

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä toukokuuta 2002 päivätyä ja 13.8.2002 tarkistettua (Ympkaalk. § 527) asemakaavanmuutos- ja tonttijaonmuutoskarttaa. (18/2002)

TURUN KAUPUNKI

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	35 KOIVULA	35 BJÖRKAS
Kortteli:	46	46
Tontit:	1 ja 2	1 och 2

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	35 KOIVULA	35 BJÖRKAS
Kortteli:	46	46

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako
Koivula – 46.-3, 4 ja 5

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne: asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 12.9.1986 vahvistettu asemakaava.

Suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta KL-1 sekä autopaikkojen korttelialuetta LPA korttelin omia autopaikkoja varten. Korttelialueen läpi on määrätty järjestettäväksi kevyen liikenteen yhteys.

KL-1 korttelialueen rakennusoikeus on 6000 k-m², josta 10 % on sallittu käytettäväksi julkisia palvelutiloja varten. Kerrosluvaksi on määrätty enintään I½ ja autopaikkojen määräksi vähintään 1 ap 50 kerrosaneliometriä kohti eli 120 kpl. Kun tontin pinta-ala on 10 170 m², on asemakaavan mukainen sallittu tonttitehokkuus $e = 0,59$.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on rakennettu v 1989 liikekeskus, jonka kerrosala on 3409 k-m² sekä vuonna 1994 seurakuntakeskus, jonka kerrosala on 495 k-m². Molemmat rakennuksista ovat yksikerroksisia.

LPA-korttelialueelle on rakennettu 138 kpl autopaikkoja.

Suunnittelualueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2096 k-m².

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Tontille on laadittu erilaisia liikekeskuksen laajenemissuunnitelmia, mutta tiloille ei ole löydetty käyttäjiä ja alueen palvelutarjonta on riittävä. Siksi kortteliin on esitetty sijoitettavaksi asuinkerrostalo.

Asemakaavanmuutos on pinta-alaltaan 1,53 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 6400 k-m² ja se lisääntyy asemakaavanmuutoksella 400 k-m². Aluetehokkuusluku on 0,42.

AK asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelin rakentamattomaan osaan Sävelkujan varteen on osoitettu kortteli-alue asuinkerrostaloa varten. Korttelialue on pinta-alaltaan 0,20 ha. Rakennuksen kerrosala on 2400 k-m² ja kerrosluku on VI. Ullakon tasolle saa sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa ¼ suurimman kerroksen alasta. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap. asuntoa kohti ja osan saa sijoittaa LPA korttelialueelle. Piha- ja leikkialueista on annettu kaavamääräykset.

YK-1 seurakunnallisten rakennusten korttelialue

Olemassa olevalle seurakuntakeskukselle on muodostettu oma korttelialue, jonka rakennusoikeus on 500 k-m² ja kerrosluku I. Korttelialueen pinta-ala on 0,11 ha. Autopaikkoja on rakennettava 1ap. 50 kerrosalan neliömetriä kohti. Osan korttelialueen autopaikoista saa osoittaa LPA autopaikkojen korttelialueelta.

KL- liikerakennusten korttelialue

Liikekeskuksen alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi ja sen pinta-ala on 0,71 ha. Rakennusoikeus 3500 k-m² mahdollistaa noin 90 kerrosalaneliön lisärakentamisen. Korttelialueen läpi kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kerrosluku on I ja autopaikkojen rakentamisvelvoite 1 ap 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Kaikki autopaikat saa sijoittaa viereiselle autopaikkojen korttelialueelle LPA.

LPA korttelialue

Suunnittelualan autopaikoista pääosa sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, jonka pinta-ala on 0,51 ha.

Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi

Asemakaavatoimisto on laatinut asian vähäisyyden takia vain esitetyn vaihtoehdon.

Maanomistajalle sekä muutosalueen naapureille on lähetetty ilmoitus asemakaavanmuutoksen valmistelusta. Asemakaavanmuutoksesta saatiin 3 mielihetä:

- Haritun Huolto Oy 18.4.2002 pitää suunnitelmaa hyvänä, kunhan rakennus on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva.
- Sauli Jernberg 3.5.2002 ja Aune Pennanen 23.4.2002 toivovat, että korttelin rakentamattomaan osaan rakennetaan terveyskeskus eikä asuinkerrostaloa.

Saatujen mielipiteiden vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on muutettu siten, että lausunto pyydetään myös terveysvirastolta, jotta terveyskeskuksen rakentamisedellytyksistä saadaan ao. hallintokunnan kanta.

Asemakaavanmuutoksesta on pyydetty lausunnot terveysvirastolta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö).

Turussa 27. päivänä toukokuuta 2002
Tarkistettu 13.8.2002 (Ympkaalk. § 527)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala

LIITTEET

Tilastolomake, osa 1
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2002, muutos 27.5.2002
Luonnos: asemapiirros ja julkisivukaavio, Arkkitehtitoimisto Laiho-Pulkkinen- Raunio