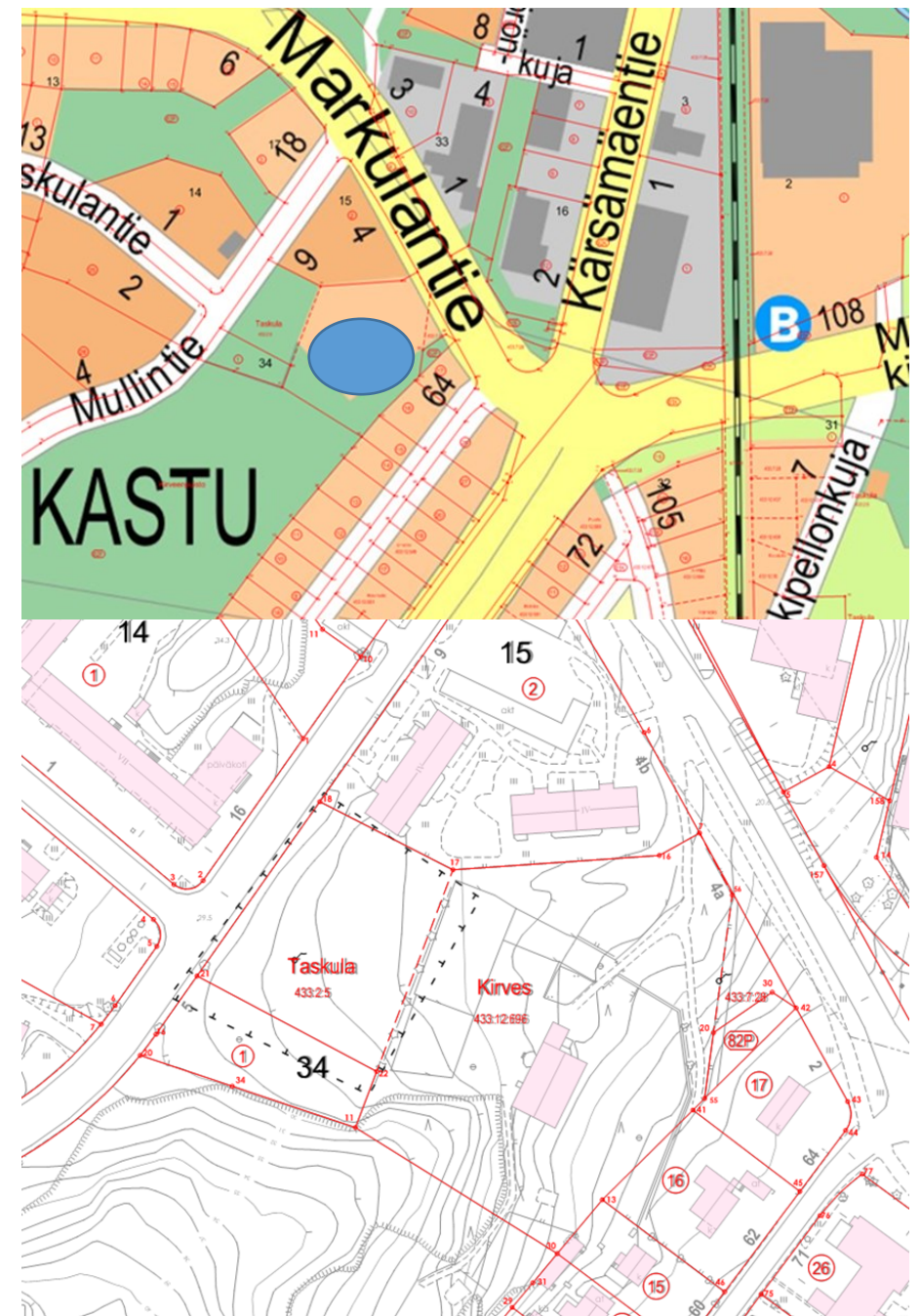


# Markulantie 4

Diaarinumero 6657-2021

Kirveen tilan tontille Kastussa (osoite Markulantie 4), tavoitellaan täydennysrakentamista muuttamalla teollisuustontti asuinkäyttöön.

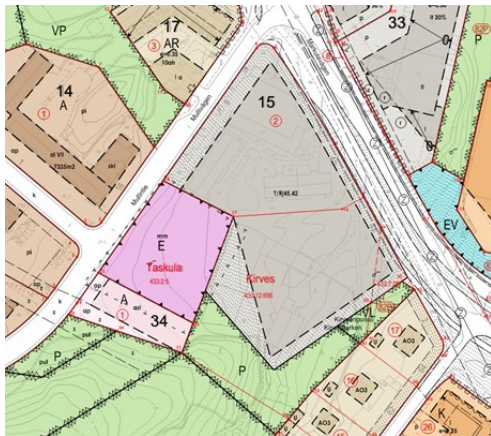
Kaavoituksen esiselvitys, Thomas Hagström



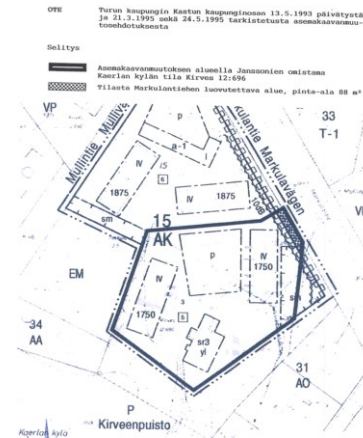
## LÄHTÖKOHDAT

TVT-Asunnot Oy anoo kaavanmuutosta jossa vanha teollisuustontti muutettaisiin kerrostalotontiksi. TVT Asunnot on aiemmin anonut purkulupaa Kirveen tilan päärakennukselle. Rakennus- ja lupalautakunta päätti 17.3.2022 §73 palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi. Museoviranomainen vastustaa rakennuksen purkamista. Kaavanmuutosanomuksen liitteenä olevassa tontinkäyttösuunnitelmassa päärakennus säilytetään ja siihen osoitetaan uutta käyttötarkoitusta.

Alueella on voimassa 1958 voimaan tullut asemakaava, jossa alue on osoitettu teollisuuskäyttöön. Alueelle on 1995 laadittu asemakaavanmuutosehdotus. Siinä alue osoitettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, kyseistä kaavaa ei ole kuitenkaan koskaan hyväksytty. Muutosalueen pohjoispuolelle on 1990-luvulla rakennettu pienkerrostaloja poikkeusluvalla. Poikkeuslupapäätöksessä todetaan, että alueelle ei tulla jatkossa myöntämään poikkeuksia käyttötarkoituksesta, vaan asiaa tulisi tutkia asemakaavalla. Yleiskaava 2029:ssä alue on osoitettu asuinalueeksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta



V. 1995 asemakaavaehdotus



Ote Yleiskaava 2029:sta

## HANKKEEN TOTEUTUSEDELLYTYKSET

### HANKKEEN MAHDOLLISUUDET

Alue soveltuu hyvin asuinrakentamiselle, palvelut ovat lähellä ja liikenneyhteydet hyvät. Hanke on yleiskaava 2029 mukainen ja edistää uusien vuokra-asuntojen tuotannon hyvien liikenneyhteyksien varrella. Hanke ei edellytä merkittäviä investointeja kaupungilta, vaan se nojautuu olemassa olevaan infraan. Nykyinen teollisuuskaava on vanhentunut ja tulisi päivittää.

### HANKKEEN HAASTEET

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa AP-aluetta. Kirveen tilan päärakennus on merkitty suojelukohteeksi jo vuonna 2001 voimaan tullessa Turun kaupungin yleiskaavassa. Rakennuksella on suojelumerkintä myös nyt vireillä olevassa kaupungin yleiskaava 2029:ssä. Alueen asemakaava on vuodelta 1958 eikä siinä ole suojeluun otettu kantaa.

Ajo tontille on tontinkäyttösuunnitelmassa osoitettu kiinteistön ”Taskulan” kautta. Kyseisellä alueella sijaitsee Taskulan ruumis- ja polttokenttäkalmisto. Niiden tarkkaa rajausta ei ole tiedossa, siltä osin aluetta tulee tutkia museoviranomaisen ohjeiden mukaan. Taskulan eteläpuolella sijaitseva kiinteistö 34.-1 on As Oy Kairiviitan omistuksessa oleva autopaikkojen korttelialue, jota ei ole käytössä. Kaavanmuutoksen yhteydessä tulee selvittää As Oy Kairiviitan autopaikkatarvetta, sekä mahdollisuutta sijoittaa Kirveen tilan uudisrakennusten autopaikat kyseiselle alueelle, tai ainakin mahdollisuutta järjestää ajo tontille tämän kiinteistön kautta.

### LOPPUPÄÄTELMÄ

Alueen asemakaavaa on syytä päivittää sekä käyttötarkoituksen että suojeluasioiden osalta. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota uudisrakentamisen massoitteeluun, muinaismuistoalueisiin sekä mahdolliseen rakennussuojeluun.