



Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö



” TAMMITIEN KULMA ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 12/2017
Diaarinumero 1838-2016

SELOSTUS, luonnosvaihe
1.11.2017

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Kulttuurihistoria.....	8
3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava.....	10
3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035	11
3.2.3 Yleiskaava 2020	11
3.2.4 Nykyinen asemakaava	12
3.2.5 Rakennusjärjestys	13
3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri	13
3.2.7 Pohjakartta	13
3.3 Ympäristön häiriötekijät	13
3.4 Maankäyttösopimukset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS.....	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja kaavoituksen alkuluonnokset.....	13
4.2 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet.....	14
4.3 Osalliset	15
4.4 Vireille tulo	15
4.5 Alkuvaiheen kuuleminen	16
4.6 Suunnittelualueen laajentuminen.....	26
4.7 Asemakaavaluonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	26
5 ASEMAKAVALUONNOKSEN KUVAUS	27
5.1 Asemakaavaluonnoksen rakenne ja yleisperustelut	27
5.2 Asemakaavaluonnoksen mitoitus ja sisältö	28
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	31
5.4.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta	31
5.4.2 Kaupunkikuva, maisema ja kulttuuri	31
5.4.3 Väestö, sosiaalinen elämä, työpaikat ja palvelut.....	32
5.4.4 Ympäristöhäiriöt, terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys	32
5.4.5 Kaava- ja rakentamistalous	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	33
6.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2. Rakentamisen aikataulu ja rakentamista edeltävät toimet	33

ASEMAKAAVANMUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä marraskuuta 2017 päivättyä asemakaavakarttaa, **"Tammitien kulma" (12/2017)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	51 (osa)	51 (del)
Kadut:	Hakakatu (osa) Honkakuja (osa) Tammitie (osa) Vanha Hämeentie (osa)	Hagsgatan (del) Furugränden (del) Ekvägen (del) Gamla Tavastvägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	51 (osa)	51 (del)
Kadut:	Hakakatu (osa) Honkakuja (osa) Tammitie (osa) Vanha Hämeentie (osa)	Hagsgatan (del) Furugränden (del) Ekvägen (del) Gamla Tavastvägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: Nummi 51.-36 ja 37

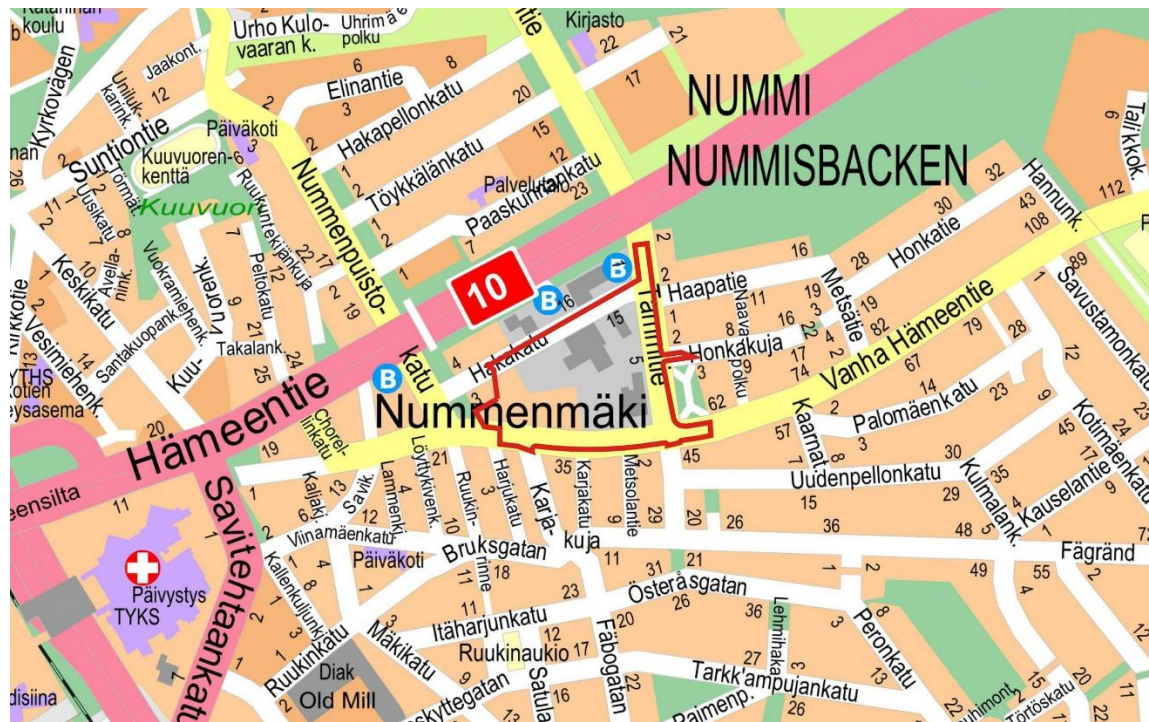
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski (kaavaluonnos ja selostus osittain)
konsultti, arkkitehti Sirpa Salmi KAAWA Oy (kaavaluonnos ja pääosa selostuksesta)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajatulle, n. 4,9 ha:n suuruiselle alueelle, joka sijaitsee noin 2 km etäisyydellä Kauppatorilta itään.

Suunnittelualue sijoittuu Nummenmäen tiiville ja perinteikkäälle asunto- ja työpaikka-alueelle, Vanhan Hämeentien, Tammitien ja Hakakadun rajaamaan kortteliin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on muuttaa alueen 20 - 50 vuotta vanhojen asemakaavojen pääosin pienteollisuustoimintaa edistävä sisältö n. III – V kerroksisen kerrostaloasumisen käyttöön. Samalla uudistetaan rakennuskantaa poistamalla alueelta huonokuntoiset rakennukset.

Toimintaansa jatkavilta, kaupungin pienteollisuustonteilta edellytetään ympäristöhäiriöitä tuottamatonta toimintaa.

Korttelin rakentuminen kytkeytyy Turun kaupungin strategiaan tavoitteisiin täydennysrakentamisen, julkisen liikenteen hyväksikäytön sekä kaupunkiympäristön laadun parantamisen osalta.

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.3.2017, muutettu 2.10.2017
2. Asemakaavakartta 1.11.2017
3. Tilastolomake 1.11.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen kaavanmuutoksesta ovat tehneet 15.2.2016 ja 17.6.2016 alueen kaksi yksityistä maanomistajaa. Aloitteisiin liittyi myös Telia Oyj Tammitien kulman tontillaan. Kaavoitus-sopimus kaavan valmistelutyöstä allekirjoitettiin 26.1.2017.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.4.2017 § 124. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. Vireille tulosta ilmoitettiin osallisille myös kirjeitse 28.4.2017, minkä yhteydessä lähetettiin lisäksi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 2.6.2017 mennessä. Ennen tätä järjestettiin kolme asiaa koskenutta tilaisuutta: kaksi kaavakävelyä ja yksi yleisötilaisuus.

Kaava-alueita laajennettiin korttelin 51 tontilla 20 sen tultua toisen aloitteen tekijän omistukseen. Tämän myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin sekä lähetettiin se tiedoksi tontin 20 lähinaapurustoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin yhteensä 15 mielipidettä. Kaava-alueen laajentamisen yhteydessä ei jätetty mielipiteitä.

2.2 Asemakaava

Korttelin 51 suunnittelualueella olevat rakennukset on tarkoitus pääosaltaan ja vaiheittain purkaa lukuun ottamatta kaupungin omistamien, vuokrakäytössä olevien pienteollisuustonttien 31-33 rakennuksia ja yksityisen asunto-osakeyhtiön tontin 28 rakennusta. Viimeksi mainitun harja- ja räystäskorkeus ovat yleisesti ohjeena uudisrakentamiselle. Erityisesti Vanhan Hämeentien varren uudisrakentamisen tulee luontevasti täydentää kaupunkikuvaa. Rakennusten arkkitehtuurin tulee nykyaikaisella tavalla täydentää ja vahvistaa paikallisia piirteitä sekä alueellista identiteettiä.

Noin 4,9 ha:n kokoisella suunnittelualueella on rakennusoikeutta kaikkiaan n. 26400 kem². Tästä asutokerrosalaa on yhteensä 20600 kem² ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan kerrosalaa on n. 5800 kem². Kokonaiskerrosalassa on lisäystä aikaisempaan kaikkiaan n. 10400 kem². Rakentamistehokkuus on asuinkerrostalojen korttelialueella keskimäärin $e=0,91$ ja teollisuustoiminnan tonteilla $e=0,50$.

Alueelle arvioidaan tulevan n. 390 asuntoa ja n. 480 asukasta. Asuntojen tarvitsemat n. 250 autopaikkaa sijoittuvat pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Teollisuustoiminnan työpaikkoja alueella arvioidaan säilyvän n. 30. Kadunvarsille sallitut liike- ja työtilat voivat lisätä alueen työpaikkoja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä lähes saman tien, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Osalla uudistettavia alueita täytyy ennen rakentamista uudistaa tonttijako sekä täydentää tai siirtää kunnallistekniikka. Myös jos alueelta löytyy pilaantuneita maita, täytyy kyseiset alueet puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asuntorakentamisen on tarkoitus edetä vaiheittain.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee Nummen kaupunginosan perinteikkäällä, omaleimaisella asunto- ja työpaikka-alueella. Suunnittelu koskee n. 4,9 ha:n laajuista aluetta korttelissa 51, jonka 15 tontista pääosa, 8 tonttia on pienteollisuuden käytössä. Korttelin 51 tonteista kaava-
muutoksessa on mukana kaikki muut tontit paitsi tontti 1. Tämän hetkisen tonttijaon mukaan suunnittelualueessa ovat mukana tontit 2, 20-23, 25-29 ja 31-35.

Alueen rakennuksissa on tiloja tyhjillään tai muuten tilojen käyttö on hiipumassa. Jotkut alueen rakennuksista ovat huonokuntoisia. Myös alueen teknisen huollon verkosto on osin kunnostuksen tarpeessa.

Alue on yksityisomistuksessa tontteja 31-33 lukuun ottamatta. Ne kuuluvat Turun kaupungille, joka omistaa myös suunnittelualueeseen kuuluvat katualueet. Kaupungin omistamat tontit on vuokrattu ja niiden tämän hetkiset vuokrasopimukset ulottuvat vuoteen 2030 asti.



Kuva 2. Vanhan Hämeentien vartta, vasemmalla tontin 28 asuinrakennus (KAAWA Oy v.2017)



Kuva 3. Vanhan Hämeentien vastapuolen asuinrakennuksia (KAAWA Oy v. 2017)



Kuva 4. Hakakadun pienteollisuutta ja toimistoja (KAAWA Oy v. 2017)



Kuva 5. Tammitien varren teollisuus- ja myymälärakennuksia (KAAWA Oy v. 2017)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaston korkeimmat kohdat ovat alueen länsiosassa, noin tasolla +32 m ja matalimmat Hakakadun keskivaiheilla noin tasolla +24. Korttelin keskiosa on maastoltaan muuta alemmalla tasolla. Maaston korkeusasema on Tammitiellä n. +24-26 m, Vanhalla Hämeentiellä n. +28-29 m ja Hakakadulla +23-28 m. Hakakatu kohoaa korkeussuhteiltaan länsisuuntaan mentäessä.

Alueella on lehtipuustoa Vanhan Hämeentien ja Tammitien varsilla sekä alueen länsiosassa. Koska suunnittelualue on kokonaan rakennettu, ei alueella ole varsinaista luonnonympäristöä ollenkaan ja esim. piha-alueet ovat pienteollisuuden johdosta laajasti asfaltoituja.

3.1.3 Kulttuurihistoria

Aiemmin Kaarinaan kuuluneella Nummenmäellä on ollut asutusta jo keskiajalta lähtien. 1860-luvulla Nummenmäki oli Turun suurin esikaupunkialue, jonka asukkaat olivat Turun keskustassa töissä käyvää tyväestöä, pienyrittäjiä sekä kauppaliikkeiden ja verstaiden pitäjiä. 1900-luvun alussa Nummenmäki oli melko huonomaineinen, vaikka suurin osa asukkaista oli kunnollista tyväestöä. Alue oli kuitenkin myös laittoman viinakaupan, tapeluiden, rikollisten ja prostituoitujen aluetta. Olot alkoivat rauhoittua 1910-luvun jälkeen. Tähän vaikuttivat lisääntyneet poliisivoimat sekä monet urheilun ja muun harrastustoiminnan yhdistykset, jotka innostivat alueen nuorisoa.

Alueen nykyiset, vanhimmat piirteet juontavat 1800-luvulle ja 1900-luvun alkuvuosikymmenille. Vanhan Hämeentien varren asutus täydentyi huomattavasti 1920-30-luvuilla. Rakennukset voivat olla varsin kookkaitakin, ja niissä saattoi olla useita asuntoja. Raitiovau-
nun tulo alueelle vauhditti alueen rakentumista ja vahvisti Vanhan Hämeentien asemaa alueen elinkeinoelämän keskuksena.

Vuonna 1939 Nummenmäki liitettiin Turkuun, ja alueen rakennuskanta vielä tiivistyi sodan jälkeen. Samalla alue alkoi saada yhä enemmän myönteistä arvoa asuin- ja työpaikka-alueena. Nykyisin alue on perinteiltään kiinnostava ja haluttu asuntoalue. Katutasen kaupat ja verstaat sekä pienteollisuus ovat alueelta vähitellen vähentyneet tai kokonaan hävinneet. Osa vanhasta rakennuskannasta on edelleen alueella jäljellä. (lähteet: M. Laaksonen ja J. Nummelin: *Turun seudun arkkitehtuuriopas*, v. 2013, J. Kallioniemi ja R. Lahtinen: *Turun omakotikirja*, v. 2008)



Kuva 6. Ote Turun matkailukartasta v. 1950

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä on vanhaa, tiiviisti rakennettua asunto- ja työpaikka-alueita, jota pidetään nykyisin maisemallisesti ja historiallisesti yhtenä Turun merkittävimmistä asuinalueista. Vanhat asuinrakennukset ovat usein kaksikerroksisia, harja- tai mansardikattoisia ja melko kookkaitakin mittasuhteiltaan. Niissä on monesti ullakko- ja kellarikerroksia ja useitakin asuntoja eri kerroksissa. Rakennukset sijoittuvat tiiviisti Vanhan Hämeentien varrelle, josta aiemmat katutason myymälät ja pikkuliikkeet ovat lähes kokonaan lopettaneet toimintansa.

Pienteollisuusrakennukset ovat usein mittasuhteiltaan muuta ympäristön rakennuskantaa suurempia, toisistaan poikkeavia rakennuksia. Tammitien ja Vanhan Hämeentien kulmaan sijoittuva, Telian puhelintekniikkaa palveleva rakennus ei ole nykyisessä muodossaan enää välttämätön, koska toiminnan tekniikkatilojen tarve on olennaisesti pienentynyt aikaisemmasta. Kaiken kaikkiaan rakennettu ympäristö on suunnittelualueella ulkonäöltään kirjavaa ja kunnoltaan monen tasoista.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella on 30-40 työpaikkaa ja n. 40 asukasta. Asuntoja on n. 15-20 kpl. Alueelle on rakennettu yhteensä n. 11000 kem², joka on n. 70 % asemakaavojen sallimasta rakennusoikeudesta. Nykyisten asemakaavojen sallima rakennusoikeus on n. 16000 kem².

Alueella toimii mm. autohuoltoon liittyviä palveluja, koruliike, kebab-ravintola, kirpputori, tiedekerho jne

Noin 0,5 km:n etäisyydellä on lähin päiväkotia ja n. 1 km:n päässä ala-asteen koulu. Alueen itäpuolella on Lauri Viljasen puisto leikkipaikkoineen. Lähin urheilukenttä on alueen eteläpuolella n. 0,5 km:n etäisyydellä, mutta vain n. 1,5 km:n etäisyydellä sijaitsevat Kupittaan monipuoliset urheilutilat ja liikuntapaikat. TYKS terveystalouksineen ja Turun Yliopisto ovat n. 1-1,5 km:n etäisyydellä alueesta. Nummen kirjasto on n. 0,5 km:n etäisyydellä Hämeentien toisella puolella.

Samassa korttelissa, mutta suunnittelualueen ulkopuolella, toimii yleinen sauna ja suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee T-talo, jossa järjestetään monia tilaisuuksia. Suunnittelualueen vieressä, Hämeentien ja Tammitien risteyksessä, on rakenteilla uusi päivittäistavarakauppa. Muitakin myymälöitä ja erikoispalveluja on n. 1-1,5 km:n etäisyydellä alueesta.

3.1.6 Liikenne

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan. Vanhalla Hämeentiellä kulkevat linjat 2A-C. Vanha Hämeentie ja Tammitie toimivat osittain alueen sisäisinä kokoojakatuina, mutta osittain myös laajemman alueen liikennettä välittävinä pääkatuina. Hakakatu toimii selkeästi vain tonttikatuna. Kadun varressa on pysäköintiä Tammitiellä ja Hakakadulla. Tonttien pysäköinti tapahtuu pääosin pihhoilla.

3.1.7 Tekninen huolto

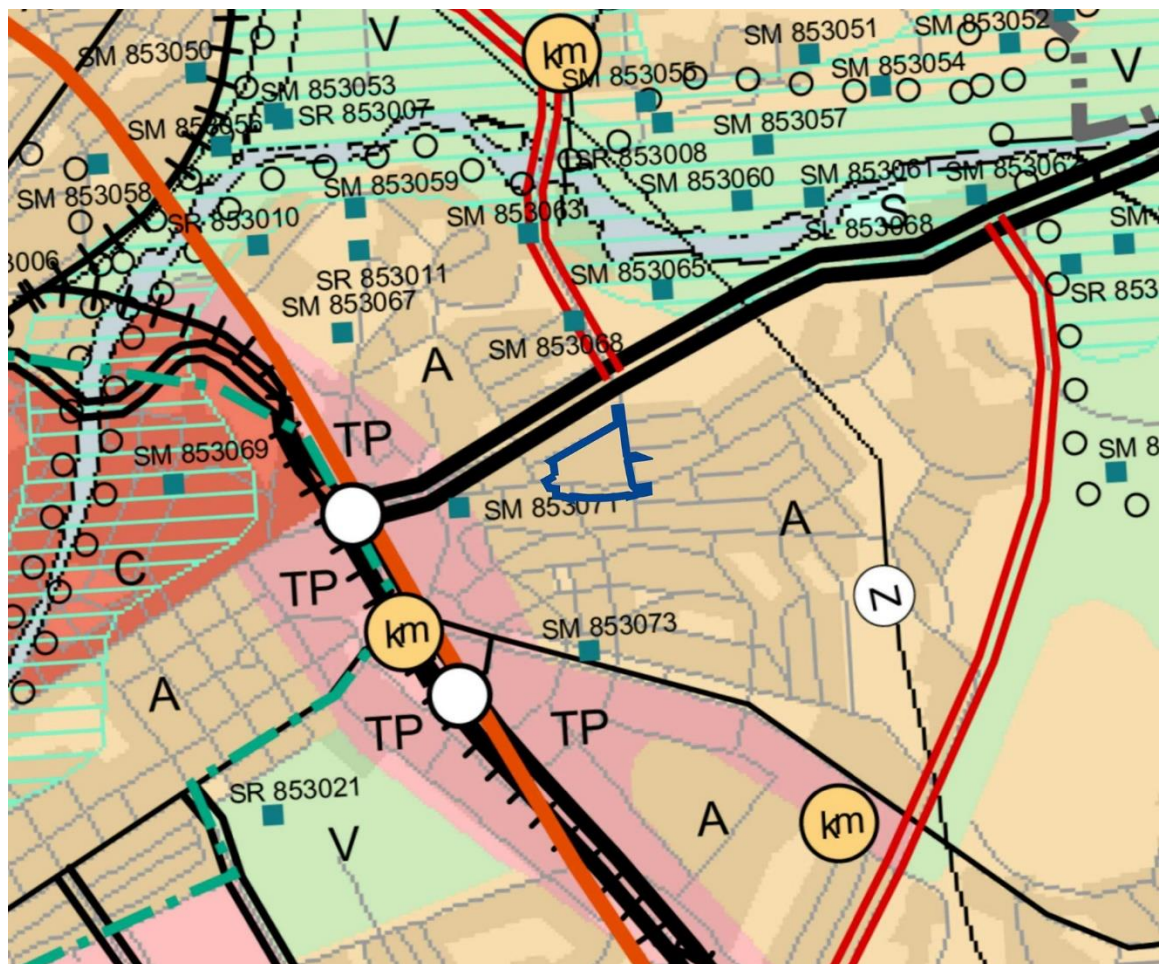
Suunnittelualueeseen kuuluvilla ja ympäröivillä kaduilla on kattavasti olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Näiden lisäksi korttelin 51 halki kulkee jätevesiviemäri T-talon kohdalta Vanhalta Hämeentieltä Honkakujan ja Tammitien risteyksen tuntumaan. Kyseistä viemäriä on korjattu 2000-luvulla, mutta se on edelleen osittain huonokuntoinen. Yleensä viemäriinjojen päälle ei sallita rakennuksia, mutta jostain syystä täällä korttelia halkovan viemäriin päällä on myös rakennuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (v. 2013) edellytetään, että yhdyskuntarakenne eheytyy ja että elinympäristön laatua sekä kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevia tavoitteita otetaan huomioon.

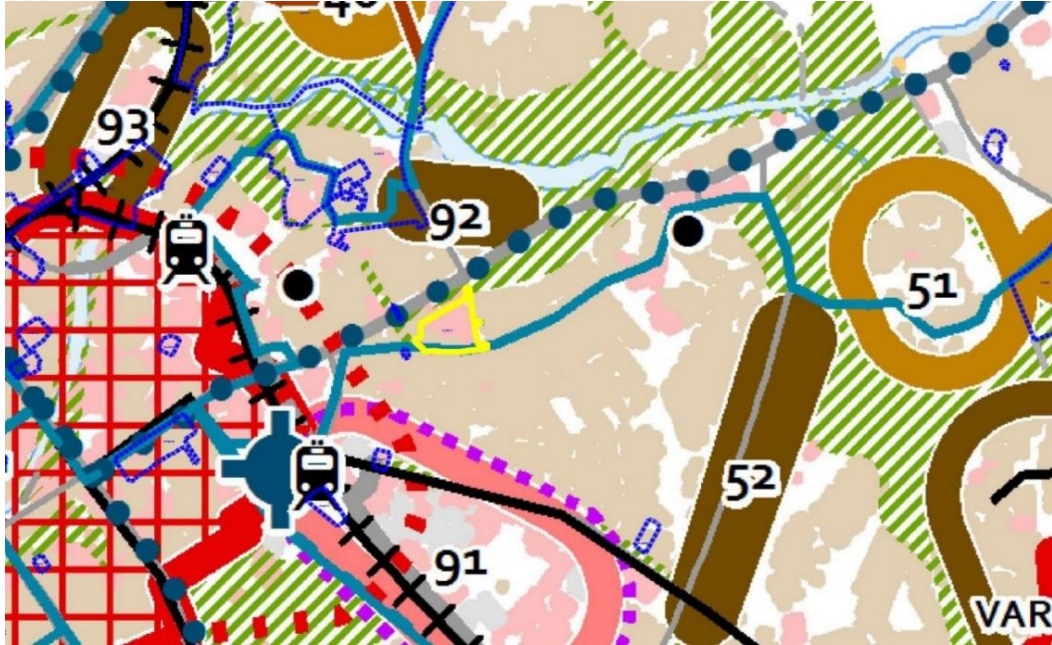
Turun kaupunkiseutua koskevassa maakuntakaavassa (v.2004) suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta, jolla on pääosin asumistoimintoja.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta

3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

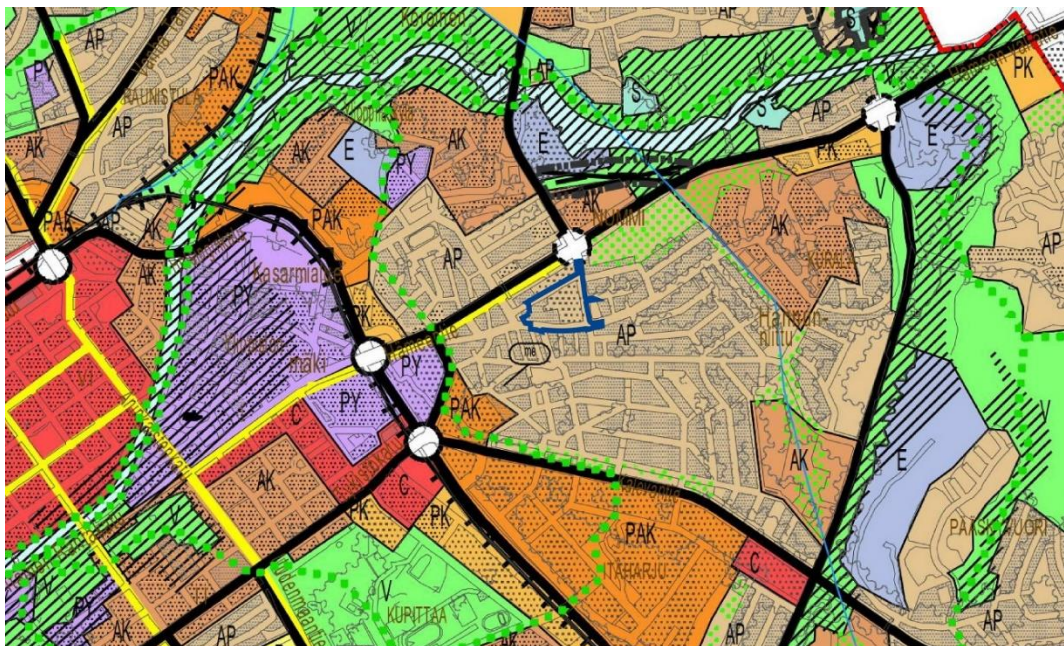
Kaupunkiseudun rakennemallissa ei ole varsinaisesti otettu kantaa Nummenmäen alueen kehitykseen tai kehittämiseen. Rakennemallissa on lähinnä todettu nykytilanne eli alueen oleva asuinrakentaminen sekä suunnittelualueella lisäksi oleva liike- ja julkinen rakentaminen. Vanhalle Hämeentielle on osoitettu kaupunkiliikenteen runkolinja.



Kuva 8. Ote rakennemallista

3.2.3 Yleiskaava 2020

Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osa laajaa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka ulottuu Hämeentielleä Kalevantielle asti. Pientalojen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa muitakin asumista, palveluja ja ympäristöön sopivia työpaikkatoimintoja. Uusi koko kaupunkia koskeva yleiskaava on valmisteilla.



Kuva 9. Ote Turun yleiskaavasta 2020

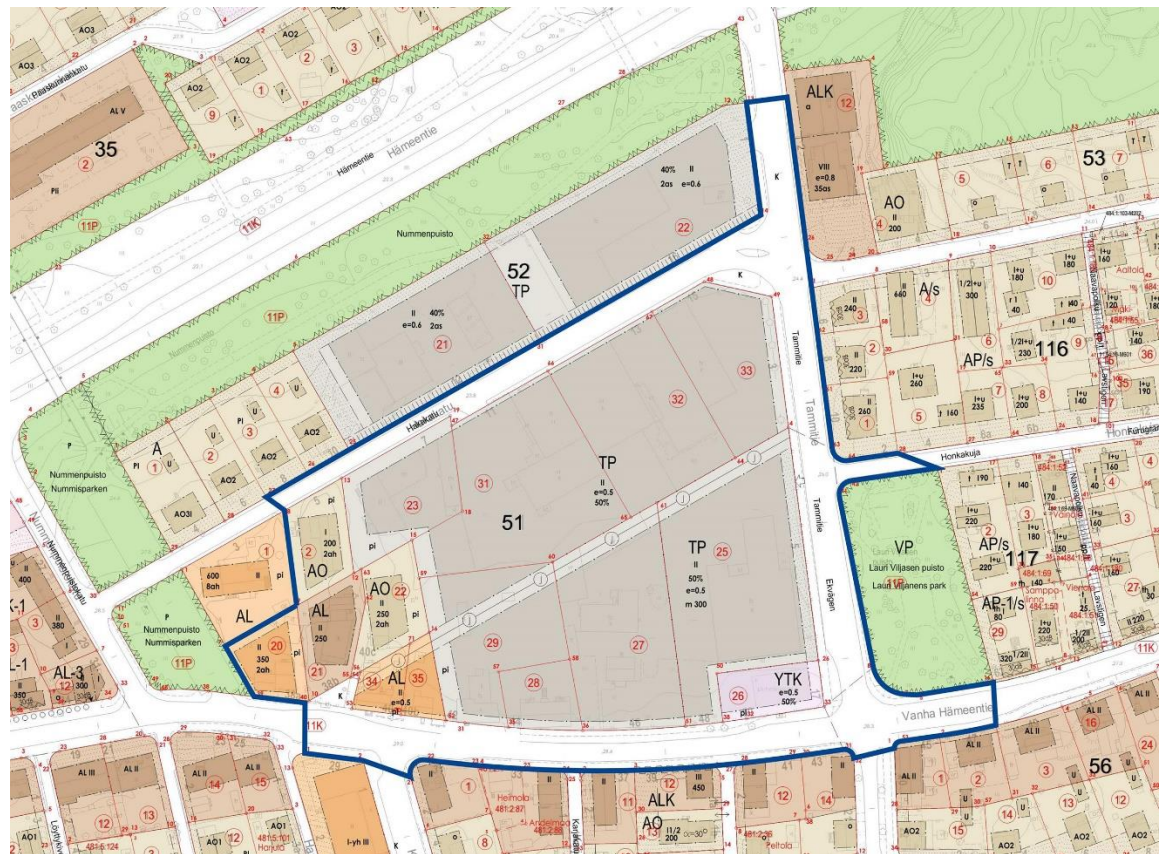
3.2.4 Nykyinen asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavoja eri vuosilta. Laajin niistä on 18.6.1969 (kaavatunnus 55/1966) vahvistettu asemakaava, johon on myöhemmin tehty kaksi erillistä, pientä kaavanmuutosta. Tässä vuoden 1969 asemakaavassa pääosa alueesta on osoitettu pienteollisuuden (TP) tarpeisiin. Rakentamistehokkuus on TP-korttelialueella $e=0,5$ ja kerrosluku II. Vanhan Hämeentien ja Tammitien kulmatontti on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YTK), jossa rakentamistehokkuus on $e=0.5$. Suunnittelualueen länsiosassa on asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AO ja AL). Niiden rakennusoikeudet vaihtelevat 200 - 350 km^2 välillä ja yhdellä tontilla rakennusoikeus on osoitettu rakentamistehokkuutena $e=0,5$. Kerrosluvut ovat I-II.

Tontin 28 vanha asuinkerrostalo, ns. ”keltainen talo”, sijaitsee asemakaavan mukaisella pienteollisuusalueella.

Tammitien varren tontin 25 osalta on 28.4.1980 (32/1979) voimaan tulleella kaavanmuutoksella lisätty mahdollisuus toteuttaa pienteollisuustontille myös myymälätiloja 300 km^2 .

Tontin 21 osalta on voimassa korttelin uusin asemakaava, joka on vahvistettu 28.4.1997 (13/1996). Se koskee yhtä asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia (AL) Vanhan Hämeentien tuntumassa. Tällä kaavanmuutoksella vahvistettiin tontilla vallinnut tilanne, jossa tontilla sallittiin asumisen lisäksi myös liiketilat.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusoikeutta on asemakaavoissa osoitettu alueelle yhteensä n. 16000 km^2 . Tästä pienteollisuudelle ja kunnallisteknisille rakennuksille (TP- ja YTK-korttelialueet) on osoitettu n. 14450 km^2 , asuin- ja liikerakentamiselle n. 1100 km^2 ja omakotiasumiselle 450

kem². Suunnittelualueen käytetty rakennusoikeus on n. 11000 kem², joten asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta on toteutumatta n. 5000 kem². Asemakaavojen enimmäiskerroslukuna on II. Se ei teollisuusrakennusten osalta säätele rakentamiskorkeutta, koska toimitilojen korkeudet perustuvat toiminnan tarpeisiin.

Suunnittelualueessa mukana olevien katualueiden osalta on voimassa peräti viisi eri asemakaavaa. Toisaalta aluerajaus onkin valittu juuri niin, että tällä asemakaavanmuutoksella saadaan poistettua pienialaisia ja erikoisen mallisia kaava-alueiden osia. Muutoksen myötä asemakaavojen yhdistelmäkartta muuttuu osaltaan selkeämmäksi ja helppolukuisemmaksi. Kun tällaisen toimenpiteen johdosta jokin alue otetaan mukaan suunnittelualueeseen, on sitä kuvattu yleensä sanoilla ”kaavatekniset syyt”.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017.

3.2.6 Tonttijako- ja rekisteri

Korttelin 51 kaikki kiinteistöt ovat tonttijaon mukaisia tontteja ja ne on merkitty kiinteistörekisteriin.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 11.10.2017.

3.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueen pienteollisuuskäyttö on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tämä aiheuttaa selvitystarpeen niillä kohdilla missä on epäily maaperän pilaantumisesta sekä mahdollisen puhdistustarpeen ennen uutta maankäyttöä. Ympäröivien katujen liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle jonkin verran melua sekä paikallista ilman pilaantumista.

3.4 Maankäyttösopimukset

Ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymistä on tarkoitus neuvotella ja päättää maankäyttösopimuksista kaupungin ja kaava-aloitteiden tekijöiden kesken. Maankäyttösopimuksilla sovitaan kaava-alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja kaavoituksen alkuluonnokset

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu 15.2.2016 ja 17.6.2016 tehtyihin, yksityisiin kaavoitusaloitteisiin. Asemakaavan muutostarpeen on aiheuttanut nykyisen asemakaavan vanhentuneisuus rakentamisen ohjaamisessa. Uusien pienteollisuusrakennusten rakentaminen alueelle ja vielä ilman teollisuustoiminnalle asetettavaa ympäristön laatuvaatimusta ei ole läheisen asutuksen kannalta tavoiteltavaa. Lähiympäristön asutus tuottaa jo nykyisinkin pienteollisuustonteille laatuvaatimuksia, joilla sovitaan tonttien toiminta yhteen viereisen asumisen kanssa. Myös puhelinoperaattorin teknisten tilojen tarpeet ovat nykyisin hyvin pienet, eivätkä ne edellytä omaa tonttia rakennuksineen. Tilat voidaan toteuttaa muiden rakennusten yhteyteen.

Asemakaavan muuttamista koskevien neuvottelujen yhteydessä on sovittu, että kaavan laadinnassa käytetään työresurssisyyistä konsulttia kaavoitusaloitteen tekijöiden kustannuksella. Päävastuu kaavoituksesta on kuitenkin Turun kaupungin kaavoitusyksiköllä ja päätöksenteolla.

Alkuvaiheessa luonnosteltiin alueelle uutta kerrostalorakentamista kaava-aloitteiden tekijöiden palkkaaman kahden arkkitehtitoimiston toin. Alustavilla luonnoksilla havainnollistettiin tavoitteita aivan kaavoituksen alkuvaiheissa.



Kuva 11. Luonnos Vanhan Hämeentien katunäkymästä, Schauman Arkkitehdit Oy



Kuva 12. Luonnos pihanäkymästä, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy

4.2 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa alueeseen, jolla tavoitellaan tehokasta asuntorakentamista ympäristön laatu huomioon ottaen.

Turun kaupungin strategisista tavoitteista alueeseen kohdistuu seuraavia (strategian vastaavat kohdat suluissa):

- Vahvistetaan aluenäkökulmaa asuinalueiden ominaispiirteitä hyödyntämällä (2.3.4).
- Kaupungin kilpailukykyä lisätään tarjoamalla houkuttelevaa asumista kaikille (3.3.5).
- Ympäristön kannalta kestävää liikennettä ja liikkumista edistetään eheää kaupunkirakennetta hyödyntämällä (3.3.7).

Kaavamuutoksen päätavoite on vanhan asemakaavan uudistaminen ja mahdollistaa sen myötä tavoiteltu täydennysrakentaminen asumiseen. Muita pienempimuotoisia tavoitteita ovat hulevesivaatimusten huomioon ottaminen sekä selvittää liikenteen aiheuttaman melun vaikutukset suunnittelulle. Lisäksi Hakakadun katualueen kapeimpaan osaan on tarkoitus varata lisätilaa kaksi metriä, jotta katualuetta on mahdollista kehittää paremmaksi tulevaisuudessa.

Katualueita laajemmin tarkasteltuna on tiedostettu tarve kehittää Vanhan Hämeentien sekä Tammitien kaduilla olevaa jakoa eri toimintojen, kuten ajoradan sekä jalankulun ja pyöräilyn keskinäisen tilantarpeen kesken. Tämä voidaan kuitenkin tehdä jo nykyisten asemakaavoissa osoitettujen katualueiden kautta, eikä kyseisten katujen katualueita ole tarpeen leventää tällä kaavamuutoksella. Mahdolliset muutokset katualueiden sisällä eivät siten ole suoraan sidoksissa tähän asemakaavanmuutokseen.

Kaavoituksen aloitteentekijöiden tavoitteena on käyttää alueitaan kerrostaloasuntojen uudisrakentamiseen, koska nykyinen pienteollisuus- tai muu käyttö ei näytä jatkuvan pitkälle tulevaisuuteen. Myös nykyisten rakennusten paikoin heikko kunto sekä tyhjät toimitilat, alueen maastonmuodot sekä merkittävä jätevesilinja korttelin keskellä vaikuttavat rakentamistarpeisiin ja -määriin sekä rakentamisen sijoittumiseen.

Alueen asukkailta ja yhdistyksiltä tuli merkittävässä määrin tavoitteita rakentamistavalle, etenkin rakentamiskorkeudelle, ja puuta toivottiin julkisivumateriaaliksi. Nummenmäen alueen perinteikkäästä rakentamistavasta pitäisi tulla kaupunkikuvalliset ohjausvaikutukset tulevalle rakentamiselle. Myös läpikulkevaa jalankulkureittiä toivottiin alueelle ja vehreyttä. Joitakin nykyisiä pientaloja toivottiin säilytettävän. Sen sijaan isohkoja pienteollisuushalleja laajoine asfalttipihoineen ei pidetty säilyttämisen arvoisina. Yleisesti ymmärrettiin näiltä osin asemakaavan muuttamisen tarve.

4.3 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, yritykset ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt, mm. Turkuseura ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Nummenmäen Pientalot ry ja Nummenpakanseura ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kiinteistöliikelaitos, Nuorisovaltuusto, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne ja ympäristönsuojelu.

4.4 Vireille tulo

Kaavoitussopimus kaavan valmistelutyöstä allekirjoitettiin 26.1.2017. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.4.2017 § 124. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. Vireille tulosta ilmoitettiin osallisille myös kirjeitse 28.4., minkä yhteydessä lähetettiin lisäksi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 2.6.2017 mennessä. Ennen tätä järjestettiin kolme asiaa koskenutta tilaisuutta:

- 2.5.2017 järjestivät paikalliset asukasyhdistykset Nummenpakanseura ry ja Nummenmäen Pientalot ry alueella kaavoittajille tarkoitetun ns. historiakävelyn, johon osallistuivat arkkitehdit Jani Eteläkoski ja Sirpa Salmi.
- 15.5.2017 Turun kaupunki järjesti Vanhan Hämeentien varren T-talossa kaavan luonnosuunnitelmien esittely- ja keskustelutilaisuuden, johon osallistui n. 50 henkilöä. Työryhmästä paikalla olivat arkkitehdit Jani Eteläkoski ja Sirpa Salmi, kaava-aloitteiden tekijät sekä Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto C & CO Oy:n edustajat.
- 18.5.2017 järjesti Nummenmäen Pientalot ry vielä ns. Pakan Paseruksen, jossa keskusteltiin suunnittelualueen kohteista. Pakan Paseruksen kävelytilaisuuteen osallistuivat arkkitehdit Jani Eteläkoski ja Sirpa Salmi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alkuluonnoksista annetut mielipiteet vastauksineen

Yhteenveto 2.6.2017 mennessä saapuneiden 15 mielipiteiden keskeisestä sisällöstä:

- 13 mielipiteessä: Alueelle on sijoitettava esiteltyjä matalampia rakennuksia. Eniten ehdotettiin 2-3 -kerroksia rakennuksia ja mataluutta kaivattiin erityisesti Vanhan Hämeentien varteen. Alkuluonnoksissa esitettyä matalampaa rakentamista toivottiin myös Tammitien varteen ja korttelin länsipäähän. Korttelin keskiosiin voitiin joissakin mielipiteissä sallia em. korkeampaa rakentamista.
- 12 mielipiteessä: Alueen identiteetin ja kulttuurihistorian huomioimista tarvitaan tulevassa rakentamisessa. Joissakin mielipiteissä toivottiin tiukkoja kaavamääräyksiä rakennusten ominaisuuksille.
- 7 mielipiteessä: Rakennusten julkisivujen pitäisi olla vain puuta tai puun vallitsevaa käyttöä toivottiin, mm. puukerrostalot hyväksyttiin.
- 5 mielipiteessä: Vanhoja rakennuksia tulee säilyttää Vanhalla Hämeentiellä sekä nykyisen raitin varrella, ehkä myös kortteleiden sisäosissa.
- 4 mielipiteessä: Alueen läpi tulee johtaa jatkossakin jalankulku- ja pyöräilyraitti.
- 4 mielipiteessä: Alueen vehreys, lounaisosan ja Vanhan Hämeentien varren puut on säilytettävä. Rakennuksia ei tule sijoittaa kiinni Vanhaan Hämeentiehen, ja uudisrakennuksiin selkeät välit.
- 3 mielipiteessä: 18 uudisrakennusta ja esitetty rakennusoikeus on liikaa, yhden mielipiteen mukaan puolet riittää.
- 3 mielipiteessä: Liikenne alueelle tulee ohjata muualta kuin/myös Vanhalta Hämeentieltä.
- 2 mielipiteessä: Palveluja/liiketiloja tulee mahdollistaa Vanhan Hämeentien varrelle.
- Yhdessä mielipiteessä: Maankäyttösopimus on huonoa maapolitiikkaa. Kaavoitetaan vain kunnan maata.
- Yhdessä mielipiteessä: Suunnitelma on Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n vastainen.
- Yhdessä mielipiteessä: Pysäköintipaikkoja tulee olla riittävästi.
- Yhdessä mielipiteessä: Alueen uudisrakentaminen ilahduttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteet yksittäin:

1 Asukas Harjukadulta

- Kupittaaan aseman läheisyys saattaa tunnin junan myötä houkutella alueelle myös helsinkiläisiä.
- Tarvitaan tiukkoja kaavamääräyksiä rakennusten ominaisuuksille, eikä sallita esim. likaisen valkoisen ja harmaan sävyjä, ei rakennusten sopimattomia kokoja ja muotokieliä. Julkisivumateriaalina sallittaisiin vain puu. Kattomuotona olisi mansardi-, taite- tai harjakatto.
- Rakennusten tulisi olla alueen yleisen rakennuskorkeuden mukaisia, noin kaksikerroksisia, erityisesti Vanhan Hämeentien puolella. Talojen välissä tulisi olla selkeä väli.
- Tonttien 28, 29, 34 ja 35 vanhat rakennukset tulisi säilyttää ja kunnostaa.
- Liiketiloja tulisi voida toteuttaa vastapäätä T-taltoa, esim. leipomo-lounaskahvilaa tarvitaan.
- Nykyisen imurikeskuksen eteen olisi hyvä jäädä puita muistona entisestä kauppapuutarhasta.
- Alueen läpi pitäisi jatkossakin päästä virallista läpikulkutietä pitkin kohti uutta K-kauppaa.
- T-talon kohdalla tulee suojatielle asentaa vilkkuvat varoitusvalot turvallisuuden vuoksi.

Kaavoitusyksikkö

Kaavoituksen tavoitteena on erityisesti Vanhan Hämeentien varren uudisrakennusten osalta toteuttaa alueelle sopivia ja aluetta kiinnostavasti täydentäviä uudisrakennuksia. Mielipiteessä on esitetty hyviä kaavoituksen keinoja ja tulevaan arkkitehtuuriin liittyviä ominaisuuksia em. tavoitteisiin pääsemiseksi. Näitä koskevia kaavamääräyksiä on mahdollista käyttää kaavoituksessa. Kaikkia vanhoja rakennuksia ei ole tarpeen säilyttää, koska uudisrakentamisellakin voidaan alueen identiteettiä vahvistaa ja hallitusti vielä kehittää. Lisäksi uudisrakennuksiin on vanhoja rakennuksia helpompi luoda myös tiloja nykyajan liiketoiminnalle, jota mielipiteessä myös toivotaan.

Alueelle on aikaa myöten muodostunut epävirallinen tonttien kautta kuljettu jalankulkureitti, joka olisi voitu myös sulkea. Tonteilla kulkemisesta on ajoittain syntynyt myös häiriöitä. Tästä syystä kyseistä yhteyttä ei toivota korttelin sisälle. Raitille ei myöskään ole luontevaa sijaintia, koska osa korttelista säilyy pienteollisuuskäytössä. Korttelin eri puolilta on myös vastaavat jalankulkuyhteydet jo olemassa.

Kauppapuutarhavaikutelmaa ei imurikeskuksen edustasta nykyisin synny alueen historiaa tuntemattomalle. Uusia puita ja muitakin istutuksia tullaan korttelialueelle istuttamaan. Suojatien turvallisuuteen liittyvä valoehdotus viedään Ympäristötoimialan liikennesuunnittelijoiden tietoon.

2 Asukas, ei osoitetietoja

- Nykyisen rakennuskannan korvaamista alueelle epätyypillisillä, vain maanomistajien taloudellisella edulla perustelluilla kerrostaloilla ei ole hyväksyttävää, koska siten tuhoetaan alueen ominaispiirteet pysyvästi.
- Kaikkeaa rakennuskantaa ei tarvitse säilyttää, mutta esim. Vanhan Hämeentien varreen esitetyt uudet rakennukset eivät korkeudeltaan ja tyyliltään luonnu pientalovaltaiseen ympäristöön. Vain yhden rakennuksen säilyminen Vanhan Hämeentien varrella on maisemallinen kuriositeetti. Myös sen viereiset vanhat, mansardikattoiset rakennukset olisi arvokasta säilyttää.
- Uudisrakennusten tulee luontevasti sopia ympäristöönsä ja olla alle 3-kerroksisia. Korttelin sisään esitetyt, lukuisat 4-kerroksiset tai korkeammat rakennukset eivät ole hyväksyttäviä, koska ne muuttaisivat alueen luonnetta.

Kaavoitusyksikkö

Yleisötilaisuudessa esiteltiin alustavia luonnoksia tulevalle rakentamiselle. Niissä painot-
tuivat kaavoituksen aloitteen tekijöiden eli kiinteistönomistajien tavoitteet ja mielipiteet
alueen kehittämiseksi. Havainnollistavia luonnoksia kuitenkin vielä tarkennetaan kaavoit-
uksen edetessä.

Tulevassa asemakaavassa sovitaan yhteen monia eri tavoitteita alueen rakentamiselle
kuitenkin painottaen rakennusten sopivuutta nykyiseen ympäristöön sekä alueen viihtyi-
syyttä. Samalla mm. kerroslukuja tarkastellaan uudelleen. Erityisenä suunnittelukohteena
on Vanhan Hämeentien varren tuleva kaupunkikuva. Korttelin sisäosissa maasto on
alemmalla tasolla kuin Vanha Hämeentie, joten ullaolliset nelikerroksiset uudisrakennuk-
set eivät olennaisesti muuta alueen luonnetta. Alueellahan on nykyisin kookkaita pienteol-
lisuushallejakin.

3 Asukas Vanhalta Hämeentieltä

- Talomme arvo voi laskea uusien kerrostalojen takia. Etäisyys niihin on lyhyt, jos ra-
kennukset tulevat aivan Vanhan Hämeentien reunaan. Väliin pitäisi varata ruohokais-
tale ja puita.
- Uudisrakennusten tulisi olla matalia, esim. 2-kerroksisia puurivitaloja. Alueen rauhalli-
suus/rauhattomuus mietityttää.
- Kerrostaloalueen viereen tai väliin ”jääneitä”, yksinäisiä taloja on säällittävää katsoa.
- Hyvä, että autoliikenne ohjautuu kortteliin muualta kuin Vanhalta Hämeentieltä.
- 18 uutta taloa on aivan jäätävän paljon.

Kaavoitusyksikkö

Hyvälaatuinen uudisrakentaminen ei laske alueen nykyisten rakennusten arvoa, vaan
yleensä nostaa sitä. Vanhan Hämeentien varren suunnittelu jatkuu ja tarkentuu kaavoit-
uksen edetessä. Alueen rauhallisuus tai rauhattomuus riippuu asukkaiden käytöksestä,
ei kaavoituksesta.

Rakennusten lukumäärä ei sellaisenaan kuvasta merkittävän suurta rakentamisen mää-
rää, koska rakennusten ei ole tarkoitus olla mitoiltaan kovin suuria.

4 Asukas, Nummenpakalla 45 vuotta asunut, ei osoitetietoja

- Nummenpakan alue on ihanteellinen; lähellä keskustaa, rauhallinen ja viihtyisä. Viih-
tyisyys piilee monimuotoisuudessa, eri-ikäisissä ja monenlaisissa rakennuksissa.
- Vaikka Tammitien kulmaus on palvellut erilaisine korjaamoineen mukavasti, raken-
nukset eivät varsinaisesti kaunistakaan ko. aluetta.
- Alueen uudisrakentaminen ilahduttaa. Alueelle sopivat hyvin esim. pienkerrostalot.
Materiaaleissa voi olla vaihtelua, ei kaiken tarvitse olla puuta. Alueelle voi tuoda tä-
män päivän rakentamista, vanhaan miljööseen sopien.
- Kaupungissa tulee olla tilaa kaikenlaiseen asumiseen. Puita voi kaataa ja uusia istut-
taa tilalle.
- On hienoa, että asukkaiden mielipiteitä kuunnellaan. Valtaosa asukkaista ei kuiten-
kaan jaksa/viitsi ottaa kantaa. Palautetta tulee todennäköisesti vain niiltä, joiden mie-
lestä muutoksia ei pidä tehdä. He saisivat muuttaa korkein.

Kaavoitusyksikkö

Mielipiteen esittäjä on ymmärtänyt hyvin suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita, aikaper-
spektiiviä rakentamisessa ja maisemassa sekä muutosten myönteistäkin vaikutusta alu-
eelle.

5 Asukas, neljännen polven ”pakalainen” Karjakujalta

- Työläiskaupunginosan muutos on viime vuosikymmenten aikana ollut huolestuttavaa ja ympäristöön välinpitämättömästi suhtautuvaa. Uudistaminen pitäisi miettiä äärimmäisen tarkkaan tällaisella historiallisella alueella. Nummenpakaan kuuluvat olennaisesti puutalot ja kujat, joiden läpi pääsee mukavasti jalan kulkemaan.
- Tammitien kulma ei ole nykyisellään mikään kaunistus. On hyvä, että aluetta halutaan kehittää. Suunnitelmien kerrostalot eivät kuitenkaan sovi maisemaan.
- Uusien rakennusten alta ollaan purkamassa aarteita, joiden arvo tulisi nyt nähdä. Eri-tyyppisen huolestuttavaa on T-talon kulmilla kohti Hakakatua lähtevän kujan ja sen varren kauniiden puutalojen tilanne. Ne edustavat Nummenpakkaa omimmillaan. Samankaltaisia kujia löytyy Karjakujan ja Uudenpellonkadun väliltä (Pikku Tammitie), Vanhan Hämeentien ja Palomäenkadun väliltä sekä Uudenpellonkadun ja Palomäenkadun välillä lähellä Kaarnatietä.
- Mansardikatkoiset verstaat Tammitien kulmassa voisivat säilyä pienin ”kasvonkoho- tuksin”.
- Rakennukset voisivat olla puisia. Mallia voi ottaa vanhoista, yhteisöllisistä puutaloalu- eista.
- Kellarikerros ja kaksi ylempää kerrosta olisi korkein mahdollinen rakentamiskorkeus.

Kaavoitusyksikkö

Esitellyt luonnokset olivat alustavia, ja niitä tarkennetaan ja kehitetään kaavoituksen ede- tessä. Olennaista on säilyttää uudisrakentamisessa alueelle tyypillisiä piirteitä, jotka kyt- keytyvät paikalliseen kulttuurihistoriaan. Tällöin myös uudisrakentamisella luodaan arvo- kasta miljööä, eikä kaikkea, osin huonokuntoistakin rakennuskantaa ole perusteltua säi- lyttää.

Kujanteen uusi sijoitus alueelle on hankalaa jo siitä syystä, että osa korttelista jää piente- ollisuuskäyttöön asfalttipihoineen. Korttelin vierestä ovat hyvät jalankulkuyhteydet jo ole- massa, eikä korttelialue ole kovin suuri mitoiltaan.

6 Asukas Karjakujalta

- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen asemakaavoituksesta, kaupunkikuvan tasa- painoisesta ja tasapuolisesta kehittämisestä, kaavan tavoitteista ja rakennustehok- kuuksista on Turun kaupunki vastuussa, eivät alueen maanomistajat tai suunnitteluun kytketyt konsultit.
- Maankäyttösopimukset ovat huono vaihtoehto tasapainoisen ja hyvän yhdyskuntara- kenteen kehittämiseksi, koska niihin liittyy liiaksi yksityisen maanomistajan sananval- taa ja tavoitteita. Ensisijaisesti kunnan pitää hankkia maa omistukseensa ja vasta sen jälkeen ryhtyä sitä kaavoittamaan. Kaupungin tulisi aktiivisesti tällä alueella pyrkiä irti yksityisten maanomistajien kanssa tehtävistä maankäyttösopimuksista ja ylisuurista kerrosaloista.
- Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, jonka Turun kaupunginvaltuusto hyväksyi v. 2012, tähtää suurten kaupunkiseutujen tasapuoliseen ja tasapainoiseen kehittämi- seen. Rakennemallissa Tammitien kulman aluetta ei esiinny täydentyvänä tai uutena asuinalueena, joten tämä kaavahanke on rakennemallin vastainen. Uudisrakentami- sen tulisi olla pienimuotoisempaa.
- 2,5-kerrosluvun yläpuolelle menevä rakentaminen ei sovellu alueen ilmeeseen, yleis- kaavan AP-merkintään, Nummen mittakaavaan ja vanhaan rakennuskantaan. Luon- nosten rakennukset voivat olla kellari- ja ullakkokerroksineen jopa yli 5-kerroksisia, mikä ei sovi alueelle.

- Asianmukaiset rakennuskorkeuksien ja rakennustyylin vaihtumisvyöhykkeet tulee määrittellä Vanhan Hämeentien varteen mahdollisesti tulevien rakennusten osalta siten, että kokonaisuus on harmoninen. Epätarkoituksenmukaista rakennuskantaa ovat vain alueen varastohallit.
- Rakennuksissa tulisi suosia puurakentamista ja olemassa olevia kattomuotoja ja -kaltevuuksia.
- Kaikki Vanhan Hämeentien varren rakennukset tonteilla 34,35, 29 ja 27 (ei Telian rakennusta tontilla 26) tulisi säilyttää. Lisäksi Attilan entisen valokuvaamon raitin rakennusten säilyminen ja korjaaminen tonteilla 34 ja 22 on tärkeää. Tontin 27 puutalon sekä mansardikattoisen piharakennuksen säilyminen olisi alueen elinkeinohistorian kannalta tärkeää.
- Alueen nykyinen raitti on arvokas nummenmäkiläinen miljö.
- Kaupungin pienteollisuustontit näyttävät jäävän ratkaisematta vuoteen 2030 saakka, vaikka niillä on muita vähemmän historiallisesti arvokasta rakennuskantaa.
- Alueella tulee pystyä sovittamaan yhteen säilytettävä rakennuskanta ja uutta rakentamista.

Kaavoitusyksikkö

Turun kaupunki johtaa tätä asemakaavoitusta ja kaupungin luottamuselimissä tehdään kaavaa koskevat päätökset. Konsulttityöllä avustetaan kaupungin kaavoitushenkilöstöä ja lisätään resursseja kaavojen laadinnassa.

Kunnan oman maan kaavoittaminen ensisijaisesti on hyvä maapoliittinen toimintatapa, jolla saadaan kaavoitettua oikeaan aikaan, haluttujen tavoitteiden mukaista ja hyvälaatuista ympäristöä. Turussa on kuitenkin yksityinen maanomistus mosaiikkimaisen pieninä osa-alueina, joten ajanmukainen kaavoitus ei ole monestikaan mahdollista ilman sopimuskäytäntöä. Rakennus- tai muitakaan hankkeita ei voisi muuten toteuttaa edes kohdullisin aikatauluin.

Kaupungin omilla yritystonteilla ovat vuokrasopimukset voimassa vuoteen 2030, mikä vaikeuttaa niiden luonteeseen tässä kaavoituksessa.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli on 14 kunnan yhteinen näkemys alueen yhdyskuntarakenteen päälinjoista pitkällä aikavälillä. Se ei ole kaavajuridinen suunnitelma. Rakennemallin yhtenä yksityiskohtaisena tavoitteena on, että ”lisätään asuntotarjontaa ja kehitetään asuntoalueita vastaamaan monimuotoisiin asumismielityksiin ja väestörakenteen muutoksiin”. Tammitien kulman alueen kehittäminen asuntopainotteiseksi alueeksi pienteollisuuden sijaan, ei ole ristiriidassa rakennemallin tavoitteiden kanssa eikä horjuta yhdyskuntarakenteen päälinjoja. Se päinvastoin tukee mm. Kupittaaan alueen kasvavaa työpaikkakeskittymää tarjoamalla sen työntekijöille asuntoja.

Kun uudisrakentamisessa vahvistetaan alueen identiteettiin liittyviä piirteitä, ei alueen vanhojen rakennusten säilyminen ole laajalti välttämätöntä. Uudella rakentamisella voidaan parhaimmillaan täydentää ja jopa kehittää paikallista identiteettiä. Vanhat rakennukset mitoituksineen ym. saattavat myös olla vaikeasti muutettavissa nykykäyttöön sopiviksi. Suunnittelu joka tapauksessa tarkentuu asemakaavoituksen edetessä. Epävirallisen kujan tai sen uuden muunnelman sijoittaminen alueelle on vaikeaa, koska koko korttelin käyttöä ei voi uudistaa samanaikaisesti. Kujanne ei nykyisinkään jatku selkeänä lähellä Hakakatua.

7 Asukas, neljännen polven ”pakalainen” Vanhalta Hämeentieltä

- Uusien rakennusten tulisi olla enintään 2,5-3 -kerroksisia puukerrostaloja, jotka muistuttaisivat alueella jo sijaitsevaa vastaavanlaista rakennusta. Näitä korkeammat rakennukset poikkeavat täysin alueen muusta rakennuskannasta. Ränsisyneet omakotitalot voidaan korvata uusilla vastaavilla ja säilyttää alueen ”hengen” mukainen kirjava ja hajanainen yleisilmekin.
- Nyt on loistava tilaisuus korjata menneiden vuosien ”virheitä” ja korostaa Nummen alueen omaleimaisuutta kaavalla, joka tukee alueen ominaispiirteiden säilymistä kuitenkin rakennuskantaa uusien ja lisätenkin.

Kaavoitusyksikkö

Tavoiteltavaa rakentamistapaa tarkennetaan kaavoituksen edetessä alustavissa luonnoksissa esitetystä. Erityisesti Vanhan Hämeentien varren rakentamistapaa pidetään alueelle tärkeänä ja tunnusomaisena. Uudisrakennusten ominaisuuksien tulee siinä erityisen hyvin sopeutua alueen kaupunkikuvaan.

Mielipiteen esittäjä suhtautuu myönteisen ymmärtäväisesti kaavoituksen tavoitteisiin sekä kaavoituksen tuloksena mahdollisesti syntyviin muutoksiin ja täydennyksiin aluerakenteessa.

8 Asukas, ei osoitetietoja

- Lisärakennusoikeus ei olisi pahitteeksi Nummen Saunan tontille.

Kaavoitusyksikkö

Rakennusoikeuden lisästarve pitäisi kuvata mielipiteessä esitettyä tarkemmin ja toimittaa kaupungille kaavanmuutoshakemus. Silloin voidaan harkita ko. tontin ottamista mukaan tähän kaava-alueeseen. Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski on 5.6.2017 lähettänyt mielipiteen esittäjälle em. tiedon sähköpostitse. Kaavanmuutoshakemusta ei ole tontilta tullut.

9 Nummen Saunan väki ja sama asukas kuin edellä

- Hakakatu 5:n kohdalle esitetty kerrostalo tulee aivan liian lähelle häiriten molempien asumista ja Nummen Saunan toimintaa Hakakatu 3:ssa.
- Olisiko mahdollista siirtää ko. rakennus toiseen paikkaan ilman valituksia?

Kaavoitusyksikkö

Rakentamisen ja piha-alueiden suunnittelu tarkentuu asemakaavoituksen edetessä. Nykyisin myös Saunan ilta- ja yöaikaisesta ulkotilan käytöstä on syntynyt meluhäiriötä viereiselle asumiselle eli toimintojen yhteensovittamistarvetta on alueella tässä kohtaa jo nykyisinkin.

10 Nummenmäen Pientalot ry

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu rakennusjärjestyksen 2. luvun 4 §, ”Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön”, jossa kiinnitetään huomiota uusien rakennusten hyvään sopeutumiseen vanhan rakennuskannan yhteyteen sekä mm. kulttuurihistoriallisten piirteiden ja historiallisen kerroksellisuuden huomioon ottamiseen. Yhdistys toivoo, ettei tämä OAS:n teksti jää pelkäksi sanahelinäksi.
- Uudet rakennukset tulee sijoittaa niin, että niiden julkisivut tai päädyt eivät ole aivan kiinni jalkakäytävän reunassa. Istutuksille tulee jättää tilaa, jotta Vanhan Hämeentien

bulevardimainen ilme säilyy. Olevat puut on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Etäisyys jalkakäytävän reunasta parantaa myös tulevien asukkaiden asumismukavuutta, koska Pääskytuorenrinteen liikennettä tultaneen valitettavasti ohjaamaan myös Nummenmäen läpi.

- Asemakaavassa pitää tarkasti määritellä rakennusten sijoittelu, korkeus tonttien eri osissa ja muoto sekä katto materiaaleineen ja kaltevuuksineen. Räystäättömiä rakennuksia ei saa rakentaa.
- Enintään kaksikerroksisia rakennuksia tulee sijoittaa Vanhan Hämeentien varteen. Hieman korkeampia rakennuksia voi rakentaa tonttien sisä- ja takaosiin.
- Yleisötilaisuudessa 15.5.2017 saatiin kaavanmuutoksesta riittävästi tietoa tässä vaiheessa, eikä sitä kukaan erityisesti vastustanut. Rakennusten suunniteltua korkeutta tosin moitittiin. Yleinen mielipide oli, että uudisrakentamisen pitää sopia alueen olemaiseen ilmeeseen. Suurena pelkona on, että alueesta kehittyy sellainen vuokrakasarmiryppäs, jonka asukkaat eivät välitä asuinympäristöstään eivätkä toimillaan anna sille arvoa. Myös suunnittelualueen halkovaa kevyen liikenteen väylää toivottiin.
- Yhdistys järjesti 18.5.2017 arkkitehti Viri Teppo-Pärnän alustuksin ns. Pakan Paseruksen alueella seuraavine kommentteineen: Muutamia alueen vanhoja, arkisen työn rakennuksia voisi jalostaa uuteen elämään, asfaltti pitäisi kokonaan kieltää, Hämeentien ja Tammitien kulman korkea asuinkerrostalo pitäisi suojella varoittavana esimerkkinä ympäristön pilaamisesta. Maanomistajien, suunnittelijoiden ja kaavoittajan onnistunutta liittoa toivotaan.
- Yhdistys toivoo alueesta puukerrostaloaluetta, joka sopii arvokkaaksi asuinalueeksi mielletyn puutarhakaupunginosan miljööseen ja Vanhan Hämeentien varrella olevien rakennusten muotokieleen. Samalla hankkeen toteuttajien ansiot jäisivät pysyvästi Turun rakennushistoriaan.

Kaavoitusyksikkö

Paikalliset asukasyhdistykset ovat mielenkiintoisella tavalla, alueella toteutetuilla kävelyillä ja keskusteluilla tarjonneet kaavoittajille arvokasta tietoa alueen historiasta, aktiivisesta asukastoiminnasta ja asuntoalueen olemuksesta. Tietoa voidaan hyödyntää kaavoituksessa.

Tässä, kuten muissakin mielipiteissä, nousee esiin suuri arvostus Nummenpakan perinteistä rakentamistapaa kohtaan. Yksi perinteisen miljöön keskeisiä tekijöitä on rakennusten sijainti pääsääntöisesti kiinni tontin kadunpuoleisessa reunassa ja samaan aikaan rakennusten välissä kasvavien puiden ja istutusten tuodessa vihreyttä katumaisemaan.

Uudet rakennukset on tarkoitus sijoittaa n. parin metrin etäisyydelle Vanhan Hämeentien katualueen reunasta. Ulkoinen melu voidaan varsin hyvin eliminoida sisätiloista rakennusratkaisuilla ja pihoiltaakin rakennusten sijoituksin. Sen sijaan liikenteen mahdollinen lisäntyminen alueella lisää mm. turvallisuusriskejä, mikä pitää ottaa yksityiskohtaisessa suunnittelussa huomioon.

Vanhasta Hämeentiestä ei nykyisin koko pituudeltaan synny vaikutelmaa puurivien reunstamasta bulevardista, mutta suunnittelualueen puustoa pyritään joka tapauksessa säilyttämään tai korvaamaan puut uusilla istutuksilla.

Kaavoituksella ei estetä nykyisten pientalojen ja talousrakennusten säilymistä alueella. Suunnittelulla tulisi ensisijaisesti tavoitella kaupunkikuvan vetovoimaisuutta ja ympäristön ristiriitojen korjaamista, eikä suojella yksittäistä rakennusta varoittavana esimerkkinä ympäristön pilaamisesta.

Rakentamistavan suunnittelua tarkennetaan asemakaavoituksen edetessä yhdistyksen esittämällä tavalla ja alueen identiteettiä arvostaen, mutta vuokra- tai omistusasuntojen

asukkaiden käytöksiin ei kaavoituksella tai rakennussuunnittelulla voida vaikuttaa. Hyvälaatuksella uudisrakentamisella voidaan kuitenkin lisätä alueen arvostusta ja vetovoimaa.

11 Nummenpakanseura ry

- Erityisesti Vanhan Hämeentien ja Tammitien varrella uudisrakennusten harjakorkeuden ei tule ylittää Vanha Hämeentie 25:ssä olevan, keltaisen asuinrakennuksen korkeutta.
- Esitetyissä havainnekuivissa oli Vanhan Hämeentien varren rakennuksissa sellaisia ulokkeita (parvekkeita, kattoikkunia tms.) ja/tai kattorakennelmia, joita ei voi hyväksyä Vanhan Hämeentien tai Tammitien katunäkymään.
- Kattojen kaltevuuden tulee olla alle 30 astetta, mahdollisuuksien mukaan pelti- tai tiilikattoja, jopa mansardikattoja.
- Yhdistys painottaa alueen vehreyttä ja avaruutta. Viherkaistaleet ja puustoa tulee jättää jalankulun väylille. Rakennuksia ei tule sijoittaa kiinni näihin väyliin tai ajorataan.
- Alueelle toivotaan monimuotoista pientaloasutusta, ei korkeampaa rakentamista. Tonteilla oleva huonokuntoinen ja vajaakäyttöinen rakennuskanta voidaan korvata uudisrakennuksilla, jotka pitävät alueen pientalovaltaisena. Yhdistys ei miellä nelikerroksista rakennusta pienkerrostaloksi. Jos nyt sallitaan ”kerrostalorakentaminen”, tulee sama toistumaan myöhemmin kaupungin pienteollisuustonteilla, ja alue on menetetty.
- Pysäköintipaikkoja tulee olla riittävästi, koska jo nyt ovat pysäköintitilat täynnä työmatkaliikenteestä johtuen.
- Nummenpakanseura on tyytyväinen siitä, että alueen erityisyys on huomioitu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS:ssa, jota on avattu laajasti, kuulemistilaisuus kansalaisille on pidetty ja vuorovaikutteisuus on ollut toimivaa. Yhdistys toivoo, että kaavoituksessa huomioidaan laaja kuntalaisten kannatus alueen säilyttämiseksi pientaloalueena.

Kaavoitusyksikkö

Paikalliset asukasyhdistykset ovat tarjonneet kaavoittajille arvokasta historia- ja perinnetietoa sekä mahdollisuuksia keskusteluun erilaisten, alueella toteutuneiden kävelyjen yhteydessä. Saatua tietoa voidaan käyttää hyödyksi kaavoituksessa.

Yhdistys on kokenut OAS:sta suoritettuna esittelyn ja muun vuorovaikutuksen riittäväksi, mutta kaavanmuutoksen painopisteen toivotaan kohdistuvan esitelyjä luonnoksia matalampaan, pientalovaltaisempaan toteutustapaan. Suunnittelu tulee tarkentumaan kaavoituksen edetessä.

Alueen vehreyteen ja rakennusten sijaintiin tullaan jatkossa kiinnittämään aikaisempaa enemmän huomiota sekä erityisesti Vanhan Hämeentien ja Tammitien kaupunkikuvaan. Korttelin sisäosissa voi olla em. katujen varsia korkeampaa rakentamista edellyttäen, että rakennusten koko ja muu muotokieli sopivat kokonaisuuteen. Nummenmäellä on jo nykyisin vanhoja, useita asuinhuoneistoja sisältäviä, 2-3-kerroksisia asuinkerrostaloja, joissa voi olla asuntoja vielä kellarikerroksessakin. Mittasuhteiltaan pienehköiden, hyvin suunniteltujen asuinkerrostalojen lisääminen alueella ei ole sellaisenaan ristiriidassa alueen yleisilmeen kanssa.

Pienkerrostalo ei ole juridisesti tarkka ilmaisu. Olennaista ei ole pienkerrostalo-nimitys, vaan uudisrakentamisen mittasuhteet ja rakennettua ympäristöä arvostava hyvälaatuisuus.

Autopaikkoja varataan alueelle sama määrä kuin Turun vastaavilla alueilla. Liikennöintiä helpottaa aluetta sivuava kohtalaisen tiheällä vuorovälillä toimiva bussiliikenne.

Turun kaupungin pienteollisuustonttien mahdollinen uusi käyttö tulee myöhemmin ratkaistavaksi, koska vuokrasopimukset jatkuvat vuoteen 2030 asti. Yhtenä mahdollisuutena on myös se, että alueella säilytetään työpaikkoja ja sallitaan niitä koskevaa, ympäristöön sopivaa uudisrakentamista.

12 Turun nuorisovaltuusto

- Nummen alueen omannäköisyyden ja eheyden pitäisi säilyä tulevassa asemakaavassa, eikä rakennusoikeutta tule antaa liikaa, jotta alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö säilyisi.
- Asemakaavanmuutos on perusteltu, eikä siitä ole varsinaisesti huomautettavaa.

Kaavoitusyksikkö

Kaavoituksen edetessä suunnittelun yksityiskohdat tarkentuvat. Suunnittelun erityisenä tavoitteena on alueen kulttuurihistoriallisten piirteiden huomioon ottaminen ja uuden rakentamisen hallittu sopeuttaminen alueen kaupunkikuvaan.

13 Kaksi asukasta Nummen alueelta

- Nelikerroksiset kerrostalot eivät sovi alueen puutalovaltaiseen rakennuskantaan. Esi-tetyt uudet kerrostalot ovat olevia rakennuksia korkeampia, betonia ja muuta kivimateriaalia. Ne poikkeavat alueen omaleimaisuudesta ja puutalovaltaisuudesta, joka on jo entuudestaan vaarassa. Alueelle on myönnetty muutamia, alueen ilmeestä poikkeavia rakennuslupia.
- Alueelle tulisi kaavoittaa esim. samantyyppisiä puurakennuksia, joita on rakennettu alueen viereen, Vanhan Hämeentien ja Tammitien varteen. Nummen puutaloaluetta ei tule kaavoituksella pienentää.

Kaavoitusyksikkö

Kaavoituksen edetessä tulevan rakentamisen ominaisuudet, rakennusten korkeudet, materiaalit, väriyty, kattomuodot jne. tarkentuvat. Alueen monimuotoisuuden huomioon ottaminen on keskeisenä kaupunkikuvallisena tavoitteena uudelle rakentamiselle. Koska suunnittelualue on nykyisessä asemakaavassa pääosin osoitettu pienteollisuuden käyttöön, ei uuden asuntorakentamisen kaavoittamisella pienennetä olevaa puutaloaluetta muuten kuin alueen itäpään osalta.

14 Asukas Tammitieltä

- Suunnitelma on nykyisessä muodossaan liian massiivinen 18 kerrostaloineen. Kokonaisrakennusoikeus tulisi rajoittaa puoleen alustavissa suunnitelmissa esitetystä, ja alueelle voisi toteuttaa enintään 9 kerrostaloa.
- Tulevissa kerrostaloissa voisi olla korkeintaan 3 kerrosta (kellarikerros ja ullakko mukaan lukien). Neljä ja puoli kerrosta on liikaa, ja rakentaminen erottuisi räikeästi ympäristöstään.
- Julkisivujen materiaalina tulisi sallia vain puu.
- Myös Vanhalta Hämeentieltä tulee päästä alueelle, ei vain Tammitieltä.

Kaavoitusyksikkö

Kerrostalojen lukumäärää olennaisempaa kaupunkikuvassa ovat uudisrakennusten mittasuhteet. Tavoitteena on toteuttaa alueelle pienehköjä rakennuksia, joiden ominaisuudet vielä tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Jo nykyisinkin, esim. Vanhalla Hämeentiellä rakennukset sijoittuvat varsin tiiviisti kadun varsille. Puun käyttöä julkisivumateriaalina tavoitellaan, ja käytön laajuutta selvitetään jatkotyössä.

Vanhalta Hämeentieltä tullaan ohjaamaan ajoja alueelle, vaikkakin ajoyhteyksiä alueelle on myös Tammitieltä ja Hakakadulta.

15 Asukas Uudenpellonkadulta

- Alue tulee kaavoittaa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja sallia palveluja/liiketoimintaa.
- Rakennusten kerrosluvun ei tule ylittää kolmea maksimikorkeutena.
- Alueen olemassa olevan muotokielen tulee säilyä; harjakattoja, lautaverhoilua, ei tummia, synkkiä värejä.
- Liikenne alueelle tulee ohjata Hakakadulta ja Tammitieltä, että Vanhan Hämeentien liikenne voi edelleen sujua.
- Tammitien kulman bussipysäkki tulee säilyttää.

Kaavoitusyksikkö

Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävällä Vanhalla Hämeentiellä tavoitellaan mielipiteessä esitettyä rakentamiskorkeutta. Muualla alueella voi rakentaminen olla alavasta maastosta johtuen tätä korkeampaa. Alueen muotokieli ja sen täydentäminen hallitulla tavalla on uudisrakentamisessa tavoitteena.

Pääasiallinen liikenne kortteliin ohjautuu mielipiteessä esitetyn mukaisesti, mutta myös Vanhalta Hämeentieltä tulee olla pääsy alueelle.

Tammitien kulman bussipysäkki ei ole näillä näkymin poistumassa, mutta todettakoon, että pysäkkitarjonta palveluna ei ole sidoksissa asemakaavoihin. Bussipysäkit elävät bus-silinjoiden mukaan ns. omaa elämäänsä.

Saadun palautteen perusteella tehdyt johtopäätökset kaavoitukselle

- Uudisrakentamisessa tavoitellaan Nummenmäen alueen tunnusomaista rakentamistapaa nykyaikaisin keinoin.
- Vanhan Hämeentien varren ja Tammitien kulmauksen uudisrakentamisessa pidetään lähtökohtana nykyisen ns. ”keltaisen talon”, tontilla 28 olevan asuinrakennuksen korkeutta ja räystäslinjaa. Alueen pohjoisosassa ja korttelialueen sisäosien alavilla alueilla rakennukset voivat olla hieman tätä korkeampia. Maastomuotojen mukaan myös rinteeseen sijoituvissa kerroksissa voidaan sallia asuintilat alarinteen puolella.
- Rakennukset sijoittuvat n. 2 metrin etäisyydelle Vanhasta Hämeentiestä ja Hakakadulta.
- Kaavamääräyksillä määritellään uudisrakennusten pääominaisuudet. Julkisivujen päämateriaaleina käytetään puuta ja rappausta. Värikylläisyyttä tavoitellaan. Rakennuksissa käytetään vinoja kattomuotoja. Arkkitehtitoimistojen luonnoksia kehitetään kaavoituksen edetessä, ja niitä hyödynnetään asemakaavassa.
- Vanhoja rakennuksia voidaan soveltuvin osin säilyttää esim. asumisen yhteiskäyttötiloina.
- Korttelin läpi ei ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleistä, virallista jalankulkureittiä, vaan nykyisin kuljetaan alueen tonttien läpi. Se ei ole aina ollut ongelmattonta. Korttelin vieressä on jalankulku- ja pyörätiet, joten yleistä jalankulkureittiä korttelin läpi ei ole kaavassa tarpeen osoittaa. Reitin linjaaminenkin olisi vaikeaa, koska osalla tonteista jatkuu tuotantotoiminta.
- Katujen varsille, rakennusten katutasoon sallitaan tiloja palveluille.
- Alueelle tulee istutuksia.

4.6 Suunnittelualueen laajentuminen

Kaavaprosessin ollessa jo käynnissä, muuttui korttelin 51 tontin 20 omistussuhde. Toinen kaava-aloitteen tehneistä maanomistajista oli hankkinut kyseisen tontin omistukseensa. Koska tontti liittyy olennaisena osana kaava-alueessa jo mukana olleisiin tontteihin ja vielä kaupunkikuvallisesti tärkeänä kulmatonttina, se otettiin mukaan kaava-alueeseen.

Muutoksen johdosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin 2.10.2017 ja se lähetettiin tontin 20 lähinaapurustoon tiedoksi sekä mahdollista mielipiteen esittämistä varten.

Kaava-alueen laajentumisen johdosta ei luonnoskäsittelyyn mennessä ole jätetty yhtään mielipidettä.

4.7 Asemakaavaluonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Asemakaavaluonnoksen kaavallinen ratkaisu perustuu nummenmäkiläisen rakentamista-
van jatkumiseen. Kaavalla on tarkoitus ohjata yksilöllisten ja mielenkiintoisten rakennus-
ten toteuttamista erityyppisiin, laajahkoin rakennusalojin jättäen arkkitehtoniset yksityis-
kohdat rakennuslupavaiheeseen. Alueelle on tarkoitus rakentaa pienimittakaavaisia ja
värikkäitä asuinkerrostaloja, joiden harjakorkeus ei juurikaan poikkea Vanhan Hämeen-
tien varren alueella jo olevan ns. keltaisen asuinkerrostalon harjakorkeudesta. Pihaille
tulee nykyistä enemmän vihreyttä, koska suurin osa autopaikoista toteutetaan maanalai-
sina. Pihakansienkin päälle toteutetaan istutuksia ja asukkaiden ulko-oleskelupaikkoja.

Alueelle jäävä yritystoiminta sopii luonteeltaan asutuksen läheisyyteen ja kaavassa mah-
dollistettavien liiketilojen myötä sen on mahdollista vielä monipuolistua sisällöltään.

Vaihtoehtoisena kaavaratkaisuna mietittiin pienin, tiukoin rakennusalojin ja moniin niihin
kohdistuvin kaavamääräyksiin toteutettua asemakaavaa, jolla pyrittäisiin ohjaamaan tule-
vat rakennukset mm. tietyn kokoisina juuri tiettyihin paikkoihin. Tälläkin ratkaisutavalla
olisi pystytty ohjaamaan uudisrakentaminen alueelle tyyppillisen rakennustavan tyypp-
piseksi, mutta tällöin toteutukseen ei olisi jäänyt juurikaan liikkumavaraa. Kun lisäksi alu-
een toteutus tulee väistämättä viemään useita vuosia, on senkin johdosta katsottu pienen
joustavuuden olevan tarpeen. Vuosien saatossa suunnitelmat voivat hieman elää ja jous-
tava kaava vähentää tällöin poikkeuslupien hakemisen tarvetta.

Joidenkin yleisöpalautteiden perusteella tavoiteltu rakentaminen olisi pitänyt olla pientalo-
pohjaista ja/tai matalampaa. Valmistelussa on kuitenkin lähdetty siitä, että tällä alueella
rakentaminen tulisi olla pientaloaluetta tehokkaampaa, kunhan rakentaminen sovitetaan
nummenmäkiläiseen rakentamistapaan ja miljööseen. Tärkeänä perusteena tehokkaam-
malle rakentamiselle on alueen loistava sijainti. Se sijaitsee mm. lähellä keskustaa, yli-
opistoja sekä sairaala-aluetta ja lisäksi alueen vierestä kulkee tiheävuorovälinen bussi-
reitti ja uusi päivittäistavarakauppakin on rakenteilla. Tehokkaammalla rakentamisella voi-
daan tarjota useampia ja monipuolisempia asuntoja kuin pientalovaihtoehdossa. Suunnit-
telualue sijoittuu myös eräänlaiseen vaihtumisvyöhykkeeseen, jossa valtatie 10:n lähei-
syyss ja alueella nykyisin oleva pienteollisuus tarjoavat kohdan, jossa pientaloalue voi
luontevasti muuttua hieman tehokkaamman rakentamisen alueeksi.

5 ASEMAKAVALUONNOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavaluonnoksen rakenne ja yleisperustelut

Asuinkerrostalojen korttelialueelle voi sijoittua myös asuinkerrostalojen ja pientalojen yhdistelmiä sekä palveluasuntoja. Rakentamista ohjataan laajahkoin rakennusaloin, joille voi sijoittua useampia kuin yksi asuinkerrostalo. Kaavamääräyksiin ohjataan uusien rakennusten mitoitus, pienimittakaavaisuutta, kokonaiskorkeutta ja räystäiden sijoittelua ja rakentamisperinteen huomioon ottavaa, tulevaa arkkitehtuuria. Koska Vanhan Hämeentien rakentamistapa on hyvin tunnusomainen ja merkittävä Nummenmäen kaupunkikuvassa, ovat uudisrakentamista koskevat vaatimukset tiukimpia kyseisen kadun varteen rakennettaessa.

Korttelin sisäosien asuinrakennuksiin edellytetään toteutettavaksi asuntoja, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näitä asuntoja tulee olla vähintään 20 % ko. rakennusaloille sijoittuvien asuinrakennusten huoneistoalasta. Näin saadaan osaltaan varmistettua, että alueelle toteutetaan monipuolisia asuntoja.

Katujen varsille voi sijoittaa katutasoon uusia liike- tai toimistotiloja. Asuntojen pihoille tulee istutuksia ja pääosa autopaikoista toteutuu maanalaisina. Nykyisiä asuinpienitaloja ja talousrakennuksia tulee ensisijaisesti hyödyntää asumisessa, esim. yhteistiloina tai talousrakennuksina. Toissijaisesti voi rakentaa myös uusia talousrakennuksia. Tämän hetken viitesuunnitelmien mukaan kaavamuutoksen hakijoiden alueilla rakennuskanta olisi kuitenkin uudistumassa kokonaan.

Teollisuustoimintaan kytketään laatuvaatimukset ympäristöhäiriöitä tuottamattomasta toiminnasta, jotta vältetään ristiriidoilta läheisen asumisen kanssa. Teollisuustoiminnan lisäksi tonteille voi sijoittua myymälä- ja kokoontumistiloja. Viimeksi mainittua tilaa on alueelta toivottu mm. asukasyhdistysten toimesta. Kokoontumistiloja voisi sijoittua esim. nykyisin täysin tyhjiällä oleviin tiloihin Hakakadulla.



Kuva 13. Rakentamistapaluonnos, Schauman Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto C & CO Oy, 30.10.2017

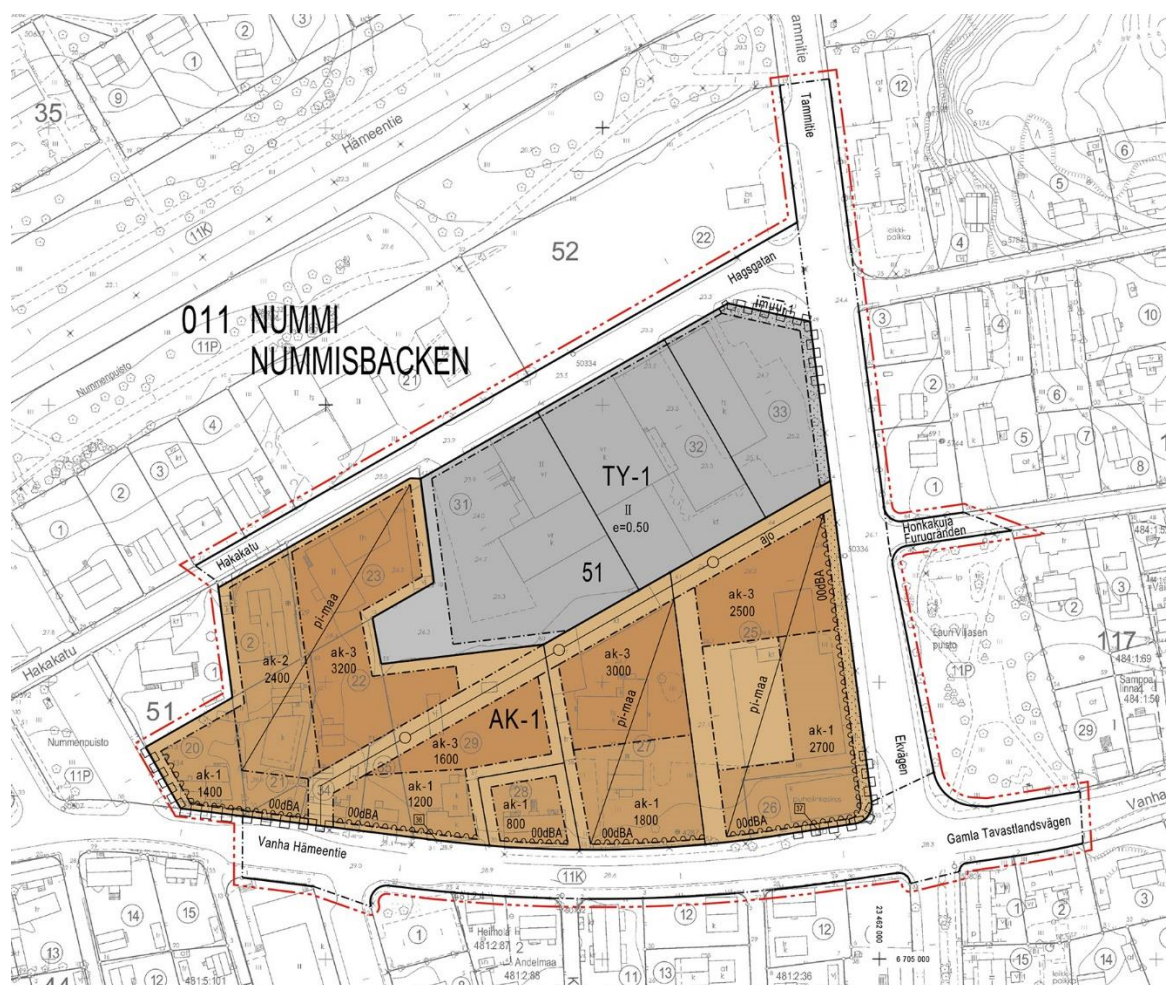
5.2 Asemakaavaluonnoksen mitoitus ja sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,9 ha. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on n. 26400 kem² ja se vastaa rakentamistehokkuutta $e=0,54$. Lisäystä voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen on n. 10400 kem².

Uusien asuinkerrostalojen rakentamiseen voidaan käyttää yhteensä 19800 kem² ja ns. keltaisen talon tontti 28 huomioon ottaen asuinkerrosalaa on kaikkiaan 20600 kem². Teollisuustoimintaan voi käyttää n. 5800 kem². Rakentamistehokkuus on kerrostalokorttelialueella keskimäärin $e=0,91$ ja teollisuustoiminnan tonteilla $e=0,50$.

Alueelle arvioidaan tulevan n. 390 asuntoa ja n. 480 asukasta. Teollisuustoiminnan työpaikkoja alueella arvioidaan säilyvän n. 30. Uutta liiketilaa voi sijoittua katujen varsille. Niiden myötä myös uusia työpaikkoja voi tulla alueelle.

Uudisrakentaminen sovitetaan hallitusti alueen rakentamistapaan, materiaaleihin, kattokaltevuuksiin, värisävyihin ja kasvillisuuteen.



Kuva 14. Kaavaluonnos 1.11.2017.

Asuntojen tarvitsemat n. 250 autopaikkaa sijoittuvat pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Autopaikkannormina on vähintään 1 autopaikka 100 k-m² kohti. Tilapäiseen pysäköintiin tarkoitettuja vieraspaikkoja on varattava 1 autopaikka 10 asuntoa kohti ja näitä tulee yhteensä n. 40 kpl. Myös polkupyörille varataan tontilta säilytystilaa. Polkupyöräpaikkoja on varattava 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Tonttien pihaille sijoitetaan ulko-oleskelutiloja ja alueita istutetaan puilla ja penssilla. Tontteilla tulee huomioida sade- ja lumien sulamisvesien johtamista altaisiin, viivytyspainanteisiin, maanalaisiin kennostoihin tms. ratkaisuihin ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Pihakannet maisemoidaan osaksi kokonaisuutta.

Vanhan Hämeentien ja Tammitien varren rakentamiselle on tarpeen asettaa asuinrakennusten julkisivuille desibelivaatimukset liikennemelua vastaan. Tarkkoja desibelejä ei ole kuitenkaan otettu vielä mukaan luonnokseen, vaan ne huomioidaan ehdotusvaiheessa erillisen meluselvityksen jälkeen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on alueen tiiviin, värikkään ja vaihtelevan rakentamista- van jatkuminen täydennysrakentamisessa. Vanhan Hämeentien varrella voi edelleenkin olla katutason pienmyymälä- ja työtiloja. Yritystonteilla toiminnan tulee olla ympäristöhäiriöitä tuottamatonta.

Rakentamisessa tavoitellaan yksilöllisiä ratkaisuja, ei saman rakennustyyppin toistumista laajana ryhmänä. Vierekkäisten rakennusten tulee olla toisistaan hallitusti, mielenkiintoisella tavalla poikkeavia.

Rakennusten koot vaihtelevat rakennusaloittain. Yksittäisen rakennuksen koko voi olla rakennusaloittain maksimissaan joko 900, 1200 ja 1600 kem². Vanhan Hämeentien varren rakennusten julkisivupituudet voivat olla enintään 23 m. Muualla korttelissa voi rakennuksen enimmäispituus olla 24 m. Rakentamiselle on osoitettu rakennusaloittain enimmäiskorkeudet ja räystäskorkeudet, joista voidaan arkkitehtoniseen kokonaisuuteen sopivin kattolyhdyin yms. kohota hieman korkeammalle, enintään 50 %:n matkalla julkisivun pituutta. Räystään ylittämisen määrää on havainnollistettu kuvassa 15.



Räystäiden yhteenlaskettu pituus tulee olla yli 50 % rakennuksen pituudesta eli $b + b > 50 \% a$:sta

Kuva 15. Havainnollistava kuva räystään ylittämisen määrästä suhteessa rakennuksen pituuteen.

Vanhan Hämeentien varren uudisrakentaminen ei voi olla nykyistä tontin 28 ns. keltaista taloa korkeampaa. Aivan korttelin länsiosassa, jossa maaston korkeus on muuta aluetta korkeampaa, voidaan toteuttaa hieman tätä korkeampaa rakentamista, jotta ensimmäisen kerroksen asuinhuoneet ovat hieman katutasoa korkeammalla kuten muuallakin, vanhoisakin rakennuksissa.

Tarvittavat autopaikat pyritään pääosaltaan sijoittamaan maanalaisiin tiloihin. Piha-alueet jäsennödään ja istutuksia lisätään. Nykyiset asfalttipihat puretaan ainakin osittain ja niiden tilalle toteutetaan vettäläpäisevin materiaalein uutta, viihtyisää pihaa.



Kuva 16. Vanhan Hämeentien katujulkisivua, Schauman Arkkitehdit Oy 30.10.2017



Kuva 17. Hakakadun katujulkisivua, Schauman Arkkitehdit Oy 30.10.2017



Kuva 18. Näkymä Vanhalta Hämeentieltä, Schauman Arkkitehdit Oy 30.10.2017



Kuva 19. Tammitien katujulkisivua, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy 30.10.2017



Kuva 20. Vanhan Hämeentien katujulkisivua, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy 30.10.2017



Kuva 21. Näkymä Vanhalta Hämeentieltä, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy 30.10.2017

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta

Jos asemakaavaa ei muuteta, alueen rakentaminen käsittää pääasiassa pienteollisuusrakennusten rakentamista ilman vaatimuksia ympäristöhäiriöiden tuottamattomuudesta. Kun otetaan huomioon viimeaikainen kehitys, pienteollisuus ei hakeudu tälle alueelle ja tilat jäävät tyhjiilleen. Toimivalle teollisuustoiminnalle on alueita muualla.

Alueen rakennuskanta pysyy entisellään, rakennusten korjaamiseen pienteollisuuskäyttöön ei ole edellytyksiä eikä resursseja, eikä alue uudistu. Rakennusten kunto heikkenee, kun tilat ovat tyhjiillään.

5.4.2 Kaupunkikuva, maisema ja kulttuuri

Vanhan Hämeentien varren kaupunkikuva täydentyy ja sen luonne säilyy, vaikkakin rakennuskanta uudistuu. Myös muualla suunnittelualueella rakennuskantaa uudistuu ja kaupunkikuva täydentyy jonkin verran Tammitiellä ja Hakakadulla. Alueen olevia pinnanmuotoja käytetään hyödyksi rakennusten ja pihakansien toteuttamisessa. Tämän johdosta kannet saadaan osittain upotettua maahan ja korttelin keski- ja takaosiin voidaan toteuttaa hieman kadunvartta korkeampia rakennuksia. Maaston laskiessa Vanhalta Hämeentieltä Hakakadulle päin, eivät taaempana olevat korkeammat rakennukset näytä kadulta katsottuna juuri kadun varren rakennuksia korkeammilta.

Puuston säilymistä pyritään tukemaan, mutta se tulee todennäköisesti rakentamisen myötä uudistumaan osittain toisiin paikkoihin. Uudisrakentamiseen liittyy piha-alueiden istutusten ja viihtyisyyden lisääminen sekä alueen siistiytyminen. Nykyisiä pientaloja ja talousrakennuksia voi hyödyntää asumisen tiloina. Katujen varsille voi sijoittua pienehköjä liike- ja toimistotiloja, kuten aikaisemminkin alueella.

5.4.3 Väestö, sosiaalinen elämä, työpaikat ja palvelut

Alueen asuntotarjonta monipuolistuu hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueelle tulee lisää asukkaita. Työpaikkoja säilyy alueella, ja niitä voi tulla kadun varren liike- ja toimistotilojen myötä lisääkin. Alueen uudet asunnot tarjoavat monipuolisia asumismahdollisuuksia mm. TYKSin, yliopistojen sekä Kupittaaan työntekijöille. Myös nykyisiä Nummenmäen asukkaita voi muuttaa omakotitonteilta helppohoitoisempaan asumismuotoon, yhtiömuotoiseen kerrostaloasumiseen säilyttäen samalla ystäväpiirinsä sekä tutun asuinympäristönsä.

5.4.4 Ympäristöhäiriöt, terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys

Uusien asukkaiden myötä alueen liikennemäärät kasvavat jonkin verran. Sen vaikutus vuorokauden keskimääräiseen melutasoon on kuitenkin vähäinen. Liikennemeluun on kuitenkin kiinnitettävä huomioita, sillä muu liikenne Vanhalla Hämeentiellä ja Tammitiellä aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Liikennemelun eliminoiminen otetaan huomioon asuinhuoneistojen rakenteissa, rakennusten sijoittelussa sekä pihojen ominaisuuksissa.

Maanalaisesta autopaikoituksesta johtuen piha-alueita jää käytettäväksi ulko-oleskeluun ja istutuksiin, mikä lisää alueen viihtyisyyttä ja luo mahdollisuuksia asukkaiden hyvinvoinnille. Pienteollisuustonteilla edellytetään toimintaa, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä vieriselle asutukselle. Tämä lisää alueen terveellisyttä ja viihtyisyyttä.

Maa-aineisten puhtaus selvitetään ennen teollisuusalueiden rakentamista asumiskäyttöön ja maa-ainekset tehdään tarvittaessa terveydelle vaarattomiksi. Selvästi pilaantuneet maat kuljetetaan alueelta pois ja tuodaan puhdasta maata tilalle. Lievästi pilaantuneita maita voidaan puhdistaa myös paikan päällä tai jopa jättää sellaisten piha-alueiden alle, jotka eivät ole yhteydessä asuntoihin. Toisaalta työmaalla tapahtuvaan puhdistukseen ei yleensä ole aikaa vievänä toimenpiteenä aikaa ja piha-alueiden alle tapahtuvassa sijoituksessa voi olla haasteita, kun samaan aikaan toteutuksessa pitäisi huomioida vettä läpäisevät pinnoitteet ja hulevesien viivytys.

5.4.5 Kaava- ja rakentamistalous

Alue sijaitsee jo olevien teknisen huollon verkostojen sisällä ja toimivien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Alueen läheisyydessä on myös runsaasti palveluja. Uudisrakentamisen käynnistyminen ja alueen saaminen asumiskäyttöön on kaupunkirakenteen kannalta taloudellista. Asumismahdollisuuksien lisääminen tasapainottaa myös lähialueiden työpaikkakeskittymien asutokesyntää. Muualta muuttavat, uudet asukkaat tuovat verotuloja kaupunkiin.

Kaavalla tavoiteltu hieman tehokkaampi rakentamistapa tukee kohteen uudistumisen käynnistymistä sekä tasapainottaa alueen tarvitsemia purku- ja siistimiskustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen yhtä toteuttamistapaa on kuvattu kaavakarttaan ja selostukseen liitetyillä havainnekuvilla.

6.2. Rakentamisen aikataulu ja rakentamista edeltävät toimet

Rakentamiseen voidaan ryhtyä lähes saman tien, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Osalla uudistettavia alueita täytyy ennen rakentamista uudistaa tonttijako sekä täydentää tai siirtää kunnallistekniikka. Myös jos alueelta löytyy pilaantuneita maita, täytyy kyseiset alueet puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asuntorakentamisen on tarkoitus edetä vaiheittain.

Turussa 1. päivänä marraskuuta 2017

Hallintojohtaja

Harri Lehtinen

Toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski

Arkkitehti

Sirpa Salmi