

VAKINIITUN KERROKSET
SelostusDiaarinumero: 682-2023
Asemakaavatunnus: 6/2023**Asemakaavanmuutos**

17.8.2023

Kaupunginosa: Yli-Maaria

Osoite: Kukkamaariankatu, Paakarinkatu



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä elokuuta 2023 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Vakiniitun kerrokset (6/2023)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Korttelit ja tontit:	129.-7-10, 134.-1, 135.-1-7	129.-7-10, 134.-1, 135.-1-7

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

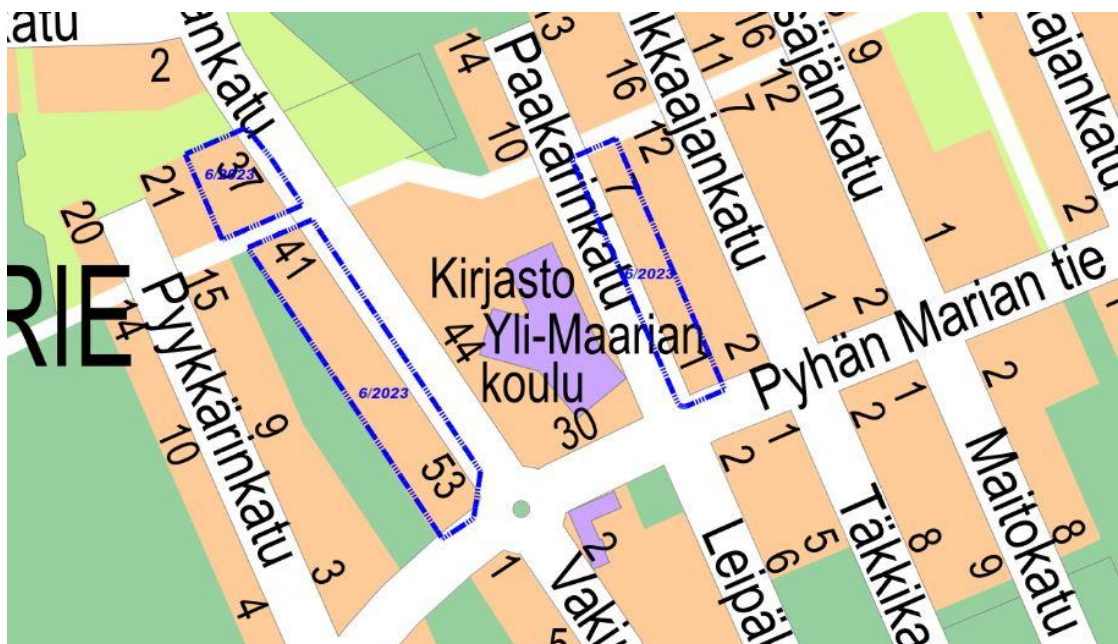
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetuille tonteille.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 17.8.2023
2. Tilastolomake 17.8.2023
3. Liito-oravakarttoitus Vakiniitun kerrokset 4.5.2023, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

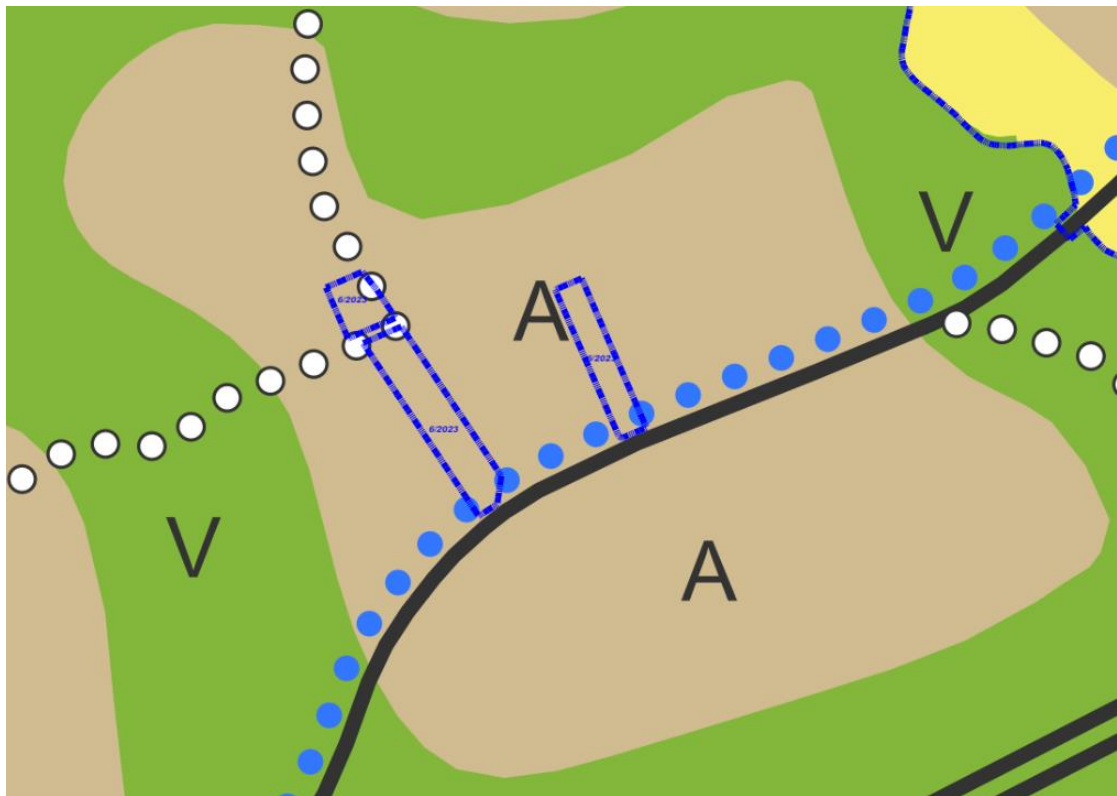
Suunnittelualueena on 12 kpl rakentamattomia pientalotontteja. Niistä kaksi on vuokrattu ja muut ovat edelleen kaupungin omistuksessa/hallinnassa. Muilta osin suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakentunut. Pientalotonttien välissä sijaitsee monitoimitalo Ypsilon.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,46 ha.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaavassa 2029 (ei vielä lainvoimainen) suunnittelualueen tontit kuuluvat laajempaan asuinalueeseen (A).



Kuva 2. Ote Yleiskaava 2029:n yhdyskuntarakenteen teemakartasta.

2.2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on 3.7.2010 voimaan tullut ns. Vakiniitun asemakaava sekä 31.3.2018 voimaan tullut vaiheasemakaava, jolla väljennettiin Vakiniitun asemakaavalla luotujen pientalotonttien julkisivumääräyksiä.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.2.3 Rakennusjärjestys

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

2.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueen tontit ovat kaikki tonttijaon mukaisia ja tontit on lohkottu. Tällä asemakaavanmuutoksella ei muuteta tonttijakoa.

2.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 14.8.2023.

2.2.6 Liito-oravakartoitus

Ympäristönsuojelun pyynnöstä suunnittelualueella suoritettiin liito-oravakartoitus. Kartoituksen suoritti Envibio Oy. Kartoituksessa alueelta ei löytynyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä alueella ole tällä hetkellä lajille hyvin sopivaa metsää.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen tehdään kaupungin omasta aloitteesta. Taustalla on kuitenkin muutaman yksittäisen asukkaan/rakentajan toive vapaammasta rakentamisesta vasta kerrosluvun suhteen.

3.2 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. Osallisiksi on 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
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Vakiniitun alue alkaa olla pitkälle rakentunut. Yksikerroksiseen rakentamiseen osoitetut tontit ovat kaikki kaupattu ja vain monitasoiseen rakentamiseen varattuja tontteja on enää jäljellä. Ja näistä erityisesti sellaisia, joissa kerroslukuna on lu2/3. Hankkeen tavoitteena on muuttaa pakottavat kerroslukumerkinnot myös yksikerroksisen asuinrakentamisen sallivaksi esitetyillä tonttirivistöillä. Muutoksella pyritään lisäämään tonttien houkuttelevuutta.

3.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

3.4.1 Vireilletulo

Kuulutus vireilletulosta oli 11.3.2023 ja lisäksi 1.3.2023 päivätty vireilletulokirje lähetettiin suunnittelualueen naapurustoon kirjeitse 20.3.2023.

3.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Naapurustolta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 6.4.2023 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

3.4.3 Nähtävillä olo ja lausunnot

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.8.-26.9.2023. Samaan aikaan ehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turun Vesihuolto Oy:ltä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksella on poistettu alleviivaus kerrosluvuista. Tämä mahdollistaa tonteille myös yksikerroksisen rakentamisen. Lisäksi osalla tonteista on laajennettu rakennusala, jotta tontille osoitettu rakennusoikeus on mahdollista käyttää kokonaan. Kattomuotoja koskevia määräyksiä on väljennetty, jotta kattomuoto on helpommin sovitettavissa valittuun kerroslukuun ja taloratkaisuun.

Tonttien rakennusoikeudet olivat yhteensä 3490 k-m² ja ne pysyvät asemakaavanmuutoksen yhteydessä ennallaan.

4.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Sallivampi kerrosluku voi johtaa tilanteeseen, jossa Kukkamaariankadun ja Paakarinkadun ilmeestä tulee moninaisempi. Tämä on kuitenkin suunnittelualueen omakotitonttien osalta rajattua, sillä vaihtoehtona ovat yksikerroksinen asuinrakennus tai ns. puolitoistakerroksinen asuinrakennus. Yhtiömuotoisen tontin osalta vaihtoehtona säilyy edelleen myös kaksikerroksinen asuinrakentaminen. Mahdollinen kerrosluvun vaihtelu on kuitenkin kokonaisuudessaan kaupunkivallisesti merkitykseltään vähäistä.

Kerrosluvun väljentämisellä on toivottavasti suotuista vaikutus tonttien kiinnostavuuteen ja että ne saataisiin ripeästi kaupaksi.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavanmuutos ei vaadi muutoksia tai lisäyksiä katuihin, kunnallistekniikkaan tai tonttijakoon. Myymättömät/vuokraamattomat tontit voidaan laittaa heti kaupan, kun muutos on tullut voimaan.

Turussa 17. päivänä elokuuta 2023

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski