

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä toukokuuta 2009 päivättyä ja 10.8.2009 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. ”**Suntion kulma**”

**Asemakaavatunnus: 6/2009**

**Diarionumero: 9283-2008**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	16	16
Tontit:	35 ja 36	35 och 36
Katu:	Keskikatu osa	Mellangatan del
Virkistysalue:	Chorellinpuistikko	Chorellskvären

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	16 osa	16 del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-  
onmuutos: NUMMI- 16.-38 ja 39.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 6/2009

Diarionumero: 9283-2008

Kaavan nimi: Suntion kulma

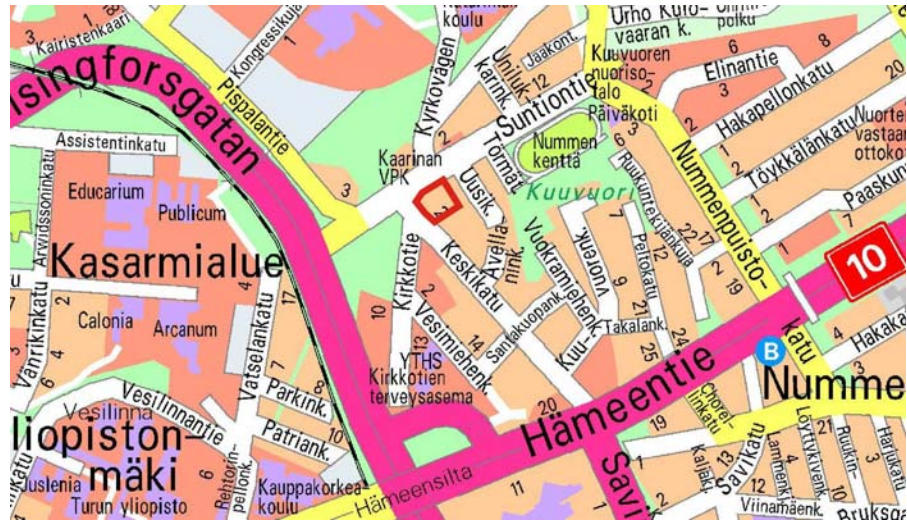
Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 8.4.2009. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. 02 - 330 000. Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen (sähköposti: [marjatta.tamminen@turku.fi](mailto:marjatta.tamminen@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Nummen kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Suntiontiehen, idässä Nummi 16. korttelin tontteihin 34 ja 37, etelässä Nummi 16. korttelin tonttiin 32 sekä lännessä Keskikatuun.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,2285 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella Chorellinpuistikko liitetään Nummi 16. korttelin tontteihin 35 ja 36. Tonttiin 35 liitetään myös pieni osa Keskikadun katualuetta Suntiontien eteläpuolelta. Edellä mainitut (liitettävät) kaupungin omistamat alueet ovat nykyisessä käyttötarkoituksessaan käyneet tarpeettomiksi. Lisäksi asemakaavanmuutoksella nykyisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin 35 sekä teollisuus- ja varistorakennusten tontin 36 käyttötarkoitus muutetaan asuntotonteiksi, AP-1/s. Kaavalla pyritään mahdollistamaan alueen säilyminen jatkossakin nykyisen kaltaisena asuinkäytössä.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 20.5.2009
2. Tilastolomake 20.5.2009

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella nykyinen Chorellinpuistikko liitetään puistoalueen eteläpuolella sijaitseviin tontteihin. Toiseen tonteista liitetään myös pieni osa viereisen Keskikadun katualuetta. Lisäksi asemakaavanmuutoksella nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti sekä teollisuus- ja varistorakennusten tontti muutetaan asuntotonteiksi, AP-1/s.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvas

Muutosalue sijaitsee Ylioppilaskylän eteläpuolella Nummen/Kuuvuoren pientaloalueen länsilaidalla Keskikadun ja Suntiontien kulmauksessa.

Tontin Nummi-16.-35 lounaiskulmassa maasto laskee Keskikadulta tontin 36 länsirajalle. Tontin pihamaa on tonttien 35 ja 36 välirajan tuntumassa noin 1 metrin Suntiontietä alempana ja 2-3 metriä Keskikadua alempana. Tontin pohjoisosassa on maastoltaan lähes tasainen. Tontin eteläosassa ja pohjoisrajalla kasvaa puustoa, pääasiassa lehtipuita ja pensaita.

Tontti Nummi -16.-36 on maastoltaan lähes tasainen. Tontin eteläosassa nykyisen verstarsrakennuksen ja tontin etelärajan välissä maasto on hieman muuta piha-aluetta korkeammalla. Tontilla kasvaa joukko puita ja pensaita. Tontin pihataso on noin 1 metrin Suntiontietä alempana.

Nykyinen asuinrakennus sijaitsee tontilla Nummi -16.-35, Keskikadun läheisyydessä. Asuinrakennus on alun perin rakennettu 1800-luvun loppupuolella. Rakennuksessa oli tuolloin vain neljä huonetta. Talon on rakentanut / rakennuttanut paikalle Ruotsista muuttanut Kvarnbergin pariskunta. Rakennuksessa on toiminut 30 vuotta yleinen sauna. Saunaosa on myöhemmin purettu. Asuinrakennusta on laajennettu 1900-luvun alkupuolella, laajennusosaan tuli tuolloin tupa ja kamari. Rakennuksen eteläpäässä Keskikadun varrella on toiminut 90 vuoden ajan Turun Osuuskaupan myymälä.

Tontin Nummi -16.-36 eteläosassa sijaitsee pienehkö 1900-luvun alkupuolella tai mahdollisesti aiemmin rakennettu verstarsrakennus. Rakennuksessa on toiminut kaivonrenkaita ja tiiliä valmistanut versta, sementtivalimo. Rakennusta on myöhemmin käytetty palokunnan autojen säilytyspaikkana. Siinä on toiminut myös tupakkaholkkeja valmistava versta. Myöhemmin verstarsrakennuksessa on yli 50 vuoden ajan toiminut Söderholmin peltisepäversta.

Talousrakennus/varasto sijaitsee osin molempien tonttien alueella nykyisen Chorellinpuistikon eteläpuolella. Talousrakennus/varasto on rakennettu 1900-luvun loppupuolella.

## **Rakennettu ympäristö**

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu pääosin eri vuosikymmeniltä peräisin olevista asuinrakennuksista. Suntiontien pohjoispuolella muutosalueen kohdalla sijaitsee paloasema, Kaarinan VPK. Muutosalueesta itä-kaakkoon sijaitsee Kuuvooren pientaloalue. Muutosalueen länsipuolella Helsingin valtatie, Suntiontien ja Kirkkotien rajaamalla teollisuustontilla sijaitsee entinen tehdasrakennus, Merilän polkupyörätehdas. Rakennuksessa toimii nykyisin kierrätyskeskus. Lähinaapuruston rakennuksista vanhimmat ovat peräisin 1800 -luvun alusta ja uusimmat 2000 -luvulta.

## **Tekninen huolto**

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat nykyisillä asemakaavan mukaisilla katu- ja puistoalueilla.

## **Maanomistus**

Muutosalueen tonttimaan on yksityisomistuksessa, katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistamia.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 muutosalue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Muutosalueen lähiympäristö on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, työpaikkojen ja hallinnon alueeksi, erityisalueeksi sekä virkistysalueeksi. Alueiden kautta on merkitty kulkemaan pääviheryhteyden reitti Aura-joen rannan viheralueille.

### Asemakaavat

Muutosalueen tonteilla ja puistoalueella voimassa oleva asemakaava 12/1983 on vahvistettu 26.1.1988 ja Keskikadulla voimassaoleva asemakaava 55/1991 on vahvistettu 26.1.1993.

Tontti Nummi-16.-35 on nykyisessä asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin Keskikadun puoleinen laita on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Tontin rakennusala rajautuu istutusalueeseen. Rakennusosalalle on merkitty kerrosluvuksi I <sup>3</sup>/<sub>5</sub> ja rakennusoikeudeksi 300 kerrosalaneliömetriä.

Tontti Nummi-16.-36 on nykyisessä asemakaavassa osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus- ja varistorakennuksia sekä niiden hoidolle välttämättömiä konttori- ja henkilökunnan tiloja sekä yhden asunnon.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, värinän, melun, raskaan liikenteen tai muun syyn takia aiheuttaa pysyvästi kohtuutonta rasisusta lähellä asuville. Korttelialuetta ei myöskään saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

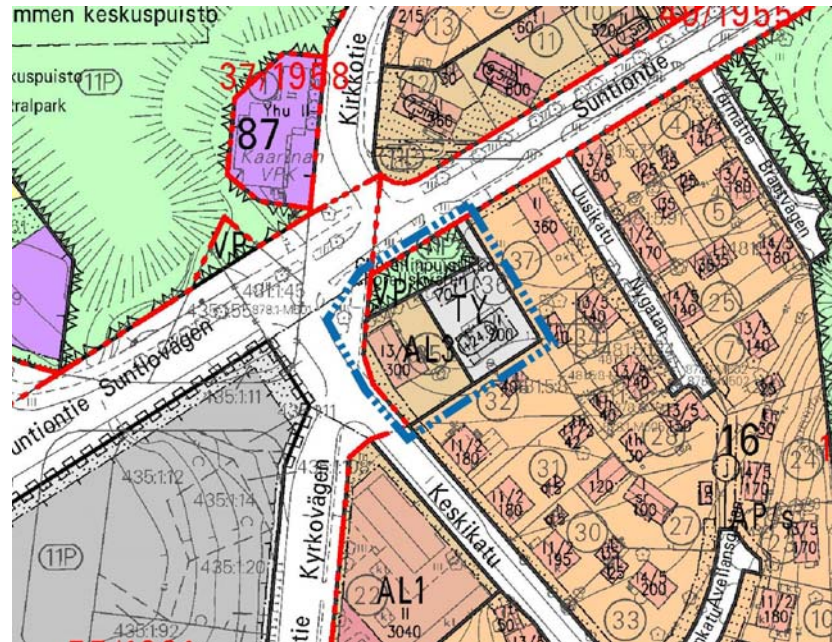
Tontin 36 eteläosaan on merkitty teollisuusrakennuksen rakennusala. Rakennusosalalle on merkitty rakennusoikeudeksi 200 kerrosalaneliömetriä, kerrosluvuksi II sekä rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi + 24.0.

Lisäksi tontin pohjoisosaan on merkitty talousrakennuksen rakennusala. Rakennusosalalle on merkitty kerrosluvuksi I ja rakennusoikeudeksi 70 kerrosalaneliömetriä.

Muutosalueen nykyisessä asemakaavassa Suntiontien etelälaidan ja tonttien 35 ja 36 pohjoisrajan väliin jää kapeahko Chorellinpuistikko -niminen puistoalue.

Muutosalueen luoteiskulma on nykyisessä asemakaavassa katualuetta, jossa sijaitsee eri laitosten omistamia maanalaisia johtoverkostoja.

ote ajantasa-asemakaavasta



Muutosalueen nykyinen voimassaoleva 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 Nummi -16.-35 on 7.3.1989 hyväksytyn tonttijaon 853-11:229 mukainen tontti. Tontti on 16.8.2005 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 849 m<sup>2</sup>.

Tontti Nummi -16.-36 on 7.3.1989 hyväksytyn tonttijaon 853-11:229 mukainen tontti. Tontti on 24.10.2006 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 855 m<sup>2</sup>.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 28.4.2009.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Kiinteistöliikelaitoksen anomukseen, jossa tontteihin esitetään liitettäväksi Chorellinpuistikko ja alueelle anotaan merkittäväksi kaksi asuntotonttia.

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

### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 8.4.2009.

### 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), Museokeskukselta ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

#### **Vesiliikelaitos**

Lausunnossa Vesiliikelaitos toteaa, että: ”Muodostettavan korttelialueen reunassa sijaitsee Turun Vesilaitoksen jätevesiviemäri. Turun Vesilaitoksen verkostojen päälle tai välittömään läheisyyteen ei saa sijoittaa minkäänlaisia rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai puita, jotka voivat vaikeuttaa verkostojen kunnossapitoa tai jopa estää sen kokonaan.”

#### **Turku Energia Sähköverkot Oy**

Lausunnossaan Turku Energia Sähköverkot Oy toteaa, että: ”Asemakaavanmuutosalueella, johtoa varten varatulla alueella sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n 30 kV ja 20 kV maanalaisia kaapeleita.”

Tulevaan kaavaan tulee merkitä: ”Sähkönjakelun maanalaisia kaapeleita sijaitsee johtoa varten varatulla alueella.”

#### **Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos**

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos pyytää asemakaavanmuutoksessa huomioitavaksi seuraavaa:

Kiinteistöt tulee merkitä asianmukaisin merkinnöin pelastustoiminnan nopeuttamiseksi.

Asemakaavanmuutos ja tonttijako/ tonttijaonmuutos ei saa estää pelastusajoneuvojen pääsyä verstarakennuksen lähelle, joka sijaitsee tontin Nummi-16. -36 eteläosassa.

Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa muutoksen johdosta.

**Lisäksi Liikuntapalvelukeskus** on ilmoittanut, sähköposti 17.6.2009, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

**Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto** on ilmoittanut, että **AP-1/s** -asemakaavamääräykseen tulee lisätä piha-alueen melutasoa koskeva määräys.

#### **Asemakaavatoimisto:**

**Vesiliikelaitoksen** lausunnossa mainitaan, että Turun Vesilaitoksen verkostojen päälle tai välittömään läheisyyteen ei saa sijoittaa minkäänlaisia rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai puita, jotka voivat vaikeuttaa verkostojen kunnossapitoa tai jopa estää sen kokonaan. Asemakaavatoimiston käytössä olevan tiedon mukaan em. johdot sijaitsevat kaavaan merkityllä ”johtoa varten varatulla alueella”. Rakennuslupaviranomaisen tulee rakennuslupaa myönnettäessä huomioida, että johtoalue säilyy rakentamattomana.

**Turku Energia Sähköverkot Oy:n** lausunnossa esitettyä johtojen/kaapeleiden käyttötarkoitusta ei nykyisin merkitä kaavaan vaan ”*johtoa varten varatulle alueen osalle*” saa sijoittaa eri tarkoituksiin käytettäviä johtoja ja kaapeleita.

**Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen** lausunnossaan esittämä kiinteistöjen merkitseminen ei ole asemakaavan piiriin kuuluva seikka vaan kiinteistön omistajan tulee huolehtia kyseisestä merkinnästä, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Rakennuslupaviranomaisen tulee rakennuslupaa myönnettäessä huomioida, että pelastusajoneuvot pääsevät verstarakennuksen lähelle.

**Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston** esityksen perusteella asemakaavamääräykseen **AP-1/s** on lisätty seuraava teksti: ”*Kortteli-alueella kullekin asunnolle on järjestettävä riittävästi liikenteen melulta suojattua ulko-oleskelutilaa, jolla päivän keskimelutaso on alle 55 dBA. Suojaus on järjestettävä rakennuksin tai aitaamalla.*”

#### **Esitetyt mielipiteet**

Nummenmäen Pientalot ry:n hallitus on käsitellyt kokouksessaan 11.5.2009 ”Suntion kulma” asemakaavanmuutosesitystä ja ilmoittanut ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole jätetty muita mielipiteitä.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

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

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on Chorellinpuistikko -nimisen pienen puistoalueen liittäminen Nummi-16. korttelin tontteihin 35 ja 36. Nykyisin toinen tonteista on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi sekä toinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavanmuutoksella tonttien käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalo-  
tonteiksi.

#### 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 0,2285 ha.

Asemakaavanmuutoksella tontin 35 nykyinen käyttötarkoitus asuin-, liike- ja  
toimistorakennusten korttelialue AL<sub>3</sub> ja tontin 36 nykyinen käyttötarkoitus  
ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue TY  
muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 38 ja 39. Tontin 38 pinta-ala on 1154  
m<sup>2</sup> ja tontin 39 pinta-ala on 1131 m<sup>2</sup>, yhteensä 2285 m<sup>2</sup>.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään asuinpientalojen kortteli-  
alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, AP-1/s.  
Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Asuinrakennusten julkisivun kor-  
keus saa olla enintään 6.0 m ja talousrakennusten enintään 3.5 m.  
Rakennusalan ulkopuolella olevia nykyisiä rakennuksia saadaan peruskorja-  
ta nykyisillä paikoillaan. Uudisrakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle.  
Piha-alueelle saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 70 m<sup>2</sup>:n suurui-  
sen talousrakennuksen rakennusalalle merkityn rakennusoikeuden lisäksi.  
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.

Korttelialueelle on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksessa asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään  $lu^{3/5}$  tontilla 38 ja II  
tontilla 39.

Kummallakin tontilla rakennusalalle merkitään rakennusoikeudeksi 300 m<sup>2</sup>,  
lisäksi tonteille saa rakentaa enintään 70 m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuk-  
sen, rakennusoikeudeksi muodostuu 370 m<sup>2</sup>/tontti. Korttelialueen rakennus-  
oikeudeksi muodostuu yhteensä 740 m<sup>2</sup>.

Tontin Nummi -16.-35 nykyinen rakennusoikeus on 300 m<sup>2</sup>. Tontin Nummi-  
16.-36 nykyinen rakennusoikeus on teollisuusrakennus 200 m<sup>2</sup> ja talousra-  
kennus 70 m<sup>2</sup>, yhteensä 270 m<sup>2</sup>. Molempien tonttien nykyinen rakennusoi-  
keus on yhteensä 570 m<sup>2</sup>.



Muutosalueen rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 170 m<sup>2</sup>.

Asemakaavanmuutokseen merkitään myös rakennuksen harjansuuntaa osoittava asemakaavamerkintä ja -määräys.

Muutokseen tontille 38 Keskikadun Suntiontien kulmaan merkitään ”johtoa varten varattu alueen osa”. Alueella sijaitsee nykyisin eri tahojen/laitosten omistamia maanalaisia johtoverkostoja.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Muutoksella alueelle muodostuu yksi uusi asuinrakennuksen rakennuspaikka.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkanee kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 20. päivänä toukokuuta 2009

Turussa 10. päivänä elokuuta 2009 (muutettu)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1