

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä lokakuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. ”*Kärjäniitty*” (33/2004)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	19	19
Tontit:	17, 18 ja 21	17, 18 och 21
Puisto:	Isotalonpuisto (osa)	Isotaloparken (del)

### Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Korttelit:	19 (osa) ja 86	19 (del) och 86
Puisto:	Isotalonpuisto (osa)	Isotaloparken (del)

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 33/2004  
Diarionumero: 7410-2004

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

Valmistelija: suunnitteluavustaja Marja Westerlund  
(marja.westerlund@turku.fi).

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 31.8.2004.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Pitkämäen kaupunginosassa.

Alue sijaitsee n. 3 kilometrin etäisyydellä Turun kauppatorilta luoteeseen.

### 1.3 Kaavan tarkoitus



Kaavan muuttamisella pyritään siihen, että Kärjäkadun eteläpäästä saadaan tontin Pitkämäki-19.-18 rakentamisen jälkeenkäin säilytettyä kevyen liikenteen yhteys Isotalonpuistoon ja sieltä edelleen Pitkämäenkadulle alueelle muodostuneen epävirallisen polun paikalle.

Asemakaavanmuutos perustuu Asunto Oy Kärjäpihan Turun kaupunginhallitukselle tekemään aloitteeseen.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 4.10.2004
- 2) Tilastolomake 4.10.2004
- 3) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2004, tark. 20.9.2004

## 2 TIIVISTELMÄ

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

Vakiintuneeksi kulkureitiksi muodostunut epävirallinen polku Kärjäkadulta Isotalonpuistoon on pyritty turvaamaan siirtämällä sen vaatima 4 metriä leveä alueenosa tontin Pitkämäki-19.-18 länsiosasta Isotalonpuistoon ja vastaavasti liittämällä vastaavan kokoinen alueenosa Isotalonpuistosta ko. tontin kaakkoisosaan. Yhteisomistuksessa oleva autopaikka- ja huoltorakennusten korttelialue ja sillä oleva rakennusoikeus sitä lisäämättä on jaettu Asunto Oy Kärjäpihan ja Asunto Oy Kärjäniityn kesken näiden välisen hallintojaksosopimuksen pohjalta. Lisäksi on tarkennettu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä mm. rasitemerkintöjen osalta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,658 ha ja se kuuluu osana lähes valmiiksi rakennettuun pientalovaltaiseen asuntoalueeseen.

Tontilla Pitkämäki-19.-21 sijaitsee kaksi vuonna 1983 rakennettua rivitalorakennusta. Laamanninkadun eteläpuolella olevalla autopaikka- ja huoltorakennusten tontin länsiosassa sijaitsee kaksi autokatosta, joissa on paikat 17 autolle.

Suunnittelualueen rakentamattomalle tontille Pitkämäki-19.-18 on myönnetty rakennuslupa ja tontinosalle Pitkämäki-19.-17 on haettu rakennuslupaa.



*Näkymä Isotalonpuistosta länteen Asunto Oy Käräjäpihan omistamalle tontille Pitkämäki -19.-21*



*Näkymä Isotalonpuistosta pohjoiskoilliseen Käräjäkadulle ja Asunto Oy Käräjäniityn omistamalle tontille Pitkämäki-19.-18 sekä kaava-alueen asunto-osakeyhtiöiden yhteisomistuksessa olevalle autopaikkarakennusten tontille Pitkämäki-19.-17*

## **Luonnonympäristö**

Suunnittelualue on rakennettua, lehtipuuvaltaista ja maastoltaan melko tasaista rajautuen eteläosaltaan Isotalonpuiston luonnontilaiseen niittyrinteeseen.

## **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueen ympäristössä on eri ikäisiä omakoti- ja rivitaloja. Alueen katuverkko on valmis ja asvaltoitu.

## **Palvelut**

Alueen lähimmät päivittäistavarapalvelut sijaitsevat noin 500 m:n etäisyydellä, Pitkämäenkadun ja Naantalin pikatien risteuksen tuntumassa.

## **Tekninen huolto**

Suunnittelualueen yhdyskuntateknisen huollon johtoverkostot ovat valmiiksi rakennettuja ja ne sijaitsevat katu- ja puistoalueilla sekä osittain tonteilla. Tontin Pitkämäki-19.-18 rakentaminen edellyttää liitoksia yhdyskuntatekniisiin johtoverkostoihin.

Tontin Pitkämäki-19.-21 länsi- ja keskiosassa sijaitsee viemäriinjoja, joille on perustettu johtorasite. Lisäksi ko. tontin eteläosassa olevan rivitalorakennuksen itäpuolella, tontin rajan läheisyydessä, sijaitsevat kaukolämpölinja sekä Turku Energian sähkölinjoja, joille ei ole perustettu johtorasitteita. Laamanninkadun eteläpuolella, tonttien Pitkämäki-19.-17 ja 18 pohjoisreunassa, sijaitsee kaukolämpölinja, jolle ei myöskään ole perustettu johtorasitetta.

## **Maanomistus**

Kärjäkadun länsipuolella olevan tontin Pitkämäki-19.-21 omistaa kaavanmuutoksen aloitteentekijä ja anoja, Asunto Oy Kärjäpiha. Kärjäkadun ja Laamanninkadun risteuksen kaakkoiskulmassa oleva autopaikka- ja huoltorakennusten tontti Pitkämäki-19.-17 on hallintojakosopimuksella Asunto Oy Kärjäpihan ja Asunto Oy Kärjäniityn yhteisomistuksessa. Tontin Pitkämäki-19.-18 omistaa Asunto Oy Kärjäniitty. Isotalonpuiston virkistysalueen omistaa Turun kaupunki.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Yleiskaava**

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 kaavanmuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

### **Asemakaavat**

Voimassa oleva asemakaava, A24/1978, on vahvistettu 24.6.1980. Siinä kaavanmuutosalue on osoitettu rivitalojen ja kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR2), jolle saa rakentaa enintään 2 -kerroksisia rakennuksia. Korttelialueen autopaikoille on Laamanninkadun eteläpuolelle osoitettu

AA+H1 -merkinnällä autopaikka- ja huoltorakennusten korttelialue. Isotalonpuisto on merkitty istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

### **Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 4.3.2002 kaupunginvaltuustossa.

### **Rakennusluvut**

Rakennuslautakunta on 19.8.2004 myöntänyt tontille Pitkämäki-19.-18 rakennusluvan viidelle rivitalorakennukselle sekä väestönsuojatilalle. Tontin Pitkämäki-19.-17 osalle on jätetty rakennuslupahakemus kolmea autokatosta, jätehuoltokatosta sekä talousrakennusta varten.

### **Tonttijako ja -rekisteri**

Korttelin 19 tonttien 17, 18 ja 21 tonttijaot on hyväksytty 6.4.1982. Tontit 17 ja 18 on merkitty kiinteistörekisteriin 24.2.1983. Tontille 21, joka on merkitty kiinteistörekisteriin 22.2.1982, on perustettu johtorasite 4.2.1985.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 20.8.2004.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Tontin Pitkämäki-19.-21 omistaja, Asunto Oy Käräjäpiha, on tehnyt aloitteen ja kaavanmuutosanomuksen asemakaavan muuttamiseksi siten, että jalankulku ja pyöräily sallitaan Käräjäkadun eteläpäästä Isotalonpuistoon tontin Pitkämäki-19.-18 kautta.

Kaupunki on todennut kantanaan kevyen liikenteen yhteyden tarpeellisuuden ja asemakaavan muuttamiseen ryhtyminen on edellyttänyt tontin Pitkämäki-19.-18 omistajien suostumuksen saamista. Tämä on mahdollistanut rakennusluvan myöntämisen ja kaavanmuutoksen valmistelun tontin rakentamisen aikana.

### **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, Pitkämäen Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimistot.

## Vireille tulo

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidekyselylomakkeen, on lähetetty osallisille kirjeitse 31.8.2004.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Kiinteistölaitokselta, Turku Energialta ja Vesilaitokselta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn asemakaavanmuutoshankkeeseen saatiin kaksi kannanottoa:

1) Turku Energia pyytää launnossaan huomioimaan keskijännitekaapelien vaatiman johtorasitealueen tonttien Pitkämäki-19.-21 ja Pitkämäki-19.-18 rajalla. Lisäksi he haluaisivat, että Isotalonpuiston eteläosassa Isotalonpolun varrella sijaitsevalle muuntamolle saataisiin aluevarausmerkintä.

Vastine: Turku Energian keskijännitekaapelien vaatima johtorasitealue tonttien Pitkämäki-19.-21 ja Pitkämäki-19.-18 rajalla on otettu kaavanmuutosehdotuksessa huomioon. Isotalonpuiston eteläosassa sijaitseva muuntamo ei sijoitu kaavanmuutosalueelle, joten sitä ei ole voitu nyt huomioida.

2) Tarja Iivonen, jonka omakotitonttia Ruohonpääntien varrella muutamit Asunto Oy Käräjäpihan asukkaat ovat käyttäneet läpikulkureittinä, tuo mielipiteessään esiin tyytyväisyytensä kaavanmuutoshankkeesta ja esittää lisäksi toiveenaan, että Isotalonpolun, Pitkämäenkadun ja Isotalonmutkan risteysaluetta voitaisiin madaltaa esimerkiksi metrillä nykyisestä.

Vastine: Koska mielipiteessä esitetty risteysalue ei sijaitse kaavanmuutosalueella, sen mahdollista madaltamista ei voida nyt käsitellä.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet noudattavat yleiskaavan periaatteita eikä asemakaavanmuutos ole ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan aluevarauksen kanssa lukuun ottamatta tontilla Pitkämäki-19.-18 sijaitsevaa epävirallista polkua.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia kuin esitetty vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, ettei kulkureittiä Käräjäkadulta Isotalonpuistoon ole, jolloin etäisyys mm. lähimmän linja-autoreitin pysäkeille ja Naantalin pikatien varrella sijaitsevan Manhattanin alueen liikkeisiin pitenis n. 400 metriä.

Kulkuyhteyden säilyminen Käräjäkadun päästä Isotalonpuistoon mahdollistetaan merkitsemällä 4 metriä leveä puistokaista tontin Pitkämäki-19.-18 alueelle, sen länsirajalle. Puistomerkintään päädyttiin siksi, että Isotalonpuiston jyrkkä, noin 14 %:n nousukulmainen rinne ei sovellu varsinaisen kevyen liikenteen väylän rakentamiseen ja tekee hankalaksi sen kunnossapidon etenkin talvella. Jotta tontin Pitkämäki-19.-18 pinta-ala ja rakennusoikeus ei muutu, liitetään puistokaistaa vastaava n. 160 m<sup>2</sup>:n alueen osa Isotalonpuistosta ko. tontin kaakkoisosaan.

Muun rakentamisen soveltuminen ympäristöön on pyritty turvaamaan voimassa olevaa asemakaavaa myötäilevillä kaavamääräyksillä. Osallistumis- ja arviointivaiheessa esiin tuotuja argumentteja on otettu huomioon niiltä osin kuin ne ovat koskeneet kaavanmuutosaluetta ja ovat asemakaavalla ratkaistavia asioita.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,658 ha. Aluetta on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-1 ja AR-2), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1) sekä puistoalueeksi (VP). Alueen rakennusoikeus on säilytetty ennallaan ja aluetehokkuus on  $e = 0,37$ .

### 5.3 Aluevaraukset

Kaikkien korttelialueiden rakennusalat mukailevat pääsääntöisesti korttelien rajoja ja rakennusalojen ulkopuoliset osat on merkitty istutettaviksi alueen osiksi. Osalla korttelialueiden reuna-alueista sijaitsee maanalaisia sähkökaukolämpö- ja viemäriinjoja ja niille on merkitty aluevaraukset maanalaista johtoa varten.

#### **AR-1 = Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue**

AR-1 -korttelialueen koko on 5565 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,35$ . Korttelialueella on asuntojen lukumäärää rajoitettu sallimalla rakentaa yksi asunto tonttimaan 350 m<sup>2</sup>:ä kohden. Alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia, joiden julkisivujen korkeus saa olla enintään 6 metriä.

Autopaikkoja on varattava yksi asuntoa kohden ja ne on sijoitettava korttelissa 86 sijaitsevalle LPA-1 -korttelialueelle.

## **AR-2 = Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli- alue**

AR-2 -korttelialueen koko on 9583 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on 2905 kerrosalaneliömetriä kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentamiseen sekä 600 kerrosalaneliömetriä yksikerroksisten auto-, jäte- ja keräilykatosten sekä talousrakennuksen rakentamiseen. Asuntojen lukumäärää on rajoitettu sallimalla rakentaa yksi asunto tonttimaan 350 m<sup>2</sup>:ä kohden. Rakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 6 metriä ja Isotalonpuiston puoleiseen tontin rajaan kiinni rakennettaviin rakennuksiin saa rajanpuoleiselle sivulle sijoittaa ikkunoita ja rakennusten perustukset, salaojat, routaeristykset ja räystäät saavat ulottua puiston puolelle.

Autopaikkoja on varattava yksi asuntoa kohden ja korttelialueen pysäköinti- paikat on sijoitettava siten, että niiden etäisyys rakennuksen asuinhuoneiden ikkunoilla varustetusta ulkoseinästä on vähintään 15 metriä.

## **LPA-1 = Autopaikkojen korttelialue**

LPA-1 -korttelialueen pinta-ala on 1269 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 600 kerrosalaneliömetriä. Alueelle saa rakentaa yksikerroksisia auto-, jäte- ja keräilykatoksia. Korttelialue on varattu 19. korttelin AR-1 -korttelialueen käyttöön.

## **VP = Puisto**

AR-1- ja AR-2 -korttelialueiden väliin sijoittuu 160 m<sup>2</sup>:n suuruinen Isotalonpuisto -niminen puistoalue.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

Jakamalla voimassa olevassa kaavassa oleva autopaikka- ja huoltorakennusten korttelialue (AA+H1) kahtia LPA1-alueeksi sekä muodostettavan tontin Pitkämäki-86.-2 osaksi, selkeytetään tilannetta asunto-osakeyhtiöiden kesken ja hallintojakosopimuksilta vältytään. Ja koska alueen rakennusoikeutta eikä -korkeutta muuteta, jäävät kaavanmuutoksen vaikutukset melko vähäisiksi.

Olellisinta on 4 metriä leveän, pinta-alaltaan 160 m<sup>2</sup>:n kokoisen puisto-kaistan kaavoittaminen Kärjäkadun eteläpäästä tontin Pitkämäki-19.-18 länsireunaan mikä mahdollistaa vapaan kulkuyhteyden Isotalonpuistoon ja sieltä edelleen Pitkämäen harjun päälle Isotalonpolun, Pitkämäenkadun ja Isotalonmutkan risteysalueelle. Tonttialueen menetys on korvattu liittämällä vastaavan kokoinen alue Isotalonpuistosta ko. tontin kaakkoiskulmaan.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Uusien rasitealueiden perustaminen ja vanhojen rasitealueiden muuttaminen ennen asemakaavan voimaantuloa mahdollistavat sen, että asemakaavan aluevarausmuutokset ovat toteutettavissa kaavan saatua lainvoiman.



Turussa 4. päivänä lokakuuta 2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Marja Westerlund