

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä syyskuuta 2011 päivättyä ja 18.11.2011 muutettua asemakaavakarttaa. **"Ruukinkiila" (5/2011)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 5/2011

Diarionumero: 2022-2011

Kaavan nimi: Ruukinkiila

ASEMAKAAVANMUUTOS:

Kaupunginosa:	012 ITÄHARJU	ÖSTERÅS
Kortteli:	8	8
Tontti:	8	8

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-
onmuutos ITÄHARJU 8.-15 ja 16

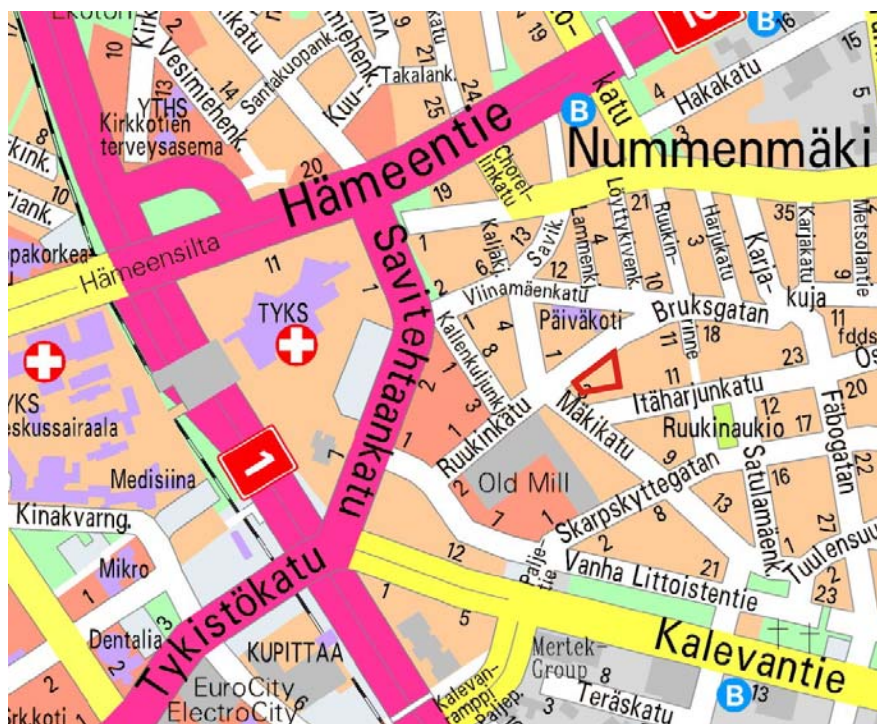
Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 20.5.2011.
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asema-
kaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: ykv@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Itäharjun kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Muutosalue rajautuu saman korttelin tontteihin 4-7 ja 14 sekä Ruukinkatuun.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,1450 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nykyisen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi/omakotitontiksi. Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi pientalon/omakotitalon rakennuspaikka.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 15.9.2011, muut. 18.11.2011
- 2) Tilastolomake 15.9.2011, muut. 18.11.2011

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on nykyisen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi/omakotitontiksi ja yhden uuden rakennuspaikan muodostaminen alueelle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Itäharjun pientaloalueen länsilaidalla. Asemakaavanmuutos koskee Itäharju-8. korttelin tonttia 8.

Tontin länsipuoliskolla sijaitsee noin 100 m²:n suuruinen asuinrakennus. Asuinrakennus on rakennettu 1920-luvun alussa, mahdollisesti aiemminkin. Lisäksi tontin itäpuoliskolla on noin 30 m²:n suuruinen talousrakennus.

Asemakaavanmuutosalue on maastoltaan tasainen ja siinä kasvaa muutama suurehko puu sekä pensaita. Tontti on rajattu puusäleillä.

Viistoilmakuva alueesta



Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosiltaan yhden perheen omakotitaloista. Muutamissa naapuruston pientaloissa on useita asuntoja. Lisäksi naapurustossa on toiminut lasten päiväkoti, Viinamäen päiväkoti/Emmi-koti. Lähinaapuruston asuinrakennukset ovat pääosiltaan valmistuneet 1910- ja 1930-lukujen välisenä aikana. Uusin taloista on valmistunut kesällä 2009.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosiltaan muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla. Nykyisen tontin Itäharju-8.-8 koilliskulmaan on 2.12.2009 perustettu kiinteistönmuodostamislain mukainen vesijohtorasite tontin Itäharju-8.-13 vesihuoltoa varten.

Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoluokaksi, AP. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistysalueiden, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunnittelualueen naapurusto on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, AP. Alueen itälaidalle on merkitty teoreettinen 55 dB:n tielikenteen melualueen raja.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 4/1935 on vahvistettu 21.10.1936, asemakaavamääräysten muutos on vahvistettu 5.9.1945. Asemakaavamääräysten muutos koski asuntojen lukumäärää, julkisivun korkeutta, katon kaltevuutta ja ullakon sisustamista. Asemakaavassa alue on osoitettu asuinrakennuskortteliksi (omakotirakennusten/erillispientalojen korttelialueeksi), AO.

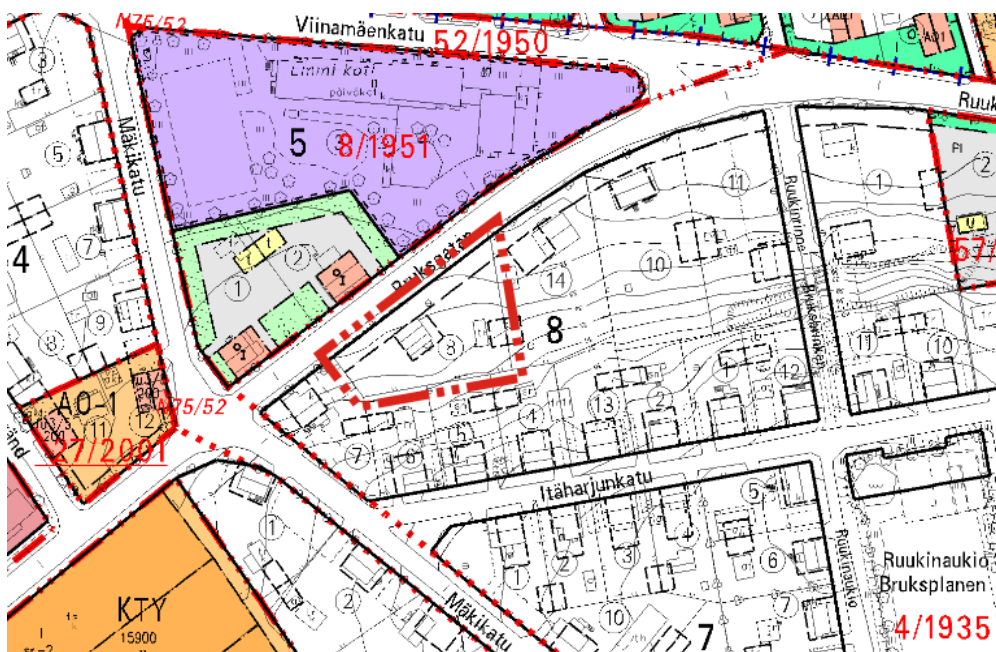
Tontilla nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa kadun puoleisen tontin rajan ja rakennusalan väliin on osoitettu 6 m:n levyinen tonttimaan osa (etupuutarha), joka tontinhaltijan on istutettava ja kunnossa pidettävä. Rakennusala sijaitsee tontin lännenpuoleisessa osassa ja on kadun suuntainen, kooltaan 12 x 10 metriä. Nykyinen asuinrakennus sijaitsee rakennusallalla. Tontin itäosaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala, kooltaan 5 x 8 metriä.

Rakennusala korkeintaan yksikerroksista enintään kolmen perheen omakotirakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan on enintään 6 m, katonkaltevuus 30 astetta ja kateaine tiiltä tai tummaksi maalattua peltiä tai niihin verrattavaa ainetta. Ullakosta 3/5 saadaan sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi tms.

Rakennusala ulkokuonarakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 4 metriä.

Kaavassa tontin kerrosluvuksi on merkitty $lu^{3/5}$. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 192 k-m² ja talousrakennuksen enintään 40 k-m², yhteensä 232 k-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

Tontti Itäharju-8.-8 on 21.10.1936 hyväksytyn tonttijaon 853-12:1 mukainen tontti. Tontti on 3.2.1975 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1450 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 5.9.2011.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan anomukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry./ Halinen-Räntämäki ry., Nummenpakanseura ry, Kuuvuoriyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Itäharjun Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys 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 ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 20.5.2011 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 20.5.2011.

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, Vesiliikelaitos ja Museokeskus. Lisäksi Kiinteistöliikelaitos on ilmoittanut, ettei sillä ole lausuttavaa muutoksesta.

Rakennusvalvontatoimisto toteaa lausuntonaan, että: ”Rakennusvalvontatoimistolla on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti: Kaavamääräys ”korttelialueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta” on turha, koska maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee ko. asian.”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutosalueen nykyinen rakennuskanta on rakentunut siten, että useissa alueen asuinrakennuksissa on osittain maanpäällinen kellarikerros. Asemakaavanmuutosehdotuksessa asemakaavamääräyksen tarkoituksena oli, että uudisrakennuksia suunniteltaessa huomioitaisiin em. seikka ja niihin rakennettaisiin osittain maanpäällinen kellarikerros alueella vallitsevan käytännön mukaisesti.

Rakennusvalvontatoimiston lausunnon vuoksi asemakaavamääräys on muotoiltu uudelleen ja määräyksen ko. kohta on muutettu muotoon: ”Kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarikerroksen lattiatason on oltava vähintään 1.5 metriä nykyisen pihatason alapuolella.”

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan Itäharjun ”Ruukinkiilan” asemakaavanmuutosehdotuksesta, että ”Museokeskuksella ei ole huomauttamista tontin jakamisesta kahtia. Pienet tontit ovat yhtä luonteenomaisia alueelle kuin suuretkin. Asemakaavanmuutoksen kaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä tulee kuitenkin tarkentaa. Itäharjun omakotitaloalue on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus, nykyinen vanha rakennuskanta tulee säilyttää. Asemakaavanmuutosehdotuksesta puuttuu nykyisen rakennuksen säilymisen turvaava määräys, joka tulee lisätä soveltuvine kaavamääräyksineen. Lisäksi AO-1 korttelialueen kaavamääräyksiin tulee lisätä määräys siitä, että asuinrakennuksen sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta tai rakennusten päädyistä, ei katujulkisivusta. Perinteisesti alueella sisäänkäynti taloihin ei ole suoraan kadulta. Tämä vaikuttaa myös alueen katunäkymään. Muilta osin AO-1 korttelialueen kaavamääräyksiä voidaan pitää riittävinä alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttämiseksi.”

Asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko päädyistä tai pihan puolelta.

Asemakaavatoimisto:

Museokeskuksen lausunnon johdosta AO-1 asemakaavamääräyksen teksti on muutettu muotoon:

”Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueella asuinrakennusten kattojen tulee olla symmetrisiä satulakattoja. Talousrakennuksissa saa käyttää harja- tai pulpettikattoja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua laattaa. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla 30°. Kattomateriaalina tulee käyttää kattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 6 m, talousrakennusten enintään 4 m. Asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko rakennuksen päädyistä tai pihan puolelta. Kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarikerroksen lattiatason on oltava vähintään 1.5 metriä nykyisen pihatason alapuolella. Nykyiset rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.”

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut kolme kirjallista mielipidettä. Lisäksi asiasta on tullut tiedusteluja asemakaavatoimistoon puhelimitse ja sähköpostitse. Tiedustelut muutoksesta ovat olleet samansuuntaisia kuin kirjallisissakin mielipiteissä. Osa niistä on samoilta henkilöiltä kuin kirjalliset mielipiteet.

Mielipide 1

”Mielipide Itäharjun kaupunginosan korttelin 8 tontille 8 laadittavaan asemakaavamuutokseen ”Ruukinkiila”.

Yleistä:

Nummen-Itäharjun alueella on vielä jäljellä vanhaa tonttikantaa, jossa suuret puistomaiset tontit, kauniit piharakennukset ja harvaan rakennetut puutalot muodostavat idyllisen ja maisemallisesti rauhallisen kokonaisuuden. Alue on ainutlaatuinen ja harvinaisen hyvin säilynyt omakotikaupunginosa Turussa. Ruukinaukion ympäristö ja loivat mäet ovat toistaiseksi erityisen hyvin säilyneitä ja herkkiä muutokselle. Rinteen päällä sijaitseva Ruukinaukio on näkymiltään ainutlaatuinen koko Turun kaupungissa. Se on ainoa paikka, jossa harjun kallistumisen vuoksi näkyy ainoastaan 1920-30 -luvun tai sitä vanhempaa puutalokantaa. Oma talomme rinteen alareunassa on rakennettu vv. 1924-27 ja on osa tätä perinnemaisemaa.

Aluetta uhkaa sen osittaisesta suojelusta huolimatta valtava tarve rakentaa uutta Kupittaaan alueelle. Kaupunginpuoleiselle reunalle on rakennettu suuri parkkitalo ja uusia kerrostaloja puutalokorttelien alueelle. TYKS laajenee valtavine uudisrakennuksineen Vanhan Littoistentien varteen. Myös omakotialueelle on alkanut ilmestyä uutta: Ruukinkatu 10-12:n kohdalle ylärinteeseen rakennettu kookas betonikolossi on pompöösien rakentamisen esi-merkki, joka rikkoo rinteen harmonian betonibunkkerimaisuudellaan ja liian

loivalla kattoratkaisulla, vaikka on sinänsä rakennettu ilmeisesti kaavan sallimissa rajoissa. Periaatteessa vastustan Itäharjun puutaloidyllin pilaamista liian tiheällä rakentamisella. Kaavamuutos "Ruukinkiila" on esitelty "vaikutuksiltaan vähäisenä". Jos esitetynkaltaiset kaavamuutokset yleistyvät Itäharjulla tämä ei ole vaikutuksiltaan vähäinen muutos, vaan antaa lähtösuuntaa koko kaupunginosan muuttumiselle. Ylärinteessä on esimerkkejä siitä, että talot on laajennettu niin suuriksi kuin mahdollista ja kaikki käytettävissä oleva rakennusala on käytetty. Metsolantie on rakennettu aivan liian ahtaasti, ilmeisesti samanlaisella poikkeamakaavalla. Ruukinkiilaan on suunniteltu siinä olevan omakotitalon laajentamista, uuden suuren omakotitalon rakentamista sen viereen ja vielä 40 m²:n lisärakennusta samaan linjaan Ruukinkadun varrelle (lisärakennus on kaavoitettu keskelle omenapuutarhaa tässä suunnitelmassa). Esitetty kaava rikkoo Ruukinkadulla sijaitsevien talojen yhtenäisen harvan jonon, joka tekee Ruukinkadusta bulevardimaisen kauniin.

Vaikutus asumiseemme:

Jos talon eteläpuolen omenapuutarhan keskelle kaavoitetaan 40 m²:n uudisrakennus ja vasemmalle puolelle uusi entistä suurempi talo samaan linjaan ja jos lisärakennusoikeus vanhaan rakennukseen vielä käytetään täysimääräisesti etelän suuntaan, meidän läntisestä näkökulmastamme katsoen koko puistomainen rinnenäkymä täyttyisi rakennuksista ja muuttaisi keskeisesti viihtyisää ympäristöämme. Tämä maisema ja varmuus siitä, että Itäharjun omakotialueelle ei ainakaan näin lähelle rakenneta uutta tässä mitakaavassa, on keskeisiä syitä asumiseemme tässä paikassa. Itse asiassa olen ollut siinä käsityksessä, että alueen kaava olisi suojeltu.

Perusteista:

Perheperuste: Ymmärrän lisärakentamisen perusteen, jos joku pitkään talossaan asunut perhe tai suku haluaa sukulaisensa rakentavan suvun ikimuistoiselle/peritylle tontille uuden asunnon lapselle tai vanhemmalle väelle. Onko näin tässä tapauksessa? Talo on ollut nykyisellä omistajapariskunnalla omistuksessa n. vuoden, eli kaavamuutos lienee tullut vireille melkein saman tien talon hankkimisen jälkeen.

Tontille on kaavoitettu 3 asuntoa: Nykyinen asemakaava sallii kolme asuntoa, mutta yhden talon ja yhden talousrakennuksen. Tämä lienee käytäntö muissakin taloissa alueella. Omassa talossamme on asunut ainakin 3 perhettä yhtäaikaan eri asunnoissa. Vanhat talot alueella ovat vähitellen muuttuneet aikojen saatossa paritaloiksi ja omakotitaloiksi, joissa asuu 1-2 perhettä. Vaikuttaako se, että taloissa on ollut aikoinaan hellahuoneita, uudistalojen rakentamiseen tonteille?

Tontin koko ja se, että "ihmiset haluavat ostaa pieniä, helppohoitaisia tontteja": Mäkikadun ja Savikadun kulmassa on ollut jo puoli vuotta myynnissä iso omakotitalo, jossa on erittäin pieni tontti ja sopivahko hinta. Tontin pienuus, n. 650 m² rajaa suurimman osan ostajista pois. Sama ilmiö on nähty Itäharjulla aiemminkin, mm. Ruukinkadun ja Mäkikadun kulmassa meitä vastapäätä ja kauempana Itäharjulla; pieni tontti on kaupan hidaste. Mikrotonnttien kysyntä alueella on erittäin heikkoa verrattuna perinteisiin Itäharjun haluttuihin puutarhatontteihin, jotka ovat harvinaistumassa. Itäharjulta haetaan perinteisesti vanhoja omakotitaloja, joissa on suuret puutarhatontit. Toisaalta täältä kysytään suuria tontteja, joihin voi rakentaa väljästi. Mikrotonnteja on Turussa myytävänä runsaasti mm. Hirvensalossa.

Tonttipula: Turussa rakennetaan omakotialueita valtavalla vauhdilla mm. Hirvensaloon ja koko Turun pohjoispuoli on täynnä rakentamatonta pelto-alueita. Paattisille päin rakennetaan koko ajan runsaasti omakotitaloja. Näille lähes tyhjiille alueille olisi hyvä kaavoittaa kunnallistekniikkaa ja uusia omakotialueita ja jättää jo kaavoitetut, suojelua kaipaavat historiallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet rauhaan.

Ehdotan puolestani kuntalain 28 §:n nojalla Itäharjun alueen asemakaavaa suojeltavaksi niiltä osin, kun vanhoja perinteisiä puutarhatontteja ja 20-30-luvun rakennuskantaa Itäharjulla vielä on näin hyvin säilynyt. Lähinnä tämä koskee Ruukinrinteen aluetta lähikortteleineen. Tarkemman rajauksen jättaisän Museoviraston ja kaavoitusviraston asiantuntijoiden arvioitavaksi."

