



**” P A N S I O N P O R T T I ”**

**ASEMAKAAVAMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 11/2012  
Diaarionumero 3551–2012

**SELOSTUS**  
5.9.2012  
Muutettu 30.10.2012  
(lausunnot)

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä syyskuuta 2012 päivättyä ja 30.10.2012 muutettua (lausunnot) asemakaavamuutostkarttaa ”Pansion portti” (11/2012)

**Asemakaavatunnus: 11/2012**  
**Diarionumero: 3551-2012**  
**os. Pansiontie 1**  
**Kaavan nimi: ”Pansion portti”**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>Sisällysluettelo.....</b>	<b>1</b>
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan tarkoitus .....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2 Asemakaavamuutos.....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	3
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>3</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	5
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>6</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen .....	6
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	6
4.2.1 Osalliset .....	6
4.2.2 Vireille tulo.....	7
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	7
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	8
4.4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset .....	9
4.4.1 Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi.....	9
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>9</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	9
5.2 Aluevaraukset .....	9
5.3 Kaavan vaikutukset .....	10
<b>6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS .....</b>	<b>10</b>

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 11/2012

Diari numero: 3551-2012

os. Pansiontie 1

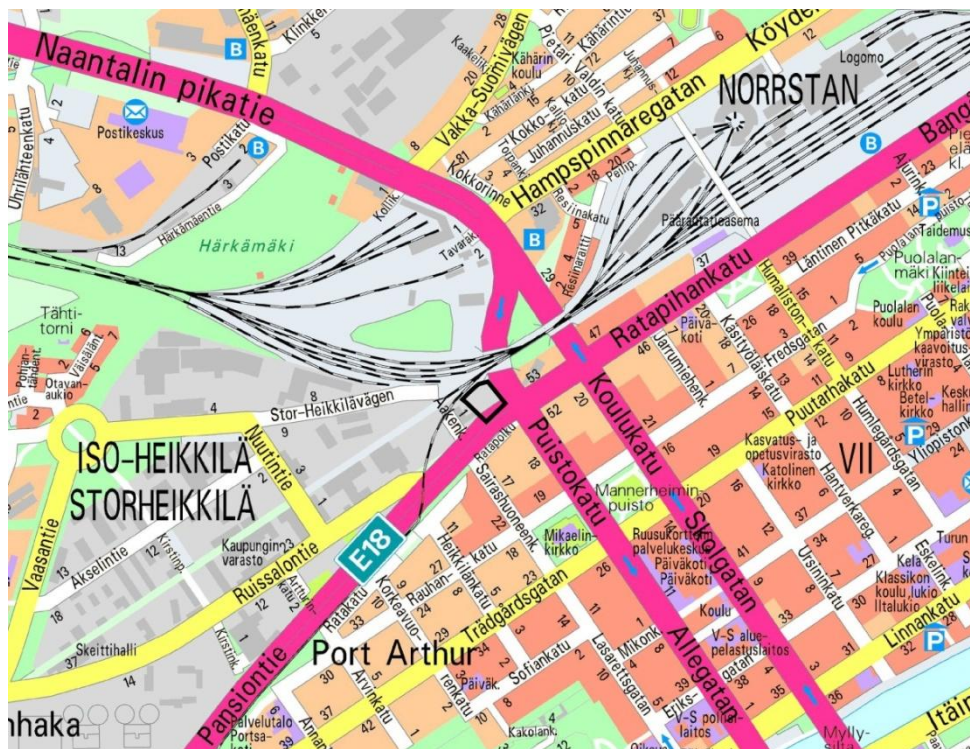
Kaavan nimi: "Pansion portti"

Asemakaavamuutos:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	64	64
Tontti:	2	2

Asemakaavamuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey ([laurent.druey@turku.fi](mailto:laurent.druey@turku.fi))

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Sijaintikartta

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pitkämäen ratapihaan, koillisessa Pusstokatuun, kaakossa Pansiontiehen ja lounaassa tonttiin 64-1.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa K-1 korttelialueen maankäyttöä siten, että se mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen alueelle. Suunniteltu kerrosala on 8 000 k-m<sup>2</sup>.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 5.9.2012, muutettu 30.10.2012 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 5.9.2012, muutettu 30.10.2012 (lausunnot)

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos laaditaan tontin 64-2 omistajan, Turun kaupungin / Kiinteistöliikelaitoksen aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 15.6. - 6.8.2012. Siitä ei ole esitetty kannanottoja.

### 2.2 Asemakaavamuutos

Pinta-alaltaan noin 0,36 ha suuruiselle alueelle osoitetaan sallittua kerrosalaa 8 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e = 2,2$ .

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle.

Muutettava tonttialue sijaitsee erittäin runsasliikenteisen Pansiontien-Ratapihankadun ja Puistokadun risteyksen luoteiskulmassa. Tontin luoteista reunaa rajaavat VR:n henkilöliikenteen rata satamasta rautatieasemalle ja ta-varajunien ratapiha.





*Viistoilmakuva suunnittelualueesta*

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### ***Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva***

Pieniä piharakennuksia lukuun ottamatta muutosalue on rakentamaton. Suurin osa on hoitamaton pihaa, jossa on osittain puustoa. Pieni osa tontista on käytössä pysäköintialueena.

Alueen lounaispuoleisella tontilla on vuonna 1948 rakennettu, kaksikerroksinen, harjakattoinen toimistorakennus ja varistorakennus. Toimistorakennukseen on vuonna 1984 lisätty toinen samankokoinen siipirakennus. Vastapäätä, Puistokadun toisella puolella, sijaitsee 30-luvulla toteutettu, harjakattoinen 4-kerroksinen toimisto- ja teollisuusrakennus, jonka kylkeen on rakennettu myöhemmin 7-kerroksinen toimistorakennus. Jälkimmäinen on rakennettu tontin lounaiskulman rajaan kiinni.

Alueen kaakkoispuolella, Pansiontien toisella puolella, sijaitsee 1900-luvun alkupuolella rakentunut laaja Port Arthurin ("Portsan") puutaloalue.

#### ***Palvelut***

Etäisyys lähimpiin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin ja kouluihin on 500 metristä kilometriin. Kauppatorille on noin 1,5 kilometrin matka.

#### ***Liikenne***

Puistokadun ja Pansiontien-Ratapihankadun liikennemäärä molempiin suuntiin on noin 27 000 ajoneuvoa/vrk, josta noin 90 % päiväaikaan.

Lähin bussipysäkki sataman suuntaan sijaitsee tontin välittömässä läheisyydessä, lähin Pansiontieltä keskustan suuntaan kulkevien bussilinjojen pysäkki sijaitsee noin 100 metrin päässä alueesta.

#### ***Tekninen huolto***

Alue voi liittyä kaikkiin tarvittaviin teknisiin verkostoihin.

## **Maanomistus**

Suunnittelualue on Turun kaupungin omistuksessa.

### **3.2 Suunnittelutilanne**

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Asemakaavoitusta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiset erityistavoitteet (Vnp 30.11.2000). Tavoitteet on esitetty luvussa 4.3.

#### **Turun kaupunkiseudun maakuntakaava**

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

#### **Asemakaava**

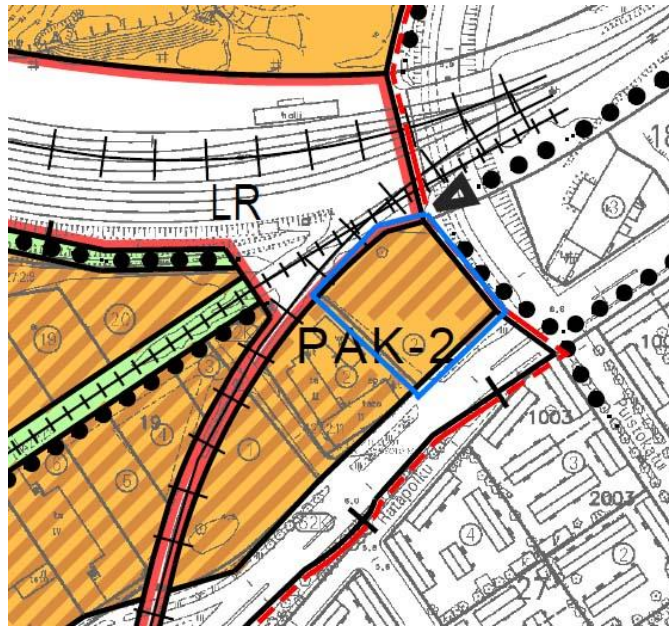
Vuonna 1986 vahvistuneessa asemakaavassa muutosalue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1). Tontille rakennettavasta kerrosalasta saadaan enintään 40 % käyttää sellaiseen teollisuustoimintaan, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista tai muita ympäristöhaittoja. Sallittu kerrosluku on VII ja rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun  $e = 1,5$  mukaan.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

#### **Linnakaupungin osayleiskaava**

25.2.2012 lainvoimaiseksi tullessa Linnakaupungin osayleiskaavassa alue on työpaikkojen, palvelujen ja asumisen aluetta, jolle saa sijoittaa enintään VIII-kerroksisia toimisto-, liike- ja asuinrakennuksia (PAK-2). Lisäksi osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta useilla energiatalouteen, paikoitukseen ja rakennettuun ympäristöön liittyvillä yleismääräyksillä.



Ote Linnakaupungin osayleiskaavasta

### **Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 9.10.2006) on tullut voimaan 1.1.2007.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama. Maastontarkistus on suoritettu 10.8.2012.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavamutoksen perusteena on Kiinteistöliikelaitoksen 20.4.2012 esittämä anomus asemakaavan muuttamiseksi.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Portsa ry ja Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, suunnittelu- toimisto / liikenne- ja katusuunnittelu sekä joukkoliikennetoimisto.

#### 4.2.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille.

#### 4.2.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 15.6.2012 ja siitä on pyydetty mielipiteet 6.8.2012 mennessä. Sen johdosta ei ole esitetty mielipiteitä.

Suunnittelutoimiston kanssa on neuvoteltu liikennejärjestelyistä ja melun sekä tärinän vaikutuksista kaavamääräyksiin. Ajo- ja junaliikenteestä aiheutuvasta melusta ja tärinöistä Insinööritoimisto Promethor on laatinut selvityksiä, jotka perustuvat toukokuun 2012 aikana eri päivän aikoihin suoritettuihin mittauksiin.

Asemakaavamuutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 24.9.-23.10.2012.

#### Lausunnot

5.9.2012 päivätystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuskeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikennetoimistolta, rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelutoimistolta ja suunnittelutoimistolta. Lausunto tuli antaa 23.10.2012 mennessä.

Lausunnot:

1. Vesiliikelaitos huomauttaa mm., että mikäli verkostoja on tarvetta siirtää asemakaavanmuutosehdotuksen toteutuksen takia, tulee verkostojen siirtosuunnitelmat hyväksyttäväksi vesiliikelaitoksella hyvissä ajoin ennen siirtotyön toteuttamista

2. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos kehottaa varmistamaan Ratahallintokeskukselta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, tuleeko kemikaaliratapihan onnettomuusvaikutusten arviointi ottaa huomioon.

3. Rakennusvalvontatoimisto:

1. Kahteen alimpaan kerrokseen ei tule sallia asuntoja melun takia.
2. Uusitutuvien energiamuotojen sijasta rakennus tulisi liittää kaukolämpöön.
3. Kaavamääräys "Lasitettujen parvekkeiden rakentaminen rakennusten kadun puoleisille sivuille sallitaan myös viiteen alimpaan kerrokseen, vaikka ohjeelliset äänitasot parvekkeilla ylittyisivät" on turha.
4. Julkisivut tulee rakentaa paikalla mm. keskeisen ja näkyvän paikan sekä melun takia.
5. Oleskelu- ja leikkialueiden pinta-alavaatimus on syytä määritellä kaavassa.

