

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä elokuuta 2000 päivättyä ja 2.11.2000 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: LUOLAVUORI

Kortteli: 21

Tontti: 4

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: LUOLAVUORI

Kortteli: 21 (osa)

Kaava-alue sijaitsee keskustasta kaakkoon suuralueella 1, linnuntietä torilta 1,7 km.

Osoite: Vähäheikkiläntie 2

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1, vahv. VN:ssa 21.2.1985 (virkistys, suojelu, tekn. huolto).

Seutukaava 2, vahv. VN:ssa 3.4.1986 (loma-asutuksen mitoitus, kyläalueet, maa-ainesten otto).

Taajamaseutukaava, vahv. YM:ssä 7.10.1988.

Täydennysseutukaava, vahv. YM:ssä 17.7.1991 (vesiensuojelu).

Seutukaavassa alue on A = taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.

11.2

Yleiskaava

Turun kaupungin yleiskaava 2010, hyv. Kv:ssa 5.6.1995. Tontti sisältyy A-alueeseen.

Vireillä olevassa uudessa yleiskaavaehdotuksessa tontti on osa AK-alueetta.

11.3

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 13.4.1989.

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys, Kv:n hyv. 24.8.1992.

11.5

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti on merkitty tonttirekisteriin.

11.6

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja tarkistama. Kartta täyttää pohjakartoista annetun asetuksen vaatimukset.

12

Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Turun Kaskenpuisto.

13

Väestö ja työpaikat

Palvelutalossa on tällä hetkellä 145 asukasta. Henkilökuntaa on 24-26.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Ympäristö on voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennettua. Vähäheikkiläntien ja Kaskenkadun kulmassa olevan tontin eteläpuolella on puisto-kaistan erottamana Lylyntien omakotialue ja naapurina Kaskenkadun reunassa rivitalotontti. Vastapäätä Vähäheikkiläntien toisella puolella on kaupunginsairaalan kortteli.

14.2

Maankäyttö

Rakennus (rakennusala) on tontin länsiosassa. Kaskentien puoleinen puustoinen kukkula on hoidettu luonnon ehdoin. Kukkulan laella oleva vanha huvila on erillisellä rakennusallalla.

Palvelutalon liittymät ja liikennöidyt alueet ovat Vähäheikkiläntien puolella, vapaa-alueet avautuvat naapureiden suuntaan.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekniiikka on rakennettu.

15

Luonnonympäristö

Kaskentien puoleisessa osassa tonttia on puita kasvava luonnonkukkula. Rakennuksen lähin ympäristö on istutettu.

17

Ympäristön häiriötekijät

Edellä mainittu kukkula muodostaa luonnollisen "meluvallin" Kaskentien liikennemelua vastaan.

2

TAVOITTEET

Asemakaava muutetaan vastaamaan jo rakennettua ja käytössä olevaa tilannetta.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Palvelutalon asunnot on sijoitettu kolme kerrosta korkeiden lasikatteisten pihojen ympärille. Ratkaisu on osoittautunut onnistuneeksi ja saanut jäljitelijöitä muuallakin maassa. Pihoilla on ikivihreitä istutuksia. Rakennuslupaa haettiin pihatiloille lämmittämättöminä. Niitä ei laskettu kuuluvaksi rakennusoikeuteen.

Sittemmin on huomattu, että viihtyisyyden kannalta tärkeät istutukset eivät selviä alle + 5 - +10 °C lämpötilassa, joten talvella auloja on lämmitettävä. Lämmitettävät pihat luokitellaan eri kategoriaan rakennusoikeutta laskettaessa ja lasketaan mukaan rakennusoikeuteen. Tähän voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on riittämätön.

Kaavaa muutetaan niin, että sallitaan keskiaulojen rakentaminen lämmitettyinä varsinaista rakennusoikeutta ylittäen. Asemakaavaan lisätään tätä koskeva erillinen määräys: "Oleskeluun ja talvipuutarhana käytettävät pihatilat saa kattaa valoa läpäisevällä katteella. **Valopihan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi**".

Kaikilta muilta osin asemakaava säilytetään muuttumattomana.

32

Maanomistus

Maanomistus ei ole asettanut rajoituksia suunnittelulle.

33

Kokonaismoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on yhteensä sama kuin tontin 15 427 m².
 Rakennusoikeus määrittyy teholuvulla $e = 0,5$ ja on 7714 m².
 Lasikatteiset oleskeluun ja talvipuutarhana käytettävät pihatilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Olemassa olevien kolmen pihan maapohja on n. 950 m².

34

Rakennettu ympäristö

34.21

Korttelialueet

YKS-korttelialue:

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla saadaan harjoittaa myös vastaavaa yksityistä palvelutoimintaa. Korttelialueelle saa sijoittaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Kerrosalasta 15 % saa käyttää myymälä- ja näyttelytilan rakentamiseen, jos ne liittyvät varsinaiseen toimintaan.

Rakennusoikeus määräytyy teholuvulla $e = 0,5$. Maksimikerrosluku on kolme.

Valopihoista on erillinen määräys. Ne saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen.

34.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Rakennukset on liitetty kunnallistekniikan verkkoihin.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Tontilla oleva palvelutalo on rakennettu v. 1994.
 Lopputarkastus lämmitettyjen pihatilojen osalta on kesken. Kaavanmuutoksen hyväksymisen jälkeen pihojen rakentaminen on kaavan mukaista ja lopullinen lopputarkastuskin on mahdollinen.

5 SUUNNITTELUVAIHEET

51 Aloite ja ohjelmointi

Aloitteen kaavan muuttamisesta on tehnyt Kiinteistö Oy Turun Kaskenpuisto / Risto Toivonen Oy (suullisesti).

52 Suunnittelu

Kaavanmuutoksen suunnittelu on tapahtunut kaavoitusosastolla.

Kaavanmuutoksen osallisille on lähetetty ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Suunnitelmaa ei ole katsottu tarpeelliseksi viedä luonnoksena kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan käsiteltäväksi.

Lausunnot asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty seuraavasti:

- rakennuslautakunta
- mittaus- ja tonttiosasto

Turussa 14. päivänä elokuuta 2000
Tarkistettu 2.11.2000

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Pirja von Pfaler

LIITTEET

tilastolomake osa 1