

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä tammikuuta 2007 päivättyä, 15.2.2008 muutettua (lausunnot), 15.5.2008 muutettua (muistutus) ja 5.4.2012 muutettua (maankäyttösopimusneuvottelut) asemakaavakarttaa. (18/2006) "lilamontie"

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot:

Asemakaavatunnus: 18/2006
Diarionumero: 2357-2004
Kaavan nimi: "lilamontie"
Osoite: lilamontie



Tiivistelmä:

Asemakaava-alue on suurimmaksi osaksi kaavoittamatonta aluetta. Alueen nykyisen maanomistajan YH-Länsi Oy:n aikomuksena on rakentaa entiselle kasarmialueelle rivitaloja. Osa nykyisistä rakennuksista peruskorjataan. Kokonaisrakennusoikeus on 3600 km² ja kaava-alueen tulevaisuiksi asukasmääräksi arvioidaan noin 70 asukasta.

Lausuntokierroksen jälkeen kaava-alueeseen otettiin mukaan nimenmuutoksen takia Pernontien ja Ruotsinsalmenkadun välinen Ruotsinsalmenpolku. Kansalaisaloitteesta muutettiin sen osan nimeksi Pursimies Ketosen polku - Båtsman Ketonens stig.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS:

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	066 PANSIO	PANSIO
Katu:	Ruotsinsalmenpolku (osa)	Svensksundsstigen (del)
Lähivirkistysalueet:	Keihässalmenpuisto (osa) Riilahdenpuisto (osa)	Spjutsundsparken (del) Rilaxparken (del)

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	066 PANSIO	PANSIO
Kortteli:	70	70
Ajoyhteys korttelissa:	Sotilasmestari lilamon tie	Militärmästare lilamos väg
Kadut:	Ruotsinsalmenpolku (osa) Pursimies Ketosen polku	Svensksundsstigen (del) Båtsman Ketonens stig

Uusi korttelin numero: PANSIO 70.

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: PANSIO-70.-1

Laatija: Turun kaupunki, ympäristö- ja kaavoitusvirasto, Asemakaavatoimisto, Puolalankatu 5, 20100 Turku puh. (02) 330 000.

Yhteyshenkilö: Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen (etunimi.sukunimi@turku.fi)

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee n. 5 km keskustasta länteen, Saaristomeren Meripuolustusalueen läheisyydessä. Suunnittelualuetta rajaa länsipuolella puolustusvoimien maa-alueet, itäpuolella Ruotsinsalmenpolun rivi- ja kerrostaloalue ja eteläpuolella nykyiseltä nimeltään Ruotsinsalmentie.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laadinta perustuu maanomistajan aloitteeseen ja Turun kaupungin maankäyttö- ja asunto-ohjelmaan vuosille 2006 - 2010, jossa kohde on merkitty vuonna 2007 hyväksyttäväksi asemakaavaksi.

Rakentamishanke liittyi Turun kaupungin kulttuuripääkaupunkivuoden 2011 "Turku asuu" -hankkeeseen, jossa pyritään yhteistyössä rakennuttajien kanssa kehittämään laadukasta asuntorakentamista innovatiivisen arkkitehtuurin keinoin.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.1.2007, muut. (lausunnot) 15.2.2008, muut. 15.5.2008 (muistutus), muut. 5.4.2012 (maankäyttösopimusneuvottelut)
2. Tilastolomake
3. Pansion lilamontien luontoselvitys, Biota BD Oy 2004

1.5

Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.11.2006. Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoitus-katsauksissa 2005 ja 2006.
- 15.1.2007 päivätystä ehdotuksesta on pyydetty maankäyttö- ja rakennus-lain mukaiset lausunnot. Muutokset on päivätty 15.2.2008.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 18.3.2008 § 184.
- Asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 7.4 - 6.5.2008, jona ai-kana siitä on jätetty yksi muistutus. Laivaston Veteraanien muistutuksen johdosta asemakaavaa on muutettu 15.5.2008.
- Maankäyttösopimusneuvottelujen uudelleen käynnistyttyä v. 2012 asema-kaavakarttaa tarkennettiin vastaamaan päivitettyjä suunnitelmia: - Soti-lasmestari lilamon tien päässä olevan rakennuksen rakennusala pienennettiin 410 km²:stä 300 km²:iin ja saunarakennuksen kerrosalaa korotettiin 40 km²:stä 60 km²:iin. Kokonaisrakennusoikeus asemakaavassa pieneni 3650 km²:stä 3600 km²:iin.

Koko kaavaprosessin ajan on ajoyhteyttä kaava-alueelle pidetty hankala-na kapean Ruotsinsalmenpolun (pp/t) kautta. Ajoyhteydelle on etsitty vaih-toehtoreittejä Puolustusvoimien maa-alueen kautta sekä suoraan Metallikadulta laakson poikki.

Merivoimat ei palvelusturvallisuuteen perustuen näe mahdolliseksi ohjata yleistä liikennettä puolustusvoimien käytössä olevan alueen kautta kaava-alueelle. Kaava-alueen laajentaminen Senaatti-kiinteistöjen omistamille maa-alueille Metallikadun ja Ruotsinsalmenpolun väliin ei lilamontien kaa-vaprosessin aikana ole ollut ajankohtaista.

Keväällä 2012 on esitetty uudelleen ajatus kaava-alueen laajenemisesta, ja tällä hetkellä maanomistaja suhtautuu siihen positiivisesti. Jatkossa tul-laan siis tutkimaan ajoyhteys kaava-alueelle myös suoraan Metallikadulta siihen liittyvine asuinalueineen.

3.

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 2,2 ha. Alueen maisema on metsäistä kaakkosrinnemaastoa. Suunnittelualan itäpuolella on rivitaloalue ja länsi-puoli jää aidattuna puolustusvoimien käyttöön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelulain mukaisista luontotyypeistä alueelta voidaan rajata jalopuumetsikkö, jossa kasvaa yli 25 kpl mitat täyttävää (rinnankorkeusläpimitta yli 20 cm) tammea. Tammea kasvava alue jää enimmäkseen Ruotsinsalmenpolun (entinen nimi Ruotsinsalmentie) ja pellon väliin. Jalopuiden latvukset leviittäytyvät Ruotsinsalmenpolun ylle ja tien pohjoisreunassa kasvaa joitakin alle 20 cm läpimittaisia tammia. Täten alue on rajattava hieman Ruotsinsalmenpolun pohjoispuolelle. Mäkeä ylöspäin menevän lilamontien ympäristössä ja olemassa olevien rakennusten väliin jää mäntykangasta, jossa kasvaa järeitäkin puita.

Biota BD Oy:n v. 2004 laatiman lilamontien asemakaava-alueen luontoselvityksen mukaan Ruotsinsalmenpolun oja ei voida kaivaa, tietä leventää tai muuten muokata jalopuumetsikön kohdalta.

Ympäristönsuojelutoimiston mielestä asia ei aivan ole näin ehdoton, vaan suurin jalopuumetsikkö on kaava-alueen länsipuolella ja Ruotsinsalmenpolun eteläpuolella. Yksittäisiä suuria jalopuita sijaitsee lisäksi kaava-alueen eteläosissa.

Tämän ympäristönsuojelutoimiston lausunnon pohjalta asemakaavaprosessia on viety eteenpäin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella sijaitsee kuusi vanhaa puolustusvoimien käytössä ollutta asuinrakennusta. Osa rakennuksista on peruskorjattu, osa on huonossa kunnossa.



Lähimmät palvelut (koulut, päiväkodit, kirjasto, terveysasema, srk.koti ja kaupat) ovat Pernontien varrella noin 1 km:n päässä. Metallikadun ja Kivilinnan-kadun kulmaan on juuri kaavoitettu liikerakennusten kortteli.

3.1.4 Maanomistus

Tila 488:2:15 on YH Länsi Oy:n omistuksessa.

3.2

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on erityisaluetta.

3.2.2

Yleiskaavassa 2020 alue on varattu erityisalueeksi E (puolustusvoimien).

3.2.3

Asemakaava

Suunnittelualue on kaavoittamaton.

Lausuntojen jälkeen kaavaan on otettu mukaan Ruotsinsalmenpolku kortte-
leiden 66 ja 67 rajaan saakka (asemakaava 49/1991, vahvistunut 21.9.1993).

3.2.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen
4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7

Luontoselvitys

Biota BD Oy on vuonna 2004 laatinut luontoarvojen perusselvityksen kaava-
alueelle. Katso kohta 3.1.2. Luonnonympäristö.

3.2.10

Nimistötoimikunta

Alueelle on kansalaisaloitteessa ehdotettu Ruotsinsalmenpolun (kaava-
alueella Ruotsinsalmentie) nimen muuttamista Ketosentiekseksi.

Koska Ruotsinsalmenpolku on jo korttelien 67 ja 66 välissä osoitenimenä noin
200 asukkaalle, päädyttiin muuttamaan Pernontien ja Ruotsinsalmenkadun
välinen osa Ruotsinsalmenpolkua Pursimies Ketosen poluksi.

4.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

YH-Länsi Oy on anonut asemakaavan laatimista omistamalleen maalle.
Turun kaupungin asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006-
2010 kohde on esitetty vuonna 2007 vahvistuvaksi asemakaava-alueeksi,
jonka asuinpienalojen korttelialueen kerrosala on arvioitu olevan 3000 k-m².

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- Suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Pansio-Pernon aluekumppanuuden tuki, Pernon omakotiyhdistys, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin joutoryhmä, Vesilaitos, Turku Energia, Turun maakuntamuseo, Tiehallinto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, TeliaSonera Finland Oyj.

4.2.2

Vireille tulo

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 6.11.2006.

Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.11.2006. Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2005 ja 2006.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen hakijan liitteenä ollut maankäyttöluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa on tullut kaksi kirjallista mielipidettä.

Pansio-Pernon aluetyöryhmä 4.12.2006:

Pansio-Pernon aluetyöryhmä suhtautuu rakennushankkeeseen myönteisesti. Aluetyöryhmä toivoo, että rakennushanke toteutetaan luontoarvoja säästäen ja että aluetyöryhmän mielipidettä kuullaan myös hankkeen eri vaiheiden aikana.

Asemakaavatoimisto:

Osa rakennuksista sijoittuu olemassa olevien purettavien rakennuksien tilalle, osa on sijoitettu maastoa myötäillen. Alustavaa suunnitelmaa on muokattu siten, että jalopuumetsikkö säästyy. Kaavassa on myös erikseen määräyksissä määriteltä, että rakentaminen on sopeutettava alueen oleviin pinnanmuotoihin. Louhintaa on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja viemäröinnin kohdalla. Louhintaa tulee yleisesti pyrkiä välttämään. Olemassa olevaa puus-toa tulee säilyttää tontilla mahdollisimman paljon.

Mikko Viitanen 22.1.2007

Suomen ja Turun seudun meriklusteri-tutkimuksen johtaja:

Alueen kaavoitus tulisi liittää Ahjokadun (44/2006) suunnitelmaan ja alue tulisi varata tiealueeksi ja suojavyöhykkeeksi, jolla turvataan Pansion sataman ja Pernon telakan kilpailukyky.

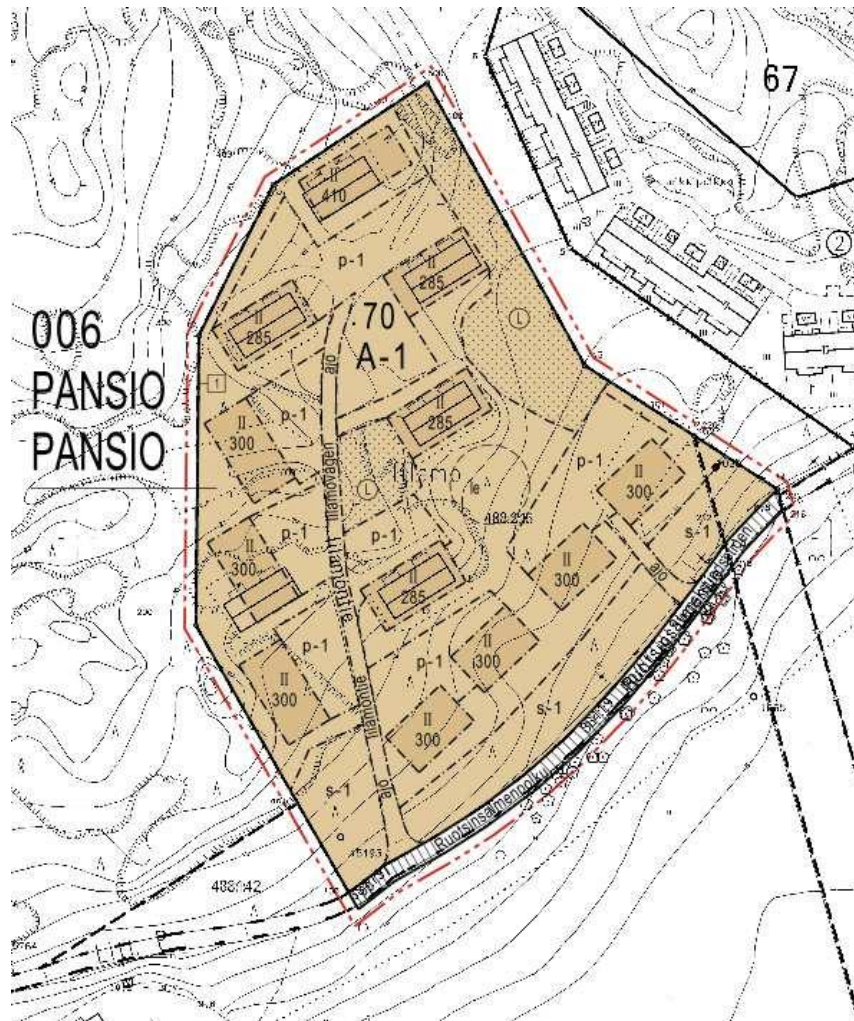
Ensimmäisenä vaihtoehtona tulisi tutkia Pansion sataman ja telakan yhdistämistä tiellä, joka kulkisi Pansiontieltä Ahjokadun asemakaava-alueen länsireunaa pitkin Metallikadun, Riilahdentien ja Ankkurikylänkadun kautta Telakkakadulle ja Pernon telakalle.

Asemakaavatoimisto:

Tämä yksittäinen lilamontie-kaavahanke ei kykene vastaamaan ko. tarpeeseen. Pansion sataman ja Pernon telakan kilpailukykyyn turvaaminen tulee tehdä yhteistyössä valtion ja Puolustusvoimien kanssa laajemmassa mittakaavassa.

Lausunnot

Asemakaavaehdotus lausunnoille 15.1.2007



15.1.2007 päivätystä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot: suunnittelu-, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Tiehallinnolta, Turku Energialta, Pansio-Pernon aluetyöryhmältä, Senaatti-kiinteistöiltä ja Puolustusvoimilta.

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimisto sekä Turku Energia:

Ei huomautettavaa.

Lounais-Suomen ympäristökeskus:

Ympäristökeskus toteaa sähköpostiviestissään, ettei lausunnon antaminen ehdotuksesta ole tarpeen. Ehdotus huomioi ympäristökeskuksen käsityksen mukaan luontoselvityksen ja ympäristönsuojelutoimiston tarkentamat tiedot luonnonolosuhteista.

Yksittäisten puiden säilymiseen voitaneen kiinnittää huomiota rakennuslupa-vaiheessa, vaikka asemakaava ei niitä erikseen osoita.

Maakuntamuseo:

lilamontien vanhoilla asuinrakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa osana Pansion laivastoaseman kokonaisuutta. Sen vuoksi on hyvä, että kaava mahdollistaa neljän vanhan asuinrakennuksen säilyttämisen. Uudisrakentamisen myötä lilamontien länsipuolisesta alueesta tulee museon näkemyksen mukaan liian tiivis ja sen vuoksi alueen alkuperäinen, metsäinen kokonaisilme häviää. Asuinrakennusten lisäksi alueen tiiviyyttä lisäävät jokaisen talon eteen rakennettavat autokatokset ja varastotilat, joiden koolle ei ole asetettu rajoituksia. Tämän vuoksi museo katsoo, että lilamontien länsipuolen rakennusten lukumäärää tulee vähentää ja varastojen ja autokatosten rakennusoikeuksia tulee tarkastella uudestaan.

Asemakaavatoimisto:

lilamontien länsipuolen rakennusten rakennusaloja on pienennetty ja varastojen rakennusoikeus tarkennettu.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Alue sijaitsee kahden kemianteollisuuden tehtaan / varaston konsultointivyöhykkeen sisällä.

Asemakaavan koon ja luonteen vuoksi pelastuslaitos ei katso muutoksen lisäävän alueen henkilö- ja omaisuusriskiä.

Vesilaitos:

Asemakaavaehdotusalueen liittymispiste Turun vesilaitoksen verkostoihin sijaitsee Ruotsinsalmenkadulla.

Saaristomeren meripuolustusalue:

Saaristomeren meripuolustusalueen kannalta ajoyhteys Puolustusvoimien alueelta Ruotsinsalmenpolkua pitkin Ruotsinsalmenkadun kautta Metallikadulle tulee säilyttää sellaisena, että Ruotsinsalmenpolulla oleva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu voidaan helposti muuttaa ajoneuvolla ajettavaksi, jotta Puolustusvoimat voi valmiutta kohottaessa ottaa tie tarvittaessa ajoneuvoliikennekäyttöön

Turun Varuskunnan maankäytön ja maisemanhoitosuunnitelman päivittäminen on käynnissä. Päivittämiseen liittyen Pansion sotilasalue suunnitellaan rajattavan aidalla.

Asemakaavatoimisto:

Ruotsinsalmenpolku voidaan ottaa Puolustusvoimien käyttöön tarvittaessa.

Senaatti-kiinteistöt (suullisesti):

Ei huomautettavaa. Kaava-alueen laajentaminen Senaatti-kiinteistöjen omistamille maa-alueille ei ole tällä hetkellä ajankohtaista.

Suunnittelutoimisto (Ruotsinsalmenpolun leventäminen):

Suunnittelutoimisto katsoo, että Ruotsinsalmenpolun katualueen 5 metrin leveys nykyisten korttelien 67 ja 66 välissä, sekä asemakaavaehdotuksessa esitetyn uuden korttelin 70 osuudella ei ole riittävä. Katualueelle ei ajoradan lisäksi mahdu riittävän leveää lumitilaa.

Nykyisten korttelien 67 ja 66 välinen osuus Ruotsinsalmenpolkua on noin 100 metriä pitkä, jolta osuudelta lumia ei ole mahdollisuus aurata kadun viereen ilman, että ne ajautuisivat viereisille, jo rakennetuille AK- ja AKR-tonteille. Tällä osuudella nykyinen Ruotsinsalmenpolku on rakentunut osittain viereisen kerrostalokiinteistön tontille.

Uuden korttelin, noin 160 metrin osuudella, aurauslumi ajautuisi uudelle korttelille tai Ruotsinsalmenpolun eteläpuolella olevalle kaavoittamattomalle alueelle. Ruotsinsalmenpolun katualueen molemmin puolin olevat alueet ovat kaavoittamattomalla alueella valtion omistuksessa, korttelien 67 ja 70 välisellä puistovyöhykkeellä kaupungin omistuksessa ja muilta osin yksityisessä omistuksessa.

Edellä esitetyn perusteella suunnittelutoimisto katsoo, että Ruotsinsalmenpolun nykyistä ja uutta katualuetta tulee leventää Ruotsinsalmenkadulta saakka tai korttelille 70 tulee suunnitella uusi katuyhteys Metallikadun ja Ahjokadun risteyksestä. Uusi katuyhteys palvelisi aikanaan myös korttelin 70 ja Metallikadun välisen, nykyisin kaavoittamattoman alueen tulevaa käyttöä.

Asemakaavatoimisto (Ruotsinsalmenpolun leventäminen):

Nykyinen Ruotsinsalmentie:



Asemakaava-, ympäristönsuojelu- ja suunnittelutoimistojen edustajat pitivät kaava-alueella katselmuksen 13.4.2007 ja tulivat yksimielisesti siihen tulokseen, että nykyisen Ruotsinsalmenpolun leventäminen 8 m katualueeksi onnistuu kortteleihin 66 ja 67 saakka. Katusuunnitelmaa varten mitattiin myös reunimmaisat tärkeimmät jalopuut paikoilleen ja ne tullaan säilyttämään katua rakennettaessa.

Ruotsinsalmenpolku on nykyisessä kaavassa korttelien 66 ja 67 välissä (asemakaava 49/1991, vahvistunut 21.9.1993) kaavamerkinnällä pp/t, eli kevyen liikenteen väylä, jolla tontille ajo sallittu.

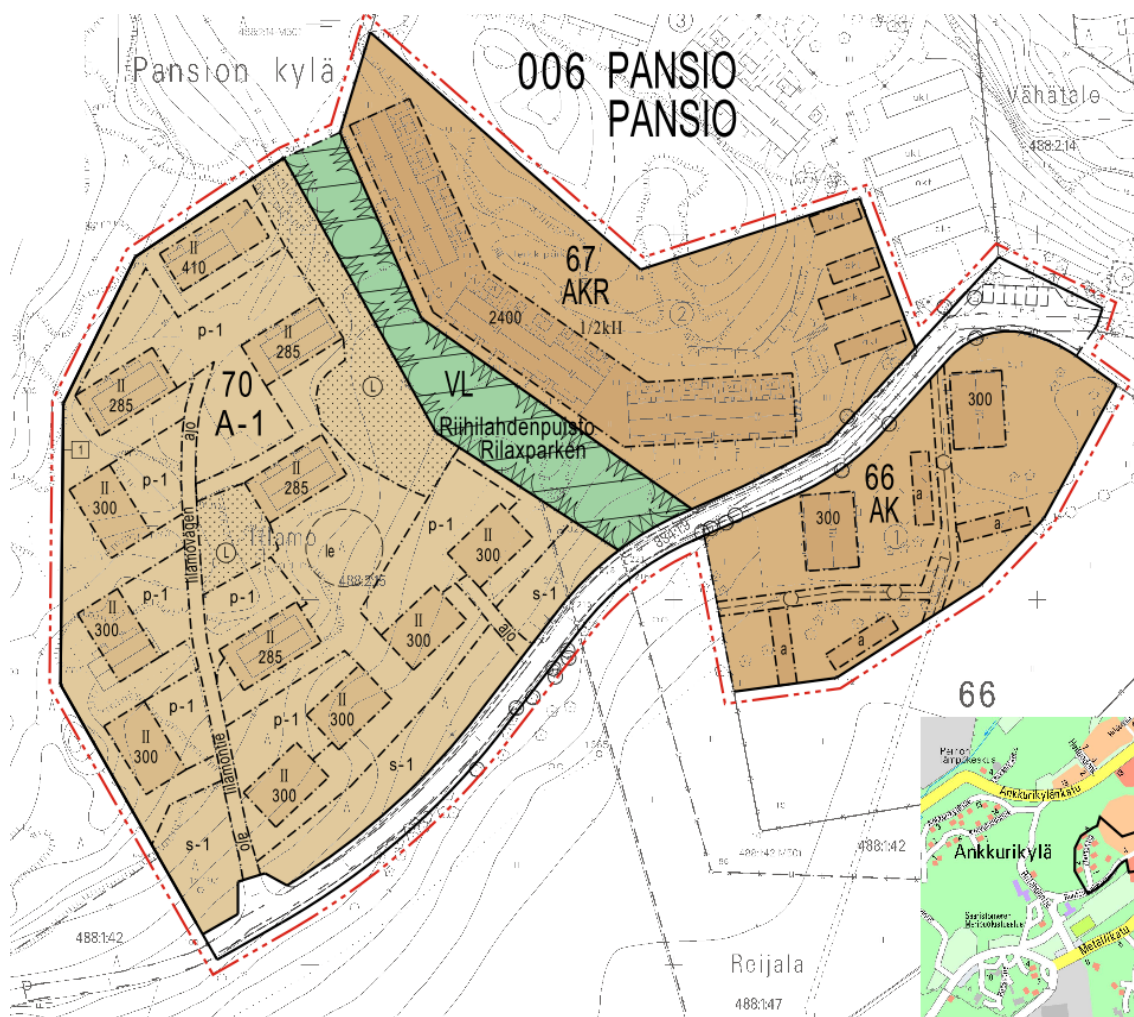
Ruotsinsalmenpolun leventämistä korttelien 66 ja 67 välissä tutkittiin hartaasti ja keskustellen molempien taloyhtiöiden edustajien kanssa.

Katualueen leventäminen on vaikeaa tonttien omistajien ja asukkaiden vastustusten vuoksi, sekä teknisistä syistä (mm. rinteessä olevan korttelin 67 tontin 2 alimman rivitalon päädystä menevät lämpö- ja vesijohtoputkistot rakennukseen sisään).

Ruotsinsalmenpolku on jo nyt rakentunut korttelin 66 tontin 1 (As Oy Ruotsinsalmenkatu 8) puolelle lähimmillään olemassa olevaa kerrostaloa n. 2,3 metrin päähän. Jos Ruotsinsalmenpolkua levennettäisiin vaadittuun 8 metriin, katualue ulottuisi n. 1 metrin päähän ko. kerrostalon nurkkaa.

Ruotsinsalmenpolun leventäminen ylärinteen puolelle korttelin 67 tontin 2 (TVT Asunnot Oy Pansio 2) puolelle taas aiheuttaisi vaikeita tukimuuriratkaisuja ja tulisi liian lähelle rivitalon terasseja.

Toukokuussa 2007 neuvottelujen pohjaksi muokattu "levennetty Ruotsinsalmenpolku" -versio:



Ruotsinsalmenkatu 8 Asunto Oy 20.6.2007:

Asukkaat eivät hyväksy ko. kaavasuunnitelman mukaista tien leventämistä Ruotsinsalmenkadulla.

Adressissa asukkaat kirjoittavat myös alueen levottomuuden ja liikenteen lisääntyneen korttelin 67 rakentumisen myötä. As Oy Ruotsinsalmenkatu 8 talot on rakennettu 1950-luvulla savipellolle puupaalujen varaan, ja taloihin syntyi korttelin 67 rivitalojen rakentamisen aikana vaurioita, mm. toisen talon saunan pesutuvan lattia putosi. Keskusteluissa on tullut esiin myös työaikaisen liikenteen aiheuttama värinän riski puupaaluille.

Suurimpana vaarana asukkaat kokevat lisääntyvän liikenteen aiheuttaman vaaran taloyhtiössä asuvien pienten lasten turvalliselle liikkumiselle.

TVT Asunnot Pansio 2/ isännöitsijä Heikki Talvitie 17.12.2007:

Ruotsinsalmenpolun leventäminen ei ole suotavaa. Katsomme, että ajoyhteys ko. tontille sopisi paremmin Reijala 488:1:47 kautta Metallikadulle.

Ruotsinsalmenpolku 2 ja 4:ssa on runsaasti leikki-ikäisiä lapsia, joten liikenteen lisääminen ko. yhtiöiden kohdalla ei ole suotavaa. Lisäksi kohdassa sijaitsevat Ruotsinsalmenpolku 4:ään menevät lämpö- ja vesijohtoputkistot.

Ehdotettu uusi katuyhteys Metallikadulta Ruotsinsalmenpolulle (Ahjokadun risteyksestä):

Suunnittelutoimiston ja naapureiden ehdottama uusi katuyhteys Ruotsinsalmenpolun ja Metallikadun välillä olisi kallis investointi pelkästään lilamontien uutta asuinalueita varten ja ilman koko alueen kaavoitusta tulisi todennäköisesti myös väärään paikkaan.

Jotta jalopuumetsikkö Ruotsinsalmentien eteläpuolella säilyisi, uusi katuyhteys pitäisi tuoda jo puistoksi asemakaavoitetun Keihässalmen puiston kautta Ruotsinsalmenpolulle.

Asemakaavatoimiston kanta on, että uusi katuyhteys vaatii laajempaa maankäytön suunnittelua ja kaava-alueen laajentamista, mikä tämän hetkisten maanomistusolosuhteiden vuoksi on vaikeaa.

Katuyhteyden paikka pellon poikki tullaan tutkimaan uudelleen Metallikadun ja Ruotsinsalmenpolun välisen alueen kaavoituksen yhteydessä. Asunto- ja maankäyttöohjelmaluonnoksessa 2008-2017 ko. alue on merkitty vuonna 2013 valtuuston hyväksymäksi kaavaksi.

Kaavahankkeen alkuvaiheessa tutkittiin myös viereisen korttelin 66 kerrostalontin 2 muuttamista pientalotontiksi, sekä kaupungin Reijala-kiinteistön 488:1:47 ja Senaatti-kiinteistöjen maa-alueen ottamista mukaan kaava-alueeseen, mutta kummastakin luovuttiin tällä hetkellä ei ajankohtaisina hankkeina.

Asemakaavatoimisto päätyi nyt kaavaehdotuksessa esittämään Ruotsinsalmen polun leventämistä vain lilamontie -ajoyhteydestä kortteleiden 66 ja 67 rajalle saakka.

Korttelien 66 ja 67 väliin jää nykyinen, paikoin vain n. 4,3 metriä leveä Ruotsinsalmenpolku nykyiselle paikalleen.

Rakennustyöaikainen rekkaliikenne pyritään hoitamaan toista kautta, Puolustusvoimien maiden kautta.

Uusia asuntoja lilamontielle tulisi n. 25 (nykyiset asunnot 8 kpl), asukkaita noin 73 ja autoja n. 50.

Tämä kaavaehdotus pyrkii toteutumaan pienimuotoisena jatkumona jo olemassa oleville rivitaloalueille, säästäen ympäröivät maa-alueet turhilta teiden pilkkomisilta odottamaan laajempaa kokonaissuunnitelmaa.

Kiinteistölaitos:

Tällä hetkellä Ruotsinsalmenpolku on noin 5 metriä leveä, mikäli ajoyhteyttä ei luonnonarvojen vuoksi voida leventää, on käytännössä mahdotonta ohjata lähes 20 pientaloasunnon päivittäinen liikenne ko. väylälle. Vähimmäiskadunleveys tonttikadulle on 8 metriä.

Koska Ruotsinsalmenpolun kautta ei pystytä järjestämään kortteliin Pansio-70 liikennetarvetta vastaavaa katuyhteyttä, esittää Kiinteistölaitos, että alueen asemakaavoituksesta luovutaan tässä vaiheessa kokonaan.

Alueen kaavoittaminen asumiselle edellyttää maankäytön kokonaistarkastelua Metallikadun ja Ankkurikylänkadun välisellä asemakaavoittamattomalla metsäalueella.

Mikäli asemakaavoitusta päätetään Kiinteistölaitoksen lausunnosta huolimatta jatkaa, tulee maanomistajan ja kaupungin välillä laatia maankäyttösopimus, jolla maanomistaja sitoutuu osallistumaan asemakaavan seurauksena tuleviin yhdyskuntarakennekustannuksiin. Kiinteistölaitos tulee tekemään kiinteistölautakunnalle erillisen esityksen tarvittavasta maankäyttösopimuksesta.

Asemakaavatoimisto:

Katso yllä oleva suunnittelutoimiston lausuntoon annettu vastaus (Ruotsinsalmenpolun leventäminen).

Muut muutokset:

Lausuntokierroksen jälkeen kaava-alueeseen otettiin mukaan nimenmuutoksen takia Pernontien ja Ruotsinsalmenkadun välinen Ruotsinsalmenpolku. Kansalaisaloitteesta muutettiin sen osan nimeksi Pursimies Ketosen polku - Båtsman Ketonens stig.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan lilamontien molemmin puolin. Osa uusista rakennuksista sijoittuu purettavien rakennusten tilalle, osa niiden väliin metsäiseen rinteeseen.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2,2 hehtaaria. Korttelialuetta asuinrakentamiselle on osoitettu kaikkiaan 1,8658 ha. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 3600 km². Katualuetta 0,3859 ha.

Mikäli asukkaita on A-korttelissa 1 asukas 50 kerrosneliometriä kohti, on asukasluku arviolta noin 73.

Katuyhteyttä alueelle tutkittiin monesta eri suunnasta, mutta päädyttiin lopulta pitäytymään nykyisessä kapeassa Ruotsinsalmenpolussa (nykyisin Ruotsinsalmentie) (Katso lausunnot 4.2.3 Ruotsinsalmenpolun leventäminen).

Ruotsinsalmenpolku on jo voimassa olemassa kaavassa viereisten 66 ja 67 kortteleiden välissä kevyen liikenteen väylä, jolla tontille ajo on sallittu.

Näin on säästyty kokonaan uuden kadun rakentamiselta ja jätetty ympäröivät maa-alueet odottamaan tulevaisuuden laajempia suunnitelmia.

lilamontien kaavahankkeen yhteydessä tutkittiin myös viereisen korttelin 66 kerrostalotontin 2 muuttamista pientalotontiksi, sekä kaupungin Reijala-kiinteistön 488:1:47 ja Senaatti-kiinteistöjen maa-alueen ottamista mukaan kaava-alueeseen, mutta kummastakin luovuttiin tällä hetkellä ei ajankohtaisina hankkeina.

Tämä kaavaehdotus pyrkii toteutumaan pienimuotoisena jatkumona jo olemassa oleville rivitalo-alueille, säästäten ympäröivät maa-alueet turhilta teiden pilkkomisilta odottamaan laajempaa kokonaissuunnitelmaa.

5.2

Kaavan aluevaraukset

A Asuinrakennusten korttelialue

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää pääosin puuta. Kattomuotona satulakatto. Katemateriaalina tulee käyttää tiilenpunaista tiili-, betonitiili- tai peltikatetta.

p-1 -merkityt alueen osat ovat pysäköimispaikkoja, joille saa sijoittaa enintään 5 auton autokatoksia sekä muita säilytys-, varastotiloja max 7 m² / asunto-, sekä teknisiä- ja vss-tiloja tontin rakennusoikeuden sitä rajoittamatta.

Jalopuumetsikkö on merkitty **s-1 -merkinnällä**; alueen osa, jolla saattaa sijaita luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (jalopuumetsä).

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin.

5.3

Kaavan vaikutukset

- Alueen tulevaisuuden väestömääräksi arvioidaan noin 73 asukasta.
- Asemakaava tiivistää kaupunkirakennetta.
- Lisääntyvä asutus lisää liikennettä.
- Arvokkaat luontoalueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 15. päivänä tammikuuta 2007

Muutettu 15.2.2008 (lausunnot)

* Muutettu 15.5.2008 (muistutus)

Muutettu 5.4.2012 (maankäytösopimusneuvottelut)

* Asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 7.4 - 6.5.2008, jona aikana siitä on jätetty yksi muistutus. Laivaston Veteraanien muistutuksen johdosta asemakaavaa, asemakaavanmuutosta ja tonttijakoehdotusta muutetaan seuraavasti:

- ajoyhteys lilamontien nimi muutetaan ajoyhteys Sotilasmestari lilamon tieksi.

Maankäytösopimusneuvottelujen uudelleen käynnistyttyä v. 2012 asemakaavakarttaa tarkennettiin vastaamaan päivitettyjä suunnitelmia: - Sotilasmestari lilamon tien päässä olevan rakennuksen rakennusala pienennettiin 410 km²:stä 300 km²:iin ja saunarakennuksen kerrosalaa korotettiin 40 km²:stä 60 km²:iin. Kokonaisrakennusoikeus asemakaavassa pieneni 3650 km²:stä 3600 km²:iin.

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen