

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä toukokuuta 2005 päivättyä ja 12.9.2005 muutettua asemakaavakarttaa. ”MPlus” (48/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	073 VÄTTI	VÄTTI
Kortteli:	64	64
Tontti:	6	6

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 48/2004

Diarionumero: 11683-2004

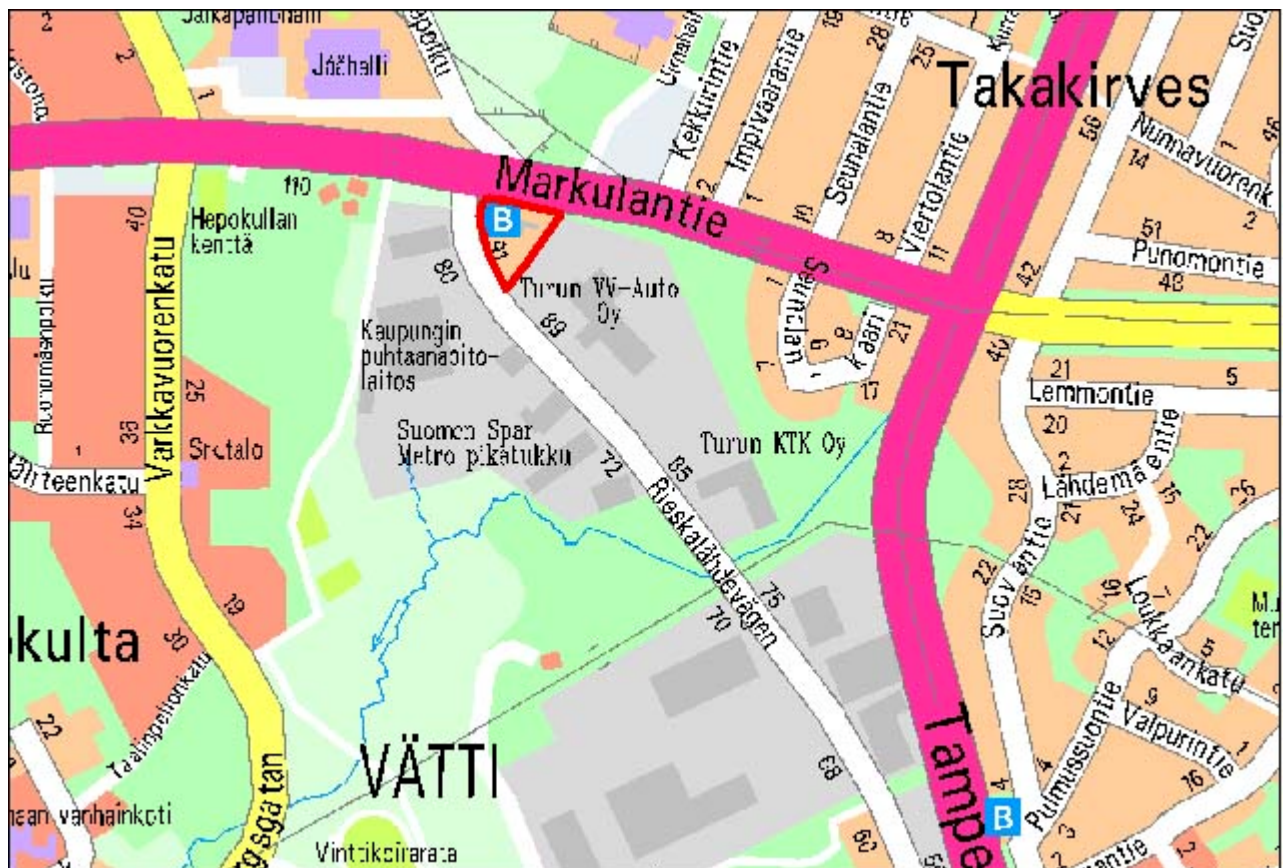
Kaavan nimi: ”MPlus”

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 20.1.2005.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: Suunnitteluavustaja Maj-Britt Kyllönen

(sähköposti: maj-britt.kyllonen@turku.fi).



1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Vätin kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan muuttamisen tavoitteena on yhdistää tontilla olevat kaksi erillistä rakennusala yhdeksi laajaksi rakennusalaaksi, joka mahdollistaa huoltoasemarakennuksen laajennuksen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 25.5.2005, muutettu 12.9.2005.
2. Tilastolomake 25.5.2005, muutettu 12.9.2005.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.1.2005.

2 TIIVISTELMÄ

Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa huoltoaseman rakennusten laajennukset muuttamalla rakennusala yhtenäiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Vätin kaupunginosassa Rieskalähteen- ja Markulantien risteyksessä. Tontti on kooltaan 0,528 ha. Muutosalueella on huoltoasemarakennus ja autojen pesukatos. Lähiympäristössä on autokauppa sekä teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, jonka rakennuskanta ja tontit ovat kooltaan vaihtelevia.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen naapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin 1970- ja 1980-luvulla rakennetuista 1-2 -kerroksisista teollisuus- ja varastorakennuksista.

Maanomistus

Muutosalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Alue on työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 19.9.1991 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa yksikerroksisia huoltoasema- ja kioskirakennuksia (KL-1). Markulantien reunassa on sähkölinjarasite.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 § 45.

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.4.2002 § 458, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2002 alkaen.

Tonttijako- ja rekisteri

Vätti 64.-6 on 13.3.1995 hyväksytyn tonttijaon 73:115 mukainen tontti.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 17.3.2005.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu Kiinteistö Oy Artturi Anttilan anomukseen.

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.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 20.1.2005.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

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

Esitetyt mielipiteet

Turku Energia on jättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kirjallisen mielipiteen:

”Asemakaavaan tulee merkitä sähkönjakelun muuntamo (ET-alueena 5 m x 10 m) tontin kulmaan.”

Esitetyn mielipiteen perusteella on kaavanmuutokseen lisätty muuntamon paikka.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksessa on tavoitteena mahdollistaa huoltoasemarakennuksen laajennus.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 5279 m².

Muutosalue on sekä voimassa olevan että vireillä olevan kaavan mukaan lii-kerakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa huoltoasema- ja kioskira-kennuksia.

Asemakaavanmuutoksessa tontin nykyiset kaksi erillistä rakennusala-aa yh-distetään yhdeksi laajaksi rakennusalaksi. Nykyinen kerrosluku I muutetaan kerrosluvuksi II. Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e = 0,25$. Rakennusoikeus lisääntyy 970 k-m²:ä. Tontin eteläiseen nurkkaan Rieska-lähteentien reunalle merkitään 5 m x 10 m rakennusala muuntamoa varten. Autopaikkojen sijaintia tontilla ei ole määritelty. Autopaikkoja on järjestet-tävä 1 ap/kioskikerrosalan 20 m²:ä kohti sekä 5 ap/kutakin autohuoltopaik-kaa kohti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen kaavaan vallitse-vaan tilanteeseen on vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavatoimisto on 12.9.2005 tarkistanut sähkölinjan sijainnin.

Turussa 25. päivänä toukokuuta 2005
Muutettu 12.9.2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Maj-Britt Kyllönen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1