

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä joulukuuta 2005 päivättyä asemakaavakarttaa. ”*Tammikankare*” (35/2005)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	7	7
Tontti:	17	17

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijaonmuutos: Teräsrautela-7.-23 ja 24.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 35/2005

Diarionumero: 6926-2005

Kaavan nimi: Tammikankare

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 14.10.2005.

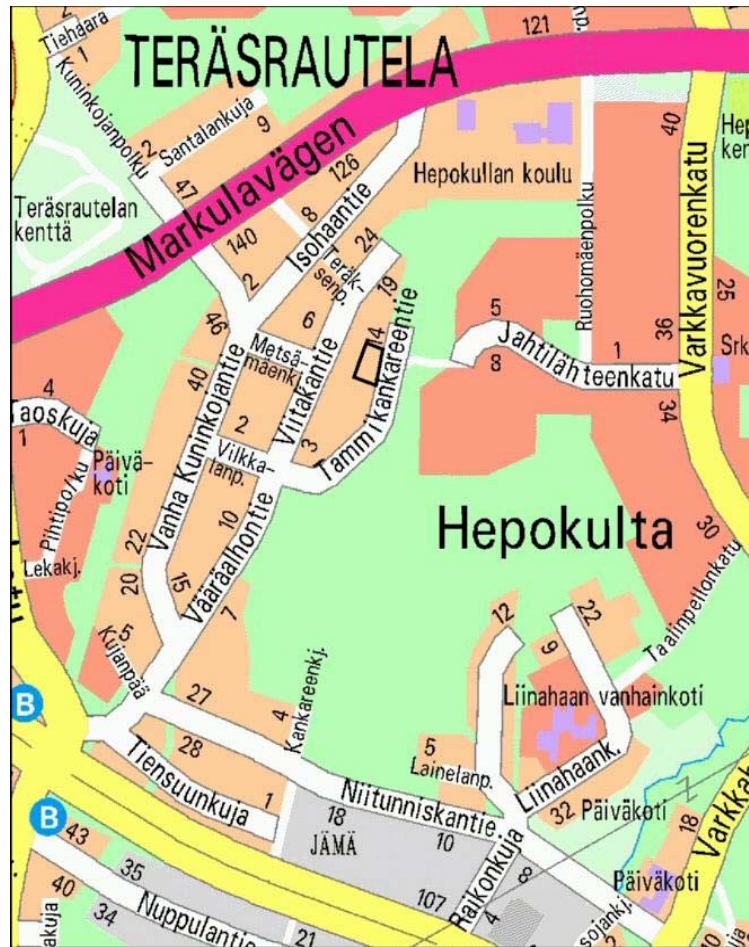
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Teräsrautelan kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 3,5 kilometrin etäisyydellä Kaupatorilta luoteeseen. Kaava-alueita rajaavat pohjoisessa Teräsrautela-7. korttelin tontti 3, idässä Tammikankareentie, etelässä korttelin 7 tontti 18 ja lännessä korttelin 7 tontit 12-14.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,1604 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 16.12.2005.
2. Tilastolomake 16.12.2005.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.10.2005.

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueella sijaitsee 1940-luvun alkupuolella valmistunut puurakenteinen omakotitalo sekä talousrakennus. Rakennukset ovat harjakattoisia. Asuinrakennus on kooltaan runsaan 100 m²:n suuruinen ja talousrakennus runsaan 30 m²:n suuruinen. Asuinrakennus on puolitoistakerroksinen. Piha-alueella kasvaa lehti- ja havupuita sekä erilaisia puutarhakasveja.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin useiden eri vuosikymmenien aikana rakennetuista pientaloista. Tonttien piha-alueet ovat istutettuja. Tammikankareentien itäpuolella on havupuuvaltainen puistoalue. Puiston itäpuolella sijaitsee kerrostaloalue, Hepokullan asuntoalue.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla. Tontille Teräsrautela-7.-17 pohjoisrajan läheisyyteen on perustettu vesi- ja viemärijohtorasite. Rasitealue on edelleen tarpeellinen ja käytössä.

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaava

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä 1994 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten (A).

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaava

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

Suunnittelualueen pohjois-, etelä- ja länsipuolelle on merkitty pientalovaltaista asuntoaluetta, osalle aluetta on merkitty virkistykseen tarkoitettu alueen osa. Alueen länsipuolelle on merkitty kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 14.11.1967 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on omakotirakennusten korttelialuetta. Tontin pohjoislaidalle on kaavaan merkitty johtoja varten vapaana pidettävä alueen osa.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 § 45.

Kaupunginhallitus on päättänyt 22.4.2002 § 458, että rakennusjärjestys tulee voimaan 1.6.2002 alkaen.

Tonttijako- ja rekisteri

Teräsrautela-7.-17 on 21.11.1967 hyväksytyn tonttijaon 853-76:35 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.6.1969. Tontin pinta-ala on 1604 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 5.10.2005.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Kari Lempisen 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, Teräsrautelan Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 14.10.2005.

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 arviointisuunnitelmasta on jätetty kaksi kirjallista mielipidettä. Toinen mielipide on Teräsrautelan Omakotiyhdistyksen 9.11.2005 päivätty ja toinen 13.11.2005 päivätty ilmeisesti yksityishenkilön, joka haluaa pysyä tuntemattomana, koska mielipidekaavakkeesta puuttuu nimen selvennys sekä osoite ja allekirjoitus on myös epäselvä.

Mielipide 1:

”Teräsrautelan Omakotiyhdistyksen hallitus käsitteli kokouksessaan 1.11.2005 asian ja esitämme päätöksenämme seuraavaa:

Ko. tontti on liian pieni jaettavaksi kahdeksi erilliseksi tontiksi. Mahdollisen tonttijaon jälkeen rakennettavat erilliset talot rakennetaan nykykäytännön ja talokoon mukaan todennäköisesti täyttämään tontit. Tästä seuraa, että talot näyttävät maisemallisesti suurilta verrattuna ympäristön rakennuskantaan. Vastustamme tontin jakoa.”

Mielipide 2:

”Mielestämme ko. tontin jako kahteen synnyttäisi kaksi nykyaikaiseen omakotirakentamiseen liian ahdasta tonttia. Niille mahdollisesti rakennettavat uudet massiiviset talot rikkoisivat nykyisen olevan ympäristön ja maiseman.”

Asemakaavatoimisto:

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.4.1983 koskien tonttien minimikokoa seuraavaa:

”Uusia omakotitontteja kaavoitettaessa tonttien minimikoon tulee olla noin 800 m²:ä. Tätä pienempi tonttikoko voidaan hyväksyä vain, mikäli tontti välittömästi liittyy puistoalueeseen, joka lisää väljyyttä, tai muusta erityisen painavasta syystä.”

Nykyisin uusien tonttien koot ovat useimmiten 600 m²-800 m².

Nykyisin pienikokoisten tonttien kysyntä on suurempi kuin isokokoisten tonttien.

Edellä esitetyn lisäksi tontin koon muodostumiseen vaikuttavat mm. ilman-suunta, paikka/maasto, rakennustapa ja rakennusoikeuden määrä.

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 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

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen kortteli-alueeksi.

Muutosalueelle kerrosluvuksi merkitään nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti $Iu^3/5$.

Muutoksessa nykyinen tontti 17 jaetaan kahdeksi omakotitontiksi, tontin pinta-ala on 1604 m^2 :ä. Nykyinen asuinrakennus sijaitsee uudella tontilla 23 ja nykyinen talousrakennus uudella tontilla 24. Tontin 23 pinta-ala on 705 m^2 :ä ja rakennusoikeus 200 m^2 :ä sekä tontin 24 pinta-ala on 899 m^2 :ä ja rakennusoikeus 230 m^2 :ä.

Muutosalueen nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 232 m^2 :ä ja muutoksen jälkeen 430 m^2 :ä. Rakennusoikeuden lisäys alueella on 198 m^2 :ä.

Asemakaavanmuutoksen anoja on toivonut anomuksessaan uuden rakennuspaikan rakennusoikeudeksi 272 m^2 ja tontin suuruudeksi noin 900 m^2 .

Korttelin Teräsrautela-7 rakennusoikeusvertailu osoittaa korttelin nykyisten rakennusoikeuksien tehokkuusluvulla ilmaistuna vaihtelevan noin 0.15 - 0.29 välillä. Tontin 23 tehokkuusluku on noin 0.28 ja tontin 24 tehokkuusluku on noin 0.26.

Tontilla 24 sijaitseva maanalaista johtoa varten varattu alueen osa on tarkistettu ja merkitty alueelle perustetun vesi- ja viemärijohtorasitteen mukaiseksi.

Muutokseen merkitään lisäksi seuraava määräys autopaikkojen määrästä, rakennusten kattomuodosta ja julkisivun korkeudesta:

”AO-korttelialueella:

- asuinrakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m ja talousrakennuksen tai siiven 3.5 m
- asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia
- autopaikkoja on varattava kaksi asuntoa kohti.”

Lisäksi muutosalueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan.

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

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

Turussa 16. päivänä joulukuuta 2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1