

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä joulukuuta 2007 päivättyä asemakaavakarttaa. **”Saapasvalkama” (38/2007)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	68	68
Tontit:	10 ja 11	10 och 11
Vesialue:	Pitkäsalmi osa	Långvattnet del

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	68 osa	68 del
Vesialue:	Pitkäsalmi osa	Långvattnet del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-
onmuutos: MOIKOINEN-68.-12-13.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 38/2007

Diarionumero: 1087-2007

Kaavan nimi: Saapasvalkama

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä
16.11.2007.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asema-
kaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Moikoisten
kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta
etelälounaaseen.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Pitkäsalmi-nimiseen vesialueeseen, idäs-
sä Saapaskallio-nimisiin katu- ja puistoalueisiin sekä Pitkäsalmi-nimiseen
vesialueeseen, etelässä Moikoinen-68. korttelin tontteihin 5, 6 ja 9, lännessä
Äijänhaudanmäki-nimiseen puistoalueeseen ja Pitkäsalmi-nimiseen vesialu-
eseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,8334 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tonttien Moikoinen-68.-10 ja 11 edustalle muodostuneen vesijättömaan liittäminen tontteihin.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 11.12.2007
2. Tilastolomake 11.12.2007
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.11.2007.

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella tontteihin Moikoinen-68.-10 ja 11 liitetään niiden edustalle muodostunut vesijättömaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueella tontin 10 maasto nousee rannasta 10 metriä tontin eteläräjälle. Tontille on aiemmin, vuonna 1999, myönnetty rakennuslupa 250 m²:n suuruiselle omakotitalolle. Rakennuslupa on nyttemmin rauennut. Tontti 10 on nykyisin vielä rakentamaton.

Tontin 11 maasto nousee rannasta etelään päin 16 metrin matkalla 8 metriä. Tontin 11 keskivaiheilla on tasanne, johon tontin nykyinen asuinrakennus on sijoitettu. Tontilla on yksi noin 15 m²:n suuruinen vajarakennus sekä ”leikkimökki” ja yksi muutaman neliömetrin suuruinen vaja. Tasanteen eteläpuolella tontin maasto nousee edelleen 8 metriä.

Tontille 11 on vuoden 1920 alussa valmistunut noin 80 m²:n suuruinen omakotitalo. Rakennusta lieenee myöhemmin laajennettu, sillä rakennuksen asuinkerroksen pohjan pinta-ala on kuisteineen nykyisin noin 140 m²:n suuruinen. Pitkäsalmessa tonttien edustalla on vesijättömaata. Vesijättömaalla kasvaa mm. puita ja vesakkoa.



Tontin 11 nykyinen rakennus



Kuva tontilta 10 Pitkäsalmelle



Kuvassa muutosalue mereltä nähtynä

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu omakotiloista. Pääosa rakennuksista on rakennettu 1990-luvun puolenvälin ja 2000-luvun aikana. Alueella on muutama edellisiä vanhempikin omakotitalo, valmistuneet vuosien 1920, 1939, 1956 ja 1959 aikana. Vanhin lähinaapuruston asuinrakennuksista on vuoden 1920 alussa tai sitä aikaisemmin valmistunut omakotitalo, osoitteessa Saapaskallio 17. Muutama lähialueella sijaitsevista omakotitonteista on vielä rakentamatta tai uudelleen rakennettavia.



Kuvissa naapuritalo/-tontti Saapaskallio 17



Viistokuva Moikoisista Pitkäsalmen rannalta, muutosalue ympäröity

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla. Muutosalueen nykyisen tontin 10 kautta on johdettu Vesi- ja Turku Energia Sähköverkot Oy:n johtoverkostoja tontille 11. Johtoalue on merkitty nykyiseen voimassa olevaan asemakaavakarttaan. Vesi-, viemäri- ja sähköjohtojen sijoittamista varten alueelle on myös perustettu rasite vuonna 1998.

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa, vesialue yhteisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntalueeksi ja vesialueeksi.

Muutosalueen lähiympäristö on merkitty pientalovaltaiseksi asuntalueeksi, johon on merkitty virkistykseen tarkoitettu alueen osa; osa muutosalueesta on merkitty vesialueeksi ja virkistysalueeksi.

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa kaavanmuutosalue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista. Muutosalueen tontin 11 asuinrakennus on osayleiskaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Suojeltavan rakennuksen ulkoasussa tulee suorittaa vain sellaisia rakennustoimenpiteitä, jotka eivät heikennä rakennuksen ympäristöllisiä, maisemallisia, historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Turun maakuntamuseo on Hirvensalon osayleiskaavaa 2020 laadittaessa käyttänyt perusteluna yleiskaavan suojelumerkinnälle (koskien tonttia Moikoinen-68.-11) rakennuksen hieman huvilamaista muotoa ja sitä, että se on osa Moikoisten alueen vanhaa rakennuskantaa. Kohde on lohkottu omaksi tilakseen 1911. Rakennus on myös rakennettu 1900-luvun alkupuolella.

Alueella nykyisin voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa kaavoittaja on pyytänyt suojeluasiasta lausunnon Turun maakuntamuseolta.

LAUSUNTO RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLISTA ARVOSTA LIITTYEN ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUKSEEN MOIKOINEN 68 (20/2001)

Turun maakuntamuseo on antanut 12.9.2001 lausunnon Moikoinen 68 asemakaavanmuutosehdotuksesta, jossa todettiin ehdotuksen olevan Hirvensalon osayleiskaavan 2020 vastainen, koska osayleiskaavassa säilytettäväksi merkitty asuinrakennus ei ole varustettu sr-merkinnällä asemakaavanmuutosehdotuksessa.

Ko. asuinrakennusta käytiin museon toimesta uudestaan katsomassa syyskuussa 2001, jolloin todettiin, että rakennuksessa on tehty mittavia muutostoimenpiteitä viime vuosien kuluessa.

Edellä olevaan viitaten Turun maakuntamuseo toteaa, että ko. rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on laskenut yleiskaavan laatimisen jälkeen, jonka vuoksi **museo ei enää pidä tarpeellisena rakennuksen merkitsemistä sr-merkinnällä.**

Asemakaavat

Muutosalueella voimassa oleva asemakaava 20/2001 on vahvistettu 30.10.2001, kaava on voimassa korttelialueella; asemakaava 7/2005 on vahvistettu 22.1.2007, kaava on voimassa vesialueella.

Muutosalueen nykyinen voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Moikoinen-68.-10 on 30.10.2001 hyväksytyn tonttijaon 853-51:99 mukainen tontti. Tontti on 21.2.2007 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1487 m².

Tontti Moikoinen-68.-11 on 30.10.2001 hyväksytyn tonttijaon 853-51:99 mukainen tontti. Tontti on 20.2.2007 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 3946 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 19.11.2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tonttien Moikoinen-68.-10 ja 11 omistajien Riitta Kallioisen ja Sami Niemiön anomukseen, jossa anotaan tonttien edustalle muodostuneen vesijättömaan liittämistä tontteihin.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Hirvensalon Omakotiyhdistys ry., Hirvensalo-seura ry, Hirvensalo-Kaksikerta aluekumppanuus
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Vesilaitos, Turun maakuntamuseo.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 16.11.2007.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä), Turun maakuntamuseolta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan erään naapuritontin omistaja on ollut puhelimitse yhteydessä kaavan valmistelijaan ja ilmoittanut, ettei hänellä ole huomautettavaa muutoksesta.

Asemakaavatoimiston tietoon ei ole tullut muita mielipiteitä muutoksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on liittää tontteihin Moikoinen-68.-10 ja 11 niiden edustalle muodostunut vesijättömaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukais-ta tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,8334 ha.

Muutoksessa tontit säilytetään alueen nykyisen voimassa olevan asema-kaavan mukaisesti erillispientalojen korttelialueena. Nykyisiin tontteihin 10 ja 11 liitetään niiden edustalle aikojen saatossa muodostunut vesijättömaa.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 12 ja 13. Tontin 12 pinta-ala on noin 4614 m²:ä ja tontin 13 pinta-ala on noin 1718 m²:ä, yhteensä 6332 m²:ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaiste-taan ja täydennetään.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen kortteli-alueeksi, AO-1. Korttelialueella rakennusten tulee olla satulakattoisia. Kort-telialueella rakentaminen on sovitettava alueen luontaisiin pinnanmuotoihin. Pitkäsalmeen rajoittuvat tontinosat tulee istuttaa puistomaisesti. Korttelialueelle on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Rakennusten kerrosluvuksi merkitään II.

Tontin 12 eteläosa merkitään luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi.

Molempien tonttien edusta merkitään vesialueen osaksi, jolle saa sijoittaa kelluvia laitureita. Laiturien pituus saa olla enintään 20 m.

Tontin Moikoinen-68.-10 nykyinen rakennusoikeus on 300 m²:ä ja tontin 11 400 m²:ä, yhteensä 700 m²:ä.

Muutoksella muodostuvien tonttien 12 ja 13 rakennusoikeudet noudattavat nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia, joten asemakaavanmuutos ei aiheuta rakennusoikeuden muutosta alueella. Tontin 12 rakennusoikeudeksi merkitään 400 m²:ä ja tontin 13 rakennusoikeudeksi 300 m²:ä, yhteensä 700 m²:ä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen on vähäinen.

5.3 Nimistö

Asemakaavanmuutokseen sisältyy ainoastaan yksi nimetty alue, Pitkäsalmi-niminen vesialue. Vesialue on nimetty jo alueelle aiemmin vahvistetuissa asemakaavoissa.

Nimistötoimikunta on käsitellyt vesialueen nimeämistä kokouksessaan nro 4/12.4.1973 § 23 ja antanut nimen:

Pitkäsalmi - Långvattnet

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus vesijättömaan osalta alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 11. päivänä joulukuuta 2007

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1