

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä marraskuuta 2002 päivättyä ja 9.2.2004 muutettua asemakaavakarttaa. (62/2001)

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

TURUN KAUPUNGIN:

|               |  |  |
|---------------|--|--|
| Kaupunginosa: | 012 ITÄHARJU   | ÖSTERÅS  |
| Kortteli:     | 46   | 46   |
| Tontit:       | 7 ja 8   | 7 och 8  |
| Kadut:        | Kalervonkatu<br>Kalevantie (osa)<br>Peronkatu (osa)<br>Voimakatu (osa) | Kalervogatan<br>Kalevavägen (del)<br>Perogatan (del)<br>Kraftgatan (del) |
| Puistot:      | Mikkolanmäki (osa)<br>Tapionpuisto (osa)                               | Mikkolaberget (del)<br>Tapioparken (del)                                 |
| Urheilualue:  | Nimetöntä urheilualuetta   | Idrottsområde utan namn  |
| Liikennealue: | Teräskatu (osa)  | Stålgatan (del)  |

### Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

|               |                                     |                                      |
|---------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Kaupunginosa: | 012 ITÄHARJU                        | 012 ÖSTERÅS                          |
| Kortteli:     | 46 (osa)                            | 46 (del)                             |
| Kadut:        | Kalevantie (osa)<br>Peronkatu (osa) | Kalevavägen (del)<br>Perogatan (del) |
| Puisto:       | Tapionpuisto (osa)                  | Tapioparken (del)                    |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ITÄHARJU-46.-9 sekä sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos ITÄHARJU-46-10 ja 11.

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 62/2001

Diarionumero: 3662-2000

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Veli Ojala (sähköposti: veli.ojala@turku.fi).

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Itäharjun kaupunginosassa Kalevantien ja Jaanintien kulmauksessa noin 3 km Kauppatorilta itään.

Os. Jaanintie 24, Peronkatu 40.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Työnimi: Prisma, Itäharju.

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa Itäharjun Prismän määräaikaisella poikkeusluvalla liikekäytössä oleva teollisuus- ja varastorakennusten tontti Itäharju-46.-8 liiketontiksi vähittäiskaupan suuryksikköä varten.

## 11 Suunnittelutilanne

### 11.1 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä 1994 alue kuuluu teollisuustoimintojen alueeseen (T).

Maakuntavaltuuston 26.11.2002 hyväksymässä Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue kuuluu työpaikka-alueeseen. Alueelle on osoitettu varaus vähittäiskaupan suuryksikköä varten (KM).

### 11.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 alue on osin pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C) ja osin työpaikkojen ja asumisen aluetta (PAK).

### 11.3 Asemakaava

Korttelissa Itäharju-46 on voimassa 30.6.1976 vahvistettu asemakaava A21/1974, jonka mukaan alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (Ttv). Rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla  $e = 0.7$ . Alueella saa tontin pinta-alasta käyttää rakentamiseen enintään 50 % ja rakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 18 m.

Katu- ja puistoalueilla ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

A4/1945 vahvistettu 20.12.1945: Kalevantie (osa), Tapionpuisto (osa)

A6/1947 vahvistettu 29.8.1947: Mikkolanmäki (osa)

A3/1959 vahvistettu 29.6.1959: Kalevantie (osa)

A77/1960 vahvistettu 14.3.1961: Mikkolanmäki (osa)

A56/1961 vahvistettu 30.11.1961: Mikkolanmäki (osa)

A14/1969 vahvistettu 5.7.71: Teräskatu (osa), Voimakatu (osa), Kalervonkatu, Mikkolanmäki (osa)

### 11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.3.2002.

## 11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tonteille Itäharju-46.-7 ja -8 on hyväksytty tonttijako 14.6.1993 ja tontit on merkitty tonttirekisteriin. Katu- ja puistoalueet ovat maarekisterissä olevaa aluetta.

## 11.7 Päätökset ja suunnitelmat

Tontille Itäharju-46.-8 on myönnetty voimassa olevasta asemakaavasta seuraavat poikkeusluvut:

Kaupunginhallitus on 5.7.1993 myöntänyt tontille poikkeusluvun polttoaineen jakeluaseman rakentamista varten asemakaavan käyttötarkoituksesta poiketen.

Kaupunginhallitus on 26.6.1995 myöntänyt tontille tilapäisen poikkeusluvun teollisuus- ja varastorakennusten käyttötarkoituksen muuttamista varten asemakaavan käyttötarkoituksesta poiketen liikerrakennukseksi ja tontin ajo- ja tonttiliikenneyhteyksien järjestämistä varten tonttijaosta poiketen tontin Itäharju-46.-7 kautta. Kaupunginhallituksen 2.12.1996 tekemällä päätöksellä luvan voimassaoloaika on jatkettu 14.10.2006 saakka.

## 12 Maanomistus ja hallinta

Tontin Itäharju-46.-7 omistaa kiinteistöyhtiö Turun Peronkatu 40 c/o ABB Current Oy ja tontti on vuokrattu ABB Fläkt Oy:lle.

Tontin Itäharju-46.-8 omistaa kiinteistöyhtiö Turun Jaanintie 24 c/o ABB Current Oy. Vuokralaisina määräaloilla ovat Turun Osuuskauppa ja polttoaineen jakeluyhtiö JET.

Katu- ja puistoalueet ovat Turun kaupungin omistuksessa.

## 14 Rakennettu ympäristö

Kortteli 46 on Itäharjun teollisuusalueen itälaidassa ja rajoittuu pääkatuihin, Jaanintiehen ja Kalevantiehen sekä teollisuusalueen sisäisiin katuihin Peronkatuun ja Voimakatuun. Prismatontti rajoittuu eteläsivultaan Mikkolanmäki -nimiseen puistoalueeseen.

Tontilla Itäharju-46.-7 ovat ABB Fläkt Oy:n I - II kerroksiset tuotanto- ja varistorakennukset. Rakennusoikeutta tontilla on teollisuus- ja varastotarkoitukseen 28040 k-m<sup>2</sup>, josta on rakennettu 16890 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla Itäharju-46.-8 sijaitsee Itäharjun Prismakeskus. Turun Osuuskauppa on vuokrannut aiemmin ABB Fläkt Oy:n tuotevarastona toimineen hallirakennuksen Kiinteistöyhtiö Jaanintie 24:ltä ja saneerannut kiinteistön määräaikaikaisella poikkeusluvalla kauppakeskukseksi. Tontilla on kaavan mukaan rakennusoikeutta teollisuus- ja varastotarkoitukseen 30557 k-m<sup>2</sup>, rakennettu kerrosala liikekäyttöön 14125 k-m<sup>2</sup>. Tontin itälaidassa on jakeluyhtiö JET:n polttoaineenjakuasema ja puutarhamyymälärakennuksia.

Lähiympäristössä teollisuusalueella on pääasiassa hallityyppistä rakennuskantaa. Etelä- ja pohjoispuolella on asemakaavan mukaan rakennettuja omakotialueita. Idässä Jaanintien ja Munkkionpuiston vastapuolella on Pääskyvuoren kerrostaloalueita. Kaupunkikuvallisesti Prismakeskus avautuu Jaanintien suuntaan ja Jaaninojan maisema-alueeseen.

## 14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Kiinteistöt on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Korttelin poikki Kalevantieltä Voimakadulle on johdettu runkoviemäri ja sadevesiviemäri, joille kaavaan on merkitty rasitealue.

## 15 Luonnonympäristö

Alueen puistot ovat rakennettuja puistoalueita. Alueella ei ole erityisiä luontokohteita.

## 2. TAVOITTEET

Muutoksella halutaan turvata Itäharjun Prisman toiminnan jatkuvuus ja luoda perusteet suunnitellulle lisäinvestoinnille.

Kaavanmuutoksen hakija on esittänyt asemakaavaa muutettavaksi niin, että se vastaa tontille myönnettyjen poikkeuslupien mukaista maankäyttöä ja lisäksi mahdollistaa Itäharjun Prismalle suunnitellun lisärakennushankkeen toteuttamisen. Rakennushankkeesta on toimitettu kaavoituksen pohjaksi 30.5.2002 päivätty rakennushankesuunnitelma.

Suunnitelman mukaan nykyisen liikerakennuksen lounaissivulle rakennetaan 3400 k-m<sup>2</sup>:iä kaksikerroksista liiketilaa ja rakennuksen kaakkoispuolelle rakennetaan kolmekerroksinen autopaikoitusrakennus. Autopaikkojen määrää tontilla on tarkoitus lisätä nykyisestä 566 ap:sta noin 900 ap:aan.

## 3. ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavanmuutos on laadittu hakijan esittämien tavoitteiden ja hankesuunnitelman pohjalta. Muutos on yleiskaavassa alueelle osoitetun maankäytön mukainen.

Korttelialueen muutoksen yhteydessä on tehty siihen liittyvillä yleisillä alueilla eräitä rajantarkistuksia, jotka perustuvat toteutuneeseen katu- ja puistorakentamiseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 14,2 ha, josta on korttelialuetta 8,4 ha, puistoaluetta 1,6 ha katu- ja liikennealuetta 4,2 ha. Rakennusoikeutta alueella on teollisuus- ja varastorakentamiseen 27249 k-m<sup>2</sup> ja liikeraikentamiseen 19000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 46249 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavanmuutoksella rakennusoikeuden kokonaismäärä kaava-alueella vähenee 12348 k-m<sup>2</sup>.

### 34.21 Korttelialueet

*KM-1 -liikerakennusten korttelialue:*

Prisman käytössä oleva tontti Itäharju-46.-8 on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Uuden tonttijaon mukainen tontti on Itäharju-46.-11 (KM-1). Pinta-ala 44948 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 19000 k-m<sup>2</sup>.

Tontin rajaukseen on tehty seuraavat muutokset: Koillisrajalla tontista on erotettu määräala Kalevantien katualueeseen oikealle kääntyvän ajokaistan rakentamista varten. Tonttien väliraja on siirretty Prisman nykyisen huolto- ja lastauspihan ja liittymätien väliin. Korttelin lounaisrajaa on oikaistu liittämällä tonttiin vähäinen kaistale Mikkolanmäen puistoalueesta ja Voimakadusta.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta  $19000 \text{ k-m}^2$ . Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa kaavamääräyksen perusteella rakentaa kerrosalaa autopaikoitusta ja siihen liittyviä yhdyskäytäviä varten. Korttelialueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Korttelialueella on osoitettu rakennusalat enintään kolme- ja enintään yksikerroksisille liikerakennuksille (m III ja m I), enintään kolmekerroksiselle autopaikoitusrakennukselle (a III) ja polttoaineen jakeluasemalle (pj). Rakennusten julkisivukorkeus saa olla enintään 14 metriä.

Tontille tulevien rakennusten, mainosten ja piharakenteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden soveltumiseen Jaaninojan maisemaan.

Kalevantien ja Jaanintien varteen on merkitty säilytettävää/ istutettavaa puuriviä koskeva määräys.

Tontilla on nykyiset ajoneuvoliittymät asiakasliikennettä varten Jaanintieltä ja Voimakadulta sekä huoltoliikennettä varten suuntaisliittymä Kalevantieltä. Viimeksi mainittuun liittyy oikeus naapuritontin puolella olevaan yhdystiehen, joka on kaavassa osoitettu merkinnällä ajo.

Asiakasliikennettä varten on varattu uusi suuntaisliittymän paikka Kalevantielle. Tämä liittymä ja Kalevantien lisäkaista tulisi toteuttaa viimeistään siinä yhteydessä, kun kaavan mahdollistama lisärakentaminen toteutetaan.

#### *T = teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue*

ABB Fläkt Oy:n käytössä olevan tontin Itäharju-46.-7 käyttötarkoitus on säilytetty entisellään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Uuden tonttijaon mukainen tontti on Itäharju-46.-10 (T). Pinta-ala  $38930 \text{ m}^2$ , rakennusoikeus  $27249 \text{ k-m}^2$ .

Tontin kaakkoisreunasta on erotettu määräala Prisman tonttiin ja lounaispuolella tonttiin on liitetty Voimakadusta kaistale, joka on tontin tasauksesta johtuvaa luiska-aluetta.

Tontin kaavaan on merkitty Prisman tonttiliikenneyhteyttä tarkoittava rasiteoikeus määräysaluemerkinnällä "ajo". Rakentamisen enimmäiskorkeutta koskeva määräys 18 m on poistettu ja määritelty rakennusten enimmäiskerrosluvuksi III. Rakennusalaa rajoittava määräys 50 % on poistettu kaavasta.

Tontin Kalevantien ja osin Peronkadun puoleiselle rajalle on merkitty ajoliittymän rakentamista koskeva kielto ja säilytettävää/ istutettava puuriviä koskeva määräys.

#### *LPA = Autopaikkojen korttelialue*

Kaavanmuutoksessa osa Teräskatu -nimistä rautatien liikennealuetta ja Voimakadun aluetta on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi.

Alue on entistä teollisuusraidealuetta ja nykyisin pääosin vuokrattuna ABB Fläkt Oy:lle lisäalueeksi. Luoteisosa on yleisessä pysäköintikäytössä.

Muutoksen yhteydessä hyväksytään alueelle tonttijako Itäharju-46.-9 (LPA). Tontin pinta-ala on  $4563 \text{ m}^2$ .

### *Katualueet*

Kaavanmuutokseen sisältyviä katualueita ovat Kalervonkatu, Kalevantie (osa), Peronkatu (osa), Voimakatu (osa).

Kalevantien katualueen pohjoisraja on tarkistettu rakennettua katuleveyttä vastaavaksi pyörätien pohjoisreunaan. Etelärajalla Jaanintien liittymästä keskustan suuntaan katualuetta on levennetty oikealle kääntyvää ajokaistaa varten noin 180 metrin matkalla.

Peronkadun katualueeseen on liitetty poistuvan kaavan Teräskadun osa.

Voimakadun katualueesta on erotettu muodostusosat tontteihin Itäharju-46.-9, -10 ja 11.

### *Puistoalueet*

Kaavanmuutokseen sisältyviä puistoalueita ovat Tapionpuisto (osa) ja Mikkolanmäki (osa).

Tapionpuiston alueeseen on liitetty poistuvan kaavan nimetöntä urheilualuetta. Puistoalueen etelärajan muutos liittyy katualueen levennykseen.

Mikkolanmäki-nimisestä puistoalueesta on erotettu vähäinen muodostusosa tonttiin Itäharju-46.-11.

## **4. TOTEUTTAMINEN**

Kaavan toteuttaminen edellyttää maanomistusjärjestelyjä ja kiinteistötekniisiä toimenpiteitä.

Kaavan mahdollistaman lisärakentamisen ajankohta riippuu kiinteistönomistajien päätöksistä. Kalevantien lisäkaistan rakentaminen tulee kaupungin toimenpiteenä aikataulullisesti sovitaa yhteen uuden liittymän rakentamisen kanssa.

## **5. SUUNNITTELUVAIHEET**

Asemakaavanmuutosta on hakenut tontin Itäharju-46.-8 maanomistaja kiinteistöyhtiö Turun Jaanintie 24.

Aloituskokous on pidetty 11.6.2001.

Kaavan ohjelmoinnista on 12.2.2002 käyty neuvottelu, jossa Turun Osuuskauppa on esitellyt kaavanmuutoksessa huomioon otettavaksi Itäharjun Prismalle suunnitellun laajennushankkeen.

Kauppakeskuksen lisärakentamisen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen Jaanintien ja Kalevantien risteysalueella on tehty erillinen selvitys, jonka perusteella Prismen hankesuunnitelmaan on 30.5.2002 tehty tonttiliikenteen järjestelyä koskevia muutoksia, uusi liittymä ja lisäkaista Kalevantielle.

Osallisille on 16.9.2002 lähetetty ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireillä olosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavan vireillä olosta on julkaistu kuulutus 28.9.2002.

Valmisteluaineisto on ollut tutustumista varten nähtävänä ympäristö- ja kaavoitusvirastossa. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisesti tai suullisesti ottaa kantaa suunnitelmaan.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 22.10.2002 § 774 hyväksynyt 30.9.2002 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen alueelle laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi siten muutettuna, että luonnokseen lisätään määräykset:

- Rakennusten, mainosten ja piharakenteiden soveltumiseen Jaaninojalaakson maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi määritellään 14 metriä.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on 3.3.2003 pyydetty lausunto rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, suunnittelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

Turku Energian lausunnon perusteella kaavaehdotukseen on 9.2.2004 merkitty et-määräysalueet jakelumuuntamoita varten.

Turussa 25. päivänä marraskuuta 2002  
Muutettu 9.2.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Veli Ojala

LIITTEET

tilastolomake osa 1