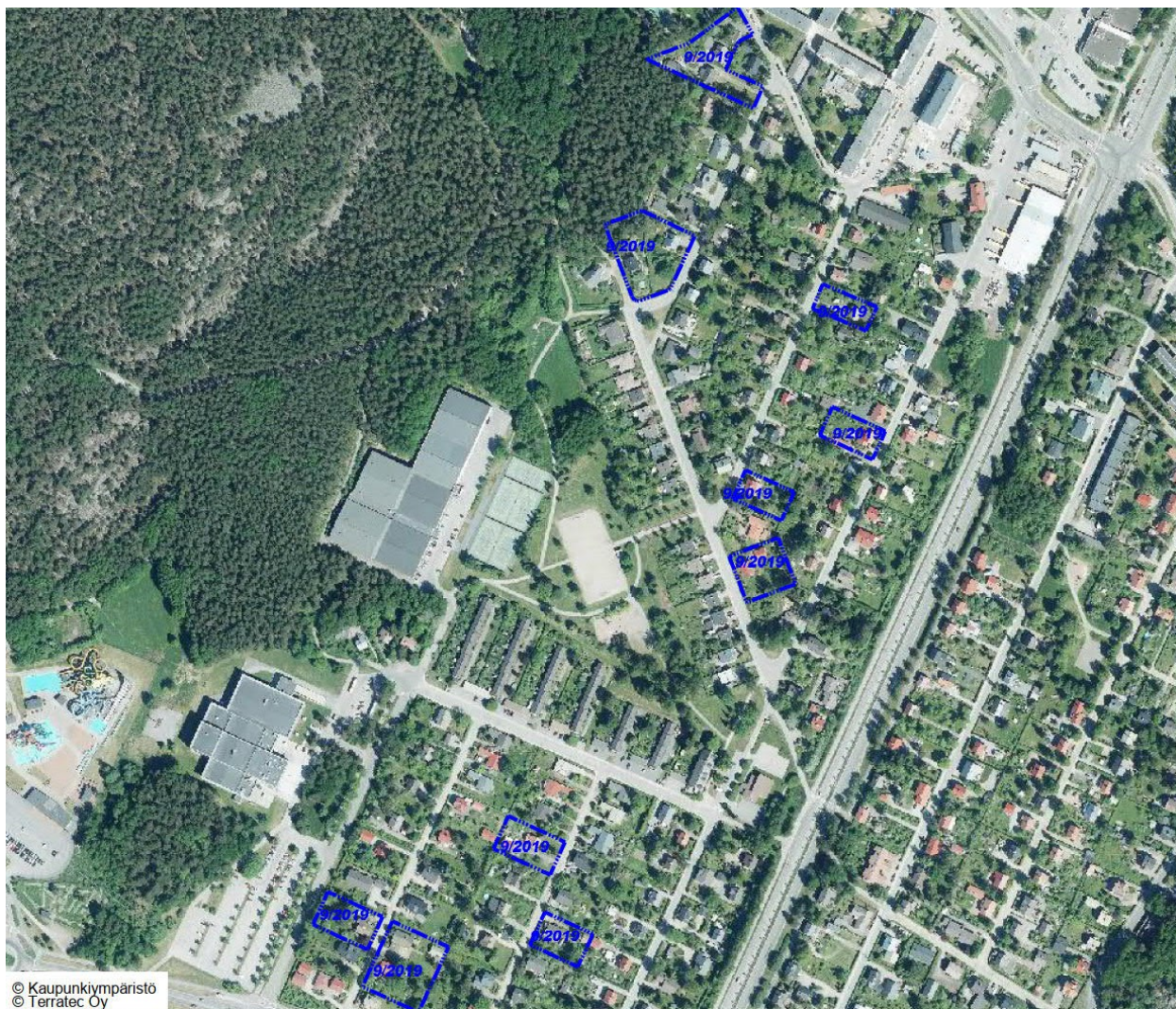


TAKAKIRVEEN YHTEISHANKE 1
SelostusDiaarinumero: 2117-2019
Asemakaavatunnus: 9/2019**ASEMAKAAVANMUUTOKSET TAKAKIRVEEN ALUEELLE**

30.3.2022

Kaupunginosa: Kaerla

Osoitteet: Holpinkatu 4, Holpinkatu 14, Impivaarantie 3, Impivaarantie 5, Impivaarantie 6, Isohaa-
rankatu 3, Isohaarankatu 15, Riitasuonkatu 12a, Riutojankatu 8, Seunalantie 15, Seunalantie 22,
Toukolankatu 3, Toukolankatu 13

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä maaliskuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Takakirveen yhteishanke 1 (9/2019)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	083	KAERLA	KAERLA
Korttelit:	29 (osa), 31 (osa), 34 (osa), 35 (osa), 36 (osa)	29 (del), 31 (del), 34 (del), 35 (del), 36 (del)	
Tontit:	3,5,11,27 1,2,7,16 14 1,9,10 3	3,5,11,27 1,2,7,16 14 1,9,10 3	

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	083	KAERLA	KAERLA
Korttelit:	29 (osa), 31 (osa), 34 (osa), 35 (osa), 36 (osa)	29 (del), 31 (del), 34 (del), 35 (del), 36 (del)	

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: KAERLA -31. 18 ja 19.

Kortteleille 29 (osa), 34 (osa), 35 (osa), 36 (osa) laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

2.2 Asemakaava

Takakirveen Omakotiyhdistyksen yhteishanke tonttien jakamiseksi. Aloitteiden tekijöiden tavoitteina on mahdollistaa kunkin omakotitontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu 1072–1791 m²:n kokoisista omakotitalotonteista, jotka sijaitsevat erillispientaloille tarkoitetuilla korttelialueilla. Asuinrakennukset ovat perinteisiä 1½-kerroksisia harjakattoisia omakotitaloja. Holpinkatu 14, Toukolankatu 13 ja Riutojankatu 8 ovat loivia rinnetontteja, muut ovat tasamaan puutarhatontteja. Tonteille on istutettu hedelmäpuita ja koristekasveja. Osalla tonteista kasvaa myös yli 10 metriä korkeita lehti- ja havupuita. Toukolankatu 13:n rinneosa pohjoiseen on osa tiheää mäntymetsää.

Suunnittelualueen pinta-ala on 19,35 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Toukolankatu 13, Holpinkatu 4 ja 14 sijaitsevat metsäisen Parolanpuiston vieressä, muut tontit sijoittuvat omakotitaloalueiden sisäosiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Muutosalueet sijaitsevat tyypillisillä sodanjälkeisillä pientaloalueilla, joilla kooltaan kotitarveviljelyyn riittävät tontit on sijoitettu pitkiksi riveiksi katujen molemmin puolin. Entiset kotitarvepuutarhat, jotka nykyään ovat pääasiassa oleskelukäytössä olevia nurmikkopintaisia pihoja, vievät huomattavan osan tontin pinta-alasta.
- Rakennukset on määrätty kaavamääräyksen sijoitettavaksi suoriin riveihin lähelle kadun rajaa, poikkeuksena ennen asemakaavoitusta rakennetut talot.
- Tonttien etuosassa kadun ja rakennuksen välinen istutuskaista istutuksineen luo katutilaan vehreän, puutarhamaisen vaikutelman.
- Asuinrakennusten harjat ovat osalla alueista kadun suuntaisesti, osalla kohtisuoraan katua vastaan.
- Talousrakennukset ovat tärkeä osa alueen miljöökokonaisuutta. Talousrakennukset on sijoitettu joko tontin takaosaan 2–4 metrin etäisyydelle tontin rajasta tai tontin rajaan kiinni siten, että rakennus on kiinni naapuritontin vastaavan talousrakennuksen kanssa.
- Kiinteistöjen hulevedet imeytetään puutarhojensa maaperään, tai johdetaan hallitusti alueilla olevaan kaupungin hulevesijärjestelmään.

3.1.4 Maanomistus

Muutosalueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Liikenne

Muutosalueiden kiinteistöt sijaitsevat rauhallisten ja turvallisten tonttikatujen varsilla.

3.1.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon putki- ja johtoverkosto sijaitsee muutosalueiden viereisillä katualueilla.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

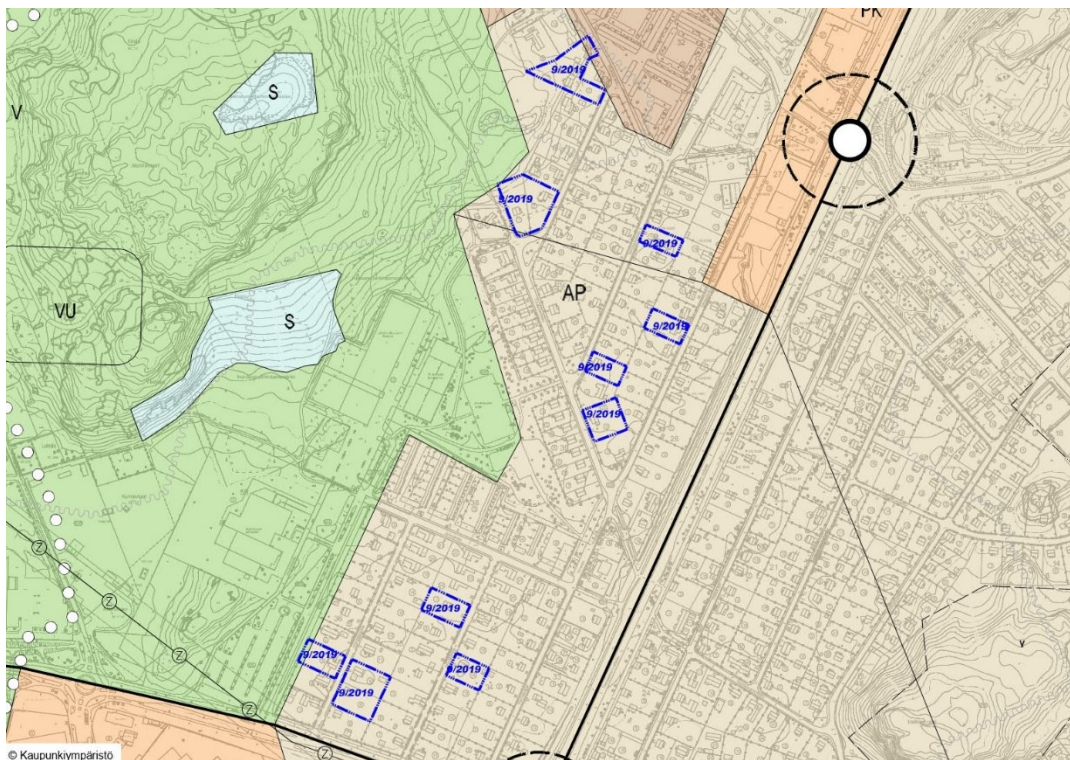
Muutosalueilla ei ole häiriötekijöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alueet ovat pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä alueet ovat asuinalueita A. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Kaupunginhallitus on 20.12.2021 (§ 582) hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen ja päättänyt asettaa sen nähtäväksi ajalle 31.1.–23.3.2022 muistutusten esittämistä varten.



Ote ajantasayleiskaavasta.

3.2.2 Asemakaava

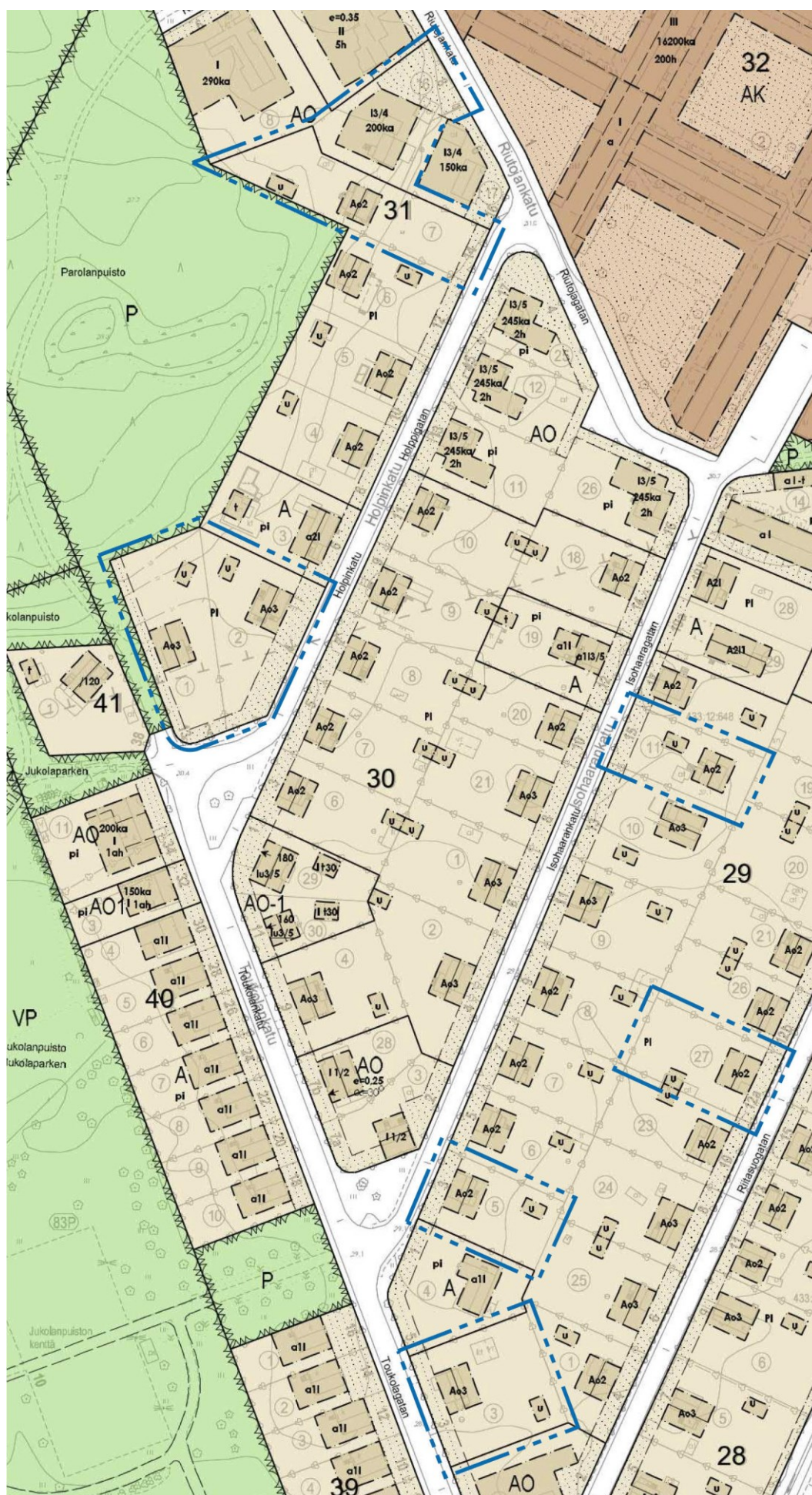
Asemakaavanmuutosalueilla voimassa olevat asemakaavat 58/1952, 4/1959, 20/1972 ja 23/1978 ovat tulleet voimaan 23.10.1953, 30.06.1959, 09.10.1973 ja

10.08.1979. Asemakaavoissa alueet on osoitettu:

- Rakennuskortteli, /120, rakennusala, jolle saa rakentaa enintään kahden perheen omakotirakennuksen. 58/1952
- Rakennuskortteli, Ao2 ja Ao3, rakennusala asuinrakennusta varten, asuntoluku: enintään 2 ja 3. 4/1959
- AO, Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. 20/1972 ja 23/1978



Ote 1 ajantasa-aseenakaavasta



Ote 2 ajantasa-asemakaavasta

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 22.2.2022.

3.3 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutos ei aiheuta maankäyttösopimustarvetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Takakirveen Omakotiyhdistys ry jakoi vuonna 2018 alueensa kiinteistöille n. 600 kpl tiedotteita mahdollisuudesta osallistua asemakaavanmuutokseen, jolla mahdollistettaisiin useamman pientalotontin jakaminen samalla kaavanmuutoksella, jolloin saavutettaisiin kustannussäästöjä.

Asemakaavanmuutokset laaditaan yksityisten tontinomistajien aloitteista.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Takakirveen Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, sekä Kaupunkiympäristön viranomaistahot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Aloitteiden tekijöiden tavoitteina on mahdollistaa kunkin omakotitontin jakaminen kahdeksi omakotitontiksi.

Kaavoittajan tavoitteena on lisäksi pitää vaikutukset rakennettuun ympäristöön hallittuina, rakennusalojen sijoittelulla, maltillisilla rakennusoikeuksien lisäyksillä sekä rakennusten korkeuksien säätelyllä.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 5.5.2020 § 157.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi muutetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.6.2020 § 234.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 24.4.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 18.5.2020.

1.6.2020 muutetut vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 17.6.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 12.6.2020 ja muutettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 14.8.2020 mennessä. Näitä saatiin neljä kappaletta.

Mielipide 1, asukas Seunalantie 22:

Toivomuksena on rakentaa kaksi omakotitaloa, tai yksi paritalo saman korkuisina kuin kadun toisen puolen talo. Katon lape aurinkoon päin ja etäisyys pohjoisrajasta viisi metriä. Näkösuojaksi kadunsuuntainen autosuoja tai varasto. Kulku taaimmalle tontille rasiitteenä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavanmuutoksen jälkeen tontille voidaan rakentaa yksi ns. puolitoistakerroksinen omakotitalo sisältäen yhden, tai useamman asunnon, sekä toinen yksikerroksinen omakotitalo. Korkeamman rakennuksen harjansuunta nykyisen mukaisesti ja korkeus voi olla myös nykyisen mukainen, joka on yhteneväinen kadun toisen puolen talon kanssa. Jokaiselle tontille sallitaan yksi autotalli tai autokatos.

Lisärakentamisesta johtuvaa naapuritonttien oleskelupihojen varjostamista on rakennusalojen sijoittamisella, kattoharjan suunnalla ja kaavamääräyksillä minimoitu.

Mielipide 2, asukkaat Riitasuonkadulta:

Toivomme, että lohkottavalle tontille asuinrakennus sijoitetaan Toukolankadun varteen.

Kaavoituksen vastine:

Uusi asuinrakennuksen rakennusala on sijoitettu kadunvarteen.

Mielipide 3, asunto-osakeyhtiö Riutojankadulta:

Toivomme ettei uusi rakennus tulisi lähelle rivitaloamme ja sen olevan yksikerroksinen.

Kaavoituksen vastine:

Uusi asuinrakennuksen rakennusala on sijoitettu n. yhdeksän metrin etäisyydelle rivitalon lähimmästä nurkasta. Uuden rakennuksen harjakorkeus on määrätty yhteneväiseksi tontin nykyisen asuinrakennuksen kanssa.

Mielipide 4, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavassa tulee sallia katualueesta kauempana sijaitsevien tonttien (takatontit) sähköliittymäkaapeli sijoittaminen tarvittaessa katua lähempien tonttien (etutontit) lävitse.

Kaavoituksen vastine:

Mielipide on huomioitu yleisissä kaavamääräyksissä.

4.4.4 Lausunnot

30.3.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotukseen sisältyy 13 erillispientalotonttia, joista yhdelle tehdään tonttijako asemakaavanmuutoksen yhteydessä (Riutojankatu 8), muille voidaan tehdä erillinen tonttijako myöhemmin tarpeen vaatiessa.

Suunnittelualueiden pinta-alat ovat yhteensä 19,35 ha. Alueiden tontit ovat kooltaan 1072–1791 m². Nykyistä rakennusoikeutta on yhteensä 3214 k-m². Uutta rakennusoikeutta on lisätty 2430 k-m². Asemakaavanmuutoksen jälkeen rakennusoikeutta on 5644 k-m² tehokkuusluvun ollessa $e = 0,29$.

Tonteille on merkitty uudet rakennusalat omakotitalolle ja suurimmalle osalle myös rakennusala erilliselle autotallille. Asuinrakennukset voivat olla yksi, kaksi tai ns. puolitoistakerroksisia, riippuen rakennusalan sijainnista, onko se sijoitettu kadun varteen, vai nykyisen tontin takaosaan. Jokaiselle tontille sallitaan yksi autotalli tai autokatos.

Kulkuyhteys taajamaisille tonteille järjestetään/sovitaan tonttijaon jälkeisen tontin lohkomisen yhteydessä tehtävällä kulkurasitteella.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

5.2.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Puutarhamainen kaupunkikuva säilyy. Uusien kadunvarren asuinrakennusten koot vastaavat naapuruston olemassa olevia rakennuksia ja tonttien takaosien matalat talousrakennukset korvataan hieman korkeammilla yksikerroksisilla asuinrakennuksilla.

Uudisrakentamiseen liittyvät hulevedet johdetaan alueilla olevaan kaupungin hulevesijärjestelmään.

5.2.4 Liikenne

Uudisrakentamisen seurauksena tonttikatujen liikenne ei lisäännä merkittävästi.

5.2.5 Tekninen huolto

Teknisen huollon putki- ja johtoverkosto sijaitsee muutosalueiden viereisillä katualueilla.

5.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutos ei tuota ympäristöön merkittäviä häiriötekijöitä.

Vanhoilla omakotitaloalueilla on kuitenkin huomioitava asuinrakennusten ulkoseinien rajallinen ääneneristyskyky mietittäessä uusien rakennusten lämmitysjärjestelmää, tai vaihtoehtoja olemassa olevan öljylämmityksen tilalle/rinnalle.

Melun kannalta maalämpöpumppuja voidaan pitää parhaana vaihtoehtona. Ilma-
lämpöpumppujen ja vesi-ilmaalämpöpumppujen ulkoyksiköt tulisi suunnata kohti katualuetta, tai omaa oleskelupihaa, ellei etäisyys naapurin asuinrakennukseen, tai oleskelupihaan ole riittävä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa asemakaavanmuutoksen tultua voimaan.

Turussa 30. päivänä maaliskuuta 2022

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti
12.5.2022 asti

Tapani Laiho

Kaavoitusarkkitehti
13.5.2022 lähtien

Thomas Hagström