

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä toukokuuta 2007 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Pihalampi" (12/2007)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Kortteli:	11	11
Tontti:	2	2

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: KÄRSÄMÄKI-11.-11 ja 12.

1.1 Tunnistetiedot

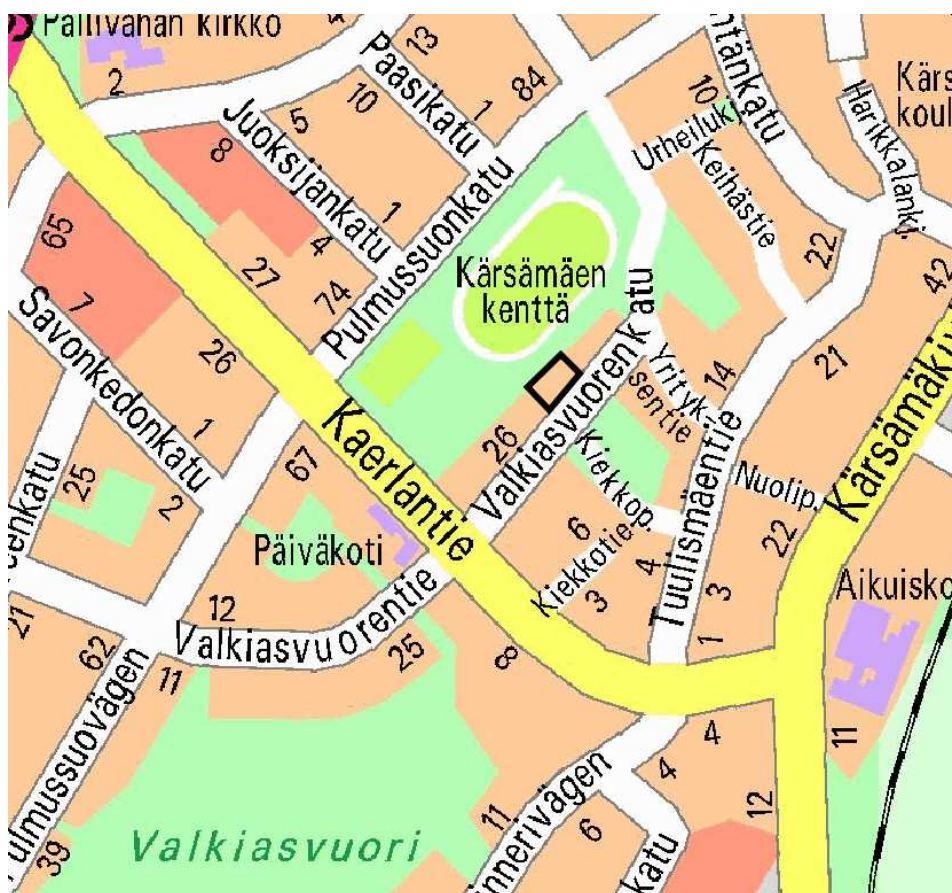
Asemakaavatunnus: 12/2007
 Diarionumero: 3357-2006
 Kaavan nimi: Pihalampi
 Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 23.3.2007.
 Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.
 Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
 (sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kärsämäen kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 3,5 kilometrin etäisyydellä Kaupatorilta pohjoiskoilliseen.

Muutosalue rajautuu korttelin 11 tontteihin 1 ja 3 sekä Valkiasvuorenkatuun ja Kärsämäen urheilupuistoon.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1379 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi. Muutoksella alueelle muodostuu yksi uusi omakotitontti.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 14.5.2007
2. Tilastolomake 14.5.2007
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.3.2007

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Tontin koillisosassa sijaitsee v. 1952 valmistunut vajaan 100 m²:n suuruinen omakotitalo. Maasto kohoaa tontilla lievästi koilliseen päin. Tontin etelä- ja pohjoiskulmien välinen korkeusero on noin 1 m. Piha-alue on puutarhamaisesti istutettu. Tontilla kasvaa omenapuiden lisäksi muutamia suurehkoja lehti- ja havupuita.



Näkymä Valkiasvuorenkadulta



Nykyinen rakennus koillisesta



Nykyinen rakennus idästä

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin useiden eri vuosikymmenien aikana rakennetuista omakoti- ja rivitaloista. Tonttien piha-alueilla on istutuksia. Kaerlantien ja Valkiasvuorentien kulmassa sijaitsee päiväkotia.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla ka-tualueilla.

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asun-toalueeksi.

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asun-toalueeksi.

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 4/1959 on vahvistettu 30.6.1959. Asemakaavassa alue on osoitettu omakotirakennusten kortteli-alueeksi.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on 1.1.2007 tullut voimaan.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Kärsämäki-11.-2 on 8.6.1949 hyväksytyn tonttijaon 853-84:10 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.6.1953, tontin pinta-ala on 1379 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 20.3.2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Jaakko Sahosen 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, Kärsämäen asunnon-omistajat ry., Takakirveen Omakotiyhdistys ry., Runosmäki-Raunistula aluekumppanuus.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Vesilaitos.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 23.3.2007.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä).

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

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 mukaisesta tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Tontti on sopivan muotoinen ja riittävän kokoinen jaettavaksi. Muutosalueen lähistöllä on suoritettu myös vastaavanlaisia tontinjakotoimenpiteitä.

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 0,1379 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen omakotirakennusten tontti Kärsämäki-11.-2 jaetaan kahdeksi omakotitontiksi 11 ja 12. Uuden tontin 11 pinta-ala on noin 719 m²:ä ja tontin 12 pinta-ala on noin 660 m²:ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1.

Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään lu³/₅.

Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m, talousrakennusten enintään 4.

Rakennusaloille merkitään myös rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rakennusten tulee olla satulakattoisia ja asuinrakennusten kattokaltevuu-
den tulee olla 35°, talousrakennusten 15° tai 25°.

Tontin Kärämäki-11.-2 nykyinen rakennusoikeus on 248 m²:ä. Muutoksella muodostuvien tonttien asuinrakennusten rakennusoikeus on 180 m²:ä/tontti. Piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 40 m²:n suuruisen talousrakennuksen rakennusosalle merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Muutoksella tonttien rakennusoikeudeksi muodostuu näin ollen 180 + 40 = 220 m²:ä/tontti, yhteensä 440 m²:ä. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 192 m²:ä.

Muutoksessa nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Muutosalueen tonteilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen on vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 14. päivänä toukokuuta 2007

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1