

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 9. päivänä marraskuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. **”Ylitalo” (6/2004)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Kortteli:	14	14
Tontit:	12 ja 14	12 och 14

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Kortteli:	14 osa	14 del
Puisto:	Veisupuisto osa	Visparken del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: Papinsaari-14.-22-25.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 6/2004

Diarionumero: 770-2004

Kaavan nimi: ”Ylitalo”

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 4.8.2004.

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

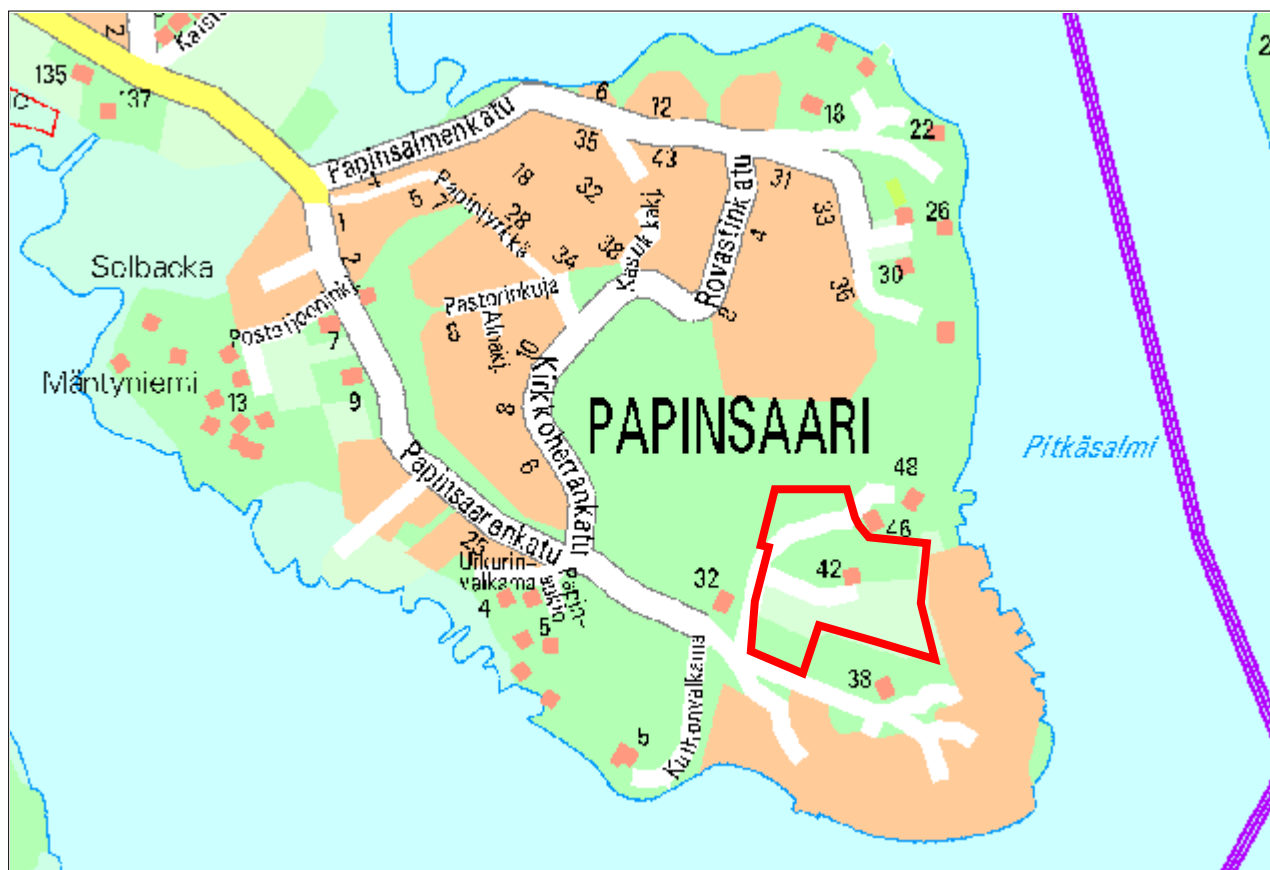
Valmistelija: Suunnitteluavustaja Maj-Britt Kyllönen

(sähköposti: maj-britt.kyllonen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Papinsaaren kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 9.5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen. Kaava-aluetta rajaavat pohjoisessa Papinsaarenpuisto, idässä ja etelässä omakotitalot.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,748 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontilla 14 kulkevan ajo-rasitteen muuttaminen puistoalueeksi, jossa kulkee ajoyhteys tonteille sekä tontille 14 tehtävä tonttijako. Tonttijako aiheuttaa muutoksia rakennusaloihin ja puiston pohjoispuolelle muodostuu tontti.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 9.11.2004.
2. Tilastolomake 9.11.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.8.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ajo kaikille tonteille. Tonttijako aiheuttaa muutoksia rakennusaloihin. Puiston pohjoispuolelle muodostuu uusi pientalotontti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalue on sekametsäistä aluetta, jonka eteläosassa on vanhaa peltoaluetta. Alueella ei ole asuinrakennuksia.

Kaava-alueen ulkopuolella koilliskulmassa on kaksi omakotitaloa, joiden rasisitie kulkee tontin 14 kautta.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen naapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin 2000-luvulla rakennetuista pientaloista.

Tekninen huolto

Ajoraitteen yhteydessä kulkee vesi- ja viemärisite tontille Papinsaari 14.-17.

Maanomistus

Muutosalue on yksityisen omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Varsinais-Suomen liiton laatimassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Osayleiskaava

Ympäristöministeriön 22.1.2001 hyväksymässä Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on merkitty asuntojen täydennysrakentamisalueeksi (AP-4).

Asemakaavat

Voimassa olevassa 26.1.1998 vahvistetussa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi.

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

Papinsaari 14.-12 ja 14 ovat 27.1.2000 hyväksytyn tonttijaon 58:12 mukaisia tontteja.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 10.9.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu tontin omistajan anomukseen.

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, Hirvensalon Omakotiyhdistys, Aluekumppanuus, Hirvensalo-seura
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 4.8.2004.

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.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa ajo kaikille tonteille ja tonttijaon tekeminen muutosalueelle.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut 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

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on n. 2,748 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta 2,605 ha ja puistoaluetta 0,143 ha.

Asemakaavanmuutoksessa alue jaetaan viideksi pientalotontiksi.

Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään $2/3k_{lu}2/3$. Tonttien 12 ja 22-24 rakennusoikeudet pysyvät nykyisinä 300 m^2 :n rakennusoikeuksina. Tontin 25 rakennusoikeudeksi merkitään 250 m^2 . Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 1200 m^2 . Rakennusoikeus on muutoksen jälkeen yhteensä 1450 m^2 .

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 250 m^2 .

Rakennuksissa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa.

Tontti 12 on kooltaan 3785 m^2 :n suuruinen. Tontti 14 jaetaan neljäksi tontiksi (22-25). Tontti 22 on 4886 m^2 :n suuruinen, tontti 23 6526 m^2 :n suuruinen, tontti 24 7153 m^2 :n suuruinen ja tontti 25 3703 m^2 :n suuruinen.

Voimassa olevassa kaavassa tontin Papinsaari-14.-14 kautta kulkee rasitetie tonteille Papinsaari 14.-17 ja 18. Rasitetie muutetaan puistoksi, jossa on ajo-yhteys ja viemäriaraste.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen kaavaan vallitsevaan tilanteeseen on vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 9. päivänä marraskuuta 2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Maj-Britt Kyllönen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1