

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä elokuuta 2007 päivättyä ja 25.10.2007 muutettua asemakaavakarttaa. **"Rantakallio" (21/2007)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	052 LAUTTARANTA	FÄRJSTRANDEN
Kortteli:	8	8
Tontti:	5	5
Katu:	Uittajankuja osa	Flottargränden del
Virkistysalue:	Lauttarannanpuisto osa	Färjstrandsparken del

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	052 LAUTTARANTA	FÄRJSTRANDEN
Kortteli:	8 osa	8 del
Katu:	Uittajankuja osa	Flottargränden del
Virkistysalue:	Lauttarannanpuisto osa	Färjstrandsparken del
Ajoyhteys puistossa:	Uittajanpolku	Flottarstigen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-  
onmuutos: LAUTTARANTA-8.-12 ja 13.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 21/2007

Diarionumero: 11910-2006

Kaavan nimi: Rantakallio

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 28.5.2007.

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

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

(sähköposti: [marjatta.tamminen@turku.fi](mailto:marjatta.tamminen@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Lauttarannan kaupunginosassa. Alue sijaitsee vajaan 6 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen.

Muutosalue rajautuu korttelin 7 tontteihin 2 ja 7, korttelin 8 tontteihin 4, 9 ja 10, Uittajankujaan, Toijaistentiehen ja Lauttarannanpuistoon.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,6213 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi. Muutoksella alueelle muodostuu yksi uusi omakotitontti.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 31.8.2007, muutettu 25.10.2007
2. Tilastolomake 31.8.2007, muutettu 25.10.2007
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.5.2007, täyd. 28.8.2007

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella nykyinen tontti jaetaan kahdeksi omakotitontiksi. Kummallekin tontille saa rakentaa yhden omakotitalon. Kulku ylhäällä sijaitsevalle tontille osoitetaan Lauttarannanpuiston kautta Uittajankujan päästä, asemakaavaan merkittävää ajo-aluetta pitkin.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Tontin maasto nousee jyrkästi Toijaistentien laidalta Lauttarannanpuistoa kohti. Tontin alimman ja korkeimman kohdan korkeusero on n. 15 m. Tontilla on kaksi tasannetta, toinen on alhaalla Toijaistentien laidalla ja toinen ylhäällä Lauttarannanpuiston tuntumassa.

Tontille v. 1983 valmistunut runsaan 280 m<sup>2</sup>:n suuruinen omakotitalo sijaitsee ylhäällä ja noin 50 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus alhaalla Toijaistentien tuntumassa. Nykyisin kulku omakotitaloon on Uttajankujan päästä jatkuvaa "tonttitietä" pitkin. Talousrakennukseen on liittymä Toijaistentieltä.



*Toijaistentie lounaasta*



*Toijaistentie koillisesta*



*"Tonttitie" puistossa*



*Kuva Toijaistentieltä tontille*

## Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin useiden eri vuosikymmenien aikana rakennetuista omakotitaloista. Pääosa rakennuksista on rakennettu 1950- ja 1980-luvuilla. Osoitteessa Toijaistentie 2 sijaitsee vuonna 1937 valmistunut liikerakennus.

## Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla ka-tualueilla. Vesilaitoksen johtoverkostojen tonttiliittymien liittymäpisteet sijaitsevat Toijaistentiellä. Tontin nykyisen asuinrakennuksen vesi- ja viemärijohtodot on liitetty Toijaistentiellä sijaitsevaan Vesilaitoksen liittymispisteeseen. Johtodot sijaitsevat nykyisinkin osaksi tontin 13 alueella.

Tonttien omistajien on kustannuksellaan hoidettava vesi- ja viemäri-liittymänsä Toijaistentiellä sijaitsevaan Vesilaitoksen osoittamaan liittymispisteeseen. Muodostettavan tontin 13 omistajan tulee sallia tontin 12 johtojen rakentaminen tontillaan.

## Maanomistus

Muutosalueella tonttimaa on yksityisomistuksessa, muilta osin alue on kaupungin omistama.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asu-alueeksi sekä virkistysalueeksi.

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asu-alueeksi ja virkistysalueeksi.

### Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 44/1950 on vahvistettu 4.12.1950 ja 5/1945 on vahvistettu 19.10.1945. Asemakaavoissa alue on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi ja puistoalueeksi.

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 Lauttaranta-8.-5 on 4.12.1950 hyväksytyn tonttijaon 853-52:8 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.9.1961, tontin pinta-ala on 2055 m<sup>2</sup>.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 28.8.2007.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Vesa Permannon anomukseen.

### 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.

## Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 28.5.2007.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

## Lausunnot

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

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistölaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesilaitos ja Turku Energia Sähköverkot Oy.

### **Rakennusvalvontatoimisto:**

”Rakennusvalvontatoimisto on asian tutkittuaan todennut, ettei ehdotuksesta ole huomautettavaa muutoin kuin seuraavaa: Murtoluku tarvitaan kerrosluvun yksi eteen.”

### **Vesilaitos:**

”Tonttien 12 ja 13 liittymispiste Turun vesilaitoksen verkostoihin sijaitsee Toijaistentiellä. Tontille 13 olisi syytä muodostaa rasite tontin 12 vesi- ja viemärijohtoja varten.”

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Lisäksi Turun maakuntamuseo (sähköposti 13.9.2007) ja suunnittelutoimisto (sähköposti 25.9.2007) ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole huomauttamista kaavasta.

### **Asemakaavatoimisto:**

Asemakaavakarttaa on rakennusvalvontatoimiston lausunnon johdosta muutettu 25.10.2007. Ehdotetun tontin 13 kerros-luku  $lu^{3/5}$  on muutettu kerros-luvuksi  $1/2klu^{1/2}$ .

Vesilaitoksen lausunnossa mainitun johtorasitteen hakee tontin omistaja.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan Liikuntapalvelukeskus on ilmoittanut, ettei sillä ole huomauttamista muutoksen johdosta.

Muutosalueen naapuruston tontin omistajista muutamat ovat olleet yhteydessä kaavan valmistelijaan ja ilmoittaneet, etteivät vastusta tontin jakamista. Tontin 12 kulkuyhteyden tuleva sijainti heitä on kuitenkin askarruttanut, mikäli se poikkeaa nykyisestä Uittajankujan päästä puiston kautta tontille johtavasta ”tonttitiestä”.

Osoitteessa Uittajankuja 6 on yksityisten omistama rakennus kaupungin omistamalla maalla. Rakennuksen omistajat vastustavat tieyhteyttä nykyisellä paikallaan naapurien välisten tienhoito-ongelmien takia.

*Asemakaavatoimisto:*

Asemakaavanmuutoksen valmistelun alkuvaiheessa suunniteltiin em. ”tonttien” sijoittamista Lauttarannanpuistoon korttelin 8 tonttien puoleisten tontin rajojen tuntumaan. Kaavanmuutoksen valmistelun edetessä siitä kuitenkin luovuttiin ja todettiin, että jo vakiintunut tien sijainti on parempi vaihtoehto kulkuyhteyden paikaksi. Asemakaavanmuutoksen anojalla on kulkuyhteyksensä kyseiselle alueelle, Uittajankuja 6 asukkailla ei tällaista tierasitetta kulkuyhteydelleen ole.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi ja kulkuyhteyden osoittaminen muodostettaville tonteille.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Tontti on sopivan muotoinen ja riittävän kokoinen jaettavaksi. Muutosalueen maasto-olosuhteetkin puoltavat kahden erillisen tontin muodostamista. Tontin ylä- ja alaosan korkeusero on paikoitellen 15-16 metriä.

Asemakaavanmuutoksen valmisteluvaiheessa tonttien teknisen huollon järjestämisestä on neuvoteltu Vesilaitoksen edustajan kanssa.

Neuvottelujen seurauksena muutoksen AO-1 määräykseen on lisätty seuraava teksti: ”Tontin 12 on hoidettava kustannuksellaan vesi- ja viemäri liittymänsä Toijaistentiellä sijaitsevaan Vesilaitoksen osoittamaan liittymispisteeseen muodostettavan tontin 13 kautta ja tontin 13 omistajan tulee sallia tontin 12 johtojen rakentaminen tontillaan.”

##### **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 0,6213 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen omakotirakennusten tontti Lauttaranta-8.-5 jaetaan kahdeksi omakotitontiksi 12 ja 13. Uuden tontin 12 pinta-ala on noin 1057 m<sup>2</sup>:ä ja tontin 13 pinta-ala on noin 998 m<sup>2</sup>:ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1.

Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään  $1\frac{1}{2}$ klu $1\frac{1}{2}$ .

Rakennusaloille merkitään myös rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee olla 30°-45°.

Tontin Lauttaranta-8.-5 nykyinen rakennusoikeus on 284 m<sup>2</sup>:ä. Muutoksella muodostuvan tontin 12 rakennusoikeus on 350 m<sup>2</sup>:ä ja tontin 13 rakennusoikeus on 200 m<sup>2</sup>:ä, yhteensä 550 m<sup>2</sup>:ä. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 266 m<sup>2</sup>:ä.

Muutoksessa nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Muutosalueen tonteilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutosalueen vaikeiden maasto-olosuhteiden takia AO-1 asemakaavamääräys on varustettu seuraavalla lisätekstillä: ”Tontin 12 on hoidettava kustannuksellaan vesi- ja viemäri liittymänsä Toijaistentiellä sijaitsevaan Vesilaitoksen osoittamaan liittymispisteeseen muodostettavan tontin 13 kautta ja tontin 13 omistajan tulee sallia tontin 12 johtojen rakentaminen tontillaan.”

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, jatkototeutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 31. päivänä elokuuta 2007  
Muutettu 25.10.2007 laus.

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1