

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä lokakuuta 2006 päivättyä ja 21.12.2006 muutettua asemakaavakarttaa. **"Saapasvainio" (26/2006)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	2	2
Tontti:	2	2

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: Moikoinen-2.-6 ja 7.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 26/2006
 Diarionumero: 6294-2006
 Kaavan nimi: Saapasvainio
 Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 3.10.2006.
 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 Moikoisten kaupunginosaan. Alue sijaitsee vajaan 5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta etelälounaaseen.

Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa Moikoinen-2. korttelin tontit 4 ja 5, idässä Saapaskallio-niminen katualue, etelässä Moikoinen-2. korttelin tontti 3 sekä lännessä Honkaistentie.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,1279 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 30.10.2006, muutettu 21.12.2006.
2. Tilastolomake 30.10.2006, muutettu 21.12.2006.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.9.2006.

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Honkaistentien ja Saapaskallio-nimisen kadun väliin sijoittuvan omakotikorttelin keskellä. Honkaistentien puoleiselle osalle tonttia on vuonna 1959 valmistunut omakotitalo. Vaakalaudoitettu rakennus on nykyisin vihertäväksi maalattu. Tontilla asuinrakennuksen kaakkoiskulman tuntumassa on myös pieni leikkimökki. Honkaistentien läheisyydessä tontin luoteiskulmassa on vuonna 1947 valmistunut vajaan 20 m²:n suuruinen nykyisin huonokuntoinen talousrakennus. Pysty-laudoitettu rakennus on vihreäksi maalattu. Tontti on puutarhamaisesti istutettu. Pihalla kasvaa mm. muutamia suurehkoja havu- ja lehtipuita, pensaita sekä erilaisia kukkaistutuksia.

Tontin itä-, etelä- ja länsirajoille on istutettu pensasaita.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu useiden vuosikymmenien aikana rakennetuista omakotitaloista. Rakennuksista vanhimmat ovat peräisin 1920-luvun alusta, uusimmat vuodelta 2005. Tonttien pihalueet ovat istutettuja.

Tekninen huolto

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

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Liikenne

Honkaistentie on Moikoisten kaupunginosan itäpuolta kiertävä kokoojatie. Ajo alueen voimassa olevan asemakaavan mukaisille Honkaistentiehen rajoittuville nykyisille tonteille tapahtuu Honkaistentieltä.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Suunnittelualan lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, johon asemakaavanmuutosalueen pohjoispuoliselle osalle on merkitty pääviheryhteyden reitti. Osa aluetta on varustettu merkinnällä ”virikystykseen tarkoitettu alueen osa.”

Osayleiskaava

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa kaavanmuutosalue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 10.5.1955 vahvistetussa asemakaavassa Moikoinen-2. korttelin tontti 2 on omakotirakennusten korttelialuetta.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Moikoinen-2.-2 on 2.6.1955 hyväksytyn tonttijaon 853-51:1 mukainen tontti. Tontti on 13.11.1958 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1279 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 16.10.2006.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Leila ja Orvo Reivosen/Hannu Vainion 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-Kakskerta aluekumppanuus.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Vesilaitos.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 3.10.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan on **Turku Energia Sähköverkot Oy** esittänyt, että Honkaistentiellä asemakaavanmuutosalueen kohdalla on 20 kV:n avojohto, jolle tulee asemakaavakarttaan merkitä johtorasitealue. Sähkönjakelun ilmajohtorasitealueen tulee olla leveydeltään 5 m johtokadun keskiviivasta.

Asemakaavatoimisto:

Turku Energian lausunnossa mainittu 20 kV ilmajohto on huomioitu asemakaavanmuutosehdotuksessa ja johdolle on merkitty lausunnon liitteessä esitetty johtorasitealue, 5 m johtokadun keskiviivasta.

Lausunnot:

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

Lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Lausuntokierroksen jälkeen asemakaavatoimisto on muuttanut asemakaavaa tontin 7 monipuolisemman rakennussuunnittelun mahdollistamiseksi.

Karttaosaa on muutettu seuraavasti:

Rakennusala on muutettu yhtäjaksoiseksi. Rakennusalan kapeampi osa on merkitty 6 metrin levyiseksi aiemman 4 metrin sijasta. Rakennusalan etäisyyttä on hieman kasvatettu tontin 6 rajasta, muutoksen jälkeen etäisyys on n. 4 metriä.

Kerrosluvuksi on merkitty $lu^{1/2}$ aiemman I (t) ja $lu^{1/2}$ sijasta. Rakennusoikeus on määrällisesti säilytetty ennallaan, rakennusoikeudeksi on merkitty 220 m² aiemman 180 m² + 40 m² sijasta.

Määräysosaa on muutettu seuraavasti:

AO-1 määräyksessä on sana harjakattoisia muutettu sanaksi satulakattoisia. Kaavaan on myös lisätty seuraava merkintä ja määräys $lu^{1/2}$ "Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun kadun puolella."

Lisäksi määräyksessä "Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni" on sana rakennus muutettu sanaksi asuinrakennus.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin 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.

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 0,1278 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen omakotitontti Moikoinen-2.-2 jaetaan kahdeksi omakotitontiksi 6 ja 7. Uuden tontin 6 pinta-ala on 678 m²:ä ja 7 pinta-ala on 600 m²:ä.

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

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

Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään lu^{1/2} ja lu^{1/2}, talousrakennusten I.

Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m, talousraken- nusten 3.5 m.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee olla 30- 35°, talousrakennusten 30°.

Rakennusten harjansuuntaa osoittava viiva on merkitty rakennusalalle.

Tontin Moikoinen-2.-2 nykyinen rakennusoikeus on 192 m²:ä + 40 m²:ä, yh- teensä 232 m²:ä.

Muutoksella muodostuvan tontin 6 rakennusoikeus on 180 m²:ä + 40 m²:ä ja tontin 7 rakennusoikeus 220 m²:ä yhteensä 440 m²:ä. Rakennusoikeuden li- säys muutosalueella on yhteensä 208 m²:ä.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n 20 kV:n ilmajohto on vedetty kulkemaan vinosti Honkaistentien yli tontin 6 kohdalla. Asemakaavanmuutoskarttaan on em. seikasta johtuen tontin luoteisnurkkaan merkitty kiilamainen, johtokadun keskiviivasta lukien 5 m levyinen johtoalue ja asemakaavamääräys: "Johtoa varten varattu alueen osa".

Muutoksessa nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on raken- nettava kiinni.

Muutosalueen tonteilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Ajo tontille 6 merkitään tapahtuvaksi Honkaistentieltä ja tontille 7 Saapaskalio-nimiseltä kadulta. Ajo alueen nykyisillekin Honkaistentiehen rajoittuville tonteille on Honkaistentieltä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Muutoksella alueelle muodostuu yksi uusi omakotitontti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 30. päivänä lokakuuta 2006
Muutettu 21.12.2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1