

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä maaliskuuta 2007 päivättyä ja 15.5.2007 muutettua asemakaavakarttaa. **"Pajamäen kiila" (35/2006)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	041 VÄHÄHEIKKILÄ	LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	10	10
Tontti:	17	17

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: VÄHÄHEIKKILÄ-10.-40 ja 41.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 35/2006

Diarionumero: 5590-2006

Kaavan nimi: Pajamäen kiila

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 5.10.2006.

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

Valmistelija: kavasuunnittelija Marjatta Tamminen  
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Vähäheikkilän kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 2 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta etelälounaaseen.

Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa Vähäheikkilä-10. korttelin tontit 36 ja 37, idässä Uittamontie, etelässä Vähäheikkilä-10. korttelin tontti 18 sekä lännessä Vähäheikkilä-10. korttelin tontit 13 ja 14.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1736 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen ja jakaminen kahdeksi omakotitontiksi. Muutosalue on nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaan asuin- ja liikerakennusten tai asuinrakennusten korttelialuetta.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 8.3.2007, muutettu 15.5.2007
2. Tilastolomake 8.3.2007, muutettu 15.5.2007
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.10.2006

## 2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen ja jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Muutosalueelle tontin itälaidalle Uittamontien varrelle on vuonna 1945 valmistunut puolitoistakerroksinen pystylaudoitettu, nykyisin keltaiseksi maalattu omakotitalo. Tontin puolivälissä naapuritontin Vähäheikkilä-10.-37 rajan läheisyydessä on myös noin 70 m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus. Tontin pihalla on puutarhaistutuksia. Pääosan tontin puustosta muodostavat suurehkot lehti- ja omenapuut. Tontilla on myös erilaisia pensas- ja kukkaistutuksia. Tontti on kadun puolelta rajattu puuaidalla ja rautaportilla, naapuritonttien rajoilla on matalahkoa verkko- ja pensasaitaa.



**Muutosalue nykyinen rakennus**



**Näkymä pihalle eteläpuoli**

## Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin useiden eri vuosikymmenien aikana rakennetuista pientaloista, joissa asuntoluku on 1-3. Voimassa oleva asemakaava sallii jollekin tonteista rakennettavan useampiakin asuntoja. Muutosalueen pohjoispuolella tontilla Vähäheikkilä-10.-36 sijaitsee Turun diakoniasäätiön palvelutalo Esikko. Palvelutalo on valmistunut 1.5.1989. Pääosa alueen rakennuksista on valmistunut 1950-luvulla. Lähialueen vanhimmat rakennukset ovat peräisin 1900-luvun alkupuolelta, uusimmat 2000-luvulta. Tonttien piha-alueilla on istutuksia.



**Naapuritalo pohjoispuolella**



**Näkymä Uittamontie pohjoiseen**

## Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla ka-tualueilla, mm. päävesijohto, runkoviemäri, hule-runkoviemäri, sähköjohdot ja -kaapelit.

## Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

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

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asun-toalueeksi.

## Asemakaavat

Voimassa olevassa 29.6.1959 vahvistetussa asemakaavassa Vähäheikkilä-10. korttelin tontti 17 on asuin- ja liikerakennusten tai asuinrakennusten korttelialuetta.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

## Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on 1.1.2007 tullut voimaan.

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Vähäheikkilä-10.-17 on 16.1.1950 hyväksytyn tonttijaon 853-41:8 mukainen tontti. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1736 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 27.2.2007.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Helena Aution anomukseen.

### 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, Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Vesilaitos.

#### Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 5.10.2006.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä).

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistölaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesilaitos ja Turku Energia Sähköverkot Oy.

Lisäksi Turun maakuntamuseo on ilmoittanut, ettei sillä ole huomauttamista muutoksesta.

Rakennusvalvontatoimisto toteaa lausuntonaan: ”Jos talousrakennuksen rakennusoikeus halutaan 300 m<sup>2</sup>:n lisäksi, tulee kaavamääräykseen AO-1 lisätä: ”Piha-alueelle saa rakentaa lisäksi rakennusoikeus ylittävän yhden yksikerroksisen enintään 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen auton säilytyspaikan/ talousrakennuksen.”

Vesilaitos toteaa lausuntonaan: ”Muodostettavan uuden tontin nro 41 liittämispiste Turun vesilaitoksen verkostoihin sijaitsee Uittamontiellä.”

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Asemakaavatoimisto:

Rakennusvalvontatoimiston lausunnossa esittämä asemakaavamääräys on muutettu seuraavan muotoiseksi: ”Piha-alueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen auton säilytyspaikan/talousrakennuksen rakennusalalle merkityn rakennusoikeuden lisäksi.”

Vesilaitoksen lausunnossa esittämä seikka on huomioitu jo kaavanmuutoksen valmisteluvaiheessa. Tontin 41 ns. ”kaulaosa” on varustettu ajo-alue ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa -merkinnöillä.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty yksi kirjallinen mielipide ja muutamia suullisia mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan on Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry. kokoontunut ja päättänyt jättää muutoksesta mielipiteensä, jossa esitetään mm.: ”Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry vastustaa jyrkästi haettua tilkkutäkkimäistä asemakaavanmuutosta. Jos Vähä-Heikkilään halutaan kaavoittaa uusia asuinrakennustontteja, suunnitelmat pitää tehdä alueellisina kokonaisuuksina, tässä tapauksessa Uittamontien, Vähäheikkiläntien, Valtaojantien ja Myllymäentien väliselle alueelle. Suunniteltu kaavamuutos rikkoo puutarha- ja pihamaana käytettävän alueen kokonaisuuden. Erityisen epätarkoituksenmukaiselta anottu asemakaavanmuutos vaikuttaa, kun jo nykyinenkin kaava sallii Uittamontie 11:n tontille 368 kerrosneliömetrin rakennusten rakentamisen. Tästä olemassa olevasta rakennusoikeudesta on suurin osa nykyhetkellä kokonaan käyttämättä.”

Pääosa niistä naapureista, jotka ovat olleet yhteydessä asemakaavatoimistoon vastustavat muutosta.

## Asemakaavatoimisto:



### Uusi rakennuspaikka ja osa uutta tonttia, kuvattu Esikon tontilta

Muutosalueen/tontin takaosan nykytila ilmenee yllä olevista valokuvista.

Vähä-Heikkilän Mäkitupalaisyhdistys ry:n mielipiteessään esittämä alue, jossa tonttien jakamistarve tulisi selvittää käsittää ainoastaan kaksi korttelia alueelta, Vähäheikkilä-10. ja 11. korttelit.

**Korttelissa Vähäheikkilä-10.** on nykyisin 27 tonttia, joista yksi on kaavoitettu yleisten rakennusten tontiksi, *palvelutalo*; yksi pienteollisuusrakennuksen tontiksi, *Vähäheikkilä-10.-37*; kaksi liikerakennusten tonteiksi; kolme rivitalo-tonteiksi; yksi autosuojarakennusten tontiksi, *Linjaliikenne H & J Salonen Ky Turku autotallit* ja loput yhdeksäntoista omakotitonteiksi.

Korttelin kaikkia tontteja ei ole mahdollista jakaa tonttien muodon, rakennusten suuren koon ja nykyisen sijoittelun takia.

**Korttelissa Vähäheikkilä-11.** on kuusi tonttia, joista kaksi on kaavoitettu liikerakennusten tonteiksi, loput neljä omakotitonteiksi. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 1026 m<sup>2</sup>–1341 m<sup>2</sup> välillä. Tontit ovat rakentuneet siten, että tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi olisi mahdollista ainoastaan yhdellä tontilla, Vähäheikkilä-11.-3. Korttelin muut tontit ovat rakentuneet siten, ettei niiden jakaminen ja uudisrakentaminen ole mahdollista purkamatta nykyisiä rakennuksia.

Tontille kaavoitetun nykyisin käyttämättömän rakennusoikeuden määrä ei ole tontin jakamisen este. Tontin jakamiseen vaikuttavia seikkoja ovat mm. tontin koko, ilmansuunta sekä paikka/maasto.

Tontin omistajan/haltijan halutessa jakaa tonttinsa tulee hänen toimittaa asiaa koskeva asemakaavanmuutosanomus asemakaavatoimistolle, joka tutkii onko toimenpide mahdollista suorittaa kyseisen kiinteistön osalla.

**Käsiteltävänä olevan anomuksen lisäksi asemakaavatoimistoon ei ole tullut ko. alueelta muita asemakaavanmuutosanomuksia.**

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen ja jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Vähäheikkilän pientaloalueellakin on tehty aiemmin muutamia tämän muu- toksen kaltaisia asemakaavanmuutoksia. Aiemmillä kaavanmuutoksilla on myös osa Vähäheikkilän pientaloalueen omakotitonteista muutettu mm. rivit- alatonteiksi. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsevat naapuritontit on ym- päristöministeriön 12.11.1965 vahvistamalla asemakaavalla muutettu van- husten asuntolarakennuksen korttelialueeksi ja pienteollisuusrakennuksen korttelialueeksi. Naapuritontti muutosalueen eteläpuolella osoitteessa Uittamontie 13 on 25.5.1965 vahvistetulla asemakaavalla muutettu rivitaloton- tiksi, johon saa rakentaa neljä asuntoa. Tontit osoitteissa Uittamontie 17 ja 19 on myös muutettu rivitalotonteiksi 1960-luvulla.

Tontti on riittävän suuri jaettavaksi.

### Mielipiteiden huomioinnointaminen

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

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,1736 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen asuin- ja liikerakennusten tai asuinra- kennusten tontti Vähäheikkilä-10.-17 jaetaan kahdeksi omakotitontiksi 40 ja 41. Uuden tontin 40 pinta-ala on noin 804 m<sup>2</sup>:ä ja tontin 41 pinta-ala on noin 932 m<sup>2</sup>:ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinntät ja -määräykset nykyaikaiste- taan ja täydennetään.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen kortteli- alueeksi, AO-1.

Rakennusten kerrosluvuksi merkitään II.

Rakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 7 m.

Rakennusaloille merkitään myös rakennuksen harjansuuntaa osoittava vii- va.

Rakennusten tulee olla satulakattoisia ja asuinrakennusten kattokaltevuu- den tulee olla 30°.

Piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle saa lisäksi rakentaa yhden yksiker- roksisen enintään 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen autosuoja/taloussrakennuksen.

Tontin Vähäheikkilä-10.-17 nykyinen rakennusoikeus on 368 m<sup>2</sup>:ä. Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeus on 300 + 40 = 340 m<sup>2</sup>:ä/tontti, yhteensä 680 m<sup>2</sup>:ä. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 312 m<sup>2</sup>:ä.

Muutoksessa nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Muutosalueen tonteilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen ja maastossa vallitsevaan tilanteeseen on melko vähäinen.

Muutoksella nykyinen asuin- ja liikerakennusten tai asuinrakennusten tontti muutetaan kahdeksi omakotitontiksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, jatkototeutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 8. päivänä maaliskuuta 2007  
Muutettu 15.5.2007

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

## LIITTEET

Tilastolomake osa 1