



” V a h d o n t i e n l i i k e k e s k u s ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 6/2017
Diaarionumero 687-2017

SELOSTUS
30.8.2017
Selostusta täydennetty 14.12.2017
Selostusta täydennetty 11.1.2018

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä elokuuta 2017 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Vahdontien liikekeskus" (6/2017)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	94	94
Tontti:	1	1
Puisto:	Ruusunmarjanpuisto	Nyponparken

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	94	94
Suojaviheralue:	Ruusunmarjanpuisto	Nyponparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos RUNOSMÄKI - 94.-2.

Asemakaavatunnus: 6/2017

Diaarinumero: 687-2017

Kaavan nimi: Vahdontien liikekeskus

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 5.5.2017.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa punaisella rajatulle alueelle (kuva seuraavalla sivulla), Turun kehätien ja Vahdontien eritasoliittymän luoteispuolella sijaitsevalle teollisuus- ja puistoalueelle. Muutosalue rajautuu pohjoisessa Vahdontiehen ja sen takana pääosin rakentamattomaan pelto- ja metsäalueeseen, lännessä Raision kaupungin puolella vastaavasti laajentuvan teollisuusalueeseen.

Alue sijaitsee noin kuuden kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 2,6 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa suuri osa Ruusunmarjanpuistosta liikerakennusten korttelialueeksi, joka voitaisiin liittää osaksi nykyistä liike- ja toimistorakennuksen korttelialuetta. Muutos kallioiden määrittämisestä tonttimaaksi olisi vastaavan tyyppinen kuin mitä Raision puolella kaavallisesti on jo tehty. Turun kehätien puoleinen osa Ruusunmarjanpuiston metsäpeitteisestä alueesta on tarkoitettu jättämään nykyisen kaltaiseksi alueeksi, muuttaen kuitenkin sen kaavallinen käyttötarkoitusmerkintä puistosta suojaviheralueeksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tonttialueiden välinen toiminta yli kuntarajan kahdella ajoyhteydellä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 30.8.2017
- 2) Tilastolomake 30.8.2017

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa suuri osa Ruusunmarjanpuistosta liikerakennusten korttelialueeksi, joka voitaisiin liittää osaksi nykyistä liike- ja toimistorakennuksen korttelialuetta, sekä mahdollistaa vastaavien tonttialueiden välinen toiminta yli kuntarajan kahdella ajoyhteydellä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Tontilla sijaitsee käytössä oleva liikerakennus piha-alueineen. Ruusunmarjanpuisto on metsäpeitteinen pieni kallioselänne. Ruusunmarjanpuiston länsireunalla on Raision kunnan raja. Raision puolella kallioselänten alueelle ja sen ympäristöön on laadittu asemakaavanmuutos, jolla mahdollistetaan selänten ja sen lähialueiden ottaminen rakentamisalueeksi, sekä tonttialueiden välinen toiminta yli kuntarajan kahdella ajoyhteydellä.

Viistoilmakuva alueesta © 2015 Blom



Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen liike- ja toimistorakennusten tontilla, sekä viereisillä katu- ja liikennealueilla.

Maanomistus

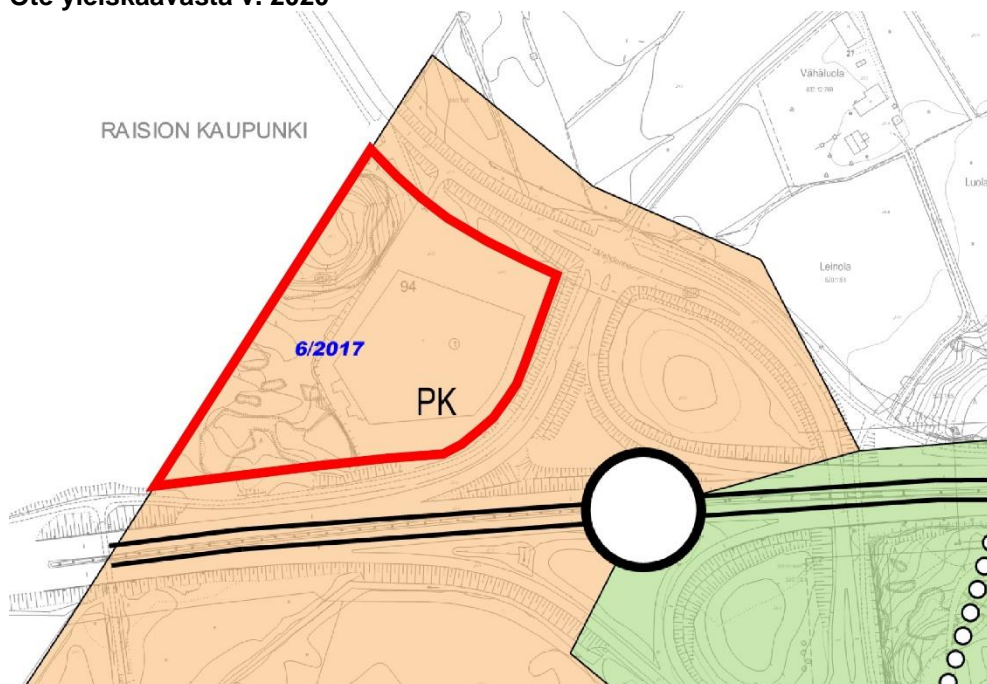
Asemakaavanmuutosalue on Kiinteistö Oy Turun Ilkanportin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Kyseessä on työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistykseen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön (ote yleiskaavasta seuraavalla sivulla).

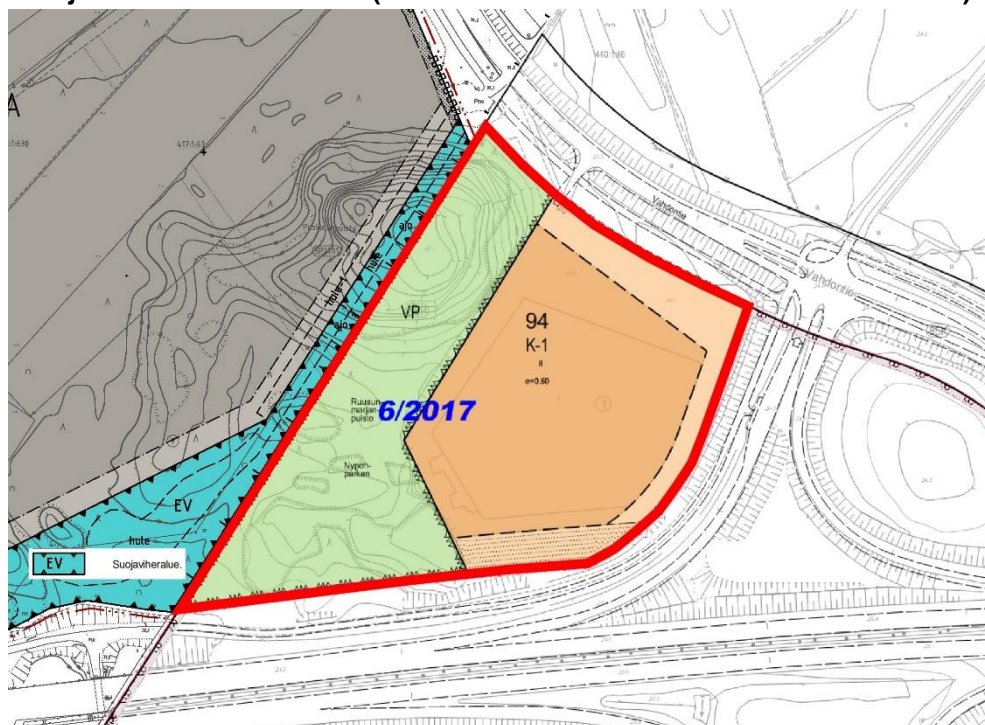
Ote yleiskaavasta v. 2020



Asemakaava

Alueen nykyinen asemakaava on hyväksytty v. 1990. Siinä tontti 1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta enintään 50 % saa käyttää teollisuus- ja varastotiloiksi (K-1). Rakennusoi-keutta tontilla on 7271 k-m². Tontin länsipuolella on Ruusunmarjanpuistoksi nimetty puisto (VP).

Ote ajantasa-asetuksesta (+ Raision lainvoimainen asemakaavanmuutos)



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Runosmäki 94.-1 on 21.11.2005 hyväksytyyn tonttijaon 853-85:134 mukainen tontti. Tontti on 9.3.2006 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 14 541 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 29.8.2017.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty yksityisen hakijan (Kiinteistö Oy Turun Ilkanportti) hakemuksesta (16.1.2017).

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry ja Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto sekä Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne ja ympäristönsuojelu.

Vireilletulo

Vireilletulosta on tiedotettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 28.3.2017 § 125. Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 16.3.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, lähetettiin kirjeitse osallisille 5.5.2017.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut kaksi mielipidettä.

Mielipide 1

Turun nuorisovaltuuston mielestä asemakaavanmuutos on perusteltu, eikä löydä siitä huomautettavaa.

Mielipide 2

Turun Teliällä on kaapeleita sekä putkia kaavamuutosalueella. Mikäli kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtotai suojaustarpeita on tästä ilmoitettava hyvissä ajoin Telialle (mielellään 6 kk ennen) osoitteeseen production-desk@teliacompany.com
Siirto ja suojaustoimenpiteet laskutetaan tilaajalta.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus, päivätty 30.8.2017, oli julkisesti nähtävillä 2. - 31.10.2017, jolloin siitä sai tehdä muistutuksia. Muistutuksia ei kaavaehdotuksesta jätetty.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Raision kaupungilta, Kiinteistöliikelaitokselta (Infrapalvelut ja Kiinteän omaisuuden kehittämissyksikkö), Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (liikenne- ja infrastruktuuri), Turku Energialta (Sähköverkot ja kaukolämpö), Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta annettiin määräaikaan mennessä kolme lausuntoa. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutokseen.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos kuitenkin muistuttaa lausunnossaan: ”Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutussuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. Mikäli kunnallistekniset ratkaisut eivät ole riittäviä (esim. sprinklerin vesilähde), on asia ratkaistava kiinteistökohtaisella ratkaisulla”.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 2,6 ha.

Asemakaavanmuutoksessa muutosalueelle osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka kerrosalasta enintään 50 % saa käyttää teollisuus- ja varastotiloiksi (K-1), sekä suojaviheralue (EV).

Muutoksella muodostuu uusi tontti pinta-alaltaan 22 187 m². Nykyisen tontin pinta-ala on 14 541 m².

Muutoksella muodostuu uusi suojaviheralue pinta-alaltaan 3 795 m². Nykyisen puiston pinta-ala on 11 439 m².

Muutoksella muodostuvan tontin rakennusoikeus on 11 094 k-m². Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on $e = 0.50$.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on enintään 7 270 k-m².

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 3 824 k-m². Rakennusoikeuden lisäys kohdistuu kaupungin omistamalle maalle (Ruusunmarjanpuisto). Tarvetta maankäyttösopimukselle ei ole koska yksityisen toimijan omistuksen arvo ei muutu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen myötä alueen on mahdollisuus, yhdessä Raision kaupungin puolella olevan alueen kanssa, rakentua yhtenäisemmäksi ja tehokkaammaksi liike- ja toimistorakennusten, sekä logistiikkatoimintojen alueeksi.

Hulevesien käsittely edellyttää niiden viivyttämistä maanpäällisissä hulevesipainanteissa tai maanalaisissa hulevesikaseteissa ennen niiden johtamista alueen hulevesiverkoston ajo-ojiin tai hulevesiviemäriin. Hulevesiä viivytetään kaavassa määrättävällä, alueen Raision puolen määräysten linjan mukaisella, kiinteistökohtaisella hallintamenetelmällä ja Turun kehätien vieressä suojaviheralueelle sijoitetulla hulevesien viivytys- ja käsittelyalueella. Näillä ratkaisuilla hulevesien laatua saadaan parannettua ja virtaamapiikkettä tasattua, jolloin tulvimisen riski vähenee.

5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavamuutoksen merkittävin vaikutus luonnonympäristöön on kunnanrajalla sijaitsevan viheralueen ottaminen rakentamiskäyttöön, mikä edellyttää alueen kallioiden louhimista tasaiseksi tonttimaaksi (muutosalueen Raision puolella mahdollista). Viheralue koostuu osin avokallioisesta ja osin metsäisestä mäestä, jota on jo osittain louhittu Turun puolelta rajaa. Mäkialue on kooltaan varsin pieni ja hakkuiden jälkeen puuston määrä on vähäinen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa sen tultua voimaan.

Turussa 30. päivänä elokuuta 2017
Selostusta täydennetty 14.12.2017
Selostusta täydennetty 11.1.2018

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho