

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä heinäkuuta 2012 päivättyä ja 14.10.2012 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Vellamo" (1/2012)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 1/2012

Diarionumero: 10553-2011

Kaavan nimi: Vellamo

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	57	57
Tontti:	17	17

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	57 (osa)	57 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijaako: ITÄHARJU 57.-64 ja 65

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 11.4.2012. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: suunnitteluavustaja Reeta Ahlqvist (sähköposti: ykv@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Itäharjun kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Suunnittelualue rajautuu saman korttelin tontteihin 6, 43 ja 53 sekä Vellamonkatuun.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1626 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nykyisen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi/omakotitontiksi. Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi pientalon/omakotitalon rakennuspaikka ja autotallin/talourakennuksen rakennuspaikka.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 23.7.2012, muutettu 14.10.2012 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 23.7.2012, muutettu 14.10.2012 (lausunnot)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nykyisen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi/omakotitontiksi ja yhden uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

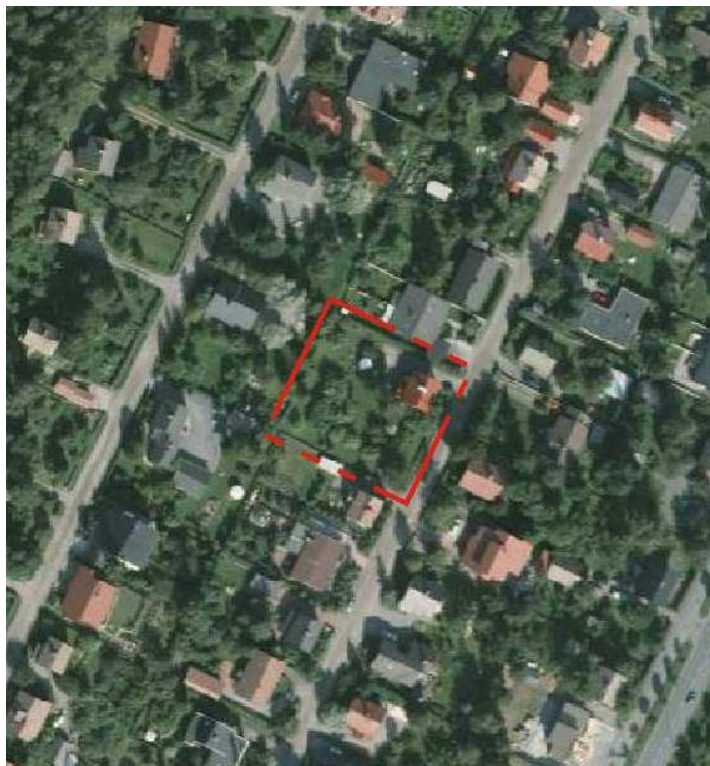
Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Itäharjun pientaloalueella.

Asemakaavanmuutos koskee Itäharju-57. korttelin tonttia 17.

Tontilla sijaitsee noin 180 m²:n suuruinen asuinrakennus. Asuinrakennus on rakennettu 1950-luvun alussa. Lisäksi tontilla on noin 10 m²:n suuruinen talousrakennus/autokatos.

Suunnittelualue on maastoltaan tasaista nurmikkoa ja siinä kasvaa muutama suurehko puu sekä omenapuita.

Ilmakuva alueesta



Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosiltaan yhden perheen omakotitaloista. Muutamissa naapuruston pientaloissa on useita asuntoja. Lähinaapuruston asuinrakennukset ovat pääosiltaan valmistuneet 1950- ja 1990-lukujen välisenä aikana.

Alueen perusrakenne pohjautuu ensimmäiseen asemakaavaan v. 1947. Siinä tontit olivat suuria n. 1600 m². Aluetta on pitkään täydennetty jakamalla tontteja ja rakentamalla eri tyyleillä. Alueen ilmeestä on muodostunut vaihteleva.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosiltaan muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla. Nykyisen tontin Itäharju-57.-17 eteläreunaan on perustettu kiinteistönmuodostamislain mukainen vesijohtorasite tonttien Itäharju-57.-5 ja 6 vesihuoltoa varten.

Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuinalueeksi. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

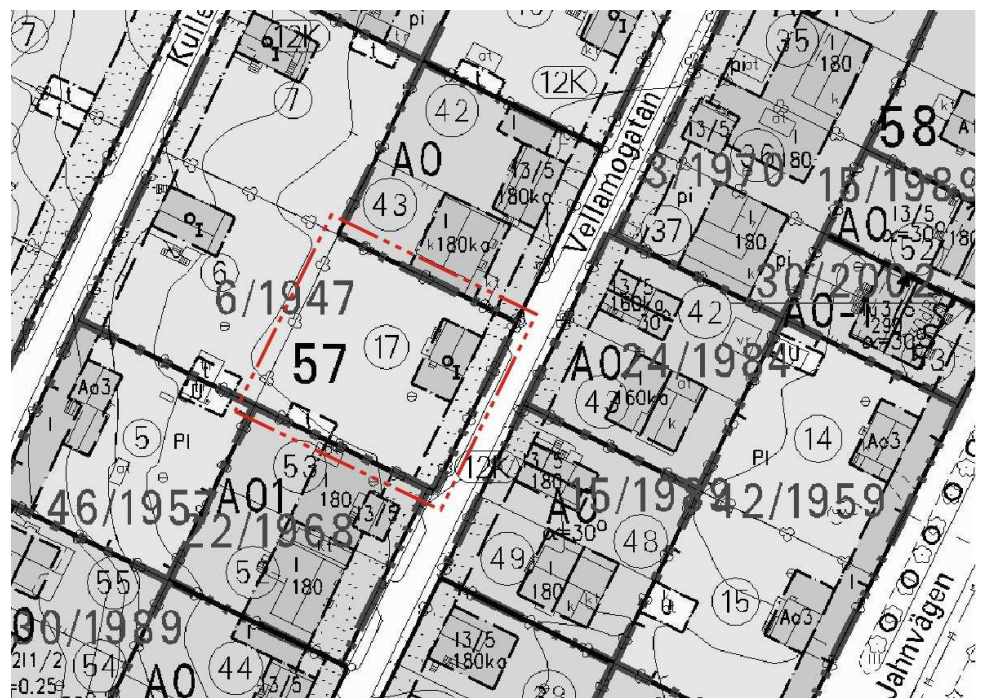
Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 6/1947 on vahvistettu 29.8.1947. Asemakaavassa alue on osoitettu asunto- ja liikekortteliksi.

Tontilla nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa kadun puoleisen tontin rajan ja rakennusalan väliin on osoitettu 5 m:n levyinen tonttimaan osa (etupuutarha), joka tontinhaltijan on istutettava ja kunnossa pidettävä. Rakennusala sijaitsee tontin idänpuoleisessa osassa ja on kadun suuntainen, kooltaan 15 x 9 metriä. Nykyinen asuinrakennus sijaitsee rakennusallalla. Tontin länsiosaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, kooltaan 4 x 10 metriä.

1-kerroksisen omakotirakennuksen rakennusala. Enintään kolmen perheen omakotirakennuksen (P.L. 4 § D-I) korkeus katonrajaan on enintään 6 m, katonkaltevuus 30 astetta, kateaine tiiltä ja ulkolaudoitus pystyä. Ullakosta 3/5 saadaan sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi tms. Rakennusala ulkokuonarakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 4 metriä.

Talousrakennuksen rakennusala. Rakennuksen (P.L. 4 § D II) korkeus katonrajaan on enintään 3.5 m. Katonkaltevuus 30 astetta ja ulkolaudoitus pystyä.

Ote ajantasa-asemakaavasta



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Itäharju-57.-17 on 14.12.1956 hyväksytyt tonttijaon 853-12:24 mukainen tontti. Tontti on 8.6.1949 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1626 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 10.5.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan anomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry./ Nummi-Räntämäki ry., Nummenpakanseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Itäharjun Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 11.4.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 12.4.2012.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Museokeskukselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos ja Museokeskus. Lisäksi Kiinteistöliikelaitos on ilmoittanut, ettei sillä ole lausuttavaa muutoksesta.

Rakennusvalvontatoimisto toteaa lausuntonaan: ”Mikäli tarkoituksena on uusien rakennusmassojen sovittaminen olevaan ympäristöön on ylimmän kerroksen sijasta käytettävä käsittellä ullakko tai määritellä julkisivun ja vesikatkon leikkauspisteen enimmäiskorkeus.”

Asemakaavatoimisto:

Rakennusvalvontatoimiston lausunnon vuoksi asemakaavamääräys on muotoiltu uudelleen ja määräyksen ko. kohta on muutettu muotoon: ”Murto-luku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.”

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan: ”AO kaavamerkinnän määräystä tulee täydentää asemakaavaselostuksessa olevalla seuraavalla tekstillä:

”Korttelialueella asuinrakennusten kattojen tulee olla symmetrisiä satulakattoja. Talousrakennuksissa saa käyttää harja- tai pulpettikattoa. Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 6 m, talousrakennusten enintään 4 m. Asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko rakennuksen päädyistä tai pihan puolelta. Kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarikerroksen lattiataso on oltava vähintään 1,5 m nykyisen pihatason alapuolella. Nykyiset rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla.

Alueen rakennetun ympäristön moninaisuuden takia ei rakentamiselle ole tarpeen antaa tarkempia määräyksiä.

Kulku uudelle tontille on syytä määrätä johtorasitealueelle, jotta autokatos ei avaudu kadun suuntaan.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on täydentänyt kaavamääräyksiä edellä esitetyllä tavalla.

Vesiliikelaitos toteaa lausuntonaan: ”Turun Vesiliikelaitoksen verkostoja (jätevesi, hulevesi) sijaitsee asemakaavanmuutosehdotusalueella. Turun Vesiliikelaitoksen verkostojen rasitealueelle (4 m) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. Mikäli Turun Vesiliikelaitoksen verkostoja on tarvetta siirtää asemakaavanmuutosehdotuksen takia, tulee verkostojen siirtosuunnitelmat hyväksyttävä vesilaitoksella hyvissä ajoin ennen siirtotyön toteuttamista. Kaikki Turun Vesiliikelaitoksen verkostojen siirrosta aiheutuneet kustannukset maksaa kokonaisuudessaan siirtoa haluava taho.”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on huomioinut Vesiliikelaitoksen lausunnon ja toteaa, että kaavaan on merkitty 6 m + 3 m leveä rasiteraja.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut kirjallisia mielipiteitä. Asiasta on tiedusteltu asemakaavatoimistosta puhelimitse.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on yhden uuden rakennuspaikan kaavoittaminen muutosalueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,1626 ha.

Nykyinen tontti on kooltaan riittävä ja muodoltaan sopiva jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi erillispientalotontiksi, kuten alueella on laajasti tehty.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**.

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue

Korttelialueella asuinrakennusten kattojen tulee olla symmetrisiä satulakattoja. Talousrakennuksissa saa käyttää harja- tai pulpettikattoa. Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 6 m, talousrakennusten enintään 4 m. Asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko rakennuksen päädyistä tai pihan puolelta. Kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarikerroksen lattiataso on oltava vähintään 1.5 metriä nykyisen pihatason alapuolella. Nykyiset rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla.

Talousrakennus/autotalli ei tule avautua kadun suuntaan.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavamääräyksellä mahdollistetaan alueen uudisrakentaminen.

Muutosalueella asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään $lu^{3/5}$.

Muutosalueella asuinrakennusten rakennusaloille merkitään rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Uuden tontin 64 asuinrakennuksen ja talousrakennuksen/autotallin rakennusalaan merkitään nuolimerkintä. ”Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.”

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Itäharju-57.-64 ja 65.

Tontin 64 pinta-ala on n. 803 m² ja tontin 65 pinta-ala on n. 823 m², yhteensä 1626 m².

Muutoksessa molempien tonttien asuinrakennusten rakennusosalalle merkitään rakennusoikeudeksi 180 m². Lisäksi molemmille tonteille saa rakentaa yhden enintään 30 m²:n suuruisen talousrakennuksen/autotallirakennuksen.

Muutoksella muodostuu tonttien rakennusoikeudeksi; asuinrakennukset yhteensä 360 m² ja talousrakennukset/autotallirakennukset yhteensä 60 m², yhteensä 420 m².

Tontin Itäharju-57.-17 nykyinen rakennusoikeus on 256 m².

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 164 m².

Nykyisen tontin Itäharju-57.-17 länsikulman kautta on johdettu vesijohto (jäte- ja hulevesi) saman korttelin tonteille 5 ja 6, osoitteessa Kullervonkatu 19 ja 21. Asemakaavatoimisto katsoo tarpeelliseksi merkitä ns. ”johtoalue” asemakaavakarttaan, sillä johtorasite tulee säilymään tontilla joko nykyisellä paikalla tai tontin omistajan kustantamalla uudella paikalla.

Vesiliikelaitoksen edellyttämä johtorasite on 6 + 3 m leveä.

Turku Energia ilmoittaa, että Turku Energia Oy:n 0,4 kV:n liittymisilmajohto kulkee muodostettavan tontin poikki ja että mahdollinen liittymisjohdon siirtotyö tulee tilata Turku Energia Oy:ltä ja tilaaja vastaa siirtotyön kustannuksista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi yksi uusi pientalon rakennuspaikka.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 23. päivänä heinäkuuta 2012
Muutettu 14.10.2012 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Reeta Ahlqvist