

Haapaveräjänkuja 5

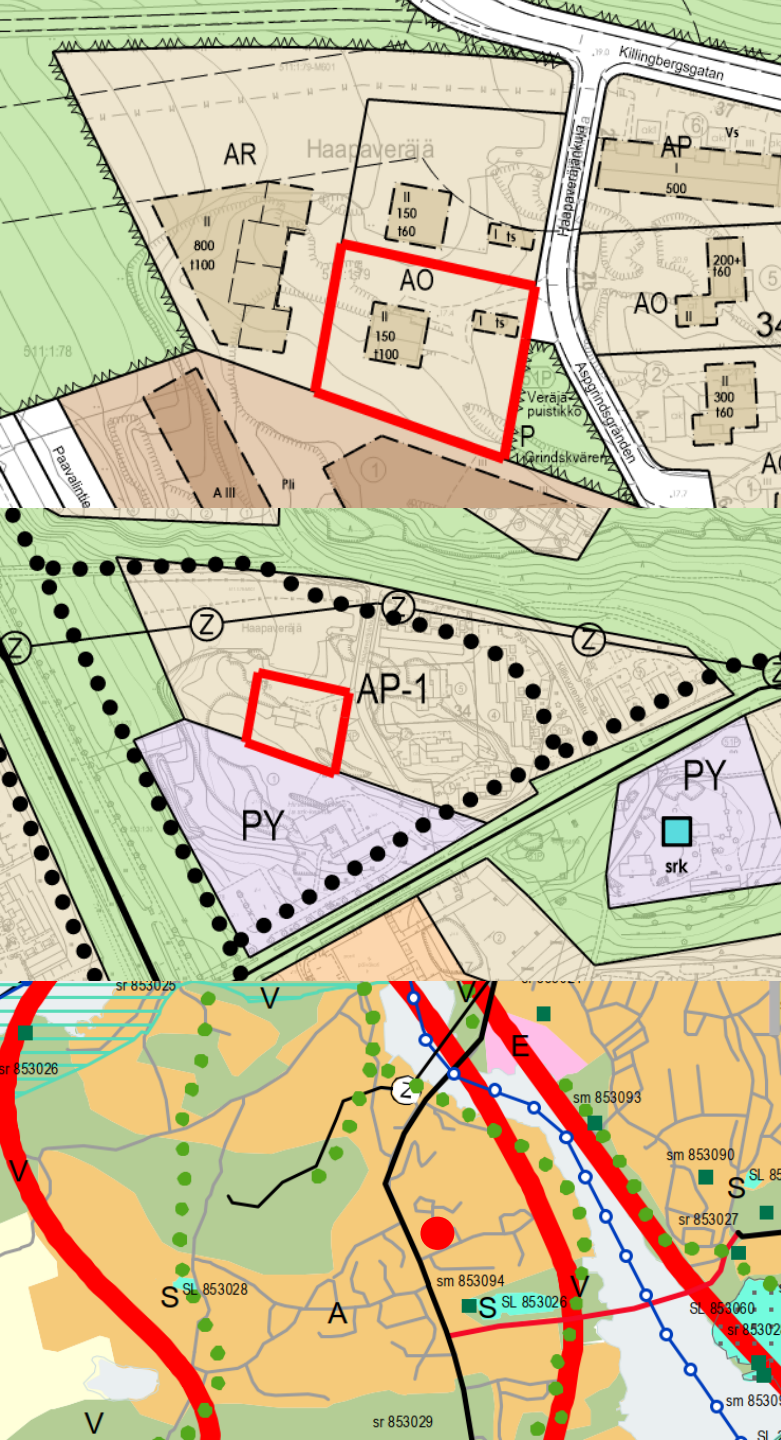
Kaavoituksen esiselvitys

Haapaveräjänkuja 5, 10609-2020

Jukka Koskelainen 2.10.2020

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Turun kaupunki





Kaavanmuutosaloite

Yksityinen maanomistaja on hakenut 18.9.2020 kaavamuutosta, jossa omakotitontin rakennusalan paikkaa tarkastellaan. Rakennusoikeuden kokonaismäärää ei ole tarkoitus muuttaa.

Kaavoitustilanne

Asemakaava vuodelta 1979: AO, Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä I-II krs. Kaavarajauksen alueelle on sallittu rakentamista 150 k-m², jonka lisäksi 100 k-m² autosuoja-, askartelu-, sauna-, varasto- yms. tiloja.

AR- ja AO-korttelialueet kuuluvat samaan Haapaveräjä-nimiseen tilaan ja AR-korttelialueen pohjoisosassa on kaupungilta lunastamaton määräala. Asemakaavan mukaista tonttijakoa ei ole suoritettu, eikä uudisrakentamista ole koskaan toteutettu. Kaavarajauksen alueella sijaitsee yksi 1960-luvulla rakennettu omakotitalo, joka on tarkoitus purkaa.

Hirvensalon osayleiskaava 2020: AP-1, Pientalovaltainen asuntoalue. Laadittavilla asemakaavanmuutoksilla voidaan sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista. Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksessa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi sekä rakentamisen ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi. Kaavasta on valittu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Hankkeen edut ja mahdollisuudet

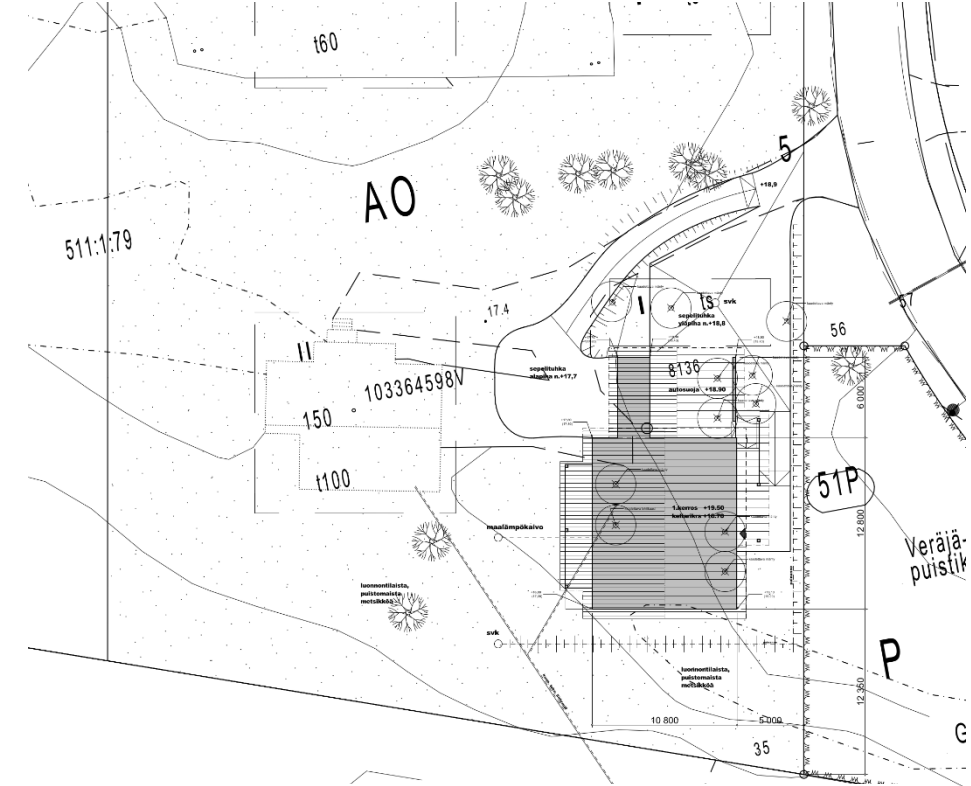
Rakennusalan sijainti lähempänä katuja on perusteltua tontin järjestelyjen kannalta. Hankkeesta ei koidu kaupungille infrarakentamiskustannuksia.

Hankkeen uhat, riskit ja haasteet

Uusi rakennusala sijaitsee lähempänä olemassa olevia taloja ja uudisrakentamisen tieltä on kaadettava puustoa.

Johtopäätös

Kaavamuutos toteutetaan vaikutuksiltaan vähäisenä vaiheasemakaavana. Samalla pilotoidaan vaiheasemakaavan käyttöä pienissä kaavamuutoksissa.



Kuvat yllä kaavamuutosaloitteen liitteistä. Asemapiirroksessa näkyy nykyisen ja uuden rakennusalan suhde toisiinsa.