

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä lokakuuta 2009 päivättyä ja 27.4.2010 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. (12/2009) ”Loukkaankatu”

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavatunnus: 12/2009

Diarionumero: 15275-2008

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ Asemakaavatoimisto

Valmistelija: rakennusarkkitehti Risto Eräpohja

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Kortteli:	36	36
Tontti:	1	1
Katu:	Loukkaankatu osa	Loukasgatan del
Puistot:	Koivikko Pulmussuonpuisto osa	Björkhagen Pulmussuoparken del

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Kortteli:	36	36
Katu:	Loukkaankatu osa	Loukasgatan del
Puisto:	Koivikko	Björkhagen

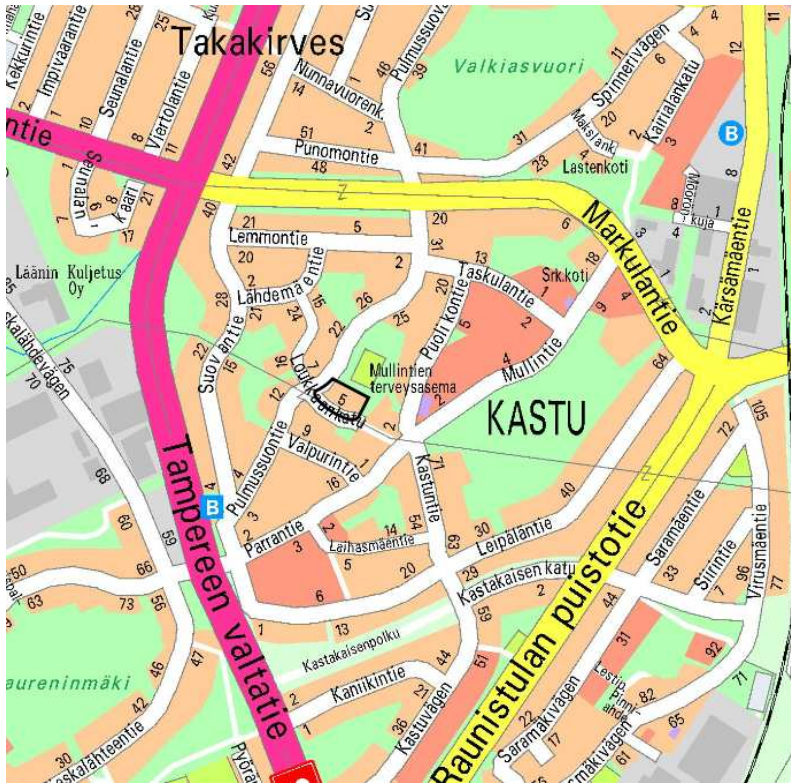
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: KASTU-36.-2-4.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 21.10.2009, muutettu 27.4.2010
2. Tilastolomake 21.10.2009, muutettu 27.4.2010

1.3 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Kastun Loukkaankadun ja Pulmussuontien risteyksessä olevalla rakentamattomalla Y-tontilla sekä vähäisessä määrin Pulmussuonpuiston alueella.



1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos koskee korttelin 36 tonttia 1 ja vähäisessä määrin Pulmussuonpuistoa. Kaava-alueella koskeva asemakaava on vuodelta 1977, jossa alue on osoitettu Yleisten rakennusten kortteli-alueeksi ja Pulmussuonpuistiksi (osa). Alueelle on myönnetty 27.8.2008 suunnitteluvaraus Prestobella Oy:lle. Suunnittelualueen haltija anoo asemakaavan muutosta, mikä mahdollistaa korttelin käyttötarkoituksen muutoksen Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialueeksi.

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, joka on postitettu 16.4.2009.

Asemakaavatoimisto laati 1.9.2009 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen, jonka ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.9.2009 (§ 474).

Tämän jälkeen kävi ilmi, etteivät luonnoksessa esitetyt asemakaavanmukaiset voimalinjan turvaetäisyydet vastanneet nykyvaatimuksia. Luonnoksessa turvaetäisyys asumisen suhteen on 10 m ja nykyvaatimusten mukainen etäisyys on 23 m.

Asemakaavanmuutosluonnosta muutettiin siten, että noin 5 m leveä vyöhyke Pulmussuonpuistosta liitettiin rakennuskortteliin ja rivitalojen rakennusaloja merkittiin kahden sijasta kolme. Tällöin saatiin kortteliin kohtuullinen rakennusoikeus 900 k-m².

1.6 Kaavan toteuttaminen

Tontin haltijalla on tarkoitus ryhtyä rakennustöihin hankkeen mahdollistavan kaavanmuutoksen valmistuttua.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kortteli on rakentamaton.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluvaraus käsitti alun perin suunnittelualueen lisäksi koko Pulmussuonpuiston. Asemakaava-toimisto laaditutti maisema-arkkitehti Tuuli Vesannolla maisemallisen maankäyttösuunnitelman. Sen mukaan rakentamiseen voidaan alueesta käyttää YO-tonttia, urheilukenttää sekä niiden välistä aluetta. Ratkaisussa päädyttiin laajennettuun YO-tonttiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kortteli kuuluu kiinteästi Kastun kaupunginosan yhdyskuntarakenteeseen. Lähiympäristö on pääasias-
sa 70-80 -luvulla rakentunutta rivitalo- ja omakotitaloasutusta.

Tekninen huolto

Alue liitetään yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2020 (Kv. hyväksytty 18.6.2001) alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1977 alue on määritelty yleisiä rakennuksia varten.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 24.8.2009.

3 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Aika on osoittanut, ettei tällä paikalla ole tarvetta yleiselle rakennukselle.

3.2 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, aluepelastuslaitos, Museokeskus, Vesiliikelaitos ja Turku Energia
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry

3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

3.3.1 Tiedottaminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.4.2009.

3.3.2 Lausunnot

Asemakaavanmuutoksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö).

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, suunnittelutoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Vesiliikelaitos ja Turku Energia.

Rakennusvalvontatoimiston lausunnossa huomautetaan seuraavista kohdista:

1) Rakennusten pintamateriaalit, värit ja kattokaltevuudet tulee määrittellä kaavamääräyksissä.

Asemakaavatoimisto: Tarvittavat merkinnät on tehty asemakaavakarttaan.

2) Isojen rakennusalojen ja suuren rakennusoikeuden takia tonteille ei mahdu rakentamismääräysten vaatimaa ulkotilaa, leikkipaikkoja eikä oleskelutilaa.

Asemakaavatoimisto: Isojen rakennusalojen tarkoitus on mahdollistaa rakennussuunnittelussa suojattujen ulko-oleskelu- ja leikkitilojen syntyminen. Lähes puolethan rakennusala jää rakentamatta. Rakennustehokkuutta $e = 0,2$ voitaneen pitää kohtuullisena.

3) Auto- ja jätekatoksille tulee määrittää suurin sallittu korkeus.

Asemakaavatoimisto: Tarvittavat merkinnät on tehty asemakaavakarttaan.

4) Autopaikkavaatimusta tulee tarkentaa asuntojen lukumäärän suhteen.

Asemakaavatoimisto: Tarvittavat merkinnät on tehty asemakaavakarttaan.

Suunnittelutoimiston lausunnossa esitetään seuraavaa:

1) Autopaikkojen vähimmäisvaatimukseksi tulee asettaa 1,5 autopaikka/asunto sekä 1 vieraspaikka/7 asuntoa.

Asemakaavatoimisto: Tarvittavat merkinnät on tehty asemakaavakarttaan.

2) Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee mahdollistaa kääntöpaikan rakentaminen Loukkaankadun päähän.

Asemakaavatoimisto: Tarvittavat muutokset on tehty asemakaavakarttaan.

Turku Energia esittää lausunnossaan: Talousrakennuksen ja autokatoksen muodostamaa yhtenäistä rakennusta ei voi sijoittaa johtokatualueelle. Rakennusten vapaan välin tulee olla vähintään 60 cm.

Asemakaavatoimisto: Tarvittavat muutokset on tehty asemakaavakarttaan.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

3.3.3 Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavanmuutosehdotus on nähtävillä 30 vrk, jona aikana kuntalaiset ja osalliset voivat jättää muistutuksen ympäristö ja kaavoitusvirastoon.

4 KAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatoimisto on laatinut muutoksen vähäisyydestä johtuen vain esitetyn vaihtoehdon.

4.2 Kaavan rakenne

Toimitilarakennusten korttelialue

Kaavaehdotuksessa tontti on osoitettu Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Muutosalueen pinta-ala on noin 4356 m² ja kokonaisrakennusoikeus 900 k-m² jakautuen tasan kolmen tontin osalle.

4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia liikennemääriin. Eikä nykyiset liikennemäärät edellytä meluntorjuntatoimenpiteitä käyttötarkoituksenmukaisissa kohteissa pihan tai julkisivujen suhteen.

Asemakaavanmuutoksella ei ole laajemmin tarkasteltuna vaikutusta luonnonympäristöön.

5 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavanmuutoksenalaisen tontin haltijalla on rakennushanke suunnitteilla ja asemakaavan muutosta on anottu, jotta rakennushanke mahdollistuisi. Uuden kaavan mukainen tilanne toteutunee nopeassa aikataulussa.

Turussa 21. päivänä lokakuuta 2009
Muutettu 27.4.2010 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja