

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä joulukuuta 2003 päivättyä ja 24.2.2004 muutettua asemakaavakarttaa. (52/2003) ”Teräsrautilanpuisto”

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	25	25
Tontti:	1	1
Puisto:	Teräsrautilanpuisto osa	Teräsrautilaparken del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaako/tonttijaonmuutos: KÄHÄRI-25.-11 ja 12.

Muutosalue sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen. Osoite: Untolankatu 11.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1 (VN 21.2.1985).
Seutukaava 2 (VN 3.4.1986).
Taajamaseutukaava (YM 7.10.1988).
Täydennysseutukaava (YM 17.7.1991).

Varsinais-Suomen liitto on valmistellut Turun kaupunkiseudun maakunta-kaavaehdotuksen, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.11.2002. Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

11.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2020 hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2001 § 208.

11.3 Asemakaava

Muutosalueella voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 18.10.1946 ja 8.9.1997. Niissä muutosalue on merkitty omakotialueeksi ja puistoalueeksi.

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 § 45.

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.4.2002 § 458, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2002 alkaen.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijako on hyväksytty 3.4.1951. Tontti on merkitty 28.1.1954 tonttirekisteriin.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Kiinteistölaitoksen laatima ja täydennetty 26.11.2003.

12 Maanomistus

Muutosalue on tonttimaan osalta yksityisomistuksessa, muilta osin alue on kaupungin omistama.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Muutosalue sijaitsee Kähärin kaupunginosaan pääosin 1940- ja 1950-luvuilla rakennetulla Vakka-Suomentien, Ruohonpäänkadun, Satakunnantien ja Kylälänalustanpuiston rajaamalla omakotialueella. Alueen rakennuskanta muodostuu ns. rintamamiestalo-tyyppisestä rakentamisesta, osa rakennuksista on kellarillisia.

Muutosalueella tontin pohjoiskulmassa sijaitsee vaalea peruskuntoinen noin 80 m²:n suuruinen vuonna 1949 rakennettu ns. rintamamiestalo ja tontin perällä pieni talousrakennus. Muilta osin tontti on rakentamaton puutarhatontti.

Nykyisen tontin Kähäri-25.-1 luoteisrajan muodostuminen viistoksi johtuu puistoon aiemmin rakennettavaksi aiotusta sähkölinjasta. Ilman sähkölinjavarausta tontti olisi muodostettu alueen muiden tonttien kaltaiseksi, suora-kaiteen muotoiseksi. Sähkölinjan rakentaminen tälle paikalle on myöhemmin osoittautunut tarpeettomaksi. Sähkölinjavaraus Teräsrautilanpuistosta onkin poistettu 8.9.1997 vahvistetussa asemakaavassa.

14.3 Palvelut

Alueen palvelut sijaitsevat pääosin ”Manhattanissa”, ”Länsikeskuksessa” ja kaupungin keskusta-alueella. Kähärin alueella sijaitsee mm. lasten päiväkoti, kioski, koulu/ala-aste.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Untolankadulle on rakennettu sadevesi-, runkoviemäri- ja päävesijohtoverkostot.

Katualueelle ja puistoon on rakennettu sähkökaapeliverkosto. Puistossa sijaitsee myös muuntamo.

15

Luonnonympäristö

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on savea. Savipatjan paksuuden arvioidaan olevan noin 5 metriä. Arvio perustuu lähimpään, osoitteessa Alitalonkatu 18, tehtyyn kairaukseen, jonka tiedot löytyvät suunnittelutoimiston rekisteristä.

2

TAVOITTEET

Muutoksen tarkoituksena on uuden omakotitontin muodostaminen alueelle.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Muutosalue on voimassa olevan asemakaavan mukaista omakotirakennusten aluetta ja vuoden 2020 yleiskaavan mukaista pientalovaltaista asuntoaluetta.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa noudatetaan mahdollisimman tarkoin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä. Tällä toimenpiteellä on tarkoitus mahdollistaa nykyisen yhtenäisen rakennustavan säilyminen alueella.

Muutoksessa tonttien asemakaavamääräyksiksi on merkitty erillispienalojen korttelialue, kattokaltevuudeksi 30^o, julkisivun korkeudeksi enintään 5.5 m, asuinrakennusten kerrosluvuksi $\frac{Iu^3}{5}$ ja talousrakennusten I.

Uusien tonttien rakennusoikeuden muodostus:

Ehdotettu tontti 11; asuinrakennus 140 m², talousrakennus 40 m², yhteensä 180 m².

Ehdotettu tontti 12; asuinrakennus 160 m², talousrakennus 40 m², yhteensä 200 m².

Nykyisen tontin rakennusoikeus on 248 m². Muutosalueen rakennusoikeuden lisäys on 132 m²:ä.

Nykyisen tontin Kähäri-25.-1 pinta-ala on 1411 m². Muutoksessa tontista erotetaan 512 m²:n suuruinen ala ja Teräsrautilanpuistosta 377 m²:n suuruinen ala, joista muodostetaan uusi omakotitontti.

Muutoksella muodostuvat tontit 11 ja 12. Tontti 11 on pinta-alaltaan 900 m² ja tontti 12, 889 m².

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.4.1983 § 1369 koskien tonttien minimikokoa seuraavaa:

”Uusia omakotitontteja kaavoitettaessa tonttien minimikoon tulee olla noin 800 m²:ä. Tätä pienempi tonttikoko voidaan hyväksyä vain, mikäli tontti välittömästi liittyy puistoalueeseen, joka lisää väljyyttä, tai muusta erityisen painavasta syystä.”

Edellä esitetyn lisäksi tontin koon muodostumiseen vaikuttavat mm. ilman-suunta, paikka/maasto, rakennustapa ja rakennusoikeuden määrä.

Naapurien kaavaehdotuksesta jättämien mielipiteiden ja muistutuksen takia on lausuntokierroksen jälkeen kaavakarttaan lisätty asemakaavamääräys:

- Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite

Asemakaavanmuutos on tehty tontin omistajien Tero Kankariston anomuksesta.

Muutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa.

Lausuntopyyntö on lähetetty rakennusvalvontatoimistolle, Kiinteistölaitokselle, Vesilaitokselle, Turku Energialle ja ympäristönsuojelutoimistolle.

Muutoksesta on ilmoitettu naapuritonttien omistajille/vuokraajille. Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.11.2003 (tark. 20.2.2004).

Osalliset:

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, vuokraajat ja alueen käyttäjät
- *Kansalaisjärjestöt:* Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kähärlän omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry
- *Viranomaiset ja hallintokunnat:* Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistölaitos, Vesilaitos, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Turussa 3. päivänä joulukuuta 2003
Muutettu 24.2.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaava-suunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1