

SelostusDiaarinumero 5100-2021
Asemakaavatunnus: 4/2023**Asemakaavanmuutos**

25.8.2023

Kaupunginosa: 023 Vasaramäki
Osoite: Kauppias Hammarin katu 24

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä elokuuta 2023 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa ***Kauppias Hammarin katu 24 (4/2023)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Kortteli:	8 (osa)	8 (del)
Tontti:	17	17

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Miska Laine ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Vasaramäen kaupunginosaan kortteliin 8 Kauppias Hammarin kadulle. Alue sijaitsee asuinalueella lähellä Uudenmaantien ja Kaskentien risteystä.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.2.2023
2. Asemakaavakartta 25.8.2023
3. Tilastolomake 25.8.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitse osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	28.2.2023 § 75
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	3.3.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	28.8.- 26.9.2023
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta, jotta pientalotontilla toimivaa hammaslääkäri-asemaa voidaan laajentaa lääkärivastaanotolla. Rakennusoikeutta lisätään siten, että alueen kaupunkikuva säilyy.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan kaavan tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vasaramäen pientaloalueen reunalla Kauppias Hammarin kadun ja Uudenmaantien varrella. Kauppias Hammarin katu on osa pyörätien laatu-käytävää.

Pientalo-alue koostuu pääosin yksi- tai kaksikerroksisista harjakattoisista pientaloista ja rivitaloista. Viereisellä tontilla on yksikerroksinen liiketiloja sisältävä rakennus. Rakennuksessa toimii hieroja, fysioterapeutti sekä ravintola. Rakennuksen edessä on pienimuotoinen yleinen parkkialue.

Suunnittelualue on korttelin 8 tontti 17. Tontin omakotitalo on yksikerroksinen ullakollinen harjakattoinen tiilitalo. Taloa on laajennettu vuonna 2017 yksikerroksisella hammaslääkäriasemalla.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1095 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonto on puutarhamaista. Alueella on ominaista vehreys, väljyys sekä istutukset tonttien reunoilla. Tontin pohjoisreunalla on puita, ja sitä reunustavat pensasaidat. Omakotitalo sijaitsee tontin keskellä jättäen molemmille reunoille viherkaistaleet.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee murroskohdassa. Se on ensimmäinen omakotitontti liikekiinteistön jälkeen. Kauppias Hammarin kadun ainoat pysäköintipaikat sijaitsevat viereisen liikekiinteistön edustalla. Suunnittelualueella ympäröi väljään rakennettuja omakotitontteja itä- ja eteläpuolelta. Tonttien talot ovat pääosin yksikerroksisia.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueena oleva tontti on Turun kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alue on 2 km päässä keskustasta ja 500 m säteellä alueesta sijaitsee urheilupalveluja, K-Citymarket sekä siirtolapuutarha. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on antaa kiinteistön omistajalle mahdollisuudet laajentaa hammaslääkäritoimintaa. Kaavamuu-
tos tukee ja edesauttaa yrityksen toimintaa ja kasvua.

3.1.6 Liikenne

Kauppias Hammarin katu on osa pyörätien laatukäytävää, ja sillä kuljetaan pyöräilijöiden ehdoilla. Pysäköinti on sallittu ainoastaan Koivukadun risteyksen paikoilla. Tämän lisäksi tontilla on yrityksen käyttöön joitain pysäköintipaikkoja.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Uudenmaantien liikenne aiheuttaa alueella melua. Melun torjunnan toimintasuunnitelma 2018-2022:ssa Uudenmaantien melu on luokkaa 70 dB. Melu hälvenee siten, että melun luokka on 65 dB tontin reunoilla ja 45 dB tontin perällä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja Kauppias Hammarin katu on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi.

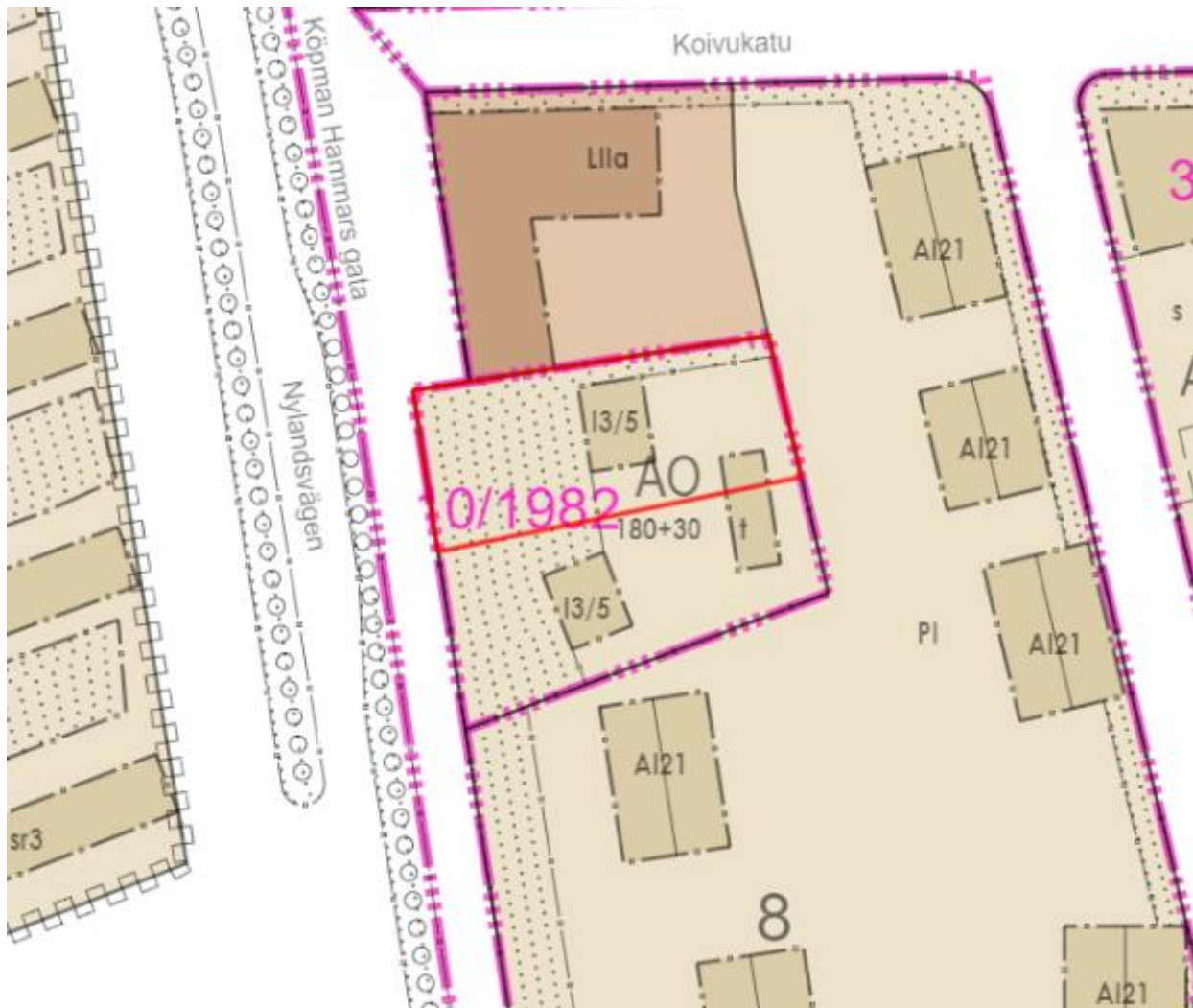
Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä yleiskaava 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) alue on asuinalue. Aluetta sivuava tieliikenne on merkitty kaupunkiseudun ja maakunnan pääväyläksi, joukkoliikenteen laatukäytäväksi sekä pyöräilyn pääverkostoksi.



Kuva 3. Ote yleiskaava 2029:stä.

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 10/1982 on tullut voimaan 20.5.1983. Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusala, jonne saa rakentaa 180 m² asuntokerrosalaa ja 30 m² talousrakennusala. Kaavassa murtoluku (3/5) roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin länsipuolelta noin 22 m ja pohjoisreunasta noin 3 m on istutettavaa aluetta.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kiinteistön rajat ovat yhtenevät asemakaavan korttelin rajojen kanssa, mutta tonttien 12 ja 17 välillä oleva pensasaita ei noudata kiinteistön rajaa.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 10.8.2023.

3.2.6 Selvitykset

Tämän hankkeen osalta arvioitiin, että erillisiä selvityksiä ei tarvita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Hammaslaboratorio GeciLab Oy:n aloitteeseen, jossa haettiin tontille lisää rakennusoikeutta. Yritys haluaa laajentaa hammaslääkäritoimintaansa.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta, jotta tontilla toimiva hammaslääkäriasema voi laajentaa toimintaansa isommilla toimitiloilla sekä lääkärivastaanotolla. Tavoitteisiin sisältyy myös yrityksen autopaikkojen järjestely. Aikomuksena on myös tontin käyttötarkoituksen muuttaminen vastaamaan olevaa käyttöä sekä kaupunkikuvallisesti ympäristöön sopiva uudisrakennus ja istutettavan alueen riittävän määrän turvaaminen. Valmistelun yhteydessä tutkitaan mikä on ympäristöön sopiva rakentamisen ja pysäköintipaikkojen enimmäismäärä ja sijoitus.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 28.2.2023 § 75.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 16.2.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 3.3.2023.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 2.4.2023 mennessä. Näitä saatiin kolme kappaletta.

Mielipide 1, As Oy Turun Uudenmaantie 48 hallitus:

Asukas osoitti mielipiteensä Kauppias Hammarin kadun liikenteestä ja oli tontin käyttötarkoituksen muuttamista vastaan. Perusteluina käytettiin sitä, että käyttötarkoituksen muutos asuintontista liiketontiksi ja autopaikkojen lisääminen lisäisi Kauppias Hammarin kadun autoliikennettä. Autoliikenteen lisääminen ei tukisi Kauppias Hammarin katua pyöräilyliikenteen pääväylänä ja heikentäisi elinympäristön laatua. Tontin käyttötarkoituksen muutosta pidettiin myös tarpeettomana siksi, että toiminnalle olisi osoitettavissa vastaavia liikehuoneistoja ja -kiinteistöjä muualta Turusta.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutoksen vaikutukset Kauppias Hammarin kadun autoliikenteeseen ovat hyvin vähäiset. Kauppias Hammarin kadulla kuljetaan pyöräilijän ehdoilla myös kaavamuutoksen jälkeen. Kaavamuutoksessa tontilla sallittuja pysäköintipaikkoja myös rajoitetaan.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta liiketilalle lisätään vähemmän kuin mitä tontilla on rakennusoikeutta asumiselle. Tontin pääkäyttötarkoitus tulee jatkossakin olemaan asuminen. Samassa korttelissa viereisellä tontilla, sekä kaavanmuutoksen tontilla on jo liiketoimintaa, joten muutos alueen olemukseen on vähäinen.

Mielipide 2, Asukas Petäjänkatu:

Mielipiteessä osoitettiin huolta kaavamuutoksen vaikutuksista lähialueen elinympäristön oloihin sekä mielipiteen jättäjän asuinoloihin. Mielipiteen jättäjä esitti huomioita ongelmista, jotka syntyisivät rakennusalan lisäämisen sekä tontin käyttötarkoituksen muuttamisen myötä. Näitä olivat autoliikenteen lisääntyminen Kauppias Hammarin kadulla, autoliikenteen ja liiketoiminnan aiheuttama melu sekä kaupunkikuvan muuttuminen lisärakennuksen myötä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutoksen vaikutukset Kauppias Hammarin kadun autoliikenteeseen ovat hyvin vähäiset. Kaavamuutoksessa rakennusoikeutta liiketilalle lisätään vähemmän kuin mitä tontilla on rakennusoikeutta asumiselle. Tontin pääkäyttötarkoitus tulee jatkossakin olemaan asuminen. Rakennusala osoitetaan kaavassa tontin keskelle ja tontin reunoilla on istutettavaa aluetta. Tämä tuo väljyyttä naapuritonteille ja säilyttää asuinalueen rauhan. Kaupunkikuvan säilymistä pyritään ohjaamaan kaavamääräyksillä. Tontin rakennusala vastaa korttelin muiden tonttien rakennusaloja.

Mielipide 3, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa Kauppias Hammarin katu 24:än.

4.4.4 Lausunnot

25.8.2023 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.8–26.9.2023.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla muutetaan 20.5.1983 voimaan tullutta Vasaramäen asemakaavaa (10/1982) siten, että tontin käyttötarkoitus muuttuu ja tontille lisätään rakennusoikeutta liiketoiminnalle.

Korttelin uusi käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen rakennuksissa saa harjoittaa vain liiketoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöhäiriötä asuinalueelle. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kattomuodon tulee olla satulakatto ja kattokaltevuuden vähintään 30 astetta. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 7 m, talousrakennusten enintään 4 m. Rakennusten tulee muodostaa naapurirakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Tontilla sijaitsevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää.

Tontille saa sijoittaa enintään 5 pysäköintipaikkaa.

Tontin rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään 3/5 jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella (reikäkivi, nurmikko tai vastaava).

Tontin rakennusala sijoittuu tontin keskelle. Tontin reunoille jää istutettavat alueet kaupunkikuvan säilyttämiseksi. Kauppias Hammarin kadun puolella istutettavalle alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Tontille lisätään rakennusoikeutta 130 kerrosalaneliömetriä liike- ja toimistotiloille. Tontille osoitetulle rakennusosalalle saa rakentaa 180 m² asuinkerrosalaa, 130 m² liike- ja toimistotilojen kerrosalaa sekä 30 m² taloustilojen kerrosalaa.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavanmuutos mahdollistaa liiketoiminnan lisäämisen suunnittelualueella. Tontti sijaitsee korttelialueella, joka on pääosin osoitettu asuinkäyttöön. Tontin vieressä on myös liiketoimintaa sisältävä kiinteistö. Kaavamutoksen jälkeen kaava vastaa edelleen lähiympäristön molempia piirteitä.

Rakennusoikeuden lisääminen muuttaa katu- ja kaupunkikuvaa vain vähäisesti. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan sitä, että tontin rakentaminen istuu luontevasti alueella vallitsevaan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Kaavamääräyksillä pyritään myös tukemaan ja säilyttämään suunnittelualueen riittävä vohreyden määrä. Kaavamääräykset edesauttavat myös sitä, että asuinalueella säilyy sille ominainen rauha liiketoiminnan lisääntyessäkin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 25. päivänä elokuuta 2023

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Miska Laine