

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN JA TONTTIJAON SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä elokuuta 2008 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Rakentajanpuisto" (43/2007)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Suojaviheralue:	Rakentajanpuisto (osa)	Byggareparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	68	68
Suojaviheralue:	Rakentajanpiennar	Byggarevägrenen

Uusi korttelin numero: Mälikkälä-68.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: MÄLIKKÄLÄ-68.-1.

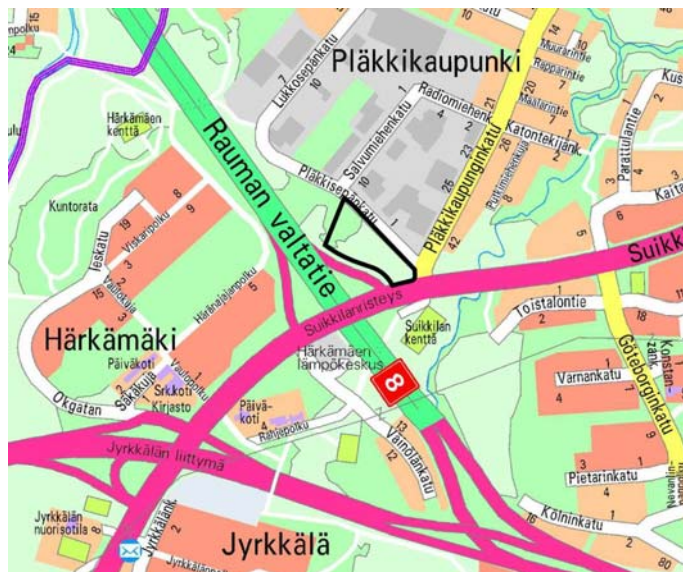
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 43/2007
Diarionumero: 14939-2007
Kaavan nimi: Rakentajanpuisto

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 13.12.2007 sekä kuulutuksella 15.12.2007.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000 sekä Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:ssä: Lehmustie 27 A, 20720 Turku, puh. (02) 2424 963. Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christina Hovi.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Sijaintikartta.

Suunnittelualuetta rajaavat lounaassa Rauman valtatie, koillisessa Pläk-kisepänkatu, kaakossa Suikkilantie ja luoteessa Rakentajanpuisto-niminen suojaviheralue.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tutkia leipomo-, konditoria- ja liiketoimintaa palvelevien rakennusten sijoittaminen alueelle. Alueen pohjoisosan metsäinen mäki on tarkoitus säilyttää.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Asemakaavakartta 5.8.2008.
Poistuva asemakaava ja havainnekuva on esitetty kaavakartan yhteydessä. |
| 2 | Tilastolomake 5.8.2008. |

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistölautakunta on 26.9.2007 myöntänyt suunnitteluvaramuksen Heikki Vaisteelle alueen suunnittelua varten 31.10.2008 saakka.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman, pvm. 30.11.2007). Vireilletulokuulutus on julkaistu 15.12.2007.

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy ja asemakaavatoimisto on yhteistyössä laatinut asemakaavaehdotuksen 5.8.2008. Ehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

2.2 Asemakaava

Osa Rakentajapuisto-nimisestä suojaviheralueesta muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pääosa alueesta on viljelyskäytössä olevaa peltoa. Alueen pohjoisreuna on metsäistä mäkiäluetta. Eteläreunassa, Suikkilantien varressa on pieni metsäinen laikku. Alueen lounaisreunaa rajaa Rauman valtatie (Vt 8) rampeineen. Aluetta rajaa koillisessa Pläkkisepänkatu ja idässä Pläkkikaupunginkatu, joiden pohjoispuolella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jossa kuitenkin on myymälätoimintaa.

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,64 ha.



Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueen luontoarvojen perusselvityksen on laatinut Suomen Luontotieto Oy. Alueen luontotyytit inventoitiin ja kohteesta tehtiin yleiskuvaus marraskuussa 2007. Koko alueelta tehtiin kasvillisuusselvitys, jonka yhteydessä etsittiin uhanalaisten tai vaatelioiden putkilokasvien lisäksi uhanalaislajistoa myös muista eliöryhmistä. Alueelta ei ole aiemmin tehty systemaattista luontoselvitystä. Aluetta on inventoitu laajempien, koko kaupunkialuetta käsittäneiden luontoselvitysten yhteydessä.

Inventoitava alue jaettiin yhteensä 4 lohkokoon maankäytön, pinnanmuotojen ja metsätyyppien perusteella.



Kuva 3. Rakentajanpuiston luontotyyppien rajaukset (Suomen Luontotieto Oy, 2007).

Lohko 1

Lohkon alueella on pieni, kapea metsäsaareke. Pienuudesta huolimatta kohde on melko näyttävä ja sillä on maisemallista arvoa. Alueen puusto muodostuu muutamasta kookkaasta männystä ja rauduskoivuista. Näiden seuralaisena kohteella kasvaa näyttävä visakoivu. Pensaskerroksen lajisto on niukka.

Lohko 2

Lohkon alue on viljelykäytössä olevaa peltoa. Kohteella ei ole merkittäviä luontoarvoja ja putkilokasvilajisto on tavanomaista viljapeltojen rikkalajistoa. Valtalajisto muodostuu typensuosijalajeista kuten nurmipuntarpäästä, peltoohdakkeesta, koiranputkesta ja maitohorsmasta.

Lohko 3

Lohko käsittää kallioisen metsäsaarekkeen. Puustoon kuuluu kookkaita kilpikaarnamäntyjä, rauduskoivuja, haapaa (*Populus tremula*) sekä pihlajaa. Pensaskerros on paikoin hyvin tiheää. Metsätyyppi alueella on puolukkatyyppin kuivaa kangasta. Vaikka maapohja on kallioista, puuttuvat alueelta kalliokedot. Aluskasvillisuus on melko niukkalajista.

Lohko 4

Alue on melko samantyyppistä kuin loholla 3, mutta lohkon kaakkoisosassa metsätyyppi on kielotyyppin kuivaa lehtoa.

Suunnitellulla kaava-alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia luontotyyppisiä eikä Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä kuten lähteitä. Alueella ei ole perinnemaisemakohteita eikä perinnebiotooppeja. Alueella ei myöskään ole Metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueen kasvilajistoon kuuluu sikoangervo, joka luetaan arkeofyytteihin eli muinaistulokkaisiin. Lajin esiintyminen voi viitata vanhaan asuinpaikkaan. Alueella ei esiinny liito-oravia eikä muidenkaan Luontodirektiivin liitteen IV lajien esiintyminen ole todennäköistä. Inventoitu alue sijaitsee moottoritien vieressä eikä ole todennäköistä, että alueen pesimälinnustoon kuuluisi Lintudirektiivin liitteen I pesimälajeja eikä kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on rakentamatonta peltoa. Alueen itäpuolelle, Pläkkisepänkadun ja Pläkkikaupunginkadun pohjoispuolella olevalle teollisuusalueelle (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue TTV), on sijoittunut myymälätoimintaa (mm. Motonet). Teollisuusalue on kaupunkikuvalta epäyhtenäinen ja sekava.

Aluetta rajaa Suikkilantien ja Rauman valtatie ramppi. Alue soveltuu yhdyskuntarakenteellisesti liiketoimintaan.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Pläkkisepänkadun varren lähikorttelissa toimii mm. autotarvike- ja varaosaliike Motonet, ATV Aninkaisten Tapetti ja Väri sekä Aschan Paakari.

Virkistys

Alueen pohjoisosassa sijaitseva metsäinen mäki-alue on Turun viheralueohjelmassa 2006...2015 luokiteltu suojametsäksi.

Liikenne

Alueen rajaa lounaassa Rauman valtatie ja koillisessa teollisuusalueen koojakatuna toimiva Pläkkisepänkatu.

Rauman valtatie liikennemäärä on tällä hetkellä noin 22 000 ajoneuvoa/vrk. Pläkkisepänkadun erillisinä ajoneuvojen kulkuväylästä toteutettu laatoitettu jalkakäytävä on suunnitelmissa muuttua asfaltoiduksi kevyen liikenteen väyläksi.

Suikkilantien liikennemäärä Pläkkisepänkadun risteyksen tuntumassa on noin 11 600...14 900 ajoneuvoa vuorokaudessa katuosuudesta riippuen (KVL 2001). Suikkilantielle on valmisteilla asemakaavanmuutos, joka tähtää kadun muuttamiseen valtion ylläpitämäksi maantiekiksi ja tien nelikaistaistamiseen. Suunnittelualueen eteläpuolelle on suunnitteilla silmukkaramppi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rauman valtatie liikenne tuo alueelle melua. Kon-Ins Kari Vehmas Oy on vuonna 2008 tehnyt alueelle melumallin.

Lähiympäristön teollisuustoiminta ei aiheuta kaavanmuutosalueelle haju-, melu- eikä tärinähaittoja.

Tekninen huolto

Pläkkisepänkadun katualueella kulkee vesi-, viemäri- ja tietoliikenneverkostojen johtoja. Pläkkisepänkadun reunalla kulkee ilmajohto.

Maanomistus

Suunnittelualue on Turun kaupungin omistuksessa. Osa alueesta on tällä hetkellä vuokrattuna viljelykäyttöön 31.3.2008 asti.

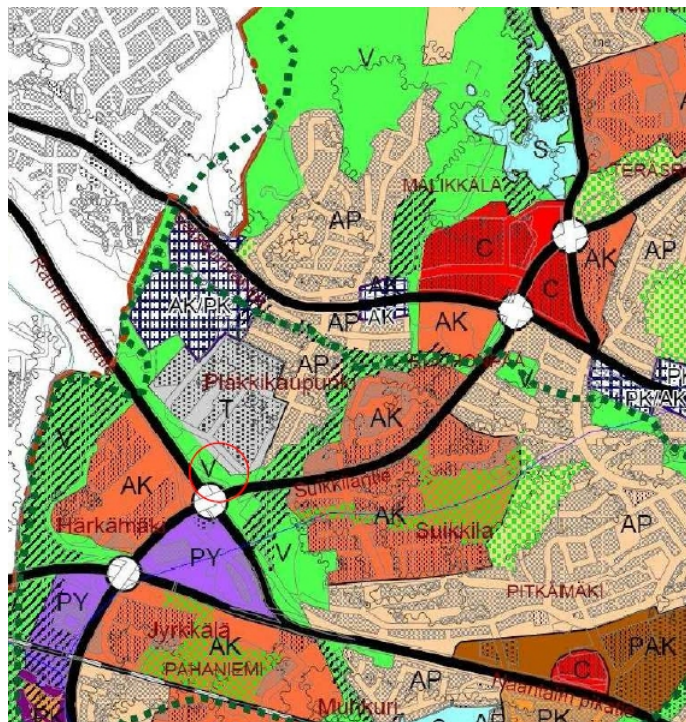
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitusta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiset erityistavoitteet (Vnp 30.11.2000). Tavoitteet on esitetty luvussa 4.3.

Yleiskaava

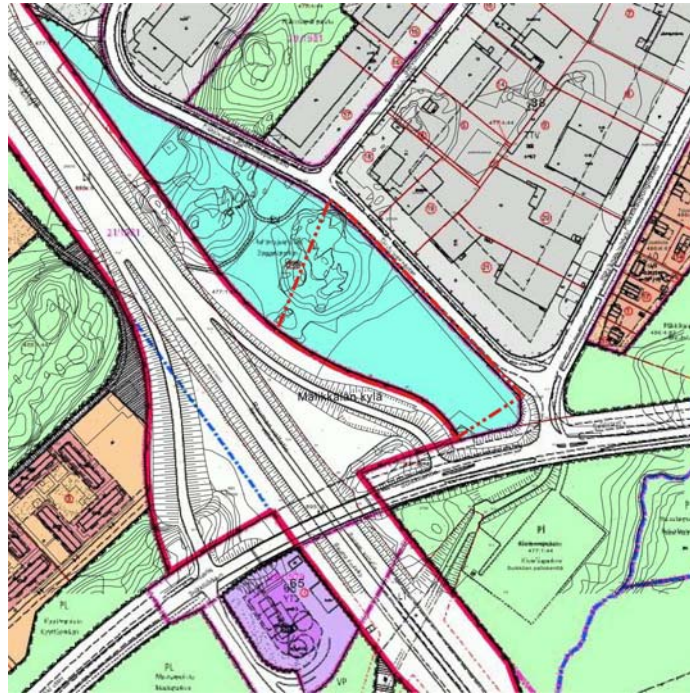
Oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 (Kv 18.6.2001) alue on pääosin virkistysaluetta (V). Pläkkisepänkadun varsi on tuotanto- ja varasto-toiminnan aluetta (T).



Kuva 4. Ote Turun yleiskaava 2020:sta.

Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa 20.12.1990 vahvistunut asemakaava. Siinä koko alue on suojaviheraluetta (EV).



Kuva 5. Ote ajantasaisesta asemakaavakartastosta.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 9.10.2006) on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama. Maastontarkistus on suoritettu 4.8.2008.

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 10.6.2008 päättänyt asemakaavanmuutoksen yhteydessä alueelle jäävän suojaviheralueen nimen: Rakentajanpiennar - Byggarevägrenen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos perustuu kiinteistölautakunnan 26.9.2007 § 675 Heikki Vaisteelle myöntämään, 31.10.2008 asti voimassa olevaan suunnitteluvaraukseen leipomo-, konditoria- ja liiketoimintaa palvelevien rakennusten sijoittamiseksi alueelle ja Vaisteen kaupungille jättämään aloitteeseen asemakaavan laatimiseksi.

Heikki Vaiste on palkannut konsultin Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:n valmistelevaan asemakaavanmuutosta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua.

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Mällickälän omakotiyhdistys, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Tiehallinto/ Turun tiepiiri, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, suunnittelutoimisto ja ympäristönsuojelutoimisto, Vesilaitos, Turun maakuntamuseo, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto

4.2.2 Vireille tulo

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille 13.12.2007. Kirjeessä kiinteistöjen ja rakennusten omistajien on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on tiedotettu 15.12.2007 julkaistulla kuulutuksella.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy on valmistellut asemakaavanmuutosehdotusta yhdessä Heikki Vaisteen kanssa. Ehdotuksen valmisteluvaiheessa on käyty neuvotteluita ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelu- toimiston katu- ja liikennesuunnittelijoiden kanssa.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Naapuritontilla toimiva Motonet Oy jätti kirjallisen mielipiteen asemakaavanmuutoshankkeesta. Mielipiteen sisältö on kuvattu luvussa 4.4.3. Turku Energia Sähköverkot Oy on ilmoittanut, että Pläkkisepänkadun varressa sijaitsevalle ilmajohdolle tulee kaavaan varata 10 metriä leveä johtokatu.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Tiehallinto/ Turun tiepiiriltä sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistoilta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tutkia leipomo-, konditoria- ja liiketoimintaa palvelevien rakennusten sijoittamista alueelle. Alueen pohjoisosan metsäinen mäki on tarkoitus säilyttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteutumista (Vnp. 30.11.2000). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan 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.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Vaihtoehdot

Mukana tarkastelussa ovat 0-vaihtoehto eli voimassa oleva asemakaava, jossa alue on suojaviheraluetta sekä suunnitelma, jossa alueelle luodaan mahdollisuudet palvelujen ja työpaikkojen muodostamiselle. Osa alueesta muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja enintään 60 % kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

4.4.2 Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Nykytilanteen säilyttävä 0-vaihtoehto merkitsisi maiseman säilymisen nykyisellään ja alueen keskiosan säilymisen viljelykäytössä. Teollisuusalue pilkkitäisi metsäsaarekkeiden välistä Rauman valtatielle. Melutaso Pläkkisepänpätkadun koillispuolisissa kortteleissa ei laskisi. 0-vaihtoehdosta ei olisi liikenteellisiä vaikutuksia. Mikäli alueelle ei sijoiteta rakentamista, yhdyskuntarakenteen kannalta jokin huonompi alue joudutaan ottamaan käyttöön.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa suojaviheralueen muuttamisen liike-, toimisto- ja tuotantotilarakentamiseen. Peltoalue muuttuu rakennetuksi, suurin osa alueen puustosta säilyy. Rakentaminen suojaa Pläkkisepänpätkadun koillispuolisia kortteleita liikennemelulta. Kaavan toteuttamisen myötä liikenne lisääntyy Suikkilantiellä ja Pläkkisepänpätkadulla. Uusi rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavanmuutos mahdollistaa suojaviheralueen käytön liike- ja toimistotilarakentamiseen, mikä tukee kaupungin pyrkimyksiä tiivistää yhdyskuntarakennetta liikenneväylien varrella.

Mielipide kaavanmuutoksesta:

Kaavahankkeesta on osoitteessa Pläkkikaupunginkatu 27-29 toimiva Motonet Oy esittänyt kirjallisen mielipiteen, jossa se toivoo, että ensisijaisesti alueen kaavoitus liikekäyttöön tulisi jättää tekemättä. Mikäli kaavoitus liikekäyttöön tehdään, toivoo Motonet Oy, että kaavoituksessa huomioitaisiin osoitteessa Pläkkikaupunginkatu 27-29 olevan kiinteistön näkyvyys Rauman

valtatielle sekä Suikkilantielle. Lisäksi Motonet Oy toivoo, että kaavoituksessa huomioitaisiin liikenteellinen toimivuus Pläkkikaupunginkadun ja Pläk-kisepätkadun osalta.

Asemakaavatoimisto:

Rauman valtatie nopeusrajoitus on Motonet Oy:n kohdalla 100 km/t. Motonetin kiinteistö on nähtävissä Rauman valtatieltä Suikkilantien rampin ja suojavieralueen takaa, kahden metsäsaarekkeen välistä vain vilahduksenomaisesti, joten uusi rakentaminen ei muuta kiinteistön näkyvyyden osalta juurikaan nykytilannetta. Lisäksi Motonet Oy:n alue on voimassa olevassa asemakaavassa yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV), joka kaavan mukaisena toimintana ei vaadi näkyvyyttä Rauman valtatielle. Aluetta ei Motonet Oy:n kiinteistö mukaan lukien voida pitää kaupunkikuvallisesti laadukkaana ja mahdollinen uusi rakentaminen todennäköisesti parantaa kaupunkikuvaa.

Suunnittelualueelle esitetty uusi rakentaminen tulee suojaamaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta melulta.

Päivittäistavarakauppa runsaasti liikennettä aiheuttavana on rajattu alueen käytön ulkopuolelle.

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Kiinteistölaitoksella, Vesilaitoksella, Turku Energialla ja ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimistolta ei tullut lausuntoa.

Tiehallinto/ Turun tiepiiri toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotuksessa on huomioitu meluasiat. Koska kortteli on vilkkaisiin ajoväyliin nähden erittäin näkyvässä paikassa, kannattaisi rakennusten ja piha-alueiden ulkonäköön pyrkiä vaikuttamaan mm. erilaisten kaavamääräysten avulla. Kaupunki huomioinee, että mahdollinen aikomus korttelin hulevesien johtamiseen maantien ojiin vaatii oman lupakäsittelynsä.

Asemakaavatoimisto:

Rakennusten soveltuminen ympäristöön on huomioitu asemakaavassa julkisivukorkeutta ja -materiaaleja sekä kattomuotoa koskevin määräyksin. Piha-alueen laatu on pyritty varmistamaan määräyksellä istutettavista puista.

Alueen hulevedet tullaan johtamaan kaupungin hulevesiviemäriverkostaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on 1,64 ha, josta KTY-1 -korttelialuetta on 1,55 ha ja EV-alueita 0,09 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4400 k-m².

Asemakaavanmuutos mahdollistaa suojaviheralueen osan muuttamisen toimitilarakentamiseen. Suikkilantien reunaan jää Rakentajanpiennar-niminen suojaviheralue.

5.2 Aluevaraukset

KTY-1 = Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja enintään 60 % kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Rakentaminen sijoittuu pääasiassa peltoalueelle. Korttelialueen luoteisosan metsäinen mäki on pääosin merkitty alueen osaksi, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.

Rakennusoikeutta toimitilarakennusten korttelialueella on 4400 k-m². Kerros-luku alueella on kaksi. Rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan Rauman valtatie puoleiseen reunaan ja julkisivujen korkeudeksi on määrätty 7...11 metriä. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa lasia, rappausta, harmaata teräslevyä tai punaista tiiltä. Rauman valtatie ja Suikkilantien varren julkisivujen rakenteille on määritelty 25 dBA:n vähimmäisääneneristävyysvaatimus.

Pläkkisepänkadun varteen on varattu alueen osa ilmajohdolle. Kadun varren ajoneuvoliittymien paikat on määritelty käyttämällä liittymäkieltomerkinä korttelialueen reunassa.

Alueelle on istutettava puita, joiden rungon ympärysmitta on vähintään 15 cm yksi jokaista 10 autopaikkaa kohti. Korttelialueen rakennuksiin tulee voida sijoittaa kaukolämpö- ja puhelinverkostojen ja alueellisen sähköverkon kiinteistömuuntamon vaatimia tiloja. Autopaikkoja on rakennettava 1/50 kerrosalaneliömetriä kohti.

EV = Suojaviheralue.

Suikkilantien reunaan jää pieni suojaviheralue, jossa on puustoa.

5.3 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuvaan

Asemakaavan myötä peltoalue muuttuu rakennetuksi. Asemakaava mahdollistaa Rauman valtatie varren kaupunkikuvan parantamisen peittämällä kaupunkikuvallisesti heikon teollisuusalueen.

Palveluihin ja työpaikkoihin

Uusi rakentaminen tuo alueelle arviolta 10-20 työpaikkaa riippuen toimintojen painotuksesta.

Virkistykseen

Kaava-alueella ei ole merkittävää virkistysellistä merkitystä. Alueen länsireunan metsäisen mäkialueen virkistysarvot kärsivät jonkun verran rakentamisesta.

Luonnonympäristöön ja maisemaan

Peltoalue ja pieni osa läntisen kukkulan metsänreunaa muuttuu rakennetuksi.

Teknisen huollon järjestämiseen

Alue liittyy olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkoston ilman erityistöimenpiteitä.

Liikennejärjestelyihin

Toimitilarakentaminen sijoittuu Pläkkisepänkadun varteen. Liikenne lisääntyy jonkin verran Suikkilantiellä, Pläkkisepänkadulla ja Pläkkikaupunginkadulla.

Ympäristön häiriötekijöihin

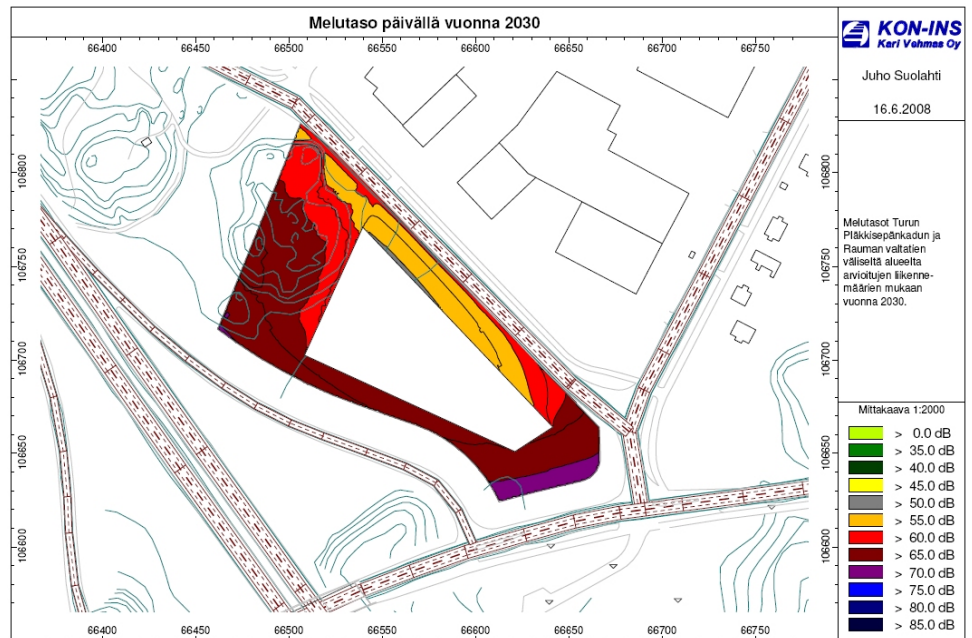
Rauman valtatie, Suikkilantien ja Pläkkisepänkadun liikenne tuo alueelle melua. Kon-Ins Kari Vehmas Oy on v. 2008 tehnyt alueelle melumallin.

Melukartoissa melulähteinä on käytetty seuraavia teitä: VT 8 (Rauman valtatie) ja sen rampit, Suikkilantie, Pläkkikaupunginkatu ja Pläkkisepänkatu. Liikennemäärät perustuvat vuoden 2030 ennusteliikenteeseen Suikkilantien tiesuunnitelmaa varten, Linnakaupungin osayleiskaavan liikennemallitarkasteluun (31.3.2008) sekä liikenteen kasvukertoimiin.

Liikennemelun määrä korttelin alueella on huomattava. Koska valtioneuvosto ei pyri rajoittamaan liike- ja toimistorakennusten piha-alueiden melutasoja, ei alueen ulkomelutasoilla ole kuitenkaan vaikutusta muuhun kuin vaadittuun rakennusten julkisivujen äänenvaimennukseen, joten melusteitä ei tarvitse rakentaa.

Kaavaehdotuksen mukaisen rakennuksen kaakon ja lounaan puoleisten julkisivujen kohdalla ekvivalenttiäänitasot ovat noin 66...68 dB ja koilliseen ja luoteeseen suuntautuvilla julkisivuilla noin 54...64 dB. Jotta valtioneuvoston ohjearvo 45 dB:stä sisätiloissa saavutettaisiin, tulee kaakon ja lounaan puoleisten julkisivujen äänenvaimennus olla vähintään 25 dB, muilla sivuilla riittää 20 dB.

Uusi rakentaminen tulee suojaamaan Pläkkisepänkadun koillispuolisia kortteleita liikennemelulta.



Kuva 6. Päiväajan keskiäänitaso ($L_{Aeq, 7-22}$) kaavaehdotuksen mukaisella maankäytöllä ja vuoden 2030 liikennemäärillä (Kon-Ins Kari Vehmas Oy, 2008).

Talouteen

Uudet työpaikat tuovat verotuloja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen käynnistyy asemakaavan saatua lainvoiman.

Turussa 5. päivänä elokuuta 2008
Selostusta muutettu 29.9.2008

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Christina Hovi

Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen

LIITTEET

Asemakaavakartta 5.8.2008
Tilastolomake 5.8.2008