

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä kesäkuuta 2004 päivättyä ja 2.12.2004 muutettua asemakaavakarttaa. ”**Kanttorila**” (11/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Korttelit:	45 ja 46	45 och 46
Kadut:	Terseruksenkatu Vanha Tampereentie osa Wareliuksenkatu osa Pohjoiskaari osa	Terserugatan Gamla Tammerforsvägen del Wareliusgatan del Norra bågen del
Puisto:	Terseruksenpuisto	Terserusparken

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Korttelit:	45 osa ja 46 osa	45 del och 46 del
Kadut:	Vanha Tampereentie osa Saattopolku	Gamla Tammerforsvägen del Ledsagarstigen
Puisto:	Terseruksenpuisto osa	Terserusparken del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
Räntämäki-45.-1, 2, 3 ja -46.-2.

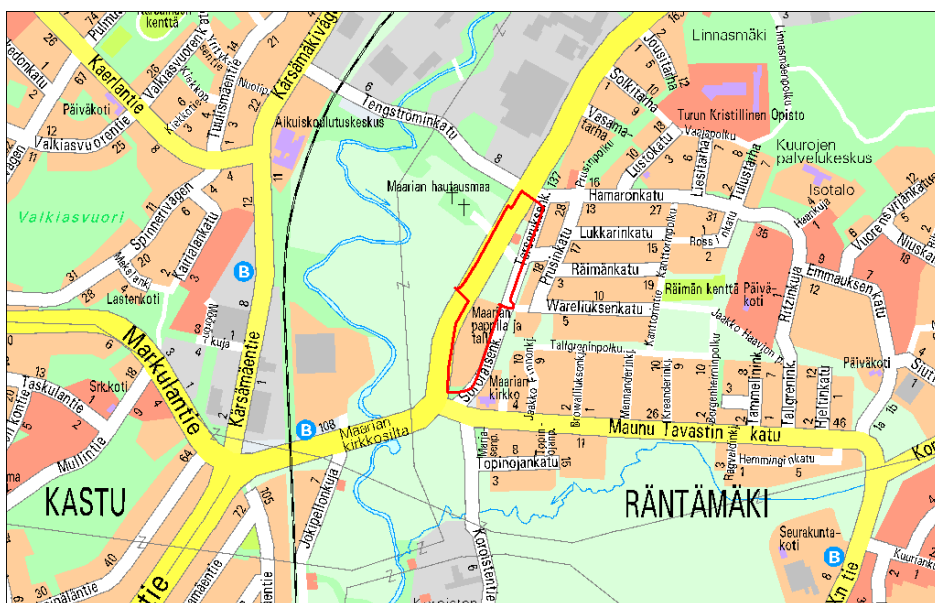
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 11/2004
Diarionumero: 4016-2000
Kaavan nimi: Kanttorila
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 8.4.2004, täydennetty 8.6.2004.
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Räntämäen kaupunginosaan. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa Vanha Tampereentie ja

Hamaronkatu, idässä omakotikortteli, Räimäntie, Räimänpuisto, Wareliuksenkatu, Postillapolku ja Sorolaisenkatu, etelässä Sorolaisenpuisto, lännessä Vanha Tampereentie, Pohjoiskaari, Maarian keskinen hautausmaa, autopaikkojen korttelialue ja Tengströminkatu. Muutosalue sijaitsee runsaan 3 km:n etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen. Alueen koko on n. 3,591 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutos perustuu yksityisen maanomistajan anomukseen ns. ”Kanttorilalle” osalta. Kaava-alueen muu osa on muutoksessa mukana kaupungin aloitteesta, pääosin kaavateknisistä syistä.

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin muodostaminen entiselle Maarian seurakunnan ”Kanttorilalle”, joka nykyisin on yksityisomistuksessa, asuntokäytössä. Moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialueen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Vanhan Tampereentien katualueen kaventaminen. Pohjoiskaari - suunnitelmien rauettua ei liikenteen käyttöön tarvita niin laajaa katualuetta kuin kaavaa laadittaessa 1960 ja -70-lukujen vaihteessa on ajateltu. Katualueesta vapautuvan alueen liittäminen Röntämäki-45. kortteliin ja Terseruksenpuistoon. Käytössä olevan nykyisessä Terseruksenpuistossa sijaitsevan ns. ”saattopolun” merkitseminen asemakaavaan ja polun nimeäminen. Wareliuksenkadun osan poistaminen väliltä Vanha Tampereentie – Terseruksenkatu. Katualueesta vapautuvan alueen liittäminen Terseruksenpuistoon ja yleisten rakennusten kortteliin Röntämäki-46, jossa sijaitsee Maarian pappila.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 28.6.2004, muut. 2.12.2004.
2. Tilastolomake 28.6.2004, muut. 2.12.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.4.2004, täydennetty 8.6.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 8.4.2004 ja 8.6.2004.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tontin muodostaminen entiselle Maarian seurakunnan ”Kanttorilalle”, joka nykyisin on yksityisomistuksessa, asuntokäytössä. Moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialueen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Vanhan Tampereentien katualueen kaventaminen. Katualueesta vapautuvan alueen liittäminen tontteihin ja Terseruksenpuistoon. Käytössä olevan nykyisessä Terseruksenpuistossa sijaitsevan ns. ”saattopolun” merkitseminen kaavaan ja polun nimeäminen. Wareliuksenkadun osan poistaminen väliltä Vanha Tampereentie – Terseruksenkatu. Katualueesta vapautuvan alueen liittäminen Terseruksenpuistoon ja yleisten rakennusten kortteliin Röntämäki-46, jossa sijaitsee Maarian pappila.

Kaava on pääosin jo toteutunut. Asemakaavanmuutoksella muodostuvan nykyisin rakentamattoman omakotitontin ja liikerakennustontin toteutusaikataulusta ei ole tietoa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue, jonka pinta-ala on n. 3,591 ha, sijaitsee Vanhan Tampereentien, Linnavuorenpuiston, Hamaronvuoren, Orhinkarsinan, Niuskalanmäen, Niuskalankadun, Koroistenkaaren, Maunu Tavastin puiston, Koroistentien ja Maunu Tavastin kadun rajaamalla laajahkolla pientaloalueella.

Nykyinen kortteli Röntämäki-45 on rakentamaton nurmipeitteistä aluetta. Korttelialueen eteläpuolella Terseruksenpuistossa sijaitsee vuonna 1923 rakennettu keltainen taitekattoinen asuinrakennus ja punainen harjakattoinen talousrakennus sekä pieni kasvihuone. Asuinrakennuksen päällystemateriaalina on käytetty pystylaudoituksen näköistä peltiprofiililevyä. Rakennusten ympärillä on puutarhaistutuksia. Terseruksenpuistossa sijaitsee ns. ”saattopolku”. Terseruksenpuisto on tasaista nurmipeitteistä aluetta, jonka itälaidalla on muutamia puita ja pensaita. Terseruksenpuiston eteläpuolella on asemakaavaan merkitty Wareliuksenkatu. Wareliuksenkadun eteläpuolella Röntämäki-46 korttelissa sijaitsee keskiajalta periytyvällä paikallaan Maarian pappila. Vuonna 1787 rakennettu Maarian pappila on Suomen vanhin kivipappila.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääasiallisesti pientaloista. Hamaronkadun ja Terseruksenkadun varrella on muutamia pienhköjä yksikerroksisia liikerakennuksia. Röntämäen pientaloalueen raken-

nukset on pääosin rakennettu 1930-luvun ja 1990-luvun alun välisenä aikana. Muutamalla alueella sijaitsevista rakennuksista ovat peräisin 1700-luvun loppupuolelta ja 1800-luvulta.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot on pääosin rakennettu muutosalueen ulkopuolelle. Muutosalueen pohjoisosassa Vanhan Tampereentien katualueella sijaitsee muutamia teknisen huollon kaapeleita. Vanhan Tampereentien katualueella Hamaronkadun pohjoispuolella sijaitsee päävesijohto ja runkoviemäriverkostot. Muutosalueen lähituntumaan Hamaronkadulle, Rämäntielle ja Prusinkadulle on sijoitettu myös teknisen huollon johtoverkostoja. Prusinkadun eteläpuolelle Wareliuksenkadulle, Tallgreninpuistoon ja Paavali Juustenipuistoon on myös sijoitettu teknisen huollon johtoja ja kaapeleita.

Maanomistus

Maarian pappilan tontti/Räntämäki-46.-1 ja muutosalueen maarekisteriyksiköt Maarian pappilan kylän Pappila 465:1:34, Kanttorila 465:21 sekä Klockarsin kylän Klockars 444:1 ovat yksityisomistuksessa tai Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistamia, muilta osin muutosalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaava

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä (1994) suunnittelualue on taa-jamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa pientaloasumisen rakentamisa-alueita varten (AP).

Maakuntavaltuuston 25.11.2002 hyväksymässä Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu pientaloasumisen rakentamisa-alueeksi (AP).

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asu-alueeksi sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty pientalovaltaista asu-alueutta, eteläpuolelle virkistysaluetta, länsipuolelle erityisaluetta ja pohjoispuolelle tuotannon- ja varastotoiminnan aluetta sekä pientalovaltaista asu-alueutta.

Asemakaavat

Voimassa olevissa 19.10.1970 ja 20.12.1990 vahvistetuissa asemakaavoissa suunnittelualue on moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta, puisto- ja katualuetta sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja rakennelmien korttelialuetta.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 § 45.

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.4.2002 § 458, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2002 alkaen.

Tonttijako- ja rekisteri

Räntämäki-46.-1 on 30.1.1996 hyväksytyn tonttijaon 853-91:82 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.12.1996. Tontin pinta-ala on 14437 m².

Maarekisteriin on merkitty Maarian pappilan kylän Pappila 465:1:34, Kanttorila 465:21 sekä Klockarsin kylän Klockars 444:1.

Muutosalueen katualueet ja osa puistoalueesta on merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 31.5.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu yksityisen maanomistajan anomukseen ns. ”Kanttorilan” osalta. Kaava-alueen muu osa on muutoksessa mukana kaupungin aloitteesta, pääosin kaavateknisistä syistä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Hamaron Pienkiinteistöomistajain Yhdistys, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 8.4.2004 ja 8.6.2004.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energialta ja Maakuntamuseolta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty kaksi kirjallista mielipidettä.

Ympäristönsuojelutoimisto esittää ”Kanttorilan” eteläpuolella sijaitsevien jalopuiden ja kuusikujan huomioimista muutoksessa.

Turun maakuntamuseo esittää kannanotossaan ”Kanttorilan” merkitsemistä säilytettäväksi.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin muodostaminen entiselle Maarian seurakunnan ”Kanttorilalle”, joka nykyisin on yksityisomistuksessa, asuntokäytössä. Moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialueen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Vanhan Tampereentien katualueen kaventaminen. Katualueesta vapautuvan alueen liittäminen Röntämäki-45. kortteliin ja Terseruksenpuistoon. Käytössä olevan nykyisessä Terseruksenpuistossa sijaitsevan ns. ”saattopolun” merkitseminen kaavaan ja polun nimeäminen. Wareliuksenkadun osan poistaminen väliltä Vanha Tampereentie – Terseruksenkatu. Katualueesta vapautuvan alueen liittäminen Terseruksenpuistoon ja yleisten rakennusten kortteliin Röntämäki-46, jossa sijaitsee Maarian pappila.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 *Osallistuminen ja yhteistyö*.

Esitettyjen mielipiteiden vuoksi AO- ja VP-alueille on lisätty /s-merkintä. ”Kanttorilaa” ei ole merkitty Turun yleiskaavaa 2020 varten laadittuun suojelukohde- ja suojelualueluetteloon, koskien ruutukaava-alueen ulkopuolisia alueita.

Nykyisen omistajan hankkiessa ”Kanttorilan” omistukseensa 16.2.1994 rakennusta ei ollut merkitty säilytettäväksi. Alueella nykyisin voimassa olevasta 19.10.1970 vahvistetusta asemakaavasta on kaavan luonnosvaiheessa pyydetty Muinaistieteellisen toimikunnan rakennushistoriallisen toimiston lausunto. Lausunnossa ei alueella olevia rakennuksia ole katsottu säilyttämisen arvoisiksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 3,591 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta 0,299 ha; yleisten rakennusten korttelialuetta 1,449 ha; liikerakennusten korttelialuetta 0,079 ha; puistoalueita 0,616 ha ja katualuetta 1,148 ha.

Asemakaavanmuutoksessa osa puistoalueesta muutetaan nykyisen käyttötarkoituksensa mukaiseksi, erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

”Kanttorila” muodostaa maisemallisesti yhtenäisen vuosisadan alkupuoliselle ominaisen pihapiirin, soveltuen näin Maarian pappilan rakennusten läheisyyteen.

Meluntorjuntaa koskeva määräys merkitään asuintonteille Vanhan Tampereentien arvioitun liikennemelun perusteella.

Räntämäki-45 korttelin pohjoisosa merkitään muutoksessa liikerakennusten korttelialueeksi. Liiketontin eteläpuolelle muodostetaan kaksi omakotitonttia. Toinen entiselle Maarian seurakunnan ”Kanttorilalle”, joka nykyisin on yksityisasuntona sekä toinen nykyisin rakentamattoman liiketontin ja ”Kanttorilan” väliselle alueelle.

Liikerakennuksen ja asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään II sekä tonttien 2 ja 3 talousrakennusten I. Tontin 1 rakennusoikeudeksi merkitään 200 m², tontin 2 asuinrakennus 200 m² ja talousrakennus 40 m² sekä tontin 3 asuinrakennus 250 m² ja talousrakennus 40 m².

KL- ja AO/s -korttelialueilla pinta-alan lisäys on yhteensä 3000 m² ja rakennusoikeuden lisäys yhteensä 480 m².

Korttelin 46, Maarian pappilan asemakaavamerkinnot ja -määräykset säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina = säilytettävät rakennukset varustetaan sr-merkinnällä, uudisrakennusoikeus 1000 m², kerrosluku II sekä merkintä autopaikkojen määrästä 1 ap/65 m².

Rakennusoikeuden lisäys koko muutosalueella on 480 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuvaa muutosta nykyiseen maastossa valitsevaan tilanteeseen voidaan pitää vähäisenä.

5.7 Nimistö

Alueen nykyisen nimistön aihepiirinä on Turun piispat ja Maarian kirkkoherat.

Nimistötoimikunta on käsitellyt ns. ”saattopolun” nimiasiaa kokouksessaan nro 5/3.6.2004 § 25 päätyen seuraavaan nimiehdotukseen:

Saattopolku – Ledsagarstigen

Edellisen lisäksi muutoksessa on mukana aiemmin kaavoissa vahvistunutta nimistöä Vanha Tampereentie – Gamla Tammerforsvägen, Terseruksenkatu – Terserugatan ja Wareliuksenkatu – Wareliusgatan kadun niminä sekä Terseruksenpuisto – Terserusparken virkistysalueen nimenä.

Lausuntokierroksen jälkeen karttaan tehdyt muutokset:

Turun maakuntamuseon lausunnon johdosta on muutoksen asemakaavamääräykseen YK/s lisätty teksti ”Rakennus- ja kunnallisteknisistä suunnitelmista tulee pyytää lausunto Turun maakuntamuseolta arkeologisen tutkimustarpeen selvittämiseksi.”

Asemakaavamääräykseen AO/s on lisätty teksti ”Olemassa oleva rakennus on pyrittävä säilyttämään peruskorjaamalla. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, mittasuhteiden ja tyylipiirteiden osalta vanhaan miljööseen” sekä ”Rakennus- ja kunnallisteknisistä suunnitelmista tulee pyytää lausunto Turun maakuntamuseolta arkeologisen tutkimustarpeen selvittämiseksi”. Korttelialueen sr-merkintöjä on vähäiseltä osin tarkistettu, muutoin alueen merkinnät ja -määräykset on säilytetty alueen nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Ympäristönsuojelutoimiston lausunnon johdosta karttaan on lisätty asemakaavamääräys: ”Säilytettävä/istutettava/täydennettävä puurivi” sekä Terseruksenpuistoon Saattopolun laidalle ”puurivimerkintä”.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, muilta osin toteuttamisaikataulusta ei ole tietoa.

Turussa 28. päivänä kesäkuuta 2004
Muutettu 2.12.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1