Mielipide 2

"Oma tonttimme on suunnitellun kaavamuutoksen naapuritontti. Haluamme ilmaista asiasta seuraavaa:

Korttelin 8 tontti 8 vaikuttaa kovin pieneltä kahden erillisen omakotitalon sijoittamiselle. Parempi ratkaisu, jos sellaiseen päädytään, voisi olla olevan omakotitalon laajennus, kuten alkuperäisessä kaavassa sanotaan "korkeintaan kolmen perheen omakotirakennukseksi" tai paritalon tyyppiseksi. Tontilta on vastikään kaadettu runsaasti kasvustoa ja puita, joten tontti on varsin autio ja näkyvyys kaikkialle hyvin avoin. Raivaus harvensi näkösuojaa paikka-paikoin myös meidän tonttimme ja ko. tontin välillä. Mikäli uuden pientalon rakentamiseen päädytään, siinä olisi noudatettava ankarasti itäharjulaista rakennustapaa ja -tyyliä.

- Talo tulisi sijoittaa yleiseen kaavoitustapaan Ruukinkadun mukaiseen linjaukseen samaan tapaan kuin tontilla oleva nykyinen talo, meidän talomme ja toinen naapuritalomme, jolloin, kuten nytkin, "kadun puoleisen tontin rajan ja rakennusalan väliin osoitetaan 6 m:n levyinen tonttimaan osa, jonka tontinhaltijan on istutettava ja kunnossapidettava", (vaikka nytkään jälkimmäinen istutus ei tuolla olevalla tontilla toteudu)...
- Tontin kerroslukua ei ole syytä kohottaa ($192 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2$).
- Mahdollisen tulevan asunnon tulee olla harjakattoinen pieni tiilikattoinen ja ehdottomasti puutalo.
- Sisäänkäynti (ajo) taloon tulee olla nykyisen talon puolelta.
- Tontista olisi syytä jäädä merkittävä osa luonnolliseen tilaan. Ei siis mittavia asfaltointeja ja kivetyksiä, koska rinteestä valuvalla hulevedellä on jo nyt vaikeuksia ohjautua Ruukinkadulla oleviin hulevesikaivoihin. Talvisin vesi aiheuttaa kadulle jäänmuodostusta, mikä vaarantaa liikennettä päiväkotiiin.

Tahdomme vielä korostaa, että vastikään toisesta naapuristamme Itäharjunkadun varresta, suoraan meidän "yläpuoleltamme" purettiin vanha pientalo ja sen tilalle rakennettiin erikoisen suuri ja massiivinen kivitalo, joka hyvin vähän soveltuu Itäharjun luonteeseen. Samalla hyväksyttiin se, että pienelle tontille rakennettiin isohko varastorakennus, uima-allas ja asfalttipiha, jotka täyttävät lähes koko piha-alueen. Lisäksi rajallemme rakennettiin lähes kolmen metrin korkuinen betonimuuri "pengerrykseksi", joka lienee Itäharjun rumin ja ilmeisesti lupiakin massiivisempi. Tahdomme nyt, että maisemallisesti, asemakaavallisesti ja naapurillisesti ei vastaavanlaisiin järjestömyyksiin enää päädyttäisi."

Mielipide 3

Asukkaiden yhteydenoton johdosta Nummenmäen Pientalot ry:n hallitus on käsitellyt asiaa ja lausuu seuraavan:

Itäharjun-Nummenmäen alue on suurelta osin väljästi rakennettua puutarhakaupunginosaa, mikä on sen houkuttelevuustekijä. Ilman kokonaisvaltaista näkemystä ns. vähäisin muutoksin tilanne muuttuu vähitellen ratkaisevasti. Esimerkiksi tontin jako Perälänkadun kulmassa muuttaa harkitun puutarhavyöhykekokonaisuuden, Vanhalle Hämeentielle on rakennettu kokonainen kaavan ylittävä lisäkerros ja tehdään 30-40 % rakennusoikeuden ylittäviä suunnitelmia, vaikka vanhaa kaavaakin asukkaat pitävät vanhentuneena ja liian raskaana, ja samalla vanhan mansardikattoisten puutalojen miljöön annetaan tuhoutua, yli 100 % rakennusoikeuden ylittävää ulkorakennuskenttäminenkin käy ilman seuraamuksia, Kirkkotielle hyväksyttiin massiivinen kerrostalokaava välittämättä vaikutuksista pientaloympäristölle jne. Kokonaisnäkemystä alueen suunnittelussa ei ole.

