

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä kesäkuuta 2011 päivättyä, 15.11.2011 lausuntojen perusteella ja 13.12.2011 ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksellä muutettua asemakaavanmuutoskarttaa.
(32/2008) ”Rakuunapuisto”

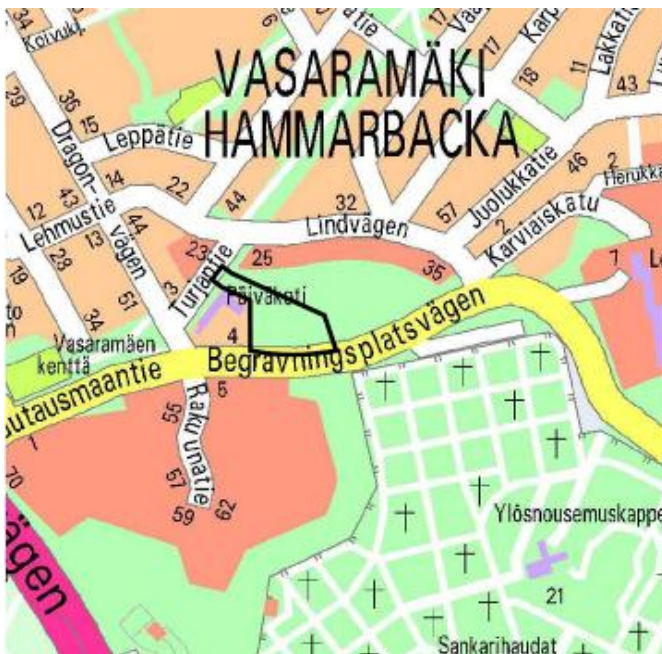
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 32/2008
Diarionumero: 14603-2006

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:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Virkistysalue:	Rakuunapuisto (osa)	Dragonparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)
Virkistysalue:	Rakuunapuisto (osa)	Dragonparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
VASARAMÄKI-34.-2

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Vasaramäen kaupunginosaan Hautausmaantien ja Turjantien varteen Rakuunapuiston virkistysalueen osalle kartassa osoitetulle kallioiselle metsäalueelle. Etäisyys Kauppatorilta on noin 2,5 kilometriä kaakkoon.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Rakuunapuisto”.

Kaavan tarkoituksena on osoittaa asuinrakentamista alueelle.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.6.2011, muutettu 15.11.2011, muutettu 13.12.2011
Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä
2. Tilastolomake 15.6.2011, muutettu 15.11.2011, muutettu 13.12.2011

2. TIIVISTELMÄ

Rakuunapuiston länsiosaan on sijoitettu kaksi VI-VIII -kerroksista asuinkerrostaloa. Uutta kerrosalaa noin 0,7 hehtaarin suuruiselle alueelle sijoittuu 5400 k-m².

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue sijaitsee Vasaramäen kaupunginosassa Rakuunapuiston länsiosassa. Pohjoispuolella on Lehmustien varren pistetalot ja lounaispuolella päiväkotia. Alueen pinta-ala on noin 0,69 hehtaaria.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue ei edusta erityistä luontotyyppiä. Alueella ei esiinny lepakoi-
ta tai liito-oravia eikä jalopuulehtoja. Luonnonsuojelulain ja metsälain käsit-
telemiä lajeja ei esiinny.

Alueen kallioista on hakattu kiveä todennäköisesti hautausmaan aita var-
ten ja pohjoisosassa kallion päältä on otettu maata, moroa, ympäristöön.

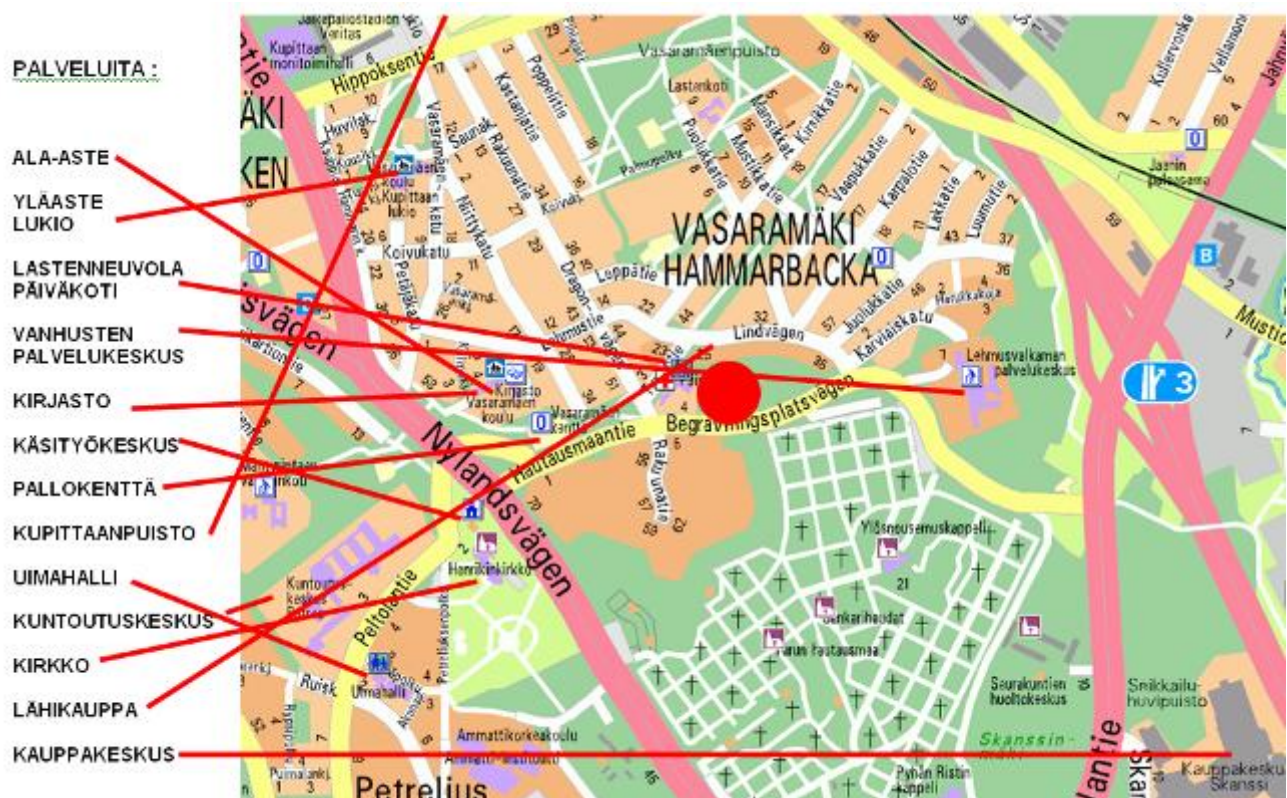
Kasvillisuus on häiriintynyt ja puutarhan jäänteitä esiintyy alueella.

3.1.3 Palvelut

Suunnittelualue rajautuu päiväkodin ja lastenneuvolan tonttiin. Kirjastolle ja
ala-asteen kouluun on matkaa 350 metriä. Ylä-aste ja lukio ovat noin 750
metrin päässä. Vanhusten palvelukeskukseen on matkaa noin 500 metriä.
Vasaramäen kenttä on 300 metrin päässä. Kupittaanpuiston liikuntapalvelut
ovat noin 800 metrin päässä.

Uudenmaantien länsipuolella on Henrikinkirkko, käsityökeskus, Kelan kun-
toutuskeskus sekä Petreliuksen uimahalli.

Lähikauppa on suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Lehmustien
varrella ja etäisyys Skanssin kauppakeskukseen on noin 1,2 kilometriä.



3.1.4 Maanomistus

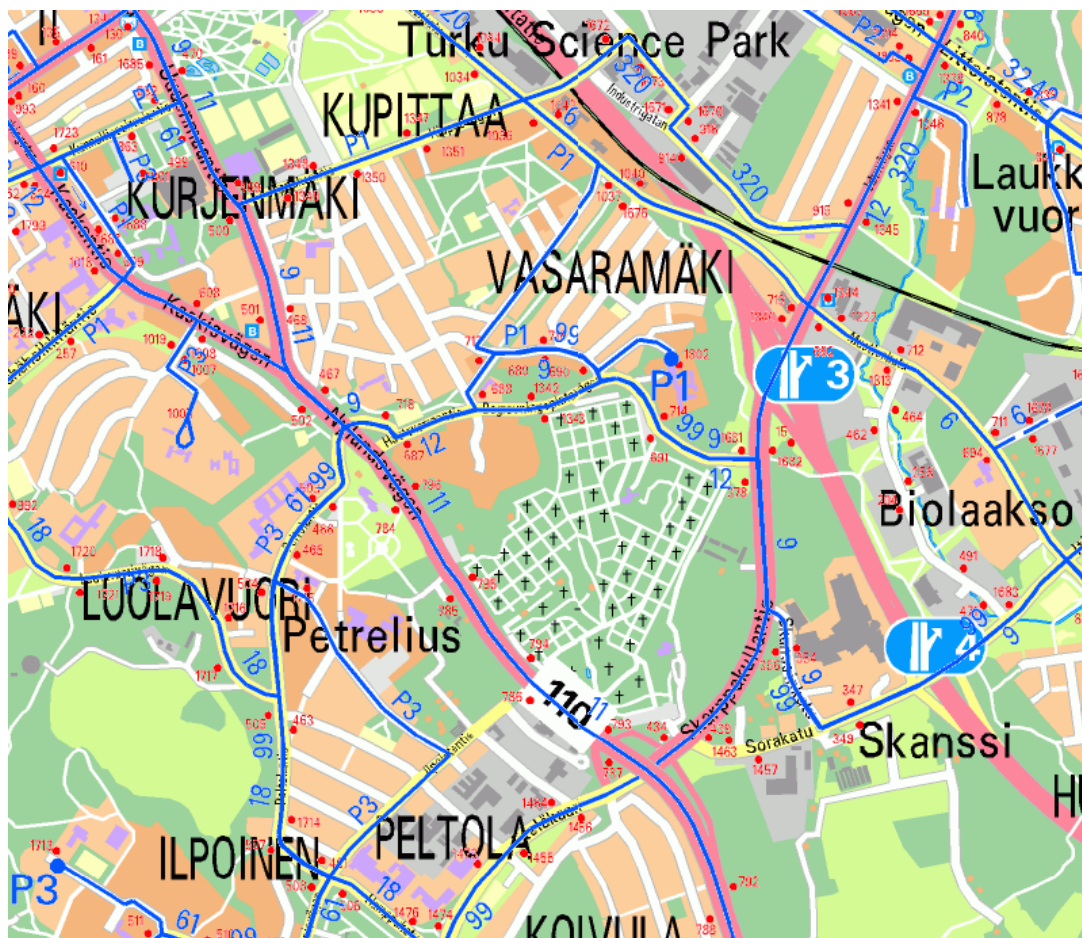
Turun kaupunki omistaa alueen.

3.1.5 Tekninen huolto

Kunnallistekniset verkostot on rakennettu Hautausmaantielle, Turjantielle ja Lehmustielle. Suunnittelualueen halki kulkee kaukolämpöputki, jonka siirtäminen on uudisrakentamisen edellytys.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueetta rajaa etelässä Hautausmaantie ja lännessä Turjantie.



Joukkoliikenteen reitit

Suunnittelualueetta rajaavat bussireitit 12, 9, 99 ja palvelulinja P1. Kupittaaan rautatieasemalle on matkaa 1.8 kilometriä.

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristösuojelutoimiston mukaan alueella ei ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista.

Suunnittelualueen selvityksen mukaan Hautausmaantien ajoneuvoliikenteen aiheuttaman liikennemelun takia rakentamiselle tulee antaa meluntorjuntaan liittyviä vaatimuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Siinä alue on taajamatoimintojen aluetta A.

3.2.2 Yleiskaava

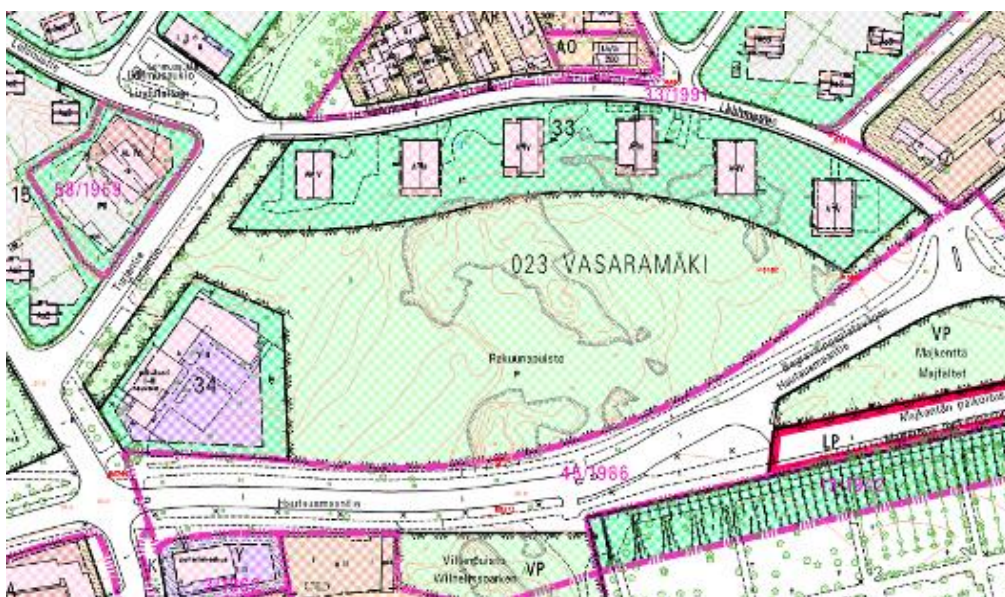


Ote yleiskaavasta

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, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

3.2.3 Asemakaava

4.12.1959 vahvistetussa asemakaavassa alue on Rakuunapuisto-nimistä puistoa P.



Voimassa oleva asemakaava

3.2.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 4.12.2006 tekemällä päätöksellä.

3.2.7 Pohjakartta

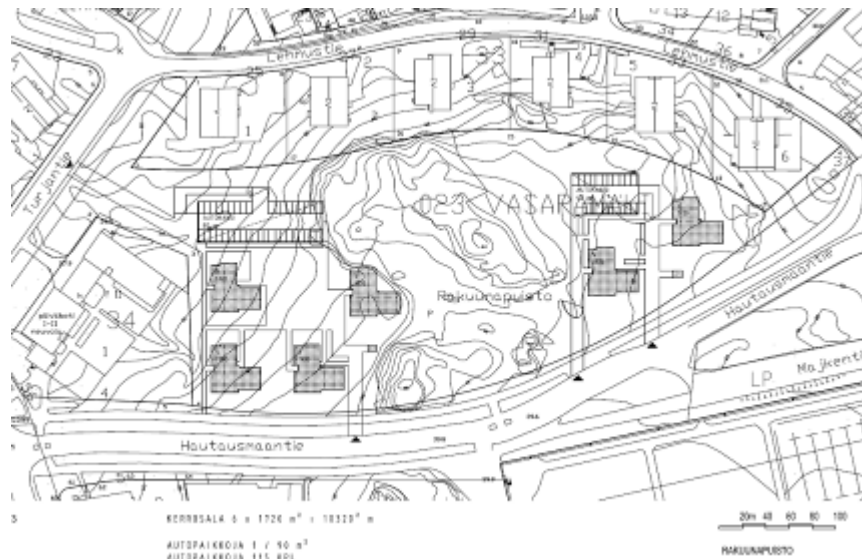
Pohjakartta on Turun Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täydennyskartoittama.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1.1 Suunnitteluvaraus

Turun Rakennekymppi Oy anoi suunnitteluvarausta koko Rakuunapuiston alueelle siten, että asuinkerrostaloja sijoittui sekä puiston itä- että länsiosaan. Kerrostalokortteleiden väliin sijoittui luonnontilainen alue.



Hakijan suunnitelma, suunnitteluvarausanomuksen liite

Kiinteistölautakunta päätti myöntää 19.9.2007 § 656 suunnitteluvarauksen vain puiston länsiosaan ympäristö- ja kaavoituslautakunnan lausunnon mukaisesti.

4.1.2 Vireilletulo

Rakuunapuisto on mainittu vuosien 2009, 2010 ja 2011 kaavoituskatsauksissa. Vireilletulosta on myös kuulutettu.

4.1.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 4.11.2008 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja päätti äänestyksen jälkeen, että asemakaavanmuutosta ryhdytään valmistelemaan.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueen asukkaat, käyttäjät, maanomistajat ja yritykset.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: V-S aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy (Sähköverkot + kaukolämpö), 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, Vasaramäen Omakotiyhdistys ry.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

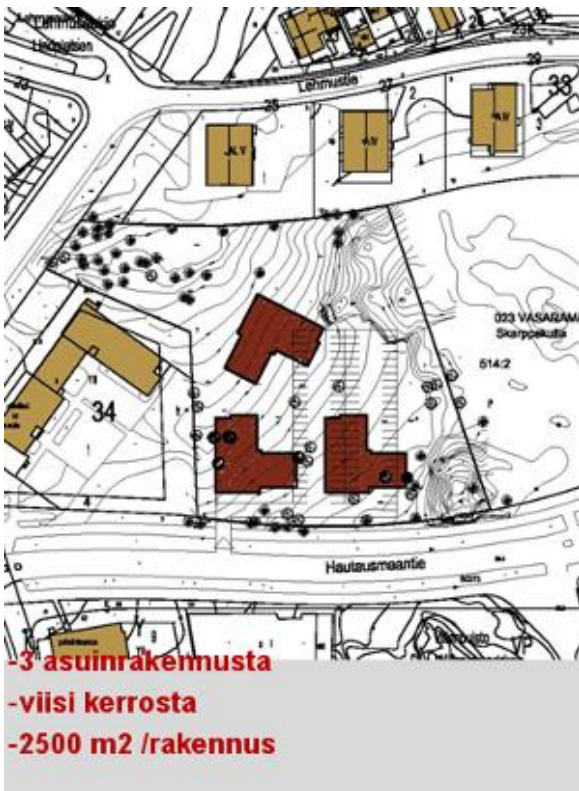
Osallisille postitettiin 8.10.2008 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireilletulosta julkaistiin myös kuulutus.

Yleisötilaisuus

Turun Rakennekymppi Oy järjesti yleisötilaisuuden Vasaramäen koululla 22.10.2008. Paikalle oli saapunut 39 lähialueen asukasta ja kolme ympäristö- ja kaavoituslautakunnan jäsentä.

Arkkitehti Salla Leino Arkkitehtitoimi Aho & Leino Oy:stä esitteli tehtyjä selvityksiä ja laatimaansa suunnitelmaa, jossa Rakuunapuistoon sijoittuu 3 asuinkerrostaloa, pysäköinti on maanalainen ja liittymä Hautausmaantieltä.

Pääosassa käytetyistä puheenvuoroista rakentamista vastustettiin, toisaalta osa läsnäolijoista ilmaisi halukkuutensa ostaa asunto kohteesta.

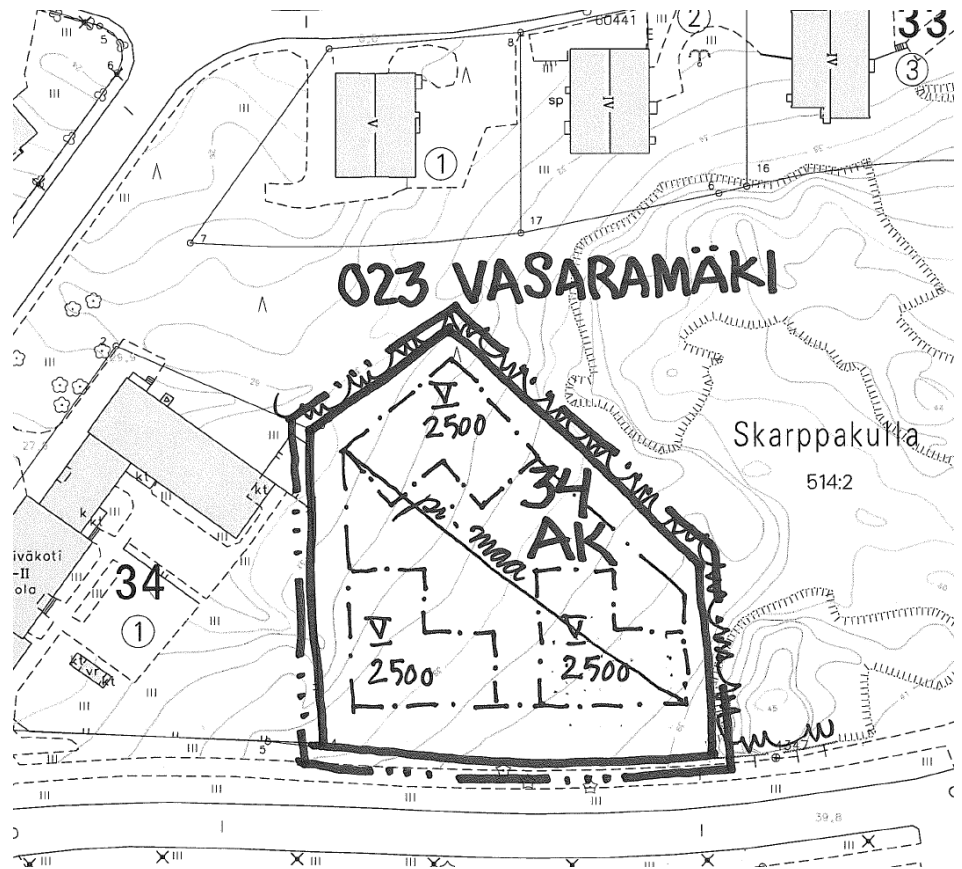


Yleisötilaisuuden luonnos

Kirjalliset mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kaikkiaan 24 kappaletta. Mielipiteen jättäjien asuinpaikasta riippuen näkökulmat vaihtelivat vastustavista puoltaviin.

4.2.3 Asemakaavanmuutosluonnos pvm 13.3.2009



Hyväksytty luonnos

Asemakaavanmuutosluonnoksessa esitettiin puistoon sijoitettavaksi kolme V-kerroksista asuintaloa. Kunkin suuruus on 2500 k-m² eli yhteensä rakennusoikeutta on 7500 k-m². Pysäköinti on maanalainen ja ajo tontille tapahtuu Hautausmaantieltä. Tontin pinta-ala on noin 0,56 hehtaaria. Tonttitehokkuus $e = 1,33$.

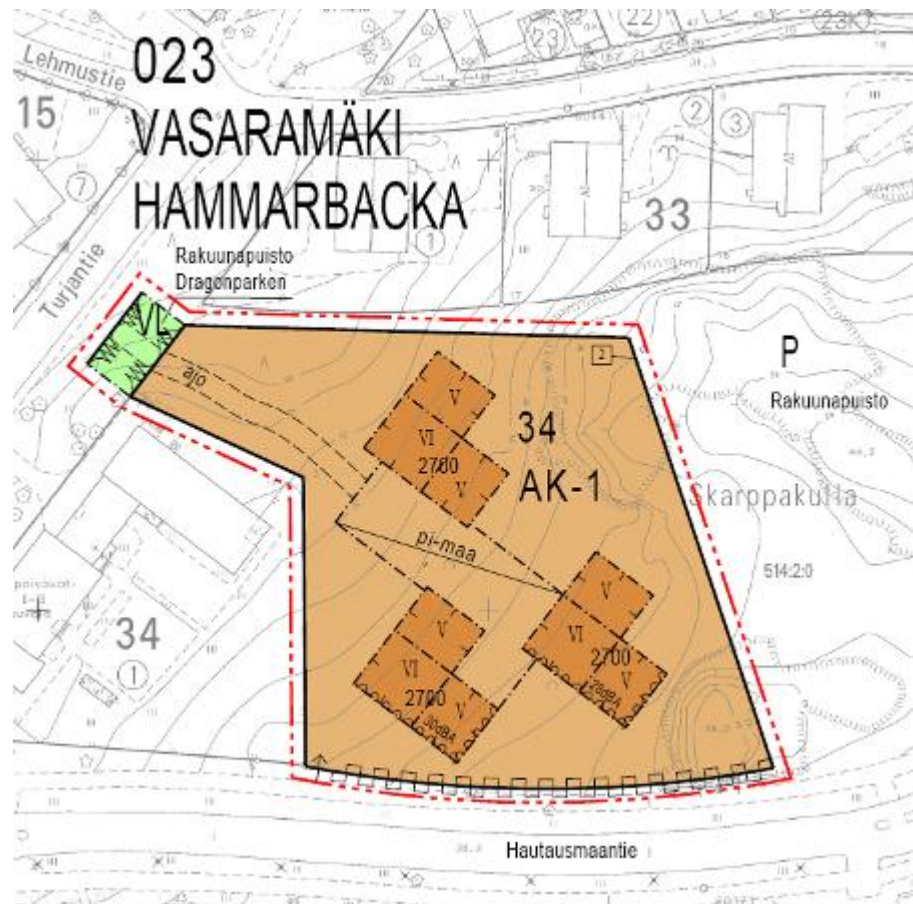
Kuulemisvaiheessa saatu palaute esiteltiin lautakunnalle.

Luonnos hyväksyttiin asemakaavaehdotuksen valmistelun pohjaksi 19.5.2009 § 279.

Suunnitteluvarauksen saajan toimesta jatkettiin suunnittelua ja suunnitelma täsmentyi maaston ja ympäristön paremmin huomioon ottavaksi.

4.2.4 Ehdotus lausunnolle

15.6.2011 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia kaukolämmöltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.



Lausuntokartta

Lausuntokartassa esitettiin puistoon sijoitettavaksi kolme V-VI -kerroksista asuintaloa. Kunkin suuruus on 2700 k-m² eli yhteensä rakennusoikeutta on 8100 k-m². Pysäköinti on maanalainen ja ajo tontille tapahtuu Turjantieltä. Tontin pinta-ala on noin 0,97 hehtaaria. Tonttitehokkuus $e = 0,84$.

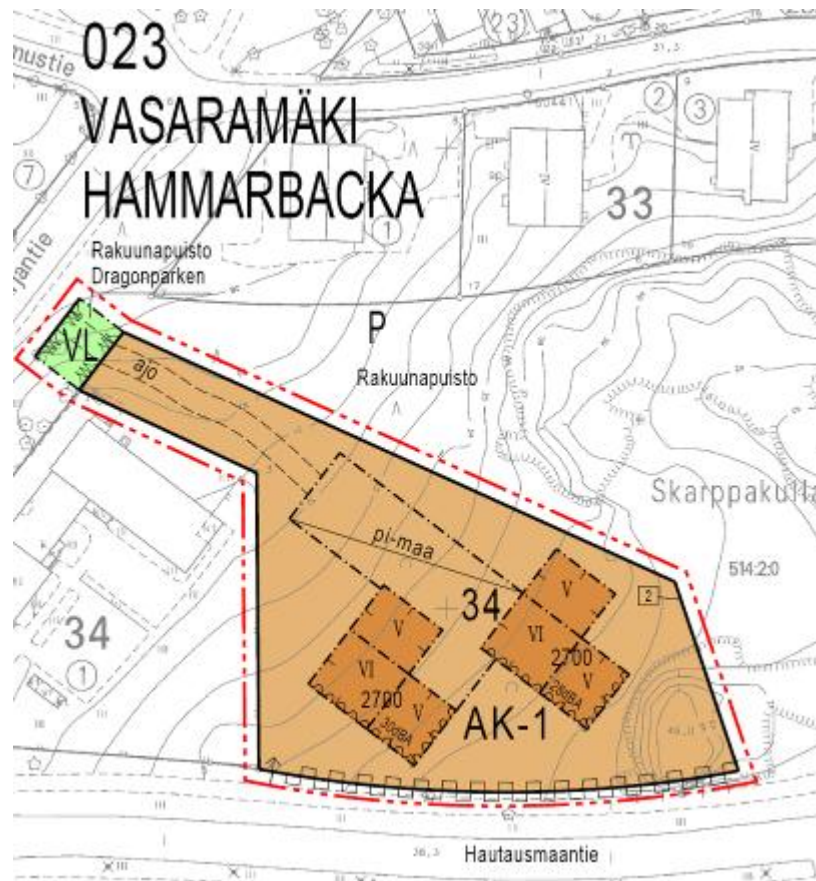
Kun liikenne tapahtuu Turjantien suunnasta, on maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen maaston korkeussuhteiden kannalta helpompaa ja toisaalta Hautausmaantien varren katunäkymä jää metsäisemmäksi kuin luonnosvaihtoehdossa.

Suunnitelmaan tehtiin seuraavat muutokset (pvm 15.11.2011):

- Pohjoisin asuinkerrostalo jätettiin pois suunnitelmasta ja korttelialue rajattiin pienemmäksi. Virkistysalue säilyi suurempana ja viheryhteys Turjantieltä väljempänä.
- Pelastustoimen esityksestä pihakannen määräystä täsmennettiin.

4.2.5 Ehdotus ympäristö- ja kaavoituslautakuntaan

Alueelle sijoittui yksi tontti, jolle voi rakentaa kaksi erillistä asuinkerrostaloa, joiden kerrosluku on V..VI, kerrosalaa asuinkerrostaloissa oli 5400 k-m².



Asemakaavanmuutosehdotus, Ympäristö- ja kaavoituslautakunta

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.6.2011 päivätyn ja 15.11.2011 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutoksen siten muutettuna, että kerrosluku voi olla VI-VIII (Ympkaalk § 503, 13.12.2011).

4.3 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen Rakuunapuiston alueelle siten, että vaurioitumaton metsäinen puiston osa jää luonnontilaiseksi. Pysäköinti sijoitetaan maan alle, mikä mahdollistaa viihtyisän ympäristön rakentumisen. Liikenne pysäköintitiloihin johdetaan Turjantieltä, mikä on maastollisesti luontevampi kuin luonnoksessa esitetty Hautausmaantien vaihtoehto.

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

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluja ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävä kehitys ja sitä on edellytetty Turku-strategiassa ja asunto- ja maankäyttöohjelmassa.

Täydennysrakentaminen on perusteltua:

- alue sijaitsee olemassa olevien verkostojen vieressä
- alue tukeutuu olemassa oleviin joukkoliikennereitteihin
- Uudenmaantie, joka on osa seudullista joukkoliikenneakselia, on kävelymatkan päässä
- julkiset palvelut ovat helposti uusien asukkaiden saavutettavissa ja uudet asukkaat tukevat palveluverkon säilymistä
- Rakuunapuisto on pinta-alaltaan noin 2,45 hehtaaria, josta nyt on esitetty korttelialueeksi 0,67 hehtaaria ja puistoksi jää noin 1,78 hehtaaria. Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan tämä alue on riittävä päiväkotilasten leikkiin ja korvaamaan Lehmustien varren kerrostalojen puuttuvat oleskelupihat
- uudisrakentaminen antaa alueen omakotiasukkaille mahdollisuuden siirtyä tutussa asuinympäristössä kerrostaloasukkaiksi ja omakotitalot voivat siirtyä esimerkiksi lapsiperheille.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS, pvm. 15.6.2011, muutettu 15.11.2011 lausuntovaihe, muutettu 13.12.2011, ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätös

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Alueelle sijoittuu yksi tontti, jolle voi rakentaa kaksi erillistä asuinkerrostaloa, joiden kerrosluku on VI-VIII. Niitä yhdistää maanalainen pysäköintitila. Liikenne pysäköintitiloihin johdetaan Turjantieltä, mikä on maastollisesti luontevampi kuin luonnoksessa esitetty Hautausmaantien vaihtoehto. Hautausmaantieltä sallitaan ainoastaan huolto liikenteen liittymä.

Pysäköintitilojen päällä on huolto- ja oleskelualueita.

Virkistysaluetta on Turjantien varrella. Puistokaistaleen läpi on ajoyhteys kerrostalotontille.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,69 hehtaaria, josta korttelialuetta on 0,67 hehtaaria ja puistoa 0,02 hehtaaria. Kerrosalaa sijoittuu korttelialueelle 5400 k-m², mikä merkitsee tonttitehokkuutta $e = 0,80$.

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos toteuttaa pääosin valtakunnallisten alueidenkäyttöävoitteiden toteutumista.

Uudisrakentamista on toisaalta vastustettu ja toisaalta toivottu.

Virkistyskäytön kannalta suunnitelma heikentää nykyistä tilannetta. Kaavamuutos vähentää virkistysalueen määrää ja nykyisin käytössä olevat oikopolut joudutaan korvaamaan uusilla.

Uudisrakentaminen lisää liikennettä Turjantien liittymässä.

Alueen halki etelä-pohjoissuunnassa kulkeva kaukolämpöjohto joudutaan siirtämään.

Luonnonympäristöltään Rakuunapuistosta on korttelialueeksi varattu vaurioitunut alue. Luonnontilaiset kalliot ja arvokkain puusto on rajattu pois alueesta.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueelle on osoitettu rakentamista ohjaavia ja melusuojausta koskevia määräyksiä.

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennuksen julkisivut tulee rakentaa paikalla ja pääasiallisena materiaalina tulee olla vaalea rappaus siten, että alusrakenteen saumoja ei näy. Parvekkeet ja niitä tukevat rakenteet saavat ylittää rakennusalan rajan.

Rakennusosalalle saa sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.

Enimmäisrakennusoikeuden estämättä saa rakentaa:

- porrashuoneet yli 15 m² ylittävältä osalta
- kellarikerrokseen ja pihakannen alapuolelle sijoittuvat asuntojen yhteiskäyttöön tulevat varasto- ja palvelutilat, väestönsuojat sekä tekniset tilat
- auton säilytystilat kellarikerroksissa ja pihakannen alapuolella.

Enimmäiskerrosluvun ja enimmäisrakennusoikeuden estämättä saa rakentaa teknistä tilaa, joka tulee suunnitella siten, että se muodostaa muun julkisivun kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Piha-alueelle tulee sijoittaa leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Korttelialueen rakentamatta jäävä tontin osa on säilytettävä luonnontilaisena. Korttelialuetta ei saa aidata.

Korttelialueelle saa rakentaa pihakannen (pi-maa), jonka alle saa sijoittaa kaksi pysäköintitasoa. Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Pelastuskalustolle tulee varata pääsy rakennusten välittömään läheisyyteen. Kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvien osien ja niiltä osoitetaan leikkiä ja oleskelua varten tarvittavat alueet.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Piha-alueelle saa sijoittaa enintään 5 autopaikkaa.

VL Lähivirkistysalue

Virkistysaluetta on Turjantien varrella. Puistokaistaleen läpi on ajoyhteys kerrostalotontille.

Turussa 15. päivänä kesäkuuta 2011
Muutettu 15.11.2011 (lausunnot)
Muutettu 13.12.2011 (ympäristö- ja kaavoituslautakunta § 503)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala



Arkkititehtoi Aho&Leino Oy