

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä toukokuuta 2014 päivättyä ja 6.10.2014 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Lampuodintie" (19/2013)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	6	6
Tontti:	6	6

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	6 (osa)	6 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos KÄHÄRI 6.-7 ja 8.

1.1 Tunnistetiedot

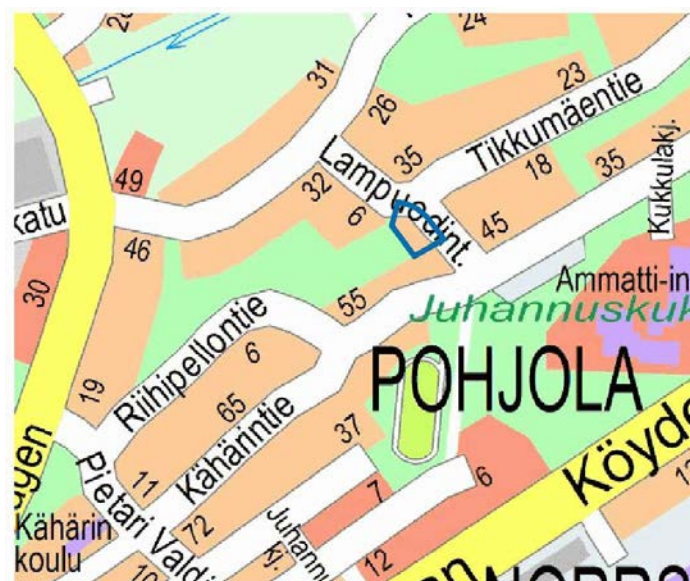
Asemakaavatunnus: 19/2013
Diaarinumero: 10565-2012
Kaavan nimi: Lampuodintie
Osoite: Lampuodintie 4

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 13.5.2014.

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Sijaintikartta

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa sinisellä rajauksella osoitetulle alueelle.

Osoitteessa Lampuodintie 4 oleva tontti sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen ja matkaa Vakka-Suomentielle on noin 200 metriä länteen.

Muutosalue rajautuu luoteessa ja lounaassa Riihipellon puistoon, koillispuoleltaan Lampuodintiehen ja kaakossa viereiseen pientalotonttiin 5.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1193 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on kaupunkirakenteen tiivistämisen mahdollistamana tontin jakaminen kahdeksi pientalotontiksi.

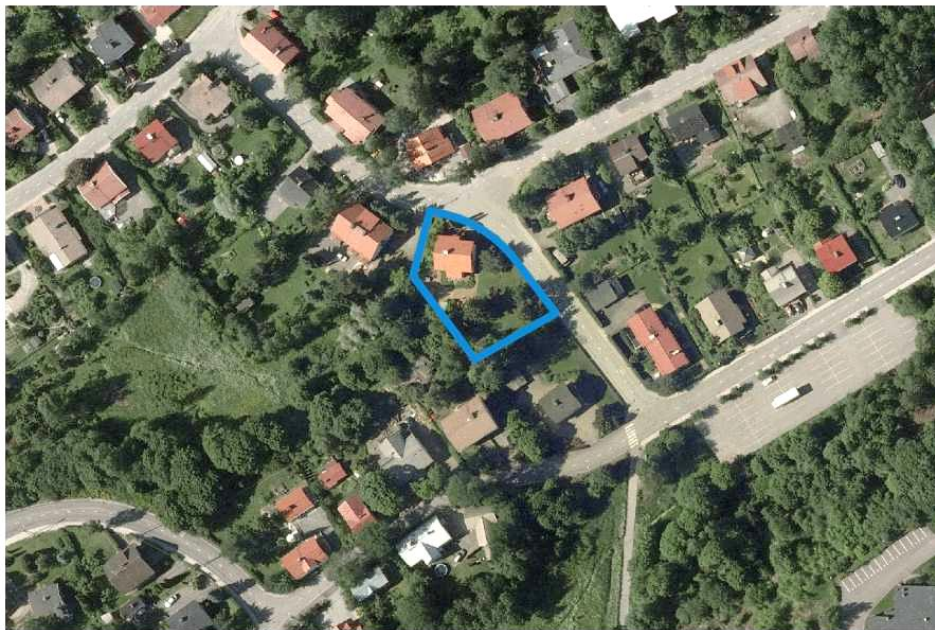
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 16.5.2014, muutettu 6.10.2014 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 16.5.2014

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus



Orthoilmakuva suunnittelualueesta

Rakennettu ympäristö

Korttelien rakennuskanta muodostuu pääosiltaan omakotitaloista, jotka ovat valmistuneet 1900-luvun useiden eri vuosikymmenien aikana. Pääosa asuintaloista on valmistunut 1940–60 -luvulla. Tontilla 4 sijaitseva vajaan 100 neliön omakotitalo on rakennettu 1950-luvun alkupuolella.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla.

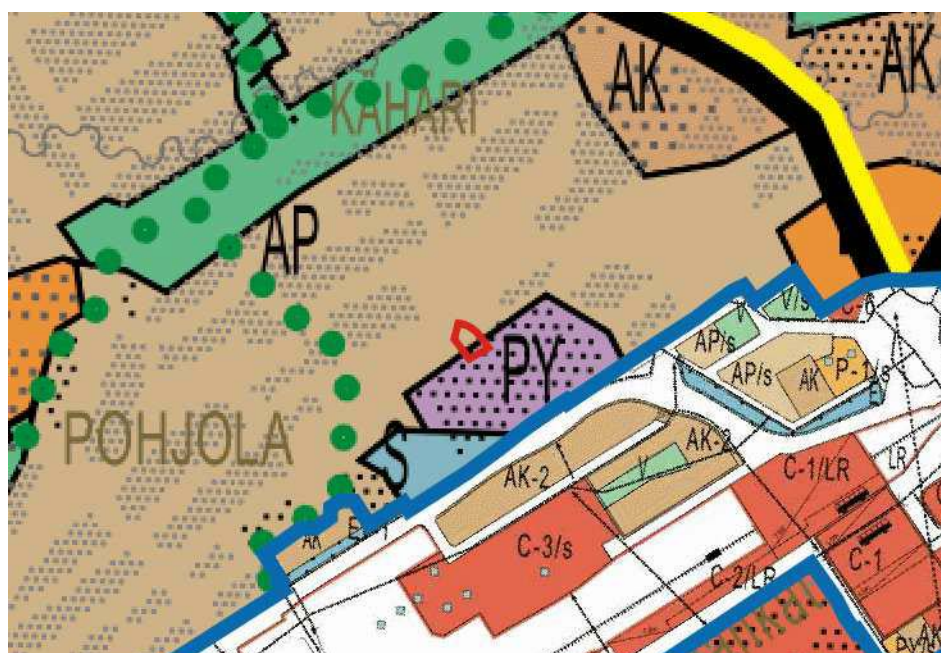
Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisen omistama.

2.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, AP. Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

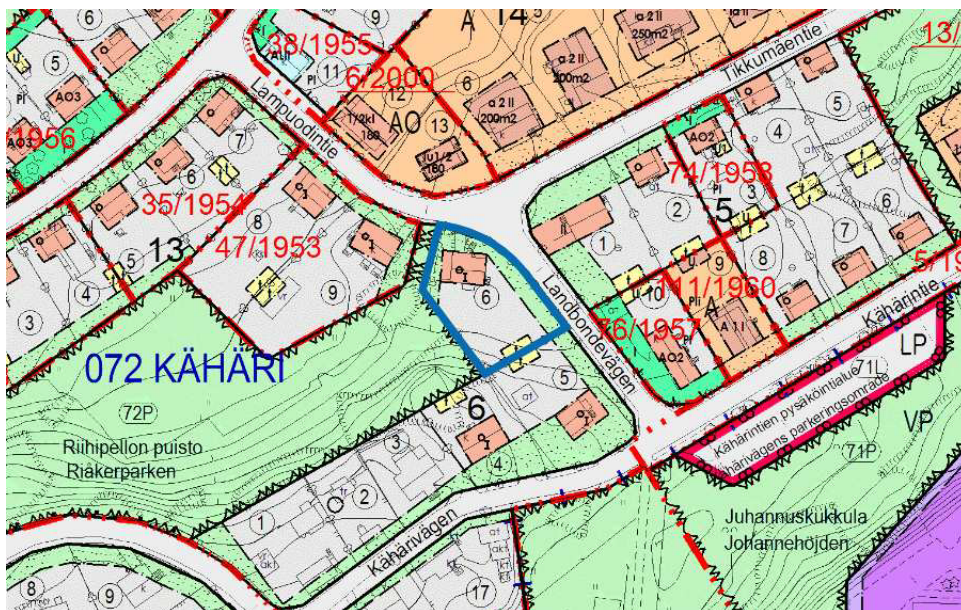


Ote ajantasayleiskaavasta

Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 8/1946 on vahvistettu 18.10.1946. Asemakaavassa alue on osoitettu omakotirakennuksia varten. Tontista saa rakentamiseen käyttää enintään 1/5. Kullekin tontille saa rakentaa vain yhden enintään kolme huoneistoa käsittävän yksikerroksisen, palonaran (P.L. pykälän 4 D I) asuinrakennuksen, joka on sijoitettava vahvistettuun tie- tai rakennusrajaan ja vähintään 5 m päähän naapuritontin rajasta ja vain yhden palonaran (P.L. pykälän 4 D II) talousrakennuksen. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saa olla 6 m pienempi. Asuinrakennuksen pinta-ala ei saa ylittää 150 m² eikä korkeus 6 m. Katonkaltevuuden on oltava 30 astetta. Rakennuksen ullakosta saa 3/5 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi t.m.s. Talousrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 50 m², korkeus 3,5 m ja katonkaltevuus 30 astetta.

Tontin 6 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 264 k-m².



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 Kähäri 6.-6 on 18.10.1946 hyväksytyn tonttijaon 853-72:15 mukainen tontti. Tontti on merkitty 18.10.1946 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1193 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 17.2.2014.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan aloitteeseen.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, suunnittelu/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelu-alue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 12.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 13.5.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavoitusyksikön internet-sivuilla ja kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelussa, Puolalankatu 5, 2 krs.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 1 – 30.9.2014. Nähtävilläolon aikana kaavasta ei esitetty muistutuksia.

Lausunnot

16.5.2014 päiväystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Vesiliikelaitokselta, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvonnalta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä. Lausunto tuli antaa 26.9.2014 mennessä.

Rakennusvalvonta esittää, että kaavamääräykseen AO-1 lisätään määräys: "Asuinrakennuksen **katon** tulee olla 2-lapainen satulakatto".

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Asemakaavamääräykseen AO-1 on lisätty määräys: "Asuinrakennuksen katon tulee olla 2-lapainen satulakatto".

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut määräaikaan mennessä mielipiteitä.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tiivistää olevaa kaupunkirakennetta mahdollistamalla tontin jakaminen kahdeksi pientalotontiksi.

3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,1193 ha.

Nykyinen tontti on kooltaan riittävän suuri jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi asuinpientalotontiksi. Molemmat tontit rajoittuvat katuun yhden sivunsa mitalta.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan asuinpientalojen kortteli-alueeksi.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Kähäri 6.-7 ja 8. Tontin 7 pinta-ala on 575 m² ja tontin 8 pinta-ala on 618 m², yhteensä 1193 m².

Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeus on molemmilla tonteilla 150 k-m², yhteensä 300 k-m².

Tontin nykyinen rakennusoikeus on enintään 264 k-m².

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 36 k-m².

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu kaksi pientalotonttia nykyisen yhden tontin sijaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa kaavan tultua voimaan.

Turussa 16. päivänä toukokuuta 2014
Muutettu 6.10.2014 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey