



” KUNINKAANLAAKSON PALVELUTALO ”

ASEMAKAAVAMUUTOS
Asemakaavatunnus 9/2012
Diaarionumero 3026-2012

SELOSTUS
14.9.2012
muutettu 5.11.2012

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä syyskuuta 2012 päivättyä ja 5.11.2012 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **”Kuninkaanlaakson palvelutalo” (9/2012)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	64	64
Tontti:	1	1
Kadut:	Asentajankatu (osa) Markulantie (osa)	Montörgatan (del) Markulavägen (del)
Virkistysalue:	Peltisepänpuisto	Plåtslagareparken

ASEMAKAAVAMUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	64	64
Kadut:	Asentajankatu (osa) Markulantie (osa)	Montörgatan (del) Markulavägen (del)
Virkistysalue:	Peltisepänpuisto	Plåtslagareparken

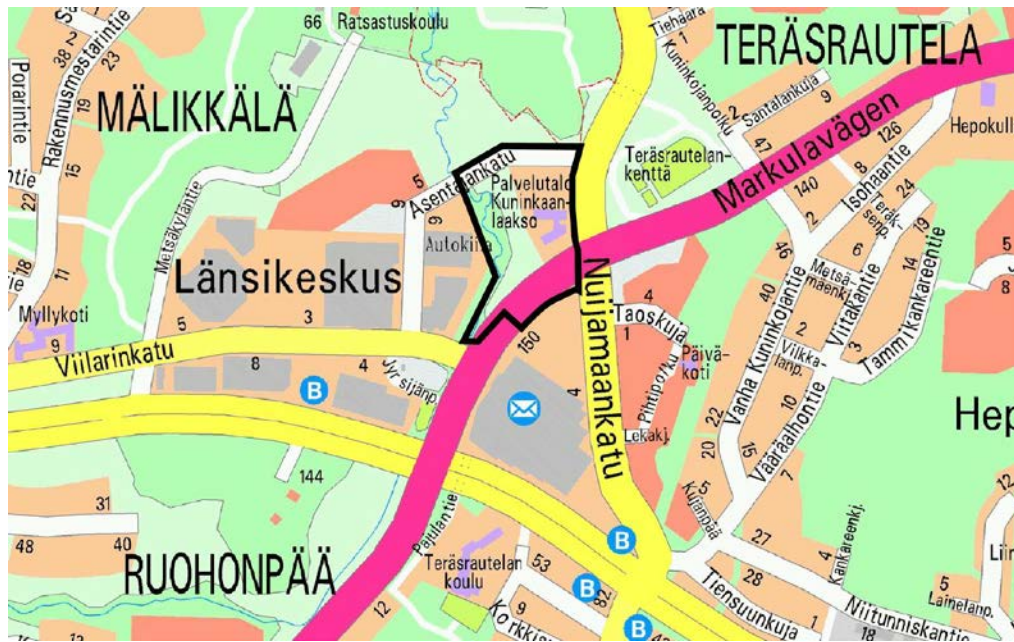
Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: TERÄSRAUTELA 64.-2-4

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

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Teräsrautelan kaupunginosaan. Suunnittelualuetta rajaavat Kuninkojantie idässä, Markulantie kaakossa, Peltisepänpuisto lännessä ja Asentajankatu pohjoisessa. Alueen pinta-ala on n. 3,78 ha.



Kaava-alueen rajaus

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset Kuninkaanlaakson palvelutalon laajentamiselle sen länsipuoleiselle puistoalueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 30.5.2012.

Alueelle on laadittu erilaisia korttelisuunnitelmia.

Asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta 23.10.2012 mennessä ja kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.9. – 23.10.2012.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YSA-1) rakennusoikeutta yhteensä 17 800 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,76$. Uutta rakennusoikeutta osoitetaan nykyiselle puistoalueelle 8700 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Länsikeskuksen ostoskeskuksesta vajaan puolen kilometrin etäisyydellä koilliseen. Alueen itäosassa sijaitsee Kuninkaanlaakson palvelutalo. Muu alue, noin 1,6 ha on puistoa.



Kaava-alue lännestä



Kaava-alue pohjoisesta

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueen länsireunaa myötäilee Kuninkojan uoma, joka on jyrkkä-äyräisenä uurtunut tasaisen peltoaukean keskelle. Kuninkoja on Turun alueelle tyypillinen savikko-alueiden vanhoja peltoympäristöjä halkova ns. valtaoja, jolla on keskeinen merkitys maiseman osatekijänä. Sillä on maisema-arvojen lisäksi huomattava merkitys luonnon monimuotoisuudelle. Muuta ympäristöä rikkaamman eliölajistonsa ohella se toimii eläinten kulkuväylänä ja kasvien leviämisreitteinä. Luontotyyppiltään se edustaa pieniä savimaiden jokia, jotka sijaitsevat pitkään käytössä olleilla viljelyalueilla. Kuninkojan luonnontilaa heikentää valuma-alueella tehty maanrakentaminen, ojitukset ja perkaukset, joiden seurauksena sen kiintoaines- ja rehevöittävä kuormitus on kasvanut. Taajama-alueen hulevesikuormitus lisää ojan voimakkaita virtaamavaihteluita. Kuninkojan uoma on putkitettu kaava-alueen eteläpuolella Viilarinkadun ja Satakunnantien välisellä osuudella.

Ojauomaa reunustaa tiheä puu- ja pensaskasvillisuus, joka kaava-alueen keskiosassa laajenee itään muodostaen peltoalueen ja ojan väliin pienen metsikön. Metsikön pääpuulajina on saarni noin 50 runkopuun kasvustona. Saarni kasvaa yksittäisinä puina myös ojanvarsilla. Ojanvarren ja metsikön muuta puustoa edustavat tervalepät, rauduskoivut, tuomet, raidat, männyt ja pihlajat. Pensaskerroksen valtalajeja ovat edellä mainittujen puulajien alikasvospuiden ohella tuhkapaju, kiiltopaju ja terttuselja. Ojavarren kasvillisuus on varsin lajirikas. Kesän 2001 kartoituksessa kohteelta määritettiin 58 eri lajia. Varsinaiselle ojauomalle leimallisia lajeja ovat ojasorsimo ja korpikaisla sekä vieraslajina alueelle vastikään levinnyt jättipalsami. Alueen harvalukuisemmista lajeista voidaan mainita pieninä kasvustoina esiintyvät käenkukka ja koiranvehnä. Kuninkojan ja nykyisen palvelutalokorttelin väliin jää peltolohko, joka kesällä 2012 oli viljelykäytössä ohrapeltona.

Kuninkojan varsi Asentajankadun ja Viilarinkadun väliseltä osaltaan sisältyy Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimiston vuonna 1994 julkaisemaan selvitykseen luonnonsuojelullisesti arvokkaista kohteista. Asemakaavallisena tavoitteena kohteelle on esitetty kaavamerkintää: *EM. Maisemanhoitoalue. Erityisesti kasvillisuus ja pinnanmuoto säilytettävä ennallaan.*

Maaperä on enimmäkseen 10-25 metriä syvää savea, silttiä ja soraa tai hiekkaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne

Nykyinen palvelukeskus erottuu selkeästi muusta rakennetusta ympäristöstä, joka koostuu enimmäkseen suurista hallirakennuksista.

Palvelut

Muutosalueesta on muutaman sadan metrin kävelymatka Länsikeskuksen päivittäistavara- ja muihin liikkeisiin. Lähin kirjasto ja lähimmät terveysasemat sijaitsevat noin kolmen kilometrin säteellä.

Liikenne

Palvelukeskus sijaitsee lähellä vilkasliikenteisten Markulantien ja Kuninkojantien / Nuijamaankadun risteystä. Alueelle ajetaan ainoastaan Asentajankadun liittymän kautta.

Tekninen huolto

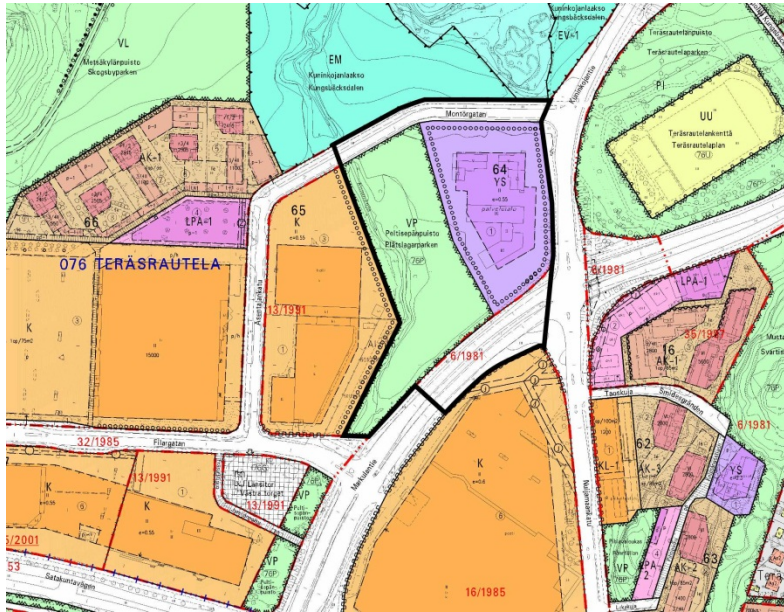
Kaikki alueet ovat Turku Energian sähköverkon ja Turun Vesiliikelaitoksen talous- ja jätevesiverkoston piirissä.

3.1.4 Maanomistus

Tontti 64-1 ja viereinen puistoalue 76P ovat Turun kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 64 (Kuninkaanlaakson palvelutalo) on sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS). Muu alue on puistoa (VP, Peltisepänpuisto) ja katualueita (Asentajankatu, Markulantie).

Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 12.9.2012.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu tontin 64-1 omistajan, Turun kaupungin/Kiinteistöliikelaitoksen asemakaavanmuutosanomukseen. Anomuksen taustalla ovat Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n ja Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Eteran suunnitelmat nykyisen Kuninkaanlaakson palvelukeskuksen laajentamiselle sen länsipuoleiselle puistoalueelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

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. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on määritelty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, yritykset sekä maanomistajat ja vuokralaiset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset, kaupungin hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia, Turun museokeskus, V-S ELY-keskus/elinkeino, V-S ELY-keskus/ liikenne, V-S ELY-keskus/ ympäristö, Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ katu- ja liikenne, joukkoliikennetoimisto.

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille.

4.2.3

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 30.5.2012 ja siitä on pyydetty mielipiteet 29.6.2012 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta kaava-alueella sijaitsevaa asuinrakennusta hallinnoiva Asunto Oy Turun Priimankulma on esittänyt seuraavan kannanoton:

- Uusille rakennettaville taloille tehdään oma liittymä Asentajankadulta.
- Alueen kevyt liikenne tulee turvata.
- Kuorma-autojen pysäköintipaikka Asentajankadun varrella tulee poistaa.

Muita mielipiteitä ei esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta.

Lausunnot ja muistutukset

14.9.2012 päiväystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuskeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelutoimistolta ja suunnittelutoimistolta. Lausunto tuli antaa 23.10.2012 mennessä.

Lausunnot:

1. Vesiliikelaitos toteaa, että alueen hulevedet todennäköisesti johdetaan Kuninkojaan. Koska rakentamisen myötä katto- ja asfalttipintojen pinta-ala lisääntyy huomattavasti, Vesiliikelaitos kehottaa laatimaan hulevesien vaikutusten arvioinnin ennen rakentamista.

2. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos toteaa, että kaavamääräykset eivät saa olla esteenä rakennusten ympärille tarvittavien pelastusteiden toteuttamiselle.

3. Rakennusvalvontatoimisto:

1. Istutettavalle alueelle Markulantien varteen tulisi määrätä istutettava puurivi.
2. Oleskelu- ja leikkialueiden pinta-alavaatimus on syytä olla kaavassa.
3. Rakennuspaikan melu on syytä selvittää kaavoitusvaiheessa ja tehdä mahdollisesti tarvittavat kaavamääräykset.
4. Asemakaavaan liitetty havainnekuva on mittasuhteiltaan virheellinen (harhaanjohtava).

4. Ympäristönsuojelutoimiston näkemyksen mukaan Kuninkojan uoma tulisi osoittaa kohteen ympäristöarvot huomioon ottavalla koko Peltisepänpuiston VP-aluetta tarkentavalla kaavamääräyksellä ja vastaavalla aluerajauksella.

Ehdotus kaavamerkinnäksi: "luo-1, Luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jolla sijaitsevan ojauoman ja uomaa reunustavan niitty- ja metsikköalueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista ojauomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Alueella ovat sallittuja Turun kaupungin hulevesiohjelman tavoitteiden mukaiset luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun edistämistä sekä tulvimishaittojen ehkäisyä tukevat toimet ja virkistyskäyttöä palvelevat kävelytierakenteet.

Lisäksi sekä ympäristönsuojelutoimisto että Kiinteistöliikelaitos esittävät, että ojauoman ja kaava-alueen väliin merkitty ohjeellinen kevyen liikenteen väylä on osittain vain toteutettavissa uoman varteen rakennettavalla sillalla.

Muistutus

As Oy Turun Kuninkaanlaakson A-Talo ja As Oy Turun Priimankulma:

Muistutuksessa esitetään, että Asentajankadun alueelle tulee laatia liikennesuunnitelma, jonka mukaan voidaan toteuttaa ryhmittymiskaistat oikealle ja vasemmalle kääntyvälle liikenteelle Asentajankadulta Kuninkojantielle. Kevyen liikenteen väylä sekä Asentajankadun turvallinen suojatieylitys Prisman suuntaan (korotettu suojatie) tulee sisällyttää suunnitelmaan.

Asemakaavatoimiston vastineet:

1. Vesiliikelaitos
Hulevesijärjestelyt tulee suunnitella rakennuslupavaiheessa. Ei huomioida asemakaavassa.
2. Varsinais-Suomen Pelastuslaitos
Pelastustiet on huomioitu alueen yleissuunnitelmassa.
3. Rakennusvalvontatoimisto
 1. Kaavakarttaan on merkitty istutettava puurivi Markulantien varteen.
 2. Määräykseen YSA-1 (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue) on lisätty määräys: "Korttelin piha-alueelle on osoitettava oleskelua varten yhtenäistä, melulta suojattua ja esteettömästi saavutettavaa aluetta vähintään 10 m² jokaista asuinkerrosalan 100 m² kohti."
 3. Määräykseen YSA-1 on lisätty määräys: "Rakennuksien suunnittelussa on otettava huomioon liikenteen aiheuttaman melun vaikutukset."
 4. Havainnekuva on liitetty kaavakarttaan esittämään alueen yleisilmettä, ei varsinaista rakennussuunnitelmaa.

5. Ympäristönsuojelutoimisto
VP-alueelle (Puisto) on lisätty määräys: ”**luo-1** ”Luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jolla sijaitsevan ojauoman ja uomaa reunustavan niitty- ja metsikköalueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista ojauomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Alueella ovat sallittuja Turun kaupungin hulevesiohjelman tavoitteiden mukaiset luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun edistämistä sekä tulvimishaittojen ehkäisyä tukevat toimet.”

Ohjeellinen kevyen liikenteen väylä on poistettu puistoalueesta tarpeettomana. Asiasta on sovittu myös suunnittelutoimiston kanssa.

Muistutus

As Oy Turun Kuninkaanlaakson A-Talo ja As Oy Turun Priimankulma
Suunnittelutoimisto esittää, että muistutus on aiheellinen ja se tullaan huomioimaan erillisessä liikenne- ja katusuunnitelmassa. Suunnittelutoimiston antaman ohjeen mukaan Asentajankadun katualueeseen on lisätty metri, joka mahdollistaa erillisen jalkakäytävän sijoittamisen katualueelle, muutettavan korttelialueen puolelle.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset laajentaa nykyisen Kuninkaanlaakson palvelutalon toimintaa ja lisätä palvelu- sekä tavallisten asuntojen määrää. Tavoitteena on kaksinkertaistaa nykyistä tilojen tarjonta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaehdotuksessa aluetta osoitetaan sosiaalitoimen, terveydenhuollon ja asuntojen rakentamiseen. Osa puistoalueesta muutetaan korttelialueeksi ja katualueiden leveyttä kasvatetaan.

Kokonaismitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 3,7784 ha.

Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 800 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 8700 k-m². Laajennus mahdollistaa nykyisen palvelukeskuksen asuntojen ja palvelujen tarjonnan kasvattamisen noin kaksinkertaiseksi.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Kuninkaanlaakson palvelutalon länsipuolella olevasta Peltisepänpuiston alueesta 0,9249 ha on muutettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jossa yhteenlaskettu rakennusoikeus on 8700 k-m² (YSA-1), tontit 3 ja 4.

Kuninkaanlaakson palvelutalon tontin 64-1 kaavamääräystä on täydennetty ja nykyistä rakennusala on jaettu tontilla olevien rakennusten mukaisesti (YSA-1). Istutettava puuri vi on poistettu kaavasta ja alueelle on lisätty istutettavien alueiden osia koko korttelialueelle. Peltisepänpuiston vastaisen korttelin rajan ja V-kerroksisen rakennusalan väliin on merkitty luonnonmukaisena pidettävä alueen osa, jonka tarkoituksena on säilyttää mahdollisimman paljon alueella olevaa puustoa.

Koko uutta korttelia koskevassa asemakaavamääräyksessä sallitaan palvelukeskuksen rakentaminen siihen liittyvine asuntoineen. Pysäköintipaikat määräytyvät seuraavasti:

- Palvelurakennus 1 ap/300 k-m²
- Asunnot 1 ap/100 k-m²
- Palveluasunnot 1 ap/150 k-m².

Kaikkissa katualueisiin rajoittuvissa korttelin rajoissa on liittymäkielto, lukuun ottamatta kahta ajoliittymää Asentajankadulta.

Katu- ja liikennealueet

Asentajankadun katualuetta on levennetty 1 m korttelialueen suuntaan. Markulantien katualueeseen on liitetty nykyään yleisessä käytössä olevan kevyen liikenteen väylän osuus.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Peltisepänpuiston alueesta 0,9250 ha muutetaan korttelialueeksi. Jäljelle jäävää puistoaluetta on rajattu siten, että Kuninkojan itäpuoleiselle reunalle voidaan toteuttaa kevyen liikenteen yhteys Asentajankadulta Markulantielle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Palvelukeskuksen laajennus asuinrakennuksineen täydentää nykyistä rakennusryhmää uudeksi kokonaisuudeksi, joka kykenee vastaamaan kasvaviin iäkkäiden asukkaiden palvelujen tarpeisiin. Lisäksi kaavamuutoksessa toteutuu yleiskaavan 2020 ja vireillä olevan Turun seudun rakennemallin tavoite tiivistää ja tehostaa Satakunnantien varrella olevia kaupunkirakenteita.

Uusien asuntojen rakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen ja kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

5.5 Tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää kaavoitusohjelmaa.

Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa maanomistajien tavoitteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 14. päivänä syyskuuta 2012
Muutettu 5.11.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey