

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä kesäkuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. ”Riihimäenkuja” (35/2003)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

| | | |
|---------------|------------------|---------------|
| Kaupunginosa: | 011 NUMMI | NUMMISBACKEN |
| Kortteli: | 30 | 30 |
| Tontti: | 2 | 2 |
| Puisto: | Riihipelto (osa) | Riäkern (del) |

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

| | | |
|---------------|-----------|--------------|
| Kaupunginosa: | 011 NUMMI | NUMMISBACKEN |
| Kortteli: | 30 (osa) | 30 (del) |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: Nummi-30.-4.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 35/2003

Diarionumero: 11062-2003

Kaavan nimi: ”Riihimäenkuja”

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 12.2.2004.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: suunnitteluavustaja Maj-Britt Kyllönen (maj-britt.kyllonen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Nummen kaupunginosassa. Alue sijaitsee n. 3 kilometrin etäisyydellä Turun keskusta-alueelta koilliseen. Kaava-alue on Riihimäenkujan päässä rajoittuen Riihipellonpuistoon ja Turun Ylioppilaskyläsäätiön asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on 0,089 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutos perustuu tontin Nummi 30.-2 omistajan anomukseen. Kaavan tavoitteena on liittää tonttiin viereisestä Riihipellonpuistosta osa, jossa sijaitsee 40-luvulla rakennettu, anojan vuokraama asuinrakennus. Puistossa sijaitseva asuinrakennus on osittain Turun Ylioppilaskyläsäätiön tontin 111.-3 puolella. Rakennus on tarkoitus myöhemmin purkaa ja rakentaa tilalle uusi talousrakennus.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 3. 6.2004.
2. Tilastolomake 3.6.2004.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.2.2004.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 12.2.2004.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue, jonka pinta-ala on 0,089 ha, sijaitsee Nummen kaupunginosassa Turun Ylioppilaskyläsäätiön opiskelija-asuntojen, omakotialueen ja Riihipellonpuiston ympäröimänä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee vanhalla omakotialueella, joka on Turun Ylioppilaskyläsäätiön asuinrakennusten ja Riihipellonpuiston ympäröimä. Maasto on melko tasaista. Suunnittelualan sisällä on vanhoja puita. Riihipellonpuisto on luonnontilassa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ja ympäristö on rakennettua omakotialuetta, jota ympäröi Turun Ylioppilaskyläsäätiön III ja IV -kerroksiset asuinrakennukset. Pientalot ovat pääosin ns. II/2 -kerroksisia taloja. Julkisivumateriaalit vaihtelevat, mutta rakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleita.

Kaavamuutosalueen rakennukset on rakennettu 1940-luvulla. Asuinrakennukset ovat II/2 -kerroksisia, julkisivut peittomaalattua lautaa. Talousrakennukset ovat myös maalattua lautaa.

Tekninen huolto

Alueen yhdyskuntateknisen huollon johtoverkostot ovat valmiiksi rakennetut ja sijaitsevat katualueilla.

Maanomistus

Kaava-alue on puiston osalta kaupungin omistuksessa ja omakotitontin osalta yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava/ Maakuntakaavaehdotus

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä (1994) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pääasiassa olevan taajamarakenteen täydennysrakentamista varten (A).

Varsinais-Suomen liitossa on vireillä Turun kaupunkiseudun maakuntakaavaehdotus, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.11.2002. Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 (Kv. 18.6.2001) suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Asemakaavat

Muutosalueella on korttelin 30.-2 osalta voimassa 5.11.1964 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on omakotirakennusten korttelialuetta (AO) ja jonka rakennusoikeus on 222 m².

Puiston osalta on voimassa 25.8.1977 vahvistettu asemakaava.

Voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002).

Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 30 tontille 2 on tehty tonttijako 18.3.1965. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.1.2000.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 1.6.2004.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Nummen kaupunginosan, korttelin 30, tontin 2 omistajan anomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Nummenmäen Pientalot, Aluekumppanuus, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistölaitos, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Vesilaitos, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus.

Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 11. 2.2004.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireille tulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta sekä Kiinteistölaitokselta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty kaksi kirjallista mielipidettä:

Nummenmäen Pientalot ry:llä ei ole huomauttamista asemakaavanmuutokseen, mutta haluavat kiinnittää huomiota Riihipellonpuiston parantamistarpeeseen.

Turku Energia Sähköverkolla ei huomautettavaa.

4.3 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden talousrakennuksen rakentaminen vanhan huonokuntoisen asuinrakennuksen tilalle.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Kaavaehdotus on valittu asemakaavaratkaisuksi, koska se mahdollistaa parhaiten kaavanmuutokselle asetettujen tavoitteiden toteutumisen. Purettavan asuinrakennuksen paikalle saa rakentaa 40 m² talousrakennuksen.

Mielipiteiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaksi kirjallista mielipidettä, jotka eivät anna aiheutta tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa alueesta muodostuu erillispientalojen korttelialue (AO). Muutosalueen pinta-ala on 0,089 ha. Aluetehokkuus on n. $e = 0,25$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueella ei tapahdu muutosta nykyiseen tilanteeseen. Rakennusten soveltuminen ympäristöön on turvattu kaavamääräyksillä.

Valtaosa Riihipellonpuistoa säilyy entisellään.

5.3 Aluevaraukset

AO = Erillispientalojen korttelialue

Korttelialueen tontti on 583 m². Tonttiin liitetään Riihipellonpuistosta 305 m². Tontille on osoitettu rakennusala ja -oikeus 190 k-m²:n laajuiselle asuinrakennukselle ja erilliselle 40 k-m²:n kokoiselle talousrakennukselle.

Kerrosluvuksi asuinrakennuksessa osoitetaan I u3/5. Asuinrakennus on harjakattoinen ja ullakkotilasta on 3/5 määritelty käytettäväksi asuintiloina. Kattokaltevuus saa olla 30 astetta. Rakennuksen harjan suunta on määrätty.

Talousrakennuksessa (t) kerroskorkeus on I.

5.4 Kaavan vaikutukset

Puiston osan liittäminen omakotitonttiin ei muuta alueen nykytilannetta, sillä puistossa sijaitseva, vuokrattu omakotitalo on asumiskäytössä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava saa lainvoiman kun päätöksestä on kuulutettu.

Asemakaavanmuutoksen toteutuminen riippuu tontin omistajan suunnitelmista.

Turussa 3. päivänä kesäkuuta 2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Maj-Britt Kyllönen