

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä huhtikuuta 2004 päivättyä ja 31.5.2004 sekä 17.8.2004 muutettua asemakaavanmuutostarttaa (13/2004)

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan autokatosten rakentaminen kahdelle asuinkerrostalontontille.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavatunnus 13/2004
Dnro 1002-2004, 1003-2004
os. Tuhtopolku 2 ja 4**

Asemakaavanmuutos koskee:

TURUN KAUPUNGIN

Kaupunginosa:	42 KORPPOLAISMÄKI	42 KORPOLAISBACKEN
Kortteli:	25	25
Katu:	Tuhtopolku (osa)	Toftstigen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	42 KORPPOLAISMÄKI	42 KORPOLAISBACKEN
Kortteli:	25	25
Katu:	Tuhtopolku (osa)	Toftstigen (del)

Kaava-alueen sijainti:

Asemakaavanmuutos laaditaan Korppolaismäen kaupunginosaan Majakkaran asuinalueelle. Suunnittelualuetta rajaavat Tuhtopolku, Rikikuja, Venneistämönranta ja Kahveli -niminen puistoalue. Alueen pinta-ala on noin 0,57 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa 13.11.2000 ja 29.1.1993 vahvistetut asemakaavat.

Kortteli 25 on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Kortteli on jaettu kahdeksi tontiksi joista kummallekin saa rakentaa ½V½ -kerroksisen kerrosalaltaan 2850 m² suuruisen asuinkerrostalon. Pysäköintipaikkoja varten tonteilla on pysäköimispaikat p ja osan autopaikoista saa sijoittaa autopaikkojen

korttelialueelle LPA -kortteliin Korppolaismäki 27. Tuhtopolku on jalkakululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

2.2 Rakennettu ympäristö

Naapuritontit on rakennettu. Suunnittelualueen tonttien asuinkerrostaloille on myönnetty rakennusluvat.

2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on tasaista ja sijaitsee Pitkäsalmen rannan tuntumassa.

3

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Anomus

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet tonttien omistajat As Oy Turun Tuhtopolku ja As Oy Turun Rikikuja / NCC Rakennus Oy.

Asemakaavaa anotaan muutettavaksi siten, että pysäköimispaikoille saa rakentaa autokatokset.

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. Asemakaavanmuutoksesta saatiin 2 mielipidettä:

- As Oy Turun Merikapteeni ja As Oy Turun Kommodori, Köli-
katu 8 a ja 8 b (tontit Korppolaismäki 26.- 6 ja 5) vastustavat
autotallien rakentamista, koska näkymä Tuhtopolun koillis-
puolella sijaitsevien jo rakennettujen asuntojen ikkunoista es-
tyy ja ilmoittavat, että jo rakennetuissa asunto-osakeyhtiöissä
on runsaasti myymättömiä autokatos- ja autotallipaikkoja.
- As Oy Turun Tuhtopolku ja As Oy Turun Rikikuja/ NCC Ra-
kennus Oy eli kaavamuutoksen anoja toivoo, että autokatokset
voidaan rakentaa anomuksen mukaan ja vetoaa siihen, että
muutkin ovat saaneet autosuojat rakentaa, oli se sitten asema

kaavassa oikeutettu tai ei ja että on ympäristön kannalta parempi, jos autot ovat poissa näkyvistä.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta ja suunnittelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö).

Ehdotus on ollut nähtävillä 3.5. - 17.5.2004: As Oy Turun Merikapteeni ja As Oy Turun Kommodori jättivät muistutuksen, joka on sisällöltään sama kuin aiemmin jätetty mielipide. Muistutuksen johdosta auton säilytyspaikkojen kaavamääräystä on täsmennetty: saa rakentaa vain katoksen ja rakennusala on jaettu osiin.

3.3 Vaihtoehdot ja vaikutukset

On laadittu vain yksi anomuksen mukainen vaihtoehto.

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Autosuojien rakentaminen pysäköimispaikoille tekee ympäristöstä siistimmän ja toisaalta sulkee näkymät merelle.

Sosiaaliset vaikutukset

Lähiympäristön asukkaat ovat kokeneet autosuojien rakentamisen huonontavan asunnoista avautuvia näkymiä.

3.4. Päätös

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta muutti ehdotusta siten, että tontin 12 rakennusalat on rajattu siten, että Tuhtopolulta näkyy merelle (Ympkl § 557, 17.8.2004).

4

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Voimassa olevaan asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Pysäköimispaikat p on muutettu auton säilytyspaikan rakennusaloiksi a ja niille saa rakentaa katoksen,
- Osa Tuhtopolusta on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, eli tontille ajo on sallittu mahdollisimman lyhyellä matkalla Tuhtopolkua.

Asemakaavanmuutos on pinta-alaltaan 0,5672 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 6940 k-m². Aluetehokkuusluku e on 1,22.

AK asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialue on pinta-alaltaan 0,5114 ha. Rakennusoikeus on kaikkiaan 6940 k-m² ja korttelitehokkuus e = 1,35.

Korttelialueelle saa rakentaa kaksi asuinkerrostaloa (rakennusluvut myönnetty). Kerrosluku on VII ja ylimmän kerroksen alasta saa ½ käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti: asuinrakennusten asuintilat 5700 k-m², asuinrakennusten yhteistilat 600 k-m² ja auton säilytyspaikat 640 k-m².

Laskennallinen asuinrakennusten rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 600 k-m². Käytännössä kerrosala on sama kuin voimassa olevassakin kaavassa.

Nykyisen kerrosalan laskentatavan mukaan yhteistilatkin lasketaan kerrosalaan ja ne on tässä esitetty eriteltynä lukuna.

Korttelialueella on osoitettava yhteistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Korttelialueella on istutettava tai säilytettävä puita niin, että kullakin tontilla niiden määrä on vähintään 1 tontin 200 m² kohti.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap 75 k-m² kohti. Osan autopaikoista saa osoittaa korttelista Korppolaismäki 27.

Kummallekin tontille vahvistetun asemakaavan pysäköintipaikoille p on merkitty auton säilytyspaikan rakennusalat a, joille saa rakentaa katoksen. Rakennusoikeus on yhteensä 640 k-m².

Tuhtopolun katualue

Kevyen liikenteen edellytysten parantamiseksi osa Tuhtopolun katualuetta, joka on ”Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla on tontille ajo sallittu” pp/t, on muutettu ”Jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi” pp.

Katualuetta on asemakaavanmuutoksessa mukana 0,0558 ha.

Turussa 20. päivänä huhtikuuta 2004

Muutettu 31.5.2004

Muutettu 17.8.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala

LIITTEET

Tilastolomake, osa 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.2.2004