

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä lokakuuta 2011 päivätyä ja 14.2.2012 (lausunnot) muutettua asemakaavakarttaa. **"Automaa" (1/2010)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	55	55
Tontti:	2	2

### Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

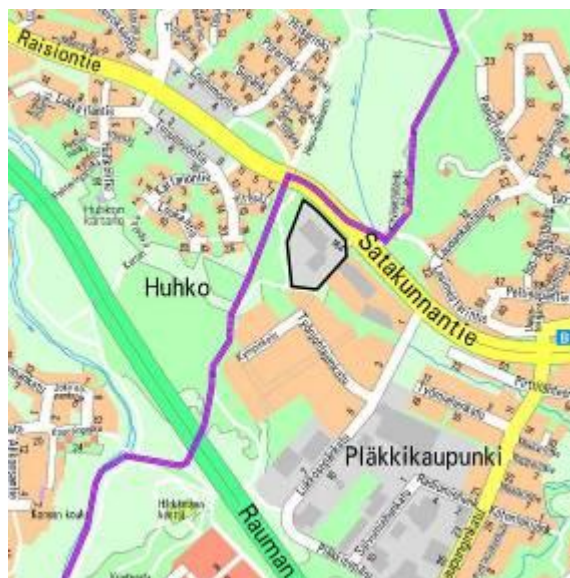
Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	55 (osa)	55 (del)
Julkinen kulkuväylä:	Piirtäjänpolku (osa)	Ritarstigen (del)

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 1/2010  
Diarionumero: 14845-2007  
Kaavan nimi: Automaa

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 12.4.2010. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavasunnittelija Maj-Britt Kyllönen (sähköposti: [maj-britt.kyllonen@turku.fi](mailto:maj-britt.kyllonen@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Mälikkälän kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen.

Muutosalue rajautuu korttelin 55 tonttiin 55-3 sekä Piirtäjänpuistoon ja Satakunnantiehen.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tontin omistaja on anonut kaavanmuutosta, jolla voimassa olevan kaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti bussihuoltokeskusta varten muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi. Anomuksessa esitetään tehokkuusluvun muuttamista 0.4 ja rakennusalojen rajojen siirtoa.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 6.10.2011, muutettu 14.2.2012
2. Tilastolomake 6.10.2011, muutettu 14.2.2012
3. Ympäristöarviointi, Turku Satakunnantie 164, Golder Associates, 9.9.2011

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella muutetaan tontin Mälikkälä 55.-2 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueeksi ja samalla tarkistetaan rakennusalojen rajoja ja tehokkuusluku.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen tontti on 2,4703 ha. Muutosalueella on Satakunnantien reunaan 1980-luvun puolivälissä rakennettu kaksikerroksinen liikerakennus ja taaempaan tontilla on autojen huoltorakennus. Piha-alueen takaosassa on autokatos. Kaavanmuutosalueen länsipuolella on korkea, metsäinen kallio.



## Rakennettu ympäristö

Muutosalueen vieressä Satakunnantien reunassa on kaksi liikerakennusta. Kaavanmuutosalueen eteläpuolella on Westparkin asuinalue.

## Tekninen huolto

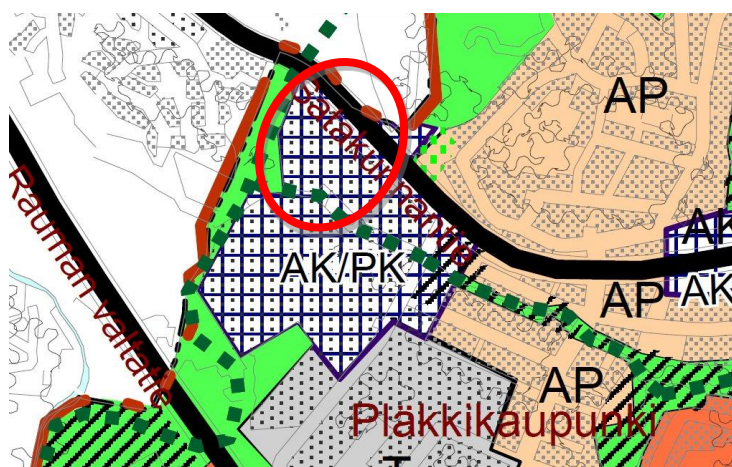
Teknisen huollon johtoverkostat sijaitsevat nykyisillä asemakaavan mukaisilla katu- ja puistoalueilla.

## Maanomistus

Kaavanmuutosalue on yksityisen omistamaa aluetta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 kaavanmuutosalue on osoitettu maankäytön tehostamisalueeksi, jonka luonne on kerrostalovaltainen asuinalue/palvelujen ja hallinnon alue.

### Asemakaavat

Muutosalueella on voimassa 26.8.1983 vahvistunut asemakaava (30/1981).



Ote ajantasakaavasta

Asemakaavassa tontti on osoitettu kaksikerroksiseksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi bussihuoltokeskusta varten.

Tontin koko on 2,4703 ha ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0.35$ . Rakennuksen enimmäiskorkeus on 10 metriä. Alueelle on osoitettu sisäiselle huoltoliikenteelle ja pysäköinnille alueet.

## Rakennusjärjestys

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

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Mälikkälä-55.-2 on 5.9.1983 hyväksytyn tonttijaon 853-77:83 mukainen tontti.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 21.9.2011.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan anomukseen.

Kaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana ja muutoksen luonteen vuoksi laaditaan vain yksi vaihtoehto.

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

#### Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 12.4.2010.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn asemakaavanmuutos-hankkeeseen on saatu sähköpostitse kolme mielipidettä.

Joukkoliikennetoimisto lausuu mielipiteessään, että ”asemakaavamuutoksen valmistelussa tulisi huomioida joukkoliikenteen saavutettavuuden takia kevytliikenneyhteys Työnjohtajankadun ja Kymppikadun risteyksestä suoraan Satakunnantielle, jossa on valmiina asianmukainen suojatie ja linja-autopysäkit. Tällä hetkellä virallinen yhteys on Lukkosepänkadun kautta ja matka pysäkillä on pitkä”.

Suunnittelutoimisto katsoo joukkoliikennetoimiston esittämän jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen olevan tärkeä yhteys Kympinkadun ja Työnjohtajankadun asuinalueelta Satakunnantielle.

Ympäristönsuojelutoimisto lausuu mielipiteessään, että ”suunnittelualueella on tietojemme perusteella ollut jakeluasematoimintaa ja autokorjaamotointia, josta on mahdollisesti voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Näin ollen kaavaan tulisi lisätä seuraava määräys: Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

Tontin omistaja on lähettänyt sähköpostin, jossa kerrotaan tontilla sijaitsevien autojen korjaamotoiminnan ja katsastusaseman koeajojen aiheuttavan turvallisuusriskejä: ”Kevyen liikenteen sijoittaminen nykyiselle piha-alueellemme olisi melkoinen turvallisuusriski, erityisesti sillä kulkeville, ja ottaen huomioon nykyisen toiminnan laadun, heikentäisi kiinteistössä nykyään toimintaansa harjoittavien yritysten toimintaedellytyksiä olennaisesti.”

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta.

**Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalla** on huomautettavaa asemakaavasta:

Mälikkälän kaupunginosassa on tehty ja tullaan lähivuosina suorittamaan sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimusten laatimista. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen tarvittavasta maankäyttösopimuksesta.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (Piirtäjänpolku). Kiinteistöliikelaitos esittää, että em. katu muutettaisiin tontin sisäiseksi kevyen liikenteen yhteydeksi, sillä Piirtäjänpolun jatke lounaaseen jatkuu myös tontinsisäisenä kevyen liikenteen yhteytenä. Tällöin kaupungin kunnossapitokaluston ei tarvitse vain tältä osin kunnossapitää Piirtäjänpolkua. Asiasta on keskusteltu myös kiinteistönomistajan kanssa, joka on myöntynäinen em. muutokseen, sillä he voisivat itse toteuttaa kevyen liikenteen väylän tonttisuunnitelmiansa mukaisesti tontin rakentamisen yhteydessä. Väylän rakentamisesta sovitaan maankäyttösopimuksen yhteydessä siten, että kiinteistönomistaja toteuttaa ko. väylän vuoden kuluessa kaavamuutoksen lainvoimaisuudesta.

**Asemakaavatoimisto** katsoo, että jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu voidaan muuttaa tontin sisäiseksi kevyen liikenteen yhteydeksi.

**Rakennusvalvontatoimistolla** on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti: Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä kuten yleensäkin. Asiaa ei tule siirtää ratkaistavaksi rakennuslupavaiheessa.

**Asemakaavatoimisto:**

Kiinteistö Oy Förbom on teettänyt Golder Associates Oy:llä 1.9.2011 ympäristötekniikan maaperätutkimuksen suunnittelemansa laajennuksen alueelta. Asemakaavatoimisto on neuvotellut asiasta ympäristönsuojelutoimiston kanssa ja päätyi säilyttämään kaavamääräyksessä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin, koska maaperätutkimus koskee vain osaa tontista.

**Ympäristönsuojelutoimiston lausunto:**

Ympäristöhäiriöt

Ympäristönsuojelutoimiston tietojen mukaan alueella on ollut jakeluasema-toimintaa ja autokorjaamotoimintaa, josta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Kaavaehdotuksessa liikerakennusten korttelialueen (KL-1) kaavamääräyksiin on liitetty asianmukainen maaperän pilaantumista koskeva määräysteksti.

Muuta

Kaava-alueen länsireunassa sijaitsee nykyisin teleliikenteen masto. Kaavan valmistelun yhteydessä tulisi selvittää edellyttääkö maston sijainti huoltoyhteystarpeita tai muita kaavan laatimiseen vaikuttavia toimenpiteitä joko kaava-alueella tai sen ulkopuolisella puistoalueella.

Ympäristönsuojelutoimistolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

**Asemakaavatoimisto:**

Teleliikenteen masto on vuokrattu vuonna 1996 Lännen Puhelin Oy:lle 30 vuodeksi. Tontin omistaja on sopinut vuokraajan kanssa maston huoltoon tarvittavat kulkuväylät, joten kaavaan ei tarvitse lisätä merkintää mastosta.

**Turku Energian** lausunnossa ilmoitetaan, että asemakaava-alueelle rakennettavalla Piirtäjänpolulla sijaitsee kaksi keskijännitekaapelia ja neljä pienjännitekaapelia. Mahdolliset verkon siirtotyöt rakentajan tulee tilata Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

**Asemakaavatoimisto** on huomionnut asian ja lisännyt jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan määräykseen lisäyksen: Alueelle saa sijoittaa myös maanalaisia johtoja.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston **suunnittelutoimiston** lausunto:

Tontin kaakkoisreunaan on esitetty tontista erotettavaksi jalankululle ja pyöräilylle varattu 6 metriä leveä katualue.

Ko. katualueelle suunniteltu kevytliikenneväylä yhdistää Kyppinkadun ja Työnjohtajankadun varrelle rakentuvan asuinalueen kevytliikenneväylät Satakunnantien kevytliikenneväylään. Se tulee olemaan lyhin reitti asuinalueelta Satakunnantien linja-autopysäkeille. Satakunnantien linja-autoliikenne on asuinalueen lähin joukkoliikenneyhteys. Asuinalueen pohjoisosista matka Satakunnantien linja-autopysäkeille lyhenee noin 200 m. Matka nykyisiä reittejä pitkin lähimmille pysäkeille on noin 550 m ja uuden yhteyden kautta noin 350 m. Kevytliikenneyhteyttä asuinalueen pohjoisosista Rasion suuntaan uusi yhteys lyhentää noin 400 m.

Edellä esitetyn perusteella suunnittelutoimisto katsoo asemakaavanmuutosehdotuksessa esitetyn jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen olevan tärkeä yhteys Kyppinkadun ja Työnjohtajankadun asuinalueelta Satakunnantielle ja se tulee toteuttaa esitetyllä tavalla.

**Vesiliikelaitoksella** ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevan kaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti bussihuoltokeskusta varten muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi. Tehokkuusluku 0.35 muutetaan 0.4:ään ja rakennusalojen rajoja tarkistetaan. Jatketaan Piirtäjänpolkua kaavanmuutosalueelle viereisen korttelin 55 tontin 3 puoleiseen reunaan, että saadaan jalankulku- ja polkupyöräyhteys Westparkin asuinalueelta Satakunnantielle.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavanmuutosalueelle on myönnetty poikkeuslupa tammikuussa 1996 busihuoltokeskuksen autojen säilytyshallin muuttamiseksi osittain automyymäläksi (1670 k-m<sup>2</sup>). Rakennuksessa toimii autokauppa ”Automaa”. Vanha toimistona toiminut rakennuksen osa on purettu kesällä 2011.

Muuttamalla kaavanmuutosalueen tontti liikerakennusten korttelialueeksi saadaan asemakaavatilanne vallitsevan tilanteen mukaiseksi. Satakunnantien reunalle muodostuu yhtenäinen liikerakennusten alue Lukkosepänkädulta Rasion kaupungin rajalle asti.

Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 2,4703 ha.

Kaavanmuutoksessa kaava-alueen nykyinen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue bussihuoltokeskusta varten muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, KL-1.

#### KL-1

Liikerakennusten korttelialue.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennuksien kerrosluvuksi merkitään II ja tehokkuusluvuksi 0.4. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus saa olla enintään 10 metriä.

Tontin kaakkoisreunaan merkitään yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu 6 metriä leveä julkinen kulkuväylä. Alueelle saa sijoittaa myös maanalaisia johtoja.

Tontin Mälikkälä 55.-2 nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 8645 m<sup>2</sup>:ä. Muutoksella muodostuva rakennusoikeus on yhteensä 9881 m<sup>2</sup>:ä. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 1236 m<sup>2</sup>:ä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen on melko vähäinen.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 6. päivänä lokakuuta 2011

Muutettu 14.2.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasunnittelija

Maj-Britt Kyllönen