

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä elokuuta 2006 päivättyä asemakaavakarttaa. ”*Lemmonlaita*” (20/2006)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Kortteli:	26	26
Tontti:	5	5

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-
onmuutos: Kastu-26.-15 ja 16.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 20/2006

Diarionumero: 7884-2006

Kaavan nimi: Lemmonlaita

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 11.8.2006.

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

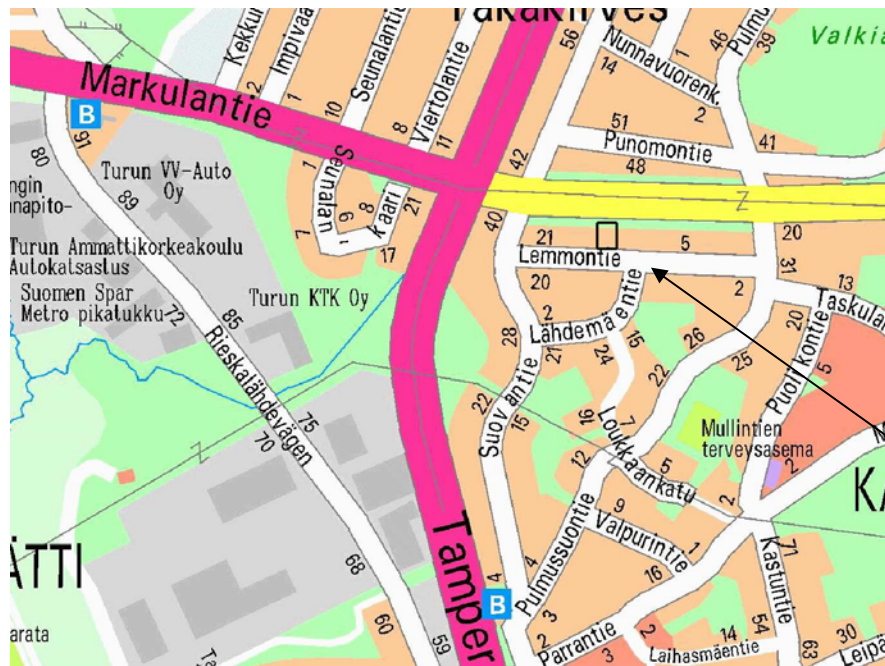
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kastun kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 3 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen.

Kaava-alueen rajaavat pohjoisessa Markulantie, idässä Kastu-26. korttelin tontit 12 ja 13, etelässä Lemmontie sekä lännessä Kastu-26. korttelin tontti 4.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1500 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin omistussuhteiden selkiyttäminen jakamalla tontti kahdeksi erilliseksi omakotitontiksi. Tontin ja rakennuksen omistus määräytyy nykyisin tontin omistajien kesken hallinnanjakosopimuksella.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 16.8.2006.
2. Tilastolomake 16.8.2006.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.8.2006.

2 TIIVISTELMÄ

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin omistussuhteiden selkiyttäminen jakamalla tontti kahdeksi erilliseksi omakotitontiksi. Tontin ja rakennuksen omistus määräytyy nykyisin tontin omistajien kesken hallinnanjakosopimuksella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen tontille Markulantien laidalle on 1950-luvun alkupuolella valmistunut puolitoistakerroksinen pystylaudoitettu, nykyisin vaaleahkon keltaiseksi maalattu omakotitalo ja talousrakennus. Asuinrakennus sijaitsee

tontin pohjoisrajalla, Markulantien laidalla. Asuinrakennuksessa on nykyisin kaksi asuntoa. Talousrakennus sijaitsee tontin itärajan keskivaiheilla. Tontin pihalla kasvaa lehti- ja havupuita sekä pensaita. Tontin itä-, etelä- ja länsilaitaa reunustaa pensasaita, pohjoislaidalla kasvaa suurehkoja lehti- ja havupuita.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu useiden vuosikymmenien aikana rakennetuista omakoti- ja rivitaloista, pääosa rakennuksista on peräisin 1950-luvulta. Alueen rakennuksista vanhimmat ovat peräisin 1900-luvun alkupuolelta, uusimmat 2000-luvulta. Tonttien piha-alueilla on istutuksia. Pääosa tonteista on rajattu pensasaidoin.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat katualueilla, mm. päävesijohto, runkoviemäri, hule-runkoviemäri, sähköjohdot ja -kaapelit.

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Suunnittelualan lähiympäristö on merkitty myös pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 4.10.1949 vahvistetussa asemakaavassa Kastu-26. korttelin tontti 5 on omakotirakennusten korttelialuetta.

Voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Kastu-26.-5 on 31.8.1949 hyväksytyyn tonttijaon 853-82:11 mukainen tontti. Tontti on 28.6.1961 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1500 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 1.8.2006.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Salla Kokon 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, Kirveen Omakotiyhdistys ry., Takakirveen Omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Vesilaitos

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 11.8.2006.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on tontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi. Tontin ja rakennusten omistus määräytyy nykyisin tontin omistajien kesken hallinnanjakosopimuksella.

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

Muutosalueen pinta-ala on 0,1500 ha.

Nykyinen tontti Kastu-26.-5 sijaitsee melualueella. Tontin jakaminen ei muuta nykytilannetta alueella. Tontit on tulevaisuudessa suojattava liikenteen melulta melusteellä, joka on katualueella. Tonteille ei pysty osoittamaan kaavoituksen yhteydessä järkevää meluntorjuntaratkaisua. Tulevaisuuden liikennemäärillä (v. 2020) 60 dBA:n melutaso ulottuu nykyisen tontin puoliväliin ja 55 dBA:n melutaso Lemmontien puoleiseen päähän.

Turun kaupunkialueelle tehtävä meluselvitys valmistunee 2010-luvun alkupuolella.

Asemakaavanmuutoksella nykyinen omakotitontti Kastu-26.-5 jaetaan kahdeksi omakotitontiksi 15 ja 16. Uuden tontin 15 pinta-ala on 640 m²:ä ja 16:n pinta-ala on 860 m²:ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään säilyttäen ne mahdollisuuksien mukaan nykyisen voimassa olevan asemakaavan kaltaisina.

Muutosalueella sijaitsee nykyisin kaksi asuntoa käsittävä omakotitalo ja talousrakennus. Molemmat rakennukset jäävät muutoksella muodostuvan tontin 16 alueelle. Muutoksessa ei nykyiselle talousrakennukselle ole merkitty erillistä rakennusala. Kaava mahdollistaa kuitenkin talousrakennuksen säilymisen tontilla. Kaavanmuutokseen on merkitty määräys ”Rakennusalan ulkopuolella olevaa nykyistä talousrakennusta saadaan peruskorjata.”

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1.

Rakennusten kerrosluvuksi merkitään $Iu^{3/5}$.

Rakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee olla 30°.

Tontin Kastu-26.-5 nykyinen rakennusoikeus on 244 m²:ä. Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeus on 200 m²:ä/tontti, yhteensä 400 m²:ä. Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 156 m²:ä.

Muutoksessa nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Muutosalueen tonteilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan kaavan mukaiseen ja maastossa vallitsevaan tilanteeseen on melko vähäinen. Asemakaavanmuutoksen myötä alueelle muodostuu yksi uusi omakotitontti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, jatkototeutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 16. päivänä elokuuta 2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1