

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä elokuuta 1999 päivättyä asemakaavakarttaa.

Turun kaupunki

Turku - Åbo

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	74	PITKÄMÄKI	74	LÅNGBACKA
Kortteli:		81, osa		81, del

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	74	PITKÄMÄKI	74	LÅNGBACKA
Kortteli:		81, osa		81, del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako:

74 PITKÄMÄKI – 81.- 4

Alueen sijainti:

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee n. 0,8 km:n etäisyydellä ruutukaava-alueen luoteislaidasta. liite 1

Alueen katuosoitteet ovat Uhrilähteenkatu 2 - Postikatu 1.

Muutosalueen pinta-ala on 6,99 ha.

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1 (VN 21.2.1985).

Seutukaava 2 (VN 3.4.1986).

Taajamaseutukaava (YM 7.10.1988)

Täydennysseutukaava (YM 17.7.1991).

2.7

11.2

Yleiskaava

Turun yleiskaava 2010 hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.6.1995.
Alue on yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta.
liite 2

11.3

Asemakaavat

Alueella on voimassa 17.11.1997 vahvistettu asemakaava.
Tontti 2 on kaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e = 0,45$ n. 29 547 k-m²:ksi. Muu osa muutosaluetta on huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Sallittu kerrosala on tehokkuusluvulla $e = 0,10$ n. 430 m².

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

11.5

Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijako hyväksytty 30.6.1998 tontille Pitkämäki-81.-2.
Tontin ala 65 659 m²; alue on maarekisterissä.
LH -korttelialueelle ei ole hyväksytty tonttijakoa.
Alueen ala 4 286 m²; alue on maarekisterissä.

11.8

Pohjakartta

Mittaus- ja tonttiosasto on laatinut pohjakartan ja tarkistanut sen 11.8.1999.

12

Maanomistus

Posti-Yhtymä Oy omistaa koko muutosalueen lukuunottamatta tonttiin 2 kuuluvia vähäisiä muodostusosia.

13

Väestö ja työpaikat

Tontilla 2 on työpaikkoja n. 400 kpl. LH -korttelialueella oleva huoltoasema on lopettanut toimintansa. Muutosalueella ei ole asuntoja.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Muutosalue sijaitsee Naantalin ja Rauman suuntaan johtavan säteisyväylän Naantalin pikatien ja Uudenkaupungin radan välissä. Korttelin itäosaan ohjaa liikennettä Naantalin pikatieltä Postikatu ja länsiosaan Uhrilähteenkatu. Ajo samassa korttelissa Uhrilähteenkadun varrella sijaitsevan auto-katsastusaseman tontille on järjestetty tontin 2. kautta.

14.2

Maankäyttö

Tontilla 81.-2 toimii Turun Postikeskus. Tontin Naantalın pikatien puoleiselle sivustalle rakennettu postikeskus on 1-3 kerroksinen punatiilellä verhottu rakennus, joka valmistui v. 1989. Rakennusta on laajennettu pariin otteeseen 1990 -luvulla. Tontilla sijaitsee myös teletoimintakeskus, porttirakennus sekä postin autovarikko siihen liittyvine varasto- ja katosrakennelmineen. Rakennettu kokonaiskerrosala on n. 21 500 m², josta katoksia n. 2800 m². Tontin rakennukset on suunniteltu ulkoasultaan yhdenmukaisiksi käyttäen pääasiallisena julkisivumateriaalina punatiiltä. Pihaliikenteelle ja pysäköinnille varatut alueet ovat kestopäällystettyjä; piha-alueet ovat hoidettuja ja niille on istutettu käyttöä jäsennöiviä nurmikaistoja sekä lehtipuu- ja pensasrivejä.

Naantalın pikatien ja Postikadun kulmaan, silloiselle rautatiealueelle on 1970 -luvulla rakennettu poikkeusluvalla huoltoasemarakennus. Asema on nykyään tyhjillään. Ajoyhteys alueelle on Postikadulta; Naantalın pikatieltä pääsee myötäliittymästä. Postikadun liittymä sekä huoltoaseman piha ovat kestopäällystetyt.

14.3

Palvelut

Muutosalue on osa Naantalın pikatien ja Pitkämäenkadun risteyksen ympäristöön kehitettyä palvelutoimintojen keskittymää.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot on rakennettu.
liite 3

15

Luonnonympäristö

Pitkämäki- 81. -kortteli on maastoltaan aukea ja tasainen. Se sijaitsee kahden Naantalın pikatietä reunustavan maisemallisesti arvokkaan maastomuodon välissä. Korttelin itäpuolella kohoaa pitkänomainen rehevän sekametsän peittämä Härkämäki ja sen länsipuolella Muhkurin luonnonsuojelualueeksi kaavoitettu mäki. Korttelin ja Naantalın pikatien välisen Uhrilähteenpuiston alueella virtaa yksi kaupunkialueen valtaojista, Saukonoja.

17

Ympäristön häiriötekijät

Naantalın pikatien liikennetiheys muutosalueen kohdalla on n. 30 000 ajon./vrk.

2 TAVOITTEET

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Turun Postikeskuksen laajentaminen Postikadulle päin. Tarkoituksena on rakentaa alueelle uudet toimitilat yrityspostille.

3 ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Postikeskuksen tonttialaa laajennetaan asemakaavanmuutoksessa liittämällä siihen viereinen huoltoasemakorttelialue. Alueella säilytetään mahdollisuus polttonesteiden automaattijakeluaseman rakentamiseen.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako, jolla alueet yhdistetään tontiksi Pitkämäki-81.-4.

Muutoksen ympäristövaikutukset ovat merkityksettömät.

32 Maanomistus

Asemakaavanmuutos ei aiheuta muutoksia maanomistussuhteisiin alueella.

33 Kokonaismitoitus

Tonttiin 2 liitettävä alue on 4 286 m². Postikeskuksen alueen rakennusoikeus lisääntyy 29 547 k-m²:stä 30 076 k-m²:iin. Samalla poistuu huoltoaseman rakennusoikeutta alueelta n. 430 m². Koko kaava-alueella sallittu kerrosala kasvaa n. 100 m²:llä.

34 Rakennettu ympäristö

Korttelialueet

TYK = Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Muutosalueen rakennusoikeuden säilyttämiseksi suunnilleen nykyisellään laajennetun TYK –korttelialueen tehokkuusluvaksi on merkitty $e = 0,43$. Kerrosluku ja sallittu räystään korkeusasema perustuvat voimassaolevaan kaavaan.

Rakennusaloja on tarkistettu yritysostin rakennussuunnitelmaa vastaavasti laajennetun korttelialueen koilliskulmassa. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala polttonesteiden automaattijakeluasemaa varten. Ajo alueelle sallitaan edelleenkin järjestää Naantalin pikatielle avatusta liittymästä.

Yhteiset liikennejärjestelyt katsastusaseman kanssa Uhrilähteenkadun puolella on osoitettu kaavassa ”ajo”-merkinnällä. Myös kaavamääräys: ”Korttelialueella on sallittava ajo tonttirajojen yli mikäli se on tarkoituksenmukaista tonttiliittymien yhdistämisen kannalta” on säilytetty sisäisen liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi mahdollisten myöhempien tonttijakojen varalta.

Kaavassa säilytetään määräykset, joilla täsmennetään alueella kiellettyjen ympäristöhäiriöiden luonnetta sekä sallitaan sijoittaa tonteille asunnot kiinteistöjen hoidosta huolehtivaa henkilökuntaa varten.

37

Ympäristön häiriötekijät

Toiminta ei ole luonteeltaan herkkää Naantalin pikatien liikenteen aiheuttamille melu- ja saastehaitoille. Uhrilähteenpuisto -niminen suojaviheralue mahdollistaa melusuojausrakenteiden järjestämisen tarvittaessa korttelialueen ja liikenneväylän väliin.

Liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta sekä Uhrilähteenkadun että Postikadun liittymässä on tarkoitus parantaa avartamalla ja selkeyttämällä risteyksiä. Naantalin pikatielle on tarkoitus rakentaa ryhmittymiskaista yritysostin ja polttonesteiden jakeluaseman myötäliittymään ajoa varten.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Muutoksen anoja on kiirehtinyt sen laatimista voidakseen ryhtyä suunnittelemansa lisärakennustoimenpiteen suorittamiseen.

42

Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Kaupungille ei aiheudu kaavanmuutoksesta toteuttamisvelvoitteita.

5
SUUNNITTELUVAIHEET

51
Aloite

Posti-Yhtymä Oy:n kaavanmuutosanomus 11.5.1999.

52
Suunnittelu


Asemakaavanmuutos on valmisteltu kiinteistö- ja rakennustoimen kaavoitusosastolla. Suunnitelmaa ei ole sen vähäisen merkityksen vuoksi käsitelty luonnoksena. Yksityiskohdissaan kaavasunnitelma perustuu Arkkitehti-toimisto Laiho-Pulkkinen-Raunio Oy:n laatimaan Turun Postikeskuksen lisärakennussuunnitelmaluonnokseen.

Muutosehdotuksesta on hankittu lausunnot seuraavilta:

- rakennuslautakunta
- ympäristönsuojelulautakunta
- terveyslautakunta
- pelastustoimen lautakunta
- mittaus- ja tonttiosasto
- kunnallistekninen osasto

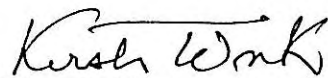
Muutoksen laatimisesta on ilmoitettu Suomen Autokatsastus Oy:lle, Pitkämäki-84. -korttelin omistajalle sekä Ratahallintokeskukselle.

Turussa 18. päivänä elokuuta 1999


Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Asemakaavapäällikkö


Kirsti Wiik

LIITTEET

tilastotiedot

Kaava / päiväys

PITKÄMÄKI - 81., OSA

18.8.1999

(26/1999)

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m ² +/-
AK							
AP							
AR							
AO							
AL							
AH							
A YHTEENSÄ							
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
Y YHTEENSÄ							
KL							
KT							
K YHTEENSÄ							
TT							
TV							
TYK	6,99	100		30 076		+0,43	+529
T YHTEENSÄ	6,99	100		30 076		+0,43	+529
KORTTELIT YHT.	6,99	100		30 076		+0,43	+529
Kadut, tiet							
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LS							
LP, LPY							
LH						-0,43	-429
LPA							
YHTEENSÄ							
VP, VL, VK							
Loma- ja matkailualueet							
Eritysisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
YHTEENSÄ							
KOKO KAAVA-ALUE							
YHTEENSÄ	6,99		100	30 076	0,43	+ - 0	+100