

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä kesäkuuta 1996 päivättyä asemakaavakarttaa.

Turun kaupunki

Turku-Åbo

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	82	Kastu	Kastu
Kortteli:		7	
Tontit:		16 17 23 24 27 28 30	
Katu:		Laihasmäentie osa	Laihasmäkivägen del

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Kaupunginosa:	82	Kastu	
Korttelit:		7, osa 38	
Virkistysalue:		Laihasmäki	Laihasmäki

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tontti-
jaot:

Kastu- 7-31, 32 ja 33
Kastu-38-1, 2, 3, 4, 5 ja 6

Alueen sijainti:

liite 1

Tampereen valtatie, Vanhan Tampereentien ja Marku-
lantien rajoittamalla asuntoalueella, n. 1,5 km:n
etäisyydellä ruutukaava-alueen reunasta.

Tonttien osoitteet ovat:

7/16	Laihasmäentie 8
7/17	Laihasmäentie 6
7/23	Parrantie 7, Laihasmäentie 2-4
7/24	Parrantie 9-15
7/27	Kastuntie 58
7/28	Kastuntie 56
7/30	Laihasmäentie 10

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 1,47 ha.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1
Seutukaava Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1
 (VN 21.2.1985).
 Seutukaava 2 (VN 3.4.1986).
 Taajamaseutukaava (YM 7.10.1988)
 Täydennysseutukaava (YM 17.7.1993).

11.2
Yleiskaava Turun yleiskaava (Kv 13.12.1976)
 Turun yleiskaavan tarkistus 2010 päiv. 10.3.1992,
 tark. 2.5.1994 (Kv 5.6.1995). Hyväksymispäätöksestä
 on valitettu.

Muutosalue on yleiskaavassa kerrostalovaltaista
asuntoaluetta.

11.3
Asemakaavat Korttelissa Kastu-7 on voimassa 29.3.1966 vahvis-
 tettu ja Laihasmäentien osalla 11.9.1961 vahvistet-
 tu asemakaava.

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin
rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tonteille 16 ja 17 on hyväksytty tonttijako
1.10.1954 ja muille muutosalueen tonteille
26.11.1966. Tonttirekisteriin on merkitty tontit
16, 17, 23 ja 27, yleisten alueitten rekisteriin
Laihasmäentie, muu osa aluetta on maarekisterissä.
Tonttiin 24 sisältyy kaksi yksityisten omistamaa
pientä maarekisteritilaa: Wuorela, n. 500 m² ja
Kivirinta, n. 300 m².

Tonttien alat ovat:

16= 1171 m², 17= 937 m², 23= 2145 m², 24= 7066 m²,
27= 914 m², 28= 1598 m² ja 30= 767 m².

11.8

Pohjakartta

Mittaus- ja tonttiosasto on laatinut pohjakartan ja tarkistanut sen 5.3.1996 ja 20.6.1996.

12

Maanomistus

liite 2

Kaupunki omistaa katualueen ja pääosan tontista 24, muut tontit ovat yksityisten omistuksessa.

13

Väestö

Alueella asuu n. 35 henkeä.

14

Rakennettu ympäristö

14.2

Maankäyttö

Kortteli Kastu-7 kaavoitettiin 1940-luvulla omakotialueeksi. Alueella oli jo silloin pientaloasutusta. Tontilla 28 sijaitsee viime vuosisadalta peräisin oleva rakennusryhmä, jossa on asuin- ja talousrakennuksia sekä maakellareita. Myös tonttien 27 ja 30 rakennukset ovat kaavoitusta edeltäneeltä ajalta, samoin tontin 24 alueella olevat kaksi pientä asuinrakennusta ulkorakennuksineen. Tontille 17 on rakennettu omakotitalo 1950-luvun lopulla.

1960-luvulla vahvistetussa kaavanmuutoksessa kolme korttelin länsipäässä olevaa omakotitonttia yhdistettiin pienkerrostalon tontiksi sekä kolmesta omakotitontista ja useiden muiden tonttien osista muodostettiin yleisten rakennusten korttelialue Kastu-6 -korttelista poistetun Y-tontin korvaukseksi. 1970-luvulla toteutettiin kortteliin kaavoitettu kerrostalo sekä rakennettiin omakotitalo tontille 16. Yleisten rakennusten tontin rakentamiseen ei ole ilmaantunut tarvetta eikä sen alueella olevia yksityisiä maarekisteritiloja ole lunastettu kaupungille.

Tontin 23 kerrostalo on 3-kerroksinen ja elementtirakenteinen. Laihasmäentien puolella tontin piha on korotettu tukimuurin varassa olevaksi pysäköinti-alueeksi, joka ulottuu katualueen puolelle. Muutosalueen pientalot edustavat kirjavaa koko- ja materiaalivalikoimaa. Tontin 28 vanhat rakennukset ovat luonnonkiviperustuksille pystytettyjä hirsitaloja, jotka vuorattu laudalla ja punamullattu. Alueen omakotitalojen kerrosalat liikkuvat välillä n. 35-192 m², kattomuodot vaihtelevat tasakatoista mansardikattoihin ja julkisivumateriaalit laudasta ja rappauksesta poltettuun tiileen.

Parrantie on kokoojaluonteinen liikenneväylä, joka on mm. joukkoliikenteen käytössä. Katu jalkakäytävineen on valmiiksi rakennettu. Laihasmäentie on myös rakennettu; katu on maastovaikeuksien takia suurimmaksi osaksi yksikaistainen, jalkakäytävän väylä, jolle on järjestetty vastaantulevan liikenteen sivuutuspaikkoja.

14.3 Palvelut

liite 3

Asuntoalueen palvelutilat sijaitsevat enimmäkseen suurten ulosmenoväylien liepeillä (Tampereen valtatie, Satakunnantie). N. 1,5 km:n säteellä muutosalueelta on useita päivittäistavaramyymälöitä.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

liite 4

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot on rakennettu Parrantielle ja Laihasmäentielelle, Parrantiella on myös kaukolämpöjohtolinja.

15 Luonnonympäristö

Muutosalue sijoittuu melko jyrkkäpiirteisen kallioiden mäen laki- ja rinnemaastoon. Maasto laskeutuu korttelin keskiosassa olevalta mäen huipulta tasolta n. + 40 korttelia ympäröiviä katuja kohti enimmillään n. 13 metriä. Osa mäen luoteisreunaa on lähes pystysuoraa kallioseinämää. Sekä mäen rakentamattomalla osalla että korttelin rakennetuilla tonteilla kasvaa lehtipuustoa ja katajaryhmiä; omakotitonteilla on jonkin verran myös puutarhamaisia istutuksia.

17 Ympäristön häiriötekijät

Parrantien nykyinen liikennetiheys on n. 1900 ajoneuvoa/vrk. Nopeusrajoitus on 40 km/h.

2 TAVOITTEET

Kaavanmuutoksen tavoitteena on ottaa harkittavaksi tontilla 7-24 voimassa olevan, yli 30 vuotta vanhan, toteutumatta jääneen maankäyttösuunnitelman ajankohtaisuus.

3 ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus sekä vaihtoehtojen vertailu (YVA)

Kaavanmuutoshanke on käynnistynyt yksityisten maanomistajien aloitteesta, joka on antanut aiheen arvioida uudestaan Kastu-7 -korttelissa, Parrantien varrella olevan yleisten rakennusten korttelialueen tarpeellisuus ja soveltuvuus voimassaolevan kaavan mukaiseen maankäyttöön sekä tarkastella mahdollisten maankäyttövaihtoehtojen ympäristövaikutuksia.

Vaihtoehto 1: Kaava säilytetään nykyisellään

Y-korttelialue on aikoinaan varattu tarkemmin määrittämättömiä tulevaisuuden yleisten rakennusten tarpeita varten. Sopivaa hanketta ei kuitenkaan tähän mennessä ole ilmaantunut. Kastun asuntoalueen toteutettu julkisten palvelujen tarjonta on tyydyttävä; noin kilometrin säteellä kaavanmuutosalueelta on terveystasema, lasten päiväkotia, urheilukenttä, uimahalli, ala- ja yläasteen koulut, lukio, lastenkoti sekä vuokrattavia kokoontumistiloja.

Viime vuosikymmeninä ovat julkisten palvelujen hankkeet yleensä kehittyneet siihen suuntaan, että toimintojen yhdistämisen ja keskittämisen vaikutuksesta rakennettavien kohteiden koko on suurentunut. Autoistumisen yleinen kasvu on lisäksi asettanut tonttien pinta-alalle ja maastolle uusia vaatimuksia. Autokannan lisääntymisen ja Kastun kaupunginosassa toteutetun kerrostalorakentamisen seurauksena on Parrantien liikennetiheys lisääntynyt. Katu vastaa leveydeltään ja rakenteiltaan, mutta ei geometrialtaan sille ohjautuvan liikenteen vaatimuksia. Jyrkkään, kallioiseen rinnemaastoon kaavoitetun tontin 7-24 soveltuvuus julkisen palvelun tarpeisiin voidaan nykytilanteessa asettaa kyseenalaiseksi sekä liikenneturvallisuuden että rakentamisesta (sallittu kerrosala 2826 m²) ja pysäköinnin toteuttamisesta aiheutuvien maisemallisten vaikutusten perusteella.

Vaihtoehto 2: Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutossuunnitelmassa tontti varataan keskeisiltä osiltaan puistoalueeksi. Parrantiehen rajoittuviin kahteen pieneen yksityiseen maarekisteritilaan on suunniteltu liitettäväksi lisäaluetta ja osoitettu ne asuinpientalojen korttelialueeksi. Korttelialueen koko sallii sen jakamisen enintään kahdeksi tontiksi, jolloin mutkaiseen ja mäkiseen Parrantiehen liittyvän tonttiliikenteen määrä voidaan pitää vähäisenä.

Koska maankäyttö on suunniteltu ympäristöalueiden mukaiseksi ja vallitsevia oloja pääpiirteissään noudattavaksi, jäävät muutoksesta aiheutuvat ympäristövaikutukset vähäisiksi. Verrattaessa muutossuunnitelmaa voimassaolevan asemakaavan toteuttamiseen, on itsestään selvää, että ainakin kaupunki-

kuvalliset ja toiminnalliset sekä todennäköisesti myös sosiaaliset ympäristövaikutukset ovat muutoksessa selvästi myönteisemmät.

Muutosalueen kerrostalotonttiin liitetään Laihasmäentien katualuetta, joka on tonttia rakennettaessa otettu pihamaana käyttöön.

Kastuntiehen rajoittuvan tontin 28 omistaja on anonut pinta-alaltaan laajan tontin jakamista kahdella. Muutoksessa tutkitaan tonttimaan käyttö kahden omakotitalon rakennuspaikkana. Muilla muutosalueen omakotitonteilla on kaavamääräyksiä tarkennettu ja muutettu pitäen tavoitteena nykyisen rakennuskannan säilyttämis- ja peruskorjausmahdollisuutta sekä alueen luonnon arvojen ja paikallisten ominaispiirteiden ottamista aikaisempaa paremmin huomioon.

Kun kaavanmuutoksessa pääosa tonttia 24 muutetaan puistoalueeksi, jakaantuu kortteli 7 kahtia. Korttelin lounaisosalle on annettu uusi korttelinnumero Kastu-38. Kaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako Kastu-38 -kortteliin sekä korttelin 7 osalle.

32

Maanomistus

Muutoksesta aiheutuu sekä kerrostalotontin että tilojen Wuorela ja Kivirinta omistajille velvoite lunastaa lisämaata kaupungin omistamasta alueesta. Tontin 7-27 omistaja on pyytänyt tonttiin palautettavaksi siitä aikoinaan Y-korttelialueeseen liitetyn osan, jonka hän joutuu nyt lunastamaan takaisin.

33

Kokonaismitoitus

Muutosalueen kokonaisala, joka on n. 1,47 ha jakaantuu suunnitelmassa seuraavasti:

AK	2215 m ²	(+ 70 m ²)
AP	2887 m ²	(+ 2887 m ²)
AO	4780 m ²	(- 607 m ²)
VP	4786 m ²	(+ 4786 m ²)

Rakennusoikeudet on määritetty omakotitonteilla tehokkuusluvulla $e = 0,20$, asuinpientalojen tonteilla tehokkuusluvuin $e = 0,20 - 0,25$ ja kerrostalotontilla $e = 0,50$. Tonttikoon perusteella omakotitonttien rakennusoikeudet muodostuvat n. 154 - 234 k-m²:ksi, asuinpientalojen n. 150 - 315 k-m²:ksi (n. 75 - 105 k-m²/ah) ja kerrostalotontin n. 1110 k-m²:ksi. Yleisten rakennusten kerrosala poistuu muutoksessa 2826 m². Asuinrakennusten sallittu kerrosala kasvaa n. 720 m²:llä ja asuntojen teoreettinen lukumäärä n. 11 ah:lla.

34
Rakennettu ympäristö

liite 5

34.2
Maankäyttö

Muutossuunnitelmassa on valtaosa yleisten rakennusten aluevarausta suunniteltu yleiseen käyttöön (VP) rakentamattomaksi jäävänä alueena. Tontin yksityisten maanomistajien mahdollisuus käyttää maataan jatkossakin asumiseen on turvattu (AP). Laihasmäentiehen rajoittuva tontti 30, jolla sijaitsee kaksi 1920-luvulla rakennettua erillistä asuinrakennusta, on kaavassa muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi; siten mahdollistetaan molempien hyväkuntoisten asuinrakennusten kunnossapito ja säilyttäminen. Muilta osin muutosalueen maankäyttömääritykset on säilytetty ennallaan.

34.21
Korttelialueet

34.211 AK

Kerrostalo korttelialueeseen liitetään n. 70 m² Laihasmäentien katualuetta. Asemakaavamääräykset säilytetään pääpiirteissään nykyisellään:

- tehokkuusluku $e = 0,50$
- kerrosluku III
- 1 ap/ah
- leikki- ja oleskelu aluetta vähintään 10 m²/asunto. Oleskelupiha puolelle on järjestettävä suora käynti rakennuksen porrashuoneista.

Kaavaa on täydennetty lisäämällä tontille pieni rakennusala (n. 70 m²), jolle saa tehokkuuslukua ylittäen rakentaa autosuojatiloja. Tontille on myös osoitettu istutettavia alueita sekä määrätty Laihasmäen kallioinen kärki säilytettäväksi luonnonvaraisena.

34.212 AP

AP -korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä:

- tehokkuusluku $e = 0,20 - 0,25$
- kerrosluku maaston mukaan 2/3 I tai 2/3 II
- sallittu julkisivukorkeus kuitenkin rakennustapavalinnoista riippumatta enintään 6 m
- tonttien pinta-alan on oltava vähintään 750 m²
- asuntoja saa rakentaa enintään 1 ah/350 tonttim²
- autopaikkainormi 1,5 ap/ah
- asuinrakennusten rakennusalan lisäksi rakennusalat autosuoja- ym. aputilakäyttöön; auton säilytyspaikat saa rakentaa tehokkuuslukua ylittäen

- kullekin asunnolle järjestettävä tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu ulko-oleskelutila
- pääosa tonttimaasta on istutettava tai säilytettävä luonnontilassa

34.213 AO

AO-korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä:

- tehokkuusluku $e = 0,20$
- kerrosluku I, minkä lisäksi saa maaston mukaan käyttää 2/3 joko kellari- tai ulkokerroksesta kerrosalaan luettaviksi tiloiksi
- sallittu julkisivukorkeus enintään 6 m
- autopaikkanormi 2 ap/ah
- joillekin tonteille on osoitettu erilliset rakennusalat autosuoja-, varasto-, ym. aputilojen rakentamista varten; autosuojat saa rakentaa tehokkuuslukua ylittäen
- pääosa tonttialueista on istutettava tai säilytettävä luonnontilaisena

34.23

Virkistysalueet

Puistoalue käsittää kallioisen mäen lakialueen ja sen rinteitä pitkin Parrantielle ja Laihasmäentielle laskeutuvat kulkuyhteydet. Maiseman muodon, maaperän ja kasvillisuuden perusteella on puistoalueelle annettu lisämääräys, jonka nojalla ainoastaan luonnon ja maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan.

34.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Muutosalueen kunnallistekninen huolto on järjestettävissä nykyisten verkostojen puitteissa.

34.5

Nimet

Uusi puistoalue on kaupungin nimistötoimikunnan ehdotuksesta 29.8.1995 nimetty:

Laihasmäki - Laihasmäki

35

Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota Laihasmäen maisemallisten piirteiden säilyttämiseen. Tonttialueille ulottuvat kalliorinteet on pääosiltaan osoitettu luonnonvaraisena säilytettäväksi alueen osiksi, joilla ainoastaan luonnon ja maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja. Kalliomuodot ja siirtolohkareet on säilytettävä. Samaa kaavamerkintää on käytetty myös tontin 28 keskiosassa olevalla alueella, jolla on

suuri siirtolohkare ja komea pylväskataja sekä tontin 27 kadunpuoleisessa osassa, jossa oleva silokallio laskeutuu Laihasmäentien katualueelle. Kalliomuodon säilyttämiseksi asuinrakennuksen rakennusala on siirretty tontin takaosaan, missä nykyinen rakennuskin sijaitsee.

37

Ympäristön häiriötekijät

Parrantien liikennetiheys ei edellytä melumääräystä kaavaan. Asuntopihat sijoittuvat rakennusten suojaan, laskennallinen ulkomelutaso on 55-56 dB(A). Asuinhuoneiden melutason ohjearvo 35 dB(A) saavutetaan rakennusten normaalirakenteilla.

38

Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Kaavanmuutoksessa on haluttu tehdä mahdolliseksi tontilla 7-28 olevan viime vuosisadalla rakennetun asuinrakennuksen ja Kastuntien reunassa olevan talousrakennuksen säilyttäminen, mikäli siihen löytyy halukkuutta ja resursseja. Uuden tontin 31 rakennusala on siten rajattu, että vanha asuinrakennus sijoittuu kokonaisuudessaan sille. Talousrakennuksen taas on suunniteltu jäävän osittain autosuoja/varastorakennuksen rakennusosalalle ja osittain rakennusosalalle, jolla sallitaan ainoastaan peruskorjaustoimenpiteiden suorittaminen. Mikäli rakennus puretaan tämä rakennusala on käytettävä tontin istutettavana osana.

Kastuntien varsi on erittäin moni-ilmeistä, vanhaa kylänraittia muistuttavaa aluetta: (kapea, mutkitteleva soratie ja sitä reunustavat kalliomuodot, vanhat hedelmäpuut ja tienvarsikasvustot sekä eri ikäisten rakennusten epäsäännöllinen ryhmitys tonteille ja maaston korkeuskäyrille). 1960-luvun kaavassa oli tavoitteena järjestyksen aikaansaaminen katuvarteen siten, että kaikkien tonttien rakennukset suunniteltiin sijoitettaviksi 3 metrin etäisyydelle katulinjasta, olemassa olevasta rakennuskannasta ja maaston ominaisuuksista riippumatta. Muutossuunnitelma painottuu olevan tilanteen hyväksymiseen ja täydentämiseen. Kadunvarsinäkymää suunnitellaan eheyttäväksi osoittamalla tarvittaville autosuoja/varastorakennuksille kadun varteen rakennusalat, joilla on noudatettava Laihasmäentien kulmassa olevan tontin 7-19 rakennuksen harjansuuntaa ja kattokaltevuutta.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Kaavan muuttaminen antaa maanomistajille heidän toivomansa mahdollisuuden uudisrakentamiseen tai vanhojen rakennusten korjaamiseen tiloista Wuorela ja Kivirinta lisäalueineen sekä tontin 28 alueesta muodostettaville rakennuspaikoille.

42

Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Muutos ei aiheuta kunnallistekniikan lisärakentamistarvetta.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite ja ohjelmointi

Kaavaa muutetaan osittain yksityisten maanomistajien osittain kaupungin aloitteesta.

52

Suunnittelu

Suunnitelma on valmisteltu kiinteistö- ja rakennustoimen kaavoitusosastolla. Valmistelussa on nojauttu alueen vanhimman rakennuskannan osalta maakuntamuseon asiantuntemukseen.

Kaavanmuutosluonnos on päivätty 31.7.1995 ja hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 13.9.1995.

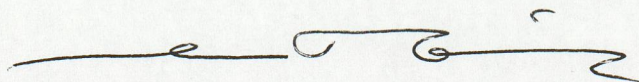
Ehdotuksesta on pyydetty seuraavat lausunnot:

- pelastustoimen lautakunta
- terveyslautakunta
- rakennuslautakunta
- ympäristönsuojelulautakunta
- kulttuurilautakunta
- mittaus- ja tonttiosasto
- kunnallistekninen osasto

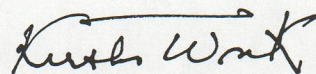
Kaavan muuttamisesta on neuvoteltu muutosalueen maanomistajien kanssa. Seuraaville naapureille on kirjallisesti ilmoitettu hankkeesta:

Kastu-6-4, 5, 6, 22 ja 25,
 -7-10, 11, 25 ja 29
 -8-12, 13 ja 23
 -9-16
 -29-3 ja 4

Turussa 20. päivänä kesäkuuta 1996



Va. kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen



Va. II apul. asemakaava-arkkitehti Kirsti Wiik

LIITTEET

tilastotiedot

Kaava/päiväys

82 Kastu-7, osa, Laihasmäentie, osa/20.6.1996

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	%	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-/krs-alan muutos ha +/-	muutos k-m ² +/-
A						
AK	0,22		1108	0,50	+0,01	+35
AP	0,29		683	0,24	+0,29	+683
AR						
AO	0,48		956	0,20	-0,06	+6
AL						
AH						
A yhteensä	0,99	67,3	2747	0,28	+0,24	+724
Y					-0,71	-2826
YL						
YO						
YS						
YK						
YU						
YV						
Y yhteensä					-0,71	-2826
K						
KL						
KT						
K yhteensä						
T						
TT						
TV						
TY						
T yhteensä						
KORTTELIT YHT.	0,99	67,3	2747	0,28	-0,47	-2102
Kadut, tiet					-0,01	
Torit, katuauk.						
LT						
LR						
LP, LPY						
Yhteensä					-0,01	
VP, VL, VK	0,48				+0,48	
Muut virk. alueet						
Loma- ja matk.						
Eritysisalueet						
Suojelualueet						
Vesialueet						
Yhteensä	0,48	32,7			+0,48	
KOKO KAAVA-AL.	1,47	100,0	2747	0,18	±0	-2102
YHTEENSÄ						