

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä syyskuuta 2003 päivättyä ja 8.1.2004 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. ”Mälikkälän kartano” (27/2002)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	51	51
Tontti:	3	3
Katu:	Lukkosepänkatu (osa)	Låssmedsgatan (del)
Virkistysalue:	Piirtäjänpuisto (osa)	Ritarparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	67	67
Katu:	Insinöörinpolku	Ingenjörstigen
Virkistysalue:	Piirtäjänpuisto (osa)	Ritarparken (del)
Puistopolku:	Insinöörinpolku	Ingenjörstigen

Uusi korttelin numero: Mälikkälä-67. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: Mälikkälä-67.-1.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 27/2002.

Diarionumero: 12029-2001.

Kaavan nimi: Mälikkälän kartano.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 25.2.2003 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

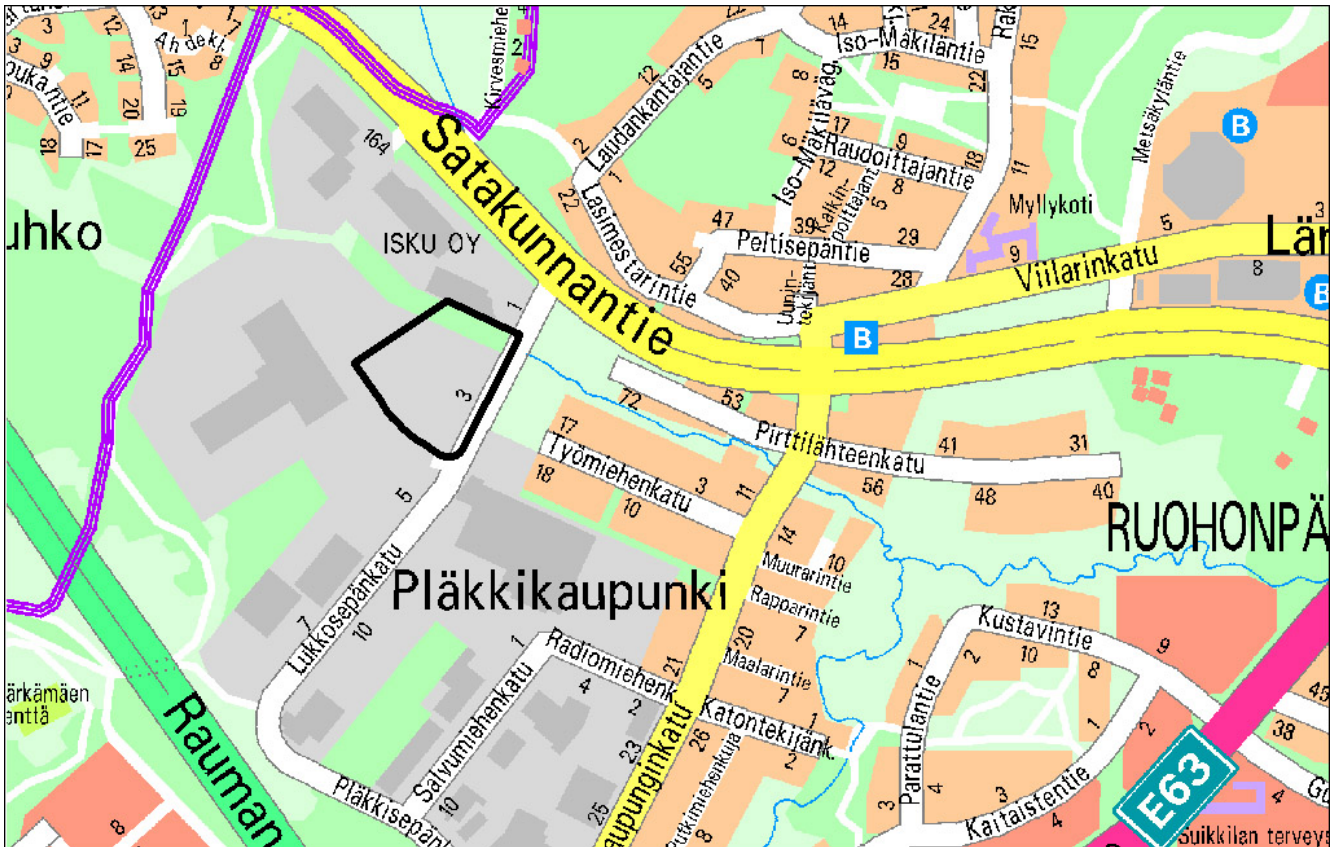
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni@turku.fi).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 10.6.2003.

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Raision rajan läheisyydessä n. 4 kilometrin etäisyydellä Turun keskusta-alueelta luoteeseen.



1.3

Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu Rakennus-Lundén Oy:n kaavanmuutoshakemukseen. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että Mälikkälän kartanon pihapiiristä v. 1973 muodostettu tontti teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella muutetaan asuinkäyttöön. Alueelle tulee arvioidusti 115-185 asukasta.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavakartta 26.9.2003, muutettu 8.1.2004.
Poistuva asemakaava ja havainnekuva on esitetty kaavakartan yhteydessä.
- 2 Tilastolomake 26.9.2003, muutettu 8.1.2004.
- 3 Melutarkastelu, perusteet, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto 2003
- 4 Melutarkastelu, nykytilanne, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto 2003
- 5 Melutarkastelu, melutaso vuonna 2020 ilman maankäytön

- muutoksia tavanomaisella liikenteen kasvulla, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto 2003
- 6 Melutarkastelu, melutaso vuonna 2020 asemakaavan mukaisella maankäytöllä ja sen aiheuttamalla liikenteellä sekä tavanomaisella liikenteen kasvulla, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto 2003
- 7 Maaperän haitta-aineiden selvitystyö, Suunnittelukeskus Oy 26.8.2003
- 8 Pläkkikaupungin asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, JM-Ympäristötutkimus 2001

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutoshakemus saapunut 27.11.2001.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 25.2.2003 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksynyt luonnoksen 10.6.2003.

Asemakaavakarttaehdotus 26.9.2003.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot loka-marraskuussa 2003.

2.2

Asemakaava

Tontti muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa pääosin 3-4 -kerroksisia rakennuksia säilytettävien vanhan kartanon päärakennuksen ja kivinavetan lisäksi. Alueen rakennusoikeus laskee. Erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen rakentamistapaan ja sijoittumiseen korttelialueelle. Tarkoitus on säilyttää kartanon pihapiirimäinen rakenne.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavoituksen yhteydessä kaupunki laatii kiinteistön vuokraajan kanssa maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta. Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavanmuutosaluetta rajaavat Satakunnantie sen varrella sijaitsevine liikarakennuksineen, Lukkosepänkatu ja betonielementtitehtaan tontti. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 2.25 ha.

Mälikkälän kartanon päärakennus sijaitsee puutarhan ympäröimänä suojaissa metsän reunassa. Tonttia hallitsee teollisuuskäytössä oleva vanha kivinavetta laajennettuine siipineen. Useimmat vanhat ulkorakennukset ovat vielä pystyssä ja tontilla voi vielä aistia teollisuustoiminnan alta vanhan pihiirin tunnelman.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalue avautuu kaakkoispuolelle tasaiseen ja avaraan maisematailaan. Luonnontilaisena säilynyt mäntyvaltainen metsäalue kaavanmuutosalueen pohjoisosassa muodostaa suojaisten seinämien Satakunnantien liikarakennusten suuntaan. Muut rakentamattomat alueet tontin reuna-alueilla ovat heinittyneitä.

Kaavanmuutosalueen maaperä on suurelta osin savea pohjoisosaan ulottuvaa kallioaluetta lukuun ottamatta. Tasaisesti Lukkosepänkadun reunalta nousevan tonttialueen maanpinnan taso on 10-16 metriä merenpinnan yläpuolella.

Asemakaavanmuutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Luontoarvojen perusselvitys

JM-Ympäristötutkimus on vuonna 2001 laatinut kaavanmuutosalueen luontoarvojen perusselvityksen. Ajankohdan vuoksi (lokakuu) alueelta on voitu tehdä vain luontotyyppiselvitys ja pintapuolinen kasvillisuuden ja ympäristön kuvaus. Muita eliöryhmiä kuin putkilokasvit ei selvitetty.

Koska suurin osa inventoitavasta alueesta on ollut voimakkaan maankäytön kohteena jo pitkään, inventointi keskitettiin jäljellä olevalle pienelle rakentamattomalle alueelle kaavanmuutosalueen pohjoiskulmaan päärakennuksen ja suurmyymälän väliin.

Rakentamattoman alueen luontoarvoja voidaan selvityksen mukaan pitää tavanomaisina. Alueella ei myöskään ole Luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltavia luontotyyppisiä eikä uhanalaista putkilokasvistoa. Linnustoa ei ajankohdan vuoksi kyetty inventoimaan. Ympäristön perusteella on arvioitu, että alueen pesimälinnusto lienee niukka.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavanmuutosalue lähiympäristöineen on suurimmaksi osaksi teollisuusaluetta. Viereisellä tontilla sijaitsee betonielementtitehdas, joka hallitsee lähiympäristön kaupunkikuvaa kuljetuslinjastoineen. Lukkosepänkadun toisella puolella sijaitsee omakotitaloalue.

Mälikkälän kartanon tontilla on vielä teollisuustoiminnan tuomien lisärakennusten ja laajennusten jälkeenkin havaittavissa vanha pihapiirimäinen rakenne. Vanhoja kartanoon kuuluneita rakennuksia on jäljellä arvioidusti 2275 km².

Asuminen

Päärakennus toimii edelleen asuinkäytössä.

Palvelut

Lähiympäristössä runsaan kilometrin etäisyydellä sijaitsee Länsikeskus lukuisine myymälöineen. Lähimmät ala-asteet ovat Pahaniemessä ja Suikkilassa, terveysasemat Jyrkkälässä ja Ruohonpäässä, julkiset päiväkodit Härkämäessä ja Suikkilassa ja lähin nuorisotalo Jyrkkälässä.

Työpaikat

Mälikkälän kartanon vanhoja piharakennuksia käytetään pääasiassa varastoina. Kivinavetassa toimii yksityishenkilö, joka korjaa omistamiaan autoja. Viereisellä tontilla on Parma Betonila Oy:n palveluksessa 34 työntekijää. Lähiympäristössä Satakunnantien varrella toimii Stockmann Auto, Isku Oy ja Gigantti sekä Lukkosepänkadun varrella mm. Tekmanni Oy, SLO Oy ja Elcon Power Oy.

Virkistys

Piirtäjänpuisto on osa tärkeää pääviheryhteyttä kaupunkirakenteessa.

Liikenne

Kaavanmuutosalue rajoittuu kaakkoissivuiltaan Lukkosepänkatuun, joka toimii teollisuusalueen tonttikatuna. Koillispuolella kulkee Satakunnantie, joka on Turun keskustasta Raisioon johtava pääkatu. Lounaispuolella kulkee Rauman valtatie. Satakunnantien liikennemäärä on n. 14 500 ajoneuvoa/vrk ja Rauman valtatie 21 000 ajoneuvoa/vrk. Satakunnantien liikennemäärän arviointi perustuu vuonna 1993 laskettuun määrään 12 000, jonka on arvioitu kasvaneen vuodessa 1,5-2 prosenttiyksikköä. Satakunnantiellä liikennöidään useita paikallislinja-autoreittejä. Lähiympäristön kevyen liikenteen väylät on toteutettu erillisinä ajoneuvojen kulkuväylistä. Suikkilantien kaavanmuutoksen yhteydessä parannetaan kevyen liikenteen yhteyksiä Mälikkälän ja sataman välillä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Mälikkälän kartanon rakennukset muodostavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden. Harmaakivinavetta ja härkätalli on rakennettu 1860-luvulla. Tontin luoteissivulla sijaitsevat talli ja varasto on rakennettu 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa. Nykyinen päärakennus rakennettiin 1920-luvun alussa vanhan palaneen päärakennuksen tilalle. Päärakennuksen vieressä sijainnut isokokoinen hirsirunkoinen aitta oli peräisin 1800-luvulta. Aitta on palanut syystalvella 2002 ja loput jäljelle jääneestä hirsirungosta on purettu keväällä 2003. Viereinen betonielementtitehtaan käytössä oleva tontti on ollut Mälikkälän kartanon peltoaluetta aina 1970-luvun vaihteeseen saakka.

Kaavanmuutosalueella ei tiettävästi sijaitse muinaismuistoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelukeskus Oy on 26.8.2003 tehnyt selvitystyön Mälikkälän kartanon alueen maaperän haitta-aineista. Selvitystyössä käytetyt tiedot perustuvat Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen hallussa oleviin vuokrasopimuksiin sekä puhelinkeskusteluihin Kiinteistölaitoksen viranomaisten ja tontin edellisen vuokralaisen Turun Kala Oy:n palveluksessa olleen työntekijän kanssa. Historiaselvityksen perusteella alueella ei ole ollut sellaista toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista. Lausuntonaan Suunnittelukeskus Oy esittää, että maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä varten tehtävät maaperäkairaukset eivät ole tarpeellisia.

Lähiympäristön teollisuustoiminta ei aiheuta kaavanmuutosalueelle haju-, melu- eikä värinähaittoja. Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston tarkastelun mukaan Lukkosepänkadun ja Satakunnantien liikennemäärät aiheuttavat nykyisellään yli 55 dBA:n melutason aivan Lukkosepänkadun reuna-alueilla.

Tekninen huolto

Nykyisen tontin sisäpuolella ei kulje vesi-, viemäri-, tietoliikenne- eikä kaukolämpöverkostojen runkojohtoja. Puiston kulmalla kulkee Saukonoja putkitettuna.

3.1.4

Maanomistus

Tontin 51.-3 rakennuksineen sekä puistoalueen omistaa kaupunki. Rakennus-Lundén Oy on vuokrannut tontin vuoteen 2011 saakka.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmä 1994 ja

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaehdotus (maakuntavaltuusto 25.11.2002)

Seutukaavayhdistelmässä suunnittelualue on merkitty teollisuustoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavaehdotuksessa kaavanmuutosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita.

3.2.2 Yleiskaava 2020

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv. 18.6.2001) kaavanmuutosalue on merkitty maankäytön tehostamisalueeksi joko kerrostalovaltaisen asuntoalueen käyttöön tai palvelujen ja hallinnon alueeksi. Kerrostalovaltainen asuntoalue käsittää asumisen lisäksi ympäristöön soveltuvia työtiloja, virkistystä ja palveluja. Palvelujen ja hallinnon alue tarkoittaa työpaikka-alueita, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistys-, julkisten palvelujen ja hallinnon käyttöön. Nykyinen puistoalue on merkitty osaksi tärkeää pääviheryhteyttä.

3.2.3 Asemakaava

Tontti 51.-3 kuuluu 9.10.1972 vahvistetun asemakaavan alueelle. Tontti on määritelty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tontille saa rakentaa tehokkuudella $e = 0.5$, mikä nykyisellä tontilla tarkoittaa 9634 k-m²:n rakennusoikeutta. Puistoalue kuuluu 20.12.1984 vahvistetulle asemakaava-alueelle. Poistuvat asemakaavat on esitetty kaavakartan yhteydessä.

3.2.4 Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

3.2.5 Tonttijako- ja rekisteri

Tonttirekisteriin tontti 51.-3 (19 269 m²) on merkitty 16.12.1974.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7 Luontoselvitys

JM-Ympäristötutkimus on vuonna 2001 laatinut kaavanmuutosalueen luontoarvojen perusselvityksen. Tiivistelmä selvityksestä on esitetty kohdassa *3.1.2 Luonnonympäristö*.

3.2.8

Maaperäselvitys

Suunnittelukeskus Oy on 26.8.2003 tehnyt selvitystyön Mälikkälän kartanon alueen maaperän haitta-aineista. Tiivistelmä selvityksestä on esitetty kohdassa 3.1.3 *Rakennettu ympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.*

3.2.9

Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaavamuu-
tosalueen melutasoja pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin pe-
rustuvalla ohjelmistolla. Melutasot on laskettu nykytilanteessa, vuonna 2020
ilman maankäytön muutoksia sekä vuonna 2020 tälle ja viereiselle tontille
suunniteltujen asuin- ja palveluskaavojen mukaisella maankäytöllä ja sen aiheuttamalla
liikenteellä. Melutarkastelujen tulokset uusien asuin- ja palveluskaavojen mukaisella
maankäytöllä on esitetty kohdassa 5.4 *Kaavan vaikutukset.*

3.2.10

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 22.4.2003 22 §:ssä päättänyt alueelle
asemakaavanmuutoksen yhteydessä sijoitettavan kadun ja sen jatkeeksi tule-
van polun nimestä: Insinööripolku (Ingenjörstigen). Pläkkikaupungin alu-
eella katujen nimet muodostuvat rakennusalan ammattinimikkeistä.

3.2.11

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Myös viereisellä mm. Parma Betonila Oy:n käyttämällä Kiinteistö Oy Turun
Lukkosepänkatu 5:n tontilla on käynnistynyt vastaavanlainen kaavanmuu-
toshanke, jossa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue muutetaan
asuinkäyttöön. Näissä hankkeissa on erityisesti kiinnitettävä huomiota suun-
nitelmien yhteensopivuuteen.

Lukkosepänkadun toiselle puolelle Työmiehenpuistoon on Kiinteistö Oy Turun
26.3.2003 myöntänyt suunnitteluvarauksen 31.12.2004 saakka IBI Finland
Oy:lle myymälän sijoittamiseksi alueelle.

Vireillä on myös Suikkilantien kaavanmuutoshanke, jonka yhteydessä pa-
rannetaan kevyen liikenteen yhteyksiä Mälikkälän ja sataman välillä.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutosalueella sijaitsevan kiinteistön vuokraaja Rakennus-Lundén
Oy on anonut kaavanmuutosta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialu-
een muuttamiseksi asuinkäyttöön. Mälikkälän kartanon ja betonitehtaan alu-

et on Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa merkitty vuonna 2003 vahvistuvaksi asemakaavaksi. Tavoitteeksi on asetettu osoittaa alueille asumista yhteensä 40 000 k-m².

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- Mälikkälän omakotiyhdistys
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Meidän Turku ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Palolaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, sosiaalikeskus, koulutoimintakeskus, liikuntavirasto, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto
- Raision kaupunki

4.2.2

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse osallisille 25.2.2002. Kirjeessä kiinteistöjen ja rakennusten omistajien on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskausissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Säilytettävien rakennusten määrästä sekä uudisrakentamisen määrästä, tavasta ja sijoittumisesta tontille on käyty neuvotteluita mm. Kiinteistölaitoksen ja Maakuntamuseon kanssa.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustava havainnekuva, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Naapuritontilla toimiva Isku Oy jätti kirjallisen mielipiteen asemakaavanmuutoshankkeesta.

Kaavanmuutosluonnos on hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 10.6.2003.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistö-, Vesi- ja Palolaitoksilta, liikuntavirastolta, Turku Energialta ja Maakuntamuseolta.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa teollisuustontti asuinkäyttöön siten, että kartanon pi-hapiirimäinen rakenne säilyy. Erityisesti kiinnitetään huomiota uudisrakentamisen liittymisessä sekä mittakaavallisesti että rakenteellisesti säilytettävään vanhaan päärakennukseen ja kivinavettaan ja lisäksi viereisen tontin uudisrakennussuunnitelmaan. Hanke tukee myös viereisen betonielementtitehtaan tontin kehittämismahdollisuuksia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön. Puistoalueen kautta osoitetaan kevyen liikenteen väylä kulkemaan kohti viereiselle tontille suunniteltua torialuetta.

Suunnitelmaa verrataan voimassa olevaan asemakaavaan. Ehdotus on seutu- ja yleiskaavojen alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

- alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta
- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja
- alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet – alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Maakuntamuseon tavoitteet

Maakuntamuseon tavoitteena on säilyttää Mälikkälän kartanon päärakennuksen lisäksi alkuperäinen harmaakivinavetta, härkätalli Lukkosepänkadun reunalla sekä talli ja varasto tontin luoteisrajalla.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1

Vaihtoehdot

Mukana tarkastelussa ovat 0-vaihtoehto eli voimassa oleva asemakaava sekä suunnitelma, jossa tontti muutetaan asuinkäyttöön:

- tontti muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa pääosin 3-4 -kerroksisia asuinrakennuksia säilytettävien päärakennuksen ja kivinavetan rinnalle

- alueella pyritään säilyttämään kartanon pihapiirimäinen rakenne
- julkisivuista, kattomuodoista ja -materiaaleista sekä tontin ai-
taamisesta annetaan määräyksiä korkealaatuisemman ympä-
ristön saavuttamiseksi
- puistoalueen kautta osoitetaan kulkemaan kevyen liikenteen
reitti
- alueelle luodaan mahdollisuudet palvelujen ja työpaikkojen
muodostamiselle.

4.4.2

Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Nykytilanteen säilyttävä 0-vaihtoehto merkitsisi tontin 51.-3 käytön jatku-
mista teollisuuskäytössä ja todennäköisesti kaikkien vanhojen piharaken-
nusten purkamista mukaan lukien kivinavetta. Tämä merkitsisi myös sitä,
että viereisen betonielementtitehtaan tontin kehittämismahdollisuudet asuin-
käyttöön heikkenisivät.

Kaavanmuutosehdotus mahdollistaa teollisuustontin muuttamisen asuin-
käyttöön ja vanhojen rakennusten ja pihapiirin osittaisen säilyttämisen. Kun
mukaan luetaan viereisen tontin suunnitelmat uuden asuinalueen rakentami-
nen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnal-
listekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapai-
noista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskunta-
rakenteita.

Viereisen tontin kanssa muodostettava asuinalue rajautuu pääasiallisesti
puistoalueisiin, joten ympäristö on viihtyisä asumisen kannalta. Asuinalu-
eelta järjestetään kevyen liikenteen yhteydet ja ulkoilureittiyhteydet eri il-
mansuuntiin. Liikenne tulee lisääntymään asukasmäärän lisääntymisen
myötä.

4.4.3

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mälikkälän kartanon ja viereisen betonielementtitehtaan tonttien kaavan-
muutokset mahdollistavat teollisuustonttien käytön asuinrakentamiseen, mi-
kä tukee kaupungin pyrkimyksiä tiivistää asuinrakentamista keskustan lähei-
syydessä hyvien kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksien varrella.

Mielipide kaavanmuutoksesta

Kaavahankkeesta on naapuritontilla toimiva Isku Oy esittänyt kirjallisen
mielipiteen. Isku Oy haluaa korostaa, että kauppaliikkeiden toimintaedelly-
tyksiä ei saa heikentää. Erityisesti Lukkosepänkadun ja Satakunnantien ris-
teysalueen liikennejärjestelyiden on oltava toimivia. Asutuksen ja kauppa-
liikkeiden väliin on jätettävä riittävät suoja-alueet.

Asemakaavatoimisto:

Tonttia 51.-3 reunustava puistoalue ei asemakaavanmuutoksessa pienene.

Maakuntamuseon lausunto kaavaluonnoksesta 13.6.2003

Turun maakuntamuseo toteaa omalta toimialueeltaan lausuntonaan, että kaavanmuutos teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta asuinrakennusten korttelialueeksi A-1 huomioi paremmin Mälikkälän kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön. Asemakaavanmuutosluonnos ei kuitenkaan huomioi kaikkia kartanon rakennuksia, jotka muodostavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Säilyttämällä ainoastaan kartanon päärakennus ja harmaakivinavetta menetetään kartanoalueen arvokas kokonaisuus mikä alentaa sen kulttuurihistoriallista arvoa. Maakuntamuseo on antanut 10.12.2001 lausunnon, jossa luetellaan säilytettävät rakennukset (päärakennus, harmaakivinavetta, sittemmin palanut ja purettu aitta, härkätalli Lukkosepänkadun reunalla sekä talli ja varasto tontin luoteisrajalla). Päärakennusta lähinnä sijaitseva uudisrakennusala tulisi siirtää ja uudisrakennusten kerroslukuja tarkistaa niin, että päärakennus paremmin tulisi huomioitua kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena.

Asemakaavatoimisto:

Tallien ja varaston purkaminen ja näiden alueiden uudisrakentaminen esitetyllä tavalla liittyy kartanon tontin rakenteellisesti viereiselle tontille suunniteltuun asuinalueeseen. Päärakennus sijaitsee maastossa yhden metrin Lukkosepänkadun reunalle osoitettuja rakennuksia korkeammalla. Lisäksi päärakennuksessa on suuremmat kerroskorkeudet kuin uudisrakennuksiin todennäköisesti rakennetaan. Päärakennuksen harjakorko vastaa siten kolmen kerroksen korkuisen uudisrakennuksen harjakorkeutta Lukkosepänkadun reunalla. Neljännessä kerroksesta saa rakentaa vain 2/3.

Lausunnot:

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Palolaitokselta, liikuntavirastolta ja Maakuntamuseolta.

Rakennusvalvontatoimistolla, Vesilaitoksella ja Palolaitoksella ei ollut huomautettavaa. Ympäristönsuojelutoimistolta ja liikuntavirastolta ei lausuntoa tullut, jolloin katsotaan ettei heillä ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Kiinteistölaitos muistuttaa, että koska asemakaavanmuutos tehdään alueen vuokramiehen aloitteesta ja asemakaavanmuutoksen seurauksena tulee kaupungille yhdyskuntarakenteen muutuskustannuksia, tulee alueen vuokramiehen ja kaupungin välistä vuokrasopimusta tarkistaa uutta tilannetta vastaavaksi. Uusi vuokrasopimus tulee olla allekirjoitettuna ennen kuin asemakaavanmuutosehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävän tonttijaonmuutoksen kustannukset tulee periä

asemakaavanmuutuskustannusten yhteydessä.

Kiinteistölaitos esittää, että asemakaavaehdotuksessa korttelin Mälikkälä-67 pohjoisrajalle osoitettu katu Insinööripolku muutetaan kuuluvaksi tonttiin Mälikkälä-67-1 ja alue osoitetaan yleiseen käyttöön kulkurasitteena asemakaavan vahvistumisen jälkeisessä lohkomistoimituksessa. Kun alue on osa tonttia, tulee kunnossapito- ja puhtaanapitotyöt tehtyä samanaikaisesti korttelin muiden kulkuyhteyksien kanssa.

Asemakaavatoimisto:

Insinööripolku on tarkoitettu palvelemaan sekä tämän kaavanmuutosalueen että viereiselle tontille kaavoitettavan asuinalueen kevytliikennettä oikopolkuna Satakunnantien suuntaan pyrittäessä. Polku on ajateltu kunnossapidettäväksi myös talviaikaan. Samalla kun puiston puolella jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti kaupungin toimesta kunnossa- ja puhtaanapidetään hoidetaan myös kyseinen katuosuus. Polun katuosuus ei juurikaan palvele kartanon tontin asukkaita.

Turku Energian 4.12.2003 päivätyn lausunnon mukaan muuntamopaikka tulee osoittaa *ET* -alueena puiston puolelle eikä tontille talousrakennukseen. Tämä muuntamopaikka otetaan käyttöön ainoastaan mikäli uuden asuinalueen sähkönkäyttö on laskelmia ja ennusteita suurempi. Lisäksi varaudutaan myös Lukkosepänkadun vastakkaisella puolella tapahtuvan mahdollisen maankäytön muutoksen tuomaan sähkönkäytön lisääntymiseen.

Asemakaavatoimisto:

Muuntamorakennuksen rakennusala sijoitetaan puistoon.

Maakuntamuseo toteaa lausuntonaan:

- Vanha päärakennus jää kartanoa lähimmän nelikerroksisen uudisrakennuksen varjoon ja talousrakennus sulkee merkittävästi Lukkosepänkadulle avautuvaa kartanonäkymää. Päärakennuksen tulee paremmin näkyä Lukkosepänkadulle ja se tulisi toteuttaa rakennusaloja muuttamalla tai vähentämällä.
- Maakuntamuseo on kaavoitusprosessin aikana aiemmissa neuvotteluissa ja lausunnoissa todennut, että myös härkätalli 1860-luvulta sekä talli ja varasto 1800-1900-lukujen vaihteesta tulisi säilyttää, jotta Mälikkälän kartanomainen ilmapiiri ja kokonaisuus säilyisivät. Uudisrakennusten lomassa pitäisi olla mahdollista hyödyntää jo olemassa oleva rakennuskanta (härkätalli ja talli) varastorakennuksina ja samalla säilyttää nämä vanhat rakennukset kertomassa jälkipolville alueen alkuperästä. Lisäksi tulee selvittää voiko tonttialueen luoteisosan kerrostaloista keskimäinen sekä Insinööripolku sijoittaa toisin, jotta entinen talli voisi toimia kerrostalojen yhteisenä varastorakennuksena.
- sr2 -kaavamääräyksestä on poistettava lause *Harmaakivijul*

kisivuille saa lisätä rakennusosia modernin arkkitehtuurin keinoin, koska se nimenomaan houkuttelee rakennussuunnittelijaa lisäämään uusia rakennusosia.

Asemakaavatoimisto:

Tälläkään hetkellä Lukkosepänkatua lounaasta tultaessa päärakennus ei ole näkyvässä korostetussa asemassa sijaitessaan perspektiivisesti taaempaan ja lisäksi kasvillisuuden ympäröimänä. Sen sijaan Satakunnantieltä koillisesta tultaessa päärakennus on korostetummassa asemassa ja kaavassa avoimuus tässä suunnassa säilyy. Asemakaavatoimisto katsoo, että päärakennuksen linjaan osoitettu uusi nelikerroksinen rakennus nimenomaan ottaa mukaan päärakennuksen osaksi suojaavaa pihapiiriä. Uusi talousrakennus sijoittuu maastossa alisteisesti päärakennusta matalammalle.

Kevyen liikenteen väylä on luontevampaa sijoittaa luoteispuolelle suunnitellun korkeampaa rakennuskantaa sisältävän korttelin ja kartanotontin väliin kuin halkomaan kartanon pihapiiriä. Lisäksi uudisrakennukset muodostavat omat selkeästi rakentuvat ryhmänsä päärakennuksen ja harmaakivinavetan muodostaman piha-aukion ympärille.

Sr2 -kaavamääräyksestä poistetaan lause *Harmaakivijulkisivuille saa lisätä rakennusosia modernin arkkitehtuurin keinoin*, koska sitä ei tarvitse korostaa. Määräys siitä, että harmaakivijulkisivu on pyrittävä palauttamaan pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi sallii myös uusien rakennusosien ja -materiaalien lisäämisen kohtuullisessa määrin.

Muut tarkistukset 8.1.2004:

Määräykseen on lisätty teksti: Korttelialueen lounaisreunalle on sallittava katualueen auraslumen sekä katuvalaisinten sijoittaminen.

4.4.4

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 10.6.2003 asemakaavanmuutosluonnoksen (pvm. 8.5.2003) laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 2.25 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta 1.81 ha, lähivirkistysalueita 0.39 ha ja katualueita 0.05 ha. Suurin osa nykyisestä tontista merkitään asuinrakennusten korttelialueeksi. Osa tontin alueesta liitetään viereiseen Piirtäjänpuistoon. Suunnittelualan luoteisreunalle merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Kaavanmuutosalueelle on asuinrakentamiseen uudisrakennusoikeutta esitetty 4950 k-m^2 säilytettävien rakennusten lisäksi, joissa arvioidaan olevan rakennusoikeuteen laskettavaa tilaa n. 1650 k-m^2 . Asuinrakentamiseen osoitettu rakennusoikeus tarkoittaa uudella muodostettavalla tontilla tehokkuuslukua n. $e = 0.36$. Talousrakennuksiin on osoitettu rakennusoikeutta 558 k-m^2 ja autotallirakennuksiin 480 k-m^2 . Lisäksi korttelialueille saa rakentaa pääasiallisesti maanpinnan alapuolella sijaitseviin kellarikerroksiin pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työtiloja korttelialueella muutoin sallitun rakennusoikeuden ylittäen. Kokonaisrakennusoikeudeksi tulee autotallit ja talousrakennukset mukaan lukien n. 7640 k-m^2 ($e = 0.42$). Suunnittelualan rakennusoikeus pienenee n. 1994 k-m^2 .

Korttelialueilla saadaan enintään 10 % kunkin asuinrakennuksen rakennusalan rakennusoikeudesta käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen rakentamiseen. Sr2 -alueen vanhaan kivinavettarakennukseen saa sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työtiloja sekä asukkaiden yhteiskäyttötiloja enintään 50 % rakennuksen kerrosalasta.

Viereiseen betonielementtitehtaan tontille suunniteltavana olevaan asuinrakennusten korttelialueeseen Mälikkälän kartanon tontista muodostettava asuinrakennusten korttelialue liittyy katualueiden välityksellä. Liikerakennusten korttelialueen suuntaan muodostettava korttelialue liittyy lähivirkistysalueen välityksellä.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontin historiasta muistuttaa kaksi säilytettävää rakennusta ja päärakennuksen säilytettävä puutarha sekä pihapiirimäinen rakenne rakennusten sijoittelussa. Säilytettävien rakennusten julkisivujen käsittelystä lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä annetaan määräyksiä. Uudisrakennusten sijoittelu, kerroskorkeudet ja määräykset rakennusten arkkitehtuurista (julkisivu- ja kattomateriaalit sekä katto- ja räystäsmuodot) on sovitettu sekä säilytettäviin rakennuksiin että viereisen tontin uudisrakennussuunnitelmiin. Julkisivujen pintarakenteiden tulee olla paikalla rakennettuja korkealaatuisemman ja vanhoihin rakennuksiin soveltuvan ympäristön saavuttamiseksi. Ullakoille ei sallita pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen sijoittamista, jotta rakennukset eivät nouse liian korkeiksi suhteessa vanhoihin päärakennuksiin.

Lähivirkistysalueen kautta osoitettava kevyen liikenteen väylä edistää jalan- kulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuutta.

Asuinhuoneiston 1. kerroksen lattiapinnan korkeusaseman tulee olla vähintään 700 mm pihan tai kadun pintaa korkeammalla.

Korttelialueilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa melulta suojattua aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Leikkipaikka voidaan toteuttaa koko korttelille yhteisenä, jolloin rakennuslupavaiheessa tulee esittää viitesuunnitelma koko kortte

lin alueelta. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueen sijainti on merkitty kartan nykyisen puutarhan alueelle.

Insinöörinpolun katuosuuden suuntaan korttelialueen saa aidata ainoastaan rakennusten julkisivulinjojen mukaisesti.

5.3

Aluevaraukset

A = Asuinrakennusten korttelialue. Voimassa olevassa asemakaavassa yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 100 asuntoa autopaikkojen mitoituksen vuoksi.

Rakennusten sijoittelulla tavoitellaan kartanomiljöölle ominaista pihapiiristä rakennetta. Olemassa olevista rakennuksista säilytetään päärakennus ja alkuperäinen harmaakivinavetta.

Mälikkälän kartanon päärakennus merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarveleviä toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan ennalleen. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa Turun maakuntamuseota.

Harmaakivinavetta merkitään kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Rakennuksen lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä on pyrittävä vesikaton perusmuoto saattamaan ennalleen ja harmaakivijulkisivu palauttamaan pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi.

Tontin luoteisosaan sallitaan rakennettavaksi III(2/3) -kerroksisia uudisrakennuksia ja Lukkosepänkadun reunalle IV(2/3) -kerroksisia uudisrakennuksia. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ullakoille ei saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja. Tekniset tilat tulee sijoittaa joko kellarikerrokseen tai ullakolle.

Autopaikkoja tulee varata 1 autopaikka asuntoa tai työtilaa kohden, vähintään kuitenkin 1 autopaikka 75 k-m² kohden sekä lisäksi 1 vierasautopaikka 7 asuntoa tai työtilaa kohden. Lukkosepänkadun reunalla autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa tallirakennuksiin.

Lukkosepänkadun reunalle ja autojen säilytyspaikkojen väleihin on merkitty istutettavaksi puurivejä.

VL = Lähivirkistysalue. Voimassa olevassa asemakaavassa luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

Luonnontilaisena säilynyt metsäinen mäkialueen osa nykyisen tontin rajojen sisäpuolella liitetään lähivirkistysalueeseen. Alueen kautta merkitään kulkemaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Lähivirkistysalueelle merkitään varaus muuntamorakennuksen sijoittamista varten.

5.4

Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Alueen tulevaksi väkiluvuksi arvioidaan 115-185 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Viereisen tontin kanssa muodostuvan uuden asuinalueen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kaupunkikuva

Kaavanmuutoshanke liittää Mälikkälän kartanon osaksi uutta asuinaluetta. Lukkosepänpätkatua tulee reunustamaan kerrostalorivistö kadunreunuspuineen.

Asuminen

Puistoalueet lähiympäristössä luovat suotuisat lähtökohdat viihtyisälle asumiselle. Rakentamisen mitoituksella ja ohjaamisella määräyksiin pyritään pienimittakaavaisuuteen ja asuinalueen viihtyisyyteen. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on esitetty kappaleessa 5.2.

Palvelut ja työpaikat

Kaavassa sallitaan enintään 10 % rakennusoikeudesta käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen rakentamiseen. Tarkoitus on lisätä asuinalueen elävyyttä myös päiväsaikaan.

Virkistys

Kaavoitettavalta asuntoalueelta on hyvät yhteydet lähivirkistysalueiden ulkoilureitistöön. Puistoalueen laajentaminen alueella palvelee lähiliikunnan ja -leikin tarpeita.

Liikennejärjestelyt

Ajoyhteydet tontille on järjestetty sekä Lukkosepänpätkadun puolelta että viereisen tontin (myöhemmin kaavanmuutoksen toteuduttua Työnjohtajankadun) kautta. Määrällisesti liikenne lisääntyy asukasmäärän lisääntymisestä johtuen, mutta kaavanmuutosalue sijaitsee toimivien liikenneyhteyksien varrella.

Näkemäalue Insinöörinpolun lounaispäässä lisää pyöräilyn turvallisuutta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavanmuutoshanke mahdollistaa kartanomaisen pihapiirin rakenteen säilymisen ja tontin täydennysrakentamisen kartanon mittakaavaan sopivalla tavalla.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen riittävyys ja lisärakennustarve asuinalueen käyttöön selvitetään erikseen. Lukkosepänkadun reunalle lähivirkistysalueelle varataan paikka muuntamolle. Korttelialueen luoteisreunalle on sallittu katualueen aurauslumen sekä katuvalaisinten sijoittaminen.

Luonnonympäristö ja maisema

Rakentamattomien alueiden luontoarvoja voidaan luontoselvityksen mukaan pitää tavanomaisina, joten asemakaavan toteuttamisen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän luonnon monimuotoisuutta.

Lukkosepänkadun varren rakennuksista ja puurivistä tulee maisemaa kaakoon rajaava tekijä. Rakennukset eivät kuitenkaan nouse horisontissa ympäröivää metsää korkeammalle.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaava-alueen melutasoja melumallilla tämän ja viereisen tontin uusien asuin-kaavojen mukaisessa tilanteessa. Lukkosepänkadun ja uuden asuinalueen sisään kohdistuvat liikennemäärät aiheuttavat päiväaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n melutason tontin reuna-alueille. Leikki- ja oleskelualueet määrätään sijoitettavaksi melulta suojattuun paikkaan.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Aukkaille on edullista asua olemassa olevien julkisten liikenneyhteyksien varrella.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 26. päivänä syyskuuta 2003
Muutettu 8.1.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

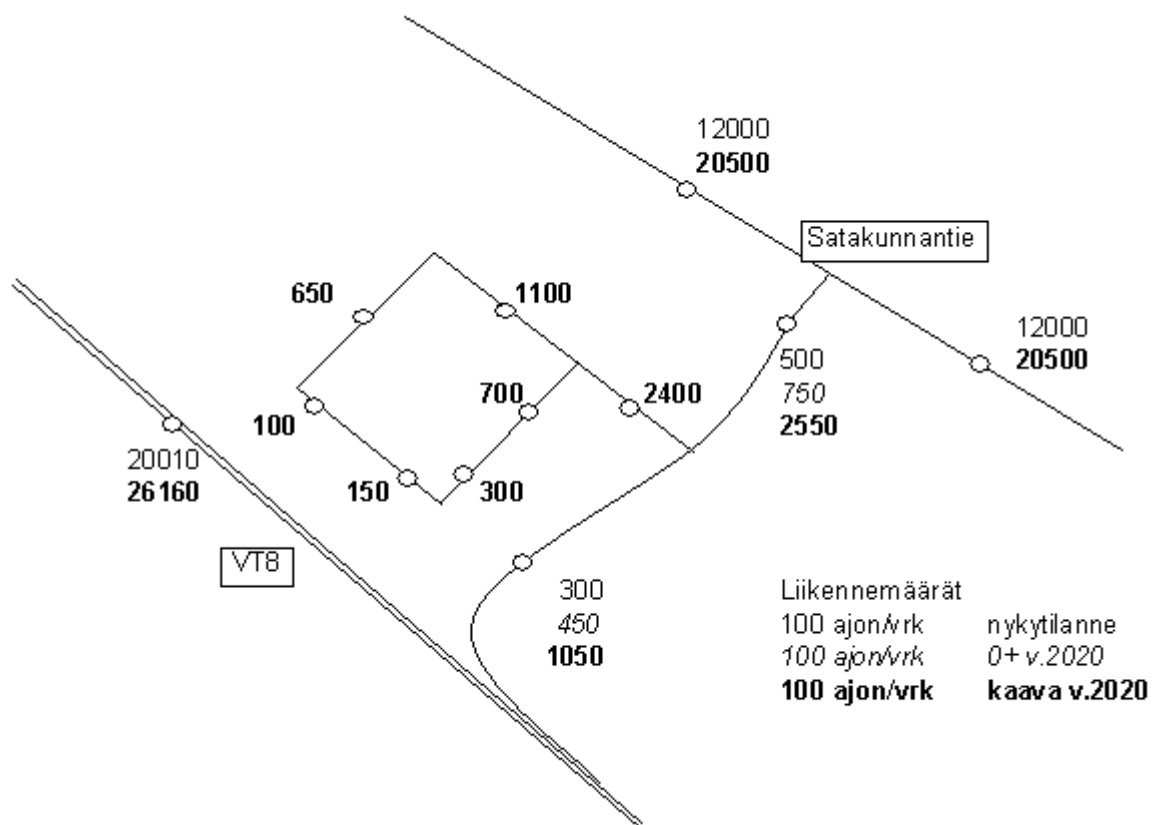
Katja Tyni-Kyllö

LIITTEET

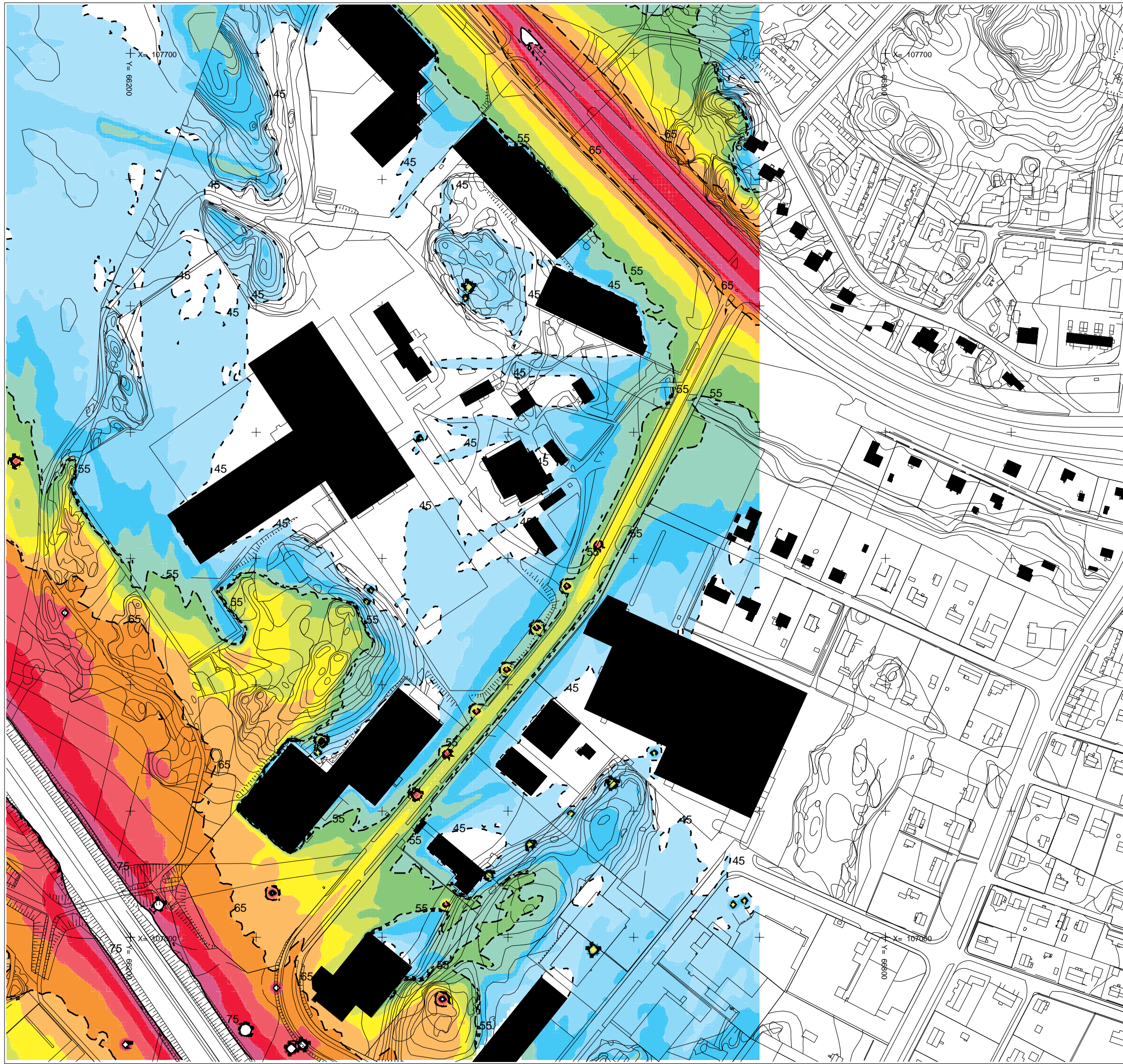
1. asemakaavakartta 26.9.2003, muut. 8.1.2004.
2. tilastolomake 26.9.2003, muut. 8.1.2004.

MELUTARKASTELU

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaavamuutosalueen melutasoja pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvalla ohjelmistolla. Melutasot on laskettu nykytilanteessa, vuonna 2020 ilman maankäytön muutoksia ja vuonna 2020 kaavan mukaisella maankäytöllä ja sen aiheuttamalla liikenteellä. Tulokset on esitetty liitteissä 4, 5 ja 6.



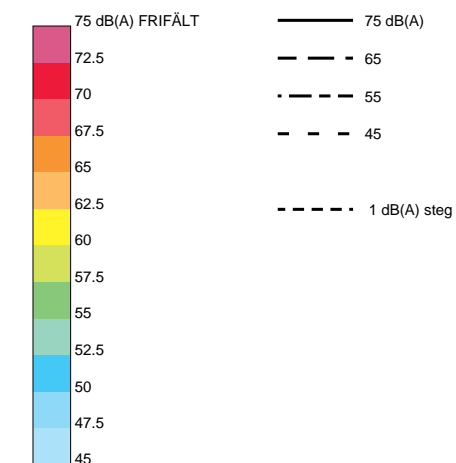
LIITE 4
 NYKYTILANNE
 Päivän ekvivalentti melutaso L_{Aeq}



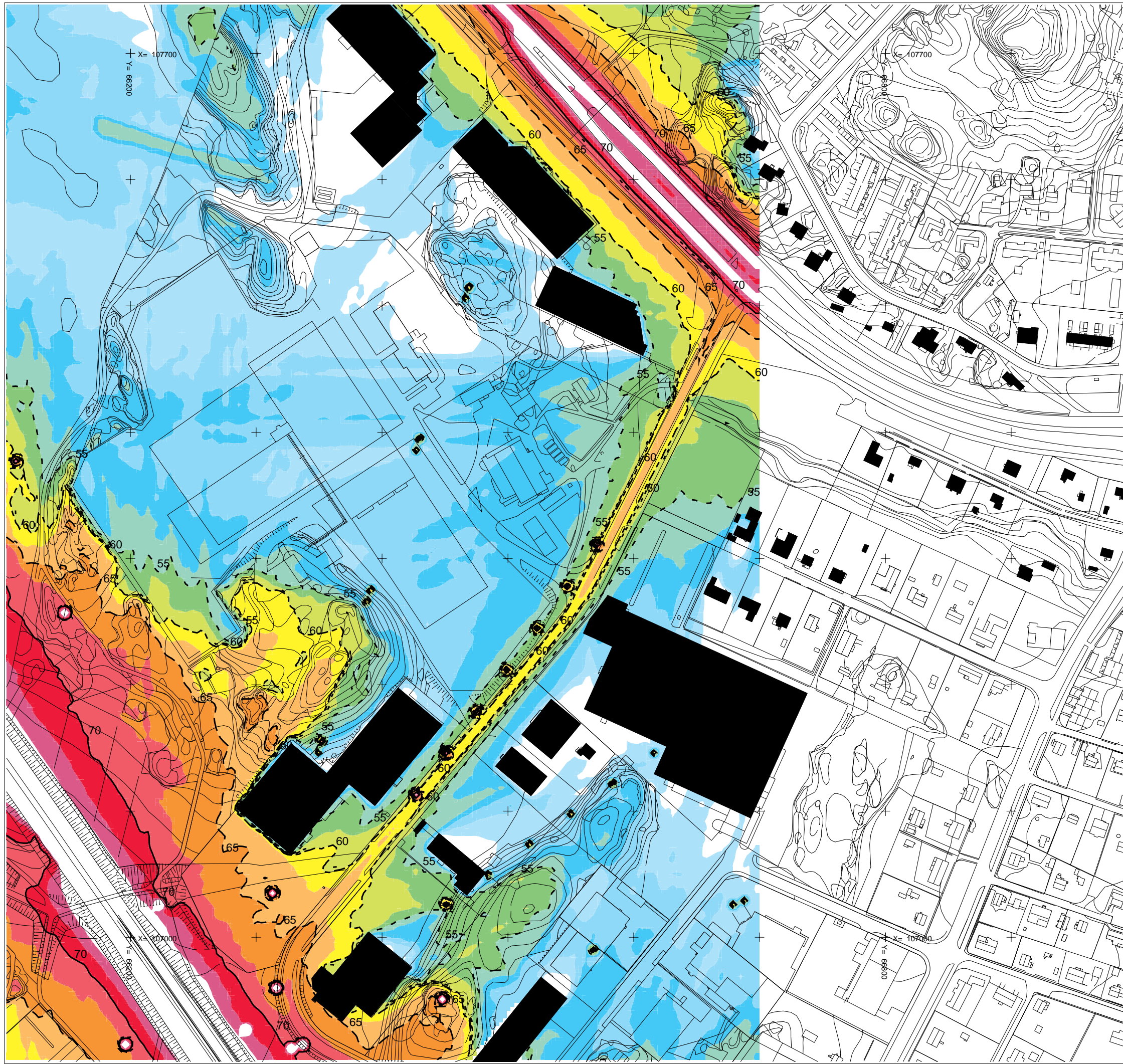
FÖRKLARINGAR

VÄGTRAFIKBULLER ENLIGT NORDISKA BERÄKNINGSMODELLEN
 reviderad 1996, Naturvårdsverkets rapport 4653
 EKVALENT LJUDNIVÅ 2 m över mark

RESULTATKATALOG: C:/Mapnoise/fanskartano/nykytilanne/
 RESULTATFIL: VT8V0000.EQO 27.8.2003 16:39:09
 Psi fil: KAAVANMUK.psi 2.9.2003 15:06:55



RITAD AV	GRANSKAD AV	SKALA 1:3000	0	35	70 m
DATUM	PROJEKTNUMMER	RITNINGNUMMER	REG		
2001-01-10					



LIITE 5

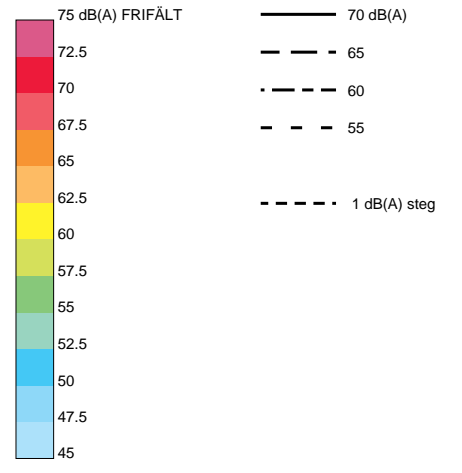
MELUTASO VUONNA 2020 ILMAN MAANKÄYTÖN MUUTOKSIA TAVANOMAISELLA LIIKENTEEN KASVULLA

Päivän ekvivalentti melutaso L_{Aeq}

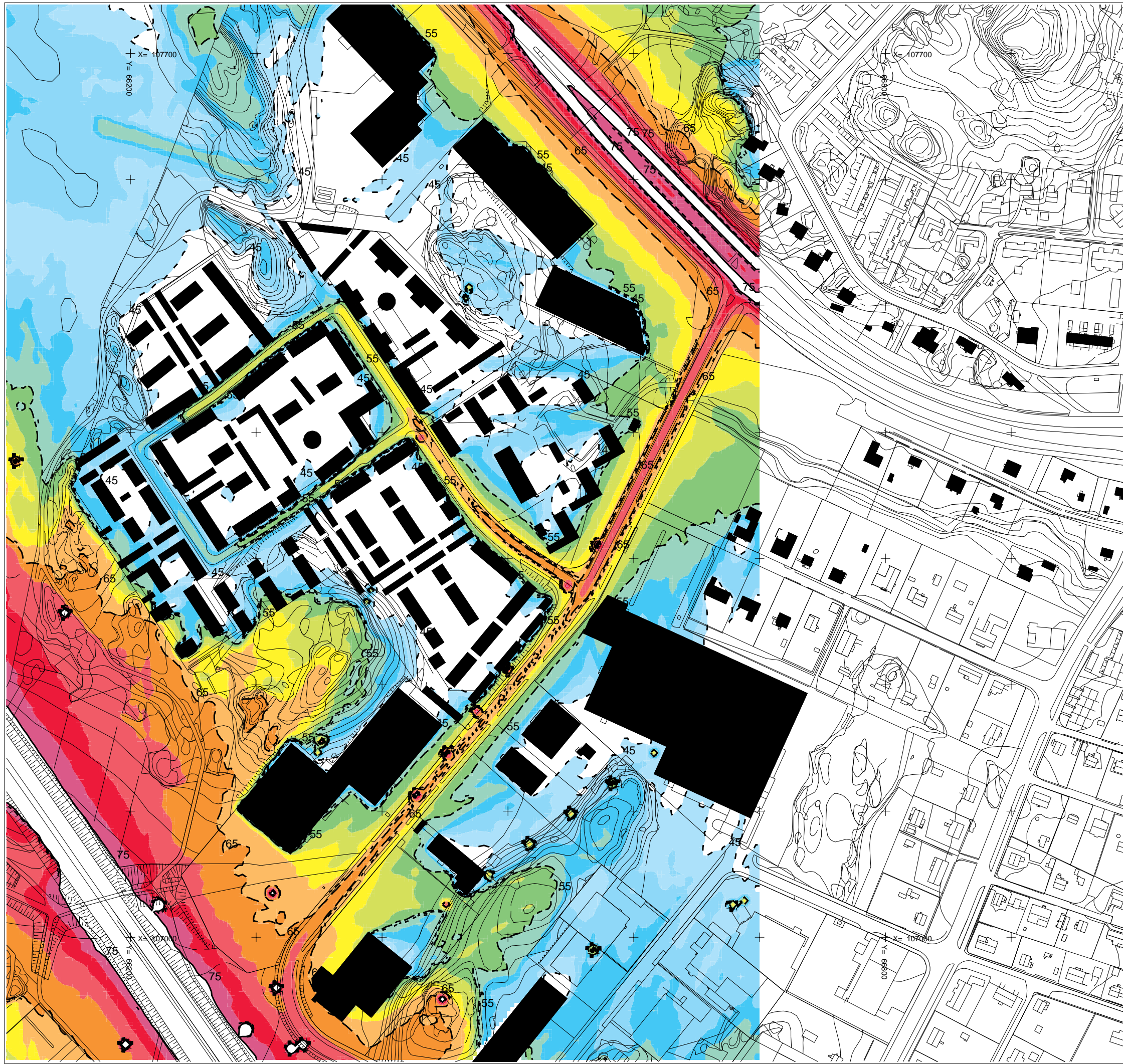
FÖRKLARINGAR

VÄGTRAFIKBULLER ENLIGT NORDISKA BERÄKNINGSMODELLEN reviderad 1996, Naturvårdsverkets rapport 4653 EKVALENT LJUDNIVÅ 2 m över mark

RESULTATKATALOG: C:/Mapnoise/fanskartano/tuleva_Oplus/ RESULTATFIL: VT8V0000.EQO 12.8.2003 14:49:05 Psi fil: TULEVA.psi 2.9.2003 15:11:45



RITAD AV	GRÄNSKAD AV	SKALA 1:3000	0	35	70 m
DATUM	PROJEKTNUMMER	RITNINGNUMMER	REG		
2001-01-10					



LIITE 6

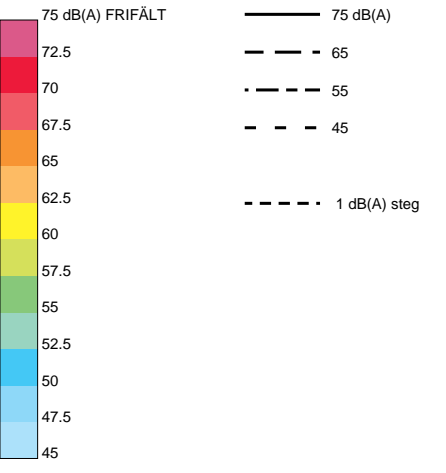
MELUTASO VUONNA 2020
 ASEMAKAAVAN MUKAISELLA
 MAANKÄYTÖLLÄ JA SEN
 AIHEUTTAMALLA LIIKENTEELLÄ
 SEKÄ TAVANOMAISILLA
 LIIKENTEEN KASVULLA

Päivän ekvivalentti melutaso L Aeq

FÖRKLARINGAR

VÄGTRAFIKBULLER ENLIGT NORDISKA BERÄKNINGSMODELLEN
 reviderad 1996, Naturvårdsverkets rapport 4653
 EKVALENT LJUDNIVÅ 2 m över mark

RESULTATKATALOG: C:\Mapnoise\lanskartano\kaavan_tilanne/
 RESULTATFIL: TYOJ0003.EQO 14.8.2003 17:22:20
 Psi fil: KAAVANMUK.psi 3.9.2003 10:31:53



RITAD AV	GRANSKAD AV	SKALA 1:3000	0	35	70 m
DATUM	PROJEKTNUMMER	RITNINGNUMMER	REG		
2001-01-10					