

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä heinäkuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. ”Gregorius ” (21/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	094 HALINEN	HALLIS
Kortteli:	41	41
Tontti:	1	1

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 21/2004

Diarionumero: 7545-2004

Kaavan nimi: Gregorius

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 2.6.2004.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

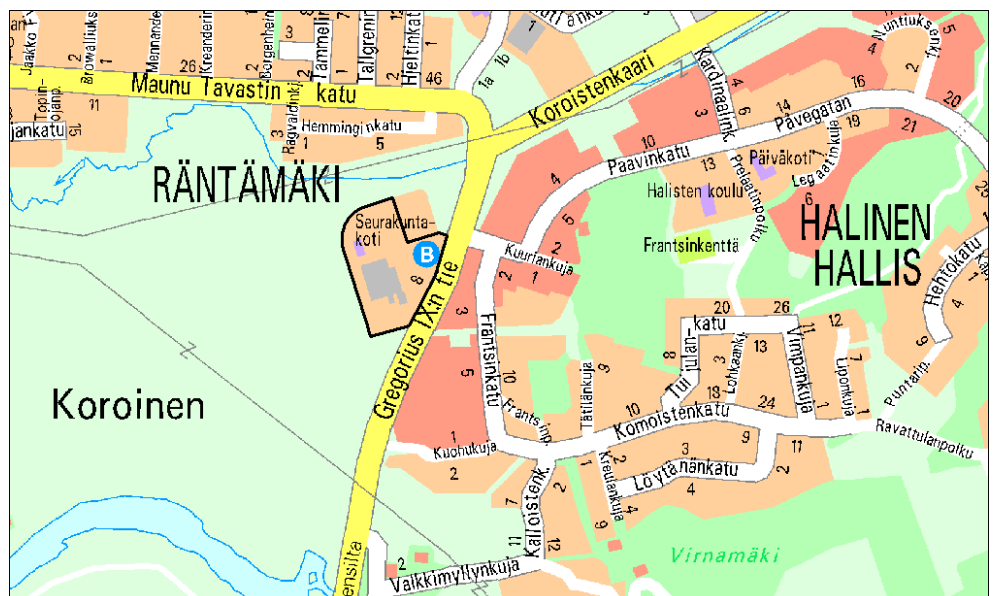
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Halisten kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen. Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa tontti Halinen-41. -2 (Oy Esso Ab), idässä Gregorius IX:n tie sekä etelässä ja lännessä Maunu Tavastin puisto.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,51 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin kaavamääräysten muuttaminen ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 13.8.2002 § 526 antaman päätöksen mukaiseksi ja vastaamaan olevaa tilannetta.

Kyseiselle tontille on haettu poikkeamislupaa polttonesteiden jakeluaseman rakentamista varten. Kaupunki on myöntänyt poikkeamisluvan ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksellä 13.8.2002 § 526. Korkein hallinto-oikeus on kumonnut ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen 4.5.2004 (talionumero 973, Dnro 881/1/03).

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 2.7.2004.
2. Tilastolomake 2.7.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.6.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin kaavamääräysten muuttaminen ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 13.8.2002 § 526 antaman päätöksen mukaiseksi ja vastaamaan olevaa tilannetta.

Kyseiselle tontille on haettu poikkeamislupaa polttonesteiden jakeluaseman rakentamista varten. Kaupunki on myöntänyt poikkeamisluvan. Korkein hallinto-oikeus on kumonnut ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueella tontin eteläosassa sijaitsee liikerakennus. Liikerakennuksen pohjoispuolella sijaitsee srk-koti. Tontin itälaidalla Gregorius IX:n tien läheisyydessä on Hesburgerin pikaruokala, jonka eteläpuolella sijaitsee polttonesteiden jakelukatos. Tontilla Gregorius IX:n tien varrella sijaitsee muuntamo.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu Halisten kaupunginosassa vuosien 1990-1992 välisenä aikana rakennetuista I-V -kerroksisista rivi- ja kerrostaloista. Muutosalueen naapuruston rakennuskanta Röntämäen kaupunginosassa muodostuu pääasiallisesti vuosien 1958-1990 välisenä aikana rakennetuista I-II -kerroksisista omakoti- ja rivitaloista.

Tekninen huolto

Gregorius IX:n tien katualueella sijaitsee vesi- ja viemäriverkostot sekä muita teknisen huollon johtoverkostoja. Maunu Tavastin puistossa sijaitsee myös päävesijohto.

Maanomistus

Muutosalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaava

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä (1994) suunnittelualue on taa-jamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten (A).

Maakuntavaltuuston 25.11.2002 hyväksymässä Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu vähittäiskaupan suuryksikköä varten.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty pientalo- ja kerrostalovaltaista asuntoaluetta, eteläpuolelle palvelujen ja hallinnon aluetta sekä virkistysaluetta, länsipuolelle palvelujen ja hallinnon aluetta ja pohjoispuolelle pientalovaltaista asuntoaluetta sekä palvelujen ja hallinnon aluetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 5.5.1997 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty julkisten ja yksityisten palvelujen korttelialueeksi, KLY.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 § 45.

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.4.2002 § 458, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2002 alkaen.

Tonttijako- ja rekisteri

Halinen-41.-1 on 16.9.1996 hyväksytyn tonttijaon 853-94:38 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 31.10.1997. Tontin pinta-ala on 25048 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 1.6.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätökseen 13.8.2002 § 526.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Halisten aluekumppanuus.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöösuunnittelu, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 2.6.2004.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan Turku Energia on ilmoittanut 18.6.2004 asemakaavatoimistolle, että muutosalueella sijaitsee sähkönjakelun muuntamo. ”Asemakaavaan tulee sijoittaa nykyinen muuntamopaikka: - muuntamopaikka ET-alueena, kooltaan 5 m x 10 m.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty muita kirjallisia mielipiteitä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin kaavamääräysten muuttaminen ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 13.8.2002 § 526 antaman päätöksen mukaiseksi ja vastaamaan olevaa tilannetta.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 *Osallistuminen ja yhteistyö*. Esitetyn mielipiteen perusteella on kaavamuutokseen lisätty muuntamon paikka.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 2,51 ha.

Muutoksen tavoitteena on tontin kaavamääräysten muuttaminen ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 13.8.2002 § 526 antaman päätöksen mukaiseksi ja vastaamaan olevaa tilannetta.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty julkisten ja yksityisten palvelujen korttelialueeksi, KLY. Asemakaavanmuutoksessa tontti muutetaan nykyisen käyttötarkoituksensa mukaiseksi, KL-1 = liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja sekä polttoaineen jakeluaseman. Tontin ajoneuvoliittymäkiellot, kerrosluku ja rakennusoikeus säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina, kerrosluku I, rakennusoikeus 0.25. Tontin istutusalueelle paikkaan, jossa sähköjakelun muuntamo sijaitsee merkitään rakennusala muuntamoa varten. Muilta osin istutusalueet säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisina. Tontille on merkitty laaja yhtenäinen rakennusala. Autopaikkojen sijaintia tontilla ei ole määrätty. Autopaikkoja on osoitettava 1 ap/50 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella ei tapahdu muutosta nykyiseen maastossa vallitsevaan tilanteeseen, sillä polttoaineen jakeluasema on jo alueelle rakennettu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on jo toteutunut.

Turussa 2. päivänä heinäkuuta 2004
Selostusta täydennetty 9.9.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1