

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä helmikuuta 2005 päivätyä ja 21.4.2005 muutettua asemakaavakarttaa. ”Peltomari” (39/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	033 PELTOLA	PELTOLA
Kortteli:	14	14
Tontti:	17	17

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 39/2004

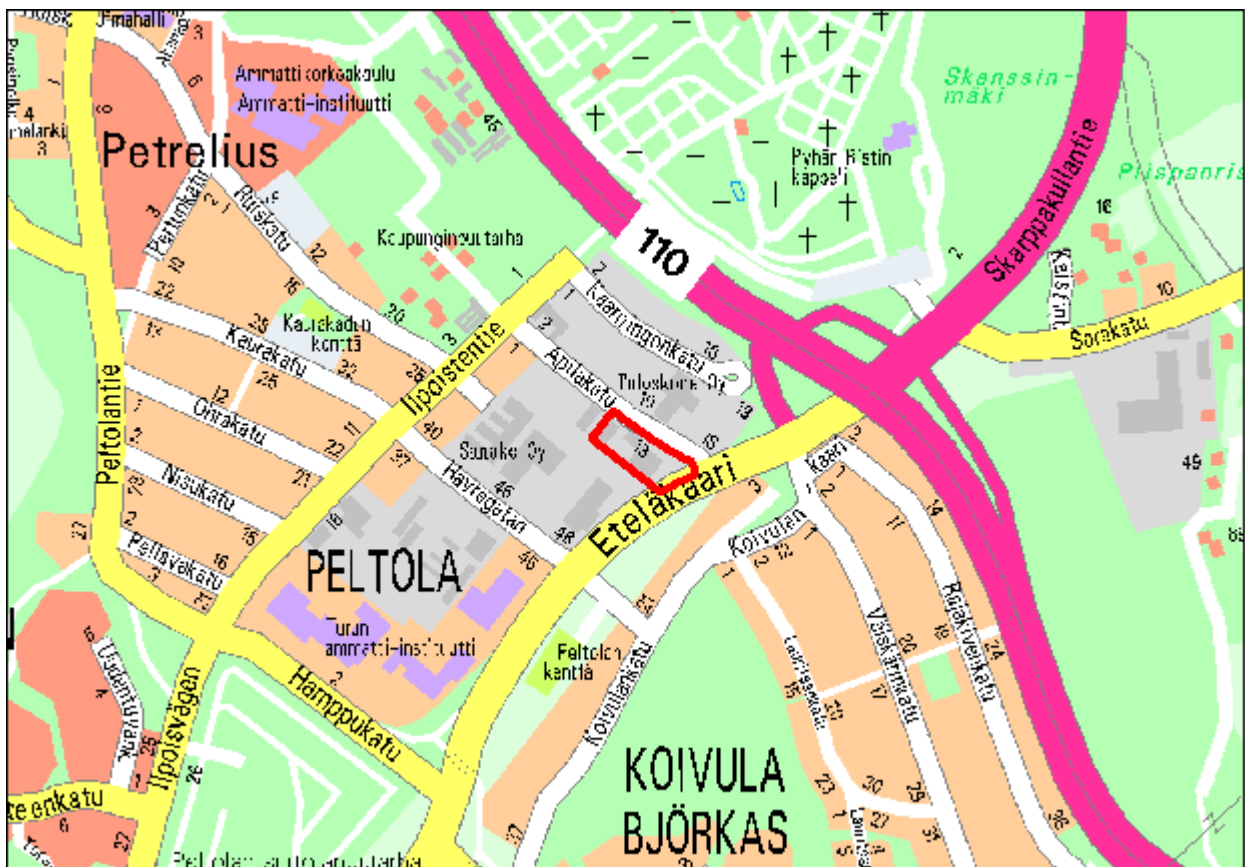
Diarionumero: 11984-2004

Kaavan nimi: ”Peltomari”

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 27.10.2004.

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 Peltolan kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 4 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon.

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on rakennuksien käyttötarkoitusten muutos tuotanto- ja varastokäytöstä toimistokäyttöön sekä vähäiseen laajenustarpeen mahdollistamiseen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.2.2005, muutettu 21.4.2005.
2. Tilastolomake 15.2.2005, muutettu 21.4.2005.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.10.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Muutoksen tavoitteena on rakennusten käytön muutos tuotanto- ja varastokäytöstä toimistokäyttöön.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on Eteläkaaren ja Apilakadun risteyksessä. Muutosalue ja lähiympäristö on teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, jonka rakennuskanta ja tontit ovat kooltaan vaihtelevia.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen naapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin 1960- ja 1970-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 suunnitteluala on varattu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty maankäytön tehostamispalvelujen ja hallinnon alueeksi (AK/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.

Osayleiskaava

Alueella on vireillä Turku-Kaarina yhteistyössä Skanssin ja Piisparistin osayleiskaava. Alue on merkitty toimitilarakennusten ja asuinkerrostalojen alueeksi (PAK-1), jossa tavoitteellinen kerros-luku on I-III, tonttitehokkuus $e = 0,20-0,40$ sekä liiketilojen tavoitteellinen kerrosalamäärä 50 %. Kaava-alueen maan pilaantuneisuus on tutkittava, sillä alue on pohjavesialuetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 30.10.1991 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty ympäristöhäiriöitä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1). Tonttitehokkuusluku $e = 0,7$. Toimialaan liittyviä liiketiloja saa rakentaa 10 % rakennetusta kerrosalasta ja lisäksi sallitaan enintään kaksi asuinhuoneistoa. Rakennus-alasta saa käyttää rakentamiseen 50 %. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus on 9 m.

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

Peltola 14.- 17 on 24.7.1973 hyväksytyn tonttijaon 33:42 mukainen tontti.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistö-laitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 21.1.2005.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu Vuokrakartio Oy:n 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, Ilpoisten-Peltolan Pientalot, 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 22.10.2004.

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.

Lausunnot:

Kiinteistölaitoksella, rakennusvalvontatoimistolla ja ympäristönsuojelutoimistolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksen johdosta.

Turku Energia toteaa lausunnossaan, ettei ehdotuksesta ole huomautettavaa muutoin kuin seuraavaa:

- Asemakaavaan tulee merkitä sähkönjakelun muuntamopaikka ET-alueena, kooltaan 5 m x 10 m.
- Kaavoituksessa tulee huomioida paloetäisyydet, mm. ET-tontin rajasta 5 m heikkorakenteisiin rakennuksiin.

Lausuntokierroksen jälkeen karttaan tehdyt muutokset:

Kaavakarttaan ja -merkintöihin on lisätty muuntamon rakennusala.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksessa on tavoitteena muuttaa tontti ympäristöhäiriötä tuottamattomasta teollisuusrakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi.

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 7547 m².

Muutosalue on voimassa olevan kaavan mukaan ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta.

Asemakaavanmuutoksessa tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja Apilakadun reunalta osoitetaan 5 m x 10 m rakennusala sähkönjakelun muuntamolle.

KTY-korttelialueella on osoitettava autopaikkoja seuraavasti: toimistotilat 1 ap/75 k-m² ja työpaikkatilat 1 ap/100 k-m². Rakennuksen kerrosluku on enintään III.

Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e = 1,00$ (7547 k-m²). Rakennusoikeus lisääntyy 2264 k-m².

Kaava-alueella sallitaan kaksi asuinhuoneistoa.

Kaava-alue kuuluu veden hankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen kaavaan vallitsevaan tilanteeseen on vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 24. päivänä helmikuuta 2005
Muutettu 21.4.2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Maj-Britt Kyllönen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1