

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä joulukuuta 2006 päivättyä ja lausunnan perusteella 19.1.2007 muutettua asemakaavakarttaa ”**Harittu, kortt. 86**” (23/2006)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

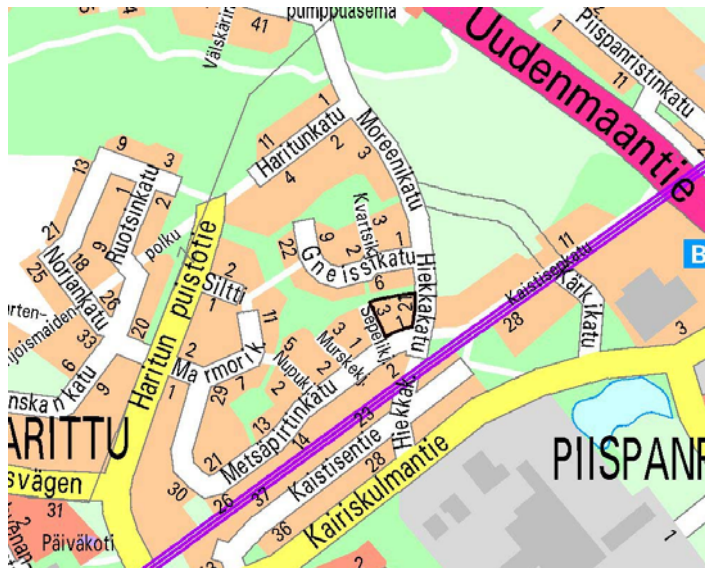
Kaupunginosa:	036 HARITTU	HARITTU
Kortteli:	86	86

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 23/2006.  
Diarionumero 7321-2006.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Linnankatu 34 C, 20100 Turku, p. (02) 2624 111.  
Valmistelija: kavasuunnittelija Marja Westerlund.  
Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta on 21.9.2006 postitettu osallisille.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavan muutosalue sijaitsee Harittun kaupunginosassa noin viiden kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon. Alueen pinta-ala on 0,3302 ha.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Harittu, kortt. 86” ja kaavanmuutoksella on tarkoitus tarkistaa rakennusalojen rajoja ja nostaa rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa pienimuotoisen lisärakentamisen.

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.9.2006
2. Asemakaavakartta 1.12.2006, muut. 19.1.2007
3. Tilastolomake 1.12.2006, muut. 19.1.2007

## 2 TIIVISTELMÄ

Alueen tonttien haltijat ovat anoneet asemakaavanmuutosta, jolla rakennusoikeus kasvaisi tonttikohtaisesti 280 k-m<sup>2</sup>:n ja alueella sallittaisiin kahden auton katokset ja niiden sallittaisiin ylittää rakennusalarajat naapuritonttien suuntaan. Lisäksi Hiekkakadun ja Sepelikujan varren rakennusalarajoja on anottu siirrettäväksi kahden metrin päähän korttelin rajasta nykyisen viiden metrin sijasta. Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ole estettä.

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu ja asemakaavanmuutoksen viireiltuloilmoitus, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidetiedustelulomakkeen, on lähetetty osallisille kirjeitse.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa valmiiksi rakentunutta pientalovaltaista omakotialuetta. Korttelin 86 tonteille on vv. 1991, 1993 ja 2001 valmistunut yksikerroksiset, punatiiliverhoillut yhden asunnon omakotitalot.



SUUNNITTELUALUE SEPELIKUJAN JA METSÄPIRTINKADUN RISTEYKSESTÄ KATSOTTUNA

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja on maastoltaan tasaista. Alueen korkeusasema on kauttaaltaan n. +29 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen puusto koostuu pääasiassa luonnonvaraisista lehti- ja havupuista.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kaarinan kuntarajaa. Alueen ympäristössä on pääosin 1990-luvun alkupuolella rakennettuja yksi- ja puolitoistakerroksisia omakotitaloja. Hiekkakadun itäpuolella on rakenteilla pientaloja. Alueen katuverkko on valmis ja asvaltoitu.



### SUUNNITTELUALUE METSÄPIRTIN- JA HIEKKAKADUN RISTEYKSESTÄ KATSOTTUNA

#### Palvelut

Alueen lähimmät päivittäistavarapalvelut löytyvät vajaan puolen kilometrin etäisyydeltä Kaarinan kunnan puolelta, Uudenmaantien ja Kairiskulmantien risteyksen länsipuolelta. Suunnittelualueelta noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee Koivulan liikekeskus, jossa sijaitsevat mm. alakoulu, päiväkotiki, postipalvelut, päivittäistavarakauppa sekä seurakuntakeskus.

#### Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Johdot on sijoitettu katu- ja puistoalueille.

#### Liikenne

Suunnittelualueetta rajaavat kadut ovat asvaltoituja tonttikatuja ja alueella on voimassa aluenopeusrajoitus 40 km/h. Erillisiä jalkakäytäviä ei katujen var-sille ole rakennettu eikä myöskään kulkuväyliä aluetta pohjoisessa rajaa-vaan Korukivenpuistoon.

Kaarinan kunnan puolella sijaitsevalla Kairiskulmantiellä, jonne suunnittelu-alueelta on matkaa vajaat 200 metriä, kulkee kuntalippusopimuksen piirissä olevien bussilinjojen 11 ja 110 reitit välillä Kaarina-Kauppatori-Naantali ja noin 500 metrin etäisyydellä sijaitsevalla Uudenmaantiellä on tarjolla lisää linja-autoreittejä ja -vuoroja.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja osittain pohjaveden muodostumisalueella, joten alueella tulee huolehtia, ettei maaperään pääse mitään

sitä pilaavaa. Myöskään sadevesien imeytymistä maaperään ei saa vaikeuttaa eikä harjoittaa sellaista toimintaa, joka alentaa pohjaveden pintaa. Lisäksi Uudenmaantien ajoneuvoliikenne saattaa tuottaa meluhäiriötä alueelle.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista, joissa edellytetään edistettävän mm. hyvän elinympäristön luomista kestävän kehityksen periaatetta noudattaen.

#### Yleiskaava

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Lisäksi alue sijaitsee teoreettisen 55 dB:n tieliikenteen melualueen sisäpuolella sekä osittaisesti pohjavesialueella.

Yleiskaavan aluevarauksia on tarkennettu kaupunginvaltuuston 28.2.2005 hyväksymässä Skanssin ja Piispanristin alueelle laaditussa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa. Osayleiskaavassa alue on osoitettu erillispientalojen alueeksi, jonka tavoitteellinen tonttitehokkuus on  $e = 0,15-0,20$  ja jonka tavoitteellinen kerrosluku I-II. Alue sijaitsee osittain ajoneuvoliikenteen aiheuttaman päivän ekvivalentin 55 dB(A):n melualueen sisäpuolella, mikä tulee ottaa asemakaavoituksessa huomioon siten, etteivät melutason ohjearvot ylity asuinalueen sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla. Lisäksi alue sijaitsee osittain pohjaveden muodostumisalueella sekä kokonaisuudessaan pohjavesialueella, mikä tulee huomioida asemakaavoituksessa siten, että alueelle ei osoiteta pohjaveden laatua vaarantavia eikä pohjaveden pinnan haitallista alenemista aiheuttavia toimintoja.

#### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 29.9.1988 vahvistettu asemakaava A5/1984. Siinä alue on osoitettu merkinnällä AO asuinpienalojen kortteli-alueeksi, jolle saa tonttikohtaisesti rakentaa harjakattoisia harjansuunnaltaan määrättyjä, enintään I-kerroksisia ja rakennusoikeudeltaan 200 kerrosalaneliömetrin suuruisia rakennuksia. Alue on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

#### Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 9.10.2006 hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja se on astunut voimaan 1.1.2007 alkaen.

#### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 86 tonttijako on hyväksytty 25.4.1989 ja tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 11.9.1989.

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 2.10.2006.

#### Maanomistus

Suunnittelualue on Turun kaupungin omistuksessa ja tontit on vuokrattu asemakaavanmuutoksen anojille. Tonteista kolmen vuokra-aika ulottuu 31.12.2035 ja yhden 31.12.2050 saakka.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutoksen laadinta perustuu alueen tonttien haltijoiden tekemään asemakaavanmuutosanomukseen. Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan kaavanmuutokselle ei ole estettä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin tältä pohjalta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat
- Viranomaiset yms.: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelu-, rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimisto
- Kansalaisjärjestöt: Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Koivula-Hariton Omakotiyhdistys ry., Turku-seura

#### Vireilletulo

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidetiedustelulomakkeen, on lähetetty kirjeitse osallisille 21.9.2006.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiteltyyn asemakaavanmuutos-hankeeseen saatiin yksi puhelimitse tapahtunut yhteydenotto, jossa haluttiin varmistaa, että alueelle sallittavat rakennukset tulevat olemaan yksikerroksisia ja että uudet autokatokset ja rakennusten laajennukset eivät tuki ajoneuvoliikenteen näkemiä.

#### **Asemakaavatoimisto:**

Asemakaavanmuutosehdotuksessa sallitaan vain yksikerroksisten rakennusten rakentaminen. Ajoneuvoliikenteen näkemät eivät myöskään tule huononemaan, koska vaikka rakennusaloja osittain laajennetaan, säilyvät korttelirajat entisellään ja näkemien riittävyys on huomioitu niissä jo voimassa olevaa kaavaa laadittaessa.



## Lausunnot ja nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (päivätty 1.12.2006) on pyydetty lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta samanaikaisesti kun kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 18.12.2006 – 2.1.2007 väliseksi ajaksi.

**Rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos/kiinteistölautakunta, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Vesilaitos** ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole oman toimialansa osalta huomautettavaa kaavaehdotukseen, myöskään muistutuksia ei jätetty.

**Ympäristönsuojelutoimiston** lausunnossa esitettiin asemakaavanmuutosehdotuksen määräystä: Koska alue sijaitsee pohjavedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä, on öljysäiliöt ja -putkistot varustettava rakenteella, joka estää öljyvuodon tapahtuessa öljyn pääsyn pohjaveteen, tarkennettavaksi vastaamaan uusia 1.2.2007 voimaan astuvia Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

**Asemakaavatoimisto:** Muutetaan määräys muotoon: Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, on kemikaalisäiliöt ja niihin liittyvät laitteistot rakennettava ja sijoitettava siten kuin Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä edellytetään.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin rakennusten laajentaminen sekä autotallin ja/tai -katoksen rakentaminen nostamalla tonttien rakennusoikeutta sekä laajentamalla rakennusalarajoja olemassa olevan katuverkon ja kunnallistekniikan varressa siten, että lisärakentaminen sopii valmiiksi rakennettuun asuinympäristöön.

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia. Osayleiskaavassa hyväksytyt tavoitteellinen tonttitehokkuus ylittyy, mutta muutoin kaavanmuutos noudattaa oikeusvaikutteisten yleiskaavan ja osayleiskaavan periaatteita mm. siten, että häiriötömät olosuhteet pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella pyritään kaavamääräyksillä turvaamaan.

Lähialueen asukkaalta saadun mielipiteen mukaan hänen tavoitteenaan on säilyttää alue luonteeltaan entisenkaltaisena.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisun valinta perustuu anojien esittämiin toivomuksiin väljentää rakennusalarajoja ja nostaa rakennusoikeutta, mikä mahdollistaa lisärakentamisen ja sitä kautta asumisviihtyvyyden ja -väljyyden lisäämisen asukkaiden muuttuvissa elämäntilanteissa. Samassa tarkoituksessa on myös tonttien 3 ja 4 välillä olevia rakennusaloja tarkennettu osittain, jotta 8 metrin esteettömyys rakennusten pääikkunoiden välillä toteutuisi.

Lisärakentamisen soveltuminen ympäristöönsä on pyritty turvaamaan noudattamalla kaavaehdotuksessa voimassa olevan kaavan kaavamääräyksissä määriteltyä linjaa. Myös kaava-alueen sijaitseminen pohjavesialueella on kaavamääräyksissä huomioitu. Yleis- ja osayleiskaavassa edellytettyä melumääräystä ei suunnittelualueella ole suunnittelutoimiston liikennesuunnitteluinsinöörin mukaan tarpeen huomioida, koska melualue ei mittaustulosten mukaan ulotu kaavanmuutosalueelle. Liikennemelun kantautumista vaimentaa myös kaavanmuutosalueen ja Uudenmaantien väliin rakenteilla olevat asuinrakennukset.

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin esitetty vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,3302 ha. Kaavanmuutoksessa aluetta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Kaavanmuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 1120 kerrosalaneliömetriä, jolloin aluetehokkuus on  $e_a = 0,34$ . Asemakaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

### 5.3 Aluevaraukset

#### AO-1 = Erillispientalojen korttelialue

Korttelialue muodostuu neljästä tontista, joista kolme on kooltaan 800 m<sup>2</sup> ja yksi 902 m<sup>2</sup>. Kullekin tontille on määritelty rakennusalat 280 kerrosalaneliömetrin suuruista yksikerroksista asuinrakennusta varten. Lisäksi rakennusoikeuden rajoittamatta saa rakentaa asuinrakennukseen liittyvän kahden auton autotallin ja/tai -katoksen. Autopaikkoja tulee osoittaa 2 asuntoa kohden.

Rakennusten katon harjansuunta on määrätty ja kattomuodon tulee olla 2-lappeinen harjakatto. Rakennusten harjan suuntaisen julkisivun korkeus saa olla enintään 4 metriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua lautaa tai poltettua tiiltä.

Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, on kemikaalisäiliöt ja niihin liittyvät laitteistot rakennettava ja sijoitettava siten kuin Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä edellytetään. Mikäli tontin alasta rakennetaan yli 30 % vettä läpäisemättömällä rakenteella, tulee katoille kertyvä sadevesi pääosin imeyttää maaperään.

### 5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

#### Rakennettuun ympäristöön

Asemakaavanmuutos ei muuta kaupunkirakennetta eikä kaavanmuutoksen sallima lisärakennusoikeus oleellisesti muuta alueen nykyistä ilmettä.

## Väestöön

Kaavan toteuttaminen ei lisää alueen asukasmääriä.

## Liikenteeseen

Kaavanmuutos ei lisää alueen liikennemääriä eikä edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tonteilla tapahtuva lisärakentamisen vaihe saattaa lyhytkestoisesti häiritä lähiympäristön asukkaita.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavanmuutoksen mahdollistama lisärakentaminen on toteutettavissa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Mahdollisesti myös korttelin 86 tonttien vuokrasopimuksia tulee tarkistaa.

Turussa 1. päivänä joulukuuta 2006  
Muutettu 19.1.2007 (lausunto)

Lisäksi kaavaselistusta on tarkistettu **rakennusjärjestys**-kohdassa vaihtamalla siihen kaupunginvaltuuston hyväksymän uuden rakennusjärjestyksen voimaantulopäivä 1.1.2007.

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marja Westerlund