

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä helmikuuta 2008 päivättyä ja 10.4.2008 muutettua asemakaavakarttaa. **"Koivumäki" (3/2008)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Kortteli:	65	65
Tontti:	9	9

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-  
onmuutos: RÄNTÄMÄKI-65.-11 ja 12.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 3/2008

Diarionumero: 376-2008

Kaavan nimi: Koivumäki

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 18.1.2008.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen  
(sähköposti: [marjatta.tamminen@turku.fi](mailto:marjatta.tamminen@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Röntämäen kaupunginosassa. Alue sijaitsee vajaan 5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Röntämäki-65. korttelin tontteihin 6 ja 8, idässä Röntämäki-65. korttelin tontteihin 4 ja 10, etelässä Nikkarmäenkujaan ja -polkuun sekä lännessä Röntämäki-65. korttelin tontteihin 1 ja 2.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,3723 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen kaavan muuttamisen tavoitteena on tontin Röntämäki-65.-9 jakaminen kahdeksi pientalotontiksi.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 29.2.2008, muut. 10.4.2008
2. Tilastolomake 29.2.2008, muut. 10.4.2008
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.1.2008

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella nykyinen pientalotontti jaetaan kahdeksi pientalotontiksi.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Muutosalueella tontin maasto nousee lounais-koillisuuntaisesti 8 metriä Nikkarmäenkujalta tontin pohjoisrajalle. Tontin pohjoisosan korkeimmalla kohdalla sijaitsee tontin nykyinen asuinrakennus. Tontin pohjoisosassa sijaitsee myös talousrakennus noin 1 metrin etäisyydellä tontin 10 rajasta.

Asuinrakennus on noin 80 m<sup>2</sup>:n suuruinen ja 1900-luvun alussa tai aiemmin valmistunut. Talousrakennus on runsaan 40 m<sup>2</sup>:n suuruinen. Pihalla on myös pieni "leikkimökki"/vaja.



**Tontin 9 nykyiset rakennukset**



**Näkymä tontille Nikkarmäenkujalta**



**Näkymiä uudelle tontille 12 Nikkarmäenkujalta**

### **Rakennettu ympäristö**

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin omakoti- ja rivitaloista. Naapurustossa sijaitsee myös muutama Turun Ylioppilaskyläseuran omistama 2-3 -kerroksinen luhtitalo. Pääosa rakennuksista on rakennettu 1990-luvun ja 2000-luvun aikana. Alueella on muutama edellisiä vanhempiakin asuinrakennuksia, jotka ovat valmistuneet 1800-luvun ja 1950-luvun välillä. Vanhin lähinaapuruston asuinrakennuksista on 1800-luvun alussa tai sitä aikaisemmin valmistunut asuinrakennus, osoitteessa Niuskalankatu 16. Muutama lähialueella sijaitsevista omakotitonteista on vielä rakentamatta.

### **Tekninen huolto**

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla ka-tualueilla.

### **Maanomistus**

Muutosalue on yksityisomistuksessa. Asemakaavanmuutoksen anojat omis-tavat maan.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asu-alueeksi.

Muutosalueen lähiympäristö on merkitty pientalovaltaiseksi asu-alueeksi, johon on merkitty virkistykseen tarkoitettu alueen osa, palvelujen ja hallinnon alueeksi, kerrostalovaltaiseksi asu-alueeksi, erityisalueeksi sekä virkistysalueeksi.

### Asemakaavat

Muutosalueella voimassa oleva asemakaava 30/1987 on vahvistettu 28.3.1990.

Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, AO.

Tontille on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty kaksi erillistä rakennus-alaa. Tontin nykyisen asuinrakennuksen kohdalle merkitty rakennusala on pohjois-eteläsuuntainen, tontille merkitty toinen rakennusala on itä-länsisuuntainen. Rakennusalat ovat vain noin 1 metrin etäisyydellä toisistaan.

Korttelin Röntämäki-65 voimassa olevassa asemakaavassa pientalotontit on varustettu sm-merkinnällä ja asemakaavamääräyksellä: *”Alue, jonka rakennustöistä ilmoitettava Museovirastolle seurantaa varten vähintään vuotta aikaisemmin.”*

Muutosalueen nykyinen voimassa oleva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Röntämäki-65.-9 on 2.10.2000 hyväksytyn tonttijaon 853-91:87 mukainen tontti. Tontti on 20.12.2004 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala on 3722 m<sup>2</sup>.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 7.2.2008.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin Röntämäki-65.-9 omistajien Kaija ja Antero Jaakkolan anomukseen, jossa anotaan tontin jakamista kahdeksi pientalotontiksi.

### 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, Hamaron pienkiinteistönomistajainyhdistys ry., Nummi-Halinen aluekumppanuus
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Vesilaitos, Turun maakuntamuseo.

#### Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 18.1.2008.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### Lausunnot

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

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistölaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesilaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turun maakuntamuseo.

Turun maakuntamuseo toteaa lausuntanaan mm. seuraavaa:

”Koivumäki on entinen Koroisten talon torppa, joka on lohkottu itsenäiseksi tilaksi vuonna 1933. Koivumäen asuinrakennus on rakennettu 1800-luvun lopulla ja rakennusta on laajennettu pohjoispäähän ennen 1940-lukua. Rakennuksen vanhimman osan perusta on luonnonkiveä, uudempi osa on betonia. Vanhin osa rakennuksesta on hirsirunkoinen. Viereisellä tontilla Röntämäki 65/8 sijaitsee entinen Katajamäen asuinrakennus, joka on niin ikään ollut entinen Koroisten talon taksvärkkiä tehnyt torppa 1800-luvun lopulta. Rakennukset muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka kertoo alueen vanhasta maatilaympäristöstä. Lähettyvillä sijaitsevat myös Röntämäen Isotalon ja Vähätalon vanhat pihapiirit sekä Niuskalan talon entiset ulkorakennukset. Edellä olevaan viitaten Turun maakuntamuseo toteaa lausuntanaan,

että Koivumäen asuinrakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä osana alueen historiaa ja se muodostaa yhdessä viereisen Katajamäen vanhan asuinrakennuksen kanssa maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden uudisrakennusten keskellä. Sen vuoksi Turun maakuntamuseo katsoo, että Koivumäen asuinrakennuksen säilyminen tulee asemakaavassa turvata.”

Asemakaavatoimisto:

Turun maakuntamuseon lausunnossa mainittujen tilojen Katajamäki ja Koivumäki rakennuksia ei ole merkitty säilytettäviksi kohteiksi nykyisin voimassa olevassa 28.3.1990 vahvistetussa Röntäki-65. korttelin asemakaavassa. Rakennukset on kuitenkin merkitty Turun kaupungin yleiskaavan 2020 suojelukohde- ja suojelualueluetteloon.

Turun maakuntamuseon lausunnon johdosta asemakaavatoimisto on lisännyt kaavakartan määräysosaan seuraavan tekstin: ”Korttelialueella nykyinen asuinrakennus tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla.”

Asemakaavatoimiston näkemyksen mukaan edellä mainittu asemakaavamääräys turvaa/mahdollistaa riittävässä määrin Koivumäen tilan nykyisen asuinrakennuksen säilymisen.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

Lisäksi ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on ilmoittanut (sähköposti 5.3.2008), ettei sillä ole huomautettavaa muutoksesta.

## **Esitetyt mielipiteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman saatuaan erään naapuritontin omistaja on ollut puhelimitse yhteydessä kaavan valmistelijaan ja ilmoittanut, ettei hänellä ole huomautettavaa muutoksesta.

Ympäristönsuojelutoimisto on ilmoittanut, ettei ympäristönsuojelutoimiston tiedostoista löydy epäilyjä pilaantuneista maa-alueista kyseisessä kohteessa.

Asemakaavatoimiston tietoon ei ole tullut muita mielipiteitä muutoksesta.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi pientalontiksi.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

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

Turun Koroisten Röntämässä sijaitsevan tilan Koivumäki RN:o 2:9 nykyisen tontin Röntämäki-65.-9 omistajat ovat vuonna 1992 pyytäneet Museovirastolta lausuntoa viemärin ja uudisrakennuksen rakentamista varten omistamalleen tilalle.

**Museovirasto** on tuolloin antamassaan lausunnossa todennut seuraavaa: ”*Omistamanne tontin RN:o 2:9 pohjois-koillispuolelta tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, Riihivainion kivi-kautinen asuinpaikka.*

*Museovirasto suoritti alueella, Niuskalan kadun kohdalla kesällä 1991 arkeologisia kaivaustutkimuksia. Näiden tutkimusten yhteydessä ei voitu todeta muinaisjäänösten jatkuvan Koivumäen tilan alueelle.*

**Näin ollen ei mainituille rakennushankkeille ole muinaismuistolain asettamaa estettä.**

*Turun maakuntamuseon tutkija Heljä Brusila tulee kuitenkin seuraamaan ko. rakennushankkeita maastossa. Mikäli tässä yhteydessä tavataan merkkejä kiinteästä muinaisjäänöksestä tullaan työt keskeyttämään ja alueella suorittamaan tutkimuksia. **Viemäriyön ja uudisrakentamistyön alkamisajankohdasta tulee ilmoittaa Turun maakuntamuseolle vähintään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista.***

### **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 0,3723 ha.

Muutoksessa tontit säilytetään alueen nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti erillispientalojen korttelialueena.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 11 ja 12. Tontin 11 pinta-ala on 2643 m<sup>2</sup>:ä ja tontin 12 pinta-ala on noin 1080 m<sup>2</sup>:ä, yhteensä 3723 m<sup>2</sup>:ä.

Muutoksessa alueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1. Korttelialueella rakennusten tulee olla satulakattoisia. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Piha-alueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakennusosalalle merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Korttelialueella suoritettavista kaivutöistä tulee ilmoittaa Turun maakuntamuseolle vähintään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista.

Korttelialueelle on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksessa asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään lu<sup>1/2</sup> tontilla 11 ja 1/2 klu<sup>1/2</sup> tontilla 12.

Tontin Röntämäki-65.-9 nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan on tontille merkitty kaksi erillistä rakennusala, joille kummallekin saadaan rakentaa yksi erillispientalo. Kaavan määräysosassa on seuraava asemakaavamääräys: "AO-korttelialueilla rakennusten kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>:ä." Tontin rakennusoikeudeksi muodostuu näin ollen yhteensä 500 m<sup>2</sup>:ä.

Muutoksella muodostuvien tonttien 11 ja 12 rakennusoikeudeksi merkitään 250 m<sup>2</sup>:ä/tontti ja talousrakennuksen 30 m<sup>2</sup>:ä/tontti, yhteensä 560 m<sup>2</sup>:ä.

Muutosalueen rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 60 m<sup>2</sup>:ä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Muutoksella alueelle muodostuu yksi uusi omakotitontti.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 29. päivänä helmikuuta 2008  
Muutettu 10.4.2008 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

## LIITTEET

Tilastolomake osa 1