

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä toukokuuta 2000 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 36 HARITTU

Kortteli: 46

Tontit: 3 ja 4

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 36 HARITTU (osa)

46 (osa)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako: HARITTU- 46.-5 ja 6.
Kaava-alue sijaitsee keskustasta kaakkoon suuralueella 1, linnuntietä torilta n. 4 km.
Osoite: Lapinkatu 5

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1, vahv. VN:ssa 21.2.1985 (virkistys, suojelu, tekn. huolto).

Seutukaava 2, vahv. VN:ssa 3.4.1986 (loma-asutuksen mitoitus, kyläalueet, maa-ainesten otto).

Taajamaseutukaava, vahv. YM:ssä 7.10.1988.

Täydennysseutukaava, vahv. YM:ssä 17.7.1991 (vesiensuojelu).

Seutukaavassa alue on A = taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.

Vireillä olevassa maakuntakaavassa suunnitelma vastaa aikaisempaa.

11.2

Yleiskaava

Turun kaupungin yleiskaava 2010, hyv. Kv:ssa 5.6.1995. Kortteli sisältyy kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen = A2.

Vireillä olevassa yleiskaavassa 2020 aluumerkintä vastaa aikaisempaa.

11.3

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 10.6.1991.

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys, Kv:n hyv. 24.8.1992.

11.5

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttijako on hyväksytty 15.9.1999. Tontteja ei ole merkitty tonttirekisteriin.

11.6

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

11.7

Päätökset ja suunnitelmat

Kaavamuutoksen hakija on tehnyt alustavia tarkasteluja alueen käyttämisestä rivitalorakentamiseen.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja tarkistama. Kartta täyttää pohjakartoista annetun asetuksen vaatimukset.

12

Maanomistus

Maapohja on yksityisen omistamaa.

13

Väestö ja työpaikat

Alueella on yksi omakotitalo, asukkaita 2.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Kaava-alue on osa Haritun asuntoaluetta. Lähiympäristön kerrostalot ja vastapäätä Kataraistentien toisella puolella olevat rivitalot on rakennettu, samoin eteläpuolella olevat kaksi teollisuustonttia. Itse kaava-alue on rakentamaton lukuun ottamatta em. omakotitaloa.

14.2

Maankäyttö

Kts. edellä.

14.3

Palvelut

Käsiteltävä alue sijaitsee keskeisesti Haritun asuntoalueella ja käytettävissä ovat asuntoalueen rakennetut palvelut.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekniiikka on rakennettu viereiselle Lapinkadulle.

15

Luonnonympäristö

Kaava-alue on keskellä rakennettua aluetta. Huomioon otettavaa luonnonympäristöä ei ole. Maasto nousee pohjoiseen.

17

Häiriötekijät

Kaava-alueelle tulee liikennemelua pääasiassa Kataraistentieltä. Lapintien liikenne on niin vähäistä, että sen aiheuttama 55 desibelin melualue päivällä ulottuu alle 10 metrin päähän tien keskilinjasta. Kataraistentien liikennemäärä on vuonna 1991 ollut 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tie on tarkasteltavan alueen kohdalla penkereellä ja melu leviää laajalle

alueelle. Päivän ekvivalentti melutaso on kaava-alueella 58-68 desibeliä. Melutaso on laskettu pohjoismaisella tieliikennemelun laskentamallilla. Autojen nopeudeksi on oletettu 55 km/h ja raskaiden autojen osuudeksi 4 %. Valtioneuvoston päätöksen mukaan asuinalueilla päiväaikana sallittu melutaso on enintään 55 desibeliä.

2

TAVOITTEET

Alueen ensimmäinen asemakaava vahvistettiin v. 1982. Kataraistentien varteen kaavoitettiin tuolloin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten vyöhyke. Tarkoituksena oli poissulkea Kataraistentien aiheuttama liikennemeluhäiriö asuntokortteleista ja tarjota alueelle mahdollisuus myös joidenkin työpaikkojen syntymiseen. Edellytyksiä työpaikkojen rakentamiselle ei kuitenkaan ole löytynyt. Asemakaavaa muuttamalla haetaan nyt alueelle soveliaista ja toteutuvaa maankäyttöä. YIT on anonut alueen suunnittelemista asumiskäyttöön.

Tavoitteena on aluekokonaisuuteen sopeutuvan, ympäristötekijät huomioon ottavan ja toiminnallisesti tarvetta vastaavan maankäyttösuunnitelman vahvistaminen.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kohdealueen TY-käyttötarkoitus on muutettu rivitalojen rakentamiseen. Pientaloratkaisu noudattaa alueella toteutunutta. Liikenneväylän läheisyys huomioidaan rakennusalan suuntaamisessa ja melumääräyksissä.

Kaavassa mukana oleva AP -korttelinosa noudattaa voimassa olevan kaavan periaatesisältöä ja ratkaisutapaa.

32

Maanomistus

Maanomistus ei ole asettanut rajoituksia suunnittelulle.

33

Kokonaismitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on yhteensä 0,77 ha.

Rakentamistehokkuus koko aluetta koskevana on 0,29.

34

Rakennettu ympäristö

34.2

Maankäyttö

34.21

Korttelialueet

Kaava-alue on jaettu kahteen korttelialueeseen:

AP = asuinpienalojen korttelialue. Rakennusoikeus määräytyy teholluvulla $e = 0,25$, josta määrästä 90 % voidaan käyttää varsinaiseen asuntorakentamiseen, muu osa aputiloiksi. Asuntoluku rajataan 1 as / 400 tontti-m². Kerrosluku on 2. Rakennusala on väljä.

AR = rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennuksien korttelialue. Korttelialueella voidaan rakentaa tehokkuudella $e = 0,3$. Varsinaisen asuntokerrosalan määrä on 90 % kokonaisrakennusoikeudesta. Rakennusaloja on merkitty 2, joiden kerrosluku on I ja II. Asuntolukumäärää rajoitetaan 1 as / 350 m². Päämassan rakennusalan ulkopuolelle voi sijoittaa talousrakennuksia.

Rakennusmassan mittakaavaa ohjataan - samoin alueella yleisesti - rajoittamalla jatkuvan julkisivun pituus max. 24 m:ksi.

Autopaikkoja vaaditaan järjestettäväksi 1 / asunto-kerros m². Rivitalokorttelialueella useamman auton katos voidaan rakentaa ilman sallitun kerrosalan rajoitusta. Kuitenkin vain 1 paikka / as.

Ajoliittymät katuverkkoon tulee järjestää Lapinkadulle.

34.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Uudisrakennukset ovat liitettävissä rakennettuihin huoltoverkkoihin.

37

Ympäristön häiriötekijät

Kataraistentien liikennemääräksi tulevassa tilanteessa on oletettu 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Autojen nopeudeksi oletetaan 55 km/h ja raskaiden ajoneuvojen osuudeksi 4 %, kuten nykytilanteessakin. Liikennemäärän kasvu on melko pieni, eikä vaikuta oleellisesti liikennemelun määrään. Rakennusten sijoittelun vaikutusta melutasoon on tutkittu kahdessa vaihtoehdossa, joiden kuvat ovat liitteenä. Paras vaimennusvaikutus saadaan aikaan vaihtoehdolla, jossa lähelle Kataraistentietä on sijoitettu kolme rakennusmassaa, joiden välisten aukkojen kohdalle on rakennettu pihavarastot. Arviot melualueista on tehty pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvalla atk-ohjelmalla.

Lähimmäksi Kataraistentietä tulevien asuinrakennuksien seinä rakenteilta edellytetään 30 desibelin ääneneristyskykyä. Leikkipaikka tulee sijoittaa niin, että päivän ekvivalentti melutaso kahden metrin korkeudessa on sillä alle 55 desibeliä.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Kohde tulee rakennettavaksi lähitulevaisuudessa.

42

Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Rakentamisen edellytyksenä olevat toimenpiteet ovat kiinteistötekniisiä.

43

Vaikutukset ympäristöön

Voimassa olevaan kaavaan nähden rakentamisen vaikutus ympäröivälle asuntoalueelle voidaan katsoa myönteiseksi. Teollisuusrakentamisen korvaava rivitalojen rakentaminen vastanee paremmin asukkaiden toivomuksia.

Liikenne Lapinkadulla muuttuu asiakasliikenteestä asukasliikenteeksi.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite ja ohjelmointi

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt YIT/talonrakennus.

52

Suunnittelu

Kaavanmuutoksen suunnittelu on tapahtunut kaavoitusosastolla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 21.2.2000.

Aluetta koskeva 28.2.2000 päivätty asemakaavanmuutosluonnos on hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 8.3.2000.

Lausunnot asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty seuraavasti:

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

Turussa 2. päivänä toukokuuta 2000

Kaavoitustoimenjohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Pirja von Pfaler

LIITTEET tilastolomake osa 1
osallistumis- ja arviointisuunnitelma
kartta melun leviämisestä kahdessa vaihtoehdossa

Kaava / päiväys HARITTU-46 (8/2000) 2.5.2000

TILASTOLOMAKE OSA 1 Pinta- ala ha

Pinta-ala %

Pinta-ala %

Krs-ala k-m2

Teholuku e

Pinta-alan muutos ha +/-

Krs-alan muutos

k-m2 +/-

AK
AP 0,19
24
446
0,25
-0,18
-447

AR 0,58
76
1754
0,30
+0,58
+1754

AO
AL
AH
A YHTEENSÄ 0,77
100
100
2220
0,29
+0,40
+1307

YL
YO
YS
YY
YK
YU
YV
Y YHTEENSÄ
KL
KT
K YHTEENSÄ
TT
TV
TY -0,40
-1604

T YHTEENSÄ
KORTTELIT YHT. -297

Kadut, tiet
Torit, katuaukiot
LT
LR
LS
LP, LPY
LH
LPA
YHTEENSÄ
VP, VL, VK
Loma- ja matkailualueet
Erityisalueet
Suojelualueet
Vesialueet
YHTEENSÄ

KOKO KAAVA-ALUE YHTEENSÄ 0,77

2220

0,29

-

-297

Takaisin Tekstin alkuun