

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä huhtikuuta 2007 päivättyä asemakaavakarttaa ”**Hakkiskuja 4**” (3/2007)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	073 VÄTTI	VÄTTI
Kortteli:	3	3
Tontit:	11 ja 12	11 och 12

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 3/2007
Diarionumero 13022-2006

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Linnankatu 34 C, 20100 Turku, p. (02) 2624 111. Valmistelija: kavasuunnittelija Marja Westerlund.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kartassa rajatulla nuolella osoitetulla alueella Vätin kaupunginosassa noin kahden kilometrin etäisyydellä kauppatorilta pohjoiseen Satakunnantien tuntumassa. Alueen pinta-ala on 0,1737ha.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Hakkiskuja 4”.

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tontin 12 ajo-oikeus tontin 11 kautta poistetaan, muutoin alueen asemakaava on tarkoitus säilyttää entisellään.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.3.2007
2. Asemakaavakartta 24.4.2007
3. Tilastolomake 24.4.2007

2 TIIVISTELMÄ

Tontin 11 omistaja Asunto Oy Veräjänkorvantalo on anonut kaavanmuutosta, jolla voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tontin 12 ajo-oikeus tontin 11 kautta poistetaan. Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ole estettä.

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidetiedustelulomakkeen, on lähetetty osallisille kirjeitse 13.3.2007.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue ympäristöineen on tiiviisti rakennettua pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla Maakuntamuseon mukaan ei ole yksittäisiä suojeltavia rakennuksia, mutta jonka ilmeen säilyminen olisi pyrittävä turvaamaan. Tonttien 11 ja 12 kiinteistöt ovat yhtiömuotoisia ja niiden asuinrakennukset ovat valmistuneet v. 1928. Turun paikkatietojärjestelmän mukaan Hakkiskujan varrella olevassa tontin 11 asuinrakennuksessa on 8 asuntoa, joista kaikki ovat asumiskäytössä. Laarismäentien ja Laarispolun kulmauksessa sijaitsevassa melko huonokuntoisessa rakennuksessa on myös 8 asuntoa, joista kuusi tyhjillään. Asuinrakennukset ovat puurunkoisia ja lautaverhottuja, pihapiirien talousrakennukset ovat osittain kivirakenteisia.



NÄKYMÄ SUUNNITTELUALUEELLE SATAKUNNANTIETLÄ

Luonnonympäristö

Tontit 11 ja 12 ovat maastoltaan tasaisia ja ne ovat n. 12 metriä merenpinnan yläpuolella. Niiden piha-alueet ovat pääosin sorapintaisia, osin istutettuja. Alueen puusto koostuu tonttien reuna-alueilla kasvavista lehtipuista.

Palvelut

Suunnittelualue on hyvin palveluiden piirissä. Alue kuuluu Mullintien terveysaseman piiriin, jonne kertyy matkaa n. 1,2 kilometriä. Lukio, peruskoulun ylä- ja alakoulu sekä päiväkotit sijaitsevat n. 500 metrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa löytyy vajaan kilometrin etäisyydeltä ja Länsikeskukseen sekä keskustan palvelut ovat myös hyvin tavoitettavissa. Lisäksi suunnittelualueen kohdalla Satakunnantien toisella puolella sijaitsee huoltoasema.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Tontin 11 eteläosaa rasittaa jätevesiviemäri, jonka suoja-alue ulottuu myös tontin 12 pohjoisosaan, mutta pääasiassa johdot on sijoitettu ympäriöville katualueille.

Liikenne

Suunnittelualueen länsiosaa rajaava Laarismäentie, itäosaa rajaava Hakkiskuja sekä eteläosaa rajaava Laarispolku ovat melko kapeita, asvaltoituja tonttikatuja, jotka ovat alueellisen pysäköintikiellon vaikutuspiirissä. Kaduilla on voimassa aluopeusrajoitus 40 km/h eikä niiden varteen ole rakennettu erillisiä jalkakäytäviä. Lähietäisyydellä sijaitsevalla Satakunnantiellä kulkee useita Turun paikallisliikenteen bussilinjojen reittejä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu, joka aiheutuu Satakunnantien liikenteestä, on alueen suurin häiriötekijä. Satakunnantien liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on tällä hetkellä lähes 20 000 ajoneuvoa / vrk ja arvio vuoteen 2020 mennessä on 27 000 ajoneuvoa / vrk. Vilkkaasta liikenteestä johtuen Satakunnantietä lähimpänä olevat tontit ovat 60 db(A):n ja osin jopa 70 db(A):n melualueella.

Saviperäisestä maaperästä johtuen suunnittelualueen ja sen ympäristön maaperä on altis tärinälle, jota saattaa aiheuttaa mm. raskaiden ajoneuvojen liikenne Satakunnantiellä. Tiedossa ei ole, että suunnittelualueella olisi ollut maaperää pilaavaa toimintaa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista. Alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm. olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu maankäytön tehostamisalueeksi, palvelujen ja hallinnon alueeksi tai kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa 13.11.2004 vahvistetussa asemakaavassa, A34/2003, suunnittelualue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavan A34/2003 mukaisesti on tonttijako tontin 11 osalta hyväksytty 3.1.2005 ja tontin 12 osalta 19.12.2005. Tontti 12 on jo myös merkitty kiinteistörekisteriin 28.12.2006.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 6.3.2007.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutos on tullut vireille tontin 11 omistajan, Asunto Oy Veräjänkorvantalons, anomuksesta. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua tontin 12 ajo-oikeutta tontin 11 kautta on anottu poistettavaksi. Kaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana ja muutoksen luonteen vuoksi laaditaan vain yksi vaihtoehto.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset ja vireilletulo

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueen maanomistajat, asukkaat, käyttäjät ja yritykset
- Turkuseura ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., aluekumppanuus / Länsikeskus
- viranomaiset ja lausunnonantajat: Kiinteistölaitos, Turku Energia Oy, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimisto

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on 13.3.2007 tiedotettu osallisille lähettämällä heille ilmoituskirje kaavanmuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn asemakaavanmuutos-hankkeeseen saatiin yksi kirjallinen mielipide sekä kolme suullista yhteydenottoa. Yleisesti mielipiteissä haluttiin alueen rakennusoikeuksien ja -korkeuksien säilyvän entisellään ja tärkeäksi nähtiin, että kulkuyhteys naapuritontin kautta poistetaan.

Lausunnot ja nähtävilläolo

Koska asemakaavanmuutos koskee melko tuoretta 28.9.2004 hyväksyttyä asemakaavaa, jonka yhteydessä on pyydetty lausunnot mm. Turku Energia Oy:ltä, Turun maakuntamuseolta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimistolta on nähty tarpeettomaksi pyytää näiltä tahoilta lausuntoa nyt vireillä olevasta vähäisestä kaavanmuutoksesta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta, päivätty 24.4.2007, pyydetään lausunnot vain ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta, Kiinteistölaitokselta sekä Vesilaitokselta samanaikaisesti kun asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Turun yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu maankäytön tehostamisalueeksi, palvelujen ja hallinnon alueeksi tai kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, mutta alueen rakennuskannan yhtenäinen mittakaava ja kiinteistöjen pääsääntöisesti hyvä kunto puoltavat alueen säilyttämistä nykyisen kaltaisessa asumiskäytössä ja muutoinkin lähes ennallaan myös tonttiliittymien osalta siten että ympäristö ei merkittävästi muutu. Myös alueelta saatujen mielipiteiden mukaan alueen halutaan säilyvän entisenkaltaisena.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



NÄKYMÄ LAARISMÄENTIeltä TONTTien 11 JA 12 RAJA-ALUEELLE, JOLTA AJOYHTEYS POISTETAAN

Asemakaavanmuutos perustuu kaavassa A34/2003 tehtyihin hyväksi nähtyihin ratkaisuihin, kuten mm. tontin 12 talousrakennuksen rakennusalan sijoittaminen kiinni Laarispolkuun, jolloin varsinainen piha-alue sijoittuu tontin vähiten melulle alttiiseen osaan. Varsinainen muutos voimassa olevaan kaavaan nähden onkin kaavanmuutosanomuksen mukaisesti tontille 12 tontin 11 kautta esitetyn ajoyhteyden poistaminen, koska ympäristössä olevilla kaduilla on aluepysäköintikielto ja tonttiliittymä esitetystä paikasta ahtauttaisi ja vaikeuttaisi tontin 11 autopysäköinnin järjestämistä ja koska tontille 12 liittymisen on mahdollista järjestää myös suoraan joko Laarismäentieltä tai Laarispolulta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,1737 ha. Kaavanmuutoksessa alue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A/s). Kaavanmuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 880 kerrosalaneliömetriä, jolloin aluetehokkuus on $e_a = 0,51$. Asemakaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

5.3 Aluevaraukset

A/s = Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1 3/5 ja rakennusalat on merkitty olevia asuinrakennuksia myötäillen. Rakennusaloille on osoitettu nuolella ne sivut, joihin rakennukset on rakennettava kiinni. Rakennusalojen ulkopuolelle saa ulottaa kuisteja, katoksia sekä portaita. Sisäänkäynnit tulee rakentaa pihan puolelle. Korttelialueella olemassa olevat rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla. Tontin 12 asuinrakennuksen kadunpuoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 34 dBA.

Alueella ennen 1.1.2004 olleet asuinrakennukset voidaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennuksen vaipan sisällä rakennusoikeuden rajoittamatta. Rakennuksia peruskorjattaessa tulee niiden ulkonäkö merkittävine yksityiskohtineen säilyttää. Mikäli rakennuksessa on aiemmin suoritettu tämän periaatteen vastaisia muutoksia, on ne pyrittävä saamaan ennalleen tai korjaamaan rakennukseen soveltuvalla tavalla.

Uudisrakentamisen tulee koon, korkeuden, muodon, mittasuhteiden, aukituksen, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien suhteen sopeutua alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Huomiota on kiinnitettävä katujulkisivujen yhtenäisyyteen ja erityisesti ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusasemaan, jonka tulee olla vähintään 1 metri maanpinnan yläpuolella. Yksikerroksisen ullakollisen päärakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 6,5 metriä. Päärakennusten julkisivuissa tulee olla yhdensuuntainen laudoitus joko vaakalauta tai peiterimoitettu pystylaudoitus. Osittain maan päällä näkyvät julkisivut ja sokkelit on rapattava. Rakennusten julkisivuissa ja vesikatoissa tulee käyttää perinteisiä värejä. Kaikissa ikkunoissa tulee noudattaa alueella vastaavissa julkisivun osissa käytettyjä vallitsevia ikkunatyyppejä ja -muotoja. Kattoikkunoita voidaan rakentaa vain vesikaton pihanpuoleiselle lappeelle. Rakennusten kattokulman tulee olla 30 astetta ja vesikattomateriaalina tulee käyttää tiiltä tai saumattua peltiä.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusalat yksikerroksisia 50 kerrosalaneliömetrin suuruisia talousrakennuksia varten. Talousrakennukset tulee rakentaa arkkitehtuuriltaan päärakennukseen soveltuvalla tavalla ja niiden julkisivut tulee rapata tai niiden tulee noudattaa päärakennuksen tai viereisen jo rakennetun talousrakennuksen julkisivuratkaisua. Vierekkäisten tonttien talousrakennukset tulee sijoittaa kiinni toisiinsa ja niihin tulee rakentaa pulpettikatot, jonka kattokulma on 30 astetta. Tontin 12 talousrakennus on rakennettava kiinni korttelin rajaan.

Tonttien kadunvarsien aitaamisessa tulee noudattaa vallitsevaa perinteistä rakennustapaa ja piharakenteissa tulee käyttää perinteisiä materiaaleja eikä laajoja asvaltti- tai betonikivipinnoitteita sallita. Tonttien kadunpuoleisille osille on merkitty istutettavat alueenosat ja tontin 11 eteläosaan ja tontin 12 pohjoisosaan on merkitty viemäriaraste. Tontin 12 Laarispolun puoleinen asuinrakennuksen päädyistä jatkuva raja on varustettava meluaidalla ja tarvittaessa porteilla, joiden tulee olla vähintään 2 metriä korkeita tontin puoleisesta katualueen reunasta mitattuna. Meluaita portteineen on lautaverhottava ja niiden rakenteen ilmaääneneristävyyden tulee olla vähintään 25 dBA. Tonteille tulee osoittaa yksi autopaikka asuntoa kohden.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Asumiseen ja ympäristöön

Ajorasitteen poistaminen parantaa tontin 11 käyttömahdollisuuksia. Kaavanmuutos tukee alueen asuin- ja talousrakennusten kunnossapito-, perusparannus- ja uudisrakennushankkeita, joiden myötä alueen viihtyisyys ja asumisolosuhteet entisestään paranevat. Meluaidan rakentaminen hiljentää piha-alueiden melutasoa, mutta muuttaa samalla Laarispolun alkupään katunäkymää suljetummaksi. Alueen säilyttäminen lähes nykyisellään edesauttaa myös siellä olevan luonnonympäristön säilymistä.

Liikenteeseen

Kaavanmuutos ei aiheuta muutoksia liikennemääriin eikä edellytä olevan katuverkon osalta lisätoimenpiteitä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Satakunnantieltä kantautuva liikenteen melu ja raskaan liikenteen aiheuttamalle tärinä tulee ottaa huomioon alueen rakennusten rakenteissa sekä pihojen sijoittelussa. Ja koska alueen talot on todennäköisesti suurimmaksi osaksi perustettu saviperäiselle maaperälle ilman paalutusta, tulee uudisrakennusten perustamisvaiheessa huolehtia, etteivät lähiympäristön asuinrakennukset altistu tärinälle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tonttien haltijat voivat aloittaa kaavanmuutosalueella olevien kiinteistöjensä korjaus-, muutos- ja/tai uudisrakentamistoimet kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 24. päivänä huhtikuuta 2007

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija

Marja Westerlund