

KUUSAMAKUJA 8
Selostus

Diarinumero: 11207-2020
Asemakaavatunnus: 19/2022

Asemakaavanmuutos

11.11.2022

Kaupunginosa: 051 Moikoinen
Osoite: Kuusamakuja 8



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Tontin nykyinen luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.1.5 Palvelut	9
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Yleiskaava.....	10
3.2.2 Asemakaava	11
3.2.3 Rakennusjärjestys	11
3.2.4 Pohjakartta	12
3.2.5 Selvitykset.....	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, aloite ja suunnittelun käynnistäminen	12
4.2 Osalliset	13
4.2.2 Käynnistäminen.....	13
4.2.3 Vireille tulo.....	13
4.2.4 Alkuvaiheen kuuleminen.....	13
4.2.5 Esitetyt mielipiteet (yhteenveto).....	13
4.2.6 Lausunnot ja nähtävillä olo	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavaehdotuksen vaiheet	14
5.2 Kaavan rakenne	15
5.3 Kaavan vaikutukset	15
5.3.1 Yleistä	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä marraskuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa **Kuusamakuja 8 (19/2022)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	1	1
Tontti:	2	2

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: MOIKOINEN -1. -15 ja 16.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tito Tunnela ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä.

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Moikoisten kaupunginosassa, Kuusamakujan varrella, Hirvensalon saaren kaakkoisosassa. Suunnittelualue, tontti 2, sijoittuu Moikoisten pientaloalueeseen Saapaskallion puiston ja Kuusamakujan väliin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.08.2022
2. Asemakaavakartta 11.11.2022
3. Tilastolomake 11.11.2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	30.08.2022 § 306
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	07.09.2022
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	28.11.-27.12.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	--
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	--
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on jakaa nykyinen pientalotontti kahdeksi pientalotontiksi. Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet yksityiset henkilöt omistamalleen tontille 853-51-1-2, osoitteessa Kuusamakuja 8.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2. Ilmakuva alueesta.

Suunnittelualan pinta-ala on 2344 m². Alueen maasto on eteläpuolella tasaisehkoa nurmikkoa, pohjoisessa avokalliota. Korkeuserot vaihtelevat +10–23 m merenpinnasta. Puustoa ja muuta kasvillisuutta esiintyy tontilla jokaisella korkeudella.



Kuva 3. Viistokuva alueesta.

3.1.2 Tontin nykyinen luonnonympäristö

Eteläisen nurmialueen kasvillisuus koostuu enimmäkseen istutetuista lajikkeista. Pohjoinen kalliopuolisko on pitkälti luonnontilassa ja havupuuvoittoista.

Alueen eteläosa on suotuisin rakennettavuudeltaan, joskin pohjoisosaan on mahdollista sijoittaa pieni talousrakennus, esimerkiksi leikkimökki.



Kuva 4. Valokuva suunnittelualueen lounaskulmasta. Alueen pihapiirissä on monimuotoisesti eri kasvilajeja.



Kuva 5. Valokuva Kuusamakujalta suunnittelualueen lounaskulmaa kohti. Aloitteen mukana tullut viitesuunnitelma sijoittaisi uudisrakennuksen näille maille.



Kuva 6. Valokuva suunnittelualueen koilliskulmasta, Saapaskalliolta. Karuun kalliomaisemaan kuuluu keskikokoisia mäntyjä ja muutama koivu. Kalliolla sijaitsee pieni vaja, joka sulautuu hyvin ympäristöönsä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee pientalonaapurustossa, jonka rakennuskannan voidaan katsoa pääsääntöisesti rakentuneen kahdessa aallossa; 1940–1950-luvuilla ja 1980-luvulla. Vanhempien rakennusten julkisivut ovat päämateriaaliltaan tummaa ja vaaleaa puuta, uudempien punertavan tummaa tiiltä mustin puuaksentein. Suurin osa rakennuksista on erillispientaloja. Kaikki naapuruston olemassa olevat asuinrakennukset ovat harjakattoisia.

1940–1950-lukujen välissä rakennetut rakennukset ovat inventoituja Turun museokeskuksen toimesta.



Kuva 7. Valokuva Kuusamakujan itäisestä päädyistä, kohti länttä. Kadun vasemman ja oikean puolen rakennusten tyyliero on helposti huomattavissa.



Kuva 8. Valokuva Kuusamakujalta kohti koillista. Alueen vuonna 1942 rakennettu omakotitalo on hyvä esimerkki rintamamiestalosta.

3.1.4 Maanomistus

Tontti 853-51-1-2 on yksityishenkilöiden, aloitteentekijöiden, omistuksessa.

3.1.5 Palvelut

Vuonna 2018 valmistunut Syvälahden monitoimitalo, jossa toimii ala- ja yläkoulu, päiväkotiki, kirjasto, lasten neuvola sekä nuorisotila, sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä alueesta, samoin Moikoisten terveysasema hammashoitoloineen. Hirvensalon sillan kupeessa sijaitsee myös K-Supermarket.

Etäisyys Turun keskustaan on noin 5 km. Bussilinjojen 50, 51, 53 ja 54 pysäkit sijaitsevat Honkaistentiellä, alueen välittömässä läheisyydessä.

Hirvensalon Golf ja Hirvensalon Hiihtokeskus sijaitsevat noin parin kilometrin päässä alueesta.

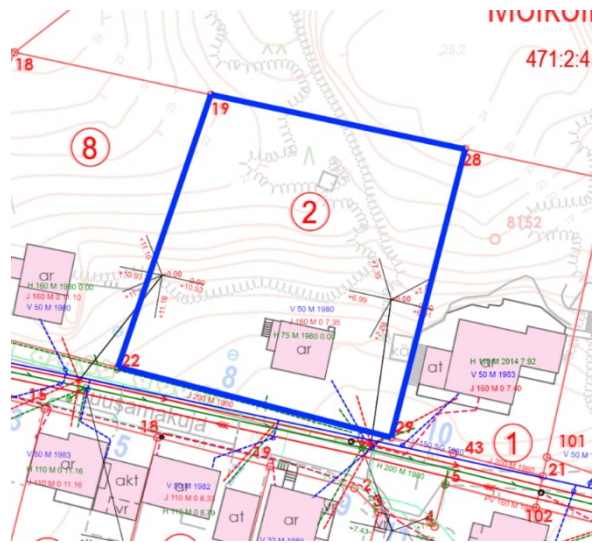
3.1.6 Liikenne

Kuusamakujan katu on tällä hetkellä kapeahko kuja. Liittymäkohtaa Honkaistentielle lukuun ottamatta katu on suora ja näköyhteydeltään kohtalainen. Piha-alueilta poistuttaessa näköyhteyksien eteen tulee usein kasvillisuutta. Kadun leveys soveltuu pientaloalueen käyttöön.



Kuva 9. Valokuva Kuusamakujalta kohti länttä. Kesäaikaan pihoilta poistuvia autoja on vaikeampi huomioda.

3.1.7 Tekninen huolto



Kuva 10. Ote alueen johtotiedoista.

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin Kuusamakujan katualueella.

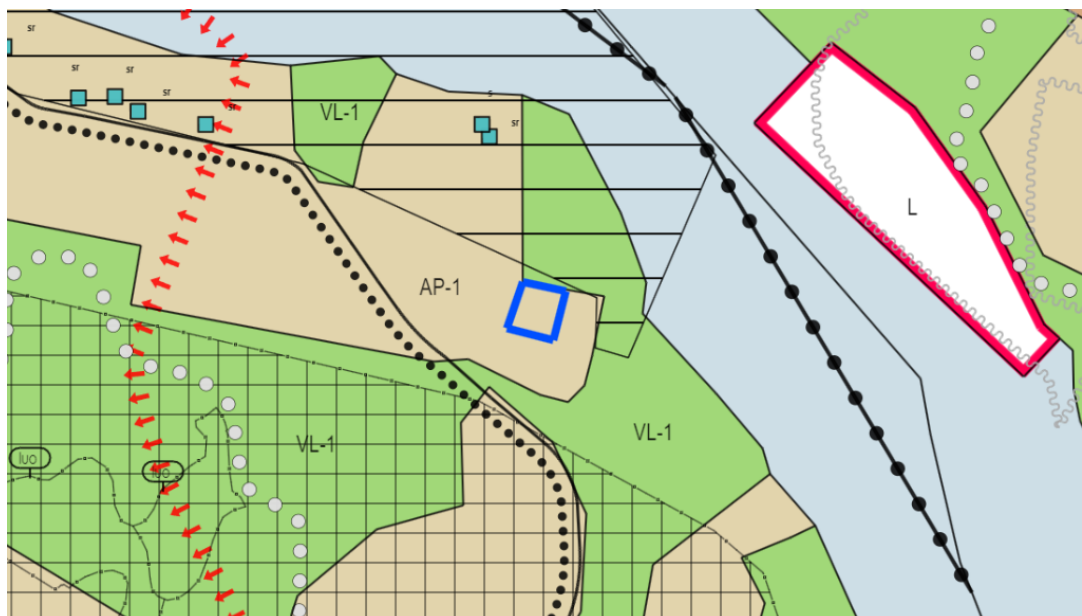
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alue on kohtalaisen kaukana isommista autoteistä, joten merkittäviä melu- tai värinäongelmia ei ole. Alueen ilmanlaatu on typpidioksidin (NO₂) osalta luokittelultaan hyvä (luokittelu 10-20.)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Hirvensalon osayleiskaava 2020 on tullut voimaan 11.12.2021. Osayleiskaavassa alue on pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), jolle voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.



Kuva 11. Ote ajantasayleiskaavasta.

3.2.2 Asemakaava

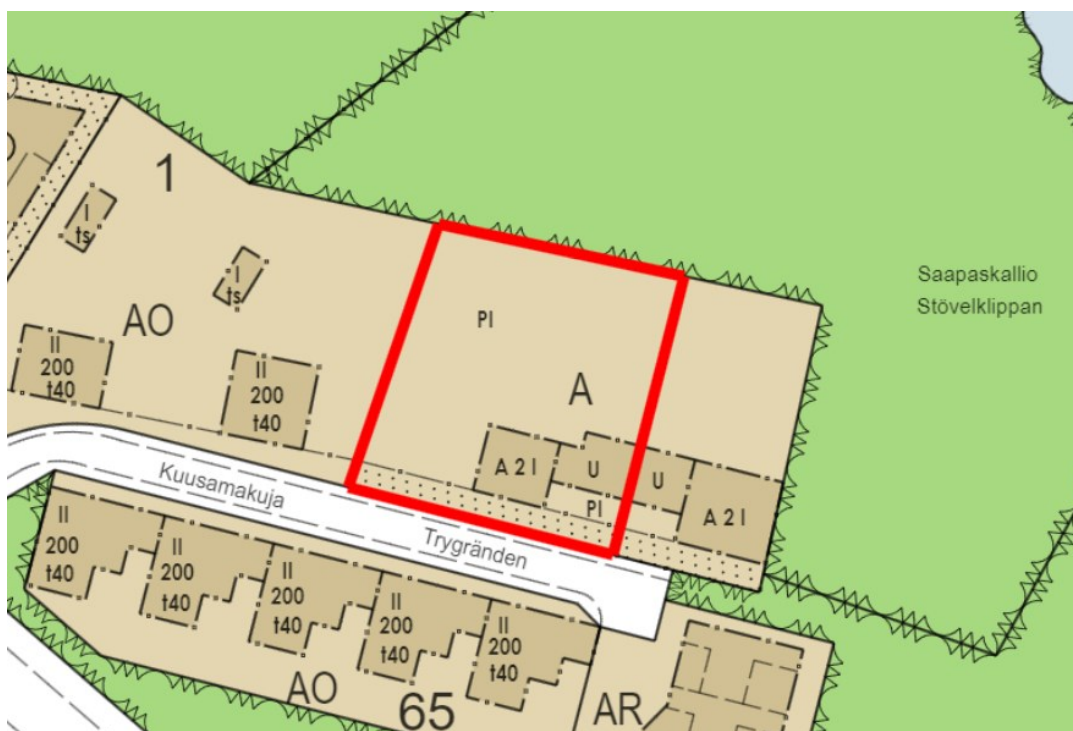
Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 75/1961 on tullut voimaan 05.06.1962. Asemakaavassa alue on osoitettu Asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A).

Suunnittelualueella oleva asuinrakennuksen rakennusala A 2 I määrää seuraavaa:

Asemakaavamääräysalue: Asuinrakennuksen rakennusala.
 Asuntoluku: Enintään 2.
 Kerrosluku: 1.
 Rakennuksen bruttokerrosala: Enintään 192 m².
 Ullakon tai kellarin sisustamisoikeus: Enintään 3/5 pinta-alasta.
 Palonkestävyyden luokittelu: PL 4 pykälän D-luokka I.
 Julkisivun korkeus: Enintään 5.5 m.

Suunnittelualueella oleva talousrakennuksen rakennusala U määrää seuraavaa:

Rakennuksen pinta-ala: Enintään 60 m².
 Palonkestävyyden luokittelu: PL 4 pykälän D-luokka II.
 Rakennusten välimatkat: Yhteen rakentaminen sallittu sillä edellytyksellä, että tontinrajalle rakennetaan PL 4 pykälän B-luokan j-kohdan mukainen palomuri.
 Rakennuksen korkeus: Enintään 3.5 m.



Kuva 12. Ote 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 30.09.2022.

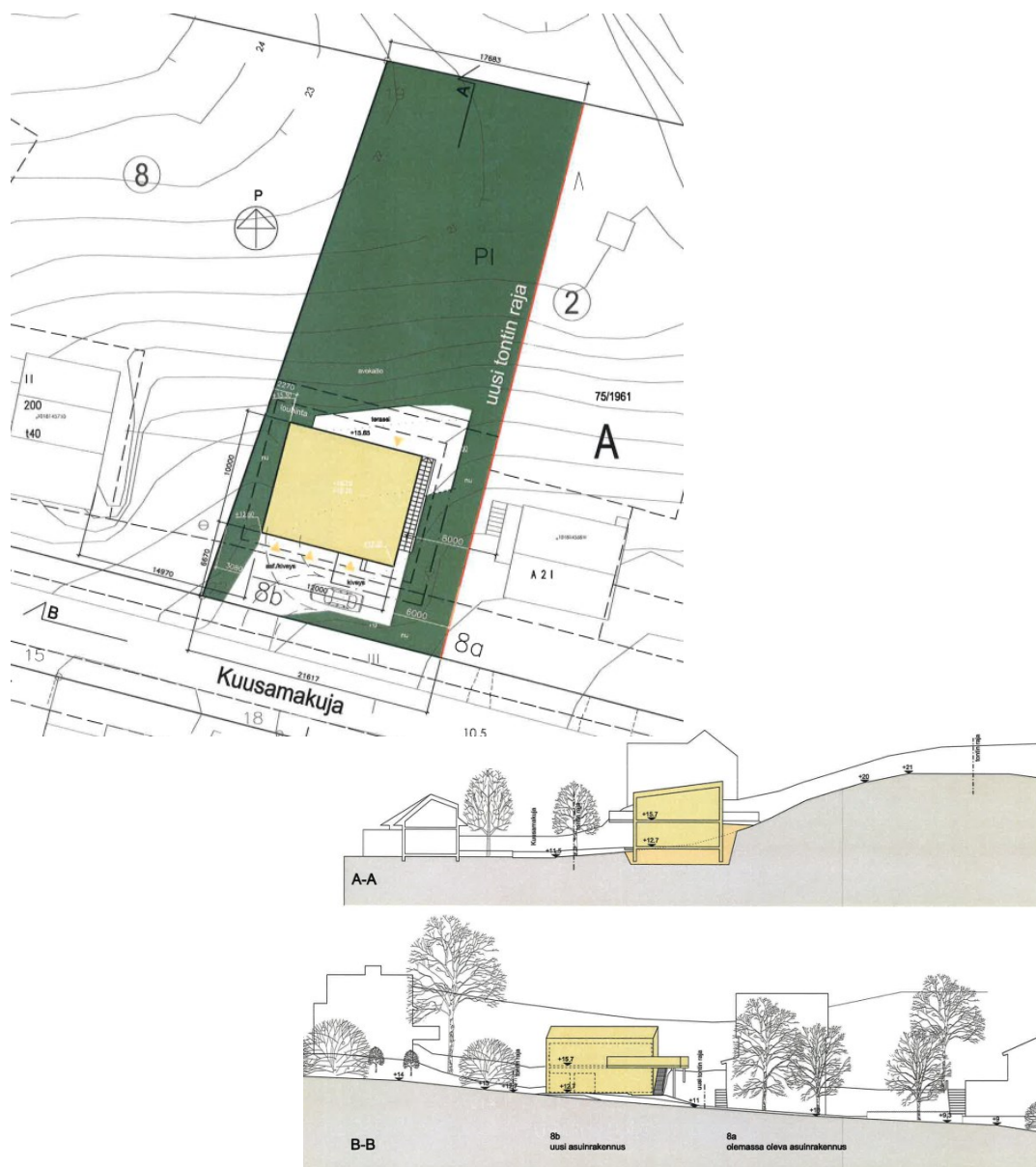
3.2.5 Selvitykset

Turun museokeskus on inventoinut suunnittelualueella sijaitsevan, 1942 rakennetun rintamamiestalon toukokuussa 1996. Kohteella ei ole merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, aloite ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan kiinteistön omistajien aloitteesta. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on jakaa nykyinen pientalotontti kahdeksi pientalotontiksi, jossa muodostettavalle, uudelle tontille halutaan rakentaa uusi omakotitalo.



Kuvat 13 ja 14. Aloitteen mukana tulleet luonnoskuvat, Hila Arkkitehdit Oy

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 / Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Hirvensalon omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa, päättäjät, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto

4.2.2 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 30.08.2022 § 306.

4.2.3 Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta, sisältäen 16.8.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 7.9.2022. Vireille tulosta on myös kuulutettu 10.9.2022.

4.2.4 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen kuulemisessa on pyydetty jättämään mielipiteet 10.10.2022 mennessä.

4.2.5 Esitetyt mielipiteet (yhteenveto)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi mielipide asiantuntijalta.

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy:

- Kaavamuutosalueelle tulee sallia takatontin sähköliittymäkaapelin sijoittaminen etutontin lävitse tarvittaessa. Tämän on tultava ilmi kaavamerkintänä tai yleisenä kaavamääräyksenä.
- Alueen lounaiskulman ja nykyisen rakennuksen välillä on ilmajohto. Mikäli tälle on siirtotarvetta, tulee asiasta olla hyvissä ajoin yhteydessä TESV:iin. Ilmajohdon korvaaminen uudella on mahdollista vasta uuden kaapeloinnin yhteydessä.
- Kaavamuutosalueen eteläreunassa sijaitsee ilmajohto ja kaapeli, joiden sijoituspaikat on huomioitava ja säilytettävä sellaisinaan.

Kaavoituksen vastine:

- Uuden tontin sähköliittymäkaapelia ei tarvitse vetää vanhan lävitse, sillä kaavanmuutoksella ei muodosteta etu- ja takatonttia vaan molemmat tontit tulevat rajautumaan katualueeseen. Näin ollen erillistä kaavamerkintää tai -määräystä ei tarvita.
- Eteläreunan ilmajohdon ja kaapelin on mahdollista pysyä paikoillaan.

4.2.6 Lausunnot ja nähtävillä olo

11.11.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään/pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

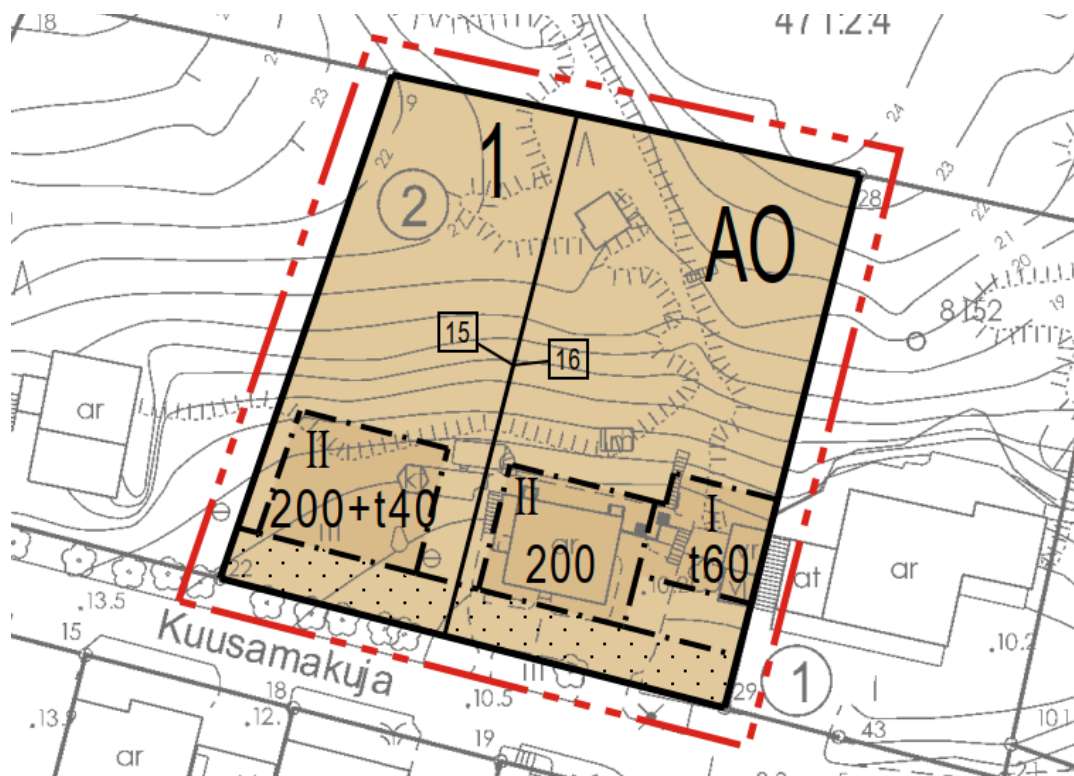
5.1 Kaavaehdotuksen vaiheet

Ehdotusvaiheessa asemakaavassa 75/1961 käytettyjä määräyksiä päivitettiin nykyistä kaavoituskieltä vastaavaksi. A 2 I muutettiin II 200+t40:ksi ja U muutettiin I t60:ksi.

Alueen merkintä Asunto- ja liikerakennusten korttelialue (A) päivitettiin Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). PI määräys poistettiin tarpeettomana ja naapurustoon nähden ylimääräisenä. Istutettavan alueen osan määräys säilytettiin.

Vuonna 1942 rakennetun rintamamiestalon rakennusala kasvatettiin itä-länsi suunnassa metrillä sekä siirrettiin itään päin kahdella metrillä, pois päin kaavan yhteydessä muodostetusta uudesta tonttirajasta. Tämä pienensi vanhan talousrakennuksen rakennusala.

5.2 Kaavan rakenne



Kuva 15. Ehdotus 11.11.2022 lausunnoille ja nähtäville.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaava-alueen koko on 0,2344 ha, joka on kokonaisuudessaan Erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeutta on yhteensä 400+t100 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy nykykaavaan verrattuna 200+t40 k-m². Alueliitoksia ei tehdä.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joista kummallekin osoitetaan 200 k-m² rakennusoikeutta ja uuden pientalon tontille 40 k-m² rakennusoikeutta taloustiloille, jotka ovat osa asuinrakennusta. Suurin sallittu kerrosluku on II. Vanhan rintamamiestalon tontille osoitetaan 60 k-m² rakennusoikeutta erilliselle talousrakennukselle, jonka suurin sallittu kerrosluku on I.

Määräys istutettavan alueen osasta säilyy sellaisenaan, jotta alueen kadunpuolisen osan asfaltoinnin määrä pysyisi vähäisenä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Yleistä

Nykyisen omakotitalon vehreälle piha-alueelle tullaan rakentamaan toinen omakotitalo. Olemassa oleville ympäristön pientaloille muutos on huomattava, sillä alue tulee tiivistymään ja näkymät muuttumaan urbaanimmaksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavan tultua voimaan, ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa, kuten esim. tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Turussa 11. päivänä marraskuuta 2022

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Tito Tunnela