

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä huhtikuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. ”Gneissikatu, kortt. 74” (9/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 036 HARITTU HARITTU

Kortteli: 74 74

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 9/2004

Diarionumero: 1845-2004

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

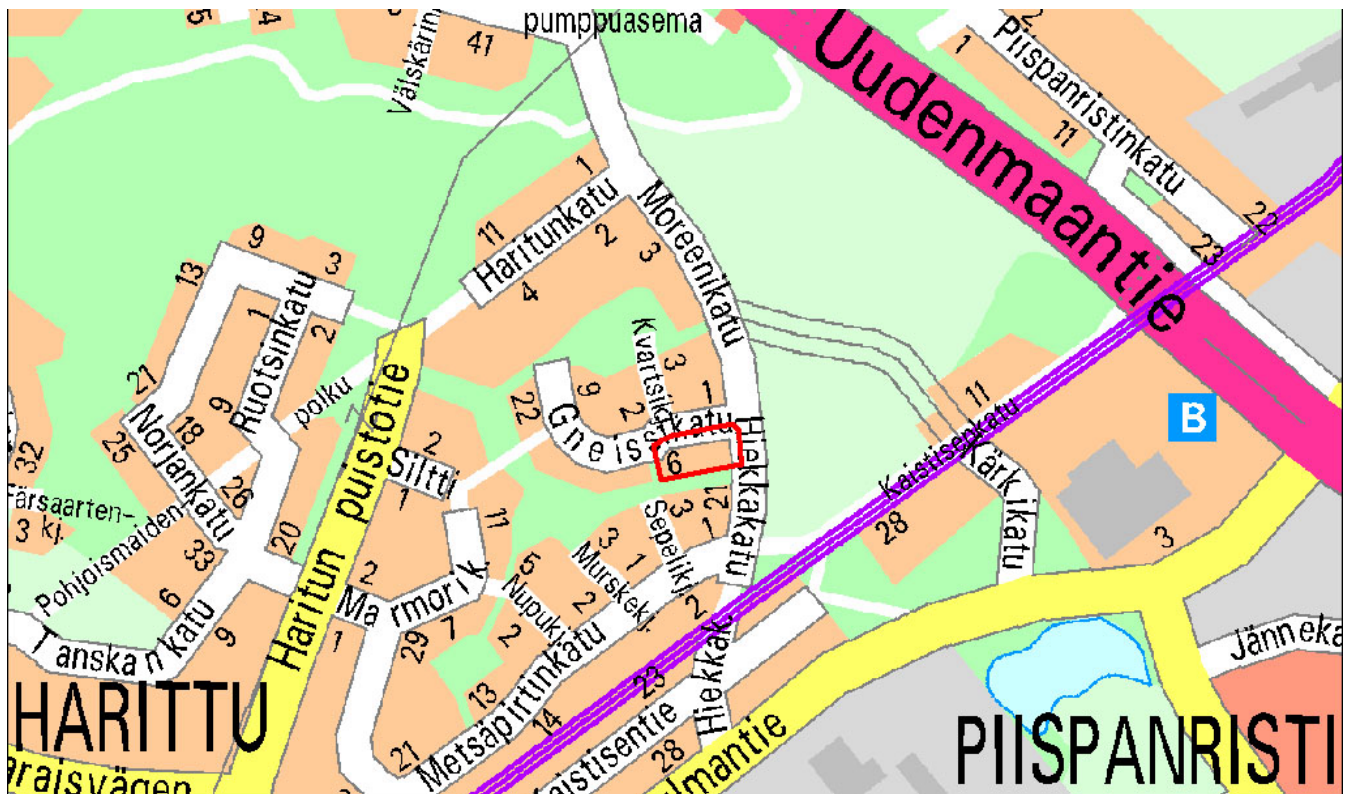
Valmistelija: kartanpiirtäjä Marja Westerlund (marja.westerlund@turku.fi).

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 1.3.2004.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Haritun kaupunginosassa ja se rajautuu pohjoisosaltaan Gneissikatuun, itäosaltaan Hiekkakatuun ja etelä- ja länsiosiltaan Korukivenpuistoon.

Alue sijaitsee n. 5 kilometrin etäisyydellä Turun kauppatorilta kaakkoon.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu tontinvuokraajien anomukseen. Kaavanmuutosalueen tonttien haltijat ovat anoneet rakennusoikeuden korottamista maksimimäärään perusteluna lisärakentamistarve, joka tarvitaan asumisolosuhteiden kohentamiseen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 19.4.2004
- 2) Tilastolomake 19.4.2004
- 3) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.2.2004

2 TIIVISTELMÄ

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidetiedustelulomakkeen, on lähetetty kirjeitse osallisille 1.3.2004.

Kaavanmuutoksessa rakennusalojen rajoja väljennetään korttelin eteläosassa ja nostetaan rakennusoikeutta sille tasolle, että hakijoiden toivoma asumisolosuhteiden kohentamisen vaatima lisärakentaminen mahdollistuu. Muut kaavamerkinnot ja -määräykset säilytetään pääosin ennallaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kortteli 74, pinta-alaltaan 0,257 ha, on osa valmiiksi rakentunutta pientalovaltaista aluetta. Kaavanmuutosalueen kolmelle tontille on vuosina 1993-95 rakennettu yksikerroksiset, yhden asunnon omakotitalot.



Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalue ja sen lähiympäristö on mäntypuuvaltaista, maastoltaan tasaista aluetta. Korttelin korkeusasema on kauttaaltaan n. +29 metriä. Gneissikadun ja Hiekkakadun risteysalue on entisten sora-kuoppien jäljiltä täytettyä, toistaiseksi rakentamatonta, melko avointa niittyä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympäristössä on pääosin yksi- ja puolitoistakerroksisia omakotitaloja. Kaavanmuutosalueen lähiympäristössä olevat rakennukset on pääosin rakennettu 1990-luvun alkupuolella. Alueen katuverkko on valmis ja päällystetty asvaltilla.

Palvelut

Alueen lähimmät päivittäistavarapalvelut sijaitsevat vajaan 500 m:n etäisyydellä, Uudenmaantien ja Kairiskulmantien risteyksen länsiosalla, Kaarinan kunnan puolella. Kaava-alueelta noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee Koi-vulan liikekeskus, josta löytyvät mm. ala-aste, päiväkotia, postipalvelu, päivittäistavarakauppa ja seurakuntakeskus.

Tekninen huolto

Kaava-alueen yhdyskuntateknisen huollon johtoverkostot ovat valmiiksi rakennetut ja ne sijaitsevat katu- ja puistoalueilla.

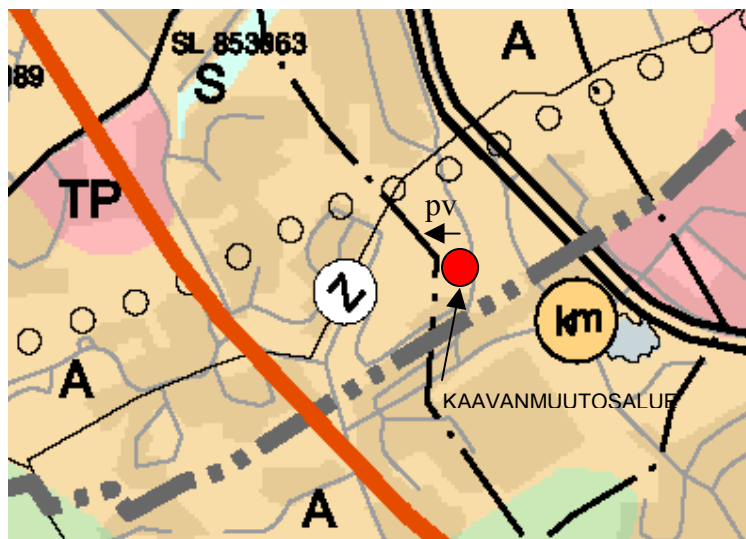
Maanomistus

Korttelin 74 tontit ovat Turun kaupungin omistuksessa ja vuokrattu asemakaavanmuutoksen hakijoille joulukuun 31. päivään 2035.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaavaehdotus

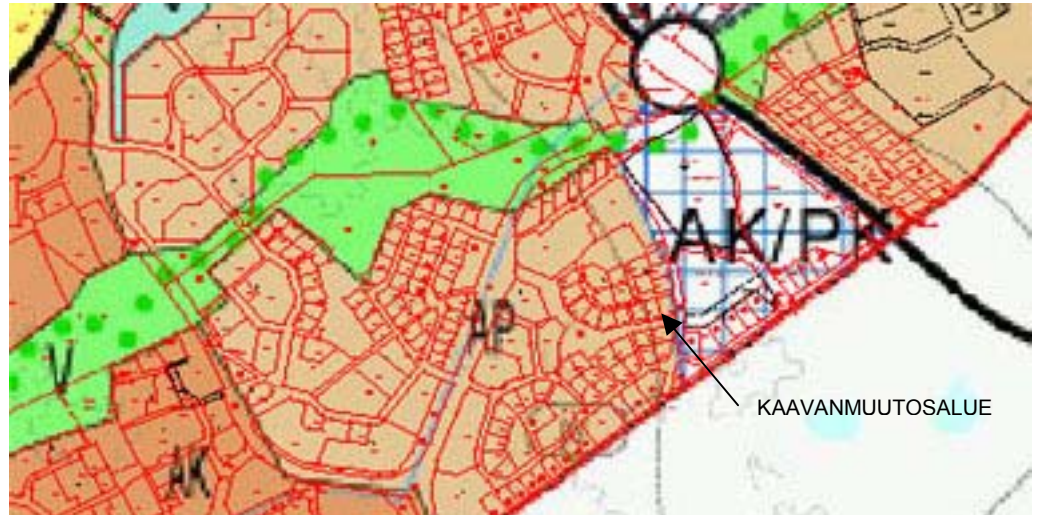
Maakuntavaltuusto on 25.11.2002 hyväksynyt Varsinais-Suomen liitossa valmisteltavana olevan Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaehdotuksen. Siinä suunnitteluala on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi kaavanmuutosalue sijaitsee pohjavesialueella (pv), jolla suunnitelmissa ja toimenpiteissä on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuutta, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta ja jolla vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Maakuntakaava kumoaa kaava-alueella vahvistetun seutukaavan.

Yleiskaava

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 kaavanmuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-merkinnällä. Lisäksi osa korttelista 74 sijaitsee pohjavesialueeksi merkityllä alueella.



Alueella on vireillä Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavatyö. Siinä kaavanmuutosalue on osoitettu erillispientalojen alueeksi, joka sijaitsee pohjavesialueella. Osayleiskaavaehdotuksessa alueelle on tavoitteelliseksi tonttitehokkuusluvaksi annettu $e = 0.15-0,20$.

Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa, A5/1984, joka on vahvistettu 29.9.1988, kaavanmuutosalue on osoitettu AO-merkinnällä asuinpienalojen korttelialueeksi. Tontille on saanut rakentaa enintään 1-kerroksisen rakennusoikeudeltaan 200 kerrosalaneliömetrin suuruisen rakennuksen. Lisäksi kaava-merkinnällä (s2) on huomioitu alueen sijainti pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä.



Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 4.3.2002 kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 74 tonttien 1 ja 3 tonttijako on hyväksytty 20.11.1989 ja tontin 2 tonttijako on hyväksytty 29.9.1988. Kaikki tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 3.8.1990.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 16.2.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavan laadinta perustuu Haritun kaupunginosan korttelin 74 tontinvuokraajien kaavanmuutosanomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**Osalliset**

- suunnittelualan sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Koivula-Haritun Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistölaitos, Vesilaitos, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto ja ympäristönsuojelutoimisto.

Vireille tulo

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidekyselylomakkeen, on lähetetty osallisille kirjeitse 1.3.2004.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Koska asemakaavanmuutosalue sijaitsee Kaarningon pohjavesialueen kaukosuojavyöhykkeellä on kaavaa valmisteltaessa ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimistolta pyydetty kannanottoa liittyen pohjaveden muodostumisen turvaamiseen.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet noudattavat maakuntakaavaehdotuksen ja yleiskaavan periaatteita. Asemakaavanmuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan aluevarauksen kanssa.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Esitetty asemakaavaratkaisu mahdollistaa kaavanmuutokselle asetettujen tavoitteiden toteutumisen. Lisärakentamisen soveltuminen ympäristöön on pyritty turvaamaan kaavamääräyksillä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutoksessa alue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Muutosalueen pinta-ala on 0,257 ha ja aluetehokkuus $e = 0,30$. Alueen rakennusoikeus lisääntyy 180 kerrosalaneliömetrillä.

5.3 Aluevaraukset

AO = Erillispientalojen korttelialue

Korttelialueen tonttien koot ovat 799 m², 834 m² ja 938 m². Rakennusalan kohden rakennusoikeus on 260 kerrosalaneliömetriä, jonka lisäksi saa rakentaa asuinrakennukseen liittyvän autotallin rakennusoikeuden sitä rajoittamatta.

Rakennusaloja on laajennettu ja ne sijoittuvat tonteille tonttien rajoja mukaillen. Tonteille 1 ja 2 on osoitettu Gneissikadun puoleisen rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kaikkien tonttien kerrosluku on I.

Asuinrakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 4 metriä. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja harjan suunta on määrätty Gneissikadun suuntaiseksi. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää poltettua tiiltä tai puuta.

Autopaikkoja on osoitettava kaksi tonttia kohti.

Koska alue sijaitsee pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä, on öljysäiliöt ja -putkistot varustettava rakenteella, joka estää öljyvudon tapahtuessa öljyn pääsyn pohjaveteen. Mikäli tontin alasta rakennetaan yli 30 % vettä läpäisemättömällä rakenteella, tulee katoille kertyvä sadevesi pääosin imeyttää maaperään.

5.4 Kaavan vaikutukset

Rakennusoikeuden lisääminen ja rakennusalojen laajentaminen ei oleellisesti muuta alueen nykyilmettä eikä vaikuta pohjaveden muodostumiseen ja laatuun.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen on toteutettavissa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 19. päivänä huhtikuuta 2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kartanpiirtäjä

Marja Westerlund