Kun tasavertaisen kohtelun perusteella vastaavanlaiset vähäiset poikkeamiset on myönnettävä kaikille muillekin, on lopputuloksena jotain aivan muuta kuin mikä on ollut alkuperäinen suunnitelma. Jos asemakaavoja tänä päivänä laativat eivät itsekään arvosta ja kunnioita laadittuja vanhoja suunnitelmia, mikä niiden merkitys sitten edes on. Näkemys kokonaisuudesta pitäisi olla olemassa ja säilyä. Poikkeamiset voivat siis täydentää tavoiteltua asiaa, eivät rikkoa sitä. Muutoksille täytyy löytyä hyvät perustelut, mitkä voidaan todeta ja kirjata, jotta kyseessä ei ole muutosten suman laukaiseva askel. Näin pitää olla käsiteltävässä tapauksessakin.

Nummenmäen Pientalot ry on yli 620 pientalotalouden yhdistys. Jäsenistöstä monet asuvat Itäharjun kaupunginosassa. Yhdistys haluaa olla ottamassa ajoissa kantaa osallistumis- ja arvioimissuunnitelmiin. Täten yhdistys toivoo saavansa asemakaavanmuutoksia koskevat asiakirjat muiden yhteisöjen tavoin.”

Lisäksi ympäristönsuojelutoimisto on ilmoittanut (sähköposti 24.5.2011), että: ”Asemakaavamuutosaluetta (5/2011) ei löytynyt maaperän tilan tietojärjestelmästä. Tietojemme mukaan siellä ei ole ollut sellaista toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.”

Asemakaavatoimisto:

Mielipiteessä 1 mainitaan mm., että ”Nummen-Itäharjun alueella on vielä jäljellä vanhaa tonttikantaa, jossa suuret puistomaiset tontit, kauniit piharakennukset ja harvaan rakennetut puutalot muodostavat idyllisen ja maisemallisesti rauhallisen kokonaisuuden”. Korttelin Itäharju-8. tonttien kokoa vertailtaessa ilmeni, että korttelin kahdestatoista tontista seitsemän ovat kooltaan 610 m²–690 m² ja muut viisi tonttia 806 m²–1846 m². Nummen kaupunginosan puolella tontit ovat kooltaan tämän korttelin tontteja pienempiä n. 500 neliömetristä ylöspäin ja asuinrakennukset ovat paikoin melko lähellä toisiaan. Vähäinen osa Itäharjun ja Nummen kaupunginosien pientalotonteista on toki suurehkoja jopa 2000 m²–2500 m², näillä tonteilla on pääsääntöisesti enemmän kuin yksi asuinrakennus.

Mielipiteessä viitataan myös alueella myynnissä olleiden kiinteistöjen myyntiaikojen pituuteen. Kiinteistöjen myyntiaikojen pituuteen vaikuttavat useat eri tekijät/seikat ei ainoastaan tontin koko.

Mielipiteessä viitataan Metsolantien varrella sijaitsevien talojen rakentamistiheyteen. Talot on rakennettu niin tiheästi kuin ”Nummenmäellä” oli tapana 1920-1930 -luvulla. Nummen omakotialue oli tuolloin osa Kaarinan kuntaa, pääasiassa ”työläisten” asuinalue. Alue liitettiin Turun kaupunkiin vuoden 1939 alussa. Metsolantien varren talot on rakennettu kahta poikkeusta lukuun ottamatta, joista toinen lienee valmistunut 1960-70 -luvulla ja toinen 1980-luvulla, 1920-1930 -luvulla. Metsolantien varrella sijaitsevien tonttien asemakaavat on vahvistettu huomattavasti myöhemmin kuin talot on rakennettu. Asemakaava, joka on voimassa nykyisin osoitteissa Metsolantie 2, 4-10 ja 12 on vahvistettu 28.4.1952, Metsolantie 3 kaava on vahvistettu 16.11.1962 ja Metsolantie 1 a ja b kaava on vahvistettu 24.2.1977.

Mielipiteessä 2 on esitetty toiveita, jotka ovat pääosiltaan yhteneväisiä asemakaavatoimiston näkemyksen kanssa. Mielipiteessäkin mainitut seikat on huomioitu jo kaavaehdotuksen valmistelun alkuvaiheessa. Mielipiteessä esitettiin rakennusoikeudeksi $192 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2$, kaavaehdotuksessa rakennusoikeudeksi merkitään asuinrakennus 180 m^2 ja talousrakennus/autosuoja 40 m^2 . Rakennusoikeuden määrällä on tarkoitus säädellä rakennuksen kokoa.

Lisäksi mielipiteissä annetaan neuvoja asemakaavatoimistolle miten Turku tulisi kaavoittaa niin, että siitä tulisi mahdollisimman hyvä asuinpaikka Itäharjun-Nummen kaupunginosien asukkaille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on yhden uuden rakennuspaikan kaavoittaminen muutosalueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavatoimisto on tiedustellut suunnittelutoimiston kantaa asemakaavanmuutosalueen melutasosta/-haitoista. Suunnittelutoimisto totesi, että alueen melutaso ei aseta esteitä tontin suunnittelulle kaavoitukselle.

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukaisesta 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 0,1450 ha.

Nykyinen tontti on kooltaan riittävä ja muodoltaan sopiva jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi erillispientalotontiksi.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, **AO-1**.

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue

Korttelialueella asuinrakennusten kattojen tulee olla symmetrisiä satulakattoja. Talousrakennuksissa saa käyttää harja- tai pulpettikattoa. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua laattaa. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla 30°. Kattomateriaalina tulee käyttää kattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 6 m, talousrakennusten enintään 4 m. Asuinrakennusten sisäänkäynnit tulee toteuttaa joko rakennuksen päädyistä tai pihan puolelta. Kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellarikerroksen lattiataason on oltava vähintään 1.5 metriä nykyisen pihatason alapuolella. Nykyiset rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavamääräyksellä mahdollistetaan alueen uudisrakentamisen rakentuminen alueen nykyisen rakennuskannan mukaisesti.

Muutosalueella asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään $lu^{3/5}$. Rakennusten kerrosluku on sama alueen nykyisessä asemakaavassa.

Muutosalueella asuinrakennusten rakennusaloille merkitään rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Uuden tontin 16 rakennusalan länsilaidalle merkitään nuolimerkintä. "Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni."

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Itäharju-8.-15 ja 16.

Tontin 15 pinta-ala on 709 m² ja tontin 16 pinta-ala on 741 m², yhteensä 1450 m².

Muutoksessa molempien tonttien asuinrakennusten rakennusosalalle merkitään rakennusoikeudeksi 180 m². Lisäksi molemmille tonteille saa rakentaa yhden enintään 40 m²:n suuruisen talousrakennuksen.

Muutoksella muodostuu tonttien rakennusoikeudeksi; asuinrakennukset yhteensä 360 m² ja talousrakennukset yhteensä 80 m², yhteensä 440 m².

Tontin Itäharju-8.-8 nykyinen rakennusoikeus on 232 m².

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 208 m².

Nykyisen tontin Itäharju-8.-8 koilliskulman kautta on johdettu vesijohto saman korttelin tontille 13, osoitteessa Itäharjunkatu 7. Asemakaavatoimisto ei katso tarpeelliseksi merkitä ns. "johtoaluetta" asemakaavakarttaan sillä nykyiselle tontille 8 on johtoa varten 2.12.2009 perustettu kiinteistönmuodostamislain mukainen vesijohtorasite tontin Itäharju-8.-13 vesihuoltoa varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi yksi uusi pientalon rakennuspaikka.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 15. päivänä syyskuuta 2011
Muutettu 18.11.2011

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen