

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä lokakuuta 2007 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Valtakunnansali" (29/2007)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	10	10
Tontit:	1 ja 23	1 och 23
Kadut:	Naantalin pikatie osa Vakka-Suomentie osa	Nådendals snabbväg del Vakka-Suomivägen del
Puisto:	Kähäripuisto osa	Kähäriparken del

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Katu:	Naantalin pikatie osa	Nådendals snabbväg del

Kaupunginosa:	071 POHJOLA	NORRSTAN
Katu:	Naantalin pikatie osa	Nådendals snabbväg del

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	10 osa	10 del
Katu:	Vakka-Suomentie osa	Vakka-Suomivägen del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: KÄHÄRI-10.- 24.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 29/2007

Diarionumero: 5700-2007

Kaavan nimi: Valtakunnansali

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 21.9.2007.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

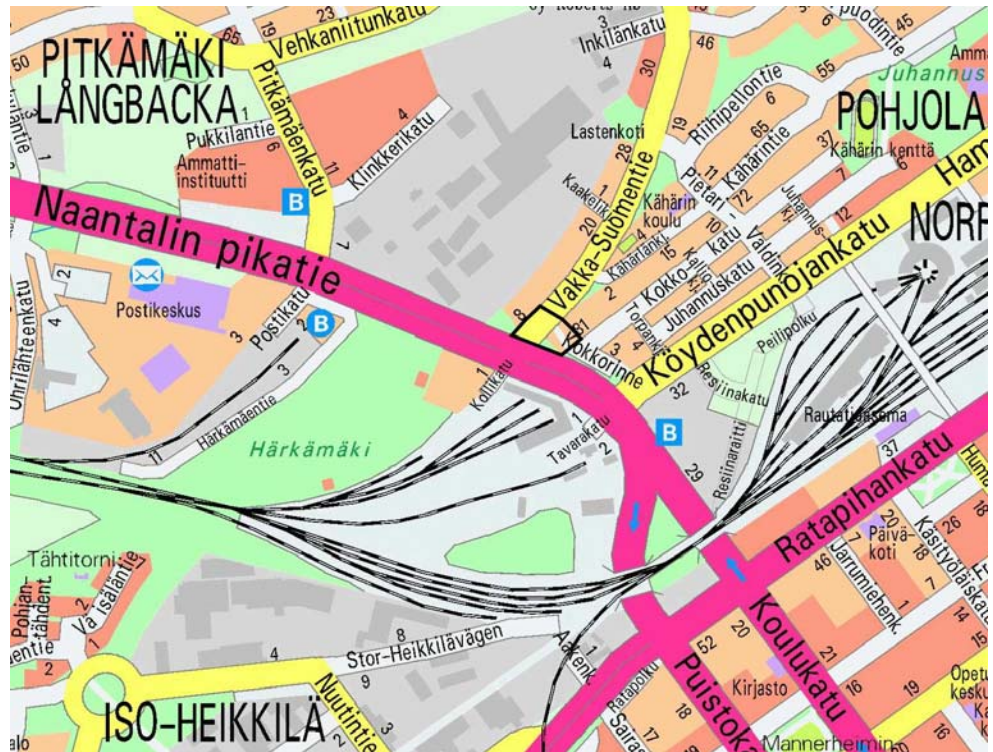
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kähärin kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen.

Muutosalue rajautuu Kähäri-10. korttelin tontteihin 21 ja 22, Pitkämäki-74. korttelin tontteihin 5 ja 17, Kokkokatuun, Naantalın pikatiehen, Vakka-Suomentiehen, Kaakelipuistikkoon ja Kähäripuistoon.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,3462 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa nykyistä Valtakunnansalia suuremman uuden vastaavan rakennuksen rakentaminen alueelle sekä Naantalın pikatien ja Vakka-Suomentien risteuksen liikenteenvälityskyvyn parantaminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 22.10.2007
2. Tilastolomake 22.10.2007
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.9.2007

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa uuden Valtakunnansalin rakentaminen sekä liikenteen sujuvuuden parantaminen Naantalın pikatien ja Vakka-Suomentien risteyksessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen maasto nousee Naantalın pikatieltä pohjois-itäsuuntaisesti. Alueen alimman ja korkeimman kohdan korkeusero on noin 6 m.

Tontille 1 on vuoden 1968 alussa valmistunut 240 m²:n suuruinen Jehovan todistajien Valtakunnansali. Tontin itä laidalla sijaitsee 3 m:n levyinen jalankulkurasite. Rasitealueella on nykyisin käytössä oleva jalankulkuyhteys Kokkokadulta Vakka-Suomentielle. Osa piha-alueesta on istutettua, loppuosa on varattu pysäköintiä varten. Tontilla kasvaa muutamia suurehkoja lehtipuita ja pensaita. Pysäköintiä varten osoitettu tontin osa on kestopäällystetty.



Nykyinen rakennus ja tontti 1 Vakka-Suomentieltä

Tontilta 23 on toukokuussa 2007 purettu kioskirakennus. Nykyisin tontti on rakentamaton ja osa tontista on vuokrattu Valtakunnansalin pysäköintialueeksi, Vakka-Suomentien puoleinen osa tontista on kestopäällystetty. Tontin itä- ja länsiosien korkeusero on noin 3 m. Tontin itäpäässä on pieni mäennyppylä. Naantalın pikatien laidalla sekä tontin itäpäässä kasvaa puita ja pensaita.



Kuvassa osa nykyistä tonttia 23



Näkymä tontilta Naantalin pikatielle

Vakka-Suomentie on vilkasliikenteinen pääkatu, joka johtaa Naantalin pikatieltä Satakunnantielle. Katualue on kestopäällystetty.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin useiden eri vuosikymmenien aikana rakennetuista omakotitaloista. Lähialueella on myös muutamia usean perheen asuintaloja. Osoitteessa Vakka-Suomentie 8 on kolmikerroksinen kerrostalopari. Naapurustossa sijaitsee myös peruskoulun ala-aste, Kähäriin koulu. Tonttien piha-alueet ovat hoidettuja ja istutettuja.

Liikenne

Asemakaava on Naantalin pikatien ja Vakka-Suomentien kulmassa ja kyseisten väylien melualueella. Käyttötarkoitukseksi on kaavassa osoitettu kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Tämä käyttötarkoitus ei edellytä piha-alueiden suojaamista melulta, mutta sisällä olevia koontumistiloja koskevat valtioneuvoston ohjeavrot liikenteen aiheuttamasta melusta sisällä. Päivän ekvivalentti melutaso rakennuksen julkisivulinjalla on 69 dBA. Rakennusalalle määrätään kaavassa kolmelle sivulle ääneneristävyyksivaatimus 34 dBA, jotta liikenteen aiheuttama melutaso sisällä ei ylitä 35 dBA. Melutaso 69 dBA on laskettu tulevassa tilanteessa, noin vuonna 2020, jolloin Naantalin pikatien liikennemäärä on 35000 ajon/vrk ja Vakka-Suomentien 11000 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuutena Naantalin pikatiellä on käytetty 10 % ja Vakka-Suomentiellä 5 %. Nopeus on molemmilla väylillä 50 km/h.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla. Nykyisen tontin 23 alueella sijaitsee Turku Energian sähkökaapeli, runsaan 15 m:n etäisyydellä Vakka-Suomentien puoleisesta tontin rajasta.

Muutoksessa sähkökaapeli jää edelleen uuden tontin 24 alueelle. Johdon jäädessä tontille sille täytyy perustaa rasite tai se tulee siirtää katualueelle siirtoa anoneen tahon kustannuksella.

Maanomistus

Muutosalueen tontti Kähäri-10.-1 on yksityisomistuksessa, muu osa alueesta on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, työpaikkojen ja asumisen alueeksi ja virkistysalueeksi, jossa sijaitsee pääviheryhteys.

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 13/1965 on vahvistettu 25.3.1966, asemakaava 4/1996 on vahvistettu 8.9.1997 ja asemakaava 16/2002 on vahvistettu 25.8.2003. Asemakaavoissa alue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, liikerakennusten korttelialueeksi sekä katu- ja puistoalueeksi.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on 1.1.2007 tullut voimaan.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Kähäri-10.-1 on 3.4.1951 hyväksytyn tonttijaon 853-72:21 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.6.1956, tontin pinta-ala on 1224 m².

Tontti Kähäri-10.-23 on 20.5.2002 hyväksytyn tonttijaon 853-72:62 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 11.3.2003, tontin pinta-ala on 863 m².

Muutosalueen katu- ja puistoalueet on merkitty yleistenalueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 5.10.2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Jehovan todistajat – Turun seurakunta/Juha Sillanpään anomukseen, valtakirja Turun kaupunki/kiinteistötoimenjohtaja Jouko Turto 16.4.2007.

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, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Kähärlän Omakotiyhdistys ry., Länsikeskuksen aluekumppanuus.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Vesilaitos.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 21.9.2007.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä).

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan ympäristönsuojelutoimisto on ilmoittanut, ettei ympäristönsuojelutoimiston tiedostoista löydy epäilyjä pilaantuneista maa-alueista kyseisessä kohteessa.

Naapuruston kiinnostus asemakaavanmuutosta kohtaan on ollut laimeahkoa, eikä määräaikaan mennessä muita kirjallisia mielipiteitä muutoksesta ole jätetty. Parin naapuritontin omistajat ovat käyneet katsomassa kaavanmuutosta, eikä heillä ollut huomauttamista muutoksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa uuden Valtakunnansalin rakentaminen sekä liikenteen sujuvuuden parantaminen Naantalin pikatien ja Vakka-Suomentien risteyksessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Naantalin pikatie ja Koulukatu ovat jo nykyisin Turun liikenneverkon pahiten ruuhkautuneita katuosuuksia. Pitkämäkeen on vireillä asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa runsaasti uutta liikerakentamista Naantalin pikatien varrella. Toteutuessaan se tulee pahentamaan Naantalin pikatien ruuhkautumista. Iltapäiväruuhkassa Naantalin pikatien ja Vakka-Suomentien risteys on keskustasta poispäin suuntautuvan liikenteen pullonkaula. Risteyksen liikenteenvälityskykyä on mahdollista lisätä rakentamalla Vakka-Suomentien suunnalle yksi uusi risteykseen saapuva ajokaista. Tällöin Vakka-Suomentieltä on mahdollista kääntyä keskustan suuntaan kahdelta kaistalta, suoraan ja oikealle kääntyville jää yksi yhteinen ajokaista. Laajentamalla Vakka-Suomentien katualuetta nykyisen tontin 23 kohdalla varaudutaan tämän uuden ajokaistan rakentamiseen.

Edellisestä johtuen asemakaavanmuutoksessa nykyisestä tontista 23 liitetään kiilamaiset kaistaleet Naantalin pikatiehen ja Vakka-Suomentiehen sekä Kähärinpuistosta kiilamaiset kaistaleet Vakka-Suomentiehen ja tonttiin 1. Tontin 23 jäljelle jäävä osa yhdistetään tontin 1 ja puistokaistaleen kanssa, joista muodostetaan uusi YK-tontti/ kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Uudelle tontille saa rakentaa Jehovan todistajien Valtakunnansalin. Rakennusala merkitään Kokkokadun puoleiselle osalle tonttia, pysäköinti Vakka-Suomentien puoleiselle osalle. Ajo tontille tapahtuu nykytilanteen mukaisesti Vakka-Suomentieltä. Vuoden 2008 keväällä tontin nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa ja paikalle rakentaa uusi Valtakunnansali.

Tonttiin liitetään myös muutaman neliömetrin suuruinen alue Naantalin pikatietä Pohjolan kaupunginosasta, tontin koilliskulmassa, kaavateknisistä ja tontin muodostuksellisista syistä.

Mielipiteiden huomioonottaminen

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,3462 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten tontti Kähäri-10.-1 yhdistetään nykyisen tontin 23 osan, puistoalueen osan ja Naantalin pikatien osan kanssa. Uuden tontin 24 pinta-ala on noin 1887 m²:ä. Loppuosa tontista 23 muutetaan katualueeksi, Naantalin pikatien ja Vakka-Suomentien risteysjärjestelyjen vuoksi.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, YK-1.

Rakennusten kerrosluvuksi merkitään I.

Korttelialueella rakennusten tulee olla harjakattoisia. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua lautaa/rappausta. Naantalin pikatien puoleiselle tontin rajalle rakennettavan tukimuurin materiaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

Muutosalueen läheisyydessä Köydenpunojankadun ja Kokkokadun välissä sijaitseva Kokkorinne on pengerrytetty luonnonkivellä. Kokkokadun päästä Naantalin pikatielle johtavat portaat ainoastaan erottavat muutosalueen tukimuurin em. pengerryksestä.

Korttelialueelle on järjestettävä vähintään 20 autopaikkaa kokoontumistiloja varten.

Muutosalue sijaitsee Naantalin pikatien ”melualueella” mistä johtuen kaavassa rakennusalan kolmelle sivulle määrätään ääneneristävyysvaatimus 34 dBA, jotta liikenteen aiheuttama melutaso sisällä ei ylitä 35 dBA.

Tontin Kähäri-10.-1 nykyinen rakennusoikeus on 240 m²:ä ja tontin Kähäri-10.-23 rakennusoikeus on 65 m²:ä, yhteensä 305 m²:ä. Muutoksella muodostuvan tontin rakennusoikeudeksi merkitään 500 m²:ä. Rakennusoikeuden lisäksi muutosalueella on yhteensä 195 m²:ä.

Tontin 24 Vakka-Suomentien puoleisesta rajasta 8 m:n etäisyydellä sijaitsee sähkökaapeli noin 17 m:n matkalla. Turku Energian mukaan sähkökaapeli on nykyisinkin käytössä ja edelleen tarpeellinen. Sähkökaapeli tulee siirtää tontilta katualueelle tai mikäli kaapeli jää tontille sille täytyy perustaa rasite.

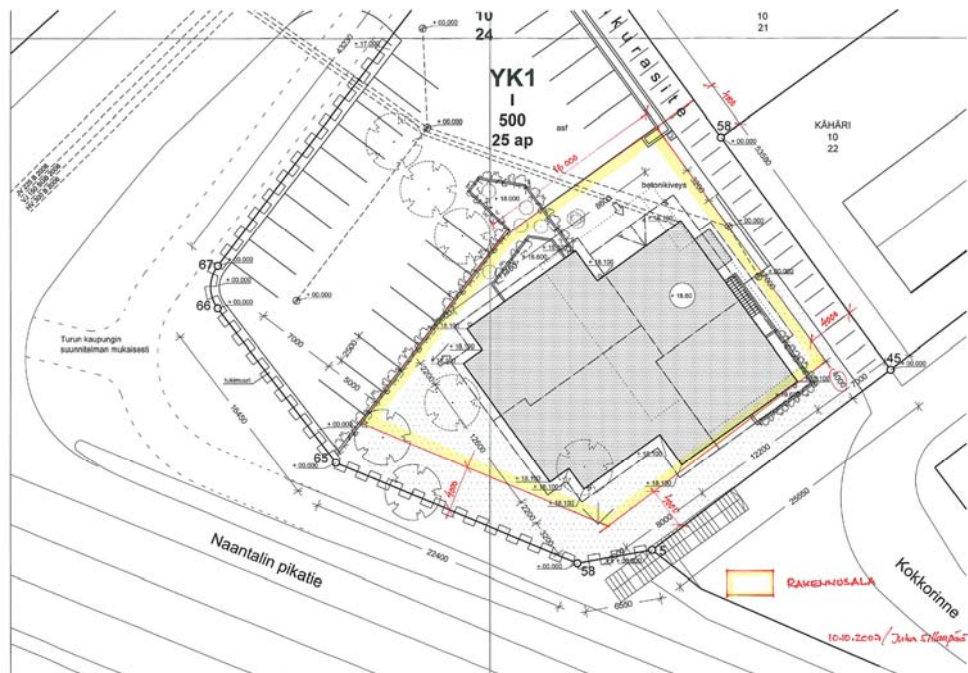
Muutokseen ei kaapelia varten merkitä asemakaavamääräystä/merkintää: ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”, sillä kaapeli tultaneen myöhemmin siirtämään tontilta katualueelle ja näin ollen merkintä/määräys on kaavakartassa tarpeeton.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen on vähäinen.

5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisen voimassa olevan asemakaavan nimistä. Nimi Vakka-Suomentie - Vakka-Suomivägen on esiintynyt asemakaavassa jo vuodesta 1946 alkaen, asemakaava 8/1946.



Ote uuden rakennuksen alustavasta asemapiirroksesta



JULKISIVU NAANTALIN PIKATIELLE



JULKISIVU VAKKA-SUOMENTIELLE

Julkisivukuvissa näkyy kohteen lisäksi lähinaapurusto

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman. Rakennustyöt on tarkoitus suorittaa huhtikuussa 2008.

Turussa 22. päivänä lokakuuta 2007

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1