

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä syyskuuta 2010 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Kielomäki" (24/2010)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 24/2010
Diarionumero: 6465-2010
Kaavan nimi: Kielomäki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	047 KATARIINA	KATARINA
Kortteli:	15	15
Tontti:	5	5
Virkistysalue:	Kurjenpolvenpuisto osa	Geraniumsparken del

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	047 KATARIINA	KATARINA
Kortteli:	15 osa	15 del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttija-ko/ tonttijaonmuutos: KATARIINA-15.- 8 ja 9.

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 30.8.2010. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen (sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Katariinan kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta etelään.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa ja idässä Katariina 15. korttelin tonttiin 6, etelässä Kurjenpolvenpuistoon sekä lännessä Kielokujaan.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,2129 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella tonttiin Katariina-15.-5 liitetään pieni osa Kurjenpolvenpuistoa. Alueesta muodostetaan kaksi pientalotonttia. Tonttiin liitettävä kaupungin omistama 115 m²:n suuruinen osa Kurjenpolvenpuistoa on puistoalueena tarpeeton.

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi pientalon rakennuspaikka.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 29.9.2010
2. Tilastolomake 29.9.2010

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella tonttiin liitetään pieni osa Kurjenpolvenpuistoa. Alueesta muodostetaan kaksi pientalotonttia. Tonttiin liitettävä Kurjenpolvenpuiston osa on puistoalueena tarpeeton.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Eteläkaaren ja Kaarinan kaupungin rajan välisellä Katariinan pientaloalueella.

Tontin 5 maasto laskee pohjois-eteläsuuntaisesti tontin etelärajalle noin 6 metriä. Tontilla sijaitsee vuonna 1964 valmistuneen asuinrakennuksen lisäksi lato, grillikatot ja pienehkö kasvihuone. Grillikatoksen läheisyydessä on uima-allas. Tontilla on runsaasti puustoa. Pääosa puustosta on lehtipuita, joista osa on harvinaisia meidän oloissamme.

Kurjenpolvenpuiston maasto laskee loivasti pohjoisesta etelään. Puistoalue on nykyisin rakentamatonta heinikkoa.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapurustossa on muutamia omakotitaloja, rivi- ja kerrostaloja.

Omakotitalot ovat valmistuneet 1900-luvun eri vuosikymmenien aikana sekä vuosina 2005, 2006 ja 2008. Vanhin asuinrakennuksista on peräisin 1920-luvulta. Rivitalot ovat valmistuneet vuosien 1998, 2000 ja 2001 aikana, pääosa on valmistunut vuonna 1998. Kerrostalot ovat valmistuneet vuosien 1999, 2000 ja 2004 aikana. Turun seudun vammaisten asuntotukiyhdistys ry:n omistama vuonna 1997 valmistunut Katariinakoti sijaitsee alueen itä-laidalla.

Naapurustossa asemakaavanmuutosalueen länsipuolella sijaitsee Turun asuntomessualue. Alueen rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1988.

Tekninen huolto

Kielokujan läheisyydessä tontin länsilaidalla sijaitsee eri omistajatahojen kaapeleita.

Tontin pohjoisosaan on perustettu lämpöjohtorasite, rasitealueella sijaitsee lämpöjohto. Tontin kaakkoiskulmaan on perustettu vesi- ja viemärijohtorasite.

Muilta osin teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla alueilla.

Nykyisen tontin laidalla ladon pohjoispuolella on vanha rasitetie. Rasitetien leveys tontilla on enimmillään noin 1 metri. Rasitetie lienee tarpeeton sillä sen pohjoispuolelle on kaavoitettu noin 5 metrin levyinen jalankulku- ja pyörätie, jolla tontille ajo on sallittu.

Maanomistus

Tontti Katariina-15.-5 on yksityisomistuksessa, puistoalue on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 muutosalue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 14/1991 on vahvistettu 9.1.1995. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään, AP sekä lähivirkistysalueeksi, VL.

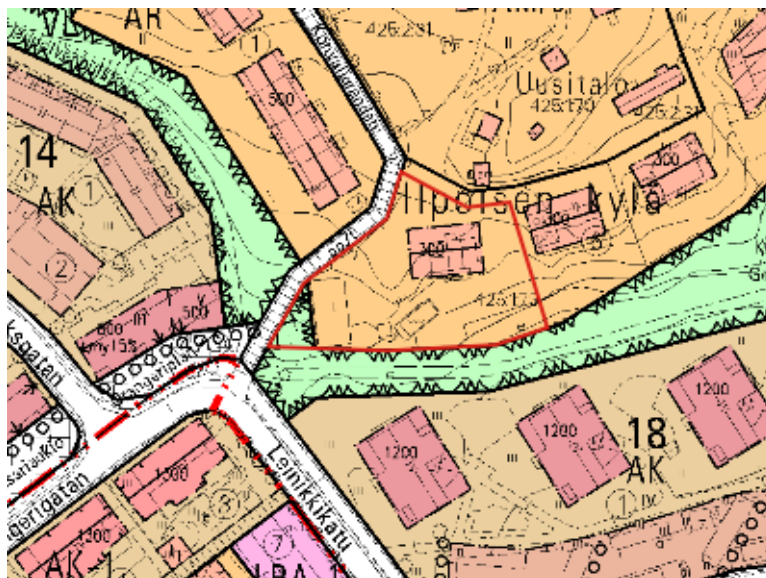
Tontin Katariina-15.-5 nykyisessä asemakaavassa rakennusala on osoitettu pääosiltaan tontilla sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen kohdalle. Rakennusala on nykyisen rakennuksen pohja-alaa laajempi. Tontin nykyinen asuinrakennus ylittää rakennusalan eteläreunan enimmillään 1,5 - 2 metrillä. Kaavassa tontin kerrosluvuksi on merkitty II ja rakennusoikeudeksi 300 m². Lisäksi kaavassa on määrätty rakennuksen harjansuunta.

AP-korttelialueella on osoitettava 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta suojaistutuksilla tai autokatoksella.

Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuntoa kohden. Kullekin pihan tasoon liittyvälle asunnolle on järjestettävä näkösuojattu ulko-oleskelutila. Jätesäilöt ja tomutuspaikat on erotettava muusta piha-alueesta suojaistutuksilla tai aidoilla.

AP-korttelialueilla ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta.

ote ajantasa-asemakaavasta



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Katariina-15.-5 on 1.12.2003 hyväksytyn tonttijaon 853-47:30 mukainen tontti. Tonttijaon mukaan tontin pinta-ala on 2014 m². Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Virkistysalue on 10.11.1994 merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 23.9.2010.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin Katariina-15.-5 (tilan Uusitalo 853:425:1:79) omistajien anomukseen, jossa tontti anotaan jaettavaksi kahdeksi tontiksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Meripuistoseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Ispoisten Omakotiyhdistys ry, Ilpoisten-Peltolan Pientalot ry, Koivula-Hariton Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun Luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelu- ja liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus.

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 30.8.2010 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 30.8.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä) ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut mielipiteitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on nykyisen tontin kaavoittamisen/jakaminen kahdeksi erilliseksi tontiksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassaolevan kaavan mukaista 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 0,2129 ha.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään asuinpientalojen korttelialueeksi, **AP-1**.

AP-1 = Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialueella rakennusten tulee olla satulakattoisia. Korttelialueella ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta. Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 8 ja 9. Tontin 8 pinta-ala on 1475 m² ja tontin 9 pinta-ala on 654 m², yhteensä 2129 m².

Rakennusten kerrosluvuksi tontilla 8 merkitään II ja 1½ tontilla 9.

Muutoksella muodostuvan tontin 8 rakennusalalle merkitään rakennusoikeudeksi 300 m² ja tontin 9 rakennusalalle merkitään rakennusoikeudeksi 250 m². Muutoksella tonttien rakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 550 m².

Tontin Katariina-15.-5 nykyinen rakennusoikeus on 300 m².

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 250 m².

Nykyisellä tontilla sijaitsee eri tahojen omistamia johtoja, joita ei enää tässä kaavanmuutoksessa katsota tarpeelliseksi varustaa ”johtoalue” merkinnällä eikä asemakaavamääräyksellä ”johtoa varten varattu alueen osa”. Näille johdoille on jo aiemmin perustettu asianmukaiset rasitteet. Tontin pohjois-osaan on perustettu lämpöjohtorasite, rasitealueella sijaitsee lämpöjohto. Tontin kaakkoiskulmaan on perustettu vesi- ja viemärijohtorasite.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi yksi uusi pientalon rakennuspaikka.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 29. päivänä syyskuuta 2010

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1