

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä kesäkuuta 1995 päivättyä ja 19.10.1995 (laus.) tarkistettua asemakaavakarttaa.

Turun kaupunki

Turku-Åbo

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	72	KÄHÄRI	KÄHÄRI
Katu:		Satakunnantie osa	Satakuntavägen del
Virkistysalue:		Tikkumäenpuisto osa	Tänsticksparken del
Kaupunginosa:	73	VÄTTI	VÄTTI
Kortteli:		1	
Tontit:		8-10	
Kadut:		Satakunnantie osa Oikotie, osa Rauninaukio Vätintie, osa	Satakuntavägen del Genvägen, del Rauniplan Vättivägen, del
Virkistysalue:		Vätinpuisto osa	Vättiparken del
Kaupunginosa:	81	RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kadut:		Satakunnantie osa Oikotie, osa Rauninaukio	Satakuntavägen del Genvägen, del Rauniplan

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Kaupunginosa:	72	KÄHÄRI	KÄHÄRI
Katu:		Satakunnantie osa	Satakuntavägen del

Kaupunginosa:	73	VÄTTI	VÄTTI
Kortteli:		74	
Katu:		Vätinpolku	Vättistigen
Liikennealue:		Vätin pysäköintialue	Vätti parkeringsområde
Kaupunginosa:	81	RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kadut:		Oikotie, osa Rauninaukio	Genvägen, del Rauniplan

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako:

Vätti-74-1 ja 2

Alueen sijainti: Keskustan pohjoispuolella, n. 0,6 km:n etäisyydellä ruutukaava-alueen laidasta. liite 1

Muutosalueen tonttien osoitteet:

Vätti-1-8	Rauninaukio 2
Vätti-1-9	Rauninaukio 4
Vätti-1-10	Vätintie 1

Alueen pinta-ala n. 2,23 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, päätöksestä valittu). liite 2

11.3

Asemakaavat

Voimassaolevat asemakaavat:

Satakunnantien osa	18.10.1946
Oikotien osa	
Rauninaukio	
Vätintien osa	
Tikkumäenpuiston osa	
Vätinpuiston osa	
Satakunnantien osa, nimikaava	13.3.1953
Vätti-1-8, 9 ja 10	31.12.1969
Satakunnantien osa	6.1.1987

Asemakaavassa tontti Vätti-1-8 on osoitettu asuin- ja liikeyrityksien korttelialueeksi, tontti 9 yleisten rakennusten korttelialueeksi ja tontti 10 asuinkerrostalojen rakentamiseen.

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

11.5

Tonttijako ja -rekisteri

Tonteille 8 ja 9 on vahvistettu tonttijaot 27.12.1951. Tontille 10 on tonttijako hyväksytty 13.1.1970.

Kaikki tontit on merkitty tonttirekisteriin ja niiden alat ovat 8 = 1857 m², 9 = 3861 m² ja 10 = 3205 m². Katu- ja virkistysalueet ovat yleisten alueitten rekisterissä.

11.7

Päätökset

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on hyväksynyt asemakaavanmuutosluonnoksen 1.3.1995.

11.8

Pohjakartta

Mittaus- ja tonttiosasto on laatinut pohjakartan ja tarkistanut sen 22.5.1995.

12

Maanomistus

Kaupunki omistaa koko muutosalueen.

13

Väestö ja työpaikat

Muutosalueella ei ole muuta asutusta kuin tontilla 9 toimivan päiväkodin talonmiehen ruokakunta. Päiväkodin työpaikkojen lukumäärä on 24 kpl.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Alue sijaitsee kahden vilkasliikenteisen väylän risteyksessä. Satakunnantie on toinen kaupungin läntisistä ulosmenoteistä ja Oikotie välittää liikennettä sen ja pohjoiseen suuntautuvien säteisväylien välillä. Kortteli Vätti-1 reunustaa Vätinpuisto- nimistä kaupunginosapuistoa, johon on rakennettu urheilualueita; puiston ympäristössä on julkisten palvelujen tiloja.

14.2

Maankäyttö

Satakunnantie on toteutettu 2-ajorataisena ja erillisin kevyen liikenteen väylin. Tien eteläinen ajorata ja jalkakäytävä/polkupyörätie on rakennettu osittain Tikkumäenpuiston alueelle. Raunistulan koulun kohdalla (Raunistula-5) Satakunnantien ylittää kevyen liikenteen silta. Oikotie on rakennettu kestopäällysteisenä ja kevyt liikenne erotettu omille käytävilleen. Rauninaukiolla Oikotien liikenne jakaantuu erillisille ajoradoille, joiden väliin jäävällä alueella on elintarvikekioski. Vätintieltä johtaa tontin 10 kautta sorapäällysteinen kulkutie Vätinpuiston kevyen liikenteen verkostoon. Vätinpuistossa ja tontin 9 itä- ja luoteislaidalla olevia sorapintaisia alueita käytetään puistossa olevien urheilukenttien pysäköintitarpeisiin ja kevyen liikenteen yhteyksinä.

Tonteilla 1-8 ja 10 on ollut vanhoja puutaloja, jotka on purettu lukuunottamatta yhtä heikkokuntoista asuinrakennusta Satakunnantien ja Vätintien kulmassa. Talo on tyhjillään. Tontilla 9 toimii kaupungin sosiaalikeskuksen alainen Rauninaukion päiväkotia. Tontilla on kolme 1920-luvulla yhtenäiseen tyyliin rakennettua puutaloa, jotka on kunnostettu päivähoitotiloiksi. Rakennuksissa on osittain maanpäällinen kellarikerros, tiilisokkeli, pystyrimalaudoitettu julkisivuverhous ja peltipintainen harjakatto. Rakennusten väli on aidattu puurakenteisella aidalla. Tontin lounaisrajalla on korkea tukimuuri; päiväkodin leikkipiha on n. 2-3 metriä naapuritonttien maanpintaa ylempänä.

14.3

Palvelut

Alue liittyy Satakunnantietä reunustavien palvelutilojen vyöhykkeeseen.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot on rakennettu alueen kaduille. liite 3

15

Luonnonympäristö

Satakunnantie on aikoinaan ohjautunut useiden alueella kohoavien mäkien välisiin laaksopaikkoihin. Näitä mäkimuotoja on edelleen säilynyt mm. Vätinpuiston alueella ja Raunistulan koulun korttelissa.

Muutosalueen tonteilla ja puistoalueilla kasvaa sekä luonnonvaraista että istutettua lehtipuustoa. Rauninaukion viherkaistoilla on puu- ja pensasistutuksia.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Rauninaukion päiväkodin rakennusryhmä muodostaa kaupunkikuvassa suojeltavan kokonaisuuden.

17

Ympäristön häiriötekijät

Satakunnantien liikennetiheyden arvioidaan muutosalueella olevan v. 2010 n. 18500 ajon./vrk ja Oikotien n. 4000 ajon./vrk.

2

TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on uudistaa kahden kaupungin omistaman asuintontin vanhentunutta kaavaa siten, että ne voidaan rakentaa nykypäivän asumisen tarpeita ja tavoitteita vastaavasti. Samalla on turvattu tontin Vätti-1-9 kaupunkikuvan kannalta arvokkaan rakennuskannan säilyminen ja tehty kaavaan tarkistuksia, jotka täydentävät liikenteellisesti Vätinpuiston toteutettua puistosuunnitelmaa.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

liite 4

Olosuhteet Vätti-1 -korttelin ympäristössä ovat voimassaolevan kaavan vahvistumisen jälkeen muuttuneet erityisesti moottoriajoneuvoliikenteen yleisen lisääntymisen ja siihen liittyvien häiriötekijöiden vaikutuksesta siten, että alueen käyttäminen asuntorakentamiseen edellyttää melunsuojaustoimenpiteitä. Alueen kaavaa tarkistetaan sekä tontinkäyttösuunnitelman että kaavamääräysten osalta. Rakennettavien asuntojen ja ulko-oleskelualueiden melusuojauksen lisäksi kerrostalorakentamisen liittäminen viereiseen pientaloalueeseen ja naapuritontin

suojeltavaan rakennuskokonaisuuteen on ollut yhtenä lähtökohtana asuinkorttelialueen suunnitelmalle.

Yleisten rakennusten korttelialueen säilytettävälle rakennuksille annetaan kaavassa suojelumääräykset.

Kevyen liikenteen järjestelyjen vaikutuksesta Vätti-1 -kortteli jakaantuu kahtia. Korttelin eteläosasta muodostuu uusi kortteli Vätti-74. Kaavanmuutoksen yhteydessä on laadittu tonttijako Vätti-74-kortteliin.

Kiinteistörekisterin käyttöön ottamiseen perustuva kaupunginosien välisten rajojen tarkistus suoritetaan muutosalueella.

32

Maanomistus

Suunnitelmalla ajanmukaistetaan kaupungin asuntorakentamiseen luovutettavaa tonttivarantoa.

33

Kokonaismitoitus

Muutosalueen asutokerrosala säilyy 2530 m²:nä (e = 0,5); laskennallinen asukasluku on n. 55 as (45 k-m²/as). AK-1 -korttelialueen kerrosalasta sallitaan enintään 10 % (253 m²) käyttää liike-, ym. palvelutiloiksi. Kaavaan sisältyy myös kioskille osoitettua liikekerrosalaa 60 m²:ä.

Yleisten rakennusten korttelialueen ala pienenee n. 0,1 ha:lla. Säilytettävät rakennukset peittävät n. 32 % korttelialueen pinta-alasta. Muutoksessa sallitaan käyttää enintään 35 % tontin alasta rakentamiseen, mikä mahdollistaa noin 90 m²:n lisärakentamisen. Kaavassa sallitaankin korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvien varastojen ja katosten rakentaminen piha-alueille. Rakennusoikeuden minimi on 996 m², minkä lisäksi säilytettävien rakennusten vaipan sisällä olevat kellari- ja ullakotilat saa myös ottaa käyttöön.

Katujen ja katuaukioitten ala kasvaa muutoksessa n. 0,27 ha:lla, liikennealuetta syntyy n. 0,26 ha ja virkistysaluetta poistuu n. 0,43 ha.

34

Rakennettu ympäristö

34.2

Maankäyttö

Vätti-1 -korttelista ja Vätinpuistosta erotetaan alueet, joiden käyttö kevyeen liikenteeseen ja pysäköintiin on vakiintunut. Näille osoitetaan olevan tilanteen mukainen käyttötarkoitus.

AK- ja ALK -korttelialueet yhdistetään asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK-1. Korttelialueen pinta-ala vastaa tonttien 8 ja 10 yhteistä alaa; koillis- ja luoteissivustoilla suoritettujen rajantarkistusten vastineeksi korttelialueeseen liitetään aluetta Rauninaukiosta.

Y -korttelialueen käyttö täsmennetään sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YS.

34.21 Korttelialueet

34.211 AK-1 = Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää liike-toimisto- tai muiksi ympäristövaikutuksiltaan vastaaviksi palvelutiloiksi.

Korttelialueelle osoitetaan kolmikerroksisen asuinrakennuksen rakennusala siten, että rakennus suojaa oleskelupihaksi jäävää aluetta sekä Satakunnantien että Rauninaukion puolelta. Oleskelupihalta avautuu yhteys Vätinpolun kautta Vätinpuistoon. Rakennuksen kellarikerroksesta saa 1/3:n käyttää kerrosalaan luettaviksi tiloiksi. Ala vastaa liike- ja muiden palvelutilojen rakentamiseen sallittua kerrosalamäärää.

Korttelialueelle on järjestettävä 1 autopaikka kutakin asuntoa sekä muun kerrosalan 75 m²:ä kohden. Pysäköintipaikat sekä ajoportti on sijoitettava Rauninaukion puoleiselle sivustalle, missä ne luontevasti liittyvät viereisen päiväkodin ajoaukoon ja huoltopihaan.

Asuinkerrostalon ja sitä ympäröivän pienimuotoisen rakennuskannan yhteensovittamiseksi on kaavassa käytetty apuna rakennuksen sijoitusta tontille ja puu- ym. istutuksia. Tylpän kulman muotoinen kerrostalomassa on vedetty sisään Rauninaukion puolelta ja siten pyritty korostamaan säilytettävän rakennusryhmän asemaa aukion rajaajana. Päiväkodin rakennusryhmään kuuluvan rakennuksen kanssa samaan linjaan on kerrostalotontille osoitettu mahdollisuus muodostaa aukiolle rajaseinää yksikerroksisella autosuojarakennuksella, jonka tulee kattomuodon ja julkisivumateriaalin suhteen sopeutua säilytettäviin rakennuksiin. Autosuojan (n. 230 k-m²) saa rakentaa tehokkuuslukua ylittäen. Mikäli autosuoja jää rakentamatta, on rakennusalan kadunpuoleisille reunoille istutettava tiheä pensasaita.

Korttelialueen pysäköintialueet on erotettava muusta piha-alueesta pensasistutuksin.

34.212

YS = Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

YS -korttelialueen rakennukset on kaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti merkittäviksi rakennuksiksi (sr 3). Kaavamääräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevat julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Rakennusten kellari- ja ullakkokerroksiin saa sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja siinä määrin kuin se rakentamista koskevien määräysten mukaisesti on mahdollista.

Rakennusalojen ulkopuolelle sallitaan sijoittaa korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä varastorakennuksia ja katoksia. Korttelialueen rakennettavaksi sallittu osa on enintään 35 % sen alasta.

34.22

Katu- ja liikennealueet

Satakunnantien reunasta Vätinpuistoon johtava jalankulku- ja polkupyörätie (Vätinpolku) osoitetaan kaavassa kevyen liikenteen käyttöön; samalla poistetaan ajoliittymä Vätintieltä Satakunnantielle.

Satakunnantien katualueeseen liitetään Tikkumäenpuiston osa ja olemassaolevan kevyen liikenteen sillan paikka merkitään kaavaan.

Rauninaukiolle merkitään rakennusala kioskia varten ja osoitetaan ohjeellisina sen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt.

Osa yleisen rakennuksen tontista ja Vätinpuistosta varataan yleiseksi pysäköintialueeksi (Vätin pysäköintialue), joka palvelee myös kevyen liikenteen yhteyksien järjestämistä Vätinpuistoon.

34.3

Palvelut

Muutoksessa mahdollistetaan olevien palvelutilojen säilyttäminen ja osoitetaan varaus liike-, toimisto- tai muiden ympäristövaikutuksiltaan vastaavien palvelutilojen rakentamiseen.

34.5

Nimet

Turun kaupungin nimistötoimikunta on kokouksessaan 13.9.1994 ehdottanut muutosalueella käytettäväksi seuraavia nimiä:

Vätinpolku
Vätin pysäköintialue

Vättistigen
Vätti parkeringsområde

36

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kts. 34.212

37

Ympäristön häiriötekijät

Liikennemeluhaittaa muutosalueen korttelissa pyritään ehkäisemään sekä rakennusten sijoituksella että rakenteellisin melumääräyksin. Asuinkerroston liikenneväylien puoleisilla sivustoilla edellytetään rakennuksen ulkoseiniltä, ikkunoilta ja muilta rakenteilta vähintään 32 dB (A) ääneneristävyyttä. Päiväkodin Rauninaukion puoleisella reunalla olevassa rakennuksessa riittää normaalirakenteiden antama vaimennus melutason ohjearvon alittamiseen. Päiväkodin piha-alue jää alle 55 dB:n melualueelle.

4

TOTEUTTAMINEN

42

Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Kaupunki luovuttaa tontin Vätti-74-1 asuntotuotantoa varten rakennettavaksi kaavan vahvistuttua. Katu- ja liikennealueiden valmiiksi rakentaminen toteutetaan talousarviomäärärahoihin.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite

Muutos on laadittu kaupungin aloitteesta.

52

Suunnittelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu kaupungin kaavotusosastolla.

Tonttien 8 ja 10 käyttämistä liikerakentamiseen on tutkittu luonnoksena. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta palautti luonnoksen uuteen valmisteluun 5.10.1994.

Luonnos tonttien käyttämisestä asuntorakentamiseen hyväksyttiin lautakunnan kokouksessa 1.3.1995.

Ehdotuksesta on pyydetty seuraavat lausunnot:

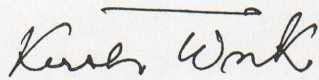
- pelastustoimen lautakunta
- terveyslautakunta
- rakennuslautakunta

- ympäristönsuojelulautakunta
- kulttuurilautakunta
- sosiaalilautakunta
- mittaus- ja tonttiosasto
- kunnallistekninen osasto

Kaavan muuttamisesta on ilmoitettu tonttien Vätti-
1-4 ja 5 ja -2-7 omistajille sekä Rauninaukion
kioskipaikan vuokraajalle.

Turussa 21. päivänä kesäkuuta 1995
Tarkistettu 19.10.1995 (laus.)


va. kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen


va. II apul. asemakaava-arkkitehti Kirsti Wiik

LIITTEET

tilastotiedot osa 1

Kaava/päiväys Kähäri, Vätti-1-8 -10, Raunistula / 21.6.1995
 tark. 19.10.1995 (laus.)

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	%	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-/krs-alkan muutos ha +/-	k-m ² +/-
AK					-0,32	-1600
AK-1	0,50	22,7	2530	0,50	+0,50	+2530
ALK			(+a230)		-0,18	-930
AR						
AO						
AL						
AH						
A yhteensä	0,50	22,4	2530	0,50	±0	±0
Y					-0,39	-1930
YL						
YO						
YS	0,29	13,0 min	996	0,35	+0,29	
YK						
YU						
YV						
Y yhteensä	0,29	13,0 min	996	0,35	-0,10	-934
K						
KL						
KT						
K yhteensä						
T						
TT						
TV						
TY						
T yhteensä						
KORTTELIT YHT.	0,79	35,4 min	3526	0,45	-0,10	
Kadut,tiet	0,88	39,5			+0,31	
Torit,katuauk.	0,30	13,5	60		-0,04	+60
LR						
LP-1	0,26	11,6			+0,26	
Yhteensä	1,44	64,6	60		+0,53	+60
VP,VL,VK					-0,43	
Muut virk. alueet						
Loma-ja matk.						
Eriyisalueet						
Suojelualueet						
Vesialueet						
Yhteensä					-0,43	
KOKO KAAVA-AL.	2,23	100	min3586	0,16	±0	-874
YHTEENSÄ						