

TAMMITIEN KULMA 2.0
Selostus

Diarinumero: 1167-2021
Asemakaavatunnus: 2/2021

Asemakaavanmuutos

22.4.2021

Kaupunginosa: Nummi

Osoite: Hakakatu, Tammitie, Vanha Hämeentie



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	9
3.1.3 Kulttuurihistoria.....	9
3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	11
3.1.6 Liikenne.....	11
3.1.7 Tekninen huolto.....	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.3 Rakennemalli	13
3.2.4 Yleiskaava.....	13
3.2.5 Yleiskaava 2029.....	14
3.2.6 Asemakaava	14
3.2.7 Rakennusjärjestys	15
3.2.8 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	15
3.2.9 Pohjakartta	16
3.2.10 Meluselvitys.....	16
3.3 Ympäristön häiriötekijät.....	16
3.4 Maankäyttösopimus	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Aiempien vaiheiden hyödyntäminen	17
4.3 Osalliset	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.5 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.5.1 Käynnistäminen.....	18
4.5.2 Vireille tulo.....	19
4.5.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	19
4.5.4 Kaavaluonnos	20
4.5.5 Lausunnot ja nähtävillä olo	20
4.5.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2 Kaavan ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Aluevaraukset	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Katualueet.....	25
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	25
5.5 Kaavan vaikutukset	27
5.5.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta	27
5.5.2 Luonnonympäristö.....	27

5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	27
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	28
5.5.5 Liikenne.....	28
5.5.6 Tekninen huolto.....	28
5.5.7 Ympäristön häiriötekijät	28
5.5.8 Kaava- ja rakentamistalous	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	29

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä huhtikuuta 2021 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Tammitien kulma 2.0 (2/2021)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	51 (osa)	51 (del)
Kadut:	Hakakatu (osa) Honkakuja (osa) Tammitie (osa) Vanha Hämeentie (osa)	Hagsgatan (del) Furugränden (del) Ekvägen (del) Gamla Tavastvägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Korttelit:	51 (osa) ja 124	51 (del) och 124
Kadut:	Hakakatu (osa) Honkakuja (osa) Pakanpolku Tammitie (osa) Vanha Hämeentie (osa)	Hagsgatan (del) Furugränden (del) Backastigen Ekvägen (del) Gamla Tavastvägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: Nummi 51.-36 ja 124.-1-4. Muilta osin asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Uusi korttelinumero: 124

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

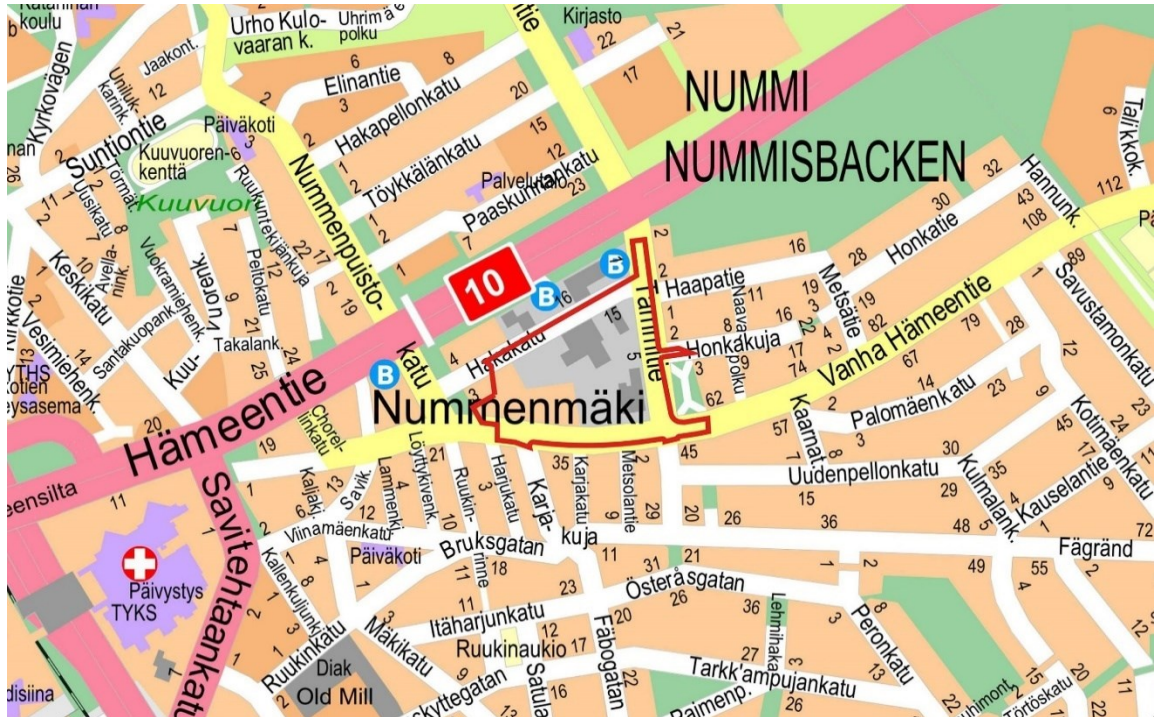
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajatulle, n. 4,9 ha:n suuruiselle alueelle, joka sijaitsee noin 2 km etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Suunnittelualue sijoittuu Nummenmäen tiiville ja perinteikkäälle asunto- ja työpaikka-alueelle, Vanhan Hämeentien, Tammitien ja Hakakadun rajaamaan kortteliin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.2.2021
2. Asemakaavakartta 22.4.2021
3. Tilastolomake 22.4.2021
4. Tammitien kulman meluselvitys, raportti ja liitekartat 24.5.2018, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kumotun Tammitien kulman kaavan kaavaselostus 15.5.2018, muutettu 20.9.2018 (lausunnot), muutettu 16.10.2018 (KYLK § 427), muutettu 18.3.2019, muutettu 3.6.2019
2. Kumotun Tammitien kulman kaavan vuorovaikutusraportti 3.6.2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	2.3.2021 § 46
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	13.3.2021
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse ja sähköpostitse osallisille	15.3.2021
Kaavaehdotus lausunnoilla	31.5.-2.7.2021
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	31.5.-29.6.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

Kumotun Tammitien kulman kaavan kaavaprosessin vaiheista ja sisällöstä voi lukea sen kaavaselostuksesta sekä vuorovaikutusraportista.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on muuttaa alue pienteollisuusalueesta asumiseen. Kaavamuutoksella tavoitellaan alueen kokonaisilmeeseen soveltuvaa matalahkoa 2-5 kerroksista kerrostalovaltaista asumista.

Tonteilla oleva pääosin heikkokuntoinen, vajaakäyttöinen ja nykykäytöltään epätarkoituksenmukainen rakennuskanta on tarkoitus korvata ajanmukaisilla ja samalla alueen kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivilla asuinrakennuksilla. Nummenmäen rakentamistavan ominaispiirteet ohjaavat tulevaa rakentamista. Erityinen huomio kohdistetaan Vanhan Hämeentien varren täydentyvään rakentamistapaan ja aluehistorialliseen merkitykseen. Tarvittavien autopaikkojen on tarkoitus sijoittua osittain maan alle. Muutoksilla voidaan kohentaa alueen siisteyttä ja viihtyisyyttä sekä kasvattaa alueen vetovoimaa.

Noin 4,9 ha:n kokoisen suunnittelualueen rakennusoikeus on yhtä muuntamoa lukuun ottamatta osoitettu kaikki asumiseen. Asuinrakennusten maantasokerrokseen sallitaan liike- ja toimistotilojen sekä päivähoitotilojen toteutus. Rakennusoikeutta on n. 31700 k-m². Kokonaiskerrosalassa on lisäystä aikaisempaan verrattuna n. 15700 k-m². Rakentamistehokkuus asumisen korttelialueilla on keskimäärin $e = 0,95$.

Alueelle arvioidaan tulevan n. 530 asuntoa ja n. 650 asukasta. Asuntojen tarvitsemista n. 264 autopaikasta vähintään puolet sijoittuu pihakansien alle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Osalla uudistettavia alueita täytyy ennen rakentamista uudistaa tonttijako sekä täydentää tai siirtää kunnallistekniikka. Myös jos alueelta löytyy pilaantuneita maita, täytyy kyseiset alueet kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaava-alueen sisäosan toteutus vaatii tuekseen Pakanpolku-nimisen pihakadun rakentamisen. Asuntorakentamisen on tarkoitus edetä vaiheittain.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnitteluala sijaitsee Nummen kaupunginosan perinteikkäällä, omaleimaisella asunto- ja työpaikka-alueella. Suunnittelu koskee n. 4,9 ha:n laajuista aluetta korttelissa 51, jonka 15 tontista pääosa, 8 tonttia on pienteollisuuden käytössä. Korttelin 51 tonteista kaavamutoksessa ovat mukana kaikki muut tontit paitsi tontti 1. Tämänhetkisen tonttijaon mukaan suunnittelualueessa ovat mukana tontit 2, 20-23, 25-29 ja 31-35.

Alueen rakennuksissa on tiloja tyhjiään tai muuten tilojen käyttö on hiipumassa. Jotkut alueen rakennuksista ovat huonokuntoisia. Myös alueen teknisen huollon verkosto on osin kunnostuksen tarpeessa.

Alueen tontit ovat yksityisomistuksessa tontteja 31-33 lukuun ottamatta. Turun kaupunki omistaa niiden lisäksi myös suunnittelualueeseen kuuluvat katualueet. Kaupungin omistamat tontit on vuokrattu ja niiden tämänhetkiset vuokrasopimukset ulottuvat vuoteen 2030 asti.



Kuva 2. Vanhan Hämeentien vartta, vasemmalla tontin 28 asuinrakennus.



Kuva 3. Vanhan Hämeentien vastapuolen asuinrakennuksia. Oikeassa reunassa Telia Finland Oyj:n omistama vanha puhelinkeskus.



Kuva 4. Tammitien varren teollisuus- ja myymälärakennuksia.



Kuva 5. Näkyä Hakakadulta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaston korkeimmat kohdat ovat alueen länsiosassa, noin tasolla +32 m ja matalimmat Hakakadun keskivaiheilla noin tasolla +24. Korttelin keskiosa on maastoltaan muuta alemmalla tasolla. Maaston korkeusasema on Tammitiellä n. +24-26 m, Vanhalla Hämeentiellä n. +28-29 m ja Hakakadulla +23-28 m. Hakakatu kohoaa korkeussuhteiltaan länsisuuntaan mentäessä.

Koska suunnittelualue on kokonaan rakennettu ja laajalti asfaltoitu, ei alueella ole luonnonvaraista tai siihen verrattavaa ympäristöä ollenkaan. Sen sijaan viherympäristöä alueella on jonkin verran, kuten mm. lehtipuustoa Vanhan Hämeentien ja Tammitien varrella sekä alueen länsiosassa.

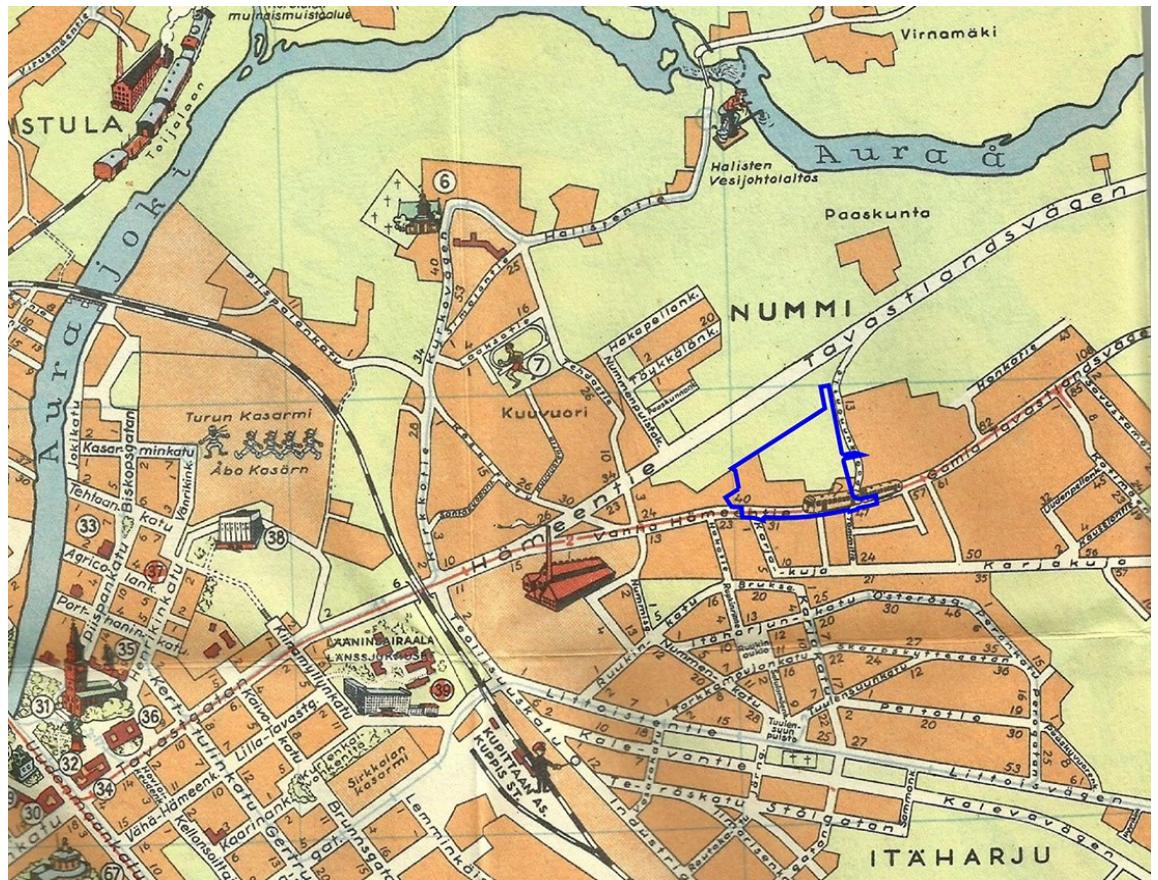
3.1.3 Kulttuurihistoria

Aiemmin Kaarinaan kuuluneella Nummenmäellä on ollut asutusta jo keskiajalta lähtien. 1860-luvulla Nummenmäki oli Turun suurin esikaupunkialue, jonka asukkaat olivat Turun keskustassa töissä käyvää työväestöä, pienyrittäjiä sekä kauppaliikkeiden ja verstaiden pitäjiä. 1900-luvun alussa Nummenmäki oli melko huonomaineinen, vaikka suurin osa asukkaista oli kunnollista työväestöä. Alue oli kuitenkin myös laittoman viinakaupan, tappeluiden, rikollisten ja prostituoitujen aluetta. Olot alkoivat rauhoittua 1910-luvun jälkeen. Tähän vaikuttivat lisääntyneet poliisivoimat sekä monet urheilun ja muun harrastustoiminnan yhdistykset, jotka innostivat alueen nuorisoa.

Alueen nykyiset, vanhimmat piirteet juontavat 1800-luvulle ja 1900-luvun alkuvuosikymmenille. Vanhan Hämeentien varren asutus täydentyi huomattavasti 1920-30-luvuilla. Rakennukset voivat olla varsin kookkaitakin, ja niissä saattoi olla useita asuntoja. Raitiovaunun tulo alueelle vauhditti alueen rakentumista ja vahvisti Vanhan Hämeentien asemaa alueen elinkeinoelämän keskuksena.

Vuonna 1939 Nummenmäki liitettiin Turkuun, ja alueen rakennuskanta vielä tiivistyi sodan jälkeen. Samalla alue alkoi saada yhä enemmän myönteistä arvoa asuin- ja työ-

paikka-alueena. Nykyisin alue on perinteiltään kiinnostava ja haluttu asuntoalue. Katutaso kaupat ja verstaat sekä pienteollisuus ovat alueelta vähitellen vähentyneet tai kokonaan hävinneet. Osa vanhasta rakennuskannasta on edelleen alueella jäljellä. (lähteet: M. Laaksonen ja J. Nummelin: *Turun seudun arkkitehtuuriopas*, v. 2013, J. Kallioniemi ja R. Lahtinen: *Turun omakotikirja*, v. 2008)



Kuva 6. Ote Turun matkailukartasta v. 1950 (suunnittelualan rajausta sinisellä).

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympäristössä on vanhaa, tiiviisti rakennettua asunto- ja työpaikka-alueita, jota pidetään nykyisin maisemallisesti ja historiallisesti yhtenä Turun merkittävimmistä asuinalueista. Vanhat asuinrakennukset ovat usein kaksikerroksisia, harja- tai mansardikattoisia ja melko kookkaitakin mittasuhteiltaan. Niissä on monesti ullakko- ja kellarikerroksia ja useitakin asuntoja eri kerroksissa. Rakennukset sijoittuvat tiiviisti Vanhan Hämeentien varrelle, josta aiemmat katutaso myymälät ja pikkuliikkeet ovat monin paikoin lopettaneet toimintansa.

Pienteollisuusrakennukset ovat usein mittasuhteiltaan muuta ympäristön rakennuskantaa suurempia, toisistaan poikkeavia rakennuksia. Tammien ja Vanhan Hämeentien kulmaan sijoittuva, Telian puhelintekniikkaa palveleva rakennus ei ole nykyisessä muodossaan enää välttämätön, koska toiminnan tekniikkatilojen tarve on olennaisesti pienentynyt aikaisemmasta. Kaiken kaikkiaan rakennettu ympäristö on suunnittelualueella ulkonäöltään kirjavaa ja kunnoltaan monen tasoista.

Suunnittelualueella on yhdeksän asuinkäytössä olevaa rakennusta, joista suurin osa on omakotitaloja, mutta esimerkiksi ns. keltainen talo tontilla 51.-28 on useita asuntoja sisältävä pienkerrostalo. Osa asuinrakennuksista on tyhjiällä ja osaan liittyy myymälä- ja liiketiloja. Lisäksi alueella on 10 hyvin erikokoista teollisuus- tai varastorakennusta sekä muutamia pienempiä talusrakennuksia.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella on 30-40 työpaikkaa ja n. 40 asukasta. Asuntoja on n. 15-20 kpl. Alueelle on rakennettu yhteensä n. 11000 k-m², joka on n. 70 % asemakaavojen sallimasta rakennusoikeudesta. Nykyisten asemakaavojen sallima rakennusoikeus on n. 16000 k-m².

Alueella toimii mm. autohuoltoon liittyviä palveluja, koruliike, kebab-ravintola, kirpputori ja tiedekerho.

Noin 0,5 km:n etäisyydellä on lähin päiväkotia ja n. 1 km:n päässä ala-asteen koulu. Alueen itäpuolella on Lauri Viljasen puisto leikkipaikkoineen. Lähin urheilukenttä on alueen eteläpuolella n. 0,5 km:n etäisyydellä, mutta vain n. 1,5 km:n etäisyydellä sijaitsevat Kupittaa monipuoliset urheilutilat ja liikuntapaikat. TYKS terveystalouksineen ja Turun yliopisto ovat n. 1-1,5 km:n etäisyydellä alueesta. Nummen kirjasto on n. 0,5 km:n etäisyydellä Hämeentien toisella puolella.

Samassa korttelissa, mutta suunnittelualan ulkopuolella, on toiminut yleinen sauna ja suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee T-talo, joka toimii mm. juhlatilana. Suunnittelualan vieressä, Hämeentien ja Tammitien risteyksessä, on uusi päivittäistavarakauppa. Muitakin myymälöitä ja erikoispalveluja on n. 1-1,5 km:n etäisyydellä alueesta.

3.1.6 Liikenne

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan. Suunnittelualuetta sivuaa useat eri linja-autolinjat. Vanha Hämeentie ja Tammitie toimivat osittain alueen sisäisinä kokoojakatuina, mutta osittain myös laajemman alueen liikennettä välittävinä katuina. Hakakatu toimii selkeästi vain tonttikatuna. Kadun varressa on pysäköintiä Tammitiellä ja Hakakadulla. Tonttien pysäköinti tapahtuu pääosin pihilla.

