

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä marraskuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. ”Virmunrinne” (38/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	013 KURALA	KURALA
Kortteli:	58	58
Tontit:	1 ja 2	1 och 2
Puisto:	Virmuvuorenpuisto osa	Virmuvuoriparken del

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	013 KURALA	KURALA
Kortteli:	58 osa	58 del
Puisto:	Virmuvuorenpuisto osa	Virmuvuoriparken del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
Kurala-58.-5.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 38/2004

Diarionumero: 4938-2004

Kaavan nimi: Virmunrinne

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 28.10.2004.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

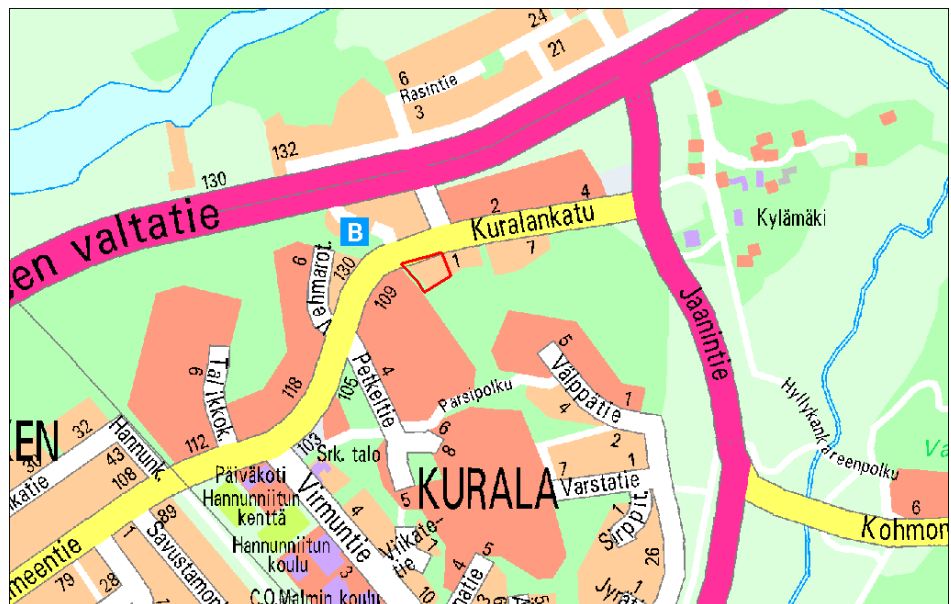
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kuralan kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 3,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään. Kaava-alueita rajaavat pohjoisessa Vanha Hämeentie ja Kuralankatu, idässä korttelin 58 tontti 3, etelässä Virmuvuorenpuisto sekä lännessä korttelin 38 tontti 2.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,227 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin asumisviihtyvyyden parantaminen tontin kokoa suurettamalla, sillä tontilla ei nykyisellään juuri-kaan ole pihatilaa auton pysäköintiä varten. Tonttiin on anottu liitettäväksi alue kaupungin omistamasta rakentamattomasta naapuritontista Kurala-58.-1, autotallin rakentamista ja auton pysäköimistä varten. Tontista 1 jäljelle jäävä osa liitetään viereiseen Virnivuorenpuistoon.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 5.11.2004.
2. Tilastolomake 5.11.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.10.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin asumisviihtyvyyden parantaminen tontin kokoa suurettamalla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen tontit sijaitsevat Virnivuorenpuisto -nimisen jyrkähkön mäen pohjoisrinteellä, mäen sekä Vanhan Hämeentien ja Kuralankadun välisellä alueella.

Muutosalueen tontilla 2 sijaitsee vuonna 1981 rakennettu harjakattoinen omakotitalo. Rakennuksen alaosa on maalattua betonia, yläosa punatiililtä ja harjakolmio tummaksi maalattua puuta. Tonttien 1 ja 2 välirajan tuntumassa on pienehkö leikkimökki ja vaja. Tontilla kasvaa runsaasti puustoa.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin 1900-luvun eri vuosikymmenien aikana rakennetuista omakoti-, rivi- ja kerrostaloista sekä huoltoasema- ja liikerakennuksista. Rakennuksista vanhimmat ovat peräisin 1800-luvulta, uusimmat 1990-luvulta.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolella pääosin katualueilla, Kuralankadulla, Vanhalla Hämeentiellä, Kuralankaarteella ja Hämeen valtatiellä.

Maanomistus

Muutosalueen tontti 2 on yksityisomistuksessa, tontti 1 ja puistoalue ovat kaupungin omistamia.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaava

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä 1994 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty palvelujen ja hallinnon aluetta sekä itä-, etelä- ja länsipuolelle kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 4.9.1963 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 § 45.

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.4.2002 § 458, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2002 alkaen.

Tonttijako- ja rekisteri

Kurala-58.-1 ja 2 ovat 16.9.1963 hyväksytyyn tonttijaon 853-13:27 mukaisia tontteja. Tontit on 15.8.1979 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 1 pinta-ala on 1185 m²:ä ja tontin 2 pinta-ala on 818 m²:ä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 24.9.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin Kurala-58.-2 omistajan anomukseen, kaupungin omistamien alueiden osalta kaupungin aloitteeseen.

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.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöösuunnittelu, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 28.10.2004.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin asumisviihtyvyyden parantaminen tontin kokoa suurentamalla, sillä tontilla ei nykyisellään juurikaan ole pihatilaa auton pysäköintiä varten. Tonttiin on anottu liitettäväksi alue kaupungin omistamasta rakentamattomasta naapuritontista Kurala-58.-1, autotallin rakentamista ja auton pysäköimistä varten. Tontista 1 jäljelle jäävä osa liitetään viereiseen Virmuvuorenpuistoon.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Mielipiteiden huomioinnottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 *Osallistuminen ja yhteistyö*.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 0,227 ha, josta asuinpientalojen korttelialuetta 0,126 ha ja katualuetta 0,101 ha.

Muutosalue on voimassa olevan kaavan mukaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta, alue on nykyisin ainoastaan asuinkäytössä. Alue muutetaan nykyisen käyttötarkoituksensa mukaisesti asuinpientalojen korttelialueeksi.

Tontin kerrosluvuksi merkitään II ja rakennusoikeudeksi 360 m² voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Rakennusala laajennetaan nykyisen tontin 1 suuntaan noin 6 metriä.

Nykyisen tontin 1 pinta-ala on 1185 m² ja tontin 2 818 m². Muutoksessa tontista 1 liitetään noin 442 m²:ä tonttiin 2 sekä tontin 1 loppuosa noin 743 m²:ä muutetaan Virmuvuorenpuistoksi. Muutoksella muodostuvan tontin 5 pinta-ala on noin 1260 m².

Nykyinen tontti 1 ei sijaintinsa takia ole paras mahdollinen rakennuspaikka asuin- ja liikerakennukselle tai asuinpientalolle. Kiinteistölaitos on myös todennut, ettei tontti sovellu sijaintinsa takia asunto- eikä liikekäyttöön ja on jättänyt sen vuokraamatta/myymättä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen rakennettuun ja voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen on vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 5. päivänä marraskuuta 2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaava-suunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1