

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä syyskuuta 2014 päivättyä ja 10.11.2014 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **"Korvalankulma" (24/2013)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	73	73
Tontti:	1	1
Katu:	Kauselantie (osa)	Kauselavägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	73 (osa)	73 (del)
Kadut:	Kauselantie (osa) Savustamonkatu (osa)	Kauselavägen (del) Rökerigatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos NUMMI 73.-8 ja 9.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 24/2013
Diaarinumero: 8405-2013
Kaavan nimi: Korvalankulma
Osoite: Kotimäenkatu 26, Kauselantie 11

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 29.11.2013.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin.

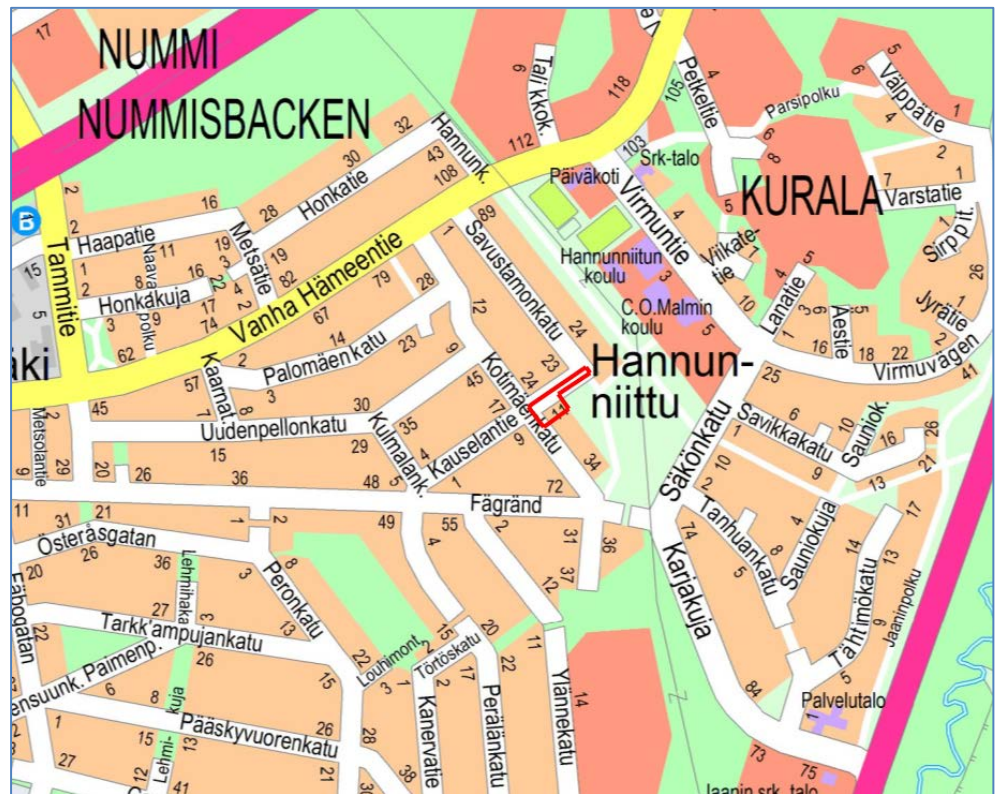
1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

Alue sijaitsee Nummen kaupunginosassa noin 3,6 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Muutosalueeseen kuuluu korttelin 73 tontti 1 ja Kotimäenkadun ja Savustamonkadun välinen Kauselantien katualue.

Kaava-alueen pinta-ala on 2120 m².



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja olemassa olevan omakotitontin jakaminen kahdeksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 10.9.2014, muutettu 10.11.2014 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 10.9.2014

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella nykyinen omakotitontti jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi, jolloin alueelle muodostuu yksi uusi pientalon rakennuspaikka. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijaonmuutos.

Kauselantien koillispää nimetään Savustamonkaduksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Nummen kaupunginosassa Vanhan Hämeentien eteläpuolella. Alue on pääsääntöisesti kaupunkikuvallisesti tiivis ja valmiiksi rakentunut asuinalue. Aikanaan alueella on toiminut useita kivijalkakauppoja ja mm. raitiotielinjan numero 2 päätepysäkki sijaitsi Kotimäenkadun Hämeenkadun puoleisessa päässä. Katulinjaukset rytmittävät alueen kaupunkikuvallisesti erilaisiin kortteleihin. Myös olemassa olevat maaston korkeuserot tekevät alueesta mielenkiintoisen ja persoonallisen.

Viistoilmakuva ja kaava-alueen rajaus:



Muinaisjännös

Alueella ei ole tiedossa olevia merkintöjä muinaisjännöksistä.

Rakennettu ympäristö

Alue muodostuu selkeistä ja mittakaavaltaan ihmisläheisistä asuinkortteleista. Rakennukset sijaitsevat kadun puoleisella tontinrajalla jättäen tontin perälle viihtyisän pihan ja suojaisan puutarha-alueen. Nummen kaupungin osan ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 1940 ja se edustaa tiivistä ja yhtenäistä rintamamiestalo -tyyppistä asuinaluetta, jonka rakennuskanta muodostuu pääosiltaan yhden tai kahden perheen omakoti/paritaloista. Rakennusten korkeus katonrajaan on enintään 6 m ja katonkaltevuus 45 astetta. Ullakosta puolelta saa sisustaa alakerran huoneistoihin liittyviksi asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi. Tontin takaosaan sai rakentaa talousrakennuksen, jonka korkeus katonrajaan on enintään 3.5 m.

Suunnittelualan maaperä on pääsääntöisesti savea.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat katualueilla.

Maanomistus

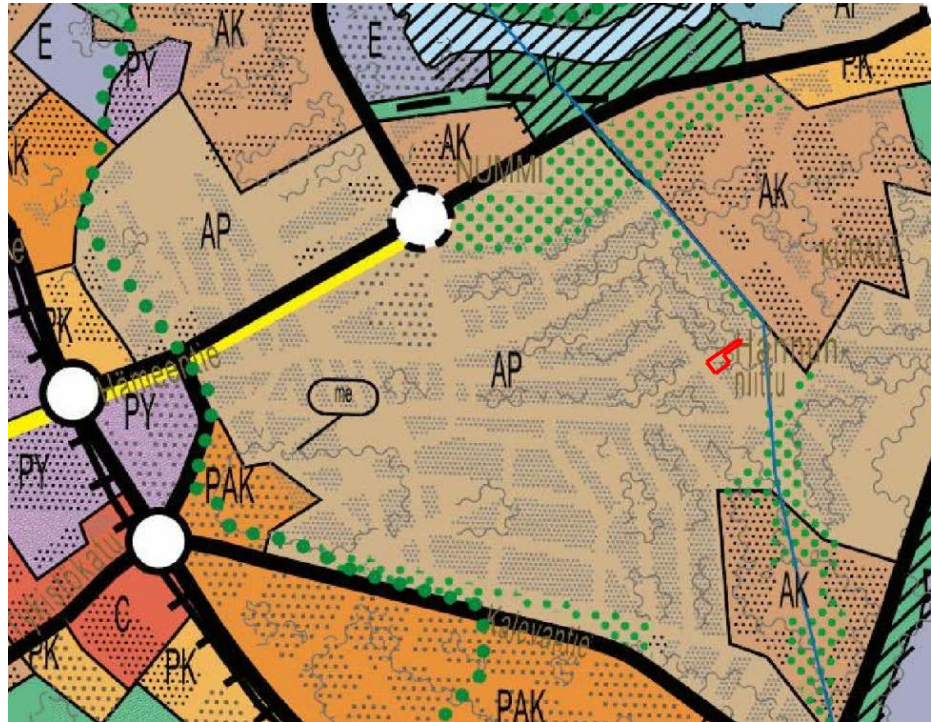
Asemakaavanmuutosalueen katualueet omistaa kaupunki, tontin yksityinen maanomistaja.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Ote yleiskaavasta:



Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 24.7.1959. Asemakaavassa alue on osoitettu 1-kerroksisen enintään kaksi asuntoa sisältävän vähintään PL 4 pykälän D-luokan I-ryhmän omakotirakennuksen rakennuslaksiksi. Rakennuksen ullakosta saa sisustaa 3/5. Rakennuksen pinta-alan tulee olla 70 - 120 m² ja sen korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 5 m. Katonkaltevuuden tulee olla 35 astetta ja katonharjan rakennusalaan merkityn keskiviivan suuntainen. Rakennus on sijoitettava kadunpuoleiseen rakennusrajaan.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on 237 k-m², josta on käytetty 130 k-m².

