



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



Viistoilmakuva ©Blom

” M U R T O M A A N R I N N E ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 5/2014
Diaarionumero 10812-2013

SELOSTUS

5.11.2015

selostusta täyd. 7.1.2016 (laus.)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä marraskuuta 2015 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Murtomaanrinne" (5/2014)**, osoite Murtomaantie 48

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	14	14
Tontti:	12	12
Katu:	Murtomaantie (osa)	Terrängvägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako RAUNISTULA-14.-25.

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström.

1.1 Kaava-alueen sijainti

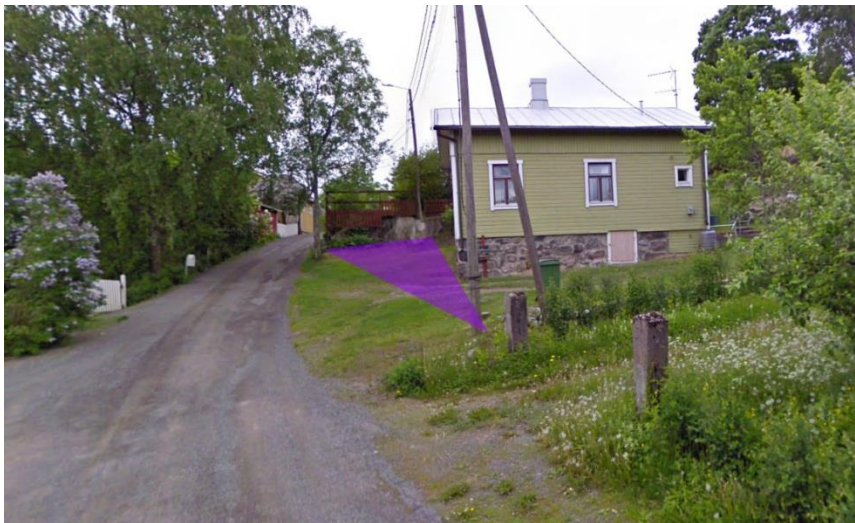
Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa punaisella viivalla rajatulle alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Raunistulan kaupunginosassa, osoitteessa Murtomaantie 48.

Alueen pinta-ala on 0,076 ha.



1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on liittää Murtomaantien katualuetta vieressä olevan tontin Raunistula-14.-12 osaksi. Samalla tontin kaavamääräykset päivitetään vastaamaan lähiympäristöön 1990-luvulla laadittuja asemakaavoja, joissa on huomioitu Raunistulan kulttuurihistoriallisesti arvokas esikaupunkialue ja sen säilyminen.



Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 5.11.2015
2. Tilastolomake 5.11.2015
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.4.2014

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutos laaditaan Raunistulan (81) kaupunginosan korttelin 14 tontille 12 sekä Murtomaantien katualueelle (osa). Alueen pinta-ala on noin 0,076 ha.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos on tullut vireille tontin 853-81-14-12 omistajan anomuksesta.

Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä 14.4.2014.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisten lausunnot loppuvuodesta 2015, samalla se asetetaan julkisesti nähtäville. Tämän jälkeen kaavaehdotus viedään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymiskäsittelyyn. Päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Lautakunnan päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Asemakaavanmuutoksella Murtomaantien katualuetta liitetään viereiseen tonttiin Raunistula-14.-12. Muutoksessa huomioidaan rajanaapurin jalankulkumahdollisuus jatkossakin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan nykyoloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan muodostaa kaavanmukaisesti toteutunut omakotitalotontti ja sen edessä oleva kolmionmuotoinen katualue.

Palvelut

Turun Kauppatorille on matkaa alle 2 km, Turun linja-autoasemalle noin 1 km. Julkisen liikenteen taso on alueella hyvä, linjat 14 ja 15 kulkevat Virusmäentiellä, Tampereentiellä useampi linja, mm. linjat 1 ja 18.

Tekninen huolto

Suunnitteluala on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

Liikenne

Murtomaantie on pieni sorapintainen tie, jolla ei ole juurikaan läpiajoliikennettä tai muutenkaan merkittävää liikennettä.

Tontin Raunistula-14.12. edessä olevalle katualueelle pysäköidään tällä hetkellä autoja suoraan omakotitalon ikkunan alle, mikä aiheuttaa harmia em. tontin omistajalle. Katualue levenee nykyaavassa juuri tässä kohtaa, muodostaen luontevan ”parkkitaskun”.

Oleva jalankulkuyhteys tontilta 14.-22 Murtomaantielle huomioidaan uudessa asemakaavassa.

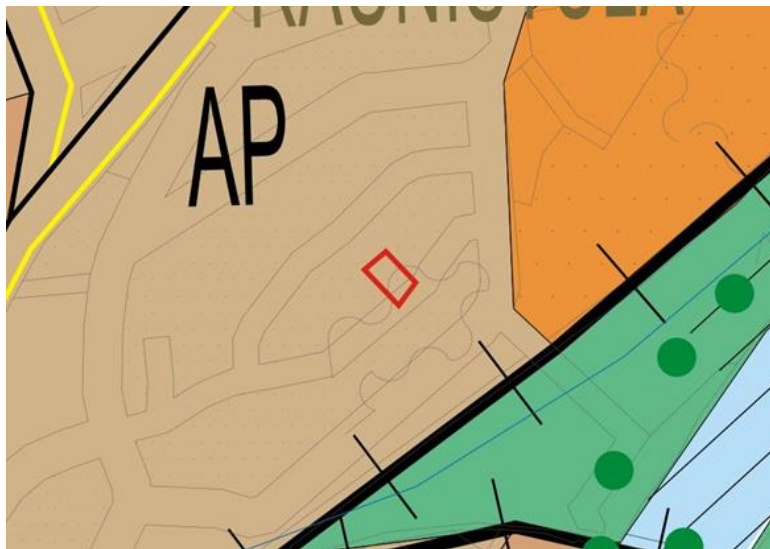
Luonnonympäristö

Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, eikä sillä näin ollen ole luonnontilassa olevia alueita.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

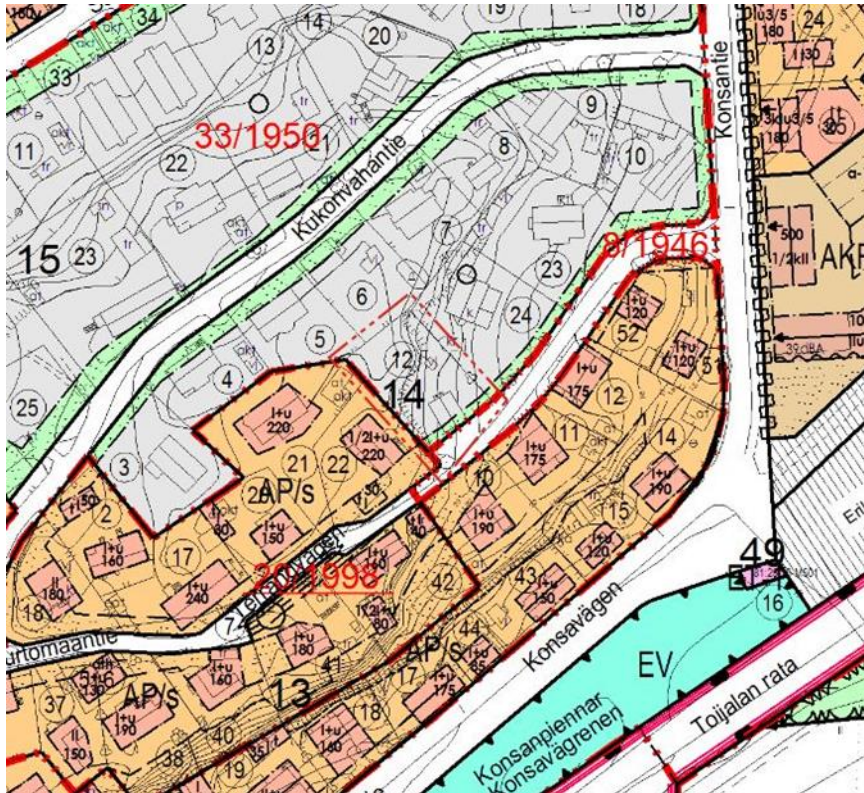
Turun yleiskaava 2020 on saanut lainvoiman 28.7.2001 ja 29.5.2004. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asualueeksi (AP).



Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 33/1950 (vahvistettu 9.1.1951) ja 8/1946 (vahvistettu 18.10.1946). Asemakaavoissa tontti Raunistula-14.-12 on osoitettu omakotitontiksi ja Murtomaantie katualueeksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 alkaen ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.10.2006 § 184. Turun kaupungilla on vireillä rakennusjärjestyksen tarkistaminen (Turun kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.3.2016).

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 22.10.2015.

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa katualueet. Tontti Raunistula-14-12 on yksityisomistuksessa.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on liittää tontin Raunistula-14-12 edessä oleva kolmiomuotoinen katualue em. tontin osaksi.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Alueen pinta-ala on 763 m² ja rakennusoikeus 235 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavanmuutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa yhteensä 8 kerrosalaneliömetrillä.

Korttelialueella olemassa olevat asuinrakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjamalla.

Uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Sen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Tontille saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa talousrakennuksen. Sen saa rakentaa kiinni naapuritontin rajaan.

Korttelialueen asuinrakennuksissa on käytettävä kaksilappeista harjakattoa tai taitekattoa. Harjakattojen kattokaltevuuden tulee olla 30 astetta. Talousrakennuksissa saa käyttää harja- tai pulpettikattoa. Kaikkien rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä lautaa tai rappausta. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti. Alueen puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asukkaalle harmia aiheuttanut pysäköinti katualueella poistuu kaavan toteuttamisen myötä, kun katualue muuttuu tonttimaaksi, ja kunnossapitovastuu sekä käyttöoikeus siirtyvät tontinomistajalle. Tämän myötä viihtyisyyskin alueella paranee. Rajanaapurin jalankulkumahdollisuus tontinkulmastaan mahdollistetaan jk-merkinnällä ja rasiitteella.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavanmuutos on pantu vireille tontin 81-14-12 omistajan 21.9.2013 päiväystä asemakaavanmuutosanomuksesta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.3.2014 § 91.

Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä 14.4.2014. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 26.4.2014.

Vuorovaikutus

Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Raunistulan Asuinkiinteistöyhdistys.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, TeliaSonera Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö ja rakennusvalvonta.
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Aloituvaiheessa esitetyt mielipiteet sekä vastineet niihin

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi.

Naapuritontin (os. Murtomaantie 46) asukas esitti mielipiteensä asemakaavanmuutoksesta suullisesti kaavan valmistelijalle. Mielipiteessään hän halusi tuoda esille seuraavat asiat:

- Pysäköintiongelmat ovat olleet hyvin hetkellisiä, lähinnä tien toisella puolella tapahtuvien remontti- ja kaivuutöiden aikaisia.
- Jos katualue muutetaan tontin osaksi, menettää hän siinä turvallisen jalankulkuyhteyden tonttinsa kaakkoiskulmasta. Hänen tonttinsa edessä oleva jyrkkä mäki on talvisin ajoittain niin liukas, ettei hän uskalla kulkea siinä. Kaakkoiskulman porttia käyttämällä hän on päässyt turvallisesti alas tontiltaan.
- Kaakkoiskulman portaat ovat sijainneet samalla paikalla hyvinkin pitkään, ja niitä on kunnostettu vuonna 2013. Samalla portaiden yhteyteen on tehty uusi portti vanhaan aukkoon. Portin on suunnitellut turkulainen taiteilija Simo Helenius.

Lisäksi kahdeksan naapurin allekirjoittamassa mielipiteessä todettiin, että hetkellistä huoltoajoa lukuun ottamatta heillä ei ole havaintoja autojen pysäköimisestä kyseisellä alueella. Tämän takia he vastustavat kaavanmuutosta, varsinkin kun naapurilla on kulkuportti kyseiselle katualueelle.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Kaavanmuutoksen anoja on toistuvasti tuonut esille, ettei häntä häiritse naapurin kulkuportti, mutta hän on korostanut, että autojen pysäköinti on jatkuvaa, joskin vähentynyt viime aikoina. Myös naapuritontin (os. Murtomaantie 46) asukas on myöhemmin esittänyt, että hän ei vastusta kaavanmuutosta, kunhan hänen jalankulkumahdollisuutensa säilyy.

Näin ollen kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavanmuutos voidaan tehdä niin, että kyseisen kulkuportin eteen varataan 1,5 metriä leveä jalankululle varattava alue, jolla kulku naapuritontille on sallittu.

Lausunnot ja nähtävilläolo

5.11.2015 päivätyistä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oy:ltä sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta. Samalla ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville (30.11 - 29.12.2015).

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella selostusta on vähäisissä määrin täydennetty 7.1.2016:

Rakennusvalvonnalla ja Turku Energia Oy:llä ei huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitos toteaa launnossaan, että:

”Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan osa kaupungin omistamasta Murtomaantien katualueesta kuuluvaksi tonttiin Raunistula-14-25. Asemakaavanmuutoksen anojien tontin Raunistula-14-12 omistajien tulee ostaa kaupungin omistama katualueen osa ennen tontin Raunistula-14-25 lohkomistoimitusta.

Asemakaavassa osoitetaan tontin Raunistula-14-25 eteläkulmaan alue jalankululle tontille Raunistula-14-22 kulkua varten. Asemakaavamääräys ei synnytä alueelle jalankulkurasite-oikeutta.

Kulkurasiteoikeus voidaan perustaa tontin Raunistula-14-25 lohkomistoimituksessa tai erillisessä rasitetoimituksessa, mikäli tontinomistajat sopivat kulkuoikeudesta rasitesopimuksella.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävän tonttijaon muutuskustannukset tulee periä tontin Raunistula-14-12 omistajilta samanaikaisesti asemakaavanmuutuskustannusten kanssa.”

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos kiinnittää lausunnossaan huomiota paloturvallisuuteen:

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheutaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pelastuslaitos esittää, että talousrakennuksen rajaan kiinni rakentamisen rakenteellisen palonsuojauksen tarve tai paloteknisten laitteella kompensointi selvitetään kaava-aineistossa.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet

Kiinteistökaupat, rasitteet ja muut toimitukset tulee hoitaa Kiinteistöliikelaitoksen esittämällä tavalla.

Rakennusvalvonta huolehtii rakennuslupavaiheessa siitä, että suunnitellut rakennukset täyttävät palo- sekä muut turvallisuuteen liittyvät määräykset.

Asemakaavanmuutoksesta ei tehty yhtään muistutusta nähtävilläoloaikana.

Hyväksyminen

Ehdotus viedään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Lautakunnan päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 5. päivänä marraskuuta 2015
Selostusta täydennetty 7.1.2016 (laus.)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström