

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä maaliskuuta 2010 päivättyä ja 2.6.2010 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. "**Klinten**" (27/2009)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Kortteli:	14	14
Tontti:	8	8
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	058 PAPINSAARI	PRÄSTHOLM
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: PAPINSAARI-14.-29-30.

Kaavatunnus: 27/2009

Diarionumero: 8216-2009

Kaavan nimi: Klinten

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: suunnitteluavustaja Reeta Ahlqvist

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu kortteliin 14, Veisupuistoon sekä Pitkäsalmi-nimiseen vesialueeseen.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu kiinteistön omistajan tekemään anomukseen. Asemakaava muutetaan siten, että uusi kaava mahdollistaa Klintenin tilan jakamisen kahdeksi asemakaavatontiksi. Rakennusoikeutta kummallekin tontille osoitetaan 400 k-m².

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 10.3.2010, muutettu 2.6.2010 (lausunnot)
2. Tilastolomake 10.3.2010, muutettu 2.6.2010 (lausunnot)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tieto kaavan vireille tulosta 2.9.2009. Lisäksi asemakaavan vireille tulosta on yleisesti ilmoitettu kuulutuksella 30.10.2009.

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.4.–11.5.2010 välisen ajan. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Lausuntojen perusteella ehdotusta on vähäisessä määrin muutettu 2.6.2010.

2.2 Asemakaava

Kaavassa on alueelle osoitettu korttelialue, jolla on yhteensä 2 omakotitonttia (AO). Tonttien pinta-alat ovat 4780 m² ja 3751 m² sekä rakennusoikeus yhteensä 800 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen lähiympäristössä sijaitsee vapaa-ajan asuntoja ja omakotitaloja. Muutosalueella, tontilla 14.-8 sijaitsee huvila, varasto sekä purettava sauna.

Huvilarakennus sijaitsee tontin eteläisellä puoliskolla jyrkän kallioisen rinteeseen yläpuolella. Purettava sauna sijaitsee loivemman niittymäisen rannan tuntumassa tontin pohjoisosassa. Rakennusten sijainti mahdollistaa tontin luontevan jakamisen.

Kaava-alueen koko on yhteensä 0,8531 ha.

3.1.2 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

3.1.3 Palvelut

Päivittäistavaramyymälöitä on Moikoisissa ja Haarlassa. Ala-asteen koulut ja julkiset päiväkodit sijaitsevat Moikoisissa, Kukolassa ja Haarlassa.

3.1.4 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkosto on rakennettu Papinsaarenkadun katualueelle n. 300 metrin etäisyydelle kaava-alueesta.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Yleiskaava

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa Papinsaaren kaakkoiskärki on merkitty asuntojen täydennysrakentamisalueeksi AP-4, jolla uusia ympärivuotisesti asuttavia asuntontteja saa muodostaa enintään yhden pinta-alan 2000 m² kohti siten, että jo rakennetun tontin pinta-alaksi jää vähintään 1500 m².

3.2.2 Asemakaava

Muutosalueella on voimassa 26.2.1998 vahvistettu asemakaava. Tontti 14.-8 on erillispientalojen korttelialuetta (AO-1).

3.2.3 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

3.2.4 Tonttijako ja -rekisteri

Tontti Papinsaari 14.-8 on 31.5.1999 hyväksytyyn tonttijaon 853–58:14 mukainen tontti.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja se on tarkistettu 10.12.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu kiinteistön omistajan tekemään anomukseen jakaa tila Klinten kahdeksi asemakaavatontiksi.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

- alueen ja naapuruston maaomistajat, asukkaat, käyttäjät ja yritykset
- Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry ja Hirvensalo-Kakskerta aluekumppanuus
- viranomaiset yms.: Kiinteistöliikelaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Turku Energia, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Vesiliikelaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot

4.2.2 Vireilletulo ja alkuvaiheen kuuleminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tieto kaavan vireille tulosta 2.9.2009. Lisäksi asemakaavan vireille tulosta on yleisesti ilmoitettu kuulutuksella 30.10.2009. Hankkeesta ei ole esitetty mielipiteitä.

4.2.3 Lausunnot

10.3.2010 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vesiliikelaitokselta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisessä määrin muutettu 2.6.2010.

Ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Turku Energia Sähköverkot Oy ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole oman toimialansa osalta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vesiliikelaitos ilmoittaa, että asemakaavanmuutosehdotuksessa muodostettavien tonttien liittymispisteet (vesijohto ja jätevesi) Turun Vesiliikelaitoksen verkostoihin osoitetaan Papinsaarenkadun ja Kulhonvalkaman risteyskohtaan. Liittyminen Turun Vesiliikelaitoksen jätevesiviemäriin edellyttää kiinteistökohtaisia pumppaamoja. Tonttien hulevedet on johdettava tonteilta maastoon ja imeytettävä sinne kiinteistöjen toimesta ja kustannuksella.

Asemakaavatoimisto: Kaavakarttaan lisätään määräys: Korttelin 14 tonttien 29 ja 30 on hoidettava vesi- ja viemäri liittymänsä kiinteistökohtaisesti Vesiliikelaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan Papinsaarenkadun katualueella.

Rakennusvalvontatoimisto ilmoittaa, että rakennusvalvontatoimistolle esitettyjen luonnossuunnitelmien perusteella asemakaavanmuutosehdotuksen kerrosluku on palautettava vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa (2/3kII(2/3)) ja rakennusala ulotettava ajorasitteeseen saakka.

Asemakaavatoimisto: Kerrosluku on palautettu voimassa olevan kaavan mukaiseksi (2/3kII(2/3)) sekä rakennusala jatkettu ajorasitteeseen saakka.

Museokeskus ilmoittaa, että entinen kesähuvilarakennus on lohkokiviperustainen, sen julkisivut on vuorattu pysty- ja vaakaponttilaudoituksin ja satulakaton katteena on vanha saumattu peltikate. Rakennuksessa on tehty rakentamisen jälkeen muutostöitä, mutta rakennuksen alkuperäinen tyyli on edelleen hyvin nähtävissä. Rakennusta ei ole merkitty säilytettäväksi kohteeksi Hirvensalon osayleiskaavassa 2020, mutta se on osa Hirvensalon vanhaa kesähuvilakulttuuria, jonka vuoksi rakennusalalle tulee antaa asemakaavassa suojelumerkintä /s.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan Papinsaaren "Klinterin" asemakaavanmuutosehdotuksesta, että Klinterin vanhalla kesähuvilalla on kulttuurihistoriallista merkitystä osana Hirvensalon historiaa ja rakennetun ympäristön kerroksellisuutta ja sen vuoksi ko. rakennuksen ja siihen liittyvän ympäristön suojeluarvot tulee todeta kaavaan merkitsemällä tontti /s-merkinnällä. Kaavamääräyksenä voidaan todeta mm. seuraavaa: "alue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää."

Asemakaavatoimisto: Keskustelun perusteella Museokeskuksen tarkoituksena on säilyttää kallioisen tontin ja vanhan kesähuvilan maisemallinen merkitys. Vanhaa kesähuvilaa ei ole tarkoitus erikseen merkitä suojeltavaksi rakennukseksi, mutta mahdollisessa uudisrakennustilanteessa uuden rakennuksen tulisi tyyllillisesti mukaila vanhaa Hirvensalon huvila-asutusta. Liian modernia rakennustyyliä Museokeskus ei tähän paikkaan katso sopivaksi. Vanhaa talousrakennusta ja rantasaunaa ei tarvitse säilyttää. Tontille 29 uudisrakentaminen on mahdollista.

Tontin 30 maisemallisesti merkityksellinen kallioalue rajataan rakennusalan ulkopuolelle ja merkitään luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Mahdollisessa uudisrakentamisen tilanteessa rakennusluvan yhteydessä arvioidaan uudisrakennuksen soveltuvuus maisemaan. Tonteilla 29 ja 30 sallitaan kattomuotona vain satulakatto.

Lisäksi kaavakarttaan lisätään: Rakentaminen on sovitettava alueen pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

4.2.4 Nähtävillä olo

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.4.–11.5.2010. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavahankkeesta ei ole tarpeen tutkia eri vaihtoehtoja. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,8531 ha.

Asemakaavanmuutoksessa tontti jaetaan kahdeksi (2) omakotitontiksi (AO). Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään 2/3kl(2/3). Molemmille tonteille rakennusoikeudeksi merkitään 400 m².

Asemakaava laaditaan niin, että uudisrakennusten sijoittelu ja mahdollinen olemassa olevien rakennusten laajentaminen olisi mahdollisimman joustavaa. Muodostettaville tonteille voidaan sijoittaa asuin- ja talousrakennuksia sekä erillinen saunarakennus.

Rakennuksissa on käytettävä satulakattoa.

Tontilla on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Rakentaminen on sovitettava alueen pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Korttelin 14 tonttien 29 ja 30 on hoidettava vesi- ja viemäri liittymänsä kiinteistökohtaisesti Vesiliikelaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan Papinsaarenkadun katualueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Nykyisen tontin koko on suuri ja muodostuvat tontit ovat edelleen varsin suuria. Asemakaavatontit soveltuvat myös lähiympäristöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 10. päivänä maaliskuuta 2010
Muutettu 2.6.2010 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Reeta Ahlqvist