

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä syyskuuta 2004 päivättyä ja 2.5.2006 muutettua (laus.) asemakaavamuutuskarttaa. ”Kärsämäentie” (31/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavatunnus: 31/2004

Diarionumero: 15384-2003

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Turku Michelsson kevääseen 2005 saakka, kaavan loppuun saataminen kaavoitusarkkitehti Marko Härkönen

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

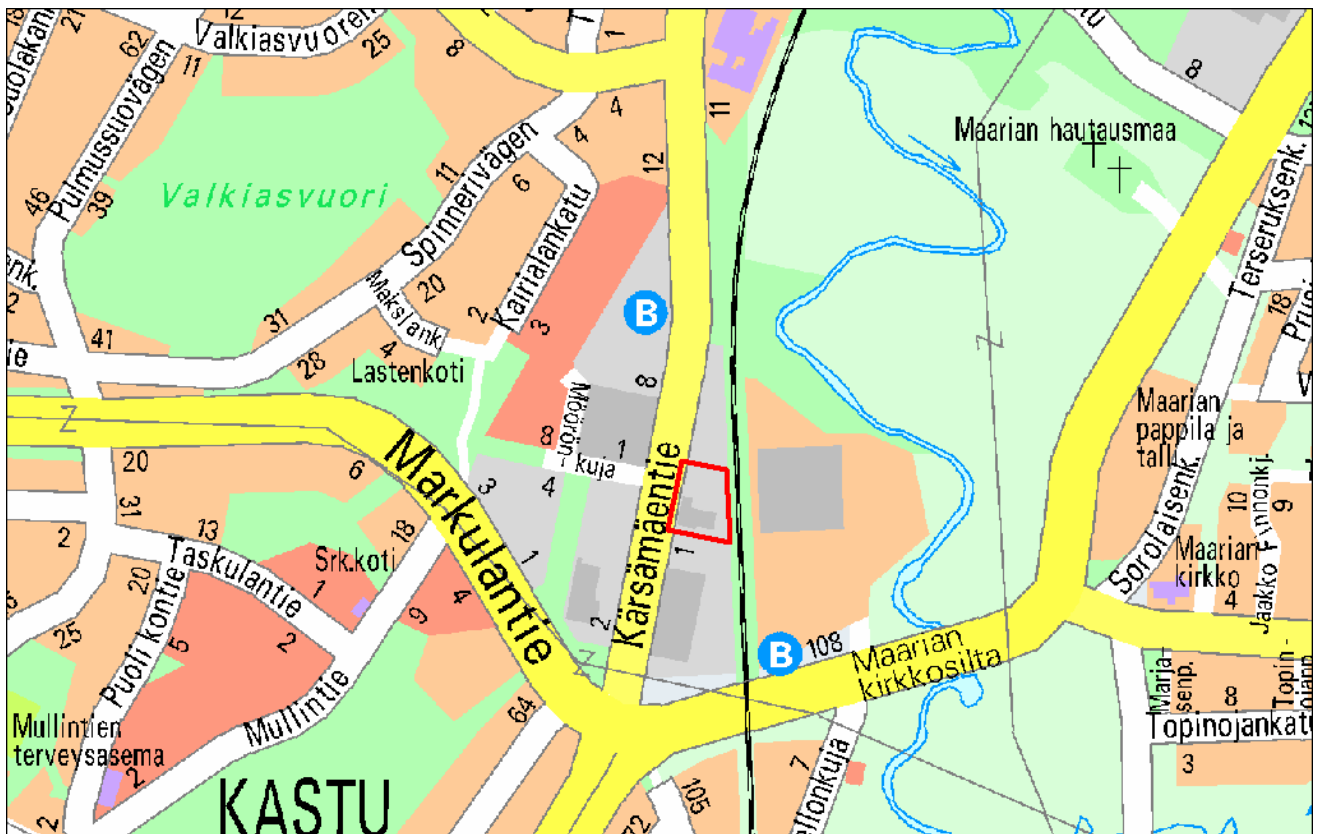
Kaupunginosa:	083 KAERLA	KAERLA
Kortteli:	3	3
Tontti:	2	2

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 14.9.2004, muut. 2.5.2006
2. Tilastolomake 14.9.2004, muut. 2.5.2006

1.3 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee noin 3 km keskustasta pohjoiseen Kärsämäentien varressa Kaerlan kaupunginosassa.



1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos koskee korttelin 3 tonttia 2. Kaava-aluetta koskeva asemakaava on vuodelta 1959, jossa tontti on osoitettu teollisuusrakennusten tontiksi. Kiinteistössä toimii rakennuslaitevuokrausta harjoittava yritys. Tontin haltija anoo käyttötarkoituksen muutosta, mikä mahdollistaa kiinteistön kehittämisen ja rakennuskannan uusimisen.

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, joka on postitettu 29.9.2004.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty viranomaislausunnot 14.9.2004 päiväystä kartasta 14.10.–18.11.2004.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.–15.11.2004.

1.6 Kaavan toteuttaminen

Tontin haltijalla on tarkoitus ryhtyä uudisrakennushankkeeseen hankkeen mahdollistavan kaavanmuutoksen valmistuttua.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee keskustan ulkopuolisella teollisuusalueella. Naapurustosta on teollinen toiminta loppunut ja tonttien käyttötarkoitus on muuttunut vähittäiskaupan tai tilaa vaativien toimitilojen alueeksi. Alue rajautuu asuinalueisiin.

Tontti on osittain rakennettu ja muulta osin hoidettua piha-aluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Koska asemakaavanmuutos koskee vain yhtä tonttia, joka on rakennettu, sen luonnonympäristöstä ei ole juuri todettavaa. Maastomuodoiltaan tontti on tasainen. Tontti rajautuu itäisivulla Toijalan rata-alueeseen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavanmuutosalue ympäristöineen on kaupungin ulkopuolista teollisuusaluetta, asuinalueiden välitömmässä läheisyydessä. Teollinen toiminta on väistynyt ja vanhoja teollisuuskiinteistöjä on korjattu uusiin käyttötarkoituksiin tai korvattu uudisrakennuksilla. Muutosalueen rakennettu lähiympäristö on työpaikka-alueille tyypillistä. Viimeaikaiset korjaus- ja uudisrakennushankkeet ovat kohentaneet alueen kaupunkikuvaa. Kärämäentien leveän katualueen takia yleisvaikutelma on kuitenkin hajainen. Erikokoiset rakennukset ja niiden erilainen suhde kadunpuoleiseen tontin rajaan ehkäisevät katutilan muodostumista.

Palvelut

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä on kaksi päivittäistavaran suurmyymälää, erikoismyymälöitä, lasten päiväkotia on 7 kpl alle kilometrin etäisyydellä eri suunnilla ja ala-asteen kouluja 2 kpl. Asemakaavanmuutoksella puolestaan on vaikutus alueen työpaikkatarjontaan.

Tekninen huolto

Kiinteistö on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Tontin poikki pohjoisrajan tuntumassa kulkee sähkökaapeli ja etelärajan tuntumassa kaukolämpöputki. Vesi- ja viemäriinjat kulkevat Kärsämäentien katualueella.

2.1.5 Maanomistus

Muutosalueen maapohja on kokonaan Turun kaupungin omistuksessa.

2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaavanmuutosalue on työpaikka-alueella; valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue, joka voi sisältää myös pienehköjä asuinalueita.

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriötä.

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2020 (Kv. hyv. 18.6.2001) alue on osoitettu pääkeskustatasoisten keskustatoimintojen alueeksi, hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistys- ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1959 alue on määritelty teollisuusrakennuksia varten. Kaavassa rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla 1/3 tontin pinta-alasta ja julkisivukorkeus saa olla enintään 13 metriä. Näin ollen rakennusoikeudeksi muodostuu 5178 kerrosalaneliömetriä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 27.3.2006.

Tonttijako ja -rekisteri

Korttelissa 3 on 11.4.1949 vahvistetun asemakaavan mukainen tonttijako vahvistettu 13.3.1956 ja muutoksen alainen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.4.1962.

3 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Tontti soveltuu teollisuuskäyttöön rajoitetusti. Nykyinen käyttö on tilaa vaativaa toimintaa, rakennuskoneiden ja -laitteiden vuokrausta. Tontin haltijan peruste kaavanmuutokselle on nykyisen rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella ja rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen määrittäminen rakennustarvetta vastaavaksi.

3.2 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistölaitos, palo- ja pelastustoimi, Maakuntamuseo, Vesilaitos ja Turku Energia, Ratahallintokeskus
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry

3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

3.3.1 Tiedottaminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.9.2004.

3.3.2 Lausunnot

Asemakaavamuutoksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö) ja Ratahallintokeskukselta.

Rakennusvalvontatoimistolla, ympäristönsuojelutoimistolla, Kiinteistölaitoksella ja Vesilaitoksella ei ollut huomautettavaa muutosehdotuksen johdosta. Koska Ratahallintokeskus ei ole toimittanut lausuntoa pyydytyssä ajassa, on tulkittu, ettei sillä ole huomautettavaa muutosehdotuksen johdosta. Turku Energia: Tarvitsee 5 x 10 metriä kokoisen muuntamopaikkavarauksen mahdollista tulevaa tarvetta varten.

Asemakaavatoimisto: Tarvittava varaus lisätään asemakaavamuutokseen.

3.3.3 Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 1.–15.11.2004. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Kiinteistö Oy Kärämäentie 3, tontin vuokrasopimuksen haltija ja asemakaavamuutoksen anoja muistuttaa ehdotuksen rakennusoikeudesta: Kellarin rakentaminen pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi rakennusoikeuden rajoittamatta tulisi sallia sekä rakentaminen kolmeen kerrokseen ja rakennusoikeuden määrän olla 3000 k-m².

Asemakaavatoimisto:

Kiinteistö Oy Kärsämäentie 3:n edustajan kanssa käydyssä neuvottelussa päädyttiin ehdotuksen muuttamiseen kellariin rakentamisen ja kerrosalan kohdalta. Kaupunkikuvallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema +27.00 on merkittävä, eikä se mahdollista kolmannen kerroksen rakentamista. Kaavanmuutosanomuksen liitteenä esitetyt luonnospiirustukset tontin rakentamiseksi on esitetty kahteen kerrokseen. Rakennusoikeuden määräksi merkitään 3000 k-m².

4 KAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatoimisto on laatinut muutoksen vähäisyydestä johtuen vain esitetyn vaihtoehdon.

4.2 Kaavan rakenne

Liikerakennusten korttelialue (KL-1)

Kaavaehdotuksessa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi myymälä- ja toimistotiloja varten.

Rakennuksen julkisivun korkeudelle ja sen asemalle tontin kadunpuoleisella sivulla on annettu määräys, joka sopii naapuritonttien rakennettuun tilanteeseen ja parantaa Kärsämäentien idänpuoleista katujulkisivua.

Rakennusoikeudeksi on määritelty 3000 m², mikä vastaa tehokkuuslukuna noin $e = 0.8$. Tämä mahdollistaa autopaikkojen järjestämisen tontilla riippumatta käyttötarkoituksenmukaisesta toiminnasta. Kellariin sallitaan rakentaa 1500 m² liiketiloja ja /tai toimistojen aputiloja.

Muutosalueen pinta-ala on noin 3884 m² ja kokonaisrakennusoikeus kellaritiloineen 3000 + 1500 k-m².

4.3 Kaavan vaikutukset

Tontin uudisrakentaminen mahdollistaa nykyisen toiminnan laajentamisen ja mahdollisesti uusien toimintojen sijoittumisen alueelle. Alue sijaitsee lähellä asuntoalueita. Muutoksella on mahdollisesti merkitys työpaikkojen tarjontaan.

Nykyistä suurempi uudisrakennus yhtenäistää katujulkisivua ja vähentää alueen hajanaista yleisilmettä.

Asemakaavanmuutos ei aiheuta muutoksia liikennemääriin. Eikä nykyiset liikennemäärät edellytä meluntorjuntatoimenpiteitä käyttötarkoituksenmukaisissa kohteissa pihan tai julkisivujen suhteen.

Asemakaavanmuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

5 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavanmuutoksenalaisen tontin haltijalla on rakennushanke suunnitteilla ja asemakaavan muutosta on anottu, jotta rakennushanke mahdollistuisi. Uuden kaavan mukainen tilanne toteutunee nopeassa aikataulussa.

Turussa 14. päivänä syyskuuta 2004
Muutettu 2.5.2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Marko Härkönen