

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä marraskuuta 2007 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Pähkinämäki" (35/2007)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Kortteli:	22	22
Tontit:	1-4 ja 10	1-4 och 10

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijakoonmuutos: KUKOLA-22.-11-17.

1.1 Tunnistetiedot

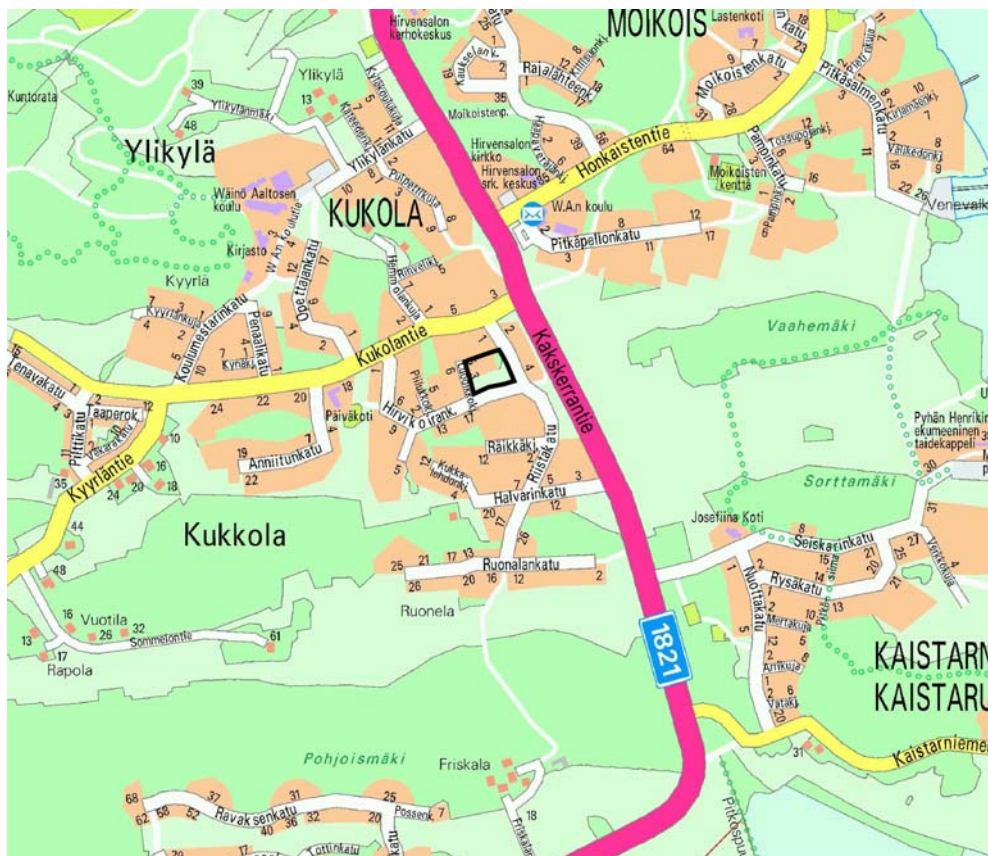
Asemakaavatunnus: 35/2007
 Diarionumero: 5632-2003
 Kaavan nimi: Pähkinämäki
 Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 1.10.2007.
 Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.
 Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
 (sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kukolan kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 6 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen.

Muutosalue rajautuu Kukola-22. korttelin tontteihin 5 ja 9, Riistakatuun, Hirvikoirankatuun ja Luodikkokujaan.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,8431 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on nykyisen rivitalojen korttelialueeksi kaavoitetun tontti Kukola-22.-2 muuttaminen kolmeksi omakotitontiksi. Lisäksi nykyistä tonttijakoa muutetaan korttelin eteläosan muidenkin tonttien välirajojen osalta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 2.11.2007
2. Tilastolomake 2.11.2007
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.9.2007.

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on nykyisen rivitalojen korttelialueeksi kaavoitetun tontin Kukola-22.-2 muuttaminen kolmeksi omakotitontiksi.

Lisäksi nykyistä tonttijakoa muutetaan korttelin eteläosan muidenkin tonttien välirajojen osalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen maasto nousee Riistakadulta itä-länsisuuntaisesti Kukolantielle päin. Alueen alimman ja korkeimman kohdan korkeusero on n. 7 m. Tontille 3 on vuoden 1948 alussa valmistunut runsaan 80 m²:n suuruinen omakotitalo ja tontille 4 on vuoden 1993 keväällä valmistunut 254 m²:n suuruinen omakotitalo. Lisäksi muutosalueella sijaitsee runsaan 20 m²:n suuruinen autotallirakennus. Rakennus sijaitsee osaksi tontilla 3 ja osaksi tontilla 10. Muilta osin muutosalue on rakentamatonta heinikkoa.



Näkymä tontille 3 Luodikkokujalta



Näkymä tontille 4 Luodikkokujalta



Näkymä muutosalueelle Luodikkokujalta



Näkymä muutosalueelle Luodikkokujan ja Hirvikoirankadun risteyksestä

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu omakoti- ja rivitaloista. Kukolantien pohjoispuolella sijaitsevat rakennukset on pääosin rakennettu 1990-luvun loppupuolella. Tien eteläpuolella sijaitsevat rakennukset on rakennettu 2000-luvulla, rakentaminen jatkuu osalla aluetta edelleen. Alueella on muutama 1940-luvun loppupuolella rakennettu omakotitalo.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla. Muutosalueen nykyisten tonttien 1, 2 ja 10 kautta Riistakadulta Hirvikoirankadulle on johdettu Vesilaitoksen johtoverkostoja, päävesijohto, runkoviemäri ja Hule-runkoviemäri.

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoluueksi.

Suunnittelualueen lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asuntoluueksi.

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 12/1984 on vahvistettu 14.9.1987. Asemakaavassa alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi sekä erillispientalojen korttelialueeksi.

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 Kukola-22.-1 on 18.9.1991 hyväksytyn tonttijaon 853-57:28 mukainen tontti. Tonttia ei ole on merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1604 m².

Tontti Kukola-22.-2 on 18.9.1991 hyväksytyn tonttijaon 853-57:28 mukainen tontti. Tonttia ei ole on merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 2809 m².

Tontti Kukola-22.-3 on 18.9.1991 hyväksytyn tonttijaon 853-57:28 mukainen tontti. Tontti on 22.10.1991 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1557 m².

Tontti Kukola-22.-4 on 18.9.1991 hyväksytyn tonttijaon 853-57:28 mukainen tontti. Tontti on 22.10.1991 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1342 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 30.10.2007.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Paula Martikaisen ja Leena Oivasen 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, Hirvensalon Omakotiyhdistys ry., Hirvensalo-seura ry, Hirvensalo-Kaksikerta aluekumppanuus
- 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 1.10.2007.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

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

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan ympäristönsuojelutoimisto on ilmoittanut, ettei ympäristönsuojelutoimiston tiedostoista löydy epäilyjä pilaantuneista maa-alueista kyseisessä kohteessa.

Muutosalueen naapuruston kolmen tontin omistajat ovat lähettäneet mielipiteensä muutoksesta ja ilmoittaneet kannattavansa muutosta. Heidän mielestään alue sopii paremmin erillispientaloalueeksi kuin rivitaloalueeksi.

Asemakaavatoimiston tietoon ei ole tullut muita mielipiteitä muutoksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on nykyisen rivitalojen korttelialueeksi kaavoitetun tontti Kukola-22.-2 muuttaminen kolmeksi omakotitontiksi. Lisäksi korttelin eteläosan nykyistä tonttijakoa muutetaan muidenkin tonttien välirajojen osalta.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Asemakaavanmuutoksen laatiminen alueelle on ilmeisen aiheellinen sillä naapuritonttien omistajatkin puoltavat muutosta.

Mielipiteiden huomioonottaminen

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,8431 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen rivitalotontti Kukola-22.-2 muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1. Lisäksi korttelin 22 nykyisten AO-tonttien 1, 3, 4 ja 10 tonttijakoa muutetaan tonttien välirajojen osalta.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 11-17. Tontin 11 pinta-ala on noin 1533 m²:ä, tontin 12 pinta-ala on noin 1636 m²:ä, tontin 13 pinta-ala on noin 1119 m²:ä, tontin 14 pinta-ala on noin 1431 m²:ä, tontin 15 pinta-ala on noin 1033 m²:ä, tontin 16 pinta-ala on noin 813 m²:ä ja tontin 17 pinta-ala on noin 866 m²:ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1. Korttelialueella rakennusten on oltava harjakattoisia. Katto- kaltevuuden on oltava vähintään 1:2. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta, poltettua tiiltä tai rappausa. Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään II.

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

Tonttien Kukola-22.-1, -3, -4 ja -10 nykyinen rakennusoikeus on 300 ja aputilojen t60, yhteensä 360 m²:ä/tontti. Muutoksella muodostuvien tonttien 11-14 rakennusoikeudeksi merkitään nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 300 ja aputilojen t60, yhteensä 360 m²:ä/tontti. Rivitalotontin Kukola-22.-2 nykyinen rakennusoikeus on 700 ja aputilojen t70, yhteensä 770 m²:ä. Muutoksella muodostuvien tonttien 15-17 rakennusoikeudeksi merkitään 220 ja aputilojen t40, yhteensä 260 m²:ä/tontti.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 10 m²:ä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen on vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 2. päivänä marraskuuta 2007

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1