



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



LOIMAANKATU 4

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 16/2019
Diaarinumero 4778-2018

SELOSTUS
26.3.2020
muutettu 14.5.2020 (lausunnot)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2 TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	5
3.1.3 Liikenne.....	5
3.1.4 Tekninen huolto.....	5
3.1.5 Ympäristön häiriötekijät	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1 Yleiskaava ja asemakaava	6
3.2.2 Rakennusjärjestys	6
3.2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	6
3.2.4 Pohjakartta	7
3.2.5 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	7
3.3 Maankäyttösopimus	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2 Osalliset	7
4.3 Asemakaavan tavoitteet	7
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	7
4.4.1 Esiselvitys	7
4.4.2 Käynnistäminen.....	8
4.4.3 Vireille tulo.....	8
4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen.....	8
4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	8
4.4.6 Lausunnot ja nähtävillä olo	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne	9
5.2 Kaavan vaikutukset	10
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä maaliskuuta 2020 päivättyä ja 14.5.2020 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostartta. **Loimaankatu 4 (16/2019)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	086 MOISIO	MOISIO
Kortteli:	39 (osa)	39 (del)
Tonttijaon mukainen tontti:	12	12

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	086 MOISIO	MOISIO
Kortteli:	39 (osa)	39 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: MOISIO 39.-14-16.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristö-lautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Moision kaupunginosassa Loimaankadun päässä, mutta toisaalta keskellä korttelia 39. Suunnittelualan raja on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.1.2020
2. Asemakaavakartta 26.3.2020, muutettu 14.5.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 26.3.2020, muutettu 14.5.2020 (lausunnot)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa 2017, Promethor Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	14.1.2020 § 4
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	23.1.2020
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	25.1.2020
Kaavaehdotus lausunnoilla	14.4.-13.5.2020
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	14.4.-13.5.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Rivitalotontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi ja se jaetaan tonttijaolla kaavan yhteydessä kolmeksi tontiksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteutus voi käynnistyä omakotitontteihin pohjautuvana heti, kun kaavamuuotos on tullut voimaan.

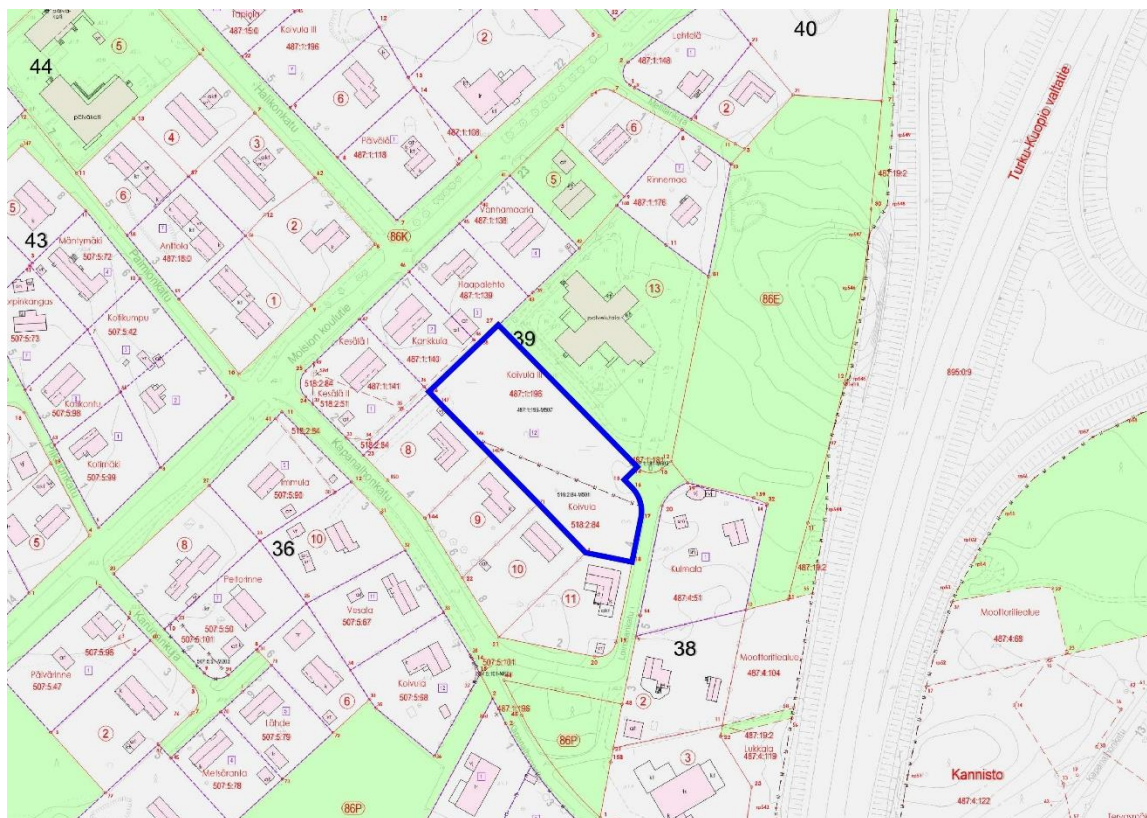
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on yksittäinen rivitalotontti, joka on osa laajempaa asumiseen tarkoitettua korttelia. Kyseessä on korttelin 39 tonttijaon mukainen tontti 12. Kortteli on muuten rakentunut, mutta suunnittelualue on rakentamaton. Rakentamattomuudesta johtuen tontti on puustoinen. Lisäksi suunnittelualueen itäpuolella on valtatie 9:ään liittyvä suoja- viheralue, joka on myös puustoinen tai jopa metsäinen. Muutoin suunnittelualueen lähiympäristö koostuu valtaosaltaan omakotitaloista pihoineen. Suurin osa näistä on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla, mutta joukossa on myös muutama uudempi 2000-luvulla rakennettu omakotitalo. Aivan suunnittelualueen naapurissa on vuonna 2015 valmistunut kehitysvammaisille suunnattu palvelutalo.

Suunnittelualueen pinta-ala on 4371 m² ja maa-alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 2. Lähiympäristön rakennukset, kiinteistöjaotus ja maanomistus (Turun kaupungin omistamat maa-alueet vihreällä, muiden valkoisella).

3.1.2 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Moiossa asuu tällä hetkellä vähän alle 1200 asukasta. Työpaikkoja alueella ei juurikaan ole, koska Moisio on lähes kokonaan asuinalue. Palvelujen osalta Moisiossa löytyy mm. alakoulu, päiväkotia, baari, polttoaineen jakeluasema sekä edellä mainittu palvelutalo. Moisio ja Yli-Maarian kaupunginosien rajalla Paattistentien alussa on mm. uudehko liikerakennus, jossa on päivittäistavarakauppa, kahvila ja apteekki. Lisäksi liikerakennuksen vieressä on Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän toteuttama seurakuntatalo.

Hieman kauempana suunnittelualueesta Yli-Maarian puolella sijaitsee vuoden 2019 alussa käyttöön otettu monitoimitalo Ypsilon. Siellä sijaitsee alakoulun ja päiväkodin lisäksi mm. yläkoulu, kirjasto, nuorisotila ja neuvola.

3.1.3 Liikenne

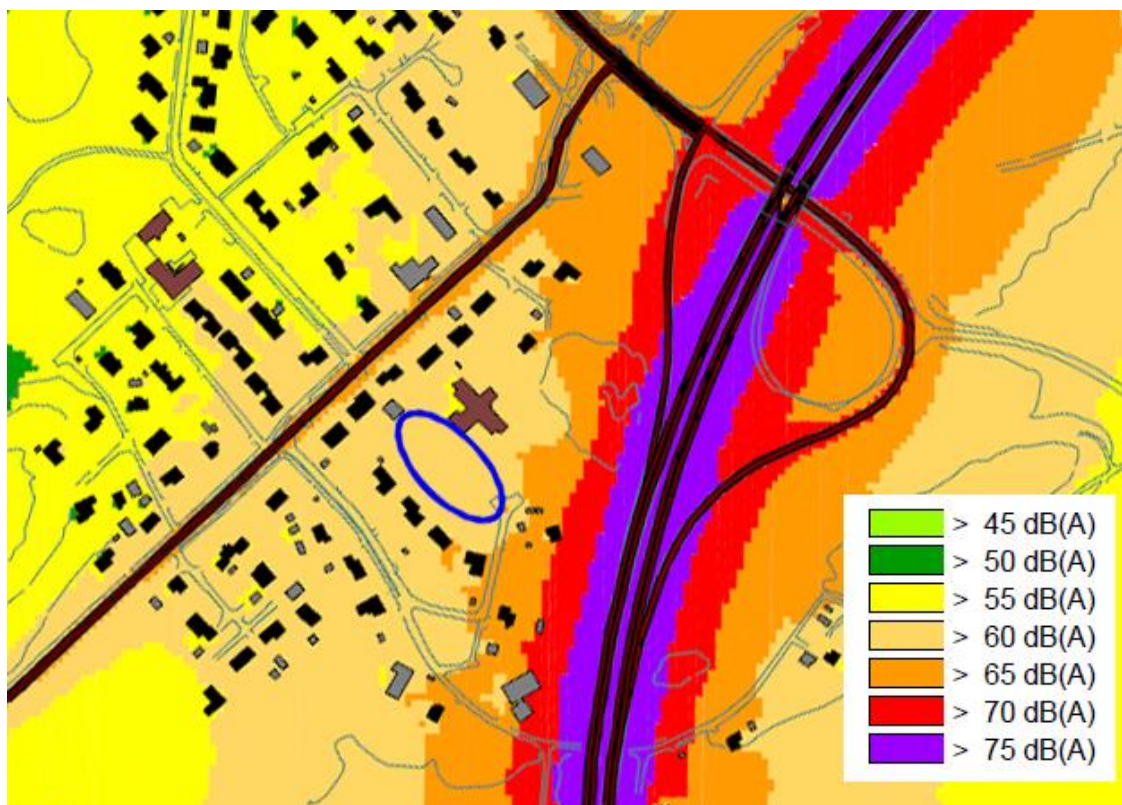
Suunnittelualueelle tullaan Moisio koulutien, Kapanalhönkadun ja lopuksi Loimaankadun kautta. Loimaankatu on lyhyehkö tonttikatu, jonka päästä suunnittelualueelle päästään. Loimaankadun päästä kuljetaan myös viereiselle palvelutalolle. Noin 100 metriä suunnittelualueesta itään kulkee vilkasliikenteinen Tampereen moottoritie eli valtatie 9. Valtatiellä kulkee ennen Moisio eritasoliittymää noin 22000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3.1.4 Tekninen huolto

Loimaankadulla kulkee kunnallistekniset linjat ja ne tulevat aivan Loimaankadun päähän asti. Linjojen päästä lähtee tonttihaarat palvelutalolle. Suunnittelualue on kytkettävissä näihin linjoihin omilla tonttihaaroilla.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Läheinen valtatie 9:n aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Päivällä melua on yli 60 dB(A) ja yölläkin osalla aluetta jopa yli 55 dB(A).



Kuva 3. Ote Turun kaupungin ympäristömeluselvityksestä vuodelta 2017. Kuvassa tieliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso.

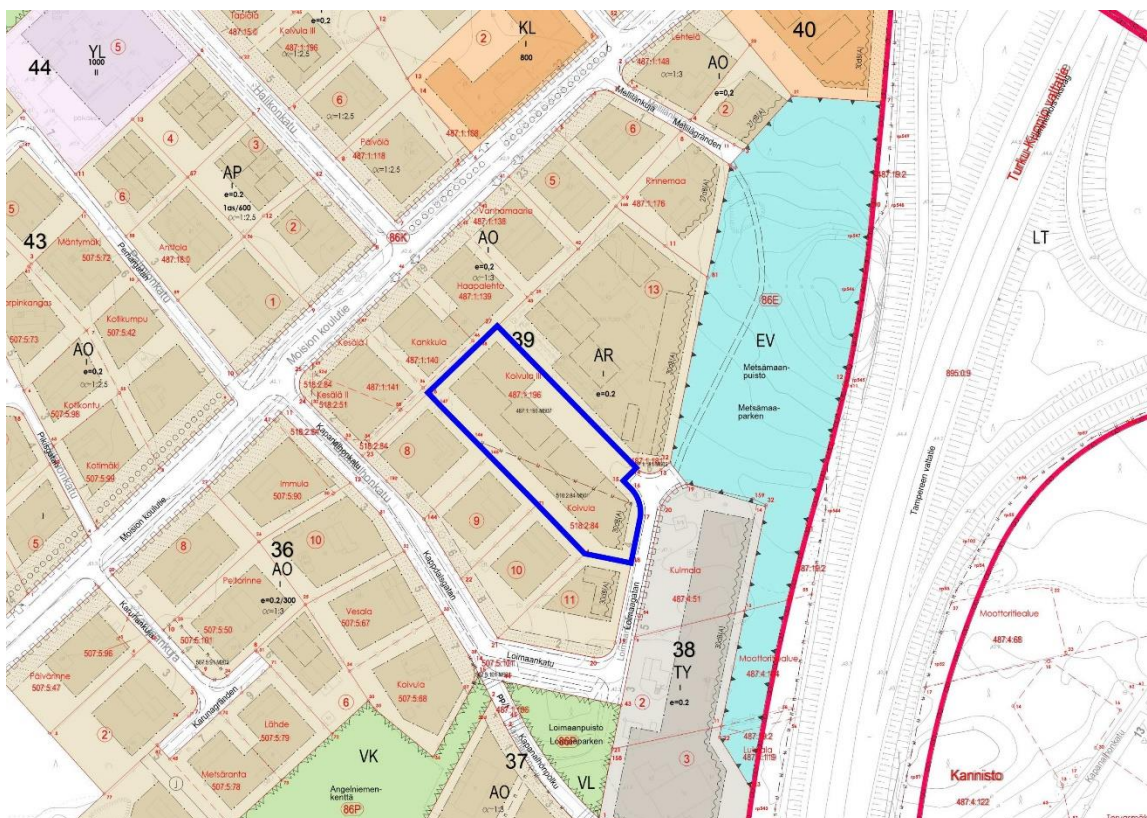
Valtatie 9:n suuren liikennemäärän vuoksi sen lähialueilla ilma voi sisältää epäpuhtauksia ja olla siten terveydelle haitallista. Suuren liikennemäärän aiheuttamaa haittaa kompensoi noin sadan metrin etäisyys suunnittelualueeseen, välissä oleva kasvillisuus sekä tien hyvä tuulettavuus, sillä liikennealue on leveä, eikä sen vieressä ole korkeita rakennuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava ja asemakaava

Turun yleiskaava 2020:ssä suunnittelualue on osa laajaa pientalovaltaista asuntoaluetta.

Alueen asemakaava on tullut voimaan 2.7.1994. Tässä asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.



Kuva 4. Ote ajantasa-asetuksesta.

3.2.2 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.3 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöjaotus on osittain sekava. Korttelissa 39 on edelleen useita tilamuotoisia kiinteistöjä, vaikka sinne on laadittu tonttijako samaan aikaan alueen ensimmäisen asemakaavan kanssa. Lisäksi tontit 1, 2 ja 12 muodostuvat useammasta tilasta. Lohkomattomalla tontilla 12 eli kaavamutoksen kohteella on myöskin kolme määräalaa, jotka liittyvät maakauppoihin, joilla asemakaavanmuutoksen aloitteen tehnyt yksityishenkilö on hankkinut kohteen omistukseensa.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 24.3.2020.

3.2.5 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähiympäristössä ei ole vireillä merkittäviä muutoksia tai hankkeita, jotka vaikuttaisivat nyt vireillä olevaan hankkeeseen.

3.3 Maankäyttösopimus

Koska kaavamuutoksella ei olennaisesti muuteta käyttötarkoitusta eikä rakennusoikeutta lisätä, niin tässä hankkeessa ei tule tehtäväksi maankäyttösopimusta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen, jossa esitetään alueen rivitalokaavan muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi. Käytännössä alueelle tavoitellaan kolmea omakotitonttia. Kaavamuutoksen toivotaan palvelevan kaupunkia siten, että pitkään rakentumattomana ollut rivitalotontti lähtisi muutoksen myötä vihdoin rakentumaan omakotitonttien kautta.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Moision pientalot ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia Finland Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa rivitalokaava omakotirakentamisen mahdollistavaksi kaavaksi.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Esiselvitys

Kaavoitus on laatinut kohteesta esiselvityksen ja todennut, että hanke kannattaa toteuttaa. Toimialajohtaja on hyväksynyt esiselvityksen päätöspöytäkirjalla 10.12.2019.

4.4.2 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 14.1.2020 § 4.

4.4.3 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 7.1.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 23.1.2020. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.1.2020.

4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.2.2020 mennessä. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Alkuvaiheen kuulemisjakson jälkeen voitiin siirtyä suoraan valmistelemaan ehdotusta. Koska hanke on niin pieni ja rajattu, ei sen yhteydessä ole tarpeen esittää kuin yksi vaihtoehto.

4.4.6 Lausunnot ja nähtävillä olo

26.3.2020 päivätty ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 14.4.-13.5.2020 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oloaikana ei tullut yhtään muistutusta.

Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Kommentteja pyydetään Kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvonnalta. Kartta ja selostus lähetettiin tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle.

Lausunnot saatiin Turku Energia Sähköverkoilta, Turun Vesihuollolta ja aluepelastuslaitokselta. Lisäksi kaavamuutoksen hakijalta saatiin yksi toive.

Turku Energia Sähköverkot Oy (puhelimitse): Ei huomautettavaa.

Turun Vesihuolto Oy: Muodostettavien tonttien liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Loimaankadun päässä. Tästä on maininta myös kaavaselostuksessa. Ei muuta lausuttavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos: Ajoyhteys (ajo-1) tonteille tulee toteuttaa pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle sopivana.

Kaavoitus: Ajoyhteyden määräystekstiin lisätään pelastuslaitoksen esittämä vaatimus.

Kaavamuutoksen hakija: Esittää, että kaavassa sallittaisiin tonttien aitaaminen muunkin tyyppisillä aidoilla kuin pelkillä pensasaidoilla.

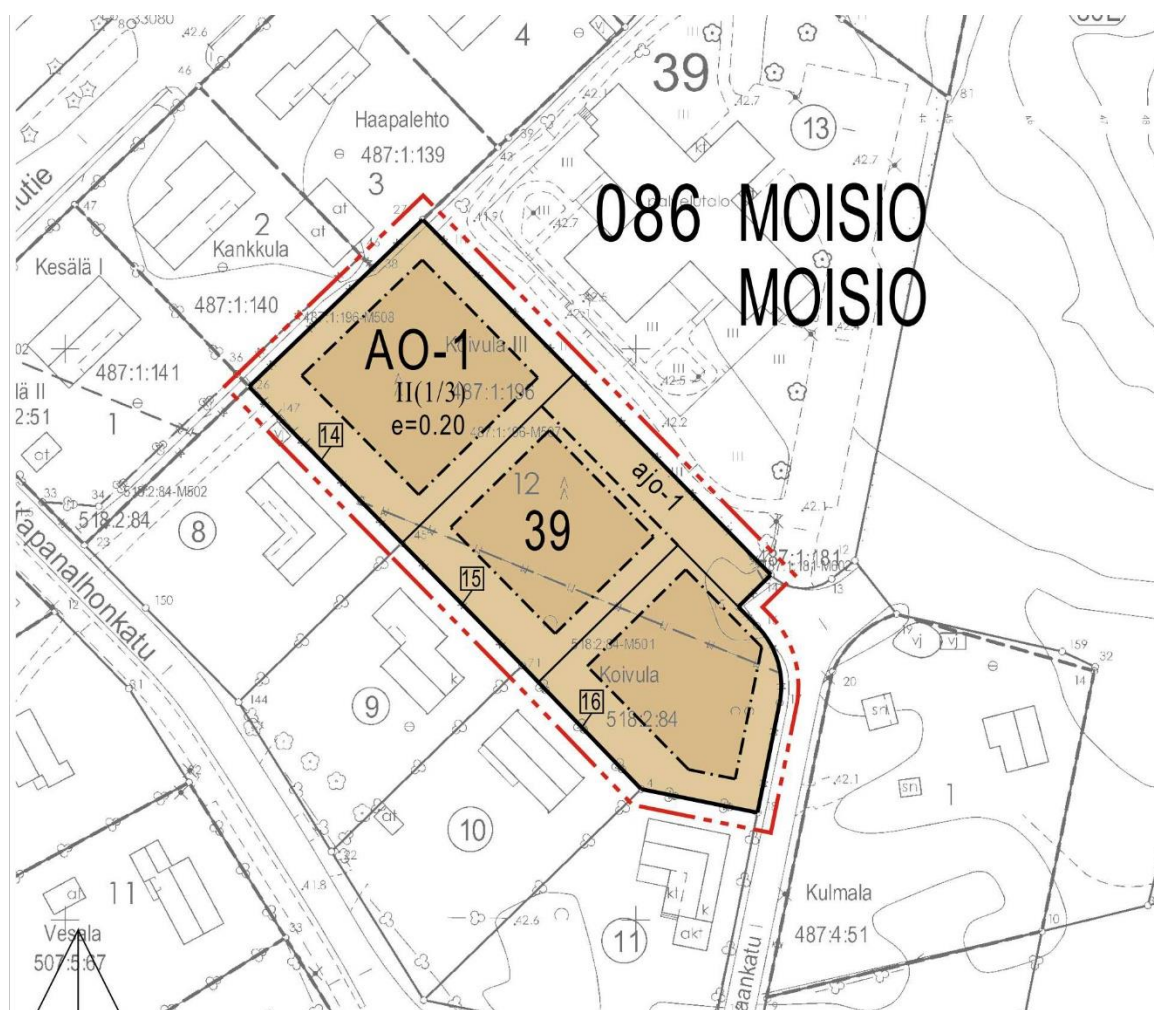
Kaavoitus: Määräystä monipuolistetaan ja se muutetaan muotoon: Tontit tulee aidata matalilla puu- tai kasvillisuusaidoilla. Tämä koskee siis tonttien rajoille tulevia yleisaitoja. Mahdolliset meluntorjuntaan tarkoitetut aidat voivat sijaita muuallakin kuin tontin rajoilla ja ne saavat olla yleisaitoja selvästi korkeampia, jotta meluntorjunta voi onnistua.

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 Kaavan rakenne

Rivitalotontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Korttelialue jaetaan tonttijaolla kaavan yhteydessä kolmeksi tontiksi. Tonttien pinta-alat ovat n. 1200 neliöstä n. 1600 neliöön ja niiden pinta-ala on yhteensä 4371 m². Tontille 16 kuljetaan suoraan Loimaan-kadulta, mutta tonteille 14 ja 15 ns. kirveenvarren kautta, joka on osa tonttia 15. Tonttia 14 varten on osoitettu ajoyhteys tontille 15. Ajoyhteyden kohdalle voidaan sijoittaa myös tontteja 14 ja 15 palvelevaa kunnallistekniikkaa.

Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 0,20$ ja joka oli jo nykykaavassa. Täten rakennusoikeus ei muutu aiemmasta ja sitä on yhteensä 874 k-m^2 . Rakentamisen korkeudeksi sallitaan yksi täysi kerros sekä sen päälle vielä $1/3$ ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Käytetyllä merkinnällä halutaan mahdollistaa sekä perinteisen ns. puolitoista kerroksisen talon rakentaminen että mahdollinen modernimpi ratkaisu, jossa ensimmäisen kerroksen päällä voi olla vain osittainen kerros.



Kuva 5. Kaavaehdotus 26.3.2020, muutettu 14.5.2020 (lausunnot).

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on kokonaisuutena vähäiset vaikutukset. Kaupunkirakenteen kannalta on toivottavaa, että kaavamuutoksen myötä pitkään rakentamattomana ollut alue vihdoin rakentuisi. Naapurustosta ei ole kuulunut muutosta vastustavia mielipiteitä. Kaavan toteutus ei edellytä investointeja kaupungilta.

Nykyisin kiinnitetään aiempaan enemmän huomiota mm. riittävään meluntorjuntaan verrattuna suunnittelualueen nykykaavaan. Niinpä merkittävin kaavan vaikutus on se, että tonttien käyttö rakennuksineen suunnitellaan rakennuslupia haettaessa riittävän huolellisesti, jotta ratkaisulla saavutetaan valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot täyttävät sisätilat ja piha-alueet.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteutus voi käynnistyä omakotitontteihin pohjautuvana heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Turussa 26. päivänä maaliskuuta 2020
Muutettu 14.5.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski