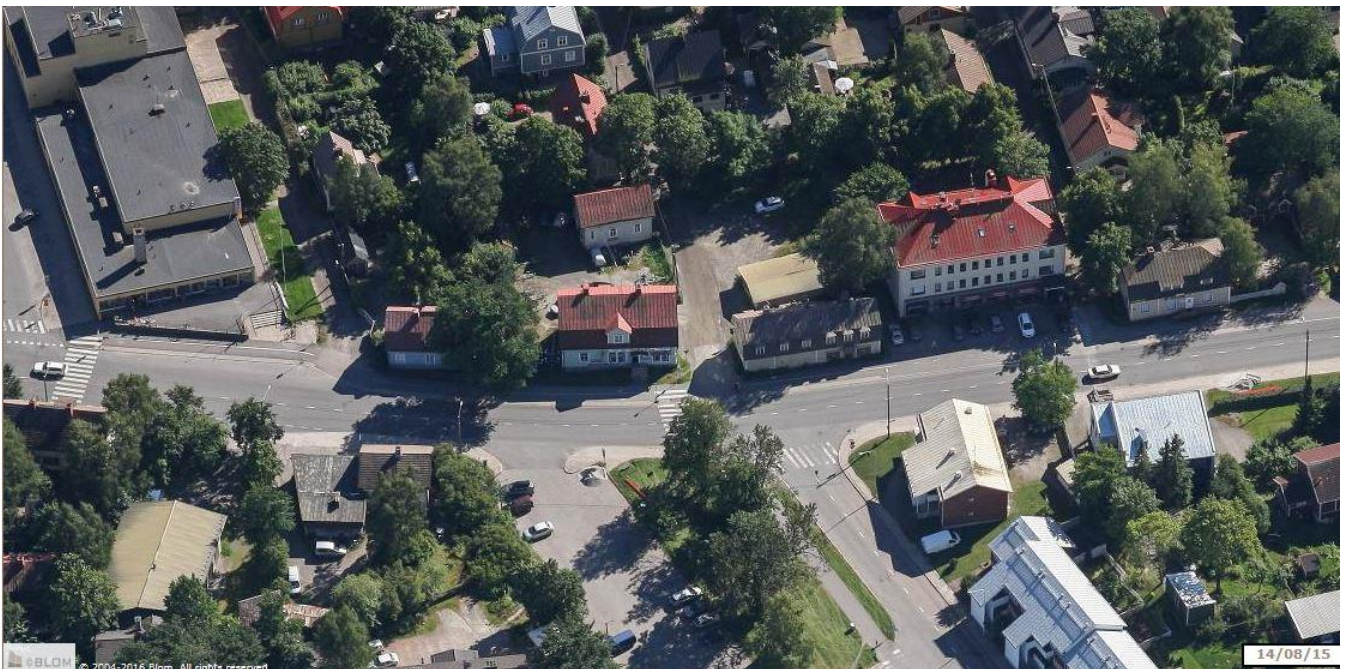




TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



” R u u k i n r i n t e e n k u l m a ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 34/2014
Diaarionumero 10622-2013

SELOSTUS
12.9.2016
muut. 30.11.2016

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 12. päivänä syyskuuta 2016 päivättyä ja 30.11.2016 muistutusten ja lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa.
”Ruukinrinteenkulma” (34/2014)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	44	44
Tontti:	13	13

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 34/2014

Diara numero: 10622-2013

Kaavan nimi: Ruukinrinteenkulma

Kiinteistön omistaja on 12.8.2013 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Sopimus kaavan valmistelutyöstä on allekirjoitettu 9.2.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 5.4.2016 merkinnyt kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu v. 2015 kaavoitus katsauksessa ja osallisille 7.4.2016 postitetulla kirjeellä.

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

Valmistelijat: kaavasuunnittelija Maj-Britt Kyllönen (26.8.2016 asti)
 kaavasuunnittelija Marja Westerlund (29.8.2016 lähtien)

sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Nummen kaupunginosassa noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään kartassa sinisellä värillä osoitetulla alueella Vanhan Hämeen tien ja Ruukinrinteen kulmassa rajautuen korttelin 44 tontteihin 3 ja 12. Alueen pinta-ala on 0,981 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tiivistää kaupunkirakennetta mahdollistamalla tontilla olevan huonokuntoisen kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen korvaaminen nykyistä suuremmalla rakennuksella.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 12.9.2016, muut. 30.11.2016 (muistutukset ja lausunnot)
- 2) Tilastolomake 12.9.2016, muut. 30.11.2016 (muistutukset ja lausunnot)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Vanhan Hämeentien ja Ruukinrinteen kulmassa olevalle tontille nelikerroksisen ja 1400 k-m² käsittävän asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalueella on huonokuntoinen 1920-luvulla rakennettu kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, jonka takana olevalla pihalla on talousrakennus.

Päärakennuksen Vanhan Hämeentien puoleinen julkisivu on jäänyt huomattavasti kadun tasoa alemmas ja myös sen kulma ulottuu Vanhan Hämeentien ja Ruukinrinteen katualueelle.



Näkymä Vanhalta Hämeentieltä

Suunnittelualueen lähiympäristössä on pääosin 1920-luvulla rakennettuja kaksikerroksisia puutaloja.



Viereisen tontin 12 kolmikerroksinen rakennus on rakennettu 1950-luvun alussa.



Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolisilla katualueilla.

Palvelut ja liikenne

Turun keskusta-alueen palvelut ovat helposti saavutettavissa, sillä Turun paikallisliikenteen bussireitti kulkee Vanhaa Hämeentietä pitkin. Myös suunnittelualueen lähistöltä löytyy palveluita mm. päivittäistavaroihin, koulutukseen, terveydenhoitoon ja päivähoitoon liittyen.

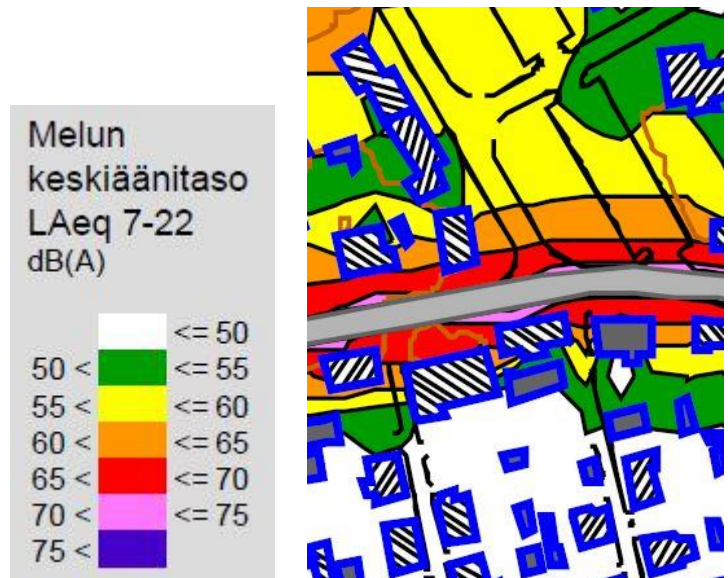
Maanomistus

Suunnittelualueen korttelin 44 tontti 13 on yksityisessä omistuksessa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vanhan Hämeentien liikennemäärä on tällä hetkellä noin 5000 ajoneuvoa / vrk. Ajoneuvojen määrä on aiempiin liikennelaskentoihin nähden laskenut, mihin yhtenä vaikuttajana on ollut alueen läheisyydessä hyvin toimiva joukkoliikenne. Tätä taustaa vasten voidaan olettaa että Vanhan Hämeentien liikennemäärissä ei ole odotettavissa olennaista kasvua.

Alla olevasta ympäristömeludirektiivin mukaan v. 2012 laaditusta Turun ympäristömeluselvityksen karttaotteesta käy ilmi, että suunnittelualue on osittain melualueella.

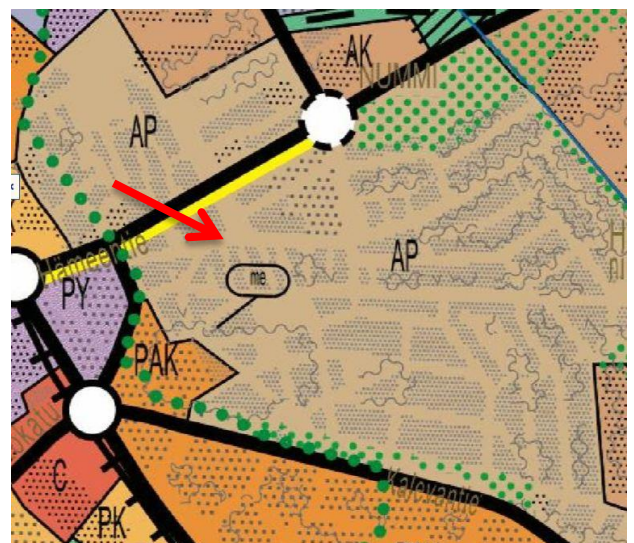


Melun lisäksi ajoneuvoliikenne tuottaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä, jotka tuulen suunnasta ja vuodenajasta riippuen saattavat heikentää alueen ilmanlaatua.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on 18.6.2001 hyväksynyt oikeusvaikuttaisen Turun yleiskaava 2020:n, jonka alla olevaan otteeseen suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.



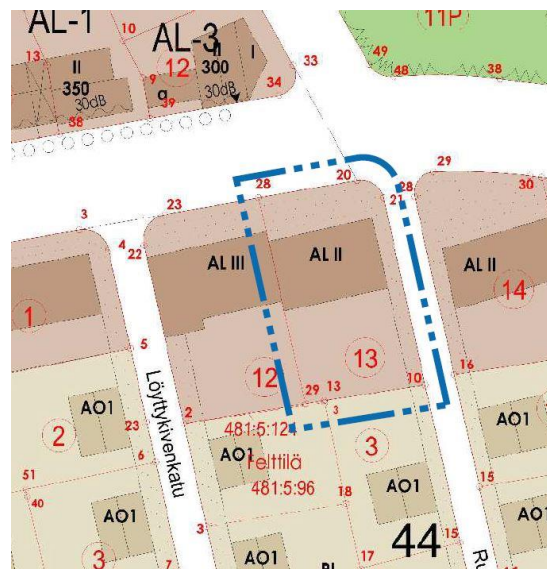
Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP), jossa aluetta varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Nummen kaupunginosan korttelit 43-49, 56-57 ja 67-68 on yleiskaavan rakennussuojelukohteet -liitteen suojelukohde- ja suojelualueluettelossa merkitty sektoriin 05 "Koroinen" säilytettävänä kohteena 05/08, jolla olevat vanhat rakennukset tulee ensisijaisesti säilyttää ja toiseksi alueen ominaispiirteet tulee ottaa uudisrakentamisessa huomioon. Korttelien vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvun lopulta, pääosan rakennuskannasta ollessa 1900-luvun ensimmäisiltä vuosikymmeniltä.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 14/1958 on tullut voimaan 12.6.1958.

Asemakaavassa alue on osoitettu asuin- ja liikerakennusta tai asuinrakennusta palvelevien rakennusten korttelialueeksi (AL). Kerros-luku on II ja rakennusoikeus 560 k-m².



Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti 011-44.-13 on 31.12.1999 hyväksytyn tonttijaon 853-11:239 mukainen tontti. Se on 10.1.2001 merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkistettu 17.6.2016.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan 12.8.2013 tekemään aloitteeseen. Sopimus kaavan valmistelutyöstä on allekirjoitettu 9.2.2016. Kaavanmuutos valmistellaan vähäisenä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 5.4.2016 § 93 kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu v. 2015 kaavoituskatsauksessa. Osallisille ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta on lähetetty 7.4.2016 kirjeellä, joka sisälsi 6.4.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mielipidetiedustelulomakkeen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja sen naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys, Nummenmäen Pientalot ry.
- Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu, kaavoitusyksikkö, suunnitteluyksikkö/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne.
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä ja kaupungin sivuilla internetissä.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavahankkeesta saatiin 2 mielipidettä.

Mielipide 1

Naapuritontin asukas on tyytyväinen, että kaava-alueen huonokuntoiset rakennukset puretaan. Hän toivoo, että uuden rakennuksen liiketiloihin saataisiin päivittäistavarakauppa.

Mielipide 2

Ruukinrinteen puoleinen naapuri toivoo nykyisen idyllisen 1900-luvun alun puutaloilmeen säilyvän alueella. Hän on huolissaan lisääntyvästä liikenteestä Ruukinrinteellä ja autopaikkojen sijoittamisesta tontille, jos ne joudutaan kaivamaan saviperäiseen maahan. Asemakaavassa tulisi huomioida, ettei uudesta rakennuksesta olisi suoraa näköyhteyttä naapureiden pihapiiriin.

Nähtävilläolo / 12.9.2016 päivätty asemakaavanmuutosehdotus

Kaavanmuutosehdotus pidettiin nähtävillä 17.10. – 15.11.2016. Muistutuksia jätettiin kaksi.

Nummenmäen Pientalot ry tuo muistutuksessaan esiin, että rakennusoikeuden kasvattaminen tontti tontilta kaavanmuutoksin tontinomistajien toiveiden mukaan on kestämaton tie, joka tuhoaa Nummenpakan alueen identiteetin. Tällainen kaavoituksen lähtökohta ja tavoite on virheellinen ja ajatusmalli väärä alueen myöhempään, tuleviin kaavanmuutoksiin kohdistuvia paineita ja odotuksia ajatellen.

Tämän asemakaavanmuutoksen perimmäisenä tarkoituksena on tuottaa tontin omistajalle taloudellista hyötyä lisäämällä rakennusoikeutta. Sille ei ole mitään yhteiskunnallisesti hyväksyttävää tarvetta ja kaupunkikuvan tiivistäminen kohteessa on kestämaton peruste asemakaavan muutokselle.

Ruukinrinteenkulmaan suunniteltu rakennus on käytännössä nelikerroksinen. Verrattuna tontin 12 kolmikerroksiseen ilman rakennettua vinttikerrosta olevaan rakennukseen näin massiivisen (korkean) rakennuksen sijoittaminen välittömästi katualueen reunaan kaventaa avaraa katunäkymää luoden ahdistavan tunnelman, näin myös puistomaisuus häviää.

Katubarren talojen ilmeen tulisi olla yhtenäinen ja korkeammat rakennelmat pitää sijoittaa kauemmas kadusta. Mikäli näin ei menetellä on vaarana, että alueen yhtenäinen kaupunkikuva slummiutuu. Nummenpakalle ei myöskään sovi usein verukkeena käytetty moni-ilmeisyys sillä ympäristössä on pääasiassa kaksikerroksisia rakennuksia. Suunnitellun rakennuksen voitaisiin ajatella sopivan Nummenpakan maisemaan, mikäli se olisi nykykaavan sallima kaksikerroksinen talo rakennettuine vintteineen.

Pysäköintiongelmien alueella tulevat entisestään lisääntymään sillä tontille osoitettu pysäköintivelvoite ei tule toteutumaan, koska tila omalla tontilla ei riitä. Lisäksi suunnitelmasta puuttuvat niin pihatilat kuin lasten leikkipaikkakin. Kyseenalaista on myös, että enimmäkseen muutaman kymmenen ihmisen asuttaminen ko. rakennukseen tai pienen liiketilan syntyminen edesauttaisivat lähialueen palveluiden säilymistä.

Muistutuksensa alussa yhdistys kuitenkin toteaa olevansa hyvillään siitä, että vihdoinkin on ryhdytty suunnittelemaan kaupunkikuvan siivoamista Vanhan Hämeentien ja Ruukinrinteen kulmassa. Lopuksi vielä todetaan, että havainnekuviissa esitetyn rakennuksen ulkoasu on hillitty ja soveltuu tontille, varsinkin kun naapuritalon tontilla 12 on vähän samantyylinen ja -henkinen rakennus.

Joten mikäli puutalovaltaiselle pientaloalueelle jostain yhteiskunnallisesti pakottavasta syystä on tarve rakentaa pienkerrostaloja, niin tämän tyyppinen rakennus saattaisi tietysti edellytyksin tulla kysymykseen.

Kaavoitusyksikön vastine:

Kaava toteuttaa osaltaan Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä ja kaupunkistrategiassa asetettuja tavoitteita mm. väestökasvun ja asuntotarjonnan lisäämisen osalta edistään näin kaupungin elinvoimaisuutta ja vireyttä. Ja toisin kuin muistutuksessa kritisoidaan, niin uudet asukkaat edesauttavat alueen palveluiden säilymistä ja uusien palveluiden syntymistä.

Eikä ole pelkästään yksityisen tahon etu, että vajaakäytössä olevan tontin alue tulee tehokkaammin käyttöön, sillä myös kuntatalouden kannalta se on tärkeää mm. siksi, että melko pienin toimenpitein alueella jo oleva infrastruktuuri tulee täysipainoisemmin käyttöön ja näin kaupunki saa jatkuvaa tuloa niin olemassa olevien verkostojen käyttömaksuista kuin kunnallis- ja kiinteistöverostakin.

Korttelin 44 Ruukinrinteeseen rajautuvilla tonteilla 3, 5 ja 11 olevat rakennukset on rakennettu kiinni katualueen rajaan ja tontin 4 rakennuksen etäisyys katualueesta on noin puoli metriä. Kaavanmuutosalueen tontilla tällä hetkellä oleva rakennus on rakennettu kiinni sekä Ruukinrinteen kadun että Vanhan Hämeenkadun reunaan osan rakennuksesta ulottuessa jopa risteysalueen puolelle.

Kaavaehdotuksessa uuden rakennuksen rakennusalaraja on Ruukinrinteen kadun puolella metrin ja Vanhan Hämeenkadun puolella 4 -5 metrin etäisyydellä katualueen rajasta. Näin risteysalueen näkemät tulevat uudisrakentamisen myötä väljenemään ja tontille määrätty istutettava alueen osa täydentää lähialueensa puistomaista yleisilmettä.

Kuten muistutuksessa todetaan, niin kaupunkikuva tulee kaavan toteuttamisen myötä siistiytymään ja havainnekuviissa esitetyn kaltainen rakennus saattaisi jopa soveltua kohteeseen, koska se on naapuritontilla 12 olevan rakennuksen kanssa samaa tyyliä edustava rakennus.

Kaavaehdotuksessa edellytetyt 14 autopaikkaa tulee esittää rakennuslupavaiheessa ja osa niistä voidaan sijoittaa myös rakennuksen yhteyteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain leikkipaikkoja ja oleskelualueita koskevassa 155 §:ssä todetaan, että tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat vastaavat tilat ja alueet. Kaavanmuutosalueelta noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee Lauri Viljasen puisto, jossa on leikkipaikka. Tästä syystä erillistä leikkialuetta tontille ei nähty tarpeelliseksi osoittaa.

Mutta mikäli leikki- ja oleskelualueen sijoittaminen tontille todettaisiin tarpeelliseksi, voidaan se turvallisesti toteuttaa esim. tonttien 12 ja 13 väliselle istutettavalle alueen osalle. Tämän vuoksi, koska Vanhan Hämeentien varsi on melualueita, on kaavaehdotukseen syytä lisätä määräys: ”Korttelialueen Vanhan Hämeentien puoleiselle sivulle tulee rakentaa sen yleisilmeeseen sopiva asuinpihaa liikennemelulta suojaava este. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä laskelmat siitä, että päiväajan melutaso pihalla ei ylitä 55 dBA.”

Lisäksi kaavaehdotusta täydennettiin kaavamerkinnällä ja sitä koskevalla määräyksellä, joka osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla 35 dBA.

Edellä esitetyn perusteiden ja myös siksi, että asemakaavoja muutettaessa joudutaan väistämättä sovittamaan yhteen erilaisia näkemyksiä, arvoja ja intressejä katsotaan, että muistutus ei muilta osin anna aiheutta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Kahden lähialueen asukkaan muistutuksessa todetaan, että kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistamalla tontilla olevan huonokuntoisen kaksikerroksisen asuin- ja liikeraennuksen korvaaminen nykyistä suuremmalla rakennuksella on hyvä peruste ja tervetullut parannus ko. tontille ja sen koko ympäristölle.

Kuitenkin rakennuksen sijoittelu on täysin ristiriidassa koko alueen, Vanhan Hämeentien nykyisen ilmeen ja rakennusten sijoittelun kanssa. Kaavaehdotuksen yhteydessä olleissa luonnoskuviissa on esitetty näkymä ainoastaan Vanhan Hämeentien suunnasta. Näin esitettyä rakennus sopii.

Ruukinrinteen suunnasta kuvia ei kuitenkaan ole esitetty, koska tällöin rakennuksen koko massa avautuisi ja ristiriita olevan kaupunkikuvan kanssa kävisi ilmi. Asemakaavanmuutoksessa tontin rakennusoikeus lähes kolminkertaistuu mikä on mahdollistettu sijoittamalla rakennusmassa Ruukinrinteen suuntaisesti. Tämä vaikeuttaa liikennöintiä paitsi itse tontin myös Ruukinrinteen osalta.

On kyseenalaista että 14 autopaikka riittää näin isolle rakennukselle, sillä Ruukinrinteen kapean katualueen vuoksi liikennöinti- ja pysäköinti on jo nykyisellään ongelmallista. Rakennuksen ollessa kiinni Ruukinrinteen katualueessa eivät ajoneuvot mahdu turvallisesti kohtaamaan. Myös ehdotuksessa oleva puistoalue uuden rakennuksen ja Vanhan Hämeentien varrella olevan tontin rakennuksen välissä on keinotekoinen.

Muistutuksen lopussa todetaan, että myös muistuttajien intressissä on alueen ja tontin kehittäminen. Kuitenkaan asemakaavanmuutoksen perusteena ei tulisi olla tontin omistajan taloudellisen hyödyn maksimoiminen, sillä myös maltillisemmalla rakennusoikeuden lisäämisellä ja sijoittamalla rakennusmassa kaupunkikuvaan sopivasti saavutetaan taloudellisesti kannattava ratkaisu. Näin ratkeavat myös ongelmat pysäköintipaikkojen sijoittelun ja turvallisuuden suhteen.

Kaavoitusyksikön vastine:

Tontin rakennusoikeus kasvaa 560 k-m²:stä 1400 k-m²:n, joten kasvu on 1,5 kertainen. Kuten edellisen muistutuksen vastineen alkuosassa on todettu, asemakaavanmuutos ei ole pelkästään yksityisen tontinomistajan etu, vaan myös kuntatalous hyötyy siitä.

On totta, että Ruukinrinteen katualue on kapea ja kohtaamistilanteissa ajovuoroja joudutaan sovitteluun. Tilanne on hyvin tyypillinen alueen iästä johtuva tilanne. Ruukinrinteen katualueen tontinpuoleisella sivulla on jo olemassa pysäköinnin kieltävä liikenne-merkki, joka lisää liikenteen sujuvuutta. Samaa asiaa edesauttaa myös se, että kaavaehdotuksessa tontille on osoitettu vain yksi ajoneuvoliittymä.

Uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu Ruukinrinteen kadun suuntaisesti, jotta sen etäisyys naapuritontilla 12 olemassa olevaan rakennukseen täyttäisi 8 metrin paloturvallisuusvaatimuksen.

Edellä mainittu 8 metriä leveä alue kuten myös tontin Vanhan Hämeentien puoleinen alue on määrätty istutettavaksi alueeksi, ei siis puistoalueeksi. Tällaiset tonteilta katualueille ja naapurustoon näkyvät istutettuina hoidettavat alueet parantavat paitsi alueen yleistä viihtyvyyttä, toimivat pinnoittamattomat tontinosat myös tärkeinä hulevesien imeytymisalueina.

Rakennusalan etäisyys Ruukinrinteen katualueeseen on metri ja Vanhan Hämeenkadun puolella rakennusalan ja katualueen välinen etäisyys on 4 - 5 metriä, joten näkemäesteenä olevan nykyisen rakennuksen poistuessa risteysalueen liikenneturvallisuus tulee paranemaan.

Muistutuksen johdosta huomattiin tarpeelliseksi parantaa myös Vanhan Hämeentien ja-lankulun ja pyöräilyn turvallisuutta. Siksi Vanhan Hämeentien puolelle lisättiin liittymäkiel-tomerkinä. Lisäksi tontin omistajan edustajalta pyydettiin havainnollistavaa materiaalia myös Ruukinrinteen kadun suunnalta. Se on lisätty selostuksen loppuun ja se esitellään päätöksentekovaiheessa myös kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle.

Lausunnot / 12.9.2016 päivätty asemakaavanmuutosehdotus

Kaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin 4.11.2016 mennessä lausunnot Kiinteistöliikelai-tokselta, rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Turun museo-keskukselta.

Kiinteistöliikelaitos edellyttää, että kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteis-tönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuk-sen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia tai poikkeamisluvan seu-rauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimuksella kaupungille perittävän korvauk-sen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvonmuutos.

Asemakaavanmuutoksen johdosta tontin Nummi 44.-13 arvo nousee. Tästä johtuen kiin-teistönomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimus, jolla kiinteistön-omistaja osallistuu alueen yhdyskuntarakennekustannusten rahoittamiseen.

Kaavoitusyksikön vastine:

Maankäyttösopimuksen tarve on tiedostettu, ja se on kirjattu jo kaavanmuutoksen osallis-tumis- ja arviointisuunnitelmaan. Näin ollen kaavanmuutosehdotus viedään kaupunki-suunnittelu- ja ympäristölautakuntaan päätettäväksi vasta maankäyttösopimuksen solmi-misen jälkeen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 9.1.2017.

Museokeskus ei puolla ehdotettua asemakaavanmuutosehdotusta, koska ”Ruukinrinteen-kulman” yhden tontin asemakaavassa ei ole otettu huomioon Nummenpakan ja Vanha Hämeentien alueen kulttuurihistoriallista merkitystä kokonaisuutena.

Nummenpakan esikaupunkialue on Turun kaupungin yleiskaavassa merkitty säilytettä-väksi kohteeksi, jonka vuoksi alueen vanhat rakennukset tulee ensisijaisesti säilyttää ja toiseksi alueen ominaispiirteet tulee ottaa uudisrakentamisessa huomioon.

Hahmotelma tulevan uudisrakennuksen ulkoasusta on saanut muotokiellensä viereisellä tontilla olevasta 1950-luvun rakennuksesta, joka kuitenkin poikkeaa Vanha Hämeentien varren vanhemmasta ja tyyppillisestä asuin/liikerakentamisesta, johon kuuluvat kaksiker-roksiset mansardikattoiset rakennukset.

Omalta osaltaan kaavaehdotus muuttaa merkittävästi Vanha Hämeentien näkymää sillä asemakaavaehdotuksessa esitetty uudisrakennus on kooltaan liian suuri ja korkea eikä sille esitetä vaatimuksia tai rajoitteita muodon, koon, mittasuhteiden, julkisivumateriaalien, harjansuunnan ja katemateriaalin tms. suhteen.

Museokeskus kuitenkin katsoo, että vanha asuinrakennus on korvattavissa uudisrakenta-misella kunhan sen tyyli, koko ja sijoittelu ottaa huomioon alueen ominaispiirteet.

Kaavoitusyksikön vastine:

Koska esitetty uudisrakennus sijaitsee Nummenpakan reuna-alueella ja sen muotokieli sekä etäisyys Vanhaan Hämeentiehen nähden on yhteneväinen naapuritontin 12 rakennuksen kanssa, katsottiin että kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu on mahdollinen, vaikka poikkeakin alueen vanhasta ilmeestä.

Myös uudisrakennuksen korkeus tulee olemaan lähes samaa tasoa naapurirakennuksen kanssa, vaikka katon sisään sallitaankin yksi kerros enemmän, sillä julkisivun enimmäiskorkeus saa olla enintään 10 metriä.

Lausunnon johdosta kaavaehdotukseen lisätään määräys: ”Rakennuksen kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti.”

Myös rakennuksen sijainti näin monimuotoisessa ympäristössä edellyttää harkittua ympäristöön sovittamista ja siitä syystä kaavaehdotukseen lisätään määräys: ”Korttelialueen rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee hankkia lausunto kaupunkikuvasta vastaavalta toimielimeltä.”

Rakennusvalvonta huomauttaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavaa:

1. Mikäli kaavamääräyksellä IIIu4/5 tarkoitetaan ullakkoa, pitää ”ullakon tasolla” korvata ”ullakolla”, mutta mikäli kaavamääräyksellä tarkoitetaan neljäkerroksista taloa, kannattaa se kertoa kerrosluvun III sijasta kerrosluvulla IV sekä kieltää ullakon rakentaminen.
2. Määräyksellä +10.0 tarkoitettaneen rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeutta maanpinnasta eikä ylintä korkeusasemaa.
3. Ulokeparvekkeiden rakentaminen katujulkisivuihin tulisi kieltää kaavamääräyksellä ympäristöön sopivuuden takia.
4. Tontin rajoilla sijaitsevat puut tulisi pyrkiä säilyttämään kaavamääräyksellä.

Kaavoitusyksikön vastine:

1. Tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi muutetaan rakennusalan kerrosluku IV:ksi ja lisätään asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle määräys: ”Rakennuksen ylin kerros saa olla enintään 80 % sen alapuolella olevan kerroksen alasta eikä sen yläpuolelle saa rakentaa ullakkoa.”
2. Kaavamääräysmerkintä +10.0 muutetaan merkinnäksi +10.0 m, jonka kaavamääräys on: ”Rakennuksen julkisivupinnan enimmäiskorkeus metreinä.”
3. Lisätään asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle määräys: ”Rakennuksen katujulkisivujen puolelle ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita.”
4. Lisätään asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle määräys: ”Korttelialueen reuna-alueilla olevat puut tulee pyrkiä säilyttämään tai mikäli se ei ole mahdollista, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla.”

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Vesiliikelaitos toteavat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksen johdosta.

Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turku Energia Lämpö Oy eivät ole toimittaneet lausuntoa, eikä niillä siten katsota olevan huomautettavaa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa huonokuntoisen, osittain katualueella olevan rakennuksen korvaaminen rakennuksella, joka soveltuu ympäristön mittakaavaan ja kaupunkikuvaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vajaakäytössä oleva alue on tarkoituksenmukaista ottaa arvokkaampaan ja tehokkaampaan käyttöön. Sitä puoltavat myös hyvät liikenneyhteydet ja läheisyys mm. eri oppilaitoksiin ja työpaikkoihin.

Kaupunkikuvallisesti uusi rakennus muodostaa naapuritontilla 12 olevan rakennuksen kanssa yhteen sopivan parin, joka täydentää Vanhan Hämeentien alkupään varrella olevien mittakaavaltaan suurempien rakennusten linjaa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0,981 ha ja se osoitetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-1). Kaavanmuutoksessa alueen nykyinen rakennusoikeus 560 k-m² lisääntyy 840 k-m² ollen nyt 1400 k-m². Näin tonttitehokkuusluvuksi e muodostuu 1,43.

Mitoitustiedot on esitetty myös liitteenä 2 olevassa tilastolomakkeessa.

AL-1 = Asuin- ja liikerakennusten korttelialue

Korttelialueelle on merkitty rakennusala etelä-pohjoissuuntaisesti Ruukinrinteen varrelle siten, että etäisyys naapuritontilla 12 olevaan rakennukseen täyttää paloturvallisuuden vuoksi edellytetyn 8 metriä. Uudisrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on IV. Rakennuksen ylin kerros saa olla enintään 80 % sen alapuolella olevan kerroksen alasta eikä sen yläpuolelle saa rakentaa ullakkoa. Rakennuksen Vanhan Hämeentien puoleisen julkisivupinnan enimmäiskorkeus saa olla enintään +10,0 metriä.

Liikenteestä aiheutuvan melun vuoksi osalle Vanhan Hämeentien puoleista rakennusala on merkitty 35 dBA:n ääneneristävyysvaatimus, joka koskee rakennuksen ulkoseiniä, ikkunoita ja muita rakenteita. Samasta syystä myös edellytetään, että Vanhan Hämeentien puoleiselle sivulle tulee rakentaa korttelialueen yleisilmeeseen sopiva asuinpihaa liikennemelulta suojaava este. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä laskelmat siitä, että päiväajan melutaso pihalla ei ylitä 55 dBA.

Rakennuksen kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti ja korttelialueen rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee hankkia lausunto kaupunkikuvasta vastaavalta toimieliemeltä.

Korttelialueella on osoitettava 1 autopaikka / 100 k-m². Pysäköimispaikka (p) on merkitty tontin eteläosaan ja tontille ajo on ohjattu kulkemaan Ruukinrinteen puolelta sillä Vanhan Hämeentien puolelta ajoneuvoliittymiä ei saa järjestää. Polkupyöräpaikoista puolet tulee sijoittaa säältä suojattuun lukittavaan tilaan.

Istutettavaa aluetta on tontin länsiosassa ja Vanhan Hämeentien varrella. Lisäksi määrätään, että tontin reuna-alueilla olevat puut tulee pyrkiä säilyttämään tai mikäli se ei ole mahdollista, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla.

5.2 Kaavan toteuttamisen vaikutukset

Uudisrakennuksen tuoma muutos nykyiseen kaupunkikuvaan on melko vähäinen. Kuitenkin tontin rakentamisen aloittavat purku- ja kaivutyöt, kuljetukset sekä itse rakentamisvaihe tulevat häiritsemään lähiseudun asukkaita. Kyseinen vaihe on kuitenkin rajallinen ja tontin rakentajan / rakennuttajan tulee huolehtia, että häiriötilanteet minimoidaan.

Ruukinrinteen liikennemäärä lisääntyy vähintään tontille edellytetyn 14 autopaikan tuottaman liikenteen verran, mutta olennaisesti lähialueen liikennemäärät eivät uudisrakentamisen vuoksi tule kasvamaan.

Uusien asukkaiden- ja liiketilojen tulo edesauttaa lähialueella jo olevien palveluiden säilymistä. Tulevien asukkaiden näkökulmasta alueen sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella lähellä monia työ- ja opiskelupaikkoja sekä myös lähellä keskustaa on erinomainen.

Vanhan Hämeentien ja Ruukinrinteen risteysalueen turvallisuus paranee, koska näkemäesteenä ollut vanha rakennus puretaan. Lisäksi Vanhan Hämeentien jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus paranee, koska ajoneuvoliittymien järjestäminen Vanhan Hämeentien puolelta kielletään.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakennuksen myötä Vanhan Hämeentien varren kaupunkikuvallinen ilme kohenee. Kiinteistön omistajan tavoitteena on saattaa vajakäyttöinen alue tehokkaammin nykyvaatimusten mukaiseen asuin- ja liikekäyttöön. Myös naapuritontin asukas on mielipiteeseensä tuonut esiin tyytyväisyytensä siitä, että huonokuntoiset rakennukset puretaan.

Toisen naapuritontin asukas on tuonut mielipiteessään esiin huolensa Ruukinrinteen lisääntyvästä liikenteestä ja siitä että autopaikkoja joudutaan kaivamaan saviperäiseen maahan. Kaavaehdotuksessa edellytetyt 14 autopaikkaa on mahdollista sijoittaa maan päälle merkitylle pysäköintialueelle ja osittain uudisrakennuksen yhteyteen. Sen sijaan huoli lisääntyvästä liikenteestä Ruukinrinteen kadulla on aiheellinen, sillä väistämättä uusien asuin- ja liiketilojen myötä myös liikennemäärät kasvavat. Toisaalta Vanhalla Hämeentiellä tehdyt liikennelaskennat osoittavat ajoneuvoliikennemäärien laskeneen.

Edellä mainitussa mielipiteessä toivottiin lisäksi, että uudisrakennuksesta ei avautuisi suoraa näköyhteyttä naapuritonttien pihapiireihin ja että alueen 1900-luvun alun idyllinen puutaloilme säilyisi. Näitä näkökohtia kaavaehdotuksessa on pyritty ottamaan huomioon siten, että uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu mahdollisimman etäälle naapurustossa olevien pientalotonttien pihapiireistä. Lisäksi tontin reuna-alueilla oleva puusto tulee säilyttää tai korvata uusilla puuistutuksilla.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 12. päivänä syyskuuta 2016
Muutettu 30.11.2016 (muistutukset ja lausunnot)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavasuunnittelija Marja Westerlund

Havainnekuva Ruukinrinteen kadun puolelta / Arkkitehtitoimisto Gustafsson Oy, 30.12.2016



Kaavanmuutosaloitteen liitteenä olleet kiinteistön omistajan teettämät suunnitelmat / Arkkitehtitoimisto Gustafsson Oy

