

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä kesäkuuta 2010 päivättyä ja 6.10.2010 muutettua asemakaavakarttaa. **"Tammiketo" (25/2009)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 25/2009

Diarionumero: 1358-2005

Kaavan nimi: Tammiketo

ASEMAKAAVANMUUTOS:

| | | |
|---------------|---------------|----------------|
| Kaupunginosa: | 011 NUMMI | NUMMISBACKEN |
| Kortteli: | 57 | 57 |
| Tontit: | 1-6, 33 ja 34 | 1-6, 33 och 34 |

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 6.10.2009.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: marjatta.tamminen@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Nummen kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Uudenpellonkatuun, idässä Nummi 57. korttelin tontteihin 7 ja 32, etelässä Karjakujaan sekä lännessä Tammitiehen.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,6727 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella pyritään mahdollistamaan alueen säilyminen jatkossakin nykyisen kaltaisena asuinalueena. Asemakaavanmuutoksessa tarkistetaan tonttien rakennusalojen sijainti, rakennusoikeuden määrä ja alueiden käyttötarkoituserkinnät. Tonteilla sijaitsevat nykyiset asuinrakennukset pyritään kaavaehdotuksessa sijoittamaan rakennusaloille niiltä osin kuin se on mahdollista. Suunnittelualueen niitä nykyisiä asuinrakennuksia, joille kaavaehdotuksessa ei voida osoittaa rakennuspaikkaa, saadaan peruskorjata ja huoltaa nykyisillä paikoillaan. Kaavanmuutos mahdollistaa myös vähäisen täydennysrakentamisen suunnittelualueella. Lisäksi suunnittelualueen asemakaavamerkinnät ja -määräykset nykyaikaistetaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 16.6.2010, muut. 6.10.2010
2. Tilastolomake 16.6.2010, muut. 6.10.2010

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella pyritään mahdollistamaan alueen säilyminen jatkossakin nykyisen kaltaisena asuinalueena.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Nummen pientaloalueella Karjakujan, Tammitien ja Uudenpellonkadun välisellä osalla aluetta.

Tontin 1 eteläosassa maasto nousee Tammitieltä itään päin, ollen Karjakujan laidassa katutasoa alempana. Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta, talousrakennus ja sauna.

Tonttien 2-4 piha-alueet ovat maastoltaan lähes tasaisia. Tontilla 2 sijaitsee asuinrakennus, saunarakennus ja leikkimökki, tontilla 3 kaksi asuinrakennusta ja vajarakenus, tontilla 4 asuinrakennus ja talousrakennus.

Tonttien 5 ja 6 maasto nousee Uudenpellonkadulta luoteis-kaakko -suuntaisesti tonttien etelärajalle. Tontilla 5 sijaitsee asuinrakennus ja pieni talousrakennus, tontilla 6 asuinrakennus ja talousrakennus/sauna. Tontin 5 asuinrakennus sijaitsee vähäisiltä osiltaan Uudenpellonkadun katualueella.

Tonteilla 33 ja 34 maasto nousee lännestä tonttien itärajalle 3-4 m. Tontilla 33 sijaitsee kaksi asuinrakennusta ja talousrakennus, tontilla 34 kaksi asuinrakennusta ja talousrakennus.

Muutosalueen rakennuskanta on peräisin vuosien 1920-1936 väliseltä ajalta. Asemakaavanmuutosalue oli tuolloin vielä osa Kaarinan kuntaa. Pääosassa alueen asuinrakennuksista on 1-2 asuntoa, muissa on 3-8 pientä asuntoa.

Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu useiden vuosikymmenien aikana rakennetuista erityyppisistä asuinrakennuksista. Pääosa rakennuksista on nykyisin 1-2 asunnon rakennuksia.

Rasitealueet

Tontin 5 länsilaidalla sijaitsee noin 5 metrin levyinen tierasitealue.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla. Lisäksi tonttien 5 ja 34 länsilaidan kautta on TSF-kaapeliyhteys Karjakujalta tontille 4. Tontin 5 länsiosassa sijaitsee mahdollisesti myös sähkökaapeleita.

Maanomistus

Tilat Kaikuranta 853:481:2:48 ja Oksala 853:481:2:51 ovat Turun kaupungin omistamia, muilta osin muutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 muutosalue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Yleiskaavassa asemakaavanmuutosaluetta ympäröi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) osoitettu alue.

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 11/1942 on vahvistettu 27.1.1943.

Asemakaavassa tonttien 1, 33 ja 34 Karjakujan puoleiselle laidalle on merkitty ns. istutettava tontin osa: "Istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä korttelinosa."

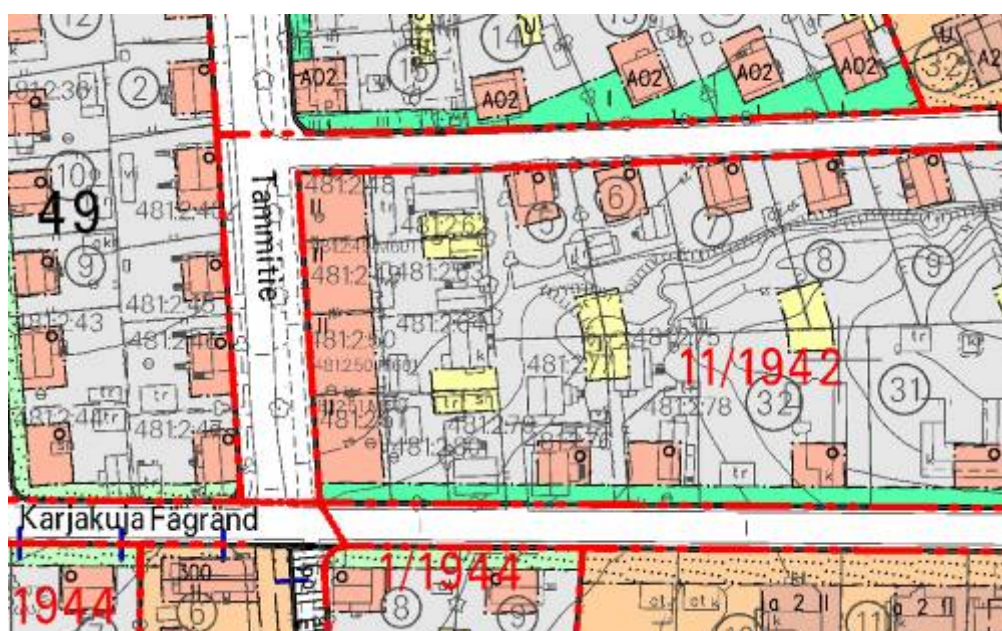
Tontin 1 Tammitien laidalla sijaitseva asuinrakennuksen rakennusala rajautuu em. istutusalueeseen. Asuinrakennuksen rakennusala jatkuu yhtäjaksoisena tonttien 1-4 osalla aina Uudenpellonkadun laitaan asti. "Rakennusala kaksikerroksista paloa hidastavaa (P.L. 4 pykälän C) asuin- ja liikeraennusta varten, jonka korkeus katonrajaan on enintään 8 m ja katonkaltevuus 23°."

Tonttien 5 ja 6 asuinrakennusten rakennusalat on merkitty Uudenpellonkadun laidalle. Tonttien 33 ja 34 rakennusalat on merkitty istutusalueen pohjoisrajalle. "Rakennusala yksikerroksista palonarkaa (P.L. 4 pykälän D I) kahden perheen omakotirakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan on enintään 6 m ja katonkaltevuus 45°. Ullakosta puolet saadaan sisustaa alakerran huoneistoihin liittyviksi asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi tms."

Kaavakartassa kullakin tontilla on yksi talousrakennuksen rakennusala. Rakennusala on sijoitettu tontin peräosaan naapuritontin rajalle siten, että kahden tontin talousrakennukset voidaan rakentaa yhteen. "Rakennusala palonarkaa (P.L. 4 pykälän D II) talousrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan on enintään 3.5 m."

Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus suunnittelualueella on: asuinrakennukset yhteensä 2870 m² ja talousrakennukset yhteensä 496 m².

ote ajantasa-asemakaavasta:



Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Muutosalueen kaikki tontit ovat 27.1.1943 hyväksytyyn tonttijaon 853-11:24 mukaisia tontteja.

Tontti 5 on 18.11.1992 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 905 m². Tontti 6 on 21.10.1992 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 821 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 15.4.2010.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu maanomistajan anomukseen tilan Pekkala 853:481:2:79 osalta, muilta osin kaupungin aloitteeseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät. Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Nummenpakkaseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Nummenmäen Pientalot ry, Kuvuuriyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen 9.9.2009 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 6.10.2009.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Museokeskukselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Museokeskus.

Museokeskus toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

”Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että ”Tammikedon” asemakaavanmuutosehdotus ei suojele alueen yksittäisiä rakennuksia, mutta sallii nykyisten rakennusten laajentamisen, mikä mahdollistaa paremmin niiden säilymisen. Nykyisten rakennusten peruskorjausten ja muutostöiden tulee kuitenkin olla sellaisia, että rakennukset sopeutuvat muutostöiden jälkeen materiaalien, värityksen ja yksityiskohtiensa puolesta alueen yleisilmeeseen. Tältä osin kaavamääräyksiin tulee tehdä lisäys, jossa tämä asia todetaan. Uudisrakentaminen alueella mm. Tammitien varrella pitää olla alueen yleisilmeeseen sopivaa, mutta samalla monimuotoista. Yhtenäinen kaupunkikuva ei tällä alueella ja tässä kaavassa saa tarkoittaa samannäköisiä ja kokoisia taloja rivissä.”

Kiinteistöliikelaitos

”Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Nummen pientaloalueella Karjakujan, Tammitien ja Uudenpellonkadun välisellä alueella. Asemakaavanmuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja siinä osoitetaan rakennusalat olemassa oleville rakennuksille, muutama täydennysrakennuspaikka ja päivitetään kaavamääräykset.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa osoitetaan neljä uutta 160 k-m² suuruisia 2-kerroksista rakennusala Tammitien varteen. Täydennysrakentamisen osoittaminen kaupunkikeskustan välittömään läheisyyteen noudattaa kestävä kaupunkirakenteen tavoitteita joita ovat mm. henkilöliikenteen kasvun minimointi, täydennysrakentamisen ohjaaminen, olemassa olevien joukkoliikennedyhteyksien vahvistaminen, olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston hyödyntäminen ja rakennetun palveluverkoston tehostaminen.

Kiinteistöliikelaitos puoltaa tiiviin ja matalan täydennysrakentamisen osoittamista Tammitien varteen, sillä pienistä tonteista on jatkuvaa kysyntää kävelyetäisyydeltä yliopistosta ja sairaalasta. Kiinteistöliikelaitos arvio kaupungin omistamalle alueelle tulevien tonttien yhteenlasketuksi arvoksi noin 60.000 €

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan Uudenpellontieltä ajoyhteys tontin Nummi-57-5 kautta kahdelle olemassa olevalle rakennuspaikalle ja ajoyhteys Karjakujalta Rintala 2:76 tilan kautta niin ikään kahdelle rakennuspaikalle. Varsinaiset kulkurasiteoikeudet tullaan perustamaan kiinteistöjen lohko-

mistoimituksissa asemakaavanmuutoksen ja myöhemmin laadittavan tonttijaonmuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Kiinteistöliikelaitos esittää, että asemakaavanmuutosalue osoitettaisiin kokonaisuudessaan ainoastaan yhdellä käyttötarkoituksella AP-1/s ja, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä osoitettaisiin alueelle ohjeellinen tonttijako. Osoittamalla alueelle vain yksi käyttötarkoitus säilyy tonttijaon laatijalla parempi mahdollisuus jakaa alue tulevien rakentamistarpeiden mukaisesti. Ohjeellisen tonttijaon esittäminen asemakaavanmuutoksen yhteydessä osoittaa maanomistajille tulevan maanomistustilanteen ja antaa näin omistajille hyödyllistä lisäinformaatiota esim. pihasuunnitelmien tekemiseen ja toteuttamiseen.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.”

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Asemakaavatoimisto

Turun museokeskuksen lausunnon johdosta kaavan asemakaavamääräysosaan on lisätty tekstit:

”Rakennusten peruskorjausten ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennukset muutostöiden jälkeen sopeutuvat materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen.”

”Uudisrakentamisen tulee olla monimuotoista ja alueen yleisilmeeseen sopivaa.”

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnon johdosta Kiinteistöliikelaitoksen kiinteistönmuodostuspalvelujen edustajat ja kaavan laatija suorittivat asemakaavanmuutosalueella maastokatselmuksen 30.9.2010. Katselmuksessa todettiin, että kortteliin ei tulisi laatia nykyisestä poikkeavaa tonttijakoa. Lisäksi todettiin, että tonteille kulku tulee hoitaa alueen nykyisen pysyvän kulkurasitteen kautta/avulla. Tontilla 11-57-5 on tierasite ja tiloilla 481-2-76 ja 481-2-77 on lakannut yhteinen tiealue litt.b¹, joihin mainittuihin alueisiin on lain 983/76 4 §:n perusteella 1.3.1977 lukien tieosakkailla 2:62, 2:63, 2:64, 2:76, 2:77, 2:79 ja 2:133 pysyvä rasiteoikeus.

Nykyisestä poikkeavan tonttijaon laatiminen korttelin länsipäähän tulee mahdollisesti myöhemmin ajankohtaiseksi tontteja muodostettaessa ja/tai maanomistusolojen johdosta/muuttuessa.

Maastokatselmuksen jälkeen kaavakartasta on poistettu tarpeettomana merkintä ajo ja siihen liittyvä asemakaavamääräys ”ajoyhteys” kaavakartan määräysosasta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut kolme mielipidettä.

Nummenmäen Pientalot ry:n mielipide on saapunut 19.10.2009 asemakaavatoimistoon. Uudenpellonkadun varrelta on lähetetty kaksi mielipidettä, sähköpostit 29.10.2009 ja 2.11.2009.

Lisäksi ympäristönsuojelutoimisto on ilmoittanut sähköpostitse, että: ”Suunnittelualueella 25/2009 ei tiedostojemme perusteella ole epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-alueista, joten tämän asian osalta ei vaadi erillistä kaavamääräystä.”

Mielipide 1

Nummenmäen Pientalot ry:n hallitus on käsitellyt asemakaavanmuutosta kokouksessaan 12.10.2009 ja lausuu esityksensä seuraavaa:

”Asemakaava on syytä tarkentaa nykytilannetta vastaavaksi. Yhdistys painottaa nykyisenkaltaisen pientalomiljööön, mihin ei sovi merkittävien rakennusmassojen lisääminen, säilyttämisen tärkeyttä.

Yhdistys esittää Tammitien varressa olevien joutomaa-alueiden kaavoittamista luonnonmukaisesti hoidetuiksi kukka- ja perhoskedoiksi. Tätä voitaisiin markkinoida esimerkkinä muidenkin vastaavien alueiden hoidolle. Kyseessä olisi myös pienimuotoinen esimerkki kulttuuripääkaupunki-imagoon sopivasta tavallista kaupunkilaista lähellä olevasta toiminnasta.

Tässäkin yhteydessä Nummenmäen Pientalot ry muistuttaa monivuotisesta tarpeesta saada Uudenpellonkatu ja Kulmalankatu päällystetyksi. Tarve on vain maantietyyppisestä pinnoittamisesta ilman jalkakäytävien rakentamista. Katujen kunto on tunnetusti erittäin huono.”

Mielipide 2

”Omistamme ”Tammikedon” alueella tontin 853-481-2-5, joka sijaitsee kaatuosoitteessa Uudenpellonkatu 3. Tiedoksemme lähetetty Tammikedon alueen kaavamuurossuunnitelma kokonaisuudessaan on mielestämme perusteltu ja sillä tavoiteltavat vaikutukset ovat kannatettavia.

Tonttimme länsireunassa on noin 4 metriä leveä huonokuntoinen ja hoitamaton rasiitetie, joka tunnetaan nimellä Pikkutammitie. Se kulkee Uudenpellonkadun ja Karjakujan välillä. Se toimii nykyään paljolti parkkipaikkana ja sillä on jonkun verran ajoneuvojen läpikulkuliikennettä lähinnä sen varrella sijaitseville tonteille sekä melko paljon osin ”ulkopuolista” kevyen liikenteen läpikulkuliikennettä. Esitämme, että kaavamuutoksen yhteydessä tie katkaistaisiin niin, että läpikulkuliikenne tiellä estyisi.

Tie ei ole enää tarpeen tonttien 2 ja 3 ajoneuvoliikennettä silmällä pitäen, koska molemmille on kulku järjestetty nykyään Tammitien puolelta. Tonttien 1 ja 34 ja osin myös tontin 2 ajoneuvoliikenne tapahtuu Pikkutammitien Karjakujan puoleisesta päästä eikä se edellytä läpikulkua Uudenpellonkadulle. Tontin 4 ajoneuvoliikenne tulisi edelleen tapahtumaan Pikkutammitietä pitkin sen Uudenpellonkadun puoleisesta päästä, mutta sekään ei edellytä läpikulkumahdollisuutta Karjakadulle. Rasiitteen ylläpitäminen pelkästään sen takia, että se mahdollistaisi jalankulun tontille 3 Tammitien lisäksi myös Pikkutammitien kautta, ei ole perusteltua ja rajoittaa tarpeettomasti meidän mahdollisuuttamme käyttää hyväksemme omaa tonttiamme. Myöskään läpikulun mahdollistaminen muulle kuin tonteille tapahtuvaa kevyttä liikennettä varten ei ole perusteltua, koska noin 50 metrin päässä Tammitien yhteydessä kulkee uusi ja erillinen ja turvallinen kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää toisiinsa Karjakujan ja Uudenpellonkadun.

Katsomme, että ne tarkoituserät, joita varten tierasite on aikanaan perustettu, eivät ole enää voimassa. Esitämme, että kaavanmuutoksen yhteydessä rasite poistetaan tai tie muuten sallitaan katkaista siltä osalta tonttiamme, joka lännessä rajoittuu tontteihin 2 ja 3. Tämä ei estäisi muiden tonttien häiriötöntä käyttöä mutta se lopettaisi tarpeettoman läpikulkuliikenteen meidän tontillamme ja mahdollistaisi tonttimme järkevämmän käytön sen kaavan mukaiseen tarkoitukseen eli asumiseen.”

Mielipide 3

”Isäni Pekka Rinne omistaa tontin Uudenpellonkatu 5. Tontin yläosassa on ulkorakennus, joka ei ole hänen. Nyt kun alueelle tehdään asemakaavan muutosta niin isäni pyysi ilmoittamaan Teille kyseisestä ulkorakennuksesta. Hänen kantansa asiaan on, että kyseessä oleva rakennus pitäisi purkaa. Voidaanko rakennukselle antaa tässä vaiheessa purkutuomio? Pyydän, että otatte isäni kannan huomioon kun valmistelette asemakaavan muutosta.”

Asemakaavatoimisto:

Mielipiteessä 1 Nummenmäen Pientalot ry esittää Tammitien varressa sijaitsevien ”joutomaa-alueiden” kaavoittamista luonnonmukaisesti hoidetuiksi kukka- ja perhoskedoiksi. Alueet eivät ole joutomaata vaan osia tonteista Nummi-57.-1-4, kortteliin laaditun 27.1.1943 hyväksytyin asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti. Katujen kulmissa sijaitsevat tontin osat (tilat 853:481:2:48 ja 853:481:2:51) ovat kaupungin omistuksessa ja kaksi keskimmäistä ovat yksityisomistuksessa. Muut mielipiteessä esitetyt asiat eivät kuulu asemakaavatoimiston toimialaan.

Mielipiteessä 2 esitetään mm. Uudenpellonkadun ja Karjakujan välillä sijaitsevan Pikkutammitie-nimellä tunnetun rasitetien katkaisemista. Asiaa tutkittuaan asemakaavatoimisto osoittaa kaavaehdotuksessa ajo-alueet tonteille 5 ja 34, jotka eivät mahdollista läpikulkua Uudenpellonkadulta Karjakujalle. Uudenpellonkadulta tontin 5 kautta mahdollistetaan kulku tonttien 3 ja 4 itälaidalle, Karjakujalta tontin 34 kautta mahdollistetaan kulku tonttien 1 ja 2 itälaidalle.

Asemakaavaehdotuksen mukainen ajo -aluejärjestely mahdollistaa nykyistä paremmin omistusta noudattavan tonttijaonmuutoksen laatimisen kortteliin. Korttelin nykyinen tonttijako on laadittu vuonna 1943. Osa nykyisistä tonteista muodostuu 2-3 maarekisteritilasta, joilla on eri omistajat.

Mielipiteessä 3 esitetty ulkorakennuksen purkulupa ei myöskään kuulu asemakaavatoimiston toimialaan. Purkulupia käsittelee/myöntää rakennusvalvontatoimisto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on suunnittelualueen säilyttäminen nykyisen kaltaisena asuinalueena.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,6727 ha, josta asuinpientalojen korttelialuetta (AP) 0,5001 ha ja erillispientalojen korttelialuetta (AO) 0,1726 ha.

Muutosalueen tontit 1-4, 33 ja 34 osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1), jolla ympäristö säilytetään. Tontit 5 ja 6 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jolla ympäristö säilytetään.

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

AP-1/s

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokaltevuuden tulee olla 30°–45°.

Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 7 m ja talousrakennusten 3.5 m. Piha-alueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 40 m²:n suuruisen talousrakennuksen rakennusalalle merkityn rakennusoikeuden lisäksi tontin koon ollessa alle 600 m²:ä ja enintään 60 m²:n suuruisen talousrakennuksen tontin koon ollessa yli 600 m²:ä. Rakennusalan ulkopuolella olevia nykyisiä rakennuksia saadaan peruskorjata ja laajentaa nykyisillä paikoillaan. Rakennusten peruskorjauksen ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennukset muutostöiden jälkeen sopeutuvat materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen. Uudisrakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle. Uudisrakentamisen tulee olla monimuotoista ja alueen yleisilmeeseen sopivaa. Uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Sen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialueella on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

AO-1/s

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokaltevuuden tulee olla 30°–45°.

Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 6 m ja talousrakennusten 3.5 m. Piha-alueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 40 m²:n suuruisen talousrakennuksen rakennusalalle merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusalan ulkopuolella olevia nykyisiä rakennuksia saadaan peruskorjata ja laajentaa nykyisillä paikoillaan. Rakennusten peruskorjausten ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennukset muutostöiden jälkeen sopeutuvat materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen. Uudisrakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle. Uudisrakentamisen tulee olla monimuotoista ja alueen yleisilmeeseen sopivaa. Uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Sen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialueella on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Tonteilla sijaitsevat nykyiset asuinrakennukset pyritään kaavaehdotuksessa sijoittamaan rakennusaloille niiltä osin kuin se on mahdollista.

Rakennusalan ulkopuolella olevia nykyisiä rakennuksia saadaan peruskorjata ja laajentaa nykyisillä paikoillaan.

Alueen nykyisten rakennusten mukaisesti asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia, kattokaltevuuden tulee olla 30°–45°.

Rakennusten kerrosluvuksi merkitään Tammitien varrella ja Uudenpellonkadun varrella tontilla 4, II muilla rakennusaloilla lu³/₅.

Tammitien varrelle rakennettavien rakennusten harjansuunnaksi määrätään kadun suunta. Lisäksi sama harjansuunta määrätään tontin 1 Karjakujan varrella sijaitsevalle rakennukselle ja tonttien 33 ja 34 rakennuksille. Tonttien 1-4 itälaidan rakennusten harjansuuntaa ei ole tarkoituksenmukaista määrätä. Harjansuunta määräytyy tonteilla 5 ja 6 muutosalueen itäpuolisten saman korttelin muiden tonttien mukaisesti.

Taulukko 1

| Kortteli/tontti | Pinta-ala ha | Nyk. rak.oik. | Uusi rak.oik. | Rak.oik. muutos |
|-----------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| 57.-1 | 0.1089 | 689 | 500 | -189 |
| -2 | 0.0777 | 631 | 380 | -251 |
| -3 | 0.0725 | 583 | 380 | -203 |
| -4 | 0.0649 | 543 | 420 | -123 |
| -5 | 0.0905 | 228 | 220 | -8 |
| -6 | 0.0821 | 232 | 220 | -12 |
| -33 | 0.0793 | 230 | 400 | +170 |
| -34 | 0.0968 | 230 | 400 | +170 |
| Yht. | 0.6727 | 3366 | 2920 | -446 |

Taulukossa 1 on tonttikohtaisesti esitetty tonttien pinta-alat, nykyiset ja uudet rakennusoikeudet sekä rakennusoikeuden muutos.

Muutosalueen nykyinen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3366 m²:ä ja muutoksen jälkeen, jos tonttijako on nykyisellään 2920 m²:ä. Rakennusoikeus pienenee alueella 446 m²:ä.

Lisäksi muutosalueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään.

Määräyksillä tavoitellaan yhtenäistä kaupunkikuvaa myös täydennysrakentamisessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen säilyminen jatkossakin nykyisen kaltaisena asuinalueena. Kaavanmuutos mahdollistaa myös vähäisen täydennysrakentamisen suunnittelualueella.

5.2. Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Kaavan toteuttamisen vaikutukset ovat vähäisiä. Muutosalue säilyy pientaloalueena. Kaava mahdollistaa muutaman uuden asuinpientalon rakentamisen alueelle. Pientalon rakennuspaikkoja muodostuu alueelle nykyisten 8 sijasta 15.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on pääosiltaan jo toteutunut. Kaavan jatkototeutuksen ajankohdasta ei ole tietoa.

Turussa 16. päivänä kesäkuuta 2010
Muutettu 6.10.2010

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen