

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä maaliskuuta 2009 päivättyä ja 15.10.2009 (lausunnot) muutettua asemakaavakarttaa ”*Domina*” (42/2007)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Korttelit:	60 ja 67	60 och 67
Tontit:	1 12	1 12
Kadut:	Mittumaarintie osa Elisabetinkatu osa	Midsommarvägen del Elisabetsgatan del
Aukiot:	Dominan aukio Seimenaukio	Dominaplan Krubbplan
Korttelinosien nimet:	Joosefin polku osa Tähdenpolku	Josefsstigen del Stjärnstigen

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Korttelit:	101 ja 102	101 och 102
Kadut:	Mittumaarintie osa Betleheminkuja Dominankuja Elisabetinkuja Joosefin polku Tähdenpolku	Midsommarvägen del Betlehemsgränden Dominagränden Elisabetsgränden Josefsstigen Stjärnstigen
Aukiot:	Dominan aukio Seimenaukio	Dominaplan Krubbplan

Uudet korttelinnumerot: YLI-MAARIA 101 ja 102.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: YLI-MAARIA-101.-1-8 ja 102.-1-8.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 42/2007
Diarionumero: 13015-2007
Kaavan nimi: Domina

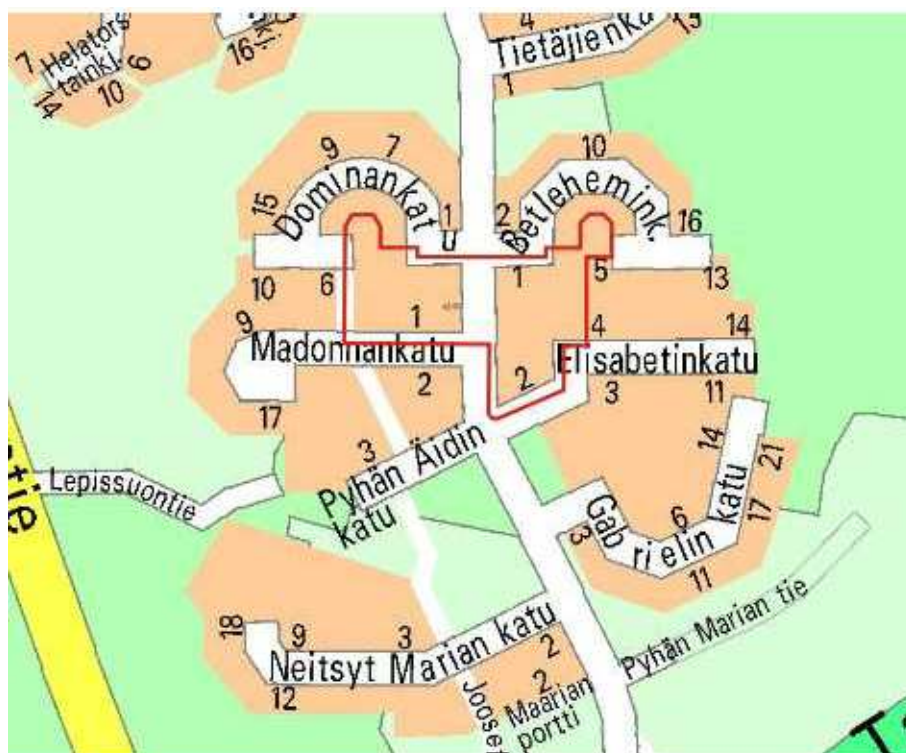
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 26.3.2008.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Maj-Britt Kyllönen
(sähköposti: maj-britt.kyllonen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Yli-Maarian kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 11 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen.

Kaava-alueita rajaavat pohjoisessa korttelit 61 ja 66 sekä Betlehemin- ja Dominankatu, idässä korttelin 67 tontit 1 ja 11, etelässä Elisabetin- ja Madonnankatu sekä lännessä korttelin 60 tontit 2 ja 5.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on jakaa Yli-Maarian kaupunginosan korttelin 60.-1 ja korttelin 67.-12 tontit kumpikin kahdeksaksi omakotitontiksi ja muuttaa Dominan- ja Seimenaukiot omakotitonteiksi ja katualueiksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 16.3.2009, muutettu 15.10.2009.
2. Tilastolomake 16.3.2009, muutettu 15.10.2009.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.3.2008.

2 TIIVISTELMÄ

Turun kaupungin Kiinteistölaitos (nykyinen Kiinteistöliikelaitos) on anonut kaavamuutosta, jolla voimassa olevassa kaavassa olevat asuinkerrostalojen tontit jaetaan kumpikin kahdeksaksi erilliseksi pientalotontiksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen tontit ovat rakentamatonta, heinittynyttä peltoa. Tontin 60.-1 eteläreunassa on metsää. Muutosalueella ei ole rakennuksia. Kaava-alueen koko on 2,2621 ha.



Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Moisiossa, jossa on päiväkotia, peruskoulun ala-aste, kauppa sekä vanha huoltoasema, jossa toimii baari ja ns. kylmäasema.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu lähinnä vuosien 2004-2008 aikana rakennetuista harjakattoisista omakotitaloista.

Maanomistus

Kaavanmuutosalue on Turun kaupungin omistamaa aluetta.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 kaavanmuutosalue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).

Asemakaavat

Muutosalueella on voimassa 7.6.1994 vahvistunut asemakaava (23/1991). Siinä tontit ovat kerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin 60.-1 koko on 8567 m² ja tontin 67.-12 koko on 10173 m². Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.4$.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti Yli-Maaria-60.-1 on 13.12.1993 hyväksytyn tonttijaon 853-97:49 mukainen tontti.

Tontti Yli-Maaria-67.-12 on 13.12.1993 hyväksytyn tonttijaon 853-97:57 mukainen tontti.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 14.1.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen/tonttipalvelut (nykyinen nimi on Kiinteistöliikelaitos) anomukseen.

Koska kerrostalotonteille ei ole kysyntää tällä alueella, on käynnistetty asemakaavanmuutos, jossa kerrostalotontit muutetaan pientalotonteiksi.

Kaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana ja muutoksen luonteen vuoksi laaditaan vain yksi vaihtoehto.

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, Moision Pientalot Ry, Maaria-Jäkärä aluekumppanuuden tuki
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia, Vesiliikelaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.3.2008.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn asemakaavanmuutos-hankkeeseen on saatu kolme mielipidettä kirjallisena ja lisäksi mielipide puhelimitse.

Mielipiteissä esitetään, että kaava-alueelle tulisi omakotitaloja ja Madonnankatuun rajoittuva metsikkö tai osa siitä tulisi säilyttää luonnonmukaisena. Dominan aukion naapurusto toivoo, että aukio jätettäisiin ennalleen eikä sitä muutettaisi omakotitontiksi. Dominan aukion osa, joka jatkuu Dominankatuna, toivotaan jäävän vain kevyen liikenteen väyläksi.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta.

Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole oman toimialansa osalta huomautettavaa.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolla on huomautettavaa asemakaavasta:

1. Dominan- ja Seimenaukiot tulee säilyttää aukioina/puistoina tai leikkipaikkoina.

Perusteluina: Toimivat hyvin valvottavissa olevina pienten lasten leikkipaikkoina, vältetään talomattovaikutelman syntyminen ja säilytetään suunnitelluissa ja hallittavissa oleva yhteisalue.

2. Korttelin 102 tontin 7 rakennusala tulisi laajentaa 7 metriä pohjoisemmaksi.

Perusteluina: Mittumaarintien varren rakennusmassat voitaisiin saada saman etäisyyden päähän toisistaan. Saadaan tontille myös mahdollisuus etelänpuoleiseen pihaan.

3. Mittumaarintien itäpuolisille rakennusten julkisivujen ääneneristävyydelle tulisi asettaa samat vaatimukset kuin länsipuolisillekin rakennuksille.

Perustelu: Tilanne on käytännössä samanlainen kummallakin puolella tietä.

4. Mittumaarintien länsipuoleisten tonttien kerrosluvuksi tulisi määritellä I ja kattokaltevuudeksi 1:2,5. Mittumaarintien itäpuolisten tonttien kerrosluvuksi tulisi määritellä I1/2 ja kattokaltevuudeksi 1:1,5.

Perusteluina: Ympäröivällä suuralueella on rakennettu tähän mennessä vain yksi 2-kerroksinen rakennus. Voitaisiin selkeästi osoittaa vaihtoehtoiset alueet toisaalta 1-kerroksisesta talosta ja toisaalta 1 1/2-kerroksisesta talosta haaveileville – tämä mahdollistaisi yhtenäisemmän kaupunkikuvan syntymisen. Helpottaisi ratkaisevasti rakennusvalvonnan ohjaustyötä.

Vesiliikelaitos ilmoittaa lausunnossaan, että kaavan toteuttaminen edellyttää verkostojen lisärakentamista. Madonnankadun osalta kaikkia tontteja ei saada liitettyä Turun vesilaitoksen verkostoihin, ennen kuin Madonnankadun alapuolinen kaava on vahvistunut. Vesilaitoksen verkostojen päälle tai välittömään läheisyyteen ei saa sijoittaa minkäänlaisia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita. Rasitealue min. 6 m leveä.

Asemakaavatoimisto:

Lausuntokierroksen jälkeen asemakaavakarttaan on tehty muutoksia rakennusvalvontatoimiston ja Vesiliikelaitoksen lausuntojen perusteella sekä huomioiden alueen asukkaiden kannanottoja:

1. Asemakaavanmuutosehdotuksessa olleet tontit 61.-6 ja 66.-6 muutetaan Dominan- ja Seimenaukioksi.
2. Korttelin 102 tontin 7 rakennusala siirretään 7 metriä pohjoisemmaksi.
3. Mittumaarintien itäpuolisille rakennusten julkisivujen ääneneristävyydelle ei tarvitse asettaa määräystä ääneneristävyydelle, sillä rakennusten etäisyys tien keskilinjasta on 14,5 metriä.
4. Mittumaarintien länsipuoleisten korttelin 101 tonttien kerrosluvuksi tulee 1 ja kattokaltevuudeksi 1:2,5. Itäpuolen korttelin 102 tonttien kerrosluvuksi tulee lu1/2 ja kattokaltevuudeksi 1:1,5.

Joosefin polku ja Tähdempolku muutetaan 6 metrin levyisiksi.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimisto ilmoittaa, ettei sen tiedossa ole kaava-alueelta todettuja pilaantuneen maaperän riskikohteita. Ehdotettuun kaavamuuotosalueeseen ei sisälly merkittäviä luonnonarvoja. Muodostuvan korttelin 101 eteläosassa sijaitsee metsikkö, jonka osittaista säilyttämistä tulisi arvioida suhteessa kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvaan kerrostalokortteliin ja sen tulevaan suunnitteluun ja toteuttamistapaan.

Kaavanmuutosalueen metsikössä ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Mikäli kaavamuuotosalueen naapurustossa aloitetaan kaavahankkeita, tulee niihin sisältyvät metsäkohteet tarkastaa mahdollisten liito-oravalle soveliaiden elinympäristöjen osalta. Välittömästi kaavanmuutosalueen itäpuolella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka kuuluvat luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen suojelun piiriin.

Esitetyt muistutukset

Betlehemin- ja Dominankatujen asukkaat ja Moision pientalot ry ovat jättäneet asemakaavanmuutosehdotuksesta viisi yksittäistä ja yhden yhteisen muistutuksen

Muistutuksissa vastustettiin Dominan- ja Seimenaukioiden muuttamista pientalotonteiksi. Ehdotettiin Dominankadun jatkeen kevyen liikenteen väylän muuttamista pihakaduksi.

Betleheminkadun asukas on halukas vuokraamaan Seimenaukion pihalueeseen ja kannattaa Betleheminkujan muuttamista ajotieksi, koska siitä jo nytkin ajetaan, vaikka se on jalankulku- ja pyörätie.

Asemakaavatoimisto

Dominan- ja Seimenaukiot merkitään kaavassa aukioiksi. Betlehemin- ja Dominankujat toimivat ajoteinä osalle kortteleiden 101 ja 102 uusille tonteille. Asemakaavassa ei merkitä pihakatuja pientaloalueille, joilla liikenne on vähäistä ajoa tonteille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tonttien Yli-Maaria 60.-1 ja 67.-12 käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialue (AK) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Kummastakin tontista muodostetaan kahdeksan erillistä omakotitonttia. Dominan- ja Seimenaukioiden alareunat eli Betlehemin- ja Dominankadun jatkeet muutetaan katualueiksi, jotta saadaan uusille pientalotonteille ajoyhteys.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Saatujen mielipiteiden perusteella Dominan- ja Seimenaukioiden käyttötarkoitusta vertailtiin kolmena eri vaihtoehtona: Aukioiden jakamista nykyisille naapuritonteille, muuttamista uusiksi omakotitonteiksi tai niiden säilymistä aukioina.

Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Asemakaavassa päädyttiin lausuntojen ja alueen asukkaiden vastustuksesta johtuen muuttamaan kaavanmuutosehdotuksessa olleet omakotitontit 61.-6 ja 66.-6 Dominan- ja Seimenaukioiksi.



Dominan aukio



Seimenaukio

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 2,2621 ha, josta tonttien pinta-ala on 1,7527 ha sekä aukioita ja katualuetta 0,5094 ha.

Asemakaavanmuutoksella tontit Yli-Maaria-60.-1 ja 67.-12 jaetaan kumpikin kahdeksaksi erillispientalotontiksi. Jaossa muodostuvien tonttien pinta-alat ovat 955–1487 m².

Asemakaavanmuutoksessa korttelialueet merkitään erillispientalojen korttelialueiksi (AO-1). Korttelin 101 kerrosluvuksi merkitään I ja korttelin 102 kerrosluvuksi lu1/2. Korttelialueilla 101 ja 102 asuinrakennusten rakennusoikeudeksi merkitään 200 m² ja talousrakennuksille 50 m². Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Korttelin 101 alueella kattokaltevuuden on oltava 1:2,5 ja korttelissa 102, 1:1,5.

Tonttien Yli-Maaria-60.-1 ja 67.-12 nykyinen rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.4$ ja on yhteensä 7496 m². Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeus on 4000 m². Rakennusoikeuden vähennys muutosalueella on yhteensä 3496 m².

AO-1 -korttelialueella on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavanmuutos poistaa kerrostalorakentamisen ja korvaa sen pientalorakentamisella. Pientalorakentaminen tuo alueelle väljemmän, matalamman rakennuskannan ja vähäisemmät liikennemäärät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 16. päivänä maaliskuuta 2009
Muutettu 15.10.2009 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Maj-Britt Kyllönen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1