

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä toukokuuta 1998 päivättyä asemakaavakarttaa.

Turun kaupunki

TURKU-ÅBO

**Asemakaavanmuutos koskee:**

Kaupunginosa:	82	KASTU	KASTU
Katu:		Möörönkuja	Mörögränden
Kaupunginosa:	83	KAERLA	KAERLA
Kortteli:		5	5
Tontit:		16 ja 19	16 och 19
Kadut:		Kairialankatu, osa Kärsämäentie, osa Makslankatu, osa	Kairialagatan, del Kärsämäkivägen, del Makslagatan, del
Virkistysalue:		Makslanpuisto	Makslaparken
Liikennealue:		Myllyraide	Kvarnspåret
Erytysalue:		Kairialan muinais- muistoalue	Kairiala fornminnes- område
Kaupunginosa:	84	KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Virkistysalue:		Kutomonpuistikko	Väveriskvären

**Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:**

Kaupunginosa:	82	KASTU	KASTU
Katu:		Möörönkuja	Mörögränden
Virkistysalue:		Mullinpuisto, osa	Mulliparken, del
Kaupunginosa:	83	KAERLA	KAERLA
Kortteli:		5, osa	5, del
Kadut:		Kärsämäentie, osa Möörönkuja Makslanpolku	Kärsämäkivägen, del Mörögränden Makslastigen

Virkistysalueet:	Makslanpuisto Punomonpuisto, osa	Makslaparken Spinneriparken, del
Suojelualue:	Kairialan muinais- muistoalue	Kairiala fornminnes- område

**Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat tonttijaot:**  
Kaerla-5.-25 ja 26

Alueen sijainti: liite 1  
Asemakaavanmuutosalue sijaitsee ruutukaava-alueen koillispuolella n. 1,9 km:n etäisyydellä sen reu-  
nasta.

Muutosalueen pinta-ala on n. 3,72 ha.

1  
PERUSTIEDOT

11  
Suunnittelutilanne

11.1  
Seutukaava Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1  
(VN 21.2.1985).  
Seutukaava 2 (VN 3.4.1986).  
Taajamaseutukaava (YM 7.10.1988).  
Täydennysseutukaava (YM 17.7.1991).

11.2  
Yleiskaava liite 2  
Turun yleiskaava (Kv 13.12.1976).  
Turun yleiskaavan tarkistus 2010 päiv. 10.3.1992,  
tark. 2.5.1994 (Kv 5.6.1995).

11.3  
Asemakaavat Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

Kärsämäki, Kutomonpuistikko	30.6.1959
Kaerla-5.-16	4.5.1962
Kastu, Möörikuja	13.1.1977
Kaerla, Kairialankadun osa	
Makslankadun osa	
Makslanpuisto	
Kairialan muinaismuistoalue	
Kaerla-5.-19	3.2.1982
Kärsämäentien osa	
Myllyraide	

Molemmat tontit ovat kaavassa teollisuustoimintojen aluetta. Tontin 16 rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla  $e = 1,0$ , tontin 19 tehokkuusluvulla  $e = 0,7$  määräytyvään rakennusoikeuteen sisältyy 3000 m<sup>2</sup> liikekerrosalaa.

#### 11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

#### 11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Alueelle on hyväksytty seuraavat tonttijaot:

Kaerla-5.-16, tj 6.11.1962, ala 5958 m<sup>2</sup>  
-5.-19, tj 29.3.1963, ala 15676 m<sup>2</sup>.

Molemmat tontit on merkitty tonttirekisteriin.

#### 11.7 Päätökset, suunnitelmat

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi 14.5.1997 alueelle laaditun asemakaavanmuutosluonnoksen.

19.11.1997 lautakunta hyväksyi Turun kaupungin ja Eläke-Varman välisen sopimuksen, johon sisältyi tontin Kaerla-5.-16 asemakaavan muuttaminen.

Tontille Kaerla-5.-19 on myönnetty seuraavat poikkeusluvut:

- ympäristöministeriö 8.7.1976, lupa myymälätilan sijoittamiseen teollisuustontille, 1430 k-m<sup>2</sup>,
- Turun kaupunginhallitus 1.11.1993, automaattijakeluaseman sijoittaminen tontille,
- Turun kaupunginhallitus 13.3.1995, kioskin rakentaminen (ei toteutettu).

#### 11.8 Pohjakartta

Mittaus- ja tonttiosasto on laatinut kaavan pohjakartan ja tarkistanut sen 6.5.1998.

#### 12 Maanomistus

liite 3

Molemmat alueen tontit sekä pääosa Myllyraidetta ovat yksityisomistuksessa; muilta osin muutosalue kuuluu Turun kaupungille.

#### 13 Väestö ja työpaikat

Mullinpuistossa olevassa vanhassa rakennuksessa asuu yksi ruokakunta.

Molempien 5. korttelin tonttien rakennukset ovat vuokrattuina useille eri yrityksille. Työpaikkojen kokonaismäärä lienee alle 30.

## 14

### Rakennettu ympäristö

#### 14.1

##### Kokonaisrakenne

Muutosalue sijaitsee yleiskaavan suuralueella 6, jonka työpaikka-alueet ovat keskittyneet Ohitustien ja Toijalan radan varsille. Ratavartta reunustavien teollisuus- ja liiketonttien pääkatuna on Kärsämäentie. Työpaikka-alueet sijoittuvat pääasiassa radan ja Kärsämäentien väliselle alueelle; tien länsipuoli on Kärsämäen pientaloasutuksen käytössä. Kaupunkikeskustaa lähestyttäessä Kärsämäentien molemmin puolin on kuitenkin työpaikkavaltaista maankäyttöä. Kaerla-5 -kortteli on osa näistä alkuaan teollisuudelle varatuista alueista, jotka nyt ovat lisääntyvässä määrin muuttumassa asutuksen tai liiketoimintojen alueiksi. Korttelissa on tontti 15 jo 1990-luvun puolivälissä muutettu asuinkerrosten korttelialueeksi.

#### 14.2

##### Maankäyttö

###### Tontit:

Tontilla 16 on 1940-luvulla rakennettu etupäässä varastotiloja sisältävä kahitiilestä muurattu rakennus, jota on täydennetty puuaineisin rakennuksen kylkeen rakennetuin lisäosin. Rakennuksessa on varastotilojen lisäksi autotarvikemyymälä. Tontin 19 rakennuskannan vanhimmat osat ovat viime vuosisadalta ja uusin on 1970-luvulla tontin eteläosaan rakennettu n. 6700 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen, osittain kaksikerroksinen hallimainen rakennus. Rakennuksessa toimii varastomyymälä. Pienemmissä piharakennuksissa on pienteollisuus- ja niihin liittyviä toimintiloja. Tontin pohjoisosaan on poikkeusluvalla rakennettu polttonesteiden automaattijakeluasema.

###### Kadut:

Kärsämäentie on rakennettu ja kestopäällystetty. Tien molemmissa reunoissa on istutuskaistalla ajoradasta erotettu kevyen liikenteen väylä. Möörönkujan ajorata on kestopäällystetty. Kairialankatu ja Makslankatu ovat rakentamattomia, sorapäällysteisiä asuntoalueen kulkuväyliä. Makslankadun muutosalueeseen sisältyvä osa on kokonaan rakentamaton ja toimii ainoastaan kivikkoisena polkuyhteytenä Kairialankadun suuntaan.

###### Liikennealue:

Myllyraide on poistettu käytöstä ja raiteet on purettu.

#### Virkistysalueet:

Makslanpuistossa kulkee paljon käytetty kevyen liikenteen sorapintainen väylä, joka yhdistää Kairialankadun Markulantielle ja Määrönkujalle. Puistoalueella on Mullin tilan vanha muonamiesrakennus. Tämä on hirsirakenteinen ja 1800-luvulla rakennettu. Rakennuksessa on kaksi asuntoa, joista toinen on käytössä.

#### 14.3

##### Palvelut

liite 4

Lähipalvelutilat sijoittuvat Tampereen valtatie ja Kärsämäentien välisille asuntoalueille. Päivittäistavaroiden market-myymäälä on Markulantien varrella, n. 400 metrin päässä muutosalueesta.

#### 14.4

##### Yhdyskuntatekninen huolto

liite 5

Alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot on toteutettu. Paitsi katualueille vesihuollon johdot on rakennettu Makslanpuistoon ja osittain tontin 16 eteläosaan.

#### 15

##### Luonnonympäristö

Alueen maasto on sen itäosassa melko tasaista; Myllyraiteen luoteispuolella maasto kohoaa jyrkkänä kalliorinteenä Kairialankadulle päin. Tasoero 5. korttelin kaakkois- ja luoteiskulman välillä on n. 19 metriä. Tontin 16 pihamaa on tasattu korkeusasemaan n. +16,5 - +17; rakennuksen takana maasto kohoaa jyrkkänä kaivupenkereenä Makslanpuistoon.

Tontilla 19 on joitakin komeita koivuryhmiä. Kairialan muinaismuistoalueella ja Makslanpuistossa kasvaa rehevää lehtipuustoa; valtalajeina ovat tuomi, koivu ja pihlaja.

#### 16

##### Eritysispiirteet ja suojelukohteet

Eritysisalueeksi kaavassa osoitetulla Kairialan muinaismuistoalueella sijaitseva rautakautinen kalmisto ulottuu Museoviraston antaman tiedon mukaan myös Makslanpuiston alueelle sekä tontin 16 pohjoiskulmaan. Museovirasto edellyttää muinaismuistoaluetta laajennettavaksi siten, että se käsittää muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaismuiston.

Turun maakuntamuseo on inventoinut Mullin tilan muonamiehentorpan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäväksi rakennukseksi, joka olisi säilytettävä.

17

Ympäristön häiriötekijät

Kärsämäentien liikennetiheys on n. 9500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

2

TAVOITTEET

Kaavanmuutoksen ensisijaisena tavoitteena on parantaa Kairialankadun asutuksen liikenneratkaisua lyhentämällä yhteyksiä pääväylille ja vähentämällä kadun omakotiasutukselle kerrostalorakentamisesta aiheutuvaa häiriötä. Samalla kaavaa tarkistetaan vastaamaan muuttuneita olosuhteita ja maankäytön yleisiä tavoitteita poistamalla tarpeettomaksi käynyt teollisuusraide ja muuttamalla tonttien maankäyttömääritystä seuraten alueella jo nähtävissä olevia kehityslinjoja.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kairialankadun ja Myllyraiteen välissä olevalle entiselle Kaerlan myllyn tontille vahvistettiin 1990-luvun alkupuoliskolla asemakaavanmuutokset, joilla teollisuustontti voitiin ottaa asuntorakentamisen käyttöön. Yritykset järjestää kerrostalokorttelialueen liikenne Kärsämäentieltä Myllyraiteen välityksellä kilpistyivät raiteen maapohjan omistajien jyrkkään vastustukseen. Kerrostalotonttien liikenne jouduttiin näin ollen suunnittelemaan suureksi osaksi Kairialankadun varaan. Koska maasto tonttialueella on jyrkkää rinnettä, tuotti pysäköintialueiden suunnitteleminen Kairialankadun puoleisille tontinosille vaikeuksia. Kadun omakotiasukkaat vastustivat myös liikenteen lisääntymistä rauhallisella asuntokadulla.

Pysäköinti jouduttiin ensimmäiseksi rakentuneelle pohjoisimmalle tontille järjestämään siten, että osalle autopaikoista ajetaan Kairialankadulta ja tontin Myllyraiteen puolella olevaan tasaisempaan alaosaan Kärsämäentieltä muodostamalla ajorasite korttelissa olevan rakentamattoman liiketontin (20) kautta. Myös korttelin keskimmäisen AK-tontin alaosaan suunniteltujen pysäköintipaikkojen liikenne rakentui tämän rasitetien varaan. Rakentamisen siirtyessä kerrostaloalueen eteläosaan liikenneyhteys käy yhä takaperoisemmaksi ja rasittaa kohtuuttomasti liiketontin tulevaa käyttöä. Liikenneyhteiden parantamista tutkittaessa neuvottelut teollisuustonttien omistajien kanssa jättivät ainoaksi mahdollisuudeksi Möörönkujan jatkamisen tontin 16

kautta korttelin eteläisimmän kerrostalotontin 24 eteläkulmaan, josta Myllyraiteen viereen rakennettujen eteläisempien pysäköintialueiden ajoyhteys voidaan järjestää. Samalla sovittiin teollisuustontin hiipuvan käytön muuttamisesta siten, että asuntokerrostalojen rakentaminen korttelissa voi jatkua. Pysäköintialueiden liikenne on tilapäisesti hoidettuna tontin 20 kautta, mutta hyväksytyyn kaavanmuutosluonnokseen perustuen yhteyden järjestämiseen Möörönkujalta on toteutuksessa varauduttu.

Myllyraidealue liitetään suurimmaksi osaksi sen pääomistajan tonttiin 19, jonka kaavamääräyksiä tarkistetaan siten, että alueelle voi sijoittua ainoastaan ympäristöä häiritsemätöntä teollisuustoimintaa; liike- ja toimistokäyttö sallitaan.

Kairialan muinaismuistoaluetta laajennetaan Museoviraston ohjeiden mukaisesti ja alueella oleva Mullin tilan muonamiesrakennus suojellaan kaavalla.

## 32 Maanomistus

Turun kaupunki on sopinut tontin 16 omistajan kanssa Möörönkujaan liitettävän alueen siirtymisestä kaupungille sekä kadun rakentamisesta ja tontin loppuosan kaavan muuttamisesta asutuskäyttöön.

Tontin 19 omistaja, jonka hallussa on n. 62 % Myllyraiteen maapohjasta, joutuu lunastamaan tonttiin liitettävät muiden omistuksessa olevat alueet. Maankäyttösopimusta ei katsota tarvittavan.

Valtiolle syntyy oikeus MmL 9§:n nojalla oikeus pakkolunastaa yleisen tarpeen sitä vaatiessa Kairialan muinaismuistoalueeseen liitettävä virkistysalueen osa.

## 33 Kokonaismitoitus

Muutoksessa muodostuu uutta kerrostalokorttelialuetta 0,47 ha; rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla  $e = 0,55$  2606 k-m<sup>2</sup>:ksi. Sallitusta kerrosalasta saa enintään 85 % (n. 2215 k-m<sup>2</sup>) käyttää asuntojen rakentamiseen, sivukäyttönä sallitaan liike- ja toimistotilojen sekä ympäristövaikutuksiltaan niihin rinnastettavien työtilojen rakentaminen. Asukasluku kohooa n. 50-60 henkeen (1 as/40 m<sup>2</sup>).

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen uudella kaavamääräyksellä rajoitetaan käyttö ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan teollisuustoimintaan ja sallitaan lisäksi liike- ja toimistotilojen sijoittaminen korttelialueelle. Tonttimaa kasvaa

Myllyraiteen liitoksella n. 0,28 ha ja rakennusoi-  
keus vastaavasti n. 1940 k-m<sup>2</sup>:llä.

Uutta katualuetta kaavoitetaan tontista 16 ja Myl-  
lyraiteesta yhteensä n. 0,10 ha.

Virkistysaluetta liitetään n. 0,26 ha muinaismuis-  
toalueeseen, jonka ala kasvaa 0,53 ha:iin. Virkis-  
tysaluevarauksia kasvattavat toisaalta n. 0,18 ha:n  
alueliitokset tontista 16 ja Myllyraiteen liikenne-  
alueesta.

34

Rakennettu ympäristö

34.1

Kokonaisrakenne ja ympäristövaikutusten arviointi

Kaavanmuutoksessa siirretään asutuksen ja teolli-  
suustoimintojen alueitten välistä rajaa Kärsämäen-  
tielle päin ja samalla muutetaan maankäyttöä teol-  
lisuuskorttelialueella palvelupainotteiseen suun-  
taan. Kaerla-5 -kortteliin avataan uusi asuntokatu  
ja käytöstä poistunut teollisuusraidealue liitetään  
kortteliin.

Koska kaavanmuutoksessa suoritetaan sellaisia tar-  
kistuksia, jotka perustuvat yleiskaavallisiin maan-  
käytön kehityksen tavoitteisiin ja nivELYVÄT alu-  
een ympäristössä tapahtuneisiin muutoksiin, ei  
ympäristövaikutusten arvioinnissa ole tarpeen suo-  
rittaa vaihtoehtojen vertailua. Mikäli kaavaa ei  
muutettaisi ja nykyisten kaavojen mukainen maan-  
käyttö toteutuisi täysimittaisena, aiheuttaisi  
teollisuustoiminnan läheisyys todennäköisesti asu-  
tukselle häiriöitä.

Muutoksen positiiviset taloudelliset vaikutukset  
ilmenevät maan arvon nousuna ja käyttämättömiksi  
jääneiden alueiden käyttömahdollisuuden palauttami-  
sena, matkakustannusten pienenemisenä sekä asutuk-  
sen täydennysrakentamisen muodossa. Kaupunkikuval-  
lisesti muutos mahdollistaa kaupunkirakenteessa  
näkyvällä paikalla olevan alueen uudisrakentamisen  
ja siistiytyksen. Sosiaaliset vaikutukset ovat  
samoin myönteiset, koska kerrostalokorttelin tuot-  
tamaa liikenteellistä häiriötä pientaloasutukselle  
voidaan vähentää ja asutuksen lisäämisellä luodaan  
pohjaa lähipalvelujen säilymiselle ja uusien synty-  
miselle. Kaavassa mahdollistetaan liiketilojen  
lisärakentaminen itse kaava-alueelle.



34.2  
Maankäyttö

liite 6

34.21  
Korttelialueet

34.211 AK-1

Asuntokerrostalojen korttelialueeksi muutettavalla alueella suunnitellaan rakennuksen kellarikerroksen sijoittuvan suunnilleen nykyisen pihamaan tasoon. Rakennuksen ympärillä piha-alue palautetaan täyttötoimenpitein osaksi rinteen luonnollista muotoa. Ensimmäistä asuinkerrosta ei saa sijoittaa tasoa +20 alemmaksi. Määräyksellä pyritään kytkemään uudisrakennus sen pohjoispuolella olevaan kerrostaloryhmään ja samalla mahdollistamaan asunnoille näkymä edessä olevan liike- ja varastohallin yli Vähäjokilaakson maisemiin. Myös pihatason korkeus Maksilanpuiston puolella on määritetty kaavassa siten, että piha liittyy luontevasti puiston ja puistoalueella olevan kävelytien korkeusasemiin.

Rakennuksessa sallitaan 5 asuinkerrosta, minkä lisäksi asumiseen saa sisustaa puolet ullakkokerroksesta. Rakennusala ja sallittu kerrosala mahdollistavat tontilla käytettäväksi samaa talotyyppiä kuin korttelin muutkin kerrostalot. Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema +40.0 on asetettu rakennuksen sopeuttamiseksi korttelin muiden kerrostalojen ryhmään.

Lähimmäksi Möörönkujaa on osoitettu erillinen rakennusala 2-kerroksisen liike-, toimisto- tai muun työtilan rakentamiseen. Korttelialueen autopaikat (1 ap/asunto ja 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> liike- ym. alaa) on sijoitettava sen Möörönkujan puoleiselle sivustalle. Alueen nykyistä maanpintaa hyväksikäyttäen tontille voidaan kellarikerroksen tasoon sijoittaa autopaikkoja pihakannen alle. Kansii täydentää samalla asukkaiden oleskeluun käytettäviä piha-alueita.

Uusi tontinnumero on 25.

34.212 TYK

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta ( $e = 0,70$ ) ja korttelialueen rakennettavaksi sallittua osaa (50 %) sekä kerroslukua (III) koskevat määräykset säilytetty ennallaan. Rakennusaloja on tarkistettu siten, että tontin kasvillisuudeltaan arvokkaat osat on liitetty istutusalueisiin. Autopaikkoja on järjestettävä korttelialueelle 1 ap liike- ja toimistokerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti sekä 1 ap muun kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Uusi tontinnumero on 26.

## 34.22

## Katu- ja liikennealueet

Uutta katualuetta syntyy tontin 16 itäosan muuttuessa 10 metrin leveydeltä Määrönkujan jatkeeksi. Myllyraiteen ja Kärsämäentien liittymäkohdassa liitetään raidealueesta n. 100 m<sup>2</sup> Kärsämäentiehen yhteisen ajoaukon järjestämiseksi tonteille 20 ja 26. Teollisuusraiteen tasoristeys Kärsämäentieltä poistetaan ja raiteen koillispää liitetään Punomonpuistoon.

Kairialankadun ja Makslankadun toisiinsa liittyvät osuudet muutetaan kevyen liikenteen väyläksi, jolta saa järjestää ajon tontille Kaerla-6.-20. Samalla katkeaa ajoyhteys katujen välillä.

## 34.23

## Virkistysalueet

Makslanpuistoon osoitetaan ohjeellisena käytössä olevan puistokäytävän sijainti.

Kärsämäen kaupunginosaan kuuluva pieni puistoalue, Kutomonpuistikko, joka jää Myllyraiteen ja korttelin 1. väliin, liitetään raiteen poistamisen yhteydessä Punomonpuistoon. Kaupunginosien väliraja tarkistetaan 1. korttelin reunaan.

## 34.3

## Palvelut

Muutoksessa syntyvä uusi asutus sijoittuu vähäisenä lisäyksenä Kastun, Kaerlan ja Kärsämäen kaupunginosien lähipalvelujen piiriin.

## 34.4

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavanmuutos ei edellytä kunnallisteknisten johtojen täydennysrakentamista.

Tontit Kaerla-5.-20 ja 22-24 viemäroityvät niiden alaosaan rakennetun viemärin välityksellä Kärsämäentielle. Viemärrasite on varattu kaavassa. Määrönkujalla on vesihuollon linjat, joihin uusi tontti 25 on yhdistettävissä. Tontista 16 liitetään Makslanpuistoon aluetta, jolla on kunnallisteknisiä johtoja. Makslankadulta Kairialankadulle rakennettu johtolinja jatkuu Makslanpuiston kautta Markulantielle.

## 34.5

## Nimet

Turun kaupungin nimistötoimikunta on kokouksessaan 9.9.1996 ehdottanut, että uutta katuyhteyttä käsitellään Määrönkujan jatkeena ja uusi polkuyhteys Kairialankadun ja Makslankadun välillä nimetään: Makslanpolku - Makslastigen.

35

## Luonnonympäristö

Kaavasuunnitelmaa toteutettaessa pyritään palauttamaan maaston luonnollinen muoto, joka on rikottu tontilla 16. Alueen luonnonvaraisen puuston säilyminen turvataan joko aluemerkinnoin (VP ja SM) tai istutettavaksi varattavin aluein. Möörönkadun uuden katuosuuden laitaa tontille 25 on istutettava puurivi.

36

## Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kairialan laajennettu muinaismuistoalue on Museoviraston ohjeiden mukaan merkitty SM = "Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty". Muinaismuistoalue ulottuu osittain myös tontin 25 pohjoiskulmaan.

Koska muinaismuistoalueeseen liitettävällä Maksilanpuiston alueella on rakennus, joka nyt on tarkoitus kaavalla suojella, on rakennusta ympäröivä osa SM-alueesta rajattu erityismerkinnällä sm/pi muinaismuistoalueen osaksi, jolla sallitaan säilytettävän rakennuksen asuttuna pitämisen edellyttämät tavanomaiset pihatoiminnot. Myös muinaismuistoalueella olevien kävelyteiden ja vesihuollon johtojen sekä laitteiden kunnossapito on kaavamääräyksiin turvattu.

Mullin muonamiestorppa on osoitettu merkinnällä sr kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Rakennustoimenpiteistä on hankittava museoviranomaisen lausunto.

37

## Ympäristön häiriötekijät

Uusi asutus sijoittuu niin etäälle Kärsämäentiestä ja lisäksi tontin 26 rakennusten suojaan, ettei rakenteellisia melusuojauksia ole tarpeen edellyttää.

4

## TOTEUTTAMINEN

41

## Rakentamisaikataulu

Möörönkadun uuden osuuden rakentaminen on sovittu toteutettavaksi kaavanmuutoksen saatua lainvoiman ja vuoden kuluessa siitä, kun tontille 25 on myönnetty rakennuslupa. Korttelialueiden rakentamisen

edistyminen riippuu yksityisten maanomistajien päätöksistä.

42

#### Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Muutos ei edellytä kaupungilta muita toteuttamistoimenpiteitä kuin kiinteistötekniisiä ja vähäisiä maansiirtotoimia Makslanpuistoon liitetyllä alueella.

5

#### SUUNNITTELUVAIHEET

51

#### Aloite ja ohjelmointi

Asemakaavan muuttaminen perustuu kaupungin aloitteeseen.

52

#### Suunnittelu

Suunnitelma on valmisteltu kiinteistö- ja rakennustoimen kaavoitusosastolla. Valmistelun aikana on pidetty yhteyttä alueen maanomistajiin ja naapureihin. Museovirastoa, Turun maakuntamuseota, mittaus- ja tonttiosastoa ja kunnallisteknistä osastoa on käytetty asiantuntija-apuna.


Asemakaavanmuutosluonnos on hyväksytty 14.5.1997.

Muutosalueen naapuritonttien omistajille/vuokraajille on kirjallisesti ilmoitettu muutoksesta.

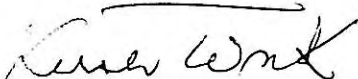
Lausuntopyyntö on lähetetty rakennus-, terveys-, ympäristönsuojelu- ja pelastustoimen lautakunnille sekä kulttuurilautakunnalle, Museovirastolle ja Ratahallintokeskukselle. Myös kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosastoa sekä kunnallisteknistä osastoa on kuultu.

Turussa 20. päivänä toukokuuta 1998

  
Kaavoitusarkkitehti

  
Markku Toivonen

II. apulaisasemakaava-  
arkkitehti

  
Kirsti Wiik

LIITTEET

tilastotiedot osa 1

Kaava / päiväys KAERLA-5.-16 ja 19 ym. (19/1996) 20.5.1998

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Krs-ala k-m <sup>2</sup>	Teholuku e	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m <sup>2</sup> +/-
AK-1	0,47			2606	0,55	+0,47	+2606
AP							
AR							
AO							
AL							
AH							
<b>A YHTEENSÄ</b>	0,47		12,7	2606	0,55	+0,47	+2606
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
<b>YHTEENSÄ</b>							
KL							
KT							
<b>K YHTEENSÄ</b>							
TTV-1						-1,57	-10973
T						-0,60	-5958
TYK	1,85			12912	0,70	+1,85	+12912
<b>T YHTEENSÄ</b>	1,85		49,5	12912	0,70	-0,32	-4019
<b>KORTTELIT YHT.</b>	2,32		62,2	15518	0,67	+0,15	-1413
Kadut, tiet	0,38					+0,10	
Torit, katuaukiot							
LT							
LR						-0,43	
LS							
I P, LPY							
LPA							
<b>YHTEENSÄ</b>	0,38		10,2			-0,33	
VP, VL, VK	0,49					-0,08	
<b>Loma- ja matkailualueet</b>							
Erityisalueet						-0,27	
Suojelualueet	0,53			sr 135	0,03	+0,53	+sr 135
Vesialueet							
<b>YHTEENSÄ</b>	1,02		27,6	sr 135		+0,18	+sr 135
<b>KOKO KAAVA-ALUE</b>							
<b>YHTEENSÄ</b>	3,72		100,0	15518	0,42	+/-0	-1413

27.7.98  
3736-1996 (613)

LW

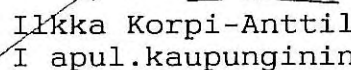
RAKENNUSASETUKSEN 38 §:N MUKAINEN  
SELVITYS ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEEN

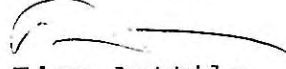
Turku	
Kaupunginosa	Kaerla
Kortteli	5
Tontit	16 ja 19

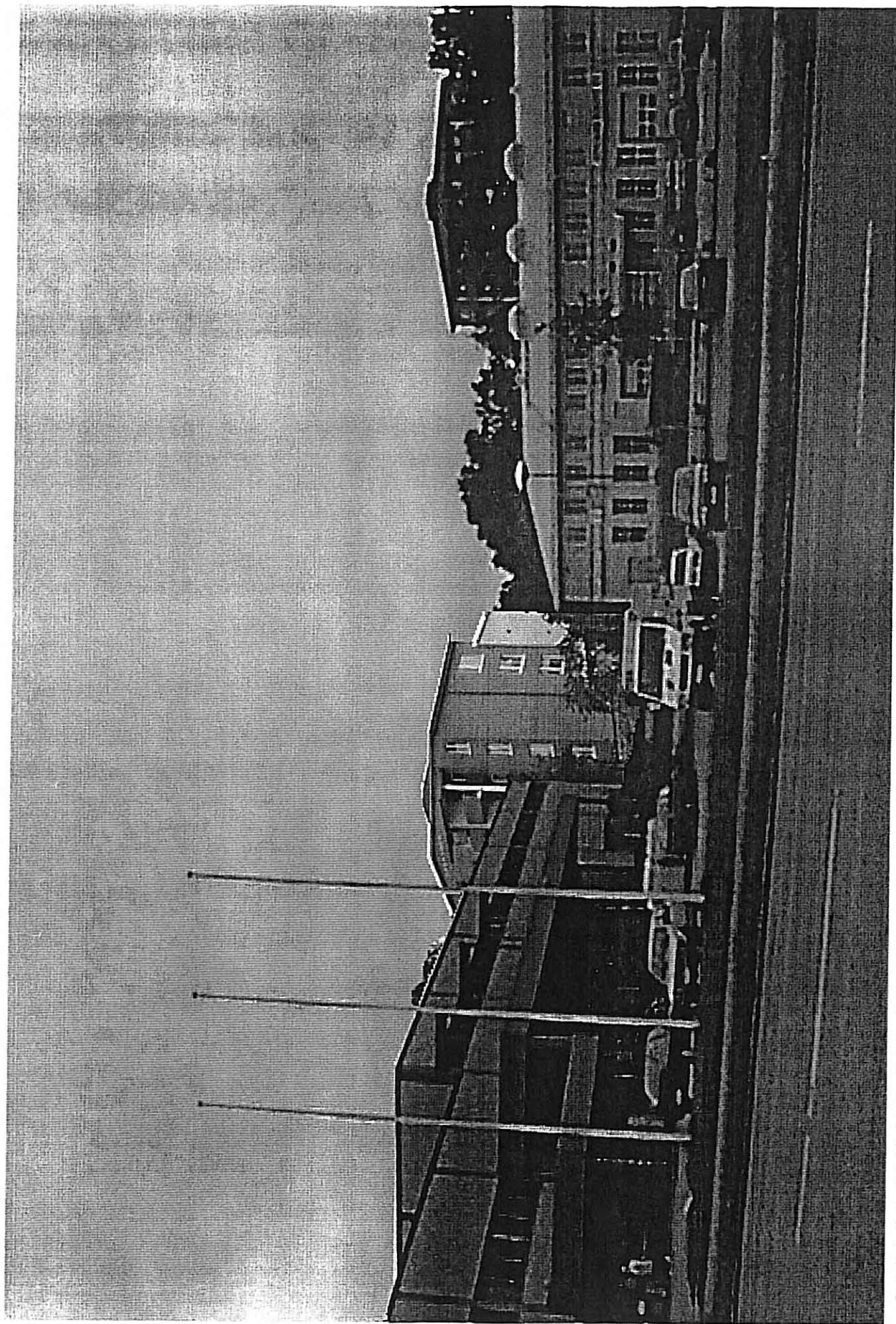
- Alue viemäröityy Määrönkujalla ja Kaerlantiellä kulkeviin erillisjärjestelmän mukaisesti viemäreihin.  
Jätevedet johdetaan edelleen kaupungin keskuspuhdistamolle, josta ne purkautuvat mereen.
- Tonteille on tarvittaessa rakennettava jäteveden puhdistamoja sekä yleistä viemäriverkkoa suojaavat erottimet, joiden rakenne määräytyy jätevesien laadun mukaan. WC-vedet on johdettava yleiseen ilman hajoituskaivoa.
- Rakennettu vesijohto kulkee Kaerlantiellä ja osalla Määrönkujaa.
- Alueen maaperä on Kainialan muinaismuistoalueella moreenia ja kalliota sekä muilla alueilla pääosin savea.

Kunnallistekninen osasto

Vesilaitos

  
Ilkka Korpi-Anttila  
I apul. kaupungininsinööri

  
Timo Anttila  
suunnittelupäällikkö



HAVAINNEKUJA KAERLA 5