

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä joulukuuta 2009 päivättyä ja 19.2.2010 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Betoniasema" (33/2009)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Turun kaupunki

Asemakaavatunnus: 33/2009
Diarionumero: 14191-2009
os. Pitkäsaarenkatu
Kaavan nimi: "Betoniasema"

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	093 METSÄMÄKI	SKOGSBACKA
Virkistysalueet:	Lenkkipuisto (osa) Pitkäsaari (osa)	Länkparken (del) Långholmen (del)
Erytysalue:	Topinojan kaatopaikka (osa)	Toppå avstjälpningsplats (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	093 METSÄMÄKI	SKOGSBACKA
Kortteli:	10	10
Katu:	Silakatu (osa)	Selgatan (del)
Suojaviheralue:	Pitkäsaari	Långholmen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttija-ko: METSÄMÄKI-10.-1 ja 2.

Uusi korttelinumero: METSÄMÄKI-10.

Laatija: Turun kaupunki, Ympäristö- ja kaavoitusvirasto, Asemakaavatoimisto, Puolalankatu 5, 20100 Turku puh. (02) 330 000

Yhteyshenkilö: Kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (laurent.druey@turku.fi)

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ohitustien varrella noin 6 km Kauppatorilta koilliseen. Aluetta rajaavat pohjoisessa Silakatu ja etelässä Pitkäsäarenkatu ja Ohitustien liittymäalueet. Alue on osa 8.12.2006 päivättyä asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnosta Metsämäen kaupunginosan korttelille 3, Topinojan kaatopaikalle ja siihen liittyville katu- ja virkistysalueille sekä kaatopaikan kaakkoispuolella olevalle asemakaavoittamattomalle alueelle "Topinojan jätekeskus" (37/2005).

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset betoniaseman rakentamiselle sekä Topinojan jätekeskusta palveleville toiminnoille.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta pvm 8.12.2009, muutettu 19.2.2010 (laus.)
2. Tilastolomake pvm 8.12.2009, muutettu 19.2.2010 (laus.)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Topinojan kaatopaikka-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutos oli valmisteltavana aiemmin vuosina 1998-99.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi (asemakaavatunnus 15/1999, "Topinojan kaatopaikan laajennus") asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen alueelle 21.4.1999 § 464.

Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulosta 5.2.1999 ja kaavan tavoitteissa tapahtuneista olennaisista muutoksista johtuen kaavan valmistelu on aloitettu uutena kaavahankkeena kaavatunnuksella 35/2005, "Topinojan jätekeskus". Edellä mainittu kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan päätös on otettu tämän kaavan valmistelussa huomioon niiltä osin kuin tavoitteet eivät ole muuttuneet.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt 8.12.2006 päivätyn asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen 5.6.2007 § 438.

Rudus Oy on hakenut 12.11.2009 erillistä asemakaavanmuutosta yhtiön alueelle suunnitteilla olevaa betoniasemaa varten. Hakemuksen perusteella alue on erotettu vireillä olevan Topinojan jätekeskuksen kaava-alueesta.

2.2 Asemakaavanmuutos

Kaavaehdotuksessa esitetään maankäyttövarauksia seuraavasti:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T ja T-1)	4.71 ha
Suojaviheraluetta (EV)	3.41 ha
Katualuetta	0.92 ha
Kaava-alue yhteensä	9.04 ha

Pinta-alaltaan noin 9 hehtaarin suuruiselle alueelle osoitetaan sallittua kerrosalaa 8000 k-m².

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Ilmakuva

Suunnittelualue käsittää noin 9 ha:n suuruisen alueen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue sijaitsee Turun Ohitustien varrella, pääosin metsäpeitteisen Pitkäsaaren mäen alueella, jossa maaston korkeudet vaihtelevat noin +18 – +45 metrin välillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

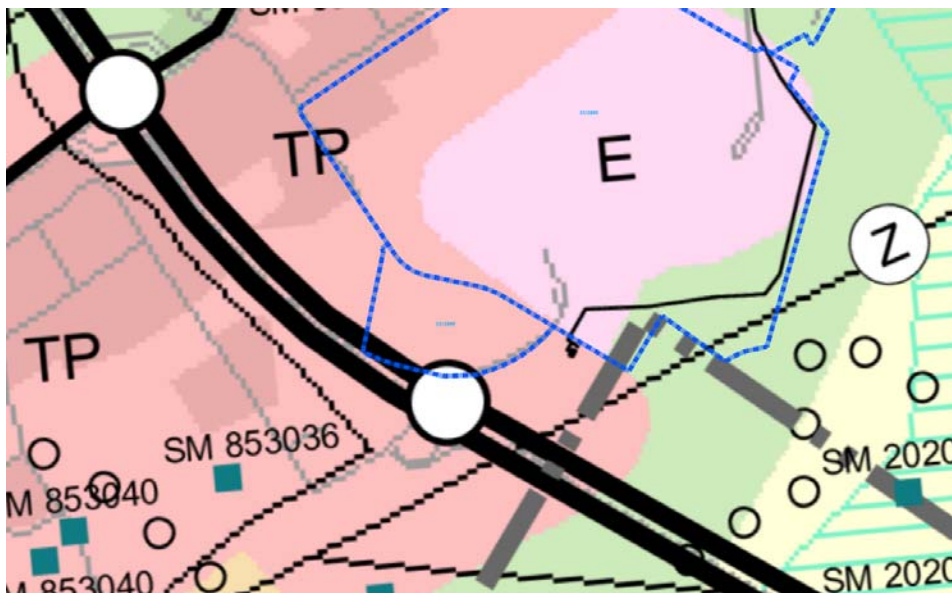
Pitkäsaaren mäen korkeimmassa kohdassa sijaitsee radio- ja televisiomas-
to.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaan Turun kaupungin omistuksessa.

3.2. Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004.

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu merkinnällä työpaikka-alue (TP).

3.2.2 Turun kaupungin yleiskaava 2020



Ote oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta 2020

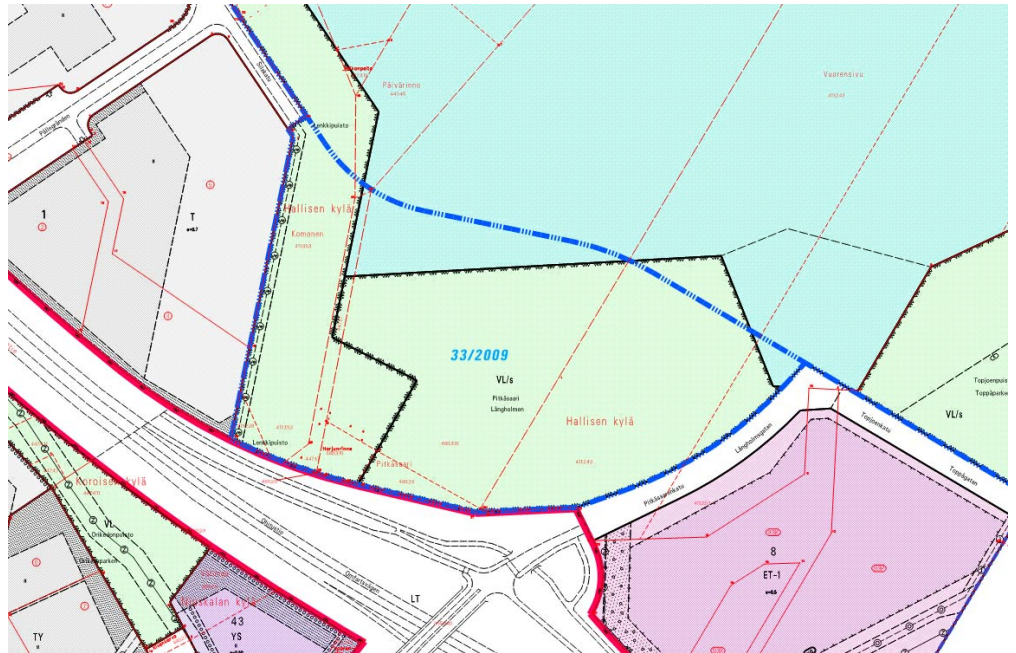
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2001.

Turun yleiskaavassa kaava-alue on pääosin erityisalue (E). Kaava-alueen kaakkoispuolella on lisäksi tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (T).

3.2.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin osa muutosalueesta on luonnon-tilassa säilytettävää metsäaluetta (VL/s) sekä suojaistutuksin varustettavaa puistoaluetta (VP/i). Pohjoisreunassa alueeseen ulottuu kaatopaikka-alueeksi (EK) osoitettu Topinojan kaatopaikan osa.

Kaava-alueen ympäristössä on lounaassa Ohitustie ja sen takana Orikedon teollisuusalue sekä länsipuolella Metsämäen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja 9.12.2009 tarkastama.

3.2.6 Luontoselvitys

Kaava-aluetta koskeva luontoselvityksiä koskeva tieto on kuvattu kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Kaavatyön käynnistyminen ja suunnittelun vaiheet

Topinojan kaatopaikka on kaavoitettu kaatopaikka-alueeksi vuonna 1970 ja otettu käyttöön vuonna 1971. Kaatopaikkaa on laajennettu vuonna 1978.

Nykyinen asemakaava on vahvistettu vuonna 1983.

Topinojan kaatopaikka-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutos oli valmisteltavana aiemmin vuosina 1998-99. Kaavan tavoitteena oli kaatopaikan täyttöalueen laajennuksen vahvistaminen asemakaavaan Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 9.6.1998 myöntämän ympäristöluvan ja siihen liittyvän kaatopaikan täyttösuunnitelman mukaisesti. Kaatopaikan ja Ohitus-tien välisellä alueella tavoitteena oli muodostaa teollisuuskorttelialueita, joille voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja jätteenkäsittely- ja kierrätys-toimintaa palvelevia hankkeita. Ajankohtaisia hankkeita olivat erilliskerätyn biojätteen kompostointilaitos ja kaasukombivoimalaitos.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi (asemakaavatunnus 15/1999, ”Topinojan kaatopaikan laajennus”) asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen alueelle 21.4.1999 § 464.

Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulosta 5.2.1999 ja kaavan tavoitteissa tapahtuneista olennaisista muutoksista johtuen kaavan valmistelu on aloitettu uutena kaavahankkeena kaavatunnuksella 37/2005, ”Topinojan jätekeskus”. Edellä mainittu kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan päätös on otettu tämän kaavan valmistelussa huomioon niiltä osin kuin tavoitteet eivät ole muuttuneet.

Alueen pohjoispuolella on vireillä asemakaava ja asemakaavanmuutos ”Topinojan jätekeskus”, asemakaavatunnus 37/2005.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- Suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, Kiinteistöliikelaitos, Suunnittelutoimisto / liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Vesiliikelaitos, Turku Energia, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto.
- Kaarinan kaupunki.

4.2.2 Vireille tulo, osallistuminen, käsittelyvaiheita

Topinojan jätekeskuksen asemakaavasta ja asemakaavanmuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.10.2006.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen 5.6.2007 § 438.

Rudus Oy on hakenut asemakaavanmuutosta 12.11.2009.

4.3 Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset betoniaseman rakentamiselle. Lisäksi tavoitteena on kaavoittaa jätekeskuksen oheistoimintaan liittyviä alueita, joihin voidaan sijoittaa teollisuus- ja varasto- sekä toimistorakennuksia.

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutoksen aluevarauksissa on huomioitu maisemarakenne ja luonnonympäristö sekä alueen pohjoispuolella sijaitsevan jätekeskuksen tarpeet.

5.2 Kaavan aluevaraukset ja niiden mitoitus

Suunniteltua betoniasemaa varten varattu alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), jonka pinta-ala on 3.64 ha. Alueen rakennusoikeus on 5000 k-m². Rakennuksien kerroslukua ei ole määritelty.

Pitkäsaaren mäenhuipulla sijaitsevaa tietoliikennemastoa varten korttelissa 10 ja osittain EV-alueella kaavaan on merkitty erillinen osa-aluevaraus (emt).

Alueen itäpuolella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja jätteenkäsittelyä palvelevia rakennuksia ja laitoksia sekä niihin liittyviä toimistotiloja (T-1). Alueen pinta-ala on 1.07 ha, sen rakennusoikeus 3000 k-m² ja sallittu kerrosluku IV.

Muu alue on suojaviheraluetta (EV), jonka pinta-ala on 3.41 ha.

5.3. Liikenne

Kaavalla muodostetaan uusi katuyhteys Silakadulta Pitkäsaarenkadulle. Ajoyhteys alueelle järjestetään Silakadun kautta.

5.5 Tekninen huolto

Alue liittyy kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

5.6 Kaavan vaikutukset

Rakentaminen saattaa edellyttää muutoksia yhdyskuntateknisissä verkostoissa ja palveluissa. Asumisen kannalta kaava ei aiheuta suuria muutoksia nykytilanteeseen. Uusien/tulevien toimintojen vaikutuksia asumiseen määritellään monin osin ympäristölupavaiheessa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 8. päivänä joulukuuta 2009
Muutettu 19.2.2010 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey