

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä lokakuuta 2007 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Kasukkakuja" (26/2007)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

**Asemakaavanmuutos koskee:**

|               |                |               |
|---------------|----------------|---------------|
| Kaupunginosa: | 058 PAPINSAARI | 058 PRÄSTHOLM |
| Kortteli:     | 8              | 8             |
| Tontti:       | 7              | 7             |

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 26/2007

Diarionumero: 6443-2007

Kaavan nimi: Kasukkakuja

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Maj-Britt Kyllönen

(sähköposti: maj-britt.kyllonen@turku.fi).

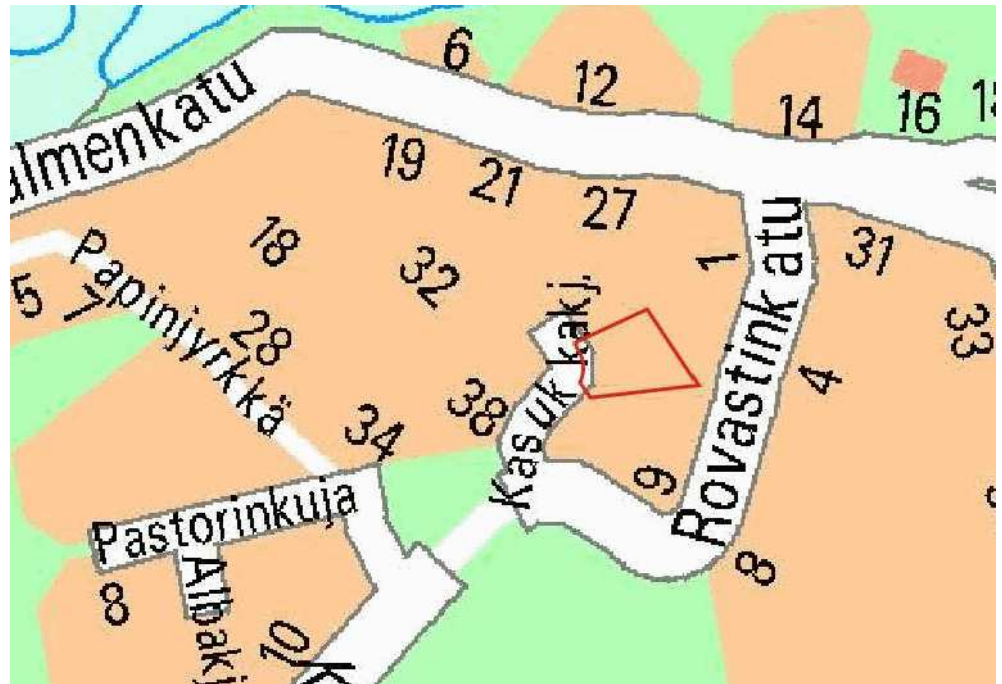
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 3.9.2007.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Papinsaaren kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 9 kilometrin etäisyydellä kauppatorilta etelään.

Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa Koivukallio-niminen tila, idässä korttelin 8 tontit 1, 3 ja 26, etelässä tontit 4 ja 6 sekä lännessä Kasukkakuja.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1527 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinrakennuksen rakentaminen tontille korottamalla rakennusoikeutta.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.10.2007.
2. Tilastolomake 15.10.2007.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.9.2007.

## 2 TIIVISTELMÄ

Tontin omistajat Heidi ja Jussi Koskela ovat anoneet kaavamuutosta, jolla voimassa olevassa kaavassa oleva rakennusoikeuden nosto mahdollistaa kahden pientalon rakentamisen tontille.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Kasukkakujan itäpuolella pientaloalueen keskellä. Tontilla on punaiseksi maalattu vapaa-ajan rakennuksena käytetty rakennus ja vaja. Tontilla on havupuita.

#### Rakennettu ympäristö

Kasukkakujan tontteja ei ole vielä rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, vaan alueella on 1950-luvulla rakennettuja vapaa-ajan rakennuksia. Korttelin 8 Rovastin- ja Papinsalmenkadun puoleiset tontit on pääosin rakennettu vuosien 2004 – 2007 aikana. Rakennukset ovat harjakattoisia omakotitaloja.

## Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälä ja nuorisotilat löytyvät tällä hetkellä Moikoisista, kirjasto Kukolasta. Ala-asteen koulut ja julkiset päiväkodit sijaitsevat Moikoisissa, Kukolassa ja Haarlassa. Hirvensalon saarella ei ole yläasteen koulua eikä terveysasemaa. Haarlaan 28.6.2003 vahvistuneeseen 'Maunulan' asemakaavaan on varattu korttelialueita liiketoiminnalle ja palveluasunnoille oheistoimintoihin.

## Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat katualueilla, mm. päävesijohto, runkoviemäri, sähköjohdot ja -kaapelit.

## Liikenne

Turun paikallisliikenteen linjan 54, välillä Kauppatori- Papinsaari, päätepysäkki on Papinsaarenkadulla, jonne suunnittelualueelta on matkaa noin 800 metriä.

## Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 tontti Papinsaari 8.-7 on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

### Asemakaavat

Muutosalueen tontilla 8.-7 on voimassa 26.2.1998 vahvistunut asemakaava (6/1987). Siinä tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jolle on osoitettu erillinen venevalkaman korttelialue LV-2. Tontin koko on 1527 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

### Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

### Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Papinsaari-8.-7 on 15.1.2001 hyväksytyn tonttijaon 853-58:16 mukainen tontti.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 4.9.2007.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajien Heidi ja Jussi Koskelan anomukseen, jossa pyydetään rakennusoikeuden korotusta, joka mahdollistaisi kahden asuinrakennuksen rakentamisen tontille.

Kaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavana ja muutoksen luonteen vuoksi laaditaan vain yksi vaihtoehto.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Aluekumppanuuden tuki/Hirvensalo-Kakskerta, Hirvensalon omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

#### Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 3.9.2007.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn asemakaavanmuutos-hankkeeseen on saatu 3 mielipidettä.

**Turku Energia** ilmoittaa, ettei sillä ole huomautettavaa.

**Ympäristönsuojelutoimisto** ilmoittaa, ettei kaava-alueelta löydy pilaantuneita maa-alueita.

**Lisäksi ympäristönsuojelutoimistolta** on tullut lepakkoja koskeva lausunto:

”Tontti on keskellä aluetta, jota rakennetaan vilkkaasti. Alueen luonnonmaiseman muuttuminen melko tiiviiksi asuinalueeksi on päätetty aiemman kaavoituksen yhteydessä. Koko alueella ja melko varmasti tälläkin tontilla on

esiintynyt luontodirektiivin tiukan suojelun lepakkoja, mutta levähdys- ja lisääntymispaikkoja ei ole ympäristönsuojelutoimiston tiedossa.

Jos tontin vanhoissa rakennuksissa on lepakkoylehdyskuntia, rakennusten purkaminen tai muu lepakkojen elinolosuhteita heikentävä muutos vaatii Lounais-Suomen ympäristökeskuksen luvan. Tilanne on tämä kaavamääräyksistä huolimatta, mutta jos tontilla on esimerkiksi vanha kellari, lepakkojen esiintyminen olisi hyvä selvittää. Tämän kesän viimeiset soveliaat selvitysaikat ovat käsillä, joten lepakkoasiantuntijaan pitää ottaa yhteyttä hetimiten, jos selvitys nähdään tarpeelliseksi.”

#### **Asemakaavatoimisto:**

Kaavanmuutosalueen ympäristö on lähes kokonaan rakennettu tai rakenteilla ja kallioinen maasto on murskattu ja tasoitettu rakentamisen yhteydessä. Alueen luonnonmaisema on jo muuttunut eikä kaavanmuutosalueen tontilla ole kellaria.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa kahden erillispientalon rakentaminen tontille.

## **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.

# **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

## **5.1 Kaavan rakenne**

Muutosalueen pinta-ala on 0,1527 ha.

Asemakaavanmuutoksella erillispientalojen tontin Papinsaari-8.-7 rakennusoikeus korotetaan 350 k-m<sup>2</sup>:iin ja lisäksi tontille saa sijoittaa 60 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

Tontin Papinsaari-8.-7 nykyinen rakennusoikeus on 200 m<sup>2</sup>:ä. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 210 m<sup>2</sup>:ä.

Asemakaavanmuutoksessa alue säilyy erillispientalojen korttelialueena, AO-2, jolle on osoitettu erillinen venevalkaman korttelialue LV-2. Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään II ja talousrakennuksille I. Asuinrakennusten rakennusoikeudeksi merkitään 350 m<sup>2</sup>:ä ja talousrakennuksille 60 m<sup>2</sup>:ä. Rakennusten tulee olla satula- tai pulpettikattoisia.

Muutosalueen tontilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 15. päivänä lokakuuta 2007

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Maj-Britt Kyllönen

### LIITTEET

Tilastolomake osa 1