

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä lokakuuta 2012 päivättyä ja 14.2.2013 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Tavastinkenttä" (12/2011)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Kortteli:	62	62
Virkistysalue:	Tavastinkenttä	Tavastplan

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Kortteli:	62	62
Katu:	Emmauksenkuja	Emmausgränden

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-
onmuutos: RÄNTÄMÄKI 62.-13-17.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 12/2011
Diarionumero: 2974-2010
Kaavan nimi: Tavastinkenttä

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 4.6.2012.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

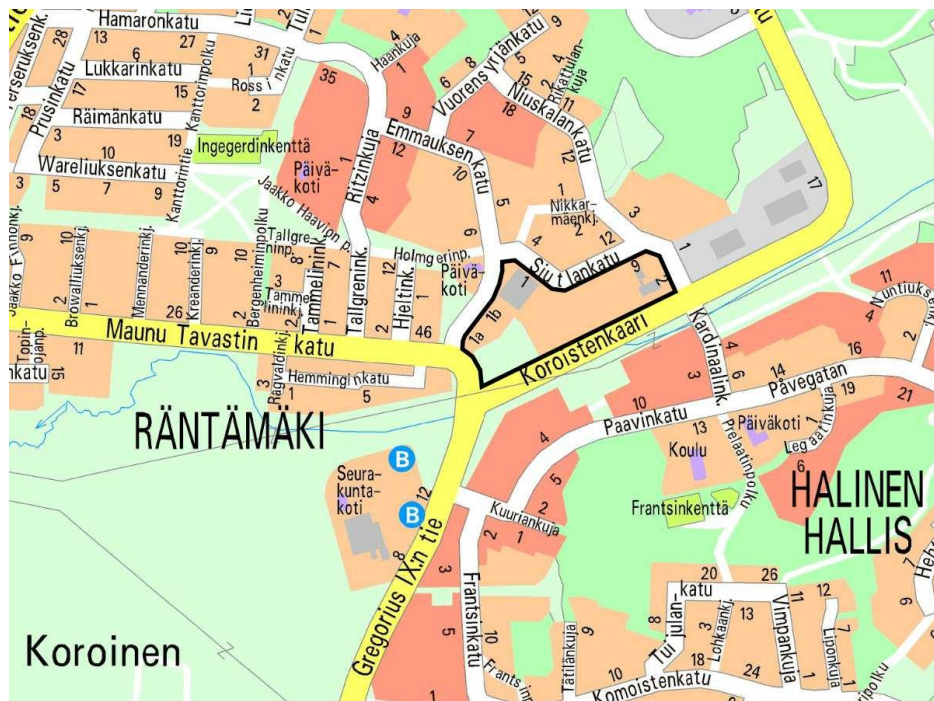
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: ykv@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Röntämäen kaupunginosassa. Muutosalue sijaitsee runsaan 4 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen, Röntämäen pientaloalueen itäpäässä Koroistenkaaren pohjoislaidalla.

Muutosalue rajautuu Emmauksenkatuun, Siutlankatuun, Niuskalankatuun, Koroistenkaareen ja Maunu Tavastin katuun.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,7789 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen nykyinen käyttötarkoitus osalla muutosaluetta. Nykyisen asemakaavan mukainen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, TY on tarkoitus muuttaa toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY. Nykyinen puistoalue, VP on tarkoitus muuttaa alueelle paremmin soveltuvaan käyttöön.

Lisäksi on tarkoitus kaavoittaa uusi katuyhteys Emmauksenkadulta Röntämäki-62 korttelin sisäosiin.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 26.10.2012, muutettu 14.2.2013
2. Tilastolomake 26.10.2012, muutettu 14.2.2013

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus muuttaa alueen nykyinen käyttötarkoitus osalla muutosaluetta ja kaavoittaa alueelle uusi katuyhteys.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen länsipään eteläosa on maastoltaan tasaista, muilta osin alueen maasto kohoaa loivasti etelästä pohjoiseen.

Tontin 2 pohjoisosassa kasvaa kaksi kookasta pajupensasta. Siutlankadun eteläpuolella tonteilla 3, 4 ja 5 kasvaa ohutrunkoisia puu- ja pensasryhmiä, jotka muodostuvat pääosiltaan nuorista kasveista mm. koivuista, pajuista ja muutamista pienehköistä männyistä ja männynntaimista. Tonttien 6 ja 7 rajalla kasvaa ryhmä pensaita.

Korttelin länsiosassa tontilla 6 Emmauksenkadun ja Maunu Tavastin kadun kulmassa sijaitsee noin 90 k-m²:n suuruinen kioskirakennus. Tontin 2 pohjoisosassa sijaitsee noin 2800 k-m²:n suuruinen urheiluhalli ja tontin luoteiskulmassa pieni muuntamo. Korttelin itäpäässä tontilla 5 sijaitsee toimisto- ja toimitilarakennus/myymälärakennus, jossa on mm. päivittäistavarakauppa. Lisäksi tontilla on Siutlankadun läheisyydessä pieni muuntamo. Muilta osin muutosalue on rakentamaton.

Emmauksenkadun varrella sijaitseva tontti Röntämäki 62.-7, kioskin ja urheiluhallin välisellä alueella (osoite Emmauksenkatu 1 b), on ollut pitkään vuokrattuna. Tontille on haettu rakennuslupaa liikerakennukselle, lupa on myönnetty vuonna 2005. Nyttemmin tontin vuokrauksesta on luovuttu ja tontti on edelleen rakentamaton.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosiltaan omakoti-, rivi-, luhti- ja kerrostaloista.

Omakoti- ja rivitalot sijaitsevat muutosalueen länsi- ja pohjoispuolella. Omakotitalot ovat pääosin valmistuneet 1900-luvun eri vuosikymmenien aikana. Vanhin rakennuksista on peräisin 1800-luvun alusta ja uusin vuodelta 2010. Pääosa rivitaloista on valmistunut vuosien 1992 -1997 välisenä aikana. Luhtitalot ovat valmistuneet vuosina 1991 ja 1992. Muutosalueen itäpuolella on muutamia toimisto- ja myymälärakennuksia, jotka ovat valmistuneet vuonna 1991. Kerrostalot ja Koroisten liikekeskus sijaitsevat muutosalueen eteläpuolella. Liikekeskuksessa on ”market-tyyppinen” myymälärakennus, seurakuntakoti, pikaruokala, autohuoltamorakennus ja polttoaineen myyntipiste. Kerrostalot ovat valmistuneet vuosien 1989 -1994 välisenä aikana, toimisto- ja myymälärakennukset 1990-luvun alussa. Osoitteessa Emmauksenkatu 4 sijaitsee vuoden 1997 syksyllä valmistunut Röntämäen päiväkotikoti. Alueella on myös Turun ylioppilaskyläsäätiön omistama lasten päiväkotikoti, joka on valmistunut vuonna 1992.

Luhtitalot ja osa rivitaloista on Turun ylioppilaskyläsäätiön omistuksessa ja toimivat opiskelija-asuntoina.

3.1.2 Selvitys suunnittelualan oloista

Luonnonsuojelu

Asemakaavatoimisto on tiedustellut ympäristönsuojelutoimistolta ”Tavastinkenttä” kaavanmuutosalueen luontoselvityksiasiaa/-tilannetta. Ympäristönsuojelutoimisto on toimittanut asemakaavatoimistolle 22.2.2012 päivätyn muistion ”Tavastinkenttä” muutosalueesta:

Luonnonympäristö

Alueelle on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennettu jo urheiluhalli ja liiketiloja. Nykyinen kaava mahdollistaa teollisuus-, liike- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä pelikenttien rakentamisen kattavasti koko alueelle.

Kaava-alueen maankäytön historiasta voidaan ilmakuvien perusteella todeta, että alue on ollut kokonaisuudessaan peltoviljelyssä vielä vuonna 1986. Näin ollen jäänteitä aikaisemmasta luonnonkasvillisuudesta tai luontotyyppeistä ei alueelta ole löydettävissä, ojanpientareille tyypillistä kulttuurikasvilajistoa lukuun ottamatta. Peltoalueelle on tehty maantäyttöjä, joista on peräisin mm. alueen keskiosassa sijaitseva osittain jo puustokasvillisuuden valtaama kenttä. Pääosa kaava-alueesta on niityksi muuttunutta vanhaa peltoa. Alueen kasvillisuudesta ei ole tehty kartoituksia. Lintulajien osalta peltoalue on sovelialista pesimäympäristöä niittykirviselle (uhanalaisuusluokitus 2010: NT, silmälläpidettävä laji), josta on tehty alueelta myös havaintoja.

Välittömästi kaava-alueen pohjoispuolella Siutlankadun varrella sijaitsee rautakautinen muinaisjäänös ”Niuskalan kuppikivi”.

Hulevedet

Asemakaavatoimisto on tiedustellut yleiskaavatoimistolta ”Tavastinkenttä” kaavanmuutosalueen hulevesiasiaa/-tilannetta. Yleiskaavatoimisto on toimittanut asemakaavatoimistolle seuraavan hulevesiselvityksen ”Tavastinkenttä” muutosalueesta:

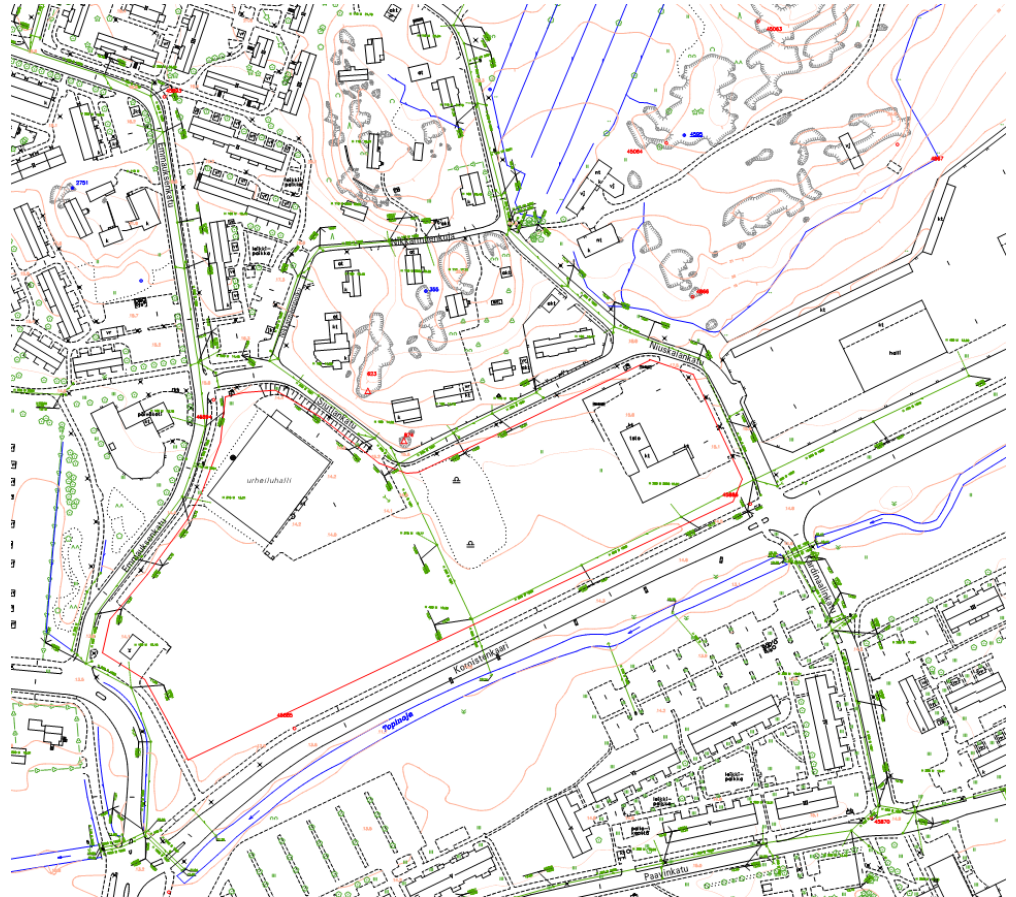
Hulevedet asemakaavanmuutosalueella ”Tavastinkenttä”, Räntämäki

Asemakaavanmuutosalue ”Tavastinkenttä” sijaitsee Emmauksenkadun, Siutlankadun, Niuskalankadun ja Koroistenkaaren rajaamalla alueella. Alueella on tällä hetkellä urheiluhalli ja kauppa, muu alue on käyttämätöntä vanhaa peltoaluetta. Maastonmuodoiltaan alue on melko tasainen. Maasto laskee loivasti alueen pohjoispuoleiselta mäeltä Koroistenkaarelle päin. Eri-tyisesti alue urheiluhallin eteläpuolella on hyvin tasainen. Maaperä alueella on savea. Saven paksuus lisääntyy koilliseen mentäessä kerroksen ollessa paksuimmillaan, noin 30 metriä, Koroistenkaaren ja Gregorius IX:n tien risteyksen läheisyydessä. Niuskalankadun puoleisessa osassa saven paksuus on vajaa kymmenen metriä.

Koroistenkaaren vieressä sijaitseva Topinoja kerää asemakaavamuu-
tuosalueen ja sen ympäristön pintavedet. Myös Halisten ja Räntämäen alueiden hulevesiviemärit purkavat Topinojaan. Vedet virtaavat Maunu Tavastin kadun suuntaisina Topinojaa pitkin Vähäjokeen ja siitä Aurajokeen. Asemakaavamuu-
tuosalueen läpi kulkee tällä hetkellä kaksi hulevesiviemäriä.

Alueen poikki kulkee Siutlankadun kulmasta Koroistenkaarelle viemäri, joka kerää hulevedet Nikkarmäenpolulta ja Siutlankadulta. Toinen hulevesiviemäri kulkee alueella Koroistenkaaren suuntaisesti noin kymmenen metrin päässä kevyen liikenteen väylästä. Tämä viemäri kerää vedet Niuskalankadulta ja muutosalueen itäpuolella sijaitsevalta Sarokkaan tontilta.

Viemärit yhdistyvät Koroistenkaaren reunalla noin muutosalueen puolessa välissä, mistä hulevedet johdetaan rummussa tien toisella puolella sijaitsevaan Topinojaan.



Kuva. "Tavastinkentän" kartta. Alue, jota asemakaavanmuutos koskee, on rajattu punaisella. Tämän hetkiset hulevesiviemärit on merkitty vihreällä. Koroistenkaaren kaakkoispuolella virtaava Topinoja kerää koko ympäristön hulevedet (kartta Web-map).

Todennäköinen reitti hulevesien johtamiseksi pois "Tavastinkentän" alueelta on jatkossakin Koroistenkaaren alittavaa rumpua pitkin, mistä nykyiset hulevesiputket purkavat vetensä Topinojaan. Alueen rumpujen mitoitus on hyvä tarkistaa alueen rakentamisen edetessä, jotta saadaan varmistettua niiden kapasiteetin riittävyys lisääntyneiden vesimäärien käsittelyyn eikä patoavaa vaikutusta pääse syntymään.

Savinen maaperä ei sovellu varsinaiseen hulevesien imeyttämiseen. Olenaisimmat huleveden hallintatoimenpiteet alueella ovat hulevesien syntymisen rajoittaminen ja viivyttäminen. Hulevesien syntymistä voidaan vähentää pitämällä päällystämättömien pintojen ja istutuksien määrä mahdollisimman suurena. Istutettavilla alueilla sadevedet menevät kasvien käyttöön eivätkä muodostu hulevedeksi. Sadevesien pääsy maaperään myös hidastaa savikon painumista.

Koska Topinoja kerää hulevedet suurelta alueelta, on sen tulviminen voimakkaiden sateiden aikana mahdollista. Tämän takia olisi tärkeää pyrkiä viivyttämään vesiä tonteilla, jotta runsaiden sateiden aiheuttamaa virtaamaa piikkiä saataisiin tasattua. Erityisen olennaista se on tonteilla, joiden suuri läpäisemättömien pintojen määrä (katot, tiet, päällystetyt pysäköinti- yms. alueet) aiheuttaa muuten hulevesien suoran virtauksen vastaanottavaan vesistöön. Tulvimisen vähentämisen lisäksi virtaamapiikkien tasaaminen viivyttämällä vähentää laskuojaan, jokiin ja sitä kautta mereen joutuvan kiintoaineksen, ravinteiden, haitta-aineiden yms. määrää.

”Tavastinkentän” alue muuttuu kasvipintaisesta pääosin päällystetyksi, eli alueen imeytymisolosuhteet muuttuvat erittäin paljon ja alueelta ulos virtaavien vesien määrä kasvaa selkeästi. Tämän takia tonteilla tulisi olla hulevesien viivytystä varten rakenteita, kuten viivytyssäiliöitä. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuus tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliötä kohti. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltuna ylivuoto.

Tekninen huolto

Pääosa asemakaavanmuutosaluetta palvelevista teknisen huollon johtoverkostoista sijaitsee muutosaleen ulkopuolisilla katualueilla. Alueella sijaitsee muutamia teknisen huollon johtoja ja kaapeleita. Tontin 2 itälaidalle on perustettu johtorasitealue. Rasitealueella sijaitsee päävesijohto, runkoviemäri ja Hule-runkoviemäri sekä johtojen tarvitsemia kaivoja. Tontilla 2 sijaitsevan urheiluhallin luoteispuolella on kaukolämpöjohto, Siutlankadulta Emmauksenkadulle.

Tavastinkentän ja Röntämäki 2. korttelin tonttien 2-5 kautta on rakennettu Turun Seudun Vesi Oy:n omistama vesijohto (Turku-Virttaankangas) Maunu Tavastin kadulta Niuskalankadulle.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (**PK**). Alueella on osoitettu maakaasujohdon yhteystarve. Johdon sijainti on ohjeellinen.

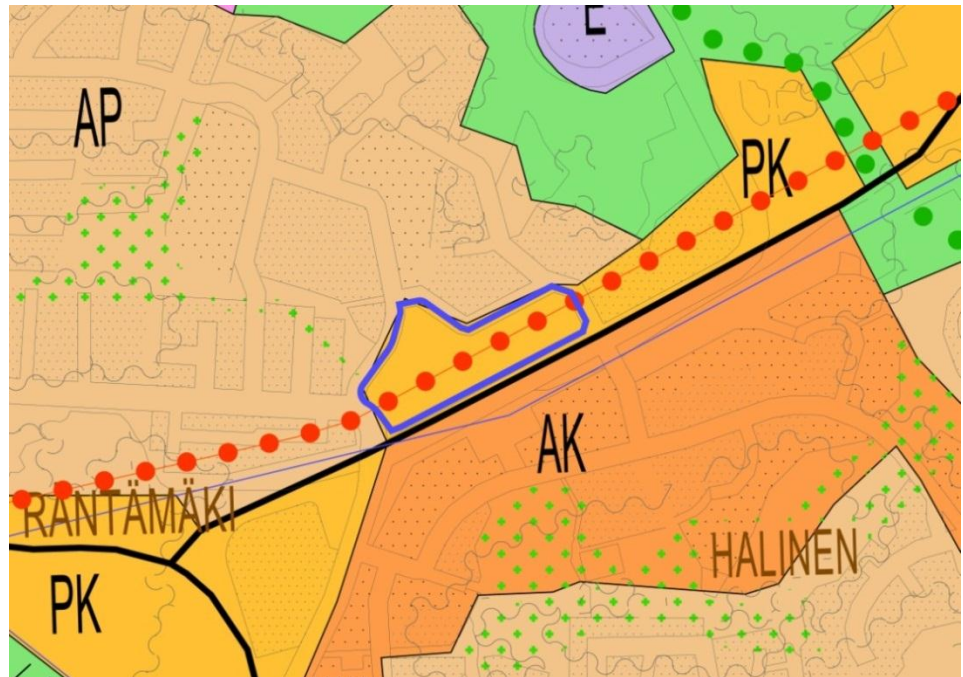
PK = Palvelujen ja hallinnon alue

Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueella on osoitettu maakaasujohdon yhteystarve. Johdon sijainti on ohjeellinen.

Asemakaavanmuutosalueen pohjoispuolelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta, josta osa on merkitty virkistykseen tarkoitetuksi alueen osaksi. Muutosalueen itäpuolelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta, eteläpuolelle kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja länsipuolelle palvelujen ja

hallinnon aluetta sekä pientalovaltaista asuntoaluetta, josta osa on merkitty virkistykseen tarkoitetuksi alueen osaksi. Alueella on osoitettu maakaasu-johdon yhteystarve. Johdon sijainti on ohjeellinen.

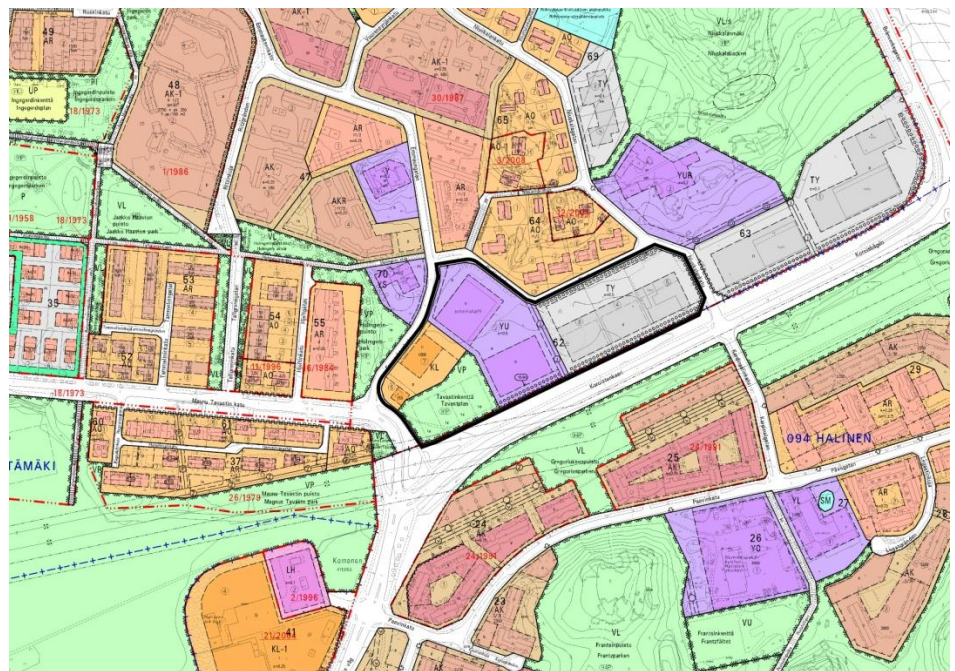
OTE YLEISKAAVASTA 2020



Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 30/1987 on vahvistettu 28.3.1990. Asemakaavassa alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY) ja puistoalueeksi (VP).

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on 1.1.2007 tullut voimaan.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontit Röntämäki 62.-2-5 ovat 6.11.1990 hyväksytyyn tonttijaon 853-91:70 mukaisia tontteja. Tontit on 24.5.1991 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontit Röntämäki 62.-6 ja 7 ovat 21.9.1993 hyväksytyyn tonttijaon 853-91:81 mukaisia tontteja. Tontit on 25.2.1994 merkitty kiinteistörekisteriin. Puistoalue 853-91-9903-0 Tavastinkenttä on merkitty yleisten alueiden rekisteriin 26.10.1962.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 26.9.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Kiinteistöliikelaitos/tonttipalvelut anomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Halinen-Röntämäki ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hamaron pienkiinteistönomistajainyhdistys ry, Halisten omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry, Turun Suunnistajat ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos/katu- ja viheralueet, Tilaliikelaitos, Liikunta- palvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto, Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, joukkoliikenne- ja suunnittelutoimisto / liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, TeliaSonera Finland Oyj, Fingrid Oyj, Turun Seudun Vesi Oy.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 5.6.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 4.6.2012.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut kuusi mielipidettä kirjallisena. Lisäksi muutamia mielipiteitä on tullut puhelimitse ja/tai henkilökohtaisilla käynneillä asemakaavatoimistossa.

Mielipiteissä ei vastusteta kaavan muuttamista vaan esitetään seikkoja/ toivomuksia, jotka tulisi huomioida kaavaa muutettaessa.

Mielipide 1

”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saa käsityksen, että muutos ei koske YU-aluetta käyttötarkoituksen osalta. Pitääkö tämä arvio paikkansa?

Uusi tieyhteys Emmauksenkadulta korttelin 62 sisäosiin on hyvä asia. Liikuntahallin paikoitusalueet on uusittu ja laajennettu. Pyydämme, että niiden sujuva käyttö huomioidaan uutta liikenneyhteyttä suunniteltaessa.

Pyydämme myös kirjallista ilmoitusta ehdotusvaiheen kaavan valmistuttua/tullessa nähtäville.”

Asemakaavatoimisto:

Tähän osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyyn mielipiteeseen kaavan valmistelija on vastannut puhelimitse kesäkuussa.

Tässä asemakaavanmuutoksessa YU-alueen käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus muuttaa.

Mielipide 2

”Suunniteltavalle alueelle kaavoitettaessa on otettava huomioon riittävät pysäköintitilat, koska nykyisen jo paikalla olevan urheilutilankin pysäköintikapasiteetti on aktiivisimpina käyttöaikoina riittämätön ja aiheuttaa lähikiinteistöille suuria haittoja.

Mielestämme nykyiseen urheilutilaan ja urheilukäyttöön mahdollisesti kaavoitettaviin tiloihin ajoliittymät kulkisivat paremmin Emmauksenkadulta suunniteltua reittiä pitkin, jolloin säästyttäisiin liikenteen lisäämiseltä Siutlankadulla. Ehdotamme, että nykyinen Siutlankadulta liikuntatilaan kulkeva ajo-liittymä poistettaisiin.

Samalla kiinnittäisimme huomionne alueen maisemointiin, joka käsityksemme mukaan oli edellytys alueen aikaisemmalle rakentamisellekin. Asemakaavamutoksessa kerrotaan nykyisen puistoalueen VP muutettavan alueelle paremmin soveltuvaan käyttöön, joka jää tässä epäselväksi ja avoimeksi.”

Asemakaavatoimisto:

Autopaikkamääräys urheiluhallin tontilla nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa on:

”YU-korttelialueilla yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti.”

Edellä mainitun määräyksen ollessa voimassa tontilla riittävien pysäköintitilojen määrä kulloinkin tarkentuu vasta rakennuslupavaiheessa. Tontilla vaa-dittavien autopaikkojen lukumäärä riippuu siitä kuinka suuri rakennus tontille rakennetaan.

Tontille on haettu rakennuslupaa vuonna 2012 rakennuksen muutostyöhön, lupatunnus 853-2012-857. Lupaa on haettu pukuhuonetilojen muutostyöhön, palo-osaston rajamuutostyöhön ja välipohjan aukon umpeen rakentamiseen. Lupa on hyväksytty/myönnetty.

Edellä mainitun rakennusluvan mukaisessa asemapiirroksessa on osoitettu 124 autopaikkaa tontilla.

Viimeksi myönnetyn rakennusluvan mukaan käytetyn kerrosalan määrä tontilla on 2837 k-m².

Nykyisen tontin Röntämäki 62.-2 pinta-ala on 13401 m² ja rakennusoikeus 6700 k-m².

Tontin Röntämäki 62.-2 pohjoisosa on urheiluhallin käytössä (noin 60 %), eteläosa tontista on edelleen maanomistajan, Turun kaupungin hallinnassa.

Muutoksen myötä nykyisen urheiluhallin tontin pinta-ala lisääntyy.

Alueelle kaavoitettava uusi katuyhteys Emmauksenkadulta Röntämäki-62 korttelin sisäosiin mahdollistaa urheiluhallin tontiliittymän siirtämisen pois nykyiseltä paikaltaan Siutlankadulta.

Muutoksessa urheiluhallin tontille ajo osoitetaan Emmauksenkujalta. Samalla kielletään ajo Siutlankadulta tontille. Ajojärjestelyt muutetaan Emmauksenkujan tultua rakennetuksi.

Alueen maisemoinnista ei nykyisessä kaavassa ole määräystä vaan maisemointi on kaavan toteuttamisvaiheeseen (tontin rakentamiseen) kuuluva seikka.

Rakennuslupa-/rakentamisasiat kuuluvat ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimiston toimialaan.

Puistoalueen muuttaminen

Voimassa olevassa kaavassa puistoalueelle on ajateltu sijoitettavan tenniskenttiä. Nykyisin kenttiä ei saa rakentaa näin lähelle vilkasliikenteisiä katuja. Alue sopii paremmin naapuritonttiensa tavoin toimitilarakennusten kortteli-alueeksi tms. korttelialueeksi.

Muutosalueen kaikkien tonttien/alueiden tulevia käyttötarkoituksia ei useinkaan ole tiedossa vielä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa vaan ne muotoutuvat kaavoitusprosessin kuluessa.

Mielipide 3

”Muutos vaikuttaa ihan hyvältä. Onko KTY-alueen rakennusten korkeutta rajoitettu? Korkeiden toimitilojen rakentaminen ei sovellu alueelle. Epäselväksi jäi myös, mitä tarkoitettiin nykyisen puistoalueen VP muuttaminen paremmin soveltuvaan käyttöön. Mihin käyttöön?”

Yleisenä mielipiteenä: Alueen suunnittelun yhtenä lähtökohtana on pidettävä liikenteen vähentämistä Siutlankadulta. Tällä hetkellä suurimman osan liikenteestä muodostaa läpiajo Koroistenkaari-Niuskalankatu-Siutlankatu-Emmauksenkatu, joka lienee jopa kiellettyä. Lisäksi urheiluhallin liikenne on ajoittain merkittävä. Urheiluhallin sisäänajo on erittäin huonossa paikassa, Siutlankadulla olevassa jyrkässä mutkassa, ja aiheuttaa vaaratilanteita. Lisäksi urheiluhallin riittämätön pysäköinti johtaa siihen, että asiakkaat parkkeeraavat autonsa Siutlankadun jalkakäytävälle (kieltoalue) ja tämän seurauksena jalankulkijat kävelevät ajoradalla. Kaupungin pysäköinninvalvonta ei ole tähän kadun asukkaiden pyynnöistä huolimatta puuttanut.

Urheiluhallin (korttelin 62) sisäänajon muuttaminen Emmauksenkadulle oli yksi kaavaehdotuksen parhaista puolista ja se pitäisi toteuttaa nopeasti. Palveleeko uusi sisäänajo kuitenkin KTY-aluetta? Tonteille 3-4 pitää järjestää sisäänajo Koroistenkaarelta tai sitten sisäänajo pitää olla yhteinen tontin 2 kanssa (Niuskalankatu).”

Asemakaavatoimisto:

Rakennusten korkeus

Alueen nykyisessä asemakaavassa rakennukset on merkitty kaksikerroksiksi. Tässäkään kaavassa ei ole tarvetta muuttaa kerroslukua. KTY-korttelialueella rakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 7 metriä.

Puistoalueen muuttaminen

Muutosalueen kaikkien tonttien/alueiden tulevia käyttötarkoituksia ei useinkaan ole tiedossa vielä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa vaan ne muotoutuvat kaavoitusprosessin kuluessa.

Voimassa olevassa kaavassa puistoalueelle on ajateltu sijoitettavan tenniskenttiä. Nykyisin kenttiä ei saa rakentaa näin lähelle vilkasliikenteisiä katuja. Alue sopii paremmin naapuritonttiensa tavoin toimitilarakennusten korttelialueeksi tms. korttelialueeksi.

Liikennejärjestelyt

Mielipiteessä esitetään parannuksia alueen liikennejärjestelyihin, lisäksi kysytään palveleeko uusi urheiluhallin sisäänajo kuitenkin KTY-aluetta.

Urheiluhallin uusi sisäänajo tullaan järjestämään Emmauksenkujalta, joka palvelee ainoastaan korttelin länsipään KTY-aluetta. Korttelin itäpään tonttien nykyisessä asemakaavassa on ajoneuvoliittymän järjestäminen kielletty Koroistenkaarelta tonteille. Kaavanmuutoksessaan tonteille ajoa ei voida osoittaa vilkasliikenteiseltä Koroistenkaarelta. Kulku korttelin itäpään kolmelle tontille tapahtuu jatkossakin nykyisen kaavan mukaisesti Niuskalankadun ja Siutlankadun kautta.

Tonttien ollessa saman vuokraajan/omistajan hallinnassa tämä voi järjestää liikenteen tonteillaan haluamallaan tavalla. Tonttien ollessa eri vuokraajien/omistajien hallinnassa ei naapuritonttien liikennettä voida ohjata muiden hallinnassa oleville tonteille. Kaikkia Röntämäki 62 korttelin itäpäähän tonteista ei ole vielä vuokrattu/myyty.

Pääosiltaan alueen liikennejärjestelyt eivät ole asemakaavalla määrättäviä asioita. Kaavassa voidaan osoittaa tontin ajoliittymän sijainti sekä kortteli-alueen rajanosa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tms. seikkoja.

Tätä kaavaa ja sen määräyksiä laadittaessa huomioidaan kyseiset seikat.

Turussa liikennejärjestelyt kuuluvat ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston toimialaan. Liikennejärjestelyjä koskevat mielipiteet on lähetetty tiedoksi suunnittelutoimistoon. Lisäksi heidän kanssaan on neuvoteltu tätä kaavanmuutosta laadittaessa.

Mielipide 4

”Haluamme esittää huolestuneisuutemme suunnitellulle rakentamiselle, koska jos alueelle rakennetaan toimistorakennuksia tai muita rakennuksia, joiden pihalle on vapaa pääsy iltaisin, niin kokemus on osoittanut, että nuoriso alkaa parveilla iltaisin pihalla ja aiheuttaa häiriötä. Sellaiseksi alueeksi on jo nyt osoittautunut vieressä olevan Siwan piha. Kaikenlainen kaahailu iltaisin Siwan parkkialueella sekä nuorison kokoontuminen ko. alueella häiritsee tosi paljon muutoin niin rauhallista omakotialuettamme. Jos alueelle tulee lisää rakennuksia, joiden pihalle pääsee iltaisin oleskelemaan ja ajelemaan, ei alueella ole enää mitään rauhaa.

Toivottavasti sisäänkäyntejä edes suunnitellaan jostain muualta kuin Niuskalankadun puolelta. Rakennelmat voisi muutoinkin rakentaa ennemmin Koroistenkaaren puoleiseen reunaan, jotta ne olisivat mahdollisimman kaukana omakotialueestamme.

Puistomaiset istutusalueet tulisi ehdottomasti jättää Niuskalankadun ja uusien rakennusten ja pihojen väliseen tilaan estämään rauhattomuuden vaikutuksia alueellemme.

Toivomme, että rauhallisuuden säilyttäminen edes tämänhetkiselle tasolle mietitään huolellisesti suunnitelmia tehdessä.”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutoksessa kyseisten tonttien rakennusalat osoitetaan Koroistenkaaren puoleiseen osaan tonttia. Lisäksi rakennusaloille merkitään nuolet osoittamaan rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Tonttien nykyisen asemakaavan mukaisesti Siutlankadun varrelle kaavanmuutokseen merkitään istutettava alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Tonttien nykyisessä asemakaavassa on ajoneuvoliittymän järjestäminen kielletty Koroistenkaarelta tonteille. Kaavanmuutoksessaan tonteille ajoa ei voida osoittaa vilkasliikenteiseltä Koroistenkaarelta. Kulku korttelin itäpään kolmelle tontille tapahtuu jatkossakin nykyisen kaavan mukaisesti Niuskalankadun ja Siutlankadun kautta.

Mielipide 5

”Esitämme seuraavat huomautukset ja toivomukset kaavamuutoksen valmisteluun.

Alueen käyttötarkoituksen TY muuttaminen KTY alueeksi ei saa lisätä rakennusoikeutta.

Valmisteluaineistosta ei ilmene, mitä tarkoitetaan puistoalueen VP muuttamisella alueelle paremmin soveltuvaan käyttöön. Tältä osin toivomme alueen viihtyvyyden kannalta, että alue jää edelleen puistoalueeksi.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä liikuntahalli, jonka pysäköintialue ei ole riittävän suuri hallin käyttäjien tarpeisiin huolimatta vuonna 2011 valmistuneesta asfaltoidusta pysäköintialueesta. Ajo liikuntahallin pihalle tapahtuu Siutlankadun kautta. Pysäköintialueen riittämättömyys on johtanut siihen, että autoja pysäköidään kapean Siutlankadun varrelle. Siutlankadulla on kuitenkin kadun kapeuden vuoksi pysäköinti kielletty molemmin puolin katua. Kadulla on jalkakäytävä hallin puoleisella katuosalla. Autot, jotka eivät mahdu pysäköimään pihalle, pysäköivät tälle jalkakäytävälle estäen normaalin jalkakäytäväliikenteen muun muassa siten, että lastenvaunuja on työnnettävä kadulla. Ongelma korostuu erityisesti talven pimeinä aikoina ja jalankulkijoille aiheutuvaa vaaraa lisää se, että autoja pysäköidään myös jyrkkään mutkaan. Pysäköintivalvontaviranomaiset eivät pyynnöstä huolimatta ole puuttuneet pysäköintiongelmaan. Poliisit ovat toki muutaman kerran käyneet, mutta vain harvoin.

Tämän vuoksi kannatamme sitä, että liikenneyhteydet korttelin 62 kaikkiin kiinteistöihin rakennetaan Emmauksenkadun kautta. Samalla tulee katkaista Siutlankadun kautta kulkeva liikenne liikuntahalliin ja kieltää läpikulkuliikenne Siutlankadun kautta Koroistenkaarelle / Emmauksenkadulle.”

Asemakaavatoimisto:

Rakennusoikeus

Siutlankatuun rajoittuvien tonttien Röntämäki 62.-3, 4 ja 5 rakennusoikeus ja tonttijako pysyvät muuttumattomina. Tontti Röntämäki 62.-2, urheiluhallin tontti, on nykyisin kooltaan suuri. Tontti ulottuu Emmauksenkadulta ja Siutlankadulta Koroistenkaarelle asti. Nykyisestä tontista on urheiluhallin käytössä noin 60 %, eteläosa tontista on edelleen maanomistajan Turun kaupungin hallinnassa. Muutoksessa tontti jaetaan kahdeksi erilliseksi YU-tontiksi.

Puistoalueen muuttaminen

Voimassa olevassa kaavassa puistoalueelle on ajateltu sijoitettavan tennis-kenttiä. Nykyisin kenttiä ei saa rakentaa näin lähelle vilkasliikenteisiä katuja. Alue sopii paremmin naapuritonttiensa tavoin toimitilarakennusten kortteli-alueeksi tms. korttelialueeksi.

Liikennejärjestelyt

Mielipiteessä esitetään myös, että: ”Liikenneyhteydet korttelin 62 kaikkiin kiinteistöihin rakennetaan Emmauksenkadun kautta.” Edellä esitetty ei ole mahdollista sillä Koroistenkaaren/Siutlankadun suuntainen ”katu”/ajoväylä tonteilla pirstoisi tontit käyttökelvottomiksi. Kulku korttelin itäpään kolmelle tontille tapahtuu jatkossakin nykyisen kaavan mukaisesti Niuskalankadun ja Siutlankadun kautta. Korttelin muiden tonttien kulku järjestyy kaavan tultua lainvoimaiseksi ja uuden katu-yhteyden tultua rakennetuksi Emmauksenkadun ja Emmauksenkujan kautta.

Tonttien ollessa saman vuoraajan/omistajan hallinnassa tämä voi järjestää liikenteen tonteillaan haluamallaan tavalla. Tonttien ollessa eri vuokraajien/omistajien hallinnassa ei naapuritonttien liikennettä voida ohjata muiden hallinnassa oleville tonteille. Kaikkia Röntämäki 62 korttelin itäpään tonteista ei ole vielä vuokrattu/myyty.

Mielipide 6

Turun Teollisuuden Rakentajat Oy, Priima-Yhtiöihin kuuluva Junnolan Huolto esittää mielipiteessään mm., että se hallinnoi Röntämäki 62 korttelin tonttia nro 5 sekä sillä on alustavat varaukset tontteihin nro 3 ja 4. Hankkeemme on suunnitellun kaavan mukainen.

Varamme kuitenkin mahdollisuuden neuvotella kaavasuunnittelusta.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on tietoinen edellä mainituista hankkeista. Asemakaavatoimiston tiedossa olevat seikat on huomioitu kaavanmuutosta valmisteltaessa.

Lisäksi Turku Energia Sähköverkot Oy, Liikuntapalvelukeskus ja ympäristönsuojelutoimisto ovat ilmaisseet mielipiteensä muutoksesta.

Turku Energia Sähköverkot Oy esittää, että: ”Asemakaava-alueen sisällä sijaitsee kaksi Turku Energia Sähköverkot Oy:n muuntamoita.

Merkitään asemakaavaan molemmille muuntamoille ET-alueet. Liitteistä käy ilmi muuntamoiden sekä ET-alueiden sijainti.

Luonnosvaiheessa lausumme lisää pj-verkon vaatimista johtoalueista, kun tontit ja uusi katu alkaa hahmottua.”

Liikuntapalvelukeskus toivoo, että: ”Asemakaavaa valmisteltaessa säilytetään YU-alueen eteläisempi, rakentamaton tontti samankokoisena kuin vanhassakin kaavassa. Sijainnissa olisi nimittäin synergiaetua jo rakennetun pohjoisemman tontin vieressä ajatellen tulevaisuuden sisäliikuntatilojen tarpeita.”

Ympäristönsuojelutoimisto on ilmoittanut 7.6.2012 sähköpostissaan, että: "Maaperän tilan tietojärjestelmässä ei ole tietoja tällä alueella olleista toiminnoista. Vuosien -73 ja -86 ilmakuviissa alue on peltoa."

Asemakaavatoimisto:

Turku Energia Sähköverkot Oy on ilmoittanut mielipiteessään, että asemakaavanmuutosalueella sijaitsee kaksi sen omistamaa muuntamoita ja esittänyt niiden merkitsemistä kaavanmuutuskarttaan sekä osoittanut niiden sijainnin karttaliitteellä.

Kaavakarttaan kyseisille paikoille on merkitty karttaliitteen mukaisesti **muutekstillä** varustetut rakennusalat ja kartan määräysosaan seuraava asemakaavamääräys: "Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m² suuruisen muuntamorakennuksen."

Liikuntapalvelukeskuksen esityksen mukaisesti YU-alueen eteläosa on säilytetty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena.

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.11. - 27.12.2012 ja lausunnoilla 26.11. - 31.12.2012. Kaavan nähtävilläolon aikana muutosehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä), ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Fingrid Oyj:ltä ja Turun Seudun Vesi Oy:ltä.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Fingrid Oyj ja Turun Seudun Vesi Oy.

Kiinteistöliikelaitoksella, rakennusvalvontatoimistolla, Vesiliikelaitoksella ja Turun Seudun Vesi Oy:llä on huomautettavaa muutoksesta.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

Lisäksi asemakaavatoimisto on pyytänyt Fortum Sähkönsiirto Oy:n lausuntoa muutoksesta. Lausuntonaan Fortum Sähkönsiirto Oy on ilmoittanut puhelimitse 18.12.2012, ettei sillä enää ole mitään toimintoja asemakaavanmuutosalueella eikä sillä myöskään ole huomautettavaa muutoksesta.

Kiinteistöliikelaitos toteaa lausuntonaan: "Kiinteistöliikelaitoksen Katu- ja Viheralueet esittää näkemyksensä, että kaavassa tulisi esittää Emmauksenkujalta Koroistenkaarelle kortteleiden KTY-1 ja YU-1 rajalle n. 8 m leveä puistokaista tai muu vastaava, jota pitkin olisi mahdollista toteuttaa tarvittaessa hulevesiviemäri sekä tulvareitti.

Lisäksi Kiinteistöliikelaitos esittää huolensa siitä, että Turun Seudun Veden raakavesiputken päälle rakennettavasta Emmauksenkujasta tulee mahdollisesti kallis investointi. Mikäli mahdollista, tulisi Kiinteistöliikelaitoksen näkemyksen mukaan tutkia kulkuyhteyksien järjestämistä siten, ettei raakavesiputken päälle tulisi katualuetta.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.”

Vesiliikelaitos toteaa lausuntonaan, että: ”Turun Vesiliikelaitoksen verkostoja sijaitsee asemakaavanmuutosehdotusalueella. Turun Vesiliikelaitoksen verkostojen päälle tai lähietäisyydelle (4 m putken kyljestä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. koska ne vaikeuttavat ja pahimmassa tapauksessa estävät verkostojen kunnossapidon kokonaan.

Mikäli Turun Vesiliikelaitoksen verkostoja on tarvetta siirtää asemakaavanmuutosehdotuksen toteutuksen takia, tulee verkostojen siirtosuunnitelmat hyväksyttäväksi vesilaitoksella hyvissä ajoin ennen siirtotöiden toteuttamista. Kaikki Turun Vesiliikelaitoksen verkostojen siirrosta aiheutuneet kustannukset maksaa kokonaisuudessaan siirtoa haluava taho.

Lisäksi on syytä korostaa, että alueen imeytysolosuhteiden muuttuessa olennaisesti nykyisestä, tulee tonttien osalta kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan mm. rankkasateiden aiheuttamien virtaamapiikkien hallitsemiseksi.”

Asemakaavatoimisto:

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnon mukaan Emmauksenkujasta tulee mahdollisesti kallis investointi ja esittää, ettei raakavesiputken päälle tulisi sijoittaa katualuetta. Suunnittelutoimisto on kaavan valmisteluvaiheessa tutkinut kadun sijoitusvaihtoehtoja ja päätyneet kaavassa esitettyyn ratkaisuun. (Asemakaavatoimisto) kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö ei pidä tarkoituksenmukaisena tutkia uudelleen kadun sijaintivaihtoehtoja. Lausunnoista ilmenee mm. että: ”Vesijohdon päälle voidaan, mikäli on ehdottoman välttämätöntä, rakentaa tarvittaessa tie. Silloin joudutaan vesijohdon päällä oleva materiaali vaihtamaan liikennealueelle sopivaksi.”

Kiinteistöliikelaitoksen ja Vesiliikelaitoksen lausuntojen vuoksi on asemakaavakarttaan tontille 14 tontin 15 rajan tuntumaan lisätty 8 metrin levyinen ”johtoa varten varattu alueen osa”, joka on varustettu **piv -merkinnällä** ja kartan määräys osaan asemakaavamääräys: ”Pintavesien johtamista varten varattu alueen osa”.

Rakennusvalvontatoimisto toteaa lausuntonaan, että:

”Rakennusvalvontatoimistolla on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti: Hulevesiehdon voisi esittää kertaalleen kolmen keran sijasta.”

Asemakaavatoimisto:

Hulevesistä määrääminen on Turun asemakaavoissa melko uusi ja tärkeä asia, sen vuoksi asemakaavatoimisto pitää tärkeänä, että teksti on osana YU-1-, KL-1- ja KTY-1- alueiden asemakaavamääräystä eikä vain kerran esitettyä kartan asemakaavamääräysohjeen loppupäässä. Näin ”hulevesimääräys” tulee paremmin huomioitua kunkin alueen rakentamista suunniteltaessa.

Turun Seudun Vesi Oy toteaa lausuntonaan, että: ”Turun Seudun Vesi Oy:llä kulkee kaavassa esitettyssä Johtoa varten varatulla alueen osalla siir-

tovesijohto, mitä pitkin kulkee mm. kaikki Turussa, Raisiossa ja Naantalissa käytettävä vesijohtovesi.

Turun kaupungin laatimassa asemakaavan muutosesityksessä ei ole varattu leveää johtoa varten varattua alueen osaa. Vesijohdolle on sovittu aikaisemmin 10 metriä leveä suoja-alue (viisi metriä putken molemmin puolin), jonne ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.

Vesijohdon päälle voidaan, mikäli on ehdottoman välttämätöntä, rakentaa tarvittaessa tie. Silloin joudutaan vesijohdon päällä oleva materiaali vaihtamaan liikennealueelle sopivaksi. Korttelin 62 tonteille 3–4 on rakennustyön yhteydessä tehty edellä mainitut vaihtotyöt. Muilla nykyisin liikennöitävien alueiden ulkopuolella vaihtotyö täytyy tehdä erikseen.”

Asemakaavatoimisto:

Lausunnossa esitetty 10 metriä leveä suoja-alue on huomioitu 14.2.2013 muutetussa kaavaehdotuksessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on alueen nykyisen käyttötarkoituksen muuttaminen osalla muutosaluetta ja uuden katuyhteyden kaavoittaminen alueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana ei voi myöskään pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta eli ns. nollavaihtoehtoa uuden katuyhteyden kaavoittamisen vuoksi.

Asemakaavatoimiston ja urheiluhallin omistajan Turun Seudun Osuuspankin edustajan välillä syyskuussa 2012 käydyissä neuvotteluissa keskusteltiin hallin tontille ajon siirtämisestä. Kaavanmuutoksessa tontille ajo siirretään nykyiseltä paikaltaan Siutlankadulta Emmauksenkujalle. Samalla kielletään ajo Siutlankadulta tontille. Ajojärjestelyt muutetaan Emmauksenkujan tultua rakennetuksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi Kiinteistöliikelaitoksen anottua muutosta.

Alue on nykyisin kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, liikerakennusten korttelialueeksi, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja puistoksi/ virkistysalueeksi.

Muutoksessa alue merkitään liikerakennusten korttelialueeksi (**KL-1**), urhei-

lutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (**YU-1**), toimitilarakennusten korttelialueeksi (**KTY-1**) ja katualueeksi.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 3,7789 ha, josta liikerakennusten korttelialuetta (**KL-1**) 0.1317 ha; urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (**YU-1**) 1.3879 ha; toimitilarakennusten korttelialuetta (**KTY-1**) 2.1657 ha ja katualuetta 0.0936 ha.

Muutosalueelle kaavoitetaan uusi katu Emmauksenkuja palvelemaan korttelin länsipään tonttiliikennettä, lisäksi korttelin länsiosan tonttijakoa muutetaan. Uudet tontit ovat Röntämäki 62.-13-17.

Tonteille merkitään laajahkot rakennusalat. Koroistenkaaren puoleisten tonttien rakennusalojen eteläsivulle ja tontin 15 länsisivulle merkitään nuolimerkintä. ”Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.”

Korttelialueella rakennusten kerrosluvuksi merkitään KL-1 korttelialueella I muilla korttelialueilla II.

Korttelialueella tonttien rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e = 0.5$ lukuun ottamatta tonttia 17 (KL-1), jonka rakennusoikeudeksi on merkitty 150 k-m^2 nykyisen kaavan mukaisesti.

Uusien tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet muutoksen jälkeen ovat tontti 13 pinta-ala 8655 m^2 ja rakennusoikeus 4327 k-m^2 , tontti 14 pinta-ala 5223 m^2 ja rakennusoikeus 2611 k-m^2 , tontti 15 pinta-ala 4729 m^2 ja rakennusoikeus 2364 k-m^2 , tontti 16 pinta-ala 2769 m^2 ja rakennusoikeus 1384 k-m^2 sekä tontti 17 pinta-ala 1317 m^2 ja rakennusoikeus 150 k-m^2 .

Rakennusoikeuden lisäys asemakaavanmuutosalueella on 2988 k-m^2 .

Uuden tontin Röntämäki 62.-15 eteläkulmassa sijaitsee nykyisessä asemakaavassa sähköjohdon vaara-alue. Muutoksessa aluetta laajennetaan pohjoislaidaltaan noin 2.5 metrillä.

YU-1, KL-1 ja KTY-1 -korttelialueiden asemakaavamääräyksissä on myös määräys tonttien hulevesien käsittelemisestä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella ja tonttijakojärjestelyillä alueen liikennejärjestelyjä parannetaan. Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia alueen kokonaisliikennemääriin. Siutlankadun liikenne tulee vähenemään Emmauksenkujan tultua rakennetuksi, liikenteen ohjautuessa korttelin länsipään tonteille Maunu Tavastin kadulta ja Gregorius IX:n tieltä Emmauksenkadulle ja edelleen Emmauksenkujalle.

5.7 Nimistö

Röntämäen kaupunginosan nimistöä täydennetään yhdellä kadun nimellä. Emmauksenkadulta korttelin sisäosaan kaavoitetaan uusi lyhyehkö katu-alue. Katualue nimetään Emmauksenkadun mukaisesti Emmauksenkuja – Emmausgränden nimiseksi.

Tällä asemakaavanmuutoksella kumoutuu puiston nimi Tavastinkenttä –
Tavastplan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttamisaikataulusta ei ole tietoa.

Turussa 26. päivänä lokakuuta 2012
Muutettu 14.2.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen