



” P u u s t e l l i n k a t u ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 22/2015
Diaarionumero 10260-2014

SELOSTUS
24.3.2016
Muutettu 4.5.2016 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä maaliskuuta 2016 päivättyä ja 4.5.2016 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Puustellinkatu" (22/2015)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Kortteli:	107	107
Liikennealue:	Toijalan rata (osa)	Toijalabanan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Kortteli:	107	107

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: KÄRSÄMÄKI-107.-3 ja 4

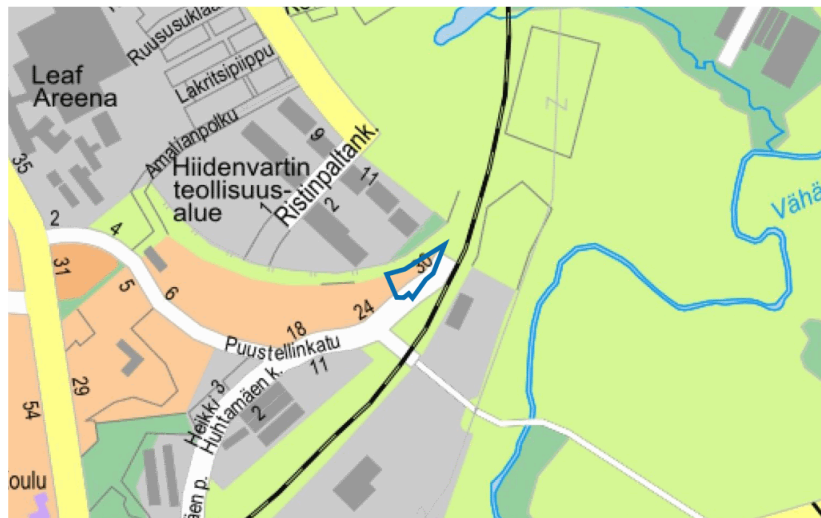
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 22/2015
Diaarinumero: 10260-2014
Kaavan nimi: Puustellinkatu

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 15.1.2016.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Jimi Antikainen
Sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee Kauppatoriin nähden koillisessa, noin 4 kilometrin etäisyydellä. Alue sijaitsee Puustellinkadun päässä, Toijalan radan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue on osa pientaloaluetta. Ympärillä on lisäksi teollisuus- ja virkistysaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,2 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on liittää voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealueeksi (LR) osoitettu kiinteistön osa asemakaavanmuutoksella osaksi nykyisen tonttijaon mukaista tonttia 2. Tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava ei mahdollista pääsyä oman tontin kautta rakennuksen päädyssä olevaan lämmönjakohuoneeseen. Nykyisen tonttijaon mukainen tontti 1 on mukana suunnittelualueessa, koska tonttien välistä rajaa tarkastetaan asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 24.3.2016, muutettu 4.5.2016 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 24.3.2016

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella liitetään voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealueeksi (LR) osoitettu kiinteistön osa toimitilarakennusten tonttiin (KTY). Lisäksi pientalotontin (AO) ja toimitilatontin välistä rajaa tarkastetaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi tonttia. Itäisellä tontilla (tontti 2) olevassa rakennuksessa on kolme asuntoa sekä varasto-, työpaja- ja toimistotilaa. Rakennuksen vieressä on pieni vaja. Läntisellä tontilla (tontti 1) on omakotitalo ja autokatos. Rakennusten edusta on asfaltoitu. Omakotitalon piha on istutettua nurmikkoa. Kaava-alueen eteläosaan ulottuu rautakautinen asuinpaikka, joka on kiinteä muinaisjäännös. Junaradan keskilinjaan on matkaa lyhimmillään alle 30 metriä.

Tekninen huolto

Päävesijohto kulkee KTY-tontin eteläosan kautta. Muuten teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla.

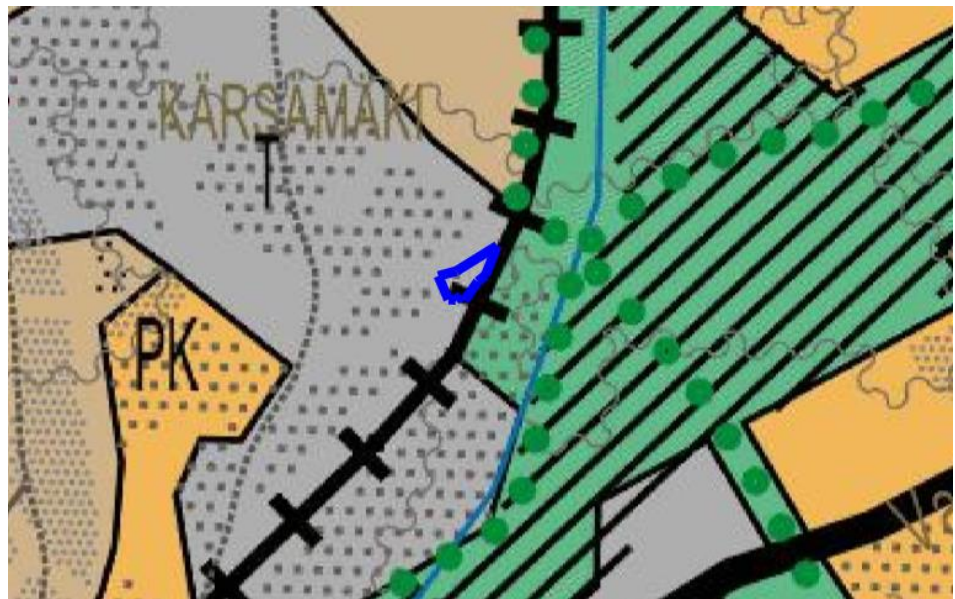
Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisen omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (T).



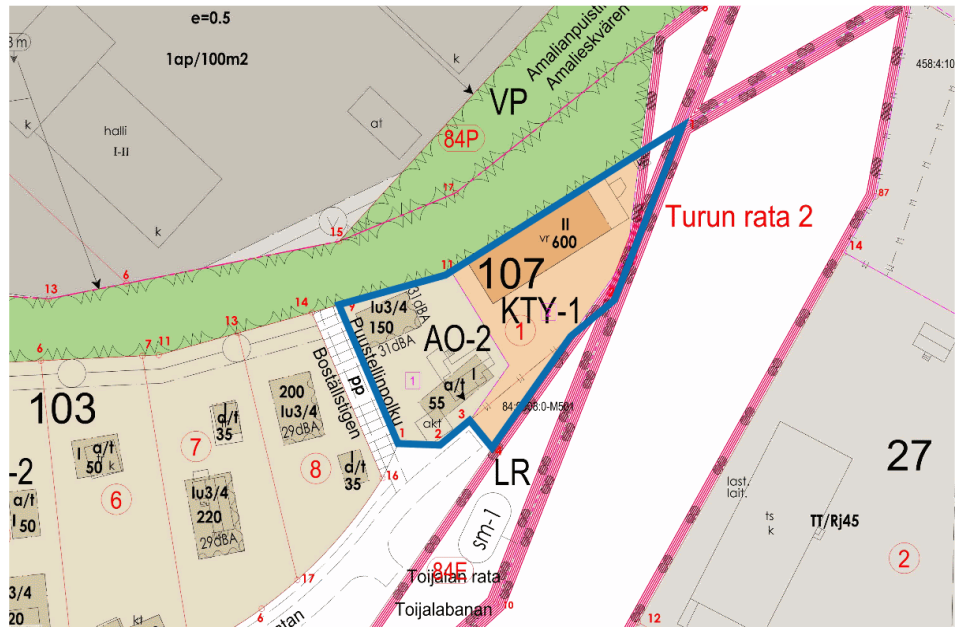
Ote Yleiskaavasta 2020

Yleiskaavan muuttaminen on vireillä. Yleiskaavassa 2029 huomioidaan voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäyttö.

Asemakaava

11.2.2012 voimaan tullessa asemakaavassa 24/2002 tontti 1 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-2). Tontti 2 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1) eli alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varstorakennuksia. Lisäksi itäpäässä on rautatiealuetta (LR). Kiinteistöjä ei ole muodostettu hyväksytyntonttijaon (853-84:188) mukaiseksi.

Nykyisen asemakaavan mukaan tontille 1 saa rakentaa 150 kerrosalaneliömetrin suuruisen omakotitalon. Rakennuksen alasta $\frac{3}{4}$ saa käyttää ullakolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Lisäksi tontille voi sijoittaa kooltaan korkeintaan 55 kerrosalaneliömetrin suuruisen autotallin ja/tai talousrakennuksen. Tontille 2 saa sijoittaa 600 kerrosalaneliömetrin suuruisen toimilarakennuksen. Rakennus voi olla enintään kaksikerroksinen.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontit 107.-1 ja 2 ovat 30.8.2010 hyväksytyyn tonttijaon 853-84:188 mukaisia tontteja. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 1 pinta-ala on 829 m² ja tontin 2 pinta-ala on 1 040 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 25.2.2016.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu yksityisen maanomistajan 12.6.2014 päivättyyn anomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Kärämäen Asunnonomistajat ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.

- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Liikennevirasto, Kiinteistöliikelaitos, Turun Museokeskus, Vesiliikelaitos sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja kaupunkisuunnittelu.

Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 12.1.2016 merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi. Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 15.1.2016 päivätyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 15.1.2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä kaupungin internet-sivuilla 15.1.–15.2.2016.

Mielipiteet

Nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Määräaikaan mennessä saatiin yksi mielipide.

Mielipide:

Esitämme, että asemakaavassa oleva korttelin 107, tontin 2 itäraja siirtyy noudattamaan tontin nykyistä todellista rajalinjaa ja että asemakaavaan merkitään rakennuksen kooksi sen nykyinen koko.

Samoin korttelin 107, tontilla 1 olevaan asuinrakennukseen tulee jäädä esteetön pääsy itäpäädyn kellaritiloihin kuten on ollut tähän asti. Esitämme, että raja kulkisi 1 m:n päässä Puustellinkatu 30 rakennuksen länsipäästä. Kellarikerroksessa on toimistotilaa.

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Tonttien välistä rajaa on siirretty 3 metriä itään eli se noudattaa nyt nykyistä todellista rajalinjaa. Tämä mahdollistaa asuinrakennuksen kellaritiloihin pääsyn oman tontin kautta. KTY-tonttiin on liitetty rautatiealuetta, mikä mahdollistaa pääsyn tontilla olevan rakennuksen itäpäädyn tiloihin oman tontin kautta. Rakennusala on laajennettu ja siirretty 2 metrin päähän tontin luoteisrajasta. Rakennusala ohjaa uuden rakennuksen tai rakennuksen osan sijoittumista. Rakennusalan rajaus ei vaikuta nykyisiin rakennuksiin. Kaavan rakenteesta kerrotaan tarkemmin kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.4.–3.5.2016, jolloin siitä sai jättää muistutuksia. Muistutuksia ei saatu määräaikaan mennessä yhtään. Lisäksi ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Liikennevirastolta, Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Museokeskukselta, Vesiliikelaitokselta sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta.

Liikennevirastolla, Kiinteistöliikelaitoksella, Turun Museokeskuksella ja Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Rakennusvalvonta huomauttaa asemakaavanmuutosehdotuksesta:

Tärinä- ja melukaavamääräykset on syytä sisällyttää myös KTY-1 -korttelialueelle AO-1 -korttelialueen tapaan.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaan liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 45 dB. Sen vuoksi KTY-alueelle ei ole syytä osoittaa melua koskevia määräyksiä. Tärinää koskeva määräys, ”rakennusten rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaimentamiseen (runkomelu)”, on sen sijaan lisätty myös KTY-1 -korttelialueen määräyksiin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on liittää voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealueeksi (LR) osoitettu kiinteistön osa asemakaavanmuutoksella osaksi nykyisen tonttijaon mukaista tonttia 2. Tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava ei mahdollista pääsyä oman tontin kautta rakennuksen päädyssä olevaan lämmönjakohuoneeseen. Nykyisen tonttijaon mukainen tontti 1 on mukana suunnittelualueessa, koska tonttien välistä rajaa tarkastetaan asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

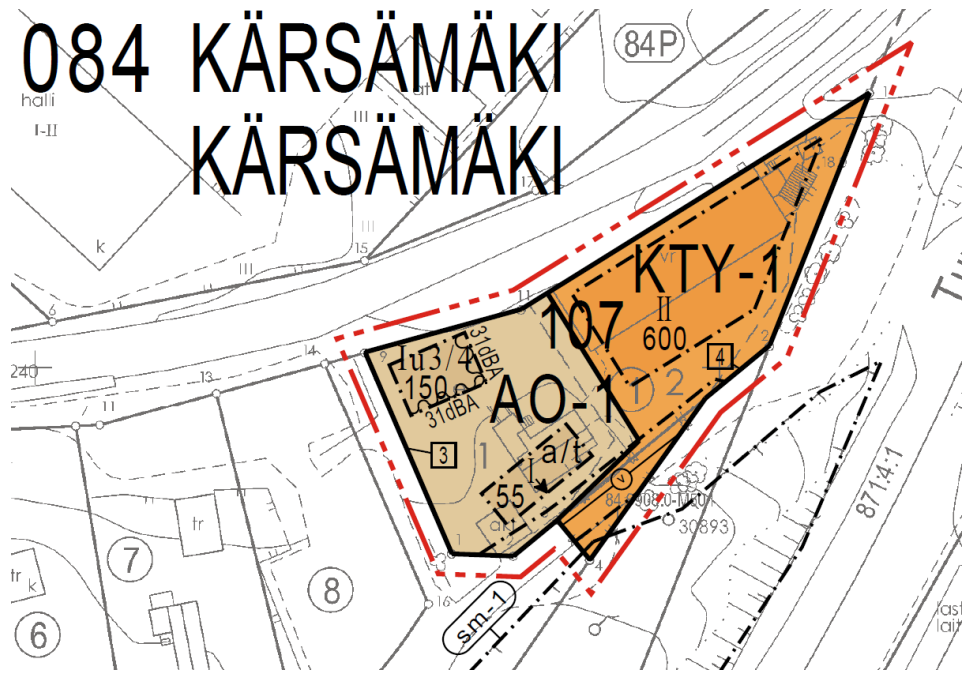
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on kokonaan korttelialuetta. Alueen pinta-ala on 2 013 m² eli noin 0,2 ha. Pinta-alasta 924 m² on erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) ja 1 089 m² toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1). Rakennusoikeus on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa, 805 kerrosalaneliömetriä.

Pientalotontin ja toimitilatontin välistä rajaa on siirretty 3 metriä itään. Lisäksi toimitilatonttiin on liitetty rautatiealuetta (LR). Näistä syistä johtuen pientalotontin (tontti 3) pinta-ala on kasvanut 95 m² ja toimitilatontin (tontti 4) pinta-ala on kasvanut 49 m².

Erotuksena nähtävillä olleeseen kaavamuutosehdotukseen, yleiset määräykset on nyt sisällytetty AO-1- ja KTY-1 -korttelialueiden määräyksiin. Lisäksi rakennusvalvonnan lausunnon johdosta tärinää koskevat määräykset on sisällytetty myös KTY-1 -korttelialueelle AO-1 -korttelialueen tapaan. Muuten korttelialueiden määräykset noudattavat voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, ainoastaan niiden sanamuotoja on muutettu.



Ote 24.3.2016 päivätystä ja 4.5.2016 muutetusta kaavamuutosehdotuksesta

Tontti 3

Tontti 3 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti AO-1 -korttelialueeksi eli erillispientalojen korttelialueeksi. Aluetta koskee seuraavat määräykset:

Asuin-, talous- ja autosuojarakennusten julkisivumateriaalin tulee olla vaaleaksi peittomaalattua tai punamullan väriseksi maalattua puuta. Asuinrakennuksissa tulee olla satulakatto. Kattokaltevuuden tulee olla noin 1:1.5. Katemateriaalin tulee olla konesaumattua teräspeltiä tai tiiltä. Parvekkeiden ja katosten tulee olla sirorakenteisia. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä. Rakentaminen on sovittava alueen oleviin pinnanmuotoihin.

Autotalli- ja/tai talousrakennus on rakennettava samaan aikaan asuinrakennuksen kanssa. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää laskelma pihalle toteutuvasta melutasosta. Rakennusten rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota raideliikenteen aiheuttaman värinän vaimentamiseen (runkomelu).

Alueelta kertyvät pintavedet tulee johtaa hulevesiverkkoon. Suunnittelualue sijaitsee tärkeän, veden hankintaan soveltuvan pohjavesialueen välittömässä läheisyydessä. Pohjaveden pilaamiskielto on ehdoton. Täyttötöissä saa käyttää ainoastaan puhdasta, karkearakeista kivennäismaalajia.

Autopaikkoja on osoitettava 2 autopaikkaa/asunto.

Puita tulee istuttaa 1 kpl/100 m² vapaata tonttimaata.

Rakennusalojen sijainti, rakennusoikeus ja kerrosluku säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Tontille saa rakentaa enintään 150 kerrosalaneliömetrin suuruisen ja kerrosluvultaan $lu\frac{3}{4}$ olevan asuinrakennuksen. Lisäksi saa rakentaa enintään 55 kerrosalaneliömetrin suuruisen autotalli- ja/tai talousrakennuksen. Talousrakennus tulee rakentaa viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa, koska talousrakennus suojaa pihaa rautatieliikenteen aiheuttamalta melulta. Asuin-

rakennuksen radanpuoleisilta julkisivuilta edellytetään 31 desibelin (dBA) ääneneristävyyttä.

Tontin eteläosan kautta kulkee päävesijohto. Kaavassa on osoitettu vesijohtolalle varattu alueen osa.

Tontti 4

Tontti 4 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti KTY-1 -alueeksi eli toimitilarakennusten korttelialueeksi. Määräykset ovat pysyneet pieniä tarkennuksia lukuun ottamatta samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa:

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennuksen julkisivumateriaalin ja värityksen tulee sopia ympäröivään asuinrakentamiseen. Rakentaminen on sovittava alueen oleviin pinnanmuotoihin.

Rakennusten rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota raideliikenteen aiheuttaman tärinän vaimentamiseen (runkomelu).

Alueelta kertyvät pintavedet tulee johtaa hulevesiverkkoon. Suunnittelualue sijaitsee tärkeän, veden hankintaan soveltuvan pohjavesialueen välittömässä läheisyydessä. Pohjaveden pilaamiskielto on ehdoton. Täyttötöissä saa käyttää ainoastaan puhdasta, karkearakeista kivennäismaalajia.

Toimitilarakennukselle osoitettu rakennusoikeus on pysynyt samana, 600 kerrosalaneliömetriä. Rakennus saa olla korkeintaan kaksikerroksinen. Rakennusala on sen sijaan muutettu. Rakennusalan ja tontin luoteisrajan väliin on jätetty 2 metriä tilaa, jottei rakentaminen rajaudu pohjoispuolella olevaan puistoksi kaavoitettuun alueeseen eivätkä rakennuksen perustukset ulotu puiston puolelle. Rakennusala on tonttien väliseen rajaan 3 metriä. Rakennusalan ja tontin 3 rakennusalan välinen etäisyys on yli 8 metriä. Koska tonttiin on liitetty rautatiealuetta, on rakennusala voitu laajentaa myös itään ja etelään.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänökselle osoitettu alue ulottuu osin tontin 4 puolelle. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus arkeologisten tutkimusten suorittamiseen kyseisellä alueella. Aluetta koskevista toimenpiteistä on otettava yhteyttä museoviranomaiseen hyvissä ajoin, noin vuosi ennen rakennustöiden aloittamista.

Tontin eteläosan kautta kulkee päävesijohto. Kaavassa on osoitettu vesijohtolalle varattu alueen osa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksen toteutuminen ei heikennä ympäristön laatua. Tonttien välisen rajan siirtämisen myötä kulku tontin 3 nykyiselle asuinrakennukselle on järjestettävissä oman tontin kautta. Samoin tontilla 4 sijaitsevan rakennuksen päätyyn on jatkossa mahdollista kulkea oman tontin kautta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa sen tultua voimaan.

Turussa 24. päivänä maaliskuuta 2016
Muutettu 4.5.2016 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija Jimi Antikainen