta” (Turun Sanomat 10.9.2011).

Edelliseen perustuen voidaan todeta, että puistoalueen kaavoittaminen asuinalueeksi on kaupunkilaisten terveyden ja hyvinvoinnin näkökulmasta kyseenalainen ratkaisu. On myös syytä huomata, että Telakkarannan rakentamisen myötä Korppolaismäen puistoalueiden pinta-ala tulee pienenemään, koska alueella tehtävät räjäytykset lohkaisevat pois osan Maununtyttären puistosta. Kun alueen asukasvolyymi tulee seuraavien vuosien aikana lisääntymään huomattavasti, on mielestämme tärkeä huomioida se, että asukkailla on myös tulevaisuudessa riittävästi viher-/puistoalueita käytössään.

Katsomme, että kaupungin tarpeista lähtevä rakentaminen yleiseksi tarkoitettuun puistoon, aiheuttaa asemakaavan sisältömuutoksissa asuinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä ja kohtuutonta haittaa (MRL 54 §). Suunnitellun asemakaavamutoksen alue on ollut erityisesti lasten aktiivisessa virkistyskäytössä. Korppolaispuisto on kaupungin osan ainoa paikka, jossa pystyy esimerkiksi talvella hiihtämään ja laskemaan pulkkamäkeä.

Vetoamme tässä myös Kuntalain 1 §:ään, jossa kehoitetaan kuntia edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kestäväää kehitystä alueellaan. Kestäväään kehitykseen kuuluu luonnon monimuotoisuuden suojelu. Luonnonsuojelulain 6 §:n mukaan kunnan tulee edistää luonnon ja maiseman suojelua alueellaan.

Emme hyväksy Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusviraston Turun Korppolaismäen kaupunginosaan suunnittelemaa asemakaavanmuutosta ja tulemme valittamaan kyseisestä kaavasta seuraavissa vaiheissa.”

Asemakaavatoimisto:

Mielipiteissä on mainittu ”Telakkarannan” rakentamisesta aiheutuvat haitat Korppolaismäen asukkaille ja asemakaavanmuutos ”Telakkaranta”, joka on tullut lainvoimaiseksi 31.7.2010. Mielipiteiden tulisi koskea ainoastaan asemakaavanmuutosta ”Maunun kulma” ja muutoksen mahdollisia vaikutuksia ympäristöön.

Alueella aiemmin voimassa olleissa asemakaavoissa kaavanmuutosalueen naapurustossa Maununtyttärenkadun länsipuolella on sijainnut teollisuuskortteli. Teollisuuskortteli on kaavoitettu alueen ensimmäisessä asemakaavassa 15/1942, vahvistettu 30.3.1946. Tuolloin kortteli oli Korppolaismäen kaupunginosan kortteli 14, nykyisin V. kaupunginosan kortteli 36. Omakotikortteli Korppolaismäki 9 sekä puistoalue omakotikorttelin ja teollisuuskorttelin väliin on kaavoitettu myös asemakaavassa 15/1942. Omakotikortteli Korppolaismäki 19 esiintyy ensimmäisen kerran asemakaavassa 14/1947, vahvistettu 2.2.1948. Kaava 14/1947 on kumoutunut 27.5.1958.

Seuraavassa alueelle laaditussa asemakaavassa 11/1957 Maununtyttärenkadun itäpuolelle korttelien Korppolaismäki 9 ja 19 kohdalle on kaavoitettu puistoaluetta ns. ”puskurivyöhykkeeksi” asuinkorttelien ja teollisuuden väliin. Mikäli ko. teollisuuskorttelia ei olisi ollut kaavassa, nykyinen Maununtyttärenkatuun rajoittuva puistoalue olisi tuolloin todennäköisesti kaavoitettu naapuritonttiensa tapaan omakotitonteiksi.

Teollisuuskortteli on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi asemakaavassa 34/2002, hyväksytty/vahvistettu 25.10.2004. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 6.8.2005. Asemakaavanmuutos mahdollisti ”puskurivyöhykkeen” poistamisen asumisen ja teollisuuden välialueelta.

Mielipiteessä viitataan Telakkarannan rakentamiseen sekä puistoalueen vähenemiseen Korppolaismäen ja V. kaupunginosan tienoilta. Todettakoon, että Telakkarannan kaavassa puistoalue ei vähene vaan lisääntyy runsaat 1,4 ha. Alueella aiemmin voimassa olleessa asemakaavassa tämäkin alue oli teollisuuskorttelia samoin kuin rakennettavien kerrostalojen korttelimaa. Telakkarannan kaavassa on rakennusalat 18 kerrostalolle, joista 3 on tämän asemakaavanmuutosalueen kohdalla, muut muutosalueesta itään päin. Telakkarannan rakennuspaikoista 7 sijaitsee V. kaupunginosan korttelissa 49 Itäisen Rantakadun ja Unioninkadun kulmassa. Muutosalueelta kortteliin on matkaa noin 0.5 km ”lunnuntietä”. Alueen aiemman kaavan mukaisesta teollisuusrakentamisesta olisi todennäköisesti ollut Korppolaismäen asukkaille enemmän pysyvää haittaa kuin ”Telakkarannan” kerrostalorakentamisesta.

Kaavamuutoksen vastustamisen perusteena on esitetty asumiselle aiheutuvia jatkuvia häiriötä. Asemakaavanmuutoksesta ”Maunun kulma” ei aiheutune muita häiriöitä naapurien asumiselle kuin kolmen pientalon rakentamisesta syntyvät lyhytaikaiset häiriöt (äänet ja liikenne). Rakennusten valmistuttua häiriötekijöiksi lienee katsottava päivittäinen tonttiliikenne ja normaalisti asumisesta aiheutuvat äänet tms. seikat.

Luonnonarvojen osalta asemakaavatoimisto viittaa ympäristönsuojelutoimiston selvitykseen ja karttaan ja toteaa, että ympäristönsuojelutoimiston luontoarvoiltaan arvokkaimmaksi luokittelema osa muutosaluetta muutetaan osaksi Maununtyttärenpuistoa ja varustetaan VL/s merkinnällä. Alueen pinta-ala on noin 370 m².

Mielipiteessä esitetään myös, että puistoalueen kaavoittaminen asuinalueeksi kaupungissa on kyseenalaista, koska tutkimukset ovat osoittaneet viheralueilla olevan selviä myönteisiä vaikutuksia asukkaiden terveyteen ja hyvinvointiin. Virkistysalue säilyy pääosiltaan lukuun ottamatta 2495 m².

Pääosa Korppolaispuistoa tulee säilymään ”Maunun kulma” asemakaavanmuutoksesta huolimatta. Siellä on edelleen mahdollista talvella hiihtää ja laskea pulkkamäkeä, mikäli lumiolosuhteet sen sallivat.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on lähivirkistysalueen osan käyttötarkoituksen muuttaminen. Korppolaispuisto-nimisen lähivirkistysalueen länsilaidalle on tarkoitus kaavoittaa kolme pientalotonttia.

Asemakaavan muuttaminen mahdollistaa täydennysrakentamisen Korppolaismäen pientaloalueella hyödyntäen lähialueen palveluita, olemassa olevaa katuverkkoa ja yhdyskuntatekniikkaa siten, että lisärakentaminen soveltuu ympäristöön. Muutoksesta huolimatta alueella säilyvät kulkuyhteydet ja virkistysmahdollisuudet.

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet noudattavat oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita, mutta poikkeavat alueella nykyisin voimassa olevasta asemakaavasta.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukais-tilannetta eli ns. nollavaihtoehtoa.

Valitussa ehdotuksessa tontit osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**. Tonteille on merkitty laajahkot rakennusalat, jotta rakennusten sijoittelu naapureihin ja maastoon nähden antaisi suunnittelijalle valinnan mahdollisuuksia.

Rakennusten kerrosluvut on määritelty maaston korkeuden mukaisesti. Rakennusten julkisivun korkeutta ja/tai kattomuotoa ei katsottu tarpeelliseksi määrätä, sillä lähinaapuruston rakennukset ovat peräisin eri aikakausilta ja ovat toisistaan poikkeavia em. seikkojen osalta.

Ajoneuvoliittymän järjestäminen osalla Maununtyttärenkatua on kielletty. Liittymäkielto parantaa Maununtyttärenkadulla liikkuvien turvallisuutta. Lisäksi kullekin tontille on osoitettu ajoportin likimääräinen sijainti nuolella.

Kaavaehdotuksessa kulkuyhteys Maununtyttärenkadulta Korppolaispuistoon säilyy. Luonnon ja kulttuurihistorian kannalta tärkeä nykyisen Maununtyttärenkadun osa muutetaan osaksi Maununtyttärenpuistoa.

Keskeisinä kriteereinä asemakaavaratkaisun valinnassa olivat viheryhteyden säilyttäminen Maununtyttärenkadulta Korppolaispuistoon, kaavaehdotus turvaa riittävät virkistysmahdollisuudet alueen asukkaille. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista kaupunkirakenteen tiivistämistä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi Kiinteistöliikelaitoksen anottua muutosta.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,7930 ha, josta korttelialuetta on 0,2865 ha, virkistysaluetta 0,1526 ha ja katualuetta 0,3539 ha. Alue on nykyisin kaavoitettu katu- ja virkistysalueeksi.

Muutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**.

Muutosalueelle kaavoitetaan kolme uutta pientalotonttia Korppolaismäki 9.-6 ja 7 sekä Korppolaismäki 19.-11.

Tonteille merkitään laajahkot rakennusalat. Tällä on tarkoitus mahdollistaa rakennusten hyvä sijoittelu tonteilla naapuritontteihin ja maastoon nähden.

Tontin Korppolaismäki 19.-11 rakennusalan pohjoispäähän merkitään nuolimerkintä. ”Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.”

Tonttien maasto nousee Vanhalta Hirvensalontieltä pohjoiseen päin. Tonttien kerrosluvut on sovitettu maaston mukaisesti, jotta niiden rakentumisesta aiheutuva haitta naapuritonttien asukkaille olisi mahdollisimman vähäinen. Kerrosluvuksi merkitään **II** tontilla Korppolaismäki 9.-6 ja **I** tontilla 9.-7 sekä **1/2kl** tontilla 19.-11.

Tontin Korppolaismäki 9.-6 pinta-ala on 933 m² ja rakennusoikeus 250 m², tontin 7 pinta-ala on 885 m² ja rakennusoikeus 250 m². Tontin Korppolaismäki 19.-11 pinta-ala on 1047 m² ja rakennusoikeus 250 m².

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 750 m².

Tontilla Korppolaismäki 19.-11 sijaitsee saman korttelin tontin 1 johtoja varten perustettu rasite. Johtorasitteelle ei kaavaan ole tarkoituksenmukaista merkitä ns. ”johtoaluetta”, sillä johtoja mahdollisesti myöhemmin uusittaessa niiden sijainti voidaan osoittaa puistoalueelle.

Kaukolämpöjohto sijaitsee nykyisen Korppolaispuiston eteläosassa, johon muutosehdotuksessa on kaavoitettu tontti Korppolaismäki 9.-6. Kaukolämpöjohto sijaitsee tontin rakennusalan eteläpuolella. Kaavaehdotuksessa tontilla 6 kaukolämpöjohdolle merkitään ns. johtoalue, ”johtoa varten varattu alueen osa”. Mikäli kaukolämpöjohtoa ei siirretä tontilta pois, tulee sille perustaa rasite.

Ajoneuvoliittymän järjestäminen osalla Maununtyttärenkatua on kielletty. Liittymäkiellon uskotaan parantavan Maununtyttärenkadulla liikkuvien turvallisuutta.

Kaavassa kullekin tontille osoitetaan ajoportin likimääräinen sijainti nuolella.

Asemakaavamääräyksellä AP-1 veloitetaan muutosalueen rakennukset liittämään kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöjohdot sijaitsevat muodostettavien tonttien välittömässä läheisyydessä; Maununtyttärenkadulla, Vanhalla Hirvensalontielle ja Korppolaispuiston eteläosassa (uudella tontilla Korppolaismäki 9.-6). Rakennusten liittäminen kaukolämpöverkkoon on mahdollista Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä) saadun tiedon mukaan.

Asemakaavamääräys mahdollistaa myös, että kaukolämpöverkkoon liittymisen vaihtoehtona voidaan rakennusten lämmönlähteenä käyttää vähäpäästöisiä uusiutuvia energiamuotoja kuten maalämpöä, haketta tms.

MRL 57 a § (30.12.2008/1129)

Kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuus

”Asemakaavassa voidaan antaa määräys rakennuksen liittamisestä kaukolämpöverkkoon, jos määräys on tarpeen energian tehokkaan ja kestäväen käytön, ilman tavoiteltavan laadun taikka asemakaavan muiden tavoitteiden kannalta.

Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.

Määräystä ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä;
- 2) rakennukseen, jonka pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä;
- 3) olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyöhön taikka laajennukseen; tai
- 4) olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvään talousrakennukseen.”

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi kolme uutta pientalon rakennuspaikkaa. Kulkuyhteys Maununtyttärenkadulta Korppolaispuistoon tulisi säilymään. Luonnon ja kulttuurihistorian kannalta tärkeä virkistysalueen osa tulisi säilymään osana Maununtyttärenpuistoa, alue on nykyisin osa Maununtyttärenkatua.

Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia alueen liikennemääriin.

5.4 Kaavan vaikutukset

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Lähiympäristöönsose sopeutuva pienimuotoinen täydennysrakentaminen edistää kaupunkiseudun tasapainoista kehittämistä ja on yhteiskunnan näkökulmasta taloudellista, koska valmiita yhdyskuntarakenteita voidaan hyödyntää.

Korppolaispuiston reunan rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa Maununtyttärenkadun ja Vanhan Hirvensalontien suunnista katsottuna.

Virkistykseen

Täydennysrakentaminen ei katkaise alueen viheryhteyksiä. Vaikka Korppolaispuiston koko pienenee 2865 m², tulee se palvelemaan lähiympäristön asukkaiden ympärivuotisia virkistystarpeita edelleen. Toisaalla vähäinen osa Maununtyttärenkadun katualuetta muutetaan Maununtyttärenpuistoksi. Kadusta puistoksi muutettavan alueen pinta-alan on noin 370 m².

Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutoksesta ”Maunun kulma” lähiympäristön asukkaita tulee häiritsemään kolmen pientalon rakentamisesta syntyvät lyhytaikaiset häiriöt esim. äänet ja liikenne. Rakennusten valmistuttua häiriötekijöiksi lienee katsottava päivittäinen tonttiliikenne ja normaalista asumisesta aiheutuvat äänet tms. seikat.

5.7 Nimistö

Asemakaavanmuutosalueen nimistö muodostuu nykyisten voimassa olevien asemakaavojen nimistä.

Alueen nimistön aihepiirinä on ollut Vaasa-kuninkaitten aika, veneenrakennus ja paikallisnimistö.

Nimistötoimikunta on käsitellyt alueen nimistöä aikanaan useissa kokouksissaan.

Nimeä Korppolaispuisto – Korppolaisparken on käsitelty nimistötoimikunnan kokouksessa 12/ 7.11.1973 § 61. Nimi Korppolaispuisto on otettu käyttöön asemakaavanimenä ensimmäisen kerran 30.3.1946 vahvistetussa asemakaavassa 15/1942. Ruotsinkielisestä nimestä Kv:n päätös 3.11.1952.

Nimeä Kōlikatu – Kōlgatan on käsitelty nimistötoimikunnan kokouksessa 10/25.3.1991 § 47. Nimi on otettu käyttöön asemakaavanimenä ensimmäisen kerran 29.1.1993 vahvistetussa asemakaavassa 29/1990.

Nimeä Maununtyttärenkatu – Månsdottersgatan on käsitelty nimistötoimikunnan kokouksessa 11/10.10.1973 § 56. Nimi on otettu käyttöön nykyisessä muodossaan 13.1.1977 vahvistetussa asemakaavassa 16/1974. Kadun nimi oli 27.5.1958 - 13.1.1977 Maununtyttärentie ja aiemmin Mäkitie.

Nimi muodossa Maununtyttärenpuisto – Månsdotterparken on otettu käyttöön asemakaavanimenä ensimmäisen kerran 27.5.1958 vahvistetussa asemakaavassa 11/1957.

Nimeä Maununtyttärenpuisto – Månsdottersparken on käsitelty nimistötoimikunnan kokouksessa 12/ 7.11.1973 § 61. Ruotsinkielinen nimi on muutettu 13.1.1977 vahvistetussa asemakaavassa 16/1974 nykyiseen muotoonsa Månsdottersparken.

Nimistötoimikunta on käsitellyt Vanha Hirvensalontie – Gamla Hirvensalovägen nimeä kokouksissaan 13/28.6.1989 § 66 ja 15/25.7.1989 § 75. Nimi on otettu käyttöön asemakaavanimenä ensimmäisen kerran 28.1.1997 vahvistetussa asemakaavassa 12/1995. Kadun nimi oli aiemmin Hirvensalontie.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttamisaikataulusta ei ole tietoa.

Tonttien luovutussopimuksista ja niiden ehdoista päätetään erikseen. Rakentamistoimet asemakaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 20. päivänä maaliskuuta 2012
Muutettu 7.5.2012

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen