

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä elokuuta 1991 päivättyä, 1.12.1992 ja 17.3.1993 korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	KATARIINA (47)	KATARINA (47)
Korttelit:	12-22	12-22
Kadut:	Ansariaukio Ansarikatu Kielokuja Kissankellonkatu Leinikkikatu Päivänkakkarakankuja	Orangeriplan Orangerigatan Konvaljgränden Blåklocksgatan Ranunkelgatan Prästkragsgränden
Virkistysalueet:	Carl Ludvigin puisto osa Katariinanpuisto osa Kurjenpolvenpuisto Lehdokkipuisto	Carl Ludvigs parken del Katarinaparken del Geraniumsparken Nattviolsparken
Erityisalueet:	Katariinanmuuntamo	Katarinatransformatorn
Suojelualueet:	Katariinanlaakson luonnonsuojelualue Kivikkomäen luonnonsuojelualue Laukkavuoren luonnonsuojelualue Rauvolanlahden lintuvesiensuojelualue	
Vesialueet:	Pitkäsalmi	Långvattnet
Asemakaava-alue sijaitsee n. 4,5 km etäisyydellä Turun keskustasta etelään. Alueen rajoina ovat pohjoisessa Asuntomessualue ja Eteläkaari, idässä Meriläistentie ja Haritunlaakso, etelässä Kaarinan raja ja Pitkäsalmi sekä lännessä Akumentinpuisto.		

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton laatima vaiheseutukaava 1 on vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985 ja seutukaava 2 3.4.1986. Taajamaseutukaava, seutukaava 3 on vahvistettu ympäristöministeriössä 10.10.1988.

Alueen eteläosat on seutukaavassa varattu virkistys- ja suojelualueeksi ja pohjoisosat asuntoalueeksi.

11.2 Turun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.1976 ja Peltola-Haritun osayleiskaava 9.4.1979.

11.3 Alueella ei ole asemakaavaa.

11.4 Turun kaupungin rakennusjärjestys on sisäasiainministeriön 7.7.1964 vahvistama.

11.5 Alueella on useita maarekisterissä olevia tiloja.

11.8 Pohjakartta 1:1000 on laadittu kiinteistöviraston mittausosastolla ja täydennetty 17.7.1991 sekä 26.11.1992.

12 Maanomistus

Kaupunki omistaa valtaosan tästä noin 85 ha alueesta, yksityisessä omistuksessa ovat ns. Vauramäen, Vihermaailman ja Matilaisen alueet eli tilat Rauha-la 1:84, Vauraranta 1:85, Vauramäki 1:86, em. tilojen yhteinen venevalkama 878:1, Uusitalo 1:79, Uusitalo I 1:87, Uusitalo II 2:31 sekä Matilalli 4.

13 Väestö- ja työpaikat

Alueen omakotitaloissa asuu 30-40 henkeä.
Alueella työskentelee n. 20 henkeä, joista pääosa Vihermaailman kasvihuoneissa ja myymälässä.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Alue on pääosin rakentamatonta metsä- ja peltomaata sekä vahvistettua luonnonsuojelualuetta.

14.2 Rakennetut alueet keskittyvät alueen pohjoisosassa sijaitsevan vanhan maatilan talouskeskuksen ympäristöön, josta on kehittynyt suuri kasvihuoneliikkeyritys (Matilaisen ja Vihermaailman alueet) sekä lähelle rantaa entisen puutarhatilan alueelle (Vauramäen alue). Näiden lisäksi alueella sijaitsee muutamia yksittäisiä rakennuksia pihapiireineen. Rakennukset ovat pääasiassa melko vanhoja, poikkeuksena Vauramäen alueen kaksi uutta omakotitaloa.

Liikenne alueen itäosiin on perinteisesti kulkenut vanhaa, sittemmin Ansarikujaksi nimettyä tietä pitkin. Vihermaailman kasvettua nykyisiin mittoihinsa rakennettiin sinne väliaikainen tieyhteys kaupungin maa-alueen kautta.

Liikenne alueen länsiosiin kulkee Asuntomessualueen Katariinantietä pitkin.

Alueen länsiosa on merkittävä virkistys- ja luonnonsuojelualue Turussa ja alueen kautta kulkee ulkoilun pääreitti.

14.3

Lähimmät palvelut sijaitsevat noin 1 km päässä Koivulan aluekeskuksessa, lukuunottamatta päiväkohteja, jotka sijaitsevat Asuntomessualueella ja Haritunlaaksossa. Lähin koulu on Ilpoisten koulu kaava-alueen pohjoispuolella.

14.4

Aluetta halkoo 110 Kw sähköjohtolinja ja keskellä aluetta on suuri sähkömuuntamo.

Runkoviemärit ja vesijohdot kulkevat Asuntomessualueen alapuolitse alueen poikki ja Kaltelantietä alueen rajalla. Viemärit päättyvät Kaltelantien päässä sijaitsevaan Peltolan pumppaamoon, josta jätevedet johdetaan edelleen Kaarinan Rauvolan jätevedenpuhdistamolle.

Vauramäen taloihin haarautuu kaupungin vesijohto.

Alueen länsiosia halkoo vinottain Suomi-Ruotsi kaukokaapeli.

15

Alue käsittää pohjoisosan asutun mäenkumpareen lisäksi useita kallioisia lehtomaisia mäkiä. Mäkien välissä ja rannoilla on pelto- ja niittyalueita.

16

Alueen luoteisosat kuuluvat Turun ja Porin lääninhallituksen 21.11.1983 vahvistamaan Katariinanlaakson luonnonsuojelualueeseen. Ruskeakallion seutu sekä Laukkavuori ja Laukkavuoren pohjoispuolinen kalliosaareke kuuluvat valtakunnallisen lehtojen-suojeluohjelman kohteisiin.

Rauvolanlahden linturikkaat rantaniityt ja Rauvolanlahti kuuluvat valtakunnalliseen lintuvesien suojelualueeseen.

Ruskeakallion pohjoispuolella sijaitsee arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelema rakennustaiteellisesti arvokas kohde, Villa Solin, jossa on erityisen hienoa myös rakennuksen suhde ympäristöönsä.

Huvila on kaupungin omistuksessa ja sitä on suunniteltu käytettäväksi edustustilana.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva pihapiiri on hyvin säilynyt vanha maatilan talouskeskus.

17

Aluetta halkova voimajohtolinja muuntamoineen voidaan luokitella muuten luonnonkauniiseen maisemaan sopimattomaksi elementiksi.

2

TAVOITTEET

Kaavaehdotuksen laatimisen tavoitteena on luoda alueen pohjoisosasta seutukaavan ja osayleiskaavan mukainen asuntoalue ja säilyttää alueen eteläosien luonnonsuojelu- ja virkistysarvot.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Asemakaavaehdotuksessa on noudatettu seutu- ja yleiskaavan antamia lähtökohtia.

32

Yksityisten omistamat rakennetut alueet on esitetty asuntoalueiksi.

33

Kaava-alueen pinta-ala on n. 85 ha. Asemakaavalla on osoitettu asuinrakennusten rakennusoikeutta yhteensä 33 100 k-m² ja asuinpalvelutalon rakennusoikeutta on esitetty n. 7800 k-m² ja muuta yleisten rakennusten rakennusoikeutta 700 k-m².

Mikäli puolet asuinpalvelutalon rakennusoikeudesta on asuntoja ja puolet palveluja, tulee kaava-alueen asukasluvuksi asumisväljyydellä 1 asukas/40 k-m² n. 928 asukasta ja työpaikkojen määräksi lukemalla 1 työpaikka/80 k-m² 48 työpaikkaa.

34.1

Pääosa asumisesta on sijoitettu alueen pohjoisosan mäenrinteille ja mäkien väliseen laaksoon. Eteläosan kolmen omakotitalon ryhmää on täydennetty. Muut alueet on esitetty virkistys-, suojelu- ja erityisalueiksi.

Rakennusten sijoittelussa ja katujen linjauksissa on otettu huomioon oleva rakenne, maiseman muodot ja ilmansuunnat. Asutuksen painopiste on katujen solmukohdassa, jonne muodostuu alueelle ilmettä antava keskus mahdollisine pienliiketiloineen tai yleisine palveluineen.

34.21

Asuinrakennusten korttelialueita on osoitettu asuinkerrostaloille merkinnällä AK, asuin-pientaloille merkinnällä AP ja asuinrivitaloille merkinnällä AR.

Rakennustyyppi korttelissa on osoitettu kerrosluvulla rakennusosalalla ja sille ohjeellisena merkityllä rakennuksen paikalla.

Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetrinä rakennusosalalle.

AK-, AP- ja AR-korttelialueilla ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue on osoitettu merkinnällä AM/S, jolloin talouskeskuksen ympäristö tulee säilyttää.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

AK-korttelialueilla yksi autopaikka asuntoa kohti ja lisäksi vieraspaikkoja 1 autopaikka/7 asuntoa. AP, AR ja AM/S -korttelialueilla 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Autopaikat on eroteltava muusta piha-alueesta suojaistutuksella tai autokatoksella.

Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuntoa kohden. Kullekin pihan tasoon liittyvälle asunnolle on järjestettävä näkösuojattu ulko-oleskelutila. Jättesäiliöt ja tomutuspaikat on erotettava muusta piha-alueesta suojaistutuksilla tai aidoilla.

Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialue on osoitettu merkinnällä YAS. Alueelle on sallittu vastaava yksityinen toiminta.

Rakennustaiteellisesti arvokas Villa Solin ympäristöineen on osoitettu merkinnällä Y/S yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää. Huvilaa käytetään kaupungin edustustilana ja uudelle saunalle on esitetty rakennusalarantaan, huvilasta katsoen oikealle, jolloin huvilan suhde ympäristöönsä ei rikkoonnu.

34.22

Pääkatuverkko muodostuu Eteläkaarelta haarautuvasta Kissankellonkadusta ja Meriläisententielle haarautuvasta Leinikkikadusta sekä näihin liittyvästä Ansarikadusta.

Eteläkaarelta haarautuva vanha tie on esitetty kevyen liikenteen reitiksi, jolla myös tonteille ajo on sallittu ja pääkatujen ja kevyen liikenteen reitin solmukohta on osoitettu toriaukioksi.

Muut kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit on kaavassa esitetty ohjeellisin merkinnöin.

Julkisen liikenteen reitit kulkevat pitkin Etelä-kaarta ja Haritunlaaksosta käsin Meriläistentien ja Leinikkikadun risteykseen, johon on osoitettu bus-sin kääntöpaikka.

Kulku Villa Solinin kortteliin ja Laukkavuoren eteläpuoliseen ns. Vauramäen pientalokortteliin on esitetty ajoyhteytenä virkistys- ja luonnonsuojelu-alueiden kautta.

- 34.23 Puistoalueita on osoitettu merkinnällä VL lähivirkistysalueiksi ja puistoalueille kulkeville sähkö-johdoille on esitetty suoja-alueet.
- 34.24 Katariinan muuntamoa varten on esitetty alue merkinnällä ET.
- 34.25 Pitkäsalmen vesialue on osoitettu merkinnällä W.
- 34.3 Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat edelleen noin 1 km päässä Koivulan aluekeskuk-sessa, lukuunottamatta päiväkoteja, jotka sijaitsevat Asuntomessualueella ja Haritunlaaksossa. Lähin koulu on Ilpoisten koulu kaava-alueen pohjoispuo-lella.
- Pääkatujen risteykseen suunnitellun aukion asuin-kerrostaloihin on mahdollista rakentaa vähäisessä määrin kaupallisia ja julkisia tiloja.
- 34.4 Alue liitetään Peltola-Haritun alueen vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkönjakelu- ja puhelinver-kostoihin, poikkeuksena ovat kaupungin omistama Villa Solinin kortteli, jota ei voida viemäröidä yleiseen verkostoon, ja Laukkavuoren eteläpuolinen pientalokortteli ns. Vauramäen alue, jossa kiin-teistönomistajat hoitavat kunnallistekniikkansa omalla kustannuksellaan maankäyttösopimuksissa edellytetyllä tavalla.
- 36 Vahvistetut ja esitetyt luonnonsuojelualueet on osoitettu kaavassa merkinnällä SL ja niillä olevat muinaismuistolain alaiset kohteet merkinnällä s.
- Villa Solinin rakennusaloilla on lisämerkintä sr5, joka tarkoittaa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävien rakennusten rakennusala.

Vanhan maatilan päärakennuksen rakennusosalalla on lisämerkintä sr2, joka tarkoittaa kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävien rakennusten rakennus-alaa.

4

TOTEUTTAMINEN

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Vihermaailman kasvimyymälöiden liiketoiminta voi jatkua nykyisellä paikallaan katuaukion varrella, eikä estä kaavan muiden osien toteutumista.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavaehdotus on laadittu kaupungin aloitteesta.

Kaavaluonnosta laadittaessa on neuvoteltu alueen maanomistajien kanssa.

Asemakaavaluonnos on hyväksytty kaavoitusjaostossa 16.5.1991.

8.8.1991 päivätty asemakaavaehdotus on laadittu hyväksytyn luonnoksen perusteella, pienin tarkistuksin ja maanomistajien lisäksi myös kaava-alueen naapureilla on ollut tilaisuus esittää mielipiteensä.

Lausuntopyynnöt on lähetetty pelastustoimen-, terveys-, rakennus- ja ympäristönsuojelulautakunnille, katurakennus-, kiinteistö- ja mittausosastoille, maakuntamuseolle, seutukaavaliitolle ja Kaarinan kunnalle.

Kaavaehdotusta on korjattu lausuntojen ja maanomistajien kanssa käytyjen uusien neuvottelujen perusteella 1.12.1993 ja kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan päätöksen perusteella 17.3.1993.

Turussa 8. päivänä elokuuta 1991

Korjattu 1.12.1992

Korjattu (Krl) 17.3.1993

Asemakaava-arkkitehti

Toimistoarkkitehti

Risto Tilus
Risto Tilus

Outi Sarjakoski-Löytönen
Outi Sarjakoski-Löytönen

LIITTEET

Tilastolomakkeet osat 1 ja 2

"KATARIINANLAAKSO" 8.8.1991 korj. 1.12.1992, 17.3.1993 (Kr1)

TILASTOLUOKA	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Korttelitehok- uusluku e_k	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos
Osa 1	ha	%	%	k-m ²			ha ±	k-m ² ±
A								
AK	3,19	31,6		17200				
AP	3,67	36,4		6800		-3,67		
AR	2,61	25,9		8500				
AO								
AL								
AH								
AM /s	0,62	6,1		600				
AV								
A yhteensä	10,09	100		33100				
Y/S	1,35	49,8		700				
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
YAS	1,36	50,2		7800				
Y yhteensä	2,71	100		8500				
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä	12,80		15,0	41600				
Kadut, tiet	1,05							
Torit, katuaukiot	0,13							
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä	1,18	100	1,4					
VP, VL, VK	25,72							
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä	25,72		30,1					
Erityisalueet	0,54		0,6					
Suojelualueet	42,91		50,3					
Vesialueet	2,22		2,6					
Koko kaava-alue yht.	85,37		100	41600				

"KATARIINANLAAKSO" 8.8.1991 korj. 1.12.1992, 17.3.1993 (Kr1)

TILASTOLOMAKE Osa 2	Ohjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas k m ²	Kerrosala työpaikka k m ²	Pinta-ala asunkerrosala m ² /k m ²	Pituus m	Pituus kerrosala m/k m ²	Autopaikkojen lukumäärä
A								
AK	430		40 ka m ² /asukas					262
AP	170							114
AR	213							141
AO								
AL								
AH								
AM /s	15							3
AV								
A yhteensä	828							520
Y/S								15
YH								
YL								
YO								
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV 1/2 asuntoja			40 ka m ² /asukas					
YAS 1/2 palveluja	100	48	80 ka m ² /työpaikka					78
Y yhteensä								
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
Yhteensä	928	48						613
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.								
Viemärit								
Vesijohdot								