

MERITALONTIE 27
Selostus

Diaarinumero: 13674-2021
Asemakaavatunnus: 1/2022

Vaiheasemakaava

7.11.2022

Muutettu 12.12.2022

Kaupunginosa: 054 Haarla

Osoite: Meritalontie 27



VAIHEASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä marraskuuta 2022 päivättyä ja 12.12.2022 muutettua vaiheasemakaavakarttaa **Meritalontie 27 (1/2022)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vaiheasemakaava koskee:

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Kortteli:	62 (osa)	62 (del)
Tontti:	3	3

Vaiheasemakaava on laadittu:

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tito Tunnela ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Vaiheasemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä.
Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Vaiheasemakaava laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Haarlan kaupunginosassa, Meritalontien varrella, Hirvensalon saaren eteläpuolella.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 7.11.2022, muutettu 12.12.2022
2. Tilastolomake 7.11.2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Sopimus kaavan valmistelutyöstä ”Meritalontie” allekirjoitettu	01.11.2016
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella ja kirjeitse osallisille	20.04.2022
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	14.11-28.11.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	--
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Vaiheasemakaava

Tavoitteena on päivittää ajantasa-asemakaava vastaamaan tontille 13.10.2016 myönnettyllä, ehdollisella poikkeamispäätöksellä (P 2016-65) rakennettua rakennuskantaa.

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä 01.05.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös arviointi rajataan koskemaan kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä.

Muilta osin voimassa olevan asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

2.3 Vaiheasemakaavan toteuttaminen

Vaiheasemakaavan toteuttaminen voi alkaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala kattaa yhden asemakaavan 4/2004 mukaisen rivitalotontin Haاران pientalopainotteisella esikaupunkialueella. Suunnitteluala on luonnonympäristöltään kesantoinen ja sijaitsee suurimmaksi osaksi tasaisella maalla, joskin rakennusten viereinen läntisessä reunassa on lähiojaan viettävää.

Suunnitteluala on liitetty kunnallistekniikan verkostoihin Meritalontien alla kulkevien liitosten avulla. Ajoneuvoliikenteen tonttiliittymä on Meritalontien kautta.

Suunnittelualan pinta-ala on 5795 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöltään suunnittelualue on kesantoa, joskin suurin osa alueesta on ihmisen muokkaamaa. Rivitalojen pihapiireihin on istutettu monipuolisesti tilaa rajaavia ja näköyhteyksiä estäviä kasveja. Asuntojen takapihoilla on nurmea. Alueen läntinen reunakaistale on kesantoista hulevesien valuma-alueetta, jolla viihtyy järviruokoa.

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläosia reunustavat naapurien, Meritalontie 25:n ja Meritalontie 29:n, pihaistutukset. Pihaistutuksien kasvisto koostuu suurimmaksi osaksi purppuraheisiangervoista, kuusista ja tuijista.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Voimassa oleva osayleiskaava

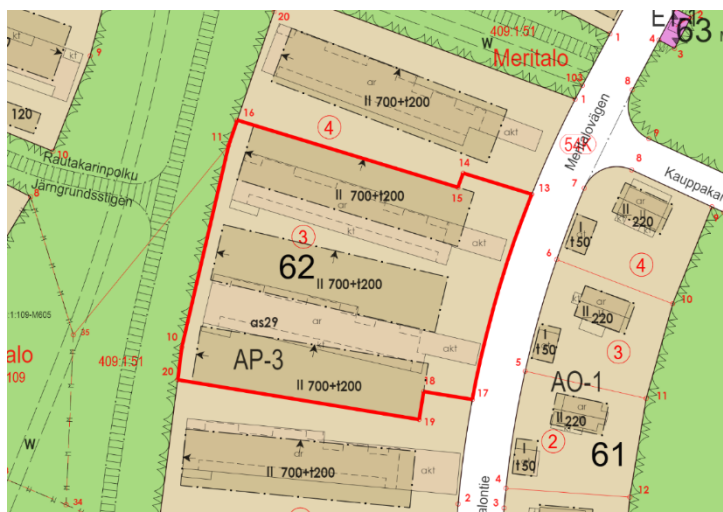
Oikeusvaikutteinen Hirvensalon osayleiskaava 2020 on tullut voimaan 11.12.2021. Osayleiskaavassa alue on pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), jolle voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on rajattu sinisellä viivalla.

3.2.2 Asemakaava

Vaiheasemakaavan alueella voimassa oleva asemakaava 4/2004 on tullut voimaan 8.8.2009. Asemakaavassa alue on osoitettu Kytkeytyjen asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-3).



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Kuvassa esiintyy myös alueen tonttinumerot sekä olemassa olevat rakennukset.

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

Suunnittelualue on asemakaavassa 4/2004 oma, yhtenäinen kiinteistönsä. Vaiheasemakaavan yhteydessä ei tehdä tonttijakoa.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 26.10.2022.

3.2.6 Selvitykset

Alueella on tehty luontoarvojen inventointi vuonna 2000.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Vieressä oleva Meritalontie 29 on myös rakennettu poikkeusluvalla. Tämä ei kuitenkaan ole vaatinut vaiheasemakaavan tekoa.

4 VAIHEASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Vaiheasemakaavan suunnittelun tarve

Vaiheasemakaavan laadinta perustuu rakennuttajan 13.10.2016 saamaan ehdolliseen poikkeamispäätökseen (P 2016-65), jossa haetut poikkeukset koskevat asemakaavassa osoitettua kerroslukua, rakennusten sijoittelua, rakennusalan rajojen ylityksiä, sekä asuntomäärää ja tonttiliittymien määrää. Vaiheasemakaavalla muutetaan ajantasa-asemakaavaa vastaamaan edellä mainittujen poikkeusten mukaan toteutettua rakennuskantaa.



Kuva 4. Asemapiirros tontin uudisrakentamisesta. Alue on toteutettu tämän suunnitelman mukaan. (Arosuo Arkkitehdit Oy)

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. Kaavan osallisiksi on määritetty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry / Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Hirvensalon omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, sekä Kaupunkiympäristön asiantuntijat

4.3 Vaiheasemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on päivittää ajantasa-asemakaava vastaamaan tontille 13.10.2016 myönnettyllä, ehdollisella poikkeamispäätöksellä (P 2016–65) rakennettua rakennuskantaa. Vaiheasemakaavalla muutetaan 22.06.2009 voimaan tullutta Haarlan (4/2004) asemakaavaa seuraavalla tavalla:

- Rakennusalojen lukumäärä vähenee kolmesta (3) kahteen (2), rakennusoikeus per rakennusala säilyy sellaisenaan (700 + t200 k-m²).
- Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 2700 k-m²:sta 1800 k-m²:een.
- Kahden jäljelle jääneen rakennusalan sijaintia muutetaan seuraavalla tavalla:
 - Rakennusala A (pohjoisempi rakennusala) ei enää sijaitse kiinni tontin pohjoisreunassa, vaan se on noin 8 metriä etelämpänä.
 - Rakennusala B (eteläisempi rakennusala) ei enää sijaitse tontin keskiosassa, vaan se on noin 14 metriä etelämpänä.
- Kaava-alueelle määrätään enimmäismäärä muodostettaville asuinhuoneistoille (as 12) rakennetun rakennuskannan tilanteen pohjalta.

Muutokset perustuvat Hirvensalon Talonrakennus Oy:n esittämiin rakennuslupakuviin (853-2016-364).

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös selvitykset ja vaikutusten arviointi rajataan koskemaan kyseisten asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä. Muilta osin tontin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Turun Ympäristötoimiala / kaupunkisuunnittelu allekirjoitti sopimuksen kaavan laadintatyöstä 1.11.2016.

4.4.2 Vireille tulo

Vaiheasemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.4.2022. Ilmoituskirje kaavan vireille tulosta lähetettiin osalliselle 2.5.2022.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 25.05.2022 mennessä. Näitä saatiin yksi.

Mielipide 1, Uniko – Isännöintipalvelut Oy, 28.04.2022:

- Tiedusteli ilmoituskirjeen merkitystä ja vaiheasemakaavan vaikutuksia.
- Ei vastusta vaiheasemakaavaa, mikäli se ei vaikuta nykytilanteeseen.

Kaavoituksen vastine:

- Vaiheasemakaava ei vaikuta nykytilanteeseen.
- Olemassa olevaa rakennuskantaa ei muuteta, vaan ajantasa-aseamakaavaa päivitetään olemassa olevaan rakennuskantaan vastaavaksi.

4.4.4 Lausunnot

7.11.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Samaan aikaan kaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä.

Turku Energia Oy:

- Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Turun Vesihuolto Oy:

- Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

- Puoltaa vaiheasemakaavaehdotusta ja toteaa, että pelastusyksiköllä operoinnin tulee olla mahdollista onnettomuustilanteessa kaava-alueella.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

- Huomautti lausunnossaan, ettei vaiheasemaakaavassa ollut määräyksiä pyöräpysäköintiin liittyen.

Kaavoituksen vastine:

- Kyseessä on vaiheasemakaava, jolla päivitetään ajantasa-asemakaavaa vastaamaan paremmin rakennettua tilannetta takautuvasti.
- Naapuruston yhtenäisyyden säilyttämiseksi uusia yleismääräyksiä ei oteta mukaan.
- Pyöräpysäköintimääräykset tullaan huomioimaan uusissa kaavoissa.

Rakennusaloja kasvatetaan itäiseen tonttirajaan kiinni, jotta rakennetut autokatokset jäävät rakennusalojen sisään.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.11.- 28.11.2022 välisenä aikana.

Muistutus 1, Uniko – Isännöintipalvelut Oy 22.11.2022:

- Tiedusteli mahdollisuutta muuttaa kaavan rajausta ja kiinteistörajaa siten, että naapurikiinteistöön toteutettu, rajan yli mennyt parkkipaikka-asfaltointi ei enää olisi vaiheasemakaava-alueen sisällä.

Kaavoituksen vastine:

- Vaiheasemakaavan yhteydessä ei tehdä kiinteistörajamuutoksia, joten toteutunutta asfaltoinnin aiheuttamaa mahdollista ongelmaa ei vaiheasemakaavalla pystytä muuttamaan.

Muistutuksen perusteella kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa.

5 VAIHEASEMAKAAVAN KUVAUS**5.1 Vaihekaavan rakenne ja mitoitus**

Vaiheasemakaavalla muutetaan 8.8.2009 voimaan tullutta Iso-Haarla I:n asemakaavaa (4/2004) siten, että korttelin 62 tontin 3 rakennusalojen määrä vähennetään kolmesta (3) kahteen (2) ja jäljelle jääneitä aloja siirretään siten, että ne vastaavat poikkeamispäätöksellä (P 2016-65) rakennettua rakennuskantaa. Kerroslukumääräykset säilyvät ennallaan, samoin rakennusoikeuden määrä per rakennusala. Rakennusalojen koko kasvaa itäiseen tonttirajaan kiinni.

Rakennusoikeuden kokonaismäärä vähenee 2700 k-m²:sta 1800 k-m²:een.

Muilta osin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

5.2 Vaihekaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan rakennusalat säilyisivät nykyisillä paikoillaan. Vertailukohtaan nähden uusi rakentaminen sijoittuu kahteen massaan kolmen sijaan ja rakennukset ovat keskeemmällä tontilla. Suunnittelualan pihapiirin järjestelyt ovat kokonaisuudessaan viihtyisämpiä ja avonaisempia tämän johdosta, tehden kahden massan ratkaisusta hyvin perusteltavan. Muiden määräysten pysyminen samana takaa korttelin yhtenäisilmeen säilymisen tulevaisuudessa.

Rakennusaloja kasvattaminen itäiseen tonttirajaan kiinni takaa rakennettujen, rakennusoikeuteen laskettavien autokatosten sijoittumisen rakennusalan sisään.

Koska tämä vaihekaava laaditaan takautuvasti rakentamiseen nähden, se ei vaikuta konkreettisesti nykytilanteeseen.

Vaihekaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen väestömäärään tai liikenteeseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 7. päivänä marraskuuta 2022
Muutettu 12.12.2022

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Tito Tunnela