

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkiympäristölautakunta	18	09.01.2018	18	

3203-2016 (613, 021)

Asemakaavanmuutos- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus; "Saapaskallio 1-3", Moikoinen (os. Saapaskallio) (21/2016)

Tiivistelmä:

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kahden tontin jakaminen neljään rakennuspaikkaan.

Kylk § 18

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen 29.11.2017:

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö on laatinut 27.4.2017 päivätyn ja 29.11.2017 lausuntojen ja muistutusten perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Saapaskallio 1-3".

Kaavamuutos on valmisteltu vaikutuksiltaan vähäisenä, eli kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää kaavan hyväksymisestä.

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu alueen maanomistajan aloitteeseen.

Nykytilannetta ja prosessia on kuvattu tarkemmin selostuksessa.

Asemakaavan kuvaus

Alue on voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa osoitettu pientalojen täydennysrakentamiseen.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tiivistää alueen käyttöä osoittamalla sille neljä rakennuspaikkaa nykyisen kaavan mahdollistaman kahden sijasta.

Jokaiselle rakennuspaikalle osoitetaan 300 k-m² rakennusoikeus, eli yhteensä 1200 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevasta asemakaavasta 706 k-m².

Asemakaava-alueen koko on 0,4351 ha, josta AO-1-korttelialuetta 0,3867 ha, ja katualuetta 0,0484 ha.

Saapaskallion katualuetta ja Honkaistentien liittymää levennetään, jotta näkemät paranevat. Kuusamapuistikko liitetään tontteihin, jotta mahdollistetaan ajoyhteys myös ylempänä sijaitsevalle rakennuspaikalle.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 13.9.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 20.9.2016 ja siitä saatiin määräaikaan 17.10.2016 mennessä neljä vastustavaa mielipidettä.

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä 15.5. – 13.6.2017. Asemakaavanmuutosehdotuksesta on jätetty kolme muistutusta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkiympäristölautakunta	18	09.01.2018	18	

Asemakaavanmuutosehdotuksesta "Saapaskallio 1-3" jätetyt lausunnot ja muistutukset sekä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.2.5.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat lisäykset ja muutokset:

Kaavamääräyksiin on lisätty: Tontinjakovaiheessa on rakennuslupaviranomaisilla hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma koko Kuusamakujan puoleisen jakamattoman tontin alueelta autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen toteamiseksi.

Kaavakarttaan on muutettu Kuusamakujan puoleisen rajaa vasten istutettavan alueen leveys 2 metristä 4 metriin.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtyjen vähäisten muutosten johdosta ei ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "Saapaskallio 1-3"
Liite 2	Tilastolomake "Saapaskallio 1-3"
Liite 3	Kartta "Saapaskallio 1-3"
Oheismateriaali 1	OAS-vaiheen mielipiteet
Oheismateriaali 2	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 3	Kuusamakujan asukkaan muistutukset 15.5.2017 ja 21.5.2017
Oheismateriaali 4	Saapaskallion asukkaiden muistutus 12.6.2017

Toimialajohtaja Christina Hovi:

Ehdotus Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä 27.4.2017 päivätyn ja 29.11.2017 lausuntojen ja muistutusten perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Saapaskallio 1-3". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: MOIKOINEN 051-1.-12 ja 13.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin äänin 7-3, 3 poissa.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä van Ooikin Laukkasen kannattamana tekemän muutosehdotuksen, jonka mukaan neljäs koilliskulmaan kallion päälle sijoittuva rakennusala poistettaisiin, puolesta äänesti heidän lisäksi Ilvessalo.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkiympäristölautakunta	18	09.01.2018	18	

Esittelijän päätökseksi tulleen ehdotuksen puolesta äänestivät Peltonen, Lintunen, Lähteenmäki, Muurinen, Anttila, Mustonen ja Manni.

Sandelin, Wirén ja Euro olivat poissa kokouksesta.

Muutosehdotuksen perustelut:

Kallion päälle sijoittuva rakennus edellyttäisi massiivista louhintaa ja olisi vaikeasti toteutettavissa. Lisäksi se ei sovellu maisemallisesti paikalle ja aiheuttaisi elinympäristön laadun heikkenemistä.

Jakelu

tied Turun Vesihuolto Oy
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat
tied Kankare Kari-Matti
tied Kelloniemi Kirsi
tied Vainio Hannu
tpv Kaupunkiympäristötoimiala, kaavoitus
tpv Kaupunkiympäristötoimiala, paikkatieto ja kaupunkimittaus
tied Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos