

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä elokuuta 2009 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Killivuorenreuna" (3/2009)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	13	13
Tontti:	14	14

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 3/2009

Diarionumero: 320-2009

Kaavan nimi: Killivuorenreuna

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 8.5.2009.

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

Valmistelija: kavasuunnittelija Maj-Britt Kyllönen

(sähköposti: maj-britt.kyllonen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Moikoisten kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 4,5 kilometrin etäisyydellä kauppatorilta lounaaseen.

Muutosalue rajautuu korttelin 13 tonttiin 9, tiloihin 471:1:113 ja 471:1:114 sekä Seljatiehen ja Killivuori-puistoon.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on osoittaa Moikoisten kaupunginosan korttelin 13 tontille 14 rakennusala toiselle pientalolle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 13.8.2009.
2. Tilastolomake 13.8.2009.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.4.2009.

2 TIIVISTELMÄ

Tontin omistajat ovat anoneet kaavanmuutosta, jolla voimassa olevassa kaavassa olevalle omakotitontille osoitetaan toinen rakennusala pientaloa varten.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen tontti 14 on 0,1864 ha. Muutosalueella on Seljatien reunalla vuonna 1928 valmistunut vaaleaksi maalattu omakotitalo ja kaksi talousrakennusta.



Tontin 14 takaosan korkeustaso on +30, josta maasto lähtee nousemaan erittäin jyrkästi tilan M31 korkeustasoa +38 kohti.



Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Moikoisissa, jossa on päiväkotiki, peruskoulun ala-aste, kauppa sekä posti (R-Kioski).

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu omakotitaloista. Pääosa rakennuksista on rakennettu 1920-luvun lopun ja 1940-luvun välisenä aikana.

Maanomistus

Kaavanmuutosalue on yksityisten omistamaa aluetta.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Osayleiskaava

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa kaavanmuutosalue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.

Asemakaavat

Muutosalueella on voimassa 14.2.1996 vahvistunut asemakaava (9/1994).



Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 §184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Moikoinen-13.-14 on 10.7.1996 hyväksytyyn tonttijaon 853-51:91 mukainen tontti.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 14.5.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajien anomukseen.

Kaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana ja muutoksen luonteen vuoksi laaditaan vain yksi vaihtoehto.

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, Hirvensalon Omakotiyhdistys Ry., Hirvensalo-Kakskerta aluekumppanuus.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia, Vesiliikelaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 8.5.2009.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyn asemakaavanmuutos-hankkeeseen on saatu mielipide sähköpostitse.

Mielipiteessä esitetään, että kaava-alueella oleva korkea avokallio jätetään koskemattomaksi ja uusi mahdollinen rakennuspaikka tulisi kallion viereen alhaalta katsottuna oikealle. Lisäksi kaavassa tulisi määritellä talon korkeus alueella olevien talojen korkeuksiin sopivaksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Omakotitontille osoitetaan rakennusala toiselle pientalolle.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavatoimisto katsoo, että tontti on riittävän suuri ja pihat ovat järjestävissä molemmille rakennuksille.

Suunnitelma on laadittu siten, että molemmille tontille 14 tuleville rakennuspaikoille mahtuvat edellytetyt autopaikat 2 ap/asunto, joko rakennusten kellarikerrokseen pihakannen alle tai pihalle. Kun yläpuolen talo rakennetaan, joudutaan pihaa louhimaan myös riittävän tasaisen kulkuyhteyden saamiseksi. Luonteva louhinnan raja on kaavassa esitetty jyrkän kallioreunan raja *luonnontilaisena säilytettävä alueen osa*. Tällöin vanha Seljätien varren rakennuspaikkakin saa tasaista pihamaata. Tasaista pihaa voidaan myös rakentaa terassein kallion päälle. Rakennusosalalle merkitään rakennuksen vesikaton ja siihen liittyvien ulkoseinärakenteiden ylimmäksi korkeusasemaksi +36.00. Naapuritonttien rakennusten harjakorkeudet ovat +33.00 (tontti 13.-9) ja +36.30 (471:1:113).

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä ei tehdä tonttijakoa vaan merkitään ohjeellinen tontin raja, koska tuleva rakennuspaikkojen välisen tontinrajan paikka tarkentuu rakennussuunnitelmien yhteydessä. Rakennuspaikka on vaativa suunnittelukohde autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen vuoksi.

Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,1864 ha.

Asemakaavanmuutoksessa kaava-alue merkitään erillispientalojen kortteli-alueeksi, AO-1.

Seljätien varrella sijaitseville nykyisten rakennuksien paikoille merkityille rakennusaloille asuinrakennuksen ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi merkitään lu1/2 ja talousrakennuksen I. Asuinrakennuksen rakennusoikeudeksi merkitään 200 m² sekä talousrakennukselle rakennusoikeudeksi 50 m².

Tontin yläosaan merkitään uusi rakennusala, jolle merkitään kerrosluvuksi II ja rakennusoikeudeksi 200 m². Rakennusosalalle merkitään rakennuksen vesikaton ja siihen liittyvien ulkoseinärakenteiden ylimmäksi korkeusasemaksi +36.00. Lisäksi rakennukselle merkitään maanalainen auton ja varastotilojen rakennusala. Louhittu alue tulee kattaa pihakannella niillä alueilla, jossa rajaava kallion seinämä on yli 3 metriä korkea. Pihakannen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä siten, että kansitaso toimii oleskelualueena.

Rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennuksen, maanalaisten auton säilytyspaikan ja varastotilojen sekä ajoyhteyksien kohdalta sekä rakennusalalla pinta-alaltaan enintään 50 m²:n terassien kohdalta. Rakennus tulee liittää louhittuun kallioon täyttöjen tai kansirakennelmien avulla.

Seljätien reunalla rakennuksissa tulee olla satula- tai taitekatto.

Tonttijakovaiheessa on rakennuslupaviranomaisilla hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma koko nykyisen tontin 13.-14 alueelta autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen toteutukseksi. Autopaikkoja on varattava kaksi asuntoa kohden.

Tontin Moikoinen-13.-14 nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 250 m². Muutoksella muodostuva rakennusoikeus on yhteensä 450 m². Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 200 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen on melko vähäinen.

Muutoksella alueelle muodostuu uusi omakotitalon rakennuspaikka.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 13. päivänä elokuuta 2009

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavasunnittelija

Maj-Britt Kyllönen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1