Nummi-Itäharju -asuinalueen läpi on päässyt ajamaan moottorikäyttöisillä ajoneuvoilla Hämeentieltä Kalevantielle käyttäen hyväksi Tammitietä, Vanhaa Hämeentietä, Karjakujaa ja Karjakatua. Vuonna 2020 tämä läpiajo estettiin rakenteellisin keinoin. Läpiajoliikenteen katkaisu on vähentänyt ajoneuvoliikennettä erityisesti juuri suunnittelualan kohdalta. Ennen läpiajon katkaisua Tammitien liikennemäärä oli hieman yli 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun nyt liikennemäärä on 2900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vanhan Hämeentien liikennemäärässä ei ole tapahtunut ihan näin suurta pudotusta, mutta sielläkin liikennemäärä on pudonnut n. 5200:sta 4050:een ajoneuvoon vuorokaudessa. Uudet liikennemäärät on liikenteenlaskimilla laskettu n. viikon ajan huhtikuussa 2021. Hämeentien liikennemäärä on tällä hetkellä n. 21800 ajoneuvoa/vrk ja Hakakadulla n. 400 ajoneuvoa/vrk.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueeseen kuuluvilla ja ympäröivillä kaduilla on kattavasti olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Näiden lisäksi korttelin 51 halki kulkee jätevesiviemäri T-talon kohdalta Vanhalta Hämeentieltä Honkakujan ja Tammitien risteyksen tuntumaan. Kyseistä viemäriä on korjattu 2000-luvulla, mutta se on edelleen osittain huonokuntoinen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (v. 2018) mm. edellytetään, että luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunki-seuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavamuuotosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Tämä tarkoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää asumisen ja muiden taajamatoimintojen aluetta.

Taajamatoimintojen alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

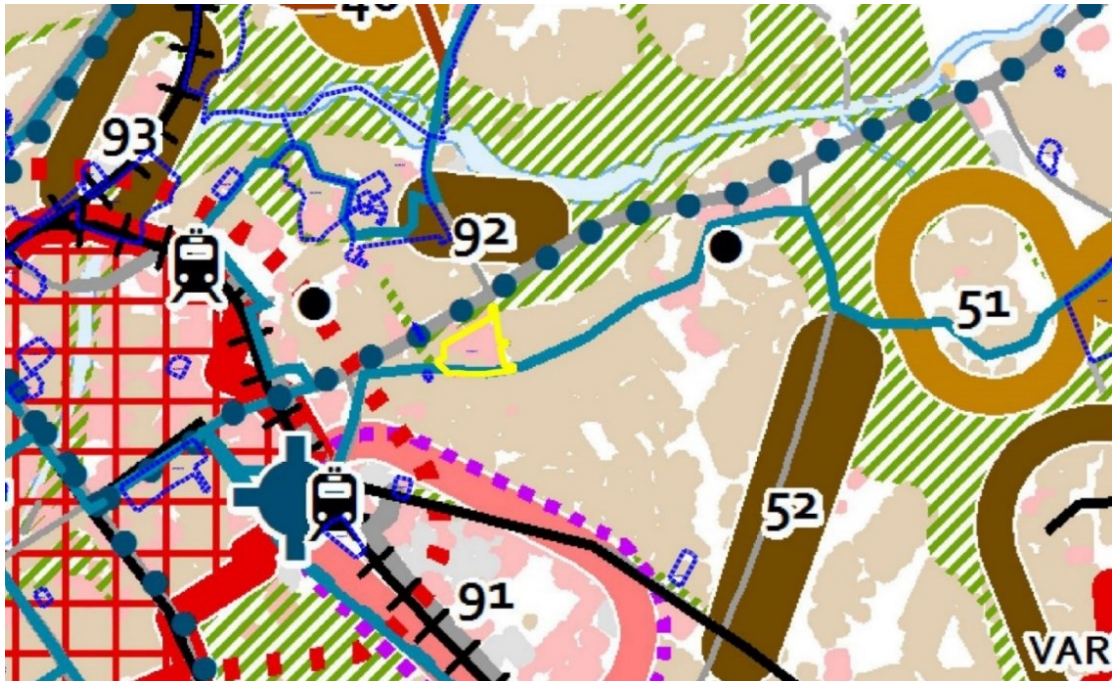
Suunnittelumääräyksiä: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.



Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.3 Rakennemalli

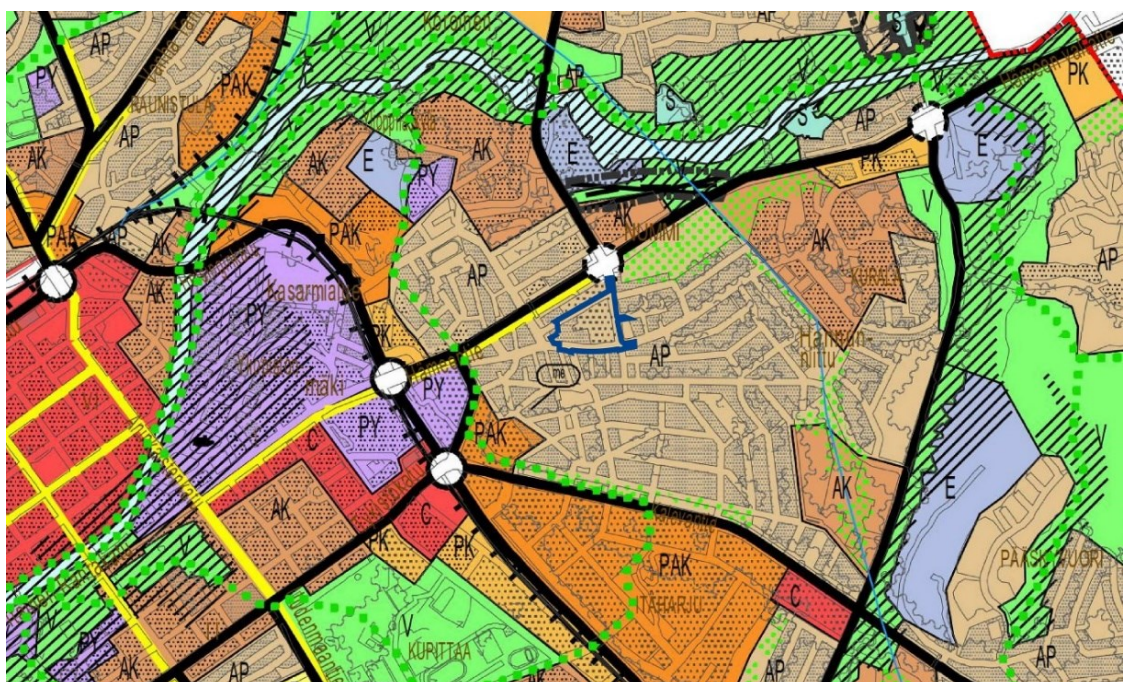
Kaupunkiseudun rakennemallissa ei ole varsinaisesti otettu kantaa Nummenmäen alueen kehitykseen tai kehittämiseen. Rakennemallissa on lähinnä todettu nykytilanne eli alueen oleva asuinrakentaminen sekä suunnittelualueella lisäksi oleva liike- ja julkinen rakentaminen. Vanhalle Hämeentielle on osoitettu kaupunkiliikenteen runkolinja.



Kuva 8. Ote rakennemallista.

3.2.4 Yleiskaava

Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osa laajaa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka ulottuu Hämeentieltä Kalevantielle asti. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

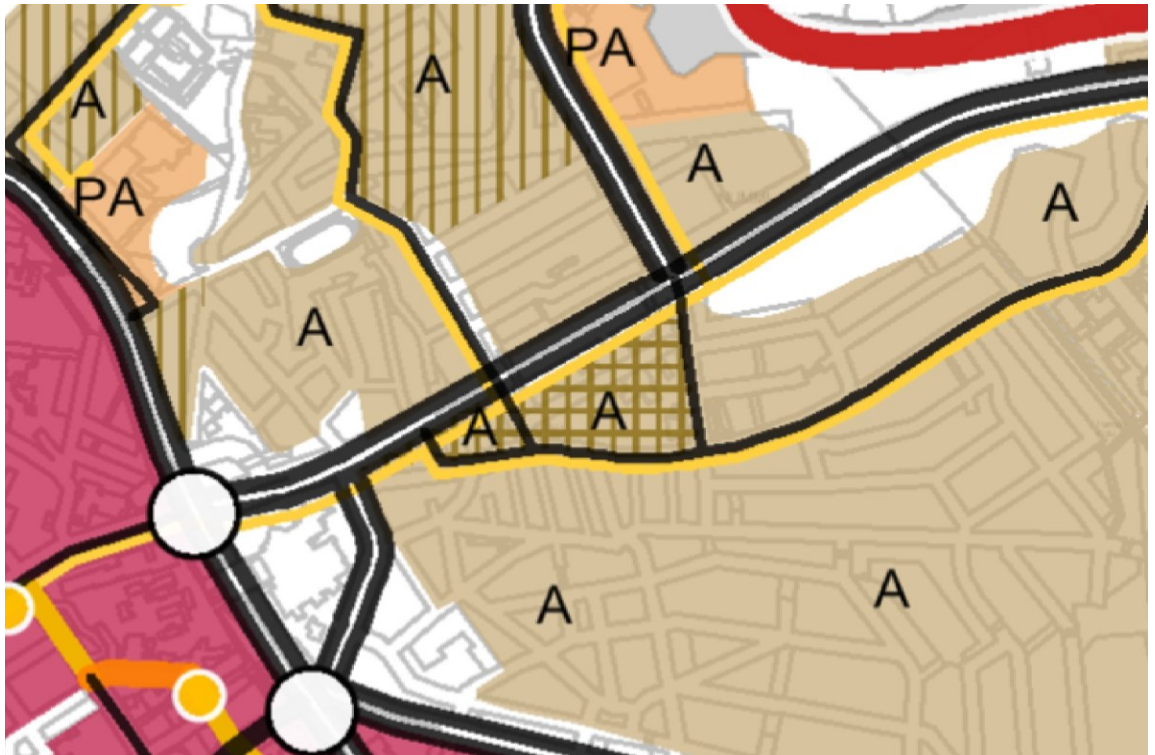


Kuva 9. Ote Turun yleiskaava 2020:stä.

3.2.5 Yleiskaava 2029

Koska Yleiskaava 2020 on monin paikoin vanhentunut, on Turussa vireillä uuden yleiskaavan laatiminen. Tässä Yleiskaava 2029:n nimellä kulkevassa yleiskaavahankkeessa on yleiskaavaluonnos hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Yleiskaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 1.12.2020, mutta se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi § 430. Kaupunginhallitus päätti yleiskaavan jatkotoimenpiteistä 22.3.2021 § 132. Yleiskaavaehdotus on tarkoitus viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue ympäristöineen on merkitty asuinalueeksi (A). Yleiskaavaan liittyy maankäyttömuotoja tarkentavia teemakarttoja. Asumisen teemakartassa suunnittelualue lähiympäristöineen on osoitettu uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi asuinalueeksi. Uudelleen valmisteluun palautetussa kaavaehdotuksessa suunnittelualueita koskevat merkinnät olivat vastaavat kuin kaavaluonnoksessa. Vireillä oleva Tammitien kulma 2.0:n asemakaavanmuutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja vireillä olevassa yleiskaavatyössä on tutkittu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen.



Kuva 10. Ote Turun yleiskaava 2029:n hyväksytyyn luonnoksen asumisen teemakartasta. Ruudutetun alueen merkintä on: Uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue.

3.2.6 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavoja eri vuosilta. Laajin niistä on 1.7.1969 (kaavatunnus 55/1966) voimaan tullut asemakaava, johon on myöhemmin tehty kaksi erillistä, pientä kaavanmuutosta. Tässä vuoden 1969 asemakaavassa pääosa alueesta on osoitettu pienteollisuuden (TP) tarpeisiin. Rakentamistehokkuus on TP-korttelialueella $e = 0,5$ ja kerrosluku II. Vanhan Hämeentien ja Tammitien kulmatontti on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YTK), jossa rakentamistehokkuus on $e = 0,5$. Suunnittelualueen länsiosassa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AO ja AL). Niiden rakennusoikeudet vaihtelevat 200 - 350 k-m² välillä ja yhdellä tontilla rakennusoikeus on osoitettu rakentamistehokkuutena $e = 0,5$. Kerrosluvut ovat I-II.

Tontin 28 vanha asuinkerrostalo, ns. keltainen talo, sijaitsee asemakaavan mukaisella pienteollisuusalueella.

Tammitien varren tontin 25 osalta on 3.5.1980 (32/1979) voimaan tulleella kaavanmuutoksella lisätty mahdollisuus toteuttaa pienteollisuustontille myös myymälätiloja 300 k-m².

Tontin 21 osalta on voimassa korttelin uusin asemakaava, joka on tullut voimaan 20.6.1997 (13/1996). Se koskee yhtä asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia (AL) Vanhan Hämeentien tuntumassa. Tällä kaavamuutoksella vahvistettiin tontilla vallinnut tilanne, jossa tontilla sallittiin asumisen lisäksi myös liiketilat.



Kuva 11. Ote ajantasa-asetuksesta.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021. Osana rakennusjärjestyksen uudistusta on Turulle hyväksytty pysäköintinormi, joka ohjaa mitoittamaan tälle alueelle yhden autopaikan 120 k-m² kohti ja toisaalta vähintään yhden autopaikan kahta asuntoa kohti. Lisäksi vieraspaikkoja pitää toteuttaa yksi 10:ta asuntoa kohti. Polkupyörien osalta normi ohjaa mitoittamaan yhden pyöräpaikan 30 k-m² kohti.

Pysäköintinormin lisäksi osana rakennusjärjestystä hyväksyttiin tontin vihertehokkuus. Vihertehokkuutta sovelletaan eri maankäyttömuodoille tavoitetasoin, jotka ilmaistaan viherkertoimena. Viherkerroin ilmoitetaan kaavakartan yhteydessä.

3.2.8 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 51 kaikki kiinteistöt ovat tonttijaon mukaisia tontteja ja ne on merkitty kiinteistörekisteriin.

3.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 16.4.2021.

3.2.10 Meluselvitys

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut 24.5.2018 päivätyn Tammitien kulman meluselvityksen. Selvitys sisältää raportin ja liitekarttoja. Selvityksessä selvitettiin läheisten katujen melutasoja nyky- ja ennustetilanteessa sekä melun vaikutusta pihatiloihin ja ajatteluihin uudisrakennuksiin.

3.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueen pienteollisuusikäyttö on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Ennen uuteen rakentamiseen ryhtymistä tulee mahdollinen pilaantuneisuus selvittää ja tarvittaessa kunnostaa maaperä ennen uutta maankäyttöä.

Ympäröivien katujen liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua siten, että katujen varrella on päiväsaikaan yli 55 dB:n melutasoja. Liikennemäärien putoaminen ajoneuvoliikenteen katkaisun myötä parantaa tilannetta Tammitielle ja Vanhalla Hämeentiellä, sillä ne ovat olleet merkittävimmät melunlähteet suunnittelualueelle. Hämeentiellä on moninkertainen liikennemäärä Tammitiehen ja Vanhaan Hämeentiehen nähden, mutta sen n. 100 metrin etäisyys vaimentaa melua.

3.4 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteet asemakaavan muuttamiselle ovat tulleet alueen kahdelta yksityiseltä maanomistajalta vuonna 2016. Myös Telia Finland Oyj on mukana aloitteissa omistamansa Tammitien kulmatontin osalta. Aloitteet koskevat yhteensä 11 tonttia ja n. 2/3 suunnittelualueen tonttimaasta. Kaavoitus sopimus kaupungin kanssa on tähän kaavaprosessiin liittyen uudistettu helmikuussa 2021.

Kaupungin aloitteesta kaava-alueeseen on sisällytetty myös yksityisen asunto-osakeyhtiön omistama tontti 28, kaupungin omistamat pienteollisuustontit 31-33 sekä tonttien vieressä olevia katualueita. Kaupungin osuus suunnittelualueen tonttimaasta on n. 1/3.

Vuoden 2018 alussa kaupungin omistamien pienteollisuustonttien vuokramiehet tekivät kaupungin valtakirjalla yhteisen kaavamuutosaloitteen, jolla he hakevat tonttiansa teollisen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen.

Asemakaavan muutostarpeen on aiheuttanut nykyisen asemakaavan vanhentuneisuus rakentamisen ohjaamisessa. Uusien pienteollisuusrakennusten rakentaminen alueelle ja vielä ilman teollisuustoiminnalle asetettavaa ympäristön laatuvaatimusta ei ole läheisen asutuksen kannalta tavoiteltavaa. Lähiympäristön asutus tuottaa jo nykyisinkin pienteollisuustonteille laatuvaatimuksia, joilla sovitetaan tonttien toiminta yhteen viereisen asumisen kanssa. Myös puhelinoperaattorin teknisten tilojen tarpeet ovat nykyisin hyvin pienet, eivätkä ne edellytä omaa tonttia rakennuksineen. Tilat voidaan toteuttaa muiden rakennusten yhteyteen.

Muutostarve tutkittiin Tammitien kulma -nimisellä asemakaavanmuutoksella, jonka Turun kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.12.2019 § 175. Nummenmäen Pientalot ry valitti kaupunginvaltuuston päätöksestä. Turun hallinto-oikeus kumosi 22.12.2020 päätöksellään Turun kaupunginvaltuuston Tammitien kulmaa koskevan päätöksen. Hallinto-oikeuden ratkaisun mukaan asemakaava ei riittävällä tavalla ohjannut rakentamisen korkeutta ja siksi ei ollut mahdollista arvioida, täyttääkö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetut kaavan sisältövaatimukset. Nummenmäen Pientalot ry:n valituksessaan esittämiin muihin kohtiin hallinto-oikeus ei ottanut kantaa.

Tämä Tammitien kulma 2.0:n kaavahanke on käynnistetty samoista lähtökohdista ja samoin tavoittein kuin Tammitien kulman kaava aikanaan. Tällä uudella kaavaprosessilla korjataan asemakaavan kumoutumiseen liittyvät seikat. Kaavaprosessissa arvioidaan myös muiden valituksessa esiin tuotujen asioiden merkitys kaavaratkaisulle.

4.2 Aiempien vaiheiden hyödyntäminen

Tammitien kulman kaavahankkeen yhteydessä vuorovaikutus osallisten kanssa oli merkittävää. Kaavatyön pohjaksi suoritettiin kaksi kaavakävelyä ja yksi yleisötilaisuus. Mielenkiintoa saatiin runsaasti useissa eri vaiheissa ja kaava oli kahteen eri kertaan nähtävillä. Nähtävillä oloaikoina saatiin myös muistutuksia runsaasti.

Koska Tammitien kulma 2.0:n tavoitteet ja lähtökohdat ovat samat kuin aiemmassa kaavahankkeessa, ei katsota tarkoituksenmukaiseksi järjestetä enää yleisötilaisuuksia tämän hankkeen yhteydessä. Muilta osin vuorovaikutus ja kuuleminen järjestetään normaaliin tapaan. Tammitien kulman kaavahankkeen vuorovaikutuksesta, mielipiteistä, muistutuksista sekä vastineista voi lukea Tammitien kulman vuorovaikutusraportista.

4.3 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. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 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, Nummenmäen Pientalot ry ja Nummenpakanseura ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkko Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimitäus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa alue pienteollisuusalueesta asumiseen. Kaavamuutoksella tavoitellaan alueen kokonaisilmeeseen soveltuvaa matalahkoa 2-5 kerroksista kerrostalovaltaista asumista.

Tonteilla oleva pääosin heikkokuntoinen, vajaakäyttöinen ja nykykäytöltään epätarkoituksenmukainen rakennuskanta on tarkoitus korvata ajanmukaisilla ja samalla alueen kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivilla asuinrakennuksilla. Nummenmäen rakentamistavan ominaispiirteet ohjaavat tulevaa rakentamista. Erityinen huomio kohdistetaan Vanhan Hämeentien varren täydentyvään rakentamistapaan ja aluehistorialliseen merkitykseen. Tarvittavien autopaikkojen on tarkoitus sijoittua osittain maan alle. Muutoksilla voidaan kohentaa alueen siisteyttä ja viihtyisyyttä sekä kasvattaa alueen vetovoimaa.

Muita pienempimuotoisia tavoitteita ovat hulevesivaatimusten huomioon ottaminen sekä selvittää liikenteen aiheuttaman melun vaikutukset asuntorakentamiseen. Lisäksi Hakakadun katualueen kapeimpaan osaan on tarkoitus varata lisätilaa kaksi metriä, jotta katualueella on mahdollista kehittää paremmaksi tulevaisuudessa.

Turun kaupungin strategisista tavoitteista alueeseen kohdistuu seuraavia (strategian vastaavat kohdat suluissa):

- Vahvistetaan aluenäkökulmaa asuinalueiden ominaispiirteitä hyödyntämällä (2.3.4).
- Kaupungin kilpailukykyä lisätään tarjoamalla houkuttelevaa asumista kaikille (3.3.5).
- Ympäristön kannalta kestävää liikennettä ja liikkumista edistetään eheää kaupunkirakennetta hyödyntämällä (3.3.7).

4.5 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.5.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 2.3.2021 § 46.

4.5.2 Vireille tulo

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 13.3.2021. Ilmoitus vireilletulosta sekä 10.2.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse ja sähköpostitse 15.3.2021.

4.5.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 12.4.2021 mennessä. Näitä saatiin yksi kappale.

Nummenmäen pientalot ry:

Yhdistyksen mielestä kaavahankkeen lähtökohdat on arvioitava uudelleen ja alue kaavoitettava pientaloille.

Yhdistys esittää, että Tammitien kulma kaavoitetaan korostaen Nummenmäelle tyypillistä pientaloasumista: rivitaloja ja enintään kolme asuinkerrosta käsittäviä useammalle perheelle tarkoitettuja taloja. Kaavassa tulisi määrätä kattomuodot, pintaverhoilu ja väri-tyt. Maastonmuodot tulisi huomioida niin, että alueen silhuetti myötäilee niitä itä- ja länsisuunnasta katsottuna. Ei niin, että matalammalle rakennetaan korkeampaa, jolloin silhuetti tasapäästyy.

Perusteluiksi ehdotukselleen yhdistys esittää useita syitä. Näitä ovat mm. Rakennemalli 2035:n loppuraportin kohta alueen rikkaan kulttuuriperinnön ja -maiseman vaalimisesta alueita kehitettäessä. Se, miten kaupungin väestön kasvuennuste on suuresti ylimitoitettu, ja miten se haitallisesti johtaa Tammitien kulman tapaisten alueiden massiiviseen kaavoitukseen. Se, miten Turkuun on vuoden 2019 jälkeen rakennettu, ollaan rakentamassa ja on esitetty kaavahankkeissa asuntoja n. 60000 asukkaalle, ja miten tämä kasvu onnistuu ilman Tammitien kulman kerrostaloja. Se, miten koronapandemian päättyessä etätyöt eivät lopu, ja miten ihmiset haluavat suurempia asuntoja omakoti- ja rivitaloista rauhalliselta pientaloalueelta läheltä keskustaa. Sekä se, miten kaupunki voi vain päättää yksinkertaisesti pitää keskustaa ympärivät omakoti- ja pientaloalueet ennallaan, ja miten nämä ovat vetovoima- ja houkuttavuustekijöitä Turulle.

Kaavoituksen vastine:

Nummenmäki on hyvin laaja. Siten sen rakennuskantakin on hyvin monimuotoinen. Sieltä löytyy asuinrakennuksia yhden perheen omakotitaloista useamman asunnon aika kookkaihiinkin kerrostaloihin. Vanhalla Hämeentiellä ja myös Vanhan Hämeentien puoleisella suunnittelualueen osalla vallitsevin rakennustyyppi on harjakattoiset 1-2 kerroksiset asuinrakennukset, joissa on kellarikerros ja/tai ullakko. Nämä rakennukset sisältävät useimmiten useita asuntoja ja osa myös liiketiloja. Kaupunkikuvallisesti katsottuna nämä rakennukset vastaavat kaksi- ja kolmekerroksisia rakennuksia ja ne ovat pientaloiksi kookkaita. Osa on myös selvästi kerrostaloja. Keskenmällä Nummenmäkeä tilanne on toinen ja siellä rakennuskanta on pienempää ja koostuu enemmän omakotitaloista.

Tässä kaavassa uudisrakentamisen vaatimuksia sovitetaan yhteen suunnittelualueen vierustan olosuhteisiin eli mm. Vanhan Hämeentien miljööseen sekä Hakakadun ja Hämeentien suunnalla vaikuttavaan kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Vertailua ja yhteensovittamista ei tehdä kauempana ja keskenmällä Nummenmäkeä vallitsevaan tilanteeseen. Kun kaavaratkaisua peilataan tätä taustaa vasten, sopeutuu aiottu uudisrakentaminen hyvin Vanhan Hämeentien mittakaavaan ja ilmeeseen. Hakakadun ja Hämeentien puoleisella osalla ei tälläkään hetkellä vallitse kaupunkikuvallisesti tai asemakaavallisesti pientalomaiset olosuhteet, vaan siellä on sekavaa rakennetta, joka koostuu pääasiassa pienteollisuusalueesta. Hakakadun puolelle sopii kaavoituksen näkemyksen

mukaan hyvin Vanhaa Hämeentietä tehokkaampi rakentaminen, kuten kohdassa 4.5.6 on todettu.

Turun yleiset tavoitteet ja ajatukset väestönkasvusta vaikuttavat tässä kaavatyössä vain taustalla. Ne eivät ole olleet määräävässä asemassa ja siten ohjanneet kaavaratkaisua. Kaavaratkaisua on yhteistyössä eri tahojen kanssa haettu juuri tämän alueen lähtökohdista ja juuri tälle alueelle sovittaen eikä niin, että jokin tietty asukas- tai kerrosneliömetrimäärä olisi pakko saada alueelle sovitettua. Tammitien kulman kaavahankkeen yhteydessä saadun yleisöpalautteen perusteella on toki nähtävissä, etteivät kaikki kannata valittua linjaa, mutta on myös niitä, jotka ovat ilmaisseet kannatuksensa kaavaratkaisulle ja samalla jopa kyselleet, että koska alueelle kaavailtuihin taloihin pääsisi muuttamaan.

4.5.4 Kaavaluonnos

Kaavahankkeessa ei valmistella kaavaluonnosta.

4.5.5 Lausunnot ja nähtävillä olo

Asemakaavanmuutosehdotus asetetaan nähtäville 31.5.-29.6.2021 väliseksi ajaksi.

Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa 22.4.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Turun museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta ja tonttipalveluilta.

4.5.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

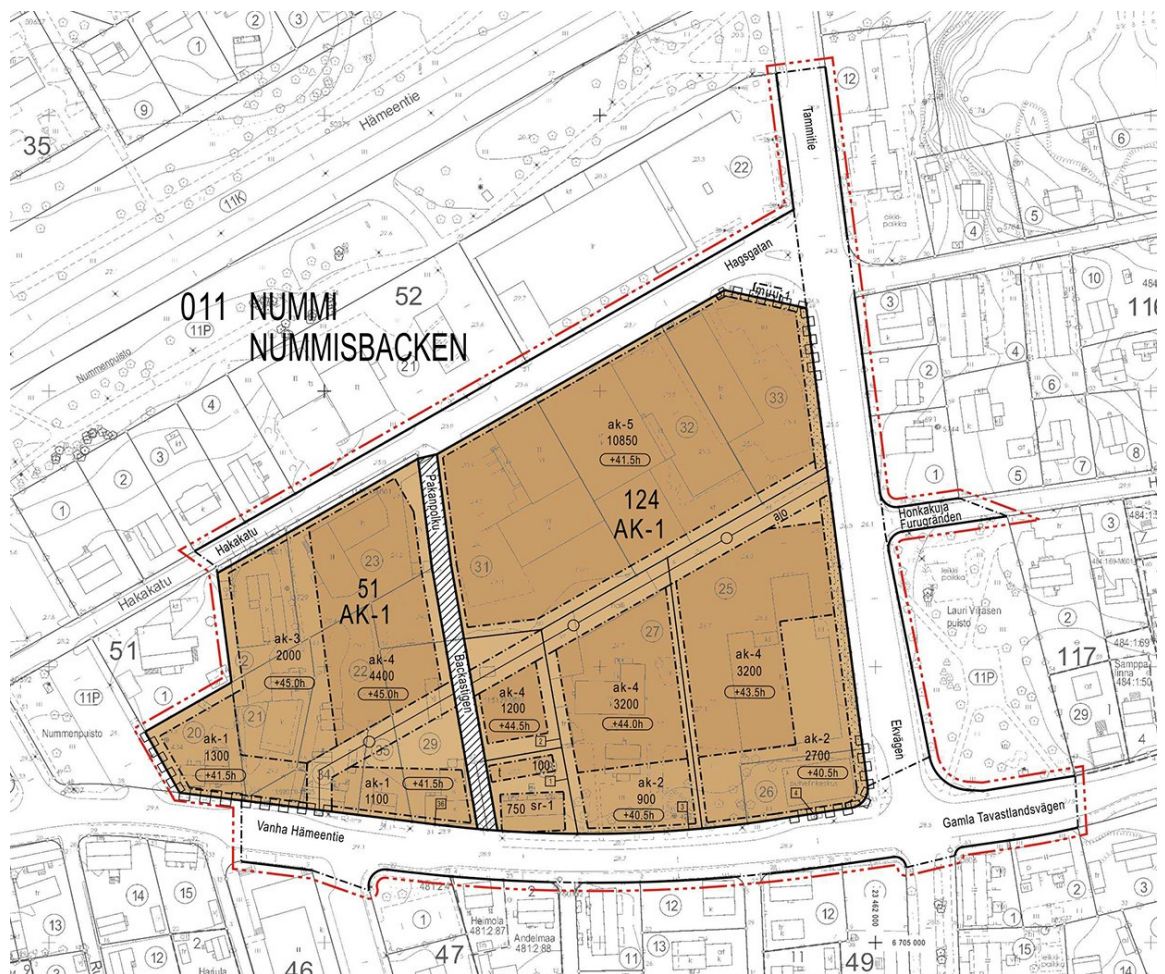
Asemakaavaehdotuksen kaavallinen ratkaisu perustuu nummenmäkiläisen rakentamistavan jatkumiseen. Kaavalla on tarkoitus ohjata yksilöllisten ja mielenkiintoisten rakennusten toteuttamista erityyppisin, laajahkoin rakennusaloin jättäen arkkitehtoniset yksityiskohdat rakennuslupavaiheeseen. Alueelle on tarkoitus rakentaa pienimittakaavaisia ja värikkäitä asuinkerrostaloja, joiden harjakorkeus ei juurikaan poikkea Vanhan Hämeentien varren alueella jo olevan ns. keltaisen asuinkerrostalon harjakorkeudesta. Alueelle on saatavissa enemmän vihreyttä laajojen asfalttikenttien vähetessä. Pihakansien päälle toteutetaan istutuksia ja asukkaiden ulko-oleskelupaikkoja.

Tammitien kulman yhteydessä saatujen mielipiteiden perusteella jotkut esittivät, että tavoiteltu rakentaminen pitäisi olla pientalopohjaista ja/tai matalampaa. Valmistelussa on kuitenkin lähdetty siitä, että tällä alueella rakentaminen tulisi olla pientaloaluetta tehokkaampaa, kunhan rakentaminen sovitetään nummenmäkiläiseen rakentamistapaan ja miljööseen. Perusteita tehokkaammalle rakentamiselle on useita. Yksi on alueen loistava sijainti. Se sijaitsee mm. lähellä keskustaa, yliopistoja sekä sairaala-aluetta ja lisäksi alueen vierestä kulkee tiheävuorovalinen linja-autoreitti ja uusi päivittäistavara-kauppakin sijaitsee vieressä. Tehokkaammalla rakentamisella voidaan tarjota useampia ja monipuolisempia asuntoja kuin pientalovaihtoehdossa. Suunnittelualue sijoittuu myös eräänlaiseen vaihtumisvyöhykkeeseen, jossa Hämeentien/valtatie 10:n läheisyys ja alueella nykyisin oleva pienteollisuus tarjoavat kohdan, jossa pientaloalue voi luontevasti muuttua hieman tehokkaamman rakentamisen alueeksi. Asia, joka on huomioitu myös vireillä olevassa Yleiskaava 2029:ssä. Nykyinen yleiskaavaan ei sulje pois kerrostalorakentamista, kunhan laajan AP-alueen pääasiallinen luonne säilyy jatkossakin pientaloissa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaikki rakentamisalueet on osoitettu asuinkerrostalorakentamiseen. Rakentaminen jakaantuu kahteen kortteliin, jotka erottaa toisistaan monien asukkaiden toivoma ja lautakunnan Tammitien kulman kaavahankkeen luonnoskäsittelyn yhteydessä edellyttämä korttelin halkova kävely- ja pyöräily-yhteys. Se on sijoitettu kohtaan, jossa se mahdollisimman vähän aiheuttaa haittaa maanomistajille ja vuokramiehille, mutta toisaalta on kulkemisen kannalta loogisessa paikassa ja samalla mahdollistaa kulkuyhteyksien järjestämisen korttelin sisäosiin. Sijoitus on valittu myös sillä perusteella, että väylä voidaan toteuttaa jo korttelin uudistamisen alkuvaiheessa, sillä mitään rakennuksia tai merkittäviä rakenteita ei tarvitse purkaa väylän toteuttamiseksi.



Kuva 12. Kaavaehdotus 22.4.2021.

Noin 4,9 ha:n kokoinen suunnittelualue jakaantuu vain kahteen eri käyttötarkoitukseen; asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja katualueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialuetta on n. 3,3 ha ja katualuetta n. 1,6 ha. Rakennusoikeutta on suunnittelualueella kaikkiaan 31715 k-m², josta 15 k-m² muuntamovarausta lukuun ottamatta kaikki muu on osoitettu asuinrakentamiseen. Kokonaiskerrosalassa on lisäystä voimassa olevaan kaavaan verrattuna n. 15700 k-m². Rakentamistehokkuus asumisen korttelialueilla on keskimäärin $e = 0,95$. Alueelle arvioidaan tulevan n. 530 asuntoa ja n. 650 asukasta.

Asuntojen tarvitsemista n. 264 autopaikasta vähintään puolet sijoittuu pihakansien alle. Autopaikkanormina on vähintään 1 autopaikka 120 k-m² kohti ja toisaalta vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohti. Tilapäiseen pysäköintiin tarkoitettuja vieraspaikkoja on

varattava 1 autopaikka 10 asuntoa kohti ja näitä tulee yhteensä n. 53 kpl. Myös polkupyörille varataan tontilta säilytystilaa. Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pyöräpaikka 30 k-m² kohti. Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa säältä suojattuun, lukittavaan tilaan ja joka on helposti saavutettavissa.

5.2 Kaavan ja ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakentaminen sovitetaan hallitusti alueen rakentamistapaan, materiaaleihin, katto- kaltevuuksiin ja värisävyihin. Rakentamisessa tavoitellaan yksilöllisiä ratkaisuja, ei saman rakennustyyppin toistumista laajana ryhmänä. Vierekkäisten rakennusten tulee olla toisistaan hallitusti ja mielenkiintoisella tavalla poikkeavia. Rakennuksiin voi edelleenkin sijoittaa katutasen pienmyymälä- ja työtiloja.

Vanhan Hämeentien varren uudisrakentaminen ei voi olla nykyistä tontin 28 ns. keltaista taloa korkeampaa. Aivan korttelin 51 länsiosassa, jossa maaston korkeus on muuta aluetta korkeammalla, voidaan toteuttaa hieman tätä korkeampaa rakentamista, jotta ensimmäisen kerroksen asuinhuoneet voidaan haluttaessa toteuttaa hieman katutasoa korkeammalle. Tällainen toteutustapa on ollut tyyppinen monissa vanhemmissa rakennuksissa.

Tarvittavista autopaikoista noin puolet sijoitetaan pihakansien alaisiin tiloihin. Piha-alueet jäsennödään ja istutuksia lisätään. Nykyiset asfalttipihat puretaan ainakin osittain ja niiden tilalle toteutetaan vettäläpäisevin materiaalein uutta, viihtyisää pihaa.

Edellä mainittujen seikkojen myötä täydennysrakentamisella voidaan saada aikaan Nummenmäen kaupunkikuvaan sopivaa värikästä ja vaihtelevaa asuntorakentamista ja joka samalla parantaa alueen ilmettä ja vetovoimaa. Piha-aluemuutoksilla voidaan parantaa hulevesien käsittelyä ja lisätä alueen vihreyttä.

Seuraavissa kuvissa on esitelty yleisellä tasolla täydennysrakentamisen soveltuvuutta Nummenmäelle. Tärkeää on huomata, että esitettyjen havainnekuvien pääpaino on rakennusten muotojen, mittakaavan ja massoittelemisen havainnollistaminen. Rakennusten yksityiskohtainen arkkitehtuuri kuten esimerkiksi värit ja lopullinen ikkuna-aukotus ratkaistaan vasta rakennuslupavaiheessa.



Kuva 13. Vanhan Hämeentien katujulkisivua, Schauman Arkkitehdit Oy, 2.5.2018.



Kuva 14. Hakakadun katujulkisivua, Schauman Arkkitehdit Oy, 2.5.2018.



Kuva 15. Näkymä Vanhalta Hämeentieltä, Schauman Arkkitehdit Oy, 2.5.2018.



Kuva 16. Tammitien katujulkisivua, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy, 2.5.2018.



Kuva 17. Vanhan Hämeentien katujulkisivua, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy, 2.5.2018.



Kuva 18. Näkymä Vanhalta Hämeentieltä, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy, 2.5.2018.

5.3 Aluevaraukset

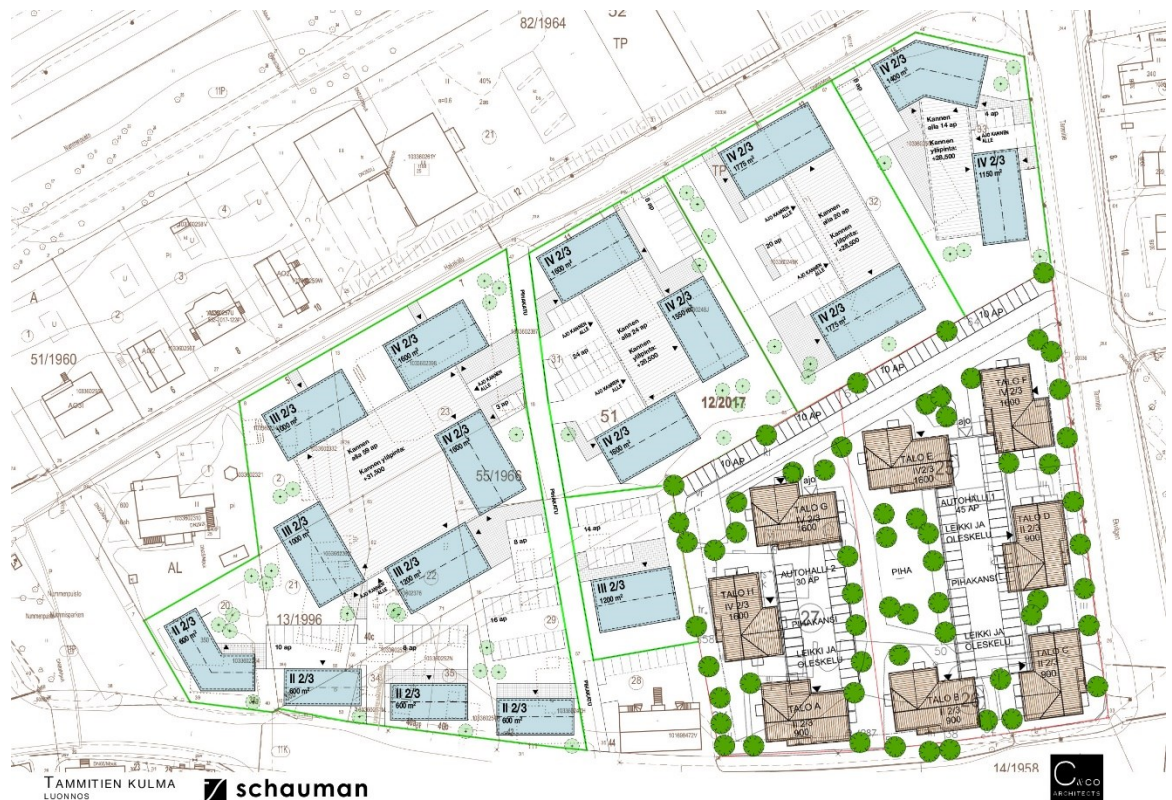
5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueelle voi sijoittua myös asuinkerrostalojen ja pientalojen yhdistelmiä sekä palveluasuntoja. Asuinrakennusten maantasokerrokseen voi sijoittaa liike- tai toimistotiloja sekä päivähoiton tiloja.

Rakentamista ohjataan laajahkoin rakennusaloin, joille voi sijoittua pääsääntöisesti useampi kuin yksi asuinkerrostalo. Kaavamääräyksiin ohjataan uusien rakennusten mitoitusta, pienimittakaavaisuutta, kokonaiskorkeutta ja räystäiden sijoittelua ja rakentamisperinteen huomioon ottavaa, tulevaa arkkitehtuuria. Koska Vanhan Hämeentien rakentamistapa on hyvin tunnusomainen ja merkittävä Nummenmäen kaupunkikuvassa, ovat uudisrakentamista koskevat vaatimukset tiukimpia kyseisen kadun varteen rakennettaessa.

Nykyisiä asuinpientaloja ja talousrakennuksia voi haluttaessa hyödyntää asumisessa, esim. yhteistiloina tai talousrakennuksina. Korttelialueelle voi rakentaa myös uusia talousrakennuksia.

Liikennemelua torjutaan asuinrakennusten rakenteilla sekä rakennusten sijoittelulla, mutta lisäksi sitä voidaan torjua myös asuinhuoneistojen sijoittelulla sekä pihojen ominaisuuksilla.



Kuva 19. Rakentamistapaluonnos, Schauman Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto C & CO Oy, 2.5.2018.

Tonttien piholle tulee sijoittaa ulko-oleskelutiloja ja alueille tulee istuttaa puita ja pensaita. Olemassa olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään. Tonteilla tulee huomioida sade- ja lumien sulamisvesien johtamista altaisiin, viivytyssäilyntäsiiniin, maanalaisiin kennosoihin tms. ratkaisuihin ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Pihakannet maisemoidaan osaksi kokonaisuutta. Iso osa autopaikeista tulee toteuttaa maan-/kannenalaisena.

Rakennusjärjestyksen uudistuksen yhteydessä tulleella tontin vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden ja muiden ekologisesti hyödyllisten pintojen suhdetta laskettavan alueen rakennettuun pinta-alaan. Sinivihherkerroin on menetelmä, jolla vihertehokkuutta eritellään ja mitataan tontittasolla. Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää vihertehokkuuden tavoitetasot siniviherkertoimen menetelmällä ja eri maankäyttötyypeille annetuilla viherkertoimilla. Koska tämän kaavan yhteydessä on vain yhtä maankäyttötyyppiä eli asumista, kaavassa annetaan vain yksi vihherkerroin ja joka on asumisen 0,8. Annetun viherkertoimen täyttymiseksi hyödynnetään edellä mainittuja istutuksia, hulevesien viivytysratkaisuja yms.

5.3.2 Katualueet

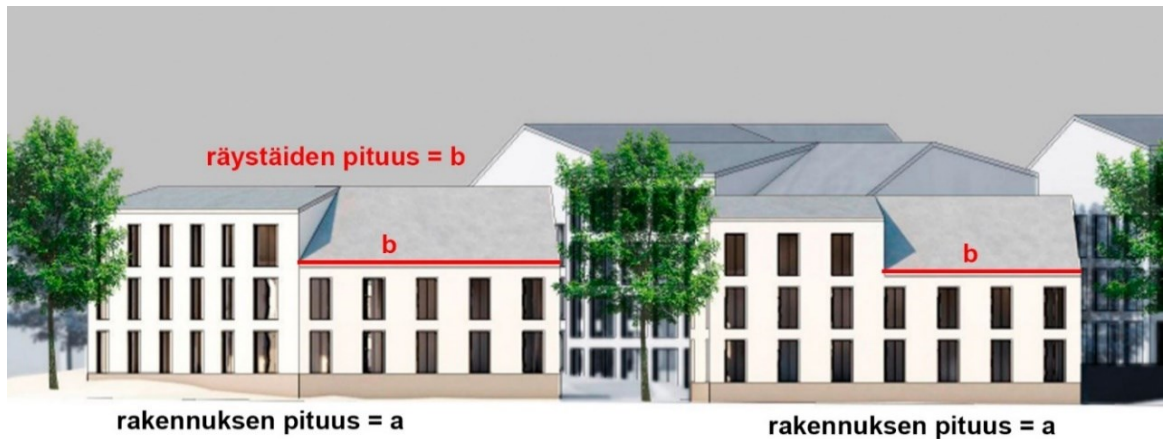
Korttelin halkaiseva kevyen liikenteen väylä osoitetaan katualueeksi. Tällä tavoitellaan sitä, että väylän toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kaupunki, jotta väylä olisi oikeasti kaikkien käytettävissä ja käyttökelpoinen ympäri vuoden. Katualue on tarkemmin ottaen määritelty pihakaduksi. Tällä voidaan jalankulkijat ja pyöräilijät asettaa etusijalle, mutta lisäksi sallia myös tonteille ajo. Nimistötoimikunta käsitteli väylän nimeämistä kokouksessaan 23.4.2018 ja päätyi esittämään sille nimeä Pakanpolku – Backastigen.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asuinrakennukset on mahdollista rakentaa kahdesta viiteen kerrosta korkeina. Pääasiassa asuinrakennuksissa on 3–4 kerrosta ja Vanhan Hämeentien varrella kaksi. Rakennuksissa voi lisäksi olla ullakkokerros tai ullakon omainen kerros. Koska osa rakennuksista saatetaan upottaa rinteeseen tai kytkeä autokanteen ja kun osa asuintiloista voidaan sijoittaa ullakon tasolle, ohjataan rakentamisen korkeutta kaavassa plus-korkeuksien eikä kerroslukumerkinnoin.

Plus-korkeuksien määrittämisen pohjana on ns. keltainen talo. Sen harjakorkeus on +41,00 ja räystäskorkeus +36,41 metriä merenpinnan yläpuolella. Jokaiselle rakennusalueelle on asetettu harjakorkeuden enimmäiskorkeus ja lisäksi Vanhan Hämeentien varren rakennusaloille ak-1 ja ak-2 on asetettu noudatettava räystäskorkeus. Pääosin osoitetut korkeudet pohjautuvat ns. keltaisen talon korkeuksiin, mutta lisäksi korkeuksissa huomioidaan maanpinnan korkeuden vaihteluita. Tästä seuraa se, että Vanhan Hämeentien varren rakentamisen jälkeen harjakorkeus nousee enimmillään vain neljä metriä tasoon +45,00, vaikka kerroksia voi olla Vanhaan Hämeentiehen verrattuna paikoitellen kaksi lisää. Tämä johtuu maltillisesta korkeuden lisäämisestä sekä maaston laskemisesta kohti Hakakatua. Hakakadun sekä Tammitien kulman tuntumassa tilanne on jo sellainen, että rakennusten harjakorkeus on vain n. puoli metriä Vanhan Hämeentien rakentamista korkeammalla, vaikka kerroksia olisi kaksi enemmän.

Kaavassa mahdollistetaan täyskerroksen jälkeen ullakon tai ullakon omaisen kerroksen (osakerros) toteuttaminen. Tätä ohjataan omalla määräyksellä siten, että täyskerroksen jälkeen tulevan vesikatkon räystäslinjan yli voi ulottaa kattolyhtyjä, alemman kerroksen julkisivupintaa tai muita sellaisia ratkaisuja enintään 50 – 60 %:n matkalta julkisivun pitiudesta. Räystäään ylittämisen määrää on havainnollistettu kuvassa 20.



Räystäiden (yhteenlaskettu) pituus tulee olla yli 50 % rakennuksen pituudesta eli $b > 50 \% a$:sta
 Kuva 20. Havainnollistava kuva räystään ylittämisen määrästä suhteessa rakennuksen pituuteen.

Kumoutuneen Tammitien kulman kaavan ensimmäisen kaavaluonnoksen käsittelyn yhteydessä (28.11.2017 § 359) kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti, että Vanhan Hämeentien puolella ei sallita ulokkeita. Tällä tarkoitettiin rakennuksen päämas-
 sasta ulos työntyviä koko rakennuksen korkuisia poikkipäätyjä ja päätöksen seurauk-
 sena kaavaan sisällytettiin poikkipäädyt kieltävä määräys. Koska kyseinen määräys ei
 välttämättä avaudu kunnolla pelkästä kaavamääräystekstistä, on asiaa avattu tällä teks-
 tikappaleella sekä kuvalla 21. Kuvassa on punaisella sävyllä osoitettu kahdessa raken-
 nusmassassa mitä tarkoitetaan asuinrakennuksissa rakennusten korkuisilla poikkipää-
 dyillä ja joita kaavassa ei sallita Vanhan Hämeentien puolella.



Kuva 21. Ote kaavatyötä palvelleesta havainnekuvasta vuodelta 2017.

