

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä lokakuuta 2008 päivättyä ja 20.1.2009 muutettua (laus.) asemakaavakarttaa. **"Tommilankatu" (20/2008)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavatunnus (20/2008), Dnro 14844-2007
os. Tommilankatu 25-27

Turun kaupungin

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	28	28
Tontti:	1	1
Katu:	Satakunnantie osa	Satakuntavägen del
Puisto:	Nimetöntä puistoaluetta	Parkområde utan namn
Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	41	41
Tontti:	6	6
Katu:	Satakunnantie osa	Satakuntavägen del
Kaupunginosa:	073 VÄTTI	VÄTTI
Katu:	Satakunnantie osa	Satakuntavägen del

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	28 osa	28 del
Katu:	Satakunnantie osa	Satakuntavägen del
Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Katu:	Satakunnantie osa	Satakuntavägen del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: KÄHÄRI-28.-21.

Kaava-alueen sijainti:



Asemakaavanmuutos laaditaan Satakunnantien ja Tommilankadun väliselle alueelle, niiden risteyksestä kaakkoon.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

Alueella on 1972 vahvistettu asemakaava. Siinä toinen suunnittelualan tonteista on merkitty Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi ja toinen Yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tonttien välissä on kapea niemetön puistovyöhyke.

Ruuhonpään Kiinteistöt Oy/ Olavi Förbom on anonut asemakaavan muutosta, jossa tontit yhdistettäisiin siten, että se mahdollistaa uuden liiketoimistorakennuksen rakentamisen.

Satakunnantien osuus kaavassa aiheutuu kaupunginosan rajan siirrosta.

Pohjakartta

Pohjakartta on kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

2.2 Rakennettu ympäristö

Teollisuus- ja varistorakennusten tontilla (Ruuhonpää-41-6) on punatiilinen vanha 2-3 -kerroksinen teollisuusrakennus, jossa tällä hetkellä toimii maa-leihin ja sisustustarvikkeisiin erikoistunut liike.

Yleisten rakennusten tontilla (Kähäri-28-1) on omakotitalomainen rakennus, jossa toimii lastentarha.

Suunnittelualueen Tommilankadun vastakkaisella puolella on Turun ammatti-instituutin koulurakennus ja risteysalueen toisella puolella on Paalupaikkaniminen liikekeskus. Muilta osin lähiympäristö on pientalovaltaista asuma-aluetta.

2.3 Luonnonympäristö

Kapealla puistovyöhykkeellä ja lastentarhatontilla kasvaa rehevää puustoa.

3 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Anomus

Kaavanmuutosta on anonut Ruohonpään Kiinteistöt Oy/ Olavi Förbom.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet sekä osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallisille on lähetetty ilmoitus asemakaavanmuutoksen valmistelusta. Kaavahankkeesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide, jossa oli 34 allekirjoittajaa. Mielipiteet sisälsivät seuraavat pääkohdat:

- Suunnittelualue on liian ahdas.
- Viheralueen puut säilytettävä.
- Liikerakentaminen heikentää nykyisten omakotiasujien elämän laatua ja laskee kiinteistöjen hintoja.
- Liikerakentamiselle ei ole tarvetta.
- Rakentaminen lisää liikennettä ja aiheuttaa häiriötä koko lähiympäristölle.
- Tulevat mainokset ja levottomat värivalot ovat valosaastetta.
- Liikerakentaminen aiheuttaa asiattonta oleskelua alueella myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 23.9.2008, jonka jälkeen ehdotuksesta on pyydetty lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö).

Rakennusvalvontatoimisto esitti, että kevyen liikenteen väylä tulisi merkitä ohjeellisena kaavakarttaan. Samalla se piti parempana ratkaisuna, että istutettavasta tontin osasta muodostettaisiin yleinen puisto.

Asemakaavatoimisto:

Kevyen liikenteen väylä on merkitty ohjeellisena kaavakarttaan.

Luonnoksessa istutettava tontinosa esitettiin puistona, mutta neuvotteluissa Kiinteistölaitoksen kanssa kävi ilmi, että tällöin kaupunki joutuisi lunastamaan alueella olevan omakotimaisen rakennuksen sekä puistoksi muutettavan tontinosan sekä epäili puisto-osaston voimavaroja tämänkaltaisten puistikoiden hoitamisessa. Asemakaavatoimisto piti perusteltuna liittää se osaksi tonttia.

Suunnittelutoimisto esitti lausunnossaan, että tonttiliittymäkieltoa jatkettaisiin koskemaan myös tontin istutettavaa osuutta sekä Satakunnantieltä että Tommilankadulta. Se esitti myös, että turvallisten näkemien takaamiseksi rakennusalueen rajaa Tommilankadun varrella siirrettäisiin vähintään 2 metriä tontin rajasta sisäänpäin ja että Satakunnantien puoleisille julkisivuille tulee toimistotilojen osalta asettaa äänieristävyysvaatimus 26 dBA.

Asemakaavatoimisto on tehnyt tarvittavat merkinnät kaavakarttaan.

Kiinteistölaitos esitti, että asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksyttävän tonttijaon muutuskustannukset tulee periä samanaikaisesti asemakaavanmuutuskustannusten kanssa.

Turku Energia Kaukolämmön edustaja kertoi puhelimitse, että kaava-alueella kulkee kaukolämpöjohto, joka ei kuitenkaan aiheuta haittaa rakentamiselle.

Muilta osin lausunnossa ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

3.3 Vaihtoehdot ja vaikutukset

On laadittu vain yksi vaihtoehto. Vaihtoehto on toki 23.9.2008 hyväksytyt luonnoksenkin jälkeen tarkentunut. Luonnoksessa oleva puisto on liitetty Liike- ja toimistorakennusten tonttiin. Tälle tontin osalle on laadittu istutusmääräykset, joiden toteutumista tulee pitää rakentamisen ehtona. Tämä toimenpide johtuu siitä, että muussa tapauksessa kaupunki olisi joutunut lunastamaan sekä puistoalueen että lastentarhana toimivan rakennuksen. Tästä aiheutuisi kaupungille huomattavia kustannuksia.

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Alueen käyttö ei nykyisestään juurikaan muutu. Tosin pienimuotoinen lastentarha poistuu, mutta nykyistä toimintaa tällä paikalla tuskin voitaneen pitää erityisen hyvänä.

Kaupunkikuvallisesti alue uudistuu.

Yhdyskuntateknis-taloudelliset tekijät

Rakentaminen ei edellytä uusien yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista.

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden tontin yhdistäminen ja uuden liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen. Rakennustontin pinta-ala on 7237 m² ja rakennusoikeudeksi on määritetty 9300 m². Rakennusoikeudesta tulee laskennallisesti noin 3500-4000 m² maanalaisten pysäköintitilojen käyttöön.

Sijaintinsa puolesta alue soveltuu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jossa käytössä se nykyiselläänkin on.

Turussa 30. päivänä lokakuuta 2008
Muutettu 20.1.2009 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja

LIITTEET

Tilastolomake osa 1