



” M U N T E R I N K A T U ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 7/2012
Diarionumero 2925-2012

SELOSTUS
23.8.2012
muutettu (lausunnot) 1.11.2012

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä elokuuta 2012 päivätyä ja 1.11.2012 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostkarttaa. **"Munterinkatu" (7/2012)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Korttelit:	2 11	2 11
Tontit:	8 2	8 2
Katu:	Munterinkatu (osa)	Muntersgatan (del)

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 7/2012

Diarionumero: 2925-2012

Kaavan nimi: Munterinkatu

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, Puolalankatu 5, 20100 Turku.

Valmistelija: arkkitehti Elli Maalismaa, Optiplan Oy ja kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström (etunimi.sukunimi@turku.fi) puh. (02) 330 000.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Runosmäen kaupunginosaan. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Munterinpuistoon ja idässä tontteihin nro 11.-1 ja 2.-3, etelässä Piiparinpolkuun ja tonttiin nro 2.-7 sekä lännessä Parolanpolkuun.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Munterinkatu” 7/2012. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Munterinkadun eteläpuolella olevan liiketontin (tontti nro 2.-8) muuttaminen asumisen alueeksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 23.8.2012, muutettu 1.11.2012 (lausunnot)
2. Tilastolomake 23.8.2012, muutettu 1.11.2012 (lausunnot)

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 17.4.2012. *Ympäristö- ja kaavoituslautakunta* merkitsi sen tiedoksi 24.4.2012 § 147.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot 21.9.2012.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.9.–23.10.2012.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen perustuu *Peab Oy:n* hakemukseen, jossa esitettiin tontin nro 2.-8 muuttamista asuinkerrostalojen alueeksi. *Peab Oy:n* konsultteina toimivat *Arkkitehtitoimisto C & C Oy* ja *Optiplan Oy* (kaavoitus).

Vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 8.5.2012 ympäristön asukkaille ja muille osallisille.

Ehdotuskartta 23.8.2012 lähetetään lausunnonle. Lausunnot pyydetään syys-lokakuun aikana.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.9. - 23.10.2012.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

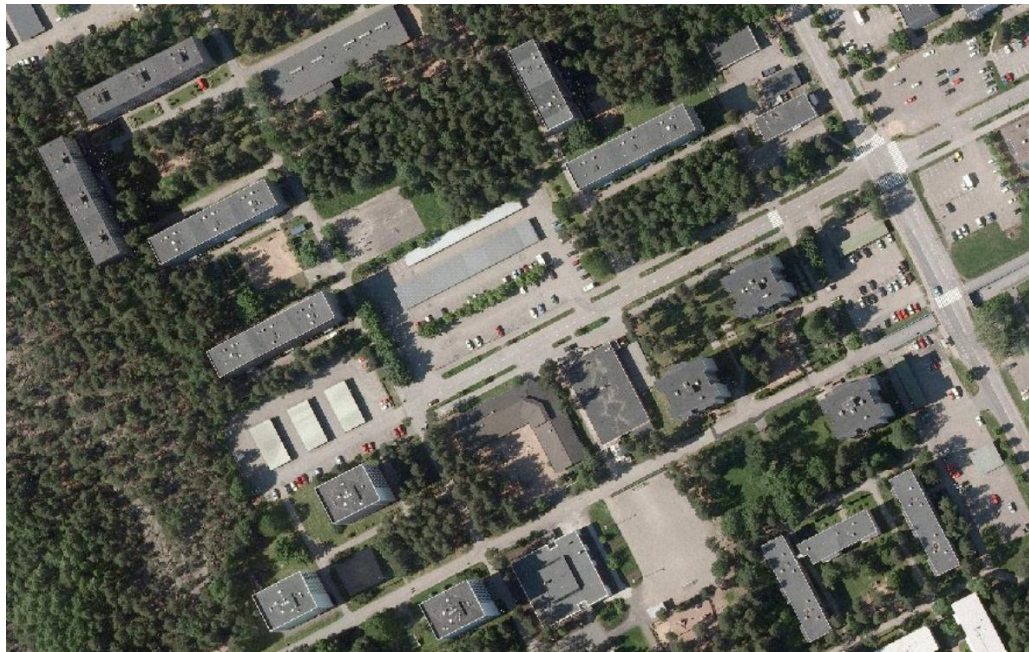
Asemakaavanmuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu perustuu 1970-luvun asemakaavallisiin periaatteisiin. Enintään VIII-kerroksinen uudisrakentaminen sijoittuu nykyisen liikerakennuksen paikalle. Liikerakennusten korttelialue (AL1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa 1 947 k-m² ja rakentamisen korkeus nousee kuudella kerroksella. Uudisrakennukselle osoitetaan 25 autopaikkaa tontilta nro 11.-2, joka on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kokonaisratkaisulla sekä kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä varmistetaan laadukkaan asuinympäristön syntyminen.

Peab Oy on ilmoittanut aloittavansa 48 vuokra-asunnon rakentamisen heti kun kaavamuutos on tullut voimaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista



Ortoilmakuva suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Runosmäen asuntoalue sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä keskustasta ja on asukasluvultaan Turun suurin kaupunginosa. Alueella on monipuoliset palvelut ja hyvät joukkoliikennenyhteydet. Täten Runosmäen asuinalueen tiivistäminen ja täydentäminen on perusteltua.

Luonnonympäristö

Runosmäki on vihreä kerrostaloalue. Rakennukset sijoittuvat väljästi metsäiseen maastoon. Alueelle ovat ominaisia myös laajat ja kalliometsäiset viheralueet kuten Runosmäki ja Parolanpuisto.

Perustamisolot

Alustavasti arvioituna suunniteltu asuinkerrostalo voidaan perustaa anturoilla moreenin varaan. Purkutöiden jälkeen maaperän laatu ja kantavuus varmistetaan muutamalla lisäkairauksella ja näytteenotolla. Mikäli moreeni on liettyvää/kantavuudeltaan huonoa, kuormitukset vietään lyhyillä paaluilla (esim. porapaaluilla) kovaan pohjaan. Kellarin lattia voidaan alustavan arvion mukaan tehdä maanvaraisena.

Maa- ja pohjatöissä tulee ottaa huomioon tontilla rasiitteena olevat viemäriinlinjat. Kohteesta laaditaan tarkennettu maa- ja pohjarakentamista koskeva työohje.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualaue on osa Runosmäen asuntoaluetta. Se sijaitsee alueen palveluihin, virkistysalueisiin ja liikennenyhteyksiin nähden hyvin. Turun lentokenttä sijaitsee 15 minuutin ajomatkan päässä ja Ohikulkutien kautta pääsee muualle Suomeen. Turun keskustaan on noin kuuden kilometrin matka.

Kaupunkirakenne- ja kuva

Runosmäki elementtikerrostaloineen on luonnonläheinen ”1970-luvun ruutukaava-alue”. Alueen läpi kulkevien kevyen liikenteen raittien varsille sijoittuvat Runosmäen julkiset palvelut. Raitit luovat alueelle inhimillistä mittakaavaa. Asuinkorttelien pihat ovat yleensä autottomia ja istutettuja. Autopaikat sijoittuvat laajoille pysäköintialueille katujen varteen.

Suunnittelualueella rakennusten kerrosluku vaihtelee II - IX kerroksen välillä. Kaavamuu-
tosalueen viereiset rakennukset ovat pääosin VI- ja VIII -kerroksisia. Selvityksen *Turun lä-
hiöiden suunnittelijat ja arkkitehtoniset erityispiirteet* (Jimi Antikainen, kesäkuu 2012) mu-
kaan Runosmäen rakennuksia on suunnitellut mm. Arkkitehtitoimisto Pekka Pitkänen. Jul-
kisivumateriaaleina käytettiin esimerkiksi pesubetonia ja sileävalubetonielementtiä. Talot
olivat valkoisia tai harmaita, jolloin julkisivut vaikuttavat kivimäisiltä.

Väestön rakenne ja kehitys

Runosmäessä oli 10 341 asukasta vuonna 2007. Luvussa ovat Runosmäen alueen 8 200
asukkaan lisäksi Länsinummen asukkaat. Asukasluku on ollut laskeva, mutta Länsinum-
men väestön kasvu on kääntänyt asukaslukua lievään nousuun. Asukkaista 13 % on alle
15-vuotiaita ja 17 % yli 65-vuotiaita. Noin 10 % on 50-54-vuotiaita. Pääosa asukkaista on
suomenkielisiä.

Palvelut

Alueen palvelut vastaavat pientä kaupunkia. Alueella on mm. sosiaali- ja terveyskeskus,
vanhainkoti, kirjasto, nuorisotalo ja monipuoliset liikuntatilat sekä Runosmäen koulu, Turun
Lyseon koulu ja lukio. Raision puolella ovat Kauppakeskus Myllyn monipuoliset palvelut.

Virkistys

Monipuoliset liikuntatilat, kevyen liikenteen raitit ja kuntorata innostavat ihmisiä liikkumaan.
Mustalammen vieressä on leikkipaikka ja huvimaja. Nunnavuoren 1,7 kilometriä pitkän kun-
toradan keskellä on yksi Turun luonnonsuojelualueista. Aurajoki ja Turun monipuolinen
kulttuuritarjonta ovat pyörä-/bussimatkan päässä.

Liikenne

Kaavamuu-
tosalue liittyy Munterinkadun kautta liikenneverkkoon. Alueen pohjoispuolella on
Ohikulkutie, jonka kautta pääsee Helsinkiin, Raisioon, Valtatielle 8 ja siltä edelleen Rauma-
le ja Poriin. Pohjoiskaaren risteyksestä on yhteys Tampereelle.

Alueelta on hyvät bussiyhteydet sekä Turun keskustaan että Länsikeskukseen. Ruuhka-
aikaan ajetaan suoria työmatkavuoroja Pernon ja Kupittaaan suuntaan. Viikonloppuöisin kul-
kee Kauppatorilta lähtevä linja 34.

Runosmäen alueella on kattava pyöräverkko, joka johtaa Turun keskustaan. Alueen läpi
johtaa Raskinpolku ja Piiparinpolku, joita yhdistää poikittainen Friskinpolku. Piiparinpolku
on kävelykatumainen suora katu, joka yhdistää Turun lyseota ja Mustalampea. Mustalam-
melta Nättinummeen mentäessä Piiparinpolku muuttuu Pillipiiparinpoluksi.

Maankäyttö

Tontilla nro 2.-8 sijaitsee aikansa elänyt I-kerroksinen liikerakennus, joka tullaan purka-
maan. Tontti nro 11.-2 on jaettu Asunto Oy Nunnanmetsän, Asunto Oy Nunnanhaan, Turun
kaupungin ja Kiinteistö Oy Munterintorin liikekeskuksen kesken hallinta-alueisiin, joilla on
yhteensä 200 pysäköintipaikkaa. Osa näistä paikoista on sijoitettu katoksien alle. Puretta-
van liikekeskuksen/tulevan Kiinteistö Oy Munterintorin 25 autopaikkaa sijoittuvat tontin
Munterinkadun puoleiselle reunalle.

Tekninen huolto

Alue sijaitsee yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Tontin nro 2.-8 rasiitteena on vesi- ja viemärijohtolinja Munterinkadulta Piiparinpolulle.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Kaavamuutoksessa ei vaadita asian osalta erillisiä selvityksiä eikä kaavamääräyksiä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella on oma identiteetti. Ihmiset siellä pitkään asuneina ovat juurtuneet paikkaan. Sosiaalisesta ympäristöstä kertovat Runosmäkiseura ry:n tavoitteet, joita ovat mm. ihmisten viihtyvyyden ja kotiseutukiintymyksen lisääminen, paikallisen kulttuurin vaaliminen, paikallisen omaleimaisuuden korostaminen ja kehittäminen sekä asukkaiden omatoimisuuden voimistaminen.

Maanomistus

Peab Oy omistaa tontin nro 2.-8. Asunto Oy Nunnanhaka, Asunto Oy Nunnanmetsä, Turun kaupunki ja Kiinteistö Oy Munterintori omistavat tontin nro 11.-2.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

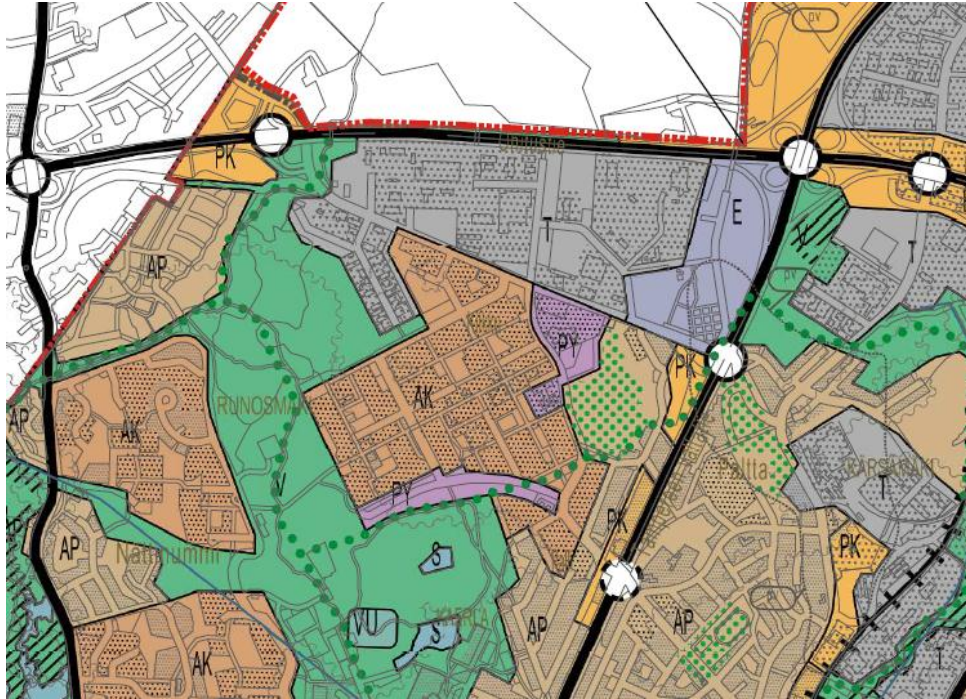
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava

Maankäytön suunnittelua alueella ohjaa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä **Turun yleiskaava 2020**. Yleiskaavassa alue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistysalueiden, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Hanke on yleiskaavan mukainen.

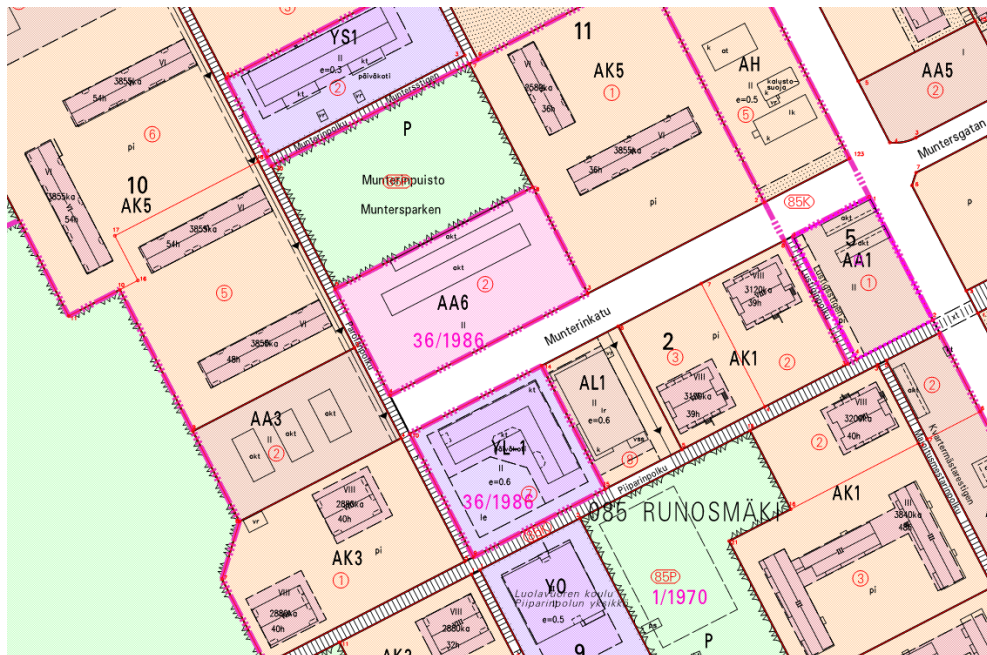


Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Asemakaava 853 1/1970 on vahvistettu 22.9.1970. Alue on liikerakennusten korttelialuetta (**AL1**), jonka autopaikat on osoitettava AA6-korttelialueelle. Tonttitehokkuudeksi on merkitty $e = 0,6$, mikä rakennusoikeutena on $1\,253\text{ k-m}^2$. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tontin itäreuna on varattu viemäriä varten.

Asemakaava 853 36/1986 on vahvistettu 5.5.1988. Alue on osoitettu autopaikkarakennusten korttelialueeksi (**AA6**) AK5-, AL1-, YL-1 ja YO-korttelialueitten tarpeisiin. Pysäköintipaikat saa rakentaa enintään II-kerrokseen.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty tontteina kiinteistörekisteriin ja katualue Turun kaupungin ylläpitämään yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 23.5.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Anomus

Asemakaavanmuutos perustuu *Peab Oy:n* anomukseen, jossa esitetään liiketontin muuttamista asumisen alueeksi. Hakija suunnittelutti luonnokset asuinkerrostalosta.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Turun kaupungin rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja suunnittelu- /liikennesuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia / kaukolämpö + kaukokylmä ja sähköverkot, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, päättäjät sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Turkuseura-Åbosamfundet ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Runosmäki-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry ja Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- osalliseksi voi myös ilmoittautua.

Vireilletulo

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin osallisille kirjeitse 8.5.2012 ja samalla postitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi sen tiedoksi 24.4.2012 § 147.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Peab Oy:n edustajien ja konsulttien sekä Turun kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, esitelty kaavamuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen järjestäminen. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedot osakkaille, asukkaille, vuokralaisille tai toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman postituksen jälkeen valmisteluaineisto on ollut nähtävänä asemakaavatoimistossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua myös Internetin Kaavahaun kautta.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta asemakaavatoimistolle ei toimitettu yhtään kirjallista mielipidettä. Runosmäkiseura ry. ilmoitti sähköpostitse, ettei sillä ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Yksi naapuri soitti myös asemakaavatoimistolle ja kertoi olevansa huolestunut rakennusajaisesta melusta, kun vieressä on lasten päiväkotia. Hänen mielestä meluisia työvaiheita kuten paalutusta, piikkausta ym. tulisi välttää klo 12–14 kun päiväkodin lapset nukkuvat päiväniaan.

Muut ennakkolausunnot ja kommentit

Suunnittelutoimisto/ liikennesuunnittelu on ilmaissut huolensa autopaikkojen määrästä. Liikennesuunnittelija pitää mitoituspäätöksinä käytettyä 1 ap/ 130 kem² liian väljänä ja toteaa, että tämä näkyy jatkossa alueella väärin pysäköityjen autojen määrässä.

Asemakaavatoimiston perustelut ratkaisuun ovat alueella jo toimivan joukkoliikenteen korkea laatutaso ja sen edelleen kehittäminen. Ruuhka-aikana linjatiheys on 10 minuuttia, ja tulevaisuudessa palvelutaso paranee entisestään, mikäli suunniteltu raitiovaunuhanke toteutuu. Raitiovaunuselvitysten linjavedoissa yksi raitiovaunureitti on suunniteltu Runosmäkeen.

Nähtävilläolo

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.9. - 23.10.2012. Kaavaehdotuksesta ei tehty nähtävilläoloaikana yhtään muistutusta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on Runosmäen kerrostaloalueen täydennysrakentaminen ympäristöön sopivalla tavalla. Tavoitteena on laadukas asuinympäristö.

Kaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa Runosmäkeä asumisen alueena. *Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden* mukaisesti on erityisen tärkeää parantaa kävely- ja pyöräilyyhteyksiä alueella ja edistää niiden jatkuvuutta.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Arkkitehtitoimisto C & C Oy laati VIII-kerroksisen asuinkerrostalon luonnossuunnitelmat 27.2.2012. Kaavamuutoksen pohjaksi valittuun maankäyttösuunnitelmaan päädyttiin suunnitelmaa kehittämällä. Siihen kuului mm. pysäköintipaikkojen määrän ja sijoittumisen tutkiminen. Arvioinnissa oli keskeistä, miten uudisrakentaminen parhaalla mahdollisella tavalla täydentää ja parantaa kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa. Samalla tutkittiin, miten saadaan riittävästi yhtenäistä piha-aluetta ja miten se liitetään ympäristöönsä.

Lausunnot

Kaavamuutosehdotuksesta 23.8.2012 pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, ympäristönsuojelutoimistolta, rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta (sähköverkot ja kaukolämpö), Kasvatus- ja opetustoimelta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turun museokeskukselta sekä ELY-keskukselta.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty.

Kiinteistöliikelaitos:

Kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvomuutos.

Runosmäen kaupunginosassa tullaan lähivuosina suorittamaan sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimusten laatimista. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen tarvittavista maankäyttösopimuksista.

Rakennusvalvontatoimisto:

Leikki- ja oleskelualueen pinta-alavaatimus on syytä esittää kaavassa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella ei ole toimialaansa kuuluvaa huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

Vesiliikelaitos:

Asemakaavanmuutosehdotusalueella sijaitsee runsaasti Turun vesiliikelaitoksen verkostoja. Esim. Munterinkadulta Piiparinpolulle on vesi- ja viemärijohtorasite. Turun vesiliikelaitoksen verkostojen päälle tai lähietäisyyteen ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms, jotka haittaavat verkostojen kunnossapitoa tai pahimmassa tapauksessa estävät sen kokonaan.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa lausunnossaan, ettei sen tiedossa ole epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista joka vaatisi lisäselvityksiä tai kaavamääräystä.

Ympäristönsuojelutoimisto ehdottaa muutoksia polkupyöräpaikkoja koskevaan kaavamääräykseen. Määräyksestä ”Korttelialueelle on varattava 1 polkupyöräpaikka/asuinhuone. Puolet paikoista tulee olla helposti käytettäviä” ympäristönsuojelutoimisto toteaa, että: ”Viime mainitulla lauseella tarkoitettaneen sitä, että toinen puoli paikoista voidaan osoittaa vaikeasti päivittäin käytettävään kellari/varastotilaan tms. Määräys ei tältä osin parhaalla mahdollisella tavalla palvele kestävän kehityksen mukaista tavoitetta polkupyöräilyn lisäämiseksi kulkumuotona. Ympäristönsuojelutoimisto ehdottaakin, että määräyksen viimeinen lause tulisi tästä syystä poistaa”.

Turun museokeskus:

Turun museokeskuksella ei ole toimialaansa kuuluvaa huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

ELY-keskus:

ELY-keskus ilmoitti sähköpostitse, ettei se anna lausuntoa Munterinkadun kaavamuutokseen.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavakarttaan lisätään määräys ”Korttelialueella on varattava leikkiin ja/tai asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta”.

Polkupyöräpaikkoja koskevasta määräyksestä poistetaan viimeinen lause ”Puolet paikoista tulee olla helposti käytettäviä”.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavaratkaisu perustuu 1970-luvun asemakaavan periaatteisiin. Ratkaisussa käytetään hyväksi jo kertaalleen rakennettua paikkaa ja nykyisiä kulkuyhteyksiä.

Kaavamuutoksessa tontti nro 2.-8 on merkitty asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK) ja tontti nro 11.-2 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). AK-alueen rakennusoikeus on 3 200 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 1 947 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on VIII.

Asuntojen autopaikkojen mitoitusperusteena on vähintään 1 autopaikka /130 kem². LPA-alueelle on osoitettu 25 pysäköintipaikkaa.



Asemapiirros Arkkitehtitoimisto C & C Oy 27.8.2012

5.2 Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueen rakentamisen lähtökohtana on Munterinkadun tornitalosommitelman jatkaminen. Siksi uusi kerrostalo sijoittuu tontin Munterinkadun puoleiseen reunaan ja piha sen eteläpuolelle. Tontin itäreunalla on johtolinjavaraus. Pihalta pääsee jalkaisin tai pyörällä myös Piiparinpolulle.

Asuinkerrostalo saa kokonsa ja muotonsa olevista kerrostaloista. Arkkitehtuurille voidaan antaa myös aikaamme kuvastava moderni tulkinta, mikä voi näkyä esimerkiksi selkeytenä ja huoliteltuina yksityiskohtina.

Alla näkymäkuva /Arkkitehtitoimisto C & C Oy



LPA Autopaikkojen korttelialue

Korttelialueelle sijoittuu yhteensä 200 pysäköintipaikkaa. Kaavamerkintä osoittaa korttelit, joiden autopaikkoja saa sijoittaa alueelle. Pysäköintipaikkoja saa rakentaa kahteen kerrokseen, mikä mahdollistaa lisääautopaikkojen rakentamisen tulevaisuudessa.

Rakentamista ohjaavat kaavamääräykset

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on varmistettu laadukas rakentaminen.

Rasitealue

Tontin 8.-2 itäreunalla on rasitealue maanalaista johtoa varten.

Istutukset

Katualueelle on merkitty puurivit. Munterinkadun varrella, AK- ja LPA-alueella on istutettavaksi määrättyjä alueita. Kaavamuutosalueelle on merkitty myös säilytettäviä puita.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä. Jos alueelle ei rakennettaisi mitään, kaavamuutosalue säilyisi liikekäytössä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella eheytetään yhdyskuntarakennetta ja vahvistetaan Runosmäkeä asuim-
sen alueena. Täydennysrakentaminen jatkaa nykyistä kaupunkirakennetta. Nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna Runosmäki vahvistuu asuinalueena.



Kaupunkirakenne / Arkkitehtitoimisto C & C Oy 27.8.2012

Palvelut

Kaavamuutoksella liiketilojen määrä voimassa olevaan asemakaavaan ja nykytilanteeseen verrattuna vähenee. Toisaalta uusien asuntojen rakentamisella ja uusilla asukkailla edistetään nykyisten palvelujen säilymistä.

Väestön kehitys kaavamuutosalueella

Kaavamuutosalueelle rakennetaan 48 uutta vuokra-asuntoa, mikä merkitsee noin 100 uutta asukasta.

Kaupunkikuva

Nykytilanteeseen verrattuna tornitalojen ketju saa vahvemman aseman Munterinkadun varrella. Ympäristössä tornitalojen pihat ovat kokonaan asukkaiden käytössä, tämä periaate jatkuu myös tässä kaavamuutoksessa. Väljempi autopaikkamitoitus mahdollistaa pihan säilymisen puistomaisena viheralueena.

Kaavamuutoksella täydennysrakentaminen saa kaupunkikuvalliset ja laadulliset tavoitteet. Kaavamuutoksessa kaavamerkinnot ja -määräykset ohjaavat rakentamisen ja lähiympäristön laatua voimassaolevaa asemakaavaa tarkemmin.



Viistokuva / Arkkitehtitoimisto C & C Oy 27.8.2012

Virkistys ja terveys

Nykytilanteeseen verrattuna viheralueiden määrä säilyy ennallaan. Kun tontin peittävä rakennus korvataan pohjapinta-alaltaan pienemmällä, tontille jää tilaa oleskelu- ja leikkialueelle. Kaavamuutoksessa on varmistettu suora yhteys asuinkerrostalon pihalta Piiparinpolulle ja sieltä edelleen virkistysalueille.

Liikenne

Kaavamuutoksen liikennetarkaisu ei muuta Runosmäen nykyistä liikenneverkkoa. Kaavamuutos mahdollistaa pelastustoiminnan alueella.

Tekninen huolto

Täydennysrakentaminen on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista, sillä rakentamisessa voidaan käyttää hyväksi olemassa olevia yhdyskuntatekniikan verkostoja.

Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Tontille tulevaa huolto liikennettä lukuun ottamatta kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueella.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Nykytilanteeseen verrattuna Munterinkadun varteen tulee enemmän korkeaa rakentamista. Maisemassa uudisrakennus täydentää nykyisten tornitalojen rivistöä, mutta pienentää hieman matalien rakennusten muodostamaa kokonaisuutta.

Luonnonolot

Olevaa puustoa joudutaan kaatamaan, mutta sitä korvataan istuttamalla. Piha avautuu etelään. Rakentaminen varjostaa hieman naapuritontin piha-alueita.

Yhteenveto

Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö. Yhteenvetona seuraavassa esitetään kaavamuutoksen kulttuuriset, sosiaaliset, ekologiset ja taloudelliset vaikutukset.

Kulttuurisia vaikutuksia

Täydennysrakentamisella syntyy ajallisesti kerrostunutta kaupunkiympäristöä, kun alueelle toteutetaan alkuperäisen asemakaavan henkinen, moderni asuinkerrostalo. Kaupunkikuva on korkeatasoinen ja mittakaavallisesti hallittu. Ympäristöarvojen vaaliminen näkyy luontoelementtien säilyttämisellä.

Sosiaalisia vaikutuksia

Kaavamuutos edistää sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta seuraavasti:

- Kaavamuutos edistää asuinalueen ikärakenteen monipuolistumista ja uudistumista. Asuntokannan monipuolistuminen mahdollistaa mm. ikääntyvien muuttamisen tilavasta asunnosta pienempään ja vastaavasti nuorten perheiden siirtymisen vapautuvaan asuntoon.
- Tilahierarkia, lisääntyvä sosiaalinen kontrolli, liikenneratkaisut ja valaistus luovat turvallisuuden tunnetta. Kaavamuutos mahdollistaa esteettömän ympäristön syntymisen ja liikkumisen heikoimpien ehdoilla.
- Alue voi tukeutua joukkoliikennepalveluihin ja lähellä oleviin julkisiin palveluihin.
- Kaavamuutosalueesta tulee viihtyisä paikka, jossa on hyvä elää.

Ekologisia vaikutuksia

Kaavamuutos on ekologiseen kestävyyspyrkivä. Se täydentää olevaa kaupunkirakennetta ja palvelut ovat lähietäisyydellä. Täydennysrakentaminen on osoitettu jo kertaalleen rakennetulle paikalle. Ratkaisussa käytetään hyväksi nykyisiä kulkuyhteyksiä, jolloin luontoa säästyy asumisen osana. Olevan pysäköintialueen kohentaminen parantaa myös jalan- ja kulkuympäristöä.

Joukkoliikenteen pysäkit ovat lähietäisyydellä. Kaavamuutos mahdollistaa myös passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian käytön.

Taloudellisia vaikutuksia

Käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen lisäävät kaavamuutosalueen arvoa. Kokonaisratkaisu on suunniteltu siten, että se on taloudellisesti toteutettavissa.

Asuntotuotanto turvaa yritysten työvoiman saantia ja vaikuttaa siten kaupungin kilpailukykyyn. Kaavamuutoksen toteuttaminen edistää osaltaan kauppaa ja palvelujen säilymistä. Laadukas ympäristö ja nykyaikainen asuntojen varustetaso lisäävät Runosmäen vetovoimaisuutta asuinpaikan valinnassa.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkintöjen ja -määräysten pohjana on ollut elementtirakentamisen perinne. Määräykset on laadittu väljiksi siten, että arkkitehtuurissa tätä perinnettä voidaan jatkaa modernilla tavalla.

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty liitteessä.

6. KAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

Peab Oy on ilmoittanut aloittavansa 48 vuokra-asunnon rakentamisen, kun kaavamuutos on tullut voimaan. Kuntatekniikka rakennetaan toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7. KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Turun kaupunki

Thomas Hagström	kaavoitusarkkitehti
Timo Hintsanen	asemakaavapäällikkö
Päivi Mykrä	toimistoinsinööri
Eero Paavola	liikenneinsinööri

Peab Oy

Olli-Pekka Otava	hankekehityspäällikkö
------------------	-----------------------

Arkkitehtitoimisto C & C Oy

Ari Paukio	arkkitehti
Jouni Berg	ark.yo

Optiplan Oy

Elli Maalismaa	arkkitehti
Jari Antila	ryhmäpäällikkö
Jouni Mantela	aluepäällikkö

Turussa 23. päivänä elokuuta 2012
Muutettu 1.11.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti


Thomas Hagström