



” Moikoisten itäranta ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 2/2014
Diaarionumero 748-2014
liittyvät diaarionumerot:
12402-2005, 10546-2007,
15252-2007, 9224-2013 ja
2704-2014

SELOSTUS

18.3.2016

muut. 10.10.2016 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä maaliskuuta 2016 päivättyä ja 10.10.2016 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **"Moikoisten itäranta" (2/2014)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN		MOIKOIS	
Korttelit:	51	52	51	52
Tontit:	7, 16-18, 24 ja 25	2	7, 16-18, 24 och 25	2
Virkistysalueet:	Moikoisten uimaranta (osa) Pietarkallio (osa) Väliketo (osa)		Moikois badstrand (del) Petersberget (del) Mellanängen (del)	
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)		Långvattnet (del)	

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Korttelit:	51 (osa) ja 52 (osa)	51 (del) och 52 (del)
Katu:	Kirjamäenkuja (osa)	Bokbacksgränden (del)
Virkistysalue:	Pietarkallio (osa)	Petersberget (del)
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: MOIKOINEN 51.-26-31 ja 52.-3.

MOIKOINEN 51 AO-1 -korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako/tonttijaonmuutos.

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

Valmistelija: kavasuunnittelija Maj-Britt Kyllönen (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

Kaavanmuutosalue sijaitsee Moikoisten kaupunginosassa noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen. Kaavanmuutosalue rajoittuu pohjoispuolella Moikoisten uimarantaan, idässä Pitkäsalmeen, länsipuolella pientaloalueeseen ja etelässä venevalkamaan.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.9.2014
2. Asemakaavakartta 18.3.2016, muutettu 10.10.2016 (lausunnot)
3. Tilastolomake 18.3.2016, muutettu 10.10.2016 (lausunnot)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos on tullut vireille Turun Kiinteistöliikelaitoksen 6.3.2014 päätystä aloitteesta sekä tonttien omistajien **52.-2** 27.11.2007, **51.-16** 7.8.2007, **51.-17** 11.6.2008, **51.-18** 27.5.2008 ja tonttien **51.-22 ja 23** 24.8.2005 ja 13.5.2013 päivätyistä aloitteista.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 16.9.2014 § 274 kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (22.9.2014) lähetettiin osallisille tiedoksi varhaisvaiheen kuulemista varten 24.9.2014 päivätyllä kirjeellä ja on kuultu vireille vuoden 2014, 2015 ja 2016 kaavoituskatsauksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 9 mielipidettä.

Asemakaavanmuutoksesta laadittiin luonnos 22.5.2015. Kaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 16.6.2015 § 207.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot 20.5.2016 mennessä ja se pidettiin nähtävillä 18.4. – 17.5.2016. Muistutuksia jätettiin kaksi.

2.2 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on selkiyttää ranta-alueen maankäyttöä ja lisätä asumisen rakennuspaikkoja alueella sekä säilyttää vapaa kulku rantaan ja laiturille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Alueella on pääosin 1980-luvun lopulla ja 1990-luvun alkupuolella rakennettuja omakotitaloja sekä puisto- ja vesialuetta.

Kirjamäenkujan päässä on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas 1800-1900-luvun vaihteessa rakennettu uusrenessanssi-tyylinen omaava leveärunkoinen rakennus, joka sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla. Rakennuksen perustuksina on kivipaalut ja -pilarit. Pystyrakenteena on hirsirunko, jonka verhoiluna on laudoitus. Harjakaton katteena on tiili.



Korttelin 51 tonteilla 11 ja 12 on kulkuyhteys- ja venevalkamarasite Kirjamäenkujan päässä olevalle laiturille.

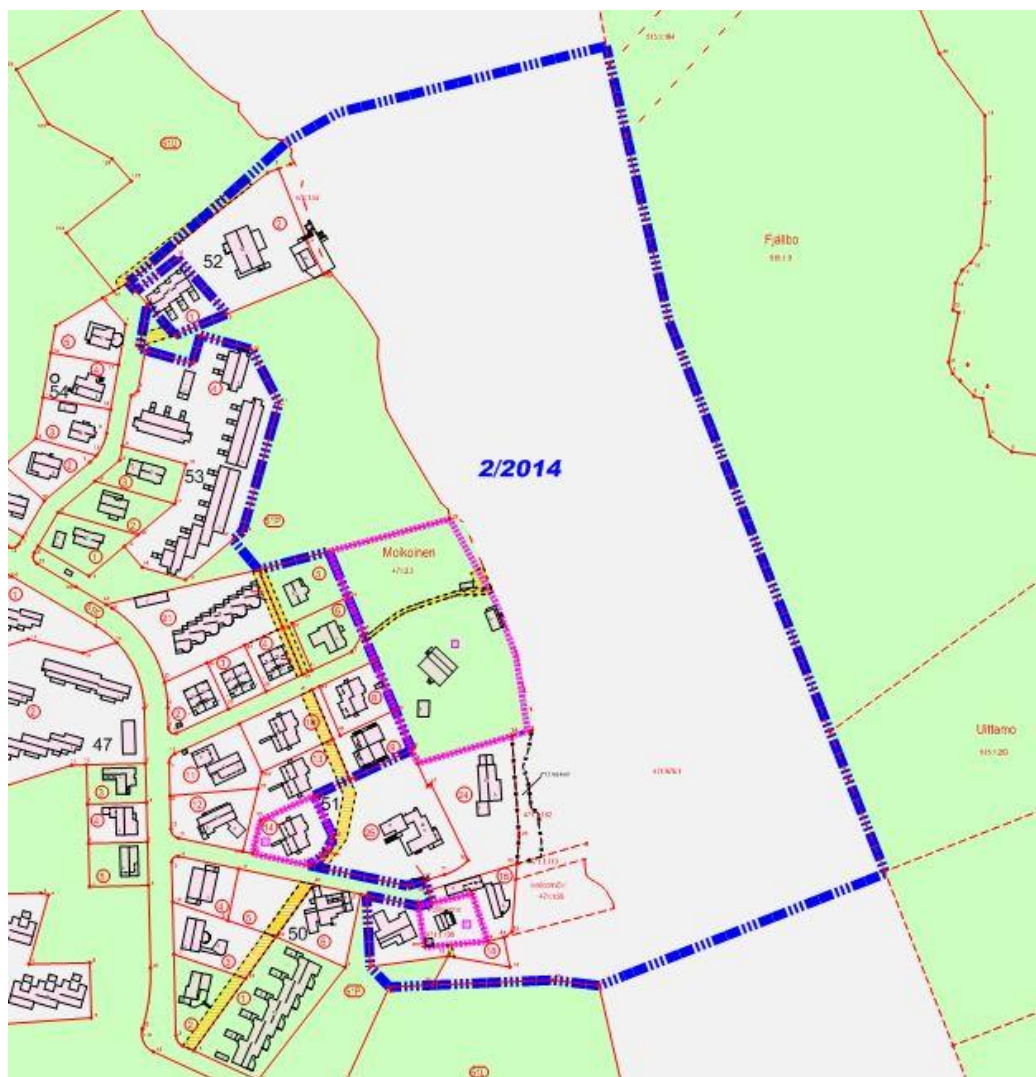
Luonnonympäristö

Pietarkallion puisto on pääosin maastoltaan jyrkkää, sekametsäistä kalliota. Pitkäsalmenrantaan jää matalampi alue, jossa on mm. tervaleppäkorpi ja kaislikkorantaa. Puistoalueella on myös tammia. Kirjamäenkujan päässä olevalle laiturille on puistolehmuksuja.

Maanomistus

Suunnittelualueen korttelin 52 tontti 2, korttelin 51 tontit 16-18, 24 ja 25 sekä tilat 471:1:119 ja 471:1:98 ovat yksityisessä omistuksessa ja loput alueesta on Turun kaupungin omistuksessa. Moikoisten uimarannan eteläreunasta on vuokrattu alue tontin 52.-2 omistajalle ja tontin 51.-24 itäpuolelta ranta-alue tontin omistajalle.

Korttelin 51 tonteilla 11 ja 12 on Kirjamäenkujan päässä olevalle laiturille kulkuyhteys- ja venevalkamarasite.



Liikenne

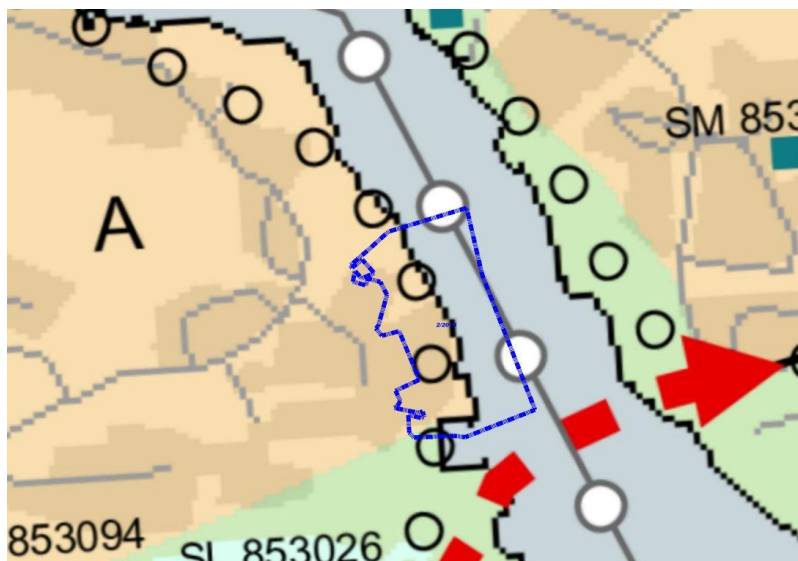
Pitkäsalmenkadulta kaavanmuutosalueelle johtavat kadut ovat päätyviä tonttikatuja. Pitkäsalmenkatu liittyy Honkaistentiehen, jota pitkin kulkee paikallislinja-autoreittejä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Turun vesiliikelaitoksen verkostoja sijaitsee pääosin kaavanmukaisilla katualueilla. Korttelin 51 tontin 25 länsireunalle on perustettu vesi- ja viemärijohtorasite (1985-K31), viemärijohtorasite (2003-K36) ja Kirjamäenkujan päähän kulkuyhteysrasite rantaan (2006-K95 sekä venevalkamarasite (2006-K96).

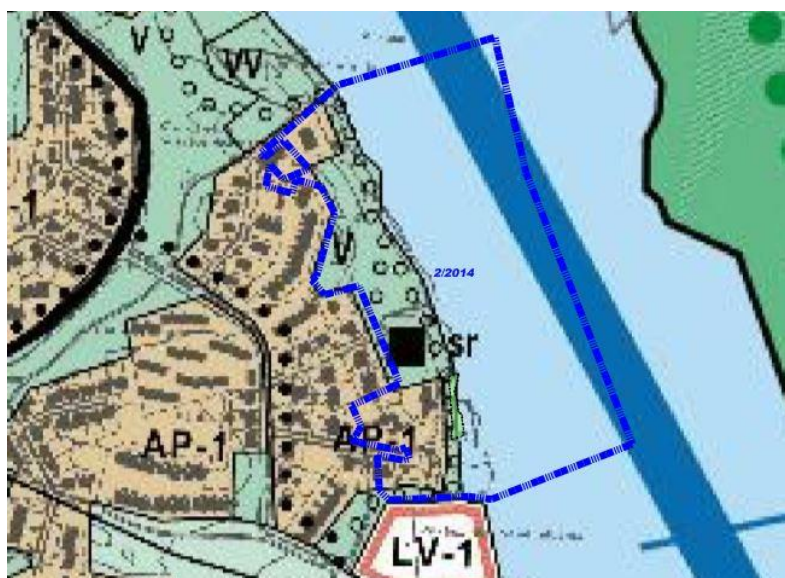
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta A: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Alueelle merkitty rantaa myötäilevä ulkoilureitti, Suunnittelumääräys; Ulkoilureitteihin liittyvät talousmetsäalueet tulee hoitaa puistomaisina kokonaisuuksina. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti. Pitkäsalmen keskellä kulkee veneilyreitti.

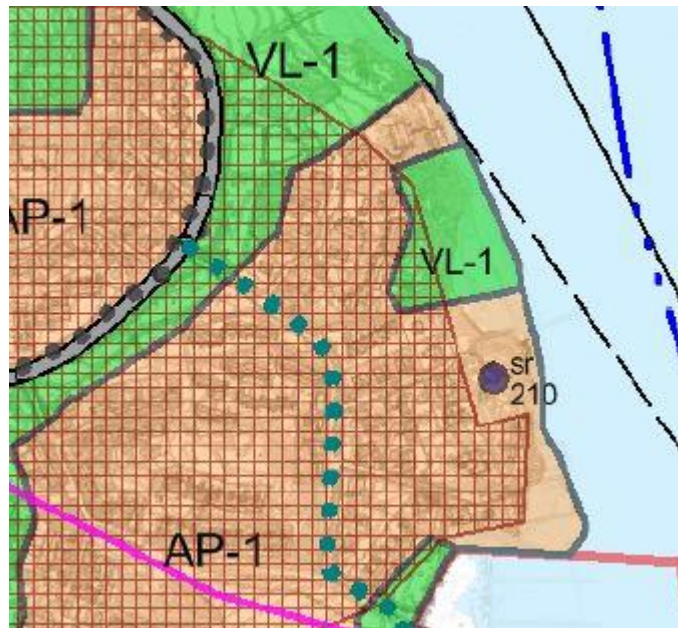
Osayleiskaava



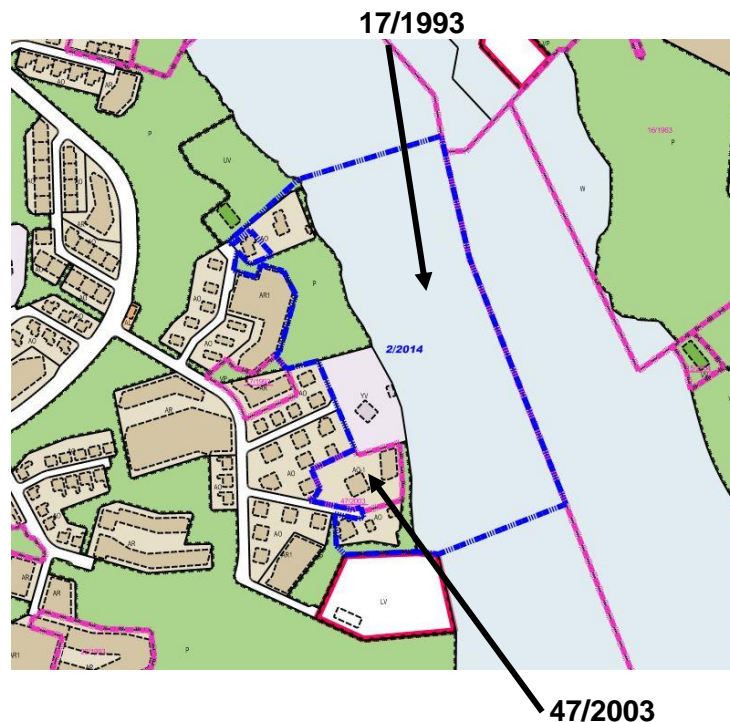
Hirvensalon 15.6.2002 vahvistuneessa osayleiskaavassa suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP-1, virkistysaluetta V ja vesialuetta W. Virkistysalueella on sr -merkintä suojeltavasta rakennuskokonaisuudesta.

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus on vireillä. 21.5.2010 päivätty osayleiskaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 28.9.2010 § 478 kohdalla päättämin muutoksin.

Luonnoksessa rantaa myötäilevä ulkoilureitti on poistettu ja virkistysaluetta pienennetty.



Asemakaavat



Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri aikoina vahvistettua asemakaavaa. 23.10.1980 voimaan tullessa asemakaavassa (17/1993) kaavanmuutosalueen pohjoisosassa on uimarantaa (UV) ja omakotirakennusten korttelialuetta (AO). Sen eteläpuolella on ensin puistoaluetta (P), jonka jälkeen on huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue (YV) sekä rantaan osoitettua puistoaluetta (P). 22.1.2005 voimaan tullessa asemakaavassa (47/2003) alue on merkitty kaksikerroksisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1).

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuuston 25.1.2016 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 9.3.2016.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu kaava-alueen tonttien omistajien ja Kiinteistöliikelaitoksen anomuksiin. Asemakaavanmuutosanomuksissa esitetään, että tonttien 51.-16-18 ja 24 (aikaisemmin tontti 23) vesijättömaat liitettäisiin tontteihin. Tontin 52.-2 omistaja anoo rantansa puistoalueeseen käyttötarkoituksen muutosta ja liitettäväksi tonttiin. Tontin 51.-25 omistaja anoo tonttijaonmuutosta kahdelle uudelle tontille ja niille rakennuspaikat. Kiinteistöliikelaitos esittää tontin 51.-7 käyttötarkoituksen muutosta nykyisestä huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueesta asuinrakentamisen korttelialueeksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelun suunnittelu- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Museokeskus, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy ja Varsinais-Suomen liitto.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Hirvensalo-seura ry.
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 16.9.2014 § 274 tiedokseen kaavoitusyksikön laatiman osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Moikoisten itäranta”. Lisäksi lautakunta päätti, että kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa YV-korttelialueen nykyinen toiminta.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 22.9.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, on lähetetty kirjeitse osallisille 24.9.2014.

Vireillä olosta on tiedotettu myös kaavoituskatsauksissa 2014, 2015 ja 2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 22.9.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 9 kpl kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavanmuutoksesta laadittiin luonnos 22.5.2015. Kaavuluonnos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 16.6.2015 § 207. Siinä YV-korttelialueen pohjoisosa osoitettiin liitettäväksi Pietarkallio-nimiseen puistoalueeseen, mikä mahdollistaa vapaan pääsyn ja kulun Kirjamäenkujan päässä olevalle laiturille. YV-korttelialueen eteläosasta muodostettiin erillispientalojen korttelialue.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää suojeluarvoa omaava rakennus, selkiyttää olemassa olevien tonttien ranta-alueita ja osoittaa kaavanmuutosalueelle kaksi uutta rakennuspaikkaa sekä säilyttää vapaa pääsy rantaan.

Kaavanmuutoksen luonteen vuoksi oli tarkoituksenmukaista laatia vain yksi vaihtoehto.

4.4 Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

OAS-vaiheessa jätettiin 9 kirjallista mielipidettä.

Mielipiteet:

As Oy Pitkäsalmenranta, As Oy Pähkinälehto ja As Oy Pähkinäketto:
YV-tontin rantasauna ja vapaa kulku rantalaiturille säilytettävä.

As Oy Moikoisten Tammilinna:
Vastustaa YV-tontin muuttamista asuinrakentamiseen.

Kirjamäenkuja 8:
Vaaditaan, että Kirjamäen alue säilyy nykyisellään.

As Oy Vaahteralinna:
Suunnitelmissa otettava huomioon muutoksien vaikutukset ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteeseen ja viihtyvyyteen.

Hirvensalo-seura:
YV-tontilta jätettävä vapaa kulku laiturille ja rantaan sekä erotettaisiin vain kaksi tonttia alueelle.

Kirjamäenkuja 1:
Rantasauna ja yhteys rantalaiturille säilytettävä.
Heillä venevalkamaoikeus rasitteena, joka on säilytettävä.
Merkitään osallisiksi kaavahankkeeseen.

Välitedonkuja 2:

Heillä venevalkama- ja laiturin käyttöoikeusrasite, jotka säilytettävä.
Merkitään osallisiksi kaavahankkeeseen.

Kaavoitusyksikkö:

Kaavaehdotuksessa Kirjamäenkujan päähän on merkitty AO-1 korttelialue, johon on merkitty yksi uusi rakennuspaikka ja olemassa oleva rakennus suojellaan asemakaavalla. AO-1 korttelialue on rajattu niin, että kulku rantalaiturille jää Pietarkallio-puiston alueelle.

Kannanotot:

Ympäristönsuojelu on sähköpostitse ilmoittanut, ettei alueella ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista.

Turun vesiliikelaitos on sähköpostitse ilmoittanut, että verkostot ja johtorasitteet on merkittävä asianmukaisin merkinnöin, tonttien jakamisessa huomioitava liittämismahdollisuus ja varattava 3 m putkista molempiin suuntiin alue, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia, laitteita tms.

Lausunnot / 18.3.2016 päivätty asemakaavanmuutosehdotus

18.3.2016 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Museokeskukselta, Turun Vesiliikelaitokselta, Telia-Sonera Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuskeskukselta.

Turun Vesiliikelaitos ja Varsinais-Suomen Pelastuslaitos ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Telia-Sonera Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turun Seudun Kaukolämpö Oy eivät ole toimittaneet lausuntoa, eikä niillä siten katsota olevan huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitos toteaa, että uusia pientalorakennuspaikkoja kaavoitettaessa tulisi rakennuksen suunnittelijalle ja toteuttajalle jättää enemmän suunnittelumahdollisuuksia rakennusalan muodon, yksityiskohtaisen sijainnin sekä kerrosluvun osalta. Tämä tulisi tässä asemakaavanmuutoksessa huomioida myös AO-1 alueella.

Kaavoitusyksikön vastine:

Maaston muodot, olemassa oleva puusto ja suojeltava rakennus asettavat lähtökohdat AO-1 -tontin lisärakentamiselle, siksi uudisrakennuksen sijainti, muoto ja kerrosluku ovat perusteltuja.

Turun Museokeskus toteaa lausuntonaan, että valmisteilla olevassa asemakaavanmuutosehdotuksessa on otettu huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen osana ympäristöä ja mahdollistettu sen käyttö asuinrakennuksena. Kuitenkin kyseisessä rakennuksessa tehtäviin muutos- ja lisärakentamistöihin liittyen sen kaavamääräys tulee muuttaa muotoon:

”Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen rakennusala. Tällä rakennusosalalla oleva rakennus on säilytettävä. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.”

Myös huvilan vieressä olevalla komealla, tynnyriholvatulla kellarilla on rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa. Siksi myös se tulee merkitä kaavassa säilytettäväksi kohteeksi ja uudisrakentamisala tulee sijoittaa siten, että se mahdollistaa kellarin säilymisen.



Tynnyriholvattu kellari

Kaavoitusyksikön vastine:

sr-1 -kaavamääräys muutetaan Turun Museokeskuksen esittämään muotoon.

AO-1 -korttelialueen uudisrakennuksen rakennuspaikka on osoitettu jyrkästi rantaan laskevan tontin ainoaan maastollisesti sopivaan kohtaan. Lausunnon johdosta uudisrakennuksen rakennusalaan otetaan mukaan tynnyriholvatun kellarin rakennus.

Ympäristötoimialan rakennusvalvonta kehottaa harkitsemaan w-la -määräyksessä kannanottoa rantojen täyttämiseen, pengertämiseen ja paalutukseen.

Kaavoitusyksikön vastine:

w-la on määritelty vesialueen osaksi, jolle saadaan sijoittaa vain kelluvia venelaitureita. Vesialueella ei luonnollisestikaan sallita täyttämistä ja pengertäminen / paaluttaminen sallitaan vain tontin puolella.

Nähtävilläolo / 18.3.2016 päivätty asemakaavanmuutosehdotus

18.3.2016 päivätty asemakaavanmuutosehdotus pidettiin nähtävillä 18.4. – 17.5.2016. Muistutuksia jätettiin kaksi.

Turun Kaupungin Eläkeläisten Yhdistys ry:n kanta esitettyyn kaavaluonnokseen on, ettei sitä tässä muodossa hyväksyttäisi vaan nyt suunnitellut uudisrakennukset poistetaan tontilta ja alue kaavoitettaisiin niin, että se paremmin palvelisi historiallisen miljööän säilyttämistä ja mahdollistaisi nykyisenlaisen virkistystoiminnan järjestämisen alueella. Kuten myös Turun kaupungin Yleiskaavassa 2020.

Asunto Oy Moikoisten Tammilinna muistuttaa, että esitetyt kaavamuutokset rikkoisivat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljööän ja uudet rakennuspaikat merkittävästi heikentävät alueen asuinviihtyisyyttä. Näistä syistä kaavamuutosehdotus on tältä osin hylättävä.

Kaavoitusyksikön vastine:

Turussa on rajallinen määrä mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Kohteita kaavoitettaessa joudutaan aina puntaroimaan alueen arvoa eri käyttötarkoituksissa ja/tai rakentamattomien alueiden muuttamista rakennetuiksi alueiksi.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollistamalla täydennysrakentaminen on kuntatalouden kannalta tärkeää mm. siksi, että kohtuullisen pienin kustannuksin ja toimenpitein alueella jo valmiina olevat kaupunkirakenteet tulevat täysipainoisesti käyttöön. Kaupungille koitua hyöty ei ole pelkästään tontin myynnistä saatava kertaluontoinen korvaus vaan jatkuvaa tuloa kertyy mm. olemassa olevien verkostojen käyttömaksuista, kunnallis- ja kiinteistöverosta sekä mahdollisesta maan vuokrauksesta. Täydennysrakentaminen myös edistää kaupungin elinvoimaisuutta ja vireyttä sillä uudet asukkaat edesauttavat alueen palveluiden säilymistä ja uusien syntymistä.

Kaava toteuttaa osaltaan Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä asetettuja tavoitteita mm. väestönkasvun osalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen pinta-ala on 10,19 ha, josta muutoksessa osoitetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (AO, AO-1 ja AO-2) 2,50 ha, puistoksi 1,54 ha, katualueeksi 0,06 ha ja 6,09 ha vesialueeksi.

Asemakaavanmuutosalueelle on osoitettu kaksi uutta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeus on yhteensä 440 k-m². Uusien talousrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 180 k-m². Kaavanmuutoksen tarkempi mitoitus on esitetty liitteenä 2 olevassa tilastolomakkeessa.

Erillispientalojen korttelialue AO

Erillispientalojen korttelialue AO-1

Pääkäyttötarkoituksenmukaisen uudisrakennuksen tulee sopeutua muotojen, mittasuhteiden ja väriyksen puolesta suojeltavaan rakennukseen. Uudisrakennuksessa tulee olla symmetrinen satulakatto ja kattokulman tulee olla 1:1.5. Rakennusalojen, kulkuteiden ja autopaikkojen ulkopuolella oleva kookas puusto on säilytettävä.

Korttelialueella on kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen rakennusala (sr-1). Tällä rakennusosalalla oleva rakennus on säilytettävä. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Erillispientalojen korttelialue AO-2

Julkisivujen tulee olla punatiiltä tai vaaleaa peittomaalattua yhtenäistä laudoitusta tai rappaista. Vaalean julkisivun tehosteväriä tulee käyttää tiilenpunaista tai punaruskeaa värisävyä. Katemateriaalin tulee olla tumman harmaa tai ruskea. Asuinrakennuksessa tulee olla symmetrinen satulakatto kaltevuudeltaan 1:2 – 1:1.5. Asuinrakennuksessa julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden vaakaräystään kohdalla tulee olla enintään 7 metriä maanpinnasta.

Tontin koosta riippuen AO, AO-1 ja AO-2 -korttelialueiden tonteille osoitetaan asuinrakennuksen rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi yleensä rakennusalat ja rakennusoikeudet talousrakennukselle ja kahden auton säilytyspaikalle. Asuinrakennuksen rakennusoikeutta määriteltäessä on otettu huomioon nykyinen rakennusoikeus, mahdollisen olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamismahdollisuudet ja rakennusalan sijainti.

AO-, AO-1- ja AO-2 -korttelialueilla talousrakennuksen rakennusoikeutta ei saa yhdistää asuinrakennuksen rakennusoikeuteen. Talousrakennuksessa saa olla esim. sauna, har-
rastetila tai varasto.

Tontille 51.-24 on osoitettu maanalainen tila.

Rantaan rajoittuvien tonttien eteen vesialueelle rajataan alue, jolle saa rakentaa kelluvia
laitureita.

5.2 Kaavan vaikutukset

- Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus säilyy vaikka käyttötarkoitus muuttuu.
- Pietarkallion puistoalue laajenee.
- Kulku/rasiteoikeus rantalaiturille säilyy.
- Kaava-alueelle on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa merellisessä ympäristössä.
- Maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa merkityn rantaviivaa myötäilevän ulkoilureitin toteutuminen estyy.

5.3 Tavoitteiden toteutuminen

Suojelemalla Kirjamäenkujan päässä oleva vanha rakennus saadaan säilytettyä alueen
alkuperäistä ilmettä ja luonnetta. Asemakaavaan rakennus merkitään sr-1 -merkinnällä
Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen rakennusala. Tällä rakennusosalalla oleva
rakennus on säilytettävä. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutos-
toita jotka turmelevat julkisivun tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

5.3 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisen voimassa olevan asemakaavan ni-
mistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan
kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun ase-
makaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustan-
nuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena talou-
dellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityi-
sen maanomistajan välille. Maankäyttösopimuksen tulee olla allekirjoitettuna ennen kaa-
vaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiu-
den sallimassa ajassa.

Turussa 18. päivänä maaliskuuta 2016
Muutettu 10.10.2016 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavasuunnittelija Marja Westerlund