

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä huhtikuuta 1995 päivättyä ja 12.12.1995 tarkistettua asemakaavakarttaa

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	63 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Korttelit:	10 ja 42	
Tontit:	4 1 ja 2	
Katu:	Aunelantie, osa	Aunelavägen, del
Virkistysalue:	Aunelanpuisto, osa Pahaniemenpuisto, osa	Aunelaparken, del Pahaniemparken, del

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Kaupunginosa:	63 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Korttelit:	10 ja 42, osat	
Virkistysalue:	Pahaniemenpuisto, osa	Pahaniemparken, del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijao: PAHANIEMI-10-5, PAHANIEMI-42-3 ja 4

Muutosalue sijaitsee kaupungin länsiosassa, etäisyys ruutukaava-alueen luoteiskulmaan on linnuntietä n. 2,2 km. liite 1

Tonttien osoitteet ovat:

10/4	Aunelantie 17
42/1	Aunelantie 18
42/2	Aunelantie 20

Muutosalueen pinta-ala on n. 1,59 ha.

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1
Seutukaava

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

11.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 13.12.1976 hyväksymässä yleiskaavassa muutosalue on varattu asuintoiminoille kuten myös vireillä olevassa yleiskaavan tarkistuksessa. Yleiskaavaehdotus 2010 on päivätty 10.3.1992 ja tarkistettu 2.5.1994.

11.3 Asemakaavat

liite 2

Asemakaavat on vahvistettu 14.5.1965 ja 10.4.1970. Aunelantien ruotsinkielinen nimi on otettu käyttöön kaupunginvaltuuston päätöksellä 3.11.1952.

Tontti Pahanieniemi/10/4 on kaavan mukaan omakotikorttelialuetta, tontti 42/2 on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja tontti 42/1 on varattu yleisille rakennuksille.

11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992; päätöstä on tarkistettu 15.2.1993.

11.5 Tonttijako- ja rekisteri

10. kortteliin on vahvistettu tonttijako 21.4.1970, 42. korttelin tonttijako on vahvistettu 15.6.1965. Kaikki muutosalueen tontit on merkitty tonttirekisteriin. Tontin 10/4 ala on 926 m², tontin 42/1 ala on 2229 m² ja tontin 42/2 ala 11265 m². Alueen muut osat ovat maarekisterissä.

11.7 Päätökset, suunnitelmat

- Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta, talo- ja tonttijaosto 28.11.1979:

N. 150 m²:n suuruisen alueen vuokraaminen Pahanienenuistosta lisäalueeksi tonttiin 10/4.
- Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta 16.2.1994:

N. 330 m²:n suuruisen alueen vuokraaminen Aunelantien katualueesta Asunto Oy Aunelankivelle lisäalueeksi tonttiin Pahanieniemi/42/2.

- Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta
26.10.1994:

Tontin Pahanieniemi/42/1 varaaminen Varsinais-Suomen YH-Rakennuttajille hintasäänneltyä asuntotuotantoa varten.

- Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta
28.12.1994:

Asemakaavanmuutosluonnoksen hyväksyminen.

11.8 Pohjakartta

Pohjakartan 1:1000 on valmistanut kaupungin mittaus- ja tonttiosasto. Kartta on tarkistettu 9.1.1995.

12 Maanomistus

Tontin 42/2 omistaa Asunto Oy Aunelankivi; muu osa muutosaluetta on kaupungin. Tontti 10/4 on vuokratuna pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

liite 3

13 Väestö

Alueella asuu n. 125 henkeä.

14 Rakennettu ympäristö

14.1 Kokonaisrakenne

Muutosalueen pääosa kuuluu 1960 -luvun jälkipuoliskolla rakennettuun Vienolan kerrostaloalueeseen, joka sijaitsee Raisionjoen itärannalla olevan selvärajaisen mäkimuodon laella. Mäen etelä- ja länsirinteillä on sotien jälkeen rakentunutta omakotiasutusta.

14.2 Maankäyttö

Aunelantie on Suikkilantieltä Vienolan asuntoalueelle johtava tulotie. Katu jalkakäytävineen on valmiiksi rakennettu.

Tontille 42/2 on v. 1970 valmistunut kaksi kolmekerroksista asuinkerrostaloa, joissa on maanpäällinen kellarikerros. Rakennuksissa on yhteensä 78 asuntoa (1-3 h + k). Rakennettu kerrosala on n. 4980 m². Talot ovat betonielementtirakenteisia ja niissä on loiva harjakatto. Aunelantien puoleinen tontinosa on varattu etupäässä pysäköintiin, rakennusten pohjoispuolella oleva alue on pääasiassa luonnonvaraista kalliorinnettä.

Tontti 42/1 on rakentamatonta kalliomaastoa.

Muutosalueen omakotitontille on v. -53 valmistunut puurakenteinen, harjakattoinen yhden perheen talo; rakennuksen kerrosala on n. 125 m². Tontilla on myös kevytrakenteinen autosuoja.

14.3 Palvelut

Vienolan asukkaiden lähipalvelutilat sijaitsevat etupäässä viereisillä Jyrkkälän ja Härkämäen asuntoalueilla; oman asuntoalueen liiketilat ovat tyhjillään ja alueella on tällä hetkellä toiminnassa ainoastaan seurakuntakoti.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostot on toteutettu. liite 4

15 Luonnonympäristö

Vienolan mäen korkeimmat huiput kohoavat Raisionjoen ja Pohjoissalmen rantatasanteilta n. 30-40 metrin korkeuteen. Mäellä kasvaa mäntyvoittoista sekametsää. Peruskallio on monin paikoin näkyvissä rikasmuotoisella mäkialueella.

2 TAVOITTEET

Kaavanmuutoksella pyritään mahdollistamaan kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan kaupungin asuntotuotantoon liittyvän päätöksen toimeenpääntäminen (tontti 42/1). Samalla on tehty kaavaan korjauksia, jotka mahdollistavat muutosalueen tonttien rajantarkistuksia niiltä osin, kuin se on osoittautunut aiheelliseksi (tontit 10/4 ja 42/2).

3 ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31 Yleisperustelu ja -kuvaus

Turun kaupunki on viime vuosina inventoinut asuntotuotantoa varten joukon asuntoalueilla sijaitsevia yleisten rakennusten korttelialueita, jotka ovat maankäyttömääritykseltään vanhentuneita ja jääneet rakentamatta. Tontti Pahanieniemi/42/1 kuuluu tähän tarpeettomaksi osoittautuneiden yleisten rakennusten varauskohteiden ryhmään. Tontti on päätetty luovuttaa rivitalorakentamiseen ja kaavaa on tämän vuoksi tarkistettava. Samalla on tontin rajoja vähäisessä määrin tarkistettu muuttuvan käyttötarcoituksen vaatimuksia vastaavasti.

Sekä tontin 10/4 että 42/2 haltijoille on heidän anomuksestaan vuokrattu tontteihin rajoittuvia katu- ja virkistysalueen osia. Vuokrausanomukset perustuvat tonttien maastovaikeuksiin, jotka haittaavat tontilleajon ja pysäköinnin järjestämistä. Vuokra-alueiden liittäminen vakinaisesti tontteihin mahdollistaa vuokrasopimusten ja maanomistuksen selkiinnyttämisen.

Kaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään kaikille tonteille tonttijaon muutokset.

32 Maanomistus

Kaupunki luovuttaa tontin 42/1 asuntorakentamiseen. Tontin 42/2 omistaja joutuu lunastamaan tonttiin kaavanmuutoksessa liitettävän alueen. Tontin 10/4 vuokrasopimusta tarkistetaan tontin pinta-alan muutosta vastaavasti.

33 Kokonaismitoitus

Kerrostalokorttelialueen pinta-ala lisääntyy muutoksessa n. 0,08 ha, rakennusoikeus säilyy 5000 k-m²:nä. Rivitalokorttelialueeksi muutettavan Y-korttelialueen alaa kasvatetaan n. 0,05 ha liittämällä siihen ympäröivää puistoaluetta. AR-korttelialueen rakennusoikeus määrittyy tehokkuusluvulla $e = 0,25$ n. 670 k-m²:ksi, mikä vastaa tontin 42/1 nykyistä rakennusoikeutta. Alueelle voidaan rakentaa seitsemän asuntoa. Omakotitontin ja virkistysalueen välirajan tarkistus lisää tontin alaa n. 55 m²:llä. Tontin rakennusoikeus on säilytetty ennallaan (180 k-m²/2 ah).

34 Rakennettu ympäristö

liite 5

34.21 Korttelialueet

AK-korttelialueen rakennusaloja on tarkistettu toteutusta vastaavasti, kerrosluku on muutettu kolmeksi; kellarikerroksesta 1/4 saa käyttää kerrosalaan luettaviksi tiloiksi. Tontin pohjoisosan puuston peittämä kallioinen rinne on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi, rakennusten pohjoispuolelle on varattu aluetta pihatoimintoja varten ja niiden eteläpuolinen, katuun rajoittuva piha on osoitettu pysäköintiin. Pysäköintialueelle saa rakentaa autokatoksia. Autopaikkoja on järjestettävä 1 ap/ah. Tontilla oleva komea luonnonkivi on kaavassa merkitty säilytettäväksi.

AR-korttelialueelle on osoitettu rakennusala, jolle kaavassa sallitut 7 rivitaloasuntoa voidaan sijoittaa. Rakennuksen kerrosluku saa olla kaksi, minkä lisäksi julkisivun korkeus on rajattu enintään 6,5 metriksi. Autopaikat (1,5 ap/ah) on sijoitettava korttelialueen kadunpuoleiseen osaan, joka on maastoltaan rakennusalaa alempana. Pysäköintialueelle sallitaan rakentaa autokatoksia. Rakennusalaan reunoistuvat tontinosat on istutettava tai säilytettävä luonnonvaraisina.

AO-korttelialueella on sekä asuin- että talousrakennuksen rakennusala tarkistettu siten, että ne paremmin vastaavat tontin maasto-olosuhteita. Sallittu kerrosala, kerrosluku I 3/5 sekä julkisivukorkeus 6 metriä on säilytetty ennallaan. Autopaikkoja on osoitettava 2 ap/ah.

34.22 Katualueet

Aunelantien katualue kaventuu 42. korttelin kohdalla. Vireillä on yleiskaavasuunnitelmiin perustuvan kaavanmuutoksen laatiminen, jolla rakentamattomasta teollisuuskorttelista Pahanieniemi-2 on tarkoitus kehittää asumisen täydennysrakentamisaluetta. Tämän kaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan Aunelantien jatkeen yksityiskohtainen sijainti.

34.23 Virkistysalueet

Virkistysalueiden pinta-ala pienenee muutoksessa korttelirajojen tarkistuksen seurauksena n. 500 m²:llä. Muutokset ovat tarpeen asutopihojen soveltamiseksi maaston muotoihin.

34.3 Palvelut

Muutoksesta aiheutuva vähäinen asuntomäärän lisäys ei aiheuta painetta alueen palvelutarjonnan kasvattamiseen.

34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Verkostojen lisärakentamiseen ei synny tarvetta.

35 Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksessa suoritettavat korttelirajojen ja rakennusalojen tarkistukset perustuvat etupäässä maaston ominaisuuksien parempaan huomioonottamiseen alueen rakentamisessa. Korttelialueille on myös osoitettu luonnontilaisina säilytettäviä alueita.

Luonnonmuistomerkkinä on lisäksi turvattu tontilla 42/2 olevan ison kiven säilyminen. Kivi on tarkoitettu rauhoittaa luonnonsuojelulain suomin keinoin.

4

TOTEUTTAMINEN

41

Rakentamisaikataulu

Tontti Pahanieniemi/42/1 on varattu vuoden 1997 loppuun asti myytäväksi aravalainsäädännön mukaiseen tuotantoon.

42

Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Muutoksen toteuttaminen edellyttää kaupungilta ainoastaan kiinteistönmuodostustoimenpiteitä.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite

Muutos on tehty kaupungin aloitteena, joka osittain perustuu alueen tonttien haltijoiden anomuksiin.

52

Suunnittelu

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on 28.12.1994 hyväksynyt alueelle laaditun asemakaavanmuutosluonnoksen.

Suunnitelma on valmisteltu kaupungin kaavoitusosastolla. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä kaupungin mittaus- ja tonttiosaston ja tontin 42/1 varaajan kanssa.

Rakennusasetuksen edellyttämät lausunnot on hankittu rakennus-, terveys-, pelastustoimen ja ympäristönsuojelulautakunnalta. Myös kaupungin mittaus- ja tonttiosastolta ja kunnallistekniseltä osastolta on pyydetty suunnitelmasta lausunto.

Muutoksesta on ilmoitettu alueen tonttien Pahanieniemi/10/4 ja 42/2 haltijoille sekä naapuritonttien Pahanieniemi/10/3 ja 26/14 haltijoille.

Turussa 7. päivänä huhtikuuta 1995
Tarkistettu 12.12.1995

Va. kaavoitusarkkitehti

Markku Toivonen

Va. II apul. asemakaava-arkkitehti

Kirsti Wiik

LIITTEET

tilastotiedot 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	1,21	76,1	5000	0,41	+0,08	+/-0
AP						
AR	0,27	17,0	670	0,25	+0,27	+670
AO	0,10	6,3	180	0,18	+0,01	+/-0
AL						
AH						
A yhteensä	1,58	99,4	5850	0,37	+0,36	+670
Y					-0,22	-670
YL						
YO						
YS						
YK						
YU						
YV						
Y yhteensä					-0,22	-670
K						
KL						
KT						
K yhteensä						
T						
TT						
TV						
TY						
T yhteensä						
KORTTELIT YHT.	1,58	99,4	5850	0,37	+0,14	+/-0
Kadut,tiet					-0,08	
Torit,katuauk.						
LT						
LR						
LP,LPY						
Yhteensä					-0,08	
VP,VL,VK	0,01				-0,06	
Muut virk. alueet						
Loma-ja matk.						
Erityisalueet						
Suojelualueet						
Vesialueet						
Yhteensä	0,01	0,6			-0,06	
KOKO KAAVA-AL.	1,59	100,0	5850	0,37	+/-0	+/-0
YHTEENSÄ						