

” K A L L I O L A ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 11/2013
Diarionumero 4374-2009

SELOSTUS

15.8.2013

muutettu 15.10.2013 (muistutus)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä elokuuta 2013 päivättyä ja 15.10.2013 muutettua (muistutus) asemakaavakarttaa **"Kalliola" (11/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Kortteli:	14	14
Tontit:	7-9	7-9
Kadut:	Hauenkaari (osa) Laitsalmenkuja (osa)	Gäddbågen (del) Laitsundsgränden (del)
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)
Katu:	Hauenkaari (osa)	Gäddbågen (del)
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos: KAISTARNIEMI 14.-10-12

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Kaistarniemen kaupunginosassa Hirvensalossa.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on jakaa tontti 9 kahdeksi pientalotontiksi. Tontti 8:n itäosasta muodostetaan katualuetta. Samalla nostetaan tonttien 7 ja 8 rakennusoikeudet 300 m²:iin nykyisestä 180 m²:stä, ja muutetaan tämän yhteydessä kaavamääräys ½ k l:ksi. Osayleiskaava (AM/s), maastomuodot sekä tonttien korkea sijainti puhuvat korkeudeltaan maltillisemman rakentamisen puolesta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.8.2013, muutettu 15.10.2013 (muistutus)
2. Tilastolomake 15.8.2013, muutettu 15.10.2013 (muistutus)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.5.2013

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalue käsittää korttelin 14 tontit 7-9, Hauenkaaren ja Laitsalmenkujan katualueet (osa) sekä Pitkäsalmen vesialueen osan. Suunnittelualan pinta-ala on 1,0250 ha.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on käynnistetty Markku Juhani Fingerroosin muistosäätiön aloitteesta (tontti 9). Kiinteistöliikelaitoksen anomuksesta muutosalueeseen on lisätty tontti 8 sekä Laitsalmenkujan ja Hauenkaaren katualueet (osa). Tasapuolisuuden vuoksi myös tontti 7 on liitetty muutosalueeseen.

Osallisille asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu kirjeellä ja julkisella kuulutuksella.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen, minkä vuoksi erillistä luonnoskäsittelyvaihetta ei ole. Ympäristötoimen kaavoitusyksikkö on laatinut vain yhden vaihtoehdon asemakaavan muuttamiseksi.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin syksyllä 2013 lausunnot ja samalla se kuulutettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä. Kaava tulee noudatettavaksi, kun sen lainvoimaiseksi tulosta on kuulutettu.

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Markku Juhani Fingerroosin muistosäätiön hallinnoima tontti 9 on asuinrakennuksen erikokoisuuden takia osoittautunut vaikeaksi myydä / markkinoida. Säätiön toiminta on riippuvainen omistamiensa kiinteistöjen myyntituloista. Tontin jako kahteen tonttiin helpottaisi huomattavasti kohteen myyntiä ja mahdollistaisi nykyisen rakennuksen purkua. Tontti on pinta-alaltaan huomattavasti suurempi kuin lähialueen tontit, mikä osaltaan puoltaa sen jakamista kahtia.

Laitsalmenkujan alkuosa sijaitsee tällä hetkellä tontilla 14-8. Asemakaavanmuutoksella muutetaan tämä tontinosa katualueeksi. Samalla nostetaan tonttien 14-7 ja 14-8 rakennusoikeudet 300 m²:iin nykyisestä 180 m²:stä. Lähialueen tonttien (korttelit 14 ja 16) rakennusoikeus on $e = 0,25 / 250 \text{ m}^2$. Tontit 14-7 ja 14-8 (kaavamuutoksen jälkeen 14.-7 ja 14.-10) ovat molemmat pinta-alaltaan paljon isompia kuin lähikortteleiden tontit. Tästä syystä tonttien rakennusoikeus on nostettu 300 m²:iin, joka vastaa tehokkuuslukua 0,16 / 0,12. Tonttien kaavamääräykset muutetaan niin, että rakennusten kerrosluvuksi tulee ½ k l. Kaavoitusyksikön näkemyksen mukaan tämä kaavamääräys sopii tonttien maastumuotoihin paremmin kuin nykykaavan 1½. Nykykaavan mukaisesti alueen korkeimmalle kohdalle rakennettavat massoiltaan kaksikerroksiset rakennukset hallitsisivat maisemaa liian voimakkaasti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan nykyoloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutosalue koostuu kolmesta yksityisessä omistuksessa olevasta tontista. Kaavateknisistä syistä muutosalueeseen kuuluu myös Hauenkaaren (osa) ja Laitsalmenkujan (osa) katualueet sekä Pitkäsalmen vesialue (osa).

Tontti 14-7

Tontti on rakentamaton. Tontin pinta-ala on 1932 m².

Tontti 14-8

Tontilla sijaitsee pienehkö, huonokuntoinen vanha asuinrakennus. Tontin pinta-ala on 2592 m².

Tontti 14-9

Tontilla sijaitsee vuonna 1980 rakennettu omakotitalo ja siihen liittyvä saunarakennus. Tontin pinta-ala on 4125 m².

Muutosalueen maasto kohoaa Pitkäsalmen vesialueelta tontin 8 keskiosalle +0 > n. +15. Tontin 9 piha-alue on hyvin hoidettu nurmikkopintoinen ja istutuksineen, tontit 7 ja 8 ovat enemmän luonnontilassa olevia metsäisiä rinnetonteja.

Muutosalueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee pihapiirikokonaisuus joka on asemakaavassa suojeltu AM/s-merkinnällä (Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään). Idässä ja kaakossa alue rajautuu 1990-luvulla kaavoitettuun ja rakennettuun pientalo-alueeseen.

Muutosalueen itäpuolella sijaitsee pieni VV-alue (uimaranta-alue). VV-alue on ainoa toimiva vapaa yhteys Pitkäsalmen rantaan, ja sen kunnossapidosta on vuosikausia vastannut Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistys. Yhdistys korostaakin mielipiteessään VV-alueen merkitystä alueen asukkaiden virkistysalueena.



Viistokuva pohjoisesta

Palvelut

Lähin päivittäistavaran kauppa ja posti sijaitsevat vajaan 3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta, Kaksikerrantien ja Honkaistentien risteuksen tuntumassa. Lähimpään alasteeseen (Wäinö Aaltosen koulu) matkaa on niin ikään n. 3 km.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Jätevesiviemäreiden sekä sähkö- ym. kaapeli- ja vesijohtolinjojen runkolinjat sijaitsevat Hauenkaaren ja Laitsalmenkujan katualueella. Hauenkaaren alla kulkee myös hulevesiviemäriinija.

Liikenne

Liikenne alueella on hyvin vähäistä. Hauenkaarella ei ole läpiajoliikennettä, Laitsalmenkujalla on ainoastaan tontille ajo sallittu.

3.2 Suunnittelutilanne

Osayleiskaava

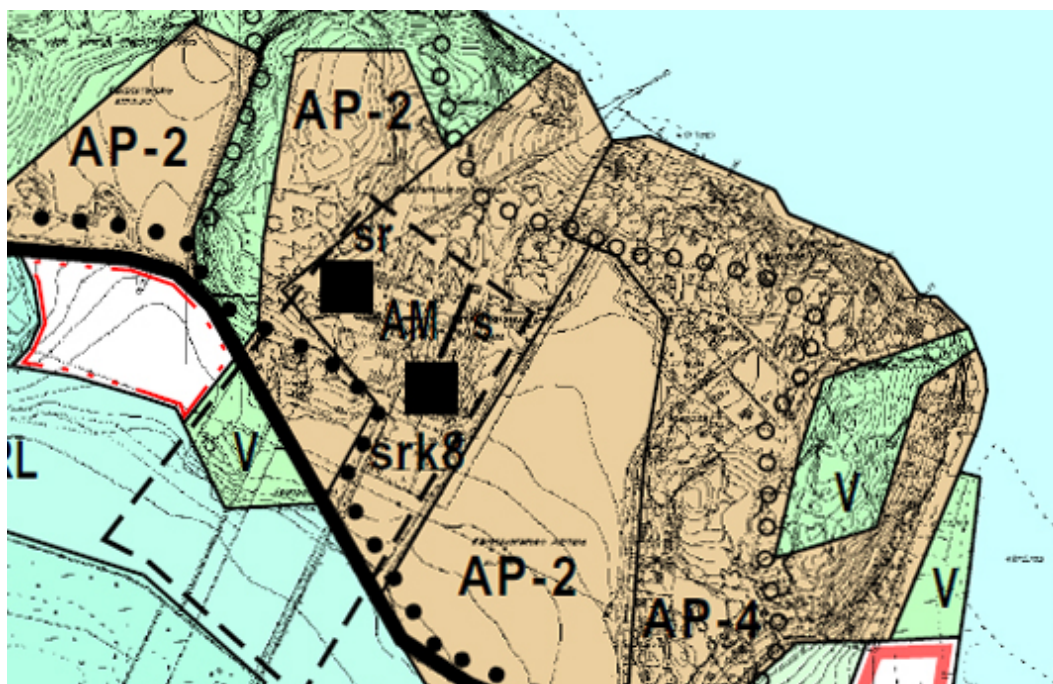
Hirvensalon osayleiskaava on ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistama.

AM/s (Tontit 14-7 ja 14-8)

Maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristö säilytetään. AM/s alueilla tulee erityisesti huolehtia rakentamisen sopeutumisesta olemassa olevaan rakennuskantaan siten, ettei alueelle rakennettaessa huononnetta rakennusten ja pihapiirien suojellullisia arvoja.

AP-4 (Tontti 14-9)

Asuntojen täydennysrakentamisalue. Olemassa oleva pääasiassa loma-asuntoja sisältävä alue, joka laadittavissa asemakaavoissa voidaan muuttaa ympärivuotisesti asuttujen erillispientalojen korttelialueiksi ja muodostaa jo rakennetuista tiloista tontteja. Uusia ympärivuotisesti asuttavia asuntontteja alueelle saa muodostaa enintään yhden pinta-alan 2000 m² kohti siten, että jo rakennetun tontin pinta-alaksi jää vähintään 1500 m².



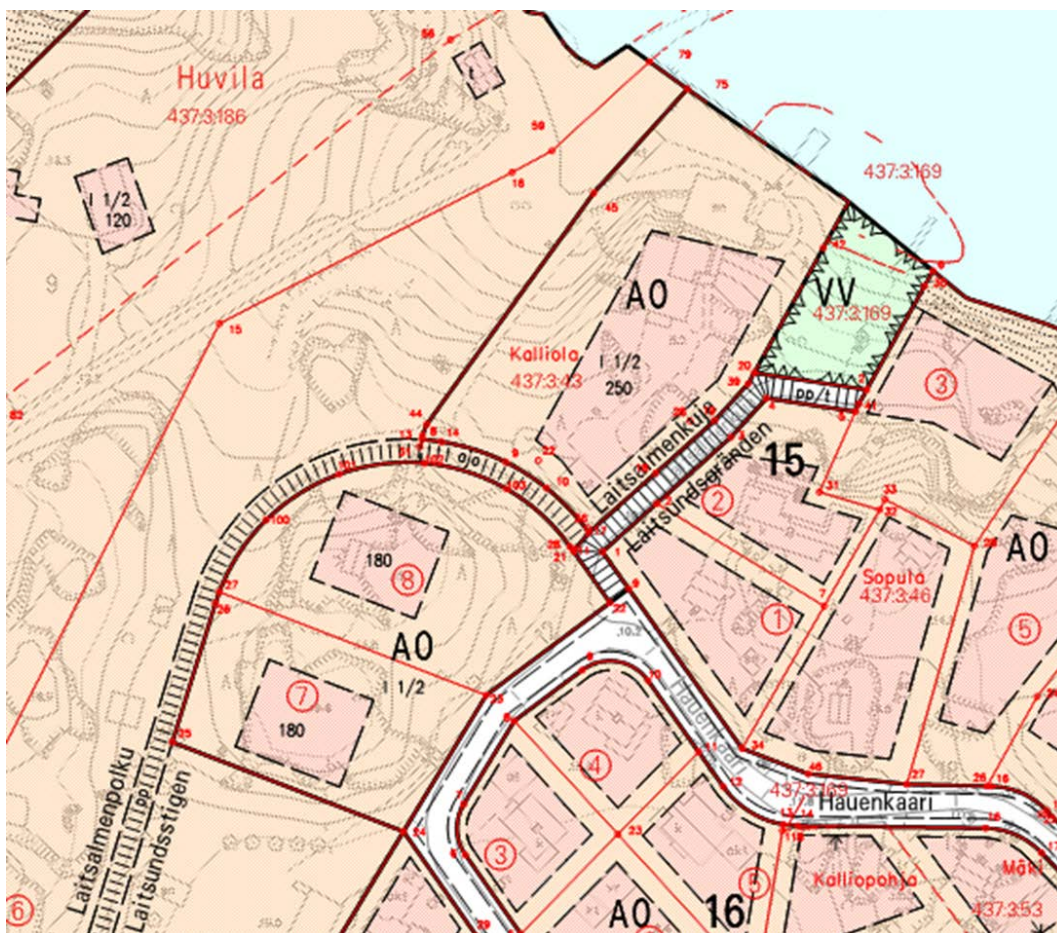
Ote osayleiskaavasta

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 15/1993 on vahvistettu 29.5.2000. Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Nykyisen asemakaavan mukaan tonteille 14-7 ja 14-8 saa rakentaa 2-kerroksiset, enintään 180 m²:n erillispientalot. Rakennusten ylimmässä kerroksessa saa käyttää puolet maantasokerroksen alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontilla 14-9 on yksi rakennusala jolle saa sijoittaa 2-kerroksisen, enintään 250 m²:n erillispientalon. Myös tällä rakennusallalla rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa käyttää puolet maantasokerroksen alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tonttien 8 ja 9 välillä kulkee Laitsalmenpolun yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Tämä alueen osa jää muutosalueen ulkopuolelle.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 alkaen ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.10.2006 § 184.

Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt on merkitty Turun kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 17.5.2013.

Maanomistus

Muutosalueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa, Turun kaupunki omistaa katualueet.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus jakaa tontti 14-9 kahdeksi pientalotontiksi. Tällä muutoksella halutaan parantaa tontin myyntimahdollisuuksia ja samalla tehostaa alueen maankäyttöä. Tonttien 14-7 ja 14-8 rakennusoikeudet nostetaan 300 m²:iin nykyisestä 180 m²:stä, ja niiden kaavamääräykset muutetaan paremmin maastoon ja osayleiskaavan (AM/s) sopiviksi. Tontti 14-8:n itäosasta muodostetaan katualuetta.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksessa korttelialueet osoitetaan edelleen erillispientalojen korttelialueiksi. Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 0,8600 ha ja yhteenlaskettu rakennusoikeus on nostettu 610 k-m²:stä 1320 k-m²:iin. Korttelialueen tehokkuusluku $e = 0,15$. Kaavanmuutoksessa tontti 14-8:n itäosa muutetaan katualueeksi.

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue

Tontti 14.-9 jaetaan kahdeksi tonteiksi (14.-11 ja 14.-12). Tonttien rakennusoikeus on 300 (asuinrakennus) +60 (talousrakennus) k-m². Molemmilla tonteilla on oma ranta.

Tonttien 14-7. ja 10. rakennusoikeus on 300 k-m². Kaavamääräyksellä ½ k I halutaan ohjata rakentamisen rinneratkaisuun. Rinneratkaisulla ja suhteellisen loivalla kattokulmalla rakennusten korkeus suhteessa ympäristöön pysyy maltillisena eivätkä rakennukset hallitse maisemaa liian voimakkaasti.

Autopaikkoja korttelialueella on rakennettava 2 ap / asunto.

Katualue

Laitsalmenkujan alkuosa sijaitsee tällä hetkellä tontilla 14-8. Asemakaavanmuutoksella muutetaan tämä tontinosa katualueeksi. Hauenkaaren katualueen osa kuuluu muutosalueeseen kaavateknisistä syistä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaavanmuutoksen vaikutukset ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan ovat pienet. Tontti 9 on jo rakennettu, kaavamuutoksen myötä voidaan nykyinen rakennus purkaa ja tilalle rakentaa kaksi uutta. Tontit 7 ja 8 ovat toistaiseksi jääneet rakentamatta, kaavanmuutoksella ohjataan rakentaminen paremmin ympäristöön sopivaan suuntaan.

Väestöön ja asumiseen

Väestöön ja asumiseen vaikutukset ovat niin ikään pienet. Muutoksella alueelle syntyy yksi uusi rakennuspaikka.

Liikenteeseen

Vaikutukset liikenteeseen ovat marginaaliset.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueella jo olemassa, ja niihin voidaan liittää myös uudet rakennukset. Pelastusviranomaisen toteaa lausuntonaan, että alueella tulisi olla pelastusalan käyttöön tarkoitettu vedenottopaikka. Mikäli pelastustoimen vedenottopistettä ei ole, tulee sellainen toteuttaa kunnallistekniikan muutostöissä runkovesijohdosta.

Terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Rakentamisvaihe tulee luonnollisesti häiritsemään lähiympäristön asukkaita ja muita käyttäjiä jonkin verran.

Virkistykseen

Virkistysalueiden pinta-ala ei muutu, eikä kaavaratkaisu tule katkaisemaan alueen ulkoilu- ja viheralueyhteyksiä.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoitustyö käynnistettiin Markku Juhani Fingerroosin muistosäätiön sekä Kiinteistöliikelaitoksen aloitteista.

Kaavoitusyksikkö postitti 12.6.2013 osallisille asemakaavanmuutoksen vireilläoloilmoituksen. Sen mukana lähetettiin 10.5.2013 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen. Em. aineisto on ollut tutustuttavissa myös internetissä, Turku-Pisteessä sekä ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun toimistossa.

Lisäksi kaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettiin 29.6.2013 julkaistulla kuulutuksella työnimellä ”Kalliola”.

Vuorovaikutus

Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY); Ympäristö ja luonnonvarat, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, liikenne- ja katusuunnittelun yksiköt.

Vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet

Varsinaisia mielipiteitä jätettiin yksi.

Mielipiteen antaja kertoi, ettei hän itse asu alueella, mutta että hän on muutamia kertoja toimittanut sinne rakennusmateriaalia. Mielipiteenään hän toteaa, että nykyiset kaksi peräkkäistä 90 asteen käännöstä Hauenkaarelta Laitsalmenkujalle ovat lähes mahdottomat vähän isommalle ajoneuvolle. Hän ehdottaa, että em. risteys tulisi suoristaa kaavanmuutoksen yhteydessä.

Kaavan valmistelija on keskustellut alueen liikennesuunnittelijan kanssa asiasta. Risteysalue olisi mahdollista suoristaa myös ilman nyt vireillä olevaa kaavamuutosta. Vireillä oleva kaavamuutos leventää katualuetta entisestään. Ajoväylät on alueella pyritty pitämään mahdollisimman kapeina, koska se todistetusti pitää liikennesopeudet alhaalla.

Lausunnot

15.8.2013 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY); Ympäristö ja luonnonvarat, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, liikenne- ja katusuunnittelun yksiköiltä.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot:

Rakennusvalvonta: Ei huomautettavaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy: Ei huomautettavaa.

Vesiliikelaitos: Ei huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu: Ei huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitos: Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos:

Pelastusviranomainen pyytää tarkastamaan, että alueella on pelastusalan käyttöön tarkoitettu vedenottoaika. Mikäli pelastustoimen vedenottopistettä ei ole, tulee sellainen toteuttaa kunnallistekniikan muutostöissä runkovesijohdosta.

Kaavoitusyksikkö: Lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai kaavamääräykseen.

Nähtävilläolo

Samalla kun asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot, kuulutettiin se julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta ei tehty nähtävilläoloaikana yhtään muistutusta. Nähtävilläoloajan viimeisellä viikolla selvisi kuitenkin, ettei nähtävilläoloilmoitus ollut osoitevirheen takia saavuttanut Ruotsissa asuvaa tontti 14.-8:n omistajaa. Tästä syystä hänelle annettiin pari viikkoa lisää aikaa tehdä kaavanmuutoksesta muistutus.

Tontti 14.-8:n omistaja Jan Thorén nostaa muistutuksessaan esille kolme asiaa:

- Turun kiinteistöliikelaitos on vuonna 2006 pakottanut heidät lunastamaan tontti 14-8:n itäosasta 224 m² suuruisen maa-alueen. Nyt kyseiselle alueelle on rakennettu yleinen tie. Omistaja asuu Ruotsissa, eikä hän ole ollut tietoinen tästä uudesta tiestä ennen kuin kävi tontilla syksyllä 2013. Nyt hän ihmettelee, miten tie on voitu rakentaa ilman hänen suostumustaan (kyseessä on sama alue, jolle Kiinteistöliikelaitos on vuonna 2009 anonut nyt vireillä olevaa kaavanmuutosta (valmistelijan huomautus)).

- Tontti 8:n rakennusoikeus tulisi nostaa 300 m²:iin, koska sen pinta-ala on suurempi kuin tulevien tonttien 14.-11 ja 14.-12. joiden kaavailtu rakennusoikeus on 300 + 60 m².

- Kiinteistö 437:3:169, asemakaavassa osoitettu VV-alueeksi. Onko yleinen alue? Onko siihen kaavailtu venelaitureita? Kenen vastuualueelle tämä alue kuuluu?

Nähtävilläoloajan jälkeen kaavoitusyksikölle toimitettiin myös yksi mielipide asemakaavanmuutoksesta. Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistys kertoi mielipiteessään, että:

- Muutosalueen välittömässä läheisyydessä oleva VV-alue on ollut yhdistyksen hoidossa useiden vuosien ajan ja että yhdistys on hakenut kaupungilta jatkoaikaa tuleviksi vuosiksi.

- VV-alue on ainoa toimiva vapaa yhteys Pitkänsalmen rantaan.

- Aluetta on siistitty talkoovoimin. Yhdistyksen mielestä on ensiarvoisen tärkeätä, että vireillä olevalla asemakaavamutoksella ei kavenneta kyseistä VV-aluetta.

- Yhdistys myös toivoo, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä virallistettaisiin kaavanmuutoksen perusteluissa erikseen mainiten tämän VV-alueen erityinen merkitys alueen asukkaiden virkistysalueena.

Kaavoitusyksikkö:

Kaupunki on tosiaan pakottanut tontin silloisen omistajan Nina Thorénin lunastamaan kyseisen maa-alueen. Myöhemmin Laitsalmenkujan suunnitteluvaiheessa on kuitenkin todettu, ettei kujaa voida rakentaa kaavaan osoitettuun paikkaan, vaan sitä olisi rakennettava Thorénin juuri lunastamalle maa-alueelle. Jatkoneuvotteluissa Nina Thorén on antanut kaupungille luvan aloittaa Laitsalmenkujan rakentamisen vaatimat suunnittelu- ja rakennustyöt omistamansa tontin 14.-8 alueella. Samalla hän on hyväksynyt vireille tulevan asemakaavanmuutoksen, jossa tontista muutetaan katualueeksi noin 200 neliön alue. Ilmeisesti tämä tieto ei ole saavuttanut tontin nykyistä omistajaa, edesmenneen Nina Thorénin aviomiestä Jan Thoréniä.

Tonttien 14.-7 ja 14.-8 rakennusoikeus nostetaan kaavanmuutosehdotuksessa 300 m²:iin, perusteluna tonttien suuret pinta-alat. 300 m²:n rakennusoikeus vastaa tonteilla tehokkuuslukua 0,12 / 0,16.

VV-alue on uimaranta-alue, mutta se sijaitsee nyt vireillä olevan asemakaavanmuutosalueen ulkopuolella eikä siten vaikuta tähän kaavahankkeeseen.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 15. päivänä elokuuta 2013
Muutettu 15.10.2013 (muistutus)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström