

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä elokuuta 2012 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Palokaarre" (12/2012)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

ASEMAKAAVANMUUTOS:

Kaupunginosa:	015 PÄÄSKYVUORI	SVALBERGA
Kortteli:	4	4
Tontti:	16	16

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-  
onmuutos PÄÄSKYVUORI 4.-40 ja 41

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 12/2012

Diarionumero: 1444-2011

Kaavan nimi: Palokaarre

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 4.6.2012.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kavasuunnittelija Marjatta Tamminen  
(sähköposti: [ykv@turku.fi](mailto:ykv@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Pääskyvuoren kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itä-kaakkoon.

Muutosalue rajautuu saman korttelin tontteihin 8, 9, 11, 15, 17, 30 ja 31 sekä Palometsäntiehen.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,2592 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nykyisen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi/omakotitontiksi. Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi pientalon/omakotitalon rakennuspaikka.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 31.8.2012
- 2) Tilastolomake 31.8.2012

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nykyisen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi/omakotitontiksi ja yhden uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Pääskyvuoren pientaloalueella Littoistentien pohjoispuolella.

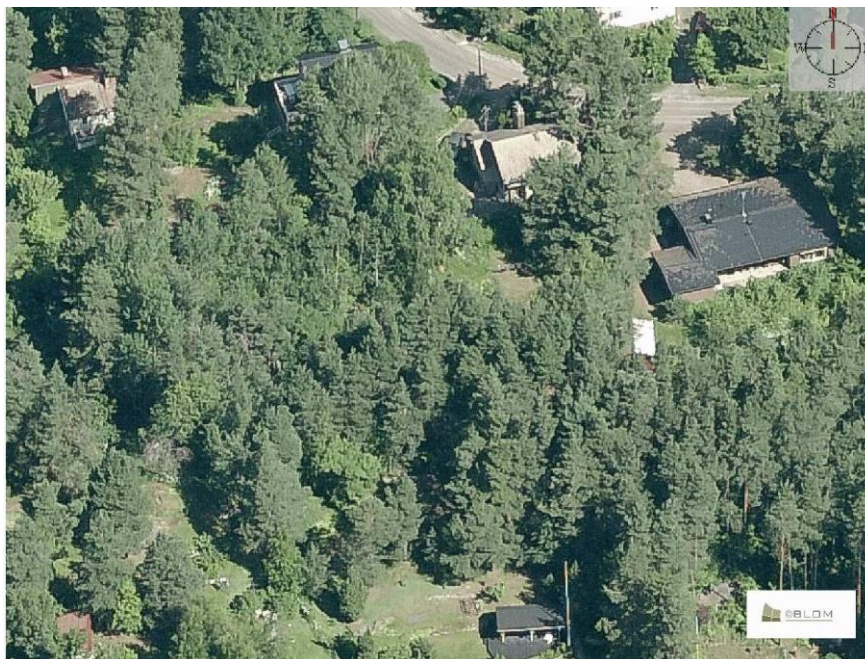
Asemakaavanmuutos koskee Pääskyvuori 4. korttelin tonttia 16. Tontin ai-  
noa rakennus sijaitsee Palometsäntien läheisyydessä tontin kapeimmassa  
kohdassa. Asuinrakennus on noin 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen ja valmistunut  
1950-luvun lopulla.

Asuinrakennuksen ympäristö on hieman kadun pintaa ylemmällä tasolla.  
Kadun laidan läheisyydessä on tukimuuri, korkeimmalta kohdaltaan noin  
1 m:n korkuinen. Tontin alueella maasto laskee Palometsäntieltä koillis-  
lounaissauntaisesti tasolta +35.2 neljä – kuusi metriä naapuritonttien 8, 9 ja  
11 rajalle. Tontilla kasvaa runsaasti puustoa. Puusto muodostuu lehti- ja ha-  
vupuista, joista osa on suurehkoja.

### Ote kantakartasta



### Viistoilmakuva alueesta



### Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosiltaan yhden perheen omakotitaloista. Lähinaapuruston asuinrakennukset ovat pääosiltaan valmistuneet 1940- ja 1970-lukujen välisenä aikana. Uusin taloista on valmistunut 2000-luvulla.

### Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla ka-tualueilla.

## Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisomistuksessa.

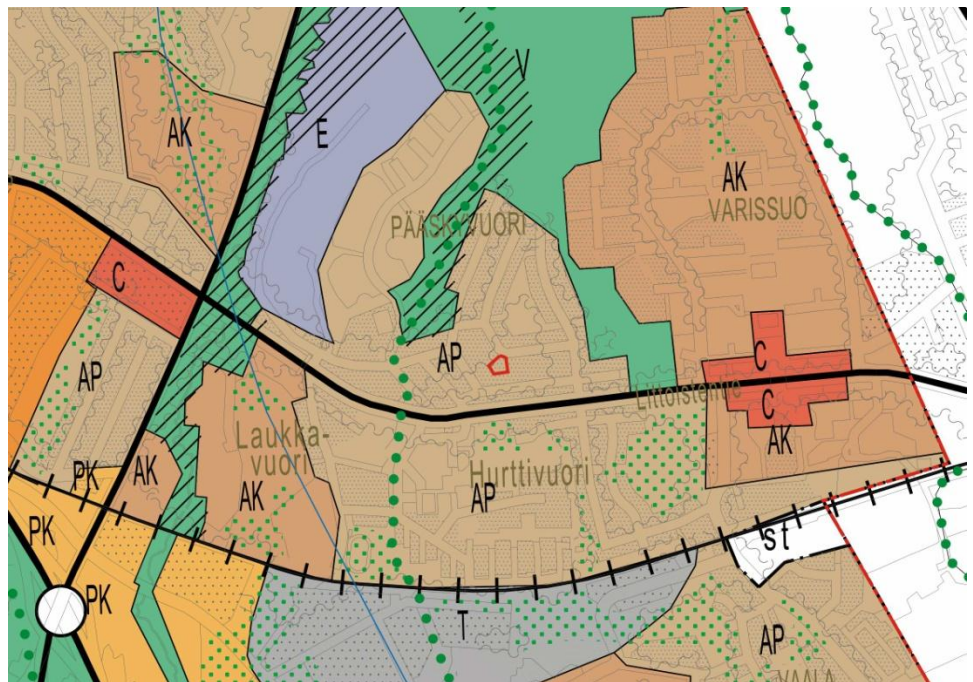
## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, AP. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunnittelualueen lähinaapurusto on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, AP. Pientalovaltaisen asuntoalueen pohjois-, itä- ja länsipuolella on virkistysaluetta, V. Länsipuolella sijaitsevan viheralueen osa on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella. Alueille on merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteys. Tämä on osa Turun itälaidalla sijaitsevaa viheryhteyttä, joka jatkuu Kaarinan kaupungin rajalta Huhkolasta Aura-joen rantaan Hämeentien pohjoispuolelle.

### Ote yleiskaavasta v. 2020



### Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 3/1959 on vahvistettu 29.6.1959. Asemakaavassa alue on osoitettu asuinrakennuskortteliksi (omakotirakennusten-/erillispientalojen korttelialueeksi).

Nykyisen asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen.

Tontin nykyisessä asemakaavassa kadun puoleisen tontin rajan ja rakennusalan väliin on osoitettu rakentamatta jätettävä istutettava tontinosa, jonka tontinhaltijan on istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Asuinrakennuksen rakennusala rajautuu kahdelta sivultaan istutettavaan tontinosaan. Talousrakennuksen rakennusala sijaitsee tontin kaakkoiskulmassa naapuritontin 17 rajalla. Asuinrakennuksen rakennusala on kooltaan 15 x 10 m ja talousrakennuksen 8 x 4 m. Nykyinen asuinrakennus sijaitsee pääosiltaan rakennusosalalla, ylittäen vähäisessä määrin rakennusalan itä- ja etelärajaa (enimmillään n. 1,5 m).

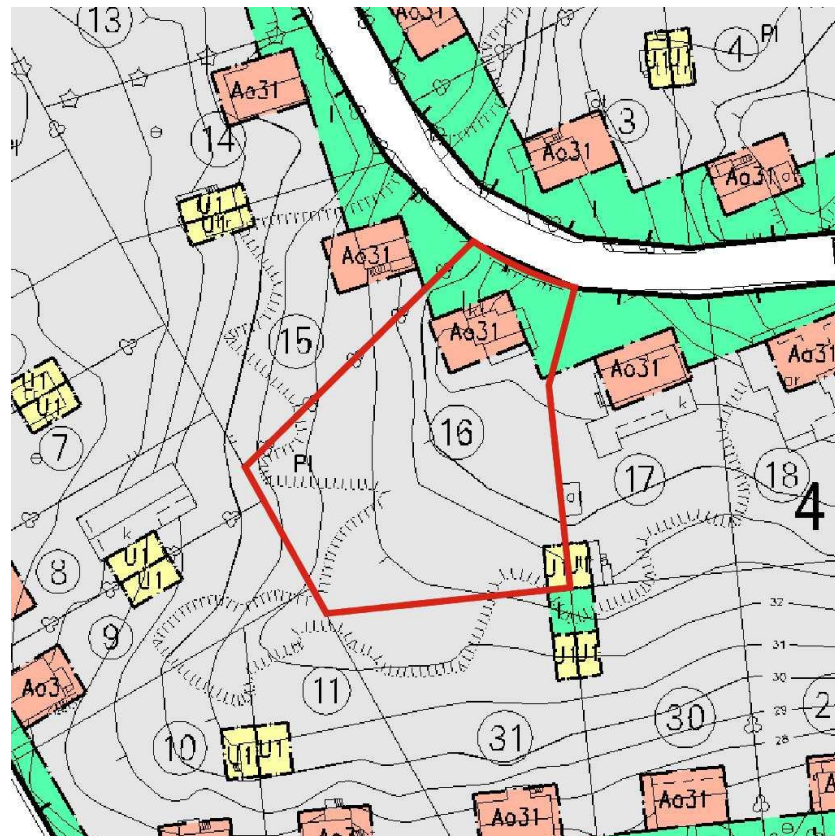
**Asuinrakennus:**

*Yksikerroksinen omakotirakennus, jonka ullakon pinta-alasta 3/5 saa sisustaa. Asuntoluku saa olla enintään 3. Julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m. Katonkaltevuus 15 astetta tai 25 astetta, jos rakennuksen korkeus on enintään 4 m muussa tapauksessa 30 astetta. Rakennus on sijoitettava kadunpuoleiseen rakennusrajaan. Rakennuksen katonharjan on oltava rakennusalan pitemmän sivun suuntainen.*

**Talousrakennus:**

*Julkisivun korkeus saa olla enintään 3 m. Tontinrajalle yhteenrakennettaville sama. Katonkaltevuus 30 astetta.*

**Ote ajantasa-asemakaavasta**



**Rakennusjärjestys**

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Pääskyvuori 4.-16 on 25.5.1943 hyväksytyn tonttijaon 853-15:5 mukainen tontti. Tontti on 30.8.1956 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2591 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 10.8.2012.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan anomukseen.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry/ Pääskyvuoriseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Pääskyvuoren Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 4.6.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 4.6.2012.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut yksi mielipide kirjallisena, jossa allekirjoittajina ovat kolmen naapuritontin omistajat.

Lisäksi muutoksesta on tullut muutamia tiedusteluja puhelimitse sekä yksi henkilökohtainen käynti asemakaavatoimistossa.

**Ympäristönsuojelutoimisto** ilmoittaa, että: ”Suunnittelualueella ei ole tiedostojemme perusteella epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten tämän asian osalta ei vaadita erillisiä selvityksiä tai määräyksiä.”

## **Mielipide**

”Pääskyvuoren kaupunginosa, kortteli 4, tontin nro 16 omistajat ovat hake-neet kaavamuutosta tontilleen. Asianosaisille kiinteistöjen omistajille (naa-purit ja muut vaikutusalueen tontit) on lähetetty ilmoitus ja mielipidekysely asemakaavamuutoksesta. Ilmoituksen liitteenä on ”Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma 4.6.2012”, missä selostetaan tontille suunniteltua muutosta ja suhteellisen seikkaperäisesti itse kaavamuutosprosessia. Mitään kaava-luonnosta tai muuta suunnitelmakarttaa ei tässä vaiheessa ole asiakirjoihin liitetty. Tämän takia mielipiteen ilmaisut ovat osittain yleisellä tasolla, koska konkreettista suunnitelmaa ei ole vielä käytettävissä.

Ensisijainen mielipide ja ehdotus

Ensisijaisesti vastustetaan kaavamuutosprosessia.

Mikäli muutosta kuitenkin lähdetään laatimaan, tulisi tutkia aluetta/korttelia laajemmin, ei pelkästään yhden tontin osalta. Tällaiset muutokset edellyttä-vät kaupungilta MRL:n vaatimia laajempia selvityksiä mm. vaikutuksista yh-dyskuntarakenteeseen, ympäristöön yms.

Yleistä

Itse kaavaprosessin tiedottamisesta herää kysymys, mikä liittyy asemakaa-vamuutoksen nähtävälle asettamiseen (ehdotusvaihe 2.) – selostuksen mu-kaan nähtävillä olosta kuulutetaan ja jäljempänä todetaan, että kuulutukset julkaistaan paikkakunnalla yleisesti leviävissä lehdissä, kunnan virallisella ilmoitustaululla ja internetissä. Tarkoittaako tämä sitä, että vireille tuloilmoi-tus on ainoa asiakirja, mitä postitse asianosaisille toimitetaan ellei siitä erik-seen tee pyyntöä ja muilta osin on esim. päivittäin seurattava lehden kuulu-tuspalstaa?

Tämä viesti on laadittu yhteisesti ko. korttelin tonttien nro:t 11, 30 & 31 omistajien toimesta ja joita allekirjoittaneet jatkossa edustavat (tarvittaessa valtakirjalla). Me esitämme pyynnön, että kaavaprosessin eri vaiheista tiedo-tetaan allekirjoittaneille postitse, koska kuulutukset eivät välttämättä tavoita kaikkia asianosaisia.

Selostuksessa mainitaan, että kyseessä on ”vähäinen kaavamuutos”. Ke-nen kannalta se on vähäinen – ei ainakaan naapurien kannalta.

Hakijan tai hakijoiden nimeä ei ole kerrottu selostuksessa. Onko hakemuk-sesta mahdollisuus saada s-postilla kopio?

Voimassa oleva asemakaava ja -määräykset, suojakasvillisuus

Kaavassa on systemaattisesti osoitettu rakennusalat tonttien kadun puolei-seen osaan. Tämä tarkoittaa sitä, että tonttien rakennetut piha- ja oleskelu-alueet on sijoitettu talojen taakse ns. sisäpihan puolelle kadulta ja liikenteel-tä suojaan. Tonttien rajoille on kasvanut/kasvatettu suojakasvillisuutta.

Tämä suojakasvillisuus tulisi kaavamääräyksin edellyttää säilytettäväksi kaavamuutosalueella, jotta tontille rakennettavat rakennukset jäisivät edes jonkinlaisen suojakasvillisuuden taakse naapuritonteilta ja niiden oleskelupi-hoilta katsottuna. Se, että kaavassa osoitetaan istutettava tontin osa ei ole riittävä, vaan tulee vaatia vähimmäisistutustaso, jotta saadaan riittävä suoja naapurustoa vastaan. Normaalistikin asemakaava-alueella puuston kaata-minen edellyttää lupaa. Tässä yhteydessä tulisi jo kaavassa määrätä, että luonnonvaraista tai istutettua, ja olemassa olevaa puustoa tai kasvillisuutta ei saa poistaa vaan tulee jättää riittävä suojakaistale rajoittuvia tontteja vas-taan. Suoja-aidan rakentaminen – myös tätä asiaa tulee kaavamääräyksis-sä miettiä.

### Kaavamuutos ja hyöty

Kaavamuutoksessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että kyseessä on n. 50 vuotta vanha kaava- ja korttelialue ja vanhaan rakennuskantaan sijoittuva kaavamuutosprosessi. Se, että detaljikaavaa halutaan muuttaa yhdellä tontilla ei saa vaikuttaa naapurikiinteistöjen arvoa alentavasti. Alueella on tällä hetkellä voimassa oleva (1. vaiheen) kaava, mitä on toteutettu jo 1950-luvun lopulta lähtien ja mikä on pääosin toteutunut. Tontin nro 16 kaavamuutos on siten 2. vaiheen kaavoitusta, missä hakija muutoksella tavoittelee merkittävää taloudellista hyötyä. Ko. muutos ja siitä saavutettu ei saa aiheuttaa haittaa muiden tonttien ja voimassa olevan kaavan perusteella toteutettuihin ratkaisuihin, vaan haitat tulee siltä osin minimoida.

### Rakennusala ja häiritseminen

Rakennusala tulee sijoittaa siten, että se on mahdollisimman kaukana naapuritonttien rajoista ja lähellä tontin uutta välirajaa. Mikäli kaavoitusta ohjaava lainsäädäntö ei tunne ko. tilanteissa häiritsevämenettelyä, tulee haitat minimoida ja ottaa naapuruston näkemykset riittävästi huomioon.

### MRL 117.1 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

”Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset”.

Vaikka nämä asiat liittyvät pitkälti itse rakennusprojektiin, tulee jo kaavamääräyksillä ohjata rakennuksen ulkoasua, kokoa ja varsinkin korkeustasoa, siten, että yllämainitun pykälän vaatimukset ympäristöön nähden toteutuvat. Rakennuksen korkeustasolla on merkittävä vaikutus naapurustoon nähden ja kaavamääräyksiin tulisi rajata korkeustaso mahdollisimman lähelle nykyistä maanpinnan tasoa.

### Hulevedet

Hulevesien johtaminen edellyttää suunnitelmaa eikä ole siten mahdollista vielä kommentoida.

### Rakennusoikeus

Tältä osin halutaan lisäinformaatiota, miten uuden tontin rakennusoikeus määräytyy. Kunnalla on oikeus leikata rakennusoikeutta tässä yhteydessä ja näin tulee ehdottomasti menetellä, jotta alueen homogeenisuus säilyy. Mikäli allekirjoittaneilta halutaan jatkossa kommentteja, ehdotuksia tai vastaavaa, olemme mielellämme mukana sellaisissa neuvotteluissa.”

### **Asemakaavatoimisto:**

Mielipiteessä vastustetaan mm. ensisijaisesti kaavanmuutosprosessia; tiedustellaan onko vireilletuloilmoitus ainoa asiakirja, mikä postitse asianosaisille toimitetaan; kysytään kenen kannalta kaava on merkitykseltään vähäinen ja lisäksi annetaan kaavoitusohjeita asemakaavatoimistolle.

Vireilletuloilmoituksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman yksi tarkoituksista on muutosalueen naapuruston havahduttaminen huomaamaan, että alueelle on mahdollisesti tulossa muutoksia ja miettimään onko omalla tontilla tarvetta muutokseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saaneista ainoastaan yhden tontin omistaja on tiedustellut mahdollisuutta tonttinsa jakamiseen.



Käsiteltävänä olevan asemakaavanmuutosanomuksen lisäksi ei alueelta ole tullut muita asemakaavanmuutosanomuksia.

Asemakaavanmuutosta valmistellessaan asemakaavatoimisto arvioi myös muutosalueen lähinaapuruston tonttien jakamismahdollisuuden, tonttien koon, muodon yms. seikkojen perusteella. Mikäli alueella asemakaavatoimiston mielestä on sellaisia tontteja, tonttien omistajilta tiedustellaan halukkuutta tonttien jakamiseen. Kyseisellä alueella ei ole jaettavaksi sopivia tontteja.

Todettakoon, että kaikkia tontteja ei voi jakaa kahdeksi tai useammaksi tontiksi. Tontin jakamisen edellytyksenä on mm. riittävän suuri tontin koko, tontin muoto, kulkuyhteyden järjestämisen mahdollisuus tonteille yms. seikat.

Tontilla Pääskyvuori 4.-16 täyttyvät tontin jakamiseen vaadittavat kriteerit. Muutoksesta lähetetään osallisille vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma minkä jälkeen asemakaavaprosessia tulee kunkin itse seurata osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotuista lähteistä.

#### Osallisille ilmoittaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 3. Päätöksenteko kerrotaan milloin muulloin lähetetään tieto osallisille postitse:

#### **”3. Päätöksenteko**

***Ympäristö- ja kaavoituslautakunta tekee päätöksen asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävänäolon aikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet yhteystietonsa.”***

Näiden postitse lähetettävien tietojen lisäksi asemakaavatoimistolla ei ole mahdollisuuksia informoida osallisia postitse enempää vaan heidän on seurattava itse asian edistymistä.

Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että olisi esim. päivittäin seurattava lehden kuulutuspalstaa sillä asemakaavakuulutukset julkaistaan ainoastaan lauantaisin, nykyisin pääsääntöisesti joka kuukauden viimeisenä lauantaina. Lisäksi voidaan julkaista ylimääräinen kuulutus kuukauden jonain muuna lauantaina.

#### Asemakaavojen merkitys

Määriteltäessä asemakaavan merkityksastetta ei arvioida kenen kannalta katsottuna asemakaava on vähäinen tai merkittävä vaan kaavan sisältöä alueen nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna.

Turussa laaditaan merkitykseltään erilaisia asemakaavoja: vaikutuksiltaan vähäisiä asemakaavoja; vaikutuksiltaan merkittäviä asemakaavoja, joista ei laadita luonnosta ja vaikutuksiltaan merkittäviä asemakaavoja, joista laaditaan luonnos.

***Vaikutuksiltaan vähäisessä asemakaavassa*** muutosalueen käyttötarkoitus ei muutu. Valmisteltavana olevassa asemakaavanmuutoksessa nykyisin pientalotontiksi kaavoitettu alue säilyy edelleen pientalotontteina.

**Vaikutuksiltaan merkittävässä asemakaavassa** muutosalueen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu ja muutosalue on useimmiten kooltaan laajempi kuin vähäisessä.

Henkilösuojalain tultua voimaan asemakaavanmuutoksen anojan/-jien henkilöllisyyttä ei ole ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Lisäksi voidaan todeta, että jopa Turussa on tapahtunut kehitystä ja muutoksia kaavoituksessa viimeisten viidenkymmenen vuoden aikana. Kaavoituskriteerit ovat muuttuneet melkoisesti tuona aikana.

Nykyisin muutosalueella on voimassa 29.6.1959 vahvistettu asemakaava 3/1959. Muutosalueella on ollut aiemmin voimassa 18.8.1942 vahvistettu asemakaava 21/1941, johon on vahvistettu asemakaavamääräysten muutos 5.9.1945. Asemakaavamääräysten muutos on koskenut asunto- ja kerrosluukuja. Asemakaava 21/1941 on kokonaisuudessaan kumoutunut 28.5.1974.

Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutosalueella tehokkuusluvulla ilmaistuna on  $e = 0.10$ . Nykyisin käytössä erillispientalotonteilla (omakotitonteilla) on yleisimmin tehokkuus  $e = 0.20 - 0.25$ , usein enemmänkin.

Mielipiteensä jättäneiden tonteilla rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on:  $e = 0.20$  tontilla 11,  $e = 0.18$  tontilla 30 ja  $e = 0.16$  tontilla 31.

Mielipiteessä esitetään muutosalueen tonttien rakennusoikeuden leikkaamista kaavanmuutoksen yhteydessä. Tätä esitettäessä lienee unohtunut maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, sillä mielipiteensä lähettäneiden tonteilla on jo nyt suurempi, saman tai lähes samansuuruinen tehokkuus kuin muutoksen jälkeen asemakaavanmuutosalueen tonteilla. Lisäksi voidaan todeta, että pientalojen rakentajat/ostajat eivät nykyisin halua suuria tontteja.

Mielipiteessä annetaan lisäksi kaavoitusohjeita asemakaavatoimistolle mm. istutettavien puiden lukumäärän merkitsemisestä kaavaan, suoja-aidan rakentamisesta yms. Asemakaavatoimisto ei pidä tarpeellisena merkitä kaavan määräyksiä puiden lukumäärästä tonteilla, tonttien aitaamisesta yms. kun muillakaan lähialueen tonteilla niistä ei ole määräyksiä.

Tonttien omistajat voivat istuttaa tonteilleen puita estämään näkyvyyden naapuritonteille. Puiden kaatamiseen tarvitaan aikanaan viranomaiselta lupa.

Mielipiteessä on mainittu hulevesien johtaminen tontilta. Tontin omistajien tulee hoitaa hulevedet nykyisinkin kiinteistönsä alueella, eikä johtaa niitä naapuritonteille eikä naapuritonttien kautta kaupungin viemäriverkostoon.

Osa mielipiteessä esitetyistä seikoista kuuluu muiden kuin asemakaavatoimiston toimialaan. Nämä seikat tullevat huomioiduiksi kyseisten viranomais- tahojen lausunnoissa.

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Museokeskukselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Museokeskus ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos. Lisäksi Kiinteistöliikelaitos on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa muutoksesta.

Rakennusvalvontatoimisto toteaa lausunnossaan, että: rakennusvalvontatoimistolla on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti: ”Talusrakennuksen rakentamismahdollisuutta on syytä harkita.”

Asemakaavatoimisto: Muutoksesta on tarkoituksella jätetty erillisen talusrakennuksen rakennusala pois. Asemakaavatoimisto ei pidä tarkoituksenmukaisena erillisen talusrakennuksen rakennusalan merkitsemistä tonteille.

Vesiliikelaitos toteaa lausuntonaan, että: ”Uuden muodostettavan tontin liittymispisteet Turun vesiliikelaitoksen verkostoihin sijaitsevat Palometsäntiellä.”

Asemakaavatoimisto: Vesiliikelaitoksen lausunnossa mainittu seikka tulee huomioida rakennuslupaa haettaessa.

Muilla lausunnon antajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

## Muistutus

Asemakaavanmuutos ”Palokaarre” on ollut julkisesti nähtävänä 24.9. - 23.10.2012 välisenä aikana.

Kaavanmuutosehdotusta vastaan on jätetty yksi muistutus. Muistutuksen ovat laatineet kolmen kiinteistön 853-15-4-11, 853-15-4-30 ja 853-15-4-31 omistajat muutosalueen naapurustosta.

Muistutuksen jättäneet naapuruston asukkaat vastustavat tätä kaavanmuutosta, mikä on alueen asukkaiden kannalta varsin ymmärrettävää.

Muistutuksissa tuodaan esille seikkoja, jotka on esitetty jo aiemmin kaavanmuutosprosessin aikana.

**Lihavoinnilla** selostuksessa annetut vastaukset OAS-vaiheen mielipiteisiin, joita muistutuksessa on kommentoitu.

**Asemakaavatoimisto: ”Vaikutuksiltaan vähäisessä asemakaavassa muutosalueen käyttötarkoitus ei muutu. Valmisteltavana olevassa asemakaavanmuutoksessa nykyisin pientalotontiksi kaavoitettu alue säilyy edelleen pientalotontteina.”**

### 1) Muistuttajat:

Lähialueella on pelkästään omakotitaloja – mahdollistaako kaavamuu-  
tos jatkossa esim. paritalon rakentamisen?

### **Asemakaavatoimisto:**

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Tätä asetusta noudatetaan kaavoja laadittaessa Turussakin. Aiemmin AO-merkinnällä varustettu korttelialue oli omakotirakennusten korttelialue, nykyisin erillispientalojen korttelialue.

Ympäristöministeriö/ alueidenkäytön osasto on julkaissut oppaan Maankäyttö- ja rakennuslaki/ Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, jossa on ohjeistus alueiden käyttötarkoituksien käyttämisestä kaavoituksessa.

Pääskylvuoren omakotialueella voimassa oleva asemakaava 3/1959 vahvistettu 29.6.1959 mahdollistaa 3 asuntoa käsittävien omakotirakennusten rakentamisen tonteille. Edellä mainittu asemakaava on voimassa muistutuksen jättäneidenkin tonteilla.

Edellä esitetyn vuoksi asemakaavatoimisto ei pidä tarkoituksenmukaisena muuttaa "Palokaarre" kaavaehdotusta.

**Asemakaavatoimisto: ”Lisäksi voidaan todeta, että jopa Turussa on tapahtunut kehitystä ja muutoksia kaavoituksessa viimeisten viidenkymmenen vuoden aikana. Kaavoituskriteerit ovat muuttuneet melkoisesti tuona aikana.”**

### 2) Muistuttajat:

Näin on varmasti ja toivottavasti tapahtunut. Samalla on toivottavasti vuorovaikutustakin ja vaikutusmahdollisuuksia lisätty. Kyllä tämän tyyppisissä tapauksissa tulisi naapureita myös kuunnella eikä pelkästään kuulla. Tässä hakija hakee merkittävää taloudellista hyötyä ja tällöin kaavamuutoksella naapureille syntyvät haitat tulee jo kaavoitusprosessissa minimoida.

### **Asemakaavatoimisto:**

Naapureita kuullaan ja kuunnellaan, mutta tämä ei tarkoita sitä, että aina tehdään naapureiden esittämällä tavalla. Muutoksenhakijan taloudellinen hyöty ei myöskään ole kaavoituksen este eikä syy. Tässäkin kaavanmuutoksessa on mahdollisuuksien mukaan pyritty minimoimaan naapureille muutoksesta koituvat haitat.

**Asemakaavatoimisto: ”Mielipiteessä esitetään muutosalueen tonttien rakennusoikeuden leikkaamista kaavanmuutoksen yhteydessä. Tätä esitettäessä lienee unohtunut maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, sillä mielipiteensä lähettäneiden tonteilla on jo nyt suurempi, saman tai lähes samansuuruinen tehokkuus kuin muutoksen jälkeen asemakaavanmuutosalueen tonteilla. Lisäksi voidaan todeta, että pientalojen rakentajat/ostajat eivät nykyisin halua suuria tontteja.”**

### 3) Muistuttajat:

Tuskin meistä kukaan olisi kommentoimassa, mikäli hakijan rakennusoikeutta kasvatettaisiin samalle tasolle kuin muillakin on. Nyt on muusta kysymys.

**Asemakaavatoimisto:**

Tonttien tehokkuusluvut muistutuksessa mukana olevien tonteilla ovat: tontti 853-15-4-11  $e = 0.20$ , tontti 853-15-4-30  $e = 0.18$  ja tontti 853-15-4-31  $e = 0.16$ .

Muutosalueen nykyisen tontin 853 15-4-16 tehokkuusluku on  $e = 0.10$ . Uusien tonttien tehokkuusluvut ovat tontilla 40  $e = 0.18$  ja tontilla 41  $e = 0.18$ .

**Asemakaavatoimisto: ”Mielipiteessä annetaan lisäksi kaavoitusohjeita asemakaavatoimistolle mm. istutettavien puiden lukumäärän merkittämisestä kaavaan, suoja-aidan rakentamisesta yms. Asemakaavatoimisto ei pidä tarpeellisenä merkitä kaavan määräyksiä puiden lukumäärästä tonteilla, tonttien aitaamisesta yms. kun muillakaan lähialueen tonteilla niistä ei ole määräyksiä.”**

4) Muistuttajat:

Edelleen tarkoituksena on minimoida naapuristoon kohdistuvia haittoja – ei kai kaupunki kaavoittajana voi olla välittämättä ko. asiasta. Kyse on samantyyppisistä kaupunkilaisista veronmaksajista kuin hakija. Kaavoittaja voi, niin halutessaan, varmuudella määrätä, miten tontin rakennusalan ulkopuoliset alueet tulee säilyttää/toteuttaa. Viittaus rakennusjärjestyksen 4 §.

**Asemakaavatoimisto:**

Rakennusjärjestyksen 4 §:ssä esitetyt seikat tullevat huomioituiksi rakennuslupaa myönnettäessä.

**”Tonttien omistajat voivat istuttaa tonteilleen puita estämään näkyvyyden naapuritonteille. Puiden kaatamiseen tarvitaan aikanaan viranomaiselta lupa.”**

5) Muistuttajat:

Näin varmaan on. Myös tältä osin viitataan kaupungin rakennusjärjestyksen 4 §.

**Asemakaavatoimisto:**

Rakennusjärjestyksen 4 §:ssä esitetyt seikat tullevat huomioituiksi rakennuslupaa myönnettäessä.

**Kysymys**

**Asemakaavatoimisto: ”Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1.”**

6) Muistuttajat:

Muuttuuko samalla koko 4. korttelin kaavamerkintä?

Kaavamuutoksen karttaluonnoksessa ei ole merkitty talousrakennuksen paikkaa/rakennusala – onko jäänyt vahingossa pois?

#### **Asemakaavatoimisto:**

Kaavamerkintä muuttuu ainoastaan asemakaavanmuutosalueella, ei koko korttelissa.

Kaavamuutoksessa on tonteille merkitty rakennusala, johon tontin kaiken rakennusoikeuteen laskettavan rakentamisen tulee sijoittua. Tontin rakennusoikeus on tarkoitettu käytettäväksi tontille merkityn rakennusalan alueella, ei muulla osalla tonttia. Tämän vuoksi erillistä talousrakennuksen rakennusala ei ole katsottu tarpeelliseksi merkitä kaavaan.

Asemakaavamääräyksissä ei sallita myöskään rakennusoikeutta käytettäväksi rakennusalan ulkopuolella, eikä liioin sallita rakennusoikeuteen lukeamatonta rakentamista tonteilla (autokatoksia lukuun ottamatta/ Rakennusjärjestys 18 §). Tässäkin on pyritty huomioimaan/ kuulemaan erään lähinaapurin suullista mielipidettä.

#### **Yleistä**

Asemakaavatoimiston tulkitsemat ”Kaavoitusohjeet” ovat 3 rajanaapurin esittämiä mielipiteitä, ei ohjeita.

Allekirjoittanut pyytää hyväksytyä asemakaavapäätöstä kirjallisena.

#### **Asemakaavatoimisto:**

Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä **muistutuksen tekijöille**, jotka ovat kaavan nähtävänäolon aikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet yhteystietonsa kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 3. Päätöksenteko on kerrottu. Näin menetellään tässäkin tapauksessa.

Naapuritonttien asukkaiden kannalta on ymmärrettävää, etteivät he halua uusien tonttien kaavoittamista alueelle. Kaavanmuutoshan aiheuttaa aina jonkin verran muutoksia totuttuun, turvalliseen nykytilanteeseen, eikä aina ollenkaan huonompaan suuntaan.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on yhden uuden rakennuspaikan kaavoittaminen muutosalueelle.

### **4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaisena tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

## Mielipiteiden huomioinnittaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,2592 ha.

Nykyinen tontti on kooltaan riittävän suuri jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi erillispientalotontiksi. Tontille on mahdollista muodostaa kulkuyhteys suoraan kadulta, ns. kaulatonttina/kirvesvarsitonttina.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**.

Korttelialueella rakennusten kattojen tulee olla symmetrisiä satulakattoja niin kuin pääosin alueen nykyisissä asuinrakennuksissa on.

Kattokaltevuuden tulee olla 30° nykyisen kaavan mukaisesti. Kattomateriaalina tulee käyttää kattotiiltä tai konesaumattua peltiä.

Rakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 6 m.

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua lautaa, tiiltä tai rappausta. Näitä materiaaleja on nykyisin käytössä lähiympäristön rakennuksissa.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavamääräyksillä mahdollistetaan alueen uudisrakentamisen rakentaminen alueen nykyisen rakennuskannan mukaisesti.

Muutosalueella asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään  $lu^{3/5}$ . Rakennusten kerrosluku on sama kuin alueen nykyisessä asemakaavassa.

Muutosalueella rakennusaloille merkitään rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Uusien tonttien rakennusalan Palometsäntien puoleisiin päätyihin merkitään nuolimerkintä. ”Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.”

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Pääskyvuori 4.-40 ja 41.

Tontin 40 pinta-ala on 1300 m<sup>2</sup> ja tontin 41 pinta-ala on 1292 m<sup>2</sup>, yhteensä 2592 m<sup>2</sup>.

Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeudeksi merkitään 230 k-m<sup>2</sup>/tontti, yhteensä 460 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluvulla ilmaistuna rakennusoikeus on kummallakin tontilla  $e = 0.18$ .

Tontin nykyinen rakennusoikeus on; asuinrakennus enintään 240 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus enintään 32 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 272 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 188 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi yksi uusi pientalon rakennuspaikka.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 31. päivänä elokuuta 2012  
Selostusta täydennetty 3.12.2012

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasunnittelija

Marjatta Tamminen