

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 23.1.2012 § 11

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	521	20.12.2011	11	
Kaupunginhallitus	35	16.01.2012	10	
Kaupunginvaltuusto		23.01.2012	11	

12280-2010 (613, 627)

Nummen kaupunginosan Kauselantien katualueen osan ja Kuralan kaupunginosan Hannunniitun virkistysalueen osan asemakaavanmuutos- ja tonttijakoehdotus (os. Kauselantie) "Kauselantie 13-15" (4/2011) (Yj)

Tiivistelmä:

Asemakaavatoimisto on laatinut Kauselantie 13-15 -nimellä kulkevan asemakaavanmuutosehdotuksen. Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on osoittaa Hannunniitun asuntoalueelle kaksi uutta erillispientalojen tonttia. Asemakaavaratkaisu on valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja yleiskaavaa 2020 toteuttava ja se mahdollistaa jo olevaan infrastruktuuriin tukeutuvan täydennysrakentamisen. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan 580 k-m².

Ympkaalk § 521

Asemakaavatoimisto/Marja Westerlund 12.12.2011:

Asemakaavatoimisto on laatinut otsikossa määritellylle alueelle 19.9.2011 päivätyn ja lausunnon johdosta 5.12.2011 muutetun ehdotuksen.

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on lisätä kaupungin pientalotonttien tarjontaa tehostamalla ja tiivistämällä kaupunkirakennetta.

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty Turun Kiinteistöliikelaitoksen 21.10.2010 päivätyistä aloitteista. Kiinteistöliikelaitoksen kanssa on myöhemmin sovittu, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako / tonttijako-
onmuutos.

Suunnittelualueen nykytilanne

Liitteenä 1 olevan selostuksen kohdassa 3.1 on kuvattu suunnittelualueen nykyisiä olosuhteita. Turun kaupunki omistaa 0,2460 ha:n suuruisen suunnittelualueen.

Asemakaavanmuutosehdotus

Kaavanmuutoksessa Hannunniitun asuntoalueelle osoitetaan kaksi uutta erillispientalojen tonttia ja katualuetta jalankulkua ja polkupyöräilyä varten, jolla myös tontille ajo on sallittu.

Asemakaavanmuutoksen aluetehokkuus $e_a = 0,24$. Kaava-alueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 2.

Aluevaraukset

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue:

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 23.1.2012 § 11

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	521	20.12.2011	11	
Kaupunginhallitus	35	16.01.2012	10	
Kaupunginvaltuusto		23.01.2012	11	

Korttelialueen tonteille on merkitty 250 k-m²:n suuruisten puolitoistakerroksisten rakennusten rakennusalat. Niiden lisäksi tonteille saa merkitystä harjansuunnasta välittämättä sekä rakennusoikeutta ja -alaa ylittäen rakentaa 40 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen talous- ja/tai autosuojarakennuksen.

Korttelialueen asuinrakennusten julkisivujen korkeus saa Savustamonpolun puolella olla enintään 5,5 m. Tontilla 6 asuinrakennus on rakennettava kiinni Savustamonpolun puoleiseen rakennusalarajaan. Pihojen puolella asuinrakennusten kuistit ja katokset saavat ylittää rakennusalarajan.

Asuinrakennusten katon harjansuunta on määrätty Savustamonpolun suuntaiseksi ja kattomuodon tulee olla avoräystäinen 2-lappeinen satulakatto, jonka kaltevuus on noin 30 astetta. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla joko vaaleaksi peittomaalattu lauta tai vaalea rappaus.

Kauselantieltä ajoneuvoilla liittyminen korttelialueelle on kielletty. Korttelialueen Kauselantiehen, Savustamonpolkuun ja Hannunniiton virkistysalueeseen rajoittuville osille on merkitty istutettavat alueenosat.

Korttelialueen tontin 7 jäte- ja hulevedet tulee hoitaa pumppaamalla. Tontin hulevedet voidaan myös imeyttää tontilla, mikäli se maaperän puolesta on mahdollista.

Autopaikkoja korttelialueella tulee osoittaa kaksi asuntoa kohti.

Katualue:

Katualue on osoitettu jalankulkua ja polkupyöräilyä varten, jolla tontilla ajo on sallittu. Nimistötoimikunta päätti 27.9.2011 § 60 antaa katualueelle nimen Savustamonpolku–Rökeristigen.

Suunnittelualan kaavatilanne ja aluetta koskevat muut päätökset

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), jolla aluetta varataan pääasiassa pientalovaltaisen asuminen, ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistysalueen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartalla. Siinä Hannunniittu-nimisellä virkistysalueen osalla on voimassa 15.5.1970 vahvistettu asemakaava 1/1969. Kauselantien katualueen osa kuuluu 24.6.1959 vahvistettuun asemakaavaan 32/1957. Katua ei ole rakennettu siinä laajuudessa kuin asemakaavaan on merkitty.

Valtioneuvoston 13.11.2008 tarkistetun valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä
- hyvän taajamakuvaan kehittämistä
- viheralueiden yhtenäisyyttä

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 23.1.2012 § 11

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	521	20.12.2011	11	
Kaupunginhallitus	35	16.01.2012	10	
Kaupunginvaltuusto		23.01.2012	11	

- pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista.

Tavoitteet

Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2020 ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toteuttava ja sen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen Hannunniitun asuntoalueella hyödyntäen lähialueen palveluita, olemassa olevaa katuverkkoa ja yhdyskuntatekniikkaa siten, että lisärakentaminen soveltuu ympäristöön ja että virkistysmahdollisuudet sekä turvalliset kulkuyhteydet alueella säilyvät.

Tiedotus, osallistuminen ja nähtävilläolo

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, postitettiin osallisille 27.7.2011. Lisäksi kaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin kuulutuksella, joka julkaistiin 30.7.2011.

Vireilletulovaiheessa saatiin yhteensä seitsemän mielipidettä, joita voitiin pitkälti ottaa huomioon kaavanmuutosehdotuksessa. Sekä mielipiteistä laadittuun yhteenvetoon että 19.9.2011 päivättyyn asemakaavanmuutosehdotukseen voi tutustua liitteenä 1 olevan selostuksen sivulla 9.

Asemakaavanmuutosehdotus, pvm 19.9.2011, pidettiin julkisesti nähtävillä 31.10.–29.11.2011 välisenä aikana. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnot ja asemakaavatoimiston vastineet

Asemakaavanmuutosehdotuksesta, pvm 19.9.2011, pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Turun kaupungin rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta ja Turku Energia Oy:ltä, joka ei toimittanut lausuntoa.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta esitti seuraavia kohtia muutettavaksi:

1. Jotta MRL:n mukainen kadunpitopäätös voidaan tehdä, tulee puistoalueelle merkitty Savustamonpolku-niminen ajoyhteys muuttaa esimerkiksi merkinnäksi: Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Kadunpitopäätös on tarpeellinen siksi, että mm. väylän puhtaanapito ja väylän varrella olevien katuviheralueiden siistinä pitäminen saadaan siirrettyä väylän varrella olevien tonttien omistajien vastuulle.
2. Kaavassa tulisi osoittaa tontin 7 tonttiliittymän paikka, jotta kulku ei tapahdusi puiston puolelta. Samalla vältetään turhaa liikennettä leikkipaikan läheisyydessä.
3. Tontin 7 osalta jäte- ja hulevesimääräyksestä tulee jättää pois mahdollisuus johtaa hulevedet virkistysalueelle, mikäli asiasta sovitaan Kiinteistöliikelaitoksen kanssa.

Asemakaavatoimisto:

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 23.1.2012 § 11

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	521	20.12.2011	11	
Kaupunginhallitus	35	16.01.2012	10	
Kaupunginvaltuusto		23.01.2012	11	

1. Muutetaan puistoalue ja sillä oleva Savustamonpolku-niminen ajoyhteys ja lankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu.

2. Tontille 7 ei ole syytä osoittaa tonttiliittymän paikkaa sillä tontille liittyminen on mahdollista vain Savustamonpolkuun rajautuvalta n. 5 m:n pituiselta rajan osalta.

3. Muutetaan tontin 7 jäte- ja hulevesimääräys muotoon: ”Tontin 7 jäte- ja hulevedet tulee hoitaa pumppaamalla. Tontin 7 hulevedet voidaan myös imeyttää tontilla, mikäli se maaperän puolesta on mahdollista”.

Rakennusvalvontatoimisto lausui, että ajoyhteys puiston kautta kannattaa rakentaa joko katuna tai ratkaista asia kirveenvarsitonttina. Myös hulevesien johtaminen virkistysalueelle voi aiheuttaa ongelmia alapuolisille tonteille.

Asemakaavatoimisto:

Muutetaan asemakaavanmuutosehdotusta kuten Kiinteistöliikelaitoksen lausunnon osalta kohdissa 1. ja 3. on esitetty.

Vesiliikelaitos toi lausunnossaan esiin, että sen verkostojen liittymispiste sijaitsee Kauselantiellä.

Asemakaavatoimisto:

Vesiliikelaitoksen verkostojen liittymispiste on kaavaehdotuksessa otettu huomioon, joten lausunto ei anna aiheutta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Asemakaavanmuutoksen vaikutukset

Asemakaavanmuutoksen toteuttamisen vaikutuksia on kuvattu liitteenä 1 olevan selostuksen kohdassa 5.

Liite 1 Selostus

Liite 2 Tilastolomake

Liite 3 Kartta

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen:

Ehdotus Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 19.9.2011 päivätty ja 5.12.2011 muutettu Nummen kaupunginosan Kauselantien katualueen ja Kuralan kaupunginosan Hannunniitun virkistysalueen osille laadittu asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään ja esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako / tonttijaonmuutos: NUMMI 73.-6 ja 7.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Föredragning och beslutsförslag (på finska) Sfm 23.1.2012 § 11

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	521	20.12.2011	11	
Kaupunginhallitus	35	16.01.2012	10	
Kaupunginvaltuusto		23.01.2012	11	

Liite 1	Selostus "Kauselantie 13-15"
Liite 2	Kartta "Kauselantie 13-15"
Liite 3	tilastolomake "Kauselantie 13-15"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavatoimiston laatiman 19.9.2011 päivätyn ja 5.12.2011 lausuntojen perusteella muutetun Nummen kaupunginosan Kauselantien katualueen osan ja Kuralan kaupunginosan Hannunniitun virkistysalueen osan asemakaavanmuutosehdotuksen.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: (Nummi) 11-73 tontit 6 ja 7.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv §

Liite 1	Selostus "Kauselantie 13-15"
Liite 2	Kartta "Kauselantie 13-15"
Liite 3	tilastolomake "Kauselantie 13-15"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavatoimiston laatiman 19.9.2011 päivätyn ja 5.12.2011 lausuntojen perusteella muutetun Nummen kaupunginosan Kauselantien katualueen osan ja Kuralan kaupunginosan Hannunniitun virkistysalueen osan asemakaavanmuutosehdotuksen.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: (Nummi) 11-73 tontit 6 ja 7.