

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	275	05.06.2012	10	
Kaupunginhallitus	489	22.10.2012	3	
Kaupunginvaltuusto	216	29.10.2012	5	
Föredragning (på finska) Sfm 29.10.2012 § 216				

11447-2009 (613, 627)

Asemakaavan- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus; (Peltola) 33-14-19 ja Kaurakadun osa (os. Kaurakatu 44) "Teleste" (30/2010) (Yj)

Tiivistelmä:

Asemakaavaehdotuksessa esitetään teollisuustontin muuttamista pientalotonteiksi, sillä tontilla toiminut yritys on siirtänyt toimintansa muualle. Suunnittelualue, jonka pinta-ala on 1,31 hehtaaria, sijaitsee pientaloasutuksen ja pienteollisuusalueen rajalla. Alueelle sijoitetaan kaikkiaan 13 pientaloasuntoa 9 eri tontille. Rakennusoikeutta on osoitettu 3270 k-m², joten rakennusoikeus vähenee 5505 k-m² käyttötarkoituksen muuttuessa. Kaupunginvaltuustolle esitetään asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Ympkaalk § 275

Asemakaavatoimisto/Anja Latvala 28.5.2012:

Asemakaavatoimisto on laatinut 15.3.2012 päivätyn ja 21.5.2012 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavan- ja tonttijaonmuutosehdotuksen otsikossa mainitulle alueelle Peltolan kaupunginosaan. Valmistelu perustuu omistajan, Teleste Oyj:n anomukseen ja arkkitehtitoimisto Ark´Aboa Oy:n suunnitelmaan.

Ehdotuksessa esitetään teollisuustontin muuttamista pientalotonteiksi. Suunnittelualue on pientaloasutuksen ja pienteollisuusalueen rajalla. Tontilla toimiva yritys on siirtänyt toimintansa muualle.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,31 hehtaaria ja rakennusoikeus 3270 k-m². Rakennusoikeus vähenee 5505 k-m². Alueelle sijoittuu kaikkiaan 13 pientaloasuntoa 9 eri tontille.

Nykytilanne, asemakaava

Alueella sijaitsee tällä hetkellä yksikerroksinen teollisuusrakennus. Rakennuksen eri osien valmistumisvuodet ovat 1965, 1970 ja 1982. Rakennus on kooltaan 3878 k-m².

21.4.1982 vahvistetussa asemakaavassa tontti on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta TY-1. Enimmäiskerrosluku on II. Tehokkuusluku e = 0.7, mikä merkitsee 8776 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta.

Anomus

7.9.2009 päivätyssä anomuksessa työpaikkatontti on anottu muutettavaksi asuintontiksi, koska yritys on siirtänyt toimintaansa muualle. Hakija teetti luonnokset sekä pientalo- että kerrostalovaihtoehdosta.

Kuuleminen

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	275	05.06.2012	10	
Kaupunginhallitus	489	22.10.2012	3	
Kaupunginvaltuusto	216	29.10.2012	5	
Föredragning (på finska) Sfm 29.10.2012 § 216				

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin osallisille kirjeitse 24.11.2010 ja samalla postitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Tämän viranomaiskuulemisen johdosta saapui mielipiteet Ilpoisten-Peltolan Pientalot ry:ltä ja viideltä osalliselta. Yhdessä mielipiteessä kannatetaan tontin säilymistä työpaikkatonttina ja muissa pidetään pientalorakentamista parhaana vaihtoehtona.

Luonnoskäsittely

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 31.1.2011 päivätyn luonnoksen valmistelun pohjaksi 3.5.2011 § 209. Luonnoksessa alueelle sijoittui 13 omakotitonttia.

Lausunnot

15.3.2012 päivätystä ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta (Sähköverkot ja kaukolämpö) ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Kiinteistöliikelaitos: Asemakaavan johdosta tullaan tekemään maankäyttöso-
pimus. Tontin Peltola 14.-19 viereinen kääntöpaikka jää tarpeettomaksi. Tarpeeton kääntöpaikka ei ole suotava asia, kun tilannetta katsotaan katualueen ulottuvuuden yhtenäisyyden kannalta.

Asemakaavatoimisto ei ole esittänyt kääntöpaikan liittämistä tonttiin, koska se antaa mahdollisuuden sijoittaa esim. lunta tai keräilyastioita alueelleen. Mikäli liittäminen todetaan tarpeelliseksi, se tulee laatia erillisenä kaavamuu-
toksena, koska aluerajauksen muutos edellyttäisi uutta naapurikuulemistä ja uutta kaa-
van nähtävilepanoa, mikä tarpeettomasti pitkittäisi tätä nyt käynnissä olevaa prosessia.

Rakennusvalvontatoimisto: Yhtenäisen julkisivumateriaalin ja -värin vaatimus on vaikea toteuttaa, kaavamääräystä tulee tarkentaa määrittelemällä jul-
kisivumateriaali ja väri. Kaksilappeinen harjakatto -määräys tulee korvata
määräyksellä symmetrinen satulakatto.

Asemakaavatoimisto on tehnyt em. muutokset kaavamääräyksiin.

Suunnittelutoimisto: Poikkeustilanteen tulvareitti on lisätty tonttien 20 ja 23
kaakkoisrajalle.

Vesiliikelaitos: Alueen toteuttaminen edellyttää vesilaitoksen verkostojen lisä-
rakentamista.

Turku Energia (Sähköverkot ja kaukolämpö): Ei lausuntoa, ei huomautetta-
vaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos: Ei huomautettavaa.

Nähtävilläolo

Ehdotus on ollut nähtävillä 2.4. - 2.5.2012: ei muistutuksia.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	275	05.06.2012	10	
Kaupunginhallitus	489	22.10.2012	3	
Kaupunginvaltuusto	216	29.10.2012	5	
Föredragning (på finska) Sfm 29.10.2012 § 216				

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset eivät ole kaavan sisällön kannalta niin oleellisia, että kaavamuuotos pitäisi asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavanmuutosehdotus

Nykyiselle teollisuustontille ja Kaurakadun katualueen osalle on esitetty sijoitettavaksi 9 tonttia, joista Kaurakatuun ja Apilakatuun rajautuu yhteensä viisi omakotitonttia ja Ruiskadun jatkeelle rajautuu neljä pientalotonttia.

Ruiskatua on jatkettu koko tontin läpi aina tontin 13 rajalle, jotta ei olisi estettä mahdolliselle korttelin jatkuvalla muutoksella.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,31 hehtaaria, josta korttelialuetta on 1,24 hehtaaria ja katualuetta 0,07 hehtaaria. Kerrosalaa sijoittuu korttelialueelle 3270 k-m², mikä merkitsee aluetehokkuutta $e = 0,25$.

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueen (AO-1) rakennusoikeus on ilmaistu lukusarjana 270+at40, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan määrän. Tontteja on yhteensä 5 kpl, niiden pinta-ala on yhteensä 6758 m² (keskimäärin tonttikoko on 1351 m²). Rakennusoikeus on kullakin tontilla 310 m² ja tonttitehokkuus keskimäärin $e = 0,23$. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / tontti.

Asuinpientalojen korttelialueen (AP-1) kullekin tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Rakennusoikeus on ilmaistu lukusarjana 380+at50, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan määrän. Tontteja on yhteensä 4 kpl, niiden pinta-ala on yhteensä 5709 m² (keskimäärin tonttikoko on 1426 m²). Rakennusoikeus on kullakin tontilla 430 m² ja tonttitehokkuus keskimäärin $e = 0,30$. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / asunto.

Kerrosaluku on määrätty kahdeksi. Se rakennusalan raja, johon rakennus on rakennettava kiinni ja sen lisäksi Kaurakadun ja Apilakadun varren rakennusten harjansuunta on määrätty. Asuinrakennuksissa tulee olla symmetrinen satulakatto. Rakennuksen harjansuuntaisen julkisivun korkeus on enintään 7,5 metriä. Asuinrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 7,5 metriä. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla valkoinen tai vaaleanharmaa rappaus tai laudoitus. Katemateriaalin tulee olla mustaa tai tummanharmaata tiiltä tai pystysaumattua peltiä. Tontit tulee aidata pensasaidoin.

Kaurakadun varrella ja alueen luoteisreunalla on rasitealue maanalaista johdot varten. Varaus ulottuu 3 m olemassa olevien viemärijohtojen linjasta. Katualueiden varsilla on istutettavaksi määrättyjä alueita ja Apilakadun varressa on säilytettävä/istutettava puurivi. Ruiskatua jatketaan korttelin läpi, Kaurakadun katualuetta liitetään korttelialueeseen ja Kaurakadun katualue kapenee 20 metristä 12 metriin.

Liite 1	Selostus
Liite 2	Tilastolomake
Liite 3	Kartta

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	275	05.06.2012	10	
Kaupunginhallitus	489	22.10.2012	3	
Kaupunginvaltuusto	216	29.10.2012	5	
Föredragning (på finska) Sfm 29.10.2012 § 216				

Lausunnot ovat nähtävänä lautakunnan sihteerillä.

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen:

Ehdotus Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Peltolan kaupunginosaan korttelin 14 tontille 19 ja Kaurakadun katualueen osalle laadittu 15.3.2012 päivätty ja 21.5.2012 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus esitetään kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. Hyväksymisen edellytyksenä vaaditaan maankäyttösopimuksen hyväksymistä.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta toteaa, että lausuntojen johdosta tehdyt muutokset eivät ole kaavan sisällön kannalta niin oleellisia, että kaavamuuotos pitäisi asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaon muutokset: Peltola 14.-20-28.

Samalla ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n ja 82 §:n perusteella periä asemakaavanmuutoksen hakijalta Teleste Oyj:ltä kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 6 x 700 € 4 200 euroa
- kuulutuskuluja 500 euroa
- tonttijaon laatimiskuluja 1 625 euroa
- yhteensä 6 325 euroa

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on päätöksen hyväksynyt.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 489

Vs. kaupunginsihteeri Satu Lehto:

Kaavanmuutoksen hyväksymisen edellytyksenä oleva maankäyttösopimus on hyväksytty kiinteistöliikelaitoksen johtokunnassa 15.8.2012 § 349. Sopimus on allekirjoitettu 25.9.2012.

- Liite 1 Selostus "Teleste"
- Liite 2 Kartta "Teleste"
- Liite 3 Tilastolomake "Teleste"

Liitteet arkistoidaan kaupunginvaltuuston päätöksen yhteyteen.

Kaupunginhallituksen ehdotus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	275	05.06.2012	10	
Kaupunginhallitus	489	22.10.2012	3	
Kaupunginvaltuusto	216	29.10.2012	5	
Föredragning (på finska) Sfm 29.10.2012 § 216				

Kaupunginvaltuusto päättää, että Peltolan kaupunginosaan korttelin 14 tontille 19 ja Kaurakadun katualueen osalle laadittu 15.3.2012 päivätty ja 21.5.2012 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaon muutokset (Peltola) 33-14 tontit 20-28.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 216

Liite 1	Selostus "Teleste"
Liite 2	Kartta "Teleste"
Liite 3	Tilastolomake "Teleste"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Peltolan kaupunginosaan korttelin 14 tontille 19 ja Kaurakadun katualueen osalle laadittu 15.3.2012 päivätty ja 21.5.2012 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaon muutokset (Peltola) 33-14 tontit 20-28.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Teleste Oyj
 tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tpv Kiinteistöliikelaitos
 tied Rakennuslautakunta
 tied Vesiliikelaitoksen johtokunta
 tpv Vesiliikelaitos
 tied Ympäristö- ja kaavoituslautakunta
 tpv Ympäristö- ja kaavoitusvirasto