

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä marraskuuta 2009 päivättyä ja 15.2.2010 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **(28/2009) "Paaluttajantie"**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavatunnus: 28/2009

Diarionumero: 5293-2009

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ Asemakaavatoimisto

Valmistelija: rakennusarkkitehti Risto Eräpohja

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS:

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	45	45
Tontti:	1	1
Puisto:	Nimetön	Utan namn

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Korttelit:	45 osa, 79	45 del, 79
Virkistysalue:	Paaluttajanpuisto	Pålareparken

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: MÄLIKKÄLÄ-45.-7-9, -79.-1 ja 2

Uusi korttelinnumero: MÄLIKKÄLÄ-79

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 17.11.2009, muutettu 15.2.2010

2. Tilastolomake 17.11.2009, muutettu 15.2.2010

1.3 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Mälikkälän kaupunginosassa Paaluttajantien varrella.



Asemakaavanmuutos koskee korttelia 45. Kaava-aluetta koskeva asemakaava on vuodelta 1966, jossa kortteli on osoitettu Yleisten rakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen haltija anoo asemakaavan muutosta, mikä mahdollistaa korttelin käyttötarkoituksen muutoksen erillispientalojen korttelialueeksi.

1. 5 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, joka on postitettu 3.11.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu kaavanmuutosprosessin kaikki vaiheet.

1.6 Kaavan toteuttaminen

Tontin haltijalla on tarkoitus ryhtyä rakennustöihin hankkeen mahdollistavan kaavanmuutoksen valmistuttua.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutoksen käsitävässä korttelissa on yksi heikohkokuntainen, puolitoistakerroksinen omakotitalo. Kaavoittamattomalla metsäalueella on linkkimasto ja sitä palveleva huoltorakennus. Muilta osin alue on rakentamaton.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan hyväkuntoista helppokulkuista metsäaluetta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue liittyy kiinteästi Mälikkälän kaupunginosan yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Tekninen huolto

Alue on helposti liitettävissä yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2020 (Kv hyväksytty 18.6.2001) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja virkistysalueeksi.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1966 kaavoitettu alue on määritelty yleisiä rakennuksia varten. Muu osa on asemakaavoittamatonta metsämaata.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 21.11.2009.

3 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Aika on osoittanut, ettei tällä paikalla ole tarvetta yleiselle rakennukselle, joten kaavanmuutokselle ei liene estettä. Kaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuutta kaavoittaa pari uutta omakotitonttia sekä muuttaa kaavoittamaton metsäalue Paaluttajanpuistoksi.

3.2 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos ja Turku Energia
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Aluekumppanuus Länsi-keskus, Mälikkälän Omakotiyhdistys

3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

3.3.1 Tiedottaminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.11.2009.

3.3.2 Lausunnot

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö).

Kiinteistöliikelaitos esitti launnossaan, että radiomastoalue osoitetaan asemakaavassa ET-alueeksi. Asemakaavatoimisto: Asemakaavakarttaan on virkistysalueelle merkitty tietoliikennemastolle ja sitä palvelevalle rakennukselle rakennusala ja -oikeus.

Raision kaupunki on kannanotossaan ilmoittanut, että asemakaava-alue tulisi rajata suppeammaksi, eikä se saisi ulottua Raision rajaan asti ennen kuin yhteistyössä Turun kaupungin kanssa laadittavat selvitykset kuntien raja-alueilta ovat valmistuneet.

Asemakaavatoimisto: Asemakaavoittajalla on ollut käytettävissään 27.8.2009 päivätty arkkitehtitoimisto Keskikastari & Mustosen laatima kaavarunkosuunnitelma koskien Turun ja Raision raja-alueen maankäytön tarkastelua Mälikkälässä. Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus on Raision pyytämän muutoksen jälkeen sen mukainen.

Rakennusvalvontatoimisto ehdotti muutosta asemakaavamerkinntä ja -määräysosioon rakennusoikeutta koskevan lukusarjan määräyksen sanamuotoon.

Asemakaavatoimisto: Tarvittavat muutokset on tehty asemakaavakarttaan.

Suunnittelutoimisto esitti, että kaavamääräyksiin lisätään kiinteistöjen vähimmäisautopaikkamääräksi 2 autopaikkaa/asunto.

Asemakaavatoimisto: Tarvittavat muutokset on tehty asemakaavakarttaan.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa asemakaavan- ja asemakaavanmuutoksen johdosta.

3.3.3 Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus oli nähtävillä 14.12.2009 – 12.1.2010. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4 KAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatoimisto on laatinut muutoksen vähäisyydestä johtuen vain esitetyn vaihtoehdon.

4.2 Kaavan rakenne

Kaavaehdotuksessa kortteli 45 on jaettu kolmeen 1200 m² – 1400 m² suuruiseen erillispientalotonttiin. Rakennusoikeudet ovat 300 – 350 k-m² joka mahdollistaa myös paritaloratkaisut. Jokaiselle tontille on mahdollisuus rakentaa erillinen talousrakennus. Korttelin kaavanmukainen rakennusoikeus on 1200 m² joten muutoksessa se pysyy kutakuinkin samana.

Tontin 7 kautta kulkee huoltotie linkkimastolle. Tien alla kulkee tiedonsiirtokaapeleita. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole merkitty johto- eikä tierasitteita. Kaavaehdotuksessa tie on siirretty. Kiinteistöliikelaitos ottanee lausunnossaan kantaa tien siirtoon.

Keskivertoa suuremmille rakennusoikeuksille ja tonttipinta-aloille on tarvetta. Mälikkälän pientaloalue on sen luonteinen, että sinne sopii isohkotkin pari- tai omakotitalot. Kaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi tällaista tonttia, joidenka rakennusoikeus ovat 500 m² ja 400 m². Tämän lisäksi kummallekin tontille saa rakentaa 80 m² talousrakennuksia. Tonttien koot ovat noin 2900 m² ja 2300 m².

4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia liikennemääriin, eikä nykyiset liikennemäärät edellytä meluntorjuntatoimenpiteitä käyttötarkoituksenmukaisissa kohteissa pihan tai julkisivujen suhteen.

Asemakaavanmuutoksella ei ole laajemmin tarkasteltuna vaikutusta luonnonympäristöön.

5 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavanmuutoksenalaisen tontin haltijalla on rakennushanke suunnitteilla ja asemakaavan muutosta on anottu, jotta rakennushanke mahdollistuisi.

Turussa 17. päivänä marraskuuta 2009
Muutettu 15.2.2010 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja