

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä elokuuta 2009 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa. **"Muinaispelto" (30/2008)**

Kaavatunnus: 30/2008
Diarionumero: 3362-2007

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	094 HALINEN	HALLIS
Virkistysalueet:	Virnamäenpuisto osa Erik Julinin puisto osa	Virnabacksparken del Erik Julins park del
Kadut:	Puntaripolku osa Ravattulanpolku osa	Pyndarestigen del Ravattulastigen del

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	094 HALINEN	HALLIS
Korttelit:	11 osa, 49	11 del, 49
Virkistysalueet:	Erik Julinin puisto osa Virnamäenpuistikko	Erik Julins park del Virnabacksskvären
Kadut:	Komoistenkatu osa Puntaripolku osa Ravattulanpolku osa	Komoisgatan del Pyndarestigen del Ravattulastigen del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: HALINEN-11.-4, -49.-1

Uusi korttelinumero: 49

1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 30/2008
Diarionumero: 3362-2007
Kaavan nimi: Muinaispelto

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaava-toimisto

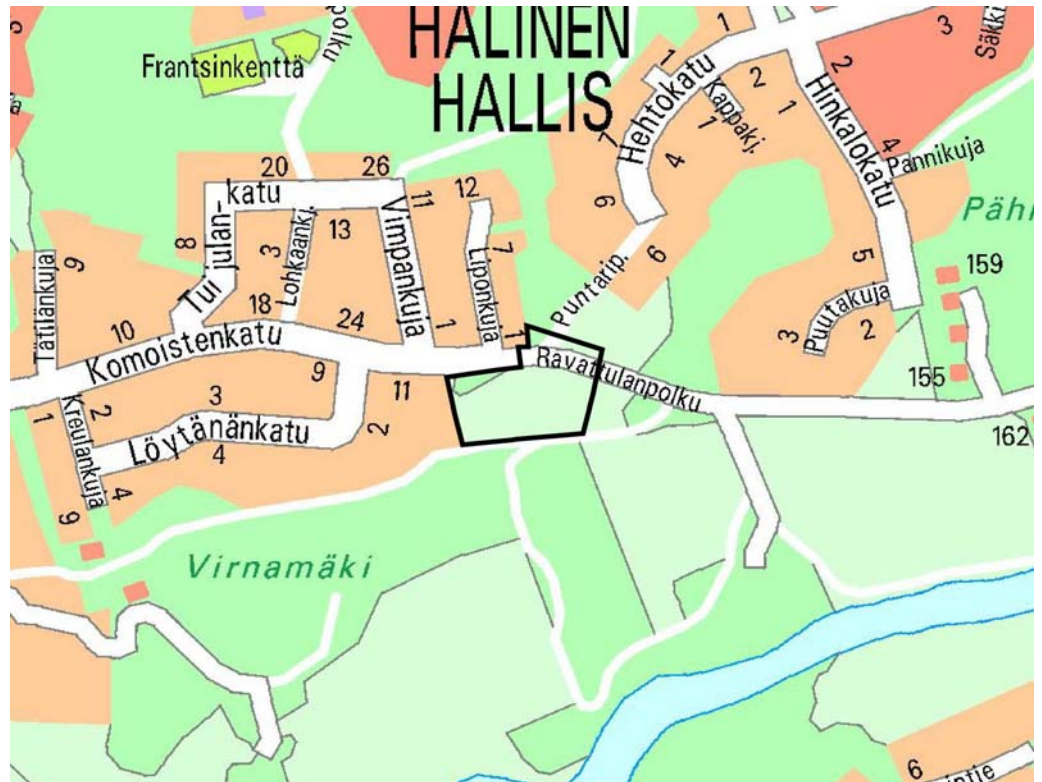
Valmistelija: rakennusarkkitehti Risto Eräpohja
(sähköposti: risto.erapohja@turku.fi)

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavanmuutoskartta 13.8.2009
2. Tilastolomake 13.8.2009

1.3 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Halisten kaupunginosassa Komoistenkadun ja Ravattulanpolun eteläpuolella olevalla peltoaukealla.



1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos koskee edellä mainittua peltoaluetta. Kaava-alueella koskevassa asemakaavassa vuodelta 1988 alue on osa Virnamäenpuistoa. Turun yleiskaavassa 2020 ja maakuntakaavassa se on merkitty pientaloasumiseen ja se on arvioitu kulttuurimaisemallisesti erittäin arvokkaaksi. Kaava-alueen itäpuolella olevalta metsäkumpareelta on tehty muinaismuistolain alaisia löytöjä, muun muassa merkkejä rautakauden asutuksesta sekä kuppikivi. Tästä kaavan nimi "Muinaispelto". Kaava-alueelta ei ole Maakuntamuseon ennakkolausunnon mukaan ainakaan tässä vaiheessa tehty muinaismuistolain alaisia löytöjä.

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos anoo puistoalueen muuttamista Turun yleiskaavan 2020 ja maakuntakaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuma-alueeksi.

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, joka on postitettu 28.10.2008
- Aloituskokous pidettiin 13.5.2009
- Luonnos on hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 16.6.2009.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakentamaton.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on viljelyksessä olevaa peltoa. Alueen itä- sekä länsipäässä on pienet metsikkökumpareet. Itäiseltä kumpareelta on tehty muinaislöytöjä ja se on lähes kokonaan rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Pieni osa on jätetty kaava-alueelle, jotta muinaismuistoalueen olemassaolo tiedostettaisiin.

Suunnittelussa on huomioitava myös seuraavat aluetta koskevat seikat:

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Aurajokilaakso on yksi valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, jotka perustuvat valtioneuvoston päätökseen (1995). Päätös pohjautuu ympäristöministeriössä tehtyyn mietintöön. Muinaispellon kaava-alue sijaitsee maisema-alueen sisällä.

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö

Aurajokilaakso on yksi Suomen valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Ne määriteltiin Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisussa Rakennettu kulttuuriympäristö (1993).

Muinaispellon kaava-alue sijaitsee osittain tämän rajauksen sisällä. Ei ole kuitenkaan olennaista, miten rajaus kaava-alueen osalta kulkee, koska rajaus on yleispiirteinen.

Kansallismaisema

Aurajokilaakso valittiin v. 1992 yhdeksi Suomen 27 kansallismaisemasta. Kansallismaisemasta ei ole tehty rajausta.

Kansallinen kaupunkipuisto

Aurajokilaakso on mukana Turun kansallisen kaupunkipuiston rajausluonnoksessa (Turun kansallinen kaupunkipuisto. Perustamisselvitys 2007). Muinaispellon kaava-alue rajautuu eteläsivultaan kansalliseksi kaupunkipuistoksi ehdotettuun alueeseen.

Viherverkkosuunnitelma

Viherverkkosuunnitelmassa (2008) alue ehdotettiin osoitettavan seuraavassa yleiskaavassa MA-merkinnällä viereisten peltojen tavoin. Perusteena oli sen sijoittuminen maisemallisesti herkälle alueelle ja asema osana valtakunnallisesti arvokasta kokonaisuutta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Muutosalue nivoutuu kiinteästi sen länsi- ja pohjoispuolella oleviin pientaloalueisiin.

Tekninen huolto

Alue liitetään yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2020 (Kv. hyv. 18.6.2001) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1988 alue on määritelty puistoksi.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 18.5.2009.

3. KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

3.2 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Museokeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry.

3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

3.3.1 Tiedottaminen

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.10.2008.

3.3.2 Lausunnot

Asemakaavamuutoksesta pyydettiin lausunnot: rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö) ja Museokeskukselta.

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Turku Energia ja Museokeskus.

Museokeskus kertoo lausunnossaan tehneensä alueella maastotarkastuksen, jossa ei todettu Sipiharjun löydösten lisäksi muita kiinteitä muinaisjäännöksiä ja että todetut muinaisjäännökset on asemakaavanmuutoksessa huomioitu asianmukaisesti.

Museokeskus toteaa lausunnossaan myös, että asuinrakennusten tulisi olla yksikerroksisia.

Asemakaavatoimisto:

Jo ennakkolausunnossa Museokeskus edellytti alueelle väljää rakentamista. Asemakaavatoimiston käsityksen mukaan juuri kaksikerroksisuudella annetaan tilaa rakennusten ympärille ja luodaan Museokeskuksen peräänkuuluttamaa väljyyden tunnetta. Tätä tehostaa vielä keskitetty autopaikoitus.

Vesiliikelaitos kertoo lausunnossaan alueen poikki kulkevan hulevesiviemärin. Mikäli sitä joudutaan siirtämään, Vesiliikelaitos edellyttää, että siirtoa haluava taho vastaa kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

4. KAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatoimisto esittää luonnoksena hyväksytyyn vaihtoehtoon.

4.2 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1.3 hehtaaria, josta asuinkortteleiden osuus on 9.674 m². Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa omakoti- ja/tai paritalojen rakentaminen alueelle. Suunnitelmassa alue jakautuu kahteen rakennustonttiin, joidenka rakentaminen edellyttää yhtiömuotoista tai vastaavaa rakentamistapaa. Tällä pyritään alueen yhtenäisyyteen. Autopaikoitus ja asuntokohtaiset varastot on keskitetty. Tämä tuo alueelle väljyyttä. Rakennusalat on merkitty siten, että taitavalla suunnittelulla jokaisesta asunnosta on jokinäköala.

Rakennusten sopeuttamiseksi vaativaan ympäristöön on niiden yleisväriyksi määrätty tummat maavärit. Puuistutuksin pehmennetään yleisvaikutelmaa joelta käsin.

Tonttien tehokkuusluvaksi on määritetty $e = 0.25$, jota voidaan pitää melko väljänä. Kokonaisrakennusoikeudeksi tulee tällöin 2.419 m^2 . Se merkitsee noin 15-20 asuntoa eli laskennallisesti 40-60 asukasta.

4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia liikennemääriin, eikä nykyiset liikennemäärät edellytä meluntorjuntatoimenpiteitä käyttötarkoituksenmukaisissa kohteissa pihan tai julkisivujen suhteen.

Asemakaavanmuutoksella ei ole laajemmin tarkasteltuna vaikutusta luonnonympäristöön.

Turussa 13. päivänä elokuuta 2009
Selostusta täydennetty 21.10.2009

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja

LIITTEET

Tilastolomake