



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



” R a u n i n t i e ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 3/2013
Diaarionumero 13248-2012

SELOSTUS
21.4.2015
muutettu 12.8.2015

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä huhtikuuta 2015 päivättyä ja 12.8.2015 muutettua asemakaavakarttaa. **"Raunintie" (3/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	5	5
Tontit:	4-5 ja 12-13	4-5 och 12-13

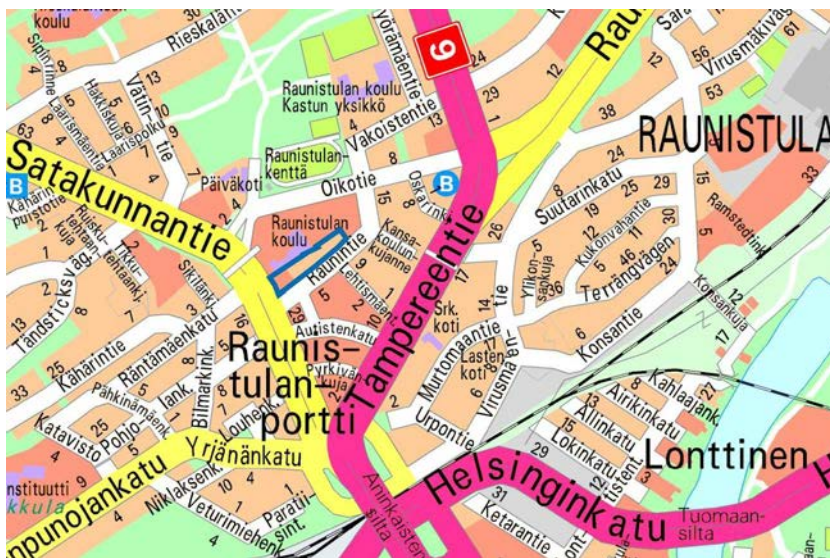
ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	5 (osa)	5 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: RAUNISTULA 5.-14-15.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo (sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Raunistulan kaupunginosaan. Alue sijaitsee vajaan 1,5 kilometriä Kauppatorilta pohjoiseen. Muutosalue rajautuu Satakunnantiehen, Raunistulan koulun tonttiin ja Raunintiehen. Kaava-alueen pinta-ala on 5467 m².

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa kahden asuinkerrostalon rakentaminen. Olemassa olevan liike- ja toimistorakennuksen osalta asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että rakennus voidaan ottaa pääasiassa asuinkäyttöön.

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda pohjaa väestönkasvulle ja eheyttää yhdyskuntarakennetta olevien palvelujen ja kunnallistekniikan äärellä.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 21.4.2015, muut. 12.8.2015
2. Tilastolomake 21.4.2015
3. Vuorovaikutusraportti 21.4.2015, täydennetty 12.8.2015

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos laaditaan tonttien 81-5-5 ja -13 omistajien ja Turun kaupungin/ Kiinteistöliikelaitoksen aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.3.2013.

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 10.5.2013 sekä kaavoituskatsauksissa 2013, 2014 ja 2015.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 28.10.2014 luonnosvaihtoehdon jatkokyöstettäväksi.

Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 27.4.–26.5.2015 ja lausunnoilla 27.4.–29.5.2015.

2.2

Asemakaava

Asemakaavamuutoksella muutetaan kolme yksikerroksisten asuinrakennusten tonttia asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon voi rakentaa kaksi kuuden kerroksen korkuista kerrostaloa. Satakunnantien varren liike- ja toimistorakennusten korttelialue puolestaan muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennuksien korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksen mukaan alueen kokonaisrakennusoikeus on 6815 k-m², mistä rakennusoikeuden lisäystä on 4112 k-m².

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen ja kiinteistöteknisen valmiuden sallimassa aikataulussa. Kaavan toteuttaminen ei edellytä infrastruktuurin rakentamista, mutta kaava-alueen rakentamisen yhteydessä on perusteltua tutkia rakenteellisten hidasteiden toteuttamista Kansakoulukujanteen liittymään kadunylityspaikan turvallisuuden säilyttämiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Raunistulan koulun tonttiin, etelässä Raunintiehen ja lännessä Satakunnantiehen. Kaava-alueen maasto nousee Raunintien tasosta kohti koulun tonttia noin 5 metriä. Alueella on paikoin louhittu kalliota ja paikoin rakennettu tukimuuria.



Alueella sijaitsee 4-kerroksinen, 1980-luvulla rakennettu liike- ja toimistorakennus Satakunnantien varressa ja yksi omakotirakennus piharakennuksineen. Kaksi omakotitonteista on tällä hetkellä rakentamattomia. Itäisimmältä tontilta paloi vanha asuinrakennus vuonna 1994 ja vuonna 2001 purettiin toinen asuinrakennus ja ulkorakennus. Tontti on metsitty-nyt. Ympäristötoimialan ympäristönsuojelun tiedossa ei ole kaavamuutosalueelta merkittäviä luontokohteita. Alueella kasvaa mm. kookkaita jaloja lehtipuita, jotka ovat kunnoltaan hyviä tai kohtalaisia. Paikoin kasvillisuus on tiheää.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Satakunnantien varren liike- ja toimistorakennuksen lisäksi alueella siis sijaitsee kaksi rakennusta keskimmaisella pientalotontilla. Raunintien varressa oleva asuinrakennus on rakennettu 1800-luvun lopussa, mutta sitä on 1980-luvulla suurennettu ja korotettu niin, ettei alkuperäistä muotoa ole tallella. Myös ikkunat, julkisivulaudoitus ja sisäpuoli on uusittu samaan aikaan. Rakennus on mahdollisesti rakennettu Maarian kanttorin asunnoksi. 1890-luvun lopulla talo oli Maarian VPK:n ensimmäinen majapaikka, jossa heillä oli käytössä huone kokouksia ja soittoharjoituksia varten. Pihanpuoleinen rakennus on 1920-luvulla rakennettu asuinrakennukseksi, mutta sitä on kuuleman mukaan käytetty myöhemmin mm. kanalana.

Alueen pohjoispuolella, mäen päällä sijaitsee 1930-luvun alussa valmistunut Raunistulan koulu. Alueen eteläpuolinen kerrostaloalue on rakennettu pääosin 2000-luvun alussa lukuun ottamatta Satakunnantien varressa olevaa 1960-luvulla valmistunutta nelikerroksista asuin- ja liiketaloa. Kaakon suunnalla oleva pientaloalue on rakentunut pääasiassa 1920- ja 1930-luvuilla. Satakunnantien toisella puolella on 1920-luvulla rakennettujen rivitalojen alue.

2000-luvun rakentaminen kaavamuutosalueen äärellä on nelikerroksista, mutta etäämpänä on myös kuusikerroksisia rakennuksia. Raunistulan koulun asema kaupunkikuvassa on merkittävä, sillä se näkyy niin Aninkaisten sillalle kuin saavuttaessa Raision suunnasta Satakunnantietä pitkin. 2000-luvun rakentaminen on korkeudellaan osittain peittänyt koulun näkymistä verrattuna aikaisempaa matalaan rakentamiseen.

Suunnittelualan pinta-ala on 5467 m².

Palvelut

Kaupunkirakennetta täydentävän kaavamuutosalueen tarvitsemat palvelut ovat jo olemassa. Lähin julkinen päiväkotitoimitus sijaitsee nykyisin Rauninaukiolla parinsadan metrin päässä kaavamuutosalueesta. Lähin alakoulu on kaavamuutosalueen vieressä sijaitseva Raunistulan koulu, lähin yläkoulu taas Raunistulan koulun Kastun yksikkö puolen kilometrin päässä. Tilanne muuttunee jatkossa, koska Kastun koulurakennuksen purkua ja uusien tilojen rakentamista Rauninaukion päiväkotia varten Kastun koulun pihalle suunnitellaan. Päivittäistavaramyymälään on matkaa pari sataa metriä. Lähin kirjasto on alle puolentoista kilometrin päässä sijaitseva pääkirjasto. Aluetta palveleva Runosmäen terveysasema on kolmen kilometrin päässä.

Alueella on tarvittavat kunnallistekniikan verkostot.

Liikenne

Kaava-alueen lounaisreunaa sivuaa Satakunnantie, jonka kautta kulkee useita paikallisliikenteen linjoja. Myös Tampereentien pysäkit ovat lähellä. Satakunnantien kevyen liikenteen väylät on toteutettu erillisinä ajoneuvojen kulkuväylästä. Raunintien eteläreunalla on jalkakäytävä. Raunintie on tonttikatu ja sen liikenne on tonttien synnyttämää liikennettä. Raunintien nykyinen liikennemäärä on asukasmäärän mukaan arvioituna noin 150 ajoneuvoa/vrk. Satakunnantien liikennemäärä nykyään on runsas 20 000 ajoneuvoa/vrk.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kemikaaliratapihan vaikutus

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten palavia nesteitä, happoja ja kaasuja. Kaava-alue sijaitsee alle 400 metrin päässä VAK-kemikaaliratapihaksi määritellystä alueesta.

Turun kemikaaliratapihan turvallisuusvaikutuksia on arvioitu mm. Konepajan asemakaavanmuutoksen ja Logomon rakennushankkeen yhteydessä tehdyissä turvallisuusselvityksissä (Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013, Gaia Oy ja Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti 23.11.2009, Gaia Oy).

Vuoden 2013 turvallisuusselvityksen mukaan Raunintien kaavamuutosalue kuuluu ammoniakkiuotosten leikkauksessa pysyvän tai vakavan haitan alueeseen. Vaikutusalue on laskeutu 3 m/s tuulennopeudella. Butaanivaunun BLEVE:n 8 kW/m² vaikutusmatka on 450 m,

joten kaava-alue on sen sisäpuolella. 8 kW/m^2 raja-arvon säteilyintensiteetin suuntaantava vaikutus ihmiseen ovat vähintään 3. luokan palovammat. BLEVE:n paineaallon vaikutukset kaava-alueelle ovat puolestaan pienehköt vauriot talojen rakenteille ja suurrehkon osan ikkunoista särkyminen. Turvallisuusselvityksessä tutkitun palavan nesteen tulipalon vaikutus ei ulotu kaava-alueelle. Kaava-alue ei ole myöskään turvallisuusselvityksessä määritellyn palavan kaasun jälkisytyntäalueella.

Vuoden 2009 turvallisuusselvityksen mukaan kaava-alue kuuluu palavan kaasun jälkisytyntymän ja säiliövaunun BLEVE:n suhteen ohimenevän haitan vaikutusalueeseen. Riskitaso on erittäin riippuvainen vaarallisten aineiden vuosittain vaihtelevista kuljetusmääristä, laaduista ja ratapihan käytännöistä VAK-vaunuille.

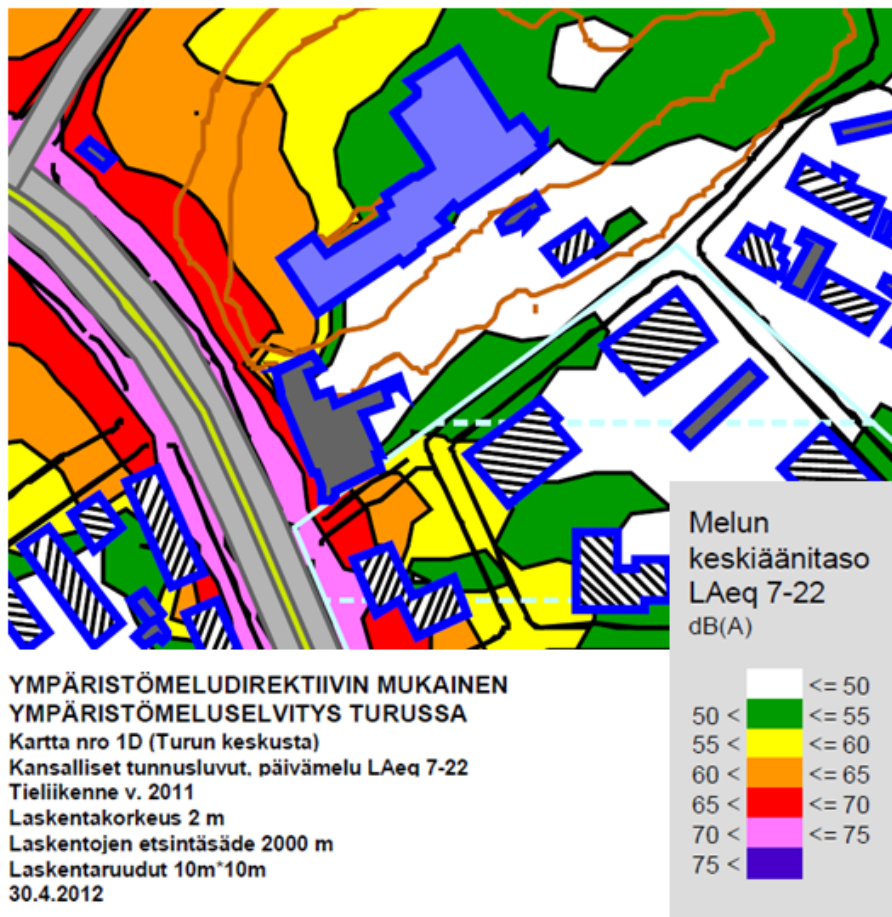
Kaavassa on turvallisuusselvityksien perusteella tarpeellista esittää seuraavat erityiset rakentamista koskevat määräykset suuronnettomuusvaaran takia: Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasuntunnistimella varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmastointi. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit. Asuinrakennuksen rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole ympäristötoimialan ympäristönsuojelun tietojen perusteella pilaantuneita maa-alueita.

Meluselvitys

Liikenteen melu nykytilanteessa on esitetty alla olevassa kuvassa.

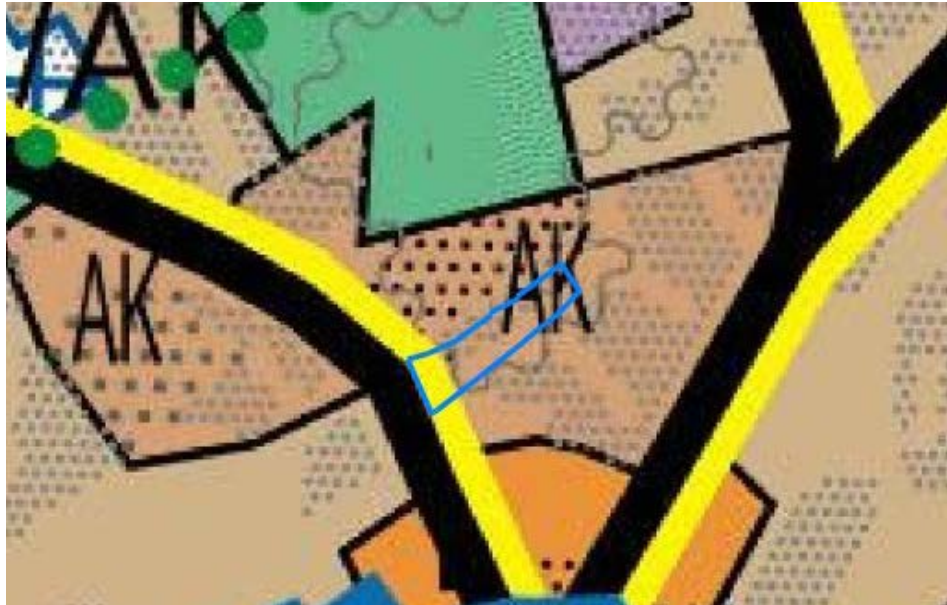


3.1.3 Maanomistus

Liike- ja toimistorakennuksen sekä olemassa olevan omakotitalon tontti ovat yksityisessä omistuksessa. Rakentamattomat pientalotontit omistaa Turun kaupunki.

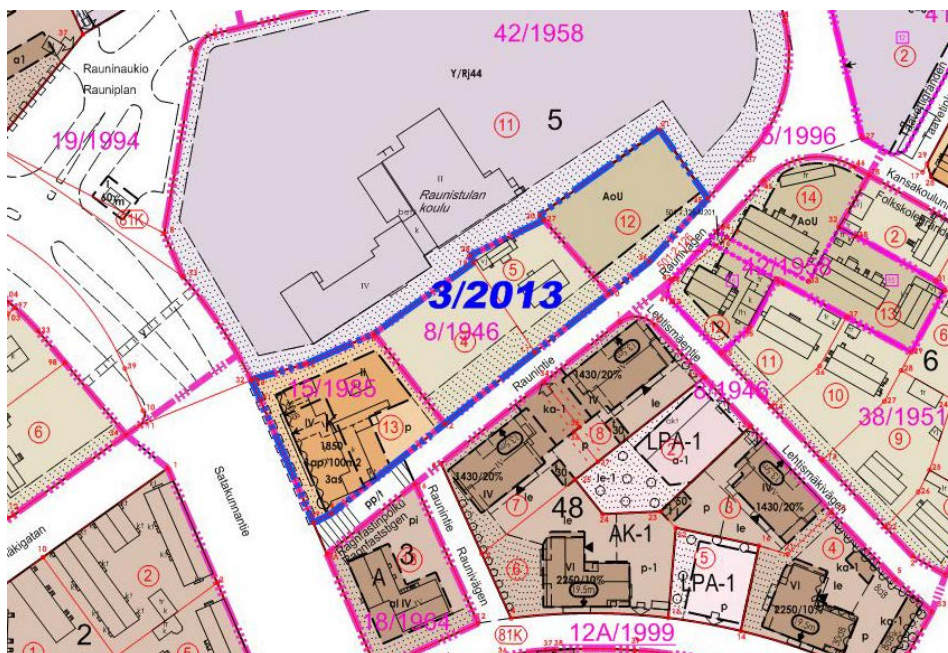
3.2 Suunnittelutilanne

Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Kaavamutosaluetta sivuaa joukkoliikennepainotteinen pääkatu. Yleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa kolme asemakaavaa. Vanhin niistä koskee tontteja 4 ja 5 ja on vahvistettu 18.10.1946. Kaavan mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kolme huoneistoa käsittävän yksikerroksisen asuinrakennuksen ja yhden talousrakennuksen. Samanlaisen rakentamisen mahdollistaa myös tonttia 12 koskeva 7.4.1959 vahvistettu kaava. Tontti 13 on 6.1.1987 vahvistetussa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa korkeintaan nelikerroksisen rakennuksen. Rakennukseen saa sijoittaa myös kolme asuinhuoneistoa.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on yhteistyössä seudun kaupunkien ja kuntien kanssa laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli, joka ohjaa kuntien maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 21.5.2012.

Rakennemallissa kaavamuutosalue sijaitsee keskustatoimintojen alueeksi kehitettävällä alueella.

Ympäristötoimialan operatiivinen sopimus

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 9.12.2014 hyväksymän Ympäristötoimialan operatiivisen sopimuksen 2015–2018 mukaan Raunintien asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2015.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

tontti	tonttijako	tonttirekisteri	pinta-ala
853-81-5-4	31.1.1951	7.8.1964	1293 m ²
853-81-5-5	31.1.1951	30.9.1960	916 m ²
853-81-5-12	1.11.1962	22.5.1965	1343 m ²
853-81-5-13	9.3.1987	4.5.1987	1915 m ²

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty ehdotusvaihetta varten 17.4.2015.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Raunistulan koulun tontti ja Raunintien varren pientalotontit Lehtismäentieltä Kansakoulunkujanteelle kuuluvat samaan kaavaan kuin tontti 12. Kaavamuutosalueeseen rajoittuvaa Raunintien, Ragnfastinpolun ja Satakunnantien katualuetta koskee 3.2.1997 vahvistettu kaava, Lehtismäentietä sama kaava kuin tontteja 4 ja 5. Kaavamuutosalueen eteläpuolinen kerrostaloalue kuuluu 30.10.2000 vahvistettuun kaavaan lukuun ottamatta Satakunnantien varren asuin- ja liiketaloa, jonka kaava on vahvistettu 4.11.1964.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu asemakaavanlaatimisaloitteisiin. Kaavamuutosalueen keskimmäisen pientalotontin yksityinen omistaja haki tontilleen kaavamuutosta asuinkerrostalokäyttöön. Aloitteen liitteenä oli Schauman Arkkitehdit Oy:n tekemä tontinkäyttösuunnitelma, joka kattoi myös viereisten pientalotonttien alueen. Suunnitelmassa oli kolme asuinkerrostaloa ja niille jalustan muodostava pysäköintihalli. Kussakin rakennuksessa oli viiden kerroksen korkeinen kadunsuuntainen massa ja kerrosta korkeammaksi nouseva massan osa ylärinteen puolella. Asumiseen osoitettua pinta-alaa oli noin 6000 k-m². Kiinteistöliikelaitos teki tämän jälkeen aloitteen kaupungin omistamien pientalotonttien muuttamisesta asuinkerrostaloteiksi ja aloitteessa oli liitteenä edellä mainittu tontinkäyttösuunnitelma. Lisäksi Satakunnantien varren liike- ja toimistorakennuksen omistaja haki tonttinsa muuttamista asuin- ja liikekäyttöön sekä pysäköintihallin rakentamisen mahdollistamista.

Alueelle on aiemminkin tavoiteltu täydennysrakentamista. Edellinen kaavamuutosaloite tuli vuonna 2009 Kiinteistöliikelaitokselta ja koski nykyistä kaavamuutosaluetta laajempaa aluetta. Aloitteessa ehdotettiin liike- ja toimistorakennuksen viereisen tontin muuttamista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kerrosluku 3-4) ja pohjoisimman pientalotontin muuttamista rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (kerrosluku 2). Pohjoisinta pientalotonttia olisi laajennettu liittämällä siihen osa Raunistulan koulun tontista. Tämä aloite ei kuitenkaan edennyt pidemmälle.

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 osallisia ovat seuraavat tahot:

- Suunnittelualueella ja naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikön liikenne- ja katusuunnittelu.

4.2.2

Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.3.2013 § 67.

Asemakaavan vireilletulosta ja vireilläolosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2013, 2014 ja 2015. Ilmoitus vireilletulosta sekä 6.5.2013 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa oli tässä vaiheessa laajennettu koskemaan myös liike- ja toimistorakennuksen tonttia aloitteen perusteella.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maan- ja kiinteistönomistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon kiinteistöjen asukkaille yms. vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 11 kirjallista mielipidettä, joissa oli yhteensä 70 allekirjoitusta ja yhden taloyhtiön mielipide (taloyhtiössä 7 täysi-ikäistä asukasta). Ks. liitteenä oleva vuorovaikutusraportti.

Vuoden 2014 kaavoituskatsauksen ilmestymisen jälkeen saatiin kuusi mielipidettä, joissa oli n. 69 mielipiteenjättäjää. Ks. vuorovaikutusraportti.

28.5.2014 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille yhdessä yleisötilaisuuden kutsun kanssa. Yleisötilaisuus pidettiin maanantaina 9.6.2014 Auralassa, os. Satakunnantie 10. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamutossuunnitelman sen hetkinen tilanne. Paikalla olleet osalliset pääasiallisesti vastustivat esiteltyä suunnitelmaa. Kirjalliset mielipiteet pyydettiin 31.8.2014 mennessä. Mielipiteitä saapui 16 kpl, joissa mielipiteenjättäjiä oli yhteensä n. 84 ja kahden taloyhtiön mielipiteet (taloyhtiöissä yhteensä 51 täysi-ikäistä asukasta). Ks. vuorovaikutusraportti.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta kävi katselmuksella kaavamutosalueella 21.10.2014. Lautakunta päätti 28.10.2014 valita asemakaavaehdotuksen jatkovalmistelun pohjaksi vaihtoehto B:n siten muutettuna, että myös rakennusten taaimmaisten osien kerrosluku on VI ja että rakennusten sijoittelua tarkistetaan pois vastapäisten rakennusten julkisivun edestä.

4.2.4

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Kaavamutosehdotus on valmisteltu hyväksytyyn luonnosvaihtoehtoon pohjalta. Lausunnot pyydettiin 29.5.2015 mennessä Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Museokeskukselta, Vesiliikelaitokselta, ympäristötoimilalan rakennusvalvonnalta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, sivistystoimialan hallinnosta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) ja Turku Energia Oy:ltä. Lausunnot saatiin Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Turun Museokeskukselta ja Kiinteistöliikelaitokselta. Lausuntojen perusteella ei tullut esiin tarpeita muuttaa kaavamutosehdotusta.

2.4.5

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavamutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville samanaikaisesti, kun siitä pyydettiin lausunnot. Nähtävilläoloaika oli 27.4.- 26.5.2015. Nähtävilläolosta kuulutettiin 25.4.2015. Nähtävilläolokautena kaavamutosehdotusta esitellään yleisötilaisuudessa, joka järjestettiin torstaina 7.5.2015 klo 18.00 Raunistulassa Teatteri Tarmossa, os. Virusmäentie 10.

Muistutuksia tuli 112 kpl. Erilaisia muistutustyyppisiä oli 22. Allekirjoittajia tai muistutuksen jättäneiden taloyhtiöiden täysi-ikäisiä asukkaita oli 173 kappaletta, lisäksi saatiin yhden yhdistyksen ja Raunistulan asukastoimikunnan muistutukset. Osalliset ovat erittäin huolissaan elinympäristönsä laadun ja toimivuuden huononemisesta sekä asumisviihtyisyydestään. Alueelle nähdään useimmissa muistutuksissa mahtuvan korkeintaan rivitaloraken-

tamista, ei kerrostaloja. Puuston poistuminen rakentamisen tieltä on asukkaille merkittävä vastustusta herättävä seikka samoin kuin alueen jo nyt ongelmalliseksi koettu liikenne ja pysäköinti. Saasteiden negatiivisten vaikutusten kasvua pelätään vehreyden poistuessa ja autojen lisääntyessä. Pientaloihin nähden uudet kerrostalot muodostavat suuren kaupunkivallisen kontrastin, jonka todennäköistä vaikutusta asuinviihtyisyyteen ei voi kiistää. Kaupunginvaltuustolla ja sen valitsemalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalla on valta olla hyväksymättä kaavaehdotusta tai palauttaa se uudelleen valmisteltavaksi. Yksittäisiin muistutuksiin on vastattu muistutuskohdittain vuorovaikutusraportissa. Ks. vuorovaikutusraportti.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutos käynnistyi yksityisestä aloitteesta, johon kaupungin maanomistajataho yhdyi. Mukaan liittyi myös toinen yksityinen maanomistaja. Tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalorakentaminen sekä olemassa olevan liike- ja toimistorakennuksen muuttaminen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön.

Uudisrakentamisen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta joukkoliikenteen kehityskäytävän ja olemassa olevien palvelujen äärellä ja näin toteuttaa kestävää ilmastopolitiikkaa. Ympäristön kannalta kestävää liikennettä ja liikkumista edistetään eheän kaupunkirakenteen avulla.

Keskustan lähialueen tiivistäminen ja olevan infrastruktuurin hyväksikäyttäminen on taloudellista ja säästää luontoa ja energiaa. Olemassa olevien verkostojen äärellä sijaitseva alue tulisi rakentaa sijaintiinsa nähden sopivalla tehokkuudella ja ympäristöön sopivalla rakeisuudella. Raunistulan koulun näkyminen kauas kaupunkimaisemassa tulee varmistaa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 9.12.2014 hyväksymän Ympäristötoimialan operatiivisen sopimuksen 2015–2018 mukaan Raunistien asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2015.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta



Asemakaavanlaatomisaloitteiden liitteenä oli vuonna 2012 tehty tontinkäyttösuunnitelma, jossa oli kolme asuinkerrostaloa ja niille jalustan muodostava pysäköintihalli. Kussakin rakennuksessa oli viiden kerroksen korkuinen kadunsuuntainen massa ja kerrosta korkeammaksi nouseva massan osa ylärinteen puolella. Asumiseen osoitettua pinta-alaa oli noin 6000 k-m².

Liike- ja toimistorakennuksen tonttia koskevassa asemakaavanmuutosaloitteessa esitettiin tontin käyttötarkoituksen muuttamista asuin-/ liikekäyttöön ja pysäköintihallin rakentamisen mahdollistamista.



Suunnitelma syksyllä 2013

Syksyllä 2013 saatiin maanomistajilta koko kaavamuutosaluetta koskeva tontinkäyttösuunnitelma, jossa uusien tonttien rakennusmassoja oli muutettu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun antamien suuntaviivojen perusteella. Uusissa massoissa oli katuun nähden kohtisuora kuusikerroksinen osa ja sen vieressä kerrosta matalampi siipi. Pysäköinti oli edelleen pysäköintihallissa pihakannen alla. Uusien rakennusten asumiseen osoitettu rakennusoikeus oli tässä suunnitelmassa 6600 k-m².

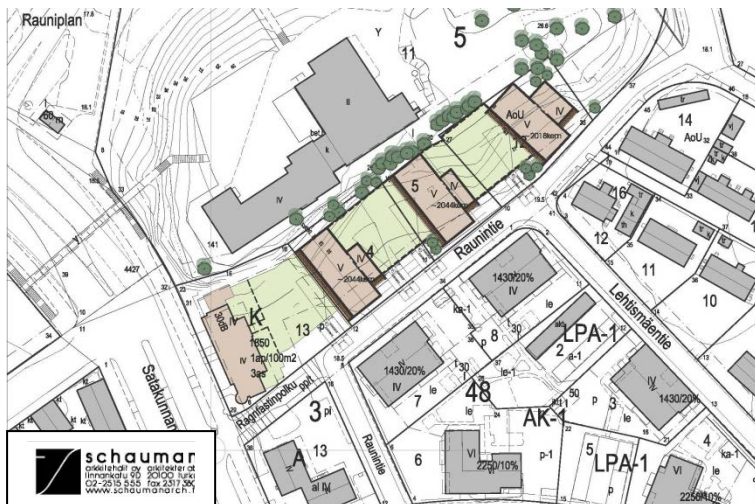


Suunnitelma tammikuussa 2014

Tammikuussa 2014 tehdyssä uudessa tontinkäyttösuunnitelmassa 6-kerroksisia massoja oli pidennetty ja 5-kerroksisia kavennettu, jotta rakennusten välisiä tiloja saatiin laajemmiksi. Verrattuna edelliseen vaihtoehtoon tämä mm. paransi näkymiä Raunintien eteläpuolisista rakennuksista. Pysäköinti oli pihakannen alla. Uusien rakennusten rakennusoikeus oli sama kuin edellisessä suunnitelmassa.



Alkuvuodesta kaavamuutoksen hakijoiden konsultti myös esitti 3d-malliin pohjautuvat näkymät, joista ilmeni tehdyn suunnitelman vaikutus Raunistulan koulun asemaan kaupunkimaisemassa mm. Aninkaistensillalta nähtynä. Ks. yllä oleva kuva.



Suunnitelma toukokuussa 2014

Toukokuussa 2014 uusia rakennusmassoja kavennettiin edelleen ja siirrettiin kauemmas Raunistiestä. Näin saatiin katutilaan enemmän kaivattua väljyyttä ja reitti alueen sisäiselle jalankululle. Pysäköinti oli pihakannen alla. Asuinrakennusoikeutta oli uusissa rakennuksissa 6100 k-m².



Suunnitelma syksyllä 2014

Syksyllä 2014 suunnitelmaa tarkistettiin siten, että uusia rakennusmassoja lyhennettiin kadun puolelta. Kun rakennukset olivat kauempana katulinjasta, saatiin väljempi katutila ja enemmän tilaa kadun eri puolilla olevien rakennusten välille. Samalla rakennusoikeuden määrä väheni 5930 k-m²:iin. Mielipiteissä ongelmalliseksi koettua katuja rajaavaa pysäköintihallia pienennettiin siten, että halli oli vain rinteeseen vierellä, noin puolet pihan leveydestä. Loppu pihasta oli maantasopysäköintiä, ja leikkialueet sijoituivat pysäköintihallin kannen päälle. Myös tämä aiempaa pienempi pysäköintihalli maastoutti muutoin korkeaksi muodostuvaa kalliioleikkausta. Tämän suunnitelman pohjalta valmisteltiin lautakunnalle esitelty kaavaluonnos.



Suunnitelma lokakuussa 2014

Osallisilta tulleisiin mielipiteisiin pohjautuen lautakunnalle esitettiin myös vaihtoehto, jossa rakennusten sijoittelu oli tarkistettu pois vastapäisten, olemassa olevien kerrostalojen näkymien edestä. Rakennusten kadunpuoleiset osat olivat 6-kerroksisia ja taaemmat osat 5-kerroksisia. Lautakunta päätti 28.10.2014 valita jatkovalmistelun pohjaksi yllä olevan vaihtoehdon siten muutettuna, että myös rakennusten taaimmaisten osien kerroskoko on VI ja että rakennusten sijoittelua edelleen tarkistetaan pois vastapäisten rakennusten julkisivun edestä. Rakennusoikeuden määrän vähetessä myös tonttien synnyttämät liikennemäärät pienenevät. Kokonaan 6-kerroksinen massa voi vaikuttaa suuremmalta kuin 5- ja 6-kerroksisen yhdistelmä.



Suunnitelma helmikuussa 2015

Kaavamuutoksen hakijoiden konsultti työsti suunnitelmaa edelleen kaavoitusyksikön ohjauksessa lautakunnan ohjeiden mukaisesti. Pääosin tämän suunnitelman pohjalta kaavoitusyksikkö laati asemakaavamuutosehdotuksen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Satakunnantien varren olemassa oleva nelikerroksinen rakennus otetaan asemakaavamuutoksella asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asumista, mutta muutoin rakennus voi olla kokonaan asuinkäytössä. Kaava sallii alapuolella oleviin asuntoihin kuuluvien tilojen rakentamisen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ullakon tasolla, joten nykyisen ilmastointikonehuoneen ottaminen käyttöön osana neljännen kerroksen asuntoja on mahdollista. Tontin rakennusoikeus on 2015 k-m² eli 165 k-m² voimassa olevaa kaavaa suurempi, mikä mahdollistaa myös maantasokerroksessa talon läpi kulkevan käytävän muuttamisen sisätilaksi.

Raunistulan koulun alapuolelle sijoittuu kaksi asuinkerrostalon tonttia. Molempien tonttien rakennusoikeus on 2400 k-m², mikä lisää rakennusoikeutta tuolla osa-alueella 3847 k-m². Kerrostalotonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 3552 m² ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna keskimäärin $e = 1.35$. Rakennusten korkeus on ilmaistu rakennuksen vesikatkon, rakenteiden ja laitteiden ylimpänä korkeusasemana. Käytännössä rakennukset voivat olla Raunintieltä nähtynä kuusikerroksisia.

Autopaikkoja on tontin takaosassa sijaitsevan pihakannen alla, rakennusten ensimmäisissä kerroksissa ja pihoilla. Satakunnantien varressa olevan rakennuksen tontilla autopaikkoja voi edelleen olla myös toisen kerroksen tasolla. Pihakansien alla ja rakennusten maantasokerroksessa olevat autopaikat saadaan uudisrakennusten tonteilla rakentaa rakennusoikeutta ylittäen. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka/ 100 k-m² ja lisäksi vieraita varten 1 autopaikka/ 10 asuntoa. Koko kaavamuutosalueelle tulee yhteensä noin 100 asuntoa eli noin 130–140 asukasta.

Leikki- ja oleskelutilat ovat pihakannella paitsi Satakunnantien varren tontilla, jossa niitä voi sijoittua myös maanpinnan tasoon.

Raunintien varrella on alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Muutosalueen pinta-ala on 0,5467 ha.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu tehokas asuinkortteli olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentämään. Raunistulan koulu näkyy suunnitelman mukaan edelleen kaupungin suurmaisemassa, mutta lähimaisemassa kaavaehdotuksen mukaiset uudisrakennukset peittävät sen näkymistä ainakin osittain.

Pohjamotoiltaan uudisrakennukset ovat lähellä Raunintien toisella puolella olevien asuinrakennusten mittoja, mutta vaikutelma saattaa uudisrakennusten muodon vuoksi olla suurempi erityisesti Ragnfastinpolun suunnasta katsottaessa. Olemassa olevien kerrostalojen korkeudet Autistenkadun pohjoispuolella laskevat kuudesta neljään, kun lähestytään Raunistulan koulua ja sen alapuolella ja Lehtismäentien varrella olevia matalia puutaloja. Kaavamuutoksen mukaan alueelle saa rakentaa kaksi kuusikerroksista uudisrakennusta, joten uudisrakentamisen rakeisuus poikkeaa olemassa olevasta erityisesti Lehtismäentien ja Kansakoulunkujanteen puutalojen suhteen.

Asemakaavaehdotus toteuttaa sen osallisten mielipiteissä voimakkaasti esiin nousseen tavoitteen, että olemassa olevien kerrostalojen ikkunoiden eteen ei tule uudisrakentamista. Raunintien toisella puolella olevien kerrostalojen ikkunanäkymien huomioon ottamiseksi uudet rakennukset sijoittuvat lomittain olemassa olevien kanssa. Ikkunoista aukeaa kaavan toteutuessa näkymä uudisrakennusten väleistä Raunistulan koululle. Tonteille on myös annettu erillinen määräys vieraspysäköintipaikoista, jotta paine kadunvarsipysäköintiin alueella ei kasvaisi. Raunintien pohjoisreunassa olevat kadunvarsipysäköinnin paikat siirretään ajoradan vastakkaiselle puolelle.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on vaaleasävyinen rappaus tai tiilimuuraus, jonka saumat ovat tiilen sävyä. Raunistulan koulun läheisyyden vuoksi näkyvät elementtisaumat on haluttu kieltää. Kaavassa ohjataan maaston muotoilua ja istutuksia eri puolilla, jotta alueesta muodostuisi tehokkuudesta huolimatta mahdollisimman miellyttävää asuinympäristöä sekä uusille että alueen nykyisille asukkaille. Erityisesti pyrkimyksenä on turvata puuston säilyminen Raunistulan koulun alapuolisella rinteellä sekä kaavamuutosalueella että koulun tontilla. Tätä varten on annettu määräyksiä mm. tarvittaessa käytettävien korvaavien puiden vähimmäiskoosta. Käyttötarkoitukseltaan muuttuvan rakennuksen kohdalla on edellytetty pihanpuoleisen maantasokerroksen luoman vaikutelman parantamista viherrakentein asuinympäristölle sopivaksi.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on rajoitettu pelkästään Satakunnantielle avautuvien asuntojen määrää ja asetettu ääneneristävyysvaatimuksia. Näin turvataan asumisviihtyisyyttä vilkasliikenteisen Satakunnantien varrella.

5.3

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevia asemakaavoja toteuttaen. Jos alue täydentyy voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, kullekin pientalotontille voidaan rakentaa yksi enintään kolme huoneistoa käsittävä yksikerroksinen asuinrakennus ja yksi talousrakennus. Kolmen pientalotontin kokonaisrakennusoikeus olisi 853 k-m² ja Satakunnantien varressa oleva rakennus säilyisi ennallaan. Maankäyttö tehostuu asemakaavaa muutettaessa. Satakunnantien varressa olevan rakennuksen rakennusoikeus kasvaa 165 k-m². Pientalotonttien muuttuessa kerrostalotonteiksi niiden rakennusoikeus kasvaa 3847 k-m².

Voimassa olevat kaavat täydentäisivät kaupunkirakennetta siten kuin niiden vahvistumis-aikana eli 1940- ja 1950-luvuilla nähtiin sopivaksi. Kaavaehdotus täydentää kaupunkirakennetta tehokkaammin, mikä nykyisin nähdään järkeväksi näin lähellä kaupungin keskustaa. Uusien kerrostalotonttien tehokkuus on sama kuin Raunistien toisella puolella olevien kahden kerrostalotontin tehokkuus keskimäärin. Toteutuessaan kaavamuutos lisää asuntotarjontaa.

Kerrostalorakentaminen Raunistien pohjoispuolella muuttaa näköaloja olemassa olevista asuinrakennuksista enemmän kuin voimassa olevien kaavojen mukaisen rakentamisen toteuttaminen. Voimassa olevien kaavojen mukainen rakentaminen ei haittaisi Raunistulan koulun näkymistä lähialueille niin kuin kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen tekee. Raunistulan koulun näkyminen kauempaa suurmaisemassa ei kaavamuutoksen hakijoiden konsultin tekemien 3D-tutkielmien perusteella vaaranna kummassakaan vaihtoehdossa.



Kaavamuutoksen myötä alueen työpaikatiloja siirtyy asuinkäyttöön. Muutos on linjassa sen viimeaikaisen kehityksen kanssa, että kaupalliset toiminnot keskittyvät yhä enemmän.

Molemmissa vaihtoehdoissa rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, teknisen huollon verkkoihin ja joukkoliikenteeseen. Voimassa olevissa kaavoissa alueelle tulisi vähemmän asuntoja, joten autoliikenteen määrä alueella ei paljolti muuttuisi nykyisestä. Kaavan muuttuessa asemakaava-alueen autoliikennetuotokseksi on arvioitu noin 150 henkilöautoa vuorokaudessa. Arviointi perustuu siihen, että kaava-alue sijaitsee kaupunkirakenteessa jalankulku- ja pöyräilyvyöhykkeellä. Liikenteestä kolmannes suuntautuu kohti keskustaa Tampereentielle, kolmannes länteen Satakunnantielle ja kolmannes pohjoiseen Oikotielle. Vuorokauden vilkkaimman tunnin liikenne, mikä on noin 10 % vuorokauden kokonaisliikennemäärästä, lisääntyy siis reilulla viidellä autolla suuntaansa. Lisäys on varsin pieni eikä se aiheuta alueen asuntokaduille mitään teknisiä muutostarpeita. Kaavamuutoksen tavoitteena on tukea joukkoliikenteen käyttöä lisäämällä asumista joukkoliikenteen kehityskäytävän äärelle.



Kansakoulukujanteen liittymässä Raunintielle sijaitsee vilkas koululaisten käyttämä kadunylityspaikka. Ylityspaikan turvallisuuden säilyttämiseksi ja parantamiseksi on perusteltua tutkia rakenteellisten hidasteiden toteuttamista kyseiseen paikkaan uuden kaava-alueen rakentumisen yhteydessä.

Voimassa olevien kaavojen toteutuminen turvaa olemassa olevan puuston kaavamuu-
 tota paremmin. Kaavamuu-
 totusehdotuksessa suuri osa olemassa olevasta hyvästäkin puus-
 tota jää rakentamisen alle.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kemikaaliratapihan läheisyyden vuoksi kaavaehdotuksessa edellytetään rakennuksissa käytettävän kaasuntunnistimella varustettua automaattisesti sulkeutuvaa koneellista ilmastointia. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden ratapihan turvallisuusriskit ja asuinrakennuksen rakennusluvasta on pyydetty pelastusviranomaisen lausunto.

Satakunnantien liikenteen vuoksi asuin-, liike- ja toimistorakennuksen raitisilman sisäänotto tulee järjestää pihan puolelta.

Liikennemäärä Satakunnantiellä on vuonna 2035 arviolta 28 000 ajoneuvoa/vrk, ja liikenteen melutaso Satakunnantien suuntaisella julkisivulla on silloin noin yhden desibeliä suurempi kuin nykytilanteessa. Kaavaehdotuksessa asetetaan vähimmäisarvo asuin-, liike- ja toimistorakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan Satakunnantien puoleisilla julkisivuilla.

Raunistien liikennemäärä ennustetilanteessa on noin 200 ajoneuvoa/vrk. Liikenteen melutaso kadun reunassa on näin pienellä liikennemäärällä alle 55 dBA, joka on ohjearvo keskimääräiselle melulle päiväaikana.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille. Kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen ja kiinteistötekniikan valmiuden sallimassa ajassa. Kaavan toteuttaminen ei edellytä investointeja kunnallistekniikkaan edellä mainittuja mahdollisia liikennehidasteita lukuun ottamatta.

Turussa 21. päivänä huhtikuuta 2015

Muutettu 12.8.2015

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Anna-Leena Jokitalo