

PÄÄSKYVUORENKATU 17
SelostusDiaarinumero: 13274–2020
Asemakaavatunnus: 14/2023**Asemakaavanmuutos**

14.9.2023

Muutettu 3.11.2023

Kaupunginosa: 012 Itäharju

Osoite: Pääskyvuorenkatu 17



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä syyskuuta 2023 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Pääskyvuorenkatu 17 (14/2023)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	24 (osa)	24 (del)
Tontti:	1	1

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	24 (osa)	24 (del)
Tontit:	28 ja 29	28 och 29

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
012-24.-28 ja 29

Asemakaavanmuutos on laadittu:

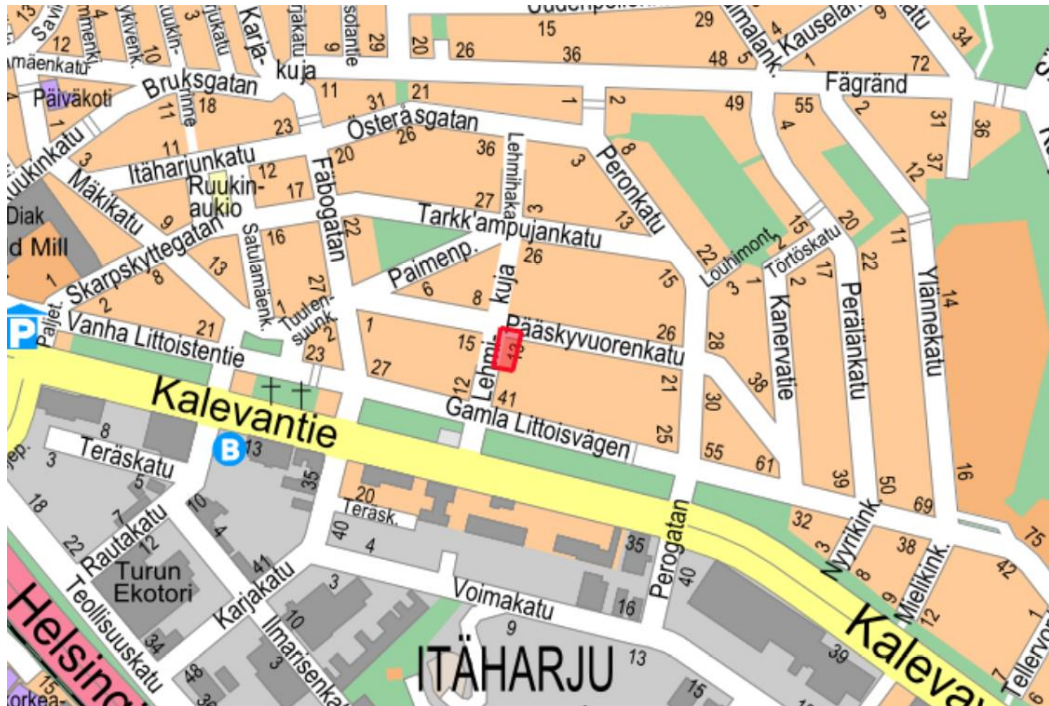
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (christiane.eskolin@turku.fi), arkkitehtiharjoittelija
Lila Hopia (lila.hopia@turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Itäharjun kaupunginosassa pientaloalueella Pääskylvuorenkadun ja Lehmikuja kulkussa lähellä Kalevantietä ja Kalevanpuistoa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ilmoituskirje vireilletulosta 14.6.2023
2. Asemakaavakartta 14.9.2023
3. Tilastolomake 14.9.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	14.6.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	17.6.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	2.10.-31.10.2023
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa tontti jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi ja muodostetaan uudelle tontille rakennusoikeutta siten, että sille on mahdollista rakentaa omakotitalo.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan kaavan tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Itäharjun pientaloalueen itälaidalla ja muutos Itäharju-24. korttelin tonttia 1. Tontin naapuruston rakennuskanta koostuu pientaloista ja varasto/autokatosrakennuksista. Asuinrakennus on valmistunut 1940-luvun loppupuolella, mahdollisesti aiemminkin. Lisäksi tontin itärajalla sijaitsee noin 50 k-m²:n suuruisen hallirakennus. Asemakaavanmuutosalue on maastoltaan tasainen ja siinä kasvaa muutama suurehko puu sekä pensaita.

Suunnittelualue rajautuu Lehmikujaan ja Pääskyvuorenkatuun. Tonttia rajaavat katualueet ovat sorapintaisia. Muilta sivuilta tontti rajautuu kahteen omakotitalotonttiin. Asuinrakennus sijaitsee kuuden metrin päästä tontin rajoista kaavan mukaisesti. Puut ja pensaat reunustavat tonttia. Maastonmuodoiltaan tontti on tasainen.

Tontin eteläosassa, hallirakennuksen vieressä, on asfalttialue, joka on pinta-alaltaan noin ¼ tontin kokonaisalasta. Asfalttialueen reunalla on sähkötolppia autoja varten. Aikoinaan kiinteistön entinen omistaja on käyttänyt aluetta rakennuskoneiden säilyttämiseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1406 ha.



Kuva 2. Katunäkymä Pääskyvuorenkadun ja Lehmikujan risteysalueelta.



Kuva 3. Pääjulkisivu Pääskyvuorenkadulle.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen kasvillisuus on puutarhamaista ja runsasta. Tontin piha on vihreä lukuun ottamatta tontin eteläosan asfaltoitua aluetta. Tontilla on lehtipuita ja sitä reunustavat pensasaidat. Tontilla on yksi iso vaahtera ja yksi iso tammi, jotka ovat silmämääräisesti arvioituna hyväkuntoisia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee pientaloalueella, jolla rakentaminen on matalaa ja väljää. Suurin osa alueen rakennuksista on puolitoistakerroksisia, joka luo alueelle ominaisen ja yhtenäisen ilmeen. Tontti on osa arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Tontin omakotitalo on vuonna 1947 rakennettu rintamamiestalo ja se edustaa perinteistä 1950-luvun pientaloalueen rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen kunnallistekniikka sijaitsee katualueilla.

Tontin eteläosassa on hulevesiputki, jonka kunnosta ei ole tietoa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Liikenne

Tonttia reunustaa Pääskyvuorenkatu ja Lehmikuja, joista jälkimmäinen on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

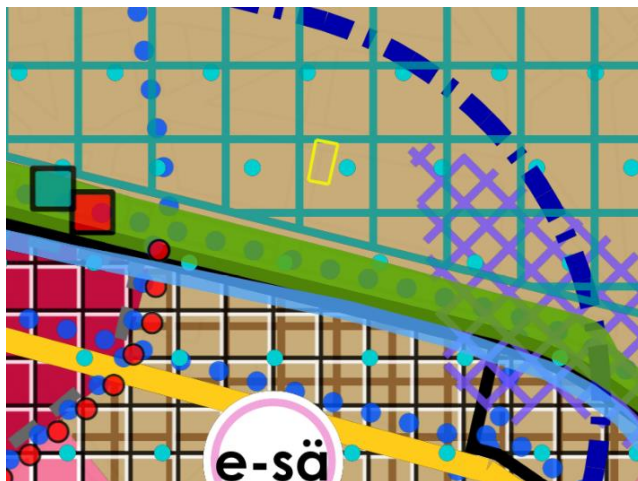
3.1.7 Tekninen huolto

Tekninen huolto sijoittuu tontin ulkopuolisille katualueille. Kiinteistön vesihuollon liitoskohdat sijaitsevat Pääskyvuorenkadulla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä yleiskaavassa 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) alue on osa asuinalueita sekä arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta.

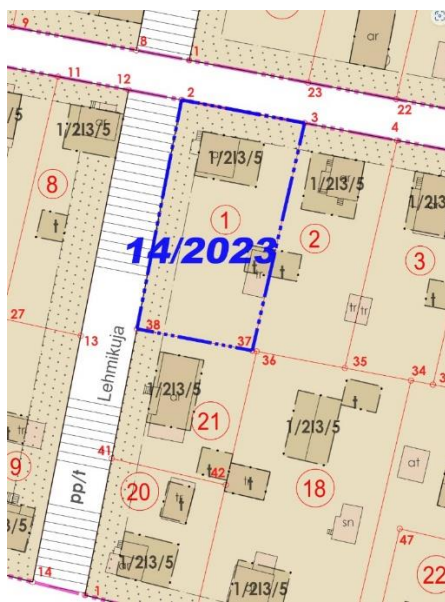


Kuva 4. Ote yleiskaava 2029:stä.

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava (12/1982) on tullut voimaan 19.2.1990. Asemakaavassa suunnittelualue on osa erillispientalojen korttelialueesta. Tonttia rajaava Lehmikuja on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Lehmikujaan ja Pääskyvuorenkatuun rajatuvat tontinosat on määrätty istutettavaksi alueen osaksi.

Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala, jonne saa rakentaa 180 asuntokerrosalaa, 40 työtilojen kerrosalaa ja 30 autosuojan ja taloustilojen kerrosalaa. Kerros-luku on 1. Asemakaavassa murtoluku (1/2) roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Murtoluku (3/5) roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti Itäharju-24.-1 on 19.2.1990 voimaan tulleen kaavan mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.5.1968. Tontin pinta-ala on 1406 m².

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 7.9.2023.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu kiinteistön omistajan tekemään aloitteeseen, jossa esitettiin Pääskyvuorenkatu 17 tontin jakamista kahdeksi erilliseksi pientalotontiksi.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy ja Turun Vesihuolto Oy.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Turun kaupungin tavoitteena on kasvattaa kaupungin omakotitonttivarantoa tiivistämällä kaupunkirakennetta valmiina olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Kaavanmuutos myös edistää kestävästä kehitystä ja noudattaa voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Pyrkimyksenä on, että uusi tontti noudattaa alueen ominaista ja tunnistettavaa kaupunkikuvallista ilmettä. Aloitteen tekijän tavoitteena on omakotitontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.6.2023. Ilmoitus kaavan valmistelusta lähetettiin osallisille kirjeitse 14.6.2023.

4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.6.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi.

Turku Energia Sähköverkot Oy ilmoitti 29.6.2023, että heillä ei ole huomautettavaa Pääskyvuorenkatu 17:n kaavanmuutoksesta.

4.4.3 Lausunnot

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla 2.-31.10.2023.

Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Digita Oy:ltä ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta pyydettiin lausunnot 14.9.2023 päiväystä kaavaehdotuksesta 31.10.2023 mennessä.

Turun Vesihuolto Oy antoi 2.10.2023 lausunnon, jossa todetaan, että molempien tonttien liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Pääskyvuorenkadulla.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen lausui 3.10.2023 ettei kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei se anna lausuntoa asiassa.

Lausuntojen johdosta ei ole tarvetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 2.-31.10.2023. Muistutuksia ei jätetty.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla muutetaan 19.2.1990 voimaan tullutta Itäharjun kaupunginosassa sijaitsevaa asemakaavaa (12/1982) siten, että tontti jaetaan kahtia muodostaen kaksi keskenään saman kokoista tonttia, joissa on sama määrä rakennusoikeutta. Asemakaavalla muodostuu kaksi uutta tonttia, joiden numerot ovat 28 ja 29.

Alue on erillispientalojen korttelialue. Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla symmetrinen satulakatto ja kattokaltevuuden 30 astetta. Tontilla sijaitsevat hyväkuntoiset puut tulee säilyttää. Tontin rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään 1/2 jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella kuten reikäkivi, nurmikko tai vastaava.

Tonttien Pääskyvuorenkatuun ja Lehmikujaan rajautuvilla sivuilla on istutettavaa aluetta 6 m tontin reunasta. Tonteille osoitetaan rakennusala, jonka sivuista osa on 4 m päästä tontin rajoista ja osa rajautuvat istutettavan alueen osaan. Tonttien asuinrakennukset on rakennettava rakennusalan istutettavan alueen osaan rajautuviin sivuihin kiinni.

Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala, jonne saa rakentaa 180 asuntokerrosalaa ja 30 autosuojan ja taloustilojen kerrosalaa. Murtoluku (3/5) roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla alueelle muodostuu yksi uusi pientalon rakennuspaikka.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Kaavamuutoksen vaikutukset voidaan arvioida vähäisiksi.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksessa uudelle muodostuvalle tontille osoitetaan rakennusala, johon uusi asuinrakennus aikanaan rakentuu. Tältä osin olemassa oleva kasvillisuus häviää. Kaavamuutos ottaa kaavamerkinnöin huomioon myös luontoarvot määräämällä säilyttämään hyväkuntoiset puut sekä huolehtimaan siitä, että rakentamaton alue säilyy kasvillisuudella.

5.6.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavanmuutos ei vaikuta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön merkittävästi.

5.6.5 Liikenne

Uudisrakentamisen seurauksena Pääskyvuorenkadun ja Lehmikujan liikenne ei lisäännä merkittävästi.

5.6.6 Tekninen huolto

Tonttien vesihuollon liitoskohdat sijaitsevat Pääskyvuorenkadulla. Kaavan muuttuessa uuden muodostuvan tontin 29 vesihuolto saatetaan joutua osoittamaan tontin 28 läpi vesihuolto -rasitteena. Uuden muodostuvan tontin 29 eteläpäässä on vanha yhden pintavesikaivon kuivatusputki painanteeseen/ojaan Lehmikujalle, jonka nykyisestä tilanteesta ei ole varmuutta. Hulevesiputki kulkee todennäköisesti hyvin lähellä maanpintaa. Putkelle ei ole määritelty asennusvuotta ja se on todennäköisesti vanha ja sen kunnosta ei ole tietoa. Jos hulevesiputkeen tulee liitettäväksi muita putkia, pitää sen kunto ja korkeustiedot tutkia.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutos ei tuota ympäristöön häiriötekijöitä.

5.6.8 Ilmastovaikutukset

Asemakaavanmuutos ei aiheuta merkittäviä ilmastovaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 14. päivänä syyskuuta 2023
Muutettu 3.11.2023

va. kiinteistökehityspäällikkö maankäyttöjohtajan varahenkilö	Heikki Häkli
--	--------------

Kaavoitusarkkitehti	Christiane Eskolin
---------------------	--------------------

Arkkitehtiharjoittelija	Lila Hopia
-------------------------	------------