

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä maaliskuuta 2005 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa.

**Asemakaavanmuutos: Kupittaa (21) - 2.-15 "Pouttu"
os. Lemminkäisenkatu 28**

**1.
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 57/2004

Diarionumero: 163-2005

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	21 Kupittaa	21 Kuppis
Kortteli:	2	2
Tontti:	15	15
Katu:	Untamonkatu	Untamogatan

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	21 Kupittaa	21 Kuppis
Kortteli:	2 (osa)	2 (del)
Katu:	Untamonkatu (osa)	Untamogatan (del)

**Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-
ko/tonttijaonmuutos: Kupittaa (21) - 2. - 34 ja 35.**

Asemakaavanmuutoksen vireille tulo on ilmoitettu naapureille vireilletu-
loilmoituksella 12.1.2005.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston ase-
makaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 TURKU, puh. 02 -
262 4111.

Valmistelija: Iina Paasikivi email: iina.paasikivi@turku.fi

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Kupittaaanpuiston kohdalla Turun teknologiakeskuksen välittömässä läheisyydessä.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Tarkoituksena on muuttaa teollisuustontti opetustoiminnan tontiksi. Untamonkadun liikennesuunnitelma edellyttää katualueen leventämistä tontin pinta-alan kustannuksella Untamonkadun ja Lemminkäisenkadun kulmassa.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.12.2004

Liite 3: Liikennesuunnitelmaluonnos 3.3.2005

2.

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos tehdään kaupungin aloitteesta. Tontille on myönnetty poikkeamislupa käyttötarkoituksen muuttamiseksi (Ympkaalk 18.11.2003 § 762). Tässä yhteydessä on todettu kadun leventämisen tarve.

2.2 Asemakaavanmuutos

Tontin asemakaava on tarkoitus saattaa ajan tasalle: käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan poikkeamispäätöksellä hyväksyttyä käyttöä ja katualuetta levennetään liikenteen vaatimalla tavalla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakennuslupa on myönnetty poikkeamispäätöksen mukaisesti ja tilojen korjaaminen koneteknologian opetuskäyttöön on rakenteilla. Liikennesuunnitelman mukainen kadun rakentaminen voidaan toteuttaa, kun katualue saadaan ottaa haltuun asemakaavan hyväksymien jälkeen.

3.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on osa Kupittaaan teknologiakeskuksen alueelle toteutettua ammattikorkeakoulutilojen kokonaisuutta.

Luonnonympäristö

Tontilla ei ole luonnonarvoja. Tontin rajalla on joitakin istutettuja puita.

Rakennettu ympäristö

Tontilla nyt korjattavat rakennukset ovat entisiä elintarviketeollisuuden tehdasrakennuksia.

Maanomistus

Tontin omistaa Turun kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004. Maakuntakaavakartalla alue on määritelty TP, valtakunnallisesti, seudullisesti tai paikallisesti merkittäväksi työpaikka-alueeksi.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkinnällä PK, palveluja ja hallinnon alue.

Asemakaava

Alueella on voimassa 28.11.1974 vahvistettu asemakaava. Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialutta (TTV). Tontin rakennusoikeus on merkitty teholuvulle $e = 2,0$. Tontti periytyy aiemmin alueella voimassa olleesta asemakaavasta. Tonttijaon hyväksymispäivä on 15.6.1955, rekisteröimispäivä 18.2.1963.

Untamonkadulla on voimassa kaksi asemakaavaa 5.4.1950 ja 5.12.1991.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on uusittu v. 2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin laatima ja tarkistettu 21.1.2005.

4.

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Poikkeamispäätöksellä vanhat teollisuusrakennukset saatiin korjata metalli- ja koneteknologian oppilaitosrakennukseksi. Tilat palvelevat sekä Turun ammattikorkeakoulun, ammatti-instituutin että ammatillisen aikuiskoulutuksen koneteknologian opetusta. Poikkeamispäätökseen liittyi ehto, jolla edellytettiin, että Untamonkadun varrella sijainnut varastorakennus tulee purkaa, mikäli se on tarpeen kevyen liikenteen väylän toteuttamiseksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 29.12.2004 ja se on lähetetty osallisille. Oas:n perusteella ei asemakaavatoimistolle ole esitetty yhtään kannanottoa 10.2.2005 mennessä.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa tontin asemakaava vastaamaan tontin rakennusten toteutunutta maankäyttöä koulutiloina ja muuttaa tonttijakoa niin, että Untamonkadulle voidaan toteuttaa sen vaatima pyörätie.

4.5 Asemakaavanratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Muutoksesta ei asian vähäisyyden takia ole laadittu vaihtoehtoisia toteutus-suunnitelmia.

Tontinrajan muutos on välttämätön turvallisen liikenneyhteyden rakentamiseksi Lemminkäisenkadun ja Joukahaisenkadun välille, erityisesti palvelemaan Untamonkadun varrella jo olevia Turun ammattikorkeakoulun tiloja, myöhemmin edelleen yhteystarpeita Helsingin valtatie ylittävälle kevyenliikenteen sillalle.

5.

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavamuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

Tontin käyttötarkoitus muutetaan teollisuuskäytöstä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

YO-1, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla saa harjoittaa myös tuotanto- ja tutkimustoimintaa. Korttelialueelle on järjestettävä vähintään 18 autopaikkaa.

Muutoksessa rakennusalojen rajaukset ovat jotakuinkin muuttumattomat. Rakennusoikeus on määritelty tonttiteholuvulla ilmaistuna $e = 1,25$. Tontin pinta-ala on 3946 m^2 , joten neliömääräinen rakennusoikeus on 4933 k-m^2 . Tontin pinta-ala vähenee 80 m^2 , kun katualuetta levennetään tontin kulmassa 30 m^2 ja Turku Energian muuntamon tarvitsema tila Lemminkäisenkadun varrella muodostetaan omaksi 50 m^2 korttelialueeseen. Poikkeamispäätöksen mukaan opetustiloiksi uudistettu rakennus on 4285 k-m^2 , joten tontille jää rakennusoikeutta laajennuksia varten 648 k-m^2 .

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Autopaikat

Tontille on osoitettu poikkeamishakemuksessa 18 autopaikkaa. Tätä pidettiin riittävänä aiottuun käyttöön. Se varmistamiseksi, että autopaikat säilyvät tontilla myös mahdollisten muutosten jälkeen, autopaikkojen lukumäärä on merkitty kaavamääräykseksi.

Untamonkadun koko katualue on kaavateknisistä syistä sisällytetty asema-kaavanmuutosalueeseen.

6.
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

Turussa 11. päivänä maaliskuuta 2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastolomake
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liikennesuunnitelmaluonnos 3.3.2005