

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä elokuuta 2004 päivättyä ja 18.11.2004 muutettua asemakaavakarttaa. ”Välikedonkuja” (47/2003)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	51	51
Tontti:	20	20

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	51 (osa)	51 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: Moikoinen-51.-22 ja 23.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 47/2003

Diarionumero: 12672-2003

Kaavan nimi: Välikedonkuja

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 20.2.2004.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: suunnitteluavustaja Maj-Britt Kyllönen (maj-britt.kyllonen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Moikoisten kaupunginosassa. Alue sijaitsee n. 7 kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta etelään. Kaava-alue on Välikedonkujan päässä rajoittuen Väliketo -puistoon ja omakotialueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on 0,59 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu tontin Moikoinen 51.-20 omistajien anomukseen. Kaavan tavoitteena on jakaa tontti kahteen omakotitonttiin.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 2.8.2004, muut. 18.11.2004.
2. Tilastolomake 2.8.2004, muut. 18.11.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.2.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 20.2.2004.

Omakotitontti jaetaan kahteen tonttiin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue, jonka pinta-ala on 0,59 ha, sijaitsee Moikoisissa pientalovaltaisen asuntoalueen kaakkoisosassa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kallioinen rinnetontti. Alueen puusto on mäntyvoittoista sekametsää.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan naapuritonttien talot on rakennettu 1990-luvulla. Pientalot ovat pääosin II -kerroksisia.

Kaavamuutosalueen rakennus on rakennettu 70-luvulla. Asuinrakennus on II -kerroksinen, julkisivut tummaa tiiltä.

Tekninen huolto

Alueen yhdyskuntateknisen huollon johtoverkostot ovat valmiiksi rakennetut. Tontin länsireunassa kulkee johtorasite.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne**Seutukaava/ Maakuntakaavaehdotus**

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä (1994) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pientaloasumisen rakentamiseen (AP).

Varsinais-Suomen liitossa on vireillä Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaehdotus, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.11.2002. Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Osayleiskaava

Hirvensalon osayleiskaavassa 2020 (Kv 15.6.2002) suunnittelualue on pientalovaltaista aluetta (AP-1), jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.

Asemakaavat

Muutosalueella on voimassa 23.10.1980 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on omakotirakennusten korttelialuetta (AO) ja jonka rakennusoikeus on 440 m².

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002).

Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 51 tontille 20 on tehty tonttijako 21.9.1993.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 14.6.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavan laadinta perustuu Moikoisten kaupunginosan, korttelin 51, tontin 20 omistajien anomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Aluekumppanuuden tuki/Hirvensalo-Kaksikerta, Hirvensalo-seura.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistölaitos, Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Vesilaitos, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 20.2.2004.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Lausunnot

2.8.2004 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistölaitokselta, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

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

Rakennusvalvontatoimisto: Tontin 23 rakennusalalle on määriteltävä vesikatkon ylin korkeusasema ja/tai julkisivun korkeus.

Asemakaavatoimisto: Asemakaavamääräykseen on lisätty määräys vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasemasta (+16.50).

Vesilaitos: Tonttia 23 varten on muodostettava rasite tontin 22 kautta vesijohtoa ja viemäreitä varten.

Asemakaavatoimisto: Kaavanmuutosehdotukseen on lisätty maanalaista johtoa varten rasite tontilla 22 olevalle ”ajo-alueelle”.

Kiinteistölaitoksen ja Turku Energian lausunnot eivät anna aihetta asemakaavanmuutosehdotuksen muuttamiseen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet noudattavat seutukaavan, maakuntakaavaehdotuksen, yleiskaavan ja Hirvensalon osayleiskaavan periaatteita. Asemakaavanmuutos ei ole ristiriidassa Hirvensalon osayleiskaavan, yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan aluevarausten kanssa.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Kaavaehdotus on valittu asemakaavaratkaisuksi, koska se mahdollistaa parhaiten kaavanmuutokselle asetettujen tavoitteiden toteutumisen. Kaavaehdotuksessa tontti jaetaan kahteen omakotitonttiin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutoksessa alueesta muodostuu erillispientalojen korttelialue (AO-1). Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen rantamaisemaan. Rakennusalan ulkopuolella avokalliot ja puusto tulee säilyttää.

Muutosalueen pinta-ala on 0,59 ha. Asemakaavanmuutoksessa nykyinen omakotitontti 20 jaetaan kahdeksi omakotitontiksi 22 ja 23. Uusi tontti 23 (0,194 ha) sijaitsee jaettavan tontin koillisosassa ja on rakentamaton. Rakennukset jäävät tontille 22 (0,396 ha). Kulku tontille 23 osoitetaan tontin 22 ”ajo”-alueen kautta.

Molemmilla tonteilla asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään II ja rakennusoikeudeksi 400 m². Lisäksi tonteille saa rakentaa yksikerroksisen 40 m² talousrakennuksen.

Muutosalueen rakennusoikeus on muutoksen jälkeen yhteensä 880 m². Alueen rakennusoikeus nousee 440 m²:llä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella tapahtuva muutos nykyiseen tilanteeseen on vähäinen, sillä alue on omakotiasuntoaluetta.

Rakennusten soveltuminen ympäristöön on turvattu kaavamääräyksillä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Tontti on kooltaan riittävän suuri jaettavaksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutuminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 2. päivänä elokuuta 2004
Muutettu 18.11.2004 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Maj-Britt Kyllönen