

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä syyskuuta 2003 päivättyä ja 8.1.2004 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. ”Länsikartano” (28/2002)

## 1

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	51	51
Tontti:	5	5
Katu:	Lukkosepänkatu (osa)	Låssmedsgatan (del)
Virkistysalueet:	Arkkitehdinpuisto Piirtäjänpuisto (osa)	Arkitektparken Ritarparken (del)

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Korttelit:	51 (osa), 63-66	51 (del), 63-66
Julkinen kulkuväylä:	Piirtäjänpolku	Ritarstigen
Kadut:	Arkkitehdinpolku Kympinkatu Työnjohtajankatu	Arkitektstigen Basgatan Arbetsledargatan
Virkistysalue:	Piirtäjänpuisto (osa)	Ritarparken (del)
Suojaviheralue:	Arkkitehdinpuisto	Arkitektparken
Puistopolku:	Arkkitehdinpolku	Arkitektstigen
Tori:	Elementtitori	Elementtorget

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen. Uudet korttelin numerot: Mälikkälä-63.-66.

### 1.1

#### Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 28/2002.

Diarionumero: 7073-2002.

Kaavan nimi: Länsikartano.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 25.2.2002 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

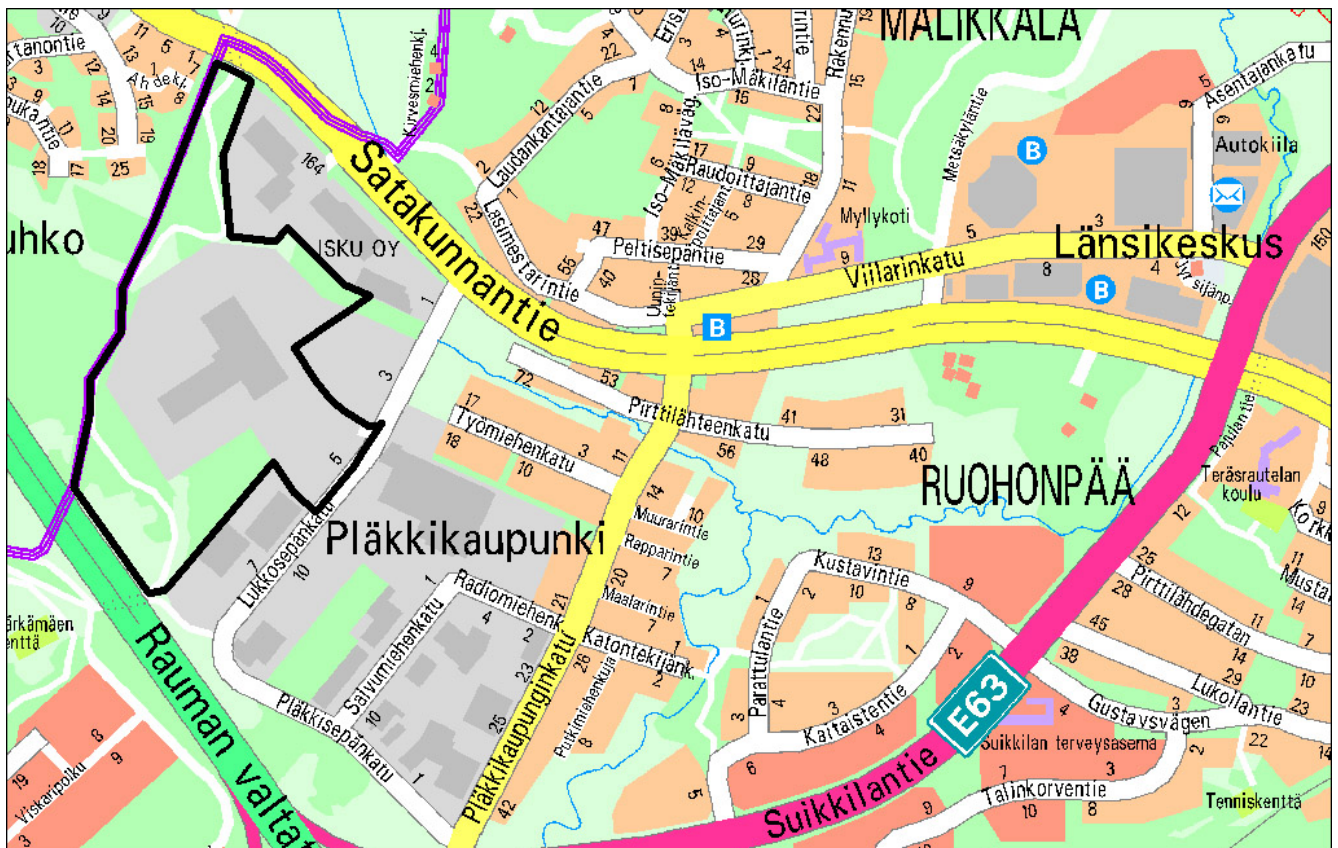
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni@turku.fi).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 10.6.2003.

## 1.2

### Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Raision rajalla n. 4 km Turun keskusta-alueelta luoteeseen.



## 1.3

### Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu Kiinteistö Oy Turun Lukkosepänkatu 5:n kaavanmuutoshakemukseen. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että mm. Parma Betonila Oy:n käytössä oleva tontti teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella muutetaan asuinkäyttöön. Tavoitteena on pääosin matalan ja tiiviin, tasaisen maanpinnan peittävän pienkerrostalovaltaisen asuinalueen rakentaminen arvioidusti 800-1200 asukkaalle. Luonnontilassa koskemattomana säilynyt tontin laajennusvaraus palautetaan kaavallisesti puistoalueeksi.

## 1.4

### Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavakartta 26.9.2003, muutettu 8.1.2004.  
Poistuva asemakaava ja havainnekuva on esitetty kaavakartan yhteydessä.
- 2 Tilastolomake 26.9.2003, muutettu 8.1.2004.
- 3 Melutarkastelu, perusteet, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto 2003
- 4 Melutarkastelu, nykytilanne, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto 2003
- 5 Melutarkastelu, melutaso vuonna 2020 ilman maankäytön muutoksia tavanomaisella liikenteen kasvulla, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto 2003
- 6 Melutarkastelu, melutaso vuonna 2020 asemakaavan mukaisella maankäytöllä ja sen aiheuttamalla liikenteellä sekä tavanomaisella liikenteen kasvulla, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto 2003
- 7 Maaperätutkimus, Golder Associates Oy 23.7.2002
- 8 Pläkkikaupungin asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, JM-Ympäristötutkimus 2001

## 2

### TIIVISTELMÄ

#### 2.1

##### Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutoshakemus saapunut 27.11.2001.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 25.2.2002 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Keskikastari & Mustonen Oy:n ja asemakaavatoimiston yhteistyössä laatiman luonnoksen 10.6.2003.

Arkkitehtitoimisto Keskikastari & Mustonen Oy:n (1.10.2003 lähtien Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy) ja asemakaavatoimiston yhteistyössä laatima asemakaavakarttaehdotus 26.9.2003.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot loka-marraskuussa 2003.

#### 2.2

##### Asemakaava

Tontti 51.-5 jaetaan asuinrakennusten korttelialueiksi, joille saa rakentaa pääosin 2-3 -kerroksisia rakennuksia. Keskeiselle paikalle katujen risteykseen tulevan torin ympärille sekä Satakunnantien varrella sijaitsevia liikera

kennuksia vastaan saadaan rakentaa 4-5 -kerroksisia kerrostaloja. Alueen rakennusoikeus laskee. Erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakennusten rakentamistapaan ja sijoittumiseen korttelialueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja luonnontilaisena säilynyt tontin laajennusvaraus palautetaan kaavallisesti puistoalueeksi.

## 2.3

### Asemakaavan toteuttaminen

Kaavoituksen yhteydessä kaupunki laatii kiinteistönomistajan kanssa maankäyttö- tai aluerakentamissopimuksen, jolla sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta. Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

## 3

### LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1

##### Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1

##### Alueen yleiskuvaus

Kaavanmuutosaluetta rajaavat Lukkosepänkatu ja Satakunnantie niiden varrella sijaitsevine teollisuus- ja liikerakennuksineen, Mälikkälän kartano vanhoine teollisuuskäytössä olevine piharakennuksineen, Rauman valtatie ja Huhkon kaupunginosa puistoalueineen Raision kaupungin puolella. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 17.07 ha.

Asuinkäyttöön suunniteltava tontti sijaitsee pääosin puistojen ympäröimänä ja ylempänä lähiympäristön teollisuus- ja liikerakennuskantaa. Tonttia hallitsevat betonitehtaan rakennukset kuljetuslinjoineen. Tontti on kolmea pientä metsäistä mäkiäluetta lukuun ottamatta tasaiseksi muokattu.

##### 3.1.2

##### Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalue avautuu kaakkoispuolelle tasaiseen ja avaraan maisematailaan. Kaavanmuutosalueen lounaiset metsäalueet muodostavat suojaisen seinämän Rauman valtatieen suuntaan.

Luonnontilaisena säilyneet alueet ovat pääosin mäntyvaltaista metsää. Ulkoilureitin ja teollisuustonttien rajaamalla mäellä on kolme kallioketojen lajistoa kasvavaa avokalliolaikkua. Rauman valtatieen reunaan rajoittuvaa peltoa käytetään viljelykseen.

Kaavanmuutosalueen reuna-alueille ulottuu osia neljästä kallioalueesta, joiden välinen maaperä on savea. Täyttökerros saveen päällä on yleensä 0,5-1 metriä, paikoitellen 2,5 metriä. Tasaisen tonttialueen maanpinnan taso on pääosin noin 15 metriä merenpinnan yläpuolella. Ylimmillään maanpinnan taso on 21-26 metriä merenpinnan yläpuolella metsäisillä kallioalueilla.

Maasto laskee kaakkoon kohti Lukkosepänkatua ja lounaaseen kohti Rauman valtatieä.

Asemakaavanmuutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

### **Luontoarvojen perusselvitys**

JM-Ympäristötutkimus on vuonna 2001 laatinut kaavanmuutosalueen luontoarvojen perusselvityksen. Ajankohdan vuoksi (lokakuu) alueelta on voitu tehdä vain luontotyyppiselvitys ja pintapuolinen kasvillisuuden ja ympäristön kuvaus. Muita eliöryhmiä kuin putkilokasvit ei selvitetty.

Koska suurin osa inventoitavasta alueesta on ollut voimakkaan maankäytön kohteena jo pitkään, inventointi keskitettiin jäljellä oleville pienille rakentamattomille alueille. Luonnontilainen alue sijoittuu Raision puoleiselle rajalle ja teollisuus- ja varastoalueiden väliin. Varastoalueina käytetyt hiekkakentät inventoitiin vain muutamalta mielenkiintoiselta kohteelta tulokaskasvilajiston löytämiseksi.

Rakentamattomien alueiden luontoarvoja voidaan selvityksen mukaan pitää tavanomaisina. Alueella ei myöskään ole Luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltavia luontotyyppisiä eikä uhanalaista putkilokasvistoa. Ulkoilureitin ja teollisuusalueen rajaamalla puustoisella mäellä on kolme kallioketojen lajistoa kasvavaa avokalliolaikkua, mutta laikut ovat pieniä. Linnustoa ei ajankohdan vuoksi kyetty inventoimaan. Ympäristön perusteella on arvioitu, että alueen pesimälinnusto lienee niukka.

### 3.1.3

#### Rakennettu ympäristö

##### *Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva*

Kaavanmuutosalue lähiympäristöineen on suurimmaksi osaksi teollisuusaluetta. Viereisellä Mälikkälän kartanon tontilla sijaitsee vielä vanhat kartanon pihapiiriin kuuluneet rakennukset käytettynä pääasiassa teollisuustoimintaan. Lukkosepänkadun ja Satakunnantien risteysalueen kaakkoispuolella sijaitsee omakotitaloalue.

Betonitehtaan käytössä olevan tontin rakennuksia on vaiheittain rakennettu aina 1970-luvulta saakka. Kaupunkikuvaa Lukkosepänkadulla hallitsevat suurimittakaavaiset 1970- ja 1980-luvuilla rakennetut teollisuus- ja liikeraennukset sekä betonitehtaan elementtien kuljetuslinjasto.

##### *Palvelut*

Lähiympäristössä runsaan kilometrin etäisyydellä sijaitsee Länsikeskus lukuisine myymälöineen. Lähimmät ala-asteet ovat Pahaniemessä ja Suikkilassa, terveysasemat Jyrkkälässä ja Ruohonpäässä, julkiset päiväkodit Härkämäessä ja Suikkilassa ja lähin nuorisotalo Jyrkkälässä.

### *Työpaikat*

Kaavanmuutosalueella on Parma Betonila Oy:n palveluksessa tällä hetkellä 34 työntekijää. Lisäksi tontilla toimii rahtausta hoitava Turun Logistiikkatalo Oy. Lähiympäristössä Satakunnantien varrella toimii Stockmann Auto, Isku Oy ja Gigantti sekä Lukkosepänkadun varrella mm. Tekmanni Oy, SLO Oy ja Elcon Power Oy. Mälikkälän kartanon kivinavetassa toimii yksityishenkilö, joka korjaa omistamiaan autoja.

### *Virkistys*

Arkkitehdinpuisto ja Piirtäjänpuisto ovat osa tärkeää pääviheryhteyttä kaupunkirakenteessa. Näiden kautta kulkee ulkoilureitti.

### *Liikenne*

Kaavanmuutosalue rajoittuu pohjoissivuiltaan Satakunnantiehen, joka on Turun keskustasta Raisioon johtava pääkatu. Lounaispuolella kulkee Rauman valtatie. Lukkosepänkatu toimii teollisuusalueen tonttikatuna. Satakunnantien liikennemäärä on n. 14 500 ajoneuvoa/vrk ja Rauman valtatie 21 000 ajoneuvoa/vrk. Satakunnantien liikennemäärän arviointi perustuu vuonna 1993 laskettuun määrään 12 000, jonka on arvioitu kasvaneen vuodessa 1,5-2 prosenttiyksikköä. Satakunnantiellä liikennöidään useita paikallislinja-autoreittejä. Lähiympäristön kevyen liikenteen väylät on toteutettu erillisinä ajoneuvojen kulkuväylistä. Suikkilantien kaavanmuutoksen yhteydessä parannetaan kevyen liikenteen yhteyksiä Mälikkälän ja sataman välillä.

### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*

Kaavanmuutosalueella ei sijaitse suojeltavia rakennuksia eikä tiettävästi myöskään muinaismuistoja. Viereisellä tontilla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden muodostavat Mälikkälän kartanon rakennukset. Kaavanmuutosalueella sijaitseva tontti 51.-5 on ollut Mälikkälän kartanon peltoaluetta aina 1970-luvun vaihteeseen saakka.

### *Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Golder Associates Oy on 23.7.2002 suorittanut Parma Betonilan käytössä olevan tontin maaperätutkimuksen. Tutkimuspisteet sijoitettiin esiselvitysvaiheessa saatujen tietojen ja kenttähavaintojen perusteella mahdollisiin pilaantuneisiin kohteisiin kuten lämpökeskuksen läheisyyteen, autojen pesupaikalle sekä ontelolaattojen ja ongelmajätteiden varastointipaikoille. Kiinteistön maaperän on lämmitysöljysäiliön läheisyydessä todettu pilaantuneen öljyhiilivedyillä. Otetuissa maanäytteissä ei todettu trikloorieteeniä, PAH-yhdisteitä eikä erittäin haihtuvia yhdisteitä määritysrajan ylittäviä pitoisuuksia.

Lähiympäristön teollisuustoiminta ei aiheuta kaavanmuutosalueelle haju-, melu- eikä värinähaittoja. Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston tarkastelun mukaan Rauman valtatie liikennemäärä aiheuttaa nykyisellään jopa yli 60 dBA:n melutason tontin lounaisnurkkaan.

### *Tekninen huolto*

Nykyisen tontin sisäpuolella kulkee vesi-, viemäri- ja tietoliikenneverkostojen johtoja betonitehtaan tarpeisiin sekä lisäksi kaukolämpöjohto korttelin 55 tontille 2. Lukkosepänkadun reunalta kulkee ilmajohto betonitehtaan käyttöön osoitetulle muuntamolle.

#### 3.1.4

##### Maanomistus

Tontin 51.-5 rakennuksineen omistaa Kiinteistö Oy Turun Lukkosepänkatu 5. Katu- ja puistoalueet omistaa kaupunki.

## 3.2

### Suunnittelutilanne

#### 3.2.1

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmä 1994 ja

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaehdotus (maakuntavaltuusto 25.11.2002)

Seutukaavayhdistelmässä suunnittelualue on merkitty pääosin teollisuustoimintojen alueeksi. Kunnanrajan tuntumaan on merkitty suikale lähivirkistysaluetta.

Maakuntakaavaehdotuksessa kaavanmuutosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja virkistysalueeksi. Taajamatoimintojen alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita. Virkistysalueen kautta on määrätty osoitettavaksi ulkoilureitti.

#### 3.2.2

##### Yleiskaava 2020

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv. 18.6.2001) tontti 51.-5 on merkitty maankäytön tehostamisalueeksi joko kerrostalovaltaisen asuntoalueen käyttöön tai palvelujen ja hallinnon alueeksi. Kerrostalovaltainen asuntoalue käsittää asumisen lisäksi ympäristöön soveltuvia työtiloja, virkistystä ja palveluja. Palvelujen ja hallinnon alue tarkoittaa työpaikkaaluetta, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistystyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon käyttöön.

Puistoalueet on merkitty virkistysalueiksi, jotka ovat osia tärkeistä pääviheryhetyksistä.

#### 3.2.3

##### Asemakaava

Suurin osa kaavanmuutosalueesta kuuluu 20.12.1990 vahvistetun asemakaavan alueelle. Osa puistoalueista kuuluu lisäksi 28.12.1979, 26.8.1983 ja 20.12.1984 vahvistetuille asemakaava-alueille ja Lukkosepänkadun osa

28.12.1979 vahvistetulle asemakaava-alueelle. Tontti laajennusalueineen on määritelty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tontille saa rakentaa tehokkuudella  $e = 0.5$ , mikä nykyisellä tontilla tarkoittaa  $47\,041\text{ k-m}^2$ :n rakennusoikeutta. Jos tonttijako olisi toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi, rakennusoikeus olisi  $57\,601\text{ k-m}^2$ . Tontin koillisosassa rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on rajoitettu 10 metriin. Poistuvat asemakaavat on esitetty kaavakartan yhteydessä.

### 3.2.4

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

### 3.2.5

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttijakoa ei ole toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi. Tonttirekisteriin tontti 51.-5 ( $94\,083\text{ m}^2$ ) on merkitty 13.1.1981.

### 3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

### 3.2.7

Luontoselvitys

JM-Ympäristötutkimus on vuonna 2001 laatinut kaavanmuutosalueen luontoarvojen perusselvityksen. Tiivistelmä selvityksestä on esitetty kohdassa *3.1.2 Luonnonympäristö*.

### 3.2.8

Maaperäselvitys

Golder Associates Oy on 23.7.2002 suorittanut Parma Betonilan käytössä olevan tontin maaperätutkimuksen. Tiivistelmä selvityksestä on esitetty kohdassa *3.1.3 Rakennettu ympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*.

### 3.2.9

Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaavamuu-  
tosalueen melutasoja pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin pe-  
rustuvalla ohjelmistolla. Melutasot on laskettu nykytilanteessa, vuonna 2020  
ilman maankäytön muutoksia ja vuonna 2020 kaavan mukaisella maankäy-  
töllä ja sen aiheuttamalla liikenteellä. Melutarkastelujen tulokset kaavan mu-  
kaisella maankäytöllä on esitetty kohdassa *5.4 Kaavan vaikutukset*.

### 3.2.10

Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta on kokouksissaan 20.8.2002 50 §:ssä ja 22.4.2003 22 §:ssä päättänyt alueelle asemakaavanmuutoksen yhteydessä sijoitettavien



katujen, polkujen ja torin nimistä: Kympinkatu (Basgatan), Työnjohtajan-  
katu (Arbetsledargatan), Arkkitehdinpolku (Arkitektstigen), Piirtäjänpolku  
(Ritarstigen) ja Elementtitori (Elementtorget). Pläkkikaupungin alueella ka-  
tujen nimet muodostuvat rakennusalan ammattinimikkeistä.

### 3.2.11

#### Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Myös viereisellä Mälikkälän kartanon tontilla 51.-3 on käynnistynyt vastaa-  
vanlainen kaavanmuutoshanke, jossa teollisuus- ja varastorakennusten kort-  
telialue muutetaan asuinkäyttöön. Näissä hankkeissa on erityisesti kiinnitet-  
tävä huomiota suunnitelmien yhteensopivuuteen.

Lukkosepänkadun ja Satakunnantien risteysalueelle Työmiehenpuistoon on  
Kiinteistölaitos 26.3.2003 myöntänyt suunnitteluvaramuksen 31.12.2004 saak-  
ka IBI Finland Oy:lle myymälän sijoittamiseksi alueelle.

Vireillä on myös Suikkilantien kaavanmuutoshanke, jonka yhteydessä pa-  
rannetaan kevyen liikenteen yhteyksiä Mälikkälän ja sataman välillä.

## 4

### ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 4.1

##### Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutosalueella sijaitsevan kiinteistön omistaja on anonut kaavan-  
muutosta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamiseksi  
asuinkäyttöön. Mälikkälän kartanon ja betonitehtaan alueet on Turun kau-  
pungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa merkitty vuonna 2003 vahvistuvak-  
si asemakaavaksi. Tavoitteeksi on asetettu osoittaa alueille asumista yhteen-  
sä 40 000 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistönomistaja on palkannut konsultin Arkkitehtitoimisto Keskikastari  
& Mustonen Oy (1.10.2003 lähtien Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy)  
valmistelemaan asemakaavanmuutosta.

#### 4.2

##### Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.2.1

##### Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen,  
rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- Mälikkälän omakotiyhdistys
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskus-  
järjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Meidän  
Turku ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto,  
ympäristönsuojelutoimisto, Palolaitos, Kiinteistölaitos, suun-  
nittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja  
miljöosuunnittelu, sosiaalikeskus, koulutoimintakeskus, lii

kuntavirasto, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Turku Energia,  
Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto  
– Raision kaupunki

#### 4.2.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse osallisille 25.2.2002. Kirjeessä kiinteistöjen ja rakennusten omistajien on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskausissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosta on valmisteltu yhdessä NCC Rakennus Oy:n kanssa ja luonnoksen valmisteluvaiheessa on käyty neuvotteluita mm. Kiinteistölaitoksen sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston ja suunnittelu- toimiston katu- ja liikennesuunnittelijoiden kanssa.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustava havainnekuva, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Naapuritontilla toimiva Isku Oy jätti kirjallisen mielipiteen asemakaavanmuutoshankkeesta.

Kaavanmuutosluonnos on hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 10.6.2003.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot rakennusvalvontaja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistö-, Vesi- ja Palolaitoksilta, liikuntavirastolta ja Turku Energialta.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että Parma Betonila Oy:n käytössä oleva tontti teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella muutetaan asuinkäyttöön. Tavoitteena on luoda edellytykset pääosin matalan ja tiiviin, tasaisten maanpinnan peittävän laadukkaan pienkerrostalovaltaisen asuinalueen rakentamiselle. Hanke tukee myös Mälikkälän kartanon tontin kehittämismahdollisuuksia teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön kartanon pihapiiriin ja mittakaavaan sopivalla tavalla. Luonnontilassa koskemattomana säilynyt tontin laajennusvaraus on tarkoitus palauttaa kaavallisesti puistoalueeksi.

Suunnitelmaa verrataan voimassa olevaan asemakaavaan. Ehdotus on seutu- ja yleiskaavojen alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

– alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet ja

lankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta

- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja
- alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet – alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

#### 4.4

#### Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.4.1

##### Vaihtoehdot

Mukana tarkastelussa ovat 0-vaihtoehto eli voimassa oleva asemakaava sekä suunnitelma, jossa tontti muutetaan asuinkäyttöön:

- tontti jaetaan asuinrakennusten korttelialueiksi, joille saa rakentaa pääosin 2-3 -kerroksisia ja vähäisemmässä määrin 4-5 -kerroksisia asuinrakennuksia
- alueella pyritään saavuttamaan kaupunkimainen tunnelma suljettuine katutiloineen sekä suojaisine oleskelupihoineen
- julkisivuista, kattomuodoista ja -materiaaleista sekä tonttien aitaamisesta annetaan määräyksiä korkealaatuisemman ympäristön saavuttamiseksi
- voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja luonnontilaisena säilynyt tontin laajennusvaraus palautetaan kaavallisesti puistoalueeksi
- suunnittelualueelta halutaan varmistaa kevyen liikenteen yhteydet eri ilmansuuntiin
- alueelle luodaan mahdollisuudet palvelujen ja työpaikkojen muodostamiselle.

##### 4.4.2

##### Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Nykytilanteen säilyttävä 0-vaihtoehto merkitsisi tontin 51.-5 käytön jatkumista teollisuuskäytössä. Tämä merkitsisi myös sitä, että viereisen Mälikkälän kartanon tontin kehittämismahdollisuudet asuinkäyttöön heikkenisivät.

Kaavanmuutosehdotus mahdollistaa teollisuustontin muuttamisen asuinkäyttöön. Uuden tiiviin asuinalueen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Tontti on suurimmaksi osaksi yhtä tasaista kivikenttää, minkä vuoksi se soveltuu vaihtelevampaa maastoa paremmin matalalle ja tiiviille rakentamiselle peittäen suuren osan maanpinnasta.

Mälikkälän kartanon ja viereisen teollisuustontin muodostama alue rajautuu pääasiallisesti puistoalueisiin, joten ympäristö on viihtyisä asumisen kannalta. Luonnontilaisena säilynyt tontin laajennusvaraus palautetaan kaavallisesti puistoalueeksi, jolloin virkistysalue ulkoilureitteineen säilyy maisemallisesti miellyttävämpänä.

Liikenne tulee lisääntymään asukkaiden myötä. Asuinalueelle suunnitellaan omat tonttikadut ja kevyen liikenteen väylät, jotka liittyvät lähiympäristön katuverkkoon.

#### 4.4.3

##### Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavanmuutos mahdollistaa teollisuustontin käytön asuinrakentamiseen, mikä tukee kaupungin pyrkimyksiä tiivistää asuinrakentamista keskustan läheisyydessä hyvien kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksien varrella.

##### **Mielipide kaavanmuutoksesta:**

Kaavahankkeesta on naapuritontilla toimiva Isku Oy esittänyt kirjallisen mielipiteen. Isku Oy haluaa korostaa, että kauppaliikkeiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää. Erityisesti Lukkosepänkadun ja Satakunnantien risteysalueen liikennejärjestelyiden on oltava toimivia. Asutuksen ja kauppaliikkeiden väliin on jätettävä riittävät suoja-alueet.

Asemakaavatoimisto:

Tonttia 51.-5 ympäröivät puistoalueet eivät asemakaavanmuutoksessa piene-  
ne.

##### **Lausunnot:**

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Palolaitokselta ja liikuntavirastolta.

Palolaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

**Kiinteistölaitos** muistuttaa, että koska asemakaavanmuutos tehdään maanomistajan aloitteesta ja asemakaavanmuutoksen seurauksena tulee kaupungille yhdyskuntarakenteen muutuskustannuksia, tulee maanomistajan ja kaupungin välillä laatia maankäyttösopimus tai aluerakentamissopimus. Sopi

mus tulee olla allekirjoitettuna ennen kuin asemakaavanmuutosehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Asemakaavaehdotuksessa on kortteleiden rakennusoikeudet osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Kokonaiskerrosalamerkintä ei mahdollista korttelin jakamista useampaan tonttiin, joka tulee vaikeuttamaan alueen vaiheittaista toteuttamista ja selkeän osoitteiston laatimista. Kiinteistölaitos esittää, että kortteleiden rakennusoikeudet osoitetaan teholluvulla, jotta vältetään turhilta hallinnanjakosopimusten tekemisiltä ja saadaan alueelle selkeä osoitenumerointi.

Asemakaavatoimisto:

Rakennusoikeus osoitetaan edelleen kerrosalaneliömetreinä, mutta pienempinä rakennusaloina. Alue on tiivistä ja matalaa asuinrakentamista, jossa on kuitenkin mahdollista rakentaa kortteleihin kerrosluvultaan vaihtelevaa asuinrakentamista. Samalla korttelialueella tehokkuudet voivat vaihdella suurestikin. Mikäli rakennusoikeus olisi osoitettu tehokkuusluvulla, korttelialueiden osille, joilla on korkeampaa rakentamista, muodostuisi korttelialueen pinta-alasta suhteellisesti liian suuren osan vieviä tontteja. Samoin ongelmia syntyisi myös muuta korttelialuetta tehokkaammin rakennettavilla korttelin 65 nurkkien alueella.

**Rakennusvalvontatoimisto** ilmoittaa pyydettyinä lausuntonaan, että mikäli aikaisemmista toiminnoista alueella on aiheutunut maaperän pilaantumista, merkintä pilaantuneista maa-alueista on lisättävä asemakaavaan ja asemakaavamerkintöihin. Lisäksi julkisivut on kaikilla korttelialueilla merkittävä paikalla rakennettaviksi kaupunginvaltuuston hyväksymän Turku-strategian mukaisesti (kestävästi kehittyvä Turku: kestävä kaupunkikuvarakenne – urbaani keskusta – laadukkaat lähiöt). Myös **kaupunkikuvaneuvottelukunnan** mukaan alueen kaikkien korttelien rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja.

Asemakaavatoimisto:

21.10.2003 asemakaava-, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistojen kesken sovitun toimintasäännön mukaan kaavakarttaan ei tarvitse merkitä puhdistamisveloitetta mikäli maaperän puhdistuksen lupaprosessi laitetaan Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa vireille ennen kuin asemakaavanmuutos viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn. Maanomistajan kanssa alueen rakentamisesta esisopimuksen tehnyt NCC Rakennus Oy:n mukaan puhdistussuunnitelman on laatinut Golder Associates -niminen ko. asioiden suunnitteluun ja valvontaan perehtynyt yritys. NCC on jättänyt lupahakemuksen Lounais-Suomen ympäristökeskukseen 23.12.2003.

NCC Rakennus Oy:

Alueen kaksikerroksinen rakennuskanta on perusteltua sekä esteettisistä että tuotannollisista syistä toteuttaa paikalla rakennettuna. Korttelissa 66, jossa on myös korkeampaa kerrostalorakentamista, tulisi kilpailuasetelma paikalla rakentamisen ja elementtirakentamisen välillä kuitenkin säilyttää. Tällöin myös kyseisten tuotantomuotojen välinen sekä laadullinen että taloudellinen

kehitystarve säilyisi. Myös työturvallisuuskäsitteitä puoltaa elementtirakentamista useampikerroksisessa rakentamisessa. Lisäksi kyseisen suuren asuinalueen toteuttaminen kestää useita vuosia, jolloin sitoutuminen pelkästään yhteen tuotantomuotoon, tuntematta tekniikan ja suhdanteiden kehitystä pitkällä aikavälillä, ei tuntuisi viisaalta.

**Ympäristönsuojelutoimisto** toteaa, että sen näkemykset luonnonsuojelusta on huomioitu hyvin jo kaavojen valmistelussa. Vanhojen teollisuusalueiden rakentaminen asuinalueeksi on kestävä kehityksen periaatteiden mukaista kaupunkirakenteen tiivistämistä: tarve rakentaa luonnontilaisille alueille vähenee, lisäksi yhdyskuntatekniikka, liikenneyhteydet ja muut palvelut ovat täydennysrakentamiskohteissa pääosin valmiina.

Ympäristönsuojelutoimisto esittää vielä seuraavia muutoksia:

Asuinrakennusten kortteleihin ja lähivirkistysalueelle on varattu leikki- ja oleskelualueita, mutta kaava-alueella ei ole pallopeleihin soveltuvia kenttiä. Ympäristönsuojelutoimisto esittää, että kaavaehdotuksessa Työnjohtajankadun päähän sijoitettu, autojen säilytyspaikaksi rakennettava alue (a), tulee muuttaa leikki- ja oleskelualueeksi (le) ja että kaavamääräyksillä täsmennetään alueen rakentamista leikki- ja pelikäyttöön sopivaksi. Leikki- ja pelikenttänä alue olisi paremmin yhteydessä Piirtäjänpuiston lähivirkistysalueeseen. Myös kulkuyhteys ulkoilureitille on luontevampi leikki- ja pelikenttien kuin parkkialueen läpi.

Maaperä on lämmitysöljysäiliön läheisyydessä pilaantunut öljyhiilivetyyhdisteillä. Kaavaehdotuksessa pilaantuneelle alueelle on sijoitettu asuinrakennusten (A-1) ja auton säilytyspaikkojen (a) korttelit. Koska maankäyttö muuttuu, maaperä on puhdistettava. Ympäristönsuojelutoimisto muistuttaa, että puhdistustoimenpiteet on kirjattava kaavaselostukseen. Jos puhdistamista ei ole ehditty tehdä ennen kaavan vahvistamista, on varmistettava, että asianmukaiset luvat maaperän puhdistamiseen on haettu ja kunnostussuunnitelma tehty. Muussa tapauksessa puhdistamisvelvoite on merkittävä kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin.

Asemakaavatoimisto:

Suhteessa rakennusoikeuteen vaaditut autopaikkamäärät eivät mahdu korttelin 66 alueelle mikäli auton säilytyspaikan rakennusala muutetaan leikki- ja oleskelualueeksi. Myös maanalaisessa auton säilytyspaikan ratkaisussa luisaka veisi paljon tilaa autopaikkojen kustannuksella. Lisäksi maanalainen ratkaisu olisi kallis eikä kaupunki maankäyttösopimuksessa ole ollut valmis huomioimaan lisäkustannuksia.

Maaperän puhdistamisvelvoite, ks. vastine rakennusvalvontatoimiston lausuntoon.

**Vesilaitos** tähdentää, että tonttijako tulee tehdä siten, että kaikki tontit voidaan liittää katualueille rakennettaviin johtoihin eikä vesilaitokselle tule verkoston lisärakennustarvetta.

Asemakaavatoimisto:

Rakennusoikeus ilmoitetaan rakennusaloittain kerrosalaneliömetreinä, jolloin rakennusosalalle voidaan muodostaa vain yksi tontti. Jokainen tontti rajautuu siten katuun.

**Turku Energia:**

Turku Energian 16.10.2003 päivätyn lausunnon mukaan muuntamo koskevaa määräystä tulisi täydentää: ... Muuntamorakennus tulee toteuttaa rakennettavan auto-, talous- tai jätekatoksen yhteyteen. *Mikäli talousrakennusta ei rakenneta, niin muuntamo voidaan toteuttaa erillisenä rakennuksena.*

4.12.2003 päivätyn lausunnon mukaan muuntamopaikka tulisi merkitä ET-alueena. Mutta jos yhteistyö alueen rakentajan kanssa toimii hyvin, sijoitus rakennuksen yhteyteen on myös mahdollinen.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto, NCC ja Turku Energia neuvottelivat muuntamon toteuttamistavasta auton säilytyspaikan rakennusosalalle alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Määräykseen lisätään teksti: *Mikäli talousrakennusta ei rakenneta, niin muuntamo voidaan toteuttaa erillisenä rakennuksena ympäristön rakennuskantaan sovittaen.*

**Liikuntaviraston** näkemyksen mukaan tiiviistä rakentamisesta huolimatta asuinrakennusten väleihin on varattu riittävästi paikkoja ohjeellisille leikki- ja oleskelutiloille. Lisäksi asuinalueiden ympärillä olevat puisto- ja metsäalueet palvelevat hyvin alueen lasten leikkimisen sekä vanhempien ihmisten virkistytymisen ja liikkumisen tarpeita. Yhteydet Arkkitehdinpuiston ja Piirtäjänpuiston olemassa olevalle ulkoilureitille sekä kevyen liikenteen yhteys Sähkömiehenpolulle on suunniteltu hyvin.

Lähiliikunnalle, leikille ja oleskelulle on varattu ohjeellinen leikki- ja oleskelualue korttelin numero 64 pohjoispuolelle virkistysalueeksi kaavoitetulle alueelle. Liikuntavirastossa pidetään tärkeänä, että tämänkaltainen varaus tehdään asuinrakennusten läheisyyteen. Liikuntaviraston näkemyksen mukaan leikki- ja oleskelualueen sijoituspaikaksi sopisi kuitenkin paremmin asemakaavaehdotuksessa autonsäilytyspaikaksi varattu alue, joka sijaitsee Työnjohtajankadun pohjoispäässä. Kyseiseen paikkaan sijoitettuna se olisi asukkaille helpommin saavutettavissa, sillä näin asukkaat pääsisivät leikki- ja oleskelualueelle sekä Kyppinkadun että Työnantajankadun kautta. Paikka olisi helposti saavutettavissa myös Piirtäjänpuistoon (korttelin 66 pohjoispuolelle) varatun ohjeellisen kuntoreitin kautta sekä olemassa olevan kuntoreitin kautta.

Asemakaavatoimisto:

Ks. vastine ympäristönsuojelutoimiston lausuntoon.

### **Muut tarkistukset 8.1.2004:**

Suunnittelutoimiston aloitteesta asemakaavaan merkitään lisämääräys:  
*Korttelin 64 kautta tulee rakentaa ja kunnossapitää vähintään kolme metriä leveä, tarvittaessa kuorma-autolla liikennöitävä huolto- ja kulkuyhteys Piir-täjänpuiston leikkipaikalle.*

Rauman valtatie puoleinen osa lähivirkistysalueesta muutetaan suojavihe-ralueeksi *EV*, koska melutaso alueella on vähintään 55 dBA.

Luonnontilaisena säilytettävän alueen määräyksen sanamuotoa muutetaan uusimpien ohjeiden mukaiseksi: "Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, jolla *sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.*"

Määräys *Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan* poistetaan turhana, kos-ka rakennusaloja ei voida jakaa useaksi tontiksi.

#### 4.4.4

#### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 10.6.2003 asemakaavanmuu-tosluonnoksen (pvm. 14.5.2003) laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjak-si. Samalla lautakunta päätti, että ehdotukseen tulee merkitä havainnekuvan mukaiset ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet, jatkovalmistelussa on tutkittava mahdollisuus toteuttaa alue ns. kaupunkipientaloina ja että luontoselvitys alueelta on tehtävä uudelleen kesäaikana.

Asemakaavatoimisto:

- Ehdotukseen lisättiin ohjeelliset leikki- ja oleskelualueet.
- Alue on mahdollista toteuttaa kaupunkipientaloina luonnokses-sa esitetyllä tavalla.
- Luontokartoituksia ei pääsääntöisesti voi tehdä enää heinäkuun jälkeen, sillä lähes koko linnusto ja osa kasveista jää syksyllä havaitsematta. Ympäristönsuojelutoimisto arvioi kuitenkin Suomen Luontotieto Oy:n 'Länsikartanon' kaava-alueelta te-kemän luontokartoituksen riittäväksi kartoitusajankohdasta huolimatta.

Asemakaavanmuutoksella ei ole vaikutusta tällä hetkellä pel-toina ja metsinä olevien alueiden käyttöön, sillä ne on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Lisäksi kartoitus osoittaa alueen luonnol-taan tavanomaiseksi, joten asemakaavan toteuttamisen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän luonnon monimuotoisuutta. Alueen linnustolle asemakaavan mahdollistama muutos ei ole merkittävä. On myös huomattava, että voimassa olevassa ase-makaavassa osoitettu teollisuusalueen laajennusvaraus poistuu. Valmisteilla olevassa kaavassa metsikkö säilyy suurempana yhtenäisenä alueena Rauman valtatie suuntaan.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 17.07 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta 7.73 ha, lähivirkistys- ja suojaviheralueita 8.22 ha ja katualueita 1.12 ha.

Kaavanmuutosalueelle on asuinrakentamiseen rakennusoikeutta esitetty 42 690 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi korttelialueille saa rakentaa tarpeellisen määrän talousrakennuksia, auton säilytyspaikkoja, asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja, väestönsuojia sekä pääasiallisesti maanpinnan alapuolella sijaitseviin kellarikerrokseen pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja korttelialueella muutoin sallitun rakennusoikeuden ylittäen. Korttelialueilla saadaan enintään 10 % rakennusoikeudesta käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen rakentamiseen. Suunnittelun alueen lukuina ilmoitettu rakennusoikeus pienenee 14 911 k-m<sup>2</sup> kun verrataan voimassa olevan asema-kaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Rakennusoikeus pienenee 4351 k-m<sup>2</sup> verrattaessa nykyisen tontin kokoon.

Korttelin 51 tehokkuus on  $e = 0.43$ , korttelin 63  $e = 0.45$ , korttelin 64  $e = 0.48$ , korttelin 65  $e = 0.63$  ja korttelin 66  $e = 0.86$ , kun tässä kaavassa rakennusoikeuteen laskemattomia talousrakennuksia, auton säilytyspaikkoja, asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja, väestönsuojia sekä pääasiallisesti maanpinnan alapuolella sijaitseviin kellarikerrokseen rakennettavia pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja ei oteta huomioon.

Viereiseen teollisuusrakennusten korttelialueeseen kaakkoispuolella muodostettava asuinrakennusten korttelialue liittyy luonnontilaisena säilytettävän alueenosan ja auton säilytyspaikan rakennusalan välityksellä. Suunnittelualueelta järjestetään kevyen liikenteen yhteydet tai ulkoilureitit eri ilmansuuntiin.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Matala ja tiivis rakentamistapa antaa paremmat mahdollisuudet viimeistellyn ja viihtyisemmän ympäristön saavuttamiseksi kun lähtökohtana on tasaiseksi käsitelty kivikenttä. Lisäksi se tukee matalaa rakentamistapaa Mälikkälän kartanon tontin täydennysrakentamista suunniteltaessa.

Alueella pyritään saavuttamaan pienimittakaavainen tunnelma matalalla rakentamisella, suljetuilla katutiloilla sekä suojaisilla oleskelupihoilla. Suljetun katutilan tunnelmaa pyritään saavuttamaan määräyksillä, jotka osoittavat kuinka paljon asuinrakennusten rakentamiseen on käytettävä kadun puoleisen rakennusalan rajan pituudesta. Torialueen tilamuodostusta tehostetaan sallimalla ulokkeen rakentaminen 4 -kerroksisten rakennusten väliin Työnjohtajankadun yläpuolelle. Kadunvarret saadaan lisäksi aidata 150 cm korkeisella lauta-aidalla rakennusten julkisivulinjojen mukaisesti. Kadun varteen rakennettavien rakennusten asuintilojen lattiapinnan korkeusaseman tulee olla vähintään 700 mm jalkakäytävän pintaa korkeammalla.

Julkisivu- ja kattomateriaaleista sekä katto- ja räystäsmuodoista annetaan määräyksiä yhtenäisen arkkitehtuurin saavuttamiseksi katunäkymittäin. A-1 -korttelialueilla rakennusten julkisivujen pintarakenteiden tulee olla paikalla rakennettuja korkealaatuisemman ympäristön saavuttamiseksi. Kattokaltevuudet ja julkisivut edellytetään suunniteltavan asuinrakennuksissa katunäkymittäin yhtenäisiksi.

Korttelialueilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Leikkipaikka voidaan toteuttaa koko korttelille yhteisenä.

Suurten avointen paikoituskenttien muodostuminen vältetään määräämällä vähintään puolet autopaikoista toteutettavaksi katoksina tai talleina. Lisäksi katosten ja tallien ulkopuolelle sijoittuvat autopaikat tulee rajata puu- tai pensasaidalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja luonnontilaisena säilynyt tontin laajennusvaraus palautetaan kaavallisesti puistoalueeksi. Kolme luonnontilaisena säilynyttä metsäistä mäki-aluetta nykyisen tontin rajojen sisäpuolella liitetään ympäröiviin puistoalueisiin tai merkitään luonnonmukaisina säilytettäväksi alueen osiksi.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää viitesuunnitelmat kortteleittain, jotta kaavamääräysten toteutuminen leikkipaikkojen ja rakennusalan katupuolen pituuden rakentumisen osalta voidaan todeta.

Kortteleissa 63 ja 51 rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta Rauman valtatie liikennemelulta. Lisäksi rakennusten rakenteiden on Rauman valtatie puoleisilla julkisivuilla täytettävä tietty ääneneristystaso.

### 5.3

#### Aluevaraukset

**A** = Asuinrakennusten korttelialue.

Suunnittelualan koillisosaan sijoittuva korttelialue, jolle on osoitettu erilliset III(2/3)-, IV- ja V(2/3) -rakennusalat. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennusoikeutta korttelialueella on 9855 k-m<sup>2</sup> puolet kadun päälle sijoittuvasta ulokkeen rakennusoikeudesta mukaan lukien. 5 -kerroksinen rakennusala sijoittuu Satakunnantien varrella sijaitsevia liikerakennuksia vastaan. 4 -kerroksinen rakennusala rajaa toritilaa Työnjohtajankadun toisella puolella.

Autopaikkoja tulee varata 1 autopaikka asuntoa tai työtilaa kohden, vähintään kuitenkin 1 autopaikka 75 k-m<sup>2</sup> kohden sekä lisäksi 1 vierasautopaikka 7 asuntoa tai työtilaa kohden.

**A-1** = Asuinrakennusten korttelialue.

Kerrosluvuksi on pääasiallisesti merkitty II, toria reunustaville alueille myös III ja IV. Alueella saadaan rakentaa lisäksi kolmanteen kerrokseen kerrosluvun estämättä enintään 35 % asuinrakennusten suurinten kerrosten yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakennusoikeutta A-1 -alueilla on yhteensä 32 835 k-m<sup>2</sup> puolet kadun päälle sijoittuvasta ulokkeen rakennusoikeudesta mukaan lukien.

Toria reunustavissa rakennuksissa saadaan 25 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta käyttää liiketilojen rakentamiseen. Kaupungin suunnasta tultaessa ensimmäiseen kortteliin on varattu 5 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta päiväkodin rakentamista varten.

Autopaikkoja tulee varata 1 autopaikka asuntoa tai työtilaa kohden, vähintään kuitenkin 1 autopaikka 75 k-m<sup>2</sup> kohden sekä lisäksi 1 vierasautopaikka 7 asuntoa tai työtilaa kohden. Auton säilytyspaikat korttelissa 65 saa rakentaa kahteen tasoon siten, että ylempään autokannen korkeusasema saa olla enintään +1,4 metriä viereisen kadun pinnasta. Auton säilytyspaikan rakennusalat on pääasiallisesti sijoitettu kortteleiden sisään. Lukkosepänkadun reunalla autopaikat tulee kaupunkikuvallisista syistä toteuttaa yhtenäisenä rakennuksena, joka on jaksotettava pituussuunnassa sisäänvedoin enintään 30 metriä pitkiin osiin.

Kaksi luonnontilaisena säilynyttä metsäistä mäki-alueiden osaa nykyisen tontin rajojen sisäpuolella merkitään asuinrakennusten korttelialueisiin kuuluviksi luonnonmukaisina säilytettäväksi alueen osiksi.

**VL** = Lähivirkistysalue.

Kaksi luonnontilaisena säilynyttä metsäistä mäki-alueen osaa nykyisen tontin rajojen sisäpuolella liitetään ympäröiviin puistoalueisiin. A -alueen reunalla tonttialuetta liitetään Piirtäjänpuistoon ulkoilureitin mahtumiseksi alueelle.

Lähivirkistysalueen kautta on merkitty kulkemaan ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellisella merkinnällä osoitetaan leikkipaikka Piirtäjänpuistoon ulkoilureitin varrelle.

**EV** = Suojaviheralue

Rauman valtatie puoleinen puistoalue, jossa melutaso on 55 dBA tai enemmän. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja luonnontilaisena säilynyt tontin laajennusvaraus palautetaan kaavallisesti puistoalueeksi. Suojaviheralueen kautta on merkitty kulkemaan ohjeelliset ulkoilu- ja kevytliikennereitit.

## 5.4

### Kaavan vaikutukset

*Väestön kehitys kaava-alueella*

Alueen tulevaisuus väkiluvuksi arvioidaan 800-1200 asukasta.

### *Yhdyskuntarakenne*

Uuden tiiviin asuinalueen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

### *Kaupunkikuva*

Betonitehtaan luoma raskaan teollisuuden leima Lukkosepänkadun pohjoispäässä poistuu. Tämä kaavanmuutoshanke tukee kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Mälikkälän kartanon säilymistä ja asemaa kaupunkikuvassa.

### *Asuminen*

Alue rajautuu pääasiallisesti puistoalueisiin, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta. Rakentamisen mitoituksella ja ohjaamisella määräyksiin pyritään pienimittakaavaisuuteen ja asuinalueen viihtyisyyteen. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on esitetty kappaleessa 5.2.

### *Palvelut ja työpaikat*

Kaavassa sallitaan enintään 10 % rakennusoikeudesta käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen rakentamiseen. Lisäksi toria reunustavissa rakennuksissa saadaan 25 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta käyttää liiketilojen rakentamiseen. Kaupungin suunnasta tultaessa ensimmäiseen kortteliin on varattu 5 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta päiväkodin rakentamista varten. Tarkoitus on lisätä asuinalueen elävyyttä myös päiväsaikaan.

### *Virkistys*

Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ja luonnontilaisena säilynyt tontin laajennusvaraus palautetaan kaavallisesti puistoalueeksi, jolloin puistoalueilla jo nyt kulkeva ulkoilureitti säilyy paikallaan ja viheralue säilyy viihtyisämpänä. Kaavoitettavalta asuntoalueelta merkitään kulkuyhteydet ulkoilureitille. Ulkoilureitin yhteyteen varataan paikka kaupungin ylläpitämälle leikki- ja oleskelualueelle. Metsäisten kallioalueiden säilyttäminen alueella palvelee lähiliikunnan ja -leikin tarpeita. Torialuetta voidaan käyttää koostumiseen.

### *Liikennejärjestelyt*

Työnjohtajankatu on linjattu olemassa olevan kaukolämpölinjan mukaisesti. Rengasmaisen Kyppinkadun ja Työnjohtajankadun liittymäkohtaan keskeiselle alueelle on varattu tila torialueelle – Elemettitorille. Kyppinkadusta on pyritty tekemään mahdollisimman liikenneturvallinen rajoittamalla suorien osuuksien pituutta. Tiiviillä katutiloilla pyritään alentamaan ajonopeuksia sekä lisäämään asuntokatujen yksityisyyden vaikutelmaa. Leveille katuosuuksille on määrätty istutettavaksi puita.

Liikenne muuttuu raskaasta liikenteestä henkilöautoliikenteeksi. Määrällisesti liikenne lisääntyy asukasmäärästä johtuen, mutta kaavanmuutosalue sijaitsee toimivien liikenneyhteyksien varrella ja alueelta halutaan varmistaa kevyen liikenteen yhteydet virkistysalueen kautta eri ilmansuuntiin. Lounaisosaan merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu Arkkitehdinpolku, joka jatkuu puiston puolella ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana aina olemassa olevalle kevyen liikenteen väylälle saakka (Sähkömiehenpolku). Kaavanmuutosalueen koilliskulmaan merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Piirtäjänpolku, jota on mahdollista tulevien asemakaavanmuutosten yhteydessä jatkaa Satakunnantielle saakka. Lisäksi on varattu liittymiä ulkoilureitistöön parista kohtaa kortteleiden välistä katualueilta. Työnjohtajankadulle varataan tilaa erillistä kevyen liikenteen väylää varten. Näkemäalueet keskeisillä Työnjohtajankadun risteysalueilla lisäävät pyöräilyn turvallisuutta.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Tämä kaavanmuutoshanke tukee Mälikkälän kartanon tontin kehittämismahdollisuuksia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön kartanon pihapiiriin ja mittakaavaan sopivalla tavalla. Mälikkälän kartanon rakennukset muodostavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden.

#### *Tekninen huolto*

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen riittävyys ja lisärakennustarve asuinalueen käyttöön selvitetään erikseen. Tontin lounaisosan ilmajohto muuntamoineen poistuu käytöstä. Asemakaavassa luodaan edellytykset katualueen auraslumen sekä katuvalaisinten sijoittamiseksi korttelialueen rajan ja rakennusalan väliselle 1,8 metriä leveälle alueelle. Korttelin 64 kautta edellytetään rakennettavaksi ja kunnossapidettäväksi vähintään kolme metriä leveä, tarvittaessa kuorma-autolla liikennöitävä huolto- ja kulkuyhteys Piirtäjänpuiston leikkipaikalle.

#### *Luonnonympäristö ja maisema*

Rakentamattomiksi osoitettavien alueiden luontoarvoja voidaan luontoselvityksen mukaan pitää tavanomaisina, joten asemakaavan toteuttamisen ei voida katsoa merkittävästi heikentävän luonnon monimuotoisuutta. Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen kaavanmuutosalueen lounaisnurkassa edellyttää kallion louhimista, mutta kalliokedot eivät sijaitse kyseisellä alueella. Sen sijaan kulutuksen mahdollinen lisääntyminen voi aiheuttaa vaaraa kolmen kallioketojen lajistoa kasvavan avokalliolaikun kasvillisuuden säilymiselle.

Kun tontin laajennusvaraus palautetaan kaavallisesti puistoalueeksi metsikkö säilyy eheänä maisemassa Rauman valtatie suuntaan. Korkeimmatkaan rakennukset eivät nouse horisontissa ympäröivää metsää korkeammalle.

### *Ympäristön häiriötekijät*

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaava-alueen melutasoja melumallilla kaavan mukaisessa tilanteessa. Satakunnantien liikennemääräksi on vuonna 2020 arvioitu 20500 ajoneuvoa/vrk, Rauman valtatieen runsaat 26 000 ajoneuvoa/vrk ja Lukkosepänkadun 1050-2550 ajoneuvoa/vrk. Uudella asuinalueella Työnjohtajankadun alkupäässä on arvioitu liikennemäärä 2400 ajoneuvoa/vrk.

Lukkosepänkadun ja Työnjohtajankadun liikennemäärät aiheuttavat päiväsaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n melutason katujen varsille. Rauman valtatieen liikenne aiheuttaa jopa yli 60 dBA:n melutason korttelien 63 ja 51 lounaisnurkkaan. Lounaisnurkan rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyuden liikennemelua vastaan Rauman valtatieen suuntaan on määrätty oltavaksi 30-33 dBA. Lisäksi osoitetaan tietyt korttelien sivut, joilla rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat piha-alueita liikennemelulta. Pihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päiväaikaan 55 dBA. Kaavoitusvaiheessa ei ole ollut tiedossa rakennusten tarkkaa sijaintia eikä mahdollisten melusteiden paikkaa ja korkeutta, joten piha-alueiden toteutuvasta melutasosta tulee esittää laskelmat rakennuslupavaiheessa. Rauman valtatieen puoleinen puistoalue merkitään suojaviheralueeksi *EV*.

### *Talous*

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Aukkaille on edullista asua olemassa olevien julkisten liikenneyhteyksien varrella.

## **6**

### **ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Pilaantuneiden maa-alueiden kunnostaminen toteutetaan omana hankkeenaan ennen rakennustoimenpiteiden alkua korttelissa 51.

Toteutus käynnistyy vaiheittain. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty havainnekuvana kaavakartan yhteydessä.

Turussa 26. päivänä syyskuuta 2003  
Muutettu 8.1.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

Arkkitehti SAFA

Tarmo Mustonen

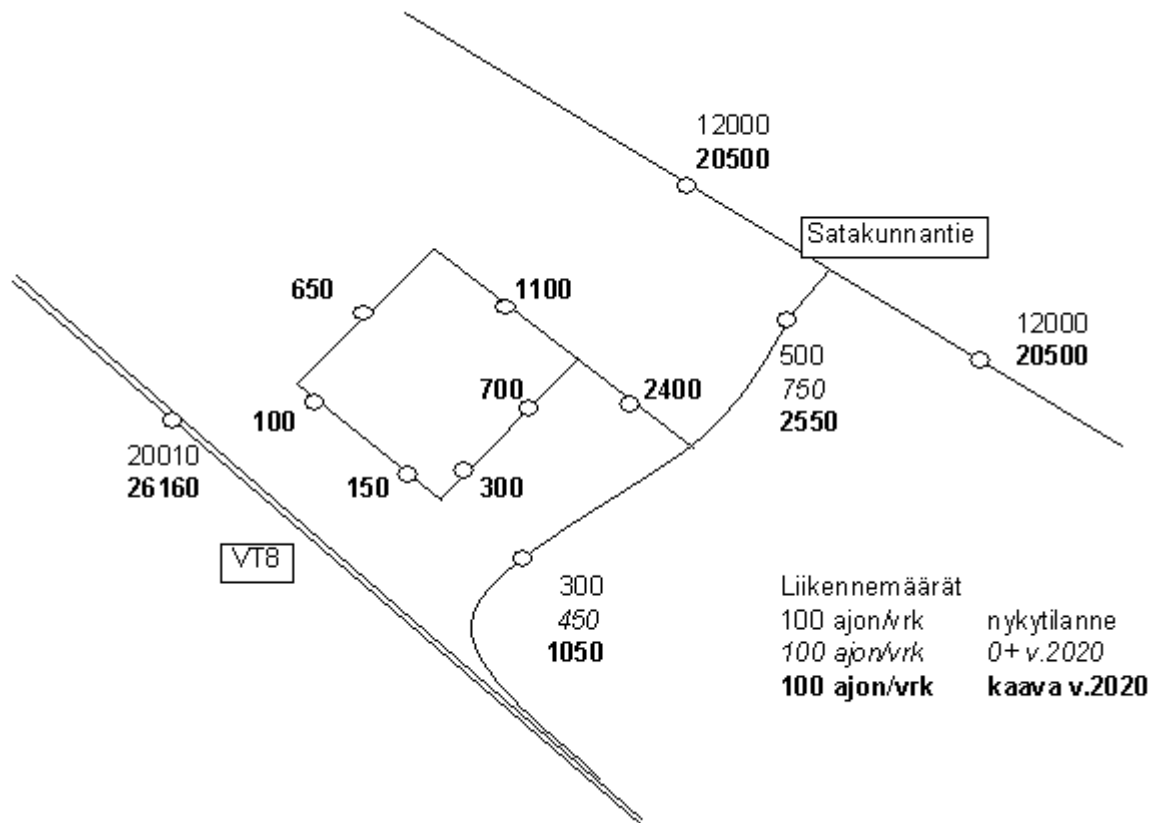
Arkkitehtitoimisto Keskikastari & Mustonen Oy

#### LIITTEET

1. asemakaavakartta 26.9.2003, muutettu 8.1.2004.
2. tilastolomake 26.9.2003, muutettu 8.1.2004.

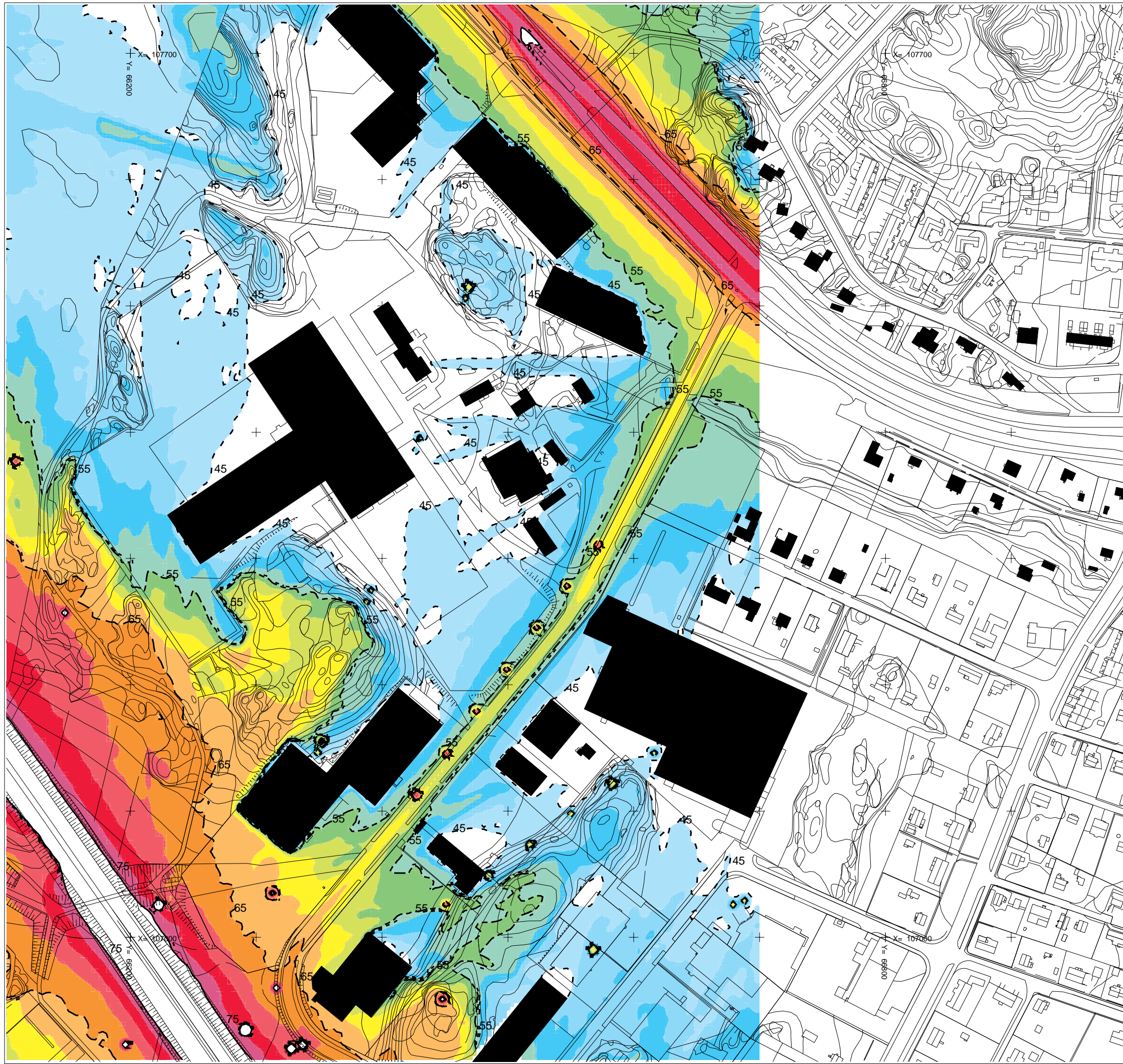
## MELUTARKASTELU

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaavamuutosalueen melutasoja pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvalla ohjelmistolla. Melutasot on laskettu nykytilanteessa, vuonna 2020 ilman maankäytön muutoksia ja vuonna 2020 kaavan mukaisella maankäytöllä ja sen aiheuttamalla liikenteellä. Tulokset on esitetty liitteissä 4, 5 ja 6.





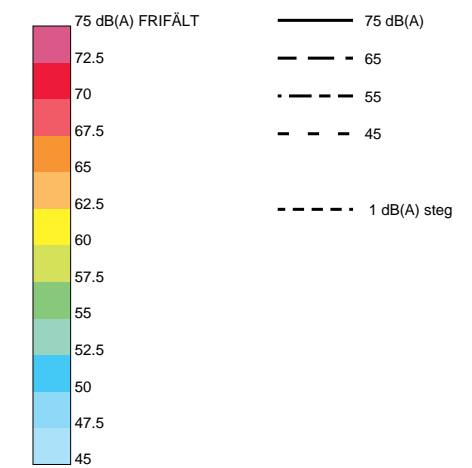
**LIITE 4**  
**NYKYTILANNE**  
 Päivän ekvivalentti melutaso L<sub>Aeq</sub>



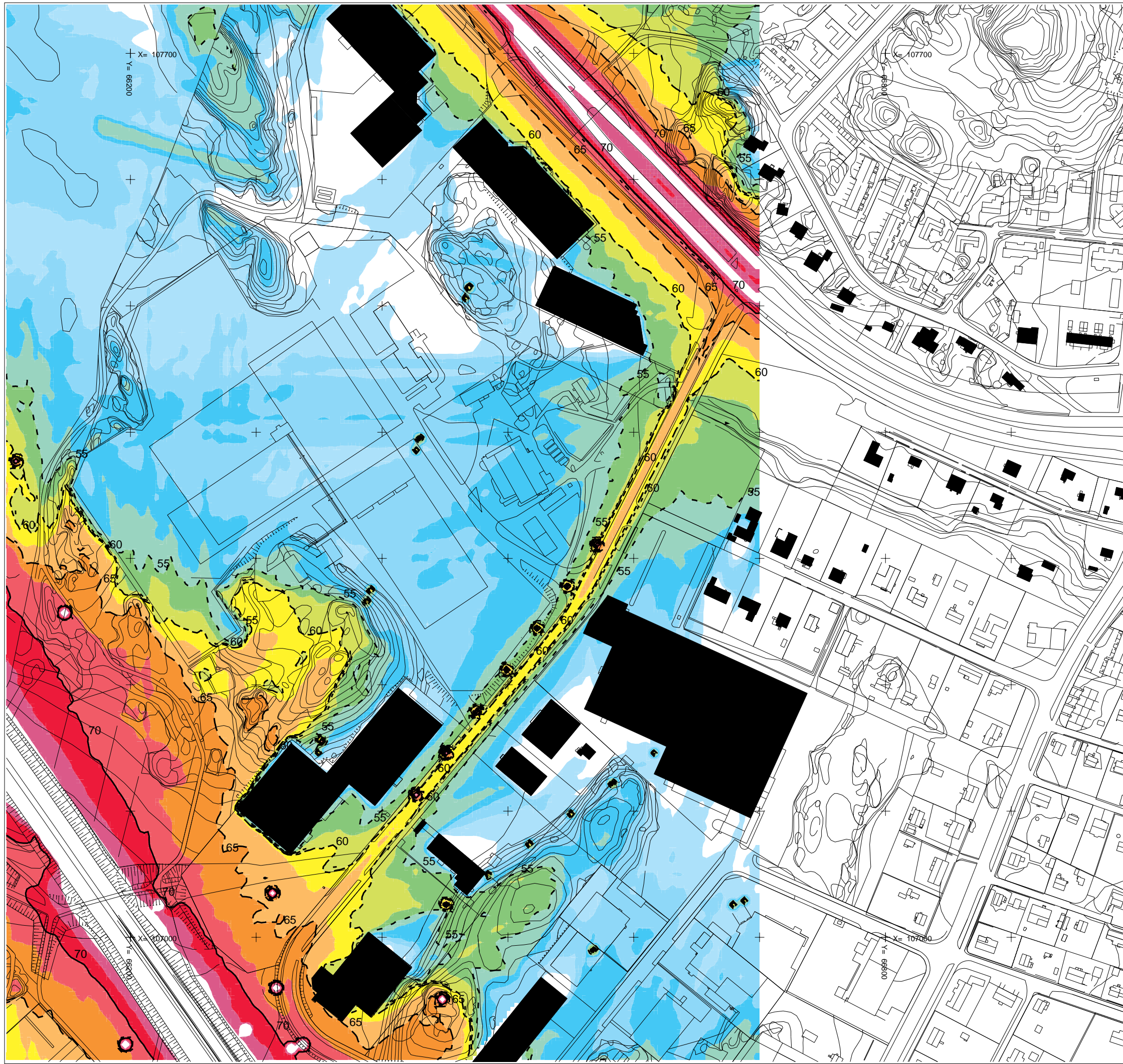
**FÖRKLARINGAR**

VÄGTRAFIKBULLER ENLIGT NORDISKA BERÄKNINGSMODELLEN  
 reviderad 1996, Naturvårdsverkets rapport 4653  
 EKVALENT LJUDNIVÅ 2 m över mark

RESULTATKATALOG: C:/Mapnoise/fanskartano/nykytilanne/  
 RESULTATFIL: VT8V0000.EQO 27.8.2003 16:39:09  
 Psi fil: KAAVANMUK.psi 2.9.2003 15:06:55



RITAD AV DATUM 2001-01-10	GRÄNSKAD AV SKALA 1:3000 0 35 70 m
PROJEKTNUMMER RITNINGNUMMER REG	



**LIITE 5**

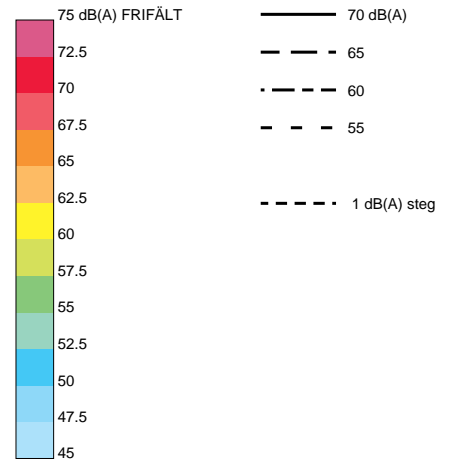
**MELUTASO VUONNA 2020 ILMAN  
MAANKÄYTÖN MUUTOKSIA  
TAVANOMAISELLA LIIKENTEEN  
KASVULLA**

Päivän ekvivalentti melutaso L<sub>Aeq</sub>

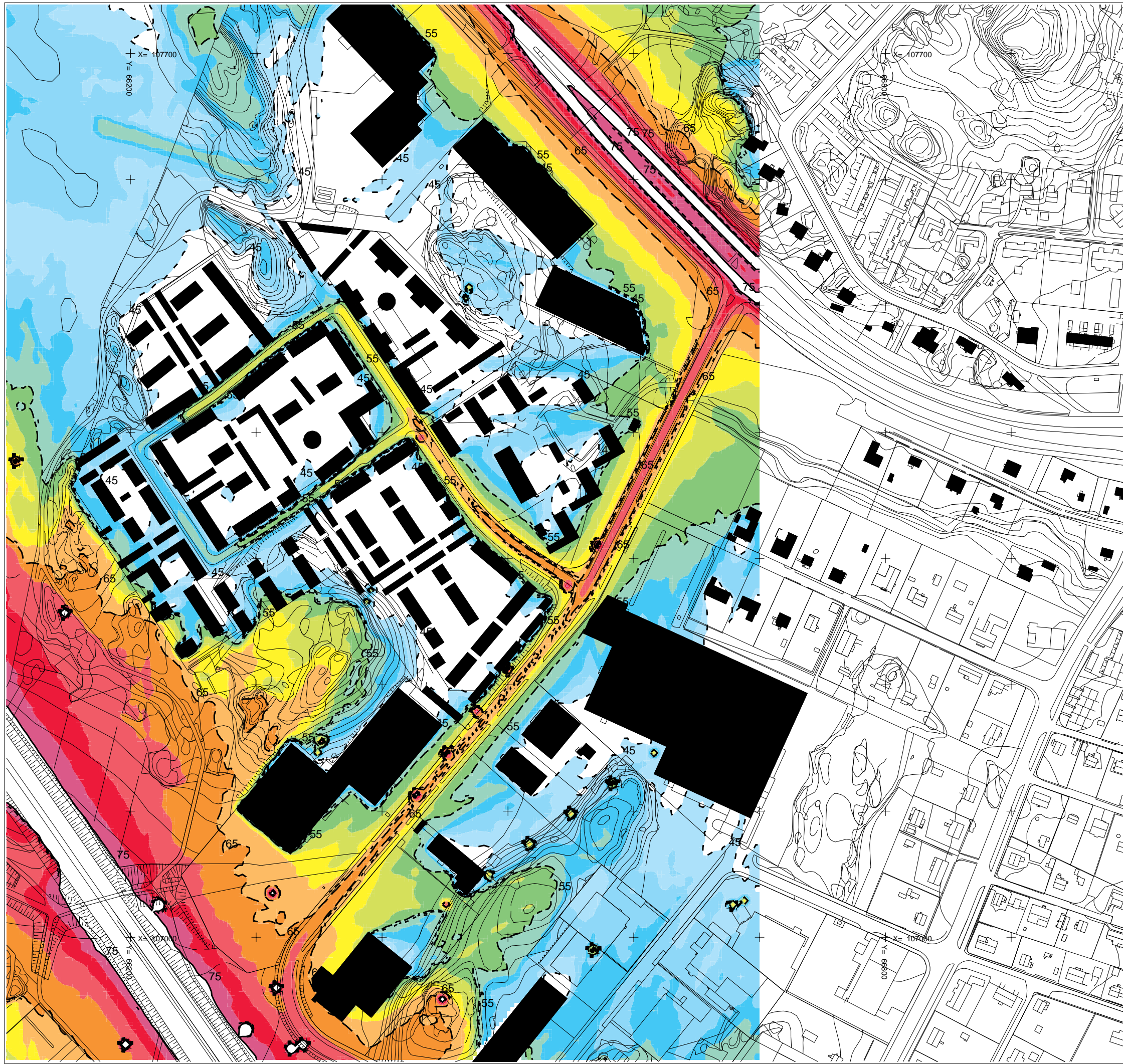
**FÖRKLARINGAR**

VÄGTRAFIKBULLER ENLIGT NORDISKA BERÄKNINGSMODELLEN  
reviderad 1996, Naturvårdsverkets rapport 4653  
EKVIVALENT LJUDNIVÅ 2 m över mark

RESULTATKATALOG: C:/Mapnoise/fanskartano/tuleva\_Oplus/  
RESULTATFIL: VT8V0000.EQO 12.8.2003 14:49:05  
Psi fil: TULEVA.psi 2.9.2003 15:11:45



RITAD AV	GRANSKAD AV	SKALA 1:3000	0	35	70 m
DATUM	PROJEKTNUMMER	RITINGSNUMMER	REG		
2001-01-10					



**LIITE 6**

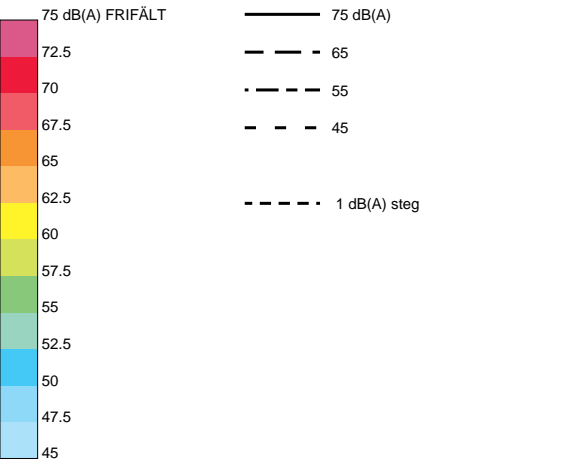
MELUTASO VUONNA 2020  
 ASEMAKAAVAN MUKAISILLA  
 MAANKÄYTÖLLÄ JA SEN  
 AIHEUTTAMALLA LIIKENTEELLÄ  
 SEKÄ TAVANOMAISILLA  
 LIIKENTEEN KASVULLA

Päivän ekvivalentti melutaso L Aeq

**FÖRKLARINGAR**

VÄGTRAFIKBULLER ENLIGT NORDISKA BERÄKNINGSMODELLEN  
 reviderad 1996, Naturvärdsverkets rapport 4653  
 EKVALENT LJUDNIVÅ 2 m över mark

RESULTATKATALOG: C:\Mapnoise\lanskartano\kaavan\_tilanne/  
 RESULTATFIL: TYOJ0003.EQO 14.8.2003 17:22:20  
 Psi fil: KAAVANMUK.psi 3.9.2003 10:31:53



RITAD AV	GRANSKAD AV	SKALA 1:3000	0	35	70 m
DATUM	PROJEKTNUMMER	RITNINGNUMMER	REG		
2001-01-10					