

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä syyskuuta 1997 päivättyä ja 3. päivänä joulukuuta 1997 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	41 VÄHÄHEIKKILÄ	41 LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	2	2
Tontit:	1-9	1-9
Katu:	Uittamontie (osa)	Uittamovägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	41 VÄHÄHEIKKILÄ	41 LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	2 (osa)	2 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako Vähäheikkilä 2.-18.

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1
Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1, vahv. VN:ssa 21.2.1985 (virkistys, suojelu, tekn. huolto).
Seutukaava 2, vahv. VN:ssa 3.4.1986 (loma-asutuksen mitoitus, kyläalueet, maa-ainesten otto).
Taajamaseutukaava, vahv. YM:ssä 7.10.1988.
Täydennysseutukaava, vahv. YM:ssä 17.7.1991 (vesien-suojelu).
Seutukaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset: A = taajamatoimintojen alue, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.

11.2
Yleiskaava

Turun kaupungin yleiskaava 2000, hyv. Kv:ssa 13.12.1976: kaava-alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.
Turun kaupungin yleiskaava 2010, hyv. Kv:ssa 5.6.1995. Alue on osoitettu säilyväksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

11.3
Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 29.6.1959.

M. F.

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys, Kv:n hyväksymä
24.8.1992.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijako on hyväksytty 19.8.1959. Tontit, paitsi tonttijaon mukaiset tontit 5 ja 7, on merkitty tonttirekisteriin. Jatkossa käytetään rekisteritilasta 521:4:184 nimeä tontti 5 ja rekisteritilasta 521:4:188 nimeä tontti 7.

11.6 Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielto 10.9.1998 saakka perusparannuskaavan laatimista varten.

11.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaava-alue kuuluu ns. perusparannusalueisiin, joiden osalta on tehty päätös asemakaavan muuttamiseksi niin, että se ohjaa asuntoalueen miljööarvojen säilyttämiseen myös täydennys- ja uudisrakennettaessa.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja tarkistama. Kartta täyttää pohjakartoista annetun asetuksen vaatimukset.

12 Maanomistus

Maapohja on tonttien osalta yksityisessä omistuksessa.

13 Väestö ja työpaikat

Asukkaita kaava-alueella on yhteensä 43.
Työpaikkoja alueella ei ole.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Suunnittelualue on osa pientalokorttelia. Lounaisivulla sitä rajaa kokoojaluokkainen Uittamontie,

luoteispuolella asuntokatu ja kaakkoispuolella puistoalue.

14.2 Maankäyttö

Maakuntamuseo on tehnyt osasta korttelin rakennuksista inventaarion. Tonteista 1, 4, 5, 7, 8 ja 9 on käytettävissä kohdeinventaaariolomake. Tonttien pinta-ala, rakennusten koko ja rakentamisajankohta ovat seuraavat:

Tontti 1: 662 m²/as.rak. 98 m², rakenn. v. 1900, laajenn. v. 1992, tal.rak. 23 m²

Tontti 2: 459 m²/as.rak. 98 m², rakenn. v. 1972, muutos v. 1992

Tontti 3: 897 m²/as.rak. 230 m², rakenn. v. 1978, muutos v. 1983, tal.rak. 30 m²

Tontti 4: 787 m²/as.rak. 123 m², rakenn. v. 1911, tal.rak. 20 m²

Tontti 5: 1136 m²/as.rak. 108 m², rakenn. v. 1911, tal.rak. 33 m²

Tontti 6: 1016 m²/as.rak. 182 m², rakenn. v. 1982, tal.rak. 50 m²

Tontti 7: 1062 m²/as.rak. 84 m², rakenn. v. 1911, tal.rak. 45 m²

Tontti 8: 762 m²/as.rak. 88 m², rakenn. v. 1911, muutos ja laajenn. v. 1962, tal.rak. 31 m²

Tontti 9: 1110 m²/as.rak. 89 m², rakenn. v. 1922, muutos ja laajenn. v. 1962, tal.rak. 46 m².

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Korttelialueen rakennukset on liitetty yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Tontin 9 vesijohdot ja viemärit kulkevat tontin 8 halki kaakkois-luoteisuunnassa ko. tontin talousrakennuksen alta. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole osoitettu naapuritontille vapaana pidettävää johtoaluetta vaan johto- ja uusittaessa ne rakennetaan tontin 9 "kaulaosaa" pitkin Talonmäenkadulle.

15 Luonnonympäristö

Kaikki alueen tontit on rakennettu puutarhoiksi. Maasto on verrattain tasainen. Alueella on muutama ympäristötekijänä merkittävä puu.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Pääosa korttelialueen rakennuksista kuuluvat Vähäheikkilän kuninkaankartanon vuokramaille Talonmäkeen 1900-luvun alkupuolella syntyneeseen alkuperäiseen mäkitupalaistyyppiseen rakennuskantaan.

Rakennushistoriallisesti Vähäheikkilän alue on syntynyt kaavoittamattomalle maalle vapaasti rakennettuna esikaupunkialueena. Kaarinan alueliitoksen toteuduttua vuonna 1939 Vähäheikkilä tuli osaksi kaupunkialuetta. Alueella ensimmäinen vahvistettu asemakaava on vuodelta 1946. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1959. Alueen rakennuskanta edustaa vielä tänään, ainakin osittain, Turun historialle keskeistä esikaupunkiasutusta ja kaupungistumisvaihetta.

Maakuntamuseo on arvioinut alueen rakennukset rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi, sekä alueen kokonaisuudessaan historiallisesti arvokkaaksi.

2

TAVOITTEET

Kaavan muuttamisen tavoitteena on luoda edellytykset alueen historiallisten ja kaupunkikuvallisten piirteiden säilymiselle ja eheytymiselle.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Korttelia sivuavat Uittamontie ja Askaistentie palvelevat etelään - Puistomäkeen, Uittamolle, Ispoiisiin, Katariinaan - suuntautuvaa liikennettä. Korttelin tontin 1 asuinrakennus sijaitsee osittain Uittamontien katualueella. Kun Uittamontien levynystä suunniteltiin, lunasti kaupunki ko. tontista osan katualueeksi. Tänä päivänä on ao. suunnitelmista kuitenkin luovuttu.

Maakuntamuseo on arvioinut alueen rakennukset sekä rakennushistoriallisesti että maisemallisesti arvokkaiksi. Korttelialueen rakennuksia ei kuitenkaan ole velvoitettu nykyisinä säilytettäväksi. Kaavamääräyksissä korostetaan pyrkimystä ympäristöarvojen vaalimiseen asettamalla olemassa olevien rakennusten kunnostaminen tavoitteeksi. Tiukkojen asuinrakennusten rakennusalojen avulla pyritään alueen ominaiseen mittakaavan säilymiseen myös katutilan osalta. Talousrakennusten pääosin väljät rakennusalat sijaitsevat korttelin keskiosassa muodostaen rakennettun sekundäärivyöhykkeen. Osaan talousrakennuksista saa sijoittaa myös yhden asunnon tonttia kohti.

Rakennusasetuksen 77 § 2. mom. edellyttää rakennuksen muodon, värin ja muun ulkoasun soveltuvuutta ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Asetuksen vaatimusta on kaavamääräyksellä korostettu tarkoituksena ohjata erityiseen huolellisuuteen suunnittelussa ja lupaharkinnassa.

Voimassa olevan kaavan mukaiset AL- (rak.oik. 320 m²) ja AO -kokonaisrakennusoikeudet (as.rak. 196, 234 ja 260 m² + tal.rak. 40 ja 50 m²) ovat rakennettuun tilanteeseen nähden ylisuuria. Toteutettuna asuinrakennusten rakennusoikeus merkitsisi säilyttämisen arvoiseksi inventoidun miljöön radikaalia muuttumista. Kaavanmuutoksessa tontin 1 käyttötarkoitusta on muutettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta (AL) erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s). Samalla tontin asuntorakennusoikeutta on pienennetty 180 m²:ksi asuntokerrosalaa. Talousrakennuksen suurehko rakennusoikeus ottaa huomioon mahdollisen sivuasunnon rakentamisen. Rakennusoikeudet AO/s-tonteilla on vastaavasti pienennetty 160-230 m²:ksi asuntokerrosalaa ja 25-60 m²:ksi taloustilaa. Osaan talousrakennuksista saa sijoittaa yhden asunnon tonttia kohti. Nykykaavan mukainen sallittu 2 kerrosta muuttuu toteutunutta rakennustapaa vastaavaksi kerrosluvuksi I 3/5. Alennettunakin rakennusoikeus merkitsee mahdollisuutta laajentaa nykyisiä asuinrakennuksia keskimäärin 80 m².

32

Maanomistus

Korttelin kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa. Tonttirajat on säilytetty korttelin tonteilla 2-9. Poikkeuksena on tontti 1, jonka asuinrakennus osittain sijaitsee Uittamontien katualueella. Tonttiin 1 liitettävä lisäalue on suuruudeltaan n. 30 m².

33

Kokonaismitoitus

Tonttien asuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus muuttuu asuinrakennusten osalta 2310 m²:stä 1620 m²:ksi ja talousrakennusten osalta 380 m²:stä 455 m²:ksi. Kokonaisrakennusoikeus pienenee 2690 k-m²:stä 2105 k-m²:iin. Omakotitonteilla AO/s sallitaan kullakin 2 asuinhuoneistoa sekä tontteja 2 ja 3 lukuunottamatta piharakennukseen sijoitettu sivuasunto.

34

Rakennettu ympäristö

34.2

Korttelialueet

AO/s = erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Ullakollisen (3/5) 1 -kerroksisen asuinrakennuksen kerrosala on 150-230 m². Rakennuksen päämassan rakennusala on määritelty yksiselitteisesti.

Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa rakennuksen päämassaan liittyviä ja ympäristöön sopeutuvia kuisteja ja katoksia.

Olemassa olevat rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla. Rakennusratkaisujen sopeuttamisesta ympäristöönsä on erityisiä määräyksiä.

Kullakin tontilla on erillinen talousrakennuksen rakennusala ja -oikeus. Osaan talousrakennuksista saa sijoittaa myös yhden asunnon tonttia kohti.

36

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Vuosisadan alun rakentamiselle ominainen asumismiljö, sen mittakaava ja rakeisuus, ovat alueen merkityksellinen erityispiirre kuten kohdassa 31 on laajemmin selostettu. Varsinaisia suojeltavia yksittäisiä rakennuksia ei alueella ole merkitty.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Mahdollinen rakennusoikeuden sallima lisärakentaminen on yksityisten tontinomistajien harkinnassa.

42

Kunnan toteuttamistoimenpiteet

Tonttijakoon ei esitetä muutoksia. Tontin 1 muodostaminen kaavamuutoksen mukaiseksi edellyttää muodostusosan ostamista.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite ja ohjelmointi

Turun kaupungin aloitteesta rakennuskiellossa olevalle perusparannusalueelle tehdään kaavanmuutos, joka seuraa saman korttelin koillisosaan vireillä olevan kaavamuutoksen ratkaisuperiaatteita.

Kaupunginhallituksen periaatepäätös perusparannusalueen kaavan muuttamisesta.

Viikolla 25 järjestettiin keskustelumahdollisuus kaavanmuutosalueen tonttien omistajien ja lähinaapureiden kanssa kaavoitusosaston laatiman alustavan luonnoksen pohjalta. Esittelyn ja keskustelun pohjalta on laadittu ehdotus kaavanmuutokseksi.

Varsinainen asemakaavanmuutosluonnos on päivätty 4.7.1997. Luonnos on hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 30.7.1997. Tämän jälkeen korttelin tontin 1 talousrakennuksen kokoa ja sijaintia on muutettu.


Lausunnot asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty seuraavasti:

- pelastustoimen lautakunta
- rakennuslautakunta
- ympäristönsuojelulautakunta
- terveyslautakunta
- kulttuurilautakunta
- kunnallistekninen osasto
- mittaus- ja tonttiosasto

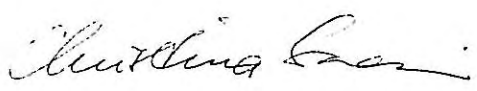
Naapuri-ilmoitus on lähetetty naapuritonttien omistajille ja vuokraajille 11.6.1997.

Turussa 1. päivänä syyskuuta 1997
Tarkistettu 3. päivänä joulukuuta 1997

Kaavoitusarkkitehti


Markku Toivonen

Arkkitehti.


Christina Saari

LIITTEET

Tilastolomake osa 1

Kaava / päiväys

VÄHÄHEIKKILÄ -2.-1-9 (17/1997) 1.9.1997 tarkistettu 3.12.1997

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta- ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m ² +/-
AK							
AP							
AR							
AO/S	0,8	100		2105	0,27	+/-0	-585
AL							
AH							
A YHTEENSÄ	0,8	100		2105	0,27	+/-0	-585
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
Y YHTEENSÄ							
KL							
KT							
K YHTEENSÄ							
TT							
TV							
TY							
T YHTEENSÄ							
KORTTELIT YHT.							
Kadut, tiet							
Torit, katuaukiot							
LT							
LR							
LS							
LP, LPY							
LH							
LPA							
YHTEENSÄ							
VP, VL, VK							
Loma- ja matkailualueet							
Erityisalueet							
Suojelualueet							
Vesialueet							
YHTEENSÄ							
KOKO KAAVA-ALUE							
YHTEENSÄ	0,8	-		2105	0,27	+/-0	-585