

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä helmikuuta 2010 päivättyä ja 30.4.2010 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. "**Pyhän Äidin katu**" (17/2009)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Kortteli:	59	59
Kadut:	Joosefin polku (osa) Madonnankatu (osa) Mittumaarintie (osa) Pyhän Äidin katu	Josefsstigen (del) Madonnagatan (del) Midsommarvägen (del) Heliga Moderns gata
Korttelinosa:	Joosefin polku (osa)	Josefsstigen (del)
Aukio:	Madonnan aukio	Madonnaplan
Leikkikenttä:	Virgonkenttä (osa)	Virgoplan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Korttelit:	59, 151-154	59, 151-154
Kadut:	Enkelikuja Joosefin polku (osa) Madonnankatu (osa) Mittumaarintie (osa) Pyhän Äidin katu	Änglagränden Josefsstigen (del) Madonnagatan (del) Midsommarvägen (del) Heliga Moderns gata
Leikkikenttä:	Virgonkenttä (osa)	Virgoplan (del)

Uudet korttelinumerot: YLI-MAARIA 151-154

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
YLI-MAARIA-59.-4-9, -151.-1-3, -152.-1-3, -153.-1, -154.-1-2

Kaavatunnus: 17/2009

Diarionumero: 4640-2009

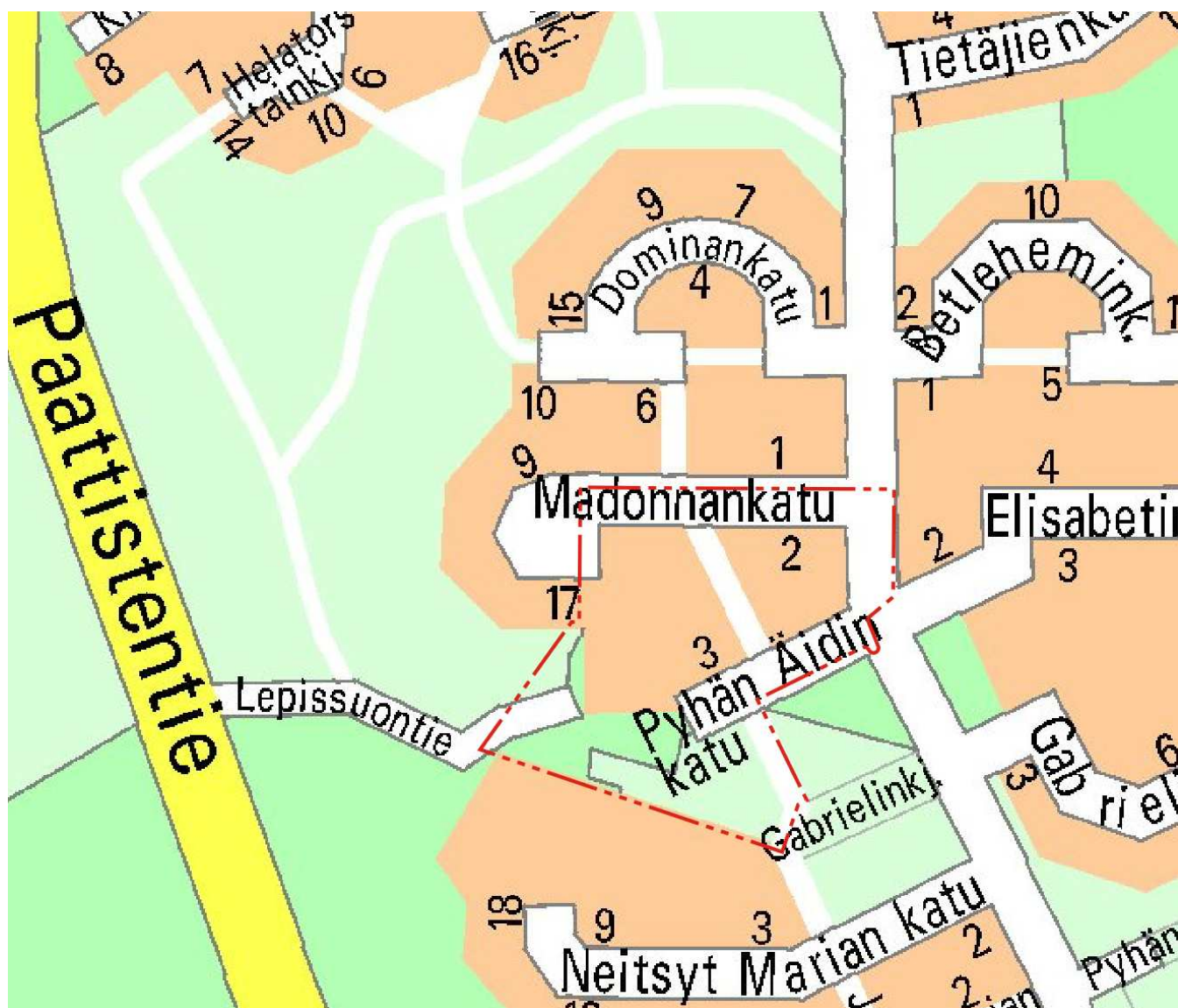
Kaavan nimi: Pyhän Äidin katu

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelijat: suunnitteluavustaja Reeta Ahlqvist / kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Yli-Maarian kaupunginosassa. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Madonnankatu, idässä Mittumaarintie, etelässä Pyhän Äidin katu ja kortteli 58 sekä lännessä Virgonkentän leikkipuisto.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen ensisijaisena tavoitteena on muuttaa korttelissa 59 olevat asuinkerrostalojen sekä rivitalo- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet pääosin erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Virgonkenttä-nimisen kaavallisen virkistysalueen itäreunaan, Pyhän Äidin kadun ja Gabrielinkujan väliselle alueelle, on tarkoitus tutkia kahden pientalotontin sijoittamista. Muutosten yhteydessä on tarkoitus poistaa vielä rakentamaton aukio (Madonnan aukio) ja liittää se rakennettaviin korttelialueisiin.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.2.2010, muutettu 30.4.2010 (lausunnot)
2. Tilastolomake 15.2.2010, muutettu 30.4.2010 (lausunnot)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Kiinteistöliikelaitoksen esittämään toivomukseen asemakaavan muuttamisesta Yli-Maarian korttelissa 59 siten, että uusi kaavamerkintä mahdollistaa omakotitalorakentamisen.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tieto kaavan vireille tulosta 31.8.2009. Lisäksi asemakaavan vireille tulosta on yleisesti ilmoitettu kuulutuksella 3.10.2009.

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.3.- 6.4.2010 välisen ajan. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Lausuntojen perusteella ehdotusta on vähäisessä määrin muutettu 30.4.2010.

2.2 Asemakaava

Kaavassa on alueelle osoitettu viisi korttelialuetta, joissa on yhteensä 13 omakotitonttia (AO) ja kaksi pientalotonttia (AP). Tonttien pinta-ala on yhteensä 17432 m² ja rakennusoikeus yhteensä 3770 k-m². Kaava-alueen lounaisosaan jää Virgonkenttä-niminen virkistysalue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen on mahdollista aloittaa nopeastikin, sillä alueen vaatimat lisä- tai muutostyöt infrastruktuuriin ovat vähäiset ja joka tapauksessa infrastruktuuri on jo osittain kaava-alueella sekä aivan alueen vieressä. Osa Gabrielinkatu- ja Domina-nimisten kaava-alueiden toteutuksesta on mahdollista tehdä vasta tämän kaava-alueen tultua lainvoimaiseksi. Alueiden vesihuolto on sidoksissa toisiinsa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue on pääosin rakentamatonta metsää ja peltoa. Alueen luoteisosassa sijaitsee yksi omakotitalo. Lähiympäristön rakennuskanta muodostuu pääosin 2000-luvulla rakennetuista 1-kerroksisista omakoti- ja rivitaloista.

Kaava-alueen koko on n. 3,1 ha.

3.1.2 Maanomistus

Kaava-alue on rakennettua omakotitalokiinteistöä lukuun ottamatta kokonaan Turun kaupungin omistuksessa.

3.1.3 Infrastruktuuri

Kaava-alueella sekä sen vieressä kulkee valmiiksi kaupungin kunnallistekniikkaa.

3.1.4 Palvelut

Yli-Maarian palveluja on kaavoitettu eri puolille kaupunginosaa, mutta ne ovat kaikki toteutumatta. Lähimmät palvelut ovat Moision ”keskustassa”, jotka nekin ovat tosin aika suppeat. Moisiossa on päiväkotia, peruskoulun ala-aste, pieni kauppa sekä vanha huoltoasema, jossa toimii nykyään baari. Huoltoaseman pihalla toimii kuitenkin ns. kylmäasema.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). A-merkintään liittyy seuraava lisämääritelmä: ”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.”

3.2.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa kaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

3.2.3 Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 7.6.1994 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa alueella on mm. asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuinpienalojen korttelialuetta (AP) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

3.2.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja se on tarkistettu 9.12.2009.

3.2.6 Nimistö

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 26.5.2009 § 28 päättänyt nimetä uuden suunnitellun kadun Enkelikujaksi, Änglagränden.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaupunki (Kiinteistöliikelaitos) on yrittänyt myydä Yli-Maarian alueella Mittumaarintien varressa olevia rivi- ja kerrostalotontteja, mutta ne eivät ole menneet kaupaksi. Kiinteistöliikelaitoksen mukaan rivi- ja kerrostalotonteille ei ole kysyntää näin kaukana keskustasta. Tämän johdosta Kiinteistöliikelaitos on esittänyt, että alueella olevien rivi- ja kerrostalokortteleiden osalta asemakaavaa muutetaan niin, että se mahdollistaa omakotitalorakentamisen. Muutoksesta kaksi kolmasosaa on jo tehty, kun Gabrielinkatu- ja Domina-nimiset asemakaavanmuutokset ovat tulleet valmiiksi. Tällä Pyhän Äidin katu -nimisellä kaavalla muutetaan viimeiset 7.6.1994 hyväksytyt kaavan toteuttamatta olevat AR- ja AK-tontit pääosin omakotitonteista koostuvaksi pientaloalueeksi.

Pääosa muutoksesta kohdistuu Yli-Maarian kortteliin 59 ja vähäiseltä osin Pyhän Äidin kadun ja Gabrielinkujan väliselle alueelle.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

Suunnittelualan ja lähiympäristön maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset

Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Moisio pientalot ry, aluekumppanuuden tuki

Viranomaiset yms.; Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Vesiliikelaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot

4.2.2 Vireilletulo ja alkuvaiheen kuuleminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tieto kaavan vireille tulosta 31.8.2009. Lisäksi asemakaavan vireille tulosta on yleisesti ilmoitettu kuulutuksella 3.10.2009. OAS-vaiheessa jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

Yksityishenkilö (HJ) 25.9.2009:

Mielipiteessä esitetään useiden perustelujen kera, miksi alueen länsiosaa ei saisi rakentaa. Länsiosa sanana on hieman harhaanjohtava, sillä keskeisin tekijä mielipiteen perusteluissa on se, ettei kaava-alueen metsäistä osaa saisi hävittää tai muuttaa. Suurin osa kaava-alueesta on metsäpeitteistä. Lisäksi mielipiteessä todetaan, että alueen rakentaminen aiheuttaisi häiriöitä ympäristöön.

Asemakaavatoimisto:

Mielipide on esitetty sellaisesta tilanteesta, jota alueella ei ole varsinaisesti olemassa. On kuviteltu, että kaava-alueen metsäinen osa on ja pysyy metsänä, vaikka se on koko ajan ollut korttelialuetta, joka olisi voinut lähteä rakentumaan koska tahansa. Alueiden rakentuessa on selvästi tärkeää, ettei sinne jäisi paljon ja suuria alueita odottamaan toteutumistaan. Jos alueen kaava on ollut pitkään toteuttamatta, syntyy ihmisille helposti väärä mielikuva alueesta ja tämän jälkeen alueella tapahtuvat muutokset koetaan yleisimmin huonona tai ainakin jonkinlaisena uhkana. Tämän väärän mielikuvan oikaisu on yksi tärkeä syy, miksi kaavamuutokseen (tai Mittumaarintien varren kaavamuutokseen) on ryhdytty. Kaavamuutoksien kautta alueet on mahdollista saada rakentumaan nopeasti ja siten myös valmiiksi. Tästä on väärin mielikuvien poistumisen lisäksi myös suuri kuntataloudellinen hyöty. Alueen vihdoinkin rakentuessa sinne saadaan uusia asukkaita sekä katuihin ja kunnallistekniikkaan sijoitetut investoinnit saadaan hyötykäyttöön. Toki kaava-alueen rakentuminen muuttaa ympäristöä ja rakentamisvaiheesta voi aiheutua mm. ajoittaisia meluhäiriöitä, mutta niin olisi voinut tapahtua koska tahansa myös nykyisen kaavankin aikana.

4.2.3 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavahankkeessa ei ole tarpeen tutkia eri vaihtoehtoja.

4.2.4 Lausunnot

15.2.2010 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Vesiliikelaitokselta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisessä määrin muutettu 30.4.2010.

Rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos ja Turku Energia Sähköverkot Oy ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole oman toimialansa osalta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vesiliikelaitos ilmoittaa, että osan asemakaavanmuutosalueen kiinteistöistä (tontti 1, Enkelikuja ja tontti 1, Madonnankatu) tulee varautua kiinteistökohtaisten pumppujen hankintaan ja ylläpitoon.

Asemakaavatoimisto: Kaavamääräyksiin on lisätty merkintä: Korttelin 151 tontin 1 sekä korttelin 152 tontin 1 tulee varautua siihen, että kiinteistöjen liittyminen Turun Vesiliikelaitoksen viemäriverkkoon ei onnistu ilman kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos: Alueen vesihuoltosuunnitelmassa tulee huomioida sammutusveden turvaaminen alueella.

Alueen tiestön suunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen toimintamahdollisuudet, tien leveyden-, kantavuuden- ja kääntömahdollisuuksien osalta (Päätyvät tiet).

Asemakaavatoimisto: Vesihuoltosuunnitelmat tekee Vesiliikelaitos.

Katualueen leveys ja kääntöpaikat noudattavat yleisesti AO-korttelialueiden yhteydessä käytettävää tonttikatujen mitoitusastetta. Mitoitusajoneuvona käytetään kuorma-autoa. Tämän pitäisi mahdollistaa myös pelastusajoneuvojen hyvät toimintamahdollisuudet. Kantavuudet tällaisilla tonttikaduilla mitoitetaan kestämään myös raskasta kalustoa.

4.2.5 Nähtävillä olo

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.3. – 6.4.2010. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Korttelin 59 AR- ja AK-tonttien tilalle on muodostettu omakotitontteja sekä korttelin 59 AP-tontin tilalle paremmin rakennetun kiinteistön nykyisiä oloja vastaava uusi AP-tontti. Lisäksi uusi AP-tontti on järkevästi jaettavissa. Pyhän Äidin kadun ja Gabrielinkujan väliin on osoitettu kaksi tonttia, joista isompaan on mahdollistettu esim. paritalon rakentaminen. Nämä kaksi tonttia sijoittuvat lähes kokonaan nykyiselle peltoalueelle ja niille on luontevasti otettavissa tonttiliittymät niitä rajaavien katujen päistä.

Kaava-alueen kohdalla tapahtuu korttelirakenteessa koordinaatistonmuutos. Muutoksen kohdalla on tarvittu Pyhän Äidin kadun lisäksi toinen katu (Enkelikuja) tarvittavien tonttiliittymien järjestämiseksi. Kyseisten katujen kiilamaiseen risteykseen on muodostunut persoonallinen tontti, jonka asemaa on kaupunkikuvallisesti haluttu vielä korostaa siten, että tontille on mahdollistettu ja osittain pakotettu kaksikerroksinen rakentaminen. Kaksikerroksisuudella on haluttu myös järjestää lisää pihatilaa muuten pienehkölle tontille. Joosefinpolku kulkee nykyisen kaavan tapaan edelleen alueen läpi.

Kaavassa on alueelle osoitettu viisi pientä korttelialuetta, joissa on yhteensä 13 omakotitonttia (AO) ja kaksi pientalotonttia (AP). Tonttien pinta-ala on yhteensä 17432 m² ja rakennusoikeus yhteensä 3770 k-m². Kaava-alueen lounaisosaan jää Virgonkenttä-niminen virkistysalue. Virkistysalueeseen ei kohdistu muita merkittäviä muutoksia kuin kahden tontin lohkaiseminen sen nykyisestä laajuudesta. Vähäisenä muutoksena sen alueella on uudistettu ulkoilureittimerkintöjä vastaamaan muuttunutta tilannetta.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos poistaa rivi- ja kerrostalorakentamisen mahdollisuuden ja korvaa sen omakoti- ja pientalorakentamisella. Tämän olettaisi olevan mieluisa asia erityisesti alueen nykyisille asukkaille, sillä omakotirakentaminen koetaan lähes poikkeuksetta mieluisammaksi ”naapuriksi” kuin esimerkiksi kerrostalorakentaminen. Tehokkuuden lasku tuo mukanaan muutenkin väljemmän rakentamisen sekä lisäksi vähäisemmät liikennemäärät.

Pyhän Äidin kadun ja Gabrielinkujan väliin sijoitetut kaksi tonttia vähentävät virkistysaluetta pinta-alallisesti, mutta niiden sijoituksessa lähes kokonaan pellolle, niiden todellinen vähentävä vaikutus on käytännössä vähäinen. Toinen näistä uusista tonteista sijoittuu aika lähelle korttelin 58 tonttia 12, mutta tontin 12 asuntojen oleskelupihat ovat päinvastaiseen suuntaan ja lisäksi lähimpänä uutta tonttia tontista 12 on sen suuri autokatos umpiseininen.

Tonteille rakennettavat rakennukset tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikkaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen on mahdollista aloittaa nopeastikin, sillä alueen vaatimat lisä- tai muutostyöt infrastruktuuriin ovat vähäiset ja joka tapauksessa infrastruktuuri on jo osittain kaava-alueella sekä aivan alueen vieressä. Osa Gabrielinkatu- ja Domina-nimisten kaava-alueiden toteutuksesta on mahdollista tehdä vasta tämän kaava-alueen tultua lainvoimaiseksi. Alueiden vesihuolto on sidoksissa toisiinsa.

Turussa 15. päivänä helmikuuta 2010

Muutettu 30.4.2010 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Reeta Ahlqvist

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski