

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä marraskuuta 2004 päivättyä ja 7.2.2005 muutettua asemakaavakarttaa. ”Komoistenkulma” (41/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	094 HALINEN	HALLIS
Kortteli:	9	9
Tontit:	1 ja 2	1 och 2
Kadut:	Kalloistenkatu Komoistenkatu osa	Kalloisgatan Komoisgatan del
Puisto:	Virnamäenpuisto osa	Virnabacksparken del

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	094 HALINEN	HALLIS
Kortteli:	9 osa	9 del
Katu:	Kalloistenkatu osa	Kalloisgatan del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
Halinen-9.-6.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 41/2004

Diarionumero: 7658-2001

Kaavan nimi: Komoistenkulma

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 26.10.2004.

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

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

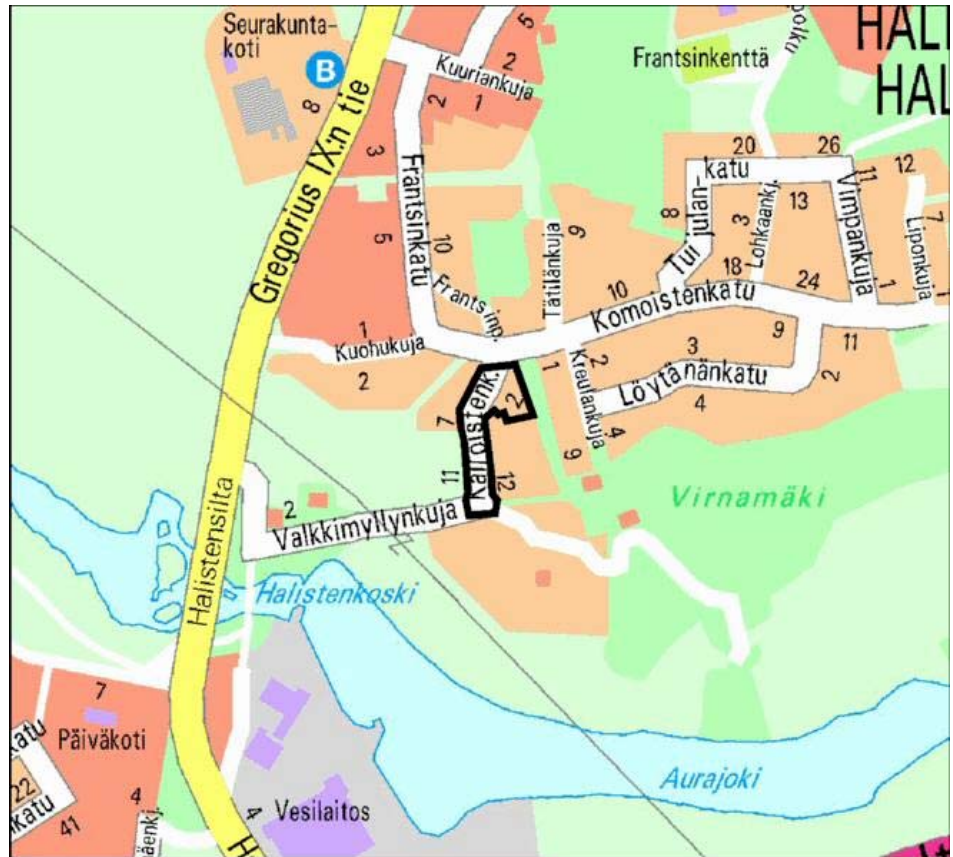
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Halisten kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 4,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen. Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa Frantsinkatu ja Komoistenkatu, idässä Virnamäenpuisto, Tuhkakallio -niminen muinaismuistoalue, kort

telin 9 tontti 3, tila Tätilä 411:1:35 ja kortteli 8, etelässä kortteli 8 sekä lännessä korttelit 6 ja 7, Valkkimyllynkuja ja Kreulanpuisto.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,393 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin 1 asumisviihtyvyyden parantaminen tontin kokoa suurentamalla. Tonttiin liitetään pieni puistoksi kaavoitettu nykyisin hoitamaton ”ryteikköalue” Komoistenkadun eteläpuolelta. Tonttien 1 ja 2 itälaidalta poistetaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukainen tarpeettomaksi osoittautunut johtovarausalue, ”kuormitusta kestämatöntä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”. Tarkistetaan Kaloistenkadun ja Komoistenkadun välinen rajausta sekä poistetaan pihakatu-merkintä Kaloistenkadulta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 16.11.2004, muut. 7.2.2005.
2. Tilastolomake 16.11.2004, muut. 7.2.2005.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.10.2004, täydennetty 16.11.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin 1 asumisviihtyvyyden parantaminen tontin kokoa suurentamalla, nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisen molemmille tonteille merkityn tarpeettomaksi osoittautuneen johtovarausalueen poistaminen tonttien 1 ja 2 itälaidalta ja katualueiden välisten rajojen tarkistaminen sekä pihakatumerkinnän poistaminen Kallioistenkadulta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen tontilla 1 sijaitsee pienehkö puurakenteinen punaiseksi maalattu omakotitalo. Rakennus on harjakattoinen ja kooltaan noin 50 m²:n suuruinen. Tontin 2 länsilaidalla sijaitsee pienehkö omakotitalo ja itälaidalla talousrakennus. Muutosalueen rakennukset ovat vanhoja, mahdollisesti jo ennen 1900-lukua rakennettuja. Tonteilla kasvaa runsaasti puustoa.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pitkähkön ajanjakson aikana rakennetuista pientaloista. Rakennuksista vanhimmat ovat peräisin 1800-luvulta, uusimmat 1990-luvun loppupuolelta.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja puistoalueilla, Frantsinkadulla ja Komoistenkadulla sekä Virnamäenpuistossa. Vähäinen osa alueen johtoverkostoa sijaitsee Kallioistenkadulla.

Maanomistus

Muutosalueen tontit ovat yksityisomistuksessa, katualue ja puistoalue ovat kaupungin omistamia.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaava

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä 1994 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu taajaman lyhyen tähtäyksen laajentamistarpeita varten (A-1).

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

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

Suunnittelualan pohjois-, itä- ja eteläpuolelle on merkitty pientalovaltaista asuntoaluetta sekä länsipuolelle pientalovaltaista asuntoaluetta ja virkistysaluetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 21.3.1988 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään sekä katu-, pihakatu- ja puistoalueeksi.

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

Halinen-9.-1 ja 2 ovat 2.1.1990 hyväksytyt tonttijaon 853-94:24 mukaisia tontteja. Tonttia 1 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontti 2 on 24.5.1991 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 1 pinta-ala on 643 m² ja tontin 2 pinta-ala on 738 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 6.10.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu tontin 1 osalta tontin omistajan anomukseen, muilta osin kaupungin aloitteeseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

– suunnittelualan sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät

- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Halisten Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöösuunnittelu, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.10.2004 ja 18.11.2004.

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 ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin 1 asumisviihtyvyyden parantaminen tontin kokoa suurentamalla. Tonttiin liitetään pieni puistoksi kaavoitettu nykyisin hoitamaton ”ryteikköalue” Komoistenkadun eteläpuolelta. Tonttien 1 ja 2 itälaidalta poistetaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukainen tarpeettomaksi osoittautunut johtovarausalue, ”kuormitusta kestämatöntä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa”. Tarkistetaan Kalloistenkadun ja Komoistenkadun välinen rajausta sekä poistetaan pihakaturmerkintä Kalloistenkadulta.

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

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 0,393 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta 0,161 ha ja katualuetta 0,232 ha.

Muutoksessa alue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kaikki uusi rakentaminen tulee sovittaa huolella vanhaan ympäristöön. Rakennusten tulee väritykseltään, mittasuhteiltaan ja kattokulmaltaan vastata vanhassa kylämiljöössä jo olevia rakennuksia.

Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti molemmille tonteille merkitään kerrosluvuksi $I^{1/2}$ ja rakennusoikeudeksi $e = 0.2$.

Korttelissa rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Alueella autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka asuntoa kohti.

Asemakaavanmuutoksessa nykyiseen tonttiin 1 liitetään 230 m²:n suuruinen alue Virnamäenpuistosta. Muutoksen jälkeen uusi tontti 6 rajoittuu lännessä Kalloistenkatuun ja pohjoisessa Komoistenkatuun. Tontin 6 pinta-alaksi tulee 873 m²:ä, tontin 2 pinta-ala pysyy muuttumattomana 738 m²:nä.

Muutosalueen tontin 1 rakennusoikeus on muutoksen jälkeen 174 m², tontin 2 rakennusoikeus pysyy muuttumattomana 147 m²:nä, rakennusoikeuden lisäys alueella on yhteensä 46 m².

Voimassa olevaan asemakaavaan tonttien itälaidalle merkitty johtovarausalue poistetaan. Johtovarausalue on osoittautunut tarpeettomaksi, sillä teknisen huollon johtoverkostot on sijoitettu toisaalle, muutosalueen ulkopuolelle Virnamäenpuistoon.

Lausuntokierroksen jälkeen karttaa on muutettu merkitsemällä tontin 6 pohjoisosa ja länsilaita sekä tontin 2 länsilaita istutettavaksi tontinosaksi. Muutoskarttaan on myös lisätty asemakaavamääräys: Istutettava alueen osa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan kaavan mukaiseen tilanteeseen on vähäinen.

5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisista nimistä.

Nimistötoimikunta on käsitellyt nimiasiaa kokouksessaan nro 30/17.12.1985 § 177 päätyen silloin muutosalueen osalta seuraaviin nimiehdotuksiin:

Kalloistenkatu – Kalloisgatan
Komoistenkatu – Komoisgatan

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 16. päivänä marraskuuta 2004
Muutettu 7.2.2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1