

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä huhtikuuta 2011 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Kuninkojanterra" (34/2010)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 34/2010
Diarionumero: 13094-2010
Kaavan nimi: Kuninkojanterra

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	78	78

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttija-ko/ tonttijaonmuutos: MÄLIKKÄLÄ-78.-1

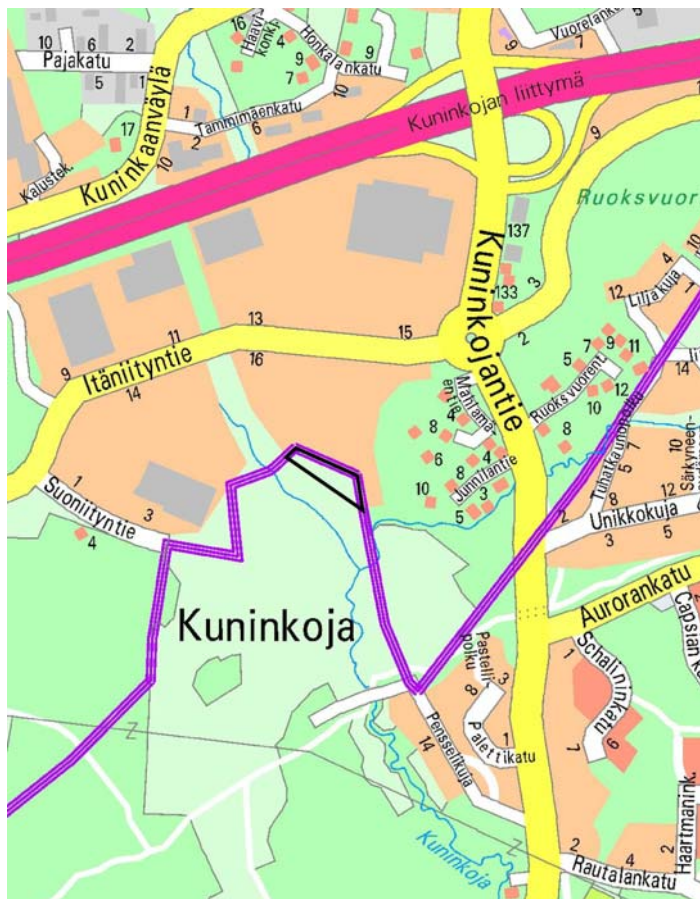
Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty postitse osallisille 17.3.2011.
Asemakaavamuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey
(sähköposti: laurent.druey@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Mälikkälän kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 6 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa, idässä ja luoteessa Turun kaupungin ja Raision kaupungin väliseen rajaan, ja lounaassa Kuninkojanparrasnimiseen lähivirkistysalueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,3886 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamutoksella lisätään kortteliin 78 rakennusoikeutta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 14.4.2011
2. Tilastolomake 14.4.2011

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamutoksella mahdollistetaan Raision kaupungin puolella suunnitteilla olevan puutarhamyymälän osan rakentamista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Raision kaupungin rajalla ja on osa Raision puolella suunnitteilla olevan puutarhamyymälän aluetta. Turun kaupungin puolella alue on osa 20.3.2010 vahvistunutta "Kuninkojanlaakson" pientaloasema-kaavaa.

Tontti on tasainen.

Rakennettu ympäristö

Alueen lähiympäristössä ei sijaitse rakennuksia.

Tekninen huolto

Vesi- ja energiahuolto järjestetään Raision kaupungin taholta, alueelle ajetaan Raision puolelta Itäniityntien kautta.

Maanomistus

Muutosalueen omistaa Turun Osuuskauppa.

3.2 Suunnittelutilanne

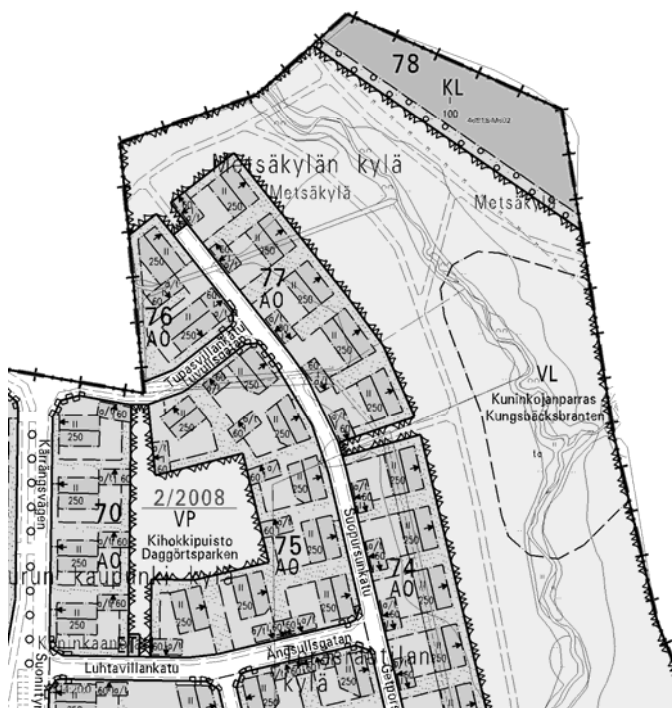
Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 muutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuun-alueeksi.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 2/2008 on vahvistettu 20.3.2010. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, KL. Korttelialueen sallittu rakennettava kerrosala on 100 k-m² ja sallittu kerrosluku I. Alueen lounaisrajalle on osoitettu 5 m leveä kais- tale, jolle on istutettava puita ja pensaita.

ote ajantasa-asemakaavasta



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 11.1.2011.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu korttelin 78 omistajan anomukseen, jossa tontille anotaan lisää rakennusoikeutta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Turun Osuuskauppa.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Raision kaupunki, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä).

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 17.3.2011 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 17.3.2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Turku-Pisteessä sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Raision kaupungilta, Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä) ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on korottaa rakennusoikeus Raision puolella olevaa tonttitehokkuutta vastaavaksi. Lisäksi on tarkoitus varmistaa kaavamääräyksellä, ettei rakentaminen edellytä palomuuria tontin rajalla.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Muutosalue on pieni reuna-alue osana Raision kaupungin puolella sijaitsevasta kiinteistöstä, johon suunnitellaan puutarhamyymälän suuryksikköä. Kaavamuutoksella luodaan mahdollisuus ulottaa myymälärakennus Turun kaupungin puolelle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,3886 ha.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena, eli liikerakennusten korttelialueena, **KL-1**. Myös alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita säilyy ennallaan, samoin sallittu kerrosluku I.

Sallittu rakennusoikeus määritellään tehokkuusluvulla $e = 0.40$, jonka mukaan rakennusoikeus on 1555 k-m^2 .

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 14. päivänä huhtikuuta 2011

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey

LIITTEET

Tilastolomake osa 1