4. Suunnittelutoimisto: Linnakaupungin osayleiskaavassa Iso-Heikkilän ratakäytävään linjattu raitiotien yleissuunnitelma on vasta käynnistymässä, eikä sen teknisistä ratkaisuksista ja tarkasta sijainnista ole vielä tietoa. Mm. saataan joutua leventämään nykyiset ratasillat Koulukadun ja Puistokadun yli. Kaavaehdotus voi sulkea pois raitiotien ratkaisuvaihtoehtoja.



Ramboll Oy:llä teetetty selvitys kaavaehdotuksen liikenteellisistä vaikutuksista osoittaa, että esitetty tonttiliittymä Pansiontien varrella on erittäin hankalassa paikassa, liian lähellä Puistokadun risteystä. Tonttiliittymän ja tontille pääsyn ja sieltä pois pääsyn ongelmat ovat ratkaistavissa siten, että kaava-alueeseen otetaan mukaan viereinen tontti, ja ”Pansion portin” tonttiliikenne ohjataan radan puoleiselta reunalta Aakenkadulle ja sitä kautta Pansionielle.

### **Asemakaavatoimiston vastineet:**

#### 1. Vesiliikelaitos:

Osittain korttelialueen kautta, Puistokadun sivuitse kulkeva hulevesiviemäriputki (PV 315 M 1991) joudutaan siirtämään katualueen puolelle. Putken siirtosuunnitelmat tulee hyväksyttävä vesiliikelaitoksella ennen siirtotyön toteuttamista

#### 2. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos:

Asiaa on tutkittu Ratapihan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä. Lausunto ei anna aihetta toimenpiteisiin.

#### 3. Rakennusvalvontatoimisto:

1. Kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys: ”Korttelialueen ensimmäisen kerroksen asuinhuoneet eivät saa rajoittua Pansiontien ja/tai Puistokadun puoleiseen julkisivuun.” Toisesta kerroksesta ylöspäin melutaso ei muutu oleellisesti, ja asemakaavassa määrätty, melututkimukseen perustuva julkisivujen ääneneristystaso noudattaa lakisääteisiä normeja. Myös muutoin katsotaan, että melun vaikutukset ja sen torjunta on huomioitu riittävästi kaavassa.
2. Alueen liittäminen kaukolämpöverkostoon ei edellytä erillistä määräystä. Uusiutuvia energiamuotoja, kuten aurinko, jätevesien lämmön talteenotto, maalämpö ym. tulee lisäksi hyödyntää rakennusten energian kokonaiskulutuksen alentamiseen.
3. Määräys perustuu lasitettujen parvekkeiden ääntä vaimentavaan vaikutukseen.
4. Muiden rakentamiseen liittyvien määräyksien ohella, kaavamääräyksen ”Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, mikäli ne eivät ole osana rakennuksen julkisivuarkkitehtuuria” katsotaan olevan riittävä.
5. Kaavaan on lisätty määräys: ”Korttelialueelle on leikkiä ja oleskelua varten osoitettava yhtenäistä, melulta suojattua ja esteettömästi saavutettavaa aluetta vähintään 5 m<sup>2</sup> jokaista asuinkerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti. Leikki- ja oleskelualue on ympäröitävä suojaistutuksin.”

#### 4. Suunnittelutoimisto:

Korttelialueelle on kaavassa osoitettu kaksi ajoliittymää, Pansionieltä ja VR:n ratapihan puolelta. Mainittu raitiotien varaus satamasta rautatieasemalle on merkitty Linnakaupungin osayleiskaavaan kulkevaksi kaava-alueen pohjoispuolitse, noudattaen sen nykyistä kiinteistörajaa. Osayleiskaava ei estä raitiotien lisäksi ajoyhteyden toteuttamista kaavassa osoitettuun liittymään saakka.

### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamutoksen tavoitteena on toteuttaa alueelle yksi tai useampi asuinkerrostalo, jonka kerrosala, sallittu kerrosluku ja maankäyttö poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteutumista (Vnp. 30.11.2000). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet – alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

##### 4.4.1 Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen toteutus edellyttää muutoksia liikennejärjestelyissä Pansiontiellä alueen ajoliittymän kohdalla.

Ennen rakentamista mahdollisesti saastunut maaperä joudutaan poistamaan.

### 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella toteutetaan Linnakaupungin osayleiskaavan mukaista maankäyttöä. Kaavaratkaisuun vaikutti oleellisesti myös tarve sijoittaa huomattava määrä vuokra-asuntoja kaupungin keskustan läheisyyteen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen sekä siihen liittyvät pysäköinti- ja pihatason. Noin 1450 m<sup>2</sup> rakennusala rajoittuu kaakossa ja koillisessa Pansiontien ja Puistokadun puoleisiin korttelirajoihin ja lounaassa vesijohdolle varattuun rasitealueeseen. Luoteessa rakennusalan raja määräytyy rautatiealueesta aiheutuvan värinän vaikutusalueen mukaan. Pysäköinti tontilla on järjestettävissä kolmessa tasossa, ylimmän tason toimiessa osittain istutettavana piha-alueena.

#### 5.2 Aluevaraukset

**AK-1 Asuinrakennusten korttelialue.** Korttelialueen pinta-ala on 0,3589 ha, josta asuinrakennuksille varattu rakennusala on noin 40 %. Autojen säilytyspaikan rakennusalan (a-1) pinta-ala on noin 2140 m<sup>2</sup>. Alue toimii osittain myös piha-alueena ja kaavamääräyksen mukaan sen kannen tasolta tulee toteuttaa sujuva ja esteetön kulku osayleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle.

Alueen rakennusoikeus on 8000 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku VIII.

Asuinkerrostalon rakennusala on rajoitettu värinäselvityksen mukaisesti siten, että rakennuksen etäisyys lähimpään junarataan on 45 metriä.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### ***Yhdyskuntarakenteeseen***

Asemakaavassa toteutuvat Linnakaupungin osayleiskaavan asettamat maankäytön periaatteet, kuten kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asuntojen sijoittaminen keskustapalvelujen läheisyyteen. Osayleiskaavan mukaisen pikaraitiotieyhteyden mahdollinen toteuttaminen parantaisi huomattavasti keskustatoimintojen saavutettavuutta nykyisestä. Esteetön jalankulkuyhteys raitiotielle ja osayleiskaavan mukaisille virkistysalueille varmistetaan kaavamääräyksellä (a-1).

#### ***Kaupunkikuvaan***

Alue sijaitsee lännestä keskustaan johtavan sisääntuloväylän, Pansiontien varrella, ydinkeskustan reuna-alueella. Asemakaavamuutoksen mukaisella rakentamisella voidaan muodostaa portinomainen aihe tien varteen. Sen vuoksi rakennusten massoittelu ja julkisivujen sekä ympäristön käsittely korostuvat erityisesti laadukkaan ja tasapainoisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

#### ***Teknisen huollon järjestämiseen***

Alue liittyy olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkoston ilman erityistoimenpiteitä.

#### ***Liikennejärjestelyihin***

Ajoliittymä tontille on tarkoitus järjestää Pansiontien puolelta suuntaisliittymänä, ja lisäksi joko Aakenkadulta viereisen tontin kautta tai satamaraiteen yli. Ajo tontille Pansiontieltä on nykyään mahdollista ainoastaan keskustan suunnalta. Toinen liittymä viereisen tontin kautta edellyttää liikennejärjestelyjen muuttamista Pansiontiellä.

Linnakaupungin osayleiskaavan mukainen raitiotien linjaus ohittaa kaava-alueetta sen luoteispuoleista rajaa pitkin. Raitiotien rata tulisi sijoittumaan junaradan ja tontin väliin. Ajoyhteys ja jalankulku junaradan puolelta kaava-alueelle vaativat näin ollen huomattavia rakenteellisia muutoksia sekä kaava-alueen kohdalla että Satamaraiteen ja Puistokatua ylittävän sillan osalta.

## 6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen käynnistyy asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Turussa 5. päivänä syyskuuta 2012  
Muutettu 30.10.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey