

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä kesäkuuta 2006 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Puistonpieli" (10/2006)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	083 KAERLA	KAERLA
Kortteli:	15	15
Tontit:	1 ja 2	1 och 2
Puisto:	Kaerlanpuisto	Kaerlaparken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: Kaerla-15.-9, 10 ja 11.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 10/2006
 Diarionumero: 1269–2006
 Kaavan nimi: Puistonpieli
 Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 8.5.2006.
 Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.
 Valmistelija: kavasuunnittelija Marjatta Tamminen
 (sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kaerlan kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 3,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiskoilliseen.

Kaava-alue sijaitsee Kaerlantien, Pulmussuontien ja Valkiasvuorentien rajaamalla alueella. Muutosaluetta rajaavat Kaerla-16. korttelin tontit 1, 2, 8, Valkiasvuorentie, Kaerla-15. korttelin tontit 3, 4, 8 ja Pulmussuontie.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,6151 ha.

pihat ovat puutarhamaisesti istutettuja. Pääosa puistosta on metsää, kapeat puiston osat ovat tasaista heinikköä.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin 1950-luvun alkupuolen aikana rakennetuista omakotitaloista. Tontin 1 itäpuolella sijaitsevan korttelin eteläosassa on päiväkotia, Kaerlan lastentalo. Em. korttelin pohjoiskulmassa on liikerakennus. Kaerlantien ja Valkiasvuorentien kulmassa on yksi VI-kerroksinen kerrostalo ja kaksi IV-kerroksista kerrostaloa. Naapurustossa tonttien piha-alueet ovat joko istutettuja tai metsäisiä.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat katualueilla, mm. päävesijohto, runkoviemäri, hule-runkoviemäri, sähköjohdot ja -kaapelit.

Maanomistus

Muutosalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Osalla pientalovaltaista asuntoaluetta on myös merkintä ”virkistykseen tarkoitettu alueen osa”.

Asemakaavat

Muutosalueella on voimassa 23.6.1959 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa muutosalue on omakotirakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontit Kaerla-15.-1 ja 2 ovat 17.4.1950 hyväksytyn tonttijaon 853-83:20 mukaisia tontteja. Tontit on 8.1.1963 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 1 pinta-ala on 1508 m² ja rakennusoikeus 347 m² ja tontin 2 pinta-ala on 1380 m² ja rakennusoikeus 347 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 22.3.2006.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tonttien Kaerla-15.-1 ja 2 osalta tonttien vuokraajien Jaana ja Risto Paunosen anomukseen. Muu osa alueesta on muutoksessa mukana kaupungin aloitteesta kaavateknisistä syistä.

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, Kirveen Omakotiyhdistys ry., Kärämäen Asunnonomistajat ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 8.5.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

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

Kiinteistölautakunta esittää lausuntonaan, että Kaerlan kaupunginosan asemakaavanmuutosehdotusta "Puistonpieli" (10/2006) tarkistetaan siten, että tulevan tontin Kaerla-15-11 ajoyhteys osoitetaan tontin Kaerla-15-1 alueelle.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Asemakaavatoimisto:

Kiinteistölautakunnan lausunnossa esitetään tontin Kaerla-15.-11 ajoyhteysjärjestämistä kadunvarsitontin kautta tapahtuvaksi.

Asemakaavatoimisto ei pidä ajoyhteyden siirtämistä perusteltuna.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on tontista Kaerla-15.-1 liitetty kiilamainen 86 m^2 :n suuruinen alue puistoon. Puistoon liitetyn alueen leveys Valkiasvuorentien laidassa on runsaat 3 metriä. Mikäli ajoyhteys merkittään tonttimaalle tulee em. alue liittää ehdotuksen mukaisiin tontteihin 10 ja 11 sekä lisäksi kiilamainen noin 86 m^2 :n suuruinen pala puistoa. Toimenpiteen jälkeen puistokaistan leveydeksi jää hieman vaaja 3 metriä. Tämä ei puiston käytön kannalta ole tarkoituksenmukaista. Puiston kautta järjestettävä hoidettu ajoyhteys mahdollistaa jalankulkijoiden nykyistä paremman kulkuyhteyden puiston läpi.

Kaavaehdotuksen mukaisten tonttien 9 ja 10 kautta tontin 11 ajoyhteyden järjestäminen ei myöskään ole mahdollista turmelematta tontteja ja huonontamatta tonttien rakentamismahdollisuutta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on kahden omakotitontin muuttaminen kolmeksi omakotitontiksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista 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 0,6151 ha, josta korttelialuetta 0,2802 ha ja puistoaluetta 0,3349 ha.

Asemakaavanmuutoksella kahdesta omakotitontista Kaerla-15.-1 ja 2 muodostetaan kolme omakotitonttia 9, 10 ja 11. Uuden tontin 9 pinta-ala on 886 m^2 :ä, tontin 10 pinta-ala 795 m^2 :ä ja tontin nro 11 pinta-ala on 1121 m^2 :ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään säilyttäen ne mahdollisuuksien mukaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan kaltaisina.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen kortteli-alueeksi. Tontit 9 ja 10 varustetaan merkinnällä AO-1 sekä tontti 11 merkinnällä AO-2.

Tonttien 9 ja 10 asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään $Iu^{3/5}$ ja talousrakennusten I. Tontin 11 asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään $1/2 Iu^{3/5}$ ja talousrakennuksen I. Muutosalueen kullakin tontilla asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee olla 30° .

Tonttien 9 ja 10 asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m. Tontin 11 maastollisten olosuhteiden ja sijainnin vuoksi muutokseen ei ole merkitty määräystä asuinrakennusten julkisivun korkeudesta tontilla. Muutosalueen kunkin tontin talousrakennusten julkisivun korkeus muutosalueella saa olla enintään 3 m.

Tonttien Kaerla-15.-1 ja 2 nykyinen rakennusoikeus on $347 \text{ m}^2\text{:ä/tontti}$, yhteensä $694 \text{ m}^2\text{:ä}$. Kunkin muutosalueelle muodostuvan tontin rakennusoikeus on $250 \text{ m}^2\text{:ä/tontti}$, yhteensä $750 \text{ m}^2\text{:ä}$. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä $56 \text{ m}^2\text{:ä}$.

Muutoksessa nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tontin 11 rakennusalueelle ei merkintää sijoiteta tontin maastollisten olosuhteiden vuoksi.

Nykyisen tontin Kaerla-15.-1 puiston puoleisesta laidasta $86 \text{ m}^2\text{:ä}$ liitetään Kaerlanpuistoon. Puistoon merkittävän ajoyhteyden kautta osoitetaan kulku tontille 11. Jalankulku Kaerlanpuistoon on edelleen mahdollista muodostuvaa puistokaistaa/ajoyhteyttä myöden.

Muutosalueen tonteilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan kaavan mukaiseen ja maastossa vallitsevaan tilanteeseen on melko vähäinen.

5.7 Nimistö

Muutosalueella on ainoastaan yksi puiston nimi Kaerlanpuisto - Kaerlaparken. Nimi on vahvistunut 6.2.1948 asemakaavassa 11/1947.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 1. päivänä kesäkuuta 2006
Turussa 25. päivänä heinäkuuta 2006 (Selostusta täydennetty)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1