

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä tammikuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. ”**Riippakoivunkatu**” (48/2003)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Kortteli:	4	4
Tontti:	1	1

### Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Kortteli:	4	4
Tontti:	1	1

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 48/2003

Diarionumero: 13342-2003

Kaavan nimi: Riippakoivunkatu

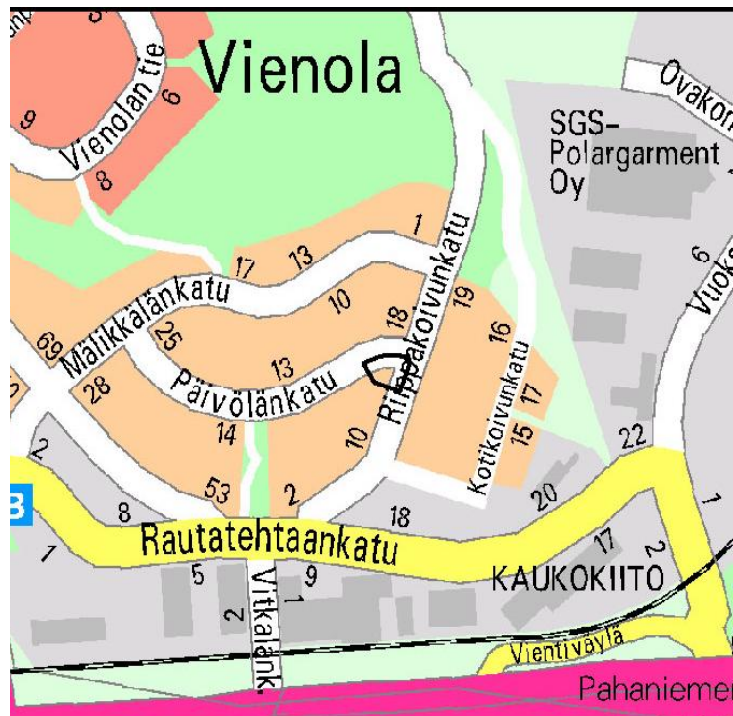
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 1.12.2003.

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

Valmistelija: suunnitteluavustaja Virpi Salminen (virpi.salminen@turku.fi).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Pahaniemen kaupunginosassa. Alue sijaitsee n. 3 kilometrin etäisyydellä Turun keskusta-alueelta länteen. Kaava-alue on Riippakoivunkadun ja Päivölänkadun risteykseen rajautuva kulmatontti. Kaava-alueen pinta-ala on 0,1146 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu tontin vuokraajien anomukseen. Kaavan tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta vastaamaan tontin nykyistä käyttöä.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 27.1.2004.
2. Tilastolomake 27.1.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.12.2003.

## 2 TIIVISTELMÄ

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 1.12.2003. Asuin- ja liikeraennusten korttelialue (ALK) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Kaavamutoksella vahvistetaan nykytilanne.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue, jonka pinta-ala on 0,1146 ha, sijaitsee Pahaniemessä pien- talovaltaisella asuntoluueella.

## **Luonnonympäristö**

Suunnittelualue sijaitsee vanhalla omakotialueella. Maasto on jyrkkää, kallioista, kasvullisuudeltaan melko rehevää, vanhaa pientaloaluetta, jonka korkeusasema on n. +14 metristä n. +18 metriin. Suunnittelualan rajalla osin alueen sisällä on vanhoja lehtipuita.

## **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue ja ympäristö on rakennettua omakotialuetta, joka pääosin on ns. I1/2 -kerroksisia taloja. Suunnittelualan asuinrakennus on rinteessä, jonka kellari on osittain maanpinnan yläpuolella.

Julkisivumateriaalit vaihtelevat, mutta rakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleita.

Kaavamuutosalueen rakennukset on rakennettu 50-luvun vaihteessa ja osin 50-luvun lopulla. Asuinrakennus on I1/2 -kerroksinen, julkisivut peittomaalattua lautaa. Yksikerroksinen talousrakennus on myös maalattua lautaa.

### **Tekninen huolto**

Alueen yhdyskuntateknisen huollon johtoverkostot ovat valmiiksi rakennetut ja sijaitsevat katualueilla.

## **Maanomistus**

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa ja vuokrattuna muutoksen hakijoille joulukuun 31. päivään 2050.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Seutukaava/ Maakuntakaavaehdotus**

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä (1994) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten (A).

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

## **Yleiskaava**

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 (Kv. 18.6.2001) suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta.

## Asemakaavat

Muutosalueella on voimassa 14.2.1950 vahvistettu asemakaava, jossa alue on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta ALK, jonka rakennusoikeus on 340 m<sup>2</sup>.

Lähiympäristö on pääosin erillispientalojen aluetta (AO). Tontti sijaitsee korttelin kulmassa.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

## Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002).

## Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 4 tontille on tehty tonttijako 31.3.1948. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 31.12.1955.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 24.11.2003.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu Pahamiemen kaupunginosan, 4. korttelin, tontin 1 vuokraajien anomukseen tontin käyttötarkoituksenmuutoksesta.

### 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/ Pahamiemen omakotiyhdistys, Pahamiemen aluekumppanuus, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistölaitos, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Vesilaitos, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

#### Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mielipidekyselylomakkeen on lähetetty kirjeitse osallisille 1.12.2003.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ympäristö- ja kaa-voitusviraston rakennusvalvontatoimistolta ja Kiinteistölaitokselta.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet noudattavat seutukaavan, maakuntakaavaehdotuksen ja yleiskaavan periaatteita. Asemakaavanmuutos on ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan aluevarauksen 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. Kaavaehdotus muuttaa alueen käyttötarkoituksen vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) mikä mahdollistaa alueelle useamman asuinrakennuksen ja asunnon. AO-tontilla asuinrakennusten lukumäärä on rajattu yhteen ja sallittujen asuntojen lukumäärä kahteen.

Piha- ja talousrakennuksen rakennusalalle (ath) saa taloustilojen lisäksi sijoittaa työtiloja ja yhden asunnon. Talousrakennuksen rakennusalaa (ath) on suurennettu, jotta autotallin voi toteuttaa nykyisen talousrakennuksen yhteyteen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa alueesta muodostuu asuinpientalojen korttelialue (AP). Muutosalueen pinta-ala on 0,1146 ha. Aluetehokkuus on  $n. e = 0,25$ .

Alueen rakennusoikeus vähenee 50 k-m<sup>2</sup>:llä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei tapahdu muutosta nykyiseen tilanteeseen. Tontti on ollut omakohtialueena, jolloin olemassa oleva tilanne vahvistetaan.

Rakennusten soveltuminen ympäristöön on turvattu kaavamääräyksillä.

## 5.3 Aluevaraukset

### AP = Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialueen tontin koko on 1146 m<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu rakennusala ja -oikeus 210 k-m<sup>2</sup>:n laajuiselle asuinrakennukselle ja erilliselle 80 k-m<sup>2</sup>:n kokoiselle piha- ja talousrakennukselle.

Asuinrakennuksen rakennusala sijoittuu tontille Riippakoivunkadun suuntaisesti nykyisen asuinrakennuksen paikalle.

Kerrosluvuksi asuinrakennuksessa osoitetaan 1/3k I u3/5.

Rakennusoikeutta on tarkasteltu olemassa olevien rakennusten kannalta.

Vanha rakennus on harjakattoinen ja ullakkotilasta on 3/5 määritelty käytettäväksi asuintiloina. Kellarikerroksen kerrosluvussa rakennusoikeudessa on huomioitu rakennuksen sijainti rinteessä.

Piha- ja talousrakennuksessa (ath) kerroskorkeus on I. Piharakennukseen on mahdollista työtilojen lisäksi sijoittaa yksi asunto. Rakennusala on suurennettu, jotta autotallin voi toteuttaa nykyisen talousrakennuksen yhteyteen.

Asuinrakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 6 metriä. Kattomuodon tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus saa olla 30 astetta. Rakennuksen harjan suunta on määrätty Riippakoivunkadun suuntaiseksi.

Rakennusten julkisivuissa tulee pääasiassa käyttää vaaleaa peittomaalattua lautaa tai vaaleaa rappausta.

Tontille on osoitettava 2 autopaikkaa kutakin asuntoa kohti.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Alueen käyttötarkoituksenmuutos ei muuta alueen nykytilannetta.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueita on ennen varattu alueiden lähikauppojen ja muiden liikepalvelujen tarpeisiin, mutta nykyään näille alueille ei ole kysyntää.

Muutosalue on ollut koko ajan asumiskäytössä. AP-alue mahdollistaa myös asunnon piha- ja talousrakennuksen yhteyteen, joka ei AO-alueella ole mahdollista.

Rakennusala on suurennettu ath-alueella, jotta nykyisen rakennuksen yhteyteen voi toteuttaa autotallin.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen on toteutettavissa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 27. päivänä tammikuuta 2004

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Suunnitteluavustaja

Virpi Salminen