



**TURKU**

Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaavoitus



## **U n i k e o n k a t u**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 1/2018  
Diaarinumero 10861-2017

**SELOSTUS**  
**21.6.2018**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä kesäkuuta 2018 päivättyä asemakaavakarttaa. **Unikeonkatu (1/2018)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Kortteli:	33	33

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Kortteli:	33	33

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: YLI-MAARIA 33. -10, -11 ja -12.

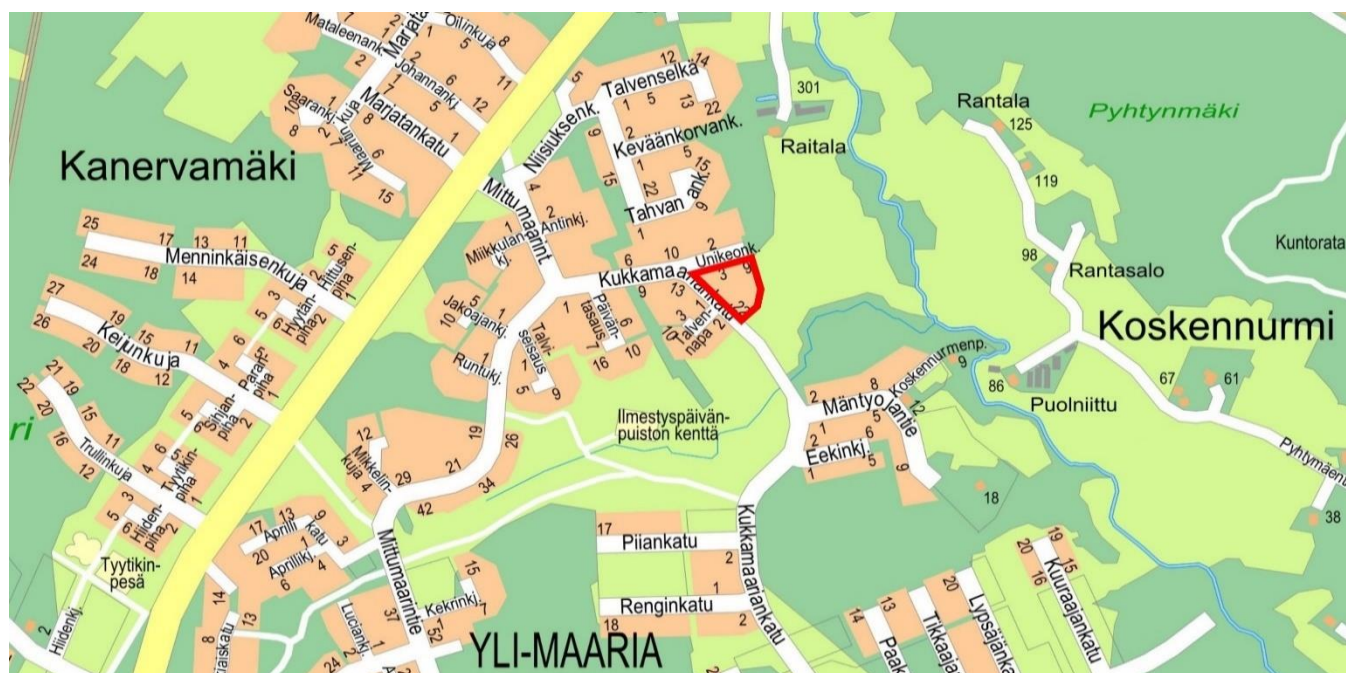
### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 1/2018  
Diaarinumero: 10861-2017  
Työnimi: Unikeonkatu

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 17.5.2018.

Asemakaavanmuutos on laadittu:  
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus,  
kaavoitus: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.  
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho  
(sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee noin 11,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen.

Muutosalue rajautuu Kukkamaarian- ja Unikeonkatuun, sekä Allakkapuistoon ja sen taustalla olevaan asemakaavoittamattomaan peltoalueeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,73 ha.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa korttelin 33 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), saman korttelin erillispientalojen korttelialueen (AO) mukaiseksi. Tonttijakoja muutetaan ja lisätään hieman rakennusoikeutta.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.5.2018
2. Asemakaavakartta 21.6.2018
3. Tilastolomake 21.6.2018

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa suunnittelualueen rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueen (AO) mukaiseksi.

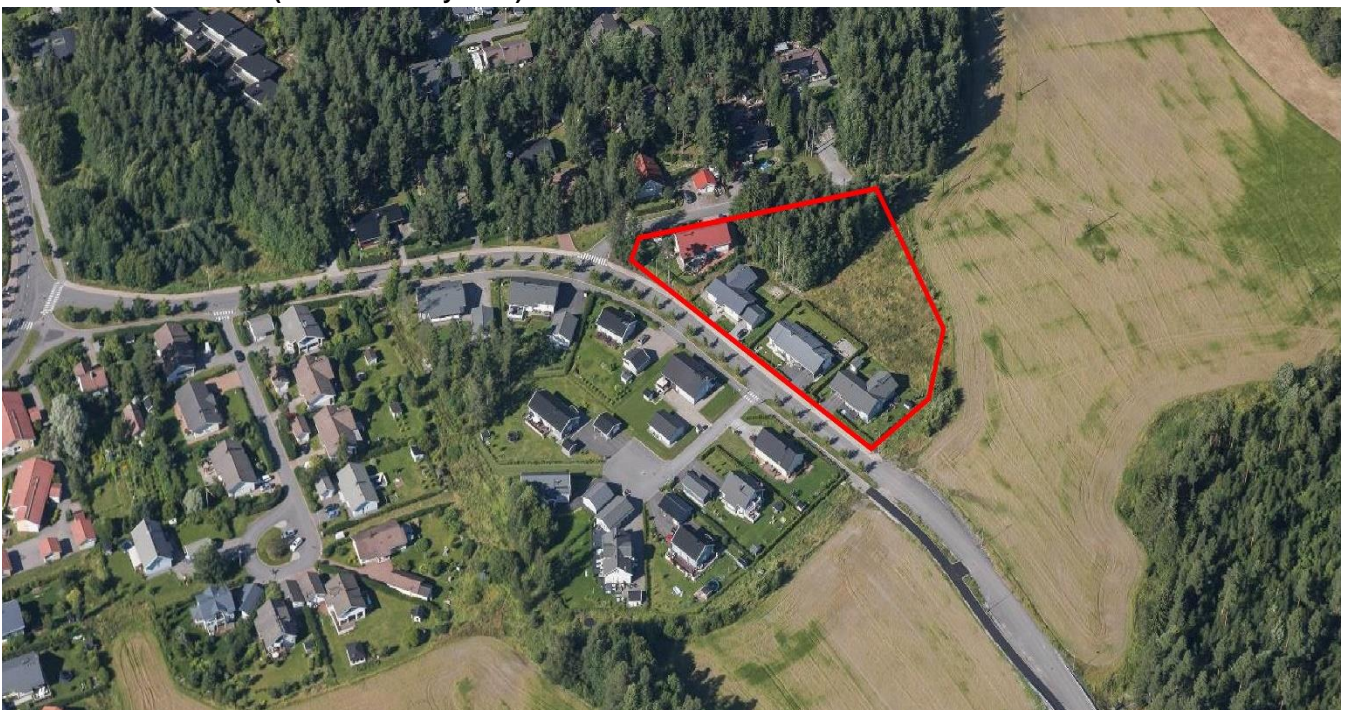
## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Unikeonkatu, idässä ja kaakossa Allakkapuisto, taustallaan asemakaavoittamaton peltoalue, sekä lounaassa ja lännessä Kukkamaariankatu. Kukkamaariankadun varsi on omakotitaloilla rakentunut, muuten alue on luoteisnurkkaa kohden nousevaa tasaista rakentamattomaa puoliiksi niitty- ja metsämaastoa.

Viistoilmakuva etelästä (Blom Kartta Oy 2015).



## Rakennettu ympäristö

Lähialue muodostuu erillispientalokortteleista, jotka ovat rakentuneet pääasiassa 2000-luvusta lähtien.

## Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla puisto- ja katualueilla.

## Maanomistus

Asemakaavanmuutosalueen tonteista kaksi on Turun kaupungin omistuksessa, muut ovat yksityisten henkilöiden ja yrityksen omistamia.

## 3.2 Suunnittelutilanne

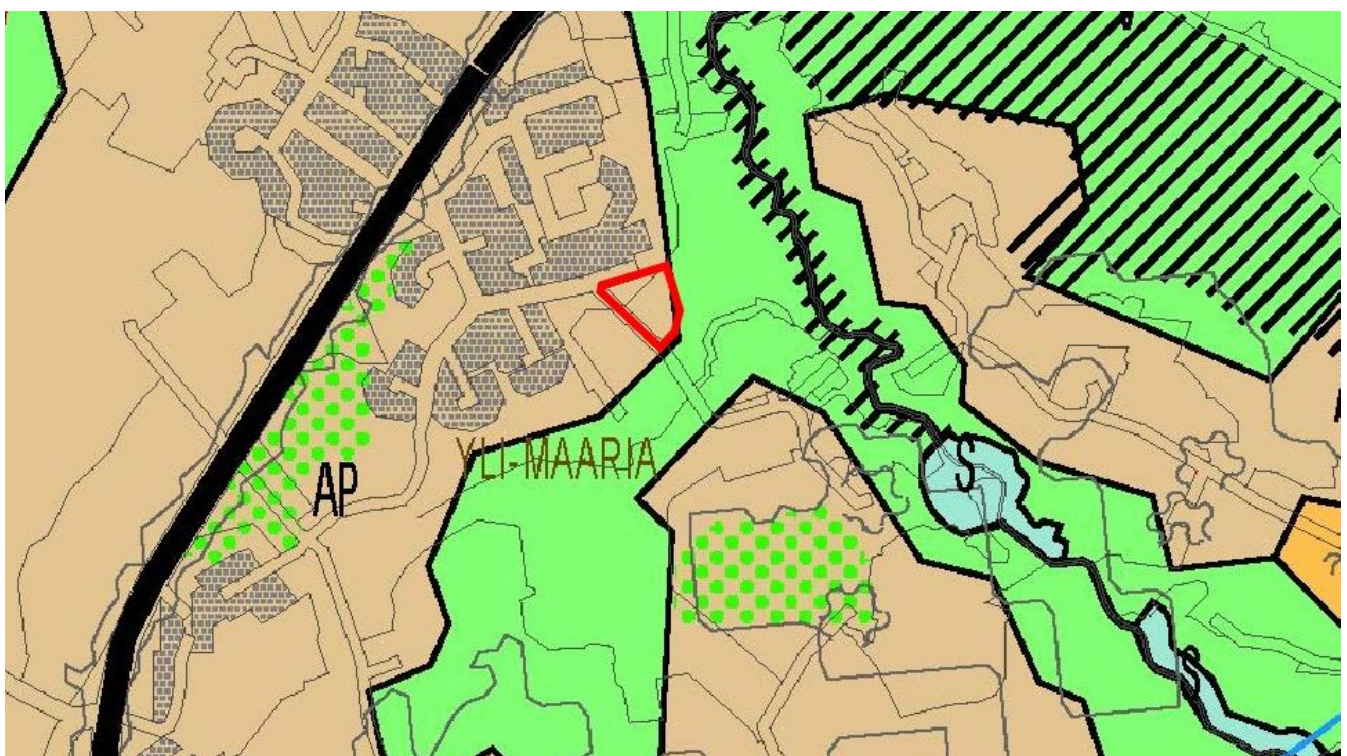
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

### Ote yleiskaavasta 2020



## Asemakaava

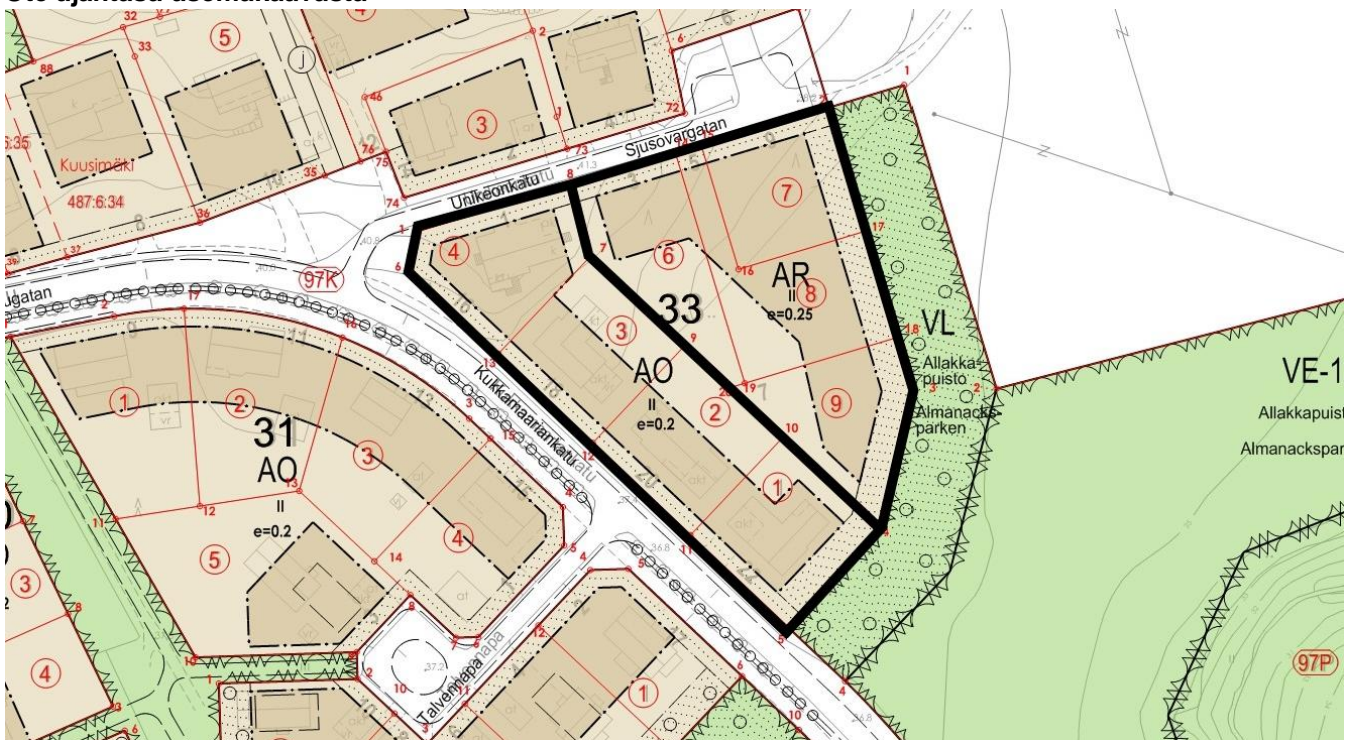
Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 26/1984 on tullut voimaan 20.4.1991. Asemakaavassa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Nykyisen asemakaavan mukaan:

- Rakennus on AO-tontilla yleensä sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennus saadaan kuitenkin naapurin suostumuksella sijoittaa rakennusosalalle neljää metriä mutta ei kahta metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, jos rajan puoleisella seinällä ei ole aukkoja alle 180 cm:n korkeudella lattiatasosta mitattuna ja kahta metriä lähemmäksi, jos seinässä ei ole aukkoja.
- AO-korttelialueella on tonttien rakennusoikeus tehokkuusluvun osoittama, mutta kuitenkin korkeintaan 250 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti.
- AO-korttelialueella saa rakennusoikeuteen kuuluvana rakentaa erillisen talousrakennuksen. Talousrakennus voidaan sijoittaa merkityn rakennusalan ulkopuolellekin ottaen huomioon sen, mitä on sanottu etäisyyksistä naapurin tonttiin nähden.
- AO-korttelialueella on käytettävä harjakattoa. Katon kaltevuuden on oltava vähintään 1:2,5, kuitenkin enintään 1:1,5.
- Pääasiallisesti maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa 2-kerroksisiin asuinrakennuksiin.
- Tonttien kadunpuoleiselle rajalle on istutettava pensasaita.
- Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Alueen nykyinen rakennusoikeus on enintään 1641 k-m<sup>2</sup>.

### Ote ajantasa-asemakaavasta



## Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

## Tonttijako- ja rekisteri

- Tontti Yli-Maaria 33.-1 on 12.9.2005 hyväksytyn tonttijaon 853-97:84 mukainen tontti. Tontti on 21.6.2006 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 900 m<sup>2</sup>.
- Tontti Yli-Maaria 33.-2 on 12.9.2005 hyväksytyn tonttijaon 853-97:84 mukainen tontti. Tontti on 21.6.2006 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 900 m<sup>2</sup>.
- Tontti Yli-Maaria 33.-3 on 12.9.2005 hyväksytyn tonttijaon 853-97:84 mukainen tontti. Tontti on 21.6.2006 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 870 m<sup>2</sup>.
- Tontti Yli-Maaria 33.-4 on 12.9.2005 hyväksytyn tonttijaon 853-97:84 mukainen tontti. Tontti on 21.6.2006 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 872 m<sup>2</sup>.
- Tontti Yli-Maaria 33.-6 on 15.11.2006 hyväksytyn tonttijaon 853-97:95 mukainen tontti. Tontti on 2.3.2007 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 931 m<sup>2</sup>.
- Tontti Yli-Maaria 33.-7 on 15.11.2006 hyväksytyn tonttijaon 853-97:95 mukainen tontti. Tontti on 2.3.2007 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 857 m<sup>2</sup>.
- Tontti Yli-Maaria 33.-8 on 15.11.2006 hyväksytyn tonttijaon 853-97:95 mukainen tontti. Tontti on 2.3.2007 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1059 m<sup>2</sup>.
- Tontti Yli-Maaria 33.-9 on 15.11.2006 hyväksytyn tonttijaon 853-97:95 mukainen tontti. Tontti on 2.3.2007 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 885 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 19.4.2018.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu muutosalueen tonttien 1 ja 4 omistajien 31.8.2017 tekemiin aloitteisiin.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Maarian kyläyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri sekä Kaupunkiympäristötoimialan palvelualueet.

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta, sisältäen 16.5.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 17.5.2018.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja internetissä kaupungin sivuilla.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli määräaikaan mennessä yksi hanketta kannattava mielipide ja Turku Energia Sähköverkot Oy:n ilmoitus sähkökaapelin paikasta.

#### Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus, päivätty 21.6.2018, oli julkisesti nähtävillä 2.7 – 10.8.2018, jolloin siitä sai tehdä muistutuksia. Samanaikaisesti ehdotuksesta pyydettiin lausunnot.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Telia Finland Oyj:lta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualueelta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta annettiin määräaikaan mennessä kaksi lausuntoa, ei muistutuksia.

**Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen** toteaa lausunnossaan, ettei ole havainnut huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

**Turun Vesihuolto Oy** huomauttaa, ettei Unikeonkadulla ole hulevesiviemäriä, johon kiinteistöt voisivat liittyä.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on yhtenäistää muutosalueen ilmettä ja parantaa alueen lisärakentumisen edellytyksiä muuttamalla korttelin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) korttelin erillispientalojen korttelialueen (AO) mukaiseksi.

Aloitteentekijöiden tavoitteena on liittää tontteihinsa osia muutettavasta rivitalotontista.

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,73 ha.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta.

Asuinrakennusten etäisyys rajaan tulee olla vähintään neljä metriä.

Jokaista asuinrakennusta kohden saa rakentaa yhden yksikerroksisen talous-/autosuojarakennuksen.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Muutosalueen koillisnurkkaan on merkitty johtorasitealue Turku Energia Sähköverkot Oy:n kaapelille. Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai istutuksia.

Muutosalueen tonttien pinta-ala on yhteensä 7274 m<sup>2</sup>.

Tonttien rakennusoikeus 1818 k-m<sup>2</sup> on merkitty tehokkuusluvulla  $e = 0,25$ .

Tontin nykyinen rakennusoikeus on enintään 1641 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 177 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu lähiympäristön mukainen erillispientalokortteli.



## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa sen tultua voimaan.

Turussa 21. päivänä kesäkuuta 2018  
Selostusta täydennetty 21.8.2018

Toimialajohtaja                      Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti                Tapani Laiho