

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 12. päivänä lokakuuta 2004 päivättyä ja 5.1.2005 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutuskarttaa ”Nukkumatti” (20/2004).

Asemakaavanmuutos Teräsrautelaan, osoite Nuijamaankatu 2, Satakunnantie 177.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 20/2004
Diarionumero: 5683-2004

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.

Valmistelija: Marko Härkönen, sähköposti: marko.harkonen@turku.fi

Asemakaavanmuutos käsitellään ns. vähäisenä kaavana.

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	076 TERÄSRAUTELA
Kortteli:	23	23
Tontti:	5	5

1.2. Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Teräsrautelan kaupunginosassa Länsikeskuksen tuntumassa noin 3 kilometriä keskustasta luoteeseen.

1.3. Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelissa palveluasuminen nykyisen motelli- ja huoltoasematoiminnan lisäksi.

1.4. Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake
Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.5.2004

1.5. Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistön omistaja Kiinteistö Oy Teräsrautelanrinne teki aloitteen asemakaavanmuutoksesta 20.4.2004.

Osallisille on lähetetty 21.5.2004 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on kuulutettu sanomalehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla 29.5.2004.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.-15.11.2004 välisenä aikana. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Asemakaavanmuutoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta 21.10.-26.11.2004.

1.6. Asemakaavanmuutos

Asemakaavaa muutetaan niin, että se mahdollistaa nykyisen motelli- ja huoltoasematoiminnan lisäksi myös palveluasumisen.

1.7. Asemakaavan toteuttaminen

Korttelissa suoritettut korjaus- ja muutostyöt ovat poikkeusluvan myötä jo valmistuneet ja rakennus on otettu uudelleen käyttöön.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on hyvien liikenneyhteyksien varrella. Läheisyydessä kulkevat muun muassa Satakunnantie, Markulantie ja Suikkilantie. Alueen keskuksena toimii Länsikeskus, jossa on hyvät kaupalliset palvelut. Suunnittelualueen läheisyydessä on kerros- ja pientaloasutusta sekä lisäksi Satakunnantien eteläpuolella myös liike- ja pienteollisuusrakennuksia. Kaava-alueen koko on noin 0,7 ha.

Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee 1980-luvun lopulla rakennettu kolmikerroksinen motellirakennus ja yksikerroksinen autopesula. Käytetty kerrosala on yhteensä 4218 k-m². Tontilla sijaitsee myös kylmä polttoaineen jakelupiste.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on maastonmuodoiltaan tasaista. Tontilla on Satakunnantien varressa hieman puita rivissä sekä nurmialueita.

Ympäristön häiriötekijät

Suurin häiriötekijä kaava-alueella on liikennemelu, joka aiheutuu Satakunnantien ja Nuijamaankadun liikenteestä.

Maanomistus

Kaava-alueen maapohjan omistaa Kiinteistö Oy Teräsrautelanrinne.

2.2. Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi (C): Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asuminen ja työpaikkatoimintojen, virkistys- ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

Korttelissa 23 on voimassa 27.4.1987 vahvistettu asemakaava, jossa alue on merkitty kaavamääräyksellä KL-1: Liikerakennusten korttelialue motellia ja huoltoasemaa varten.

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 ja tarkistettu viimeksi 7.10.2004.

3. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistön omistaja Kiinteistö Oy Teräsrautelanjärvi teki aloitteen asemakaavanmuutoksesta 20.4.2004.

3.2. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Rakennuksessa aiemmin ollut motellitoiminta on lakannut huonon kysynnän ja käyttöasteen vuoksi, joten rakennus on ollut muutamia vuosia tyhjiään. Melko uusi rakennus on tarkoitettu kunnostaa palvelutaloksi. Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelissa palveluasuminen nykyisen motelli- ja huoltoasematoiminnan lisäksi.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisille on lähetetty 21.5.2004 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu sanomalehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla 29.5.2004.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.-15.11.2004 välisenä aikana. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Lausunnot

12.10.2004 päivätystä asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, sosiaalikeskukselta, Maakuntamuseolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

Sosiaalikeskukselta ei tullut lausuntoa.

Suunnittelutoimisto totesi suullisessa lausunnossaan, että Nuijamaantien varteen lisätään liittymäkieltomerkintä sekä rakennuslalle lisätään desibelmääräyksiä liikenteen melua vastaan.

Kaikki muut lausunnonantajat totesivat, ettei asemakaavamuutosehdotuksesta ollut huomautettavaa. Turku Energia oli antanut lausuntonsa jo aiemmin, jossa todettiin, ettei huomautettavaa ollut.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Hankkeesta ei ole tarpeen laatia kuin yksi vaihtoehto.

4.2. Kaavan rakenne, mitoitus ja kaavamääräykset

Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa tontti on osoitettu KL-1 -korttelialueeksi: Liikerakennusten korttelialue motellia, palveluasumista ja huoltoasemaa varten. Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Korttelin pinta-ala on noin 0,7 ha ja tehokkuus $e = 0,6$, joten kokonaisrakennusoikeutena säilyy 4273 k-m².

Piha-alueet

Autopaikkoja on järjestettävä vähintään 1 ap/80 k-m². Satakunnantien varrella sijaitseville tontin osalle on merkitty istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä tontin osa.

Suojelumääräykset

Alueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

Meluntorjunta

Kohde sijaitsee vilkkaiden liikenneväylien varrella. Rakennuksen ulkoseini- en sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Tämän lisäksi ulko-oleskelutiloja rajavan aidan on oltava 3,2 metriä korkea. Aitarakenteen ilmääneneristävyys tulee olla vähintään 25 dBA.

4.3. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Olemassa olevan rakennuksen korjaaminen ei tuo suuria näkyviä muutoksia nykytilanteeseen. Nykyisin tyhjiillään olevan rakennuksen siistiminen parantaa myös kaupunkikuvaa.

Liikenne ja meluntorjunta

Asemakaavanmuutos ei aiheuta muutoksia liikennemääriin. Sen sijaan kaavassa on haluttu luoda edellytykset meluntorjuntaan myös ulko-oleskelutilojen osalta, erityisesti hiljaisemman sisäpihan saamiseksi.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alue on valmiiksi rakennettu. Koska alue säilyy jatkossakin samankaltaisena, ei ole odotettavissa, että luonnonympäristö muuttuisi jatkossa olennaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia, vaan kaikki suunnittelurajoitukset on annettu määräysten muodossa.

5.2. Asemakaavan toteuttaminen

Korttelissa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt ovat poikkeusluvan (P 29/2004) myötä jo valmistuneet ja rakennus on otettu käyttöön.

Turussa 12. päivänä lokakuuta 2004
Muutettu 5.1.2005 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Marko Härkönen

LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake osa 1

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.5.2004