

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä lokakuuta 2008 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Niitynkulma" (14/2008)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Kortteli:	44	44
Tontit:	4 ja 14	4 och 14
Katu:	Niittykatu osa	Ängsgatan del
Virkistysalue:	Turjanpuisto osa	Turjaparken del

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Kortteli:	44 osa	44 del
Katu:	Niittykatu osa	Ängsgatan del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-  
onmuutos: VASARAMÄKI-44.-15 ja 16.

### 1.1 Tunnistetiedot

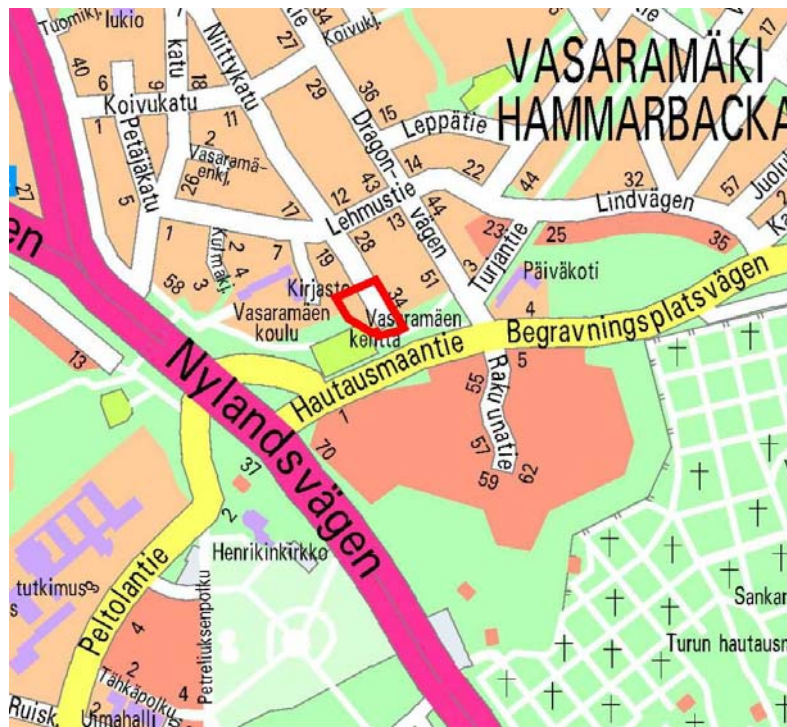
Asemakaavatunnus: 14/2008  
Diarionumero: 2757-2008  
Kaavan nimi: Niitynkulma  
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 15.8.2008.  
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.  
Valmistelija: kaavasunnittelija Marjatta Tamminen  
(sähköposti: [marjatta.tamminen@turku.fi](mailto:marjatta.tamminen@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Vasaramäen kaupunginosassa. Alue sijaitsee runsaan 3 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Vasaramäki-44. korttelin tonttiin 3 ja Niitykatuun, idässä Vasaramäki-14. korttelin tontteihin 5-7 ja Turjanpuistoon, etelässä Turjanpuistoon sekä lännessä Vasaramäki-44. korttelin tonttiin 13 ja Turjanpuistoon.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,3204 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tonttien muodostaminen vastaamaan nykyistä todellista tilannetta sekä varata tila nykynormit täyttävän kääntöpaikan rakentamista varten Niitykadun eteläpäähän.

Asemakaavanmuutoksella tonttiin Vasaramäki-44.-14 liitetään nykyistä Niitykatua vajaan 50 m<sup>2</sup>:n suuruisen alue ja Turjanpuistoa noin 85 m<sup>2</sup>:n suuruisen alue sekä tarkistetaan tonttien Vasaramäki-44.-4 ja 14 välistä tontin rajan sijaintia. Tonttien välirajan tarkistus aiheuttaa 20-30 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen liittämisen tontista Vasaramäki-44.-14 tonttiin Vasaramäki-44.-4. Tonttiin Vasaramäki-44.-14 liitettävä nykyisen katualueen osa ja liitettävä osa puistoaluetta ovat aiemmin paikalla sijainneen tontin Vasaramäki-44.-5 osia.

Muu osa puistoaluetta liitetään tonttiin kaavateknisistä syistä. Nykyisen Turjanpuiston alueelle kaavoitetaan katualuetta kääntöpaikan rakentamista varten.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 6.10.2008
2. Tilastolomake 6.10.2008
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.8.2008.

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella pientalotonttiin liitetään pieniä osia nykyistä katu- ja puistoaluetta. Lisäksi tarkistetaan tonttien Vasaramäki-44.-4 ja 14 välisen tontin rajan sijainti. Edellä mainittu katualue ja osa liitettävästä puistoalueesta ovat olleet paikalla aiemmin sijainneen tontin osia. Muu osa puistoaluetta liitetään tonttiin Vasaramäki-44.-14 kaavateknisistä syistä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen tonteilla maasto nousee itä-länsisuuntaisesti Niittykadulta Vasaramäen koulun (tontti Vasaramäki-44.-13) tontin rajalle noin 7 metriä.

Tontin 4 asuinrakennus sijaitsee Niittykadun läheisyydessä tontin keskivaiheilla. Asuinrakennus on runsaan 100 m<sup>2</sup>:n suuruinen, vuoden 1951 alussa tai aiemmin valmistunut. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Tontilla on puu- ja pensasistutuksia.

Tontin 14 asuinrakennus sijaitsee tontin eteläosassa Niittykadun läheisyydessä. Asuinrakennus on noin 120 m<sup>2</sup>:n suuruinen, vuoden 1945 alussa tai aiemmin valmistunut. Tontilla ei ole muita rakennuksia. Tontilla on puu- ja pensasistutuksia. Tontin kadun ja puiston puoleisille rajoille on istutettu pensasaita. Nykyinen pensasaita noudattaa aiemman tontin Vasaramäki-44.-5 tontin rajaa / uutta tontin rajaa.

Turjanpuistossa muutosalueen eteläosan tuntumassa sijaitsevat pelikentät ovat lasten ja nuorten ahkerassa käytössä, josta aiheutuu omakotialueelle runsaasti ylimääräistä liikennettä. Edellä mainitusta syystä kaavanmuutokseen Niittykadun päähän nykyisen puistoalueen reunaan merkitään riittävän laaja kääntöpaikka.

#### Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu eri vuosikymmeniltä peräisin olevista omakotitaloista sekä peruskoulun ala-asteen koulurakennuksesta. Pääosa omakotitaloista on rakennettu 1930- ja 60-lukujen välisenä aikana. Vanhimmat lähinaapuruston omakotitaloista ovat valmistuneet 1920-luvulla ja uusimmat 1980-luvun puolivälin tienoilla.

Muutosalueen naapurustossa Hautausmaantien, Rakuunatien ja Turjantien välisellä alueella sijaitsevassa yleisten rakennusten korttelissa on I-II -kerroksinen vuosien 1962–63 vaihteessa valmistunut rakennus. Rakennuksessa sijaitsee mm. päiväkotia-, neuvola- ja kerhotiloja.

Hautausmaantien eteläpuolella sijaitseva kerrostaloalue on rakennettu 1950-luvun lopun ja 1970-luvun alun välisenä aikana.

#### Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat Niittykadulla sekä muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja puistoalueilla.

#### Maanomistus

Muutosalueen tontti Vasaramäki-44.-14 on yksityisomistuksessa, muilta osin muutosalue on kaupungin omistama. Tontti Vasaramäki-44.-4 on vuokrattu yksityiselle taholle.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Muutosalueen lähiympäristö on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

### Asemakaavat

Muutosalueella voimassa oleva asemakaava 63/1958 on vahvistettu 4.12.1959. Asemakaavassa muutosalue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (omakotitonteiksi), katualueeksi ja puistoalueeksi.

Muutosalueen nykyisessä asemakaavassa korttelialue on merkitty kahdeksi omakotitontiksi.

Kaavassa tontin Vasaramäki-44.-4 Niittykadun suuntainen rakennusala on merkitty kadun läheisyyteen tontin keskivaiheille. Tontin nykyinen asuinrakennus sijaitsee rakennusalalla.

Tontin Vasaramäki-44.-14 Niittykadun suuntainen rakennusala on merkitty tontin eteläosaan kadun läheisyyteen. Tontille rakennettu asuinrakennus ylittää hieman nykyistä rakennusalaa.

Nykyiseen asemakaavaan tonteille on merkitty I-kerroksisen enintään kolme asuntoa sisältävän omakotirakennuksen rakennusala. Rakennuksen ulla-kosta saa sisustaa  $\frac{3}{5}$ . Rakennuksen pinta-alan tulee olla 70-140 m<sup>2</sup>, julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m, katon kaltevuuden tulee olla 30°. Katon harjan tulee olla rakennusalalle merkityn keskiviivan suuntainen, muutosalueella ne ovat kadun puoleisen tontin rajan suuntaisia.

Muutosalueen nykyinen voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Vasaramäki-44.-4 on 31.1.1955 hyväksytyyn tonttijaon 853-23:39 mukainen tontti. Tontti on 8.10.1973 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 940 m<sup>2</sup>.

Tontti Vasaramäki-44.-14 on 21.1.1966 hyväksytyyn tonttijaon 853-23:66 mukainen tontti. Tontti on 24.5.1966 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 1223 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 26.8.2008.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin Vasaramäki-44.-14 omistajien Ilse ja Jyrki Rauhaniemen anomukseen.

Tonttien nykyisen kaavatilanteen ja maasto-olosuhteiden erilaisuudesta johtuen asemakaavanmuutos yksinomaan muutoksen anojien omistamalle tontille ei ole mahdollinen. Naapuritontin ajoluiska sijaitsee nykyisen anojien omistaman tontin alueella. Muutoksessa anojien tontista kaupungin omistamaan tonttiin Vasaramäki-44.-4 tullaan liittämään pieni alue tonttimaata.

