

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä lokakuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. ”*Koivukello*” (37/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	17	17
Tontit:	1 ja 13	1 och 13
Katu:	Lehmikuja osa	Kogrändens del
Puisto:	Lehmihaka	Kohagen

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Katu:	Lehmikuja osa	Kogrändens del

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 37/2004

Diarionumero: 2700-2004, (7286-2004)

Kaavan nimi: Koivukello

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 22.10.2004 ja 27.10.2004.

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

Valmistelija: kaavasunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Itäharjun kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään. Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa Itäharjankatu, idässä korttelin 17 tontit 2-9 ja 12, etelässä Tarkk'ampujankatu sekä lännessä korttelin 16 tontit 16-19.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,991 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tonttien rakennusoikeuden lisääminen ja rakennusalojen laajentaminen sekä Lehmihaka -nimisen puistokaistaleen muuttaminen nykyistä käyttöönsä vastaavaksi Lehmikuja -nimiseksi jalankulku- ja pyörätieksi, jolla tonteille ajo on sallittu.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 26.10.2004.
2. Tilastolomake 26.10.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.10.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Muutoksen tavoitteena on tonttien rakennusoikeuden lisääminen ja rakennusalojen laajentaminen sekä puistokaistaleen muuttaminen nykyistä käyttöönsä vastaavaksi jalankulku- ja pyörätieksi, jolla tonteille ajo on sallittu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Tontille 1 on rakennettu neljä paritaloa vuonna 1991 ja tontille 13 viisi paritaloa vuonna 1988. Molemmille tonteille on rakennettu yksi autokatospaikka asuntoa kohti. Tontin 1 luoteiskulmaan on rakennettu erillinen autokatos tontin pohjoislaidalla sijaitsevalle paritalolle. Tonttien 1 ja 13 muut katetut autopaikat sijaitsevat asuntojen tuntumassa, paritalojen päissä. Molemmille tonteille on rakennettu myös pienehkö katos- ja vajarakennus. Piha-alueilla kasvaa puita ja pensaita.

Lehmihaka -niminen puistokaistale sijaitsee Itäharjunkadun eteläpuolella, tontin Itäharju-16.-16 tonttiliittymä on puistokaistaleelta.

Lehmikuja -niminen jalankulku- ja pyörätie sijaitsee Tarkk'ampujankadun ja Lehmihaan välissä. Tonttien Itäharju-16.-17, 18 ja 19 sekä 17.-1 tonttiliittymät ovat Lehmikujalta.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen naapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin 1900-luvun useiden eri vuosikymmenien aikana rakennetuista pientaloista.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat Lehmihaan ja Lehmikujan alueella sekä muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla, Itäharjunkadulla ja Tarkk'ampujankadulla.

Maanomistus

Muutosalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaava

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

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

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

Suunnittelualueen itä-, etelä-, länsi- ja pohjoispuolelle on merkitty pientalovaltaista asuntoaluetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 19.2.1990 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi sekä katu- ja puistoalueeksi.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 § 45.

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.4.2002 § 458, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2002 alkaen.

Tonttijako- ja rekisteri

Itäharju-17.-1 ja 13 ovat 21.10.1936 hyväksytyt tonttijaon 853-12:1 mukaisia tontteja. Tontti 1 on merkitty kiinteistörekisteriin 18.2.1970 ja tontti 13, 21.1.1964. Tontin 1 pinta-ala on 3765 m² ja tontin 13, 4743 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 17.9.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu korttelimaan osalta tontit vuokranneiden asunto-osakeyhtiöiden anomuksiin, muilta osin kaupungin aloitteeseen.

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, Itäharjun Omakotiyhdistys.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöösuunnittelu, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 22.10.2004 ja 27.10.2004.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tonttien rakennusoikeuden lisääminen ja rakennusalojen laajentaminen sekä puistokaistaleen muuttaminen nykyistä käyttöönsä vastaavaksi jalankulku- ja pyörätieksi, jolla tonteille ajo on sallittu.

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.

Mielipiteiden huomioonottaminen

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 0,991 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta 0,851 ha ja katualuetta 0,140 ha.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset säilytetään voimassa olevan kaavan kaltaisina niiltä osin kuin se on mahdollista.

Asemakaavanmuutoksessa tontti säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisesti pientalotonttina.

Molemmilla tonteilla asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään $II^{1/2}$ ja talousrakennusten I. Asuinrakennusten nykyinen kerrosluku tonteilla on $I^{3/5}$, talousrakennusten kerroslukua ei ole määritetty.

Tontin 1 rakennusoikeudeksi merkitään 1310 m², nykyinen rakennusoikeus on 941 m², rakennusoikeuden lisäys tontilla 369 m². Tontin 13 rakennusoikeudeksi merkitään 1690 m², nykyinen rakennusoikeus on 1185 m², rakennusoikeuden lisäys tontilla 505 m². Tonttien 1 ja 13 nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 2126 m², rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 3000 m².

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 874 m².

Tonttien lisärakennusoikeutta on anottu viherhuoneiden rakentamiseen ja rakennusten ylimmän kerroksen sisustamiseen.

Tonttien pinta-alasta saa 25 % käyttää rakentamiseen, nykyisen kaavan mukaan 20 %.

Tonttien rajat ja pinta-alat pysyvät muutoksessa ennallaan. Tontti 1 on kooltaan 3765 m²:n suuruinen ja tontti 13 on 4743 m²:n suuruinen.

Rakennusten harjansuunta on merkitty rakennusalalle.

Kussakin rakennuksessa saa olla enintään 2 asuntoa, asuntoja 1 ah/450 tonttinieliometriä kohti.

Julkisivun korkeus enintään 6 metriä.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Muutosalueella rakennusalojen kokoa ja muotoa tarkistetaan.

Puistokaistale muutetaan nykyisen käyttötarkoituksensa mukaisesti jalankulku- ja pyörätieksi, jolla tonteille ajo on sallittu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen maastossa vallitsevaan tilanteeseen on vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 26. päivänä lokakuuta 2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1