Rakennusten koot vaihtelevat rakennusaloittain. Yksittäisen rakennuksen koko voi olla rakennusaloittain maksimissaan joko 900, 1200, 1600 tai 1800 k-m². Vanhan Hämeentien varren rakennusten julkisivupituudet voivat olla enintään 25 m. Muualla korttelissa voi rakennuksen tai julkisivun enimmäispituus olla 27 – 32 m tontista riippuen.

Rakennusaloilla ak-2, ak-3 ja ak-4 edellytetään toteutettavaksi asuntoja, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta. Näitä asuntoja tulee olla vähintään 20 % jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä. Näin saadaan osaltaan varmistettua, että alueelle toteutetaan monipuolisia asuntoja. Tätä määräystä on hieman päivitetty aiempaan verrattuna ja sen uusittu muotoilu pohjautuu kaupunginvaltuuston 15.6.2020 § 98 hyväksymään asunto- ja maapoliittisiin periaatteisiin.

Ns. keltaisen talon tontilla on asuinrakennukselle osoitettu oma rakennusala sr-1 ja pihan perälle on osoitettu talousrakennusten rakentamista varten oma rakennusala.

Kaupungin vuokratonttien alueella on yksi iso rakennusala ja rakennusoikeus on yhtenä lukuna, jotta tulevaan toteutukseen jää enemmän liikkumavaraa. Tämän johdosta on katsottu aiheelliseksi jättää tonttijako suorittamatta vuokratonttien alueelle kaavan yhteydessä. Toteutustavan varmistuttua tonttijakoja voidaan laatia erillisenä tarpeen mukaan.

Meluselvityksen aikaan tilanne ei ollut erityisen haastava sen enempää suojaisten pihatilojen saamiseksi kuin rakennuskohtaisten ääneneristävyyksien täyttymiseksi. Nummenmäelle toteutetun läpiajoliikenteen katkaisun myötä tilanne on vain parantunut. Ympäristöltä kaduilta kantautuu kuitenkin sen verran melua, että rakennusten sijoittelua kadunsuuntaisesti tarvitaan, jotta pihatiloista saadaan riittävän suojaiset ja meluttomat. Sitä vastoin rakennusten ulkovaippaan kohdistettu ääneneristävyysvaatimus voidaan jättää pois verrattuna aiempaan Tammitien kulman kaavaan. Meluselvityksen perusteella julkisivuihin ei kohdistunut yli 65 dB melua ja nyt tilanne on muuttunut vielä paremmaksi, kun liikennemäärät suunnittelualuetta sivuavilla kaduilla ovat laskeneet. Niillä julkisivuilla, joilla melutaso on lähellä 65 dB:iä, tulee sisätilojen 35 dB vaatimus täytettäväksi Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristön (796/2017) kautta. Asetus määrittää rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyudeksi vähintään 30 dB.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta

Jos asemakaavaa ei muuteta, alueen rakentaminen käsittää pääasiassa pienteollisuusrakennusten rakentamista ilman vaatimuksia ympäristöhäiriöiden tuottamattomuudesta. Kun otetaan huomioon viimeaikainen kehitys, pienteollisuus ei hakeudu tälle alueelle ja tilat jäävät tyhjiilleen. Toimivalle teollisuustoiminnalle on alueita muualla.

Alueen rakennuskanta pysyy entisellään, rakennusten korjaamiseen pienteollisuuskäyttöön ei ole edellytyksiä eikä resursseja, eikä alue uudistu. Rakennusten kunto heikkenee, kun tilat ovat tyhjiillään.

5.5.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristössä ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Joiltakin kohdin saataan joutua louhimaan kalliota kansipaikoituksen toteuttamiseksi. Tämä tulee kyseeseen vain pienellä alueella suunnittelualueen länsiosassa. Viherympäristön osalta tulee tapahtumaan muutoksia, kun olemassa olevia puita ja pensaita joudutaan poistamaan ja korvaamaan uusilla toisiin paikkoihin.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Vanhan Hämeentien varren kaupunkikuva täydentyy ja sen luonne säilyy, vaikkakin rakennuskanta uudistuu. Myös muualla suunnittelualueella rakennuskantaa uudistuu ja kaupunkikuva täydentyy. Alueen olevia pinnanmuotoja käytetään hyödyksi rakennusten ja pihakansien toteuttamisessa. Tämän johdosta kannet saadaan osittain upotettua maahan ja korttelin keski- ja takaosiin voidaan toteuttaa hieman Vanhan Hämeentien kadunvarsta korkeampia rakennuksia. Maaston laskiessa Vanhalta Hämeentieltä Hakakadulle päin, eivät taaempaan olevat korkeammat rakennukset näytä kadulta katsottuna juuri Vanhan Hämeentien kadunvarren rakennuksia korkeammilta.

Uudisrakentamiseen liittyy piha-alueiden istutusten ja viihtyisyyden lisääminen sekä alueen siistiytyminen. Nykyisiä pientaloja ja talousrakennuksia voi hyödyntää asumisen tiloina. Katujen varsille voi sijoittua pienehköjä liike- ja toimistotiloja, kuten aikaisemminkin alueella.

Vaikka suunnittelualue uudistuu kaavan myötä voimakkaasti, arvioidaan sen parantavan ympäristön laatua, alueen viihtyvyyttä ja siisteyttä sekä kohottavan alueen arvoa. Muutoksen ei myöskään arvioida heikentävän rakennetun ympäristön arvojen säilymistä, sillä Nummenmäen arvot ovat ensisijaisesti alueellisessa rakentamistavassa eikä yksittäisissä rakennuksissa. Uudisrakentamisellakin pystytään turvaamaan alueellisen rakentamistavan jatkuvuus erityisesti tärkeimpänä kohteena pidetyllä Vanhalla Hämeentiellä ja sitten taas Hakakadun puoleisella pienteollisuusosalla ei mainittavia rakennetun ympäristön arvoja ole ollutkaan.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueen väestöpohja kasvaa kaavan toteutuksen myötä. Alueen uudet asunnot tarjoavat monipuolisia asumismahdollisuuksia hyvien liikenneyhteyksien varrelta mm. TYKS:n, yliopistojen sekä Kupittaaan työntekijöille ja opiskelijoille. Myös nykyisiä Nummenmäen asukkaita voi muuttaa omakotitonteilta helppohoitoisempaan asumismuotoon, yhtiömuotoiseen kerrostaloasumiseen säilyttäen samalla ystäväpiirinsä sekä tutun asuinympäristönsä.

Päivähoitotilojen huomioidulla mahdollistetaan paikallisen päivähoitoyksikön (-köiden) toteutus. Käytännössä tämä voisi olla lähinnä yksityisen sektorin tuottama palvelu, sillä kaupunki toteuttaa omat varhaiskasvatuksen tilansa nykyisin suurina yksikköinä ja jotka pitäisi asemakaavassa huomioida erikseen omine tilatarpeineen. Mutta pienehköt yksiköt pystyvät operoimaan joillakin kaava-alueen tonteista.

5.5.5 Liikenne

Uusien asukkaiden myötä alueen sisäisten liikennemäärien arvioidaan kasvavan jonkin verran. Tämä perustuu siihen, että uusien asukkaiden liikennetuotoksen oletetaan olevan hieman suurempi kuin mitä alueen nykyisen teollisuuskäytön. Ulkoinen Nummenmäen läpi suuntautuva liikenne sitä vastoin on vähentynyt v. 2020 toteutetun läpiajokielon myötä.

5.5.6 Tekninen huolto

Karjakujan ja Vanhan Hämeentien risteuksen tuntumassa joudutaan kunnallisteknistä verkostoa hieman siirtämään, mutta muuten verkostoihin ei tule merkittäviä muutoksia tämän kaavan takia. Eri asia on, jos verkoston yleisen kunnan takia siihen kohdistuu uudistus-/parannustarpeita.

5.5.7 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusten sijoittelulla katujen suuntaisesti saadaan torjuttua liikennemelua ja pihatilojen melutaso pysyy päiväsaikaan alle 55 dB. Vastaavasti rakennusten rakenteilla saadaan asuintilojen melutaso jäämään alle 35 dB.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitetään ennen teollisuusalueiden rakentamista asumiskäyttöön ja maaperä kunnostetaan terveydelle vaarattomaksi.

5.5.8 Kaava- ja rakentamistalous

Alue sijaitsee jo olevien teknisen huollon verkostojen sisällä ja toimivien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Alueen läheisyydessä on myös runsaasti palveluja. Uudisrakentamisen käynnistyminen ja alueen saaminen asumiskäyttöön on kaupunkirakenteen kannalta taloudellista. Asumismahdollisuuksien lisääminen tasapainottaa myös lähialueiden työpaikkakeskittymien asuntokysyntää. Muualta muuttavat, uudet asukkaat tuovat verotuloja kaupunkiin.

Kaavalla tavoiteltu pientaloaluetta hieman tehokkaampi rakentamistapa tukee kohteen taloudellista toteuttamiskelpoisuutta. Hieman suurempi tehokkuus luo paremmat edellytykset kohteen uudistusten käynnistymiselle sekä tasapainottaa alueen tarvitsemia purku- ja puhdistuskustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen yhtä toteuttamistapaa on kuvattu kaavakarttaan ja selostukseen liitetyillä havainnekuvilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Osalla uudistettavia alueita täytyy ennen rakentamista uudistaa tonttijako sekä täydentää tai siirtää kunnallistekniikka. Myös jos alueelta löytyy pilaantuneita maita, täytyy kyseiset alueet kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaava-alueen sisäosien toteutus vaatii tuekseen Pakanpolku-nimisen pihakadun rakentamisen. Sen pituus on n. 135 m ja arvioitu toteutuskustannus n. 50000 euroa neljän metrin asvaltoidulla väylällä. Korkeatasoisempi toteutus nostaisi hintaa tästä. Pihakadun toteutus mahdollistaa korttelin sisäosien toteutuksen lisäksi myös Nummenmäen asukkaiden läpikulun kaava-alueen halki. Asuntorakentamisen on tarkoitus edetä vaiheittain.

Turussa 22. päivänä huhtikuuta 2021

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski