

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä syyskuuta 2010 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Toukolan pääty" (6/2010)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 6/2010
Diarionumero: 8255-2009
Kaavan nimi: Toukolan pääty

ASEMAKAAVANMUUTOS:

Kaupunginosa:	083 KAERLA	KAERLA
Kortteli:	30	30
Tontti:	5	5

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot/ tonttijaonmuutokset: KAERLA-30.- 29 ja 30.

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 26.5.2010. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen (sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Kaerlan kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 4,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen Nunnavuoren ja Tampereen valtatie välisellä pientaloalueella.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa, idässä ja etelässä saman korttelin muihin tontteihin sekä lännessä Toukolankatuun ja Holpinkatuun.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1617 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella nykyinen tontti on tarkoitus jakaa kahdeksi pientalo/omakotitontiksi.

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi pientalon/omakotitalon rakennuspaikka.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 8.9.2010
2. Tilastolomake 8.9.2010

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella nykyinen tontti muutetaan kahdeksi pientalotontiksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Nykyisin tontilla sijaitsee yksikerroksinen omakotitalo ja talousrakennus. Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1969 ja talousrakennus vuonna 2003.

Tontti on maastoltaan tasainen. Tontilla kasvaa pensaita sekä muutamia havu- ja lehtipuita, joista osa suurehkoja. Tontin rajoille on istutettu pensaita.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutosalueen naapurustoon on rakentunut omakoti-, rivi- ja kerrostaloja.

Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee omakotiasutusta sekä Pallin ja Runosmäen asuntoalueet. Muutosalueen itä- ja eteläpuolelle on rakennettu omakotitaloja. Toukolankadun länsipuolella sijaitsee omakoti- ja rivitaloja, puisto- ja urheilualueita sekä urheilulaitoksia mm. Impivaaran uimahalli, palloiluhalleja.

Omakotitalot ovat valmistuneet 1900-luvun eri vuosikymmenien aikana, pääosin 1950-luvulla. Rivitalot ovat valmistuneet pääosin 1960- ja 1970-luvuilla sekä kerrostalot 1970-luvulla. Impivaaran uimahalli on valmistunut vuonna 1975 ja Impivaaran tenniskeskus vuonna 1980.

Näkymä tontille etelästä:



Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla alueilla.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 muutosalue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi. AP-alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Muutosalueen lähiympäristö on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK), virkistys- ja liikuntapalvelujen alueeksi (VU), virkistysalueeksi (V) sekä suojelualueeksi (S). Alueiden kautta on merkitty kulkemaan pääviheryhteyden reittejä.

Asemakaavat

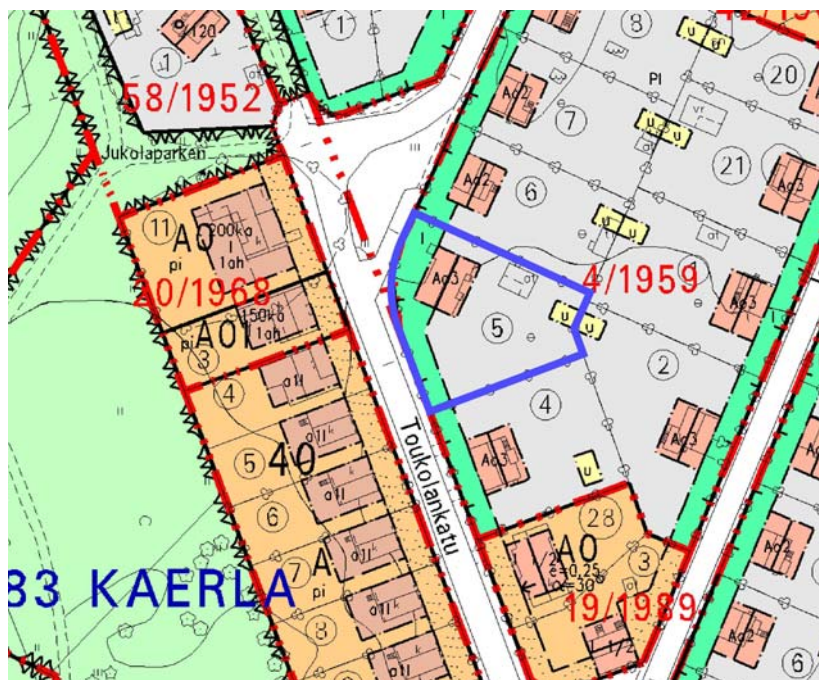
Suunnittelualueella voimassa oleva **asemakaava 4/1959** on vahvistettu 30.6.1959. Asemakaavassa muutosalue on osoitettu omakotikorttelialueeksi.

Nykyiseen asemakaavaan kadun puoleiselle laidalle tonttia on merkitty ns. istutettava tontin osa: ”Rakentamatta jätettävä istutettava tontinosi. Istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.”

Asuinrakennuksen (omakotirakennuksen) rakennusala rajautuu istutusalueeseen ja on Holpinkadun suuntainen. Rakennusala on osoitettu yksikerroksista enintään kolme asuntoa käsittävää asuinrakennusta varten. Rakennuksen pinta-ala saa olla 80-150 m². Ullakon sisustamisoikeus on enintään 3/5 pinta-alasta. Julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m. Katonkaltevuus 15 astetta tai 25 astetta, jos rakennuksen korkeus on enintään 4 m, muussa tapauksessa 35 astetta. Rakennus on sijoitettava kadunpuoleiseen rakennusrajaan. Asemakaavassa rakennus on määrätty rakennettavaksi Holpinkadun suuntaisena.

Lisäksi tontille on merkitty rakennusala talousrakennusta varten, jonka julkisivun korkeus saa olla enintään 3 m ja katonkaltevuus enintään 15 astetta tai 25 astetta. Tontinrajalle yhteen rakennettaville rakennuksille sama.

Ote ajantasa-asemakaavasta:



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Kaerla-30.-5 on 8.6.1949 hyväksytyn tonttijaon 853-83:2 mukainen tontti. Tontin pinta-ala on 1617 m². Tontti on 16.6.1960 merkitty tontti-/kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 2.9.2010.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu anomukseen, jossa tontti anotaan jaettavaksi kahdeksi tontiksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Suunnittelualan sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät. Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Runosmäkiseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kärsämäen Asunnonomistajat, Takakirveen omakotiyhdistys, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä)

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 25.5.2010 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 26.5.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä) ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy.

Kiinteistöliikelaitos toteaa lausunnossaan, että: ”Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävän tonttijaon muutuskustannukset tulee periä maanomistajalta asemakaavanmuutuskustannusten perinnän yhteydessä. Kiinteistöliikelaitoksella ei ole oman toimialansa osalta muuta huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta.”

Vesiliikelaitos toteaa lausunnossaan, että: ”Muodostettavan tontin liittymispisteet Turun vesiliikelaitoksen verkostoihin osoitetaan Toukolankadulle. Turun vesiliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta.”

Rakennusvalvontatoimisto toteaa lausunnossaan, että sillä on huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta seuraavasti: ”Asuinrakennusten rakennusalat sijaitsevat alle 8 metrin etäisyydellä toisistaan, mikä johtaa uuden rakennuksen ulkoseinän palo-osastointiin estäen mm. asuinhuoneiden tuuletusikkunoiden rakentamisen palo-osastoituun seinään.”

Muilla lausunnon antajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Asemakaavatoimisto:

Rakennusvalvontatoimiston lausunnossa mainitut seikat koskevat pienehköä kiillamaista osaa uuden tontin asuinrakennuksen rakennusalan pihan puoleisesta pohjoiskulmasta, rakennusalan pohjois- ja itäsiivuilla. Asia on hoidettavissa rakennussuunnittelulla ja/tai rakennusteknisin ratkaisuin.

Lausunnossa mainitut seikat huomioidaan rakennuslupaa myönnettäessä.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut yksi mielipide, naapuritontin omistajilta:

”Suhtaudumme ko. muutokseen voimakkaasti vastustaen koska:

- Se voi vaikuttaa oleellisesti omistamamme tontin mahdolliseen lisärakentamiseen (autokatos tms.).
- Se heikentää talomme arvoa.
- Se muuttaa tonttimme käyttöpihan rauhaa oleellisesti, jos lähes tontin rajaan rakennetaan talo.
- Olemme myös yleisesti tonttien jakamista vastaan, koska meidän mielestä näin kaukana keskustasta pitää voida olla myös hieman isompia tontteja. Mielestämme alue muuttuu oleellisesti, jos lisärakentaminen sallitaan.

- Olemme ostaneet talomme nimenomaan sen rauhallisen ympäristön ja ison tontin takia ja nyt tämä asia on heikkenemässä. Mielestämme kaavamuutokseen kynnys pitäisi tällaisissa tapauksissa olla varsin iso kynnys.
- Mielestämme ko. paikka on vaan yksinkertaisesti liian ahdas lisärakentamiselle.
- Jo nykyisen välimatkankin aikana naapuri on valittanut puun poltosta, eikä ko. hanke ainakaan vähennä tätä valitusta.

Jos hanke vastustuksestamme huolimatta kuitenkin toteutetaan, on mielestämme se tehtävä seuraavin ehdoin:

- Hanke ei saa estää tontillemme rakentamista eli rakennukset on tehtävä niin kauas rajasta, että meidän tontillemme on mahdollisuus rakentaa saman matkan päähän rajasta ilman erityisrakenteita.
- Rakennuksessa ei saa olla ikkunoita meidän pihan suuntaan.
- Mielestämme tontin rakennusoikeutta ei pitäisi oleellisesti lisätä nykyisestä kaavasta.

Emme näe mitään syytä miksi näin lähelle (2 m) rajaamme pitäisi voida rakentaa. Jos viereisellä tontilla ei ole tilaa, niin miksi pitää rakentaa lainkaan tai miksi ei rakenneta lähemmäksi tontilla ennestään sijaitsevia rakennuksia. Kysymyshän on vain rakennusteknisistä ratkaisuista (paloturvallisuus), jotka voidaan hoitaa sopivilla materiaaleilla. Miksei ratkaisu voisi olla vaikka paritalotyyppinen.”

Asemakaavatoimiston tietoon ei ole tullut muita mielipiteitä muutoksesta.

Asemakaavatoimisto:

Eripuolilla maatamme ja myös Turussa suositaan nykyisin täydennysrakentamista mm. alueiden kunnallistekniikan rakentamisen kalleuden vuoksi.

Asemakaavatoimisto toteaa, että nykyinen tontti on riittävän suuri jaettavaksi. Lisäksi kumpikin asemakaavanmuutoksella muodostuvista tonteista rajoituu katuun yhden sivunsa mitalla.

Asemakaavatoimisto on tutkinut uudisrakennuksen sijoitusvaihtoehtoja tontilla ja päätynt kaavaehdotuksen mukaiseen vaihtoehtoon. Naapuritontin omistajien mielipide on vaihtoehtoja laadittaessa pyritty ottamaan huomioon mahdollisuuksien puitteissa.

Asemakaavaehdotuksessa uusi rakennuspaikka on sijoitettu 4 m:n etäisyydelle kyseisen naapuritontin rajasta.

Tontin Kaerla-30.-5 nykyinen asuinrakennus on samansuuntainen Holpin kadun varrelle rakennettujen korttelin muiden asuinrakennusten kanssa. Korttelin muodosta johtuen uudisrakennus on perusteltua ja tarkoituksenmukaista sijoittaa Toukolankadun suuntaisesti samaan linjaan kadun varrelle aiemmin rakennettujen asuinrakennusten kanssa, joten mielipiteessä ehdotettu paritalotyyppinen ratkaisu tontilla ei ole varteenotettava vaihtoehto.

Tämän asemakaavaselostuksen sivulla 4 on ote tonttien Kaerla-30.-4 ja 5 ajantasa-asemakaavasta, josta ilmenevät tonttien nykyiset rakennuspaikat.

Nykyisen asemakaavan mukaisesti rakennettaessa naapuritontille 4 ei ole mahdollista rakentaa lähelle tontin Kaerla-30.-5 rajaa. Tontin 4 rakennusalan/-paikan etäisyys naapuritontin 5 rajasta on nykyisessä asemakaavassa 10 metriä. Tontin 4 nykyinen asuinrakennus on sijoitettu tontilla kadun puoleisen rajan keskivaiheille. Nykyisen asuinrakennuksen sijainti hankaloittaa tontin mahdollista myöhempää jakamista kahdeksi tontiksi, mikäli nykyinen asuinrakennus tontilla säilytetään.

Asemakaavanmuutoksella tontti 4 olisi mahdollista jakaa ja rakentaa Toukolankadun länsilaidan tonttien mukaisesti edellyttäen, että nykyinen asuinrakennus tontilta puretaan. Tällöin molemmat muodostuvista suorakaiteen muotoisista tonteista rajoittuisivat katuun yhden sivunsa mitalla. Tontin 4 koko on nykyisin 1462 m².

Tontit, jotka sijaitsevat Toukolankadun etelälaidalla, osoitteissa Toukolankatu 2-32, parilliset numerot, ovat kooltaan 718 m² - 724 m² suuruisia.

Muutosalueen tonteista pienempi on 695 m²:n suuruinen ja isompi 922 m²:n suuruinen, joten uudet tontit noudattavat lähialueen nykyistä tonttikokoa.

Näkymä lännestä, asemakaavanmuutosalue on kuvassa keskellä:



Näkymä pohjoisesta alueelle:



4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on nykyisen tontin kaavoittaminen/jakaminen kahdeksi erilliseksi tontiksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassaolevan 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 0,1617 ha.

Asemakaavanmuutoksessa tontti 5 jaetaan kahdeksi tontiksi ja merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**.

Lisäksi muutosalueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään.

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueella asuinrakennusten tulee olla satulakattoisia.

Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla 15° tai 25°, jos rakennuksen korkeus on enintään 4 m, muussa tapauksessa 35°. Talousrakennusten kattokaltevuuden tulee olla 15° tai 25°.

Korttelialueella asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m, talousrakennusten enintään 3 m.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 29 ja 30. Tontin 29 pinta-ala on 922 m² ja tontin 30 pinta-ala on 695 m², yhteensä 1617 m².

Asemakaavanmuutoksella muodostuvien tonttien koko ei oleellisesti poikkea lähialueen nykyisten pienimpien tonttien koosta.

Rakennusten kerrosluvuksi tontilla 29 merkitään enintään 1³/₅ ja 1³/₅ tontilla 30. Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Muutoksella muodostuvan tontin 29 asuinrakennuksen rakennusalalle merkitään rakennusoikeudeksi 180 m² ja talousrakennuksen rakennusalalle 30 m², yhteensä 210 m². Tontin 30 rakennusalalle merkitään rakennusoikeudeksi 160 m² ja talousrakennuksen rakennusalalle 30 m², yhteensä 190 m². Muutoksella tonttien rakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 400 m².

Tontin Kaerla-30.-5 nykyinen rakennusoikeus on asuinrakennus 240 m² ja talousrakennus 36 m², yhteensä 275 m².

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 125 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi yksi uusi pientalon rakennuspaikka.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 8. päivänä syyskuuta 2010
Selostusta tarkistettu 18.11.2010

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1