

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä elokuuta 2005 päivättyä asemakaavakarttaa.
(18/2004) ”Kalliosäiliö”

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavatunnus: 18/2004

Diarionumero: 5126-2004

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Rakennusarkkitehti Risto Eräpohja

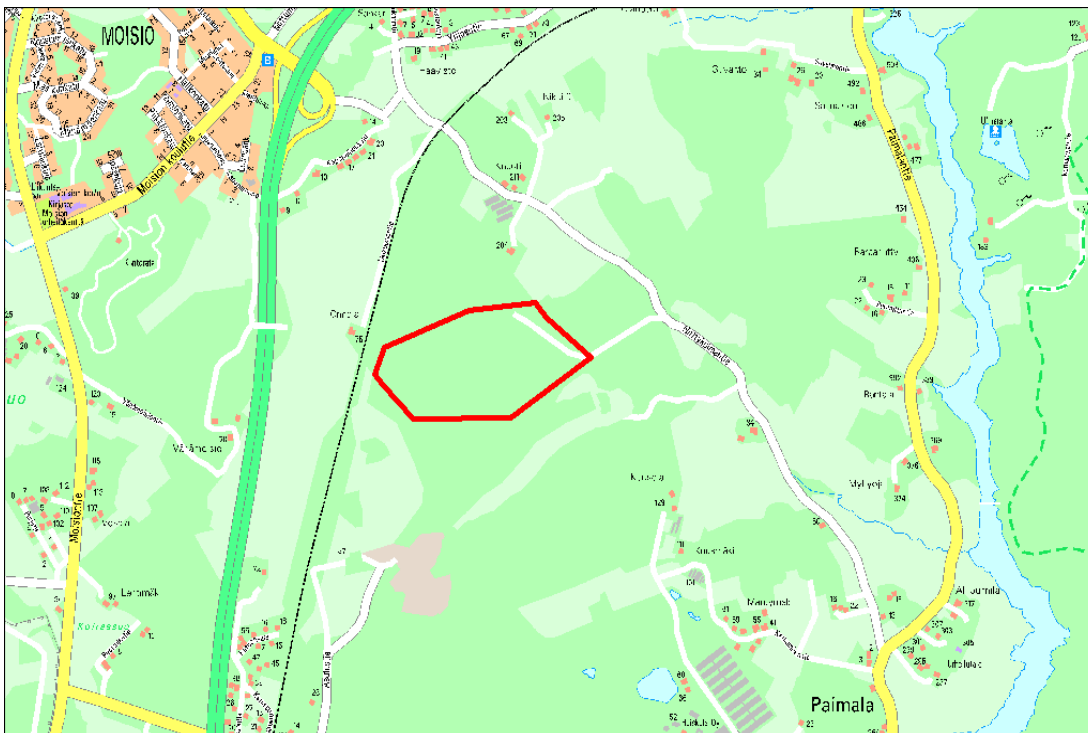
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

Kaupunginosa:	095 SARAMÄKI	STARRBACKA
Erityisalue:	Vaijeri	Vaijern
Virkistysalue:	Soittomäki	Spelbacken

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 31.8.2005
2. Tilastolomake 31.8.2005



1.3 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 2 km Jäkärän kaupunginosan lounaispuolella Toijalan radan ja Maarian altaan välisessä maastossa.

1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava laaditaan kaavoittamattomalle alueelle, jolle Turun Seudun Vesi Oy on anonut asemakaavan laatimista, joka mahdollistaa kalliosäiliöiden louhimisen raakaveden vastaanottamista ja varastointia varten.

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, joka on postitettu 1.6.2004.

1.6 Kaavan toteuttaminen

Tontin haltijalla on tarkoitus ryhtyä uudisrakennushankkeeseen hankkeen mahdollistavan kaavanmuutoksen valmistuttua.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue ja sen lähiympäristö on rakentamatonta kallioista luonnonympäristöä. Alue rajoittuu lounaassa radan varteen kaavoitettuun teollisuusalueeseen, joka ei ole toteutunut. Suunnittelualueelta vajaa kilometri etelään sijaitsee suuri kivilouhimo.

2.1.2 Luonnonympäristö

Turun Seudun Vesi Oy on teettänyt Suomen Luontotieto Oy:llä luontoselvityksen koskien nyt asemakaavoitettavaa ja sen lähialueita. Sen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Saramäen kallion lakialue täyttää kuitenkin metsälain vaatimukset erityisen tärkeästä elinympäristöstä (kallio). Koska säiliöt louhitaan lakialueen alle, tärkeä elinympäristö ei vaarannu.

Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole liito-oravaesiintymiä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Aluetta eikä sen lähiympäristöä ole rakennettu.

2.1.5 Maanomistus

Muutosalueen maapohja on kaavaprosessin aloitusvaiheessa ollut kolmen yksityisen maanomistajan hallinnassa. Turun Seudun Vesi Oy:llä on ollut tarkoitus hankkia alue omistukseensa ja osittain niin tehnytkin. Kaikki maanomistajat ovat antaneet luvan omilta osiltaan alueen kaavoittamiselle.

2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaavanmuutosalue on teollisuustoimintojen aluetta. Se on myös lentomelualuetta.

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2020 (Kv. hyv. 18.6.2001) alue on osoitettu virkistykseen tarkoitettun alueen osaksi.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 4.10.2005.

3 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kalliosäiliöiden rakentaminen on välttämätöntä Turun vesihuollon turvaamiseksi. Suunnittelualue soveltuu sijaintinsa ja maasto-olosuhteittensa puolesta kyseiseen tarkoitukseen.

3.2 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistölaitos, aluepelastuslaitos, Maakuntamuseo, Vesilaitos ja Turku Energia, Ratahallintokeskus
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura

3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

3.3.1 Tiedottaminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.6.2004.

3.3.2 Lausunnot

Asemakaavamuutoksesta pyydetään lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö) ja Ratahallintokeskukselta.

3.3.3 Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavanmuutosehdotus on nähtävillä 9.1. - 7.2.2006, jona aikana kuntalaiset ja osalliset voivat jättää muistutuksen ympäristö ja kaavoitusvirastoon.

4 KAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatoimisto on laatinut asian luonteesta johtuen vain esitetyn vaihtoehdon.

4.2 Kaavan rakenne

Virkistysalue

Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu virkistysalueeksi, jonka alle saa louhia kalliosäiliöitä. Kalliosäiliöistä ei maanpinnalle näy kuin kulkuaukot ja mahdolliset kallion laelle säiliön turvallisuuden tai muiden toimintojen tähden tarvittavien kuilujen suojarakenteet. Nämä eivät vaaranna alueen virkistyskäyttöä.

Kalliosäiliöille ei ole määritetty rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä vaan rakennusalana. Alustavissa suunnitelmissa ensi vaiheessa maan alle on tarkoitus rakentaa noin 13000 m² luolastoa (120 000 m³). Laajenemisvara on noin 11000 m² (80 000 m³).

Eteläisen kulkuaukon suulle on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle on määritetty rakennusoikeutta 300 k-m².

Alueelle johtavista ja alueen sisäisistä kulku- ja ajoreittien rakentamisesta ja kustannuksista vastaa Turun Seudun Vesi Oy.

4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset ovat ympäristöönsä nähden lähinnä rakennusaikaisia luolastojen louhinnasta ja kiviaineksen käsittelystä johtuvia. Valmiina kalliosäiliöt ovat lähes huomaamattomia ja niiden huolto- tai muista syistä tapahtuvat käyntikerrat eivät ole edes viikoittaisia.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

Turussa 31. päivänä elokuuta 2005

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja