

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä helmikuuta 2000 päivättyä ja 5.5.2000 sekä 17.5.2000 tarkistettua asemakaavanmuutostarttia.

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa: 21 KUPITTAA
 Kortteli: 2 (osa)
 Katu: Joukahaisenkatu (osa)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: 21 KUPITTAA
 Kortteli: 2 (osa)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako Kupittaa -2.-31, 32 ja 33.

Alueen sijainti Kaava-alue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään. Se rajautuu Turun - Karjaan rautatiealueeseen, Joukahaisenkatuun ja Lemminkäisenkatuun.

(Liite 1)

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1
 Seutukaava Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava (YM 7.10.1988) ja täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991): teollisuustoimintojen alue T.

11.2
 Yleiskaava Turun yleiskaavassa vuodelle 2010 (Kv 5.6.1995) suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta P.

11.3
 Asemakaava Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 26.4.1999. Korttelialue on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue TY-1, jolla voidaan harjoittaa myös tutkimustoimintaa. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % toimisto- ja myymälätiloja varten. Enimmäiskerrosaluku on IV.

Rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla $e = 1,0$, mikä merkitsee noin $26\,200\text{ km}^2$ rakennusoikeutta. Korttelialueelle on sallittua rakentaa asema-kaavassa esitetyn rakennusoikeuden estämättä autokansia ja autokatoksia sekä maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa väestönsuojia, pysäköintitiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon johtotiloja.

11.4

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja siihen tehdyt tarkistukset 15.2.1993.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja täydennyskartoittama.

2

TAVOITTEET, ANOMUS

Asemakaavanmuutos on valmisteltu Hartela Oy:n ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n 8. lokakuuta 1999 päivätyin asemakaavanmuutos- ja tonttijaonmuutosanomuksen johdosta. Anojat ovat tutkineet alueen rakentamisen vaihtoehtoja ja neuvotelleet eri käyttäjätahojen kanssa. Hakijat ovat päätyneet vaihtoehtoon, joka rakennetaan kolmena itsenäisenä kokonaisuutena, joiden kerrosluku on osittain suurempi kuin asemakaavan sallima. Samalla anotaan korttelialueen jakamista kolmeksi tontiksi.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavanmuutosehdotuksessa kortteli on ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työpaikkarakennusten ja toimistorakennusten korttelialuetta TYK, jolla saa harjoittaa myös tutkimustoimintaa. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % liiketiloja varten. Enimmäiskerrosluku on VIII ja lisäksi saa rakentaa maanalaista tilaa väestönsuojia, pysäköintitiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntatekniikkaa varten.

Kunkin kolmen tontin rakennusoikeus on 8700 km^2 , joten rakennusoikeus on yhteensä $26\,100\text{ km}^2$. Korttelialueen pinta-ala on 2,67 ha ja korttelitehokkuusluku $e = 0,97$. Kaavamutoksella rakennusoikeus vähenee 100 km^2 .

Tontin rautatiealueeseen rajoittuvaan osaan on osoitettu rakennusala II-kerroksista auton säilytyspaikkaa varten.

Autopaikkoja on varattava 1 ap./40 myymäläkerrosalaneliometriä kohti, 1 ap./75 toimistokerrosala neliometriä kohti ja 1 ap./100 työpaikka- ja tutkimustilojen kerrosalaneliometriä kohti.

Korttelialueella on viemäriراسite ja istutusmääräyksiä. Osa Joukahaisenkadusta on liitetty korttelialueeseen. Lemminkäisenkadun varrella on liittymärajoitus; liikenteen sujumiseksi ja kääntyvien kaistan järjestelyn mahdollistamiseksi on sallittu vain yksi liittymä ja korttelialueella on määrätty että ajo yli tontin rajojen tulee sallia.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

Asemakaavanmuutos on valmisteltu Hartela Oy:n ja Oy Alfred A. Palmberg Ab:n 8. lokakuuta 1999 päivätyn asemakaavanmuutos- ja tonttijaonmuutosanomuksen johdosta

Aluetta koskeva 27.10.1999 päivätty asemakaavanmuutosluonnos hyväksyttiin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 3.11.1999.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot:

- pelastustoimen lautakunnalta
- terveyslautakunnalta
- rakennuslautakunnalta
- ympäristönsuojelulautakunnalta
- mittaus- ja tonttiosastolta
- kunnallistekniseltä osastolta
- ratahallintokeskukselta

Naapureille on ilmoitettu vireillä olevasta muutoksesta.

Asemakaavanmuutosehdotukseen on tehty ratahallintokeskuksen lausunnon johdosta auton säilytyspaikan rakennusalan rajausta koskeva muutos.

Tarkistus 17.5.2000 koskee asemakaavamääräyksiä toimistorakentamisen osalta.

Turussa 14. päivänä helmikuuta 2000


Tarkistettu 5. päivänä toukokuuta 2000

Tarkistettu 17. päivänä toukokuuta 2000

Kaavoitustoimenjohtaja


Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti


Anja Latvala

LIITTEET

Tilastolomake, osa 1

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							
YHTEENSÄ							
KL							
KT							
K YHTEENSÄ							
TT							
TV							
TYK	2.67	100		26 100	0.97	+0.04	-100
T YHTEENSÄ							
KORTTELIT YHT.	2.67	100		26 100	0.97	+0.04	-100
Kadut, tiet						-0.04	
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LS							
' LPY							
LH							
LPA							
YHTEENSÄ						-0.04	
VP, VL, VK							
Loma- ja matkailualueet							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
YHTEENSÄ							
KOKO KAAVA-ALUE							
YHTEENSÄ	2.67			26 100	0.97	+/-0	-100

742000
7203-1999

A.L

RAKENNUSASETUKSEN 38 §:N MUKAINEN SELVITYS
ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEEN

Turku	
Kaupunginosa	Kupittaa
Korttelit	2

- Alue viemäröityy korttelialueella kulkevaan sekajärjestelmän mukaiseen viemäriin.
- Tonteille on tarvittaessa rakennettava jäteveden puhdistamoja sekä yleistä viemäriverkkoa suojaavat erottimet, joiden rakenne määräytyy jätevesien laadun mukaan. WC-vedet on johdettava yleiseen viemäriin ilman hajotuskaivoa.
- Rakennettu vesijohto kulkee Lemminkäisenkadulla.
- Alueen maaperä on savea.

Kunnallistekninen osasto

Vesilaitos



Esko Pohjanen
rakennustoimenjohtaja



Timo Anttila
suunnittelupäällikkö