

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä helmikuuta 2009 päivättyä ja 16.4.2009 muutettua asemakaavanmuutostartta. **"Viinamäki" (27/2008)**

**Asemakaavatunnus: 27/2008**

**Diarionumero: 7695-2008 (4592-2008)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos koskee:

|               |                                          |                                               |
|---------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Kaupunginosa: | 012 ITÄHARJU                             | ÖSTERÅS                                       |
| Kortteli:     | 3                                        | 3                                             |
| Tontit:       | 1 ja 2                                   | 1 och 2                                       |
| Kadut:        | Savitehtaankatu osa<br>Viinamäenkatu osa | Keramikfabriksgatan del<br>Viinamäkigatan del |

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

|               |                                          |                                               |
|---------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Kaupunginosa: | 012 ITÄHARJU                             | ÖSTERÅS                                       |
| Kortteli:     | 3 osa                                    | 3 del                                         |
| Kadut:        | Savitehtaankatu osa<br>Viinamäenkatu osa | Keramikfabriksgatan del<br>Viinamäkigatan del |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijakoonmuutos: ITÄHARJU -3. -25-28.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 27/2008

Diarionumero: 7695-2008, (4592-2008)

Kaavan nimi: Viinamäki

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 14.11.2008.

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

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen

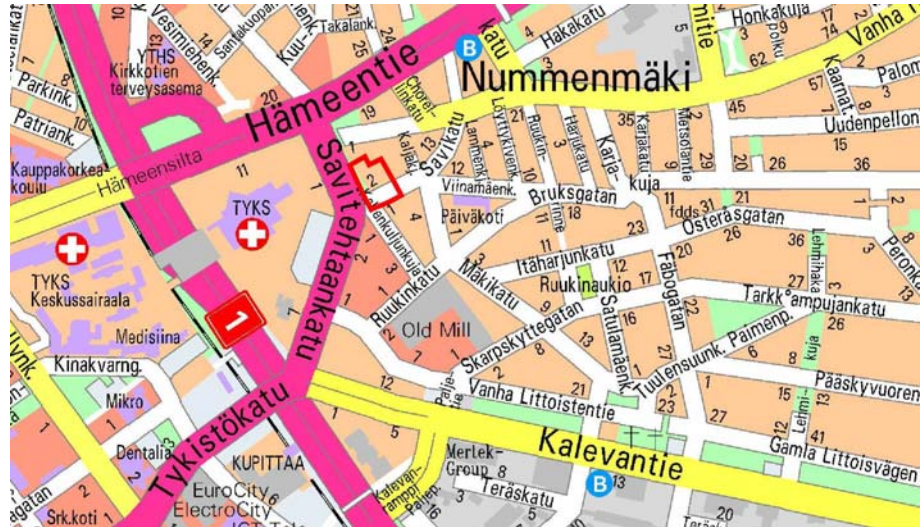
(sähköposti: [marjatta.tamminen@turku.fi](mailto:marjatta.tamminen@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Itäharjun kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Itäharju -3. korttelin tontteihin 18-20, idässä 3. korttelin tontteihin 16 ja 17, etelässä Itäharju -4. korttelin tontteihin 1-3, Itäharju -77. korttelin tonttiin 4, Kallenkuljunkujaan ja Viinamäenkatuun sekä lännessä Savitehtaankatuun.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,4675 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella Itäharju -3. korttelin tontit 1 ja 2 jaetaan kumpikin kahdeksi erillispientalotontiksi. Nykyisen tontin 1 länsilaidalle liitetään pieni kaistale Savitehtaankadun laidalla sijaitsevan meluaidan ja tontin välistä katualuetta. Katukaistaleen mielletään nykyisinkin olevan tontin 1 piha-alue. Muilta osin katualueet ovat muutoksessa mukana kaavateknisistä syistä.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 16.2.2009
2. Tilastolomake 16.2.2009
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.11.2008.

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella kumpikin nykyisistä omakotitonteista jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi. Tonttiin 1 liitetään kapea kaistale Savitehtaankatua. Katukaistale mielletään nykyisinkin osaksi viereisen tontin piha-maata. Muilta osin katualueet ovat muutoksessa mukana kaavateknisistä syistä.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Viinamäenkadun länsipäässä, pienen mäen laidalla. Mäen laki sijaitsee alueen itälaidalla. Muutosalueen tonteilla maasto nousee Viinamäenkadulta tonttien pohjoisrajalle 5-6 metriä. Alueen maaperä on osittain kalliota. Avokalliota on tontin 1 keskivaiheilla ja tontin 2 pohjoisosassa. Nykyiset asuinrakennukset sijaitsevat tonttien eteläosassa, Viinamäenkadun puoleisella osalla tonttia. Suunnittelualueen Savitehtaankadun puo-

leiselle laidalle on rakennettu melueste, meluaita. Tontin 1 kohdalla meluaidan korkeusasema vaihtelee lukemien +35.0 - +37.3 välillä.

## Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu eri vuosikymmeniltä peräisin olevista omakotitaloista. Pääosa lähiasuintaloista on rakennettu 1950- ja 90 -lukujen välisenä aikana. Vanhimmat lähinaapuruston omakotitaloista ovat valmistuneet 1910- 20 -lukujen aikana.

Muutosalueen naapurustossa Helsingin valtatie, Hämeentien ja Savitehtaankadun välisellä alueella, tontilla Itäharju-26.-14, sijaitsee Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymän omistama sairaalarakennus. Tontin rakennuksista osa on valmistunut vuoden 2003 lokakuussa, osa on vielä rakenteilla.

## Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat Viinamäenkadulla sekä muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla.

## Maanomistus

Muutosalueen tontit ovat yksityisomistuksessa, muilta osin muutosalue on kaupungin omistama.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoluokaksi, joka varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Muutosalueen lähiympäristö on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoluokaksi, julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä työpaikkojen ja asumisen alueeksi. Alueelle on merkitty myös pääviheryhteyden reitti.

### Asemakaavat

Muutosalueen tonteilla voimassa oleva asemakaava 23/1956 on vahvistettu 30.10.1956.

Savitehtaankadulla voimassa oleva asemakaava 55/1991 on vahvistettu 14.4.1993.

Viinamäenkadulla voimassa oleva asemakaava 4/1935 on vahvistettu 21.10.1936 ja katualueelle laadittu ns. nimikaava 75/1952 on vahvistettu 13.3.1953, nimikaavalla vahvistetaan ainoastaan nimistö.

Nykyisessä asemakaavassa korttelialue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Muutoksen mukainen korttelialueen osa muodostuu nykyisin kahdesta omakotitontista.

Kaavassa tontin Itäharju -3.-1 länsirajan suuntainen rakennusala on merkitty nykyisen tontin luoteiskulman läheisyyteen. Asuinrakennus ei sijaitse rakennusalueella vaan tontin eteläosassa, Viinamäenkadun puoleisella osalla tonttia.

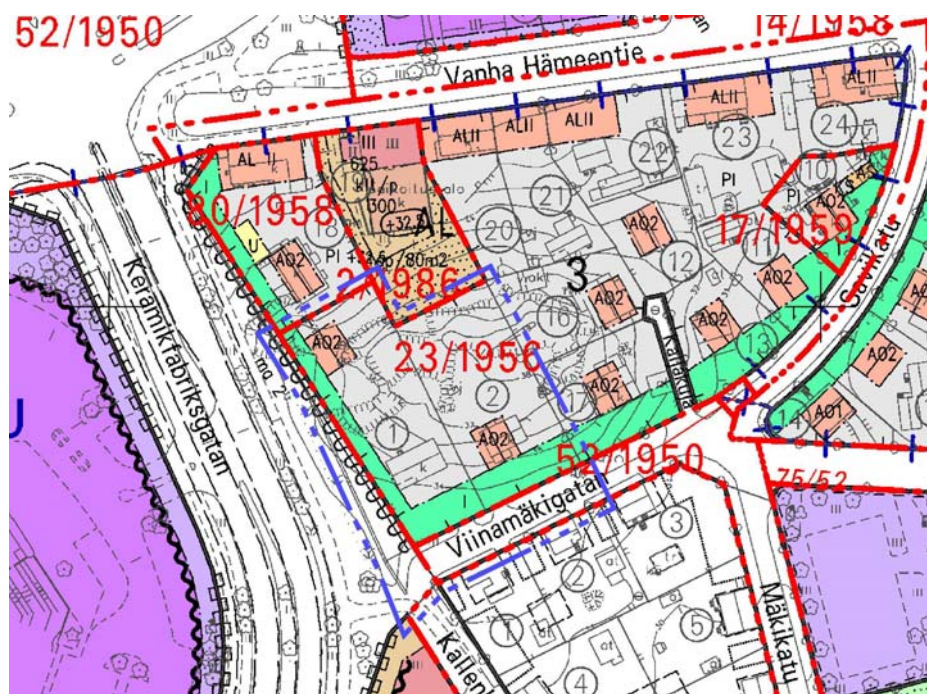
Tontin Itäharju -3. -2 rakennusala on merkitty tontin eteläosaan Viinamäen-kadun läheisyyteen. Rakennusalan lyhyempi sivu on merkitty kadun suuntaiseksi ja pidempi sivu tonttien 1 ja 2 välirajan suuntaiseksi, joka on merkitty myös katonharjansuunnaksi. Tontin nykyinen asuinrakennus on rakennettu Viinamäenkadun suuntaisesti.

Nykyiseen asemakaavaan kummallekin tontille on merkitty 1-kerroksisen enintään 2 asuntoa sisältävän omakotirakennuksen rakennusala. Rakennuksen ullakosta saa sisustaa  $\frac{1}{2}$ . Rakennuksen korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 5,5 m. Katonkaltevuuden tulee olla  $30^\circ$  ja katonharjan rakennusalaan merkityn suuntaviivan suuntainen.

Molempien tonttien kadunpuoleisille rajoille on merkitty ns. istutettava tontin osa: "Maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä tontinosa."

Molempien tonttien osalla, jota eivät koske edellä esitetyt asemakaavamääräykset on voimassa olevassa asemakaavassa määräys: "Rakentamatta jätettävä tontinosa."

ote ajantasa-asemakaavasta



Muutosalueen nykyinen voimassa oleva asemakaava on esitetty myös 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 Itäharju -3. -1 on 22.7.1952 hyväksytyn tonttijaon 853-12:32 mukainen tontti. Tontti on 30.12.1980 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 1877 m<sup>2</sup>.

Tontti Itäharju -3.-2 on 22.7.1952 hyväksytyn tonttijaon 853-12:32 mukainen tontti. Tontti on 30.12.1980 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 1705 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 3.2.2009.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tonttien omistajien anomuksiin.

### 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, Itäharjun Omakotiyhdistys ry., Nummi-Halinen aluekumppanuus.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Museokeskus.

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 14.11.2008.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### Lausunnot

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

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvontatoimisto, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Museokeskus ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

### **Kiinteistöliikelaitos**

Lausunnossaan Kiinteistöliikelaitos toteaa puoltavansa alueen täydennysrakentamista valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden äärelle sekä esittää muutamia muutoksia asemakaavanmuutosehdotukseen.

”Kiinteistöliikelaitos esittää, että asemakaavaehdotukseen tehdään seuraavat tarkistukset:

1. AO-1 tonttien määräystä tulee täydentää siten, että tonteille sallitaan vain yksi asunto. Rakennusoikeus 230 + 50 t mahdollistaa paritalojen toteuttamisen tonteille, joka ei liene tavoite rakennetussa omakotimiljöössä. Jos alueella sallitaan paritalomahdollisuus, tulee asuinrakennusten ja autosuojarakennusten sijainnit määrittää asemakaavassa tarkemmin.
2. Kerroskorkeudeksi tontilla Nummi-3-28 tulee osoittaa 1. Tontti Nummi-3-28 sijaitsee noin 4 metriä korkeammalla kuin naapuritontti Nummi-3-16. Mikäli uudisrakennus toteutetaan rakennusalan itäreunaan, tulee uudisrakennus varjostamaan naapuritontin pihaa kohtuuttomasti jos kerroskorkeus on 1½.
3. Asemakaavaehdotusalue tulee rajata siten, että korttelialue osoitetaan kiinni Savitehtaankadun varressa olevaan meluaitaan. Kun tonttien Nummi-3-25 ja 26 raja osoitetaan kulkemaan aita myöten, ei tonttien ja meluaidan väliin jää hoitamatonta aluetta. Tällöin myös tontin Nummi-3-26 ajotie pystytään osoittamaan leveämmäksi.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole oman toimialansa osalta muuta huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta. Tonttijaonmuutuskustannukset tulee periä maanomistajilta asemakaavanmuutuskustannusten perinnän yhteydessä.”

### **Rakennusvalvontatoimisto**

Lausunnossaan rakennusvalvontatoimisto ilmoittaa, että sillä on huomautettavaa asemakaavan- ja tonttijaonmuutosehdotuksesta sekä tonttijaosta seuraavasti:

”Rakennusaloja tulee pienentää tarkentamalla rakennusalojen rajoja pois lakialueilta. Rakennusmassojen kokoa tulee ohjata kaavamääräyksillä (esim. rakennuksen maksimiala, runkosyvyys, julkisivun korkeus, kattomuoto, kattokaltevuus) ja rakennusten maastoon sovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.”

### **Vesiliikelaitos**

Lausunnossa Vesiliikelaitos toteaa, että: ”Muodostettavien tonttien liittymispisteet Turun vesilaitoksen verkostoihin sijaitsevat Viinämäenkadulla. Viinämäenkadulla on myös nykyisten tonttien liittymispisteet.”

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

### **Asemakaavatoimisto:**

Lausuntokierroksen jälkeen asemakaavakarttaan on tehty muutamia vähäisiä muutoksia.

**Kiinteistöliikelaitoksen** lausunnon perusteella uusien tonttien 26 ja 28 kerrosluvusta on poistettu ullakon rakentamisen salliva merkintä u ½.

**Rakennusvalvontamiston** lausunnon perusteella asemakaavamääräykseen **AO-1** on lisätty seuraava teksti: *"Korttelialueella rakennusten maastoon sovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota."*

Lisäksi uusien tonttien 26 ja 28 rakennusaloilta on poistettu rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva ja **AO-1** asemakaavamääräyksen tekstin kohtaa *Piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.....* on muutettu seuraavasti *Piha-alueelle **kokonaan tai osittain** rakennusalan ulkopuolelle....*

Asemakaavaehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa tonteille rakennettavien uusien rakennuksen mahdollisimman tasokas suunnittelu ja maastoon sovittaminen. Edellä esitetyn vuoksi asemakaavatoimisto ei ole pitänyt tarkoituksenmukaisena kaavassa erikseen määrätä muista lausunnoissa esiteytyistä seikoista.

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnossa mainittua asuntojen lukumäärää koskien asemakaavatoimisto toteaa, että korttelin nykyinen voimassa oleva asemakaava sallii kullekin korttelin tontille rakennettavan kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Koska muodostettavat uudet tontit eivät ole pinta-alaltaan pienempiä kuin korttelin muut tontit, asemakaavatoimisto ei pidä perusteltuna asuntolukumäärän rajoittamista näillä tonteilla muista poiketen yhteen asuntoon tonttia kohden.

Kiinteistöliikelaitoksen lausunnossa esitettyä tontin rajauksen muuttamista kiinni meluaitaan asemakaavatoimisto ei pidä tarkoituksen mukaisena. Meluaidan perustusten ja aidan mahdollisten huoltotöiden takia tontin raja on sijoitettu samalle etäisyydelle aidasta kuin tontin Nummi-3. -26 kohdalla.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut kirjallisia mielipiteitä. Eräs naapuritontin asukas on puhelimitse tiedustellut muutoksen yksityiskohdista.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa molempien tonttien jakaminen kahdeksi erillispientalotontiksi, katualueen kaistaleen liittäminen toiseen nykyisistä tonteista ja katualueelle rakennetun meluaidan merkitseminen kaavaan.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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 n. 0,4675 ha, josta korttelialuetta 3769 m<sup>2</sup> ja ka-tualuetta 906 m<sup>2</sup>.

Asemakaavanmuutoksella tontit säilytetään omakotitontteina/erillispientalo-tontteina.

Tonteille merkitään laajahkot rakennusalat.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Itäharju -3. -25, 26, 27 ja 28. Tontin 25 pinta-ala on 1023 m<sup>2</sup>, tontin 26 pinta-ala on 1041 m<sup>2</sup>, tontin 27 pinta-ala on 789 m<sup>2</sup> ja tontin 28 pinta-ala on 916 m<sup>2</sup>, yhteensä 3769 m<sup>2</sup>.

Rakennusalan ja Viinamäenkadun puoleisen tontin rajan välinen piha-alue merkitään istutusalueeksi tonteilla 25 ja 27.

Viinamäenkadun varrella sijaitsevien tonttien 25 ja 27 rakennusaloille merki-tään rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen kortteli-alueeksi, AO-1. Piha-alueelle kokonaan tai osittain rakennusalan ulkopuolel-le saa rakentaa yhden yksikerroksisen rakennusoikeuteen sisältyvän talous-rakennuksen.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksessa tonttien 25 ja 27 rakennusosalalle merkitään kerrosluku ½ klu ½ sekä tonttien 26 ja 28 rakennusosalalle ½ kl.

Korttelialueella rakennusten maastoon sovittamiseen tulee kiinnittää erityis-tä huomiota.

Muutoksella muodostuvien tonttien Itäharju -3. -25-28 kunkin rakennusoi-keudeksi merkitään 230 + t 50, koko kaava-alueella asuinrakennukset yh-teensä 920 m<sup>2</sup> ja talousrakennukset yhteensä 200 m<sup>2</sup>, yhteensä 1120 m<sup>2</sup>.

Tonttien rakennusoikeus on nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa 180 m<sup>2</sup>/tontti, yhteensä 360 m<sup>2</sup>.

Muutosalueen rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 760 m<sup>2</sup>.

Muutosalueen länsilaidalle merkitään meluesteen sijainti 2 m:n etäisyydelle korttelin länsirajasta. Meluaita on rakennettu ja sijaitsee kaavaan merkityllä paikalla.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Muutoksella alueelle muodostuu kaksi uutta pientalon rakennuspaikkaa.

## 5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu alueen nykyisten voimassa olevien asemakaavojen nimistä.

Nimi Viinamäenkatu – Viinämäkigatan on otettu käyttöön asemakaavanimenä ensimmäisen kerran 13.3.1953 vahvistetussa asemakaavassa 75/1952, ns. nimikaavassa. Kadun nimi on vuosien 1936 ja 1953 välisenä aikana ollut Viinamäenkuja – Vinbergsgränd.

Viinamäenkatu alkaa nykyisin Savitehtaankadun itä laidalla sijaitsevasta me-  
luaidasta ja jatkuu idässä nykyisen Ruukinkadun laitaan. Kadun sijainti ei  
ole vuosikymmenien aikana muuttunut.

Nimi liittyy mahdollisesti Kallenkuljun reunalla sijainneeseen 2 kerroksiseen  
rakennukseen, jossa toimi viinanpolttimo ja sen jälkeen mm. puusepäntehtas.  
Tehdas tuhoutui tulipalossa. Vanhaa nimistöä mm. Viinapaana, Viina-  
pränni, Trankkilähde (Ptk 7/6.4.1979, liite). Viinamäen torppa on Nummen-  
mäen ehkä vanhimpia rakennuksia. Isojakokartassa torpan kohdalla merkin-  
tä "Seppälä", joten alun perin se lienee sepäntorppa (T. Perälä 1951: Turun  
esikaupungit... s. 79).

Nimi Savitehtaankatu - Keramikfabriksgatan on otettu käyttöön asemakaav-  
vanimenä ensimmäisen kerran 14.4.1993 vahvistetussa asemakaavassa  
55/1991.

Nimi tulee Kupittaaan Savesta, joka sijaitsi Kupittaaan aseman lähellä. Aiempi  
nimi oli Gorschnikin Tiilitehdas (Nummelin, Tiina: Turun Nummenmäen  
paikannimet, 1990).

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 16. päivänä helmikuuta 2009

Muutettu 16. päivänä huhtikuuta 2009 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

## LIITTEET

Tilastolomake osa 1