

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä marraskuuta 2008 päivättyä ja 16. päivänä maaliskuuta 2009 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **”Radiomiehenkatu”**

**Asemakaavatunnus: 11/2008**  
**Diarionumero: 3843-2008**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	077 MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	53	53
Tontti:	32	32

### Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	077 MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	53 (osa)	53 (del)
Katu:	Teknikonkatu	Teknikergatan

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijakomuuotos: Mälikkälä - 53. - 35 - 45.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 11/2008  
 Diarionumero: 3843-2008  
 Kaavan nimi: Radiomiehenkatu

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. 02 – 330 000.  
 Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey  
 (sähköposti: laurent.druey@turku.fi).

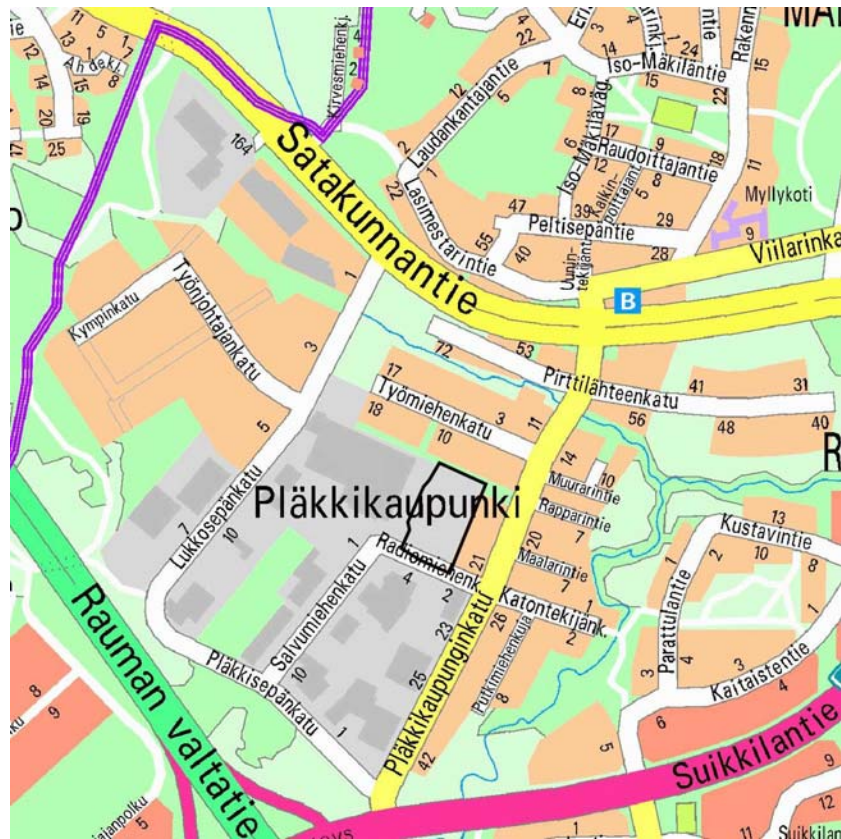
Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille 6.5.2008.  
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 8.5.2008.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Mälikkälän kaupunginosassa Pläkkikaupungin alueella. Alue sijaitsee noin neljän kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen.

Suunnittelualuetta rajaavat lännessä entisen TV-tehtaan, nykyään kirpputorina toimivan kiinteistön pysäköintialue, etelässä Radiomiehenkatu, idässä omakotitontit 4 ja 25-30 ja pohjoisessa puistokaistale, johon rajoittuu kortteli 32.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,1556 ha.



**Kaava-alueen sijainti**

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset pientalojen rakentamiselle siten, että olemassa olevaa kasvillisuutta säilyy mahdollisimman paljon, että rakennukset soveltuvat luonnon- ja rakennettuun ympäristöön, aiheuttamatta myös mahdollisimman vähän häiriötä olemassa olevalle asutukselle.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.3.2009.
2. Tilastolomake 15.3.2009
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.5.2008.

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen laatiminen perustuu 13.3.2008 päivättyyn asemakaavanmuutosanomukseen. Hakijana on As Oy Turun Radiomiehen kartano, Raisio. Muutosesitys on: "Teollisuuskaavasta asumiskäyttöön".

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Radiomiehenkadun varrella, nykyään kirpputorina toimivan entisen TV-tehtaan länsipuolella. Tontti on rakentamaton ja lähes kokonaan tiheään lehti- ja havupuuston peitossa. Alueen maasto vaihtelee + 11.0 ja + 15.0 m:n välillä. Alueen läntistä rajaa reunustaa kirpputorin käytössä oleva pysäköintialue, sen itäpuolella sijaitsee seitsemän omakotitonttia. Pohjoisessa alue rajoittuu noin 10 m leveään Työnjohtajanpuiston kaisaleeseen.

##### Rakennettu ympäristö

Alueen etelä- ja länsipuolella sijaitsee useita teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksia. Muu alue on pientalovaltainen.

##### Palvelut

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee leipomo ja lihakauppa. 1 – 1,5 kilometrin etäisyydellä löytyy kolme vähittäistavarakauppaa, neljä päiväkotiä, kaksi 1 - 6 luokan peruskoulua, terveysasema, kirjasto ja posti.

##### Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat katualueilla, mm. päävesijohto, runkoviemäri, sähköjohdot ja -kaapelit.

##### Liikenne

Turun paikallisliikenteen linjan 99 pysäkillä Suikkilantielle on matkaa noin 500 m.

##### Maanomistus

Muutosalueen omistaa toistaiseksi Turun kaupunki. Muutoksen hakija, As Oy Radiomiehen kartanolle on myönnetty alueesta lainhuuto, joka ei kuitenkaan vielä ole voimassa.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 tontti on osa teollisuus- ja varastorakennusten aluetta.

##### Asemakaava

Muutosalueen tontilla 32 on voimassa 22.8.1988 vahvistunut asemakaava (32/1986). Siinä tontti on osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

## Rakennusjärjestys

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

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Mälikkälä 077-53-32 on 12.3.2008 hyväksytyn tonttijaon 853-77:123 mukainen tontti. Lainhuuto.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 30.10.2008.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu As Oy Radiomiehen kartanon aloitteeseen.

Kaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä asemakaavana ja siitä laaditaan vain yksi vaihtoehto.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat sekä alueen käyttäjät.
- Mälikkälän Omakotiyhdistys.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos ja Lounais-Suomen ympäristökeskus.

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 8.5.2008.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot: Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:lta sekä suunnittelutoimistolta.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn asemakaavanmuutos-hankkeeseen on saatu 3 mielipidettä lähistöllä olevien omakotitalojen asukailta. Kaikissa kannanotoissa esitetään alueen säilyttämistä luonnontilassa seuraavin perusteluin:

- Muutosalueella oleva metsikkö palvelee asukkaita virkistys-, leikki- ja koirien ulkoiluttamisalueena.

- Metsikkö toimii myös puskurina nykyään kirpputorina toimivan teollisuushallin ja omakotialueen välillä.
- Pläkkikaupunginkadun varrella sijaitsevien omakotitalojen asukkaat esittävät, että näköyhteys uudisrakennuksista heidän asuintiloihin voi olla häiritsevä.

#### *Asemakaavatoimisto:*

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, josta noin ¼ osa, eli n. 2900 m<sup>2</sup> on rakennusalueeta, jossa sallittu kerrosluku on II, rakennuksen enimmäiskorkeus 8 m ja rakentamistehokkuus  $e = 0,65$ , joka vastaa suunnittelualueella noin 1900 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeutta. Noin 1/3 osa, eli n. 4200 m<sup>2</sup> on istutettavaa tai luonnontilassa säilytettävää aluetta, ja loput pysäköinnille ja huolto- liikenteelle varattua aluetta. Entinen tehdasrakennus on nykyään käytössä myyntitilana, eikä nykyinen toiminta edellytä toiminnan tai pysäköintialueen laajentamista suunnittelualueelle.

- Mielipiteissä esitetty alueen käyttö ulkoilualueena ei ole asemakaavan mukaista.
- Asemakaavanmuutosehdotuksessa etäisyys uudisrakennuksien ja nykyisten talojen välillä on otettu huomioon rajoittamalla rakennukset 12 metriä leveällä luonnontilaisena säilytettävällä alueella. Siten rakennusten välinen etäisyys uusilla ja nykyisillä tonteilla tulee olemaan vähintään 16 metriä.

## **Esitetyt lausunnot**

#### *Kiinteistöliikelaitos:*

- Tontilla 42 nuolimerkintä on katujulkisivujen yhtenäisyyden säilyttämiseksi tarpeen, mutta rakennusala ohjaa seinän rakentamisen 'kaarevaksi'.
- Tonttiliittymien paikkojen osoittaminen kaavassa helpottaisi kadun suunnittelua.
- Asemakaavanmuutosehdotus tulee viedä kaupunginhallituksen käsitteilyyn vasta sen jälkeen, kun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on hyväksynyt maankäyttösopimuksen.

#### *Turun Vesiliikelaitos:*

- Kellarikerrosten rakentaminen edellyttäneen ainakin osaan kiinteistöistä kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamista.

Lisäksi *suunnittelutoimisto* on antanut ohjeita Teknikonkadun katualueen linjauksen korjaamiseksi.

#### *Ympäristönsuojelutoimisto:*

- Ottaen huomioon alueen kaavailtujen uudisrakennusten sijainti yhtäällä vilkkaan paikoitusalueen vieressä ja toisaalla lähellä naapuritaloja alueen toivotaan säilyvän rakentamattomana lähivirkistysalueena tai puistona. Asiaa perustellaan myös sillä, että kaavoitettuja lähivirkistysalueita ja puistoja on liian vähän tai ne ovat kooltaan, muodoltaan ja sijainniltaan sopimattomia.

#### *Asemakaavatoimisto:*

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnossa esitetty huomautus 'kaarevasta' rakennusalan rajasta on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Tonttiliittymien merkitseminen asemakaavaan pidettiin tarpeettomina rakennussuunnittelun liian rajaavana tekijänä.

Vesiliikelaitoksen lausunnossa mainitut mahdollisesti tarpeelliset pumppaamot tullaan huomioimaan rakennuslupavaiheessa.

Hyvin asumiskäyttöön soveltuvan olemassa olevan tonttimaan kaavoittaminen virkistysaluekäyttöön on lähtökohtaisesti kaupunkirakennetta hajauttava toimenpide. Jos nimittäin tämän tyyppisestä kaupunkirakenteen sisällä tapahtuvasta vetovoimaisesta omakotirakentamisen mahdollisuudesta luovutaan, synnyttää se uusien kotien rakentamisen painetta muualla – joka valittavan usein suuntautuu kaupunkirakennetta hajauttavasti etäälle, usein kokonaan uusille rakentamiseen vallattaville alueille esimerkiksi lähikunnissa.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa 11 erillispientalon rakentamisen alueelle.

### **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

#### **5.1 Kaavan rakenne**

Muutosalueen pinta-ala on 1.1556 ha.

Alue varataan asuinpienalojen rakentamiselle, jaettuna 11:een noin 950 m<sup>2</sup>:n kokosiin tontteihin. Tontteihin ajoa varten perustetaan uusi katu, Teknikonkatu. Jokaisella rakennuspaikalla sallittu kerrosala on 200 + t 50 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa korttelitehokkuutta e = 0,26. Yhteenlaskettu kerrosala on siten 2750 k-m<sup>2</sup>. Sallittu kerrosluku on 1/2klu1/2, tarkoittaen sitä, että sallitusta kerrosalasta voidaan sijoittaa pääkerroksen alasta puolet kellariin ja puolet ullakkoon. Asemakaavamääräyksen AO-1 mukaan asuinrakennuksen katokaltevuuden tulee olla 30 astetta, katemateriaalien sävy tumman ruskeanpunainen ja katonmuoto satulakatto. Autopaikkoja on osoitettava 2 kpl asuntoa kohti. Rakennusalat on rajoitettu alueen läntisellä ja itäisellä reunalla 12 m:ä syvillä luonnontilaisina säilytettävillä tonttien osilla. Lisäksi rakennusalat on rajattu siten, että rakennuksen ja tontin rajojen välinen etäisyys on vähintään 4 metriä, eli rakennusten välinen etäisyys vähintään 8 metriä.

#### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen edellyttää puuston ja muun kasvillisuuden poistamista uusien rakennusten alueilla.

### **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 26. päivänä marraskuuta 2008  
Turussa 16. päivänä tammikuuta 2009 muutettua (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Laurent Druey

LIITTEET

Tilastolomake