

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä lokakuuta 2013 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Ahman pihat" (17/2013)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	024 HUHKOLA	HUHKOLA
Kortteli:	1	1
Tontit:	6 ja 11	6 och 11

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:  
HUHKOLA 1.-13-16

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 17/2013

Diarionumero: 10363-2011

(liittyvä dnro 6723-2012)

Kaavan nimi: Ahman pihat

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 30.8.2013.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

(sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@turku.fi)).

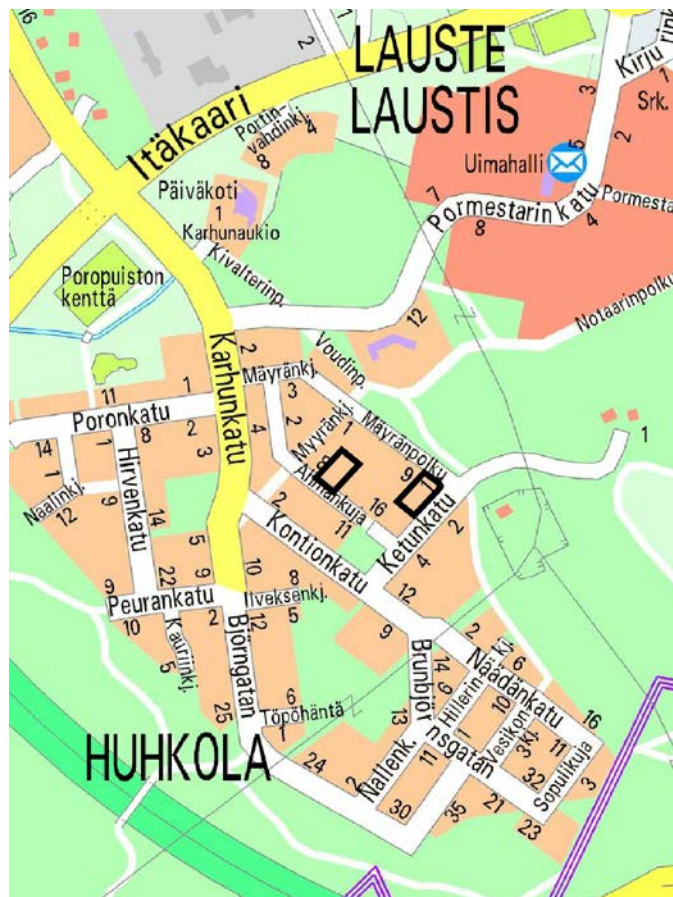
### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetuille alueille. Alueet sijaitsevat noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon.

Muutosalueet sijaitsevat Huhkolan pientaloalueella Ahmankujan, Ahmanpolun, Ketunkadun, Mäyränpolun ja Myyränkujan rajaamalla alueella, osoitteissa Ahmankuja 10 ja Ketunkatu 1.

Ahmankujan puoleinen muutosalueen osa rajautuu saman korttelin tontteihin 1, 2, 3, 10 ja 12 sekä Ahmankujaan. Ketunkadun puoleinen muutosalueen osa rajautuu saman korttelin tontteihin 5, 7 ja 8 sekä Ketunkatuun.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,2903 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on kummankin tontin jakaminen kahdeksi erillispientalontiksi sekä kahden uuden omakotitalon rakennuspaikan kaavoittaminen muutosalueelle.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 29.10.2013
- 2) Tilastolomake 29.10.2013
- 3) Asemakaavatoimiston kysely tontin omistajille 3.5.2012

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tonttien jakaminen ja kahden uuden omakotitalon rakennuspaikan kaavoittaminen alueelle.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Ahmankujan varrella sijaitsevan tontin pohjoisosaan on valmistunut 1950-luvun alkupuolella rakennus, joka nykyisin on noin 90 m<sup>2</sup>:n suuruinen ja ollut asuinkäytössä. Rakennus on nykyisin asumaton. Rakennuksen seinistä yksi on rakennettu kiinni naapuritontin talousrakennuksen kanssa. Rakennus sijaitsee pääosiltaan tontin nykyisen asemakaavan mukaisen talousrakennuksen rakennusallalla. Tontin koillisosassa on 16 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus.

Ketunkadun varrella sijaitsevan tontin koilliskulmaan on rakennettu omakotitalo ja tontin keskivaiheille naapuritontin rajalle talous-/vajakennus. Asuinrakennus on kooltaan noin 120 m<sup>2</sup>:n suuruinen ja valmistunut 1950-luvun puolen välin tienoilla. Talous-/vajakennus on valmistunut hieman aiemmin kuin asuinrakennus ja on kooltaan 12 m<sup>2</sup>:n suuruinen.

Molemmilla tonteilla kasvaa puita ja pensaita, osa puustosta on kookasta.

### Viistoilmakuva alueesta



### Rakennettu ympäristö

Osalle Huhkolan pientaloalueen tonteista on aikanaan rakennettu ns. ”rintamamiestalo”. Pääosa Huhkola 1 korttelin rakennuksista on valmistunut 1950-luvulla. Ahmankujan eteläpuolella sijaitsevan korttelin 2 omakotirakennuksista yksi on valmistunut 1950-luvulla, muut 1960-luvulla.

Lähialueen rivitalot ovat valmistuneet 1980-luvun puolenvälin ja 1990-luvun loppupuolen välisenä aikana.

### Palvelut

Huhkolan pientaloalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ja päivittäistavarakaupat sijaitsevat Lausteen asuntoalueella sekä Skanssin ostoskeskuksessa. Lausteen asuntoalueella on mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, koulun ala-aste, uimahalli, ravintolapalveluja ja postipalvelut päivittäistavara-kaupan toimipisteessä. Vajaan 0,5 km:n etäisyydellä muutosalueesta luoteeseen on Karhunaukion päiväkoti. Lähialueen toinen päiväkoti ja neuvola sijaitsevat muutosalueen koillispuolella runsaan kilometrin etäisyydellä muutosalueesta.

### Tekninen huolto

Istutusalueella tontin 6 itälaidalla Ketunkadun läheisyydessä sijaitsee TSF-kaapeli. Muilta osin teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla.

## Maanomistus

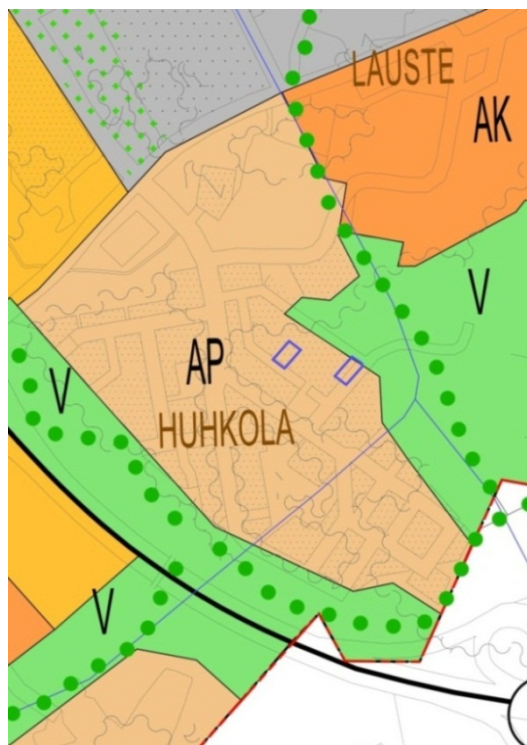
Asemakaavanmuutosalue on yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (**AP**). Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

#### Ote yleiskaavasta



### Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 20/1946 on vahvistettu 24.3.1947. Asemakaavassa alue on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi.

Nykyisen asemakaavan mukaan kummallekin tontille saa rakentaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen.

Tonttien nykyiset asemakaavamääräykset:

I-kerroksisen enintään kolmen perheen omakotirakennuksen rakennusala. Rakennuksen korkeus katonrajaan on enintään 6.5 m, katonkaltevuus 30 astetta ja ulkolaudoitus pystyä. Ullakosta 3/5 saadaan sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi tms.

Tontille saa rakentaa myös talousrakennuksen. Rakennuksen korkeus katonrajaan saa olla enintään 3.5 m ja ulkolaudoitus pystyä.



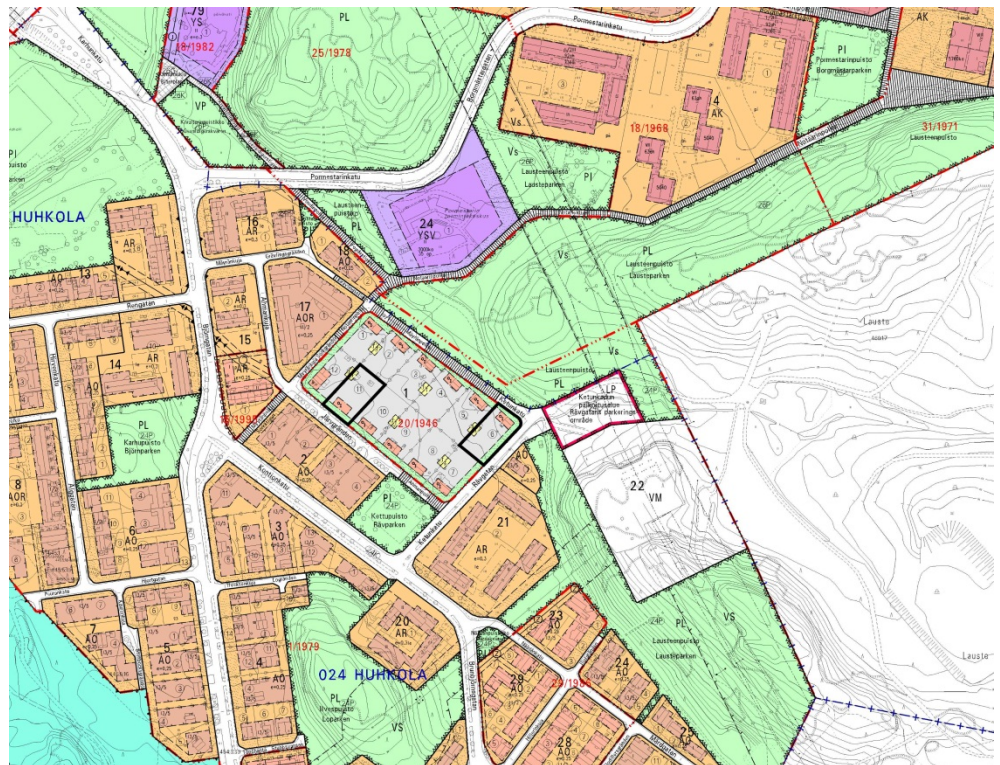
Nykyisessä asemakaavassa tontilla 6 on kadun puoleisien tontin rajojen vieressä istutettavaksi merkitty tontinosa. Istutusalueen viereen on osoitettu asuinrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen rakennusala sijaitsee asuinrakennuksen länsipuolella.

Tontilla 11 on kadun puoleisen tontin rajan tuntumassa istutusalue ja sen vierellä asuinrakennuksen rakennusala. Talousrakennuksen rakennusala sijaitsee asuinrakennuksen pohjoispuolella.

Muu osa tonteista on rakentamatta jätettävää tontinosaa/pihamaata.

Tonttien nykyinen rakennusoikeus on; asuinrakennus enintään 205 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus enintään 40 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 245 k-m<sup>2</sup>/ tontti.

### 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

Tontit Huhkola 1.-6 ja 11 ovat 5.4.1948 hyväksytyin tonttijaon 853-24:1 mukaisia tontteja. Tontti 6 on 12.2.1949 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1479 m<sup>2</sup>. Tontti 11 on 1.3.1950 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 1424 m<sup>2</sup>.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 16.10.2013.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tonttien omistajien anomuksiin. Kaavamuutos valmistellaan vaikutukseltaan vähäisenä.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, seudullisen joukkoliikenteen, kaupunkisuunnittelun sekä liikenne- ja katusuunnittelun yksiköt, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

#### Kaavan valmistelua edeltävät toimenpiteet

*Huhkolan kaupunginosan 1 korttelin kaikkien tonttien omistajille on lähetetty 3.5.2012 päivätty seuraavan sisältöinen kysely:*

*Asemakaavatoimisto tiedustelee halukkuuttanne jakaa Huhkolan kaupunginosan 1. korttelissa sijaitseva omistamanne omakotitontti kahdeksi pientalotontiksi/omakotitontiksi.*

*Mikäli haluatte jakaa tonttinne kahdeksi pientalotontiksi, Teidän tulee täyttää asemakaavanmuutosanomus ja toimittaa se asemakaavatoimistoon 21.5.2012 mennessä.*

Tuolloin tonttien jakamishalukkuutta ei ollut. Saimme vastaukseksi yhden uuden asemakaavanmuutosanomuksen ja kaksi kielteistä vastausta.

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 27.8.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 30.8.2013.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ympäristötoimialan asiakaspalvelussa, Turku-Pisteessä, 1. krs sekä internet-sivuilla.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi kirjallinen mielipide.

Puhelimitse mielipiteensä ovat esittäneet naapuruston neljän tontin omistajat. Näistä yhden tontin omistaja on ilmaissut suhtautuvansa kielteisesti muutokseen, kolmen tontin omistajat eivät vastusta muutosta. Kielteisen mielipiteensä jättänyt henkilö on myös henkilökohtaisesti käynyt kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä esittämässä mielipiteensä.

### **Mielipide 1**

Yleisesti olen sitä mieltä, että tonttien pilkkominen postimerkin kokoisiksi "plänteiksi" ei ole mistään kotoisin, rivitalo on ratkaisu sitä haluaville. Koska tässäkin tapauksessa on mielessä vain pisnes, ei naapuri ajattelu esim. tulevien kulkuyhteyksien osalta tonteille. Kaikki kuitenkin taplaavat tyylillään ja tekevät omaisuutensa kanssa tietenkin mitä haluavat, minun mielipiteeni on vaan yllämainittu. Tässä piilee lisäksi vaara, että tontin jakamisesta muidenkin osalta, tulee aikanaan pakko!!

Valitusten tie on tietysti yksi vaihtoehto, ainakin jarrutukseen, mutta sepä siten lisääkin roppakaupalla sitä naapurisopua!!

*Ympäristönsuojelutoimisto* ilmoittaa, että: "Suunnittelualueella ei tiedostojemme perusteella ole epäilyksiä pilaantuneista maa-aineksista. Näin ollen kyseinen asia ei anna aihetta jatkotoimenpiteille."

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Museokeskukselta.

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvonta, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Museokeskus.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksella on huomautettavaa muutoksesta.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa launnossaan, että: "Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pääsääntöisesti pyritään, että rakennusten välinen etäisyys on vähintään kahdeksan metriä.

Rakennusluvassa voidaan sallia vähäisenä poikkeuksena esim. rakenteellisilla ratkaisuilla naapuritonttien rakennusten sijoittumiset alle kahdeksan metrin etäisyyksille.

Pelastusviranomaisen esittää tonttien koko huomioiden, että kaavamuuosalueen tonteille sallittu enintään 30 m<sup>2</sup> talous- / autosuojarakennus voidaan toteuttaa asuinrakennuksen osaksi."

Tontin 6 tonttijako tulee toteuttaa siten, ettei talousrakennuksen paloturvallisuus heikenny. Rajalinja on kaavassa esitetty rakennuksen ylitse. V-S pelastuslaitoksen pelastusviranomaisen mukaan em. asia on selvitettävä kaavaselostuksessa.

#### **Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:**

Asemakaavanmuutoksen valmisteluvaiheessa kyseisen tontin omistaja on ilmoittanut kaavoitusyksikölle, että tontin nykyinen talousrakennus on huonokuntoinen ja se tullaan purkamaan. Tontin uusi tonttijakosuunnitelma on laadittu edellä mainittu seikka tiedostaen. Rakennuslupaa myöntäessään lupaviranomainen tulee huomioimaan Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausunnossa esittämät seikat.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on alueen täydennysrakentamisen jakamalla kumpikin tontti kahdeksi erillispientalotontiksi.

### **4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana ei voida pitää voimassa olevan kaavan mukaisesta tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia koska muutosalueelle on tarkoitus kaavoittaa kaksi uutta rakennuspaikkaa.

#### **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 0,2903 ha.

Nykyiset tontit ovat kooltaan riittävän suuria jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi omakoti-/erillispientalotontiksi.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**.

Korttelialueella asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia niin kuin on alueen nykyisissä asuinrakennuksissa. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla 30° nykyisen kaavan mukaisesti.

Asemakaavanmuutoksessa kerrosluvut noudattavat tonttien nykyisten rakennusten kerroslukua. Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään  $lu^{3/5}$ .

Muutosalueella rakennusaloille merkitään rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.



Muutoksella muodostuvat uudet tontit Huhkola 1.-13-16.

Tontin 13 pinta-ala on 749 m<sup>2</sup>, tontin 14 pinta-ala on 730 m<sup>2</sup>, tontin 15 pinta-ala on 625 m<sup>2</sup> ja tontin 16 pinta-ala on 799 m<sup>2</sup>, yhteensä 2903 m<sup>2</sup>.

Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeus kullakin tontilla on asuinrakennus 180 k-m<sup>2</sup> ja talous-/autosuojarakennukset 30 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 210 k-m<sup>2</sup>/tontti, yhteensä 840 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on tontilla 13 noin  $e = 0.28$ , tontilla 14 noin  $e = 0.29$ , tontilla 15 noin  $e = 0.34$  ja tontilla 16 noin  $e = 0.26$ .

Nykyinen rakennusoikeus on enintään 245 k-m<sup>2</sup>/tontti, yhteensä 490 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 350 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi kaksi uutta erillispientalo-/omakotitonttia sekä kaksi uutta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa.

Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia alueen liikennemääriin.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Lähiympäristöönsä sopeutuva pienimuotoinen täydennysrakentaminen edistää kaupunkiseudun tasapainoista kehittämistä ja on yhteiskunnan näkökulmasta taloudellista, koska valmiita yhdyskuntarakenteita voidaan hyödyntää.

Uudisrakennusten rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa pääasiallisesti Ketunkadun, Ahmankujan ja lähinaapuritonttien suunnista katsottuna.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 29. päivänä lokakuuta 2013  
Selostusta tarkistettu 20.12.2013

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavasunnittelija

Marjatta Tamminen