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti on tonttijaon mukainen ja sen pinta-ala on 1210 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 27.8.2014.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan aloitteeseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry/ Nummenpakanseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Nummenmäen Pientalot ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, suunnitteluyksikkö/liikenne- ja katusuunnittelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 26.11.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 29.11.2013.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Turku-Pisteessä (osoite Puolalankatu 5, 1. krs) sekä Turun kaupungin Kaupunkisuunnittelun ja ympäristön internet-sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi mielipide.

Mielipide

Nummenmäen Pientalot ry:n hallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 12.9.2013 ja lausui, ettei sillä ole huomautettavaa.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot
 *Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta,
 *Vesiliikelaitokselta, *Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, *Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä ja *Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

* -merkityt: Ei huomautettavaa.

Rakennusvalvonta:

- Kaavamerkinnän u3/5 sisältö pitää kertoa kaavamääräyksessä.
- Olemassa oleva talousrakennus tulee huomioida asemakaavassa.
- Autokatosta koskeva kaavamääräys on turha, sillä kahden auton autokatoista ei rakennusjärjestyksen mukaan lasketa kerrosalaan. Autokatoksen voisi sallia rakennettavaksi tontille rakennusalan ulkopuolellekin.

Kaavoitusyksikön vastaus:

Kaavamerkintä u3/5 sisältö on lisätty kaavamääräyksiin seuraavasti: ”Murto-luku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.”

Kaupunkisuunnittelu on katsonut, että uudella muodostuvalla tontilla 9 sijaitsevan talousrakennuksen tulee aikanaan poistua. Perusteluna on asuinrakennuksen rakennusalan ja talousrakennuksen välinen etäisyys.

Kaupunkisuunnittelu on muuttanut autokatosta koskevan määräyksen seuraavanlaiseksi: ”Tonteille saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi autosuojakatoksen.”

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän lisääminen.

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on yhden uuden rakennuspaikan kaavoittaminen muutosalueelle jo olemassa olevan lisäksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 2120 m².

Nykyinen tontti jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi. Uudelle muodostuvalle tontille tulee muodostaa liittymä Kauselantieltä.

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

Korttelialueella rakennusten kattojen tulee olla symmetrisiä satulakattoja niin kuin pääosin alueen nykyisissä asuinrakennuksissa on.

Kattokaltevuu den tulee olla 30° nykyisen kaavan mukaisesti. Kattomateriaalina tulee käyttää kattotiiltä tai konesaumattua peltiä.

Rakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 6 m.

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua lautaa, tiiltä tai rappausta.

Asemakaavamääräyksillä mahdollistetaan alueen uudisrakentamisen rakentaminen alueen nykyisen rakennuskannan mukaisesti.

Muutosalueella asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään lu3/5. Rakennusten kerrosluku on sama kuin alueen nykyisessä asemakaavassa.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Nummi 73.-8 ja 9.

Tontin 8 pinta-ala on noin 607 m² ja tontin 9 pinta-ala on noin 602 m².

Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeudeksi merkitään asuinrakennusta varten 160 k-m²/tontti, yhteensä 320 k-m². Tontille saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi autosuojarakennuksen. Tehokkuusluvulla ilmaistuna rakennusoikeus on kummallakin tontilla $e = 0.26$.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 83 k-m².

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisella katualueella.

Kauselantien koillispää nimetään Savustamonkaduksi.

Kauselantiehen ja Savustamonpolkuun rajautuvan asuintontin (kiinteistö-tunnus 853–11-73-6) Kauselantien puoleinen ajoneuvoliittymäkielto poistetaan. Tonttiliittymä Kauselantielle vähentää ajoneuvojen määrää Savustamonpolulla.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi pientalon rakennuspaikka. Olemassa oleva pientaloalue täydentyy uudella ympäristöönsä sopeutuvalla rakennuksella.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan voimaantulon jälkeen.

Turussa 10. päivänä syyskuuta 2014
Muutettu 10.11.2014 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin