

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	262	09.09.2014	3	
Kaupunginhallitus	359	15.09.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	141	22.09.2014	11	

6804-2013 (613, 627)

Asemakaavanmuutos- ja tonttijakoehdotus "Särmääjä", Mälikkälä, Teräsrautela (os. Viilarinkatu 10, 12) (16/2013) (Yt)

Tiivistelmä:

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa puistoksi osoitettu alue liikerrakennusten korttelialueeksi. Samalla nostetaan osoitteessa Viilarinkatu 12 sijaitsevan liiketontin rakennusoikeutta. Kaavaehdotusta on vähäisissä määrin muutettu nähtävillä olon jälkeen muistutuksen johdosta.

Ksylv § 262

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström
29.8.2014:

Mälikkälän kaupunginosan (77) Särmääjänpuisto-nimiselle puistoalueelle, Takojankadun ja Viilarinkadun (osa) katualueille sekä Teräsrautelan kaupunginosan (76) kortteliin 67 tonteille 7 ja 8 on laadittu 10.2.2014 päivätty, 16.4.2014 lausuntojen johdosta muutettu sekä 29.8.2014 muistutuksen johdosta muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Särmääjä" (16/2013).

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavanmuutoksella muutetaan puistoksi osoitettu alue liikerakennusten korttelialueeksi. Lidl Suomi Ky on ilmoittanut puistoalueen olevan sijainnin, koon ja muodon osalta sopiva heidän tarpeisiinsa. Heidän tarkoituksensa on sijoittaa alueelle noin 2000 m² suuruinen myymälärakennus sekä n. 140 autopaikkaa.

Silkkitimpurit Oy on tehnyt asemakaavanmuutosaloitteen omistamalleen tontille 76-67-7. Nykykaavan tontille osoitettu rakennusoikeus 430 k-m² vastaa tehokkuuslukua $e = 0,20$. Hakija pitää tätä varsin pienenä lukuna verrattuna naapureiden vastaaviin. Tontin 76-67-8 tehokkuusluku on noin 0,77 ja tontin 76-67-6 vastaava on 0,55. Aloitteessaan Silkkitimpurit Oy anovat tontilleen rakennusoikeuden lisäämistä niin, että e-luku nostettaisiin 0,55:een. Jatko-neuvotteluissa Silkkitimpurit Oy ovat ilmoittaneet, että 800 m²:n ($e = 0,37$) rakennusoikeus riittää heidän tarpeisiinsa.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos on tullut vireille Turun Kiinteistöliikelaitoksen (Särmääjänpuisto), 3.6.2013 ja Silkkitimpurit Oy:n (tontti 76-7), 10.6.2011 päivätyistä aloitteista. Katualueet sekä tontti 76-8 on liitetty muutosalueeseen kaavateknisistä syistä.

Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoitus-katsauksessa. Kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin 31.8.2013 julkaisutulla kuulutuksella.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	262	09.09.2014	3	
Kaupunginhallitus	359	15.09.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	141	22.09.2014	11	

Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty viranomaisten lausunnot keväällä 2014.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.6. - 1.7.2014 kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä muodossa. Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävillä oloaikana yksi muistutus.

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset

10.2.2014 päivätyistä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta sekä Kauppakamarilta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella ehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty 16.4.2014.

KL-1-korttelialueen määräystä on tarkennettu siten, että siihen on lisätty määräys joka sallii alueelle enintään 2000 k-m² päivittäistavarakaupan yksikön rakentamisen.

KL-1-korttelialueen pohjoisrajan suuntainen maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa levennetään Vesiliikelaitoksen ohjeiden mukaan.

Korttelialueella olevat yleiselle jalankululle varatut alueet saa kattaa sallittua kerrosalaa ylittäen, määräys tarkennetaan tältä osin.

KL-1-korttelialueen määräyksiin lisätään teksti "Auto- ja polkupyöräpaikkoja saa myös rakentaa rakennusten kellaritasoon rakennusalaan merkittyä rakennusoikeutta ylittäen".

Nähtävillä olleeseen ehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.6. - 1.7.2014 kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä muodossa. Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävillä oloaikana yksi muistutus.

Yhteenveto muistutuksen sisällöstä sekä vastineet siihen löytyy selostuksesta.

Muistutuksen johdosta kaavakarttaan lisättiin huoltoliikennettä ohjaava määräys. Liittymäkieltomerkintä poistettiin tontin lounaiskulmasta ja tontin länsiosaan lisättiin kaavamerkintä "Sijainniltaan ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa".

Seuraava vaihe

Lautakuntakäsittelyn jälkeen asemakaavanmuutosehdotus viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laadittu maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	262	09.09.2014	3	
Kaupunginhallitus	359	15.09.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	141	22.09.2014	11	

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1 Selostus "Särmääjä"

Liite 2 Tilastolomake "Särmääjä"

Liite 3 Kartta "Särmääjä"

Oheismateriaali 1 Peltisepäntien asukkaan muistutus 30.6.2014

Oheismateriaali 2 Liikenteellinen selvitys Ramboll 12.12.2013

Oheismateriaali 3 Tieliikennemeluselvitys Promethor 10.1.2014

Oheismateriaali 4 Tieliikennemeluselvityksen täydennys Promethor 28.8.2014

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 10.2.2014 päivätty, 16.4.2014 lausuntojen perusteella muutettu sekä 29.8.2014 muistutuksen johdosta muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Särmääjä" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: MÄLIKKÄLÄ-21-5.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutosaloitteen tekijältä Silkkitimpurit Oy:ltä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 8 000 euroa

- kuulutuskuluja 500 euroa

Yhteensä 8 500 euroa

Kaavoituskustannukset jakautuvat seuraavasti:

- Silkkitimpurit Oy 4 250 euroa.

- Turun kaupungin osuus kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta on 4 250 euroa.

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	262	09.09.2014	3	
Kaupunginhallitus	359	15.09.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	141	22.09.2014	11	

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 10.9.2014:

Asemakaavanmuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 19.6.2014. Nähtävillä olleeseen asemakaavaan tehdyt muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei asemakaavan muutosehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville. Myöskään tarvetta uusille maankäytösopimusneuvotteluille ei ole.

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

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10.2.2014 päivätyn, 16.4.2014 lausuntojen perusteella muutetun sekä 29.8.2014 muistutuksen johdosta muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Särmääjä". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: MÄLIKKÄLÄ-21-5.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 141

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

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 10.2.2014 päivätyn, 16.4.2014 lausuntojen perusteella muutetun sekä 29.8.2014 muistutuksen johdosta muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Särmääjä". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: MÄLIKKÄLÄ-21-5.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Silkkitimpurit Oy
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
tied Mylly Tommi
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
tpv Kiinteistötoimiala
tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
tpv Koskentaka Liisa
kuul Vesterholm Teija