

HAAPVERÄJÄNKUJA 5
Selostus

Diaarinumero: 10609-2020
Asemakaavatunnus: 18/2020

Vaiheasemakaava

7.1.2021

Kaupunginosa: Moikoinen
Osoite: Haapaveräjänkuja 5



VAIHEASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä tammikuuta 2021 päivättyä vaiheasemakaavakarttaa **Haapaveräjänkuja 5 (18/2020)**.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vaiheasemakaava koskee:

| | | |
|---------------|---------------|---------|
| Kaupunginosa: | 051 MOIKOINEN | MOIKOIS |
| Kortteli: | 25 | 25 |

Vaiheasemakaava on laadittu:

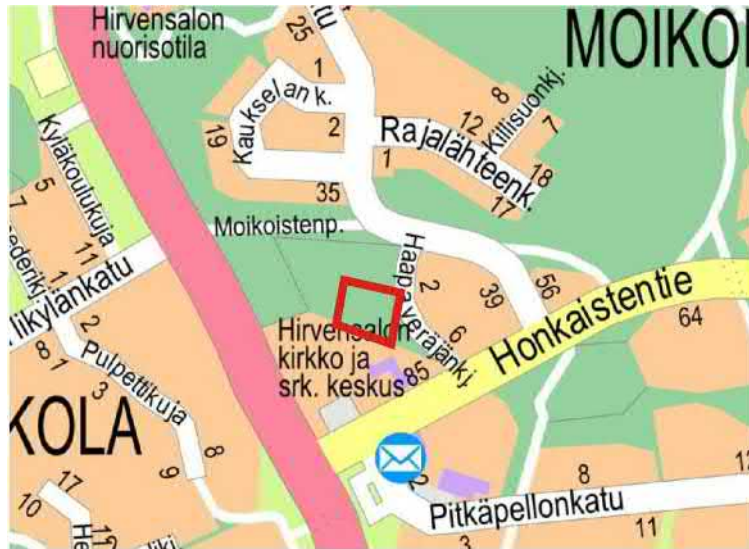
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Vaiheasemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä.
Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Vaiheasemakaava laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Moikoisten kaupunginosassa Haapaveräjänkujan varrella Hirvensalon kirkon pohjoispuolella lähellä Moikoisten keskustaa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 7.1.2021
2. Tilastolomake 7.1.2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|--|------------------|
| Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi kaavoituksen esiselvityksen tiedoksi | 20.10.2020 § 363 |
| Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella ja kirjeitse osallisille | 30.10.2020 |
| Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä | 18.1.-1.2.2021 |
| Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet | |
| Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä. | -- |

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Vaiheasemakaava

Vaiheasemakaavalla muutetaan 31.10.1980 voimaan tullutta Moikoisten asemakaavaa (6/1979) siten, että korttelin 25 AO-alueella siirretään rakennusalojen sijaintia ja muokataan rakennusoikeuden jakautumista rakennusaloille. Rakennusoikeuden kokonaismäärää ei muuteta.

Rakennusalojen sijainnin siirtäminen perustuu maanomistajan esittämään luonnokseen, jossa osoitteessa Haapaveräjänkuja 5 sijaitseva vuonna 1960 valmistunut pientalo puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös vaikutusten arviointi rajataan koskemaan kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä.

Muilta osin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

2.3 Vaiheasemakaavan toteuttaminen

Vaiheasemakaavan toteuttaminen voi alkaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue kattaa yhden asemakaavan 16/1979 mukaisen jakamattoman tontin alueen Moikoisten pientalopainotteisella esikaupunkialueella. Suunnittelualaue on metsäinen ja sijaitsee länteen viettävässä loivassa rinteessä. Lähimmät naapurit ovat vajaan 50 m etäisyydellä idässä ja etelässä. Suunnittelualaueella on yksi rakennus: vuonna 1960 valmistunut pientalo.

Suunnittelualaue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin Hirvensalon kirkon ja seurakuntakeskuksen kautta tulevalle, kartoissa näkymättömällä liitoksella. Ajoneuvoliikenteen tonttiliittymä on Haapaveräjänkujan kautta.

Suunnittelualan pinta-ala on 0,2 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöltään suunnittelualaue on mäntyvoittoista sekametsää, joskin eri lajien lukumäärä on iso. Pihapiirissä on jonkin verran istutusalueita, mutta pääosin alue on lähes luonnontilainen. Suunnittelualan eteläreuna on metsittynyttä entistä peltoa ja pihamaata, muilta osin alue on entistä metsää. Tontille satava pintavesi valuu avouomia pitkin kohti Kaksikerrantien varren ojaa.

Suunnittelualan pohjoista reunaa rajaa varttunut kuusiaita. Kuusiaidan takana on aktiivisessa heinäviljelykäytössä oleva niitty, joka toimii myös hirvieläinten ruokailupaikana. Lännessä niityn ja suunnittelualan välissä on muutama kymmenen metriä sekametsää. Etelässä samaisen metsäkaistaleen takana on Hirvensalon kirkko ja seurakuntakeskus. Idässä suunnittelualaue rajautuu pääosin rakennettuun ympäristöön.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualaue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja kaupunkikehittämisen kohdealueeksi.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla ja alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.



Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä.

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Hirvensalon osayleiskaava 2020 on tullut voimaan 15.6.2002. Osayleiskaavassa alue on pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.

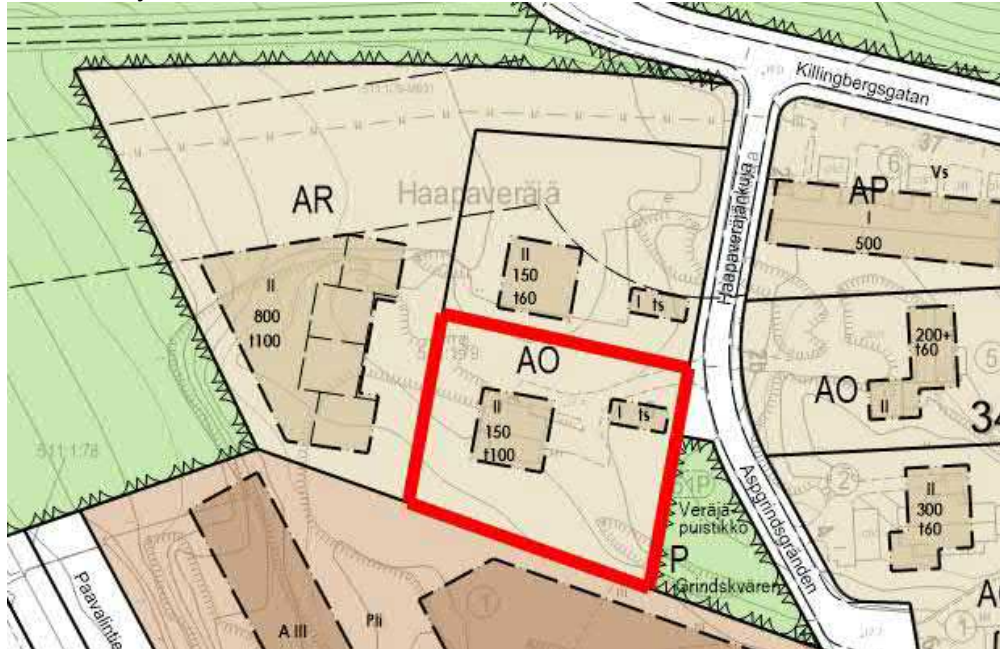
Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä alue on osa tiivistyvää kestävästä kaupunkirakenteen vyöhykettä, joka on maankäytön ensisijainen kehittämisen alue. Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.



Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

3.2.3 Asemakaava

Vaiheasemakaavan alueella voimassa oleva asemakaava 6/1979 on tullut voimaan 31.10.1980. Asemakaavassa alue on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO), jolla kerrosmäärät vaihtelevat välillä I-II. Rakennusoikeutta suunnittelualueella on 250 k-m², josta 100 k-m² on varattu talousrakennuskäyttöön.



Kuva 4. Ote ajantasa-asetmakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on asemakaavassa 6/1979 jaettu omaksi tontiksi, mutta tonttijakoa ei ole koskaan pantu toimeen. Nykyisellään suunnittelualue on osa Haapaveräjä-nimistä tilaa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 27.11.2020.

4.3 Vaiheasemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on tarkastella rakennusalojen sijaintia uudisrakentamisen mahdollistamiseksi. Samalla on tavoitteena pilotoida vaiheasemakaavan käyttöä työkaluna pienissä kaavanmuutoksissa.

Asemakaavan muutostarve kohdistuu vain yhteen asiakokonaisuuteen, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Myös selvitykset ja vaikutusten arviointi rajataan koskemaan kyseisen asiakokonaisuuden kannalta olennaisia kysymyksiä. Muilta osin tontin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi kaavoituksen esiselvityksen tiedoksi 20.10.2020 § 363.

4.4.2 Vireille tulo

Vaiheasemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.10.2020. Ilmoitus vireille tulosta lähetettiin osallisille kirjeitse 30.10.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 14.12.2020 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

4.4.4 Lausunnot

7.1.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä ja Turun Vesihuolto Oy:ltä.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 18.1.-1.2.2021.

5 VAIHEASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Vaihekaavan rakenne ja mitoitus

Vaiheasemakaavalla muutetaan 31.10.1980 voimaan tullutta Moikoisten asemakaavaa (6/1979) siten, että korttelin 25 AO-alueella siirretään rakennusalojen sijaintia ja muokataan rakennusoikeuden jakautumista rakennusaloille. Samalla rakennusalojen kerroslukumääräyksiä päivitetään.

Rakennusoikeuden kokonaismäärää ei muuteta, vaan sen kokonaismääränä suunnittelualueella säilyy 250 k-m².

Muilta osin voimassa oleva asemakaava määräyksineen säilyy ennallaan.

5.2 Vaihekaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan rakennusalat säilyvät nykyisillä paikoillaan. Vertailukohtaan nähden uusi rakentaminen sijoittuu yhteen massaan kahden sijasta ja rakentamisen painopiste on lähempänä katua. Suunnittelualueen pihapiirin järjestelyt ovat kokonaisuudessaan tehokkaampia ja rakennusalan sijainti lähempänä katua on perusteltua.

Uuden rakentamisen tieltä joudutaan kaatamaan muutamia täysikasvuisia puita, mutta nykyisen rakennuspaikan tilalle vapautuu maata vastaavan tai suuremman puumäärän kasvattamiseen. Suunnittelualue säilyy edelleen metsäisenä, joten kaavalla ei ole vaikutusta luontoarvojen säilymiselle.

Vaihekaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen väestömäärään tai liikenteeseen.

6 VAIHEASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 7. päivänä tammikuuta 2021

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti

Jukka Koskelainen