

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä marraskuuta 2006 päivättyä ja 10.1.2007 muutettua asemakaavakarttaa ”**Latoniittu**” (22/2006)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 074 PITKÄMÄKI LÅNGBACKA

Virkistysalue: Latoniittu Laduängen

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa: 074 PITKÄMÄKI LÅNGBACKA

Kortteli: 7 (osa) 7 (del)

Virkistysalue: Latoniittu Laduängen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: PITKÄMÄKI-7.-15, 16, 17.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 22/2006.

Diarionumero 7405-2006.

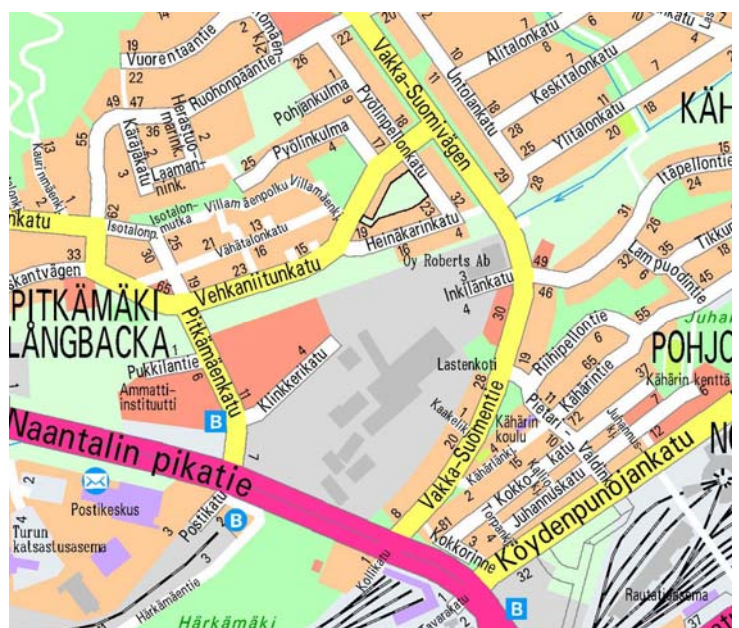
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Linnankatu 34 C, 20100 Turku, p. (02) 2624 111.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta on lähetetty osallisille kirjeitse 25.8.2006 ja vireille tulosta on kuulutettu 2.9.2006.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pitkämäen kaupunginosassa noin kahden kilometrin etäisyydellä kauppatorilta luoteeseen. Alueen pinta-ala on 0,6724 ha.



### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään "Latoniittu".

Alueen kaavan muuttamisen tarkoituksena on muuttaa osa Latoniitun virkistysalueesta erillispientalojen korttelialueeksi sekä kehittää jäljelle jäävää aluetta lähivirkistysalueena.

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 25.8.2006
2. Asemakaavakartta 17.11.2006, muut. 10.1.2007
3. Tilastolomake 17.11.2006, muut. 10.1.2007
4. Kiinteistölautakunnan suunnitteluvarauspätös 10.5.2006 § 476

## 2 TIIVISTELMÄ

Kiinteistölautakunta on 10.5.2006 § 476 päättänyt myöntää Jussi Saarelle suunnitteluvarauksen n. 1800 m<sup>2</sup>:n suuruiselle osalle Latoniitun virkistysaluetta. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2007 asti.

Jussi Saari on 23.5.2006 anonut asemakaavanmuutosta sekä tonttijakoa, jolla n. 1800 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa Latoniitun virkistysalueesta Pyölinpellonkadun varrella muutettaisiin omakotitonttien alueeksi. Alueelle on tarkoitus sijoittaa kolme omakotitonttia. 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 suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on niittyä, jota kaupunki vuokraa viljelykäyttöön.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualueen länsiosa on istutettua ja hoidettua aluetta. Suurimmalta osaltaan alue on kuitenkin lähes luonnonvaraista, loivasti pohjoisesta etelään viettävää niittyä. Alueen eteläreunassa lähellä Pyölinpellonkatua sijaitsee avo-oja, jonka reunassa kasvaa lehtipuita, mm. hopeapajuja ja koivuja. Alue on maaperältään savikkoa ja se sijaitsee pohjoisosaltaan n. 10 metriä ja eteläosaltaan n. 9 metriä merenpinnan yläpuolella.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Se rajautuu idässä Pyölinpellonkatuun, jonka toisella puolella on kaksikerroksisia 1950-luvun alussa valmistuneita yhden ja kahden asunnon omakotitaloja. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolta rajaavat I-II -kerroksiset omakotitalot. Osa Latoniitun virkistysalueen eteläpuolta rajaavista asuinrakennuksista ovat 1950-luvun alussa valmistuneita ns. rintamamiestaloja. Muut aluetta reunustavista omakotirakennuksista ovat valmistuneet 1990-luvulla. Omakotitalot ovat lähes kaikki harjakattoisia, mutta värityksen tai materiaalien suhteen ne eivät ole kovin yhtenäisiä. Pieneltä osalta Latoniitun virkistysaluetta rajaa myös Vehkaniitunkatu Villamäenkujan kohdalla.



Näkymä Pyölinpellonkadulta länteen



Näkymä Pyölinpellonkadulta pohjoiseen

## Palvelut

Pyölinpellonkadun pohjoispäässä, osoitteessa Ruohonpääntie 27, sijaitsee yksityinen palvelutalo, jonka yhteydessä toimii myös ravintola. Lähimmät päivittäistavarakaupan palvelut löytyvät Naantalin pikatien varrelta n. 0,7 kilometrin etäisyydeltä ja n.1,2 kilometriä suunnittelualueelta pohjoiseen sijaitsee Länsikeskuksen kauppakeskus kaikkine palveluineen. Suunnittelualue kuuluu Mullintien terveysaseman piiriin, jonne on matkaa n. 2,2 kilometriä.

Lähin päiväkotisi sijaitsee noin kilometrin metrin etäisyydellä Niitunniskantien varrella. Perusopetuksen 1.- 6. luokkaa käyvät alueen lapset sijoitetaan oppilasaluejaon mukaisesti Kähärin kouluun, joka sijaitsee n. 0,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta etelään. Alueen yläkoulu on Kastun koulu Vätin kaupunginosassa. Juhannuskukkulalla noin kilometrin etäisyydellä sijaitsee Turun ammatti-instituutin laboratorio- ja kemianteollisuudenalan sekä sähkö- ja painoviestinnänalan koulutuspaikat. Ruohonpääntien varrella vastapäätä Ilomäenkujan risteystä on kirjastoauton pysäkki.

## Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Latoniitun virkistysalueen pohjoisosassa sijaitsevat hule- ja jätevesiviemäri- ja vesijohdon linjat, mutta pääosin verkostot on rakennettu ympäröiville katualueille.

## Liikenne

Latoniitun virkistysaluetta idässä rajaava Pyölinpellonkatu on sorapäällysteinen tonttikatu. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevilla kaduilla on aluenopeusrajoitus 40 km/h. Erillinen jalkakäytävä on rakennettu Vehkaniitinkujan pohjoisreunaan. Latoniitun virkistysalueelle ei ole rakennettu kulkuväyliä.

Vakka-Suomentiellä, jonne suunnittelualueelta on matkaa n. 150 metriä, kulkee Turun paikallisliikenteen linja n:o 61 välillä Ilpoinen-Kauppatori-Vienola sekä palvelulinja P3 maanantain ja perjantain välisenä aikana, päätepisteinään Rakennusmestarintie Mälikkälässä ja Ilpoisten koulu Ilpoissa.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön saviperäisestä maaperästä johtuen maaperä on altis tärinälle, jota saattaa aiheuttaa esim. raskaiden ajoneuvojen liikenne. Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston mukaan ei ole tiedossa, että suunnittelualueella olisi ollut maaperää pilaaavaa toimintaa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista. Alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä
- pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista
- viheralueiden yhtenäisyyttä.

## Yleiskaava

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Asumisen lisäksi alue on varattu ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

## Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa 24.6.1980 vahvistetussa asemakaavassa, A24/1978, suunnittelualue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi. Latoniitun virkistysaluetta ei ole toteutettu voimassa olevassa asemakaavassa esitettynä istutettuna puistona, vaan se on pääasiassa ollut luonnonvaraista niittyä, jota on hoidettu niittämällä.



Näkymä Latoniitun virkistysalueen länsiosasta Pyölinpellonkadulle

## Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

## Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Latoniitun virkistysalue on 9.2.1966 merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 31.8.2006.

## Maanomistus

Suunnittelualue on Turun kaupungin omistuksessa. Alueella on voimassa viljelysopimus 6 kuukauden irtisanomisajalla 31.3.2011 saakka.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kiinteistölautakunta myönsi 10.5.2006 § 476 Jussi Saarelle osalle suunnittelualueetta suunnitteluvarauksen omakotitonttien toteuttamiseksi alueelle. Suunnitteluvaraus on voimassa 30.4.2007 asti ja siinä tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen yhteys Pyölinpellonkadulta Latoniitun virkistysalueelle. Samalla kiinteistölautakunta päätti antaa Kiinteistölaitoksen tehtäväksi lähi-liikunta-alueen suunnittelemisen Latoniitun virkistysalueen loppuosalle.

Jussi Saari on 23.5.2006 anonut asemakaavanmuutosta ja tonttijakoa, jolla n. 1800 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa Latoniitun virkistysalueesta Pyölinpellonkadun varrella muutettaisiin omakotitonttien alueeksi. Alueelle on tarkoitus sijoittaa kolme omakotitonttia.

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 sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimisto
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Pitkämäen Omakotiyhdistys ry

#### Vireilletulo

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidetiedustelulomakkeen, on lähetetty kirjeitse osallisille 25.8.2006. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 2.9.2006.

#### 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-hankkeeseen saatiin ympäristön asukkailta neljä kirjallista mielipidettä sekä kaksi puhelimitse tapahtunutta yhteydenottoa.

**Ensimmäisessä mielipiteessä** vastustetaan Latoniitun puiston lisärakentamista ja halutaan säilyttää alue nykyisen kaavan mukaisessa käytössä. Asuinalueen luonteeseen kuuluu tietty väljyys, suurehkot tontit ja viheralueet. Esitetty rakentaminen peittää vanhoilta asukkailta avaran ja valoisan niittymaiseman kokonaan ja jättää sen palvelemaan ainoastaan alueen uusimpien talojen asukkaita ikään kuin yksityispuutarhana. Latoniitun virkistysalue on toiminut kymmeniä vuosia alueen perheiden yhteisenä virkistysalueena mm. eri urheilulajien harrastuspaikkana. Lisäksi he ovat huolissaan asuinrakennuksensa vanhan, paaluttamattoman osan rakenteiden kestävydestä. Naapurissa tapahtuva lisärakentaminen on aina riskitekijä. Mielipiteen esittäjät kritisoivat myös sitä, ettei täydennysrakentaminen tue valtioneuvoston 30.11.2000 antamaa päätöstä valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista, koska se ei paranna pyöräilyn ja jalankulun edellytyksiä eikä edistä viheralueiden yhtenäisyyttä. Latoniitun rakentaminen ei myöskään noudata Turun kaupungin kestävä kehityksen strategiaa, sillä heidän asuinalueensa ei ole ruutukaava-aluetta ja alueen nykyisen maisemallisen merkityksen pilaaminen olisi ratkaiseva heikennys luonnonympäristön, kuten maiseman ja eläimistön, sekä ympäristön viihtyvyyden kannalta.

**Toisessa mielipiteessä** haluttaisiin säilyttää voimassa olevan kaavan mukainen tilanne. Mikäli omakotitalot rakennetaan ko. alueelle, jäisi suunniteltu lähiliikunta-alue selvästi ”pussiin”.

**Kolmannessa mielipiteessä** tuodaan esiin, että alueella voimassa olevaa asemakaavaa ja yleiskaavaa laatineilla asiantuntijoilla on ollut tiedossaan periaate kaupunkirakenteen tiivistämisestä, mutta alueen virkistysalueiden määrää tai kokoa ei ole silloin kyseenalaistettu. Kaavojen laatimisen jälkeen alueen tavoitteellinen väestöpohja on jopa jonkin verran kasvanut mm. isommilla pientalotonteilla tehtyjen tonttijakojen ja niillä tapahtuneen uudisrakentamisen myötä. Lohkaistaessa kaavoitettuja virkistysalueita asunto- ja muuhun rakentamiseen tehdään päätöksiä useiden sukupolvien päähän, sillä rakennusmaaksi otetun alueen palauttaminen virkistyskäyttöön on harvinaisen tapahtuma. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja sen vanha osa viestii vahvasti sodan jälkeisen ajan siirtolais- ja rintamamiesasutuksesta, jonka omaleimaisuutta kaikenlainen lisärakentaminen vaarantaa. Osana alueen ilmeeseen ovat 40-, 50- ja 60-luvuilla kuuluneet rakentamattomien peltojen käyttö sen ajan nuorison vapaa-ajanviettopaikkoina mm. urheiluharrastusten parissa. Vielä viime vuosinakin Latoniitun rakentamatonta virkistysaluetta on ajoittain käytetty lasten pelialueena. Lohkaisemalla siitä noin 30 % pois vaikeutetaan ja rajoitetaan alueen käyttöä virkistysalueena ja esimerkiksi palloilun alueen sijoittaminen mahdollisesti jäljelle jäävälle alueelle vaikeutuu huomattavasti ja sen asutukselle aiheuttama haitta lisääntyisi varmuudella. Monet alueen asukkaista olisivatkin kiitollisempia virkistysalueiden saattamisesta viimeinkin kaavan mukaiseen olotilaan, kuin näkemään ympäristöön sopimattomien rakenteiden ilmestymisen sinne.

**Neljännessä mielipiteessä** esitetään mm., että virkistysalueeksi merkitty pelto on harvinaisen pieni ja on säilytettävä nykyisille ja tuleville sukupolville juuri sellaisenaan. Jos alueelle on pakko rakentaa omakotitaloja lisää, niin he suosittelivat isomman alueen kokonaisvaltaista suunnittelua. Alueita kylä löytyy ja tarvittava ”huoltoverkosto” on jo valmiina. Heidän mukaansa valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista oikeuttaa tekemään muutoksia jo olemassa olevaan asemakaavaan. Ajatus on saada kallista maata hyötykäyttöön niillä alueilla, joissa se on järkevää. Latoniitun tapauksessa järki ja hyöty ovat kaukana! Latoniitun voima on sen yksinkertainen ja karu luonto, siihen ei tarvita istutuksia, kävelyreittejä, kulkuväyliä ja lähiliikunta-alueita. Pururata löytyy jo Suikkilasta! He eivät halua kulkureittejä tonttinsa naapuriksi, eivät puistoa penkkeineen, eivätkä jalkapallokenttää koppeineen, koska niiden ylläpitoon pitää varata runsaasti rahaa. Lisäksi he pelkäävät, että niiden myötä puliukot valtaavat alueen, mikä ei todellakaan lisää alueen viihtyisyyttä! He ovat aikoinaan valinneet asuinpaikkansa periaatteiden viihtyisyys, luonto lähellä, ei liian tiheästi asuttu, vähän liikennettä, ei kerros- eikä rivitaloja lähellä, mukava ympäristö sekä luonnollisuudellaan hurmaava pelto perusteella ja toivovat ja tietävät, että järki voittaa ja he saavat nauttia koskemattomasta Latoniitusta myös tulevaisuudessa.

**Ensimmäisenä puhelimitse yhteyttä ottanut** totesi, ettei hän vastusta kaavahanketta, kunhan tonttiliittymiä ei järjestetä Vehkaniitynkadulta ja etteivät puistoon suunniteltavat aktiviteetit tuota häiriökäyttäytymistä alueelle.

**Toisessa puhelinyhteydenotossa** tuotiin esiin huoli kiinteistön 50-luvulla saven päälle rakennetun ja myöhemmin laajennetun rakennuksen rakenteiden säilymisestä vaurioitta rakennettavien omakotitalojen rakennustyömaan aiheuttamista värinärasituksista. Puistoa ovat lapset käyttäneet pelialueena ja mm. siksi hän piti tärkeänä puiston säilyttämistä maisemallisesti avoimena ilman uusia rajaavia rakennuksia. Lähialueen metsiköissä on ollut havaittavissa huumaavien aineiden aiheuttamaa häiriökäyttäytymistä ja hän pelkää ongelmien laajenevan myös Latoniitun puistoon, mikäli sen avoin reuna-alue rakennetaan täyteen. Lopuksi hän ilmoitti, ettei halua Pyölinpellonkatua asvaltoitavan, koska kadun pintakorkeuden muuttumisen myötä sen valumavedet saattaisivat joutua hänen tontilleen.

#### **Asemakaavatoimisto:**

Täydennysrakentaminen kaupunkirakennetta tiivistämällä olemassa olevien katujen ja yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita on kestävän kehityksen mukaista. Sitä on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmissa. Lisäksi niissä on edellytetty pientaloasuntotuotannon lisäämistä puoleen koko asuntotuotannosta. Esitetty lisärakentaminen on myös kaupunginvaltuuston hyväksymän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan periaatteiden mukaista eikä ole ristiriidassa valtioneuvoston 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista tekemän päätöksen kanssa.

Latoniitun alueen 50-luvulla rakennettua omakotialuetta on 1990-luvulla täydennysrakennettu n. kymmenellä omakotitontilla ja nyt esitetään kolmea omakotitonttia lisää. Uudisrakentamisen sovittamiseen rakennettuun ympäristöön on kiinnitetty huomiota mm. julkisivumateriaalien ja katujulkisivujen korkeuden sekä kattojen kaltevuuden ja muodon osalta.



Jäljelle jäävälle Latoniitun lähivirkistysalueelle tulevat toiminnot sekä niiden sijainti määritellään myöhemmin tehtävässä lähiliikunta-alueen suunnitelmassa.

Esitettyjä mielipiteitä ei ole juurikaan voitu ottaa huomioon asemakaavaehdotuksen sisällössä ja osa niistä ei ole edes asemakaavalla ratkaistavia.

## Lausunnot ja nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (päivätty 17.11.2006) on pyydetty lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta. Kaikki lausunnonantajat ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole oman toimialansa osalta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotusta on lausuntojen jälkeen päivämäärällä 10.1.2007 muutettu siten, että AO-1-merkinnän kaavamääräys: Asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto, on muutettu muotoon: Asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla 2-lappeinen harjakatto. Lisäksi kaavaehdotuksesta on poistettu sijainniltaan ohjeellisen ulkoilureitin sekä sijainniltaan ohjeellisten peli- ja/tai leikkikentäksi varattujen alueiden merkinnät, koska lähivirkistysalueelle sijoitettavat toiminnot ja niiden sijainti määritellään myöhemmin tehtävässä lähiliikunta-alueen suunnitelmassa, jonka tekemisen kiinteistölautakunta on suunnitteluvaramuksesta päättäessään antanut Kiinteistölaitoksen tehtäväksi.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymässä muodossa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kolmen uuden omakotitontin sijoittuminen palveluiden läheisyyteen olemassa olevan katuverkon ja kunnallistekniikan varteen siten, että rakentaminen sopeutetaan ympäristöön ja turvataan riittävät virkistysmahdollisuudet alueen asukkaille.

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet noudattavat oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita. Kaavanmuutos on ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan kanssa.

Lähialueen asukkailta saatujen mielipiteiden valossa heidän tavoitteitaan ovat mm. virkistysalueen säilyminen avoimena ja rakentamattomana. Lisäksi tuotiin esiin, ettei saven päälle rakennettuja lähialueen rakennuksia altistettaisi uudisrakentamisen tuottamalle tärinälle.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Omakotitonttien sijoittaminen suunnittelualueella perustuu suunnitteluvaramuutospäätöksen karttaan M4 / 5.1.2006. Tonttien sijoittamiseen on vaikuttanut myös oleva vesijohtolinja virkistysalueen pohjoisosassa. Sen päälle on järkevintä sijoittaa suunnitteluvaramuutospäätöksessä edellytetty yhteys Pyölinpellonkadulta Latoniitun virkistysalueelle. Vesilaitokselta on tarkistettu, että vesi- ja viemäriverkon kapasiteetti riittää kattamaan myös kolmen uuden omakotitalon tarpeet.

Tontit ovat kooltaan n. 600 m<sup>2</sup>, ainoastaan eteläisin tontti on hieman suurempi, johtuen sen eteläreunassa sijaitsevasta avo-ojasta, jonka reunalla kasvaa melko kookkaitakin puita, joiden toivotaan näin säilyvän. Tonttien syvyys on 30 metriä, koska korttelin 7 tontilta 9 haluttiin säilyttää suora kulku yhteys virkistysalueelle.

Kaavanmuutoksen anoja, Jussi Saari, on teettänyt rakennusarkkitehti Matti Pasaella kaksi vaihtoehtoa kaavan laatimiseksi, vaihtoehdot A ja B. Niistä kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin vaihtoehto B kuitenkin siten muutettuna, että autotalli/talouksrakennusten rakennusalat sijoitettiin tonttien luoteiskulmaan, jolloin piha-alueet saadaan avautumaan suotuisampaan etelän- ja lännen puoleisiin ilmansuuntiin.

### VAIHTOEHTO A:



### VAIHTOEHTO A:N JULKISIVUKUVA PYÖLINPELLONKADULLA:



Vaihtoehto A, vaikka edustaakin perinteistä puolitoistakerroksista talotyyliä, hylättiin, koska ns. 1½ -kerroksinen rakennus on rungon pituuden osalta huomattavasti ns. rintamamiestaloa pidempi, jolloin valonsaantia yläkerran asuinhuoneisiin on hankala toteuttaa.

**VAIHTOEHTO B:****VAIHTOEHTO B:N JULKISIVUKUVA PYÖLINPELLONKADULLA:**

Vaihtoehto B valittiin, koska rakennusten mittasuhteet soveltuvat paremmin ympäristöön, erityisesti 50-luvun rakennuskantaan. Talotyyppi muodostaa Pyölinpellonkadun katunäkymästä yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavamääräyksillä pyritään turvaamaan uudisrakennusten yhtenäinen yleisilme ja niiden soveltuminen mahdollisimman hyvin ympäristöönsä.

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi 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 0,6724 ha. Kaavanmuutoksessa aluetta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavanmuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 660 kerrosalaneliometriä, jolloin aluetehokkuus on  $e_a = 0,10$ . Asemakaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

### 5.3 Aluevaraukset

#### **AO-1 = Erillispientalojen korttelialue**

Korttelialueelle on muodostettu kolme tonttia kooltaan 600–630 m<sup>2</sup>:n välillä. Kullekin tontille on määritely rakennusalat 180 kerrosalaneliömetrin suuruista kaksikerroksista asuinrakennusta varten sekä 40 kerrosalaneliömetrin suuruista erillistä yksikerroksista autotallia ja/tai talousrakennusta varten. Tonttien Pyölinpellonkatuun- ja Latoniitun virkistysalueeseen rajoittuville osille on osoitettu istutettavat alueenosat. Autopaikkoja tulee osoittaa 2 asuntoa kohden.

Asuinrakennuksen kadunpuoleisen julkisivun korkeuden tulee olla 5,5–6,0 metriä ja rakennuksen kattomuodon tulee olla 2-lappeinen harjakatto, jonka kattokaltevuus on noin 30 astetta. Vesikattomateriaalina tulee käyttää tiiltä tai peltiä. Kadunpuoleiselle kattolappeelle ei saa sijoittaa ikkunoita ja rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää joko vaaleaa rappausta tai vaaleaksi peittoaalattua lautaa. Asuinrakennusten harjansuunta on määrätty Pyölinpellonkadun suuntaiseksi ja rakennukset on rakennettava kiinni Pyölinpellonkadun puoleiseen rakennusalarajaan. Kuistit ja katokset voivat pihan puolella ylittää rakennusalarajan. Autotallit ja/tai talousrakennukset tulee rakentaa päärakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla.

#### **VL = Lähivirkistysalue**

Virkistysalue on nimeltään Latoniittu – Laduängen.

### 5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

#### **Ympäristörakenteeseen**

Asemakaavanmuutos tiivistää kaupunkirakennetta. Uusien omakotitonttien rakentaminen olemassa olevalle asuinalueelle, hyvien liikenneyhteyksien, palveluiden ja kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä ja on taloudellista, koska olemassa olevia yhdyskuntarakenteita voidaan hyödyntää. Alueen rakentuminen ei myöskään katkaise viheralueiden yhtenäisyyttä.

#### **Rakennettuun ympäristöön**

Niityn reuna-alueen rakentaminen muuttaa Latoniitun virkistysalueen avointa maisemaa, jolloin esteettömät näkymät osalta sen ympärillä ja Pyölinpellonkadun itäpuolella sijaitsevilta kiinteistöiltä häviävät. Rakennusten soveltuminen rakennettuun ympäristöön on pyrityt turvaamaan kaava-

määräyksillä, joissa määritellään mm. käytettävät rakennusmateriaalit, kattojen kaltevuus ja muoto sekä katujulkisivujen korkeus, joka asettuu lähelle rintamamiestaloissa yleisesti käytettyä 5,5 metrin julkisivukorkeutta.

### Väestöön

Kaavan toteuttaminen tuo Pitkämäen kaupunginosaan n. 9-15 asukasta lisää, kun laskentaperusteena käytetään 3-5 asukasta tonttia kohden.

### Liikenteeseen

Uusien asukkaiden tuottama liikenteen lisäys ei oleellisesti kasvata Pyölinpellonkadun liikennemääriä eikä myöskään edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä.

### Virkistykseen

Vaikka Latoniitun virkistysalue pienenee 1830 m<sup>2</sup>, tulee alue palvelemaan lähiympäristön asukkaiden ympärivuotisia virkistystarpeita nykytilannetta monipuolisemmin, kunhan suunnitteluvarauspäätöksessä edellytetty lähiliikunta-alueen suunnitelmat saadaan valmiiksi ja toteutettua.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lähiympäristön asukkaita tulee lyhytkestoisesti häiritsemään alueen uusien rakennusten rakentamisvaihe. Lähiympäristön omakotien asukkaat ovat esittäneet huolensa talojensa rakenteiden kestämissä puolesta, koska talot on perustettu osittain ilman paalutusta saviperäiselle maaperälle, jolloin ne ovat alttiita tärinälle. Rakentajan tulee kiinnittää erityisesti huomiota uudisrakennusten perustamisvaiheeseen, etteivät lähiympäristön asuinrakennukset altistu tärinälle.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamistoimet voidaan kaavanmuutosalueella aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Alueelle muodostettavista omakotitonteista tehtävistä luovutussopimuksista ehtoineen päätetään erikseen.

Latoniitun jäljelle jäävälle virkistysalueelle on suunnitteluvarauspäätöksessä Kiinteistölaitoksen tehtäväksi annettu suunnitella lähiliikunta-alue, joten sen toteuttamiseen voidaan ryhtyä vasta, kun suunnitelma on valmistunut.

Turussa 17. päivänä marraskuuta 2006  
Muutettu 10.1.2007

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marja Westerlund