

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä marraskuuta 2003 päivättyä ja 8.1.2004 muutettua asemakaavakarttaa. (41/2003)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin		
Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Kortteli:	19	19
Tontti:	8	8

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Kortteli:	19 (osa)	19 (del)

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus:	41/2003
Diarionumero:	12043-2003

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Linnankatu 34 C, 20100 Turku, p. 262 4111
Valmistelija: kartanpiirtäjä Marja Westerlund

1.2 Alueen sijainti:



Kaavanmuutosalue sijaitsee Kastun kaupunginosassa noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen, osoitteessa Vanha Tampereentie 44.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos ”Vanha Tampereentie 44” laaditaan, että saataisiin alueen kaavamerkinnät ja -määräykset vastaamaan paremmin olemassa olevaa tilannetta.

2

TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutos perustuu Tilalaitoksen anomukseen, jossa anotaan tontin käyttötarkoituksen Y, yleisten rakennusten alue, muuttamista siten, että tontille olisi mahdollista toteuttaa liike-, toimisto- ja/tai asuinkäyttö. Rakennusoikeuden tulisi olla sellainen, että se vastaisi olemassa olevan rakennuksen kokoa. Myöskin autokatoksen toteuttamismahdollisuutta on anomuksessa toivottu.

Tontille on 1950-luvun alkupuolella rakennettu kaksikerroksinen, rapattu rakennus, jossa on aikoinaan toiminut mm. Kastun sauna ja pesula sekä neuvola. Tällä hetkellä osia rakennuksesta on vuokrattuna asumiskäyttöön.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Rakennettu ympäristö

Alue on osa valmiiksi rakentunutta omakotitaloaluetta sekä asuin- ja liikerrakennusten pienkerrostalovaltaista aluetta.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on Turun kaupungin omistuksessa.

Tekninen huolto

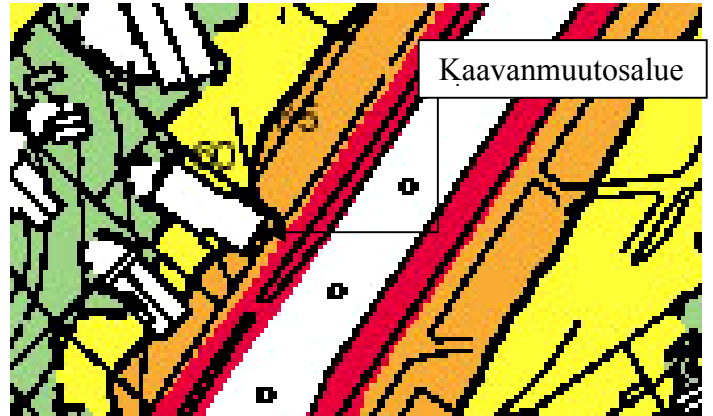
Alue kuuluu kunnallisen vesi- ja viemäriverkon piiriin. Rakennuksessa on öljykeskuslämmitys.

Liikenne

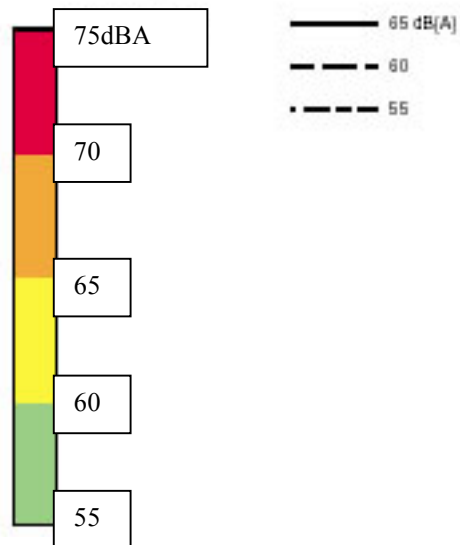
Alueen pääkatu on vilkasliikenteinen Vanha Tampereentie, jonka pohjoispuolella kaava-alue sijaitsee. Kadun reunassa on molemmin puolin kevyen liikenteen reitit. Tontille ajettaessa joudutaan ylittämään kadun pohjoispuolella sijaitseva kevyen liikenteen väylä.

Ympäristön häiriötekijät

Vanha Tampereentien ennusteliikennemääränä vuonna 2020 on käytetty 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita ajoneuvoja on 12 % ja ajonopeus noin 55 km/h. Näillä lähtötiedoilla lähtömelutaso kymmenen metrin päässä tien keskiviivasta on 72 desibeliä.



RESULTATKATALOG: C:\mapnoise\tamperekt/
 RESULTATFIL: VACIO002.EGO 26/10/00 07:56:50
 Pst #: VANHATTIE.pst 12/12/00 16:30:37



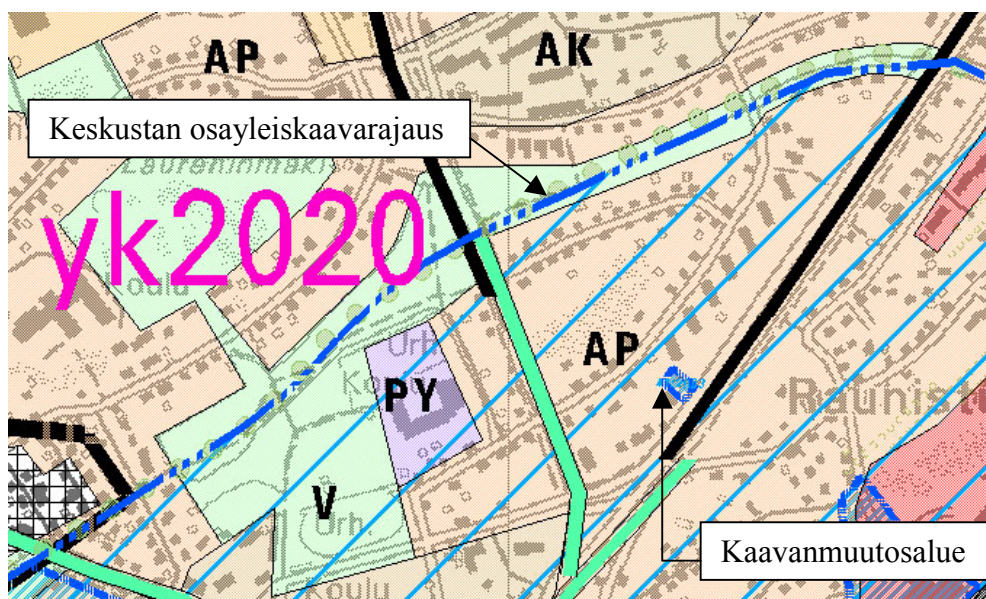
3.2 Suunnittelutilanne

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 20.10.2003.

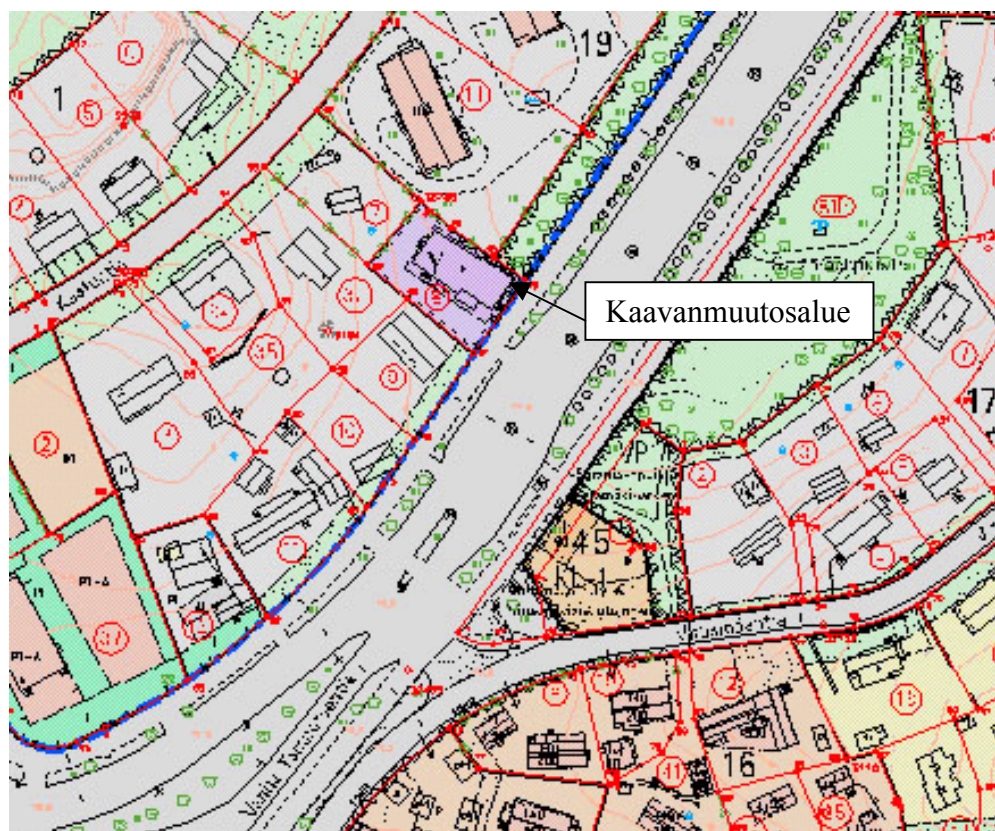
Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymä oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020, jossa alue on osoitettu AP-merkinällä pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi. Alueella on vireillä Keskustan osayleiskaavatyö.



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 8.2.1954 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualueen tontti, kooltaan 815 m², on osoitettu Y-merkinnällä yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa enintään I-kerroksisen rakennusoikeudeltaan 267 k-m²:n suuruisen rakennuksen.



Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 25.2.2002 Turun kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijako on hyväksytty 22.1.1953 ja tontti on merkitty tonttirekisteriin.

Valokuvia suunnittelualueelta



Julkisivu etelälounaaseen



Julkisivu itäkoilliseen

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite

Asemakaavanmuutos on tehty Turun kaupungin Tilalaitoksen anomuksesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Vireilletulo sekä osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavanmuutoksen valmistelusta on ilmoitettu lähettämällä 15.10.2003 osallisille kaavan vireilletuloilmoitus, mielipidetiedustelukaavake sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jotka on pidetty nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusvirastossa sekä internetissä kaupungin sivuilla 31.10.2003 saakka. Määräaikaan mennessä jätettiin yksi mielipide, jossa johtava hygieenikko Pentti Janatuinen edellytti kaavamerkintöjä Vanha Tampereentien liikenteen aiheuttaman melun suhteen sekä tontilla että asunnoissa. Mielipide on otettu huomioon kaavaa valmisteltaessa.

Kaavakartta on lähetetty tiedoksi Varsinais-Suomen liitolle, Maakuntamuseolle, Turkuseuralle ja Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry:lle.

Asemakaavanmuutoshankkeesta on valmisteluvaiheessa pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Turku Energialta ja Vesilaitokselta sekä Tilalaitokselta.

Tilalaitos on lausunnossaan esittänyt asemakaavaehdotuksen kaavamerkintöihin ja -määräyksiin seuraavia kolmea muutosta:

1) Poistetaan tai muutetaan seuraava lause:

Rakennuksen ääneneristävyysmerkinnällä osoitettujen julkisivujen puoleisiin osiin ei saa sijoittaa asuinhuoneita.

Asemakaavatoimiston vastine:

Määräystä ei ole syytä muuttaa, koska pyrkimyksenä on ohjata rakennukseen mahdollisesti sijoittuva toimisto- ja/tai liiketoiminta lähimmäksi katualuetta. Jos taas rakennukseen tulee vain asuinkäyttöä, niin tällöin rakennuksen melualtteimpaan osaan ei ole järkevää sijoittaa lepoon ja oleskeluun tarkoitettuja tiloja. Sen sijaan sinne voidaan sijoittaa asumiseen liittyviä vähemmän meluherkkiä toimintoja, kuten esim. ruoanvalmistukseen, hygienianhoitoon sekä asumiseen liittyvää huoltoa ja säilytystä palvelevia tiloja.

2) Korjataan lause seuraavaan muotoon:

Rakennuksen pääosin maanpinnan alapuolella sijaitseviin kellaritiloihin saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia sauna-, oleskelu-, varasto- yms. tiloja.

Asemakaavatoimiston vastine:

Koska rakennuksen pääkäyttötarkoitus jo määrittelee mitä toimintoja kellaritiloihin saa sijoittaa, ja Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa G1 Asuntosuunnittelu, Määräykset 1994, on säännökset kellaritilojen rakentamisesta, voidaan nähtävillä pidetyssä kaavaehdotuksessa ollut lauseenosa ”varasto -yms.” jättää kokonaan pois ja lause korjata muotoon:

Rakennuksen pääosin maanpinnan alapuolella sijaitseviin kellaritiloihin saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

3) Korjataan lause muotoon:

Autopaikkoja on varattava 1 kpl/asunto ja 1 kpl/100 liike- ja toimistoneliometriä kohden.

Asemakaavatoimiston vastine:

Koska kaavoitettava alue sijaitsee melko lähellä kaupungin keskustaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, voidaan autopaikkamääräystä asuntojen osalta tarkentaa nähtävillä pidetyssä kaavaehdotuksessa olleesta 1,5 autopaikka/asunto muotoon: 1 ap/85k-m² tai 1ap/asunto autopaikkamääräyksen liike- ja toimistorakennusten osalta pysyessä ennallaan 1 ap/100 kerrosalaneliometriä kohti.

Kiinteistolaitoksella, Vesilaitoksella ja Turku Energialla/ Sähköverkot ei lausunnoissaan ollut huomautettavaa asemakaavanmuutoksen johdosta. Rakennusvalvontatoimisto ja ympäristönsuojelutoimisto eivät määraaikaan mennessä jättäneet lausuntoaan.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavatoimisto on laatinut asian vähäisyyden takia vain esitetyn vaihtoehdon, joka ei aiheuta muutoksia rakennettuun ympäristöön eikä kaupunkikuvaan.

Kaavoitettava tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-merkinnällä. Rakennuksen kadunpuoleisen osan kerrosluku on I ja muulla osalla Iu^{1/2}. Rakennusala on merkitty nykyisen rakennuksen ääri-viivoja noudattaen paitsi rakennuksen pohjoispuolelle on merkitty pieni laajennusvara sekä nykyisen pääsisääntulokatoksen kohdalle on osoitettu rakennusala autokatosta varten.

Rakennusoikeus on 455 k-m², jonka lisäksi pääosin maanpinnan alapuolella sijaitseviin kellaritiloihin saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennuksen tulee julkisivuiltaan olla rapattu tai verhoiltu peittomaalatulla laudalla ja siinä tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus saa olla enintään 30 astetta.

Tontille on osoitettu istutettava vyöhyke Vanha Tampereentien puoleiselle alueelle ja osalle tontin kadunpuoleista rajaa on merkitty liittymäkielto. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/85 kerrosalaneliometriä tai 1 autopaikka/asuntoa ja 1 autopaikka/100 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti.

Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on liikenteen aiheuttama meluhaitta huomioitu määräämällä, ettei ääneneristävyysmerkinnällä osoitettujen julkisivujen puoleiseen osaan saa sijoittaa asuinhuoneita ja että Vanha Tampereentien puoleisella rakennusalalla olevien ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys vastaa liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Autokatoksen kadunpuoleisen seinän tulee olla 2,5 metriä korkea ja sen ilmääneneristävyys on oltava vähintään 25 dBA. Mikäli autokatosta ei rakenneta, tulee piha suojata vastaavat arvot täyttävällä aidalla.

Turussa 6. päivänä marraskuuta 2003

Muutettu 8.1.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kartanpiirtäjä

Marja Westerlund

LIITTEET

Tilastolomake, osa 1