Edellä kerrotusta johtuen anomukseen on ollut välttämätöntä hakea myös tontin Vasaramäki-44.-4 omistajan Turun kaupungin/Petri Liskin suostumus. Kaupungin vuokratontille muutosta haettaessa täytyy olla tontin omistajan/Kiinteistölaitoksen suostumus tai Kiinteistölaitoksen täytyy hakea muutosta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät  
Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Vasaramäen Omakotiyhdistys ry., Skanssi-Uittamo aluekumppanuus.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Vesilaitos.

#### Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 15.8.2008.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunto Kiinteistölaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turku Energialta (kaukolämpö ja kaukokylmä).

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tullut muutamia yhteydenottoja asemakaavatoimistoon, joista yksi kirjallisena.

Eräs Niittykadun asukkaista on lähettänyt kaavanmuutoksesta mielipiteensä, jossa pyytää kaavavalmistelijaa mitoittamaan kääntymistilan kaavaan selkeästi Niittykadun eteläpään ja toteaa seuraavaa: ”Asemakaavamuu- tos ei saa entisestään vaikeuttaa autojen kääntämistä Niittykadun etelä- päässä. Tonttimme eteen parkkeerattujen autojen on päästävä kääntymään tien päässä, muutoin ainoa keino on peruuttaa Lehmustielle, mikä on erityi- sen vaarallista Vasaramäen koulun pienille oppilaille ja muutoinkin vastoin liikennesääntöjä.”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutoksessa osa Turjanpuistoa muutetaan Niittykaduksi, näin mahdollistetaan riittävän suuren kääntöpaikan rakentaminen kadun eteläpään.

Puhelimitse on tiedusteltu muutoksen aikataulua ja varmistettu, että OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma) on tullut oikein ymmärretyksi sekä pi- detty muutoksen tekemistä tarpeellisena.

Asemakaavatoimiston tietoon ei ole tullut muita mielipiteitä muutoksesta.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa tonttien muodos- taminen vastaamaan niiden todellista tilannetta.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassa olevan kaavan mukais- ta 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 n. 0,3204 ha, josta korttelialuetta 2297 m<sup>2</sup>:ä ja katualuetta 907 m<sup>2</sup>:ä.

Asemakaavanmuutoksella tontit säilytetään omakotitontteina.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Vasaramäki-44.-15 ja 16. Tontin 15 pinta-ala on 1333 m<sup>2</sup>:ä ja tontin 16 pinta-ala on 964 m<sup>2</sup>:ä, yhteensä 2297 m<sup>2</sup>:ä.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen kortteli-alueeksi, AO-1. Korttelialueella rakennusten tulee olla satulakattoisia. Katto- kaltevuuden tulee olla 30°. Rakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksessa asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään lu<sup>3</sup>/<sub>5</sub>.

Muutoksella muodostuvan tontin 15 rakennusoikeudeksi merkitään 250 m<sup>2</sup>:ä ja tontin 16 rakennusoikeudeksi 240 m<sup>2</sup>:ä, yhteensä 490 m<sup>2</sup>:ä.

Tonttien rakennusoikeus on nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa 224 m<sup>2</sup>:ä/tontti, yhteensä 448 m<sup>2</sup>:ä.

Muutosalueen rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 42 m<sup>2</sup>:ä.

Tonttien rakennusalat mitoitetaan niin suuriksi, että nykyiset rakennukset mahtuvat rakennusalalle.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosalueella tapahtuva muutos nykyiseen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen on melko vähäinen.

Muutoksella alueelle mahdollistetaan nykynormit täyttävän ajoneuvojen kääntöpaikan rakentaminen ja tonttien muodostaminen vastaamaan nykyistä olevaa tilannetta.

## 5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisen voimassa olevan asemakaavan nimistä.

Nimi Niittykatu – Ängsgatan on otettu käyttöön asemakaavanimenä ensimmäisen kerran 24.7.1936 vahvistetussa asemakaavassa 5/1935.

Niittykatu alkaa Vasaramäki-6. korttelin pohjoiskulmasta Vasaramäenkadusta ja jatkuu etelässä nykyisen Turjanpuiston laitaan. Kadun sijainti on pysynyt lähes samana vuodesta 1936 alkaen, ainoastaan kadun eteläpään kääntöpaikka on vuosien kuluessa muuttanut muotoaan.

Turjanpuiston suomenkielinen nimi on vahvistettu 31.1.1951 asemakaavassa 40/1950 ja ruotsinkielinen nimi 13.3.1953 asemakaavassa 80/1952.

### Turjanpuisto – Turjaparken

Turjanpuiston ruotsinkielinen nimi on virheellisesti muodossa Turjasparken 9.5.1983 vahvistetussa asemakaavassa 10/1982.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on osittain jo toteutunut, jatkototeutuksen ajankohdasta ei ole tietoa.

Turussa 6. päivänä lokakuuta 2008

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

## LIITTEET

Tilastolomake osa 1