

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä helmikuuta 2010 päivättyä, lausunnon ja neuvottelujen johdosta 21.1.2011, ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 15.2.2011 § 82 päätöksen johdosta ja 16.6.2011 muistutusten johdosta muutettua asemakaavakarttaa **"Kähärintie 14-18" (6/2006)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	2	2
Tontit:	4, 5 ja 6	4, 5 och 6

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	2 (osa)	2 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: KÄHÄRI-2.-13

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 6/2006.
Diarinumero 1114-2006.

Asemakaavanmuutoksen laatija:
Turun ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimisto,
Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasunnittelija Marja Westerlund

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on tiedotettu v. 2006 kaavoituskatsauksessa ja osallisille on kirjeellä lähetetty ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1738 ha ja se sijaitsee n. 1,2 km Kauppatorilta luoteeseen Kähärintien ja Rantämäenkadun välisellä karttaan mustalla rajatulla alueella.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Kähärintie 14-18”.

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa alueen rakennuskannan uudistaminen vastaamaan nykyajan asumisvaatimuksia kuitenkin ympäristössä olevaan perinteisen rakennuskannan mittakaavaan istuvasti. Kaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävällä tonttijaonmuutoksella suunnittelualueen kolme tonttia yhdistetään yhdeksi tontiksi.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 23.3.2006, muut. 15.12.2010
2. Asemakaavakartta 2.2.2010, muut. 21.1.2011 (lausunto ja neuvottelut), 15.2.2011 (YKL § 82) ja 16.6.2011 (muistutukset)
3. Tilastolomake 2.2.2010, muut. 21.1.2011, 15.2.2011 ja 16.6.2011
4. Esitys kallioseinämän säilyttämiseksi 9.3.2006, Insinööri toimisto Varsinais-Suomen Kalliotekniikka Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavanmuutos pantiin vireille Raija Ekbladin, Hans Ekbladin ja Tililiitto Oy / Sami Ekbladin 12.1.2006 tekemästä anomuksesta.
- Kaavanmuutoksen hakijan edustajien toimesta järjestettiin 10.1.2006 suunnittelun alueen naapurustolle tiedotustilaisuus Juhannuskukkulan ammatti-instituutin ruokasalissa.
- Asemakaavan vireille tulosta tiedotettiin v. 2006 kaavoituskatsauksessa.
- 27.3.2006 osallisille postitettiin ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilläolosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedusteluvakkeineen.
- 16.8.2007 osallisille postitettiin mm. suunnittelun alueen rajauksen osalta muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidekaavakkeen ja lähetekirjeen kera.
- Kaavanmuutosanomusta tarkistettiin 15.6.2009 päivätyllä kirjeellä.
- Asemakaavanmuutosluonnos, pvm 15.10.2009, hyväksyttiin muutos- evästyksin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 1.12.2009 § 620.
- Lausuntopyynnöt asemakaavaehdotuksesta (pvm 2.9.2010) jätettiin toukokuussa 2010.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 15.2.2011 § 82 ”Ehdotus hyväksyttiin siten muutettuna, että kaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköinnin ja talot voidaan jakaa siten, että yhteen rakennukseen voidaan rakentaa 3 x 90 m² asuntoja. Louhinta tulee suorittaa Kähärintien puolelta. Liikenneturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa jos päädytään maanalaiseen pysäköintiratkaisuun.”

- Asemakaavanmuutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 28.2. - 29.3.2011 ja tällöin jätettiin yhteensä 15 muistutusta.
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksytetään kaupunginvaltuustossa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu Kähärin ja Pohjolan vanhaan pientalovaltaiseen asuntoalueeseen. Alueella olevat kolme asuinrakennusta ovat Maakuntamuseolta saadun tiedon mukaan peräisin 1800-luvun lopulta. Seuraavassa kuvassa näkyvä Kähärintien varrella oleva asuinrakennus on tyypiltään usean perheen talo.



NÄKYMÄ KÄHÄRINTIELTÄ TONTILLE 5

Suunnittelualueen korkeusasema Kähärintien varressa on n. +27 m mistä maasto laskee loivasti Röntämäenkadun suuntaan päättyen sen pohjoisreunassa olevaan n. 4 m korkeaan vanhaan kallioleikkaukseen. Alla olevassa kuvassa näkyvät ko. kallioleikkaus sekä tonttien 4 ja 6 asuinrakennukset, jotka ovat tyypiltään yhden perheen taloja. Tontilla 4 oleva vaalea asuinrakennus ei ole asumiskäytössä.



NÄKYMÄ RÄNTÄMÄEN- JA PÄHKINÄMÄENKADUN RISTEYKSESTÄ TONTEILLE 4 JA 6

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä vaan se on vuosien varrella kallioperäiselle maaperälle rakentunutta pihamiljöötä koostuen melko vähäisistä puu- ja pensasistutuksista, pienistä nurmikkokaistoista ja käytävistä.

Palvelut

Suunnittelualueen lähin perusopetuksen 1.- 6. luokka-asteen koulu on vajaan puolen kilometrin päässä Satakunnantien toisella puolella kuten myös aluetta lähimpänä oleva päiväkotiki. Samalla suunnalla, mutta hieman kauempana sijaitsee 7.- 9. luokka-asteen koulu. Turun ammatti-instituutin yksi toimipiste sijaitsee Juhannuskukulalla n. 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta lounaaseen.

Alue kuuluu n. 1,4 km:n etäisyydellä sijaitsevan Keskustan terveysaseman piiriin, os. Käsityöläiskatu 2.

Suunnittelualuetta lähinnä oleva päivittäistavaraliike toimii Raunistulanportissa Satakunnan- ja Tampereentien risteyksen pohjoispuolella ja myös ydinkeskustan tarjoamat palvelut ovat melko lähellä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä ja ne on rakennettu ympäröiville katualueille.

Liikenne

Räntämäenkadun kalliroleikkauksesta johtuen ajoneuvoliittymät suunnittelualueelle ovat Kähärintien puolelta. Kähärintie on asfaltoitu katu, jonka molemmissa reunoissa on kapeahkot betonilaatoitetut jalkakäytävät. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevilla kaduilla on aluopeusrajoitus 40 km/h. Kähärintiellä pysäköinti on kielletty lukuun ottamatta kesäaikaa, jolloin pysäköinti on sallittu kadun eteläreunassa tontteihin 3-7 rajoittuvalla osuudella. Kadun ja jalkakäytävien kunnossapidosta vastaa Turun kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston 13.11.2008 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Niiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huomioitava mm. alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä suunnittelualue on merkitty pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, jolla aluetta varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys- ja palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa 20.10.1953 vahvistetussa asemakaavassa A34/1953 suunnittelualue on omakotirakennusten korttelialuetta, jolla rakennusoikeus on 649 k-m². Voimassa olevan kaavan ja sisäasiainministeriön 14.8.1950 vahvistaman Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 43 pykälän mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kolme huoneistoa käsittävän päärakennuksen kerrosluvultaan $1\frac{3}{5}$ ja yhden yksikerroksisen talousrakennuksen. Tonttien rakennusoikeudet määräytyvät suhteessa tontin pinta-alaan ja ne on esitetty seuraavassa taulukossa:

<u>Tontti:</u>	<u>Pinta-ala:</u>	<u>Rakennusoikeus:</u>
072-2-4	618 m ²	226 k-m ²
072-2-5	566 m ²	213 k-m ²
072-2-6	554 m ²	210 k-m ²

Muut selvitykset

Turun maakuntamuseo on v. 2002 inventoinut suunnittelualueen rakennuskannan ja määritellyt tonteilla 4 ja 5 (os. Kähärantie 16 ja 18) olevat asuinrakennukset kaupunkikuvallisesti tai paikallishistoriallisesti merkittäviksi.

Insinööritoimisto Varsinais-Suomen Kalliotekniikka Oy on laatinut 9.3.2006 päivätyn selvityksen kallioseinämän säilyttämisestä, liite 4.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

<u>Tontti:</u>	<u>Tonttijaon hyväksymis-päivämäärä:</u>	<u>Kiinteistörekisteriin merkitsemis-päivämäärä:</u>
072-2-4	3.11.1953	8.9.1955
072-2-5	29.1.1951	1.7.1955
072-2-6	3.11.1953	15.8.1955

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maaston-tarkistus on suoritettu 5.1.2010.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Raija Ekblad, Hans Ekblad ja Tililiitto Oy / Sami Ekblad ovat 12.1.2006 tehneet anomuksen asemakaavan ja tonttijaon muuttamisesta. Hakijoiden tavoitteena on mm. yhdistää kolme tonttia yhdeksi pientalotontiksi, uusia niillä oleva rakennuskanta, nostaa rakennusoikeutta, louhia pysäköintitilat kallion sisään ja järjestää ajoneuvoliittymä sinne Röntämäenkadulta.

Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ollut estettä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun museokeskus, Turku Energia Oy, Turun kaupungin rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja suunnittelutoimisto / liikennesuunnittelu, päättäjät sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kähärlän omakotiyhdistys ry sekä aluekumppanuus / Länsikeskus
- osalliseksi on voinut myös ilmoittautua

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

Vireille tulosta tiedottaminen, tällöin esitetyt mielipiteet ja kannanotot sekä vastine

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin v. 2006 kaavoituskatsauksessa. Lisäksi kaavanmuutoksen hakijan edustajien toimesta suunnittelualueen naapureille järjestettiin 10.1.2006 tiedotustilaisuus Juhannuskukulan ammatti-instituutin ruokasalissa, jossa paikalla oli n. 30 henkilöä.

27.3.2006 postitettiin osallisille ensimmäisen kerran ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidekaavakkeineen. Tähän 23.3.2006 päivättyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn kaavanmuutoshankkeeseen jätettiin eri tahoilta 8 mielipidettä, joista kahdessa on useampia kuin yksi tai kaksi allekirjoittajaa.

v. 2006 jätetyissä mielipiteissä kritisoitiin mm.:

- esitettyä suurta rakennusvolyymia, joka rikkoo ja tuhoaa nykyisen alueella olevan asumismiljöön massiivisuudellaan ja on nykyiseen asuin-ympäristöön verrattuna oleellinen muutos
- suojeltujen rakennusten hävittämistä
- autopaikoituksen sijoittamista kallion sisään, mikä on rakenteena vastoin alueen ilmettä ja tunnelmaa

- räjäytys- ja louhintatyötä, joka on liian suuri rasite ja riski ympäristössä olevien osin savimaalle perustettujen vanhojen rakennusten perustuksille ja rakenteille sekä alueen turvallisuudelle
- huomattavasti lisääntyvää liikennettä huoltoajoiheen
- nähtävissä olevaa vaikeutuvaa pysäköintitilannetta Kähärintien varressa maanalaisesta pysäköintitilasta huolimatta
- Asunto Oy Turun Kähärintie 20 pyytää rajaamaan tonttinsa pois asemakaavanmuutosalueesta ja haluaa suunnitellut jättepisteet sijoitettavaksi kadun varteen pois heidän tonttinsa vastaiselta rajalta.

Toisen kerran osallisille postitettiin 16.8.2007 mm. kaavarajauksen osalta pvm 14.8.2007 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidekaavakkeen ja lähetekirjeen kera. Tällöin jätettiin 17 mielipidettä, joista kolmessa on useampia kuin yksi tai kaksi allekirjoittajaa.

v. 2007 jätetyissä mielipiteissä tuotiin esiin mm. seuraavia näkökohtia:

- esitetty kaavanmuutoshanke ei huomioi millään tavoin maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteita, kuten
 - turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista
 - rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista
 - luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä
 - ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä
 - luonnonvarojen säästeliästä käyttöä
- kaavanmuutoshanke on vaarassa muodostua ennakkotapaukseksi, jolla ajetaan vain yksityisen tahon ahnetta maksimaalista taloudellisen edun tavoittelua ja joka merkitsee ympäristön asukkaiden elinolosuhteiden merkittävää ja pysyvää muutosta huonompaan suuntaan ja aiheuttaa naapurustolle myös vaikeasti arvioitavaa taloudellista menetystä
- muutossuunnitelman vireille tulo on luonut ahdistuksen ilmapiiriin koko aiotun rakennuspaikan naapurustoon, mikä lienee osaltaan lisännyt omistajien vaihtuvuutta kaavanmuutosalueen eteläpuolella
- Pohjolan ja Kähärin perinteisen, pitkän ajan kuluessa muodostuneen, vahvan identiteetin omaavan puutaloaltaisen pientaloalueen idylli, miljöö ja ympäristöarvot tulee säilyttää eikä yksittäiselle pientalotontille pidä kaavoittaa toisenlaista rakennusoikeutta, kuin mitä ympäristössä on
- suunnitellut raskaat rakennusmassat ovat muuhun alueen rakennuskantaan nähden täysin sopimattomia minkä seurauksena lähinaapurit menettävät omaleimaisen kotimaisemansa ja saavat tilalle jätteenkeräyspisteen, parkkihallin ajoaukon tms.
- toivotaan vastuuntuntoa säilyttää vähäisiksi käyneiden historiallisesti arvokkaiden puupientaloalueiden alue
- maakuntamuseon inventointikartoitus tulee ottaa huomioon ja säästää ainakin osa vanhoista rakennuksista
- Pohjolan ja Kähärin alueen asemakaavat tulisi päivittää ja suojelunäkökohdat tarkistaa, koska etenkin Pohjolan alue on säilynyt yhtenäisenä ja alkuperäisenä
- Pohjolan kaupunginosan puutaloalueen luonteeseen ei mitenkään sovi kallioon louhittu parkkihalli sillä se tulisi merkittävästi huonontamaan Rantämäenkadun, Pähkinämäenkadun ja Pohjolankadun rauhallisia asuinolosuhteita tuomalla mm. meteliä, saasteita ja liikenneongelmia
- parkkihallin käytöstä ympäristölle aiheutuva meluhaitta, myös öiseen aikaan, tulisi kartoittaa

- parkkihallin rakentamisvaiheen ja käytön tuottaman liikenteen lisäyksen myötä alueen liikenneturvallisuus vaarantuu koska Röntämäenkatu on kapea ja vain sen toisella puolella on jalkakäytävä, lisäksi huomionarvoista on, että katua kulkevat suunnittelualueen läheisyydessä toimivien kolmen koulun ja perhepäiväkodin lapset ja nuoret
- suunniteltu kalliolouhinta tuo muassaan riskejä alueen kiinteistöille, on edesvastuutonta ja rikkoo väistämättä ainakin lähitalojen perustuksia ja rakenteita, vaarassa ovat talot etenkin Pähkinämäen- ja Röntämäenkadun varsilla koska ne on rakennettu savipohjalle
- noin kolmetuhatta kuormaa käsittävän jätekiven poiskuljetus työmaalta lisää talojen rikkoutumisvaaraa
- kuka tutkii, kuka korvaa tai vastaa räjäytystyöstä rakennuksille mahdollisesti aiheutuvien vaurioiden kustannukset, selvää on, ettei kukaan
- kallio kallioleikkauksineen on korvaamaton luonnonarvo, joka kauniine kasvillisuuselementteineen on säilytettävä kokonaisuudessaan, ei riitä, että kallioleikkauksen seinämää vain pyritään säilyttämään
- kallioleikkauksella on historiallista merkitystä sillä sitä pitkin on vuoteen 1944 asti kulkenut Turun ja Maarian kunnan raja
- kaksi autopaikkaa asuntoa kohden on ylimitoitettua koska suunnittelualue sijaitsee erinomaisten joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien piirissä ja Turun keskusta on lähellä kuten myös rautatie- ja linja-autoasema
- on odotettavissa, että asukkaiden ja heidän vieraidensa autojen lyhytaikainen pysäköinti lähikatujen varsilla lisääntyy
- aluetta tulee kehittää maltillisesti vanhaa rakennettua ympäristöä kunnioittaen siten, että rakennusoikeus myönnetään sen verran pienenä, jotta parkkipaikat mahtuvat piha-alueelle asuntojen välittömään läheisyyteen
- koko kaavahanketta esitetään uudelleenarvioitavaksi.

Ympäristönsuojelutoimisto on 22.8.2007 sähköpostin välityksellä tiedottanut, että heidän tietokantansa mukaan kohteessa ei löydy epäilyjä pilaantuneista maa-alueista.

Lounais-Suomen ympäristökeskus edellytti 6.9.2007 pidetyssä vireillä olevien kaavoituskohteiden ajankohtaistapaamisessa kyseisen kaavanmuutoskohteen osalta, että tarkoin tutkitaan vanhojen rakennusten arvot ja laaditaan myös vaihtoehto, jossa niiden säilyminen turvataan.

Turun maakuntamuseon sähköpostin välityksellä 18.9.2007 saatu kannanotto suunnittelualueeseen on, että Kähärntien suuntainen asuinrakennus tontilla 5 tulee säilyttää osana katunäkymää ja alueen vanhaa rakennuskantaa. Muilta osin aluetta on mahdollista korvata uudisrakentamisella. Kähärin alueella on paikoin volyymiltaan isoja asuinrakennuksia, mutta niitä ei yleensä ole useita vierekkäin. Nyt kolmen ison asuinrakennuksen vierekkäin rakentaminen muuttaa merkittävästi alueen pienimittakaavaista rakennustapaa. Parempi olisi, ettei aluetta rakenneta näin täyteen vaan vähennetään asuntojen määrää ja samalla talojen massoja pienemmiksi. Tällöin on mahdollista myös laittaa autojen parkkipaikat pihalle. Parkkiluola ei ole mitenkään perinteinen ratkaisu alueella. Tärkeää alueen suunnittelussa on ottaa huomioon, että Kähärissä, kuten myös mm. Raunistulassa sisäänkäynnit ovat aina pihan puolelta tai rakennusten päästä, ei katujulkisivuista. Siltä osin kaavanmuutosanomuksen yhteydessä esitetty esisuunnitelma rakennuksista ei museon näkemyksen mukaan ole mahdollinen. Kähärin alueen luonteeseen ei myöskään kuulu, että vierekkäin on samannäköisiä taloja vaan alueen rakennukset ovat kaikki vähän erinäköisiä.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan asemakaavaluonnoksen käsittelyvaiheessa v. 2009 jätettiin lisää mielipiteitä. Niistä yksi oli useiden Kähärin alueen asukkaiden allekirjoittama adressi. Mielipiteissä kaavahanketta kritisoi- tiin pitkälti samoin perustein kuin vv. 2006 ja 2007 jätetyissä mielipiteissä.

Hans Ekblad jätti ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle 17.11.2009 päivätyn vastineen, jossa tuotiin esiin kaavahanketta puoltavia näkökohtia.

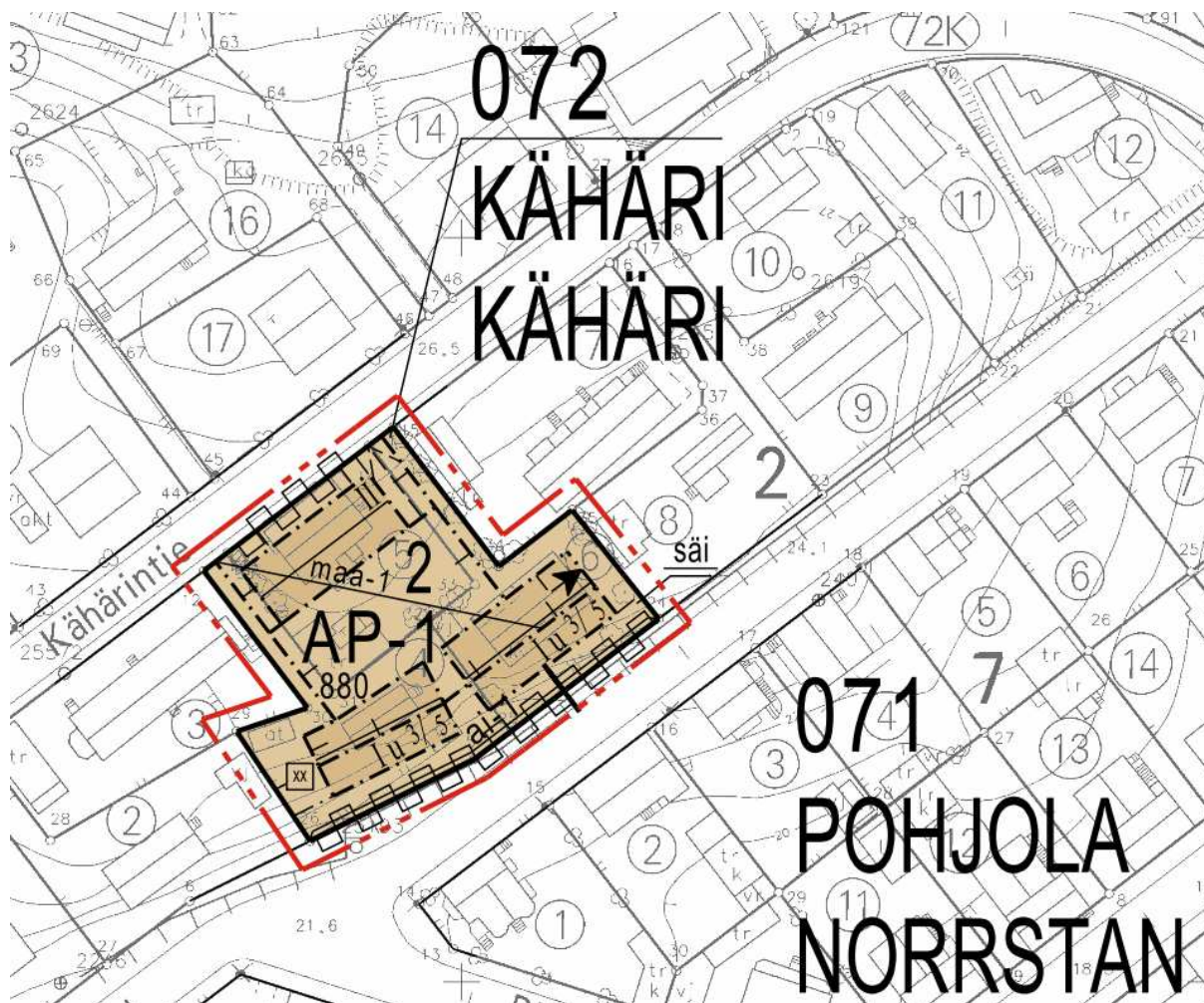
Asemakaavaluonnos

Osallisten vv. 2006 ja 2007 jättämien runsaiden mielipiteiden sekä viran- omaisilta saatujen kannanottojen johdosta asemakaavatoimisto edellytti kaavanmuutoksen hakijatahon tarkistavan kaavanmuutosanomuksen liitteenä olleita suunnitelmia.

Kaavanmuutosanomusta täydennettiin 15.6.2009 päivätyllä kirjeellä, jonka liitteenä oli tarkistetut suunnitelmat sekä muistio. Muistiosta käy mm. ilmi, että Maakuntamuseon edustajat ovat 30.4.2008 tehneet katselmuskäynnin kaavanmuutosalueella ja käydyssä neuvottelussa todenneet, että kaikki kaavanmuutosalueella olevat rakennukset voidaan purkaa. Näin ollen Lou- nais-Suomen ympäristökeskuksen (nyk. Varsinais-Suomen elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus, ELY) edellyttämien rakennukset säilyttävän vaih- toehdon laatiminenkaan ei enää ollut tarpeen. Ja koska alueella voimassa oleva asemakaava jo nyt mahdollistaa esim. kolme huoneistoa käsittävien rakennusten rakentamisen tonttia kohti, ei asemakaavatoimistossa myös- kään nähty lähes 0-vaihtoehdon kaltaisen vaihtoehdon laatimista järkeväksi.

Yllä olevista perusteista johtuen alueelle laadittiin vain yksi luonnosvaihtoeh- to, pvm. 15.10.2009. Seuraavilla sivuilla esitetty asemakaavaluonnos ja asemakaavamerkin- nät ja -määräykset pohjautuvat hakijatahon kaavanmuu- tosanomusta täydentävän kirjeen mukana toimitettuun tarkistettuun suunni- telmaan, jonka asemakaavatoimisto katsoi soveltuvan laadittavan kaava- luonnoksen pohjaksi. Suunnitelma on esitetty liitteenä 1 olevassa osallistu- mis- ja arviointisuunnitelmassa.

ASEMAKAAVALUONNOS, 15.10.2009



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP-1

Asuinpienalojen korttelialue.

Asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko rakennusten päädyistä tai niiden pihan puolelta. Asuinrakennusten etäisyys toisistaan on oltava vähintään 8 m. Asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja ja asemakaavassa sallittua rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa kuisteja, portaita ja muita vastaavia tiloja. Kullekin rakennusosalalle saa sijoittaa enintään kolme asuntoa.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko mansardikatto tai 2-lappeinen harjakatto, jonka kattokaltevuus on n. 30 astetta. Vesikattomateriaalina tulee käyttää joko tumman harmaata kattotiiliä tai tumman harmaaksi maalattavaa konesaumattua peltikatetta.

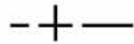
Korttelialueen asuinrakennusten kadunpuoleisten julkisivujen korkeus saa olla enintään 5,5 m ja niiden sekä muiden rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peitto-maalattua laattaa. Rakennukset tulee maalata perinteisin värein keskenään erivärisiksi.

Korttelialueelle on osoitettava 1,5 autopaikka asuntoa kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota ja niiden ilmanvaihtohormit ja -laitteet tulee sijoittaa rakennusten vaipan sisään.

Korttelialueelle on varattava yhtenäistä ja esteettömästi saavutettavaa suojaistutuksin erotettua aluetta leikkiä ja oleskelua varten vähintään 10 m² asuntoa kohti. Korttelialueen reuna-alueilla kasvava puusto tulee säilyttää ja rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tms. on istutettava.



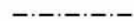
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



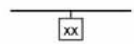
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sijainniltaan ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

072
KÄHÄ

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

2

Korttelin numero.

880

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

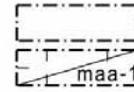
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu3/5

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

säi

Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti noudatettavan määräyksen.



Rakennusala.

Alue, jolle asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen saa sijoittaa maanalaista tilaa ajoluiskaa, autojen ja polkupyörien säilytystä, väestönsuojaa, varastointia, kiinteistönhoidtoa yms. varten sekä maanpinnan ja maanalaisen tilan yhdistävän porras- ja hissiyhteyden. Maanalaisen pihatason kansi ei saa nousta ympäristössä olevaa maantasoa ylemmäksi ja pihatason kannen on kestävä raskaan pelastusajoneuvon paino.



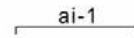
Sijainniltaan ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, jota ei saa kattaa.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Alueen osa, jolla oleva kallio on säilytettävä.

Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.



Merkintä osoittaa kohdan, jolle on rakennettava vähintään 150 cm korkea aita maanpinnan tasosta mitattuna.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.10.2009 päivätyn asemakaavaluonnoksen 1.12.2009 § 620 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi seuraavin evästyksin:

- Rakennuskohtainen asuntomäärä tulee laskea kolmesta kahteen eli kaava-alueelle tulee näin ollen kuusi asuntoa kaavaillun yhdeksän sijaan.
- Kaavan rakennusoikeuden voi nostaa nykyisen kaavan sallimasta 649 k-m²:stä 750 k-m²:iin sillä kaavan tulee tähdätä perheille sopivan kokoisten asuntojen rakentamiseen. Rakennusoikeus tulee myös jakaa mahdollisimman tasan rakennusten kesken.
- Pysäköintijärjestelyt tulee hoitaa muulla kuin maanalaisella tilaratkaisulla sillä maanalainen pysäköinti ei ole Kähärin alueen luonteesta johtuen oikea tapa autopaikoitustarpeen ratkaisemiseksi.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (pvm 2.2.2010) pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turun museokeskukselta, Turku Energia Oy:ltä sekä Turun kaupungin rakennusvalvontatoimistolta. Lausuntopyyntökirjeessä lausunnonantajilta pyydettiin lisäksi heidän näkemystään maanomistajan asiantuntijan laatimasta ja 3.5.2010 päivätystä Kaavaehdotuksen kehittäminen -nimellä otsikoidusta muistiosta.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta toteaa lausunnossaan, että mikäli rakennusoikeuden kasvu jää alle 300 k-m² ei kaupunginvaltuustossa 22.1.2007 § 21 hyväksytyn maapolitiikan periaatteiden mukaan maankäyttösopimusta tarvita, mutta asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävän tonttijaonmuutoksen laatimiskustannukset tulee periä maanomistajalta yhtä aikaa asemakaavanmuutoksen laatimiskustannusten kanssa.

Asemakaavatoimisto: Tonttijaonmuutoksen laatimiskustannukset tullaan perimään maanomistajalta samaan aikaan asemakaavanmuutoksen laatimiskustannusten kanssa.

Museokeskus toteaa lausuntonaan, että ehdotuksessa on otettu huomioon Maakuntamuseon / Museokeskuksen ja alueen ihmisten kannanotot sallimalla alueelle vain kuusi asuntoa ja antamalla tarkkoja määräyksiä uudisrakentamisen koosta, muodosta ja ulkoasusta. Tosin asemakaavan selostuksessa todettu: ”Kaava-alueen rakennuskannan uudistuessa alueen yleisilme muuttuu yhtenäisemmäksi ja viimeistellymmäksi” on ristiriidassa Kähärin ominaispiirteiden kanssa. Myöskään tumman harmaa kattotiili vesikattomateriaalina ei ole perinteisen värinen katemateriaali ja se tulee muuttaa punaiseksi kattotiileksi. Konesaumattu peltikate kuitenkin voi olla tumman harmaa.

Maanomistajan nimeämän asiantuntijan laatiman muistion näkemyksistä Museokeskus toteaa, ettei Museokeskus edelleenkään puolla asuntojen alle louhittavaa kellaritilaa pysäköintiä tai muuta tarkoitusta varten. Maanalainen pysäköinti tarkoittaa aina myös jossain kohdin ajoluiskaa eikä kellariin louhittu autopaikoitus ole tyypillistä Kähärin pientaloalueella, joten siksi kaavaehdotuksessa esitetty maanalaisesta pysäköinnistä luopuminen on hyvä

ratkaisu. Alueen asuntojen lukumäärää ei myöskään ole tarpeen lisätä, koska se aiheuttaa mm. paikoitusongelmia pihalla. Sen sijaan kaavamääräyksiin ehdotettu lisäys: "Rakennusten ja julkisivujen koko tulee erityisesti sopeuttaa alueen vanhan rakennuskannan mittakaavaan" on muotona hyvä ja tukee asemakaavan tarkoitusta.

Asemakaavatoimisto: Kaavakarttaan kattotiilen värivaatimus muutetaan punaiseksi ja kaavamääräyksiin lisätään lause: "Korttelialueen rakennusten koko tulee sopeuttaa alueen vanhan rakennuskannan mittakaavaan." Lisäksi kaavaselostuksen lauseesta "Kaava-alueen rakennuskannan uudistuessa alueen yleisilme muuttuu yhtenäisemmäksi ja viimeistellymmäksi" poistetaan sana yhtenäisemmäksi.

Vesiliikelaitoksella, Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ja rakennusvalvontatoimistolla ei ollut huomautettavaa.

Neuvottelut 21.9.2010 ja 21.1.2011

Lausuntopyyntövaiheen jälkeen kaavanmuutoksen hakijan edustajan aloitteesta käydyissä neuvotteluissa kaavaehdotusta haluttiin vielä muutettavan siten, että:

1. Koko tontin rakennusoikeus olisi 750 k-m² eikä jaettu 250 k-m² / rakennusala, koska tällöin rakennusmassojen koko voisi tilanteen mukaan hieman vaihdella.
2. Korttelialueella sallittu asuntoluku olisi 6 sijasta 7 sillä perusteella, että alueella voimassa oleva kaava sallii 9 asuntoa.
3. Autopaikkamääräys olisi 1 autopaikka / asunto ja kaksi vieraspaikkaa.

Neuvotteluiden johdosta kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

1. Poistettiin rakennusalakohtainen rakennusoikeusmerkintä ja korvattiin se merkinnällä 750 / 270 ja määräyksellä: "Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärän ja toinen luku yksittäisellä rakennusalalla sallitun rakennusoikeuden enimmäismäärän."
2. Kaavamääräys "Kullekin rakennusalalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa" haluttiin pitää ennallaan, koska asuntojen lukumäärän kasvu tuottaisi ongelmia autopaikoituksen järjestämisen suhteen. Alueelle ei myöskään haluta syntyvän rivitalotyyppistä rakentamista.
3. Autopaikkamääräystä 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ei ole syytä muuttaa sillä se noudattaa linjaa, joka Kähärin alueen 2000-luvulla vahvistetuissa asemakaavoissa on ollut käytäntönä. Vieraspysäköintipaikkavaatimus voidaan kuitenkin muuttaa muotoon "Korttelialueelle on osoitettava riittävä määrä vieraspysäköintipaikkoja."

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätös 15.2.2011 § 82

2.2.2010 päivätty ja Museokeskuksen lausunnon ja neuvotteluiden johdosta 21.1.2011 muutettu asemakaavaehdotus hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa siten muutettuna, että kaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköinnin ja talot voidaan jakaa siten, että yhteen rakennukseen voidaan rakentaa 3 x 90 m² asuntoja. Louhinta tulee suorittaa Kähärintien puolelta. Liikenneturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa jos päädytään maanalaiseen pysäköintiratkaisuun.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 15.2.2011 § 82 hyväksymässä muodossa 28.2. - 29.3.2011 väliseksi ajaksi. Tällöin jätettiin yhteensä 15 muistutusta. Niistä yksi oli muodoltaan adressi, jonka allekirjoittajina on useita henkilöitä. Nähtävilläolon jälkeen toimitettiin vielä kolme kaavanmuutoskohteeseen liittyvää asiakirjaa.

Seuraavassa koostetut lyhennelmät asemakaavanmuutosehdotuksen muistutuksista sekä kolmesta muusta asiaan liittyvästä asiakirjasta:

1. **Muistutus** / yksityishenkilö, saap. 29.3.2011
2. **Muistutus** / yksityishenkilö, saap. 29.3.2011
3. **Muistutus** / yksityishenkilö, saap. 29.3.2011

Muistutuksissa tuodaan esiin huoli n.1920-luvulla sen aikaisin menetelmin pääsääntöisesti savipatjan päälle rakennettujen rakennusten perustusten, uunien, savupiippujen ym. rakenteiden kestävydestä ja ehjänä säilymisestä mittavien räjäytysten välittömässä läheisyydessä.

4. **Muistutus** / As. Oy Kähärin Wanhatupa / hall. pj., saap. 29.3.2011

Suunnitellut räjäytystyöt ovat määrältään ja laajuudeltaan liian suuret ja sijainnin läheisyys saattaa vahingoittaa naapurissa sijaitsevan talomme rakenteita. Lisäksi räjäytystyöstä aiheutuva meluhaitta on suuri.

5. **Muistutus** / yksityishenkilö, saap. 29.3.2011

Naapuruston vanhojen talojen perustukset, hormit ja uunit eivät kestä paikoitustilojen peruskallioon louhimista. Louhinnasta sekä sen aiheuttamasta raskaasta liikennöinnistä aiheutuu haittaa alueen asukkaille mm. melun ja saasteiden muodossa ja se vaarantaa kapealla Kähärintiellä kulkevien lasten turvallisuuden.

Louhimisen esteettiset haitat ympäristölle pysyvät ja ehdotettu maanalainen paikoitustila palvelee vain rakennuttajaa ja jyrää asiantuntijoiden lausunnot ja alueella jo asuvien turkulaisten mielipiteet. Tiheä uudisrakentaminen ei sovi alueelle ja rakentaminen pitäisikin suunnitella niin, että paikoitus järjestetään tonteilla.

6. **Muistutus** / As. Oy Turun Kähärintie 20 / hall. pj., saap. 29.3.2011

Näin mittavat räjäytystyöt saattavat vahingoittaa naapuritalojen rakenteita. Mutta mikäli ne kuitenkin toteutetaan, niin vaadimme, että ennen räjäytystöiden alkamista naapuritalojen kunto kartoitetaan ja dokumentoidaan kunnolla valokuvaamalla ja että räjäytystyön tekijällä on kaikki tarvittavat vakuumukset kunnossa.

Kyseessä on meidän kodit, joten räjäytystöiden luvanantajan tulee vaatia rakennuttajalta ja räjäytystöiden toteuttajayritykseltä kaikin puolin vastuullisia toimintatapoja. Luvanantajan taholta pelkkä viittaus kehittyneempiin räjäytysmenetelmiin ei mielestämme ole riittävä vaan luvanantajan on omalta osaltaan toimittava vastuullisesti Kähärintie 14-18 naapurustoa kohtaan.

Muistutamme myös, että kaavanmuutosalueen tulevassa suunnitelmassa tulee ottaa huomioon jäteastioiden, ajoluiskan, autopaikkojen ja jäteilmän poiston sijoituksessa ”Rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto määräykset ja ohjeet 2010” Kähärintie 20:n ulkoilmalaitteisiin ja kaavanmuutosalueen puoleiseen päätyyn nähden. Lisäksi vaadimme kiinnittämään huomiota paloturvallisuusseikkoihin etenkin jäteastioiden suhteen.

7. Muistutus / kaksi yksityishenkilöä, saap. 29.3.2011

Parkkiluolahankkeen mitoitus on ristiriidassa alueen keskeisen sijainnin ja alun perin vähäautoiseksi suunnitellun Pohjolan korttelirakenteen kanssa. Emme halua vastustaa kestävästä kaupunkirakennetusta edistävää täydennysrakentamista, mutta tältä osin pidämme asemakaavaehdotusta alueelle soveltumattomana.

8. Muistutus / yksityishenkilö, saap. 28.3.2011

Muistuttaja toteaa, että ympäristö- ja kaavoituslautakunnan menettely pyörittää jo kerran tehty päätös osoittaa täydellistä piittaamattomuutta niin asiantuntijoiden kuin alueen asukkaiden lausunnoista ja mielipiteistä. Vastustan kaavamuutosta seuraavin perustein:

- Kallioparkki on alueelle täysin sopimaton elementti ja peruskallion louhinta vaarantaa Kähärin (samaa kalliota) ja Pohjolan (savipatja) talojen perustukset, hormit ja uunit.
- Tonteille tulisi kaavoittaa asuntoja siinä suhteessa, että asukkaiden autot mahtuvat tontille.
- Muutokset omaleimaisen ja rauhallisen alueen viihtyisyyteen olisivat pysyviä.

9. Muistutus / kaksi yksityishenkilöä, saap. 25.3.2011

Kaavanmuutosalue sijaitsee kalliolla, jonka kalliroleikkaus ja Röntämäenkatu erottavat savimaasta, jolla tonttimme sijaitsee. Vastustamme kaavamuutosehdotusta, koska:

- Vanhan talomme perustukset ovat talon kulmien alla olevat kivikasat. Niiden lisäksi myös hormit ja uunit voivat räjäytysten vuoksi vaurioitua. Räjäytyksissä ja louhinnassa on riskejä, emmekä usko vastuunkantajia vahingon sattuessa löytyvän, siksi vastustamme parkkiluolaa ja emmekä halua sen sisäänkäyntiä Röntämäenkadulta tai Kähärintieltä.
- Lautakunnan työskentely on epä johdonmukaista ja mitätöivää meitä alueella asuvia ja myös kaavaa valmistelevia virkamiehiä kohtaan. Vaikka lautakunnalla oli tiedossa hankkeen laaja vastustus, niin siitä huolimatta kymmenien ihmisten mielipide jyrättiin, kun yhdelle perheelle halutaan antaa mahdollisuus hyödyn maksimointiin. Tuleeko tästä ennakkotapaus?

- Suunniteltu rakennusoikeus on liian suuri. Autopaikkojen on mahduttava tontin pihalle ja aluetta tulee kehittää maltillisesti vanhaa kaavaa ja puutaloidyllä kunnioittaen. Näitä vanhoja historiallisia alueita ei Turussa enää kovin paljon ole ja vaikka Kähärintie ei ole ehyt kokonaisuus, niin kaava-alueen molemmin puolin on vanhoja taloja ja historian havinaa. Me alueella asuvat toivomme, että edes nämä säästetään. Me emme kaipaa modernia liian tiheää asumista sallivaa kaavaa, joka sopii paremmin uusille alueille.
- Meiltä pyydetään hankkeesta mielipidettä, vaikkei edes piirustuksia parkkihallin osalta ole käytössä. Rakennuslupaa ei tule myöntää nykyisen liian tiiviin suunnitelman mukaisesti.

Kenenkään yksityisen maanomistajan etu ei voi mennä muiden kiinteistön- ja maanomistajien edun edelle ja siksi kannatamme valmistelijan ehdotusta, joka sisältää kuusi asuntoa ja jossa autopaikat sijaitsevat pihalla.

10. Muistutus / kaksi yksityishenkilöä, saap. 28.3.2011

Kähärin ja Pohjolan alueet ovat historiallisesti arvokkaat. Kähärintien alkuosa on jo tarvelty ahtamalla pienille tonteille vierä viereen tyyliin sopimattomia uudisrakennuksia. Sama kohtalo uhkaa nyt kaavanmuutosaluetta, jonka kaunis kallio halutaan louhia parkkiluolaksi. Sen kaivu- ja louhintatyöt olisivat vaaraksi aikoinaan savipohjaiselle maaperälle rakennetuille lähistössä oleville taloille.

Ko. kallion lakea koristaa vanhan kiviaidan jäännös. Meille on kerrottu, että sen tilalle suunnitellaan 1,5 m korkeaa kallioon pultattua aitaa. Se raiskaisi maiseman Röntämäen tien puolelta.

Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti v. 2009, että maanalaisesta pysäköinnistä luovutaan ja suunniteltujen rakennusten määrää rajoitetaan. Tänä vuonna lautakunta pyörsi oman päätöksensä. Lisäksi Turun Sanomien yleisönosastokirjoituksessa 26.3.2011 puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja ilmoittavat, ettei kantaa otettu pysäköintiasiaan vaan että on arvostuskysymys pidetäänkö maanpäällistä vai maanalaista vaihtoehtoa parempana.

Mielestämme Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunnalla pitäisi nimenomaan olla selkärankaa ottaa selkeä kanta arvostuskysymyksiin, jotka koskevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden asuinalueiden ja luonnonkauniiden maisemien säilyttämisessä!

Pysyttäköön esittelijän esittämässä kevyemmässä kaavanmuutosehdotuksessa, joka sisältää vain kuusi asuntoa eikä lainkaan maanalaista parkkihallia.

11. Muistutus / kolme yksityishenkilöä, saap. 29.3.2011

Emme vastusta uudisrakentamista Kähärinmäellä, mutta sitä emme hyväksy, että:

- Parkkiluolan rakentamiseen liittyvillä mittavilla räjäytystöillä vaarannetaan alueen naapuruston vanhan 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta peräisin olevan savipatjalle perustetun rakennuskannan kunto. Toistuvat räjäytykset panevat saven aaltoilemaan, mikä todennäköisesti aiheuttaa vaurioita perustuksiin, uuneihin, hormeihin ja putkistoihin. Me, kuten naapuruston muutkin asukkaat, olemme asettuneet alueelle, koska se tarjoaa rauhallisen ja turvallisen asuinympäristön. Emme halua käyttää tulevia vuosia räjäytysten taloillemme aiheuttamien vaurioiden korjaamiseen ja taisteluun vakuutusyhtiöiden kanssa.

Toteamme, että elleivät autot mahdu maan päälle, kuten muissakin pihoissa, on rakentaminen liian tiivistä alueen luonteen huomioon ottaen. Yhdymme museokeskuksen kantaan, ettei kallioon louhittu autopaikotus betoniin valettuine ajoluiskineen ole sopiva vaihtoehto Kähärin pientaloalueelle.

- Paheksomme ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksenteon poukkoilevuutta sekä lautakunnan väheksyvää suhtautumista kaavanmuutosalueen naapuruston mielipiteeseen. Vajaan kahden vuoden sisällä lautakunta teki kaksi täysin vastakkaista päätöstä koskien alueen autojen parkkeerausta.

Lautakunnan puheenjohtajat painottavat, että tilanne oli muuttunut siinä määrin, että maanalaisen pysäköintiluolan rakentamiselle oli mahdollista näyttää vihreää valoa. Käytännössä tilanne ei ollut muuttunut mihinkään. Naapurusto on yksituumaisesti vastustanut kallioon louhittavaa parkkiluolaa alusta lähtien eikä muutaman autopaikan vähentäminen muuta tilannetta miksikään.

Lautakunnan puheenjohtajien toinen perustelu uudelle päätökselle oli, että louhinta suoritettaisiin toiselta puolelta tonttia kuin aikaisemmin oli suunniteltu. Perustelu ei ole kestävä sillä ajoluiskan siirtämisestä oli sovittu jo ennen sitä päätöstä, jolla lautakunta yksimielisesti hylkäsi maanalaisen parkkeerauksen. Näin ollen riittäviä perusteluja aikaisemman päätöksen pyörtämiselle ja esittelijän kannan vastaiselle päätökselle ei ole.

Haluamme, että lopullinen päätös Kähärintie 14 -18:n kaavasta tehdään sen esittelijän päätösehdotuksen pohjalta, jonka ympäristö- ja kaavoituslautakunta kokouksessaan 15.2.2011 hylkäsi ja joka ei sisältänyt mahdollisuutta maanalaiseen autotalliin.

12. Muistutus / kaksi yksityishenkilöä, saap. 29.3.2011

Vastustamme pvm 15.2.2011 muutettua asemakaavaehdotusta, koska:

- Kähärin vanhoja rakennuksia on aikojen kuluessa laajennettu ja ajanmukaistettu, mutta perustukset ovat vanhoja. Pelko perustusten, hormien, uunien ja yli 50 v. vanhojen vesijohtoputkien vaurioitumisesta on asukkaiden keskuudessa todella suuri. Myös Pohjolan 1920-luvulla rakennettu puutaloalue on savipatjan päälle rakennettu. Räjätysprojektin välittömässä läheisyydessä on ainakin yksi talo, joka on rakennettu osittain kallion ja osittain savipatjan päälle. Täällä on myös talo, joka aikoinaan on siirretty tänne Terijoelta kivikasojen päälle.

Raskaat työkoneet, kuorma-autot, louhinta ja purkutyöt aiheuttavat kovaa melua ja häiriötä asukkaiden elämään. Räjähdykset tulevat hävittämään myös kallion rikkaan kasvuston ja tuhoamaan Kähärintien vanhaa perinteistä rikasta näkymää. Tämänkaltaisen massiivinen urakointi ei sovi pientaloalueelle eikä ole kovin vaikeaa ennustaa, että räjähdyskset aiheuttavat Kähärin 1800-luvulla kyhättyihin taloihin vaurioita. Riskit ovat suuret ja taistelusta vakuutusyhtiöiden kanssa tulisi elinikäinen.

- Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunnan menettely on ollut hyvin poikkeuksellista, sillä v. 2009 se päätti, ettei maanalaista pysäköintiä mahdollisteta. 15.2.2011 lautakunta kuitenkin päätti omistajan intressien mukaisesti mahdollistaa sen kävellen paitsi oman päätöksensä mutta myös esittelijän, Museokeskuksen ja maanalaista pysäköintitilaa jo v. 2006 lähtien vastustaneiden Kähärin ja Pohjolan asukkaiden yli.

Tämänkaltaisen toiminta vie uskottavuuden lautakunnan työltä. Kaupunkilaisilla on oikeus odottaa päättäjiltä johdonmukaisuutta ja luotettavuutta.

Rakennusoikeus kasvaa noin sadalla neliöllä. Tuonkaltaisen tehokkuus ja ahneus, joka ajaa autot kallioluolaan, ei istu vanhalle asuinalueelle, koska omaleimaisella Kähärillä on niin monivaiheinen historiallisesti arvokas menneisyys, että alueelle pitäisi saada tarkempi suojelumääritys.

Kallio ja Röntämäenkadun kalliroleikkaus on syytä jättää koskemattomaksi, sillä tällä samalla kalliolla sijaitsevat Suomen ainoan jäljellä olevan tulitikkutehtaan vanhat punatiiliset suojellut rakennukset, kuten ristinmuotoinen tehdas piippuineen, varasto ja ruutivarasto sekä Kähärin maamerkki, 1800-luvun lopulla rakennettu puujugendia edustava huvila, joka on tulitikkutehtaan johtajan entinen asunto.

- Mitään piirustuksia ei ole siitä missä kohtaa Kähärintieltä ajoramppi tulisi olemaan.

Emme vastusta uuden rakentamista, vaan toivomme, että kaavaehdotus muutetaan niin väljäksi, että autotkin mahtuvat pihalle. Kannatamme esittelijän kaavanmuutosehdotusta, joka ei sisältänyt maanalaista parkkihallia ja joka käsitti kuusi asuntoa, sillä on suuri vaara, että tästä kaavanmuutoshankkeesta tulee ennakkotapaus, johon jatkossa vedotaan.

13. Muistutus / kaksi yksityishenkilöä, saap. 29.3.2011

Vastustamme kaavaehdotuksessa esitettyä maanalaista pysäköintitilaa ja siihen liittyvää ajoramppia Kähärintieltä, koska:

- Kallioparkki Kähärin perinteiselle pientaloalueelle on täysin sopimaton elementti, jonka toteuttaminen tuhoaa täysin idyllisen Kähärinmäen maiseman. Pysäköintiluolan maanpäällisten elementtien ja ajoluiskan esteettiset haitat sekä massiivisten maanalaisten tilojen ilmastonin aiheuttama äänimaailman muutos ovat ympäristölle pysyviä. Rumentuneen asuinalueen kiinteistöjen jälleenmyyntiarvo laskee.

Peruskallion louhinta vahingoittaa naapuritonttien vanhojen rakennusten perustuksia, hormoja ja uuneja, lepäsivätpä perustukset kalliolla (Kähäri) tai savipatjalla (Pohjola). Oman rakennuksemme irtolohkareista koottu perustus ei tule kestävään samalla kalliolla n. 50 metrin päässä suoritettavia räjäytystöitä. Käytännössä rakennuttaja ei ole halukas kantaamaan vastuuta naapuruston talojen rikkoutumisesta, joten häviäjät ovat talojen omistajat. Edessä olisi vuosien kallis ja raastava oikeudenkäyntiprosessi syystä, että kaavassa sallitaan pysäköintiluolan louhiminen.

Louhintatyöstä aiheutuva raskas liikennöinti aiheuttaa kohtuutonta haittaa alueen asukkaille tuottamalla melua ja saasteita pitkäksi aikaa. Lisäksi raskas louhintatyön aikainen liikennöinti kapeilla kaduilla vaarantaa Raunistulan ja Kähärin kouluihin kulkevien lasten turvallisuuden. Myös muiden jalankulkijoiden turvallisuus kapealla ja mutkikkaalla Kähärintielle vaarantuu liian pienelle alueelle ylimitoitettun väestömäärän tuottamasta autoilun kasvusta, koska Kähärintie on jo nykyisellään vilkkaasti liikennöity ja sillä syntyy vaaratilanteita päivittäin.

- Kannatamme ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 1.12.2009 kaavaluonnoksesta tekemää päätöstä, jonka mukaan maanalaista pysäköintiä ei sallittu ja asuntojen lukumäärä oli rajattu kuuteen. Kuitenkin 15.2.2011 päätöksenteossa lautakunta hyväksyi jo kertaalleen hylätyn luonnoksen kallioparkin mahdollistavasta kaavasta ja seitsemästä asunnosta. Menettely osoittaa täydellistä piittaamattomuutta lautakuntatyöskentelyn etiikasta ja luotettavuudesta sekä asiantuntijoiden lausunnoista ja alueen asukkaiden mielipiteistä.

Ei ole demokratiaa, että yksittäisen asemakaavanmuutosta hakevan tahon etu menee koko muun yhteisön edun edelle. Päätäjillä on näin ollen myös vastuu louhintatöiden aiheuttamista onnettomuuksista, mikäli asemakaavanmuutos hyväksytään.

- Alueella voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 649 m². Se on kaksi kertaa enemmän, kuin alueella nyt olevien kolmen rakennuksen yhteenlaskettu kerrosala n. 320 m² on. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan syksyllä 2009 suorittamassa katselmuksessa oli kaiketi vaikeaa hahmottaa nykyisten rakennusten todellista kokoa, koska rakennusoikeutta esitettiin vielä lisättäväksi 101 m²:llä. Näin alueen kokonaiskerrosalaksi tulisi 750 m², mikä on yli 130 % enemmän kuin mitä alueella nykyisellään on! Juuri tämä tontin rakentaminen liian täyteen rakennuksia aiheuttaa sen, että vaaditut 1,5 autopaikkaa / asunto sekä vierasautopaikat eivät enää mahdu pihalle.

Alueella asuu nykyisellään kaksi perhettä, yhteensä viisi ihmistä, mutta mikäli kaavanmuutosehdotus hyväksytään, pakkautuu pienelle alueelle jopa 35 asukasta. Täällä asutaan jo entuudestaan kylki kyljessä pienillä tonteilla, mutta liika on liikaa. Ydinkeskustan ruutukaava-alueella suositeltava hyvin tiheä uudisrakentaminen ei sovi ollenkaan vanhalle omakotialueelle.

Asemakaavanmuutosehdotus on rakennusoikeudeltaan ylimitoitettu suhteessa käytettävissä olevaan tilaan ja sen toteutuminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa alueen asukkaille heikentäen pysyvästi omaleimaisen alueen viihtyisyyttä, terveellisyttä ja turvallisuutta.

Alueen omaleimaisuus, rauhallisuus, viihtyisyys ja vehreys vanhoine puineen ovat juuri niitä tekijöitä, joiden vuoksi me nykyiset asukkaat olemme tänne asumaan hakeutuneet. Tässä samassa ympäristössä haluamme täällä jatkossakin asua. Kähärintie 14-18 asemakaavanmuutosehdotus pilaa asuinalueemme ja tuhoaa ne alueen ominaispiirteet, joita arvostamme. Aluettamme tulee kehittää yhteistyössä asukkaiden kanssa eikä sitä saa tuhota ahneuden vuoksi.

14. Muistutus / adressissa n. 150 allekirjoittajaa, saap. 29.3.2011

Maanalaisen ilmeisesti n. 11 autolle louhittavan pysäköintitilan räjäytystyöt ovat riski alueen vanhoille puutaloille ja niiden perustuksille, hormoneille ja uuneille. Parkkiluola edustaa sen kaltaista asuinrakentamista, joka ei sovellu vanhalle ja perinteiselle puutaloalueelle.

Me allekirjoittaneet vastustamme asemakaavanmuutosta ja haluamme vaalia vanhaa puutaloaluetta Pohjolassa ja Kähärintietä niiltä osin kuin sitä vielä on vaalittavissa.

15. Muistutus / Turun museokeskus, saap. 25.3.2011

Kähärin esikaupunkialue muodostui tulitikkutehtaan ympärille 1800-1900 -lukujen vaihteessa. Alueen luonteeseen kuuluvat pienehköt asuinrakennukset kallioisilla tonteilla. Kähärin esikaupunkialue on ominaispiirteiltään kaupunkikuvallisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Nämä erityispiirteet oli pyritty ottamaan huomioon 21.1.2011 päivätyssä asemakaavaehdotuksessa sallimalla alueella vain kuusi asuntoa ja poistamalla tonttien omistajien taholta esitetty maanalainen pysäköinti. Tämä kaavaehdotus oli myös ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 1.12.2009 tekemän päätöksen mukainen, jossa todettiin mm. että ”Tontin pysäköintijärjestelyt tulee hoitaa muulla kuin maanalaisella tilaratkaisulla. Maanalainen pysäköinti ei Kähärin alueen luonteesta johtuen ole oikea tapa autopaikoitustarpeen ratkaisemiseksi.”

15.2.2011 § 82 ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti, että asemakaavanmuutosehdotusta muutetaan niin, että kaava mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin ja että alueelle voidaan sijoittaa enemmän asuntoja. Päivämäärällä 15.2.2011 muutettu kaavaehdotus asetettiin nähtäville.

Maanalaisen pysäköinnin ja kallion louhinnan salliminen alueella tarkoittaa käytännössä koko kaavaan louhittavaksi merkityn alueen kaivamista, sillä nähtäville asetetussa kaavaehdotuksessa sallitaan talojen alle rakennettavan vähintään 11 auton autotalli ja siihen liittyen varasto- ja jätehuoltotiloja. Ajoluiskan suuaukko tulee myös muuttamaan kapean, idyllisen Kähärintien näkymää.

Turun museokeskus on kaavoituksen suunnittelun alkuvaiheesta lähtien vastustanut ko. maanalaisen paikoituksen sallimista ja esittänyt, että tonttien rakennusoikeutta vähennetään.

Museokeskus toteaa, että maanalaisen pysäköintiluolan rakentaminen ja siihen liittyvät maanpäälliset osat tuhoavat Kähärin 1800-luvun tyyllisen esikaupunkialueen perinteistä luonnetta ja että Turun museokeskus vastustaa pvm 15.2.2011 muutettua asemakaavanmuutosehdotusta.

16. Parkkiluolahankkeen vastustajien allekirjoittama adressi / edustajina
kaksi yksityistä henkilöä, saap. nähtävilläolon jälkeen 12.4.2011

Parkkiluolahankkeen vastustajien allekirjoittama adressi on sisällöltään muutoin sama kuin muistutus n:o 14, mutta sen lähetekirje, joka on osoitettu Turun kaupunki / apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtaselle, poikkeaa varsinaisesta adressista. Lähetekirjeessä todetaan mm. että:

- Kähärin-Pohjolan omakotialue on 1800-luvun lopulta lähtien hartiapan-killalla pystytetty ja samalla tavoin sukupolvesta toiseen ylläpidetty. Tätä omaleimaista asuinympäristöä ei saa tuhota sillä alue on osa Turun identiteettiä samoin kuin esim. Portsa.
- Vuodesta 2006 lähtien rakennusalueen naapurusto on vastustanut parkkiluolahanketta ja liian tiheää rakentamista. Lähialueen kanta ilmenee adressista, johon muutamassa tunnissa kertyi lähes 150 nimeä. Massiiviset räjäytykset vahingoittavat vääjäämättä naapuruston vanhan rakennuskannan rakenteita. Myös louhitun kiven pois kuljettaminen, jopa 3000 kuormaa, on liikenteellisesti naapurustolle kohtuuton rasitus. Ongelmallista on myös se, ettei minkäänlaisia uusia piirustuksia ole esitetty.
- Lautakunnan päätöksenteko on käsittämätöntä sillä v. 2009 se teki yksimielisen päätöksen parkkiluolan hylkäämisestä ja vajaan kahden vuoden kuluttua päätös oli täysin vastakkainen äänin 9-4, vaikka mitään olennaista muutosta rakennussuunnitelmiin ei ole esitetty. Kaupunkilaisilla on oikeus odottaa, että päättäjät toimivat johdonmukaisesti tai ainakin esittävät pätevät perustelut mielipiteensä muuttamiselle.
- Asukkaiden mielipiteet eivät tunnu painavan mitään ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksenteossa eikä demokratia tältä osin toimi. Siksi vaadimme että mielipiteemme otetaan päätöksenteossa huomioon ja että kaupunginhallitus suorittaa katselmuksen Kähärintie 14 -18 tontilla.

17. Hakijan vastine ja taustaa Kähärintie 14-18 kaavanmuutokseen /
kaavoitusalueen kiinteistönomistajien edustajana Hans Ekblad,
saap. nähtävilläolon jälkeen 19.5.2011

Kirjelmässään kiinteistönomistajien edustaja tuo esiin heidän näkemyksiään suunnittelun lähtökohdista, suunnittelualueen asettamista reunaehdoista, liikenteestä, rakentamisesta ja louhinnasta, maisemasta, yhteisön rikkomisesta sekä kaavoituksesta tehdyistä muistutuksista yleisesti ja julkisesta kirjoittelusta.

18. Parkkiluolahankkeen vastustajien kirjelmä / edustajina kaksi yksityistä henkilöä, saap. nähtävilläolon jälkeen 8.6.2011

Kirjelmässä parkkiluolahankkeen vastustajien edustajat tuovat esiin näkemyksiään kiinteistönomistajien edustajan Hans Ekbladin 19.5.2011 saapuneeseen kaavanmuutoksen taustaa käsittelevään kirjelmään, ks. kohta 17.

Asemakaavatoimiston vastine muistutuksiin:

Muistuttajien huoli rakennusten ja niiden rakenteiden ehjänä säilymisestä räjäytysten läheisyydessä on ymmärrettävää. Turun rakennusvalvonnasta 12.4.2011 saadun vastauksen (oheismateriaali 19) mukaan louhintaa voidaan tehdä vaativissa olosuhteissa hyvinkin lähellä naapureita ilman vahinkoja ja normaalin käytännön mukaan hankkeeseen ryhtyvä tekee ennen räjäytystöiden aloittamista alkukatselmuksen naapurustossa mahdollisten vaurioiden kartoittamiseksi. Räjäytystöiden jälkeen naapurusto katselmoidaan ja todetaan, onko vahinkoja syntynyt. Mikäli joku väittää vahinkoja syntyneen, on näyttövastuu hankkeeseen ryhtyvällä (mm. muistutukset 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ja 14).

Räjäytys-, louhinta- ja purkutyöt luonnollisesti aiheuttavat melua ja mm. pölysaastetta. Nämä haitat ovat kuitenkin kestoltaan ajoittaisia ja poistuvat työn valmistuttua (mm. muistutukset 4, 5, 12 ja 13).

Maanalaisen pysäköintialueen laajuus on määrätynyt mm. korttelialueella edellytettyjen autopaikkojen määrästä, joka noudattaa samaa linjaa, jota on edellytetty lähialueella 2000-luvulla vahvistetuissa asemakaavoissa (mm. muistutukset 4, 5, 7 ja 8).

Rakentajan / rakennuttajan tulee huolehtia siitä, ettei kaduilla kulkevien turvallisuutta vaaranneta. Liikenneturvallisuus rakentamisajan jälkeen itse asiassa jopa hieman paranee, koska voimassa olevaan kaavaan nähden tontti-liittymät vähenevät tonttien yhdistämisen myötä. Myös näkyvyys tontilta kadulle liityttäessä paranee, koska Kähärintien varrella oleva rakennusala on kolme metriä sisempänä verrattuna nykyiseen rakennukseen (mm. muistutukset 5 ja 13).

Kaavanmuutosalueen jäteastioiden, ajoluiskan, autopaikkojen ja jäteilman poistopaikan yms. sijainti kuten myös paloturvallisuusseikat suunnitellaan ja tarkastetaan rakennuslupavaiheessa voimassa olevien määräysten mukaisesti. Valmiit piirustukset suunnitelmista parkkihallin ym. rakentamisen osalta vaaditaan vasta rakennuslupavaiheessa ja myös tällöin naapurustolla on tilaisuus antaa niistä mielipiteensä (mm. muistutukset 6, 9 ja 12).

Räntämäenkadun puoleisen kalliroleikkauksen päälle rakennettavaksi määrättyä aitaa on ollut syytä edellyttää tontilla asuvien turvallisuuden vuoksi. Suoja-aidan rakentaminen ei kuitenkaan estä alueella olevan vanhan kivaidan jäänteiden säilyttämistä. Kaavaehdotuksessa on myös määrätty, että ”Rakennusten ja muiden rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua lautaa,” joten aitamateriaali ei tule poikkeamaan Kähärin alueen aidoissa yleisesti käytetystä (mm. muistutus 10).

Vaikka rakennusoikeus kasvaa n. 100 k-m² alueella voimassa olevaan vuodelta 1953 peräisin olevaan asemakaavaan nähden, on vastaavasti asuntojen lukumäärää vähennetty. Näin kaava on saatu paremmin vastaamaan 2000-luvun asumisen tarpeita sillä ko. kaava-alueen rakennuskantaa ei Museokeskuksen mukaan ole ollut tarpeen suojella (muistutukset 9, 12 ja 13). Lisäksi on todettava, ettei Kähärin alueen laajempaa suojelua ratkaista ko. asemakaavanmuutoksen yhteydessä (mm. muistutus 12).

Kaavassa korttelialueen reuna-alueilla kasvava puusto on pyrittävä säilyttämään ja myös Röntämäenkadun varrella oleva kallion osa kasveineen tulee säilyttämään, koska sen kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää ja koska se on kaavassa merkitty säilytettäväksi. Silti väistämättä lähes kaiken rakentamisen yhteydessä osa minkä tahansa alueen alkuperäisestä luonteesta ja kasvillisuudesta menetetään (mm. muistutukset 5, 8, 10, 12, 13 ja 15).

Usean auton maanalainen pysäköinti kieltämättä on Kähärin alueella epätyypillinen ratkaisu. Mutta koska ko. kaava-alueella sen kallioperäisestä maaperästä johtuen mitä todennäköisimmin rakennusten perustamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä joudutaan joka tapauksessa tekemään räjäytys- ja louhintatöitä, on kaavassa järkevää mahdollistaa myös maanalainen pysäköinti ja näin piha-alue voidaan ottaa muuhun käyttöön. On myös huomattava, että kaava ei edellytä maanalaista pysäköintiratkaisua, vaan ainoastaan antaa siihen mahdollisuuden (mm. muistutukset 11, 13 ja 15).

Kähärintien katunäkymä ei ole vaarassa sillä maanalaisen tilan pihakansi ei saa nousta ympäristössä olevaa maantasoja ylemmäksi. Lisäksi tilaan liittyvien maanpinnalle näkyvien rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota ja tilan ilmanvaihtohormit ja -laitteet tulee sijoittaa rakennusten vaipan sisään. Myös itse ajoluiska tulee jäämään sangen huomaamattomaksi sillä sitä ei saa kattaa ja siitä johtuva esteettinen haitta on verrattavissa esim. lähialueella olevien omakotitalojen kellareihin johtaviin ajoluiskiin (mm. muistutukset 14 ja 15).

Yhteenvetona edellä olevasta asemakaavatoimisto on päättänyt esittämään, että maanalaisen pysäköinnin mahdollisuus kaavassa säilytetään, mutta että sen ajoluiskalle määrätään 3,5 metrin suurin sallittu leveys. Myös asuntojen lukumäärää vähennetään seitsemästä (7) kuuteen (6), koska näin autopaikkojen tarve vähenee 11 autopaikasta 9 autopaikkaan ja maanalaisen tilan pinta-alaa voidaan pienentää ja mikäli sitä ei toteuteta tulevat autot mahdumaan paremmin tontille. Alueelle ei myöskään haluta muodostuvan rivitalotyypistä rakentamista ja siksi kullekin rakennusalueelle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuntojen lukumäärän vähentäminen luonnollisesti laskee myös alueelle tulevien asukkaiden määrää ja vähentää sitä kautta lähialueen liikennemääriä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet ja perusteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteiden mukaisia.

Asemakaavan tavoitteena on saattaa nykytilassaan vajaakäyttöinen alue kokonaisuudessaan asumisen piiriin ja mahdollistaa elinkaarensa päähän tulleen rakennuskannan uusiminen vastaamaan nykyajan asumistarpeita ympäristössä olevan perinteisen rakennuskannan muodostamaa miljöötä

kunnioittaen. Tonttien yhdistämisen myötä mm. kaava-alueen suunniteltavuus paranee, koska kaksi ns. kaulatonttia poistuu. Tonttien yhdistämisellä saavutetaan lisäksi etuja esim. jätehuollon ym. toimintojen järjestämisen osalta.

Lähialueen asukkailta saatujen mielipiteiden valossa heidän tavoitteinaan ei sinänsä ole ollut vastustaa alueen rakennuskannan uudistamishanketta vaan vastustus on pääasiassa kohdistunut maanalaisen pysäköinnin mahdollisuuteen, koska se ei ole Kähärin pientaloalueen mittakaavan ja luonteen mukaista ja huonontaa alueella jo asuvien elinolosuhteita.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeutta on nostettu voimassa olevan kaavan sallimasta 649 k-m²:stä 750 k-m²:iin, jotta rakennettavien asuntojen koko mahdollisimman hyvin täyttäisi nykyajan perheasumisen vaatimukset. Rakentamista on kuitenkin rajoitettu siten, että yksittäiselle rakennusalalle saadaan rakentaa vain kaksi asuntoa ja yksittäisellä rakennusalalla suurin sallittu rakennusoikeus on enintään 270 k-m².

Koska kaava-alue sijaitsee lähellä keskustaa hyvien julkisen ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyydessä, on autopaikkojen laskentaperusteena mahdollista käyttää Kähärin alueelle 2000-luvulla vahvistetuissa asemakaavoissa käytäntönä ollutta 1,5 autopaikkaa / asunto. Ja koska korttelialueella asuntojen lukumäärä on rajattu kuuteen, tulee kaava-alueelle näin ollen osoittaa 9 autopaikkaa sekä lisäksi riittävä määrä vieraspysäköintipaikkoja. Autopaikoitus toteutetaan tontilla joko maanpäällisenä tai maanalaisena ratkaisuna, joten se ei rasita lähikatujen varsia.

Uudisrakentamisen miljööseen sovittamiseksi on kaavassa annettu määräykset mm. julkisivukorkeudesta, rakennusmateriaaleista, kattomuodoista ja -harjansuunnista kuten myös rakennusten ja rakenteiden värimaailmasta. Ja jotta mahdollisimman paljon aluetta korttelin suojaisassa keskiosassa jäisi käytettäväksi piha-alueena, on rakennusalat osoitettu korttelin reuna-alueille. Lisäksi kaavassa on mahdollistettu maanalainen pysäköintiratkaisu, koska kaava-alueen kallioperäisestä maaperästä johtuen mitä todennäköisimmin jo rakennusten perustamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä joudutaan tekemään räjäytys- ja louhintatöitä ja koska nykyisillä tekniikoilla räjäytyksiä ja louhintaa voidaan tehdä vaativissa olosuhteissa hyvinkin lähellä naapureita ilman vahinkoja.

Kaava-alueen ja sen ympäristön viihtyisyyteen olennaisesti vaikuttavat alueella jo kasvavat puut. Siksi ne on korttelialueen reuna-alueilla edellytetty säilytettävän sillä uusien puiden kasvattaminen on työlästä ja hidasta kaava-alueen kallioperäisestä maaperästä johtuen. Alueen viihtyisyyttä edesauttaa myös yhtenäiseksi ja esteettömästi saavutettavaksi, suojaistutuksin muista pihatoiminnoista erotettavaksi määrätty vähintään 60 m² suuruinen leikkiä ja oleskelua varten varattava alue.

Kaava-alueen ympäristön viihtyisyyden ja identiteetin säilymistä edesauttaa ehdottomasti säilytettäväksi määrätty Röntämäenkadun varrella oleva vanha kallioleikkaus. Kallioseinämän säilyttämiseksi on laadittu liitteenä 4 oleva esitys. Samaa tarkoituspäätä palvelee myös se, että Röntämäenkadun puolelta kaava-alueelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kallioleikkauksen säilyttämisellä on myös historiallista merkitystä sillä sitä pitkin on vuoteen 1944 asti kulkenut Turun kaupungin ja Maarian kunnan välinen raja.

Kaava-alueen pihan turvallisen käytön vuoksi säilytettävän kallioleikkauksen päälle on määrätty rakennettavaksi aita.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,1738 ha ja se on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 750 k-m² ja aluetehokkuus (e_a) 0,43. Kaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: KÄHÄRI-2.-13.

5.3 Aluevaraukset

AP-1 = Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialue koostuu yhdestä tontista, jolle on merkitty kolme rakennusala. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 750 k-m² ja yksittäisen rakennusalan suurin sallittu enimmäisrakennusoikeus on 270 k-m². Kähärintien puoleisella rakennusosalalla kerrosluku on II ja kahdella Röntämäenkadun puolella sijaitsevalla rakennusosalalla kerrosluku on I 3/5. Korttelialueen rakennusten koko tulee sopeuttaa alueen vanhan rakennuskannan mittakaavaan ja asuinrakennusten kadunpuoleisten julkisivujen korkeus saa olla enintään 5,5 m.

Korttelialueelle saa sijoittaa kuusi asuntoa siten, että kullekin rakennusosalalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennusten etäisyys toisistaan on oltava vähintään 8 metriä ja asuinhuoneistojen sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko rakennusten päädyistä tai pihan puolelta.

Kaikilla rakennusaloilla on määrätty harjansuunnat ja kahdella rakennusosalalla on määrätty myös se rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla joko mansardikatto tai 2-lappeinen satulakatto, jonka kattokaltevuus on n. 30 astetta. Vesikattomateriaalina tulee käyttää joko punaista kattotiiltä tai tumman harmaaksi käsiteltävää konesaumattua peltikatetta.

Rakennusten ja muiden rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua lautaa ja asuinrakennukset tulee maalata perinteisin värein keskenään erivärisiksi.

Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja ja sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa kuisteja, auton säilytyspaikkoja, kattamatoman enintään 3,5 metriä leveän ajoluiskan, portaita yms. tiloja. Lisäksi korttelialueelle saa rakennusoikeutta ylittäen rakentaa yhden maanalaisen kerroksen muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja varten. Maanalaisten tilojen louhinta tulee suorittaa Kähärintien puolelta liikenneturvallisuus suunnittelussa huomioon ottaen.

Korttelialueen keskiosan piha-alueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä, varastointia, kiinteistönhoitoa yms. varten sekä maanpinnan ja maanalaisen tilan yhdistävän porras- ja hissiyhteiden. Maanalaisen pihatason kansi ei saa nousta ympäristössä olevaa maantasoa ylemmäksi ja pihakannen tulee täyttää pelastustien vaatimukset.

Korttelialueen maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota ja tilan ilmanvaihtohormit ja -laitteet tulee sijoittaa rakennusten vaipan sisään.

Räntämäenkadun puoleisella korttelinrajalla on liittymäkielto. Tällä puolella oleva kallio on myös merkitty ehdottomasti säilytettäväksi ja sen päälle on rakennettava vähintään 150 cm korkea aita maanpinnan tasosta mitattuna.

Korttelialueella on varattava yhtenäistä ja esteettömästi saavutettavaa muista pihatoiminnoista suojaistutuksin erotettua leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuntoa kohti. Korttelialueen reuna-alueilla kasvava puusto on pyrittävä säilyttämään ja rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä kulkeinä tms., on istutettava.

Autopaikkoja korttelialueelle on osoitettava 1,5 kpl asuntoa kohti ja riittävä määrä vieraspysäköintipaikkoja.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen olemassa olevalla asuinalueella, hyvien liikenneyhteyksien, palveluiden ja kunnallistekniikan läheisyydessä edesauttaa kaupunkiseudun tasapainoista kehittämistä ja on taloudellista, koska olemassa olevat yhdyskuntarakenteet tulevat täysipainoisesti hyötykäyttöön.

Koska uudisrakentaminen sijoittuu pitkälti alueella jo tällä hetkellä olevien asuinrakennusten paikoille, ei olennaisia kaupunkikuvallisia muutoksia ole tapahtumassa. Lisäksi sangen yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä ohjataan tulevaa uudisrakentamista ympäristössä olevan perinteisen rakennuskannan kanssa yhteensopivaksi kokonaisuudeksi, joten alueen positiiviseksi koettu identiteettikään ei uudisrakentamisen vuoksi ole vaarassa.

Liikenteeseen

Uusien asukkaiden myötä mm. Kähärintien liikennemäärä tulee lisääntymään. Kuitenkin liikennemäärän kasvun vaikutus esim. katujen turvallisuustasoon tai vuorokauden keskimääräiseen melutasoon on katsottava vähäiseksi. Liikennemäärän kasvu ei myöskään edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä eikä pysäköintipainetta ympäristön katualueille suuntaudu, koska autopaikoitus sijoitetaan tontille.

Liikenneturvallisuus kaava-alueen kohdalla jopa hieman paranee, koska voimassa olevaan kaavaan nähden tonttiliittymät vähenevät kolmesta yhteen tonttien yhdistämisen myötä ja myös näkyvyys tontilta kadulle liityttäessä on parempi sillä Kähärintien varrella oleva rakennusala on katurajasta kolme metriä sisempänä verrattuna nykyiseen rakennukseen. Lisäksi kaavassa määrätään ottamaan huomioon liikenneturvallisuus jo suunnitteluvaiheessa.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on katualueilla jo valmiina eikä rakennuskannan uudistaminen edellytä verkoston osalta suuria toimenpiteitä.

Väestöön

Kaava-alueen asukasmäärä tulee olemaan 18-30 välillä, mikäli laskentaperusteena käytetään 3-5 asukasta asuntoa kohti.

Alueelle tulevien uusien asukkaiden näkökulmasta on erinomaista asua rauhallisella, valmiiksi rakentuneella alueella hyvien joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien läheisyydessä niin lähellä keskustaa, ettei oman auton käyttö ole välttämättömyys.

Kaava-alueen ympäristössä asuvien näkökulmasta olevan tilanteen muuttaminen arveluttaa mm. lisääntyvän liikenteen muodossa. Toisaalta asukasmäärän kasvu voidaan nähdä myös positiivisena asiana esim. alueen lähistöllä olevien päivähoito-, koulu- ja kaupallisten palveluiden säilymisen kannalta.

Viihtyisyyteen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Räntämäenkadun puoleisella rajalla oleva kallio säilyy ja sen päälle tulee turvallisuussyistä rakentaa aita. Myös kaava-alueen reuna-alueilla kasvava puusto suurimmaksi osaksi säilyy.

Kaava-alueen rakentamisaikaan liittyvät purku-, kaivu- ja louhintatyöt sekä kuljetukset tulevat häiritsemään lähiympäristön asukkaita. Häiriöt ovat kuitenkin lyhytkestoisia ja alueen rakentajan / rakennuttajan tehtävänä on huolehtia siitä, että häiriötilanteet minimoidaan ja ettei rakentamisvaiheesta aiheudu ympäristössä oleville rakennuksille ja niiden rakenteille vahinkoa ja että alueen turvallisuustaso säilyy. Rakentamisvaiheen päätyttyä alueen viihtyisyys, terveellisyys ja turvallisuus palautuvat pitkälti ennalleen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan mahdollistamat rakentamistoimet alueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 2. päivänä helmikuuta 2010
Muutettu 21.1.2011 (lausunto ja neuvottelut)
Muutettu 15.2.2011 (YKL 82 §)
Muutettu 16.6.2011 (muistutukset)

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavasunnittelija

Marja Westerlund