

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä helmikuuta 2005 päivättyä asemakaavakarttaa. ”Simonpuisto” (26/2002)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	41	41
Tontti:	1	1
Puisto:	Simonpuisto (osa)	Simoparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	073 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	41	41
Katu:	Alakyläntie (osa)	Alakylävägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos: Pitkämäki-41.-2 ja 3.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 26/2002.

Diarionumero: 4320-1998.

Kaavan nimi: Simonpuisto.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 22.11.2004 ja kuulutettu lehdissä 27.11.2004.

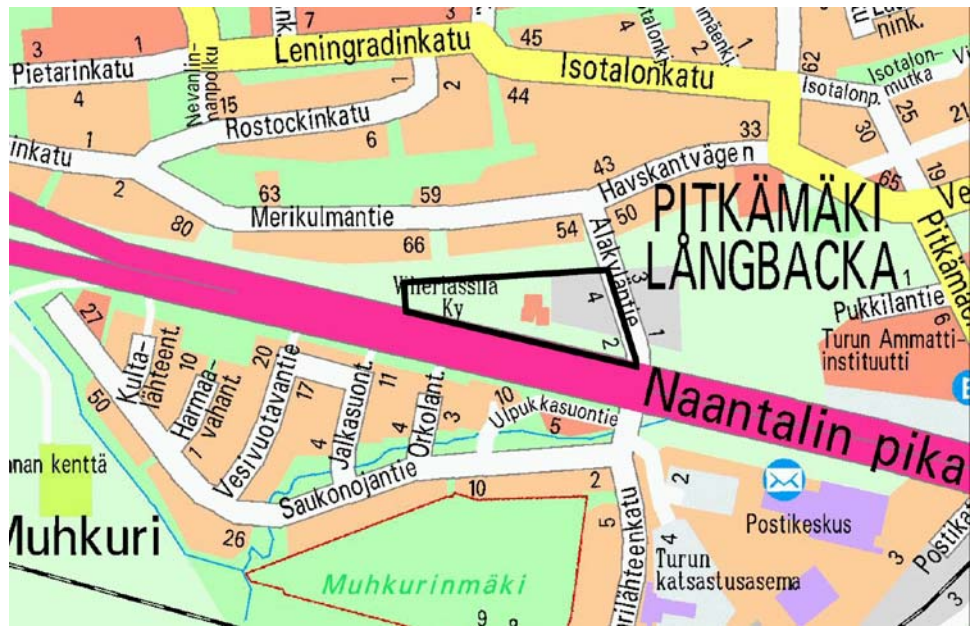
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Pitkämäen kaupunginosassa Naantalin pikatien, Rauman valtatie ja Alakyläntien risteysalueella n. 1,2 km Turun keskusta-alueelta luoteeseen.



1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutos laaditaan Burger-In Oy:n ja Viherlassila Ky:n aloitteista siten, että Burger-In Oy:n omistamaa tonttia laajennetaan ja Viherlassila Ky:n käyttöön kaavoitetaan tontti. Viherlassila Ky on vuokrannut kaupungilta puistoaluetta myyntitoimintaansa varten.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavakartta 11.2.2005.
Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.
- 2 Tilastolomake 11.2.2005.

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Puutarhapalvelua tarjoava Viherlassila Ky on toiminut vuokraamallaan puistoalueella vuodesta 1986 saakka ja anonut vuonna 1998 asemakaavanmuutosta vuokraamansa alueen muuttamiseksi korttelialueeksi kasvihuone-rakennuksia varten. Viereisen tontin omistaja Burger-In Oy on vuonna 2002 anonut tonttinsa laajentamista.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 22.11.2004 ja kuulutettiin lehdissä 27.11.2004.

Asemakaavakarttaehdotus 11.2.2005.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot helmi-maaliskuussa 2005.

2.2

Asemakaava

Suunnitelmassa Burger-In Oy:n tonttia 41.-1 laajennetaan ja asemakaavamääräys tehdas- ja varastokorttelista muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontille mahdollistetaan enintään 2000 kerrosneliömetrin kokoisen päivittäistavaramyymälän ja polttonesteiden itsepalveluautomaatin sijoittaminen. Viherlassila Ky:n käyttöön kaavoitetaan liikerakennusten korttelialue nykyisen vuokra-alueen länsipuolelle. Korttelin rakennusoikeus lisääntyy Viherlassila Ky:n käyttöön osoitetun rakennusoikeuden ja Burger-In Oy:n tontille mahdollistettavan polttoaineen jakelupisteen verran.

Nykyinen Viherlassilan pysäköintialue Rauman valtatieen reunalla osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi molempien tonttien käyttöön. Erityistä huomiota kiinnitetään koko korttelin rajautumiseen Rauman valtatieen suuntaan.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen asemakaavan mukaisesti voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen valmiuden sallimassa ajassa.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Tehdas- ja varastokortteliksi merkityn tontin ja osan Simonpuistoa sisältävän kaavanmuutosalueen pinta-ala on 2.085 ha. Alue rajoittuu länsi- ja pohjoispuolella Simonpuistoon, itäpuolella Alakyläntien reunalla sijaitseviin tehdas- ja varastokortteleihin sekä eteläpuolella Rauman valtatiehen. Simonpuiston pohjoispuolella ja Rauman valtatiehen eteläpuolella sijaitsee omakotitalovaltaisia asuntoalueita.

Alakyläntien itäpuolella sijaitsevilla tehdas- ja varastokorttelien alueilla, osittain puistoalueilla ja toteutumattoman Pukkilantien katualueen osalla toimii Betonilaatta Oy. Ympäristöbetonituotteiden valmistukseen erikoistunut yritys on vuokrannut myös osan Burger-In Oy:n tonttia Alakyläntien länsipuolelta kaavanmuutosalueelta.

Viherlassila on vuonna 1988 hakenut tilapäisten rakennusten luvan kasvihuoneille, toimistoparakille ja katosrakennelmalle. Poikkeuslupa Viherlassila on saanut vuonna 1994. Poikkeuslupa on uusittu vuonna 2001 ja on

voimassa 20.9.2006 saakka. Voimassa olevaa rakennuslupaa ei ole ollut vuodesta 2001 lähtien.

Hesburgerin drive-in -kioski ja ravintola on rakennettu vuosina 1996-97 vanhasta Esson kahviorakennuksesta. Betonilaattatehtaan ensimmäinen rakennus on rakennettu 1960-luvun vaihteessa.

3.1.2

Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueella maanpinnan taso nousee tasaisesti +5,3 metrillä +9 metriin kohti Pitkämäen mäkiä. Maaperä alueella on savea, jota on rakennetuilla alueilla täytetty pinnasta. Alueelle on tehty kolme kairausta, joista ilmenee, että saveen paksuus Rauman valtatiealueella on n. 20 metriä ja tontin 41.-1 länsireunalla n. 14 metriä.

Kaavanmuutosalue on vanhaa peltoaluetta, joka rakentamattomilta osin paikoitellen kasvaa umpeen. Alueelta ei löydy merkittäviä luontoarvoja.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavanmuutosalueen ja sen lähiympäristön kaupunkikuvaa hallitsee Betonilaatta Oy, jonka toiminta perustuu suunnittelemattomasti yli kiinteistöjen rajojen. Viherlassila Ky istutuksineen sekoittaa rakennetun alueen Simonpuiston vähitellen umpeen kasvavaan maisemaan. Drive-in -kioskin olemassaolosta ilmoittaa maisemassa korostuva Hesburgerin mainostorni. Toimintojen jäsentyminen on sekavaa. Aika on ajanut ohi nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sopimattoman teollisuuskaavan ja paineita on myös Alakyläntien ja Pitkämäenkadun välisen alueen kaavalliselle muutokselle.

Palvelut ja työpaikat

Hesburgerin palveluksessa tällä hetkellä 15 työntekijää ja Viherlassila Ky:n palveluksessa huhtikuusta syyskuun loppuun noin 4-7 työntekijää.

Liikenne

Kaavanmuutosalue rajoittuu eteläpuolella Rauman valtatiehen, joka on 2-ajoratainen valtatie. Tien liikennemäärä on n. 32 000 ajoneuvoa/vrk. Itäpuolella Alakyläntietä käyttää Betonilaatta Oy:n, Hesburgerin ja Viherlassila Ky:n työpaikka- ja asiakasliikenne sekä omakotialueelle suuntautuva asukasliikenne.

Alakyläntien kautta kulkee paikallislinja-autoreitti. Rauman valtatieä kulkee kaksi paikallislinja-autoreittiä ja ajoratoja sivuaa erilliset kevyen liikenteen väylät.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Burger-In Oy:n omistamalla tontilla on toiminut Esson polttoaineiden jakeluasema. Burger-In Oy:n mukaan Esso Oy on suorittanut maaperän puhdistuksen samassa yhteydessä kun on purkanut huoltamorakennuksenkin.

Rauman valtatie liikenne 32 000 ajoneuvoa/vrk aiheuttaa 55 dBA:n melutason omakotitaloalueelle saakka sekä lisäksi tärinää savisella maaperällä ja ilmanlaadun heikkenemistä lähialueilla.

Tekninen huolto

Alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot on toteutettu. Kaavanmuutosalueella Viherlassilan käyttämän paikoitusalueen poikki kulkee 1985 rakennettu viemäriverkoston halkaisijaltaan 1,2 m:n runkojohto.

3.1.4

Maanomistus

Puistoalueet ovat Turun kaupungin omistamia. Viherlassila Ky on vuokrannut kaupungilta puistoaluetta myyntitoimintaansa varten vajaat 5000 m² vuoden 2005 loppuun saakka. Burger-In Oy omistaa tontin Pitkämäki-41.-1.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

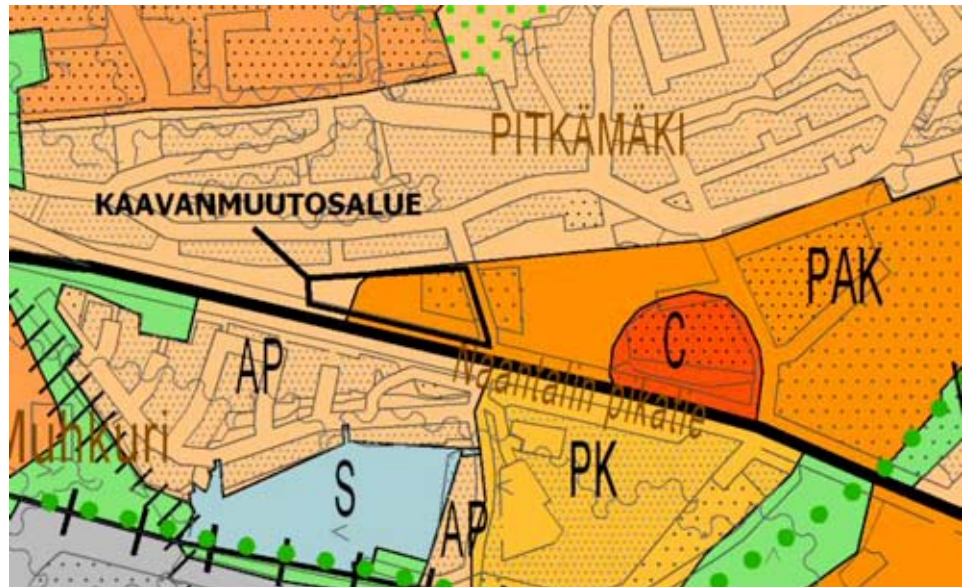
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

3.2.2

Yleiskaava 2020

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv. 18.6.2001) kaavanmuutosalue on pääosin merkitty nykyiseksi teollisuusalueeksi *PAK*, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammaksi ja viihtyisämmäksi työpaikka- ja asuntoalueeksi palveluineen. Kaavanmuutosalueen länsipää sijoittuu pientalovaltaiselle asuntoalueelle *AP*, joka on varattu pientalovaltaisen asumisen lisäksi ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



3.2.3 Asemakaava

Kaavanmuutosalue kuuluu 30.12.1953 vahvistetun asemakaavan alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on suurelta osin puistoa. Tontin 74-41.-1 alue on määritelty tehdas- ja varastokortteliksi. Tontista saa rakentamiseen käyttää enintään 1/3 ja rakennuskorkeus saa olla enintään 13 metriä vastaten neljää kerrosta. Koska tontin ala on 6054,2 m² tulee rakennusoikeudeksi 8072 k-m² (1/3 x 6054,2 x 4).

3.2.4 Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

3.2.5 Tonttijako- ja rekisteri

Tonttirekisteriin tontti 74-41.-1 (6054,2 m²) on merkitty 6.9.1956.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7 Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaava-alueen melutasoja kaavaehdotuksen mukaisella maankäytöllä. Tarkasteluvuosi on 2020, jolloin Rauman valtatie liikennemäärä on arvioidusti noin 45 000 ajoneuvoa/vrk. Arviointi perustuu nykyiseen liikennemäärään 32 000, jonka arvioidaan kasvavan vuodessa noin 2 prosenttiyksikköä. Melutarkastelun perusteella liike- ja toimistokäyttöön tuleville rakennuksille ei kohdistu rakenteellisia ääneneristysvaatimuksia.

3.2.8

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alakyläntien ja Pitkämäenkadun välinen alue tulee lähiaikoina olemaan maankäytön suunnittelun kohteena. Manhattanin kauppakeskuksen ja Betonilaatta Oy:n väliselle vielä rakentamattomalle peltoalueelle on kiinteistölautakunta 2.4.2003 myöntänyt suunnitteluvaramuksen SRV Viitokset Oy:lle tilaavievän kaupan toteutusedellytysten selvittelyä ja suunnittelua varten. 15.12.2004 suunnitteluvaramusta jatkettiin 30.6.2005 saakka.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan Burger-In Oy:n ja Viherlassila Ky:n aloitteista. Viherlassila Ky:n tavoitteena on saada järjestettyä toimintonsa tontti-alueelle. Burger-In Oy:n tontin kohdalla pyritään tarkistamaan alueen maankäyttömahdollisuuksia nykyajan tarpeita vastaaviksi.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- Pitkämäen omakotiyhdistys
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistölaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Vesilaitos, Maa-kuntamuseo, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto ja Tiehallinto.

4.2.2

Vireille tulo

Ilmoitus osallisille kaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse 22.11.2004. Kirjeessä kiinteistöjen ja rakennusten omistajien on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Vireilletulosta myös kuulutettiin lehdissä 27.11.2004.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen havainnekuva ratkaisumallista, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Turku Energialta ja Tiehallinnolta.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa Viherlassilan toimimisen käyttötarkoitukseen osoitetulla korttelialueella, Burger-In Oy:n omistamaa tonttia laajennetaan, sen kaavamääräykset ajanmukaistetaan ja tontille mahdollistetaan kylmän polttoaineen jakelupisteen sijoittaminen. Erityistä huomiota kiinnitetään kaupunkikuvan parantamiseen muodostamalla jäsennöity pääte Rauman valtatie ja Naantalın pikatien pohjoispuolella sijaitseville palvelu- ja työpaikkatoiminnoille.

Ehdotus on maakunta- ja yleiskaavojen alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

4.4

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Olemassa olevaa korttelia laajennetaan virkistysalueeksi liikennemelun takia sopimattomalle peltoalueelle ja kortteliin muodostetaan kaksi korttelialuetta liike- ja toimistorakentamista varten siten, että rakennusalojen rajaukset perustuvat lähiympäristön korttelirajauksiin. Kaupunkikuvallisista syistä korttelin Rauman valtatie puoleiselle reunalle määrätään istutettavaksi puu- ja pensasryhmiä.

Asemakaavanmuutoshankkeesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Turku Energialta ja Tiehallinnolta.

Rakennusvalvontatoimistolla, kiinteistölautakunnalla, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella, Turku Energialla ja Tiehallinnolla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Kaavanmuutos muuttaa monen omakotitalon näköaloja, mutta tuo toisaalta suojaa Rauman valtatie liikennemelua vastaan.

Vesilaitos:

Turun vesilaitoksen omistamalle jätevesiviemärille tulee perustaa rasite. Rasitteen hakee tontin omistaja. Rasitealueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia tai laitteita (esim. valaisinpylväitä).

Asemakaavatoimisto:

Kaavakarttaan on merkitty jätevesiviemärin kohdalle kuuden metrin levyinen *maanalaista johtoa varten varattu alueen osa*. Rasite perustetaan kiinteistönmuodostuksen yhteydessä Kiinteistölaitoksen toimesta.

5**ASEMAKAAVAN KUVAUS****5.1****Kaavan rakenne**

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 2.085 ha, josta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 0.862 ha, liikerakennusten korttelialuetta 0.703 ha, autopaikkojen korttelialuetta 0.493 ha ja katualuetta 0.027 ha.

Liike- ja toimistorakentamiseen osoitettavaa kaavanmuutosaluetta erottaa Pitkämäen pientalovaltaisesta asuntoalueesta kapea puistoalue.

5.2**Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Määräyksellä korttelin rajaamisesta puu- ja pensasryhmillä Rauman valtatie puolella pehmenetään ja jäsenetään kaupungin sisääntuloalueella rakentamisen liittymistä rakentamattomaan miljööseen sekä erityisesti autopaikkojen korttelialueen *LPA* liittymistä yleiseen tiealueeseen. Rauman valtatie reunan istutuksissa saa käyttää vain yhtä puu- ja yhtä pensaslajia koko korttelin alueella. Koko *LPA* -alue määrätään suunniteltavaksi yhtenäiseksi kokonaisuudeksi hallinta- tai omistusosuuksista riippumatta. Alakyläntien katualueeksi muuttuvan entisen pysäköintialueen osan käsittely on sisällytettävä suunnitelmaan ja suoritettava autopaikkojen korttelialueen rakentamisen yhteydessä. Autopaikkojen korttelialueen rakennus-, istutus- ja valaistus-suunnitelma vaaditaan hyväksyttämään rakennusvalvontaviranomaisilla. Pääosa liike- ja toimistorakennusten korttelialueen *K-1* autopaikoista sijoituu pihakannen alle näkymättömiin.

Voimassa olevan asemakaavan tehdas- ja varastokortteli muutetaan paremmin asuinalueiden läheisyyteen sopiviksi liike- ja toimistorakennusten kort

telialueiksi. Rakennusalat sijoitetaan omakotitalokorttelin 59 pituiselle alueelle. Korttelialueita ohjataan rakentamaan väljästi avoimeen maisemaan liukuen: liike- ja toimistorakennusten korttelialueella *K-1* rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen 50 % ja liikerakennusten korttelialueella *KL* rakennusala on vain noin 30 % korttelialueen pinta-alasta.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen *K-1* kolmikerroksinen rakennus määrätään rakennettavaksi *LPA* -alueen rajaan kiinni Manhattanilta saakka muodostuvan yhtenäisen julkisivulinjan saavuttamiseksi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on suunniteltava samaan korkeuteen kuin Manhattanin vastaava. Rauman valtatiepuoleisella sivulla kerrosten yläpuolisten teknisten tilojen tulee jäädä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdasta enintään 45 asteen kulmassa oletetusti koivaan vesikattotason alapuolelle.

Liikerakennusten korttelialue *KL* määrätään aidattavaksi verkkoaidalla, jotta korttelialue rajautuu selkeästi puistoon.

5.3

Aluevaraukset

Nykyistä tonttia 41.-1 laajennetaan puistoon ja merkitään uudelleenmittauksessa tontiksi 41.-2 (liike- ja toimistorakennusten korttelialue *K-1*). Tontin 41.-2 länsipuolelle nykyiselle puistoalueelle muodostetaan toinen tontti 41.-3 (liikerakennusten korttelialue *KL*). Nykyiselle puistoalueelle sijoitettavalle autopaikkojen korttelialueelle *LPA* laaditaan erillinen tonttijako.

K-1 = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeudeksi merkitään vanhan teollisuus- ja varastokorttelin rakennusoikeus pyöristettynä eli 8070 k-m². Rakentamiseen saa käyttää 50 % rakennusalasta. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi merkitään kolme ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusaseman tulee olla +18.50.

Korttelialueelle saa sijoittaa myös enintään 2000 kerrosneliömetrin kokoisen päivittäistavaramyymälän ja polttonesteiden itsepalveluautomaatin. Kaavakartassa esitetty polttonesteiden itsepalveluautomaatin sijainti on ohjeellinen. Itsepalveluautomaatin katoksen kerrosala saa ylittää asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden katoksesta aiheutuvan pinta-alan verran ja saa olla enintään 100 k-m².

Autopaikkoja tulee varata 1 autopaikka 50 kerrosneliömetriä kohden, kuitenkin päivittäistavara-kaupan kyseessä ollessa 1 autopaikka 30 kerrosneliömetriä kohden. Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarikerroksen ja maanalaista tilaa pysäköintiä, huoltoliikenneväyliä ja yhdyskuntateknisen huollon johtotiloja varten.

KL = Liikerakennusten korttelialue.

Liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeudeksi merkitään 1700 k-m² ja rakentaminen sallitaan yhteen kerrokseen. Autopaikkoja tulee varata 1 auto-paikka 40 kerrosneliometriä kohden.

LPA = Autopaikkojen korttelialue.

Puolet autopaikoista osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen *K-1* ja puolet liikerakennusten korttelialueen *KL* käyttöön. Ajo molemmille korttelialueille on sallittu korttelialueen *LPA* kautta. *LPA* -alueella tulee olla ajoneuvoyhdistelmän kääntöpaikka Ø 27 metriä. Alueen poikki merkitään rasite jätevesiviemärielle.

5.4

Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavanmuutos mahdollistaa palvelujen ja työpaikkojen lisääntymisen hyvien liikenneyhteyksien varrella. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja maankäyttöä tehostetaan lisäämällä rakennettavaa maa-alaa virkistykseen sopimattomalla liikennemelualueella ja lisäämällä alueen rakennusoikeutta kaupunkikuvalliset näkökohdat kuitenkin huomioiden.

Kaupunkikuva ja maisema

Kaupungin sisääntulon kaupunkikuvaa parannetaan muodostamalla selkeä pääte Rauman valtatie ja Naantalın pikatie pohjoispuolella sijaitseville palvelu- ja työpaikkatoiminnoille. Määräykset kaupunkikuvallisten tavoitteiden saavuttamiseksi on esitetty kappaleessa 5.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen*.

Liikennejärjestelyt, palvelut ja työpaikat

Erityisesti liike- ja toimistorakennuksen toteutuessa *K-1* -korttelialueella sekä työpaikka- ja asiakasmäärät että liikennemäärä kasvavat. Alakyläntien ja Naantalın pikatie/ Rauman valtatie liittymään merkitään tietty matka, jonka kohdalta kortteliin ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Ajo liikerakennusten korttelialueelle *K-1* tapahtuu autopaikkojen korttelialueen *LPA* kautta.

Ympäristöhäiriöt

Rakentamisen lisääntyminen Rauman valtatie reunalla vähentää melua omakotitaloalueella korttelin takana ja näiden välisellä puistoalueella. Kaavanmuutosalueen lisääntyvän työpaikka- ja asiakasliikenteen aiheuttaman melun, päästöjen ja tärinän lisäys on hyvin marginaalinen Rauman valtatie liikennemäärään verrattuna.

Perustettaessa polttonesteiden itsepalveluautomaattia rakennusluvan yhteydessä haetaan ympäristölupaa, jossa määritellään ehdot maaperän suojaamiseksi.

Luonnonympäristö

Luonnontilaisen vanhan peltoalueen pinta-ala pienenee.

Yhdyskuntatekniikka

Jätevesiviemäri sijaitsee korttelialueeksi muutettavalla alueella ja sille osoitetaan rasitealue leveydeltään 6 metriä.

Talous

Palvelujen ja työpaikkojen sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle on sekä yhdyskuntataloudellisesti että yksityistaloudellisesti edullista. Kaavanmuutosalueella toimivan Viherlassila Ky:n toimintamahdollisuudet paranevat ja Burger-In Oy:n mahdollisuus hyödyntää omistamaansa kiinteistöä paranee.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakentaminen asemakaavan mukaisesti voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistötekniisen valmiuden sallimassa ajassa. Autopaikkojen korttelialueen toteutusta ohjaa asemakaavan ohjeelliset merkinnät parkkipaikan jakamisesta osiin.

Turussa 11. päivänä helmikuuta 2005
Selostusta muutettu 22.3.2005 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

LIITTEET

1. asemakaavakartta 11.2.2005.
2. tilastolomake 11.2.2005.