

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä helmikuuta 2010 päivättyä ja lausunnon ja neuvottelujen johdosta 21.1.2011 muutettua asemakaavakarttaa **"Kähärintie 14-18" (6/2006)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	2	2
Tontit:	4, 5 ja 6	4, 5 och 6

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	2 (osa)	2 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: KÄHÄRI- 2. -13

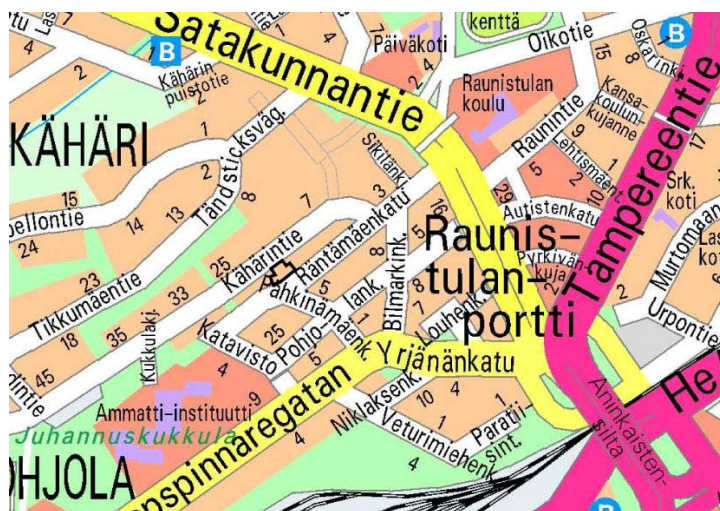
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 6/2006.
Diarionumero 1114-2006.

Asemakaavanmuutoksen laatija:
Turun ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimisto,
Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasunnittelija Marja Westerlund

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on tiedotettu v. 2006 kaavoituskatsauksessa ja osallisille on kirjeellä lähetetty ilmoitus kaavanmuutoksen vireillölosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1738 ha ja se sijaitsee n. 1,2 km Kauppatorilta luoteeseen Kähärintien ja Rantämäenkadun välisellä karttaan mustalla rajatulla alueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Kähärintie 14-18”.

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa alueen rakennuskannan uudistaminen vastaamaan nykyajan asumisvaatimuksia kuitenkin ympäristössä olevaan perinteisen rakennuskannan mittakaavaan istuvasti. Kaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävällä tonttijaonmuutoksella suunnittelualueen kolme tonttia yhdistetään yhdeksi tontiksi.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 23.3.2006, muut. 15.12.2010
2. Asemakaavakartta 2.2.2010, muut. 21.1.2011
3. Tilastolomake 2.2.2010, muut. 21.1.2011
4. Esitys kallioseinämän säilyttämiseksi 9.3.2006, Insinööritoimisto Varsinais-Suomen Kalliotekniikka Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavanmuutos pantiin vireille Raija Ekbladin, Hans Ekbladin ja Tililiitto Oy / Sami Ekbladin 12.1.2006 tekemästä anomuksesta.
- Kaavanmuutoksen hakijan edustajien toimesta järjestettiin 10.1.2006 suunnittelualueen naapurustolle tiedotustilaisuus Juhannuskukkulan ammatti-instituutin ruokasalissa.
- Asemakaavan vireille tulosta tiedotettiin v. 2006 kaavoituskatsauksessa.
- 27.3.2006 osallisille postitettiin ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilläolosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelukaavakkeineen.
- 16.8.2007 osallisille postitettiin mm. suunnittelualueen rajauksen osalta muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidekaavakkeen ja lähetekirjeen kera.
- Kaavanmuutosanomusta tarkistettiin 15.6.2009 päivätyllä kirjeellä.
- Asemakaavanmuutosluonnos, pvm 15.10.2009, hyväksyttiin muutosväestyksin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 1.12.2009 § 620.
- Lausuntopyynnöt asemakaavaehdotuksesta (pvm 2.9.2010) jätettiin toukokuussa 2010. Turun museokeskuksen lausunnon johdosta kaavaehdotusta muutettiin.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymässä muodossa.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksytetään kaupunginvaltuustossa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnitteluala kuuluu Kähärin ja Pohjolan vanhaan pientalovaltaiseen asuntoalueeseen. Alueella olevat kolme asuinrakennusta ovat Maakuntamuseolta saadun tiedon mukaan peräisin 1800-luvun lopulta. Seuraavassa kuvassa näkyvä Kähärintien varrella oleva asuinrakennus on tyypiltään usean perheen talo.



NÄKYMÄ KÄHÄRINTIELTÄ TONTILLE 5

Suunnittelualan korkeusasema Kähärintien varressa on n. +27 m mistä maasto laskee loivasti Röntämäenkadun suuntaan päättyen sen pohjoisreunassa olevaan n. 4 m korkeaan vanhaan kallioleikkaukseen. Alla olevassa kuvassa näkyvät ko. kallioleikkaus sekä tonttien 4 ja 6 asuinrakennukset, jotka ovat tyypiltään yhden perheen taloja. Tontilla 4 oleva vaalea asuinrakennus ei ole asumiskäytöstä.



NÄKYMÄ RÄNTÄMÄEN- JA PÄHKINÄMÄENKADUN RISTEYKSESTÄ TONTEILLE 4 JA 6

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä vaan se on vuosien varrella kallioperäiselle maaperälle rakentunutta pihamiljöötä koostuen melko vähäisistä puu- ja pensasistutuksista, pienistä nurmikkokaistoista ja käytävistä.

Palvelut

Suunnittelualueen lähin perusopetuksen 1.- 6. luokka-asteen koulu on vajaan puolen kilometrin päässä Satakunnantien toisella puolella kuten myös aluetta lähimpänä oleva päiväkotiki. Samalla suunnalla, mutta hieman kauempana sijaitsee 7.- 9. luokka-asteen koulu. Turun ammatti-instituutin yksi toimipiste sijaitsee Juhannuskukulalla n. 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta lounaaseen.

Alue kuuluu n. 1,4 km:n etäisyydellä sijaitsevan Keskustan terveysaseman piiriin, os. Käsityöläiskatu 2.

Suunnittelualuetta lähinnä oleva päivittäistavaraliike toimii Raunistulanportissa Satakunnan- ja Tampereentien risteyksen pohjoispuolella ja myös ydinkeskustan tarjoamat palvelut ovat melko lähellä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä ja ne on rakennettu ympäröiville katualueille.

Liikenne

Räntämäenkadun kalliroleikkauksesta johtuen ajoneuvoliittymät suunnittelualueelle ovat Kähärintien puolelta. Kähärintie on asfaltoitu katu, jonka molemmissa reunoissa on kapeahkot betonilaatoitetut jalkakäytävät. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevilla kaduilla on aluenepeusrajoitus 40 km/h. Kähärintiellä pysäköinti on kielletty lukuun ottamatta kesäaikaa, jolloin pysäköinti on sallittu kadun eteläreunassa tontteihin 3-7 rajoittuvalla osuudella. Kadun ja jalkakäytävien kunnossapidosta vastaa Turun kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston 13.11.2008 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Niiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huomioitava mm. alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä suunnittelualue on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, jolla aluetta varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys- ja palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa 20.10.1953 vahvistetussa asemakaavassa A34/1953 suunnittelualue on omakotirakennusten korttelialuetta, jolla rakennusoikeus on 649 k-m². Voimassa olevan kaavan ja sisäasiainministeriön 14.8.1950 vahvistaman Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 43 pykälän mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kolme huoneistoa käsittävän päärakennuksen kerrosluvultaan I³/₅ ja yhden yksikerroksisen talousrakennuksen. Tonttien rakennusoikeudet määräytyvät suhteessa tontin pinta-alaan ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa:

<u>Tontti:</u>	<u>Pinta-ala:</u>	<u>Rakennusoikeus:</u>
072-2-4	618 m ²	226 k-m ²
072-2-5	566 m ²	213 k-m ²
072-2-6	554 m ²	210 k-m ²

Muut selvitykset

Turun maakuntamuseo on v. 2002 inventoinut suunnittelualueen rakennuskannan ja määritellyt tonteilla 4 ja 5 (os. Kähärantie 16 ja 18) olevat asuinrakennukset kaupunkikuvallisesti tai paikallishistoriallisesti merkittäviksi.

Insinööritoimisto Varsinais-Suomen Kalliotekniikka Oy on laatinut 9.3.2006 päivätyn selvityksen kallioseinämän säilyttämisestä, liite 4.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

<u>Tontti:</u>	<u>Tonttijaon hyväksymis-</u> <u>päivämäärä:</u>	<u>Kiinteistörekisteriin merkitsemis-</u> <u>päivämäärä:</u>
072-2-4	3.11.1953	8.9.1955
072-2-5	29.1.1951	1.7.1955
072-2-6	3.11.1953	15.8.1955

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maaston-tarkistus on suoritettu 5.1.2010.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Raija Ekblad, Hans Ekblad ja Tililiitto Oy / Sami Ekblad ovat 12.1.2006 tehneet anomuksen asemakaavan ja tonttijaon muuttamisesta. Hakijoiden tavoitteena on mm. yhdistää kolme tonttia yhdeksi pientalotontiksi, uusia niillä oleva rakennuskanta, nostaa rakennusoikeutta, louhia pysäköintitilat kallion sisään ja järjestää ajoneuvoliittymä sinne Röntämäenkadulta.

Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ollut estettä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun museokeskus, Turku Energia Oy, Turun kaupungin rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja suunnittelutoimisto / liikennesuunnittelu, päättäjät sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kähärlän omakotiyhdistys ry sekä aluekumppanuus / Länsikeskus
- osalliseksi on voinut myös ilmoittautua

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

Vireille tulosta tiedottaminen, esitetyt mielipiteet ja kannanotot sekä vastine

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin v. 2006 kaavoituskatsauksessa. Lisäksi kaavanmuutoksen hakijan edustajien toimesta suunnittelualueen naapureille järjestettiin 10.1.2006 tiedotustilaisuus Juhannuskukulan ammatti-instituutin ruokasalissa, jossa paikalla oli n. 30 henkilöä.

27.3.2006 postitettiin osallisille ensimmäisen kerran ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidekaavakkeineen. Tähän 23.3.2006 päivättyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn kaavanmuutoshankkeeseen jätettiin eri tahoilta 8 mielipidettä, joista kahdessa on useampia kuin yksi tai kaksi allekirjoittajaa.

v. 2006 jätetyissä mielipiteissä kritisoitiin mm.:

- esitettyä suurta rakennusvolyymia, joka rikkoo ja tuhoaa nykyisen alueella olevan asumismiljöön massiivisuudellaan ja on nykyiseen asuin-ympäristöön verrattuna oleellinen muutos
- suojeltujen rakennusten hävittämistä
- autopaikoituksen sijoittamista kallion sisään, mikä on rakenteena vastoin alueen ilmettä ja tunnelmaa

- räjäytys- ja louhintatyötä, joka on liian suuri rasite ja riski ympäristössä olevien osin savimaalle perustettujen vanhojen rakennusten perustuksille ja rakenteille sekä alueen turvallisuudelle
- huomattavasti lisääntyvää liikennettä huoltoajoiheen
- nähtävissä olevaa vaikeutuvaa pysäköintitilannetta Kähärntien varressa maanalaisesta pysäköintitilasta huolimatta
- Asunto Oy Turun Kähärntie 20 pyytää rajaamaan tonttinsa pois asemakaavanmuutosalueesta ja haluaa suunnitellut jättepisteet sijoitettavaksi kadun varteen pois heidän tonttinsa vastaiselta rajalta.

Toisen kerran osallisille postitettiin 16.8.2007 mm. kaavarajauksen osalta pvm 14.8.2007 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidekaavakkeen ja lähetekirjeen kera. Tällöin jätettiin 17 mielipidettä, joista kolmessa on useampia kuin yksi tai kaksi allekirjoittajaa.

v. 2007 jätetyissä mielipiteissä tuotiin esiin mm. seuraavia näkökohtia:

- esitetty kaavanmuutoshanke ei huomioi millään tavoin maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteita, kuten
 - turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista
 - rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista
 - luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä
 - ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä
 - luonnonvarojen säästeliästä käyttöä
- kaavanmuutoshanke on vaarassa muodostua ennakkotapaukseksi, jolla ajetaan vain yksityisen tahon ahnetta maksimaalista taloudellisen edun tavoittelua ja joka merkitsee ympäristön asukkaiden elinolosuhteiden merkittävää ja pysyvää muutosta huonompaan suuntaan ja aiheuttaa naapurustolle myös vaikeasti arvioitavaa taloudellista menetystä
- muutossuunnitelman vireille tulo on luonut ahdistuksen ilmapiiriin koko aiotun rakennuspaikan naapurustoon, mikä lienee osaltaan lisännyt omistajien vaihtuvuutta kaavanmuutosalueen eteläpuolella
- Pohjolan ja Kähärin perinteisen, pitkän ajan kuluessa muodostuneen, vahvan identiteetin omaavan puutalovaltaisen pientaloalueen idylli, miljöö ja ympäristöarvot tulee säilyttää eikä yksittäiselle pientalotontille pidä kaavoittaa toisenlaista rakennusoikeutta, kuin mitä ympäristössä on
- suunnitellut raskaat rakennusmassat ovat muuhun alueen rakennuskantaan nähden täysin sopimattomia minkä seurauksena lähinaapurit menettävät omaleimaisen kotimaisemansa ja saavat tilalle jätteenkeräyspisteen, parkkihallin ajoaukon tms.
- toivotaan vastuuntuntoa säilyttää vähäisiksi käyneiden historiallisesti arvokkaiden puupientaloalueiden alue
- maakuntamuseon inventointikartoitus tulee ottaa huomioon ja säästää ainakin osa vanhoista rakennuksista
- Pohjolan ja Kähärin alueen asemakaavat tulisi päivittää ja suojelunäkökohdat tarkistaa, koska etenkin Pohjolan alue on säilynyt yhtenäisenä ja alkuperäisenä
- Pohjolan kaupunginosan puutaloalueen luonteeseen ei mitenkään sovi kallioon louhittu parkkihalli sillä se tulisi merkittävästi huonontamaan Rantämäenkadun, Pähkinämäenkadun ja Pohjolankadun rauhallisia asuinolosuhteita tuomalla mm. meteliä, saasteita ja liikenneongelmia
- parkkihallin käytöstä ympäristölle aiheutuva meluhaitta, myös öiseen aikaan, tulisi kartoittaa

- parkkihallin rakentamisvaiheen ja käytön tuottaman liikenteen lisäyksen myötä alueen liikenneturvallisuus vaarantuu koska Röntämäenkatu on kapea ja vain sen toisella puolella on jalkakäytävä, lisäksi huomionarvoista on, että katua kulkevat suunnittelualueen läheisyydessä toimivien kolmen koulun ja perhepäiväkodin lapset ja nuoret
- suunniteltu kalliolouhinta tuo muassaan riskejä alueen kiinteistöille, on edesvastuutonta ja rikkoo väistämättä ainakin lähitalojen perustuksia ja rakenteita, vaarassa ovat talot etenkin Pähkinämäen- ja Röntämäenkadun varsilla koska ne on rakennettu savipohjalle
- noin kolmetuhatta kuormaa käsittävän jätekiven poiskuljetus työmaalta lisää talojen rikkoutumisvaaraa
- kuka tutkii, kuka korvaa tai vastaa räjäytystyöstä rakennuksille mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden kustannukset, selvää on, ettei kukaan
- kallio kallioleikkauksineen on korvaamaton luonnonarvo, joka kauniine kasvillisuuselementteineen on säilytettävä kokonaisuudessaan, ei riitä, että kallioleikkauksen seinämää vain pyritään säilyttämään
- kallioleikkauksella on historiallista merkitystä sillä sitä pitkin on vuoteen 1944 asti kulkenut Turun ja Maarian kunnan raja
- kaksi autopaikkaa asuntoa kohden on ylimitoitettua koska suunnittelualue sijaitsee erinomaisten joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien piirissä ja Turun keskusta on lähellä kuten myös rautatie- ja linja-autoasema
- on odotettavissa, että asukkaiden ja heidän vieraidensa autojen lyhytaikainen pysäköinti lähikatujen varsilla lisääntyy
- aluetta tulee kehittää maltillisesti vanhaa rakennettua ympäristöä kunnioittaen siten, että rakennusoikeus myönnetään sen verran pienenä, jotta parkkipaikat mahtuvat piha-alueelle asuntojen välittömään läheisyyteen
- koko kaavahanketta esitetään uudelleenarvioitavaksi

Ympäristönsuojelutoimisto on 22.8.2007 sähköpostin välityksellä tiedottanut, että heidän tietokantansa mukaan kohteessa ei löydy epäilyjä pilaantuneista maa-alueista.

Lounais-Suomen ympäristökeskus edellytti 6.9.2007 pidetyssä vireillä olevien kaavoituskohteiden ajankohtaistapaamisessa kyseisen kaavanmuutoskohteen osalta, että tarkoin tutkitaan vanhojen rakennusten arvot ja laaditaan myös vaihtoehto, jossa niiden säilyminen turvataan.

Turun maakuntamuseon sähköpostin välityksellä 18.9.2007 saatu kannanotto suunnittelualueeseen on, että Kähärntien suuntainen asuinrakennus tontilla 5 tulee säilyttää osana katunäkymää ja alueen vanhaa rakennuskantaa. Muilta osin aluetta on mahdollista korvata uudisrakentamisella. Kähärin alueella on paikoin volyymiltaan isoja asuinrakennuksia, mutta niitä ei yleensä ole useita vierekkäin. Nyt kolmen ison asuinrakennuksen vierekkäin rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen pienimittakaavaista rakennustapaa. Parempi olisi, ettei aluetta rakenneta näin täyteen vaan vähennetään asuntojen määrää ja samalla talojen massoja pienemmiksi. Tällöin on mahdollista myös laittaa autojen parkkipaikat pihalle. Parkkiluola ei ole mitenkään perinteinen ratkaisu alueella. Tärkeää alueen suunnittelussa on ottaa huomioon, että Kähärissä, kuten myös mm. Raunistulassa sisäänkäynnit ovat aina pihan puolelta tai rakennusten päästä, ei katujulkisivuista. Siltä osin kaavanmuutosanomuksen yhteydessä esitetty esisuunnitelma rakennuksista ei museon näkemyksen mukaan ole mahdollinen. Kähärin alueen luonteeseen ei myöskään kuulu, että vierekkäin on samannäköisiä taloja vaan alueen rakennukset ovat kaikki vähän erinäköisiä.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan asemakaavaluonnoksen käsittelyvaiheessa v. 2009 jätettiin lisää mielipiteitä. Niistä yksi oli useiden Kähärin alueen asukkaiden allekirjoittama adressi. Mielipiteissä kaavahanketta kritisoitiin pitkälti samoin perustein kuin vv. 2006 ja 2007 jätetyissä mielipiteissä.

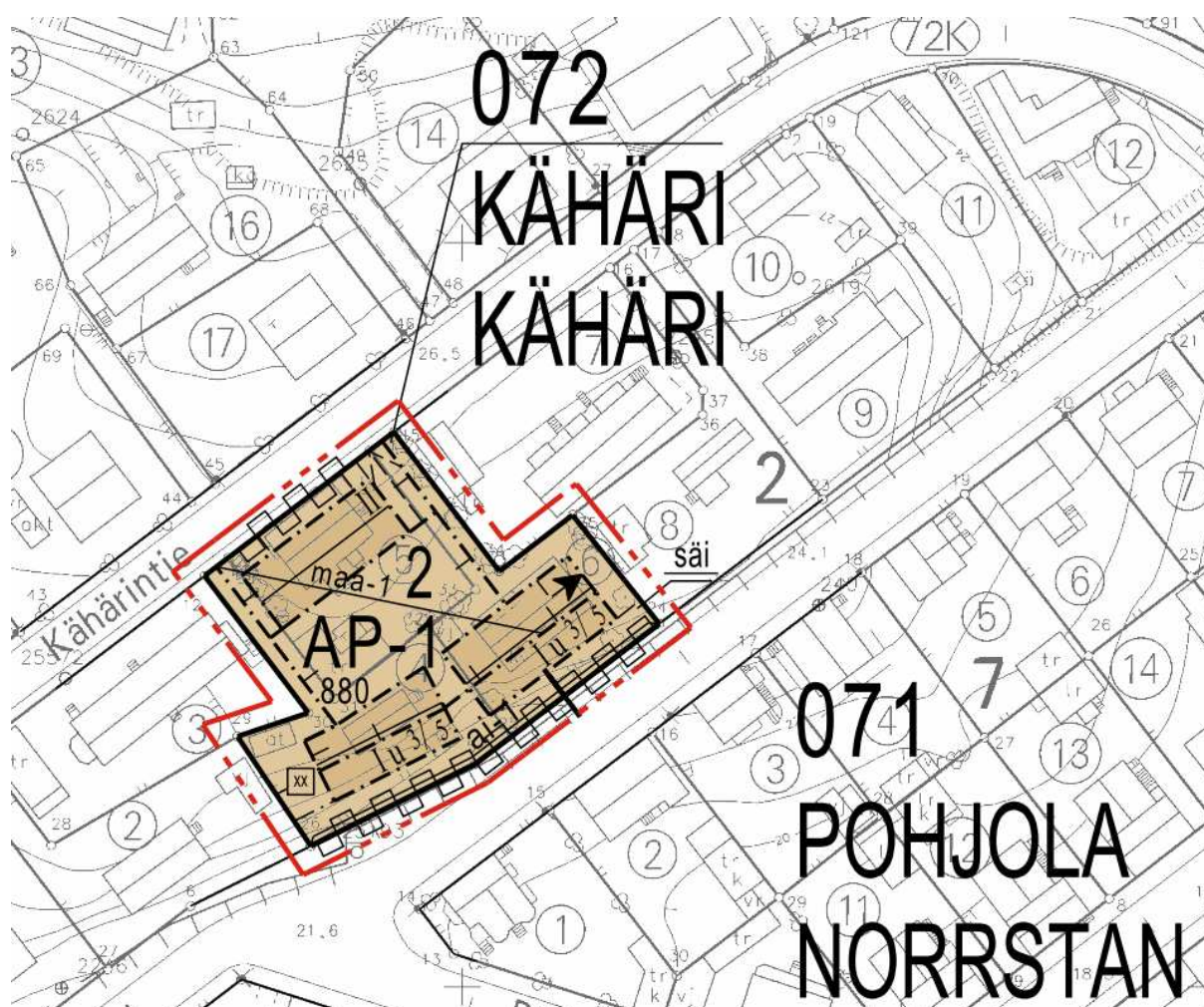
Hans Ekblad jätti ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle 17.11.2009 päivätyn vastineen, jossa tuotiin esiin kaavahanketta puoltavia näkökohtia.

Asemakaavaluonnos

Osallisten vv. 2006 ja 2007 jättämien runsaiden mielipiteiden sekä viranomaisilta saatujen kannanottojen johdosta asemakaavatoimisto edellytti kaavanmuutoksen hakijatahon tarkistavan kaavanmuutosanomuksen liitteenä olleita suunnitelmia.

Kaavanmuutosanomusta täydennettiin 15.6.2009 päivättyllä kirjeellä, jonka liitteenä oli tarkistetut suunnitelmat sekä muistio. Muistiosta käy mm. ilmi, että Maakuntamuseon edustajat ovat 30.4.2008 tehneet katselmuskäynnin kaavanmuutosalueella ja käydyssä neuvottelussa todenneet, että kaikki kaavanmuutosalueella olevat rakennukset voidaan purkaa. Näin ollen Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (nyk. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY) edellyttämien rakennukset säilyttävän vaihtoehdon laatiminenkaan ei enää ollut tarpeen. Ja koska alueella voimassa oleva asemakaava jo nyt mahdollistaa esim. kolme huoneistoa käsittävien rakennusten rakentamisen tonttia kohti, ei asemakaavatoimistossa myöskään nähty lähes 0-vaihtoehdon kaltaisen vaihtoehdon laatimista järkeväksi.

Yllä olevista perusteista johtuen alueelle laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto, pvm. 15.10.2009. Alla esitetty asemakaavaluonnos ja seuraavalla sivulla olevat asemakaavamerkinnot ja -määräykset pohjautuvat hakijatahon kaavanmuutosanomusta täydentävän kirjeen mukana toimitettuun tarkistettuun suunnitelmaan, jonka asemakaavatoimisto katsoi soveltuvan laadittavan kaavaluonnoksen pohjaksi. Suunnitelma on esitetty liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



ASEMAKAAVALUONNOS, 15.10.2009

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue.

Asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko rakennusten päädyistä tai niiden pihan puolelta. Asuinrakennusten etäisyys toisistaan on oltava vähintään 8 m. Asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja ja asemakaavassa sallittua rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa kuisteja, portaita ja muita vastaavia tiloja. Kullekin rakennusosalalle saa sijoittaa enintään kolme asuntoa.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko mansardikatto tai 2-lappeinen harjakatto, jonka kattokaltevuus on n. 30 astetta. Vesikattomateriaalina tulee käyttää joko tumman harmaata kattotiiliä tai tumman harmaaksi maalattavaa konesaumattua peltikatetta.

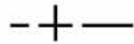
Korttelialueen asuinrakennusten kadunpuoleisten julkisivujen korkeus saa olla enintään 5,5 m ja niiden sekä muiden rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peitto-maalattua lautaa. Rakennukset tulee maalata perinteisin värein keskenään erivärisiksi.

Korttelialueelle on osoitettava 1,5 autopaikka asuntoa kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota ja niiden ilmanvaihtohormit ja -laitteet tulee sijoittaa rakennusten vaipan sisään.

Korttelialueelle on varattava yhtenäistä ja esteettömästi saavutettavaa suojaistutuksin erotettua aluetta leikkiä ja oleskelua varten vähintään 10 m² asuntoa kohti. Korttelialueen reuna-alueilla kasvava puusto tulee säilyttää ja rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tms. on istutettava.



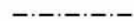
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



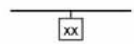
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

072
KÄHÄ

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

2

Korttelin numero.

880

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu3/5

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

säi

Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti noudatettavan määräyksen.



Rakennusala.

Alue, jolle asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen saa sijoittaa maanalaista tilaa ajoluiskaa, autojen ja polkupyörien säilytystä, väestönsuojaa, varastointia, kiinteistönhoidtoa yms. varten sekä maanpinnan ja maanalaisen tilan yhdistävän porras- ja hissiyhteyden. Maanalaisen pihatason kansi ei saa nousta ympäristössä olevaa maantasoa ylemmäksi ja pihatason kannen on kestävä raskaan pelastusajoneuvon paino.



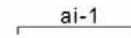
Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, jota ei saa kattaa.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Alueen osa, jolla oleva kallio on säilytettävä.

Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.



Merkintä osoittaa kohdan, jolle on rakennettava vähintään 150 cm korkea aita maanpinnan tasosta mitattuna.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.10.2009 päivätyn asemakaavaluonnoksen 1.12.2009 § 620 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi seuraavin evästyksin:

- Rakennuskohtainen asuntomäärä tulee laskea kolmesta kahteen eli kaava-alueelle tulee näin ollen kuusi asuntoa kaavaillun yhdeksän sijaan.
- Kaavan rakennusoikeuden voi nostaa nykyisen kaavan sallimasta 649 k-m²:stä 750 k-m²:iin sillä kaavan tulee tähdätä perheille sopivan kokoisten asuntojen rakentamiseen. Rakennusoikeus tulee myös jakaa mahdollisimman tasan rakennusten kesken.
- Pysäköintijärjestelyt tulee hoitaa muulla kuin maanalaisella tilaratkaisulla sillä maanalainen pysäköinti ei ole Kähärin alueen luonteesta johtuen oikea tapa autopaikoitustarpeen ratkaisemiseksi.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (pvm 2.2.2010) pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turun museokeskukselta, Turku Energia Oy:ltä sekä Turun kaupungin rakennusvalvontatoimistolta. Lausuntopyyntökirjeessä lausunnonantajilta pyydettiin lisäksi heidän näkemystään maanomistajan asiantuntijan laatimasta ja 3.5.2010 päivätystä Kaavaehdotuksen kehittäminen -nimellä otsikoidusta muistiosta.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta toteaa lausunnossaan, että mikäli rakennusoikeuden kasvu jää alle 300 k-m² ei kaupunginvaltuustossa 22.1.2007 § 21 hyväksytyn maapolitiikan periaatteiden mukaan maankäyttösopimusta tarvita, mutta asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävän tonttijaonmuutoksen laatimiskustannukset tulee periä maanomistajalta yhtä aikaa asemakaavanmuutoksen laatimiskustannusten kanssa.

Asemakaavatoimisto: Tonttijaonmuutoksen laatimiskustannukset tullaan perimään maanomistajalta samaan aikaan asemakaavanmuutoksen laatimiskustannusten kanssa.

Museokeskus toteaa lausuntonaan, että ehdotuksessa on otettu huomioon Maakuntamuseon / Museokeskuksen ja alueen ihmisten kannanotot sallimalla alueelle vain kuusi asuntoa ja antamalla tarkkoja määräyksiä uudisrakentamisen koosta, muodosta ja ulkoasusta. Tosin asemakaavan selostuksessa todettu: ”Kaava-alueen rakennuskannan uudistuessa alueen yleisilme muuttuu yhtenäisemmäksi ja viimeistellymmäksi” on ristiriidassa Kähärin ominaispiirteiden kanssa. Myöskään tumman harmaa kattotiili vesikattomateriaalina ei ole perinteisen värinen katemateriaali ja se tulee muuttaa punaiseksi kattotiileksi. Konesaumattu peltikate kuitenkin voi olla tumman harmaa.

Maanomistajan nimeämän asiantuntijan laatiman muistion näkemyksistä Museokeskus toteaa, ettei Museokeskus edelleenkään puolla asuntojen alle louhittavaa kellaritilaa pysäköintiä tai muuta tarkoitusta varten. Maanalainen pysäköinti tarkoittaa aina myös jossain kohdin ajoluiskaa eikä kellariin louhittu autopaikoitus ole tyypillistä Kähärin pientaloalueella, joten siksi kaavaehdotuksessa esitetty maanalaisesta pysäköinnistä luopuminen on hyvä

ratkaisu. Alueen asuntojen lukumäärää ei myöskään ole tarpeen lisätä, koska se aiheuttaa mm. paikoitusongelmia pihalla. Sen sijaan kaavamääräyksiin ehdotettu lisäys: "Rakennusten ja julkisivujen koko tulee erityisesti sopeuttaa alueen vanhan rakennuskannan mittakaavaan" on muotona hyvä ja tukee asemakaavan tarkoitusta.

Asemakaavatoimisto: Kaavakarttaan kattotiilen värivaatimus muutetaan punaiseksi ja kaavamääräyksiin lisätään lause: "Korttelialueen rakennusten koko tulee sopeuttaa alueen vanhan rakennuskannan mittakaavaan." lisäksi kaavaselostuksesta poistetaan lause: "Kaava-alueen rakennuskannan uudistuksessa alueen yleisilme muuttuu yhtenäisemmäksi ja viimeistellymmäksi."

Vesiliikelaitoksella, Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ja rakennusvalvontatoimistolla ei ollut huomautettavaa.

Neuvottelut 21.9.2010 ja 21.1.2011

Lausuntopyyntövaiheen jälkeen kaavanmuutoksen hakijan edustajan aloitteesta käydyissä neuvotteluissa kaavaehdotusta haluttiin vielä muutettavan siten, että:

1. Koko tontin rakennusoikeus olisi 750 k-m² eikä jaettu 250 k-m² / rakennusala, koska tällöin rakennusmassojen koko voisi tilanteen mukaan hieman vaihdella.
2. Korttelialueella sallittu asuntoluku olisi 6 sijasta 7 sillä perusteella, että alueella voimassa oleva kaava sallii 9 asuntoa.
3. Autopaikkamääräys olisi 1 autopaikka / asunto ja kaksi vieraspaikkaa.

Neuvotteluiden johdosta kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

1. Poistettiin rakennusalakohtainen rakennusoikeusmerkintä ja korvattiin se merkinnällä 750 / 270 ja määräyksellä: "Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärän ja toinen luku yksittäisellä rakennusalalla sallitun rakennusoikeuden enimmäismäärän."
2. Kaavamääräys "Kullekin rakennusalalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa" haluttiin pitää ennallaan, koska asuntojen lukumäärän kasvu tuottaisi ongelmia autopaikoituksen järjestämisen suhteen. Alueelle ei myöskään haluta syntyvän rivitalotyypistä rakentamista.
3. Autopaikkamääräystä 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ei ole syytä muuttaa sillä se noudattaa linjaa, joka Kähärin alueen 2000-luvulla vahvistetuissa asemakaavoissa on ollut käytäntönä. Vieraspysäköintipaikkavaatimus voidaan kuitenkin muuttaa muotoon "Korttelialueelle on osoitettava riittävä määrä vieraspysäköintipaikkoja."

Nähtävillä olo

2.2.2010 päivätty ja Museokeskuksen lausunnon ja neuvotteluiden johdosta 21.1.2011 muutettu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymässä muodossa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet ja perusteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteiden mukaisia. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavanmuutos ei tuota alueelle suuria muutoksia.

Asemakaavan tavoitteena on saattaa nykytilassaan vajaakäyttöinen alue kokonaisuudessaan asumisen piiriin ja mahdollistaa elinkaarensa päähän tulleen rakennuskannan uusiminen vastaamaan nykyajan asumistarpeita ympäristössä olevan perinteisen rakennuskannan muodostamaa miljöötä kunnioittaen. Tonttien yhdistämisen myötä kaava-alueen suunniteltavuus paranee, koska kaksi ns. kaulatonttia poistuu. Tonttien yhdistämisellä saavutetaan lisäksi etuja esim. jätehuollon ym. toimintojen järjestämisen osalta.

Lähialueen asukkailta saatujen mielipiteiden valossa heidän tavoitteinaan ei sinänsä ole vastustaa alueen rakennuskannan uudistamishanketta kunhan se vain tapahtuu Kähärin pientaloalueen mittakaavan ja luonteen mukaisesti alueella jo asuvien elinolosuhteita huonontamatta.

Jotta yllä esitettyihin tavoitteisiin päästäisiin, on esim. kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus nostettu 750 k-m²:iin mikä on 101 k-m² enemmän kuin voimassa olevan kaavan sallima 649 k-m². Ja jotta rakennettavien asuntojen koko mahdollisimman hyvin soveltuisi perheasumiseen, on yksittäisellä rakennusalalla suurin sallittu rakennusoikeus enintään 270 k-m².

Koska kaava-alue sijaitsee lähellä keskustaa hyvien julkisen ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyydessä, on autopaikkojen laskentaperusteena mahdollista käyttää Kähärin alueelle 2000-luvulla vahvistetuissa asemakaavoissa käytäntönä ollutta 1,5 autopaikkaa / asunto. Ja koska korttelialueella asuntojen lukumäärä on rajattu kuuteen, tulee kaava-alueelle näin ollen osoittaa 9 autopaikkaa sekä lisäksi riittävä määrä vieraspysäköintipaikkoja, joten autopaikoitus ei rasita lähikatujen varsia.

Uudisrakentamisen miljööseen sovittamiseksi on kaavassa annettu määräykset mm. julkisivukorkeudesta, rakennusmateriaaleista, kattomuodoista ja -harjansuunnista kuten myös rakennusten värimaailmasta. Ja jotta mahdollisimman paljon aluetta korttelin suojaisassa keskiosassa jäisi käytettäväksi piha-alueena, on rakennusalat osoitettu korttelin reuna-alueille.

Kaava-alueen ja sen ympäristön viihtyisyyteen olennaisesti vaikuttavat alueella jo kasvavat puut. Siksi ne on edellytetty säilytettävän sillä uusien puiden kasvattaminen on työlästä ja hidasta kaava-alueen kallioperäisestä maaperästä johtuen. Alueen viihtyisyyttä edesauttaa myös yhtenäiseksi ja esteettömästi saavutettavaksi, suojautetuksi muista pihatoiminnoista erotettavaksi määrätty vähintään 60 m²:n suuruinen leikkiä ja oleskelua varten varattava alue.

Kaava-alueen ympäristön viihtyisyyden ja identiteetin säilymistä edesauttaa ehdottomasti säilytettäväksi määrätty Röntämäenkadun varrella oleva vanha kallioleikkaus. Sen kallioseinämän säilyttämiseksi on laadittu liitteenä 4 oleva esitys. Samaa tarkoituspäätä palvelee myös se, että Röntämäenkadun puolelta kaava-alueelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kallioleikkauksen säilyttämisellä on myös historiallista merkitystä sillä sitä pitkin on vuoteen 1944 asti kulkenut Turun kaupungin ja Maarian kunnan välinen raja.

Kaava-alueen pihan turvallisen käytön vuoksi säilytettävän kallioleikkauksen päälle on määrätty rakennettavaksi aita.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,1738 ha ja se on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 750 k-m² ja aluetehokkuus (e_a) 0,43. Kaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: KÄHÄRI-2.-13.

5.3 Aluevaraukset

AP-1 = Asuinpienalojen korttelialue

Korttelialue koostuu yhdestä tontista, jolle on merkitty kolme rakennusalaa. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 750 k-m² ja yksittäisen rakennusalan suurin sallittu enimmäisrakennusoikeus on 270 k-m². Kähärintien puoleisen rakennusalan kerroskorkeus on II ja kahden muun Röntämäenkadun puolella sijaitsevan rakennusalan kerroskorkeus on I 3/5. Korttelialueen rakennusten koko tulee sopeuttaa alueen vanhan rakennuskannan mittakaavaan ja asuinrakennusten kadunpuoleisten julkisivujen korkeus saa olla enintään 5,5 metriä.

Kaikkilla rakennusaloilla on määrätty harjansuunnat ja kahdella rakennusallalla on määrätty myös se rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko mansardikatto tai 2-lappeinen satulakatto, jonka kattokaltevuus on n. 30 astetta. Vesikattomateriaalina tulee käyttää joko punaista kattotiiltä tai tumman harmaaksi käsiteltävää konesaumattua peltikatetta.

Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja ja sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa auton säilytyspaikkoja, kuisteja, portaita ja muita vastaavia tiloja. Asuinrakennusten etäisyys toisistaan on oltava vähintään 8 metriä. Kullekin rakennusallalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa ja niiden sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko rakennusten päädyistä tai pihan puolelta.

Röntämäenkadun puoleisella korttelinrajalla on liittymäkielto, rajalla oleva kallio on ehdottomasti säilytettävä ja sen päälle on rakennettava vähintään 150 cm korkea aita maantasosta mitattuna.

Korttelialueella on varattava yhtenäistä ja esteettömästi saavutettavaa muista pihatoiminnoista suojaistutuksin erotettua leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuntoa kohti. Korttelialueella kasvava puusto tulee säilyttää ja rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä kulkuteinä tms., on istutettava.

Autopaikkoja korttelialueelle on osoitettava 1,5 kpl asuntoa kohti ja riittävä määrä vieraspysäköintipaikkoja.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen olemassa olevalla asuinalueella, hyvien liikenneyhteyksien, palveluiden ja kunnallistekniikan läheisyydessä edesauttaa kaupunkiseudun tasapainoista kehittämistä ja on taloudellista, koska olemassa olevat yhdyskuntarakenteet saadaan täysipainoisesti hyötykäyttöön.

Kaava-alueen rakennuskannan uudistuessa alueen yleisilme muuttuu viimeistellymmäksi. Kovin suuria kaupunkikuvallisia muutoksia ei kuitenkaan ole tapahtumassa, koska uudisrakentaminen sijoittuu pitkälti alueella jo tällä hetkellä olevien asuinrakennusten paikoille. Tulevaa rakentamista myös ohjaavat yksityiskohtaiset kaavamääräykset. Niiden kautta pyritään muodostamaan ympäristössä olevan perinteisen rakennuskannan kanssa yhteensopiva kokonaisuus, joten alueen positiiviseksi koettu identiteetti ei uudisrakentamisen vuoksi ole vaarassa.

Liikenteeseen

Uusien asukkaiden myötä mm. Kähärintien liikennemäärät tulevat jonkin verran kasvamaan, mutta liikennemäärän lisäyksen vaikutus esim. katujen turvallisuustasoon tai vuorokauden keskimääräiseen melutasoon on katsottava vähäiseksi. Liikenteen lisäys ei edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä eikä pysäköintipainetta ympäristön katualueille suuntaudu, koska autopaikoitus sijoitetaan tontille.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on katualueilla jo valmiina eikä rakennuskannan uudistaminen edellytä verkoston osalta suuria toimenpiteitä.

Väestöön

Kaava-alueen asukasmäärä tulee kasvamaan n. 13–25 asukkaalla sillä tällä hetkellä kaava-alueella asuu noin 5 asukasta. Kaava-alueen asukasmäärä tulee olemaan 18–30 välillä, kun laskentaperusteena käytetään 3–5 asukasta asuntoa kohti.

Alueelle tulevien uusien asukkaiden näkökulmasta asuminen rauhallisella, valmiiksi rakentuneella alueella hyvien joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyydessä niin lähellä keskustaa, ettei oman auton käyttö ole välttämättömyys, on erinomaista.

Kaava-alueen ympäristössä asuvien näkökulmasta olevan tilanteen muuttuminen arveluttaa mm. lisääntyvän liikenteen muodossa. Toisaalta asukasmäärän kasvu voidaan nähdä myös positiivisena asiana mm. alueen lähistöllä olevien päivähoito-, koulu- ja kaupallisten palveluiden säilymisen suhteen.

Viihtyisyyteen, terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Räntämäenkadun puoleisella rajalla oleva kallio säilyy ja sen päälle tulee turvallisuussyistä rakentaa aita. Myös kaava-alueella kasvava puusto suu- rimmaksi osaksi säilyy.

Kaava-alueen rakentamisaikaan liittyvät purku-, kaivu- ja louhintatyöt sekä kuljetukset tulevat häiritsemään lähiympäristön asukkaita. Häiriöt ovat kuitenkin lyhytkestoisia ja alueen rakentajan / rakennuttajan tehtävänä on huolehtia siitä, että häiriötilanteet minimoidaan eikä rakentamisvaiheesta aiheudu ympäristössä oleville rakenteille vahinkoa ja että alueen turvallisuustaso säilyy. Rakentamisvaiheen päätyttyä alueen viihtyisyys, terveellisyys ja turvallisuus palautuvat pitkälti ennalleen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamistoimet alueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 2. päivänä helmikuuta 2010
Muutettu 21.1.2011 (lausunto ja neuvottelut)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasunnittelija

Marja Westerlund