



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö

3.11.2016

**”KAISTARNIEMI III JATKO”
ASEMAKAAVA ja ASEMAKAAVANMUUTOS**

Asemakaavatunnus 1/2006
Diaarionumero 11978-2003

KOOSTE LAUSUNNOISTA JA KAAVOITUKSEN VASTINEET

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Vesiliikelaitos, ympäristötoimialan rakennusvalvonta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy. Kiinteistöliikelaitoksella ja ympäristötoimialan ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos muistutti launnossaan, että pelastusyksiköllä tulee päästä 60 metrin etäisyydelle pientalosta ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaavoitus:

Kadut on suunniteltu kadunsuunnitteluohjeiden mukaan. Sairaankuljetusyksikkö voi pysäköidä riippuen tontinkäyttösuunnitelmasta ainakin kadulla ja pelastusyksikön sammutusletku ulottuu pääsääntöisesti kadulta tonttien perälle saakka. Suuremmilla tonteilla korttelissa 15 kulkuteiden pituuskaltevuudet on niin loivat, että sairaankuljetus- ja pelastusyksiköt pääsevät päärakennuksen läheisyyteen.

Turku Energia ehdotti aiemmin Kaistarrantaan luonnosvaiheessa ehdotetun muuntamopaikan sijaan muuntamoaa mäen päälle Ahvenpolun varteen. Luonnosvaiheessa Kaistarnientien eteläpuolella sijaitsevaa pumppaamoaa varten ehdotettiin pylväsmuuntamon sijaan muuntamopaikkaa Abrahaminpellon maisemanhoitoalueelle, mutta sitä ei tarvitakaan, koska muuntamo voidaan sijoittaa pumppaamon läheisyyteen Kaistarnientien eteläpuolelle.

Kaavoitus:

Muuntamon rakennusala sijoitetaan Ahvenpolun varrelle.

Vesiliikelaitos totesi, että Simppupolun itäpuolelle tulevien tonttien sekä Kaistarrannan loppupäässä korttelin 27 tonttien 5-7 tulee varautua viemäröinnin osalta kiinteistökohtaisiin pumppaamoratkaisuihin.

Kaavoitus:

Asemakaavamääräyksiin lisätään ”Tonttien 27.-5-15 tulee varautua kiinteistökohtaisiin pumppaamoratkaisuihin.”

Rakennusvalvonta huomautti seuraavista asioista:

- VE-2 –alueella puistosuunnitelman mukaisia veneiden sijoittamisia on syytä tarkentaa kun kaava ei salli pistolaitureita (poiju, venevalkama, tallas, pengerialturi).

Kaavoitus:

Veneiden sijoittaminen tarkentuu nimenomaan asemakaavan voimaan tulon jälkeen laadittavassa puistosuunnitelmassa. Pistolaitureita ei sallita olemassa olevan ruopatusväylän vuoksi.

- Luonnontilaisena säilytettävän alueen (L-1) toteutuminen ja sen valvonta on vaikeaa silloin, kun alueelle saa kuitenkin rakentaa ja se liittyy oleellisesti pihapiiriin. Käytännössä alue ei säily luonnonmukaisena ja harvoin rakennetaan luonnontilaista vastaavaksi muiden toimien jälkeen.

Kaavoitus:

Luonnontilaisena säilyttäminen ja hoitaminen on ranta-alueella pääasiallinen tavoite, koska kalliomaaston istuttaminen on vielä vaikeampaa ilman voimakasta maaston muokkausta. Enintään 20 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen ja/tai rakennusjärjestyksen mahdollistaman enintään 10 neliömetrin suuruisen rakennelman rakentaminen portaineen ja polkuineen ei oleellisesti vähennä luonnontilan määrää. Rakentamisen voi suorittaa luontoon sovittein ja ympäröivää luontoa säästäen. Tontilla tehtävät toimenpiteet esitetään rakennusluvan yhteydessä asemapiirroksessa. Jos luonnontilaista ympäristöä tarvetta, sen palauttaminen alkuperäistä vastaavaan tilaan on mahdollista kuntan eli metsän aluskasvillisuuden uudelleen istuttamisella. Yleismääräyksissä mainitaan, että kaikilla tonteilla kalliomaasto on säilytettävä luonnontilaisena niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkialueina.

- Maaperän ja kenttäkerroksen kasvillisuuden säilyttäminen on syytä tarkentaa.

Kaavoitus:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän kohteen kaavamääräystä tarkennetaan seuraavasti: ”Alueelta ei saa poistaa järeää puustoa, maisemapuita, keloja tai maapuita eikä vaurioittaa tai poistaa kalliopinnan luontaista kasvi-, jäkälä- tai sammalpeitettä niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.”

- Terrassien ulottamista rakennusalan ulkopuolelle olisi hyvä määritellä (sallitaanko ja jos sallitaan, niin miten).

Kaavoitus:

Kaavamääräykseen lisätään, että rakennelman etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään kaksi metriä.

- Katoksen enimmäiskoko on kortteleissa 15 ja 27 määritelty kerrosneliömetreinä. Tulee käyttää selitteetöntä yksikköä (m²), koska avointa katosta ei lasketa rakennusoikeuteen.

Kaavoitus:

Yksikkö muutetaan neliometriksi. Asia muutetaan myös koskemaan kaikkia rakennelmia, ei pelkästään katoksia.

- Kortteleissa 26 ja 27 joillakin tonteilla sallitaan asuinrakennukseen kaksi kellaria, joista ylempään saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Onko määräystä laadittaessa huomioitu molempien kellarien maan alaisuus (MRL)? Kellarin tulee olla pääosin maan alla.

Kaavoitus:

Jyrkimmillä tonteilla kahden kellarin sallimisen tavoitteena on rakennuksen maastoon sovittaminen. Kellari on kellari silloin kun yli 50 % on maanpinnan alapuolella, toisin sanoen 49 % voi olla maanpinnan yläpuolella ja mahdollistaa asuinhuoneet. Maanpäällistä kellaria ei nykylainsäädäntö tunne. Kahta kellaria tai ylipäätään yhtäkään kellaria ei kuitenkaan ole pakko rakentaa jos rakennus on rakennettu pilarien varaan tai jos katutasosta rakennukseen johtavat ulkoportaat.

Jos kahta kellaria ei sallittaisi, saattaisi rakentaminen johtaa luonnonmuodoista poikkeavaan louhintaan rakennuksen ympärillä, mikäli asuinrakennukseen halutaan sisäänkäynti katutasosta.

- Alimman suositellun rakentamiskorkeuden alapuolelle rakentamisessa olisi hyvä käyttää rakennusjärjestyksen kanssa yhtenevää ehtoa. Veden kestävä rakenne voi muodostua ongelmalliseksi vastuukysymysten määrittelyn yhteydessä.

Kaavoitus:

Lausunnoilla olleessa kaavaehdotuksessa oli määräys korttelia 27 koskien: "Vesialueeseen ja VE-2 -alueeseen rajoittuvilla tonteilla saa asema-kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen rakennusalan ulkopuolelle rakentaa enintään 20 k-m²:n suuruisen, vedenkestävän ja arvoltaan vähäisen talousrakennuksen, jonka alin lattiataso saa olla korkeustason +2.65 alapuolella."

Kaavaehdotuksesta poistetaan yllä oleva määräys. Olemassa olevia saunoja voitaneen korjata kun rakennusluvan yhteydessä luvan hakija ottaa vastuun alimman suositellun rakentamiskorkeuden alapuolelle rakentamisessa.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2016 hyväksymässä rakennusjärjestyksessä todetaan, että rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa harkinnan mukaan myös korkeustasolle, joka on alttiina veden vaikutukselle. Rakennelmaa koskevaksi kaavamääräykseksi korttelissa 27 muotoillaan: "Rakennusalan ja vesialueen tai VE-2 -alueen väliin saa rakentaa yhden enintään 20 m² kevytrakenteisen rakennelman, jonka tulee sijaita vähintään 15 metrin etäisyydellä vesialueen rajasta ottaen huomioon mitä rakennusjärjestyksessä sanotaan rakennuksen korkeusasemasta ja rakennuksen korkeusasemasta ranta-alueilla."

- Aitojen ja muurien sopeutuminen korttelikokonaisuuteen tulee määritellä samoin, kuin tontin rakennuksiin ja rakennelmiin.

Kaavoitus:

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennuksen (ja edelleen kaavamääräyksen kautta aitojen ja muurien) suunnittelussa tulisi ottaa huomioon rakennettu ympäristö. Vaihteleva maasto lähtökohtana sallii enemmän vaihtelua rakentamiselle. Korttelin 29 rajaaminen avoimeen maisematilaan on merkittävämpää, joten korttelissa 29 tonttien rajat veloitetaan yksiselitteisesti aitaamaan pensasaidalla.

- Rantojen rakentaminen ja käsittely on syytä määritellä. Sallitaanko pengerrykset, maalaiturit tai muut rantaviivaa muuttavat toimet?

Kaavoitus:

Jos tontin rajojen sisäpuolelle ei ole erikseen merkitty vesialueeksi varattua alueen osaa, rantaviivaa voi muuttaa täyttämällä tontin rajoja myöten. ks. selostuksen kohta 5.7 *Asemakaavan vaikutukset, maisema ja rakentuva kaupunkikuva.*