



Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



” K u u s e l a ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 18/2015
Diaarionumero 4412-2015

SELOSTUS
29.2.2016
muut. 15.4.2016 (lausunto)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä helmikuuta 2016 päivättyä ja 15.4.2016 lausunnon johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **"Kuusela" (18/2015)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	9	9
Tontit:	7, 22 ja 23	7, 22 och 23
Kadut:	Isotalonmutka (osa) Lappalähteenkuja Lappalähteenpolku	Isotalokröken (del) Lappkällsgränden Lappkällsstigen

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	074 PITKÄMÄKI	LÅNGBACKA
Kortteli:	9 (osa)	9 (del)
Katu:	Lappalähteenkuja	Lappkällsgränden

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 18/2015
Diaarinumero: 4412-2015
Kaavan nimi: "Kuusela"

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 13.11.2015.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho
(sähköposti: etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

Alue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,38 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella tonttiin 22 liitetään takaisin siihen Kuusela-nimisenä tilana kuuluneet Turun kaupungin pakkolunastamat, mutta rakentamatta jääneet, 24.6.1980 ja 24.1.1995 voimaan tulleissa asemakaavoissa polku- ja katualueiksi merkityt alueet, sekä lisätään kyseiselle tontille rakennusoikeutta. Lisäksi tonttien 7 ja 23 rakennusalojen rajat irrotetaan tonttirajoista.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 29.2.2016, muut. 15.4.2016 (lausunto)
- 2) Tilastolomake 29.2.2016

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella tonttiin 22 liitetään rakentamatta jääneet asemakaavassa polku- ja katualueiksi merkityt alueet, sekä lisätään kyseiselle tontille rakennusoikeutta. Lisäksi tonttien 7 ja 23 rakennusalojen rajat irrotetaan tonttirajoista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

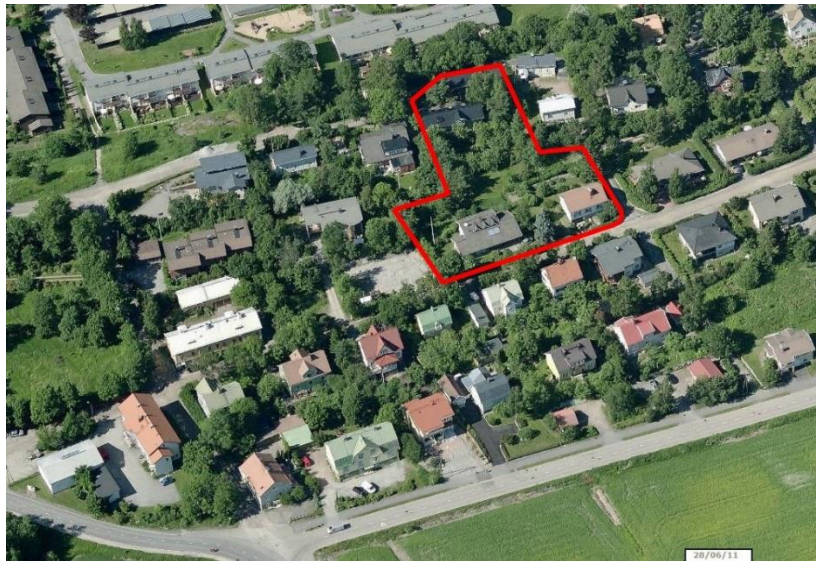
Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti 22 sijaitsee Pitkämäen kaupunginosassa Manhattanin liikekeskuksen pohjoispuolella olevan omakotitaloalueen keskeisellä ja korkeimmalla paikalla. Tontilta on erinomaiset näkymät sekä pohjoiseen että etelään, sillä pohjoispuolella olevat rivitalot ovat kuusi metriä ja eteläpuolen omakotitalot kolme metriä alempana.

Ympäristön rakennukset edustavat rakennustyyliä 1900-luvun alusta tähän päivään. Tontin harjun päällä olevassa pohjoisosassa sijaitsee 1900-luvun alussa rakennetut talousrakennus ja kahden asunnon asuinrakennus, jotka on tarkoitus purkaa.

Runsaspuinen varjoisa tontti on maastoltaan yläosastaan etelään loivasti laskeva rinnetontti, jonka rinne asuinrakennuksen kohdalta jyrkkenee kohti alaosassa olevaa villiintynyttä puutarhaa. Kuvassa suunnittelualaue on rajattu punaisella.

Viistoilmakuva alueesta:



Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot (vesi, jätevesi, hulevesi ja kaukolämpö) sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla Isotalonmutkan ja Lappalähteenkujan katualueilla. Soneran telekaapeli ja Turku Energian sähköjohto kulkevat tontin 22 kautta. Tontinomistajan tulee tilata kaapelin ja johdon siirrot tontin ulkopuolelle.

Maanomistus

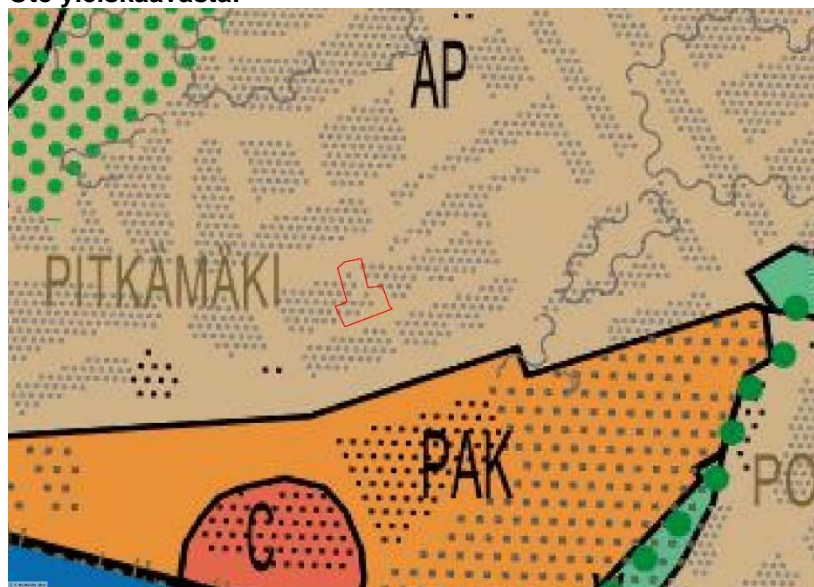
Asemakaavanmuutosalue on yksityisten omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Ote yleiskaavasta:



Asemakaava

24.6.1980 ja 24.1.1995 voimaan tulleissa asemakaavoissa tonteille 7, 22 ja 23 on osoitettu rakennusalat, sisältäen 240 k-m² rakennusoikeutta erillistä asuinrakennusta varten, tai kytkettyjä asuinrakennuksia (yksi asunto/400 tontti-m², e = 0,3) varten (AOR).

Tontin 22 itäpuolelle kaavaan on merkitty polkualue ja luoteiskulmaan katu-alue. Lappalähteenpolku-nimistä kävelyllä varattua katu-aluea ei ole toteutettu kaavan mukaisesti eikä kaupungilla ole tarvetta sen toteuttamiseen. Kuivassa suunnittelualue on rajattu paksulla punaisella viivalla, tonttirajat ohuemmalla.

Ote ajantasa-asemakaavasta:



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.3.2016.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Pitkämäki 9-22 (Kuusela 497:2:18) on hyväksytyt tonttijaon mukainen tontti, jota ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontti Pitkämäki 9-23 on 30.6.1981 hyväksytyt tonttijaon 853-74:97 mukainen tontti. Tontti on 28.5.1984 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 828 m².

Tontti Pitkämäki 9-7 on 31.8.1949 hyväksytyt tonttijaon 853-74:6 mukainen tontti. Tontti on 14.8.1978 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1012 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 2.2.2016.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin 22 omistajien aloitteeseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Pitkämäen Omakotiyhdistys, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelun maisema- ja miljöosuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne.

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 10.11.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 13.11.2015.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi mielipide.

Naapuri 1

Ei huomautettavaa, suhtaudumme myönteisesti asemakaavamuutokseen. Kiitämme saamastamme hyvästä tietopaketista.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus, päivätty 29.2.2016, oli julkisesti nähtävillä 7.3. - 5.4.2016, jolloin siitä sai tehdä muistutuksia. Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimen rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Museokeskukselta ja Soneralta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta annettiin määräaikaan mennessä neljä lausuntoa, sekä myöhemmin Turun museokeskuksen lausunto, jonka perusteella ehdotukseen tehtiin muutos.

Kiinteistöliikelaitos lausuu seuraavaa:

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole oman toimialansa osalta huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta.

Turku Energia lausuu seuraavaa:

Tontinomistajan tulee tilata Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä tulevan tontin alueelta sähköjohdon (ilmajohto pylväissä) siirto Villamäenpolun reunaan.

Ympäristötoimialan rakennusvalvonta lausuu seuraavaa:

Määräyksissä A-1 ja e = 0,30/265 on ristiriitaa. Koskeeko e = 0,30/265 -määräys myös kytkettyjä pientaloja?

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Määräys A-1:

Asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle voi rakentaa erillisiä tai kytkettyjä asuinpienaloja. Korttelialueella on pienimmän tontin oltava vähintään 500 m²:ä. Kutakin tonttimaan 400 m²:ä kohti saa rakentaa yhden asunnon.

Määräys e = 0,30/265:

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa tonttitehokkuusluvun korttelialueella ja toinen luku sen kerrosalan neliömetreissä, joka kuitenkin erillistalotontilla enintään sallitaan.

Ristiriitaa määräysten välillä ei ole. Muodostuvalle tontille (1764 m²) saa rakentaa yhden 265 k-m²:n erillistalon, tai kytkettyjä pientaloja (0,30 x 1764 = 529 k-m²) sisältäen enintään neljä asuntoa. Tontin voi jakaa myös kahtia, jolloin kummallekin tontille saa rakentaa yhden 265 k-m²:n erillistalon tai yhden 265 k-m²:n paritalon.

Vesiliikelaitos lausuu seuraavaa:

Turun Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

Turun museokeskus lausuu seuraavaa:

Alueen vanha rakennuskanta on olennainen osa Pitkämäen esikaupunkialueen historiaa ja kaupunkikuvaa. Tämän vuoksi aluetta tulee tarkastella ja kaavoittaa laajempina kokonaisuutena ja miettiä samalla alueen mahdolliset suojelutavoitteet. Nyt ehdotuksena oleva muutaman tontin asemakaava ei tätä mahdollista eikä asemakaavaselostuksessaan ole tätä pohdittu.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa oleva Kuuselan asuinrakennus ja ulkorakennus alueen keskeisellä ja korkeimmalla paikalla muodostavat kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden jo 1900-luvun alussa muotoutuneen Villamäenpolun varrella.

Rakennukset ovat myös osa alueen ennen 1940-lukua rakennettua rakennuskantaa, joita on useita jäljellä tästä tontista itään päin ja Kuuselan kuten myös näillä muilla rakennuksilla on rakennushistoriallista merkitystä. Sen johdosta Kuuselan rakennusten säilyminen tulee mahdollistaa vähintään siten, että kaavassa tulee sallia nykyisten rakennusten säilyminen ja kunnostaminen vaikka ne eivät olisi rakennusalalla, tai niille tulee muodostaa rakennusala nykyisen asuinrakennuksen ja ulkorakennuksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Museokeskuksen lausuntoon perustuen molempien rakennusten kunnostaminen ja säilyttäminen on tehty mahdolliseksi tontin 22 rakennusala laajentamalla. Pääosin rakennusalalla sijaitsevan asuinrakennuksen lisäksi, nyt myös varastorakennuksen korkeampi osa on rakennusalalla.

Mikäli tontinomistaja haluaa kyseiset rakennukset kunnostaa ja säilyttää, tulee varastorakennuksen osittain naapurin puolella ja nykyisessä kaavassa katualueella oleva osa, matala itäpääty, kuitenkin palovaarallisena ja palomääräysten vastaisena purkaa.

Purettava rakennuksen osa

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on lisätä monipuolista pientalotonttitarjontaa. Alueen asemakaavaa selkeytetään poistamalla tarpeettomiksi käyneet kaavamerkinnot.

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 0,38 ha.

Tonttiin 22 liitetään rakentamatta jääneet, 24.6.1980 ja 24.1.1995 voimaan tulleissa asemakaavoissa polku- ja katualueiksi merkityt alueet, sekä lisätään kyseiselle tontille rakennusoikeutta. Lisäksi tonttien 7 ja 23 rakennusalojen rajat irrotetaan tonttirajoista.

Tontin 22 nykyinen pinta-ala on 1344 m². Muutoksen jälkeen 1764 m².

Korttelialueelle voi rakentaa erillisiä tai kytkettyjä asuinpienaloja. Korttelialueella on pienimmän tontin oltava vähintään 500 m²:ä. Kutakin tontin 400 m²:ä kohti saa rakentaa yhden asunnon. Tonteille on järjestettävä 1 auto-paikka asuntoa kohden. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila. Rakentamatta jätettävät tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, ulko-oleskeluun, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisina puistomaisessa kunnossa. Rakennusten etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Muodostettavalle tontille on merkitty rakennusoikeutta asuinrakennuksille tehokkuusluvulla $e = 0.3$, kuitenkin enintään 265 k-m² erillistalotonttia kohden.

Tonteille 7 ja 23 on merkitty 240 k-m² rakennusoikeutta. Tonttien erillistalorakennusoikeus säilyy ennallaan.

Muutosalueella rakennusoikeuden ($e = 0.3/265$) lisäys tontilla 22 on 126/25 k-m². Tontilla 7 kytkettyjen talojen rakennusoikeus vähenee 64 k-m². Tontilla 23 kytkettyjen talojen rakennusoikeus vähenee 8 k-m².

Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja julkisivujen enimmäiskorkeus on 6 metriä.

Vähätalonkadun varren rakennukset tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan.

Katuihin rajoittuvat tontinosat on pääosin osoitettu istutettavaksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Isotalonmutkaan rajoittuvan tontin uudisrakentaminen edellyttää tontilla olevien teleliikennekaapelin ja sähköjohdon siirtämistä Isotalonmutkan ja Villamäenpolun katualueille.

Turussa 29. päivänä helmikuuta 2016
Muutettu 15.4.2016 (lausunto)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho