

TAMMITIEN KULMA 2.0 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 1167-2021
Asemakaavatunnus: 2/2021

Asemakaavanmuutos

10.2.2021

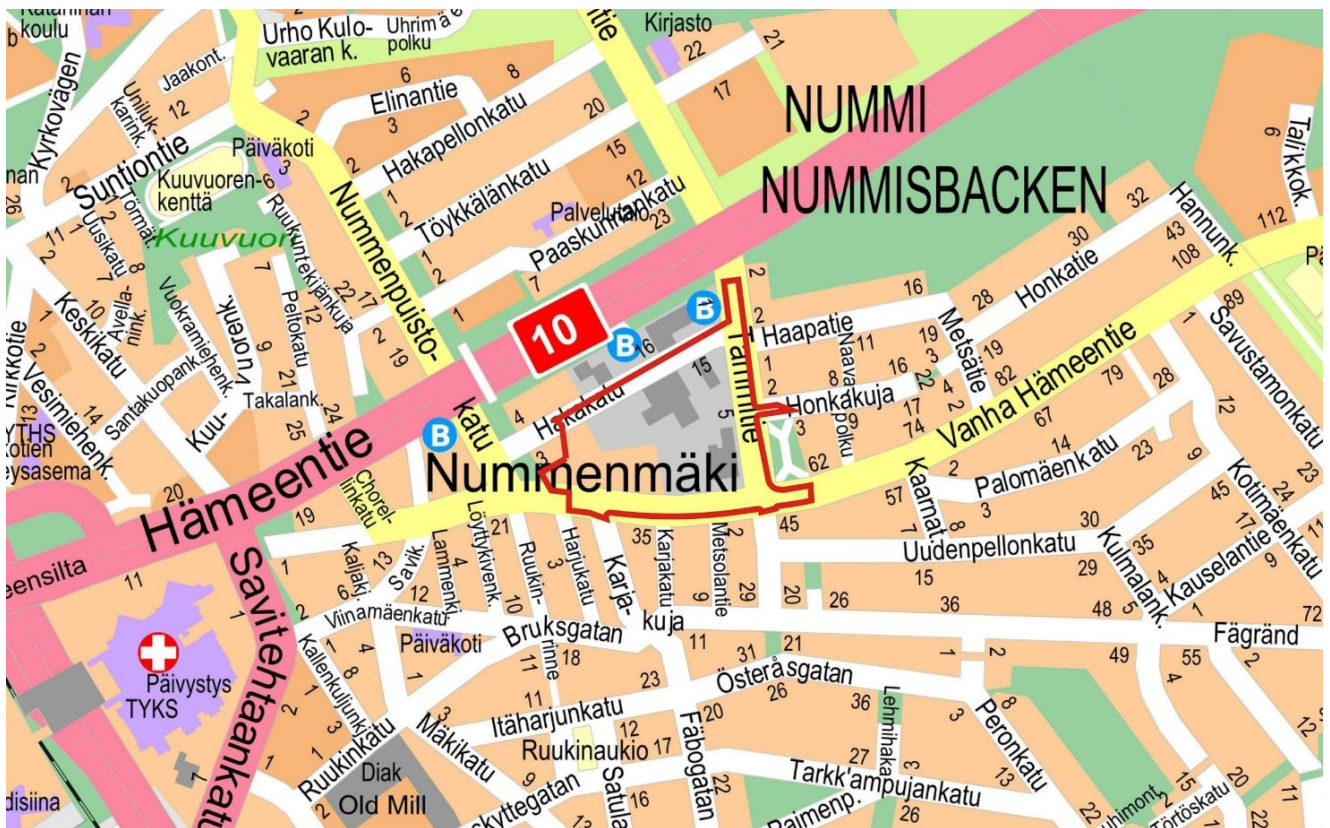
Kaupunginosa: Nummi

Osoite: Hakakatu, Tammitie, Vanha Hämeentie

Tilannekatsaus

Turun hallinto-oikeus kumosi 22.12.2020 päätöksellään Turun kaupunginvaltuuston 9.12.2019 § 175 tekemän päätöksen, jolla valtuusto hyväksyi Tammitien kulma -nimisen asemakaavanmuutoksen. Valtuuston päätöksestä valitti Nummenmäen Pientalot ry. 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.

Uusi kaavahanke käynnistetään samoista lähtökohdista ja samoin tavoittein uudestaan uudella kaavaprosessilla, jotta asemakaavan kumoutumiseen liittyvät seikat voidaan korjata. Kaavaprosessissa arvioidaan myös muiden valituksessa esiin tuotujen asioiden merkitys kaavaratkaisulle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on vastaava alue kuin aiemmassa Tammitien kulman kaavahankkeessa. Asema-kaavanmuutos laaditaan Nummen kaupunginosan korttelin 51 tonteille 2, 20-23, 25-29 ja 31-35 sekä näiden viereisille katualueiden osille. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4,9 ha ja sillä sijaitsee asuminen lisäksi mm. pienteollisuus- ja liiketoimintaa sekä katualueita. Alue sijaitsee n. 2 km Kauppatorilta itään, Tammitien ja Vanhan Hämeentien kulmauksessa. Rajaus on esitetty kuvassa 1.

Suunnittelualue kuuluu Nummenmäen vanhaan ja perinteikkääseen asuin- ja työpaikka-alueeseen. Alueen vieressä on Nummen sauna, ns. T-talo sekä Lauri Viljasen puisto leikkipaikkoineen. Vanhan Hämeentien varrella on vanhana pääkatuna lukuisia asuin- ja liikerakennuksia. Hämeentien, Hakakadun ja Tammitien risteysalueen pienteollisuustontille on hiljakkoin valmistunut päivittäistavarakauppa. Yliopiston ja yliopistollisen keskussairaalan alueet sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä, samoin Yliopilaskylä ja Kupittaaan kehittyvä liike- ja toimistoalue. Tammitie ja Vanha Hämeentie välittävät julkista liikennettä.

Yleisilmeeltään suunnittelualue on melko kirjava ja hajanainen. Rakennusten koot ja korkeudet vaihtelevat toisistaan. Korttelin sisäosissa on paikoin hallitsematonta varastointia. Vanhan Hämeentien varrella on pääosin 1-2 -kerroksisia, ullakollisia ja kellarillisia asuin- ja liikerakennuksia. Ne ovat eri-ikäisiä ja reunustavat katutilaa ilmeikkäällä tavalla. Muualla Vanhan Hämeentien varrella asuin- ja liikerakennukset ovat pääosin vastaavanlaisia kuin suunnittelualueella, mutta joukossa on myös muutama 3-kerroksinen rakennus.



Kuva 2. Näkymä Vanhalta Hämeentieltä.

Pienteollisuusalueen toiminta on alueella aikaa myöten vähentynyt, osa rakennuksista ja tiloista on tyhjiään ja osaan tiloista on tullut liikkeitä. Alueella on mm. tehtaanmyymälä, tiedekoulu, kebab-ravintola, toimistoja, auton huoltoon liittyviä palveluja sekä varastotiloja. Tammitien kulmassa olevan, puhelinoperaattorin teknisiä tiloja sisältävän rakennuksen tilantarve on olennaisesti pienentynyt entisestään. Vanhan Hämeentien varren katutasen myymälöistä moni on lopettanut toimintansa. Rakennuskanta vaatisi kunnoltaan suurelta osin korjauksia ja osa rakennuksista on jo purkukunnossa. Myös alueen teknisen huollon verkosto tarvitsee osin kunnostusta.

Alueella on n. 30 - 40 työpaikkaa, n. 40 asukasta ja n. 15 - 20 asuntoa. Rakennettua kerrosalaa on suunnittelualueella yhteensä n. 11000 kem².

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa alueen 20 - 50 vuotta vanhojen asemakaavojen pääosin pienteollisuustoimintaa edistävä sisältö 2 – 5 kerroksisen kerrostaloasumisen käyttöön.

Tonteilla oleva pääosin heikkokuntainen, 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 veto-voimaa.

Aloitteet

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 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.

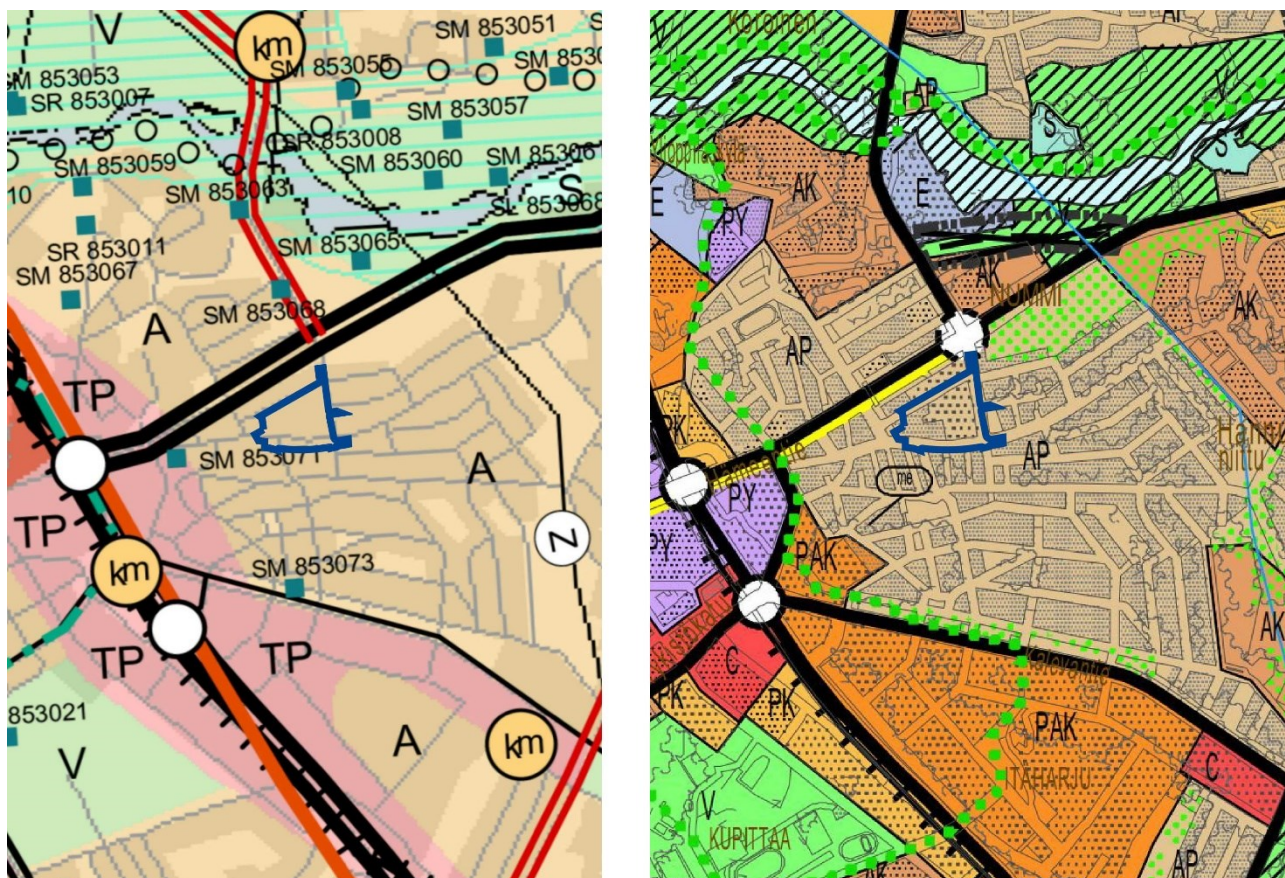
Vuoden 2018 alussa kaupungin omistamien maa-alueiden vuokramiehet tekivät kaupungin valtakirjalla yhteisen kaavamuutosaloitteen, jolla he hakevat tonttiensa teollisen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen, jolla on pääosin asumistoimintoja.

Turun Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osa laajaa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka ulottuu Hämeentielle Kalevantielle asti. Pientalojen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa muutakin asu- mista, palveluja ja ympäristöön sopivia työpaikkatoimintoja.

Turussa on valmisteilla uusi yleiskaava eli yleiskaava 2029. Hankkeessa on hyväksytty yleiskaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Yleiskaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä loppuvuodesta 2020, mutta se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 § 430. Hyväksytyssä yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi asuinalueeksi.

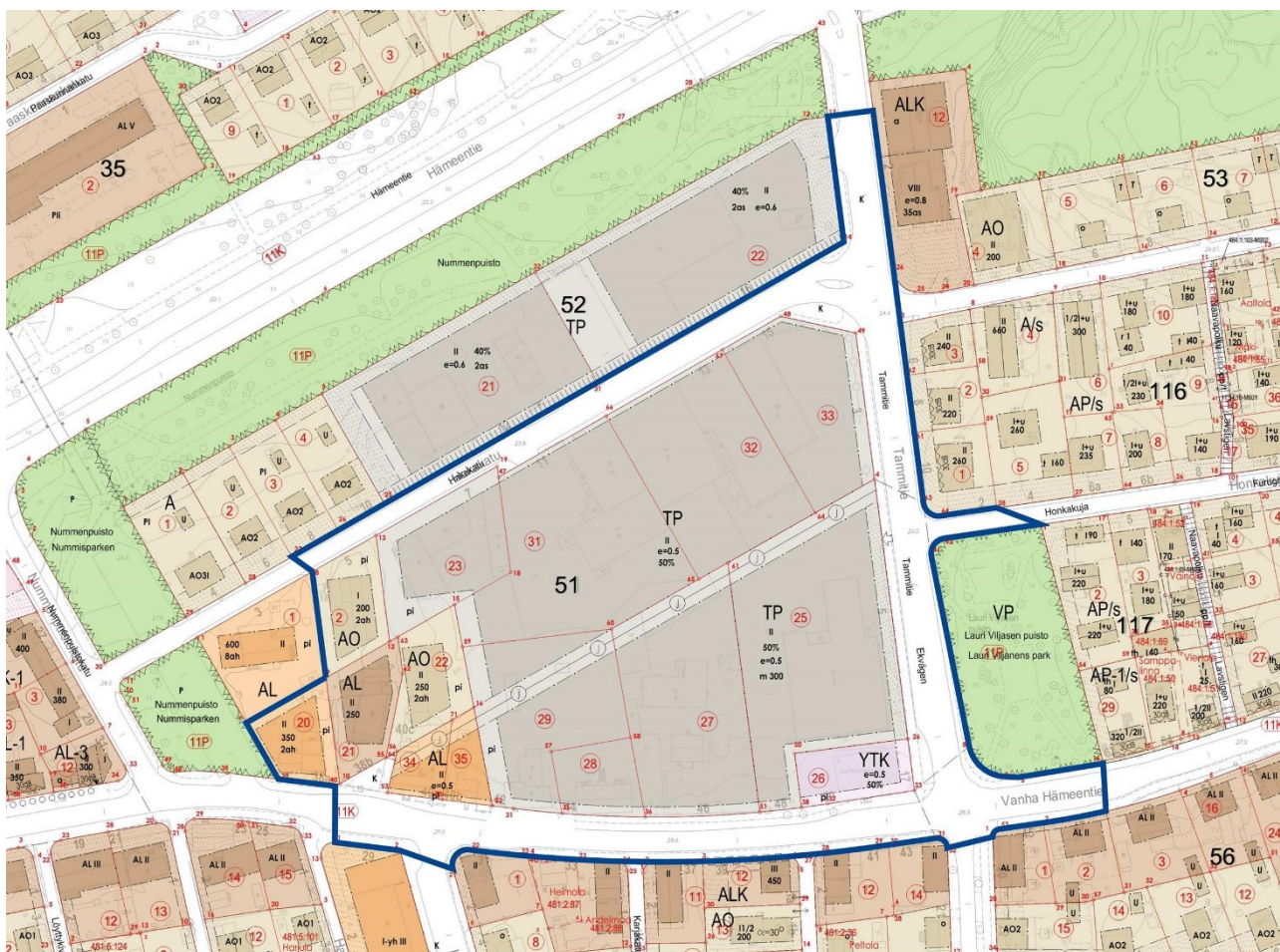


Kuva 3. Ote maakuntakaavasta (vasen puoli) ja Turun yleiskaava 2020:stä (oikea puoli).

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Suurimmalla osalla tonteista on voimassa vuonna 1969 vahvistettu asemakaava, johon on myöhemmin tehty kaksi erillistä pientä kaavamuutosta. Pääosa alueesta on osoitettu pienteollisuuden (TP) tarpeisiin. Tammitien kulmatontti on osoitettu kunnallisteknisien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YTK) ja suunnittelualan länsiosassa on asuinrakennusten korttelialueita, joista osalla on sallittu liiketilojen rakentaminen (AO ja AL).

Tontin 25 osalta on vuonna 1980 voimaan tulleella kaavamuutoksella lisätty mahdollisuus toteuttaa tontille myös myymälätiloja. Tontin 21 osalta on vuonna 1997 voimaan tulleella kaavamuutoksella mahdollistettu omakotiasumisen lisäksi liike- ja toimistotilojen toteuttaminen.

Suunnittelualan tämänhetkissä asemakaavoissa on osoitettu rakennusoikeutta alueelle yhteensä n. 15900 kem². Tästä pienteollisuudelle ja kunnallisteknisille rakennuksille (TP, YTK) on osoitettu n. 14450 kem², asuin- ja liikerakentamiselle n. 1000 kem² ja omakotiasumiselle 450 kem².



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Tammitien kulman aiemman kaavahankkeen yhteydessä on laadittu tarvittavat selvitykset.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Yleisten alueiden suunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen ei kuitenkaan tapahdu suoraan kaavan yhteydessä, vaan ne ovat omia prosessejaan, joista ilmoitetaan näiden hankkeiden osallisille erikseen.

Havainnekuvia alueelta



Kuva 5. Havainnekuva Vanhalta Hämeentieltä / Schauman Arkkitehdit Oy.



Kuva 6. Havainnekuva Vanhalta Hämeentieltä / Arkkitehtitoimisto C&CO Oy

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on viedä kaavaehdotus kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2021 aikana.

Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu 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 Sähköverkot 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 kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

Aloituskvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 12.4.2021 mennessä.

Ehdotuskvaihe

- Koska hankkeessa käytetään hyödyksi Tammitien kulman aiemman kaavan synnyttämää tietoa ja aineistoa, niin tässä hankkeessa ei valmistella lainkaan kaavaluonnosta, vaan siirrytään suoraan kaavaehdotuksen valmisteluun.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, se tulisi mieluiten lähettää kaupunkisuunnittelun yleisosoitteisiin (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 1167-2021, asemakaavatunnuksen 2/2021 tai työnimen Tammitien kulma 2.0. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa on mahdollista seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. krs), esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa valmistelijalta tai internetistä kaavahaun kautta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski
puhelin 050 – 3101 646
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olostä ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku. Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan ”Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat” ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Tammitien kulma 2.0 tai diaarinumeron 1167-2021, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuu hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Turku-Piste
Puolalankatu 5, 1. krs
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

