

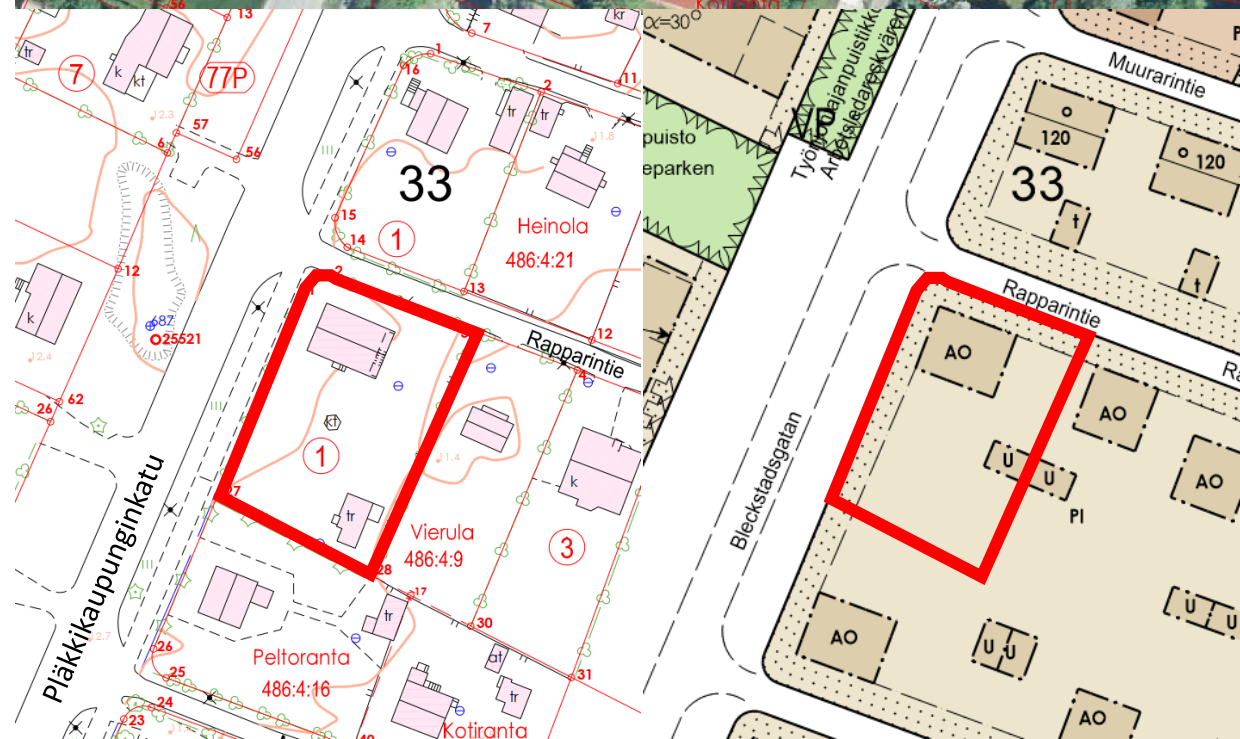
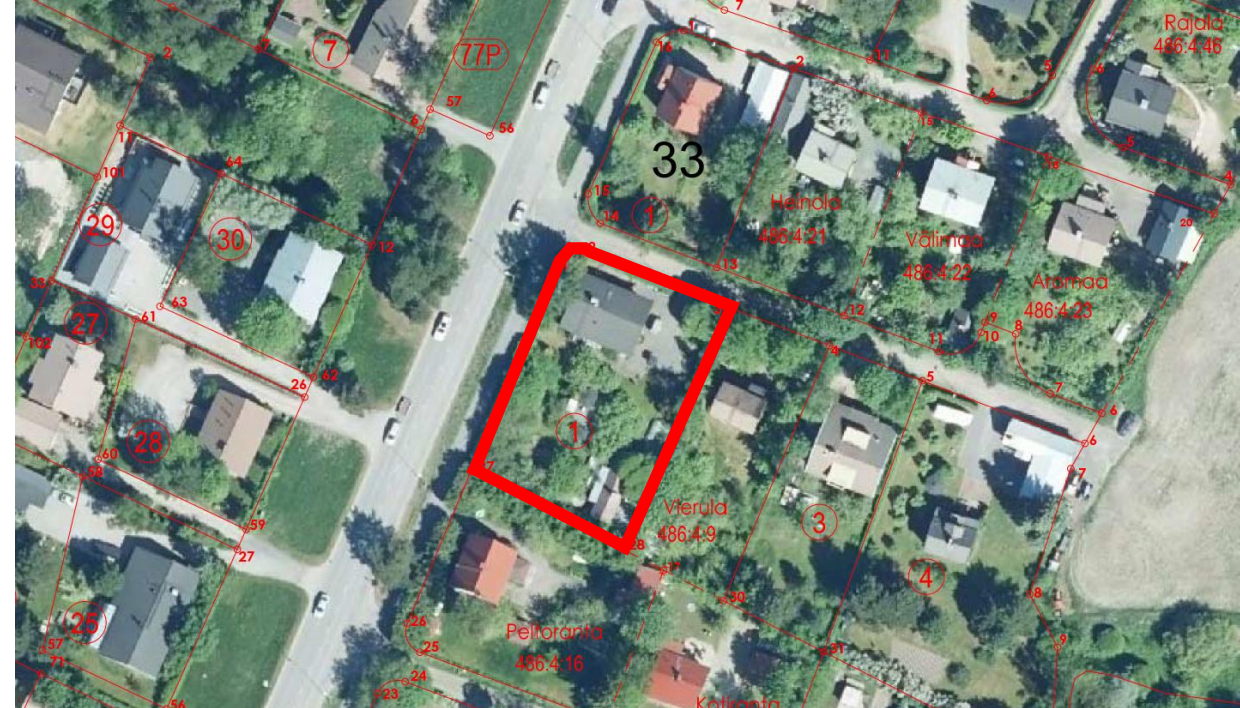
Pläkkikaupunginkatu 18 / Rapparantie 1

Kaavoituksen esiselvitys

Satu Tiainen

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Turun kaupunki



Osoite: Pläkkikaupunginkatu 18 / Rapparintie 1

Aloitteen numero: 7735-2019

Aloitteentekijä: tontin 853-77-34-1 omistaja

Aloitteen esitys: Asemakaavaa anotaan muutettavaksi siten, että tontti jaetaan kahdeksi uudeksi tontiksi.

Asemakaavanmuutosaloite

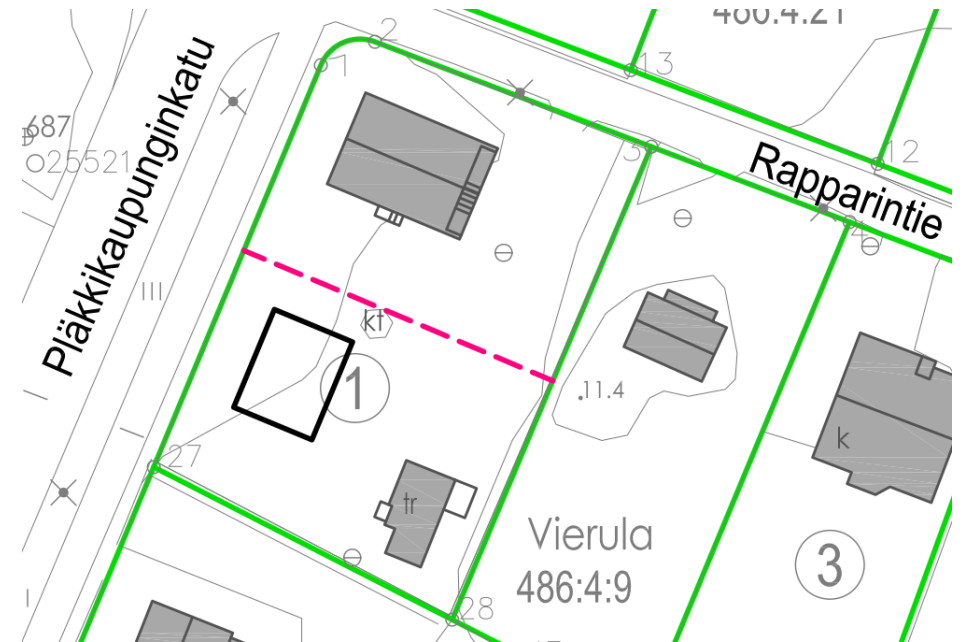
Maanomistaja on 10.6.2019 anonut asemakaavan muuttamista siten, että tontti jaetaan kahtia ja kummallakin muodostuvalla tontilla on rakennusoikeutta. Eteläisemmälle tontille ajettaisiin Pläkkikaupunginkadulta.

Kaavoitustilanne

Alueen asemakaava on tullut voimaan 25.11.1955. Siinä tontille osoitetaan rakennuspaikka yksikerroksiselle omakotirakennukselle, jonka ullakosta saa sisustaa 3/5, ja yksikerroksiselle talousrakennukselle. Niiden rakennusoikeus on yhteensä 328 k-m². Nykyisessä kaavassa on asuinrakennuksen rakennusala vain olemassa olevan asuintalon kohdalla.

Loppupäätelmä

Asemakaava voidaan toteuttaa, koska ei ole ilmennyt merkittäviä esteitä tontin jakamiselle. Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus muodostaa uusi omakotitontti olemassa olevan kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen. Tavoitteena on kaupungin strategisen ohjelman mukaisesti yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja tehostaminen.



Kaavoituksessa piirretty alustava luonnos tontin jakamisesta. Uusi rakennus on esitetty valkeana ja uusi kiinteistöraja punaisella katkoviivalla.

Muuta huomioitavaa:

- Tontin pinta-ala (1 475 m²) riittää sen jakamiseen kahtia. Tällä hetkellä käytettyä rakennusoikeutta on kantakartan perusteella noin 220 k-m² (alustava arvio).
- Pläkkikaupunginkadun puolella tontin ohi kulkee pyöräilyn lähiverkostoon kuuluva kävely- ja pyöräilyreitti.
- Liikennesuunnittelijan mukaan on mahdollista tehdä tonttiliittymä Pläkkikaupunginkadulta. Tontille tulee ajaa suoraan kadulta, ei kävely- ja pyöräilyreitien kautta vaan kohtisuoraan sen poikki. Tulee varmistaa, että näkemä liittymästä kadulle on riittävän hyvä.
- Tontin melutaso ylittää päivällä suositukset: melua on yli 55 dB. Melulta suojaaminen on luultavasti ratkaistavissa, muun muassa rakennusten sijoittelulla.
- Piharakennus on mahdollisesti rakennettu 1929 (kyseinen vuosiluku on aloitteentekijän mukaan kirjoitettu kiveen). Aloitteentekijän edustajan mukaan piharakennus on niin huonossa kunnossa, että se kannattaisi purkaa.
- Tulee huomioida sopivuus ympäristöön (koko, kattomuoto ja -kulma, sama etäisyys kadusta kuin naapureilla, istutusalueen säilyminen kadun varrella). Rakennusvalvonta suosittelee, että sallitaan vain yhden asunnon talot.
- Hanke ei kytkeydy muihin hankkeisiin tai tarpeisiin.
- Kaavanmuutoksesta ei alustavan arvion perusteella aiheudu infrakustannuksia kaupungille. Tontin omistaja vastaa tonttiliittymän kustannuksista ajoradan reunaan saakka.
- Riskiarvio:
 - Kaavanmuutoksen riskit ovat kaupungin kannalta vähäisiä.
 - Haasteita voi aiheuttaa liittymän järjestäminen Pläkkikaupunginkadulta, sillä liittymä risteää kävely- ja pyöräilyreitien kanssa.
 - Jos nykyinen piharakennus aiottaisiin suojella, aloitteentekijä saattaisi vastustaa suojelemista.