

TAKAKIRVEEN YHTEISHANKE 2 Selostus

Diarinumero: 2822-2020
Asemakaavatunnus: 3/2020

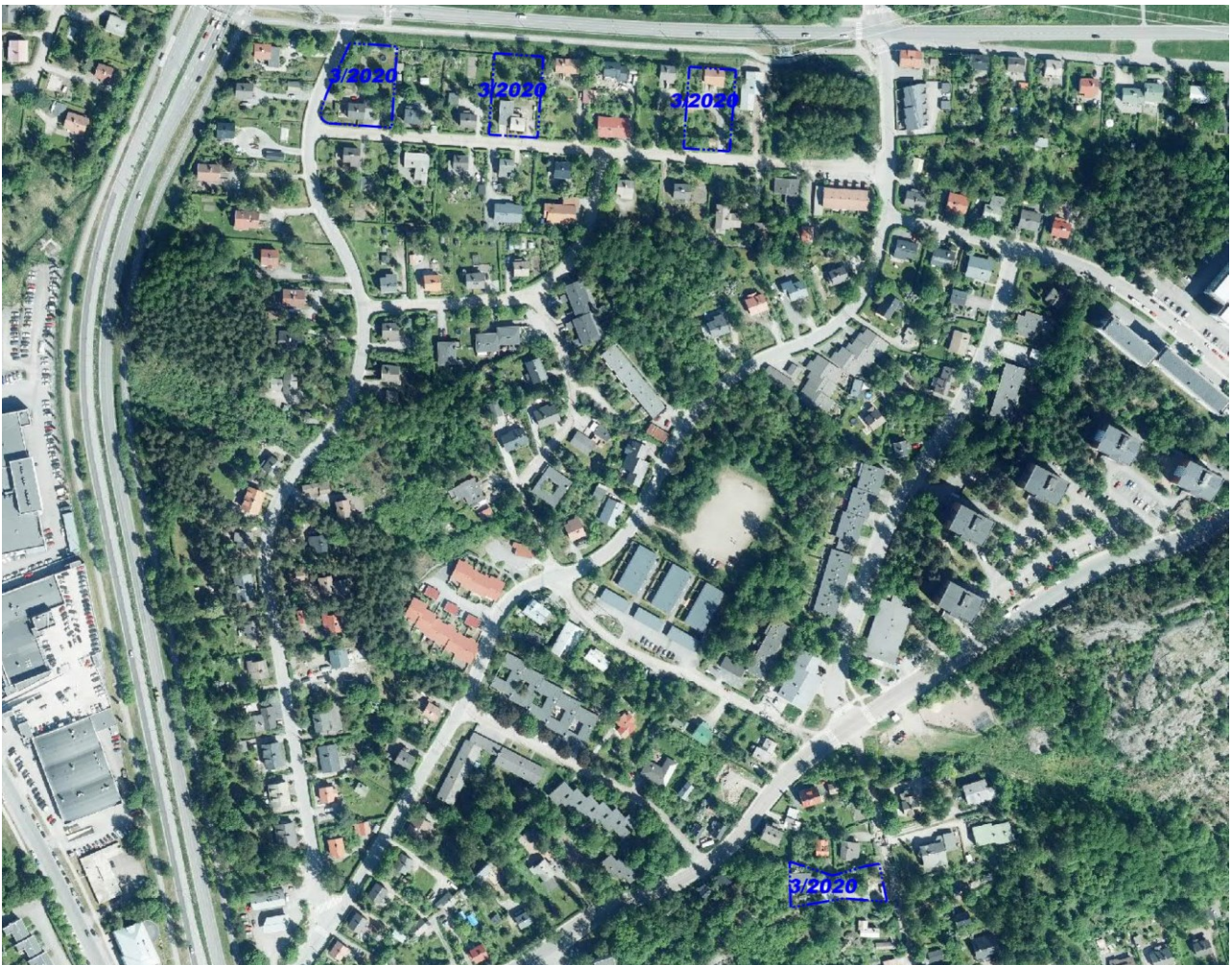
ASEMAKAAVANMUUTOKSET TAKAKIRVEEN ALUEELLE

6.6.2022

Muutettu 22.8.2022

Kaupunginosa: Kastu

Osoitteet: Kastuntie 58, Lemmontie 7, Lemmontie 15, Suovantie 27



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä kesäkuuta 2022 päivättyä ja 22.8.2022 muutettua asemakaavanmuutostarttaa **Takakirveen yhteishanke 2 (3/2020)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Korttelit:	7 (osa), 26 (osa)	7 (del), 26 (del)
Tontit:	33 1, 4, 8	33 1, 4, 8
Puisto:	Laihasmäki (osa)	Laihasmäki (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Korttelit:	7 (osa), 26 (osa)	7 (del), 26 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: KASTU-7.-34, 26.-17-18.

Tonteille KASTU -26.-4 ja -8. laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

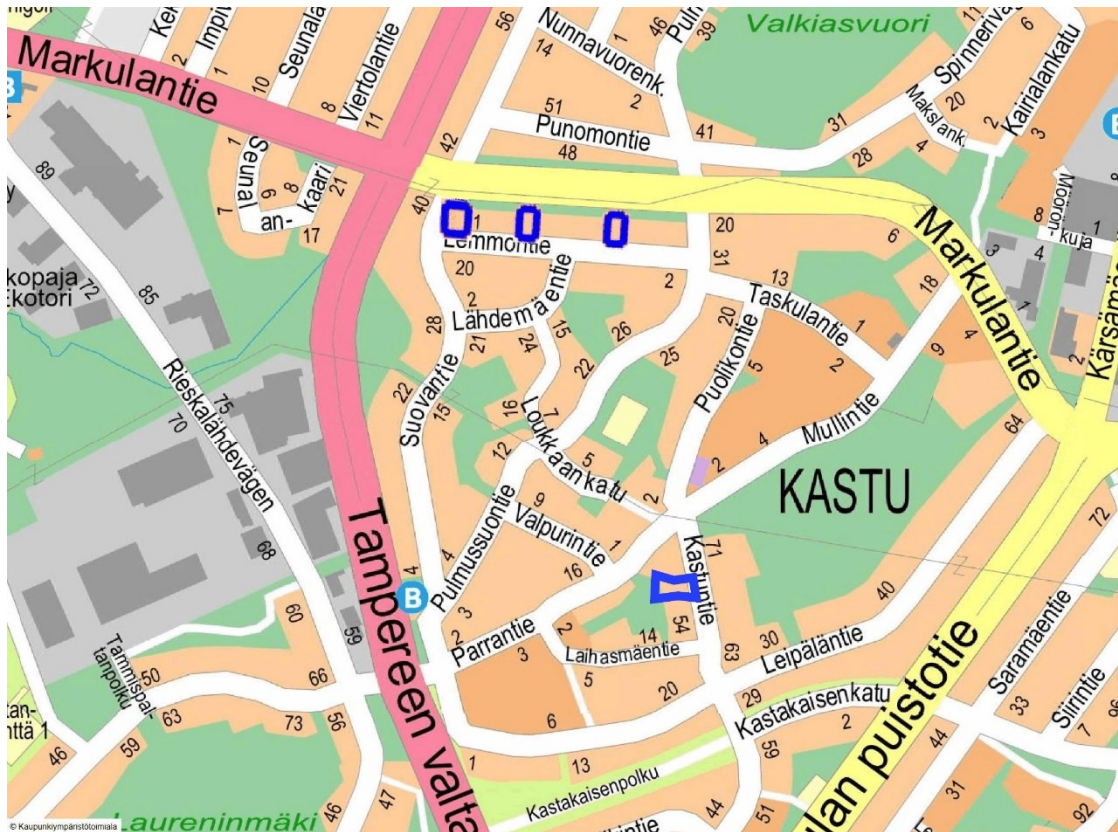
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi))

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutokset laaditaan kartassa rajauksella osoitetuille alueille.



Kaava-alueiden sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.4.2020, muutettu 27.4.2022
2. Asemakaavakartta 6.6.2022, muutettu 22.8.2022
3. Tilastolomake 6.6.2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	5.5.2020 § 158
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	11.5.2020
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	16.5.2020
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	13.6. – 19.7.2022
Kaavaehdotus lausunnoilla	10.6. – 5.8.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	

2.2 Asemakaava

Takakirveen Omakotiyhdistyksen yhteishanke tonttien jakamiseksi. Lemmontien aloitteiden tekijöiden tavoitteina on mahdollistaa kunkin omakotitontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

Kastuntie 58:aa koskevalla asemakaavanmuutoksella vahvistetaan nykytilanne eli mahdollistettaisiin tontille vuokratun 73 m² suuruisen puiston osan liittäminen yksityisessä omistuksessa olevaan omakotitalotonttiin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet ovat 1083–1896 m²:n kokoisia omakotitalotontteja, jotka sijaitsevat erillispientaloille tarkoitetuilla korttelialueilla. Lemmontien asuinrakennukset ovat perinteisiä 1¹/₂ -kerroksisia harjakattoisia omakotitaloja. Lemmontie 15 asuinrakennusta on laajennettu tasakattoisella lisäosalla, myös Kastuntie 58:n 1¹/₂ -kerroksista mansardikattoista asuinrakennusta on laajennettu pulpettikattoisella lisäosalla. Kastuntien tontin lounaiskulman osa sekä kiinteistön käyttöön vuokrattu alue Virusmäki-puistosta on puustoista koillisrinnettä, muut ovat tasamaan puutarhatontteja.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,6 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kastuntie 58 sijaitsee Laihasmäki-puiston vieressä, muut tontit sijoittuvat Markulantien varteen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Kastuntien tonttia lukuun ottamatta muutosalueet sijaitsevat tyypillisellä talvi- ja jatkosodan jälkeisellä pientaloalueella, jonka kooltaan kotitarveviljelyyn riittävät tontit on sijoitettu pitkiksi riveiksi katujen molemmin puolin. Entiset kotitarvepuutarhat, jotka nykyään ovat pääasiassa oleskelukäytössä olevia nurmikkopintaisia pihoja, vievät huomattavan osan tontin pinta-alasta.
- Kastuntien tonttia lukuun ottamatta rakennukset on määrätty kaavamääräyksiin sijoitettavaksi suoriin riveihin lähelle kadun rajaa.
- Kastuntien tontin asuinrakennus on rakennettu ennen talvi- ja jatkosotaa sekä ennen alueen asemakaavoitusta ja sijaitsee tontin takaosassa, laajennusosa puiston rajalla.
- Tonttien etuosassa kadun ja rakennuksen välinen istutuskaista istutuksineen luo katutilaan vehreän, puutarhamaisen vaikutelman.
- Asuinrakennusten harjat ovat kadun suuntaisesti, Kastuntien kohtisuoraan katu kohti.
- Kastuntien aluetta lukuun ottamatta talousrakennukset on sijoitettu tontin rajaan kiinni siten, että rakennus on kiinni naapuritontin vastaavan talousrakennuksen kanssa.
- Kiinteistöjen hulevedet imeytetään puutarhojensa maaperään, tai johdetaan hallitusti alueilla olevaan kaupungin hulevesijärjestelmään.

3.1.4 Maanomistus

Muutosalueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Liikenne

Muutosalueiden kiinteistöjen tonttiliittymät sijaitsevat rauhallisten ja turvallisten tonttikatujen varsilla. Lemmontien kiinteistöt sijaitsevat myös vilkkaan Markulantien tuntumassa.

3.1.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon putki- ja johtoverkosto sijaitsee muutosalueiden viereisillä katualueilla.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

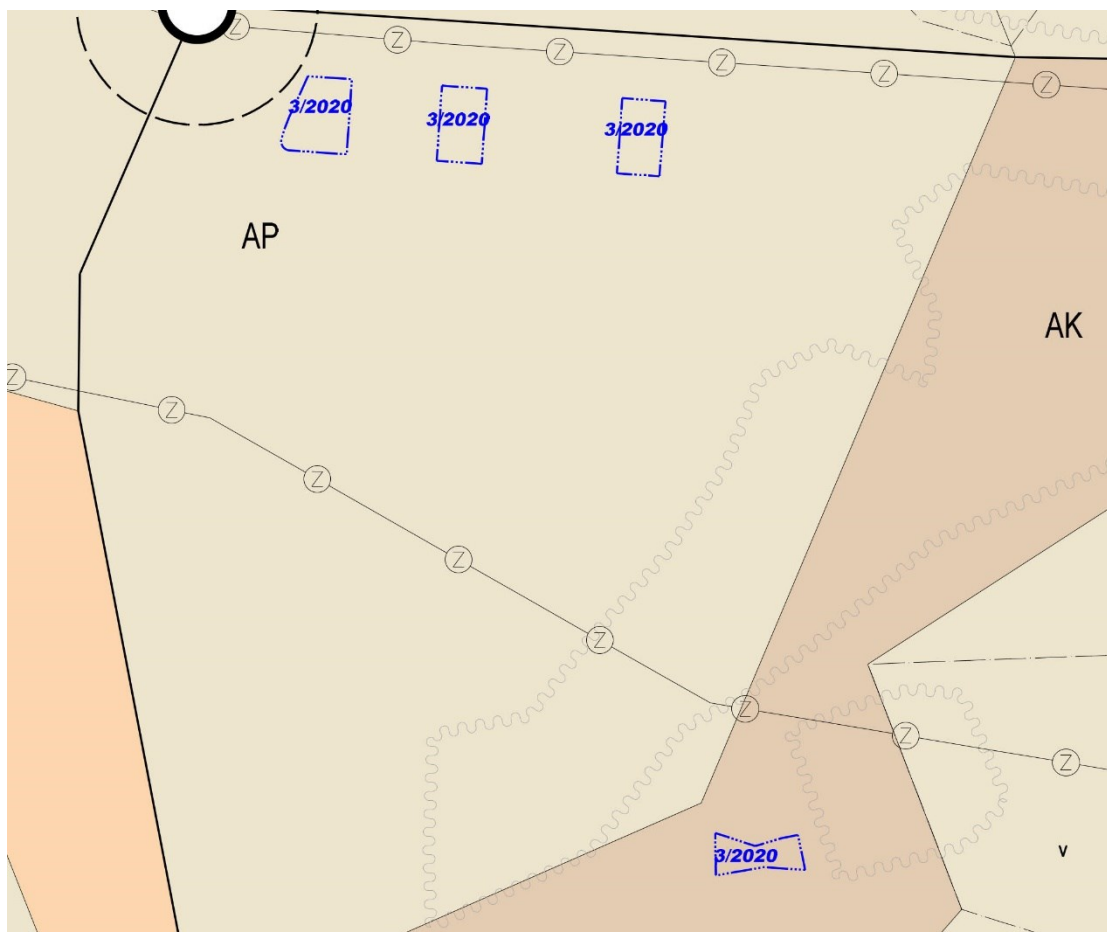
Markulantie tuottaa meluhaittaa Lemmontien kiinteistöille. Muutosalueilla ei ole muita häiriötekijöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa Lemmontien alueet (kuvan yläosassa) ovat pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Kastuntien alue (kuvan alaosassa) on kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK. Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä alueet ovat asuinaluetta A. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Kaupunginhallitus on 20.12.2021 (§ 582) hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen ja päättänyt asettaa sen nähtäväksi ajalle 31.1.–23.3.2022 muistutusten esittämistä varten.

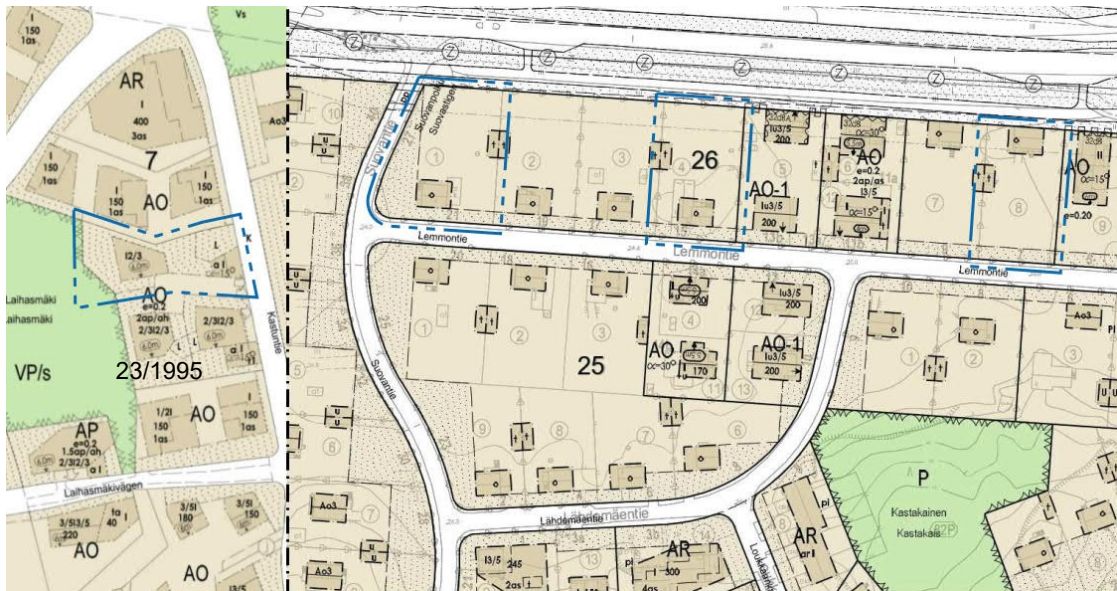


Ote ajantasayleiskaavasta.

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueilla voimassa olevat asemakaavat 5/1949 ja 23/1995 ovat tulleet voimaan 4.10.1949 ja 8.3.1997. Asemakaavoissa alueet on osoitettu:

- Rakennuskortteli, o rakennusala yksikerroksista enintään kolme huoneistoa käsittävää vähintään palonarkaa asuinrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 5.5 m ja jonka katonkaltevuuden on oltava 30 astetta. Rakennuksen ullakosta saa 3/5 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi t.m.s. 5/1949
- Erillispientalojen korttelialue, murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tehokkuusluku $e = 0,2$, kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. 6.0 m = rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä. Auton säilytyspaikan rakennusala = a, jolle saa sijoittaa myös muita asumisen aputiloja. Auton säilytyspaikat saa rakentaa sallittua kerrosalaa ylittäen. Luonnonvaraisena säilytettävä alue = L, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella olevat kalliomuodot ja siirtolohkareet on säilytettävä. 15° = kattokaltevuus. Korttelialueiden virkistysalueen puoleisia rajoja ei saa aidata. 23/1995



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 10.5.2022.

3.3 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei aiheuta maankäyttösopimustarvetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Takakirveen Omakotiyhdistys ry jakoi vuonna 2018 alueensa kiinteistöille n. 600 kpl tiedotteita mahdollisuudesta osallistua asemakaavanmuutokseen, jolla mahdollistettaisiin useamman pientalotontin jakaminen samalla kaavanmuutoksella, jolloin saavutettaisiin kustannussäästöjä (Lemmontien kolme kiinteistöä).

Kastuntie 58:aa koskevan yksityisen aloitteentekijän tavoitteena on lunastaa vuokraamansa puiston osa ja liittää se omistamaansa tonttiin.

Asemakaavanmuutokset laaditaan yksityisten tontinomistajien aloitteista.

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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Takakirveen Omakotiyhdistys 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 palvelukokonaisuuden viranomaistahot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Aloitteiden tekijöiden tavoitteina on mahdollistaa kunkin omakotitontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

Kaavoittajan tavoitteena on lisäksi pitää vaikutukset rakennettuun ympäristöön hallittuina, rakennusalojen sijoittelulla, maltillisilla rakennusoikeuksien lisäyksillä sekä rakennusten korkeuksien säätelyllä.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 5.5.2020 § 158.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 24.4.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 18.5.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 12.6.2020 mennessä. Näitä saatiin kolme kappaletta.

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavassa tulee sallia katualueesta kauempana sijaitsevien tonttien (takatontit) sähköliittymäkaapeliin sijoittaminen tarvittaessa katua lähempien tonttien (etutontit) lävitse.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide on huomioitu yleisissä kaavamääräyksissä.

Mielipide 2, asukas Leipäläntieltä:

Ostaessani kiinteistön (Leipäläntie 14), takapihalta avautui metsikkö, johon ihasuimme, sieltä ei näkynyt juurikaan naapurissa olevaa Laihasmäentie 5 -rakennusta. Edellytän, että yhtään puuta ei kaadeta, ennen kun rakennuslupa on myönnetty ja rakentaminen aloitetaan.

Rakennus tulee sijoittumaan huomattavasti korkeammalle kuin omani ja sieltä tulisi esteetön näkymä alaspäin takapihalle ja ikkunoistamme sisään.

Toivon, että ei enää takapihan suojaisaa aluetta pilattaisi.

Jos tontti jaetaan ja siihen rakennetaan, tulen edellyttämään, että ei rakenneta viittä metriä lähemmäksi rajaa ja noudattamaan nyt voimassa olevan asemakaavan ehtoja ja tontti pidetään puustoisena.

Kaavoituksen vastine:

Kyseisen tontin omistaja on perunut aloitteensa asemakaavan muuttamiseksi. Nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan perustuvaa erillistä tonttijakoa voidaan hakea tarvittaessa.

Mielipide 3, asukas Leipäläntieltä:

Tällä hetkellä omistamassani Leipäläntie 16A:ssa on hyvin rauhaisa ja metsään rajoittuva sisäpiha, joka on tämän kiinteistön ydin ja luonne. Lohkomisen haitallisuus riippuu täysin mahdollisen uudisrakennuksen tarkasta sijainnista, tehtävästä maaston muokkaamisesta ja poistettavasta puustosta.

Olisi toivottavaa jättää Leipäläntie 14 ja 16A suuntaan koko rajalle kapea metsävyöhyke vähintään 10 metriä. Lisäksi tässäkin ratkaisussa tulisi edellyttää, että mahdollisesti muodostettavan tontin omistaja veloitetaan rakentamaan tontin em. rajalle näkösuojaksi korkean ikivihreän aidan se takaa yksityisyyden kiinteistöjen välillä. Lisäksi talon paikasta riippuen voidaan vaatia rajoitteita rakennettavan talon ikkunoiden suhteen.

Ei ole hyväksyttävää, että tällainen lohkomisprosessi aiheuttaa muille ihmiselle lisäkustannuksia ja muutoksia suunnitelmiin. Kaikki rajoitteet ja haitat pitää mahdollisimman pitkälti saada hoidettua/eliminoitua mahdollisen lohkomisen suunnitteluvaiheessa, ei rakennuslupavaiheessa.

Maanpintaa ei tulisi saada nostaa ja pitää ehdottomasti varmistaa, että pintavedet yms. eivät tule muiden kiinteistöjen tonteille tai rakennuksien päälle.

Kaavoituksen vastine:

Kyseisen tontin omistaja on perunut aloitteensa asemakaavan muuttamiseksi. Nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan perustuvaa erillistä tonttijakoa voidaan hakea tarvittaessa.

4.4.4 Lausunnot

6.6.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Turun museokeskukselta.

Lausuntoja saatiin viisi kpl.

Turun museokeskus:

Turun kaupungin kaupunkiympäristön kaavoitus on pyytänyt Turun museokeskuksen lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Lemmontiellä omakotitonttien jakaminen kahdeksi omakotitontiksi. Kastuntiellä vahvistetaan nykytilanne eli mahdollistetaan vuokratun puisto-osuuden liittäminen omakotitonttiin. Lemmontien rakennukset ovat sotien jälkeiseltä ajalta, Kastuntien asuinrakennus on 1920-luvulla rakennettu.

Kaavanmuutosalueita ei ole merkitty Turun kaupungin yleiskaavassa arvokkaiksi rakennetun ympäristön kokonaisuuksiksi. Asemakaavaehdotuksessa nykyisiä rakennuksia ei ole merkitty säilytettäviksi kohteiksi, mutta kaava mahdollistaa niiden säilymisen, mikä on hyvä ratkaisu.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole omalta toimialaltaan huomautettavaa 6.6.2022 päivätystä Takakirveen yhteishanke 2 asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Turun Vesihuolto Oy:

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista onnettomuustilanteessa kaava-alueella.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Sammutusvedestä on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa, missä on sovittu periaatteet sammutusveden saannista.

Lausunnossa sovelletut lait ja säännökset:
Pelastuslaki 379/2011

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Mainitut asiat on tutkittu kaavoituksen yhteydessä.

Turku Energia Kaukolämpö Oy:

Alueella ei ole kaukolämpöä eikä alueelle ole lähitulevaisuudessa tulossa kaukolämpöä rakennusohjelmassa. Pientalot eivät lähtökohtaisesti ole ideaalisia kaukolämmön käyttöpaikkoja.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy (TESV) toivoo kaavaselostukseen lisättäväksi seuraavaa tekstiä uudisrakentamisesta mahdollisesti aiheutuvien kaapelisiirtojen vuoksi. "Mikäli tonttijaon myötä tehtävä uudisrakentaminen vaatii nykyisellä tontilla olevien liittymäkaapelien (sähkö) siirtämistä, siirrosta aiheutuvat kustannukset koituvat siirtotarpeen esittäjälle. Siirtojen käytännönjärjestelyjen ja koituvien kustannusten osalta tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:ön."

Muilta osin Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine:

Teksti lisättiin selostuksen kohtaan 5.2.5 Tekninen huolto.

Lausuntoja ei saatu Telia Finland Oyj:ltä.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.6–19.7.2022. Muistutuksia ei jätetty.

4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Kaavaselostusta täydennettiin lisäämällä saadut viisi lausuntoa. Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon perusteella selostuksen kohtaa 5.2.5 Tekninen huolto täydennettiin.

Lisäksi kaavaselostuksen kohtaa 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus on tarkennettu vastaamaan tilastolomakkeen tietoja.

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty kohta 7. koskien kulkua korttelin sisäosaan muodostuvalle tontille.

Kaavaehdotusta on muokattu nähtävillä ja lausunnoilla olon jälkeen Lemmontie 15 osalta tontinomistajan toiveesta siten, että tontille ei tehdä sitovaa tonttijakoa vielä

asemakaavanmuutoksen yhteydessä, vaan tonttijaon voi tehdä erillisenä tonttijaona myöhemmin tarvittaessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotukseen sisältyy neljä erillispientalotonttia, joista yhdelle tehdään tonttijako asemakaavanmuutoksen yhteydessä (Suovantie 27) ja kahdelle voidaan tehdä erillinen tonttijako myöhemmin tarpeen vaatiessa (Lemmontie 7 ja 15). Kastuntie 58:ssa tontille vuokrattu 73 m² suuruinen puiston osa liitetään kyseiseen tonttiin.

Suunnittelualueiden pinta-alat ovat yhteensä 0,6 ha. Alueiden tontit ovat kooltaan 1083–1896 m². Nykyistä rakennusoikeutta on yhteensä 949 k-m². Uutta rakennusoikeutta on lisätty 747 k-m² (Kastuntie 58 säilyy ennallaan). Asemakaavanmuutoksen jälkeen rakennusoikeutta on 1696 k-m² tehokkuusluvun ollessa $e = 0,28$.

Lemmontien varren tonteille on merkitty uudet rakennusalat omakotitalolle ja erilliselle autotallille (kaksi ohjeellisena). Asuinrakennukset voivat olla yksi- tai ns. puolitoistakerroksisia, riippuen rakennusalan sijainnista, onko se sijoitettu kadun varseen, vai nykyisen tontin takaosaan. Jokaiselle tontille sallitaan yksi autotalli tai autokatos.

Ellei kulkuyhteys taaimmaisille tonteille sisälly asemakaavanmuutoksen yhteydessä tehtävään tonttijakoon, siitä sovitaan tonttijaon jälkeisen tontin lohkomisen yhteydessä tehtävällä kulkurasitteella. Kulku korttelin sisäosaan Markulantien puoleisille tonteille tulee järjestää Lemmontieltä, sillä Markulantieltä ei voi osoittaa tonttiliittymää.

Kastuntie 58:ssa puiston osa liitetään tonttiin, muuten nykyinen toteutunut tilanne säilyy pääosin ennallaan.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Luonnonympäristö

Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Tonttiin liitettävä Turun kaupungin omistama puiston osa on tällä hetkellä vuokrattuna tontin käyttöön.

5.2.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Puutarhamainen kaupunkikuva säilyy. Uusien kadunvarren asuinrakennusten koot vastaavat naapuruston olemassa olevia rakennuksia, samoin matalat talousrakennukset sopivat alueiden yleisilmeeseen.

Uudisrakentamiseen liittyvät hulevedet johdetaan alueilla olevaan kaupungin hulevesijärjestelmään.

5.2.4 Liikenne

Uudisrakentamisen seurauksena tonttikatujen liikenne ei lisääntynyt merkittävästi.

5.2.5 Tekninen huolto

Teknisen huollon putki- ja johtoverkosto sijaitsee muutosalueiden viereisillä katualueilla.

Mikäli tonttijaon myötä tehtävä uudisrakentaminen vaatii nykyisellä tontilla olevien liittymäkaapelien (sähkö) siirtämistä, siirrosta aiheutuvat kustannukset koituvat siirtotarpeen esittäjälle. Siirtojen käytännönjärjestelyjen ja koituvien kustannusten osalta tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:ön.

5.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutos ei tuota ympäristöön merkittäviä häiriötekijöitä.

Vanhoilla omakotitaloalueilla on kuitenkin huomioitava asuinrakennusten ulkoseinien rajallinen ääneneristyskyky mietittäessä uusien rakennusten lämmitysjärjestelmää, tai vaihtoehtoja olemassa olevan öljylämmityksen tilalle/rinnalle.

Melun kannalta maalämpöpumppuja voidaan pitää parhaana vaihtoehtona. Ilmalämpöpumppujen ja vesi-ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt tulisi suunnata kohti katualuetta, tai omaa oleskelupihaa, ellei etäisyys naapurin asuinrakennukseen, tai oleskelupihaan ole riittävä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa asemakaavanmuutoksen tultua voimaan.

Turussa 6. päivänä kesäkuuta 2022
Muutettu 22.8.2022

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti
12.5.2022 asti

Tapani Laiho

Kaavoitusarkkitehti
13.5.2022 lähtien

Sofia Korte