

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä lokakuuta 2012 päivättyä ja 22.3.2013 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Viitakka" (2/2012)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 2/2012  
Diarionumero: 14941-2011  
Kaavan nimi: Viitakka

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	9	9
Tontti:	2	2

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	9 (osa)	9 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos TERÄSRAUTELA 9.-12 ja 13

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 31.5.2012. Asemakaavanmuutos on laadittu Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: suunnitteluavustaja Reeta Ahlqvist (sähköposti: [ykv@turku.fi](mailto:ykv@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajatulle alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Teräsrautelan pientaloalueella. Asemakaavanmuutos koskee Teräsrautela-9. korttelin tonttia 2, osoitteessa Viitakantie 24.

Suunnittelualue rajautuu saman korttelin tontteihin 1, 3 ja 4 sekä Tammi-kankare-nimiseen puistoalueeseen. Tontin pohjoispuolella kulkee Isohaantie sekä eteläpuolella Viitakantie.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1621 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nykyisen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi/omakotitontiksi. Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi pientalon/omakotitalon rakennuspaikka ja autotallin/talourakennuksen rakennuspaikka.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 22.10.2012, muutettu 22.3.2013 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 22.10.2012, muutettu 22.3.2013 (lausunnot)

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nykyisen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi/omakotitontiksi.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Teräsrautelan pientaloalueella.

Asemakaavanmuutos koskee Teräsrautela-9. korttelin tonttia 2.

Tontilla sijaitsee vanha purkukuntoinen asuinrakennus. Asuinrakennus purettiin syksyllä 2012. Lisäksi tontilla on noin 20 m<sup>2</sup>:n suuruinen saunarakennus sekä noin 10 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus.

Tontti sijaitsee päätyvän tien päässä rajautuen suureen metsäiseen puistoon.

Suunnittelualueella kasvaa lehti- ja havupuita sekä pensaista.

#### **Ilmakuva alueesta**



#### **Rakennettu ympäristö**

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosiltaan yhden perheen omakotitaloista.

Alueen perusrakenne pohjautuu ensimmäiseen asemakaavaan v. 1952. Aluetta on pitkään täydennetty jakamalla tontteja ja rakentamalla eri tyyliä. Alueen ilmeestä on muodostunut vaihteleva.

#### **Tekninen huolto**

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosiltaan muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla.

#### **Maanomistus**

Asemakaavanmuutosalue on yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asunto-alueeksi. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

### Asemakaava

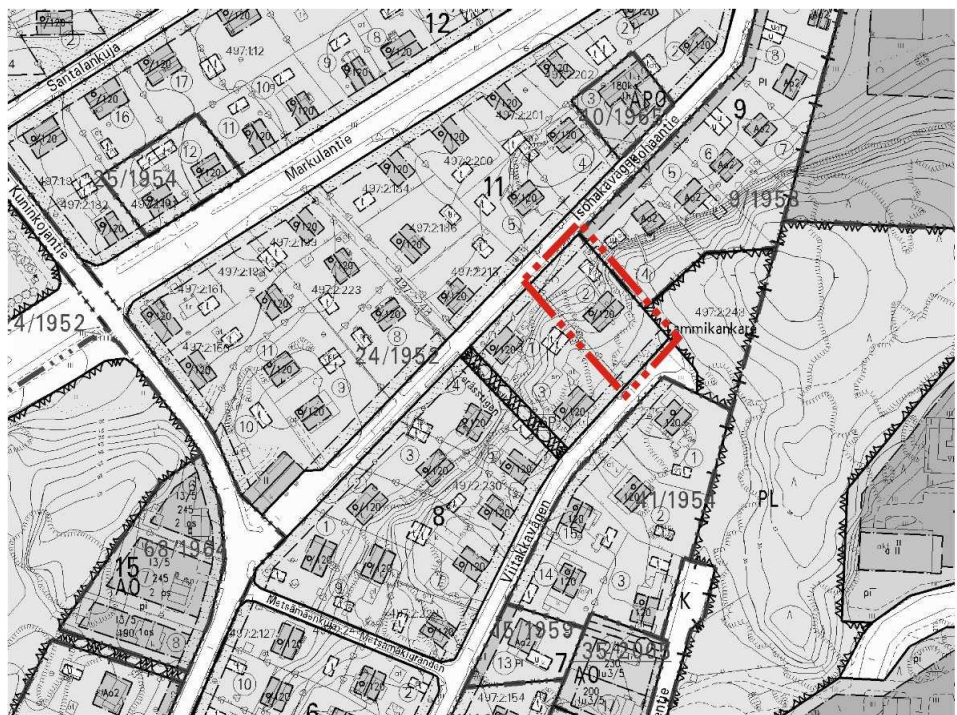
Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 24/1952 on vahvistettu 12.8.1953. Asemakaavassa alue on osoitettu rakennuskortteliksi.

Tontilla nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa kadun puoleisen tontin rajan ja rakennusalan väliin on osoitettu 5 m:n levyinen tonttimaan osa (etu-puutarha), joka tontinhaltijan on istutettava ja kunnossa pidettävä. Rakennusala sijaitsee tontin keskiosassa ja on kadun suuntainen, kooltaan 15 x 10 metriä. Tontin pohjoisosaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, kooltaan 5 x 9 metriä.

Rakennusala yksikerroksista vähintään palonarkaa (PL. 4 pykälän D I) enintään kahden perheen omakotirakennusta varten jonka korkeus katonrajaan saa olla 5.5 m ja jonka katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta. Rakennuksen ullakosta 3/5 saadaan sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi t.m.s. 120 m<sup>2</sup> suuremmasta rakennusalanasta saa rakentaa 120 m<sup>2</sup>. Pienemmän saa rakentaa kokonaan.

Rakennusala palonarkaa (PL. 4 D II) talousrakennusta varten jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 3.5 m ja jonka katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta

### Ote ajantasa-asemakaavasta



## Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Teräsrautela-9.-2 on 18.4.1955 hyväksytyn tonttijaon 853-76-15 mukainen tontti. Tontti on 7.6.1958 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1621 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 11.10.2012.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan anomukseen.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 1.6.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 31.5.2012.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Asemakaavanmuutos on kuulutettu ja ollut nähtävillä 26.11.–27.12.2012. Kaavan nähtävilläoloaikana muutoksesta ei ole tullut muistutuksia.

#### Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Museokeskukselta.

Asemakaavamuutoksesta on antanut lausuntonsa Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos. Lisäksi Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Oy (kaukolämpö ja kaukokylmä) ja Museokeskus ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole lausuttavaa muutoksesta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa lausuntonaan:

”1. Aineistossa on selvitetty, että alueella on teknisen huollon johtoverkostot ja ehdotuksen mukaisille tonteille ajoyhteydet (pohjoispuolella Isohaantie ja eteläpuolella Viitakantie) toteutuu. Muutosalueen sammutusveden ottopaiikat ja pelastusajoneuvoilla pääsy katsotaan olevan kunnossa. Sammutusvesiasiat selvennyvät sammutusvesisuunnitelmassa.

2. Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pääsääntöisesti pyritään, että rakennusten välinen etäisyys on vähintään 8 metriä. Asemakaavassa on osoitettu talousrakennuksen rakentamisala kiinni rajaan.

V-S pelastuslaitos suosittelee, kaavassa otetaan kantaa:

- rajaan kiinni rakentamiseen
- voidaanko asuin- ja talousrakennus tulkita tontilla paloteknisesti yhtenä rakennuksena.”

#### **Kaavoitusyksikkö:**

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausunnon vuoksi kaavamääräyksiä on täydennetty seuraavalla lauseella:

”Rakentamismääräysten mukainen molemminpuolinen palo-osastointi on huolehdittava myös naapuritonttien suuntaan.”

Kaavamääräyksiä on lisäksi täsmennetty kellarirakentamisen osalta.

### **Esitetyt mielipiteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut kirjallisia mielipiteitä. Asiasta on tiedusteltu asemakaavatoimistosta puhelimitse.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on yhden uuden rakennuspaikan kaavoittaminen muutosalueelle.

### **4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,1621 ha.

Nykyinen tontti on kooltaan riittävä ja muodoltaan sopiva jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi erillispientalotontiksi, kuten alueella on tehty.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**.

#### **AO-1 = Erillispientalojen korttelialue**

Asuinrakennusten kadunpuoleisen julkisivun korkeus saa olla enintään 5,5 m, talousrakennusten enintään 3,5 m. Kattokaltevuuden tulee olla 30 astetta. Asuntojen tulee olla harjakattoisia.

Rakentamismääräysten mukainen molemminpuolinen palo-osastointi on huolehdittava myös naapuritonttien suuntaan.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavamääräyksellä mahdollistetaan alueen uudisrakentamisen rakentuminen.

Muutosalueella tontin 12 asuinrakennuksen kerrosluvuksi merkitään lu3/5 ja tontin 13 asuinrakennuksen kerrosluvuksi merkitään 2/3klu3/5.

Muutosalueella asuinrakennusten rakennusaloille merkitään rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Tonttien rakennusaloille merkitään nuolimerkintä. ”Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.”

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Teräsrautela-9.-12 ja 13.

Tontin 12 pinta-ala on noin 734 m<sup>2</sup> ja tontin 13 pinta-ala on n. 887 m<sup>2</sup>, yhteensä 1621 m<sup>2</sup>.

Muutoksessa tontin 12 asuinrakennuksen rakennusosalalle merkitään rakennusoikeudeksi 180 m<sup>2</sup> ja tontin 13 asuinrakennukselle 250 m<sup>2</sup>. Lisäksi molemmille tonteille saa rakentaa yhden enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen.

Muutoksella muodostuu tonttien rakennusoikeudeksi; asuinrakennukset yhteensä 430 m<sup>2</sup> ja talousrakennukset yhteensä 60 m<sup>2</sup>, yhteensä 490 m<sup>2</sup>.

Tontin Teräsrautela-9.-2 nykyinen rakennusoikeus on 224 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 266 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi yksi uusi pientalon rakennuspaikka.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 22. päivänä lokakuuta 2012  
Muutettu 22.3.2013 (lausunnot)

Ympäristötoimialan johtaja

Markku Toivonen

Suunnitteluavustaja

Reeta Ahlqvist