

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä kesäkuuta 2006 päivättyä asemakaavakarttaa. ”Ylitie” (14/2006)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	041 VÄHÄHEIKKILÄ	LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	9	9
Tontti:	17	17

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:  
Vähäheikkilä-9.-30 ja 31.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 14/2006  
Diarionumero: 2215-2006  
Kaavan nimi: Ylitie  
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 24.4.2006.  
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.  
Valmistelija: kavasuunnittelija Marjatta Tamminen  
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Vähäheikkilän kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta etelälounaaseen.

Kaava-alueita rajaavat pohjoisessa Vähäheikkilä-9. korttelin tontit 16 ja 21, idässä Ylitie, etelässä Vähäheikkilä-9. korttelin tontit 18 ja 27 sekä lännessä Vähäheikkilä-9. korttelin tontti 20.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1368 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 2.6.2006.
2. Tilastolomake 2.6.2006.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.4.2006.

## 2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Askaintien, Vähäheikkiläntien, Uittamontien ja Kunnallissairaalan tie rajaaman pientaloalueen eteläosassa. Tontille Ylitien laidalle on 1950-luvun puolivälin paikkeilla valmistunut puolitoistakerroksinen

vaaleilla minerit-laatoilla päällystetty omakotitalo. Tontin pihalla kasvaa muutamia suurehkoja lehtipuita sekä tontin eteläosassa muutama vanha omenapuu.

### **Rakennettu ympäristö**

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu eri vuosikymmenien aikana rakennetuista omakotitaloista, pääosa rakennuksista on peräisin 1950-luvulta. Vanhimmat alueen rakennuksista ovat peräisin 1800-luvulta. Alueen uusimmat rakennukset ovat valmistuneet 2000-luvulla. Tonttien pihalueilla on istutuksia.

### **Tekninen huolto**

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat katu- ja puistoalueilla, mm. päävesijohto, runkoviemäri, hule-runkoviemäri, sähköjohdot ja -kaapelit.

### **Maanomistus**

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Yleiskaava**

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

### **Asemakaavat**

Voimassa olevassa 29.6.1959 vahvistetussa asemakaavassa Vähäheikkilä-9. korttelin tontti 17 on erillispientalojen korttelialuetta.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

### **Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

### **Tonttijako- ja rekisteri**

Tontti Vähäheikkilä-9.-17 on 8.2.1954 hyväksytyn tonttijaon 853-41:18 mukainen tontti. Tontti 7 on 10.3.1955 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1368 m<sup>2</sup>.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 25.4.2006.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan anomukseen.

### 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, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos.

#### Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 24.4.2006.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistölaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesilaitos ja Turku Energia.

Lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

#### Esitetyt mielipiteet

Naapuritontin Vähäheikkilä-9.-20 omistaja on osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan toimittanut kirjallisen mielipiteensä muutoksesta asemakaavatoimistoon. Mielipiteen liitteenä on kaksi vaihtoehtoista rakennusten sijoitteluehdotusta muutosalueelle. Toisessa vaihtoehdossa esitetään paritaloa Ylitien varrelle nykyisen rakennuksen jatkeeksi, toisessa erillistä asuinrakennusta ja talousrakennusta tontin takimmaiselle puoliskolle tontin poikittaisrajan läheisyyteen.

#### *Asemakaavatoimisto:*

Kaavanmuutoksessa on pyritty ottamaan huomioon naapuritontin omistajan toivomukset niiltä osin kuin se on mahdollista. Alueelle laadittu asemakaavanmuutosehdotus on jälkimmäisen vaihtoehdon kaltainen. Tontille on merkitty kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala tontin poikittaisrajan läheisyyteen.

syyteen. Talousrakennukselle ei muutosehdotuksessa ole osoitettu erillistä rakennusala.

Lisäksi naapuritontin Vähäheikkilä-9.-20 omistaja on kaavan nähtävilläolo-aikana toimittanut 17.7.2006 päivätyn mielipiteensä asemakaavatoimistolle:

”Tontin rakennusoikeus on liian suuri. Tontin todellinen koko ilman tietä on n. 620 m<sup>2</sup> ja 300 m<sup>2</sup> rakennusoikeus antaa puutarhamaiselle jo olevalle asemakaavalle ikävän lummiutuvan ilmeen joka aiheuttaisi laajempaakin huolestumista alueen kaavamuutoksille.

Esitän rakennettavaksi alueella jo olevien talojen mukaisesti ns. I½ rakennusta jonka korkeus on enintään n. 4.5 m ja rakennusoikeus 120 m<sup>2</sup>.

Asemakaavaehdotuksen liitteenä oleva kuva muutettavan tontin takaosasta on harhauttavasti kuvattu pääosin omistamastamme tontista.”

*Asemakaavatoimisto:*

Mielipiteen lähettäjän tieksi nimittämä alue on osa kyseistä tonttia. Tontin todellinen koko on siis 737 m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.4.1983 koskien tonttien minimikokoa seuraavaa:

*”Uusia omakotitontteja kaavoitettaessa tonttien minimikoon tulee olla noin 800 m<sup>2</sup>:ä. Tätä pienempi tonttikoko voidaan hyväksyä vain, mikäli tontti välittömästi liittyy puistoalueeseen, joka lisää väljyyttä, tai muusta erityisen painavasta syystä.”*

Edellä esitetyn lisäksi tontin koon muodostumiseen vaikuttavat mm. ilman-suunta, paikka/maasto, rakennustapa ja rakennusoikeuden määrä.

***Nykyisin uusien tonttien koot ovat useimmiten 600 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup>.***

Pienikokoisten tonttien kysyntä on nykyisin suurempi kuin isokokoisten tonttien.

Alueella nykyisin voimassaolevan asemakaavan mukaan rakennukset saavat olla kaksikerroksisia, kuten mielipiteen lähettäjänkin rakennus on. Muutosalueen ja lähinaapuruston tonteilla nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus on 310 m<sup>2</sup>/omakotitontti, tontin koosta riippumatta. Muutosalueen lähinaapurustossa omakotitonttien koot ovat 705 m<sup>2</sup> - 1532 m<sup>2</sup>.

Mielipiteessä mainittu asemakaavakarttaan liitetty valokuva on normaalin käytännön mukainen. Kyseisen valokuvan tarkoitus on osoittaa uuden tontin ja rakennuspaikan sijainti sekä rakennuspaikan etäisyys naapuritontin rajaan ja rakennukseen. Valokuva osoittanee, ettei alueesta muodostu slummiä muutoksen jälkeenkään.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

##### Mielipiteiden huomioonottaminen

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

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,1368 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen omakotitontti Vähäheikkilä-9.-17 jaetaan kahdeksi omakotitontiksi 30 ja 31. Tontin 30 pinta-ala on 631 m<sup>2</sup>:ä ja tontin 31 pinta-ala on 737 m<sup>2</sup>:ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään säilyttäen ne mahdollisuuksien mukaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan kaltaisina.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen kortteli-alueeksi, AO. Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään II. Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 7 m.

Tontin Vähäheikkilä-9.-17 nykyinen rakennusoikeus on 310 m<sup>2</sup>:ä. Muutoksella muodostuvan tontin 30 rakennusoikeus on 250 m<sup>2</sup>:ä ja tontin 31 rakennusoikeus on 300 m<sup>2</sup>:ä, yhteensä 550 m<sup>2</sup>:ä. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 240 m<sup>2</sup>:ä.

Muutoksessa nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Nuolet on sijoitettu Ylitien puoleisille rakennusalan sivuille.

Muutosalueen tonteilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan kaavan mukaiseen ja maastossa vallitsevaan tilanteeseen on melko vähäinen.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, jatkototeutus alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 2. päivänä kesäkuuta 2006

Turussa 24. päivänä heinäkuuta 2006 (Selostusta täydennetty)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

## LIITTEET

Tilastolomake osa 1