

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä joulukuuta 2004 päivättyä ja 4.3.2005 muutettua asemakaavakarttaa. ”Työsarka” (36/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	30	30
Tontit:	3 ja 4	3 och 4

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: Mälikkälä-30.-12, 13, 14 ja 15.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 36/2004

Diarionumero: 9188-2004, (15598-2004)

Kaavan nimi: Työsarka

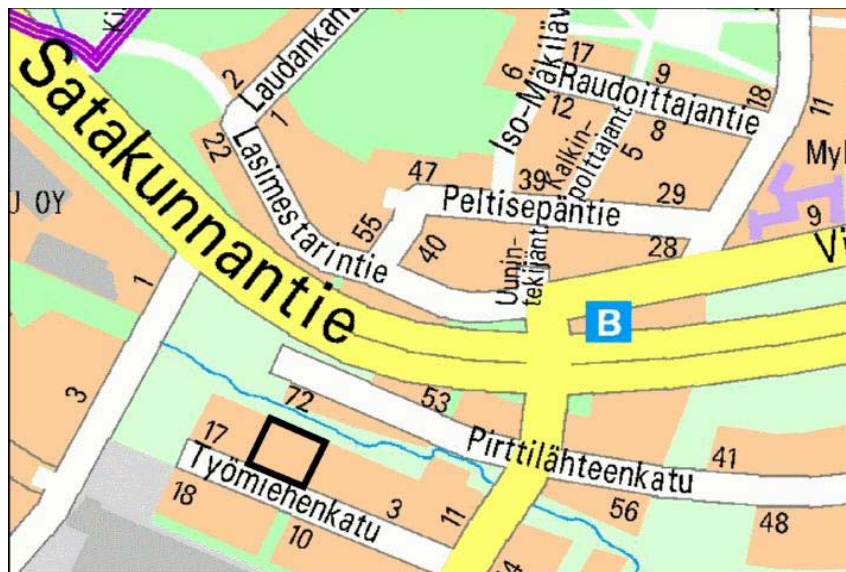
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 27.10.2004 ja 16.12.2004.

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 Mälikkälän kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 4,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen. Kaava-alueita rajaavat pohjoisessa Työmiehenpuisto, idässä korttelin 30 tontti 5, etelässä Työmiehenkatu ja lännessä korttelin 30 tontti 2. Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,336 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kummankin kaava-alueella sijaitsevan omakotitontin jakaminen kahdeksi pientalotontiksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 22.12.2004, muut. 4.3.2005.
2. Tilastolomake 22.12.2004, muut. 4.3.2005.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.10.2004, täydennetty 10.12.2004.

2 TIIVISTELMÄ

Kumpikin kaava-alueella sijaitseva omakotitontti jaetaan kahdeksi pientalotontiksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvas

Muutosalueen tontille 3 on rakennettu vuonna 1957 ns. rintamamiestyyppinen omakotitalo ja pienehkö vajarakenus. Vaja on nykyisin huonokuntoinen ja tarkoitus purkaa. Muutosalueen tontille 4 on rakennettu vuonna 1958 harjakattoinen ullakollinen omakotitalo ja pienehkö vajarakenus. Tonttien asuinrakennukset ovat myös peruskorjauksen tarpeessa. Molempien tonttien piha-alueilla on runsaasti kasvillisuutta, puita ja pensaita.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu 1900-luvulla useiden eri vuosikymmenien aikana rakennetuista pientaloista.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat Työmiehenkadulla muutosalueen ulkopuolella.

Maanomistus

Muutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaava

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä 1994 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten.

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.

Suunnittelualan pohjoispuolelle on merkitty kapeahko virkistysalue, jossa sijaitsee pääviheryhteys. Virkistysalueen pohjoispuolelle on merkitty pientalovaltaista asuntoaluetta. Suunnittelualan itäpuolelle on merkitty pientalovaltaista asuntoaluetta, eteläpuolelle pientalovaltaista asuntoaluetta sekä tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta, länsipuolelle pientalovaltaista asuntoaluetta ja maankäytön tehostamisaluetta.

Asemakaavat

Voimassa olevassa 2.11.1954 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

Mälikkälä-30.-3 ja 4 ovat 14.12.1955 hyväksytyyn tonttijaon 853-77:14 mukaisia tontteja. Tonttia 3 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontti 4 on 21.10.1958 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 3 pinta-ala on 1500 m² ja tontin 4 pinta-ala on 1860 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 3.12.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu tonttien omistajien anomuksiin.

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, Mälikkälän Omakotiyhdistys ry.
- 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 27.10.2004 ja 16.12.2004.

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.

Lausunnot:

Kiinteistölaitoksella, ympäristönsuojelutoimistolla ja Turku Energialla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

Rakennusvalvontatoimisto toteaa lausunnossaan, ettei ehdotuksesta ole huomautettavaa muutoin kuin seuraavaa:

- Uusien tonttien perustamisolosuhteet ja sortumariski tulee tutkia ja varmistaa, voiko lähelle Työmiehenpuiston ojan reunaa rakentaa.
- Lisäksi pitää selvittää mahdollisen kellarin rakentamisedellytykset. AO-1:n lupaehtoa "Asuinrakennuksen kellarikerrokseen" pitää tarkentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisessa kellariin.

Turun vesilaitos toteaa lausuntonaan, että asemakaavanmuutosehdotuksessa muodostettavien tonttien liittymispiste Turun vesilaitoksen verkostoon osoitetaan Työmiehenkadulle. Muodostettavien tonttien 13 ja 15 liittyminen Turun vesilaitoksen verkostoon onnistuu siten vain ajo-merkinnällä muodostettavan rasitteen kautta. Rasitteen hakee maa-alueen omistaja.

Vesilaitoksen lausunto ei aiheuta asemakaavakartan muuttamista.

Lausuntokierroksen jälkeen karttaan tehdyt muutokset:

Rakennusvalvontatoimiston lausunnon johdosta kaavakartan määräysosasta on poistettu teksti: ”Asuinrakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, ei kuitenkaan asuntoja saa sijoittaa maanalaiseen kellarikerrokseen.”

Kaavakartasta tonttien 13 ja 15 rakennusaloilta on poistettu rakennuksen sijoittelusta rakennusosalalle määräävä nuolimerkintä.

Lisäksi asemakaavatoimisto toteaa, että

- kaava mahdollistaa maanalaisen kellarikerroksen rakentamisen koska sitä ei erikseen ole kielletty
- asuinhuoneita kellarikerrokseen ei kuitenkaan voida sijoittaa sillä asuinhuoneen määritelmä (asuinhuoneen lattiapinta tulee olla maanpinnan yläpuolella) ei täyty, käytännössä kellarikerrokseen voidaan sijoittaa esim. varastotiloja.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on kummankin nykyisen omakotitontin jakaminen kahdeksi pientalotontiksi.

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. 0,336 ha.

Asemakaavanmuutoksessa alue merkitään voimassa olevan kaavan mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi.

Kunkin tontin kerrosluvuksi merkitään $Iu^{1/2}$ ja rakennusoikeudeksi $180 \text{ m}^2 + t \text{ } 30 \text{ m}^2 = 210 \text{ m}^2$.

Asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 120 m^2 :ä.

Asuinrakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, ei kuitenkaan asuinhuoneita, saa sijoittaa maanalaiseen kellarikerrokseen.

Asuinrakennusten julkisivun korkeudeksi merkitään enintään 5.5 metriä, kattokaltevuudeksi 30° ja talousrakennusten julkisivun korkeudeksi merkitään enintään 3.5 metriä, kattokaltevuudeksi noin 15° .

Korttelissa asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.

Autopaikkoja on osoitettava 2 asuntoa kohti.

Nykyisten tonttien 3 ja 4 Työmiehenpuiston puoleisesta osasta muodostetaan uudet tontit ns. ”kaulatontteina”, joiden kaulaosan leveys on vain 2.5 m/tontti yhteensä 5 m. Nykyisen tontin 3 kadun puoleisesta osasta muodostetaan tontti 12 ja puiston puoleisesta tontti 13. Nykyisen tontin 4 kadun puoleisesta osasta muodostetaan tontti 14 ja puiston puoleisesta tontti 15.

Tontin 12 pinta-ala on 720 m^2 :ä, tontin 13 pinta-ala 780 m^2 :ä, tontin 14 pinta-ala 910 m^2 :ä ja tontin 15 pinta-ala 950 m^2 :ä.

Muutosalueen tonttien nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 484 m^2 :ä, uusi rakennusoikeus on yhteensä 840 m^2 :ä. Rakennusoikeuden lisäys korttelialueella on yhteensä 356 m^2 .

Tonttien 13 ja 15 kaulaosa varustetaan ajo -merkinnällä, tälle alueelle tulee perustaa rasite tonttien 13 ja 15 tonttiliikennettä varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan osittainen toteuttaminen alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 22. päivänä joulukuuta 2004
Muutettu 4.3.2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1