

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	111	01.04.2014	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	120	15.04.2014	3	
Kaupunginhallitus	275	16.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	113	23.06.2014	7	

3467-2013 (613, 627, 021)

Asemakaavan- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus "Ratapihankatu 51", Iso-Heikkilä (os. Ratapihankatu 51) (8/2013)

Tiivistelmä:

**Kaava-alue sijaitsee Ratapihankadun ja Koulukadun kulmassa ja toimii nykyään vie-
reisellä ns. "Turun Munan" tontilla sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen pysä-
köintialueena. Asemakaavanmuutoksella alueen maankäyttöä muutetaan liike- ja
toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kahteen ra-
kennukseen tulee sijoittumaan arviolta noin 110 asuntoa.**

Ksylv § 111

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö/ Laurent Druey 25.3.2014:

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö lähettää oheisena otsikossa mainitulle alueelle 27.9.2013 laatimansa ja 10.3.2014 lausuntojen johdosta muutetun asemakaavamuutosehdotuksen. Asemakaavan laadinta perustuu tontin 18-4 omistajan, Skanska Talonrakennus Oy:n asemakaavanmuutosanomukseen. Kaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 28.10.- 26.11.2013. Kahteen rakennukseen tulee sijoittumaan arviolta noin 110 asuntoa. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n kanssa.

Asemakaavanmuutoksella alueen maankäyttöä muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Muutettava kiinteistö sijaitsee alueella, jolle ratapihan osayleiskaavan mukaan ei saa sijoittaa asumista. Osayleiskaavamääräys perustuu Ratapihankadun ja Koulukadun runsaan ajoliikenteen aiheuttamiin häiriöihin, alueen muutoksen aiheuttamaan liikenteen lisäykseen ja ratapihalla kuljetettavien vaarallisten aineiden aiheuttamiin riskeihin. Erityisesti muutosalueelle laadittujen selvitysten perusteella voidaan kuitenkin osoittaa, että asuntojen sijoittaminen alueelle on perusteltavissa.

Muutosalueen ja ratapihan välille jää riittävästi tilaa ratapihan ja Linna-kaupungin osayleiskaavojen edellyttämille kevyen ja julkisen liikenteen väylille.

Kaavaehdotuksen mukaan Koulukadun varrelle voidaan sijoittaa 8 -kerroksinen koko tontinrajan pituinen asuinkerrostalo ja Ratapihankadun varrelle 5 -kerroksinen asuinkerrostalo, sekä kahden kerrostalon väliin 2 -kerroksinen rakennusosa. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu melu-, värinä- ja muut ympäristöhäiriöt.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	111	01.04.2014	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	120	15.04.2014	3	
Kaupunginhallitus	275	16.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	113	23.06.2014	7	

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 0,63 ja korttelialueen pinta-ala noin 0,28 ha. Sallittu kerrosala on yhteensä 6750 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e_t = 2,44$.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 8.5.2013.

Lausunnot

27.9.2013 päivätystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vapaa-aikatoimialan museopalvelulta, ympäristötoimialan ympäristön-suojelulta, seudulliselta joukkoliikenteeltä ja rakennusvalvonnalta.

Lausunto tuli antaa 8.11.2013 mennessä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen, ympäristönsuojelun ja rakennusvalvonnan lausuntojen perusteella asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty lisäyksiä ja tarkistuksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset sekä vastineet on kuvattu kaavaselostuksessa sivuilla 10-13.

Nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut nähtävillä 28.10.-26.11.2013 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Seuraavat vaiheet

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat vähäisiä eivätkä edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Kaavaehdotus etenee kaupunginhallitukseen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn kun kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välinen maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Liite 1	Selostus
Liite 2	Tilastolomake
Liite 3	Kartta
Oheismateriaali 1	Kaavaehdotuksesta ja Gaian selvityksestä annetut lausunnot
Oheismateriaali 2	Meluselvitys, Promethor
Oheismateriaali 3	Tärinäselvitys, Promethor

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	111	01.04.2014	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	120	15.04.2014	3	
Kaupunginhallitus	275	16.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	113	23.06.2014	7	

Oheismateriaali 4 Liikenneselvitys, Pöyry

Oheismateriaali 5 Selvitys "Turun Ratapihan VAK-riskitaso ja kerrostalojen toteuttamisedellytykset osoitteessa Ratapihankatu 51", Gaia, paperisena, vain viranomaiskäyttöön

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 27.9.2013 päivätty ja 10.3.2014 lausuntojen johdosta muutettu asemakaavamuutosehdotus "Ratapihankatu 51" hyväksytään ja esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos Iso-Heikkilä 18-5.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutosaloitteen tekijältä Skanska Talonrakennus Oy:ltä kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 6 A4 x 1000 € = 6000 €
- tonttijako asemakaavan yhteydessä 650 €
- kuulutuskuluja 500 €

Yhteensä 7150 €

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Asia pantiin pöydälle Koiviston Sandelinin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Ksylv § 120

Pöydältä 1.4.2014 § 111.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 275

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 11.6.2014:

Asemakaavanmuutokseen liittyvä maankäyttösopimus allekirjoitetaan 13.6.2014.

Liite 1

Selostus "Ratapihankatu 51"

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	111	01.04.2014	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	120	15.04.2014	3	
Kaupunginhallitus	275	16.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	113	23.06.2014	7	

Liite 2	Kartta "Ratapihankatu 51"
Liite 3	Tilastolomake "Ratapihankatu 51"
Oheismateriaali 1	Kaavaehdotuksesta ja Gaian selvityksestä annetut lausunnot
Oheismateriaali 2	Meluserveys, Promethor
Oheismateriaali 3	Tärinäselvitys, Promethor
Oheismateriaali 4	Liikenneselvitys, Pöyry

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 27.9.2013 päivätyn ja 10.3.2014 lausuntojen johdosta muutetun asemakaavamuutosehdotuksen "Ratapihankatu 51".

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako- onmuutos Iso-Heikkilä 18-5.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 113

Liite 1	Selostus "Ratapihankatu 51"
Liite 2	Kartta "Ratapihankatu 51"
Liite 3	Tilastolomake "Ratapihankatu 51"
Oheismateriaali 1	Kaavaehdotuksesta ja Gaian selvityksestä annetut lausunnot
Oheismateriaali 2	Meluserveys, Promethor
Oheismateriaali 3	Tärinäselvitys, Promethor
Oheismateriaali 4	Liikenneselvitys, Pöyry

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 27.9.2013 päivätyn ja 10.3.2014 lausuntojen johdosta muutetun asemakaavamuutosehdotuksen "Ratapihankatu 51".

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	111	01.04.2014	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	120	15.04.2014	3	
Kaupunginhallitus	275	16.06.2014	5	
Kaupunginvaltuusto	113	23.06.2014	7	

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-
onmuutos Iso-Heikkilä 18-5.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja ilmoitti kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 18 §:n perusteella rajoittavansa puheenvuorojen keston enintään viiteen minuuttiin.

Jakelu

tied Maanmittauslaitos
 tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
 tied Varsinais-Suomen liitto
 tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tpv Kiinteistötoimiala
 tied Rakennuslautakunta
 tied Vesiliikelaitoksen johtokunta
 tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
 kuul Vesterholm Teija