

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä marraskuuta 2010 päivättyä ja 1.7.2011 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutuskarttaa. **"Takamaantie" (18/2007)**

1 PERUS- TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 18/2007
Diarionumero 11222-2006

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anja Latvala (etunimi.sukunimi@turku.fi)



ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	21	21
Tontti:	5	5
Katu:	Takamaantie (osa)	Utmarksvägen (del)
Virkistysalue:	Lylynpuisto (osa)	Lylyparken (del)

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Korttelit:	21 (osa), 62	21 (del), 62
Kadut:	Suksikuja Takamaantie (osa)	Skidgränden Utmarksvägen (del)
Virkistysalue:	Lylynpuisto (osa)	Lylyparken (del)

Uusi korttelinumero: LUOLAVUORI-62.

Erillinen tonttijako/tonttijaonmuutos on laadittava korttelille LUOLAVUORI-62.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Luolavuoren kaupunginosassa ja rajautuu Kaskentiehen, Takamaantiehen ja kortteleihin Luolavuori-20 ja -21. Alueen pinta-ala on noin 1,88 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Takamaantie”.
Kaavan tarkoituksena on osoittaa täydennysrakentamista alueelle.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 18.11.2010, muutettu 1.7.2011
Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.
2. Tilastolomake 18.11.2010, muutettu 1.7.2011

2 TIIVISTELMÄ

Lylynpuiston alueelle on sijoitettu kerrostaloasumista ja myös palveluasuminen on sallittu. Puukerrostalot on esitetty suojeltavaksi ja tontille on sijoitettu täydennysrakentamista. Uutta kerrosalaa suunnittelualueelle sijoittuu 4885 k-m².

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualueetta rajaavat jälleenrakennuskauden omakotitalojen ja 2-kerroksisten kerrostalojen kortteli, 1990-luvulla rakennettu Saga Seniorikeskuksen tontti sekä Kaskentie ja Takamaantie.

Suunnitteluvarausalue on tasaista peltomaata. Kaskentien varrella sijaitsevalla tontilla on kolme asuin-kerrostaloa. Ne on suunniteltu Turun kaupungin talorakennustoimistossa vuosina 1945-46. Piirustukset on signeerannut Totti Sora ja suunnittelijan paikalta löytyy arkkitehti Abel Sandelinin nimi. Talot ovat valmistuneet tieltävästi 1947.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen, tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Lehtolaaksolle, joka omistaa rakennukset.

Tekninen huolto

Kunnallistekniset verkostot on rakennettu Kaskentielle ja Takamaantielle.

Liikenne

Aluetta pohjoisessa rajaava Kaskentie on pääkatu ja Takamaantie kokoojakatu.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu aiheuttaa häiriötä.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

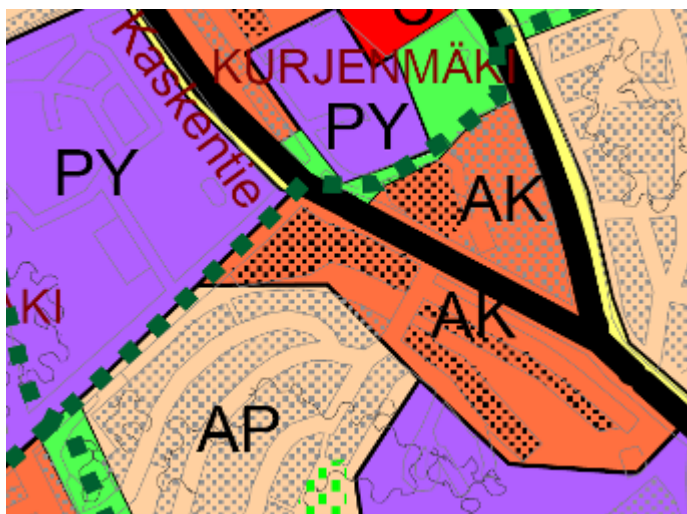
Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Asemakaavalla tulee edistää muun muassa:

- toimivaa aluerakennetta
- eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua
- kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja
- toimivaa yhteysverkostoa ja energiahuoltoa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, jossa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Yleiskaava



Ote yleiskaavasta

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020, jossa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK: alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistysalueen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

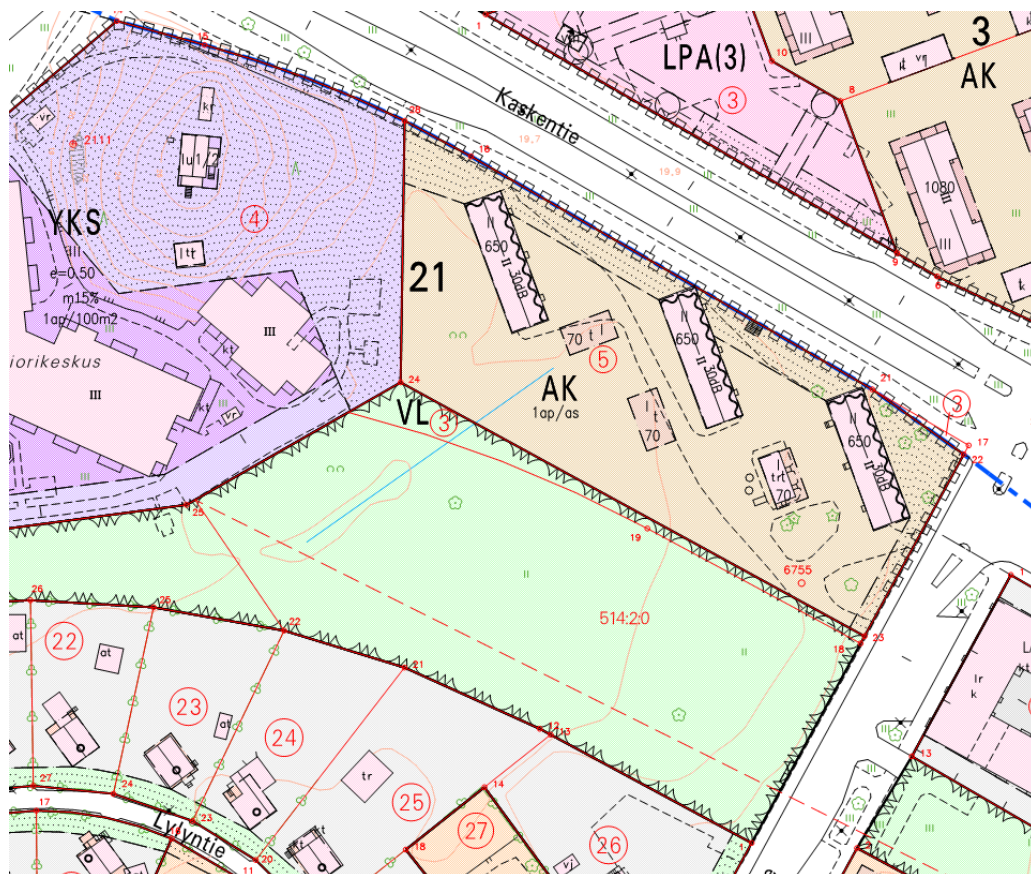
Alueen asemakaavat on vahvistettu 29.9.1972 ja 13.4.1989.

Tontilla Luolavuori 21.-5 on nykytilanteen toteava kaava: tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Kaava mahdollistaa nykyrakennusten lisäksi kahden uuden talousrakennuksen rakentamisen.

Eteläosa on virkistysaluetta ja puistoa. Puistoalueen kaareva muoto määräytyy alueella aiemmin sijainneesta rautatien aluevarauksesta, joka on poistettu vuonna 1972 vahvistetussa asemakaavassa.



Asemakaava vuodelta 1951 (Kaskentie kaavaan) 1972 rautatievaraus poistettiin Y-tontti, 8-kerrosta



Voimassa oleva asemakaava

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

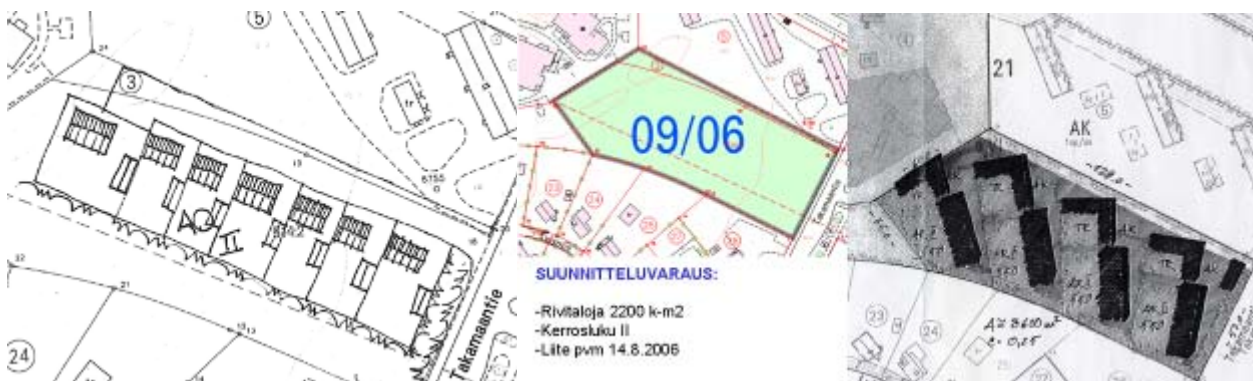
Pohjakartta on Turun Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täydennyskartoittama.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatoimisto valmisteli luonnosta, jossa alueelle sijoittui seitsemän omakotitonttia. Luonnoksesta keskusteltiin Kiinteistöliikelaitoksen henkilökunnan kanssa epävirallisesti.

Saga Palvelut Oy jätti Kiinteistöliikelaitokselle suunnitteluvarausanomuksen Lylynpuiston virkistysalueesta. Anomuksessa ilmoitettiin tavoitteeksi selvittää nuoriso- ja henkilöstöasuntojen rakentamista. Anomuksen liitteenä oli 14.8.2006 päivätty luonnos, jossa puistoon oli sijoitettu 2-kerroksisia rivitaloja. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta edellytti lausunnossaan, että suunnitteluvarauksen saaja tutkii myös palveluasumisen soveltuvuuden tontille. Kiinteistölautakunta myönsi suunnitteluvarauksen 13.12.2006.



Asemakaavatoimiston luonnos

Saga-Palvelut Oy: suunnitteluvarausanomus

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Suunnittelualan ja lähialueen asukkaat, käyttäjät, maanomistajat ja yritykset.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikunta- palvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus, TeliaSonera Finland Oyj, Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, joukkoliikenne- ja suunnittelutoimisto.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, aluekumppanuus/Skanssi-Uittamo, Turun asemiesomakotiyhdistys ry.

Vuorovaikutus

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Aloituskokous, viranomaiskannanotot

Kaavahankkeesta järjestettiin aloituskokous 10.5.2007. Kokouksessa keskusteltiin omakotitonttivaihtoehdosta, hakijan esityksestä ja mahdollisuudesta korvata Kaskentien varren puutalot Kivikartiontien varren kaltaisella tehokkaalla rakentamisella, johon voisi sijoittua sekä palvelu- että tavallista asumista.

Kokouksessa pidettiin tärkeänä viheryhteyden säilyttämistä uudisrakentamisen ja omakotikorttelin välissä. Maakuntamuseon edustaja kertoi puukerrostaloilla olevan suojeluarvoa. Vesiliikelaitoksen mukaan Takamaantielle pitää rakentaa jätevesiviemäriä ja se on investointilistalla 2011. Takamaantien suunnassa kulkee Soneran kaapeli. Ympäristönsuojelutoimiston mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä saastuneita maita.

Suunnitteluvarauksen saaja jatkoi alueen maankäytön tutkimista ja päätyi esittämään kolmen kolmikerroksisen asuinrakennuksen sijoittamista puistoon.



Hakijan luonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mielipiteet

18.1.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin ja alustavia suunnitelmia ja vaihtoehtoja esiteltiin osallisille.

Valmisteluaineiston esittelyn jälkeen saapui 14 mielipidettä sekä nimiadressi.

Nimiadressi on kerätty Kaskentie 5, 7 ja 9 asukailta. Nimien kerääjä on tavoittanut kaikkiaan 29 ruokakuntaa 36:sta. Adressissa vastustetaan rakennusten purkamista ja korostetaan rakennusten olevan hyväkuntoisia ja hyvin hoidettuja. Asukkaat viihtyvät kodeissaan.

Viisi Kaskentien varren asukasta/ruokakuntaa ja yksi Maariankatu 10:ssä asuva henkilö ovat jättäneet erillisen kirjallisen mielipiteen, joissa vastustetaan Kaskentie 5, 7 ja 9 rakennusten purkua ja korvaamista uusilla.

Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:n mielipiteessä vastustetaan luonnonvaraisen niittyalueen rakentamista. Se on virkistys- ja puistoaluetta ja lääkärihelikopterin laskeutumispaiikka. Asemakaavanmuutos toisi lisää läpikulkuliikennettä.

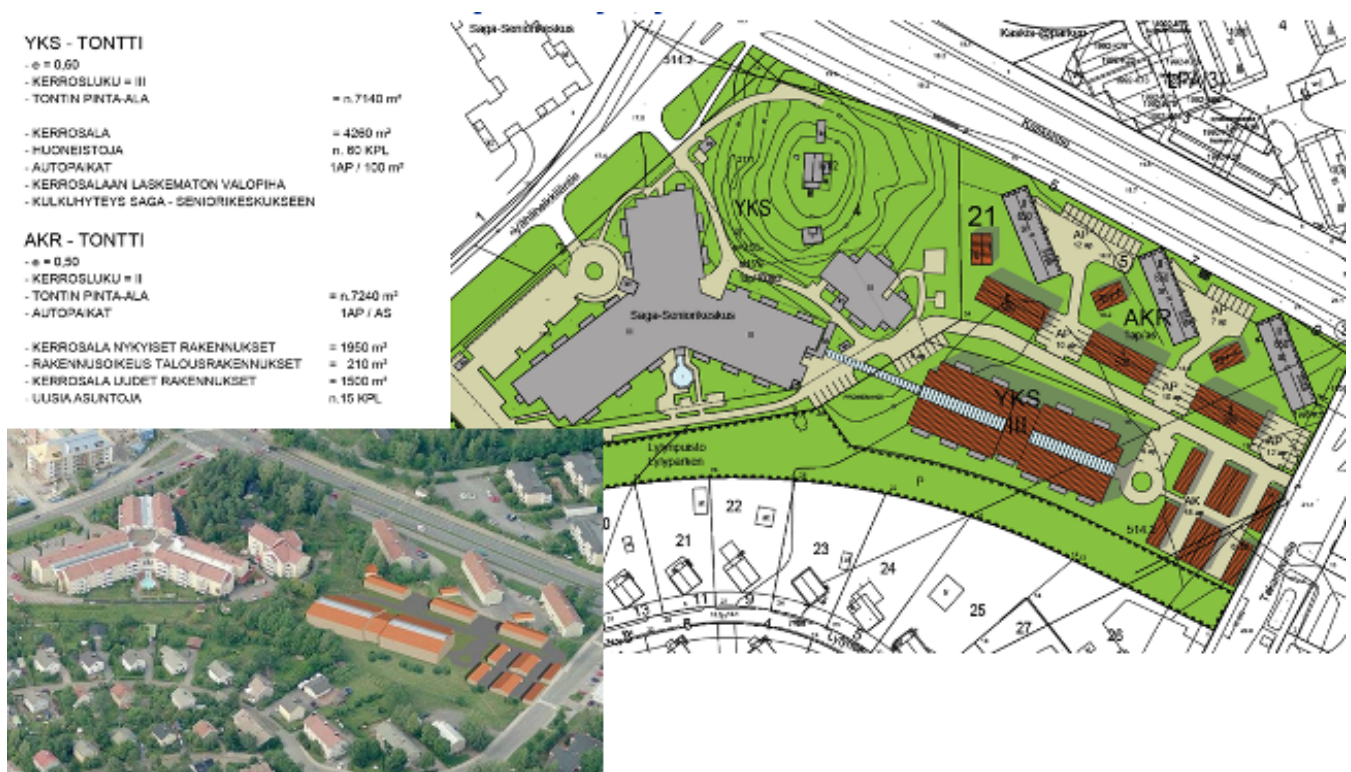
Lylyntien ja Takamaantien varren asukkaista/ruokakunnista 7 on jättänyt kirjallisen mielipiteet, joissa vastustetaan puistoalueen rakentamista ja Kaskentien varren rakennusten purkamista. Alue tulisi rakentaa oikeaksi puistoksi. Se on virkistys- ja urheilualuetta ja sen poikki kulkee polku kaupunkiin. Rakentaminen lisää liikennettä. Alue on helikopterin laskeutumispaiikka.

Kuulemismenettelyssä saatu palaute saatettiin suunnitteluvarauksen saajan tietoon, ja suunnittelutyö jatkui. Merkittävin muutos suunnitelmaan oli virkistysalueyhteyden säilyttäminen omakotirivin ja uudisrakentamisalueen välissä.

Yleisötilaisuus

21.10.2008 Ruissalo Säätiö järjesti yleisötilaisuuden. Paikalle oli saapunut 53 lähialueen asukasta.

Arkkitehti Risto Syväniemi esitteli suunnitelmaa, jossa puistoalueelle sijoittuu 3-kerroksinen rakennus, jossa on palveluasuntoja ja asuntoja. Kaskentien varren puutalokortteliin esitettiin 2-kerroksista täydennysrakentamista.



Yleisötilaisuudessa esitetty luonnos

Puheenvuoron käyttäneet vastustivat hanketta. Yleisötilaisuuden jälkeen saapui vielä kaksi tilaisuuden muistiota kommentoivaa ja täydentävää mielipidettä.

Mielipiteiden huomioon ottaminen 28.5.2009 päivätyssä luonnoksessa:

- Puukerrostalotontti säilytettiin ennallaan.
- Uuden tontin ja omakotikorttelin väliin jätettiin viheryhteys.

Palautettu asemakaavanmuutosluonnos, päiväys 28.5.2009:

Asemakaavatoimisto esitti, että jatkovalmistelun pohjaksi valittaisiin rivitaloasuntoja ja puistoyhteyden säilyttävä vaihtoehto. Rakennukset sopivat asemakaavatoimiston näkemyksen mukaan parhaiten viereisten rakennusten mittakaavaan.

Luonnoksessa esitettiin puistoon sijoitettavaksi 2-kerroksisia rivitaloja tai muita kytkettyjä asuintaloja (AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Lylynpuiston osa oli lähivirkistysaluetta VL.

Suunnittelualan pinta-ala oli noin 0,89 hehtaaria, josta tonttimaata noin 0,66 ha ja virkistysaluetta 0,23 ha. Korttelialueen rakennusoikeudeksi oli esitetty tonttitehokkuutta $e = 0,35$ (rakennusoikeus tälöin 2300 k-m²).

Lautakunta suoritti paikalla katselmuksen 16.6.2006 ja päätti 11.8.2009 § 396 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein:

- jatkosuunnittelun lähtökohdaksi otetaan lautakunnan jo suunnitteluvaraushakemuksesta antaman lausunnon yhteydessä esittämä velvoite palveluasumisen laajentamisen mahdollisuuksien selvittämisestä tontille
- kaavasuunnitteluun otetaan mukaan kaupungin niin ikään omistama Kaskenkadun ja Takamaan-tien kulmaan rajautuva osa, jolle rakennetut puutalot tulee säilyttää, mutta jonka osalta on tarkoituksenmukaista selvittää täydennysrakentamismahdollisuuksia osana laajempaa kokonaisuutta.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap. asuntoa kohti.

Korttelialueella saa merkittyä rakennusoikeutta yltäen rakentaa

- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat varastotilat
- auton säilytystilat
- keskeletyn jätteenhuollon tarvitsemat tilat



Lähivirkistysalue

Korttelin, korttelialueen ja alueen raja

$e = 0,35$

Tehokkuusluku ei kehosalan suhde tontin pinta-alaan.

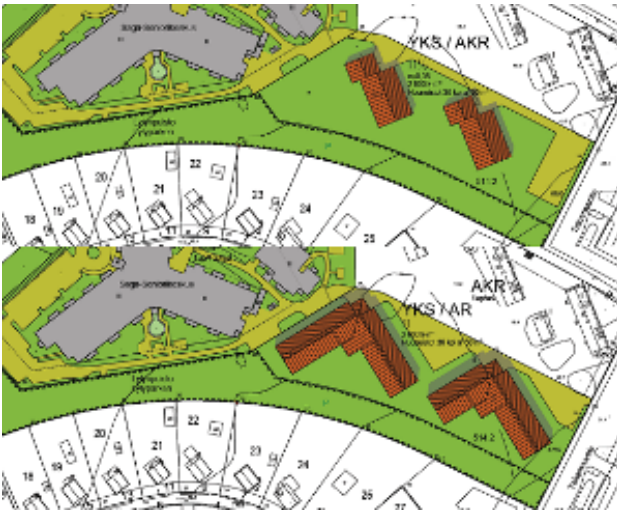
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman kerrosluvun.



Rakennusala



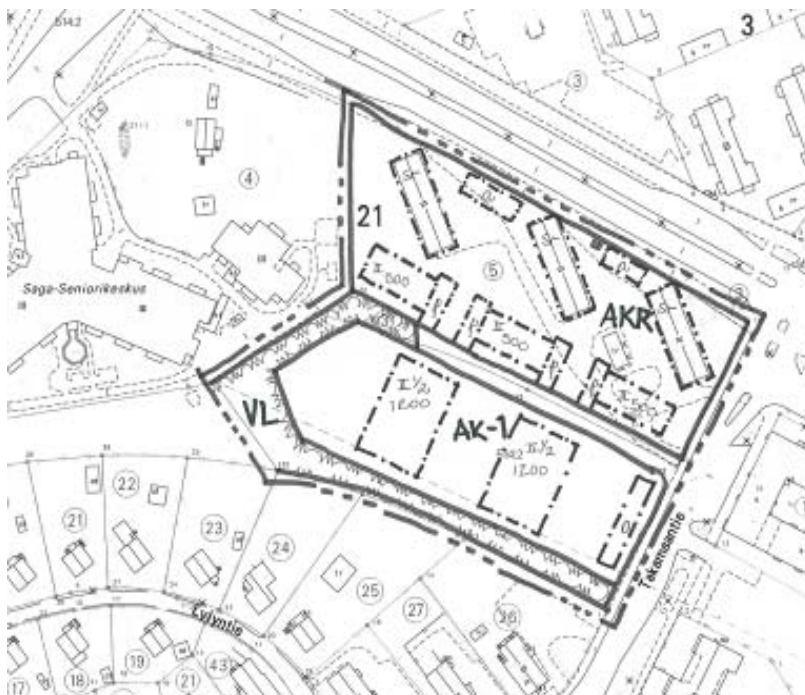
Palautettu luonnos



Suunnitteluvaramuksen haltijan uusia luonnoksia, elokuu 2009

Uusi luonnos pvm. 22.2.2010

Asemakaavatoimisto esitti, että jatkovalmistelun pohjaksi valitaan 22.2.2010 päivätty luonnos, joka toteuttaa lautakunnan palautuspäätöksen tavoitteet. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen yksimielisesti 23.3.2010 § 143.



Hyväksytty luonnos

AKR

Rivitalojen ja asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja.

VL

Lähivirkistysalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

500

Rakennusoikeus kerrosalanelämetrinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

sr

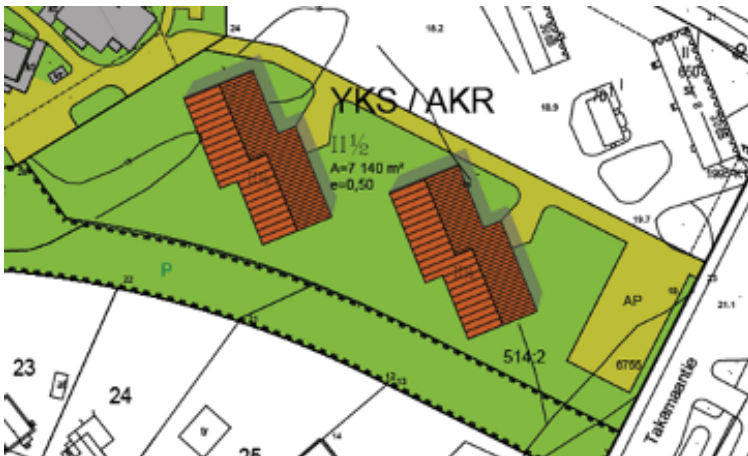
Suojeltava rakennus.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala.

p

Pysäköimispaikka.



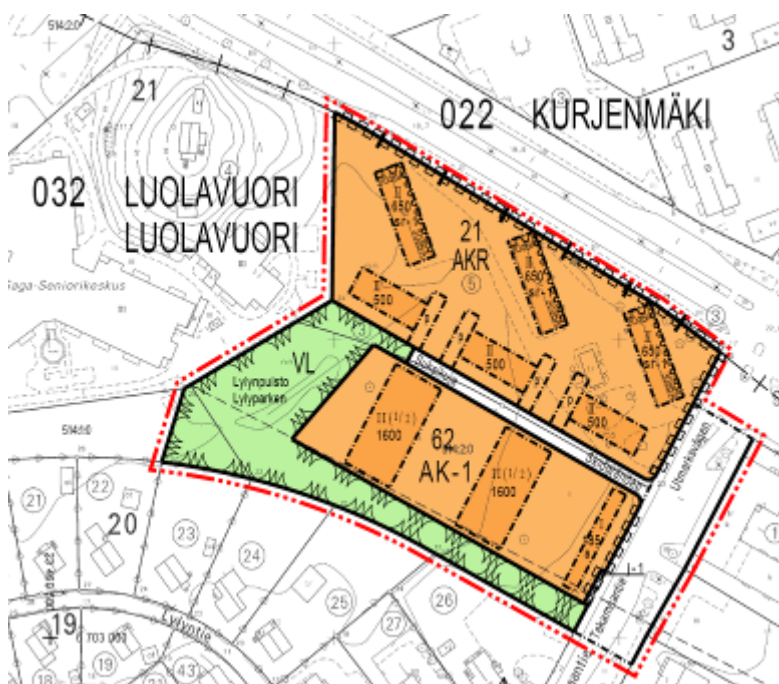
Hakijan 19.3.2010 luonnoskäsittelyn aikana toimittama luonnos

Ehdotus lausunnonle

18.11.2010 päivätystä ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Turun museokeskukselta, rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta ja Kiinteistö Oy Lehtolaaksolta. Lausunnon antoi myös suunniteluvarauksen haltija Saga Palvelut Oy, Kiinteistö Oy Kaskenpuisto. Ympäristösuojelutoimisto ja TeliaSonera Finland Oyj ilmaisivat kannanottonsa sähköpostitse valmistelijalle.

Lausuntojen johdosta suunnitelmaan tehtiin seuraavat muutokset (pvm. 1.7.2011):

- Suksikuja: katualueen levennys, käännpaikka, mahdollisuus liittyä Saga Seniorikeskuksen tontille
- rasitealueet / Turku Energia, TeliaSonera Finland Oyj
- määräys melulta suojatuista piha-alueista
- ulkoseinien ääneneristävyysvaatimuksen kiristäminen



AKR

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Uudisrakennuksissa on oltava yhtenäinen kattomuoto ja -materiaali, sekä yhtenäinen rakennustyyli. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sopimiseen suojeltujen rakennusten yhteyteen.

Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa räystäät ja asuinrakennusten portaat ja niihin liittyvät katokset.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa piha-aluetta on oltava vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Autopaikkoja tulee rakentaa:

- 1 ap / 90 k-m2 uudisrakennuksia varten.
- 1 ap / 200 k-m2 suojeltavia rakennuksia varten.

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja. Rakennukset tulee julkisivu- ja katemateriaalien, sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa piha-aluetta on oltava vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Autopaikkoja tulee rakentaa:

- 1 ap / 150 k-m2 palveluasuntotilaa.
- 1 ap / 90 k-m2 asuntotilaa.

Korttelialueella saa merkitty rakennusoikeus ylittäen rakentaa:

- Porrashuoneet yli 15 m2 ylittävältä osalta kerrostasolla.
- Asuntojen yhteiskäyttöön tulevat varasto- ja oleskelutilat ensimmäisessä kerroksessa.
- Ilmanvaihtokonehuoneet kerroksessa.
- Keskitetyn jätehuollon vaatimat tilat.

Lausunnolla ollut 18.11.2010 päivätty asemakaavanmuutosehdotus

4.3 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on:

- mahdollistaa asuinrakentaminen nykyisen Lylynpuiston kohdalle siten, että uuteen kortteliin voi sijoittaa myös palveluasuntoja
- säilyttää Kaskentien varren puukerrostalot ja mahdollistaa täydennysrakentaminen tontilla.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan sekä Turun asunto- ja maankäyttöohjelman (2009-2013) mukaisia.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävä kehitystä, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS, pvm. 18.11.2010, muutettu 1.7.2011, lausuntojen vuoksi

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksella esitetään suunnittelualueen puukerrostalojen suojelemista ja tontin täydentämistä kolmella 2-kerroksisella rivi- tai pienkerrostalolla, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 1500 k-m² (AKR-1).

Lylynpuiston alueelle, suunnitteluvarausalueelle sijoittuu kaksi asuinkerrostaloa, joihin saa sijoittaa palveluasumista. Kerrosluku on 11u^{1/2} ja rakennusoikeutta asuinrakennuksissa on 3200 k-m² (AK-1).

Uudisrakennukset on sijoitettu niin, että kullekin asunnolle on edellytykset luoda miellyttävät näkymät lähiympäristöön.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1,87 ha, uudisrakennusoikeutta on 4885 k-m² ja säilytettävien rakennusten kerrosala on noin 1950 k-m².

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos toteuttaa pääosin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Ainoastaan alueen virkistyskäytön osalta asemakaavanmuutos heikentää nykyistä tilannetta, mutta lähi-alueella sijaitsevien muiden virkistysalueiden ansiosta alueen virkistysalueiden määrää voidaan pitää riittävänä.

Asukkaiden toiveita toteuttaa vanhan rakennuskannan säilyminen, mutta puiston osoittaminen kortteli- maaksi aiheuttaa vastustusta. Toisaalta Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta ja suojelluiksi esitettyjen rakennusten omistaja TVT Asunnot Kiinteistö Oy Lehtolaakso esittävät lausunnoissa tehokkaan uudisrakentamisen sijoittumista Kaskentien varren kortteliin, mikä vaihtoehto hylättiin jo prosessin alkuvaiheessa.

Kaskentien varren puutalot muodostavat selkeän kokonaisuuden, mikä puoltaa niiden suojelua. Rakennusten säilymisestä päätettiin jo 1980-luvun lopulla, kun peruskorjausta suosittiin ja rahoitettiin. Silloin asemakaava muutettiin niin, että Kaskentien varren tehokas yleisten rakennusten rakennusoikeus siirrettiin Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmaukseen Lylynpuistoa supistaen. Puukerrostalojen kaava muutettiin olemassa olevan tilanteen mukaiseksi; suojelumääräyksiä ei tuolloin annettu.

5.3 Aluevaraukset

AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

- Olemassa olevat 2-kerroksiset kerrostalot säilytetään.
- Rakennetaan kolme uutta 2-kerroksista rivitaloa, yhteensä 1500 km².
Tonttitehokkuus $e = 0,45$.

Uudisrakennuksissa on oltava yhtenäinen kattomuoto ja -materiaali sekä yhtenäinen rakennustyyli. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sopimiseen suojeltujen rakennusten yhteyteen.

Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa räystäät ja asuinrakennusten portaat ja niihin liittyvät katokset.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa piha-aluetta on oltava vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Leikki ja -oleskelualueet tulee suojata aitaamalla liikennemelua vastaa.

Autopaikkoja tulee rakentaa:

- Uudisrakennuksia varten 1 ap / 90 k-m²
- Suojeltavia rakennuksia varten 1 ap / 200 k-m²

Olemassa olevia puukerrostaloja koskee suojelumääräys sr-1:

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tuhoavat rakennuksen julkisivujen tyyliä ja vesikaton perusmuotoa.

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasuntoja.

- Kaksi uudisrakennusta, kerrosluku Ilu^{1/2}.
- Uutta kerrosalaa 3385 km². Tonttitehokkuus $e = 0,73$.

Rakennukset tulee julkisivu- ja katemateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa piha-aluetta on oltava vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Autopaikkoja tulee rakentaa:

- 1 ap / 150 k-m² palveluasuntotilaa kohti
- 1 ap / 90 k-m² asuntotilaa kohti.

Korttelialueella saa merkitty rakennusoikeus ylittäen rakentaa

- porrashuoneet yli 15 m² ylittävältä osalta kerrostasolla
- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat varasto- ja oleskelutilat ensimmäisessä kerroksessa
- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksessa
- keskitetyn jätehuollon vaatimat tilat.

VL Lähivirkistysalue

Virkistysaluetta on 0,37 hehtaaria.

Katualue

Korttelialueiden väliin rakennetaan uusi katu, Suksikuja. Takamaantie on mukana kaavateknisistä syistä.

Takamaantien katualueelle on osoitettu jätteiden keräilyä varten varattu alueen osa, joka on aitaamalla erotettava muusta katualueesta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Suunnitteluvarauksen haltijalla on tavoitteena rakentaa palveluasuntoja jo toimivaa kokonaisuutta täydentämään. Toisaalta on tarvetta saada asuntoja henkilökunnalle. Työntekijöiden asunnoille sijainti on ihanteellinen, työmatkat voidaan suorittaa kävellen.

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavalla vähennetään nykyisin viljelyvuokrauksessa olevan puistoalueen määrää.

Kaavan toteuttaminen edellyttää uuden kadun rakentamista. Alueen aiheuttama lisääntyvä liikenne ei sivua olemassa olevaa asutusta.

5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 2.11.2010 nimetä uuden kadun jatkamalla suksiaiheisten nimien sarjaa (Lylyntie, Kalhuntie, Porkantie): Suksikuja–Skidgränden.

Turussa 18. päivänä marraskuuta 2010
Muutettu 1.7.2011 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala