

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä maaliskuuta 2006 päivättyä asemakaavakarttaa. *"Hemmilän pihat" (12/2005)*

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Korttelit:	29 ja 9	29 och 9
Tontit:	1-6, 16, 17, 20	1-6, 16, 17, 20
Kadut:	Hemmiläntie osa Pahaniemenkatu osa	Hemmilävägen del Pahaniemivägen del
Puistot:	Hemmilänpuistikko Suikkilantienpuisto osa	Hemmiläskvären Suikkilavägsparken del

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Korttelit:	29 ja 9 osa	29 och 9 del
Katu:	Pahaniemenkatu osa	Pahaniemigatan del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
Pahaniemi-9.-25-33 ja -29.-3.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 12/2005
Diarionumero: 9198-2003
Kaavan nimi: Hemmilän pihat
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 20.4.2005, 9.5.2005 ja 31.1.2006.
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on Pahaniemi-29. korttelin käyttötarkoituksen muuttaminen nykyisestä liikerakennusten korttelista liike- ja toimistorakennusten kortteliksi, korttelialueen laajentaminen ja rakennusoikeuden lisääminen korttelialueella sekä muutosalueen asemakaavan ja asemakaavamääräysten nykyaikaistaminen. Lisäksi Pahaniemi-9. korttelin kohdalla kavennetaan tarpeettoman leveäksi osoittautunut nykyinen Hemmiläntien katualue, joka liitetään viereisiin tontteihin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee vilkasliikenteisen Suikkilantien välittömässä läheisyydessä kallioselänten reunalla. Suunnitteluala muodostaa osan laajemmasta Pahaniemen pientaloalueesta.

Luonnonympäristö

Pahaniemi-9. korttelissa maasto nousee voimakkaasti itään mentäessä, tonteilla korkeusero on enimmillään 9 metriä. Tonttien itälaidalla kallioselänten reunavyöhykkeellä on puutarhakasvillisuutta.

Pääosa Hemmiläntiestä on tasossa +3,5 - +3,8, maasto on nykyisen Pahaniemenkadun osalla tasossa +5,7 - +7,7.

Rakennettu ympäristö

Suikkilantien, Aunelantien ja Hemmiläntien rajaamalla alueella, korttelissa Pahaniemi-29 sijaitsee 1960-luvun alkupuolella valmistunut huonokuntoinen liikerakennus. Rakennuksessa toimii nykyisin ”pubi”. Hemmiläntien itäpuolella, korttelissa Pahaniemi-9, sijaitsee 1940-50 -lukujen vaihteessa rakennettuja ns. I½ -kerroksisia, pääosin lautaverhoiltuja omakotitaloja. Vanhin rakennuksista on valmistunut vuonna 1926.

Kiinteistöjen Pahaniemi-9.-2-6, 16 ja 17 asukkaat käyttävät enimmillään noin 11 metrin levyistä katualueeksi kaavoitettua kaistaletta piha-alueinaan.

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin 1940-luvun lopun ja 1950-luvun alun välisenä aikana rakennetuista omakotitaloista. Tonttien piha-alueet ovat istutettuja.

Aunelantien pohjoispuolella, Hemmiläntien ja Suikkilantien välissä sijaitsee vuonna 1974 valmistunut liike- ja asuinrakennus.

Väestö

Suunnittelualueella on yhteensä 17 asukasta.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu itä sivultaan pääkatutasoiseen Suikkilantiehen, joka toimii kaupunkiseudun sisempänä kehäväylänä. Suikkilantien ja Aunelantien tasoliittymässä ei ole valo-ohjausta. Joukkoliikenteen linja 61 kulkee keskustasta Suikkilantien kautta Vienolaan, linja 421 keskustasta Suikkilantien ja Messukentänkadun kautta Raisioon sekä työpaikkalinja 80 keskustasta Messukentänkadun kautta Pernon telakalle. Kevyen liikenteen reitit kulkevat Suikkilantien itäpuolella ja Raisionjoen itärannalla.

Tieliikelaitos on selvittänyt alueen liikennemääriä Suikkilantien kehittämisselvityksen yhteydessä. Liikennemäärät perustuvat ajanjaksolla 13.11. - 5.12.2001 suoritettuihin liikennelaskentoihin (KVL 2001). Liikenne-ennuste vuodelle 2020 perustuu Tielaitoksen julkaisuun ”Tieliikenne-ennuste vuosille 1997–2030. Vuoden 1995 ennusteen tarkistaminen”. Ennusteen mukainen kaikkien ajoneuvojen liikenteen kasvukerroin vuosille 2001–2020 on 1,29. Vastaava raskaiden ajoneuvojen kasvukerroin on 1,32.

Nykytilanteessa (KVL 2001) Suikkilantien liikennemäärä Aunelantien ja Messukentänkadun risteyksissä on n. 8910 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärästä n. 16 % on raskasta liikennettä. Ennustetilanteessa (vuonna 2020) liikennemäärien arvioidaan olevan Suikkilantiellä, Messukentänkadun liittymän kohdalla n. 11470 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kun Suikkilantien liikenne-ennusteeseen lisätään Pansion satamahankkeen aiheuttama liikenne nousevat liikennemäärät Suikkilantiellä Messukentänkadun liittymässä n. 15270 ajoneuvoon vuorokaudessa. Arvio perustuu Satamien liikenneyhteyksien ja satamavarausten selvitykseen (1999).

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat nykyisillä katualueilla.

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisella Suikkilantiellä sijaitsee - 110 kV suurjännitelinja, lyhin etäisyys korttelista 9 suurjännitelinjaan on n. 36 m ja korttelista 29 n. 18 m.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontit Pahaniemi-9.-1-4 ja 16 ovat yksityisomistuksessa, muilta osin alue on kaupungin omistama.

Kaupungin omistamien tonttien vuokra-ajat kaava-alueen kortteleissa ovat:

Kortteli/tontti	Vuokra-aika päättyy
9 5	31.12.2050
6	31.12.2050
17	30.6.2008
20	30.11.2009
29 2	31.3.2021

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitusta koskevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiset erityistavoitteet (Vnp 30.11.2000) ja niiden toteutumisen edistäminen. Niissä edellytetään mm., että melusta aiheutuvaa haittaa tulee ehkäistä ja jo olemassa olevia haittoja tulee pyrkiä vähentämään.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 18.2.1972 vahvistetussa asemakaavassa Pahanieniemi-29. korttelin tontti 2 on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta. Pahanieniemi-9. korttelin tontti 20 on 10.4.1970 vahvistetussa asemakaavassa merkitty omakotirakennusten korttelialueeksi. Pahanieniemi-9. korttelin tontit 1-6, 16 ja 17 on 14.4.1956 vahvistetussa asemakaavassa merkitty omakotirakennusten korttelialueeksi. Katualueilla voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 14.4.1956, 10.4.1970 ja 18.2.1972.

Muutosalueelle vuonna 1942 vahvistetussa asemakaavassa osa Suikkilantietä on sijainnut nykyisen Hemmiläntien paikalla. Paikassa, jossa nykyisin Pahanienkatu muuttuu Hemmiläntieksi on tuolloin sijainnut Suikkilantien ja Pahanienkadun risteys. Alueelle on vuonna 1956 vahvistettu asemakaava, jossa Suikkilantie sekä osa Suikkilantien ja Pahanieniemi 9. korttelin välissä sijainnutta puistoa on muutettu Hemmiläntieksi. Em. seikasta johtuen Hemmiläntien katualuevaraus on nykyisin enimmillään noin 27 metriä leveä. Tontin Pahanieniemi-9.-20 kohdalla osa Hemmiläntien katualueesta on muutettu Hemmilänpuistikoksi vuonna 1970 vahvistetussa asemakaavassa.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako- ja rekisteri

Taulukossa 1 on tonttikohtaisesti esitetty tonttien pinta-alat, tonttijakojen hyväksymispäivämäärät sekä tonttien kiinteistörekisteriin merkitsemispäivät.

kortteli / tontti:	tontin pinta-ala, m ² :	tonttijako, hyv. pvm:	Kiinteistörekisteri, rek. pvm.:
29.	-2	1130	9.5.1972
9.	-1	1420	19.1.1946
	-2	777	19.1.1946
	-3	670	19.1.1946
	-4	709	19.1.1946
	-5	753	19.1.1946
	-6	793	19.1.1946
	-16	832	6.9.1948
	-17	947	6.9.1948
	-20	765	21.4.1970

Taulukko 1: Kaava-alueen tonttien pinta-alat, tonttijakojen hyväksymispäivämäärät ja kiinteistörekisteriin merkitsemispäivämäärät.

Kaavanmuutosalueen katu- ja puistoalueet on merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 10.2.2006.

3.3 Ympäristön häiriötekijät

Melu

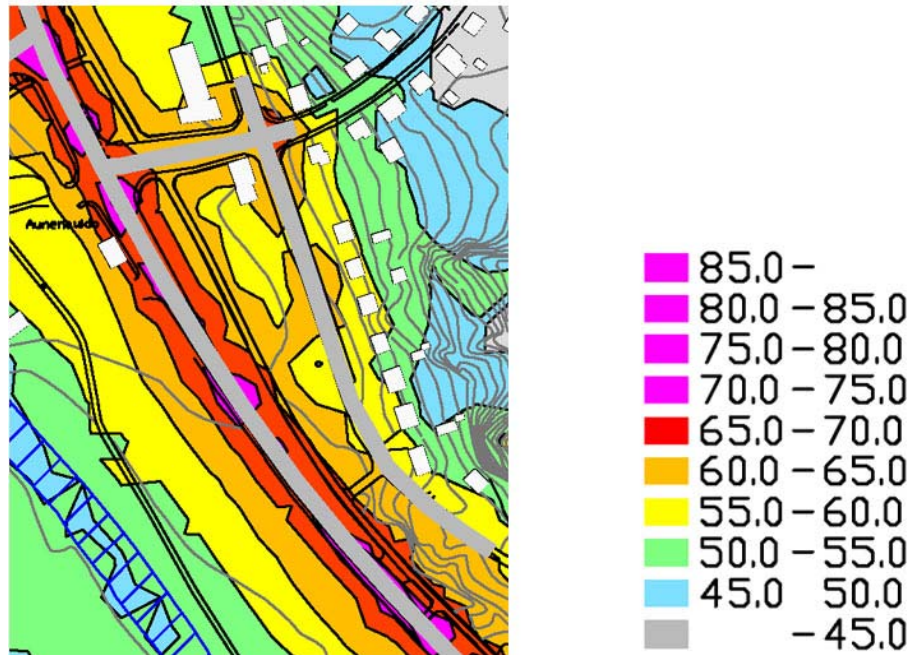
Suikkilantien liikenne aiheuttaa melua suunnittelualueelle.

Tieliikelaitos on tehnyt alueesta meluselvitykset Suikkilantien kehittämisselvityksen yhteydessä. Melulaskenta perustuu pohjoismaiseen tieliikennemellun laskentamalliin (1996). Melutarkasteluissa selvitettiin päivääjän melutasot nyky- ja ennustetilanteessa. Laskentojen perusteella voidaan arvioida meluhaitan laajuus tällä hetkellä ja tilanne tulevaisuudessa.

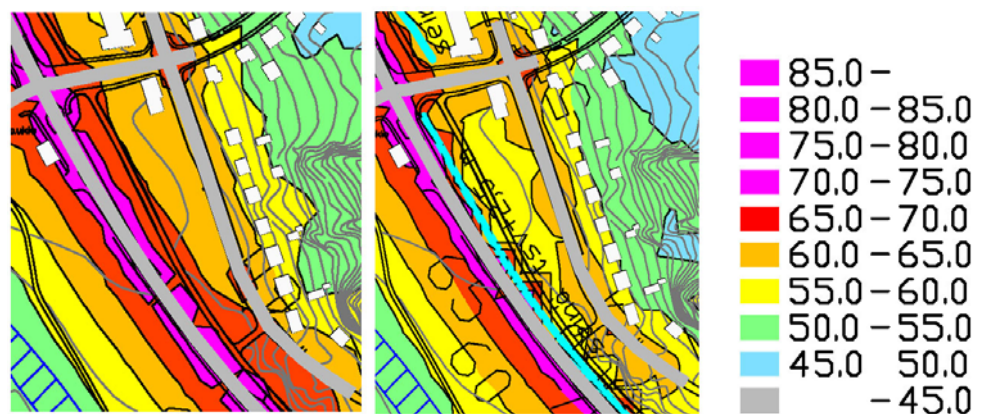
Nykytilanteessa melutaso Suikkilantien ajoradan vieressä on n. 65-70 dB. Risteysalueilla, jossa ajoneuvot pysähtyvät ja lähtevät liikkeelle melutaso on yli 70 dB. Melutaso Hemmiläntien itäpuolella sijaitsevien rakennusten tuntumassa on n. 55-60 dB ja rakennusten itäpuolella pääosin alle 55 dB. Suikkilantien ja Hemmiläntien välissä sijaitseva liikerakennus sijoittuu alueelle, jonka melutaso on n. 60-65 dB.

Ennustetilanteessa (vuonna 2020), jossa Suikkilantie on 4-kaistaistettu, melutason arvioidaan Suikkilantien ajoradan tuntumassa olevan n. 70-75 dB.

Melutaso Hemmiläntien itäpuolella sijaitsevien rakennusten julkisivuilla ja rakennusten itäpuolella on pääosin alle 55 dB, mutta lähimpänä Suikkilantietä sijaitsevien rakennusten julkisivuilla on n. 60-65 dB. Suikkilantien ja Hemmiläntien välissä sijaitseva liikerakennus sijoittuu alueelle, jonka melutaso on n. 60-65 dB. Tilanteessa, jossa Suikkilantien itäreunaan on rakennettu melusuojaukset, on melutaso Hemmiläntien itäpuolella sijaitsevien rakennusten tuntumassa n. 55-60 dB ja rakennusten itäpuolella pääosin alle 55 dB, mutta lähimpänä Suikkilantietä sijaitsevien rakennusten julkisivuilla n. 60-65 dB. Suikkilantien ja Hemmiläntien välissä sijaitseva liikerakennus sijoittuu alueelle, jonka melutaso on n. 60-65 dB. Suikkilantien varteen suunniteltu meluste näyttää olevan riittävä kaava-alueen Hemmiläntien ja Pahanienkadun varren asuinkiinteistöille lukuun ottamatta kahta asuinkiinteistöä.



Kuva 2. Nykyinen (KVL 2001) tieliikenteen aiheuttama melu päiväaikaan (klo 7-22) 2 metriä maan pinnasta Suikkilantien ympäristössä.



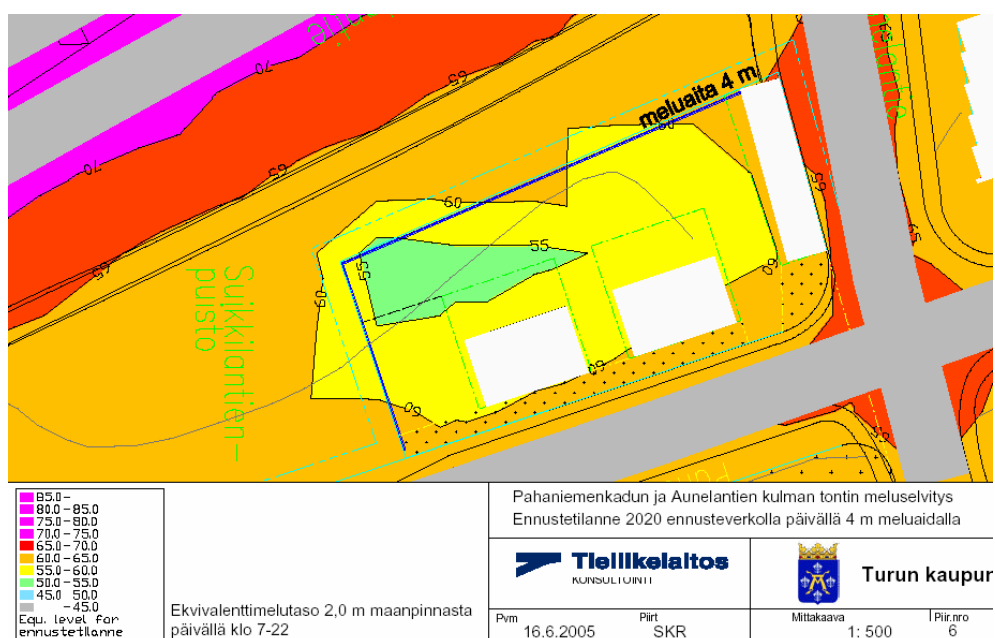
Kuva 3. Päiväajan (7-22) ekvivalentti melutaso 2 metriä maan pinnasta vuonna 2020 Suikkilantien ympäristössä. Vasemmassa kuvassa Suikkilantie ilman melusuojauksia ja oikeassa kuvassa melusuojauksilla.

Tieliikelaitos on vuonna 2005 tutkinut meluntorjuntaratkaisuja korttelissa Pahanieniemi-29 eri maankäyttövaihtoehtojilla. Kaavan meluselvityksessä käyt-

tettiin Suikkilantien kehittämisselvityksessä käytettyä maastomallia, ennustetilanteen 2020 liikennemääriä sekä liikenneverkkoa, jossa Suikkilantie on rakennettu kaksiajorataiseksi. Meluselvityksessä käytettiin seuraavia liikennemäärä- sekä nopeusrajoitustietoja:

Päiväajan melulaskennoissa käytetyt liikennetiedot			
Katu	KVL	Nopeus	Raskas%
Suikkilantie	20 000 ajon/vrk	50 km/h	18
Pahaniementie	1900 ajon/vrk	50 km/h	6
Aunelantie	1900 ajon/vrk	50 km/h	6

Suikkilantien aiheuttama melutaso tontilla on ennustetilanteessa 60–65 desibeliä ilman mitään meluntorjuntatoimenpiteitä. Aiemmin laaditun meluselvityksen maastomalliin muutettiin tontin rakennusmassoittelu vastaamaan tutkittavaa pientalokaavavaihtoehtoa. Uudet asuinrakennukset sijoitettiin rakennusalan Pahaniemenkadun puoleiseen reunaan ja autokatos Aunelantien puoleiseen reunaan. Toisena vaihtoehtona tutkittiin rakennusten sijoittamista tontin Suikkilantien puoleiseen reunaan niin, että rakennusten välissä ja tontin päädyssä oli korkea meluaita. Kummassakaan vaihtoehdossa ei saatu kohtuullisen korkuisella meluaidalla syntymään pihalle riittävästi aluetta, jolla melutaso on alle 55 desibeliä, joka on valtioneuvoston asettama ohjearvo melutasolle ulkona asuinalueilla. Meluselvityksen johtopäätös oli, että tutkitu liiketontti on vahvasti melualueita, eikä se ole kaupunkikuvan kannalta hyväksyttävissä olevin keinoin muutettavissa asumiseen soveltuvaksi. Suikkilantien kehittämisselvityksessä esitetyt meluesteet tien varrellakaan eivät laske melutasoa ko. tontilla mainittavasti.



Kuva 4. Päiväajan (7-22) ekvivalentti melutaso 2 metriä maan pinnasta vuonna 2020 korttelissa Pahaniemi-29.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin Pahaniemi-29.-2 osalta Ritva ja Markku Hollon anomukseen tontin muuttamisesta rivitalotontiksi. Muu osa kaava-aluetta on muutoksessa mukana kaupungin aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Pahaniemen Omakotiyhdistys ry. ja Pahaniemen aluekumppanuus.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimiston liikenne- ja katusuunnittelu sekä maise- ma- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesi- laitos.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointi- suunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 20.4.2005, 9.5.2005 ja 31.1.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuk- sen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). Osallisilla on ollut mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunni- telmaan ja kaavanmuutoksen valmisteluaineistoon asemakaavatoimistossa ja asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty yhteensä kuusi kirjallista mielipidettä. Mielipiteiden lähettäjiä neljä edustaa kaava-alueen kolmea kiinteistöä ja kaksi kaava-alueen naapurustossa sijaitsevaa kiinteistöä Paha- niemi-26.-9, osoitteessa Aunelantie 4. Mielipiteistä ainoastaan yksi on jätetty viimeisimmästä 19.4.2005 päivätystä ja 27.1.2006 muutetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Mielipiteissä tuotiin esiin seuraavia näkökohtia:

- Hemmiläntien muuttamista Pahaniemenkaduksi vastustetaan, koska kaikkien Hemmiläntien asukkaiden ja yritysten osoitteet muuttuisivat, joka aiheuttaisi kohtuutonta haittaa (3 mielipidet- tä Hemmiläntieltä). Yhdessä mielipiteessä ehdotetaan, että Pa-

- haniemenkatu 89 ja 91 muutettaisiin Hemmiläntie 1 ja 3:ksi. Nimenmuutoskohtaan esitetään myös ajoestettä läpiajon estämiseksi (1 mielipide).
- Korttelin Pahanieniemi-29 muuttamista asuinkäyttöön vastustetaan (4 mielipidettä). Alueella tulisi jatkossakin säilyä mahdollisuus liikerakentamiselle ja yritystoiminnalle; alueelle toivotaan ruokakauppaa. Alueen soveltumista asumiseen kyseenalaistetaan meluhaittojen ja vieressä kulkevan suurjännitelinjan vuoksi.
 - Erityisesti rivitalojen rakentamista vastustetaan alueelle sopimattomina (3 mielipidettä). Paritalojen rakentaminen alueelle jakaa mielipiteet; paritalot sopivat alueelle paremmin (1 mielipide), paritalojen rakentamisessa tulee noudattaa vanhan rakennuskannan rakennustapaa ja vastustaa paritalojen rakentamista (1 mielipide).
 - Katu- ja puistoalueiden liittäminen tontteihin jakaa mielipiteet. Yhdessä mielipiteessä kannatetaan ja kahdessa vastustetaan; perusteluina esitetään tonttien muodostuminen liian ”laveiksi” ja kohtuuttoman suureksi muodostuva työ jalkakäytävien kunnossapidosta.
 - Tontin Pahanieniemi-9.-20 jakamista vastustetaan ja rakentamista nykytilanteessa. Tulevaisuudessa rakennusten oikealla sijoitte- lulla ehkä siihen saa sopimaan kaksi pienen tontin omakotita- loa, mutta pitää paritaloa parempana ratkaisuna.

Asemakaavatoimisto:

Muutosalueen nykyinen osoitenumerointi johtuu alueen aiemmista asema- kaavoista. Paikassa, jossa nykyisin Pahanienkatu muuttuu Hemmiläntiek- si on 7.4.1942 vahvistetussa asemakaavassa sijainnut Suikkilantien ja Paha- niemenkadun risteys. Em. kaavassa nykyinen Hemmiläntie on Suikkilantien pohjoispäätä. Alueen seuraava asemakaava on vahvistettu 14.4.1956. Tässä asemakaavassa Suikkilantien pohjoispää muutettiin Hemmiläntieksi ja sa- malla risteys muuttui Suikkilantien, Pahanienkadun ja Hemmiläntien ris- teykseksi. Alueen nykyinen voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 29.1.1993. Tässä asemakaavassa risteys on poistettu sekä Suikkilantien ja Pahanienkadun–Hemmiläntien väliin on kaavoitettu kapeahko kaistale puistoa, Suikkilantienpuisto. Turussa vakiintuneen katujen nimeämiskäytän- nön mukaan nimien on tapana vaihtua risteyksessä eikä millä tahansa osalla katua. Pahanienkadun parin osoitenumeron muuttaminen Hemmiläntien numeroiksi ei ratkaise tilannetta.

Pahanienkatu 91:n ja Hemmiläntie 5-13:n (parittomat osoitenumerot) asukkaat ovat vuosikymmeniä käyttäneet noin 11 metriä leveää kaistaletta katualueesta pihoinaan ilman erillisiä vuokrasopimuksia. Kadun rakentami- nen kaavan mahdollistamaan leveyteen ei ole suunnitelmassa, joten kaavassa esitetyt em. katualueiden liitokset tontteihin noudattavat vallitsevaa käytäntöä.

Hemmilänpuistikon liittäminen tonttiin Pahanieniemi-9.-20 mahdollistaa kah- den erillispientalotontin sijoittumisen alueelle. Tällöin myös jalkakäytävien kunnossapito jakautuu kahdelle kiinteistölle. Kaavan toteuttaminen ei liene ajankohtaista ennen ko. tontin vuokrasopimuksen päättymistä.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena oli liikerakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön anomuksen mukaisesti. Tuolloin korttelia laajennettiin etelään päin vajaa 20 metriä, jotta kaikki asumiseen liittyvät toiminnot saataisiin paremmin mahtumaan alueelle. Asuinkäytöstä luovuttiin meluselvitystulosten perusteella. Tontin vuokraajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella päätettiin tontin asemakaavan muuttamistoimenpiteitä jatkaa ja muuttaa tontti liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin nykyinen rakennus on huonokuntoinen ja paikalle pitäisi kuitenkin rakentaa uusi rakennus.

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on korttelin Pahaniemi-29 käyttötarkoituksen muuttaminen nykyisestä liikerakennusten korttelista liike- ja toimistorakennusten kortteliksi.

Kaupungin tavoitteena on piha-aluekäytössä olevan ylileveän katualueen liittäminen tontteihin Pahaniemi-9.-2-6, 16 ja 17, jolloin katualueen leveys vastaa paremmin rakennettua katua. Hemmilänpuistikon vähäisen virkistysarvon vuoksi tavoitteena on liittää em. alue tonttiin Pahaniemi-9.-20 ja alueen jakaminen kahdeksi erillispientalotontiksi. Tavoitteena on myös osoitenumeroinnin selkeyttäminen.

Asukkaiden tavoitteina, esitettyjen mielipiteiden valossa, on erityisesti Hemmiläntien osoitteiden säilyttäminen ja liikerakennusten korttelialueen säilyttäminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Anojat ovat alkuaan anoneet tontin muuttamista rivitalotontiksi. Asemakaavatoimisto on tutkinut rivitalo- ja pientalovaihtoehtoa tontilla. Asemakaavatoimiston mielestä pientalotontti (AP) oli tontilla parempi vaihtoehto kuin rivitalo. Tästä syystä rivitalovaihtoehdosta luovuttiin eikä laadittu alustavaa rivitalokaavaluonnostakaan.

Tontille laadittiin vuoden 2005 kesän ja syksyn aikana kaksi toisistaan poikkeavaa pientalokaavavaihtoehtoa, joista kummastakin tehtiin meluselvitykset. Meluselvitystulokset on esitetty selostuksen kohdassa 3.3.

Vaihtoehdossa 1 sijoitettiin pientalot Hemmiläntien varteen, autokatos- ja talousrakennukset Aunelantien varteen.

Vaihtoehdossa 2 sijoitettiin pientalot alueen Suikkilantien puoleiseen reunaan, autokatos- ja talousrakennukset Aunelantien varteen kuten vaihtoehdossa 1.

Meluselvityksen johtopäätös oli, että tutkittu liiketontti on vahvasti melualuetta, eikä se ole kaupunkikuvan kannalta hyväksyttävissä olevin keinoin muutettavissa asumiseen soveltuvaksi. Suikkilantien kehittämisselvityksessä esitetyt meluesteet tien varrellakaan eivät laske melutasoa ko. tontilla mainittavasti.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli Pahaniemi-9 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, johon on liitetty virkistysaluetta ja pihakäytössä olevaa katualuetta. Kortteli Pahaniemi-29 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon on liitetty virkistysaluetta. Hemmiläntie on muutettu Pahaniemenkaduksi.

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,4668 ha. Muutosalueen nykyinen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2046 m²:ä ja muutoksen jälkeen 2800 m²:ä. Rakennusoikeuden lisäys alueella on 754 m²:ä.

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue

Omakotitontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Rakennusalat on osoitettu tonteille olemassa olevien rakennusten mukaan. Asuinrakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleisiin rakennusalan rajoihin lukuun ottamatta tonttia Pahaniemi-9.-1. Tontteihin liitetyt katu- ja virkistysalueet on osoitettu istutettaviksi tontin osiksi.

Tonteille Pahaniemi-9.-25 ja 26 on kummallekin tontille osoitettu rakennusala ja -oikeus asuin- ja talousrakennukselle, yhteensä 180 k-m²/tontti. Tonteille Pahaniemi-9.-27-33 on kullekin tontille osoitettu erilliset rakennusalat ja -oikeudet asuinrakennuksille ja talousrakennuksille. Kullekin tontille saa rakentaa enintään 180 k-m²:n laajuisen asuinrakennuksen ja enintään 40 k-m² laajuisen talousrakennuksen. Tontin Pahaniemi-9.-1 rakennusalan ja -oikeuden määrittelyssä on otettu huomioon tontin jakaminen myöhemmin kahdeksi tontiksi erillisellä tonttijaolla. Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,3$, mutta samalla tontin rakennusoikeus on rajattu enintään 200 k-m²:ksi. Mikäli tontti jaetaan esimerkiksi kahdeksi pinta-alaltaan noin 700 m²:n suuruisiksi omakotitontiksi, muodostuu tonttien rakennusoikeudeksi 200 k-m²:ä/tontti.

Asuinrakennusten korkeus on kerrosluvun sijasta määritelty julkisivun enimmäiskorkeudella; asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m ja talousrakennusten 3.5 m. Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokaltevuuden tulee olla 30°. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua lautaa tai rappautta. Julkisivuverhouksen tulee sokiella lukuun ottamatta jatkaa yhtenäisenä julkisivupinnoittain. Määräyksillä tavoitellaan yhtenäistä kaupunkikuvaa myös täydennysrakennettaessa.

Asuinrakennusten rakennusaloille on Pahaniemenkadun puolelle ja Aunelantien kulmassa sijaitsevalle tontille myös Aunelantien puolelle merkitty rakenteiden ääneneristävyysvaativuutta osoittava merkintä (27 dBA).

Tonteilla Pahaniemi-9.-27-33 on talousrakennuksille osoitettu erilliset rakennusalat, jolle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Tonteilla Pahaniemi-9.-25 ja 26 on asuin- ja talousrakennukset rakennettava toisiinsa kiinni siten, että ne yhdessä muodostavat yhtenäisen pihaa liikennemelulta suojaavan meluesteen. Em. tonteilla tulisi asuinrakennusten väliin rakentaa 3–3.5 metrin korkuinen meluaita, jotta tonttien piha-alueet saataisiin suojattua Suikkilantien melulta. Meluaidan rakentamista ei pidetä kuitenkaan tarkoituksenmukaisena kaupunkikuvallisista syistä. Muutoksessa asia on pyritty ratkaisemaan määräämällä rakennukset yhteen rakennettaviksi ja muotoilemalla rakennusala sen malliseksi, että rakennus suojaa pihaa myös Aunelantieltä kantautuvalta melulta. Toimenpiteillä saataneen pihoille rakennusten taakse oleskelutilaa, jossa melutaso on alle vaaditun 55 desibeliä ja ainakin alle 60 desibeliä, jonka ympäristöministeriö on hyväksynyt vanhoilla asuinalueilla ulkomelutasoksi, kun 55 desibeliä ei kohtuudella saavuteta. Suikkilantien kehittämisselvityksessä esitetyt meluesteet tien varrella laskevat melutason Pahaniemenkadun varren talojen pihoilla pääsääntöisesti alle 55 desibelin.

Erillispientaloalueella on osoitettava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

K-1 = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen 700 k-m²:n laajuisen liike- ja toimistorakennuksen. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälätiloja varten. Ajo korttelialueelle on sallittu vain Pahaniemenkadulta. Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin 50 k-m² liike- ja toimistotilaa kohti ja yksi kutakin 20 k-m² myymälätilaa kohti.

Katualue

Muutosalueen nykyinen osoitenumerointi ja nimistö johtuu alueen aiemmista asemakaavoista. Turussa vakiintuneen katujen nimeämiskäytännön mukaan nimien on tapana vaihtua risteyksessä eikä millä tahansa osalla katua. Pahaniemenkadun ja Hemmiläntien nykyiseen yhtymäkohtaan ei kaavanmuutoksessa esitetä risteystä, joten Pahaniemenkadun parin osoitenumeron muuttaminen Hemmiläntien numeroiksi ei ratkaise nimitilannetta. Pahaniemenkadun nykyisen osan leveys on noin 9 m ja Hemmiläntiestä Pahaniemenkaduksi muutettavan osan leveys noin 16 m.

5.2. Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Kaavan toteuttamisen vaikutukset ovat vähäisiä lukuun ottamatta kadun nimen muutosta. Omakotialue säilyy erillispientaloalueena ja liikerakennusten kortteliin on mahdollistettu myös toimistotilojen sijoittuminen. Kaava mahdollistaa kahden uuden erillispientalon rakentamisen alueelle. Puistojen liittäminen korttelialueisiin ei arvioida vähentävän virkistysmahdollisuuksia alueella.

Katu- ja virkistysalueiden liittäminen tontteihin edellyttää kiinteistönomistajilta maa-alueiden lunastamista. Maa-alueet tulee lunastaa viimeistään ennen rakennusluvan tai muutosluvan hakemista. Kiinteistölaitokselta voi tiedustella asemakaavanmuutoksella syntyvien tonttien pinta-alatietoja sekä tonttimaan hintoja. Mahdollisista asemakaavanmuutoksen aiheuttamista vaikutuksista vuokratontteihin voi myös tiedustella Kiinteistölaitokselta.

5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisten voimassa olevien asemakaavojen nimistä. Pahanienkatu ja Suikkilantie ovat olleet kadun niminä asemakaavassa jo 1940-luvun alussa. Suikkilantien ruotsinkielinen nimi on vahvistettu asemakaavassa vuonna 1956. Samassa asemakaavassa on vahvistettu myös nimet Hemmiläntie–Hemmilävägen ja Suikkilantienpuisto–Suikkilavägsparken. Nimi Hemmilänpuistikko–Hemmiläskvären on vahvistettu asemakaavassa vuonna 1970.

Nimistötoimikunta on käsitellyt nimistöasiaa Hemmiläntie –Hemmilävägen osalta kokouksessaan nro 1/4.2.1953 § 2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, jatkototeutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 20. päivänä maalikuuta 2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.4.2005, muutettu 27.1.2006.
Pahanienkadun ja Aunelantien kulman tontin meluselvitys, Tieliikelaitos 2005