



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 23. ELOKUUTA
2011 PÄIVÄTTYÄ JA 29.9.2011 MUUTETTUA ASEMAKAAVAKARTTAA
"Motonet HQ" (32/2010)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä elokuuta 2011 päivättyä ja 29.9.2011 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **"Motonet HQ" (32/2010)**

Sisällysluettelo

0 Sisällysluettelo	2
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavanmuutos.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen.....	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireille tulo	10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	12
4.4.1 Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi	12
4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.2 Aluevaraukset.....	13
5.3 Kaavan vaikutukset	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 32/2010
Diarionumero: 11265-2010
os: Pläkkisepänkatu 2
Kaavan nimi: "Motonet HQ"

Asemakaavanmuutos koskee:

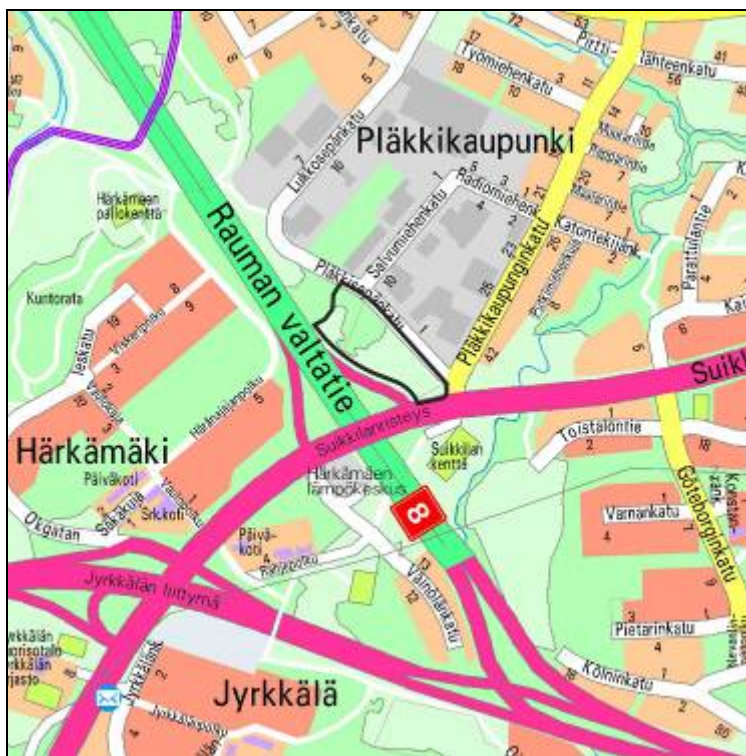
Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	68	68
Suojaviheralueet:	Rakentajanpiennar Rakentajanpuisto (osa)	Byggarevägrenen Byggareparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	68	68
Suojaviheralue:	Rakentajanpiennar	Byggarevägrenen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: MÄLIKKÄLÄ-68.-2.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asema-kaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000, yhteistyössä Schauman Arkkitehdit Oy:n kanssa, os. Linnankatu 9 D, 20100 Turku. Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (laurent.druey@turku.fi)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Sijaintikartta

Suunnittelualuetta rajaavat lounaassa Rauman valtatie, koillisessa Pläk-kisepätkatu, kaakossa Suikkilantie, luoteessa Rakentajanpuisto ja kaakossa Rakentajapiennar-niminen suojaviheralue.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on laajentaa KTY-korttelialuetta siten, että se mahdollistaa kookkaamman liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen alueelle. Suunniteltu sallittu kerrosala on 9000 k-m². Alueen luoteisosan metsäinen mäki säilyy suojaviheralueena.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 23.8.2011, muut. 29.9.2011 (laus.)
- 2) Tilastolomake 23.8.2011, muut. 29.9.2011 (laus.)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun Kiinteistöliikelaitoksen anomuksen pohjalta. Anomuksen taustalla on Motonet Oy:n tavoite keskittää myymälä- ja pääkonttoritoiminnot yhteen toimipisteeseen. Työpaikkoja tähän toimipisteeseen tulee alussa sijoittumaan 100-120 kpl.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman, pvm. 22.2.2011). Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2011.

Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy ja asemakaavatoimisto ovat yhteistyössä laatineet asemakaavaehdotuksen 23.8.2011. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaava on ollut julkisesti nähtävillä 29.8.–27.9.2011. Muistutuksia ei esitetty.

2.2 Asemakaavanmuutos

Kaavaehdotuksessa esitetään maankäyttövarauksia seuraavasti: Liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-1)	2.1556 ha
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET)	0.0050 ha
Suojaviheraluetta (EV)	0.0863 ha

Kaava-alue yhteensä

2.2419 ha

Pinta-alaltaan noin 2,16 suuruiselle alueelle osoitetaan sallittua kerrosalaa 9000 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,42$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle. Alueen koko on noin 2,24 ha.

Pääosa alueesta on toistaiseksi vuokratiljelykäytössä olevaa peltomaata. Tontilla Mälikkälä-68-1 sijaitsevan kallioisen metsäsaarekkeen ja Rakentajanpuiston metsäisen kallioreunan väliin jää tasattu alue, joka toimii kaupungin väliaikaisvarikkona.

Suunnittelualue rajautuu luoteessa Rakentajanpuiston metsäiseen mäki-alueeseen. Alueen lounaisreunaa rajaa vilkasliikenteinen Rauman valtatie (VT8) rampeineen, koillisessa Pläkkisepänkatu, etelässä Pläkkikaupunginkadun sekä Suikkilantien risteysalue.



Ortoilmakuva suunnittelualueesta

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueen luontoarvojen perusselvityksen on laatinut Suomen Luontotieto Oy. Alueen luontotyypit inventoitiin ja kohteesta tehtiin yleiskuvaus marraskuussa 2007. Koko alueelta tehtiin kasvillisuusselvitys, jonka yhteydessä etsittiin uhanalaisten tai vaatelioiden putkilokasvien lisäksi uhanalaislajistoa myös muista eliöryhmistä. Aluetta on inventoitu laajempien, koko kaupunkialuetta käsittäneiden luontoselvitysten yhteydessä.

Inventoitava alue jaettiin yhteensä 4 lohkokoon maankäytön, pinnanmuotojen ja metsätyyppien perusteella.



Rakentajanpuiston luontotyyppien rajaukset (Suomen Luontotieto Oy, 2007)

Lohko 1

Lohkon alueella on pieni, kapea metsäsaareke. Pienuudesta huolimatta kohde on melko näyttävä ja sillä on maisemallista arvoa. Alueen puusto muodostuu muutamasta kookkaasta männystä ja rauduskoivuista. Näiden seuralaisena kohteella kasvaa näyttävä visakoivu. Pensaskerroksen lajisto on niukka.

Lohko 2

Lohkon alue on viljelykäytössä olevaa peltoa. Kohteella ei ole merkittäviä luontoarvoja ja putkilokasvilajisto on tavanomaista viljapeltojen rikkalajistoa. Valtalajisto muodostuu typensuosijalajeista kuten nurmipuntarpäästä, peltoohdakkeesta, koiranputkesta ja maitohorsmasta.

Lohko 3

Lohko käsittää kallioisen metsäsaarekkeen. Puustoon kuuluu kookkaita kilpikaarnamäntyjä, rauduskoivuja, haapaa (*Populus tremula*) sekä pihlajaa. Pensaskerros on paikoin hyvin tiheää. Metsätyyppi alueella on puolukkatyyppin kuivaa kangasta. Vaikka maapohja on kallioista, puuttuvat alueelta kalliokedot. Aluskasvillisuus on melko niukkalajista.

Lohko 4

Alue on melko samantyyppistä kuin lohkoilla 3, mutta lohkon kaakkoisosassa metsätyyppi on kielotyyppin kuivaa lehtoa.

Suunnitellulla kaava-alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia luontotyyppisiä eikä Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä kuten lähteitä. Alueella ei ole perinnemaisemakohteita eikä perinnebiotooppeja. Alueella ei myöskään ole Metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueen kasvilajistoon kuuluu sikoangervo, joka luetaan arkeofyytteihin eli muinaistulokkaisiin. Lajin esiintyminen voi viitata vanhaan asuinpaikkaan. Alueella ei esiinny liito-oravia eikä muidenkaan Luontodirektiivin liitteen IV lajien esiintyminen ole todennäköistä. Inventoitu alue sijaitsee moottoritien vieressä eikä ole todennäköistä, että alueen pesimälinnustoon kuuluisi Lintudirektiivin liitteen I pesimälajeja eikä kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainittuja lintulajeja.

Tutkitun alueen luoteispuolelle jäävän nykyisen varikko- / varastoalueen luontoarvoja ei ole kartoitettu.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on rakentamatonta peltoa. Alueen itäpuolelle, Pläkkisepänkadun ja Pläkkikaupunginkadun pohjoispuolella olevalle teollisuusalueelle (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue TTV), on sijoittunut myymälätoimintaa. Teollisuusalue on kaupunkikuvaltaan epäyhtenäinen ja sekava.

Alue sijaitsee Suikkilantien ja Rauman valtatie rampin välittömässä läheisyydessä, joka luo erinomaiset edellytykset liiketoiminnalle.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluita. Pläkkisepänkadun varren lähikorttelissa toimii mm. autotarvike- ja varaosaliike, sisustusliike sekä leipomo.

Virkistys

Alueen pohjoisosassa sijaitseva metsäinen mäki-alue on Turun viheralueohjelmassa 2006...2015 luokiteltu suojametsäksi.

Liikenne

Rauman valtatie liikennemäärä on tällä hetkellä noin 22 000 ajoneuvoa/vrk. Pläkkisepänkadun erillisenä ajoneuvojen kulkuväylästä toteutettu laatoitettu jalkakäytävä on suunnitelmissa muuttua asfaltoiduksi kevyen liikenteen väyläksi.

Suikkilantien liikennemäärä Pläkkisepänkadun risteyksen tuntumassa on noin 13 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suikkilantielle on valmisteilla asemakaavanmuutos, joka tähtää kadun muuttamiseen valtion ylläpitämäksi maantiekseksi ja tien nelikaistaistamiseen. Suunnittelualueen eteläpuolelle on suunnitteilla silmukkaramppi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rauman valtatie liikenne tuo alueelle melua. Kon-Ins Kari Vehmas Oy on vuonna 2008 tehnyt alueelle melumallin, joka perustuu vuoden 2030 liikenne-ennusteeseen.

Lähiympäristön teollisuustoiminta ei aiheuta kaavanmuutosalueelle haju-, melu- eikä värinähaittoja.

Tekninen huolto

Pläkkisepänpään kadun alueella kulkee vesi-, viemäri- ja tietoliikenneverkostojen johtoja. Pläkkisepänpään kadun reunalla kulkee ilmajohto.

Maanomistus

Suunnittelualue on Turun kaupungin omistuksessa. Osa alueesta on toistaiseksi vuokrattuna viljelykäyttöön.

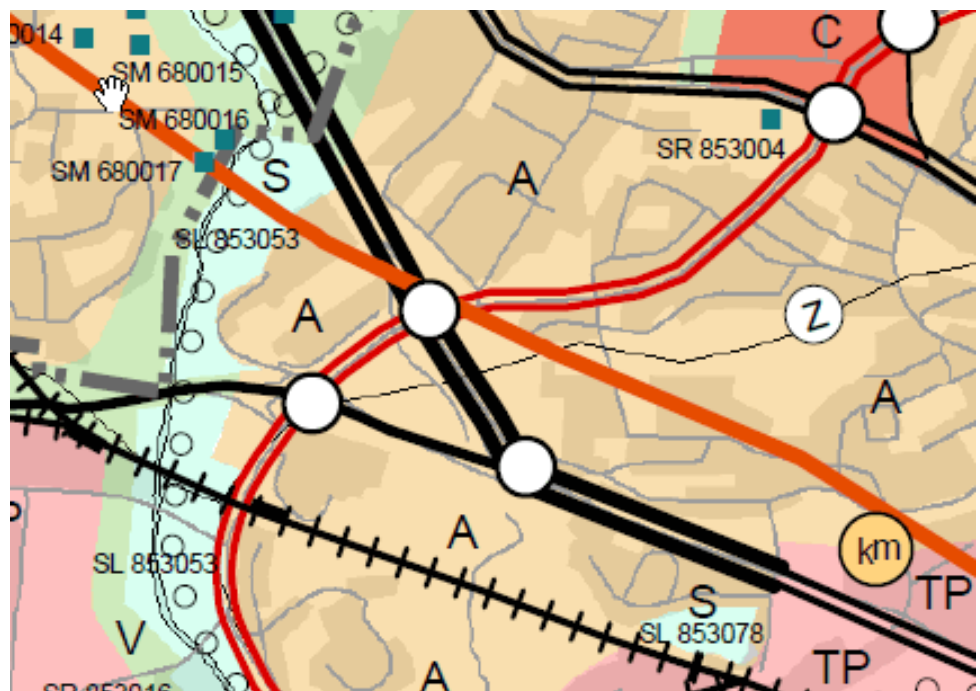
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitusta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiset erityistavoitteet (Vnp 30.11.2000). Tavoitteet on esitetty luvussa 4.3.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

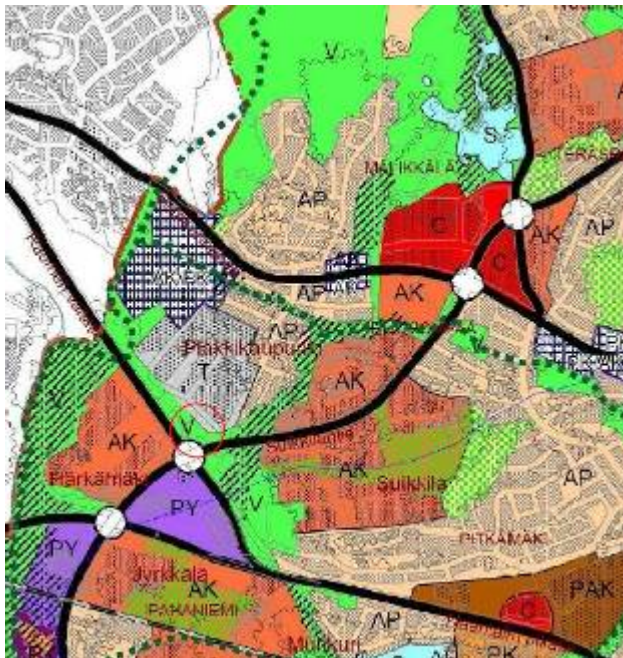
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A), joka sisältää mm. ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pieneköjä teollisuusalueita.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 (Kv 18.6.2001) alue on pääosin virkistysaluetta (V). Pläkkisepänkadun varrella sijaitseva alue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (T).



Ote Turun yleiskaavasta 2020

Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa 7.2.2009 vahvistunut asemakaava. Siinä suurin osa alueesta on toimitilarakennusten (KTY-1) aluetta ja kaakkoisnurkka suojaviheraluetta (EV). Sallittu rakennettava kerrosala on 4400 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 9.10.2006) on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama. Maastontarkistus on suoritettu 11.8.2011.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun Kiinteistöliikelaitoksen anomuksen pohjalta. Anomuksen taustalla on Motonet Oy:n tavoite keskittää myymälä- ja pääkonttoritoiminnot yhteen toimipisteeseen. Työpaikkoja tähän toimipisteeseen tulee alussa sijoittumaan 100-120 kpl.

Motonet Oy on palkannut konsultin Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy:n valmistelemaan asemakaavanmuutosta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**4.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Mälikkälän omakotiyhdistys, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, joukkoliikenne- ja suunnittelutoimisto / liikenne- ja katusuunnittelu.

4.2.2 Vireille tulo

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman, pvm. 22.2.2011). Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2011.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy on valmistellut asemakaavanmuutosehdotusta yhdessä Motonet Oy:n kanssa. Ehdotuksen valmisteluvaiheessa on käyty neuvotteluja ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelu- ja liikennesuunnittelijoiden kanssa.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 27.1.2011. Sen johdosta on esitetty kaksi mielipidettä:

Turku Energia: Asemakaavaan tulee osoittaa sähköjakelun muuntamolle ET-alue, 5 m x 10 m.

Asemakaavatoimisto: Suunnittelualueen luoteiskulmaan, Pläkkisepänsäädän varteen on osoitettu ET-alue.

Pläkkikaupunginkadulla 38 A:n asukkaat Loviisa Wallenius ja Mikko Lappalainen esittävät, että liikennemäärä Pläkkikaupunginkadulla ei saisi nousta, ja että liikennettä ohjattaisiin Suikkilantien tai Raumantien, ei asuinalueen läpi. Mielipiteessä kysyttiin myös meluarvoja.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutos mahdollistaa Motonetin toiminnan siirtämistä nykyiseltä sijainniltaan Pläkkikaupunginkadun toiselle puolelle väljempiin tiloihin. Vaikutus liikennemääriin on vähäinen, eikä aiheuta tarpeita liikennejärjestelyjen muuttamiseen, tai melusta johtuviin toimenpiteisiin.

Asemakaavatoimisto katsoo, ettei mielipide anna aihetta toimenpiteisiin.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistoilta.

Määräaikaan mennessä, 27.9.2011, on saatu Vesiliikelaitoksen lausunto. Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta. Muita lausuntoja ei ole esitetty.

Lausuntojen jälkeen asemakaavanmuutos viedään ympäristö- ja kaavoituslautakunnan käsittelyyn hyväksyttäväksi.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa alueelle liike- ja toimistorakennus, jonka kerrosala ylittää voimassa olevan asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteutumista (Vnp. 30.11.2000). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet – alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.4.1 Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Kaavanmuutos mahdollistaa peltoalueen muuttamisen liike-, toimisto- ja tuotantotilarakennusten alueeksi. Alueella oleva puustoinen kalliosaareke joudutaan louhimaan.

Rakentaminen alueelle suojaa Pläkkisepänkadun koillispuolisia kortteleita liikennemelulta. Kaavan toteuttamisen myötä liikenne lisääntyy Suikkilantiellä ja Pläkkisepänkadulla. Uusi rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavanmuutos mahdollistaa suojaviheralueen käyttöönoton liike- ja toimistotilarakentamiseen. Tämä tukee kaupungin pyrkimyksiä tiivistää yhdyskuntarakennetta liikenneväylien varrella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,24 ha, josta KTY-1 -korttelialuetta on 2,16 ha, EV-alueita 0,08 ha ja ET-alueita 0,005 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9000 kem². Rakennusoikeuden ylittäen saa rakentaa IV-konehuoneita vesikatolle, katettuja sekä aidattuja jäteaste- ja lastauslaituritiloja sekä sisäänkäynti-/asiakasväyliä suojaavia katosrakenteita.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa toimitilarakennusten laajemman toteutuksen sekä tämän mahdollistaman suojaviheralueosan käyttöönoton. Suikkilantien reunaan jää edelleen Rakentajanpiennar-niminen suojaviheralue.

5.2 Aluevaraukset

KTY-1 = Toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja enintään 60 % kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

Rakentaminen sijoittuu pääasiassa peltoalueelle ja osin puustoiselle kalliosaarekkeelle, joka tulee rakentamisen yhteydessä louhia.

Rakennusoikeutta toimitilarakennusten korttelialueella on 9000 k-m². Kerros-luku alueella on neljä. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa lasia, ja tummanharmaata tai valkoista verhouslevyä, tehovärinä myös punaista.

Rakennusten ja Rauman valtatieväliin jäävä tontin osa tulee istuttaa. Rauman valtatieväli ja Suikkilantien varren julkisivujen rakenteille on määritetty 25 dBA:n vähimmäisääneneristävyyssvaatimus. Suunnitellun rakennuksen raja-
aus on merkitty kaavaan ohjeellisena.

Pläkkisepänkadun varteen on varattu alueen osa ilmajohtolle. Pläkkisepänkadun ja Suikkilantien liittymäalueen osalta on merkitty liittymäkielto korttelialueelle.

Autopaikkoja on rakennettava 1/50 kerrosalaneliömetriä kohti.

EV = Suojaviheralue.

Suikkilantien reunaan jää pieni suojaviheralue, jossa on puustoa.

ET = Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Korttelialueen koillisnurkkaan sijoitettavaa aluetta varataan sähkömuuntamo-
varten.

p-1 Pysäköimispaikka, jolle saa rakentaa autokatoksia.

Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita.

5.3 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuvaan

Asemakaavan myötä peltoalue muuttuu rakennetuksi. Asemakaava mahdollistaa Rauman valtatieväli varren kaupunkikuvan parantamisen peittämällä kaupunkikuvallisesti heikon teollisuusalueen.

Palveluihin ja työpaikkoihin

Uusi rakentaminen tuo alueelle arviolta 100-120 työpaikkaa riippuen toimintojen painotuksesta.

Virkistykseen

Kaava-alueella ei ole merkittävää virkistysellistä merkitystä. Alueen luoteisreunan metsäisen mäkialueen virkistysarvot kärsivät jonkun verran rakentamisesta.

Luonnonympäristöön ja maisemaan

Peltoalue ja korttelialueella sijaitseva metsäkukkula poistuvat rakentamisen myötä.

Teknisen huollon järjestämiseen

Alue liittyy olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon ilman erityistöimenpiteitä.

Liikennejärjestelyihin

Toimitilarakentaminen sijoittuu Pläkkisepänkadun varteen. Liikenne lisääntyy jonkin verran Suikkilantiellä, Pläkkisepänkadulla ja Pläkkikaupunginkadulla.

Ympäristön häiriötekijöihin

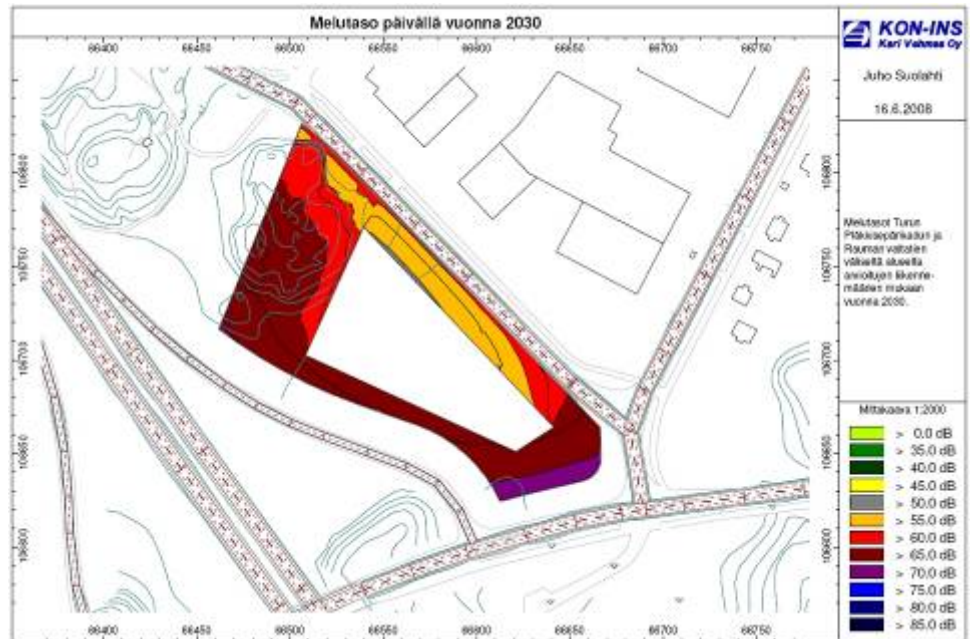
Rauman valtatie, Suikkilantien ja Pläkkisepänkadun liikenne tuo alueelle melua. Kon-Ins Kari Vehmas Oy on v. 2008 laatinut alueelle meluselvityksen.

Melukartoissa melulähteinä on käytetty seuraavia teitä: VT 8 (Rauman valtatie) ja sen rampit, Suikkilantie, Pläkkikaupunginkatu ja Pläkkisepänkatu. Liikennemäärät perustuvat vuoden 2030 ennusteliikenteeseen Suikkilantien tiesuunnitelmaa varten, Linnakaupungin osayleiskaavan liikennemallitarkasteluun (31.3.2008) sekä liikenteen kasvukertoihin.

Liikennemelun määrä korttelin alueella on huomattava. Koska valtioneuvosto ei pyri rajoittamaan liike- ja toimistorakennusten piha-alueiden melutasoja, ei alueen ulkomelutasoilla ole kuitenkaan vaikutusta muuhun kuin vaadittuun rakennusten julkisivujen äänenvaimennukseen, joten melusteitä ei tarvitse rakentaa.

Kaavaehdotuksen mukaisen rakennuksen kaakon ja lounaan puoleisten julkisivujen kohdalla ekvivalenttiäänitasot ovat noin 66...68 dB ja koilliseen ja luoteeseen suuntautuvilla julkisivuilla noin 54...64 dB. Jotta valtioneuvoston ohjearvo 45 dB:stä sisätiloissa saavutettaisiin, tulee kaakon ja lounaan puoleisten julkisivujen äänenvaimennus olla vähintään 25 dB, muilla sivuilla riittää 20 dB.

Uusi rakentaminen tulee suojaamaan laajemmin Pläkkisepänpätkän koillispuolisia kortteleita liikennemelulta.



Päiväajan keskiäänitaso ($L_{Aeq, 7-22}$) kaavaehdotuksen mukaisella maankäytöllä ja vuoden 2030 liikennemäärillä (Kon-Ins Kari Vehmas Oy, 2008)

Talouteen

Uudet työpaikat tuovat verotuloja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen käynnistyy asemakaavan saatua lainvoiman.

Turussa 23. päivänä elokuuta 2011
Muutettu 29.9.2011 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey