

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	332	09.08.2011	9	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	351	23.08.2011	10	
Kaupunginhallitus	527	07.11.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	11	

9250-2007 (641, 613, 627)

## **Vasaramäen kaupunginosan korttelien 63-65 sekä liittyvien katu-, virkistys- ja liikenne-alueiden asemakaavan- ja tonttijaonmuutosehdotus (os. Hautakivenkadun ympäristö) "Villenpuisto" (14/2010) (Yj)**

### **Tiivistelmä:**

**Asemakaavatoimisto on laatinut Villenpuisto -nimellä kulkevan asemakaavanmuutosehdotuksen. Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen osalla Villenpuistoa sekä selkiyttää alueen liikennejärjestelyjä. Kaavamuutos toteuttaa osaltaan kaupungin tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta joukkoliikennereittien varsilla. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä 7 950 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrostalojen korttelialueen osuus on 7 350 k-m<sup>2</sup>.**

Ympkaalk § 332

Asemakaavatoimisto/kaavoitusarkkitehti Osku Uurasmaa 1.8.2011:

Asemakaavatoimisto on laatinut 23.5.2011 päivätyn ja lausuntojen perusteella 1.8.2011 muutetun asemakaavaehdotuksen Vasaramäen kaupunginosaan. Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen osalle Villenpuistoa sekä selkiyttää alueen liikennejärjestelyjä.

Alueen tiivistäminen sopii kaupungin tavoitteisiin joissa kaupunkirakennetta on tarkoitus tiivistää joukkoliikennereittien varsilla. Asemakaavanmuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Alueen omistaa Turun kaupunki.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavanmuutos on tullut vireille JMP-Invest Oy -nimisen yhtiön aloitteesta 27.2.2009 allekirjoitetun anomuksen pohjalta. JMP-Invest Oy tarkoittaa JMP-sijoitus Oy -nimistä yhtiötä. Hakemuksessa ollut kielivirhettä selvitetiin ja todettiin, että hakemuksen allekirjoittanut Jukka Kyrölä toimii JMP-Sijoitus Oy:n (LY 0798540-4) hallituksen puheenjohtajana. Kaavaprosessia edelsi kiinteistölautakunnan myöntämä (29.1.2008 § 62) suunnitteluvaraus. Kaavan laatiminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään, vuosille 2009-2013 laadittuun asunto- ja maankäyttöohjelmaan. Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin vuoden 2010 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavamuutoksesta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka ympäristö- ja kaavoituslautakunta sai tiedoksi 18.5.2010 § 251. Osallisille tiedotettiin asemakaavanmuutoksen vireilletulosta postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 7.6.2010.

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 21.9.2010 ehdottaa alueen uusiksi nimiksi Seppelkatua (Kransgatan) ja Seppelpuistoa (Kransparken). Vanhoista nimistä "Vanhan hautausmaan paikoitusalue, Gamla begravningsplatsens parkeringsområde" jää pois käytöstä. Muut nimet säilyvät ennallaan. Nimis-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	332	09.08.2011	9	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	351	23.08.2011	10	
Kaupunginhallitus	527	07.11.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	11	

tötoimikunnan ehdotukset on toteutettu asemakaavassa.

### Nykytilanne

Asemakaavanmuutos "Villenpuisto" sijaitsee Vasaramäen kaupunginosassa, Hautakivenkadun ympäristössä. Aluetta rajaa lounaassa Tähkäpuisto, kaakossa hautausmaa, koillisessa Rakuunatien kerrostaloalue sekä pohjoisessa ja lännessä Villenpuisto. Suunnittelualueen koko on noin 5,1 hehtaaria.

Suunnittelualueella on hautakiviliikkeitä, kukkakioski, liikenne- ja pysäköinti-alueita sekä virkistysalueita. Alue on puustoinen ja vehreä. Puistoaluetta halkovat kävelypolut. Nykyisissä alueen liikennejärjestelyissä kevyen liikenteen reitti kulkee pysäköintialueen läpi ja alueen liittymä Uudenmaantielle on ahdas. Uudenmaantie aiheuttaa merkittävää liikennemelua, joka on huomioitava suunnittelussa.

Villenpuiston Uudenmaantiehen rajoittuva osa on luonnonvaraisen metsämäinen. Alueelle tehdyn luontoselvityksen (Villenpuiston suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy 25/2010, Jyrki Oja ja Satu Oja) mukaan alueella on runsaasti lajistoa, mutta ei erityisiä suojeltavia lajeja. Alueen luontoarvot perustuvat pääasiassa virkistysalueiden käyttöarvoon ja yleiseen virkistävään vaikutukseen. Uudenmaantien viereinen puukujanne on osoitettu säilytettäväksi puistoalueeksi. Alueen kaakkoisreunalla oleva pohjavesialue on huomioitu kaavoituksessa. Alueella ei ole tiedossa epäilyksiä pilaantuneista maa-alueista.

Suunnittelualueen koillispuolella on Rakuunatien korttelialue ja kaakkoispuolella on hautausmaa.

### Asemakaavaehdotus

Uudenmaantien varrella, Hautakivenkadun ympäristössä sijaitseva Villenpuiston osa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Samalla alueen katu- ja liikennejärjestelyjä selkiytetään muuttamalla osa Uudenmaantien katualueesta virkistysalueeksi sekä siirtämällä nykyisen paikoitusalueen ajoneuvoliikenne kokonaan kauemmas Uudenmaantien liittymästä. Kaavamutoksen yhteydessä osa hautakiviliikkeiden toteutumattomasta korttelialueesta muutetaan katualueeksi ja AK-1 -alueeksi.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymää asemakaavaluonnosta "Villenpuisto" on kehitetty saadun palautteen ja lausuntojen perusteella siten, että rakennusmassojen muodolla estetään tehokkaammin liikennemelun haittoja piha-alueille sekä naapurirakennuksiin. Samalla on mietitty ratkaisuja joissa entistä useampi asunto avautuisi myös meluttomaan suuntaan.

Asemakaavan perusratkaisu on säilynyt asemakaavaluonnoksen kaltaisena, korttelialueelle osoitetaan kolmen uuden rakennuksen paikka joiden pysä-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	332	09.08.2011	9	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	351	23.08.2011	10	
Kaupunginhallitus	527	07.11.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	11	

köinti on pääosin osoitettu maanalaiseksi. Korttelialueitten kaavamääräyksillä pyritään luomaan rakennuskokonaisuus, joka luo kaupunkikuvallisesti eheän kokonaisuuden Uudenmaantien varteen sekä jättää näkymiä nykyisille kerrostaloille. Kaavamerkinnoilla pyritään riittävästi suojaamaan rakennusten asunnot ja niiden ulko-oleskelualueet liikennemelulta.

Rakennusten kerrosalaa on luonnoksesta hieman lisätty. Sallittu rakennusoikeus on 7350 kerrosalaneliömetriä (luonnoksessa 7050). Alueelle arvioidaan tulevan noin 150 uutta asukasta. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa osittain maanalaisen autojen pysäköintikerroksen, johon saa sijoittaa myös asuntojen varastotiloja, yhteiskäyttötiloja, teknisiä tiloja ja väestönsuojia. Rakennusteknisistä syistä rakennusten suurinta sallittua korkeutta on lisätty 0,50 metrillä.

Uusien rakennusten etäisyys Rakuunatien kerrostaloihin on vähintään 45 metriä. Uudet kerrostalot ovat kattokorkeudeltaan matalampia kuin Rakuunatien talot.

Toteutuneille hautakiviliikkeitten tonteille ei tehdä oleellisia muutoksia. Hautausmaan välittömään läheisyyteen ei osoiteta rakentamista.

Alueella sijaitseva pysäköintialue on kaavallisesti muutettu katualueeksi ja sitä on kavennettu ja jatkettu pidemmälle luoteeseen. Kevyen liikenteen ja ajoneuvoliittymän järjestelyjä on pyritty muuttamaan turvallisemmiksi ja selkeämmiksi.

Alueelta vähenee virkistysalueet, mutta alueen ja sen lähiympäristön virkistysalueita voidaan edelleen pitää riittävinä. Kaavamuutoksen jälkeen kaavamuutosalueelle jää virkistysaluetta noin 2,48 hehtaaria, joka on noin 48 % kaavamuutosalueesta. 1,0 km etäisyydellä suunnittelualueesta alueen pinta-ala on 405 hehtaaria, josta 97,0 hehtaaria (24 %) on virkistysalueita. Osa virkistysalueista on liikennemelun takia soveltumattomia varsinaiseen virkistyskäyttöön.

Alueelle pitää rakentaa uutta kunnallistekniikkaa. Alueen vierellä olevalle muuntajalle on kaavaehdotuksessa varattu uusi paikka. Alueelle pitää rakentaa noin 450 metriä uutta vesi- ja viemäriverkostoa jonka alustava kustannusarvio on 360.000 euroa (Vesiliikelaitoksen alustava arvio). Normaali liittymismaksu kerrostalotontille toisi tuloja noin 100.000 euroa (7500 k-m<sup>2</sup>). Kaupungilla on mahdollisuus myös periä korotettua liittymismaksua, mutta tätä mahdollisuutta ei Turussa toistaiseksi ole vielä paljon käytetty.

Uuden kerrostalokorttelin mahdollinen liittäminen kaukolämpöverkostoon edellyttää noin 220 metrin putkilinjauksen rakentamista.

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Meluselvitystä on tarkennettu ja se on päivitetty uuden suunnitelman mukaisesti. Samalla on selvitetty rakentamisen vaikutus taustalla olevien rakennusten melutasoon. Meluselvityksen mukaisesti asemakaavaan on asetettu

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	332	09.08.2011	9	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	351	23.08.2011	10	
Kaupunginhallitus	527	07.11.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	11	

vaatimuksia rakentamiselle. Meluselvityksen mukaan kaavam muutoksen mukainen rakentaminen pienentää taustalla olevien rakennusten melutasoa.

Asemakaavaehdotuksen vaiheita ja vaikutuksia on tarkemmin selvitetty asemakaavaselostuksessa.

### Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta (sähkö ja kaukolämpö), Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta.

Vesiliikelaitos lausui uuden vesi- ja viemäriverkoston rakentamistarpeeksi 450 metriä.

Ympäristönsuojelutoimisto ehdotti lausunnossaan melualueella sijaitsevien puistoalueiden muuttamista suojaviheralueiksi (EV) sekä pohjavesialueen merkinnän tarkentamista. Lausunnossa myös todettiin, ettei ympäristönsuojelutoimistolla ole tiedossa epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista alueella. Ympäristönsuojelutoimistolla ei ollut muuta huomautettavaa. Lausunnon perusteella tarkennettiin pv-merkintää, mutta virkistysalueet säilytettiin puistoina koska ne liittyvät kiinteästi viereisiin puistoalueisiin (Villenpuisto) ja niillä on selkeä puistomainen luonne (Seppelupuisto).

Turku Energia esitti lausunnossaan uutta paikkaa ET-alueelle. Turku Energialla ei ollut muuta huomautettavaa. Lausunnon ja käytyjen neuvottelujen perusteella ET-alue siirrettiin kaava-alueen luoteisosaan.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta, mutta se totesi lausunnossaan ehdotuksen vahvistavan nykyisten alueen yritysten olemassaoloa, täyttävän esimerkillisesti valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet, noudattavan Turun seudun rakennemallityön 2035 tavoitteita sekä täyttävän kestävä kehityksen periaatteet. Asemakaavaehdotuksessa alueelle osoitetun rakennusoikeuden arvoksi lausunnossa arvioidaan vähintään 1,1 miljoonaa euroa.

Rakennusvalvontatoimistolla ei ollut huomautettavaa. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja suunnittelutoimisto eivät lausuneet asemakaavaehdotuksesta, jolloin lausuntopyyntöön mukaisesti katsotaan, ettei huomautettavaa ole.

***Tieliikennemeluselvitys, Promethor Oy 8.5.2011 ja Luontoarvojen perusselvitys; Suomen Luontotieto, 25/2010 ovat nähtävissä kokouksessa sihteerillä.***

Liite 1 Selostus

Liite 2 Tilastolomake

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	332	09.08.2011	9	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	351	23.08.2011	10	
Kaupunginhallitus	527	07.11.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	11	

Liite 3

Kartta

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen:

Ehdotus Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 23.5.2011 päivätty ja lausuntojen perusteella 1.8.2011 muutettu Vasaramäen kaupunginosan kortteleille 63-65 sekä liittyville katu-, virkistys- ja liikennealueille laadittu asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään ja esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: VASARAMÄKI-63.-3 ja 4.

Samalla ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n ja 82 §:n perusteella periä asemakaavanmuutoksen hakijalta JMP Invest Oy:ltä (JMP-Sijoitus Oy) kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneita kustannuksia:

- asemakaavan laatimiskuluja	6 150 euroa
- kuulutuskuluja	117 euroa
- tonttijaon laatimiskuluja	530 euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>6 797 euroa</b>

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on päätöksen hyväksynyt.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sundqvistin ehdotuksesta Talvitien kannattamana yksimielisesti. Lisäksi päätettiin suorittaa paikalla katselmus seuraavan kokouksen yhteydessä.

Ympkaalk § 351

Pöydältä 9.8.2011 § 332.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ennen kokousta paikalla suoritettiin katselmus.

Kh § 527

Liite 1

Selostus "Villenpuisto"

Liite 2

Kartta "Villenpuisto"

Liite 3

Tilastolomake "Villenpuisto"

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	6
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	332	09.08.2011	9	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	351	23.08.2011	10	
Kaupunginhallitus	527	07.11.2011	6	
Kaupunginvaltuusto		14.11.2011	11	

Liitteet arkistoidaan kaupunginvaltuuston päätöksen yhteyteen.

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavatoimiston laatiman 23.5.2011 päivätyn, 1.8.2011 lausuntojen ja 10.10.2011 muistutusten perusteella muutetun Vasaramäen kaupunginosan korttelien 63-65 sekä liittyvien katu-, virkistys- ja liikennealueiden asemakaavanmuutosehdotuksen.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: (Vasaramäki) 23-63 tontit 3 ja 4.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

#### Kv §

Liite 1	Selostus "Villenpuisto"
Liite 2	Kartta "Villenpuisto"
Liite 3	Tilastolomake "Villenpuisto"

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavatoimiston laatiman 23.5.2011 päivätyn, 1.8.2011 lausuntojen ja 10.10.2011 muistutusten perusteella muutetun Vasaramäen kaupunginosan korttelien 63-65 sekä liittyvien katu-, virkistys- ja liikennealueiden asemakaavanmuutosehdotuksen.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: (Vasaramäki) 23-63 tontit 3 ja 4.