

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä maaliskuuta 1994 päivättyä ja 17.6.1994 korjattua asemakaavakarttaa.

TURKU - ÅBO

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	42	KORPPOLAISMÄKI	KORPOLAISBACKEN
Kortteli:	13		
Tontti:	12		
Virkistysalue:	Maununtyttärenpuisto osa	Månsdottersparken del	

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	42	KORPPOLAISMÄKI	KORPOLAISBACKEN
Kortteli:	13, osa		

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijaoonmuutos, jolla muodostetaan Korppolaismäen kaupunginosan 13. korttelin tontit 19 ja 20.

Alueen sijainti:

Tontin osoite on Maununtyttärenkatu 1.
Alue sijaitsee Aurajoen suuta vartioivan Korppolaismäen koillisrinteessä; etäisyys kauppatorille linnuntietä n. 2,5 km. liite 1

Muutosalueen pinta-ala on n. 0,33 ha.

1 PERUSTIEDOT

11 Suunnittelutilanne

11.1 Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985.
Seutukaava 2 vahvistettu valtioneuvostossa 3.4.1986.
Ympäristöministeriö on vahvistanut taajamaseutukaavan 7.10.1988 ja täydennysseutukaavan 17.7.1991.

Alueelle on laadittu seutukaavanmuutos: Aurajoki-suun seutukaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 1.11.1993. Korppolaismäen asuntoalue on seutukaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten; alueella säilytetään ympäristön suojeluarvot muodostamatta sitä varsinaisesti suojelualueeksi.

11.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.1976. Luonnos yleiskaavan tarkistamiseksi on luottamusmieskäsittelyssä.

11.3 Asemakaavat

liite 2

Kortteliin Korppolaismäki-13 on vahvistettu asema-kaava 27.5.1958. Tontit ovat yleensä keskimääräistä suuremmalla tehokkuudella ($e = 0,3 - 0,4$) rakennettavia omakotitontteja. Yhdelle tontille korttelin lounaisosassa on v. 1983 vahvistettu kaavanmuutos tontin jakamiseksi kahtia. Maununtyttärenpuiston osalle kaava on vahvistunut 13.1.1977.

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Tontille Korppolaismäki-13-12 on hyväksytty tonttijako 4.4.1964. Tontti on merkitty tonttirekisteriin ja sen pinta-ala on 1556 m². Pääosa puistoalueesta on merkitty yleisten alueitten rekisteriin; aikaisemmin 13. kortteliin kuulunut n. 120 m²:n suuruisen puistonosa on maarekisterissä.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on mittaus- ja tonttiosaston laatima ja täydennetty 26.1.1994.

12 Maanomistus

Yksityiset omistavat tontin ja maarekisterissä olevan puistonosan; muuten virkistysalue kuuluu kaupungille.

liite 3

13

Väestö

Tontti on rakentamaton, joten muutosalueella ei ole asukkaita.

14

Rakennettu ympäristö

Muutoksenalainen tontti sijaitsee Korppolaismäen pientaloalueella. Aurajoen suussa, vastapäätä Turun linnaa olevalla mäellä on ollut tärkeä merkitys kaupungin sodan ja rauhan aikaisessa elämässä jo esihistoriallisena aikana. Maaperästä onkin tehty runsaasti arkeologisia löytöjä ja mäellä on historian eri kausilta peräisin olevien linnoitteiden jäännöksiä. Alue muodostui viime vuosisadalla ja 1900-luvun alkupuolella vähävaraisen väestönosan asuinalueeksi. Viime vuosikymmeninä tämän keskustan lähellä olevan alueen ovat löytäneet äveriäät omakotirakentajat. Nykyinen rakennuskanta onkin äärimmäisen heterogeeninen sekoitus vanhoja "torppia" ja toinen toistaan muhkeampia luksustaloja.

Mäen kaakkoon kallistuvan rinteen yläosassa olevan 13. korttelin useilla tonteilla on säilynyt 1920-luvulta peräisin olevia asuin- ja talousrakennuksia. Korttelin lounaispää on uudisrakennettu 1970-1990-luvuilla. Tonttikoko on vaihteleva (n. 700 - 1850 m²). Korttelia palveleva asuntokatu, Maununtyttärenkatu on suunniteltu päättyväksi tontin 12 edustalla olevaan kääntöpaikkaan. Tontti on luonnontilassa olevaa rinnemaastoa. Maununtyttärenkatu on rakentamatta.

Maununtyttärenpuisto on tällä kohdalla korkeuskäyrin +12 ja +30 välissä olevaa jyrkkää kalliomaastoa, joka putoaa välittömästi vahvistusrajan koillispuolella Wärtsilän dieseltehtaan tontille pystysuorana kalliioleikkauspintana.

14.3

Palvelut

Korppolaismäen pientaloalueen palvelutilat sijaitsevat etupäässä Stålarminkatua ympäröivillä alueilla. Mäkeä reunustavien vanhojen teollisuusalueitten uusiutuminen kerrostaloalueiksi, mikä on toteutumassa, tuo lähistölle uusia palvelukeskittyksiä.

14.4

Yhdyskuntatekninen huolto

Asuntoalueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot on rakennettu.

15

Luonnonympäristö

Korppolaismäki on nelihuippuinen, jyrkkärintainen kalliokukkula. Mäen korkein huippu (+37) sijaitsee 13. korttelin ja Aurajoen välisellä alueella. Maasto laskeutuu korttelissa sekä kadulle että korttelin kumpaakin päätä kohden.

Mäen laet ja rinteet ovat lehtipuuston verhoamat. Muutosalueen tontilla kasvaa enimmäkseen nuorta vesakkoa sekä joitakin suurempia puita, etupäässä koivuja.

16

Suojelukohteet

Turun maakuntamuseo on v. 1982 suorittanut Korppolaismäellä arkeologisen osa-alueinventoinnin. Tutkimuksessa tehtiin sekä esihistorialliselta että historialliselta ajalta periytyviä esinelöytöjä ja kartoitettiin alueelta löytyneet kiinteät rakennelmat, maavallitukset, kummut ja kiviladellat. Nämä muinaismuistolain nojalla suojellut löydöt on toisessa vireillä olevassa kaavanmuutoksessa osoitettu muinaismuistoalueiksi. Nyt laadittavana olevan muutoksen alueelta ei muinaislöytöjä ole tehty.

13. korttelin keskiosa kuuluu ns. perusparannusalueitten rakennuskiellon piiriin.

17

Ympäristön häiriötekijät

Korppolaismäen asuntoaluetta ympäröivät teollisuusalueet ovat vireilläolevilla ja osin jo vahvistuneilla kaavanmuutoksilla uusiutumassa asuinkäyttöön. Tontilla V-4-45 toimiva Wärtsilä-Diesel jatkaa kuitenkin toimintaansa alueella. Dieselmoottorien koeajo on aiheuttanut ajoittaista meluhaittaa ympäristöalueilla. Laitoksen kasvutarpeen perusteella on parhaillaan tutkittavana sen siirtyminen pois alueelta.

2

TAVOITTEET

Muutoksen tavoitteena on antaa yksityisille maanomistajille heidän anomansa mahdollisuus käyttää maataan kahden erillisen omakotitalon rakennuspaikaksi.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavanmuutoksessa mahdollistetaan väljän omakotitontin kahtiajako. Muutoksen anojat ovat pyytäneet myös omistamansa, tontista aikaisemmin puistoksi kaavoitetun alueen palauttamista tonttiin. Koska kyseinen alue on jyrkkää rinnemaastoa (kaltevuus n. 1:3,5), suunnitelmassa on pidetty parempana tarkistaa korttelin ja virkistysalueen välirajaa siten, että tontin ala tulee vastaamaan yksityisen omistamaa maa-alaa, mutta tonttimaan muoto ja maasto muodostuvat rakentamisen kannalta tarkoituksenmukaisemmiksi.

Tonttijaonmuutos hyväksytään kaavan yhteydessä. Uudet tonttinumerot ovat 19 ja 20.

32

Maanomistus

Muutos edellyttää maanvaihdon suorittamista yksityisen ja kaupungin välillä.

33

Kokonaismitoitus

Muutoksen alaisen tontin nykyinen rakennusoikeus (300 k-m^2) vastaa tonttitehokkuuslukua $e = 0,19$. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku korttelissa on $e = 0,27$. Tontin ala kasvaa muutoksessa n. 120 m^2 :ä. Rakennusoikeus on osoitettu 200 k-m^2 :ksi kummallekin muodostettavalle tontille eli yhteensä 400 k-m^2 :ksi ($e = 0,24$). Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa 30 k-m^2 :ä autosuoja- ja varastotilaa tonttia kohti; aputilat mukaan luettuina tehokkuusluku kohoaa $e = 0,27$:ään. Sallittu asuntoluku vähenee 3:sta 2:een.

34

Rakennettu ympäristö

34.21

Korttelialue

Erillispientalojen korttelialueeksi osoitetulle tonttimaalle on merkitty tonttijako ja rakennusalat kahdelle yhdenperheen talolle sekä aputiloille.

liite 4

Asuinrakennusten rakennuspaikat on valittu siten, että toinen niistä on korttelin takarajan tuntumassa korttelin vanhemmissa osissa toteutetun sijoittelumallin mukaisesti ja toinen asettuu Korppolaismäen Stålarinkadulle päin avautuvaan rinteeseen. Tämän rakennuksen suunta noudattaa samassa rinteessä alempana olevan omakotitalon suuntaa. Tonttialueen perällä, tasaisemmalla paikalla sijaitsevan rakennuksen kerrosluku on I $\frac{3}{5}$ ja sallittu julkisivukorkeus 5,5 m. Rinteeseen sijoittuvan rakennuksen kerrosluku on $\frac{3}{5}$ I $\frac{3}{5}$. Julkisivukorkeus saa tässäkin rakennuksessa olla enintään 5,5 metriä, mikä mahdollistaa kerrosalaan luettavien tilojen sijoittamisen joko kellari- tai ullakkokerrokseen, mutta ei molempiin. Rakennuksissa on käytettävä 30°:een kaksilappeista harjakattoa. Korppolaismäen laajalle näkyvien rinteiden ja alueen nykytilanteen rakennusmuotojen kirjavuuden vuoksi on kaavassa haluttu ottaa kantaa myös rakennusten julkisivumateriaaleihin. Pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää poltettua puna- tai tummaa tiiltä, joiden katsotaan parhaiten soveltuvan mäen kalliomaaston ja puiden lehvämassan valöörias-teikkoon sekä Stålarinkadun varrella olevien teollisuusrakennusten materiaaleihin.

Autosuoja- ja varastorakennukset on suunniteltu sijoitettaviksi tonttien kadunpuoleiselle sivustalle, jolloin molempien tonttien aputilat voidaan rakentaa yhteen ja rakennuksella rajata oleskelupihoja kadulle päin.

Korttelialueelle on järjestettävä 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Tonttimaan on suurimmaksi osaksi istutettava tai säilytettävä luonnontilassa.

34.23 Virkistysalue

Kaavanmuutokseen sisältyvä Maununtäytärenpuiston osa on merkitty suojeltavaksi lähivirkistysalueeksi, joka on pyrittävä säilyttämään luonnonvaraisena. Alueella sallitaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Maaperään kaajottaessa on maakuntamuseolle annettava tilaisuus arkeologisen tutkimuksen tekemiseen. Toisessa viireillä olevassa kaavassa on Maununtäytärenpuisto muilta osin varustettu vastaavin merkinnöin ja erikseen suojattu alueella olevat muinaismuistot.

35 Luonnonympäristö

Rakennuspaikkojen, tonttimaan käsittelyn sekä virkistysalueen käyttöä ohjaavissa kaavamääräyksissä on pyritty luonnonympäristön suojeluarvojen säilyttämiseen.

37

Ympäristön häiriötekijät

Maaston muoto ja kasvillisuus suojaavat Korppolaismäen asutusta jossain määrin läheisen teollisuuslaitoksen aiheuttamalta häiriöltä. Ympäristönsuojelutoimisto valvoo meluhaittaa.

4

TOTEUTTAMINEN

Tontin 13-12 omistajat ovat anoneet kaavan muuttamista käynnistääkseen rakennustyön.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä kaupungilta kunnallistekniikan täydennysrakentamista.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite

Muutosalueen osien yksityisten omistajien kaavanmuutosanomus 5.10.1992.

52

Suunnittelu

Suunnitelma on valmisteltu kaupungin kiinteistö- ja rakennusviraston kaavoitusosastolla. Ehdotuksesta on neuvoteltu anojien kanssa.

Kaupungin mittaus- ja tonttiosaston, kunnallisteknisen osaston sekä maakuntamuseon tietoja on käytetty hyväksi muutosta laadittaessa.

Lausunnot on hankittu:

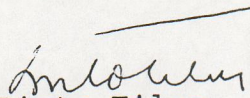
- rakennuslautakunnalta
- terveyslautakunnalta
- ympäristönsuojelulautakunnalta
- pelastustoimen lautakunnalta
- kulttuurilautakunnalta
- mittaus- ja tonttiosastolta
- kunnallistekniseltä osastolta

Muutoshankkeesta on lähetetty kirjallinen ilmoitus seuraavien tonttien haltijoille:

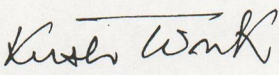
V-4-26, 27 ja 45 sekä Korppolaismäki-13-11.

Turussa 4. päivänä maaliskuuta 1994
Korjattu 17.6.1994, lausunto

Kaavoitusarkkitehti


Risto Tilus

Toimistoarkkitehti


Kirsti Wiik

LIITTEET

Tilastolomake osa 1

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta-ala ha	%	Krs-ala k-m ²	Teholuku e	Pinta-/krs-alan muutos ha +/-	k-m ² +/-
A						
AK						
AP						
AR						
AO	0,17		460	0,27	+0,01	+160
AL						
AH						
A yhteensä	0,17		460	0,27	+0,01	+160
Y						
YL						
YO						
YS						
YK						
YU						
YV						
Y yhteensä						
K						
KL						
KT						
K yhteensä						
T						
TT						
TV						
TY						
T yhteensä						
KORTTELIT YHT.	0,17	51,5	460	0,27	+0,01	+160
Kadut, tiet						
Torit, katuauk.						
LT						
LR						
LP, LPY						
Yhteensä						
VP, VL, VP/s	0,16				-0,01	
Muut virk. alueet						
Loma- ja matk.						
Eriyisalueet						
Suojelualueet						
Vesialueet						
Yhteensä	0,16	48,5			-0,01	
KOKO KAAVA-AL.	0,33	100,0	460	0,14	±0	+160
YHTEENSÄ						