

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä marraskuuta 2005 päivättyä ja 6.2.2006 muutettua asemakaavakarttaa. (36/2005) ”Rautatehtaankatu”

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavatunnus: 36/2005

Diarionumero: 7428-2005

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Risto Eräpohja

### 1.1 Tunnistetiedot

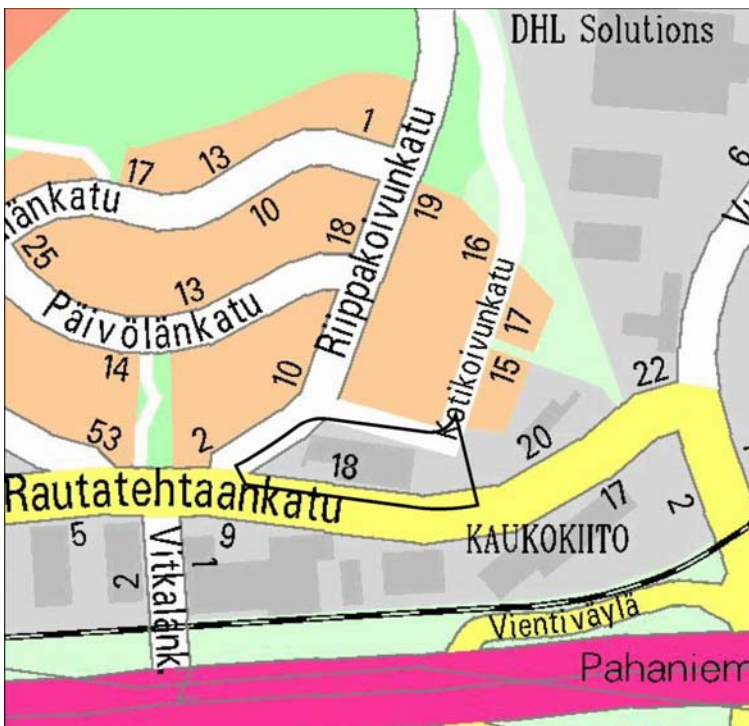
#### Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	68 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Kortteli:	68	68
Tontti:	5	5

### 1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 29.11.2005
2. Tilastolomake 29.11.2005

### 1.3 Kaava-alueen sijainti



Muutosalue sijaitsee noin 4 km keskustasta länteen Ovakon teollisuusalueella.

## 1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Muutosehdotuksen työnimeksi on valittu ”Rautatehtaankatu”. Asemakaavanmuutoksella pyritään mahdollistamaan jarrujen tarkastuslinjan suojaaminen katoksella sekä kellarikerroksessa olevien pääkäyttö-tarkoituksen ulkopuolisten tilojen saattaminen rakennusoikeuteen laskettaviksi tiloiksi.

## 1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, joka on postitettu 18.10.2005 sekä 31.10.2005.

## 1.6 Kaavan toteuttaminen

Tontin haltijalla on tarkoitus ryhtyä uudisrakennushankkeeseen hankkeen mahdollistavan kaavanmuutoksen valmistuttua.

# 2 LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee keskustan ulkopuolisella teollisuusalueella. Tontilla on juuri valmistunut asema-kaavanmukaisesti rakennettu kiitolinjojen huolto- ja korjaushalli.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

Koska asemakaavanmuutos koskee vain yhtä tonttia, joka on rakennettu, sen luonnonympäristö on lähes kokonaan uudelleen rakennettu. Istutukset on keskitetty asemakaavamääräysten mukaisesti tontin pohjoisosaan muodostamaan puskurivyöhykkeen teollisuusalueen ja omakotitaloasutuksen välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### *Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva*

Muutosalueen pohjoispuoli muodostuu yhtenäisestä pientaloasutuksesta. Eteläpuoli on teollisuusaluetta. Ongelmana on, ettei teollisuus- ja omakotialueen välillä ole riittävää ”puskurivyöhykettä”. Omakotialueeseen rajoittuvien teollisuustonttien tehokkuusluvut on  $e = 0.35$ . Muiden teollisuustonttien tehokkuudet ovat  $e = 0.5$ .

#### *Tekninen huolto*

Kiinteistö on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

### 2.1.5 Maanomistus

Muutosalueen maapohja on kokonaan Turun kaupungin omistuksessa.

## 2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### *Maakuntakaava*

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaavanmuutosalue on työpaikka-aluetta.

### *Yleiskaava*

Yleiskaavassa 2020 (Kv hyv. 18.6.2001) alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoimintojen alueeksi.

### *Asemakaava*

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1991 alue on määritelty teollisuusrakennuksia varten.

### *Rakennusjärjestys*

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

## 3 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

### 3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Tontin haltija on anonut asemakaavan muuttamista. Syitä on kaksi:

- Rakennushankkeen aikana on tulkinta katosten laskemisesta rakennusoikeuteen tiukentunut.
- Kellarikerroksessa on noin 500 m<sup>2</sup> tiloja, jotka halutaan muuttaa varastotiloiksi eli pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi ja siten rakennusoikeuteen laskettaviksi.

### 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, V-S:n aluepelastuslaitos, Vesilaitos, Turun Satama sekä kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry.

### 3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

#### 3.3.1 Tiedottaminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.10.2005 ja 31.10.2005.

#### 3.3.2 Lausunnot

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

### 3.3.3 Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavanmuutosehdotus on nähtävillä 9. - 23.1.2006 välisen ajan, jona aikana kuntalaiset ja osalliset voivat jättää muistutuksen ympäristö- ja kaavoitusvirastoon.

## 4 KAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatoimisto on laatinut muutoksen vähäisyydestä johtuen vain esitetyn vaihtoehdon.

### 4.2 Kaavan rakenne

#### *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue*

Kaavanmuutosehdotuksessa tontti on säilynyt teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Muutosehdotuksessa rakennusala on siten määritetty, ettei rakennukseen voi katosta lukuun ottamatta tehdä ulkoisia laajennuksia. Kellarikerroksissa tapahtuvien käyttötarkoituksen muutosten tähden tehokkuusluku kasvaa  $e = 0.35$ :stä  $0.41$ :een. Rakennusoikeus kasvaa  $505 \text{ m}^2$  eli  $3117$ :stä  $3622 \text{ m}^2$ :iin. Muutosalueen pinta-ala on  $8907 \text{ m}^2$ .

### 4.3 Kaavan vaikutukset

Katosta lukuun ottamatta asemakaavanmuutos ei ulkoisesti vaikuta nykytilanteeseen.

Asemakaavanmuutos ei aiheuta muutoksia liikennemääriin.

Asemakaavanmuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

### 4.4 Mielenpiteet

Ympäristön asukkaat vastustavat tiukasti asemakaavanmuutosta. Asemakaavatoimisto on saanut 5 kirjallista mielipidettä, joissa on kymmeniä allekirjoittaneita. Päälimmäisenä huolena on pienellä tontilla mahdollinen toiminnan laajeneminen sekä melun ja liikenteen lisääntyminen.

## 5 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavanmuutoksenalaisen tontin haltijalla on rakennushanke suunnitteilla ja asemakaavan muutosta on anottu, jotta rakennushanke mahdollistuisi. Uuden kaavan mukainen tilanne toteutunee nopeassa aikataulussa.

Turussa 29. päivänä marraskuuta 2005  
Muutettu 6.2.2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja