ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 9. päivänä elokuuta 2006 päivättyä ja 6.2.2007 muutettua asemakaavakarttaa. ***”Lemminkäisenkatu” (8/2005)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	021 KUPITTAA	KUPPIS
Kortteli:	3	3
Tontti:	2	2
Katu:	Lemminkäisenkatu osa	Lemminkäinengatan del

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	021 KUPITTAA	KUPPIS
Kortteli:	2 osa	2 del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: Kupittaa-2.-36.

1.1 Tunnistetiedot

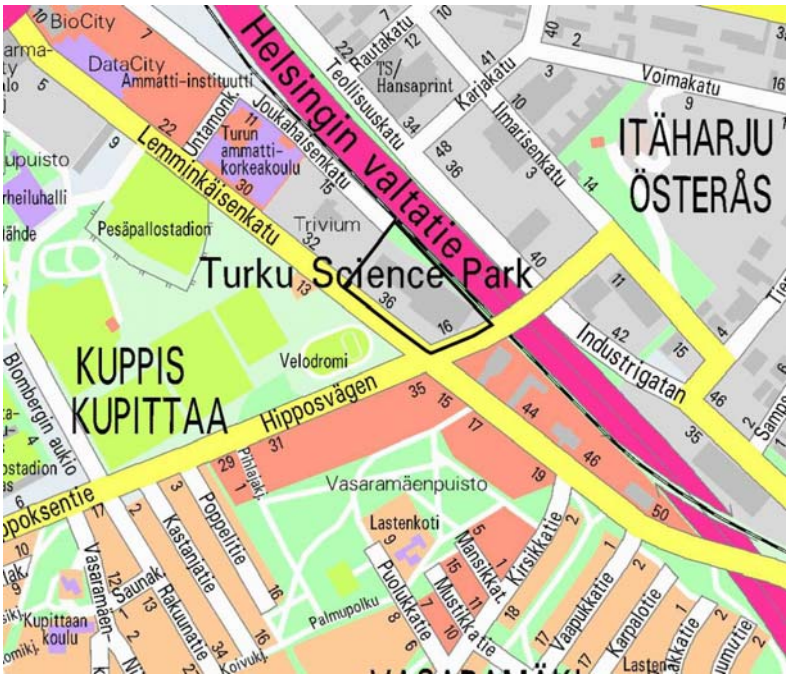
Asemakaavatunnus: 8/2005
Diarionumero: 2439-2005
Kaavan nimi: Lemminkäisenkatu
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 11.4.2006.
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kupittaan kaupunginosassa. Alue sijaitsee n. 2,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon.

Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa tontti Kupittaa-2.-33, idässä rautatiealue (Turku-Karjaa rata), etelässä Hippoksensilta ja Hippoksentie sekä lännessä Lemminkäisenkatu.

Kaava-alueen pinta-ala on 2,3249 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on katualueen osan liittäminen tonttiin. Ko. katualueen osa toimii nykyisinkin osana tontin aidattua piha-aluetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 9.8.2006, muut. 6.2.2007.
2. Tilastolomake 9.8.2006, muut. 6.2.2007.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.4.2006.

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on katualueen osan liittäminen tonttiin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueella Lemminkäisenkadun laidalla sijaitsee vuonna 1953 valmistunut okran värinen rappauspäällysteinen III-kerroksinen rakennus. Rakennuksessa toimii nykyisin ”matkakoti”. Edellisen rakennuksen takana sijaitsee vuosien 1953 ja 1987 välisenä aikana valmistunut pääosiltaan punatiilipäällysteinen teollisuusrakennus, rakennuksen eteläisin osa on päällystetty punaisella profiilipellillä.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin Lemminkäisenkadun ja Turku-Karjaa radan väliin sijoittuvista toimisto-, teollisuus- ja ammattikorkeakoulun rakennuksista sekä Hippoksentien ja Kirsikkatien väliin sijoittuvista asuinkerrostaloista Lemminkäisenkadun länsilaidalla. Kupittaanpuistossa lähellä Lemminkäisenkadun ja Hippoksentien kulmaa sijaitsee grillikioski, velodromi ja nurmipintaisia harjoituskenttiä.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin nykyisillä katualueilla. Muutoksessa tonttiin liitettävällä katualueen osalla sijaitsee myös muutamia maanalaisia johtoja mm. päävesijohto ja sähkökaapeleita.

Maanomistus

Muutosalueen nykyinen tontti on yksityisomistuksessa, katualue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty palvelujen ja hallinnon aluetta, itäpuolelle työpaikkojen ja asumisen aluetta sekä rautatie ja pääkatu / tiealueita, eteläpuolelle palvelujen ja hallinnon aluetta sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta, länsipuolelle virkistysaluetta, johon on merkitty pääviheryhteyden reitti.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 14.4.1993 vahvistetussa asemakaavassa Kupittaa-3. korttelin tontti 2 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Katualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 17.6.2002.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Kupittaa-3.-2 on 25.9.1995 hyväksytyn tonttijaon 853-21:30 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.3.1996, tontin pinta-ala on tuolloin ollut 22881 m^2.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 4.8.2006.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajien Jyrki, Marianne ja Timo Lahtosen anomukseen.

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, Kupittaan Omakotiyhdistys ry., Vasaramäen Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 11.4.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energia Sähköverkoilta.

Lausunnot

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistölaitos, Vesilaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja ympäristönsuojelutoimisto.

Vesilaitos toteaa lausuntonaan: ”Niiltä osin, missä Turun vesilaitoksen runkovesijohto jää asemakaavanmuutosehdotuksessa muodostettavaksi esitetyn tontin sisälle, tulee runkovesijohdolle muodostaa rasite (leveys 6 m). Rasitteen hakee kaavanmuutoksen anoja.

Runkovesijohdon päälle tai välittömään läheisyyteen ei saa sijoittaa minkäänlaisia rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai esim. puita, koska ne vaikeuttavat runkovesijohdon kunnossapitoa.

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa lausuntonaan: ”Ympäristönsuojelutoimiston tietokannoissa on epäily, että maaperä saattaa olla pilaantunut osoitteessa Lemminkäisenkatu 36. Kyseisessä osoitteessa on ollut elintarviketeollisuutta ja sen yhteydessä energiantuotantoyksikkö. Pilaantumisen mahdollisuus tulisi huomioida asemakaavamuutosehdotuksessa.”

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Asemakaavatoimisto:

Vesilaitoksen lausunnossa mainitulle alueelle on jo kaavaan sen valmisteluvaiheessa merkitty johtoja varten rakentamatta jätettävä alue sekä asemakaavamääräys: ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.”

Em. alueelle tulee perustaa johtorasite. Rasitteen hakee kaavanmuutoksen anoja.

Ympäristönsuojelutoimiston lausunnon takia kaavaan on tontin käyttötarkoitusmerkintä T muutettu T-1 ja lisätty määräysteksti: Aiemman toiminnan aiheuttama maaperän pilaantuminen tulee tutkia ja pilaantuneet maat tulee poistaa ennen rakentamista.

Esitetyt mielipiteet

Turku Energia on osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan esittänyt 25.4.2006 päivätyssä mielipiteessään, että kadusta tonttiin liitettävällä alueella sijaitsevat sähkönjakelun maanalaiset johdot huomioidaan asemakaavanmuutoksessa.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutoksessa tonttiin liitettävällä katualueen osalla sijaitsee Turku Energian sähköjohtojen/kaapelien lisäksi muitakin maanalaisia teknisen huollon johtoja mm. päävesijohto.

Muutoksessa on huomioitu johtoalueeksi tarvittava alue ja em. alueelle on sijoitettu merkintä ”maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on katualueen osan liittäminen tonttiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa *4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.*

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnät ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään säilyttäen ne mahdollisuuksien mukaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan kaltaisina.

Korttelialue merkitään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Tontin kerrosluvuksi merkitään IV.

Rakennusoikeus merkitään tehokkuuslukuna e = 2.0.

Rakennusalasta 70 % saa käyttää rakentamiseen.

Korttelialueella on osoitettava 1 autopaikka 300 kerrosalaneliömetriä kohti.

Korttelialueen rajalle merkitään ajoneuvoliittymäkielto Hippoksentieltä ja osalta Lemminkäisenkatua.

Tontin pinta-ala on nykyisin 22881 m^2:ä ja muutoksen jälkeen 23249 m^2:ä. Tontin rakennusoikeus on nykyisin 45762 m^2:ä ja muutoksen jälkeen 46498 m^2:ä. Pinta-alan lisäys tontilla on 368 m^2:ä ja rakennusoikeuden lisäys 736 m^2:ä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan kaavan mukaiseen ja maastossa vallitsevaan tilanteeseen on vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, jatkototeutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 9. päivänä elokuuta 2006
Muutettu 6.2.2007

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

LIITTEET Tilastolomake osa 1