

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä kesäkuuta 1991 päivättyä ja 25.6.1992 korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosat:	84 KÄRSÄMÄKI KÄRSÄMÄKI	85 RUNOSMÄKI RUNOSBACKEN
Korttelit:	66 ja 68	
Tontit:	22 1	
Kadut:	Korjasmäenkatu, osa Korjasmäkigatan, del Lähetinkatu, osa Ordonnansgatan, del Tampereen valtatie, osa Tammerfors riksväg, del Vesalankatu Vesalagatan Nostoväenpolku Lantvärnsstigen	Tampereen valtatie, osa Tammerfors riksväg, del Vahdontie, osa Vahtovägen, del
Virkistys- alueet:	Lippupuistikko Flaggskvären Lähetinpuistikko Ordonnansskvären Runosmäki, osat Vesalankenttä Vesalaplan Viiripuisto Vimpelparken	

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Turun kaupungin

Kaupunginosat:	84 KÄRSÄMÄKI KÄRSÄMÄKI	85 RUNOSMÄKI RUNOSBACKEN
Korttelit:	66, osa 101 102	93
Kadut:	Vahdontie, osa Vahtovägen, del Vesalankatu, osa Vesalagatan, del Vesalankuja Vesalagränden Vesalanpolku Vesalastigen Nostoväenpolku, osa Lantvärnsstigen, del	Saattotie Ledsagovägen Tampereen valtatie, osa Tammerfors riksväg, del

Virkistys-
alueet:

Lippupuistikko, osa
Flaggskvären, del
Lähetinpuistikko, osa
Ordonnansskvären, del
Runosmäki, osat
Runosbacken, delar

Unhonpuistikko
Glömskeskvären

Erityisalue:

Viiripuisto
Vimpelparken

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee ruutukaava-alueen pohjoispuolella runsaan 3 kilometrin etäisyydellä sen laidasta. liite 1

Muutosalueen pinta-ala on n. 9,39 ha.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

- 11.1 Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985. Seutukaava 2 vahvistettu valtioneuvostossa 3.4.1986. Ympäristöministeriö vahvistanut seutukaava 3:n 7.10.1988 ja täydennysseutukaavan 17.7.1991.
- 11.2 Turun yleiskaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.1976. liite 2
Yleiskaavan tarkistus on tekeillä.
Muutosalue on v. -76 yleiskaavassa asuintoimintojen aluetta.
- 11.3 Asemakaavat: liite 3

Pääosalla muutosaluetta on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 3.6.1977. Kärsämäen kaupungin osassa on kaava vahvistunut Korjasmäenkadun osalle, Nostoväenpolulle, Lippupuistikolle, Lähetinpuistikolle ja Vesalankentälle jo 5.11.1974. Runosmäkinimisen virkistysalueen ja Vahdontien kaava on vahvistettu 19.12.1985. Vahdontien ja Tampereen valtatie risteyksalueella on voimassa 30.12.1990 vahvistunut kaavanmuutos; muulla Tampereen valtatie osalla on voimassa 12.10.1981 vahvistunut kaava.
- 11.4 Turun kaupungin rakennusjärjestys vahvistettu 7.7.1964. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä.
- 11.5 Tonttijaot ja rekisteröinnit:

Kärsämäki-66-22 12. 9.1977
68-1 24.10.1977

Molemmat tontit on merkitty tonttirekisteriin. Tontin 66-22 ala on 32007 m² ja tontin 68-1 ala 6302 m².

Katu- ja virkistysalueet on merkitty yleisten alueitten rekisteriin lukuunottamatta Vesalantien keskiosaa ja Runosmäki-nimistä puistoa, jotka kuuluvat maarekisterialueisiin.

11.7 Turun kaupunginhallituksen päätös 21.5.1990:

Tontin Kärsämäki-66-22 pohjoisosasta varataan 31.12.1991 asti n. 5000-10000 m²:n suuruinen alue Eka-yhtymän liiketoimintaryhmä Restelille ns. budjettihotellin suunnittelua varten. Kaupunki laatii varausaikana hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen yhteistyössä varauksen saajan kanssa.

Turun kaupunginhallituksen päätös poikkeusluvan myöntämisestä Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle tontille Kärsämäki-68-1 asuintalojen rakentamiseksi ja pysäköinnin järjestämiseksi.

11.8 Pohjakartan 1:1000 on laatinut kiinteistöviraston mittausosasto. Kartta täydennetty 10.4.1991.

12
Maanomistus

Kaupunki omistaa muutosalueen; ainoastaan vähäinen osa Vahdontien katualuetta on Turun ev.lut. seurakuntien omistuksessa. Vireillä on maanvaihto, jolla alue siirtyy kaupungille.

13
Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole asutusta eikä työpaikkoja.

14
Rakennettu ympäristö

14.1 Muutosalue sijaitsee Tampereen suuntaan johtavan pääväylän ja Runosmäen kerrostaloalueen välissä (n. 8000 asukasta). Alueen pääyhteydet Tampereen valtatiehen rakentuvat Pohjoiskaaren ja Vahdontien varaan, joita yhdistävät tonttikatuluokkaiset Runosmäenkatu, Korjasmäenkatu, Lähetinkatu ja Vesalankatu.

14.2 Kärsämäki-66 -korttelin muutosalueeseen kuuluva osa on rakentamaton, metsäinen alue. Korttelin luoteiskärki muodostuu viidestä rakennetusta omakotitontista. 68 -kortteliin on haettu rakennuslupaa kolmelle $\frac{1}{2}$ II -kerroksiselle asumisoikeusasuntoja käsittävälle rakennukselle. Asuntojen lukumäärä on suunnitelmien mukaan yht. 42 kpl.

Alueen kaduista on rakennettu ja kestopäällystetty Tampereen valtatie, joka on 2-ajoratainen, erillisillä kevyen liikenteen väylillä varustettu katu, sekä Vahdontie. Korjasmäenkadun, Lähetinkadun ja Vesalantien katualueilla on sorapäällysteiset kulkutiet.

14.3 Muutosalueen lähistön palvelutilat sijaitsevat Tampereen valtatieen laidoilla sekä Runosmäen asuinalueella. Julkisen liikenteen vuorot ajavat Tampereen valtatieä, Pohjoiskaarta, Varusmestarin-tietä ja Vahdontietä. liite 4

14.4 Yhdyskuntateknisen huollon verkostot on rakennettu ainoastaan nykyisen maankäytön tarpeisiin. liite 5

15 Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee puuston verhoaman kallioisen mäen itä- ja eteläpuolella. Itse vahvistusalueella maasto on verraten tasaista ja laskee loivasti alueella olevaa suurta avo-ojaa kohti. Kaavan virkistysalueilla ja 66 -korttelissa kasvaa tiheä sekametsä. Tampereen valtatieen ja avo-ojan välinen Viiripuiston osa on muodostettu meluvalliksi ja istutettu kuusin sekä lehtipuin.

17 Ympäristön häiriötekijät

Huhtikuussa 1991 suoritettun liikennelaskennan perusteella Tampereen valtatieen liikenne muutosalueen kohdalla on n. 12400 hay/vrk ja Vahdontien n. 2950 hay/vrk.

2 TAVOITTEET

Kaavanmuutoksen ensisijaisena tavoitteena on uudistaa tarpeettomaksi aluevaraukseksi jääneen Kärämäki-66 -korttelissa olevan yleisten rakennusten korttelialueen kaavamääräykset siten, että alue voidaan ottaa käyttöön. Samalla tarkistetaan kaavaa laajemmaltikin muuttuvan maankäytön tarpeita ja vaikutuksia vastaavaksi.

3 ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Alueelle suunniteltiin 1970 -luvulla rakennettavaksi ammattikurssikeskus ja sen oppilasasuntola. Kärsämäki-66 -kortteli varattiin kaavassa oppilaitokselle ja 68 -kortteli sen asuntolaa varten. Ammattikurssikeskus on sittemmin sijoitettu kaupungin hankkimaan kiinteistöön Kärsämäki-1 -korttelissa ja Vesalankadun varrella olevat tontit ovat vapautuneet muuhun käyttöön. Kaupunki päättikin varata koulutontista Eka -yhtymälle aluetta hotellin rakentamista varten ja luovuttaa asuntolatontin Turun Ylioppilaskyläsäätiölle asumisoikeusasuntojen rakennuspaikaksi. Eka -yhtymä on kaavanmuutoksen laatimisen aikana luopunut maanvarauksesta, mutta muutosta on silti viety eteenpäin, koska alueen yleiskaavallinen sijainti Ohitustien ja lentoaseman lähiväyhykkeellä on hotellihankkeelle sopiva.

Alueen liikennettä palvelevan Vesalankadun eteläpäästä on yhteys Pohjoiskaarelle ja Runosmäen asuntoalueen kokoojakadulle Varusmestarintielle. Vesalankadun pohjoispää kytkeytyy Vahdontiehen. Sekä kadun etelä- että pohjoispää ovat omakotitonttien reunustamat. Liike- ja palvelutilojen rakentaminen alueelle edellyttää liikenneverkon tarkistuksia toisaalta hankkeiden havaittavuuden ja tavoitettavuuden parantamiseksi ja toisaalta olemassaolevan asutuksen suojelemiseksi niiden asiakas- ja huoltoliikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.

32

Maanomistus

Koska muutosalue on käytännöllisesti katsoen kokonaan kaupungin, ei maanomistussuhteilla ole ollut vaikutusta kaavanmuutoksen suunnitteluun. Kaupunki luovuttaa kaavoitettavat korttelialueet rakennettaviksi.

33

Kokonaismoitus

Asemakaavanmuutoksessa osoitetaan alueelle

- 0,13 ha erillispientalojen korttelialuetta, rakennusoikeus 280 k-m²
- 0,23 ha rivitalorakennusten korttelialuetta rakennusoikeus e = 0,30 (695 k-m²)
- 0,63 ha asuinkerrostalojen korttelialuetta rakennusoikeus tehokkuusluvulla e = 0,55 n. 3465 k-m²
- 0,55 ha KL-1 -korttelialuetta hotellia varten, rakennusoikeus tehokkuusluvulla e = 0,50 n. 2750 k-m²

- 1,45 ha KLT -korttelialuetta, rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e = 0,50$ n. 7250 k-m²
- 0,09 ha kioskille varattua korttelialuetta, rakennusoikeus 150 k-m²

Yhteenlaskettu korttelialueitten pinta-ala muutos-alueella on n. 3,08 ha ja kokonaiskerrosala n. 10150 k-m².

KL-1 -korttelialueelle rakennettavan hotellin huoneiden lukumääräksi arvioidaan n. 100 kpl.

34

Rakennettu ympäristö

34.1

Alueen liikenneverkkoa uudistetaan kaavanmuutoksessa siten, että

- Vahdontien liittymä Tampereen valtatiellä siirretään etelämmäs. Risteys on nykyisessä paikassaan Kärsämäen hautausmaan kivimuurin varjossa havaittavuudeltaan ja liikennetekniseltä tasoltaan heikko. Vahdontien kevyen liikenteen yhteys viedään tunnelissa Tampereen valtatiehen alitse.

- Vahdontien nykyinen itäpää, joka jää palvelemaan Kärsämäen hautausmaan liikennettä muotoillaan Tolponpolulle päättyväksi kaduksi (Saattotie)

- Vesalankadun pohjoispää haarautetaan kahtia. Kadun nykyisellä paikalla oleva länsihaara (Vesalankuja, Vesalanpolku) jää 66. ja 68. korttelien asuntotonttien käyttöön ja suljetaan läpiajolta. Uusi itäisempi haara kytkee alueelle sijoittuvat palvelutoiminnot suoraan Vahdontiehen ja sen välityksellä sekä Ohitustiehen että Tampereen valtatiehen.

- Yhteys Vesalankadun eteläpäästä Korjasmaenkadulle katkaistaan läpiajoliikenteen vähentämiseksi Kärsämäki-62-64 -korttelien pientalotonttien kohdalla.

Korttelien maankäyttömääräyksiä tarkistetaan siten, että

- 66. korttelin pohjoisosa osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi hotellia varten (KL-1)

- 66. korttelin eteläpää osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLT)

- 66. korttelista Vesalankadun uuden linjauksen länsipuolelle jäävä osa osoitetaan alueella olevan pientaloasutuksen täydennysrakentamiseen (AO, AR)

- 68. kortteli muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Korttelin autopaikkoja varten osoitetaan erillinen LPA-1 -korttelialue Vesalankadun varteen

- Vahdontien ja Saattotien välinen alue varataan kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi kioskia varten (KL-2) ja Unhonpuistikko -nimiseksi virkistysalueeksi

34.211 AK-1
AR, AO

Kärsämäki-68 -korttelin asuinkerrostalojen korttelialueen tehokkuusluku korotetaan muutoksessa $e = 0,5$:stä $e = 0,55$:een. Tarkistus vastaa kortteliin suunnitteilla olevaa kerrosalaa.

Korttelialueen käyttöön on järjestettävä 1 ap/asunto = n. 42 ap. Tontin jyrkän maaston ja runsaan metsäisen puuston vuoksi autopaikat on suunniteltu rakennettaviksi LPA-1 -korttelialueelle. Muusta käytöstä vapaata yhtenäistä oleskelupihaa on asuintontille osoitettava vähintään 10 m² asunto.

Kärsämäki-66 -kortteliin on suunniteltu rivitalojen korttelialue, jolle saa tehokkuusluvulla $e = 0,3$ rakentaa I $\frac{1}{2}$ -kerroksisen asuinrakennuksen autosuojineen. Sallittu julkisivukorkeus asuinrakennuksessa on enintään 6 m ja asuntojen lukumäärä 1 ah/400 tonttim². Autopaikkoja on järjestettävä 2ap/asunto ja oleskelupihaa 10 m²/asunto.

66 -korttelin asutusta on täydennetty myös yhdellä omakotitontilla. Kerrosluku on yksi. Autopaikkavaatimus on sama kuin AR -korttelialueella.

34.212 KLT
KL-1, KL-2

Pääosa voimassaolevan kaavan 66 -korttelista on muutoksessa varattu liikeluonteiseen toimintaan. Uusi korttelinnumero on Kärsämäki-102. Sekä hotellikorttelialueella että liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitetulla alueella on sallittu kerrosluku kaksi. Hotellikorttelialueen majoitustilojen suojaamiseksi liikennemelulta on kaavassa määrätty Tampereen valtatielle päin suuntautuvien rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyudeksi vähintään 30 dB(A). Autopaikkoja on osoitettava hotellia varten 1 ap/50 k-m² ja muulla korttelin osalla 1 ap/100 k-m². KLT -korttelialueelle saa rakentaa asunnot kiinteistön hoidosta huolehtivaa henkilökuntaa varten.

Kioskikorttelialue muodostaa uuden Runosmäki-93 -korttelin. Rakennuksen sallittu kerrosluku on yksi. Autopaikkoja on järjestettävä 1 ap/30 k-m². Korttelialueen liikenne kytkeytyy Saattotiehen.

- 34.213 LPA-1 Kaavan kerrostalokorttelialuetta varten suunnitellulle autopaikkojen korttelialueelle on osoitettu rakennusala yksikerroksista autosuojarakennusta varten. Korttelialue on mitoitettu siten, että tarvittavat autopaikat voidaan sijoittaa sille yhteen tasoon.
Uusi korttelinnumero on Kärsämäki-101.
- 34.22 Kaavanmuutoksessa on ohjeellisin merkinnöin osoitettu katualueille ajoratojen ja pysäköintialueitten sijoitus.
Kevyen liikenteen yhteyksiä parantamaan on suunniteltu Vahdontien etelälaitaan rakennettavan jalan- kulku- ja polkupyöräväylän ohjaaminen tunnelissa Tampereen Valtatien alitse. Vesalankujalta Vahdontielle ja Korjasmäenkadulta Vesalankadulle sallitaan ainoastaan kevyen liikenteen yhteydet.
- 34.23 EV, VP, VL Virkistys- ja suojaviheralueitten yhteispinta-ala kasvaa kaavanmuutoksessa n. 0,17 ha.
Viiripuisto on kokonaisuudessaan osoitettu suojaviheralueeksi.
Lippupuistikkoon kaavoitettu Vesalankenttä on poistettu kaavasta ja liitetty ympäröivään puistoon.
Alueella kasvaa puustoa, jonka säilyttämistä on pidetty tarpeellisempaan kuin pallokentän raivaimista suuren liikenneväylän laidassa olevalle alueelle.
- 34.3 Kaavanmuutoksessa parannetaan sekä paikallista (kioski) että yleistä (hotelli, liike- ja toimistotilat) palvelutasoa.
- 34.4 Kärsämäki-66 -korttelin AR -korttelialueelle on osoitettu alueella olevia maanalaisia johtoja varten vapaaksi jätettävä alue.

Avo-oja sijoittuu suojaviher- ja puistoalueille.

Kaavanmuutossuunnitelma edellyttää alueen kunnallisteknisten verkostojen suunnitelman tarkistamista.
- 34.5 Turun kaupungin nimistötoimikunta on kokouksessaan 11.2.1991 ehdottanut alueella käytettäväksi seuraavia uusia nimiä:

Vesalankuja - Vesalagränden
Unhonpuistikko - Glömskeskvären
Saattotie - Ledsagovägen
Vesalankujan jatkeena oleva kevyen liikenteen väylä on nimetty Vesalanpoluksi - Vesalastigen.

Vilkasliikenteisten katujen liikennemelun aiheuttama häiriö on kaavanmuutoksessa otettu huomioon suunnittelemalla katujen ja korttelialueitten väliin suojaviheraluetta sekä edellyttämällä hotellikorttelialueella rakenteellisia melusuojaustoimenpiteitä.

Vahdontien ja Vesalankadun risteykseen suunniteltujen rivitaloasuntojen suojaksi on Vahdontien puoleiselle tontinosalle osoitettu autosuojan rakennusala.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Kaupunki luovuttaa muutoksessa syntyvät uudet asuin- ja liikekorttelialueet rakentamiseen kysynnän mukaan.

Kärsämäki-68 -korttelissa rakentaminen on alkamassa.

42

Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Alueen kunnallistekniikan rakentaminen otetaan huomioon kaupungin talousarviosuunnitelmissa korttelialueiden rakentamisaikataulun mukaisesti.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite

Kaavanmuutos on laadittu kaupungin aloitteena. Asemakaavanmuutos on suunniteltu kaupungin kiinteistöviraston asemakaavaosastolla. Kaavanmuutosluonnos on hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaavoitusjaostossa 25.3.1991.

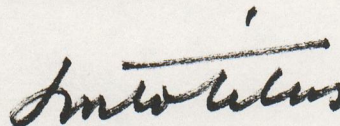
Muutosta valmisteltaessa on neuvoteltu aluevarajien edustajien ja rakennussuunnittelijoiden kanssa sekä kaupungin mittaus- ja katurakennusosaston kanssa.

Kaavan muuttamisesta on ilmoitettu Kärsämäki-60, 62, 63, 64 ja 66 korttelien tonttien omistajille sekä tonttien Kärsämäki-61-2, 5 ja 23-27 omistajille ja vuokraajille; myös Turun Ev. lut. seurakunnille on lähetetty ilmoitus muutoksesta.

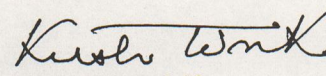
Muutosehdotuksesta on hankittu lausunnot rakennus-, terveys-, pelastustoimen, ympäristönsuojelu- ja museolautakunnalta. Varsinais-Suomen Seutukaavaliittoa ei ole katsottu tarpeelliseksi kuulla. Kaupungin mittaus-, kiinteistö- ja katurakennusosasto ovat myös antaneet ehdotuksesta lausuntonsa.

Turussa 14. päivänä kesäkuuta 1991
Korjattu 25. päivänä kesäkuuta 1992

Asemakaava-arkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Kirsti Wiik

LIITTEET

tilastolomake/ osa 1

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	%	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-/krs-alan muutos ha +/-	muutos k-m ² +/-
A						
AK-1	0,63	6,7	3465	0,55	+/-0	+ 315
AP						
AR	0,23	2,4	695	0,30	+ 0,23	+ 695
AO	0,13	1,4	280	0,22	+ 0,13	+ 280
AL						
AH						
AM						
AV						
A yhteensä	0,99	10,6	4440	0,45	+ 0,36	+ 1290
Y						
YH						
YL						
YO-1					- 3,20	- 12000
YS						
YY						
YM						
YK						
YU						
YV						
Y yhteensä					- 3,20	- 12000
KL-1	0,55	5,9	2750	0,50	+ 0,55	+ 2750
KLT	1,45	15,4	7250	0,50	+ 1,45	+ 7250
K-2	0,09	0,9	150	0,17	+ 0,09	+ 150
K yhteensä	2,09	22,2	10150	0,49	+ 2,09	+ 10150
T						
TT						
TV						
TY						
T yhteensä						
KORTTELIT YHT.	3,08	32,8	14590	0,47	- 0,75	- 560
Kadut, tiet	3,11	33,1			+ 0,46	
Torit, katuauk.						
LT						
LR						
LP, LPY						
LPA-1	0,12	1,3			+ 0,12	
Yhteensä	3,23	34,4			+ 0,58	
VP, VL, VK	1,53	16,3			- 1,38	
Muut virk.al.						
Erityisalue EV	1,55	16,5			+ 1,55	
KOKO KAAVA-AL.	9,39	100,0	14590	0,16	+/- 0	- 560
YHTEENSÄ						