

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä huhtikuuta 2004 päivättyä ja 10.6.2004 muutettua asemakaavakarttaa. ”Ajoportti” (1/2004)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Kortteli:	33	33
Tontti:	9	9

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 1/2004

Diarionumero: 12555-2002

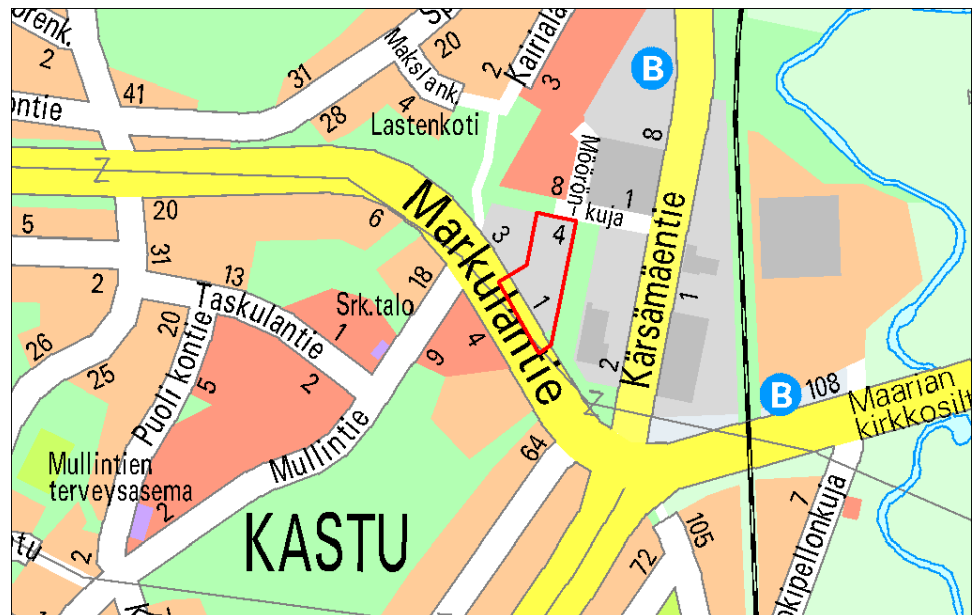
Kaavan nimi: Ajoportti

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 26.2.2004.

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

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

([marjatta.tamminen@turku.fi](mailto:marjatta.tamminen@turku.fi)).



### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kastun kaupunginosassa. Alue sijaitsee vajaan 3 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen. Kaava-alueita rajaavat Moörönkuja, Mullinpuisto, Markulantie ja Makslanpuisto. Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,62 ha.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu tontin vuokraajan anomukseen. Kaavan muuttamisen tavoitteena on tonttiliikenteen sujuvuuden parantaminen. Osalta Markulantien puoleista tontin rajaa poistetaan nykyinen ajoneuvoliittymäkielto ja samalle kohdalle merkitään tonttiliittymä Markulantielle.

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 1.4.2004.
2. Tilastolomake 1.4.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.2.2004, täydennetty 1.4.2004.

## 2 TIIVISTELMÄ

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.2.2004.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on nykyisen ajoneuvoliittymäkiellon poistaminen osalta Markulantien puoleista tontin rajaa ja ajoportin merkitseminen Markulantielta tontille.

Asemakaavanmuutoksen mukainen tilanne maastossa on jo toteutunut.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue, jonka pinta-ala on n. 0,62 ha, sijaitsee Kastun kaupunginosassa Markulantien, Kärämäentien, Määrönkujan ja Makslanpuiston rajaamalla pienehköllä teollisuus- ja liikerakennusten alueella. Muutosalueen rakennukset ovat 1960-luvun puolivälin paikkeilla ja 1990-luvun alussa rakennetut. Muutosalueen lähiympäristön rakennuskanta on pientalo-, kerrostalo- ja teollisuusrakennusvaltaista. Naapuruston rakennuskanta on useiden eri vuosikymmenien aikana rakentunutta.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on rakennettu teollisuusrakennus, jonka pihalle on istutettu muutamia puita ja pensaita. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitsee voimansiirtolinjan johtoja.

Muutosalue rajoittuu länsireunaltaan rakennettuun teollisuustonttiin. Alueen pohjoispuolella on katu- ja puistoaluetta, jossa on kevyen liikenteen väylästä. Alueen itäpuolella on kapeahko puistoalue, johon on istutettu puita ja pensaita. Alueen eteläpuolella on Markulantie, jonka alueella sijaitsee voimansiirtolinja.

## **Tekninen huolto**

Muutosalueen tontille 9 on perustettu johtorasite lähelle Mullinpuiston puoleista tontin rajaa vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoja varten. Muutosaluetta palvelevia teknisen huollon verkostoja on sijoitettu myös Möörikujalle, Makslanpuistoon ja Markulantielle.

Suunnittelualan eteläpuolella Markulantiella on suurjännitejohtokatu, jonka suoja-alue ulottuu aina muutostontin rakennusalan reunaan asti.

## **Maanomistus**

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Seutukaava/ Maakuntakaava**

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä (1994) suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten (A). Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty suurjännitelinja.

Maakuntavaltuuston 25.11.2002 hyväksymässä Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty suurjännitelinja.

### **Yleiskaava**

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 (Kv. 18.6.2001) suunnittelualaue on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta. Alueen eteläpuolelle on merkitty voimansiirtolinja.

Suunnittelualan itäpuolelle on merkitty pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta, eteläpuolelle pientalovaltaista asuntoaluetta, länsipuolelle pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta sekä pohjoispuolelle pientalovaltaista asuntoaluetta ja pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta.

### **Asemakaavat**

Muutosalueella on voimassa 30.5.1994 vahvistettu asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi.

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.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 4.2.2004.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu anomukseen.

### 4.3 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 suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöosuunnittelu, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistölaitos, Vesilaitos, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

#### Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.2.2004.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

#### Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta sekä Fingrid Oyj:ltä.

Lausuntokierroksen jälkeen muutokseen on lisätty Fingrid Oyj:n lausunnon johdosta asemakaavamerkintä ja -määräys:

***”Rakennusalan osa, jolle rakennettaessa on pyydettävä linjan omistajan suostumus. Suostumusvelvoite raukeaa linjan siirron yhteydessä.”***

#### **4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

### **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

#### **5.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 0,621 ha.

Muutosalue osoitetaan voimassa olevan kaavan ja nykyisen käyttötarkoituksensa mukaisesti teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset säilytetään voimassa olevan kaavan kaltaisina niiltä osin kuin se on mahdollista.

Rakennusala lyhennetään Määrönkujan puoleisesta päästä noin 13 metrillä. Toimenpiteellä halutaan varmistaa kulkuyhteyden säilyminen jatkossakin Määrönkujalta tontille. Osalta Markulantien puoleista tontin rajaa poistetaan nykyinen ajoneuvoliittymäkielto ja samalle kohdalle merkitään tonttiliittymä Markulantielle. Muutoksessa osoitetun ajoportin kohdalla on nykyisinkin tontin toinen Markulantien puoleisista tonttiliittymistä.

#### **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavanmuutosalueella ei tapahdu muutosta nykyiseen maastossa vallitsevaan tilanteeseen.

Kaava mahdollistaa ajoyhteyden ”laillisen” toteuttamisen tontilta Markulantielle.

#### **5.4 Kaavan vaikutukset**

Kaava mahdollistaa maastossa vallitsevan tilanteen säilymisen muutosalueella.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on jo toteutunut.

Turussa 1. päivänä huhtikuuta 2004  
Muutettu 10.6.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1