

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä lokakuuta 2004 päivättyä ja 26.11.2004 tarkistettua asemakaavakarttaa. ”*Kurjenpolvenpuisto*” (30/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	047 KATARIINA	KATARINA
Kortteli:	15	15
Tontit:	2 ja 3	2 och 3
Puisto:	Kurjenpolvenpuisto (osa)	Geraniumsparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	047 KATARIINA	KATARINA
Kortteli:	15 (osa)	15 (del)
Suojaviheralue:	Kurjenpolvenpuisto (osa)	Geraniumsparken (del)

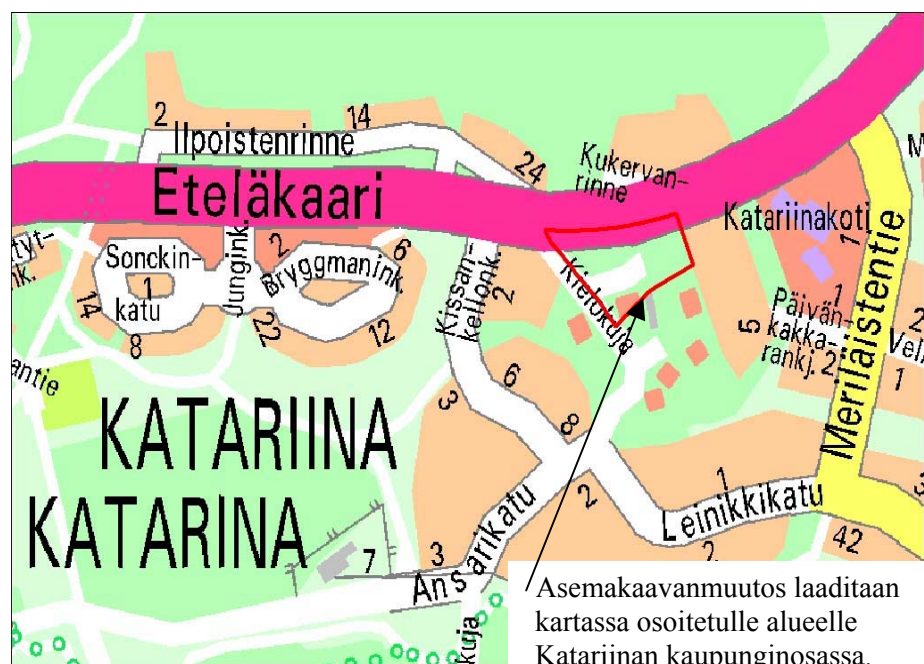
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 30/2004
Diarionumero: 7656-2004

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 24.8.2004.

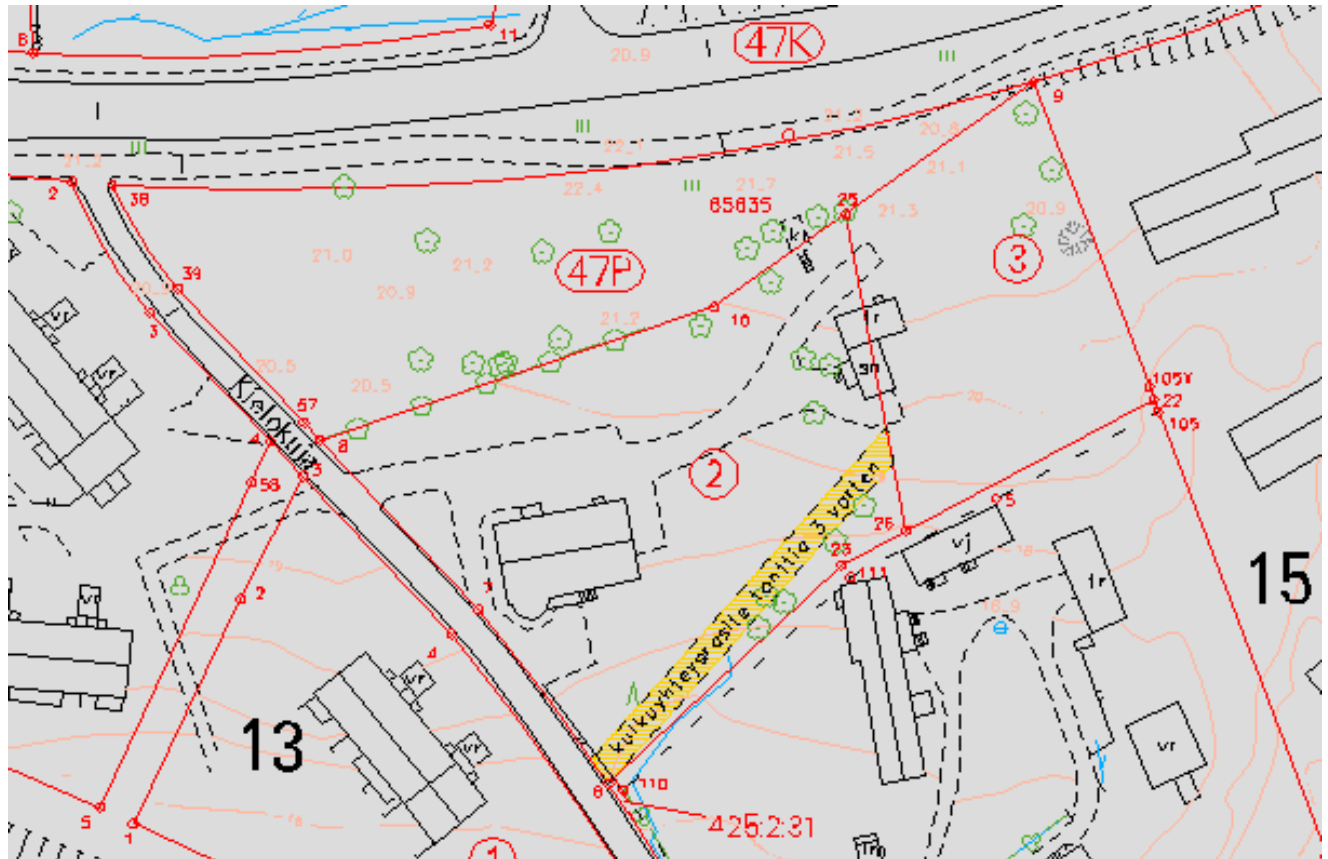
1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee n. 4,5 kilometrin etäisyydellä Turun kauppatorilta eteläkaakkoon.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu tonttien Katariina-15.-2 ja Katariina-15.-3 omistajien anomukseen, jossa esitetään tontille 3 johtavan kulkuyhteysrasitteen siirtämistä pois tontin 2 alueelta ja uuden kulkuyhteyden perustamista Kurjenpolvenpuistossa (47P) sijaitsevalle vanhalle tienpohjalle.



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 1.10.2004, tark. 26.11.2004
- 2) Tilastolomake 1.10.2004, tark. 26.11.2004
- 3) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.8.2004

2 TIIVISTELMÄ

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

Kurjenpolvenpuistoon on vanhaa tienpohjaa mukailleen ja olevaa puustoa säilyttäen merkitty uusi ajoyhteys tontille 3 muiden kaavamerkintöjen ja -määrausten säilyessä pääosin ennallaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,69 ha ja se kuuluu lähes valmiiksi rakennettuun pien-, rivi- ja kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen. Sen eteläpuolella sijaitsee ympäristöltään säilytettävä mautilojen talouskeskusten alue, jonka päärakennus on suojeltu kaupunkikuvallisesti merkittävänä rakennuksena.

Alueen pohjoisosassa sijaitsevalla Kurjenpolvenpuiston osalla on nähtävissä vanha tienpohja, jota toivotaan käyttöön uudelleen.



Tontilla Katariina-15.-2 sijaitsee vuonna 1960 rakennettu yhden perheen asuintalo, jossa asumisen ohella harjoitetaan Bed & Breakfast-toimintaa.



Näkymä Kielokujalta tontin Katariina-15.-2 etelänpuoleiselle piha-alueelle.



Näkymä Kielokujalta tontin pohjoispuolen sisääntulopihalle, jonka päässä, tontin itärajalla, näkyvät talousrakennukset on tarkoitus purkaa.

Kaava-alueen rakentamattomalle tontille Katariina-15.-3 on haettu rakennuslupaa.

Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalue on maastoltaan melko tasaista, etelään loivasti viettävää rinnettä, joka on tonttialueiden osalta puutarhamaisesti hoidettua. Alueen pohjoisosassa oleva Kurjenpolvenpuiston osa on lähes luonnontilaista niittyä, jolla kasvaa väljästi hieman puskituneita lehtipuita. Kortteli- ja lähivirkistysalueen rajalla kasvaa kuusiaita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä on eri ikäisiä omakoti-, rivi- ja kerrostaloja. Alueen katuverkko on valmis ja asvaltoitu.

Palvelut

Koivulan liikekeskuksessa, noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta itään, sijaitsevat mm. ala-aste, päiväkot, postipalvelu, päivittäistavarakauppa sekä seurakuntakeskus.

Tekninen huolto

Kaava-alueen yhdyskuntateknisen huollon johtoverkostot ovat valmiiksi rakennettuja ja ne sijaitsevat katu- ja puistoalueilla.

Maanomistus

Kurjenpolvenpuiston alueen omistaa Turun kaupunki. Korttelialueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

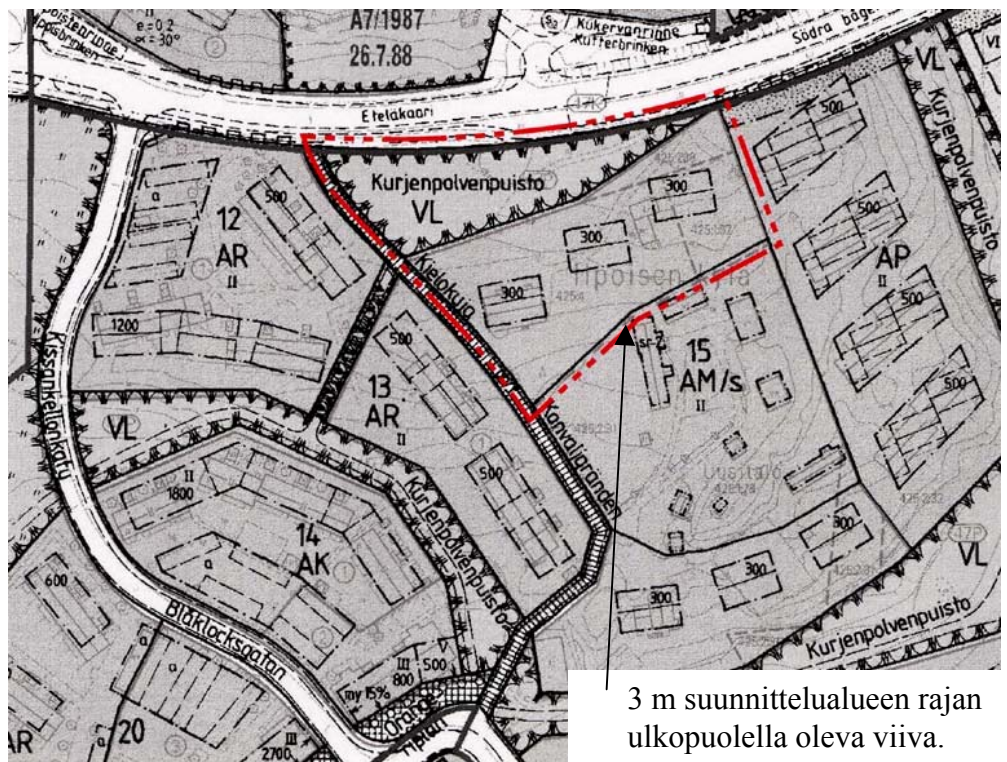
3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Asemakaavat

Voimassa oleva asemakaava, A14/1991, on vahvistettu 9.1.1995. Siinä kaavanmuutosalue on osoitettu VL-merkinnällä Kurjenpolvenpuisto-nimisen lähivirkistysalueen osaksi ja AP-merkinnällä asuinpienalojen korttelialueeksi, jolla saa rakentaa enintään 2-kerroksisia, rakennusoikeudeltaan 300 kerrosalaneliömetrin suuruisia, harjansuunnaltaan määrättyjä rakennuksia.



3 m suunnittelualan rajan ulkopuolella oleva viiva.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 4.3.2002 kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 15 tonttien 2 ja 3 tonttijaot on hyväksytty 16.12.2002 ja ne on 2.6.2003 merkitty kiinteistörekisteriin. Kurjenpolvenpuisto on 10.11.1994 merkitty yleisten alueiden rekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 13.7.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu tonttien Katariina-15.-2 ja 3 omistajien kaavanmuutosanomukseen.

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, Koivula-Hariton aluekumppanuus
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto ja ympäristönsuojelutoimisto

Vireille tulo

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta, sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipidekyselylomakkeen, on lähetetty osallisille kirjeitse 24.8.2004.

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 ja ympäristönsuojelutoimistolta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn asemakaavanmuutoshankkeeseen saatiin kannanotot Turku Energialta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimistolta, joilla kummallakaan ei ollut huomautettavaa kaavanmuutoshankkeesta toimialueidensa osalta.

Asemakaavanmuutosehdotus on pidetty nähtävillä 1. - 15.11.2004. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta, mutta Kiinteistölaitos edellyttää lausunnossaan, että kaupungin ja tontin Katariina-15.-3 omistajien välillä laaditaan rasitesopimus, jossa sovitaan tieyhteyden maapohjan korvauksesta ja alueen rakentamis-, kunnossapito- ja puhtaanapitokustannuksista.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on, saatuaan kaavanmuutosehdotuksen tiedokseen, pyytänyt huomioimaan Eteläkaaren liikenteen aiheuttaman meluhäiriön. Sen johdosta asemakaavanmuutosehdotusta on tarkistettu päivämäärällä 26.11.2004 ja vaihdettu lähivirkistysaluemerkintä (VL) suojaviheraluemerkinnäksi (EV). Tarkistus on vähäinen eikä edellytä uudelleen nähtävillä pitoa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa yleiskaavan periaatteiden eivätkä voimassa olevan asemakaavan aluevarausten kanssa.

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, jolloin tontin 3 kulkuyhteys säilytettäisiin tontin 2 eteläosassa.

Siirtämällä kulkuyhteys Kurjenpolvenpuistoon saadaan molempien tonttien oleskelupihoja rauhoitettua sekä säilytettyä oleva pihapuusto ja -istutukset. Koska Kurjenpolvenpuistossa on valmiina vanha tienpohja, jolle on yhteys Kielokujalta, ei kulkuyhteyden siirtäminen sille tule juurikaan muuttamaan nykyisen puistoalueen ulkonäköä eikä myöskään estämään sen lähivirkistyskäyttöä mm. koirien ulkoilutusalueena. 4 metriä leveä ajoyhteys on myös pyritty linjaamaan siten, ettei puistossa kasvavia puita tarvitsisi sen rakentamisen vuoksi kaataa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutoksen pinta-ala on 0,69 ha ja aluemerkinnot koostuvat asuinpientalojen korttelialueesta (AP) ja suojaviheralueesta (EV). Alueen rakennusoikeus on säilytetty ennallaan ja aluetehokkuus on $e_a = 0,13$.

5.3 Aluevaraukset

AP = Asuinpientalojen korttelialue

AP-korttelialueen koko on 0,45 ha. Rakennusoikeus on 900 kerrosalaneliömetriä. Alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia, joiden harjansuunta on määrätty. Autopaikkoja on varattava 1,5 asuntoa kohden.

EV = Suojaviheralue

Suojaviheralue on nimetty Kurjenpolvenpuistoksi ja se on kooltaan 0,24 ha. Alueen eteläosaan on merkitty ajoyhteys.

5.4 Kaavan vaikutukset

Koska kaavanmuutosalueen rakennusoikeutta eikä -korkeutta muuteta jäävät kaavanmuutoksen vaikutukset melko vähäisiksi. Olennaisinta on 4 metriä leveän ajoyhteyden kaavoittaminen tontin Katariina-15.-3 kulkuyhteydeksi Kurjenpolvenpuistoon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava ja sen mahdollistamat aluevarausmuutokset ovat toteutettavissa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 1. päivänä lokakuuta 2004
Tarkistettu 26.11.2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Marja Westerlund