



Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



TAMMITIEN KULMA

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 12/2017
Diaarinumero 1838-2016

SELOSTUS
15.5.2018
muutettu 20.9.2018 (lausunnot)
muutettu 16.10.2018 (KYLK § 427)
muutettu 18.3.2019

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	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Kulttuurihistoria	9
3.1.4 Rakennettu ympäristö	10
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne	10
3.1.7 Tekninen huolto	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava	11
3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035	12
3.2.3 Yleiskaava 2020	12
3.2.4 Nykyinen asemakaava	13
3.2.5 Rakennusjärjestys	14
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	14
3.2.7 Pohjakartta	14
3.2.8 Meluselvitys	14
3.3 Ympäristön häiriötekijät	14
3.4 Maankäyttösopimukset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja kaavoituksen alkuluonnokset	15
4.2 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet	16
4.3 Osalliset	17
4.4 Vireille tulo	17
4.5 Alkuvaiheen kuuleminen	17
4.6 Suunnittelualueen laajentuminen	28
4.7 Asemakaavaluonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	28
4.8 Luonnosvaihe	28
4.9 Muutos kaupungin omistamilla tonteilla	29
4.10 Uusi luonnoskäsittely	32
4.11 Lausuntojen pyytäminen ja nähtäville asettaminen	32
4.12 Lausunnot	33
4.13 Muistutukset	36
4.14 Yhteenveto lausunnoista ja muistutuksista	48
4.15 Lautakunnan ehdotuskäsittely	49
4.16 Muutos lautakunnan ehdotuskäsittelyn jälkeen	50
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	51
5.1 Asemakaavan rakenne ja yleisperustelut	51
5.2 Asemakaavan mitoitus ja sisältö	52
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	54
5.4 Asemakaavan vaikutukset	56
5.4.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta	56
5.4.2 Kaupunkikuva, maisema ja kulttuuri	56
5.4.3 Väestö, sosiaalinen elämä, työpaikat ja palvelut	57
5.4.4 Ympäristöhäiriöt, terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys	57
5.4.5 Kaava- ja rakentamistalous	57
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	58
6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat	58
6.2 Rakentamisen aikataulu ja rakentamista edeltävät toimet	58

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä toukokuuta 2018 päivättyä sekä 20.9.2018 (lausunnot), 16.10.2018 (KYLK § 427) ja 18.3.2019 muutettua 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
Korttelit:	51 (osa) ja 124	51 (del) och 124
Kadut:	Hakakatu (osa) Honkakuja (osa) Pakanpolku Tammitie (osa) Vanha Hämeentie (osa)	Hagsgatan (del) Furugränden (del) Backastigen Ekvägen (del) Gamla Tavastvägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset: Nummi 51.-36 ja 124.-1-4. Muilta osin asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Uusi korttelinumero: 124

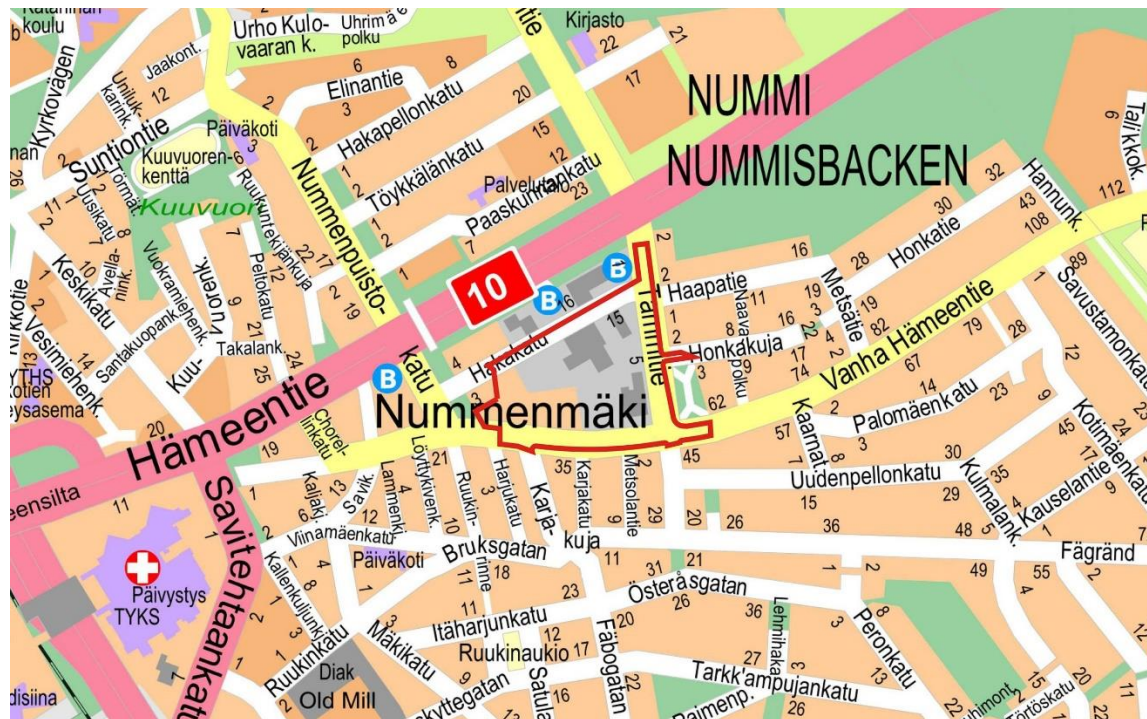
Asemakaavanmuutos on laadittu Kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksessa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski
konsultti, arkkitehti Sirpa Salmi KAAWA Oy

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 pientaloisuus- ja toimintaa edistävä sisältö 2 – 5 kerroksisen kerrostaloasumisen käyttöön. Samalla uudistetaan rakennuskantaa poistamalla alueelta huonokuntoiset rakennukset.

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 ja 22.1.2018
2. Asemakaavakartta 15.5.2018, muutettu 20.9.2018 (lausunnot), muutettu 16.10.2018 (KYLK § 427), muutettu 18.3.2019
3. Tilastolomake 15.5.2018, muutettu 20.9.2018 (lausunnot), muutettu 16.10.2018 (KYLK § 427), muutettu 18.3.2019
4. Tammitien kulman meluselvitys, raportti ja liitekartat 24.5.2018, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

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-aluetta laajennettiin korttelin 51 tontilla 20 sen tultua toisen aloitteen tekijän omistukseen. Tämän myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin sekä lähetettiin se tiedoksi tontin 20 lähinaapurustoon 2.10.2017.

Ensimmäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähettämisen yhteydessä saatiin yhteensä 15 mielipidettä. Kaava-alueen laajentumisen yhteydessä ei jätetty mielipiteitä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 28.11.2017 § 359.

Tonttien 31 – 33 vuokramiehet jättivät kaupungin valtakirjalla aloitteen vuokraamiensa tonttien kaavoittamisesta teollisuuden sijasta asumiseen 29.1.2018.

Muutoksen johdosta osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteita päivitettiin ja vietiin ne kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi. Lautakunta hyväksyi päivitettyt tavoitteet 13.2.2018 § 80.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi tonttien 31 – 33 lähinaapurustoon ja kahdelle asukasyhdistykselle 16.2.2018. Tässä yhteydessä saatiin mielipide Nummenmäen Pientalot ry:ltä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi uuden luonnoksen 17.4.2018 § 186.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.5.-26.6.2018 välisen ajan. Samaan aikaan kaavasta pyydettiin lausuntoja. Nähtävillä olo aikana saatiin yhteensä 31 muistutusta. 30 muistuttajaa vastusti tavalla tai toisella kaavaratkaisua ja 1 muistuttaja piti kaavaratkaisua hyvänä.

Nähtävillä oloajan jo päätyttyä tuli yksi korkea rakentamista vastustava mielipide sähköpostitse 16.7.2018.

Kaava-aineistoon on lausuntojen ja muistutusten johdosta tehty pieniä tarkistuksia. Muutokset ovat niin pienimuotoisia, etteivät ne anna aiheutta asettaa kaavaa uudelleen nähtäville.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen 16.10.2018 (§ 427). Lautakunnan tekemät muutokset on kuvattu kappaleessa 4.15 ja siitä aiheutunut muutos kaavakarttaan kappaleessa 5.2.

Kaupungin omistamien vuokratonttien vuokramiesten aikeiden johdosta kaavaan on tehty vuokratonteille pieni muutos. Muutos on kuvattu kappaleissa 4.16 ja 5.2. Muutoksen johdosta kaava kuulutetaan uudestaan nähtäville 29.4 – 28.5.2019 väliseksi ajaksi.

2.2 Asemakaava

Korttelin 51 suunnittelualueella olevat rakennukset on tarkoitus pääosaltaan ja vaiheittain purkaa lukuun ottamatta 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 kokoisen suunnittelualueen rakennusoikeus on yhtä muuntamoa lukuun ottamatta osoitettu kaikki asumiseen. Asuinrakennusten maantasokerroksiin sallitaan liike- ja toimistotilojen sekä päivähoitotilojen toteutus. Rakennusoikeutta on n. 31700 k-m². Kokonaiskerrosalassa on lisäystä aikaisempaan verrattuna n. 15700 k-m². Rakentamistehokkuus asumisen korttelialueilla on keskimäärin $e = 0,95$.

Alueelle arvioidaan tulevan n. 530 asuntoa ja n. 650 asukasta. Asuntojen tarvitsemista n. 370 autopaikasta noin puolet sijoittuu pihakansien alle.

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 suunnittelualan 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 tyhjiään 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 asuinkerrostalo (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.

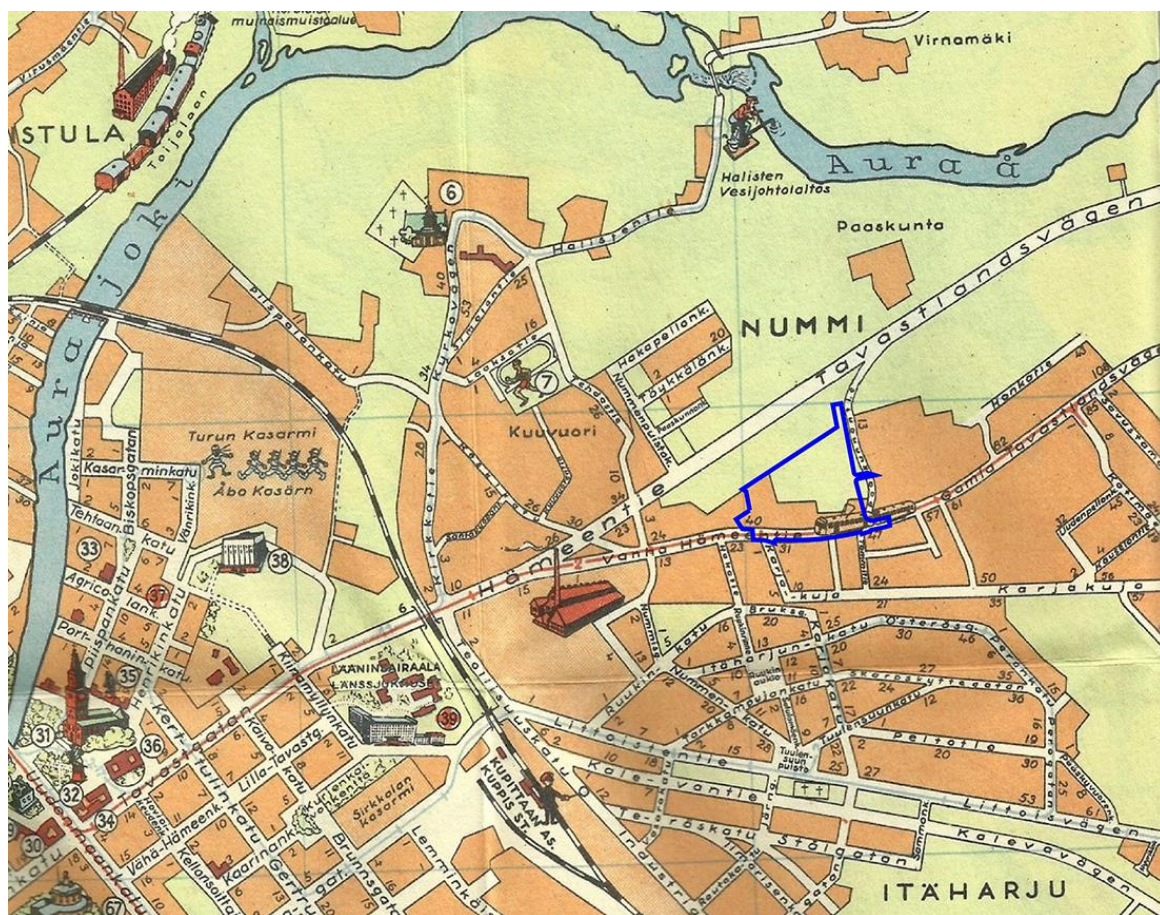
Alueella on lehtipuustoa Vanhan Hämeentien ja Tammitien varsilla sekä alueen länsiosassa. Koska suunnittelualue on kokonaan rakennettu, ei alueella ole varsinaista luonnonympäristöä ollenkaan ja esim. piha-alueet ovat pienteollisuuden johdosta laajasti asfaltoituja.

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 työväestöä, pienyrittäjiä sekä kauppaliikkeiden ja verstaiden pitäjiä. 1900-luvun alussa Nummenmäki oli melko huonomaineinen, vaikka suurin osa asukkaista oli kunnollista työväestöä. 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. Raitiovännun tulo alueelle vauhditti alueen rakentumista ja vahvasti 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 (suunnittelualueen raja sinisellä).

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä on vanhaa, tiiviisti rakennettua asunto- ja työpaikka-aluetta, 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 kellari-kerroksia ja useitakin asuntoja eri kerroksissa. Rakennukset sijoittuvat tiiviisti Vanhan Hämeentien varrelle, josta aiemmat katutaso myymälät ja pikkuliikkeet ovat monin paikoin 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.

Suunnittelualueella on yhdeksän asuinkäytössä olevaa rakennusta, joista suurin osa on omakotitaloja, mutta esimerkiksi ns. keltainen talo on useita asuntoja sisältävä pienkerrostalo. Osa asuinrakennuksista on tyhjiillään ja osaan liittyy myymälä- ja liiketiloja. Lisäksi alueella on 10 hyvin erikokoista teollisuus- tai varistorakennusta sekä muutamia pienempiä talousrakennuksia.

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 k-m², joka on n. 70 % asemakaavojen sallimasta rakennusoikeudesta. Nykyisten asemakaavojen sallima rakennusoikeus on n. 16000 k-m².

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

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 Kuppiaan monipuoliset urheilutilat ja liikuntapaikat. TYKS terveystalokseen ja Turun yliopisto ovat n. 1-1,5 km:n etäisyydellä alueesta. Nummen kirjasto on n. 0,5 km:n etäisyydellä Hämeentien toisella puolella.

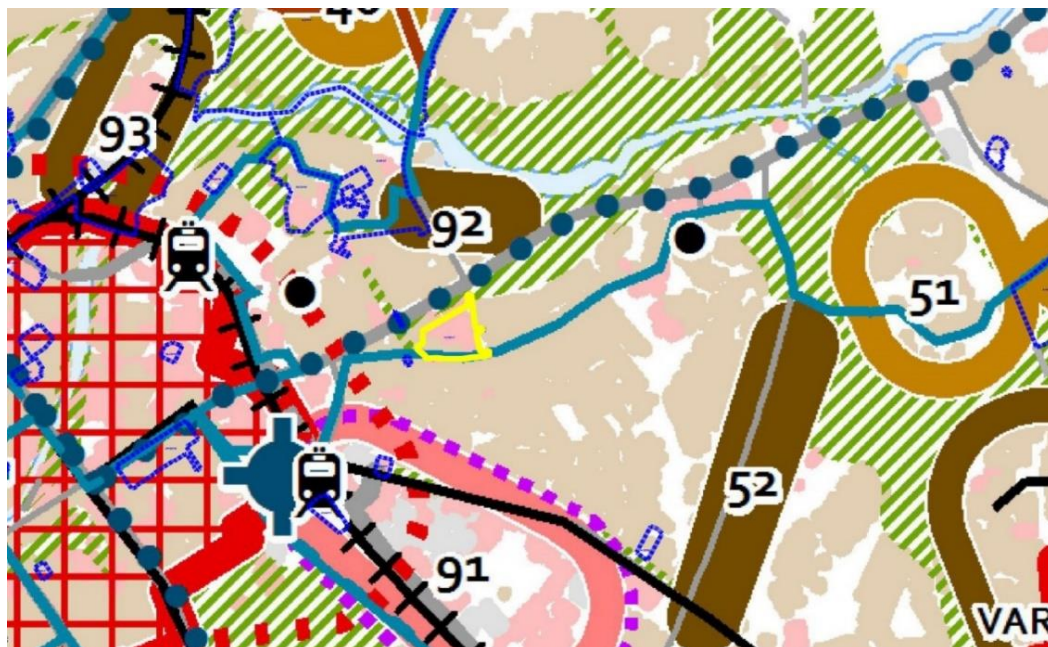
Samassa korttelissa, mutta suunnittelualueen ulkopuolella, toimii yleinen sauna ja suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee T-talo, jossa järjestetään monia tilaisuuksia. Suunnittelualueen vieressä, Hämeentien ja Tammitien risteyksessä, on aivan hiljattain avattu uusi päivittäistavarakauppa. Muitakin 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 katuina. Hakakatu toimii selkeästi vain tonttikatuna. Kadun varressa on pysäköintiä Tammitiellä ja Hakakadulla. Tonttien pysäköinti tapahtuu pääosin pihdoilla.

3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

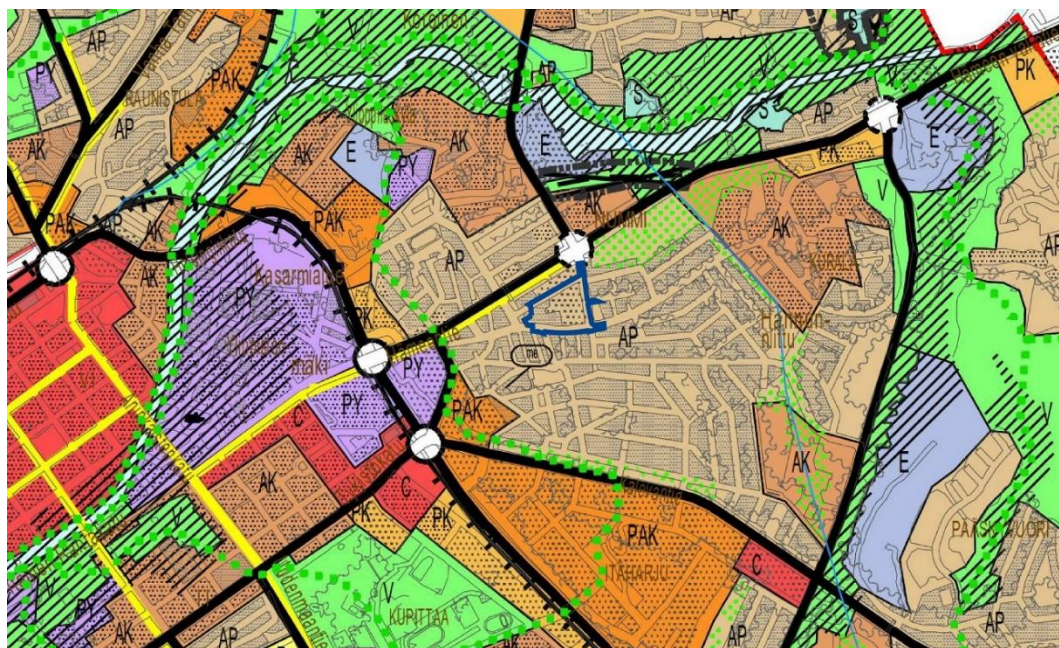
Kaupunkiseudun rakennemallissa ei ole varsinaisesti otettu kantaa Nummenmäen alueen kehitykseen tai kehittämiseen. Rakennemallissa on lähinnä todettu nykytilanne eli alueen oleva asuinrakentaminen sekä suunnittelualueella lisäksi oleva liike- ja julkinen rakentaminen. Vanhalle Hämeentielle on osoitettu 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 muutakin asumista, palveluja ja ympäristöön sopivia työpaikkatoimintoja. Uusi koko kaupunkia koskeva yleiskaava on valmisteilla.



Kuva 9. Ote Turun yleiskaavasta 2020.

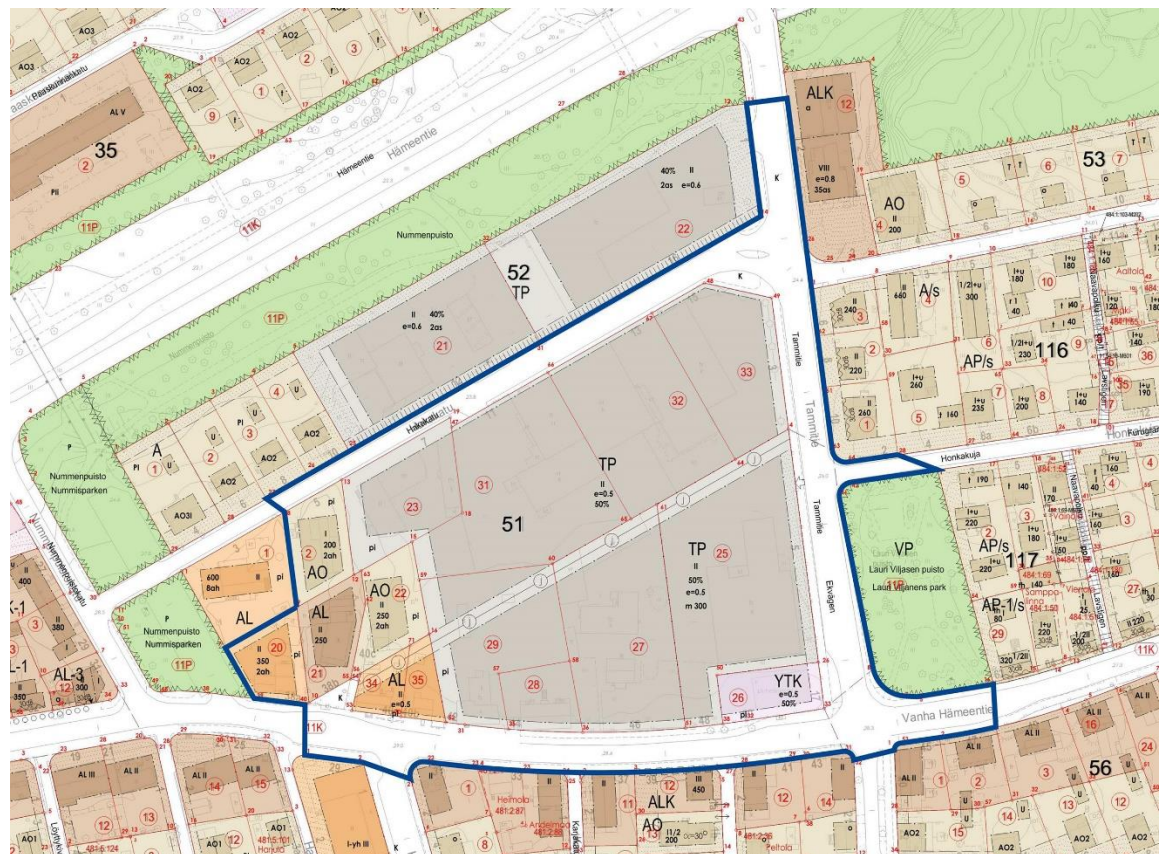
3.2.4 Nykyinen asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavoja eri vuosilta. Laajin niistä on 1.7.1969 (kaavatunnus 55/1966) voimaan tullut 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 kunnallisteknisien 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 k-m² 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 3.5.1980 (32/1979) voimaan tulleella kaavanmuutoksella lisätty mahdollisuus toteuttaa pienteollisuustontille myös myymälätiloja 300 k-m².

Tontin 21 osalta on voimassa korttelin uusiin asemakaava, joka on tullut voimaan 20.6.1997 (13/1996). Se koskee yhtä asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia (AL) Vanhan Hämeentien tuntumassa. Tällä kaavamuutoksella vahvistettiin tontilla vallinnut tilanne, jossa tontilla sallittiin asumisen lisäksi myös liiketilat.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusoikeutta on asemakaavoissa osoitettu alueelle yhteensä n. 16000 k-m². Tästä pienteollisuudelle ja kunnallisteknisille rakennuksille (TP- ja YTK-korttelialueet) on osoitettu n. 14450 k-m², asuin- ja liikerakentamiselle n. 1100 k-m² ja omakotiasumiselle 450 k-m². Suunnittelualueen käytetty rakennusoikeus on n. 11000 k-m², joten asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta on toteutumatta n. 5000 k-m². 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. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 14.5.2018.

3.2.8 Meluselvitys

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut 24.5.2018 päivätyn Tammitien kulman meluselvityksen. Selvitys sisältää raportin ja liitekarttoja. Selvityksessä selvitettiin läheisten katujen melutasoja nyky- ja ennustetilanteessa sekä melun vaikutusta pihatiloihin ja ajateluihin uudisrakennuksiin.

Selvityksen perusteella kadun varsille sijoitettavat rakennukset suojaavat pihatiloja sen verran hyvin, että pihaille jää paljon alueita, joissa melutaso on päiväsaikaan alle 55 dB. Selvityksen mukaan myös rakennuksilla on aika hyvä tilanne. Minkään rakennuksen julkisivuille ei kohdistu yli 65 dB melua, jolloin rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydeksi riittää aika tavanomainen 30 dB, jotta sisätilojen 35 dB vaatimus pystytään täyttämään. Itse asiassa vuoden 2018 alusta on tullut voimaan Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017), joka määrittää rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydeksi vähintään 30 dB. Tämä ministeriön uusi asetus tarkoittaa Tammitien kulman tapauksessa sitä, että erillistä kaavamääräystä ääneneristävyydestä ei tarvittaisi, mutta se halutaan informaatiomielessä jättää kaavaan.

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 kahden yksityisen maanomistajan 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 sovitetaan 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 työresurssisista 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 asun-
torakentamista ympäristön laatu huomioon ottaen.

Turun kaupungin strategisista tavoitteista alueeseen kohdistuu seuraavia (strategian vas-
taavat 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 kaupun-
kirakennetta 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 mel-
lun vaikutukset suunnittelulle. Lisäksi Hakakadun katualueen kapeimpaan osaan on tar-
koitus 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 ei-
vät siten ole suoraan sidoksissa tähän asemakaavanmuutokseen.

Kaavoituksen aloitteentekijöiden tavoitteena on käyttää alueitaan kerrostaloasuntojen uu-
disrakentamiseen, 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 raken-
tistarpeisiin 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 ohjausvaikutuk-
set tulevalle rakentamiselle. Myös läpikulkevaa jalankulkureittiä toivottiin alueelle ja veh-
reyttä. Joitakin nykyisiä pientaloja toivottiin säilytettävän. Sen sijaan isohkoja pienteolli-
suushalleja laajoine asfalttipihoineen ei pidetty säilyttämisen arvoisina. Yleisesti ymmär-
rettiin 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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Nummenmäen Pientalot ry ja Nummenpakanseura ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oy, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.4 Vireille tulo

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., 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 luonnossuunnitelmien 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 Hämeentielle.
- 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-taloa, 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. Mieliapiteessä 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 mieliapiteessä 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 tuhoaan alueen ominaispiirteet pysyvästi.
- Kaikkea rakennuskantaa ei tarvitse säilyttää, mutta esim. Vanhan Hämeentien varren 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 painotuitivat kaavoituksen aloitteen tekijöiden eli kiinteistönomistajien tavoitteet ja mieliapiteet alueen kehittämiseksi. Havainnollistavia luonnoksia kuitenkin vielä tarkennetaan kaavoituksen edetessä.

Tulevassa asemakaavassa sovitetaan yhteen monia eri tavoitteita alueen rakentamiselle kuitenkin painottaen rakennusten sopivuutta nykyiseen ympäristöön sekä alueen viihtyisyyttä. Samalla mm. kerroslukuja tarkastellaan uudelleen. Erityisenä suunnittelukohteena on Vanhan Hämeentien varren tuleva kaupunkikuva. Korttelin sisäosissa maasto on alemmalla tasolla kuin Vanha Hämeentie, joten ullakolliset nelikerroksiset uudisrakennukset eivät olennaisesti muuta alueen luonnetta. Alueellahan on nykyisin kookkaita pienteollisuushallejakin.

3 Asukas Vanhalta Hämeentieltä

- Talomme arvo voi laskea uusien kerrostalojen takia. Etäisyys niihin on lyhyt, jos rakennukset tulevat aivan Vanhan Hämeentien reunaan. Väliin pitäisi varata ruohokais-tale ja puita.

- Uudisrakennusten tulisi olla matalia, esim. 2-kerroksisia puurivitaloja. Alueen rauhallisuus/rauhattomuus mietityttää.
- Kerrostaloalueen viereen tai väliin ”jääneitä”, yksinäisiä taloja on säälettävää 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 kaavoituksen edetessä. Alueen rauhallisuus tai rauhattomuus riippuu asukkaiden käytöksestä, ei kaavoituksesta.

Rakennusten lukumäärä ei sellaisenaan kuvasta merkittävän suurta rakentamisen määrää, 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. Viihtyisyys piilee monimuotoisuudessa, eri-ikäisissä ja monenlaisissa rakennuksissa.
- Vaikka Tammitien kulmaus on palvelut erilaisine korjaamoineen mukavasti, rakennukset 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 tämän päivän rakentamista, vanhaan miljööseen sopien.
- Kaupungissa tulee olla tilaa kaikenlaiseen asumiseen. Puita voi kaataa ja uusia istuttaa tilalle.
- On hienoa, että asukkaiden mielipiteitä kuunnellaan. Valtaosa asukkaista ei kuitenkaan jaksa/viitsi ottaa kantaa. Palautetta tulee todennäköisesti vain niiltä, joiden mielestä muutoksia ei pidä tehdä. He saisivat muuttaa korkeen.

Kaavoitusyksikkö

Mielipiteen esittäjä on ymmärtänyt hyvin suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita, aikaperspektiiviä rakentamisessa ja maisemassa sekä muutosten myönteistäkin vaikutusta alueelle.

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.
- Mansardikattoiset verstaat Tammitien kulmassa voisivat säilyä pienin ”kasvonkohoituksin”.
- Rakennukset voisivat olla puisia. Mallia voi ottaa vanhoista, yhteisöllisistä puutaloalueista.
- Kellarikerros ja kaksi ylemmää kerrosta olisi korkein mahdollinen rakentamiskorkeus.

Kaavoitusyksikkö

Esitellyt luonnokset olivat alustavia, ja niitä tarkennetaan ja kehitetään kaavoituksen edetessä. Olennaista on säilyttää uudisrakentamisessa alueelle tyypillisiä piirteitä, jotka kytkeytyvät paikalliseen kulttuurihistoriaan. Tällöin myös uudisrakentamisella luodaan arvokasta miljöötä, eikä kaikkea, osin huonokuntoistakin rakennuskantaa ole perusteltua säilyttää.

Kujanteen uusi sijoitus alueelle on hankalaa jo siitä syystä, että osa korttelista jää pienteollisuuskäyttöön. Korttelin vierestä ovat hyvät jalankulkuyhteydet jo olemassa, eikä korttelialue ole kovin suuri mitoiltaan.

6 Asukas Karjakujalta

- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen asemakaavoituksesta, kaupunkikuvan tasapainoisesta ja tasapuolisesta kehittämisestä, kaavan tavoitteista ja rakennustehokkuuksista on Turun kaupunki vastuussa, eivät alueen maanomistajat tai suunnitteluun kytketyt konsultit.
- Maankäyttösopimukset ovat huono vaihtoehto tasapainoisen ja hyvän yhdyskuntarakenteen kehittämiselle, koska niihin liittyy liiaksi yksityisen maanomistajan sananvaltaa 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 kehittämiseen. Rakennemallissa Tammitien kulman aluetta ei esiinny täydentyvänä tai uutena asuinalueena, joten tämä kaavahanke on rakennemallin vastainen. Uudisrakentamisen tulisi olla pienimuotoisempaa.
- 2,5-kerrosluvun yläpuolelle menevä rakentaminen ei sovellu alueen ilmeeseen, yleiskaavan AP-merkintään, Nummen mittakaavaan ja vanhaan rakennuskantaan. Luonnosten rakennukset voivat olla kellari- ja ullakkokerroksineen jopa yli 5-kerroksisia, mikä ei sovi alueelle.
- Asianmukaiset rakennuskorkeuksien ja rakennustyylin vaihteluvähykkykset 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 miljöö.
- 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 koh- tuullisin aikatauluin.

Kaupungin omilla yritystonteilla ovat vuokrasopimukset voimassa vuoteen 2030, mikä vai- kuttaa niiden luonteeseen tässä kaavoituksessa.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli on 14 kunnan yhteinen näkemys alueen yhdyskun- tarakenteen päälinjoista pitkällä aikavälillä. Se ei ole kaavajuridinen suunnitelma. Raken- nemallin yhtenä yksityiskohtaisena tavoitteena on, että ”lisätään asuntotarjontaa ja kehi- tetään asuntoalueita vastaamaan monimuotoisiin asumismielitymksiin ja väestöraken- teen 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 identiteettiä liittyviä piirteitä, ei alueen vanhojen rakennusten säilyminen ole laajalti välttämätöntä. Uudella rakentamisella voi- daan parhaimmillaan täydentää ja jopa kehittää paikallista identiteettiä. Vanhat rakennuk- set mitoituksineen ym. saattavat myös olla vaikeasti muutettavissa nykykäyttöön sopi- viksi. 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 muis- tuttaisivat alueella jo sijaitsevaa vastaavanlaista rakennusta. Näitä korkeammat ra- kennukset poikkeavat täysin alueen muusta rakennuskannasta. Ränсистyneet omako- titalot voidaan korvata uusilla vastaavilla ja säilyttää alueen ”hengen” mukainen kir- java ja hajanainen yleisilmekin.
- Nyt on loistava tilaisuus korjata menneiden vuosien ”virheitä” ja korostaa Nummen alueen omaleimaisuutta kaavalla, joka tukee alueen ominaispiirteiden säilymistä kui- tenkin rakennuskantaa uusien ja lisätenkin.

Kaavoitusyksikkö

Tavoiteltavaa rakentamistapaa tarkennetaan kaavoituksen edetessä alustavissa luonnok- sissa esitetystä. Erityisesti Vanhan Hämeentien varren rakentamistapaa pidetään alueelle tärkeänä ja tunnusomaisena. Uudisrakennusten ominaisuuksien tulee siinä erityisen hy- vin sopeutua alueen kaupunkikuvaan.

Mielipiteen esittäjä suhtautuu myönteisen ymmärtäväisesti kaavoituksen tavoitteisiin sekä kaavoituksen tuloksena mahdollisesti syntyviin muutoksiin ja täydennyksiin alueraken- teessa.

8 Asukas, ei osoitetietoja

- Lisärakennusoikeus ei olisi pahitteeksi Nummen Saunan tontille.

Kaavoitusyksikkö

Rakennusoikeuden lisäystarve 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 Pääskyvuorenrinteen 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 kehitty 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 alustuksen ns. Pakan Pasuruksen alueella seuraavine kommentteineen: Muutamia alueen vanhoja, arkisen työn rakennuksia voisi jalostaa uuteen elämään, asvaltilla 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 toteutetuin kävelyin ja keskusteluin 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 reunustamasta 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. Hyvälaatuisella 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 havainnekuissa 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 suoritettua esittelyn ja muun vuorovaikutuksen riittäväksi, mutta kaavanmuutoksen painopisteen toivotaan kohdistuvan esiteltäviin luonnoksiin matkailuun, 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 pieneköiden, 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 kivimate- riaalia. 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, ma- teriaalit, värit, kattomuodot jne. tarkentuvat. Alueen monimuotoisuuden huomioon otta- minen on keskeisenä kaupunkikuvallisena tavoitteena uudelle rakentamiselle. Koska suunnittelualaue on nykyisessä asemakaavassa pääosin osoitettu pienteollisuuden käyt- töön, ei uuden asuntorakentamisen kaavoittamisella pienennetä olevaa puutaloaluetta muuten kuin alueen itäpään osalta.

14 Asukas Tammitieltä

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

Kaavoitusyksikkö

Kerrostalojen lukumäärää olennaisempaa kaupunkikuvassa ovat uudisrakennusten mitta- suhteet. Tavoitteena on toteuttaa alueelle pienehköjä rakennuksia, joiden ominaisuudet vielä tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Jo nykyisinkin, esim. Vanhalla Hämeentiellä ra- kennukset sijoittuvat varsin tiiviisti kadun varsille. Puun käyttöä julkisivumateriaalina tavoit- tellaan, 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/liiketoimin- taa.
- Rakennusten kerrosluvun ei tule ylittää kolmea maksimikorkeutena.
- Alueen olemassa olevan muotokielen tulee säilyä; harjakattoja, lautaverhoilua, ei tum- mia, 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 bussilinjojen 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 sijoituissa kerroksissa voidaan sallia asuintilat alarinteen puolella.
- Rakennukset sijoittuvat n. 2 metrin etäisyydelle Vanhasta Hämeentiestä ja Hakakadusta.
- 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 ongelmatonta. 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 jätetty yhtään mielipidettä.

4.7 Asemakaavaluonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Asemakaavaluonnoksen kaavallinen ratkaisu perustuu nummenmäkiläisen rakentamistavan jatkumiseen. Kaavalla on tarkoitus ohjata yksilöllisten ja mielenkiintoisten rakennusten toteuttamista erityyppisin, laajahkoin rakennusalojin jättäen arkkitehtoniset yksityiskohdat rakennuslupavaiheeseen. Alueelle on tarkoitus rakentaa pienimittakaavaisia ja värikkäitä asuinkerrostaloja, joiden harjakorkeus ei juurikaan poikkea Vanhan Hämeentien varren alueella jo olevan ns. keltaisen asuinkerrostalon harjakorkeudesta. Pihoille tulee nykyistä enemmän vihreyttä, koska iso osa autopaikoista toteutetaan maanalaisina. Pihakansienkin päälle toteutetaan istutuksia ja asukkaiden ulko-oleskelupaikkoja.

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 tehokkaammalle rakentamiselle on alueen loistava sijainti. Se sijaitsee mm. lähellä keskustaa, yliopistoja sekä sairaala-aluetta ja lisäksi alueen vierestä kulkee tiheävuorovälinen linja-autoreitti ja uusi päivittäistavarakauppakin on rakenteilla. Tehokkaammalla rakentamisella voidaan tarjota useampia ja monipuolisempia asuntoja kuin pientalovaihtoehdossa. Suunnittelualue sijoittuu myös eräänlaiseen vaihteluvyöhykkeeseen, jossa valtatie 10:n läheisyys ja alueella nykyisin oleva pienteollisuus tarjoavat kohdan, jossa pientaloalue voi luontevasti muuttua hieman tehokkaamman rakentamisen alueeksi.

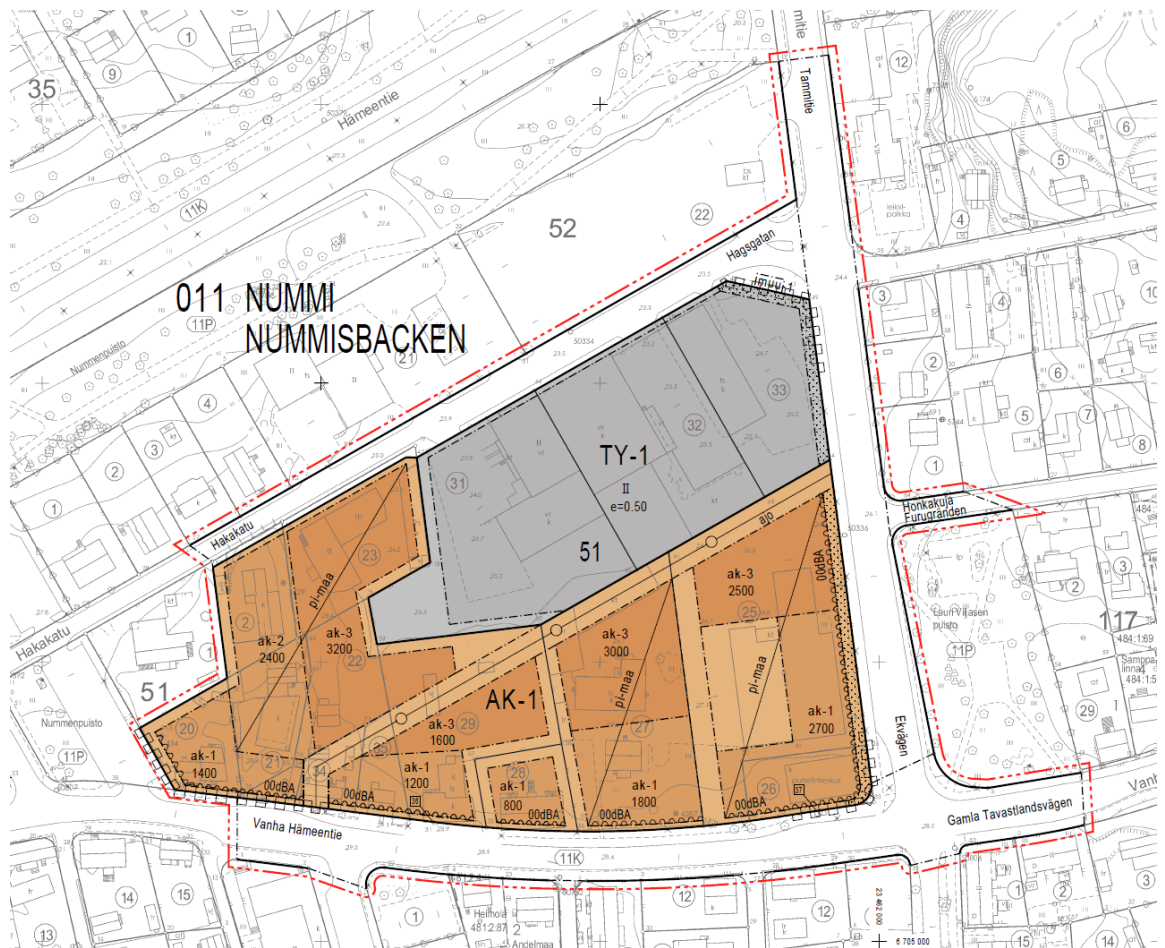
4.8 Luonnosvaihe

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 28.11.2017 § 359. Käsitteilyn yhteydessä lautakunta päätti, että seuraavat asiat täytyy huomioida jatkossa:

ak-1: Vanhan Hämeentien varrella rakennukset tulee sijoittaa kadun suuntaisesti ja Vanhan Hämeentien puolella ei sallita ulokkeita. Vanhan Hämeentien varrella rakennusten pääasiallisena (yli 70 %) julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua lautaa.

AK-1: Rakennusten tulee väriykseltään soveltua olemassa olevaan Nummen rakennuskantaan.

Kaavaehdotusvaiheessa on esitettävä vähintään yksi alueen halki kulkeva pyörä- ja kävely-yhteys.



Kuva 13. Kaavaluonnos 1.11.2017.

4.9 Muutos kaupungin omistamilla tonteilla

Vuoden 2017 lopulla kaupungin omistamien tonttien (31 – 33) vuokramiehet aktivoituivat ja ilmoittivat halustaan muuttaa vuokraamiensa tonttien kaavaa teollisuuskäytöstä asumiin. Vuokramiehet jättivät kaupungin valtakirjalla asiasta kaava-aloitteen 29.1.2018. Tämä johti siihen, että kaupungin kaavoituksessa nähtiin tarpeelliseksi päivittää osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä laatia lautakunnalle käsiteltäväksi uusi kaavaluonnos ennen ehdotusvaihetta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteineen 13.2.2018 § 80. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi tonttien 31 – 33 lähinaapurustoon ja kahdelle paikalliselle asukas yhdistykselle 16.2.2018. Tässä yhteydessä saatiin mielipide Nummenmäen Pientalot ry:ltä.

Nummenmäen Pientalot ry:

- Koska kyseessä on koko korttelin kaavoittaminen, asemakaavaan on syytä lisätä kevyen liikenteen väyliä nyt päätetystä yhdestä ainakin kolmeen. Vanhan Hämeentien toiselta puolelta kaavoitusalueen kohdalla alkaa neljä katu/kujaa. Tämä sama ruutu-kaavamainen ilme on syytä toteuttaa myös asemakaavanmuutoksen kohteena olevassa korttelissa.
- Edelleen, koska kyseessä on koko korttelin kaavoittaminen, yhdistys esittää, että kaavoituksella mahdollistettaisiin palvelukeskuksen/monitoimitalon rakentaminen alueelle. Kaupungin omistuksessa olevat tontit ovat kaupungin viimeinen mahdollisuus rakentaa keskeiselle paikalle ja tarjota palvelujaan ei ainoastaan Nummenmäen vaan

myös sitä ympäröivien asuinalueiden asukkaille. Keskukseen voisi sijoittua ainakin Nummen kirjasto, Nummi-Halinen lähipalvelualueen Vanhus- ja vammaispalvelujen ja Avopalvelujen toimipiste, uusi ruotsinkielinen päiväkotitoi ja myös vapaa-ajan tiloja nuorille ja muille alueen asukkaille. Nykyinen Nummen kirjastorakennus voitaisiin purkaa ja rakentaa tilalle vaikkapa 10-12 -kerroksisia asuinkerrostaloja alueelle, jossa jo on korkeita asuinrakennuksia. Näin toimien Tammitien kulman asemakaavanmuutoksessa voitaisiin määrätä alueelle rakennettavista asuinkerrostaloista aiempia suunnitelmia matalampia.

- Yhdistys esittää, ettei Nummenmäelle Tammitien kulmaan tulisi sallia pieniä vuokra-asuntoja. Nummenmäki kiinnostaa todellisia veronmaksajia, sellaisia, joita Turun kaupunki on ilmoittanut etsivänsä uusiksi turkulaisiksi.
- Liikenne Vanhalta Hämeentieltä Kalevantielle kasvaa kasvamistaan. Samoin kadunvarsipysäköinti Nummenmäellä ja Itäharjulla. Nyt olisi oikea aika harkita tunnelin rakentamista Tammitieltä Paljetielle ja Kalevanramppiin. Kaavoittajien olisi hyvä olla yhteydessä liikennesuunnittelijoihin ja jättää Tammitien kulmaan varaus tunnelille ja maanalaiselle pysäköintilaitokselle Itäharjun alla. Tunnelia tarvittaisiin jo nyt!
- Nummenmäen Pientalot ry:n mielestä Arkkitehtitoimisto C&CO Oy:n havainnekuva Vanhan Hämeentien näkymästä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on melko onnistunut.



Kuva 14. Yhdistyksen tarkoittama havainnekuva.

Kaavoitus:

- Alueen maanomistusolot ja maanvuokraustilanne, oleva rakennuskanta ja nykyiset toiminnot ovat luoneet haastavan yhtälön löytää kevyen liikenteen väylälle paikka niin, ettei se aiheuttaisi merkittävää haittaa kenellekään. Vuokramiesten aktiivinen mukaantulo kaavoitukseen on tuonut tähän helpotusta ja uudessa luonnoksessa on nyt löydetty väylälle käytön kannalta hyvä paikka ja joka myös mahdollistaa väylän toteutuksen jo alueen uudistuksen alkuvaiheessa ilman, että se olennaisesti haittaisi ketään. Jotta väylän rooli ja käyttö olisivat selkeitä, on esitetty, että väylä on kaavallisesti katualuetta, jolloin sen toteutuksesta ja ylläpidosta tulee vastaamaan kaupunki.

Nyt jos väyliä pitäisi toteuttaa vielä enemmän, jouduttaisiin niihin entistä enemmän käyttämään maa-alueita ja resursseja saamatta niille kuitenkaan vastaavaa hyötyä. Ja mihin niitä kaikkia väyliä tarvittaisiin? Suurin osa Nummenmäen asukkaiden luontaisista kulkureiteistä ohjautuu olemassa oleville kaduille ja ne, jotka olisivat esimerkiksi hakeutumassa Karjakujalta uudelle kaupalle, pystyisivät käyttämään uudessa luonnoksessa esitettyä väylää. Lisäväylät eivät toisi kaavoituksen mielestä alueelle enää enempää lisäarvoa.

Vanhan Hämeentien toisella puolella on tosiaan useita katuja/kujia, koska pientalo-alue vaatii enemmän katuja kuin kerrostaloalue. Jos oletetaan, että kaava-alueella olisi lisäväyliä esimerkiksi Karjakadun ja Metsolantien kohdalla, ei kaikkien näiden kohdalle olisi kuitenkaan ajateltavissa suojateitä. Vanha Hämeentie on vilkkaana katuna sellainen, jossa suojatiet pitää olla keskitetymin. Ilman suojateitä liikenneturvallisuus taas voisi kärsiä, kun asukkaita saattaisi juoksennella kadun yli kujalta toiselle aiheuttaen vaaratilanteita.

- Jos kaupunki haluaisi keskittää palvelujaan yhteen pisteeseen, niin esitetty palvelukeskus/monitoimitalo olisi teoriassa kaavoitettavissa kaava-alueelle. Käytännössä asia on kuitenkin haastava. Kaupungin eri toimialoilta kuten Hyvinvointitoimialalta, Sivistystoimialalta tai Vapaa-aikatoimialalta ei ole esitetty kaavoitukselle tällaisen monitoimitalon huomioimista tälle kaava-alueelle. Lisäksi kaupungin omistamat tontit ovat vuokrattuna ulkopuolisille ja joiden vuokraoikeus jatkuu nykyisillä vuokrasopimuksilla vuoteen 2030 asti. Tällaisissa tavallisissa maanvuokrasopimuksissa kaupungilla ei ole oikeutta irtisanoa vuokrasopimusta kesken vuokrasopimuskauden. Vuokrasopimuksen purku edellyttäisi vuokramiehen vapaaehtoisuutta ja hyvää tahtoa sekä väistämättä jotain rahallista korvausta kaupungilta vuokramiehelle. Kaavaan on kuitenkin lisätty maininta, että asuinrakennusten maantasokerroksiin voi liike- ja toimistotilojen lisäksi toteuttaa myös päivähoitotiloja. Tällä luodaan käytännössä mahdollisuus yksityisen sektorin vastuulla olevan pienehkön päivähoitoyksikön toteuttamiselle.

Nykyisen Nummen kirjastorakennuksen lähellä ei ole muuta mielipiteessä kuvatunlaista korkeaa rakentamista kuin kolme 10-kerroksista pistetaloa Elinantiellä.

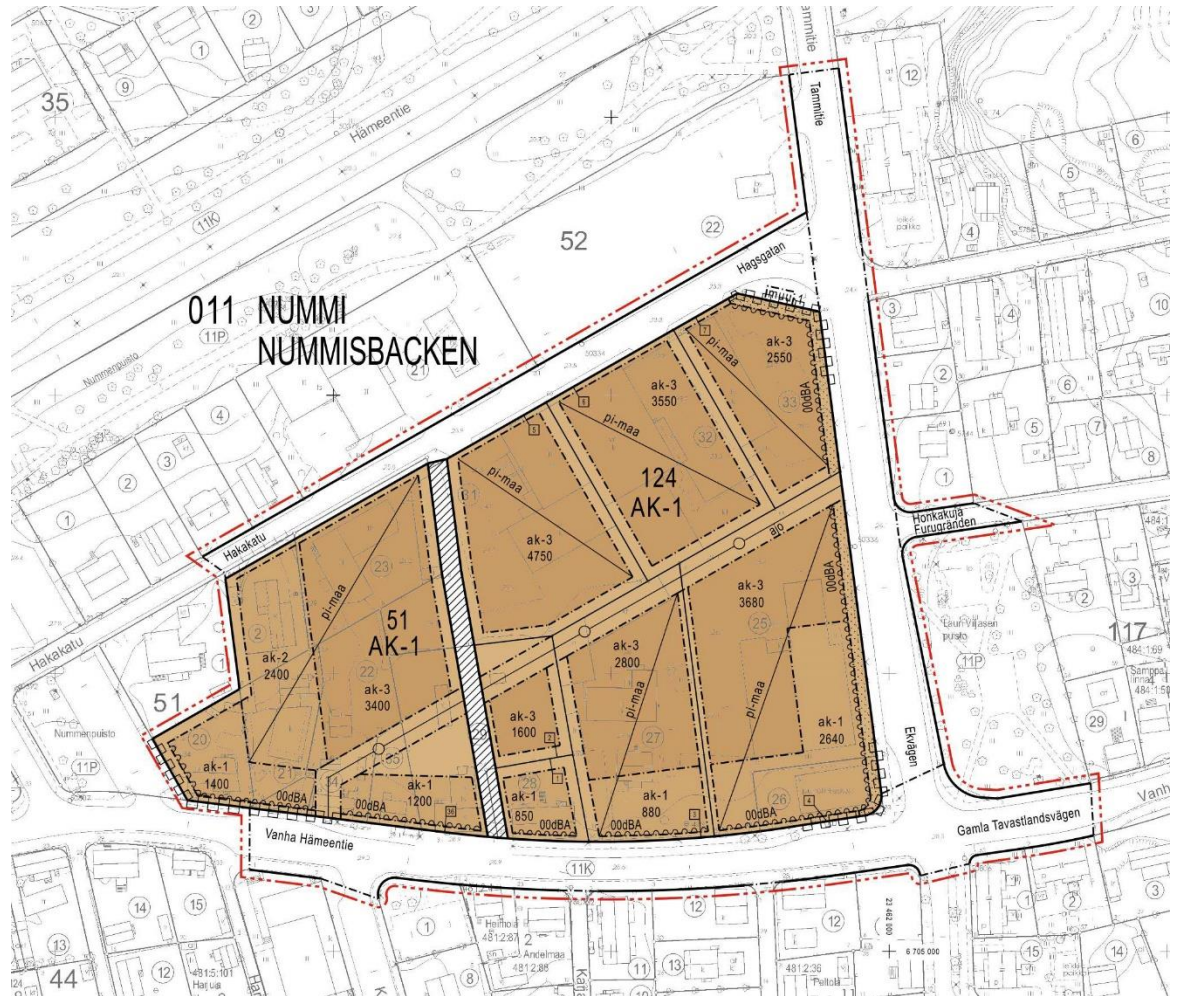
- Kaavoissa ei voida määrätä toteutettavien asuinrakennusten omistuspohjasta.
- Kaavoitus tekee tiivistä yhteistyötä liikennesuunnittelijoiden kanssa.

Tunneli ja siihen liittyvä maanalainen pysäköintilaitos ovat niin suurisuuntaisia suunnitelmia, että Tammitien kulmalla on hyvin vähän tekemistä niiden kanssa. Tammitien kulma ei myöskään olennaisesti lisää Nummenmäen läpi suuntautuvaa liikennettä. Melkein voisi sanoa päinvastoin. Alueella nykyisin olevista toiminnoista tai palveluista osa on sellaisia, joita tullaan hakemaan tai käyttämään kauempaakin. Alueen muuttuessa asumiseen tämä tilanne poistuu. Tilalle tulevat asukkaat, jotka jäävät alueen sisälle ja joiden pysäköinti ei tapahdu kadunvarsilla vaan tonteilla.

Tunnelin sijasta liikennesuunnittelussa on valmisteilla esitys, jossa Nummenmäen vielä läpiajettavat kadut katkaistaisiin läpiajolta ja ohjattaisiin liikenne siten Nummenmäen vieressä oleville pääkaduille. Läpiajomahdollisuuksien poistossa on hyvä muistaa, että se koskee sitten myös Nummenmäen ns. omaa väkeä.

4.10 Uusi luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi uuden luonnoksen 17.4.2018 § 186.



Kuva 15. Kaavaluonnos 19.3.2018.

4.11 Lausuntojen pyytäminen ja nähtäville asettaminen

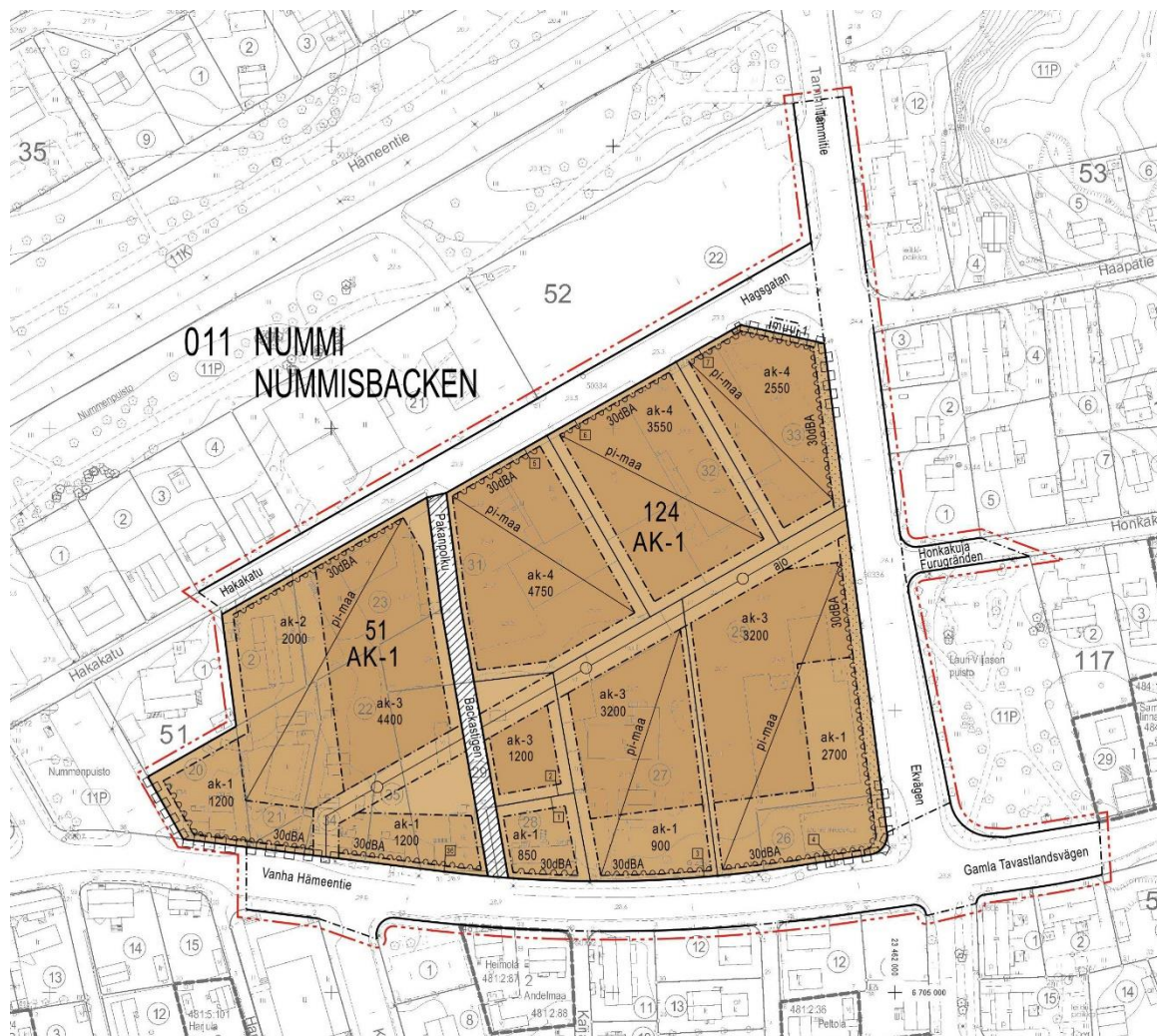
15.5.2018 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta ja tonttipalveluilta.

Samaan aikaan lausuntokierroksen kanssa kaavaehdotus asetettiin 30 vrk:n ajaksi julkisesti nähtäville 28.5. – 26.6.2018.

4.12 Lausunnot

Lausunnot saatiin Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. ELY-keskuksella ei ollut varsinaisesti lausuttavaa kaavasta, mutta he esittivät muutamia kommentteja ja jo ennen lausuntokierrosta. Telia Finland Oy:ltä tuli tietoja sähköpostitse heidän verkoistaan ja tietoja niiden huomioinnista. Turku Energia Lämpö Oy ei antanut lausuntoa ja sisäisiä kommentteja rakennusvalvonnalta tai tonttipalveluilta ei tullut.



Kuva 16. Lausunto- ja nähtävilläolovaiheen kaavaehdotus 15.5.2018.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Muuntamoalueen (muu-1) rajasta tulee olla vähintään 8 metriä rakennusalan rajaan tai kaavaan tulee merkitä, että rakennus on sijoitettava vähintään 8 metrin etäisyydelle muuntamoalueen rajasta tai sen seinärakenteen paloluokka on oltava 120 minuuttia.

Kaavoitus:

Asiaa on lausuntojen jälkeen tutkittu yhdessä Turku Energian kanssa. Pohdintojen jälkeen päädyttiin siihen lopputulokseen, että 8 metrin etäisyysvaatimus haittaa liikaa viereisen asuntotontin suunnittelua ja toteutusta. Todettiin, että asiassa on yksinkertaisinta, kun muuntamo toteutetaan paloluokiteltuna.

Turun museokeskus:

Asemakaavanmuutoksen päätavoitteena on vanhan asemakaavan uudistaminen ja mahdollistaa sen myötä myös täydennysrakentaminen. Korttelin rakennukset on tarkoitus vaiheittain purkaa lukuun ottamatta tontin 28 rakennusta, jonka harja- ja räystääskorkeudet ovat ohjeena Vanha Hämeentien varren uudisrakentamiselle.

Vanha Hämeentien varsi on muotoutunut pääosin 1920–30-luvuilla, jolloin tienvarren asuin- ja liikerakennukset on rakennettu. Tonteilla on pääsääntöisesti isoja, kaksikerroksisia mansardikattoisia rakennuksia, joiden yläkerrassa on asuinhuoneita ja alakerrassa liiketiloja. Näiden rakennusten muodosta ja tyylistä muodostuvat Vanha Hämeentien varren ominaispiirteet, joiden säilyttäminen on merkitty myös kaavan tavoitteisiin.

Kaavassa ei ole merkitty lainkaan säilytettäviä kohteita, ei edes tontin 28 rakennusta. Kaavamääräyksessä todetaan vain, että korttelialueella voidaan rakennusoikeuteen kuuluvina säilyttää nykyisiä pientaloja ja talousrakennuksia. Turun museokeskus on kaavoitustyön aikana todennut, että tontin 28 vuonna 1939 valmistuneella asuinrakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa osana Vanha Hämeentien katunäkymää ja se tulisi sen vuoksi säilyttää. Samoin museo on todennut, että tontilla 51-29 oleva vuonna 1928 tapa-tilaatoista tehty korjaamorakennus kuuluu alueen vanhaan miljööseen. Muiden korttelialueella olevien rakennusten säilyttämistä museo ei ole esittänyt.

Asemakaavamerkintä AK-1 kaavamääräys toteaa, että korttelialueen rakennuksissa tulee käyttää kattomuotona symmetristä tai epäsymmetristä satula- tai taitekattoa. Kattokulman tulee pääosin olla välillä 25° – 40°. Kaavamääräyksen mukaan vierekkäisten rakennusten tulee erottua toisistaan julkisivumateriaalien ja/tai julkisivuväriytyksen osalta. Kaava sallii parvekkeiden rakentamisen kadun puolelle, mutta niiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kaava mahdollistaa myös sisäänkäynnin sijoittamisen kadun puolelle.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että tontin 28 asuinrakennus tulee merkitä asemakaavaan säilytettäväksi kohteeksi merkinnällä sr ja tontin 29 entisen korjaamorakennuksen säilyminen on mahdollistettava kaavassa. Mikäli Vanha Hämeentiellä sallitaan epäsymmetriset kattomuodot, Nummenmäen alueen perinteinen rakentamistapa ja nykyinen katunäkymä eivät säily. Sen vuoksi ak-1 rakennusaloilla ei tule sallia epäsymmetrisiä kattomuotoja. Kaavamääräystä on muutettava tässä kohdin. ak-1 kaavamääräystä tulee lisäksi muuttaa siten, ettei asuinrakennuksiin ole sallittua rakentaa sisäänkäyntiä kadun puolelle. Perinteisesti Nummenmäellä ei ole ollut asuinrakennuksiin kulkua kadun puolelta eikä sitä tule sallia nytkään.

Kaavoitus:

Yksittäisten rakennusten suojelua tärkeämpänä kaavoitus pitää ympäristöä, jota syntyy Vanhalle Hämeentielle tonttien 28 ja 29 kokoisella ja tapaisella rakentamisella. Siksi ne ja erityisesti ns. keltainen talo on toiminut ohjaavana tekijänä Vanhan Hämeentien varren uudisrakentamiselle asetetuissa vaatimuksissa ja kaavamääräyksissä. Kaavoitus ei pitänyt tarpeellisenä osoittaa tonttien 28 ja 29 rakennuksille suojelumerkintää, mutta lautakunnan ehdotuskäsittelyn perusteella tontin 28 rakennukselle lisättiin suojelumerkintä.

Museo puhuu lausunnossaan kattomuotojen yhteydessä Nummenmäen alueen perinteisestä rakentamistavasta sekä miten Nummenmäellä ei ole perinteisesti ollut kulkua asuinrakennuksiin kadun puolelta. Museon muutosesitykset kohdistuvat kuitenkin vain sellaisiin tekijöihin, jotka ovat Vanhan Hämeentien varressa. Muutosesitysten kohdistuksessa Vanhan Hämeentien varren rakentamiseen, on vertaus laajemmin Nummenmäkeen kaavoituksen mielestä liian lavea. Vanhan Hämeentien varsi on tähänkin asti ollut monin paikoin ilmeeltään erilaista verrattuna muuhun Nummenmäkeen. Alueen pääkatuna sen varteen on keskittynyt huomattava määrä liiketiloja sisäänkäynteineen, rakennukset ovat

keskimäärin suurempia kuin muualla Nummenmäellä ja lisäksi rakennukset sijaitsevat pääsääntöisesti kadun varressa. Niinpä vertailu pitäisi kaavoituksen näkemyksen mukaan kohdistaa vain Vanhan Hämeentien varteen.

Vanhan Hämeentien varren rakennuksissa on pääsääntöisesti kyllä symmetrisiä katto-muotoja, mutta kirjavuutta niissä on silti reilusti. Alueella on harja- ja mansardikaton lisäksi monenlaisia aumakattoja, yksi telttakatoksi luettava katto sekä jonkin verran tasa-kattoja. Lisäksi kattojen suunnat vaihtelevat ja kattojen lappeissa on paljon erilaisia lyh-tyjä tms. ratkaisuja. Tämän vuoksi kaavoitus ei näe ongelmana, jos uudisrakennuksissa sallitaan epäsymmetrisyyttä kaavassa muuten määriteltujen raamien puitteissa. Kaava-merkinnästä AK-1 on joka tapauksessa poistettu tarpeettomina sanat ”symmetrinen” ja ”epäsymmetrinen”.

Suuressa osassa Vanhan Hämeentie varren rakennuksista on järjestetty kulku asuntoihin päädyistä tai pihan puolelta. Muutamissa rakennuksissa on kulku asuntoihin myös suo-raan kadulta. Toisaalta sisäänkäyntejä on Vanhan Hämeentien varren rakennuksissa ka-dun puolella kuitenkin aika paljon lukuisten liiketilojen vuoksi. Eli sisäänkäynnit kadun puolella ovat tyypillinen piirre Vanhalla Hämeentiellä. Tämän vuoksi kaavoitus ei näe tar-peellisena kieltää sisäänkäyntien toteuttamista kadun puolelle. Rakennussuunnitteluvai-heessa asuntosisäänkäynnit ohjautunevat kaavassa olevan rakentamistapaluonnoksen mukaisesti pihan puolelle ja jos rakennuksiin toteutetaan liiketiloja, niin niiden sisään-käynnit toteutettaneen houkuttelevuuden vuoksi kadun puolelle.

Turun Vesihuolto Oy:

Asemakaavaehdotusalueen halki kulkeva jätevesiviemärilinja jää käyttöön myös tulevai-suudessa ja sen päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. jotta linjan kunnossapito ei vaarantuisi.

Linjaan on myös liittymiskielto. Kaikki asemakaavaehdotusalueen tonttien liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat tontteja ympäröivillä katualueilla.

Kaavoitus:

Kaavoitus on keskustellut Vesihuollon kanssa alueen viemäröinnistä kaavatyön aikana ja sen myötä kaavoitus tietää korttelia halkovan jätevesiviemärilinjaan jäävän käyttöön. Vie-märilinjaan kohdalle on laitettu koko matkan rasitealue varmistamaan sen pysyminen avoinna huoltoa ja kunnossapitoa ajatellen.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Pi-maa kaa-vamerkintään tulisi lisätä mahdollinen pelastusajoneuvon kestävyysvaatimus. Pihakan-nen pelastusajoneuvonkestävyys tarkentuu rakennussuunnittelussa.

Tontti 33 ja muuntamon rakennusalat eivät täytä rakennusten 8 metrin etäisyysvaati-musta. Pelastuslaitos esittää, että muuntamon rakennusala osoitetaan etäämmälle asuin-kerrostalon rakennusalaan tai muuntamo toteutetaan tontin 33 rakennukseen kuuluvaksi.

Kaavoitus:

Pi-maa merkintään on lisätty maininta pihakannen kestävyysvaatimuksesta siinä tapauk-sessa, että pelastustiet ulottuvat pihakansien päälle.

Muuntamo-asiaa on lausuntojen jälkeen tutkittu yhdessä Turku Energian kanssa. Pohdintojen jälkeen päädyttiin siihen lopputulokseen, että 8 metrin etäisyysvaatimus haittaa liikaa viereisen asuntotontin suunnittelua ja toteutusta. Todettiin, että asiassa on yksinkertaisinta, kun muuntamo toteutetaan paloluokiteltuna.

Muuntamon sijoittamista rakennuksen yhteyteen olisi voitu harkita, jos olisi varmuus, että niiden toteutusaikataulu olisi samanaikainen. Nykyisen pienteollisuustontin muuttumisesta asumiseen ei aikataulullisesti ole kuitenkaan tässä kohtaa vielä mitään tietoa.

ELY-keskuksen kommentit:

- ELY-keskuksella ei ole tiedossa erityisiä rakennussuojelukohteita, vaikkakin vanhan rakennuskannan osittainen säilyminen on toivottavaa.
- Kaava-alue on kasvanut luonnosvaiheen jälkeen, joka on antanut hyvät lähtökohdat asumisen suunnitteluun laajemmalle alueelle.
- Ehdotuksen kaavamääräykset tuntuvat riittävilä rakentamisen ohjaamiseen alueen luonteeseen sopivalla tavalla.
- Koska alue on laaja, ovat läpikulkuyhteydet tärkeitä. Pakanpolku sopii hyvin Nummenpakan rakennetun ympäristön luonteeseen.
- Kaavaa on laadittu johdonmukaisesti. Selostuksen perusteella osallistaminen on huomioitu erityisen hyvin.

Ehdotukseen ei ole huomautuksia.

4.13 Muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.5. – 26.6.2018 välisen ajan. Tuona aikana saatiin 31 muistutusta. 30 muistuttajaa vastusti tavalla tai toisella kaavaratkaisua ja 1 muistuttaja piti ratkaisua hyvänä. Tämä ainoa kaavaratkaisua kannattava muistuttaja Karjakujalta toteaa, että hän kannattaa esitettyä kaavamuutosta sekä korkeiden talojen rakentamista.

Vastustavien muistutusten käsittely:

Valtaosassa vastustavissa muistutuksissa Nummenmäki nähtiin vanhana ja arvokkaana puutalo-/pientaloalueena, johon eivät kerrostalot sovi. Alueelle pidettiin sopivana enintään 2 – 3 kerroksinen asuinrakentaminen ja sekin mielellään pientaloina ja puurakenteisina. Kerrostalojen pelätään pilaavan alueen miljöö ja viihtyisyyden sekä tekevän alueesta slummin. Kaikki muut muistutukset, paitsi yksi, ovat tulleet nummenmäkiläisiltä yksityishenkilöiltä tai yhdistyksiltä. Iso osa muistutuksista on tullut kaava-alueen läheisiltä kaduilta, mutta osa jo hieman kauempaakin kaava-alueesta kuten esimerkiksi Savustamonkadulta läheltä Hannunniitun koulua tai Keskikadulta Hämeentien toiselta puolelta.

22 kpl muistutuksista oli lähes täysin saman sisältöisiä. Niissä vastustettiin korkeampien kuin kaksikerroksisten asuintalojen rakentamista kaava-alueelle. Myös nähtävillä oloajan jälkeen 16.7.2018 saapuneessa mielipiteessä vastustettiin korkeampien kuin kaksikerroksisten asuintalojen rakentamista kaava-alueelle.

Kolmessa muistutuksessa oli muuten vastaava sisältö kuin noissa 22:ssa, mutta näissä kolmessa olisi sallittu kolmikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen.

Yksi muistuttaja Vanhalta Hämeentieltä toteaa yleisesti, etteivät kerrostalot sovi pakan imagoon, vaan vanha paka on omakotialueena viihtyisä asuinympäristö eikä slummi asuntoalue.

Yksi muistuttaja Tammitieltä kokee, että suunnitelman 25 kerrostaloa ja enimmillään viisi-kerroksisina on määränä ja kerrosten korkeutena ylimitoitettu huomioiden alueen koko, sijainti sekä nykyinen asuntokanta. Tämä muistuttaja ei näe korttelin halkovaa pihakatua tarpeellisenä, vaikka sitä on kaavaprosessin aikana monessa paikallisessa mielipiteessä pidetty tärkeänä.

Yksi muistuttaja Vanhalta Hämeentieltä pohtii ansiokkaasti eri näkökulmista kaavaratkaisua ja sen vaikutuksia alueelle. Muistuttaja mm. toteaa, että asiaa valmistellaan ammattitaidolla ja vallitsevalla tavalla, mutta nykyinen suunnitelma ei miellytä. Hän kannattaa asemakaavan muuttamista asuinrakentamiseen, mutta ei hyväksy alueelle korkeita kerrostaloja. Hän on vakuuttunut siitä, että massiivinen asuinrakentaminen Tammitien kulmaan on tarpeetonta ja väärin alueen asukkaita kohtaan. Muistuttajan näkemyksen mukaan Turun strategiset tavoitteet täydennysrakentamisessa voidaan täyttää, vaikka huomioitaisiin alueen ominaispiirteet ja pidettäisiin alue sen kulttuurihistoriallisten arvojen mukaan pientaloalueena. Muistuttaja pitää tärkeänä, että kaavalla ja maankäytösopimuksilla huolehditaan siitä, ettei asumattomia ja huonokuntoisia yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä muuteta systemaattisesti ”omistamisen ja laiminlyönnin” taktiikalla pientaloista kerrostaloiksi. Vaikka nyt on kyseessä yksittäinen kaava, on sillä iso vaikutus alueen rakennuskantaan jatkossa. Rakentamisen Nummenmäen pientaloalueella on oltava tasapuolista kaikille kiinteistöjen omistajille ja poikkeuksellisiin ratkaisuihin on oltava valtavat perusteet. Lopuksi muistuttaja toivoo, että Turku säilyttää Nummenpakan idyllisenä urbaanina alueena, jossa vanhatkin asiat ovat arvossaan.

Kaavoituksen yleinen vastine muistutuksiin:

Kaavoitus katsoo, että suunnittelualue ei kokonaisuudessaan kuulu sen sijainnin sekä nykyisen rakennuskannan ja toimintojen perusteella Nummenmäen pientaloalueen ns. sydänalueeseen. Vanhan Hämeentien, Hämeentien sekä Tammitien välinen kiilamainen alue on kokonaisuudessaan toiminnoiltaan ja rakennuskannaltaan sekoittunutta ja siten luonteeltaan hieman erilaista kuin muu Nummenmäki. Siellä on useita uudempia ja suurempia rakennuksia, siellä on huoltoasemaa ja paikoitusalueita ja se on leveän sekä vilkkaasti liikennöidyn Hämeentien vaikutuspiirissä. Hämeentie erottaa hyvin vahvasti esimerkiksi Kuvuoreen sekä Töykkälänkadun alueet omiksi alueikseen. Myös jos katsotaan alueen historiaa taaksepäin, niin suunnittelualue on ollut vielä 1950-luvulla pääosin rakentamaton samoin kuin Hämeentien varsi (vrt. kuva 6, Matkailukartta vuodelta 1950).

Suunnittelualue on Nummenmäen reunalla eräänlaisessa vaihteluväyhytyksessä, jossa rakentaminen voi muuttua hallitusti pientaloista kerrostaloiksi ennen Hämeentien suurimittakaavaista tieympäristöä. Hieman suurempi rakenne sopii kaupunkikuvallisesti paremmin tieympäristön tuntumaan ja lisäksi sillä on helpompi torjua tieympäristöstä aiheutuvia haittoja kuten melua kulkeutumasta syvemmälle Nummenmäen aluetta. Toisaalta se osa suunnittelualueesta, joka kaikkein selvimmin liittyy kaupunki- ja katukuvallisesti Nummenmäkeen, eli Vanhan Hämeentien varsi, on kaavassa edellytetty toteutettavaksi alueen nykyisten ominaispiirteiden perusteella matalana ja kaikkein pienimittakaavaisimpana. Eikä Vanhan Hämeentien varren rakentamisen jälkeen suunnittelualueen rakentamisessa tapahdu suurta hyppäystä rakennusten korkeudessa kerralla, vaan korkeudet nousevat maltillisesti ja hallitusti kohti Hakakatua. Maaston laskiessa kohti Hakakatua auttaa se edelleen sopeuttamaan uuden rakenteen mittakaavaa katsottaessa Nummenmäeltä kohti Hakakatua.

Rakennusten lukumäärä voi lukuna tuntua suurelta, mutta jos suunnittelualueen kokoista aluetta verrataan johonkin muuhun kohtaan Nummenmäellä, niin asuinrakennuksia on vastaavan kokoisella alueella helposti enemmänkin kuin 25 kpl. Asiaa voi tarkastella oheisista rakeisuuskuvista (kuvat 17 ja 18). Jotkin pientaloalueen kohdat ovat huomattavan tiiviitä, kun taas suunnittelualueella väljyys pitää olla hieman suurempi, jotta pääosin III – IV -kerroksisten rakennusten välille saadaan riittävästi tilaa. Rakennusten lukumäärä yksinään tarkasteltuna kuvaa aika huonosti syntyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa.

Voimassa olevaa yleiskaavaa tarkasteltaessa on totta, että suunnittelualue kuuluu todella laajaan pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP). Toisaalta juuri alueen laajuuden vuoksi on selvää, että alueella voi olla muutakin kuin pelkkiä pientaloja. Kyseisessä yleiskaavamääräyksessä todetaan, että alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Näin siis pientalot ovat pääosassa, mutta muunkinlainen maankäyttö on mahdollista. Muunlaisesta maankäytöstä on hyvä esimerkki suunnittelualueella oleva pienteollisuustoiminta, joka pohjautuu vuonna 1969 hyväksyttyyn asemakaavaan.

Edellä sanotulla kaavoitus on pyrkinyt tuomaan esiin perusteita miksi esitetty rakentaminen olisi perusteltua alueelle, mutta tällä ei ole tarkoitus peitellä sitä, etteikö muutos nykytilanteeseen verrattuna olisi selvä tai etteikö muutos olisi erilainen kerrostaloalueena kuin jos koko suunnittelualue olisi toteutettu pientaloalueena. Tammitien kulmassa on selkeästi kyseessä poliittinen päätös siitä, kuinka tehokasta rakentamista Turun kaupunki haluaa alueelle sallia ja onko se esimerkiksi pelkästään pientaloista koostuvaa vai onko se kerrostalovaltaista asumista. Kaava-aloitteiden mukaan suunnittelualueella tavoitellaan kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi pientalojen sijaan ja päätöksenteon kautta tämä tavoite on pysynyt voimassa niin osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä kuin kahden kaavaluonnoskäsittelynkin yhteydessä.

Tavoitteet pohjautuvat alkujaan kahden eri yksityisen maanomistajan omiin näkemyksiin alueen kehittämisestä. Kuitenkin vasta kaavaprosessin ja päätöksenteon kautta on voitu tutkia ja hyväksyä ne tavoitteet, jotka sopivat Turun kaupungin mielestä alueelle. Niinpä on perusteetonta väittää, että kaavoituksessa ajettaisiin vain maanomistajien etua.

Maanomistajista ja miksei laajemminkin rakennuttajista voidaan ottaa esiin asiaan välillisesti liittyvä näkökanta. Turun kaupunki kasvaa. Turun kaupungin tavoitteena on kasvaa myös jatkossa. Turkuun toivotaan lisää sekä asukkaita että työpaikkoja. Kaikesta Turun alueella tapahtuvasta rakentamisesta vain pieni osa on kuitenkin Turun itsensä toteuttamaa. Turun kaupunki ei voi kasvaa ja kehittyä ilman yksityisiä toimijoita. Ja jos on kaupungin kehittyminen moninaista, niin moninaisia ovat myös ne tekijät, jotka pitää ottaa huomioon kaavoja laadittaessa. Toisessa vaakakupissa voi esimerkiksi olla asukkaiden näkemykset tavasta, jolla aluetta tulisi kehittää ja toisessa vaakakupissa rakentajan näkemykset tulevan kohteen toteutuskelpoisuudesta. Monesti nämä näkemykset ovat ristiriidassa keskenään. Kaavaprosessin ja päätöksenteon kautta näitä ristiriitoja voidaan sovittaa ja päästä hyväksyttävään lopputulokseen. Tammitien kulman kaavaprosessissa on jo tähän mennessä tehty suuri työ sen eteen, että ratkaisu saataisiin sovitettua Nummenmäen perinteikkääseen alueeseen ja samaan aikaan maanomistajille/rakennuttajille saatettiin aikaan taloudellisesti toteuttamiskelpoisia rakentamisalueita. Alueita, joilla Turku voi edelleen kasvaa ja kehittyä, mutta huomioiden kuitenkin alueen historiaa ja ominaispiirteitä.



Kuva 17. Kaava-alueen ja sen ympäristön nykyinen rakeisuus.



Kuva 18. Tuleva rakeisuus lausuntovaiheen havainnekuvien perusteella.

Laaja muistutus Harjukadun asukkaalta:

Muistutuksessa on ensin johdantomainen osa, jonka jälkeen muistuttaja kirjoittaa näkemyksensä kaavakuvasta (tarkoitetaan kaavakarttaa) ja kaavaselostuksesta sen kappalejakoa noudattaen.

Johdantomainen osa: Muistuttaja on sitä mieltä, että kaavoittaja/kaavoittajat ovat laatineet tekstin maanomistajien etujen mukaisesti. Kaavoituksen pitäisi kuitenkin olla ensisijaisesti Turun kaupungin ja veronmaksajien etujen mukaisesti tehtyä arviointia. Muistuttaja esittää, että koko prosessissa haiskahtaa ns. korruptio, niin kuin Turussa on vanha paatunut tapa. Muistuttajan mukaan kaavahanke on lähtenyt liikkeelle toimialajohtajan ja Tammitien yksityisten maanomistajien sopimuksesta ja jossa olisi sovittu kuinka paljon

maanomistajat tulevat saamaan asumisneliöitä kokonaisuudessaan. Muistuttajan mielestä toimialajohtajalla on liian paljon toimivaltaa. Muistuttaja esittää, että voisi olla hyvä pyytää esim. yliopiston väitöskirjantekijöitä tutkimaan korruptiota ja keinoja ehkäistä sitä Turun rakennuspuolella ja poliittisessa päätöksenteossa.

Kaavakuva ja kaavaselostus:

1. ristiriita kaavakuvassa: Pitäisi saada selvyys tuleeko rakennukset kadun varteen vai ei.
2. ristiriita kaavakuvassa: Edellytetyt harjakorkeudet eivät mahdollista pientalojen rakentamista. Asuinrakennusten harjakorkeuteen tulisi lisätä sana ”korkeimmillaan”.
3. ristiriita kaavakuvassa ja selostuksessa: Tuodaan esiin miten asuntojen lukumäärällä ja asuntojen kokojakaumalla voidaan vaikuttaa alueen rauhallisuuteen ja miten kaavoittaja nykyisillä ratkaisulla ja selostuksen teksteillä pakoilee vastuuta. Lisäksi tuodaan Elinantien kerrostalojen kautta esiin, miten joskus on rakennuksiin sijoitettu useita isompia perheasuntoja ja miten niin olisi hyvä menetellä nytkin.
4. ristiriita selostuksessa: Pyydetään päättämään, että kasvaako vaiko väheneekö liikenne alueella.

Lisäysehdotus: Ns. keltaisen talon harjakorkeus on lähtökohtana koko kaava-alueen rakentamiselle, mutta tätä korkeutta ei ole mainittu missään. Ehdotetaan keltaisen talon harja- ja räystäskorkeuksien lisäämistä kaavaselostukseen.

1.3 Kaavan tarkoitus: Ehdotetaan, että kaavan tarkoituksen perustelu huonokuntoisilla rakennuksilla poistettaisiin. Lisäksi selostukseen voisi lisätä kuvauksen kuinka monta omakotitaloa, varastorakennusta ja teollisuusrakennusta kaava-alueella on.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet: Esitetään täydennettäväksi päivämäärä kappaleeseen, jossa mainitaan täydennetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähettämisestä tontin 20 naapurustoon.

2.2 Asemakaava: Tähän kappaleeseen voisi lisätä keltaisen talon räystäs- ja harjakorkeuden.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus: Pyydetään muuttamaan harhaanjohtavaa kuvausta alueen rakennuskannasta, jotta alueella käymätönkin lukija saa käsityksen minkälaiselle alueelle muutosta suunnitellaan.

3.1.2 Luonnonympäristö: Tuodaan esiin, että alueen omakotitalojen pihat ovat verrattain suuret ja että alueella on runsaasti puustoa.

3.1.4 Rakennettu ympäristö: Muistuttajan mielestä lauseella, jossa mainitaan liikkeiden lopettamisesta, vääristellään totuutta. Vanhan Hämeentien alkupää T-talolle asti on täynnä pieniä ja elinvoimaisia liiketiloja. Lisäksi on ilmiselvää, että liiketiloille tulee lisäksyntää, jos alueen asukasluku kasvaa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut: On harhaanjohtavaa kuvailla yleistä saunaa osana elinkeinotoimintaa, kun tekstin laatija on todennäköisesti ollut tietoinen miten toinen kaava-aloitteen tehnyt maanomistaja on ostanut Nummen saunan.

3.2.3 Yleiskaava 2020: "Uusi koko kaupunkia koskeva yleiskaava on valmisteilla" ja Tammitien kulma -asemakaavamuutos halutaan todennäköisesti saada läpi ennen sitä. Yleiskaava 2020 kartasta voidaan nähdä, että Nummen pientaloalue sijoittuu yhtenäisenä Hämeentien molemmiin puolin ja on merkille pantavaa, että Tammitien kulma on keskellä tätä pientalovaltaista aluetta. Nyt jos pientaloalueen keskelle voidaan sallia kerrostalo-alue, tämän jälkeen maanomistajat voivat vedota yhdenvertaisen kohtelun periaatteeseen: Meillä on oikeus rakentaa kerrostaloasutusta myös muille vastaavanlaisille omistamillamme alueilla Nummella ja Turussa. Tämän kaavan vaikutukset ovat siis laajemmat kuin pelkästään tätä aluetta koskien ja nämä vaikutukset tulisi selvittää. Muistuttaja lainaa vielä toisen henkilön tekemästä aiemmasta mielipiteestä sen, että kaavahanke olisi rakennemallin vastainen ja miten muistuttajan mielestä kaavoittaja ei ollenkaan vastaa siihen, miksi pientaloaluetta useine omakotitaloineen lähdetään muokkaamaan.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja kaavoituksen alkuluonnokset: Pohtii korruption näkökulmasta lausetta: "Asemakaavan muuttamista koskevien neuvottelujen yhteydessä on sovittu, että kaavan laadinnassa käytetään työresurssisysteistä konsulttia kaavoitusaloitteen tekijöiden kustannuksella." Käykö tai onko jo käynyt niin, että kaavoitusaloitteen tekijät ja heidän taustasponsorit kykenevät omien kaavoittajiensa ansiosta jouduttamaan kaavavalmistelua niin nopeasti, ettei Turun kaupungin kaavoittajalla ole aikaa pysyä perässä ja täten oikeasti kantaa päävastuuta kaavoituksesta.

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen - 1 Asukas Harjukadulta: Muistutuksen tekijä on pöyristynyt lukiessaan vastineiden ensimmäisen ranskalaisen viivan: "Kupittaan aseman läheisyys saattaa tunnin junan myötä houkutella alueelle myös helsinkiläisiä." Kaavoittaja oli poiminut mielipiteestä vain itseään kiinnostavan lauseen, joka muutti koko mielipiteen sisällön täysin päinvastaiseksi. Lisäksi osuus oli maanomistajien etujen mukaisesti sijoitettu ensimmäiseksi. Tehty referointi ja kohdan sijoittaminen ensimmäiseksi on muistuttajan mielestä ollut mielipiteen törkeää vääristelyä ja hyväksikäyttöä. Mielipiteessä oltiin nimenomaan huolissaan siitä, että idyllinen pientaloalue menettää vetovoimaisuutensa ja Turku siinä samalla mainettaan, jos kyseiselle alueelle rakennetaan liikaa ja alueeseen sopimattomaa. Kukaan ei halua omakotitalonsa viereen kerrostaloa tai puhumattakaan kerrostaloslummia. On selvää, että sellaisen omakotitalon ja sitä kautta pientaloalueen arvo laskee. Vaaditaan mielipiteen ensimmäisen ranskalaisen viivan välitöntä korjaamista niin, että siitä välittyy mielipiteen sisältö.

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen - 5 Asukas, neljännen polven pakalainen Karjakujalta – Kaavoitusyksikkö: Niin kuin Kaavan tarkoitus -kappaleesta todettiin, rakennusten huonokuntoisuuteen vetoaminen on outoa, kun maanomistaja itse on laiminlyönyt kauniiden omakotitalojen ylläpidon saadakseen sillä tavalla mahdollisuuden rakentaa kerrostaloja. Kyseisessä kappaleessa vedotaan jälleen samaan asiaan "-- eikä kaikkea, osin huonokuntoistakin rakennuskantaa ole perusteltua säilyttää".

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen - 10 Nummenmäen Pientalot ry – Kaavoitusyksikkö: Hämmästellään kovasti arkkitehdin mielipidettä "Suunnittelulla tulisi ensisijaisesti tavoitella kaupunkikuvan vetovoimaisuutta ja ympäristön ristiriitojen korjaamista, eikä suojella yksittäistä rakennusta varoittavana esimerkkinä ympäristön pilaamisesta". Muistuttajan näkemyksen mukaan kaavan valmistelijat eivät anna arvoa alueen olemassa olevalle kerrostalolle, mutta ovat valmiita sallimaan kadun toiselle puolelle lisää samanlaisia korkeita kerrostaloja.

4.9 Muutos kaupungin omistamilla tonteilla – Kaavoitus: Muistuttaja arvostelee kappaleessa kaupungin toimia varhaiskasvatuksen järjestämiseen liittyvistä asioista ja esittää, että kaupungin pitäisi hyödyntää suunnittelualueella olevaa omaa maa-aluettaan palveluiden järjestämiseen. Lisäksi muistuttaja ihmettelee, eikö yleiskaavoituksen tehtävänä ole nimenomaan kartoittaa, onko tällaisille tiloille tarvetta ja esim. arvioida, minkälaista tarvetta lähion huimasti kasvava väestörakenne aiheuttaa.

5.4 Asemakaavan vaikutukset: Kappaleessa väitetään: "Alueen uudet asunnot tarjoavat monipuolisia asumismahdollisuuksia". Tämä on muistuttajan mielestä valehtelua, sillä kaavoittaja sallii liian yksipuolisesti yksöiden rakentamisen.

Kaavoitus:

Johdantomainen osa: Kaavoitus ensisijaisesti onkin Turun kaupungin ja veronmaksajien etujen mukaisesti tehtyä arviointia. Niin tässäkin. Jos on itse tai yhdessä jonkun joukon kanssa jotain hanketta vastaan, niin silloin voi tietysti tuntua siltä, ettei näin olisi. On myös hyvä muistaa, että kaavaprosessin aikana alueen asukkailta on tullut myös joitakin hanketta puoltavia kannanottoja. Asukkaiden kuulemisessa on myös hyvä olla tietoinen sellaisesta yleisestä trendistä, että ne, jotka vastustavat jotain hanketta tuovat mielipiteensä esiin. Mutta sitten taas ne, jotka kannattavat jotain hanketta tai ne, joille asialla ei ole suurta merkitystä suuntaan tai toiseen, eivät tuo mielipidettään esiin. Tämä antaa helposti väärän mielikuvan alueen mielipideilmastosta.

Yleisesti ottaen Tammitien kulman kaavahanke on yksityiseen aloitteeseen pohjautuvaksi hankkeeksi edennyt tavanomaisesti. Ensin maanomistajat käyvät alustavia neuvotteluja kaupungin kanssa mahdollisuudesta käynnistää kaavamuuotos, minkälaisia reunaehdotja siihen mahdollisesti sisältyisi ja minkälaisella aikataululla kaupunki mahdollisesti pystyisi sitä valmistelemaan. Jo alustavissa neuvotteluissa katsottiin, että suunnittelualueelle voisi lähteä tutkimaan jonkin verran pientaloaluetta tehokkaampaa rakennetta, mutta toimialajohtaja tai kukaan mukaan ei voi etukäteen sopia jostakin tietystä rakentamisen tehokkuudesta saati sitten tarkoista asumisneliöistä. Sitä vastoin alustavissa neuvotteluissa tuotiin maanomistajille esiin ehdottomana vaatimuksena Vanhan Hämeentien varren rakentamisen sovittaminen alueen nykyisen ilmeen ja mittakaavan mukaan ja lisäksi kaupunki velvoitti kaksi eri maanomistajaa tähän samaan kaavamuuotukseen, vaikka he olisivat halunneet molemmat omat kaavahankkeet.

Alustavien neuvottelujen jälkeen maanomistajat jättivät kaava-aloitteet. Tämän jälkeen laadittiin vielä kaavanlaatomissopimukset, joissa mm. velvoitetaan maanomistajia maksamaan kaupungille kaavamuuotuksen tekemisestä. Näiden jälkeen pyörähtää käyntiin normaali kaavaprosessi, jossa ensin kirjataan ylös kaavan tavoitteet ja laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä viedään ne päätöksentekoon. Jos lautakunta hyväksyy tavoitteet ja merkitsee OAS:in tiedoksi, lähetetään OAS seuraavaksi kaavan vireilletuloilmoituksen kera kaavan osallisille kuten esimerkiksi alueen asukkaille.

Varsinaisen suunnittelun käynnistyttyä haarukoitiin alueelle soveltuvan rakentamisen tapaa, tehokkuutta ja korkeutta. Vaikutti siltä, että aluetehokkuus 0,9 (rakennusoikeuden määrä suhteessa tontin pinta-alaan) voisi olla hyvä. Jossain kohtaa maanomistajien käyttämien arkkitehtitoimistojen suunnitelmat näyttivät tuottavan jo 1,0 tehokkuudella rakentamista alueelle ja se vaikutti kaavoituksesta liian suurelta. Niinpä kaavoitus edellytti keventämistä ja palaamista n. 0,9 tehokkuuteen. Alkuperäisten kahden kaava-aloitteen mukaisella suunnittelualueen osalla tämä on pitänyt edelleen, mutta kaupungin omistamien vuokratonttien mukaantulon myötä koko kaava-alueen tehokkuus on nyt 0,95, koska vuokratonteilla on suhteessa tehokkaampaa rakentamista kuin kahdella yksityisellä maanomistajalla.

Kaavakuva ja kaavaselostus:

1. ristiriita kaavakuvassa: Rakennukset tulee sijoittaa kadun varsilla kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Schauman arkkitehtien rakentamistapaluonnoksessa esitetyn tapaista asuinrakennuksen muutaman asteen kääntöä voidaan myös pitää mahdollisena. Tällaisella ratkaisulla voidaan elävöittää syntyvää katukuvaa ja samalla saada asuntoihin parempia näkymiä. Vanhan Hämeentien varrella rakennusalan raja sijaitsee kahden metrin etäisyydellä katualueen rajasta.

2. ristiriita kaavakuvassa: Jotta Vanhalle Hämeentielle saataisiin vastaavan korkuista rakentamista kuin mitä on ns. keltainen talo, niin ak-1 määräyksissä on syytä pitää kiinni velvoittavasta korkeudesta, mutta ak-2, ak-3 ja ak-4 määräyksiin on lisätty sana ”enintään”, jotta myös matalampien rakennusten rakentaminen olisi mahdollista.
3. ristiriita kaavakuvassa ja selostuksessa: Tämän hetken markkinatilanteessa Turkuun on toteutettu aika paljon pieniä asuntoja, mutta toisaalta on hyvä muistaa, että pääpaino Turun rakentamisessa on viime vuosina ollut keskustan täydennysrakentamisessa, jolloin kysyntä ja siten tarvekin on suurempi pienemmille asunnoille. Tammitien kulmassa nykyinen taso asuntojen koon määrittämiseen on katsottu riittäväksi, sillä toteutettavaksi aiotut rakennukset ovat kerrostaloiksi kohtalaisen pieniä niin pohjapinta-alaltaan kuin kokonaisneliöiltäänkin.

Lisäksi aika on vaikuttanut asuntojen mitoitukseen ja siten asuntotyyppistöön. 1900-luvun jälkipuoliskolla toteutetuissa kerrostaloissa oli paljon perheasuntoja ja esimerkiksi 1970-luvun ns. lähiökerrostaloissa oli erityisen paljon väljiä kaksioita ja kolmioita. Tuolloin kaksiot olivat usein 55 – 60 neliöisiä ja kolmiot 70 – 80 neliöisiä. Nykyisin vastaaviin neliömääriin on usein mahduttu laskennallisesti n. 0,5 – 1 huonetta enemmän. Eli tällä hetkellä asunnoissa painotetaan tehokkuutta väljyyden sijaan.

4. ristiriita selostuksessa: Arvio liikennemäärien muutoksesta on kaavoittajan ja liikennesuunnittelijan näkemys asiasta. Näkemyksessä on huomioitu alueen nykyisiä liikennemääriä sekä arvioitu miten liikennemäärät voivat muuttua alueen muuttuessa tehokkaammaksi ja kokonaan asumiseen. Asiasta ei voi kuitenkaan antaa tarkkoja lukumääriä, koska ei ole tiedossa alueen tarkkaa asukasmäärää eikä esimerkiksi sitä kuinka paljon asukkailla on autoja ja kuinka paljon he tulevat käyttämään joukkoaliikennettä tai polkupyörää.

Koska nykyisten suunnitelmien valossa alueelta tulee poistumaan liikkeitä, tulee se vähentämään suunnittelualueen ulkopuolelta tulevaa liikennettä. Vastaavasti alueelle tulee huomattavasti enemmän asuntoja kuin siellä on nyt, jolloin alueen sisäinen liikenne lisääntyy. Se mikä näiden keskinäinen suhde tulee olemaan, on vaikea sanoa. Asian arviointia mutkistaa vielä se, että kaavassa edelleen mahdollistetaan liiketilojen oleminen alueella, mutta tässä kohtaa ei ole tietoa onko sellaisia tulossa uusiin rakennuksiin.

Lisäsehdotus: Niin sanotun keltaisen talon harja- ja räystäskorkeus on lisätty kaavaselostukseen.

1.3 Kaavan tarkoitus: Kaavan ensisijainen tarkoitus on uudistaa alueen maankäyttö vastaamaan kauttaaltaan asumista sekä mahdollistaa nykyistä jonkin verran tehokkaampi rakentaminen. Jotta tämä voi toteutua, vaatii se nykyisen rakennuskannan uudistamista riippumatta sen käyttötarkoituksesta tai kunnosta. Selostuksen kappaleeseen 3.1.4 Rakennettu ympäristö on lisätty kuvaus alueen rakennusten lukumääristä tyypeittäin.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet: Esitettyyn kappaleeseen on lisätty päivämäärä. Lisäksi yhteen toiseenkin kappaleeseen lisättiin päivämäärä, josta se puuttui.

2.2 Asemakaava: Koska tämä kappale on hyvin lyhyt tiivistelmä asemakaavaratkaisusta, ei korkeuksia merkitä tähän kappaleeseen, mutta ne lisätään kappaleeseen 5.2, jossa kuvataan yksityiskohtaisemmin kaavan mitoitus ja sisältöä.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus: Muistuttaja puhuu taloista, selostuksessa puhutaan tonteista. Myöskään kaikki alueen asuintalot eivät ole omakotitaloja. Kohteessa myös kaavallinen käyttötarkoitus ja todellinen käyttötarkoitus sekoittavat asiaa. Joillakin

teollisuustonteilla myös asutaan ja ns. keltaisen talon tapauksessa asuminen on tontin ainut käyttötarkoitus, vaikka tontti onkin osoitettu pienteollisuuteen.

3.1.2 Luonnonympäristö: Kaavoituksessa luonnonympäristöllä tarkoitetaan maa- ja kallio-perää, vesistöjä ja kasvillisuuden osalta luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia alueita. Käsiteltäessä kasvillisuutta selostuksen luonnonympäristön alla, tarkoitetaan ensisijaisesti metsäisiä alueita. Ihmisen selvästi muokkaamaa ympäristöä ei siten varsinaisesti lueta luonnonympäristöksi, vaan viherympäristöksi. Viherympäristöä ovat esimerkiksi kaupunkipuistoissa tai kiinteistöjen pihalla olevat nurmialueet, puutarhat ja puut. Koska suunnittelualue on kokonaan rakennettu, ei sieltä ole mitään erityistä kerrottavaa luonnonympäristön osalta, mutta viherympäristöä sieltä löytyy juuri pihapuiden sekä pienialaisten nurmialueiden ja puutarhojen muodossa.

3.1.4 Rakennettu ympäristö: Kohta muutetaan siten, että korvataan sanat ”lähes kokonaan” sanoilla ”monin paikoin”. Vanhan Hämeentien alkupäästä T-talolle on toimintaa n. tusinassa liiketilassa. Vastaavasti melkein yhtä monta liiketilaa on tyhjänä tai jossain muussa kuin myymäläkäytössä. Täten kaavoitus ei jaa muistuttajan näkemystä siitä, että kuvattu katuosuus olisi täynnä elinvoimaisia liiketiloja.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut: Valmistelija sai tietää Nummen saunan omistussuhteen muutoksesta vasta 14.8.2018. Kaupan sisällöstä ja siten saunatoiminnan jatkuvuudesta kaavoituksella ei ole tässä kohtaa tietoa.

3.2.3 Yleiskaava 2020: Tammitien kulman asemakaavanmuutoksen valmistelun aikataulu ei liity mitenkään valmisteilla olevaan yleiskaavaan. Sisällöllisesti se liittyy siinä mielessä, että uutta yleiskaavaa valmistellaan, koska nykyinen alkaa olla vanhentunut ja Turku haluaa yleiskaavan kautta tutkia esimerkiksi sitä, mihin painotetaan täydennysrakentamista. Laajassa mitassa Nummenmäki ei voi olla tällainen täydennysrakentamisen paikka sen arvojen takia, mutta juuri Hämeentien varsi voi kenties olla sellainen.

Niin tässä kuin yhdessä toisessakin muistutuksessa otettiin esiin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja erityisesti siltä kannalta, että tämän alueen kaavoitus olisi eräänlainen valtuutus tehdä vastaavaa myös muualle.

Kaavoitusta ohjaavassa maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ei ole mainintaa maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Sitä vastoin MRL:ssä on asetettu sisältövaatimuksia (54 §), jotka voivat mennä maanomistajien edun edelle. Myös esimerkiksi ylemmät juridiset kaavat tai alueen ominaispiirteet voivat saada aikaan tilanteen, jossa on katsottavissa, etteivät eri maanomistajien tilanteet ole keskenään samankaltaisia. Tällöin voi käydä niin, että alueella eri maanomistajat voivat saada esimerkiksi eri määrän rakennusoikeutta tai erilaisen kaavallisen käyttötarkoituksen. Toisaalta, jos on katsottavissa, että eri maanomistajien tilanteet kaava-alueella ovat samankaltaisia, niin silloin luonnollisesti maanomistajia pitää kohdella tasapuolisesti. Suunnittelualuetta lähellä olevan ns. Ruukirinteen kulman kaavapäätös kumottiin hallinto-oikeudessa juuri siitä syystä, ettei siinä oltu tarpeeksi laajasti selvitetty kaavaratkaisuun liittyviä tasapuolisuuden perusteita.

Muistutuksessa tarkoitettu Nummi-Itäharjun yleiskaavallinen AP-alue ei ole homogeenista pientaloaluetta ”reunasta reunaan”. Itse asiassa yleiskaavassa on lukuisia maankäyttöalueita, jotka ovat laajoja ja jotka jatkuvat esim. pääkatujen, valtateiden tai suurten ojauomien yli. Tämä laajuus tai jatkuvuus ei kuitenkaan tarkoita, että alue olisi ikään kuin yhtä ja samaa aluetta kauttaaltaan, vaan jos aluetta halkoo juuri esim. valtatie niin tilanne voi olla joiltakin osin ennemminkin päinvastainen. Nummi-Itäharjun AP-alueen osalta Hämeentien ja Hämeen valtatie rooli on liikenneväylänä kasvanut ja jonka myötä ympäristö ja maankäyttö sen ympärillä ovat vuosikymmenien aikana muuttuneet. Hämeentien varsi on yleiskaavallisen AP-alueen kohdalla pääosin jotain aivan muuta kuin nummenpaka-

laista pientaloaluetta. Niinpä kaavoituksen näkemyksen mukaan Tammitien kulma on ennemminkin alueen reunalla kuin sen keskellä (ks. myös perustelut kohdasta: Kaavoituksen yleinen vastine muistutuksiin).

Tammitien kulmassa tehtävät ratkaisut eivät anna maanomistajille perusteita vaatia vastaavanlaista rakentamistapaa tai -tehokkuutta muille mahdollisesti omistamilleen alueille. Jokainen kaavahanke on omanlaisensa omine reunaehdoineen.

Rakennemallin tärkein tehtävä oli löytää työhön osallistuneiden kuntien yhteinen näkemys kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen pitkän tähtäyksen päälinjoista. Rakennemallin tarkoitus on ohjata kuntien maankäyttöä yleispiirteisesti, vaikka se ei ohjaa kaavoitusta ja rakentamista juridisesti. Luonteeltaan rakennemalli on siten kuntien yhteinen maankäyttöstrategia. Nummenmäen aluetta ei ole nostettu esiin rakennemallissa, koska Nummenmäki ei ole kaupunkiseudullisesti tärkeää kehittämisen aluetta.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja kaavoituksen alkuluonnokset: Kaavaselistukseen ja -karttaan liittyvää työkuormaa on jaettu kaavakonsultille kaupungin määrittelemissä kohdissa ja määrissä. Konsultin pääasiallinen panos on ollut kaavaselistuksen rungon ja sisällön luominen prosessin alkuvaiheessa sekä alkuvaiheen mielipiteisiin vastaaminen. Konsultin käyttö ei muuta Turun kaupungin vastuuta kaavan valmistelusta.

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen - 1 Asukas Harjukadulta: Kaavaselistuksiin ei ole tarkoituksenmukaista kirjoittaa esitettyjä mielipiteitä tai muistutuksia sanasta sanaan ja kokonaisina. Jotta selostukset pysyvät pituudeltaan kohtuullisina, on tarpeen tehdä referointeja. Mielipiteet ja muistutukset ovat kuitenkin päättäjien luettavissa aina myös kokonaisina.

Esitetty kohta oli referoinnissa ensimmäisenä siitä yksinkertaisesta syystä, että aihetta oli käsitelty alkuperäisessä mielipiteessä ensimmäisenä. Vastineet pyritään laatimaan siinä järjestyksessä kuin asiat on esitetty mielipiteissä tai muistutuksissa.

Kaavoituksen näkökulmasta keskeisintä uudistumisessa on koko suunnittelualueen siistiytyminen ja muuttuminen asumiseen, huomioiden kuitenkin alueen ominaispiirteet. Tätä on pidetty houkuttelevampana vaihtoehtona kuin, että alueen nykyinen teollisuus- ja varastointikäyttö jatkuisi.

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen - 5 Asukas, neljännen polven pakalainen Karjakujalta – Kaavoitusyksikkö: Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusta on hoidettava ja pidettävä kunnossa eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Toisaalta jossain kohtaa tulee vastaan se tilanne, ettei rakennusta kaikesta huolimatta kannata enää pitää kunnossa tai se käy muuten omistajalleen tarpeettomaksi, jolloin rakennus hyvin usein käyteen ns. loppuun ennen sen purkamista. Jos rakennus ei ole suojeltu, niin omistajalla on purkuluvan saatuaan oikeus purkaa rakennuksensa, vaikka naapurustossa sitä pidettäisiinkin kauniina tai korjauskelpoisena.

Vanhon rakennuksen ylläpidon laiminlyönti ei luo perustetta saada tilalle jotain tehokkaampaa. Tammitien kulmankin tapauksessa tehokkuuden nostoa tutkitaan kaavamuutoksen kautta riippumatta siitä onko suunnittelualueella ennestään rakennuksia tai jos on, niin missä kunnossa ne ovat. Turussa iso osa kaavamuutoksista käsittelee tehokkuuden nostamista.

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen - 10 Nummenmäen Pientalot ry – Kaavoitusyksikkö: Suojelua voidaan kohteille käyttää, jos sillä on positiivisena mielletäviä arvoja, kuten esimerkiksi rakennustaiteellisesti arvokas tai kulttuurihistoriallisesti arvokas. Kyseisessä kerrostalossa ei tällaisia erityisarvoja ole.

Kaavoitus ei ole sallimassa kadun toiselle puolelle samanlaisia kerrostaloja, sillä suunnittelualueen kerrostalot ovat n. kolme kerrosta matalampia.

4.9 Muutos kaupungin omistamilla tonteilla – Kaavoitus: Tonttien nykyiset vuokrasopimukset ulottuvat vuoteen 2030 asti, eikä niitä ole mahdollista irtisanoa ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Jos kaupunki haluaisi tontit omaan käyttöön kesken vuokrasopimuskauden, edellyttäisi tämä vuokramiehen luopumista vuokraoikeudestaan ja lisäksi hyvin todennäköisesti kaupungilta rahallista korvausta vuokramiehelle.

Yleiskaavoituksen tehtävänä tosiaan on yhdessä palveluntarjoajien kanssa kartoittaa ja suunnitella yleisellä tasolla miten palvelut kaupungissa järjestetään. Koska yleiskaava kattaa koko kaupungin, sillä haarukoidaan palveluita lähinnä aluetasolla, ei rakennuspaikkakohtaisesti. Tammitien kulmassa ei kaupungin muilta toimialoilta ole tullut viestiä, että tältä kaava-alueelta tulisi varata alueita palveluille.

5.4 Asemakaavan vaikutukset: Maininta monipuolisista asumismahdollisuuksista ei rajoitu vain asunnon kokoon. Monipuolisuutta tuovat erilaiset rakennukset, joissa on erilaisia kerroksia. Näin rakennuksiin tulee väistämättä erityyppisiä asuntoja ja joiden suuntautuminen vielä vaihtelee riippuen siitä, missä kohtaa aluetta asunto sijaitsee. Lisäksi asuntojen omistuspohjaan voi hyvin tulla erilaisia vaihtoehtoja.

Nummenmäen Pientalot ry:

Koska asemakaavanmuutos on muuttunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan verrattuna, yhdistys katsoo, ettei se voi hyväksyä korkeampia kuin kaksikerroksisia asuintaloja Tammitien kulma -nimiselle suunnittelualueelle.

Asemakaavan laadinnassa tulee ehdottomasti noudattaa sitä, mitä Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 2016 2 luvun 4 § on sanottu rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön.

Tammitien kulman asemakaavanmuutoksen selostuksessa sanotaan näin: "Alueen nykyiset, vanhimmat piirteet juontavat 1800-luvulle ja 1900-luvun alkuvuosikymmenille. Vanhan Hämeentien varren asutus täydentyi huomattavasti 1920-30 -luvuilla. ---Nykyisin alue on perinteiltään kiinnostava ja haluttu asuntoalue. ---Osa vanhasta rakennuskannasta on edelleen jäljellä. Tämän jälkeen muistutuksessa kysytään, että onko Hakakadun katujulkisivussa, josta on liitekuva muistutuksessa, otettu huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus ja kulttuuriarvot? Yhdistyksen mielestä ei ole. Havainnekuva kertoo, että yhdistyksen mielipide on jätetty huomioonottamatta. Yhdistys on lausunut näin: Tärkeintä on, että Vanhan Hämeentien varteen rakennetaan enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Onko osin viisikerroksinen talo hieman korkeampi kuin kaksikerroksinen? Yhdistyksen mielestä ei ole. Se on yli 100 % korkeampi. Viisikerroksisia taloja on 12 kpl, mikä on lähes puolet 25 talosta. Yhdistyksen mielestä 25 taloa on liian paljon Tammitien kulmaan.

Muistutuksessa yhdistys kantaa huolta siitä, että pysäköinti vie alueella liikaa tilaa, jolloin pihoilta ei jää liiemmätilaa muille toiminnoille, saati istutuksille. Tällöin puutarhakaupunginosan miljöö on Tammitien kulmassa menetetty.

Katkelma kaavaselostuksesta: ”---Kaavalla tavoiteltu pientaloaluetta hieman tehokkaampi rakentamistapa tukee kohteen taloudellista toteuttamiskelpoisuutta. Hieman suurempi tehokkuus luo paremmat edellytykset kohteen uudistusten käynnistymiselle sekä tasapainottaa alueen tarvitsemia purku- ja puhdistuskustannuksia. Miksi kaavoittajan/Turun kaupungin täytyy tukea kohteen taloudellista toteuttamiskelpoisuutta? Onko hanke toteuttamiskelvoton, jos kaavoitetaan vain 2-kerroksisia taloja? Miksi asemakaavassa pitää ottaa huomioon maanomistajan mahdolliset purku- ja puhdistuskustannukset ja minimoida ne lisäämällä rakennusoikeutta talojen korkeutta kasvattamalla?

Yleisötilaisuudessa 15.5.2017 ideoitiin muun muassa pienkerrostaloja, joihin nykyisten nummenpakalaisten olisi mukava muuttaa viettämään vanhuudenpäiviään. Suunniteltu Tammitien kulma tuskin kiinnostaa; muutto ok-talosta yksiöön on mahdoton yhtälö. Yksiöitähän valtaosa asunnoista on. Karkeasti laskien: 530 asuntoa ja 650 asukasta, keskiarvo 1,22 asukasta/asunto.

Muistutuksen loppuosiossa tuodaan esiin, että Turku on aikaisemmin todennut Nummenmäen alueen merkittäväksi, arvokkaaksi ja säilyttämisen arvoiseksi rakentamiskokonaisuudeksi. Nummenmäki voidaan ja pitäisi rinnastaa muiden kaupunkien vastaaviin säilytettyihin rakennuskantakokonaisuuksiin kuten Helsingin Puu-Käpylään ja Tampereen Pispalaan. Harvassa on se päättäjä, jolle tulisi mieleenkään ehdottaa, saati kannattaa ehdotusta rakentaa keskelle Puu-Käpylää tai Pispalaa moderni kerrostalorypäs. Lisäksi loppuosiossa kritisoidaan kaupunkia siitä, että se rakentajien ehdoilla kaavoittaa alueelle liian paljon ja liian korkeaa rakentamista.

Kaavoitus:

Kaavoituksen näkemyksen mukaan tällä hetkellä esitetty ratkaisu toteuttaa riittävän hyvin rakennusjärjestyksessä mainittua ympäristöön sopeuttamista. Vanhan Hämeentien puolella se toteutuu erittäin hyvin, Tammitiellä kohtalaisen hyvin ja Hakakadulla taas ei kaavoituksen mielestä ole sellaista ympäristöä, johon uutta rakennetta kannattaisi sovittaa. Hakakadun ympäristö ei ole Nummenpakalle tyypillistä pientaloaluetta, vaan paikoitellen sekavaa pienteollisuusympäristöä. Siksi Hakakadun rakenteelle on ajateltu antaa suunnittelussa enemmän vapauksia. Tähän vaikuttaa vahvasti myös muualla vastineissa mainittu valtatie läheisyys ja miten Hakakadun puoli on ikään kuin alueen reunalla, johon sopii luontevasti pientaloja tehokkaampi rakentaminen.

Mutta miksi yhdistys vertaa Hakakatua ja Vanhaa Hämeentietä toisiinsa? Niiden rakennuskanta ja miljöö kun ovat tälläkin hetkellä hyvin erityyppiset. On totta, että osin viisikerroksisia rakennuksia on esitetty Hakakadulle, mutta sellaisia ei ole missään vaiheessa esitetty Vanhalle Hämeentielle. Vanhan Hämeentien rakennuskanta tulee suunnittelualueella jatkossakin muodostumaan n. kaksikerroksisesta rakentamisesta ja muutenkin olemaan mittakaavaltaan ns. keltaisen talon kokoista. Rakennusten lukumäärän vaikutusta on käsitelty aiemmin kaavoituksen yleisessä vastineessa.

Koska vähintään puolet autopaikoista pitää sijoittaa pihakansien alle, muille toiminnoille jää kyllä tilaa. Istutusten osalta tilanne on haastavampi. Pihakansille ei tyypillisesti saa kovin paljon tai ainakaan kovin suureksi kasvavia istutuksia. Lisäksi jos pelastustiet osoitetaan rakennusten väleihin eikä pihakansille, niin se entisestään vähentää paikkoja, joihin saisi tilaa suuremmillekin istutuksille. Toisaalta kaavassa on edellytetty istuttamaan vastaava määrä puita kaadettujen tilalle, jolloin rakennuttajan/tilaajan tulee jotenkin ratkaista miten vaatimus täytetään ja että puut tulee istutettua.

On selvää, että maanomistajat ja vuokramiehet laskevat kohteen toteuttamisen järkevyyttä. Maanomistajien mukaan kohteen toteutuksen taloudellisuus on jo nyt haastava ja näin erityisesti Vanhan Hämeentien varressa, jossa uudisrakennukset ovat kaikkein pienimpiä. Alhaisemmalla tehokkuudella kohteen uudistuminen voisi jäädä toteutumatta ja tällöin edessä olisi melkein väistämättä alueen ilmeen ja rakennusten kunnon heikkeneminen edelleen. Tämä ei ole tavoiteltavaa ja tuskin se olisi alueen asukkaidenkaan mieleen.

Asuntojakaumaan liittyviä asioita on käsitelty edellisessä vastineessa. Asukkaiden määrästä per asunto voidaan kuitenkin tuoda esiin vielä muutama näkökanta. Vuoden 2016 tilastojen mukaan koko Turun alueella oli n. 1,65 asukasta per asunto. Tämä ei toisaalta anna oikeaa kuvaa suunnittelualueesta, joka on lähellä ruutukaava-alueen reunaa. Jos tarkasteltava alue pienennetään koskemaan keskustaa, Nummea, Itäharjua, Mäntymäkeä ja Vähä-Heikkilää, niin nyt tilasto näyttääkin, että asukkaita on 1,27 per asunto. Tämä on huomattavan lähellä suunnittelualueesta esitettyä arviota. On myös hyvä muistaa, että nämä lukemat eivät ole suoraan verrannollisia asuntojen kokoon ja niiden jakaumaan. Joskus pienessä asunnossa voi olla useitakin asukkaita ja vastaavasti isossa asunnossa vaikka vain yksi asukas.

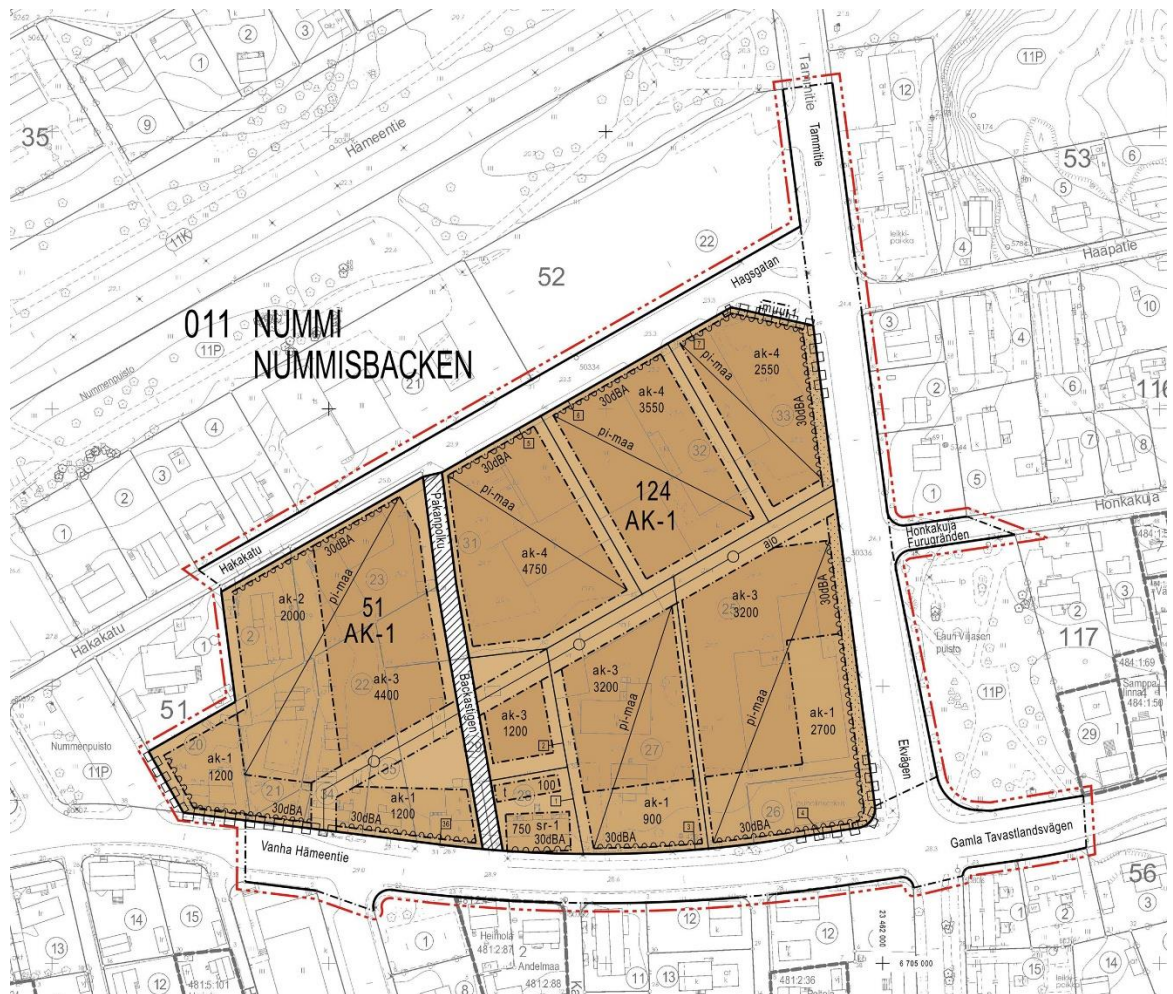
4.14 Yhteenveto lausunnoista ja muistutuksista

Kaava-aineistoon on lausuntojen ja muistutusten johdosta tehty pieniä tarkistuksia. Tehdyt tarkistukset on mainittu asianomaisissa kohdissa kaavoituksen vastineissa ja tarkistukset kohdistuvat vain teksteihin. Muutokset ovat kokonaisuudessaan niin pienimuotoisia, etteivät ne anna aihetta asettaa kaavaa uudelleen nähtäville.

4.15 Lautakunnan ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen 16.10.2018 § 427 siten muutettuna, että tontilla 28 oleva keltainen puutalo suojellaan merkinnällä sr - Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen tai vesikaton perusmuotoa. Ulkoasun korjaus- ja muutostöiden on ensi sijassa oltava ennallistavia. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativista muutoksista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Päätökseksi tulleen muutosehdotuksen perustelu on se, että tontin 28 vuonna 1939 rakennetulla asuintalolla on kulttuurihistoriallista arvoa osana Vanhan Hämeentien katukuvaa ja rakennus edustaa Nummenmäen perusilmettä, joka on huomioitava kaavassa.



Kuva 19. Kaavaehdotus 16.10.2018 (KYLK § 427)

4.16 Muutos lautakunnan ehdotuskäsittelyn jälkeen

Lautakunnan ehdotuskäsittelyn jälkeen meni hetki ennen kuin kahden yksityisen maanomistajan kanssa saatiin maankäyttösopimusneuvottelut käyntiin. Neuvottelut aloitettiin talvella 2019. Samaan aikaan kaupungin vuokratonteilla olevat vuokramiehet olivat käyneet yhteisesti neuvotteluja vuokraoikeuksiensa myymisestä taholle, joka voisi ottaa toteutettavakseen kaikki kolme nykyistä tonttia ja siten ostaa kaikkien kolmen tontin vuokraoikeudet kerralla. Tämän tiimoilta kaavoitukseen oltiin yhteydessä yhden rakennusliikkeen taholta maaliskuussa 2019. Rakennusliikkeen kanssa käydyissä neuvotteluissa kävi ilmi, että nykyiseen tonttijakoon pohjautuva ja siten nykyisiä vuokraoikeuksia kunnioittava kaavarakenne olisi toteutuksen kannalta hieman jäykkä. Tämä korostuisi tilanteessa, jossa kaikkia kolmea tonttia voisikin tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Asia olisi helpotettavissa sillä, että kolmen vuokratontin alueella olevat kolme rakennusalaä yhdistettäisiin yhdeksi isoksi ja samalla myös kolme erillistä rakennusoikeutta yhdistettäisiin yhdeksi luvuksi. Tällöin toteutukseen tulisi lisää liikkumavaraa ilman, että kaavan muihin merkintöihin ja määräyksiin tarvitsi puuttua eikä myöskään kaavassa asetetuista kaupunkikuvalisista tavoitteista tarvitsisi tinkiä. Muutos olisi siis ensi sijassa tekninen.

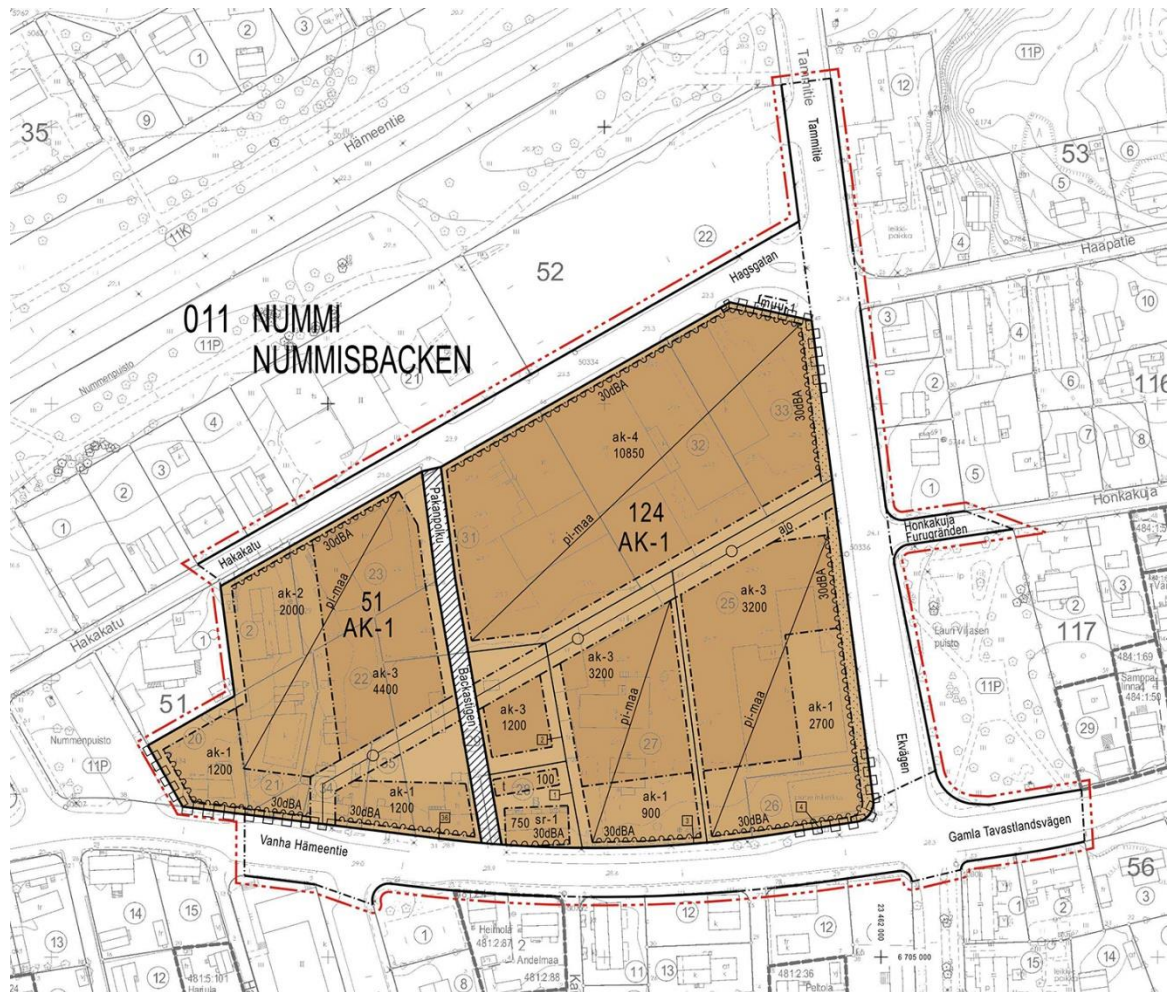
Muutoksesta keskusteltiin mm. vuokramiesten, toimialajohtajan, ympäristölakimiehen, kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtajien ja tonttipalveluiden kanssa. Keskustelujen perusteella kaavoitus katsoi aiheelliseksi lähteä toteuttamaan edellä kuvattua muutosta. Vaikka muutos on käytännössä vähäinen ja luonteeltaan tekninen, kaavoitus katsoo aiheelliseksi asettaa kaavaehdotus uudelleen nähtäville. Uusi nähtävillä olo ei hidasta kaavan etenemistä, sillä näillä näkymin maankäyttösopimuksia ei pystytä saamaan valmiiksi ennen kesää 2019. Kaava voidaan viedä valtuustokäsittelyyn vasta maankäyttösopimusten hyväksymisen ja allekirjoitusten jälkeen.

Kaava asetetaan uudelleen nähtäville 29.4 – 28.5.2019 väliseksi ajaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne ja yleisperustelut

Kaikki rakentamisalueet on osoitettu asuinkerrostalorakentamiseen. Rakentaminen ja-kaantuu kahteen kortteliin, jotka erottaa toisistaan monien asukkaiden toivoma ja lauta-kunnan luonnoskäsittelyn yhteydessä edellyttämä korttelin halkova pyöräily- ja kävely-yhteys. Se on sijoitettu kohtaan, jossa se mahdollisimman vähän aiheuttaisi haittaa maanomistajille ja vuokramiehille, mutta toisaalta olisi kulkemisen kannalta loogisessa paikassa. Sijoitus on valittu myös sillä perusteella, että väylä voidaan toteuttaa jo korttelin uudistamisen alkuvaiheessa, sillä mitään rakennuksia tai merkittäviä rakenteita ei tarvitse purkaa väylän toteuttamiseksi.



Kuva 20. Kaavaehdotus 18.3.2019.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle voi sijoittua myös asuinkerrostalojen ja pientalojen yh-distelmiä sekä palveluasuntoja. Rakentamista ohjataan laajahkoin rakennusaloin, joille voi sijoittua pääsääntöisesti useampi kuin yksi asuinkerrostalo. Kaavamääräyksiin ohja-taan uusien rakennusten mitoitusta, pienimittakaavaisuutta, kokonaiskorkeutta ja räystäi-den sijoittelua ja rakentamisperinteen huomioon ottavaa, tulevaa arkkitehtuuria. Koska Vanhan Hämeentien rakentamistapa on hyvin tunnusomainen ja merkittävä Nummen-mäen kaupunkikuvassa, ovat uudisrakentamista koskevat vaatimukset tiukimpia kyseisen kadun varteen rakennettaessa.

Asuinrakennusten maantasokerrokseen voi sijoittaa liike- tai toimistotiloja sekä päivähoiton tiloja. Asuntojen pihaille tulee istutuksia ja iso osa autopaikoista toteutuu maanalaisina. Nykyisiä asuinpientaloja ja talousrakennuksia voi haluttaessa hyödyntää asumisessa, esim. yhteistiloina tai talousrakennuksina. Korttelialueelle voi rakentaa myös uusia talousrakennuksia.

5.2 Asemakaavan mitoitus ja sisältö

Noin 4,9 ha:n kokoinen suunnittelualue jakaantuu vain kahteen eri käyttötarkoitukseen; asuin kerrostalojen korttelialueeksi ja katualueeksi. Asuin kerrostalojen korttelialuetta on n. 3,3 ha ja katualuetta n. 1,6 ha. Rakennusoikeutta on suunnittelualueella kaikkiaan 31715 k-m², josta 15 k-m² muuntamovarausta lukuun ottamatta kaikki muu on osoitettu asuinrakentamiseen. Kokonaiskerrosalassa on lisäystä aikaisempaan kaavaan verrattuna n. 15700 k-m². Rakentamistehokkuus asumisen korttelialueilla on keskimäärin $e = 0,95$. Alueelle arvioidaan tulevan n. 530 asuntoa ja n. 650 asukasta.

Asuntojen tarvitsemista n. 370 autopaikasta noin puolet sijoittuu pihakansien alle. Autopaikkanormina on vähintään 1 autopaikka 100 k-m² kohti. Tilapäiseen pysäköintiin tarkoitettuja vieraspaikkoja on varattava 1 autopaikka 10 asuntoa kohti ja näitä tulee yhteensä n. 53 kpl. Myös polkupyörille varataan tontilta säilytystilaa. Polkupyöräpaikkoja on varattava 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti ja niille koko alueella yhteensä n. 630 m² säältä suojattua, lukittavaa tilaa.

Asuinrakennusten teoreettiset kerrosluvut vaihtelevat kahdesta viiteen kerrokseen. Tämä voi kuitenkin antaa hieman virheellisesti sen mielikuvan, että rakennusten korkeusvaihtelu voisi olla kohtalaisen suurta. Pääasiassa asuinrakennuksissa on 3–4 kerrosta ja Vanhan Hämeentien varrella kaksi. Kaikissa näissä voi olla lisäksi ullakkokerros. Koska osa rakennuksista saatetaan upottaa rinteeseen tai kytkeä autokanteen, on ensimmäisen kerroksen tarkka määrittäminen vaikeaa. Vastaavasti rakennusten yläpäässä, kun on mahdollista toteuttaa asuintiloja ullakkokerrokseen, hämärtää sekin osaltaan kerroksien tarkkaa määrittämistä. Näiden seikkojen vuoksi rakentamisen korkeutta ohjataan kaavassa plus-korkeuksin annettuina ylimpinä korkeusasemina.

Plus-korkeuksien määrittämisen pohjana on ns. keltainen talo. Sen harjakorkeus on +41,00 ja räystäskorkeus +36,41 metriä merenpinnan yläpuolella. Vanhan Hämeentien varren rakentaminen tulee suhteuttaa näihin korkeuksiin olevan maanpinnan korkeuden mukaan. Vanhan Hämeentien varren rakentamisen jälkeen harjakorkeus nousee enimillään vain neljä metriä tasoon +45,00, vaikka kerroksia voi olla Vanhaan Hämeentiehen verrattuna paikoitellen kaksi lisää. Tämä johtuu maltillisesta korkeuden lisäämisestä sekä maaston laskemisesta kohti Hakakatua. Hakakadun sekä Tammitien kulman tuntumassa tilanne on jo sellainen, että rakennusten harjakorkeus on vain n. puoli metriä Vanhan Hämeentien rakentamista korkeammalla, vaikka kerroksia olisi kaksi enemmän.

Ns. keltaisen talon tontilla on tehty lautakunnan ehdotuskäsittelyn päätökseen liittyvän muutosesityksen myötä pieni muutos. Yksi yhtenäinen rakennusala on jaettu kahtia niin, että suojelluksi tulleelle asuinrakennukselle on osoitettu oma rakennusala sr-1 ja pihan perälle on osoitettu talousrakennusten rakentamista varten oma rakennusala. Tontin kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan.

Rakennusaloilla ak-2, ak-3 ja ak-4 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.

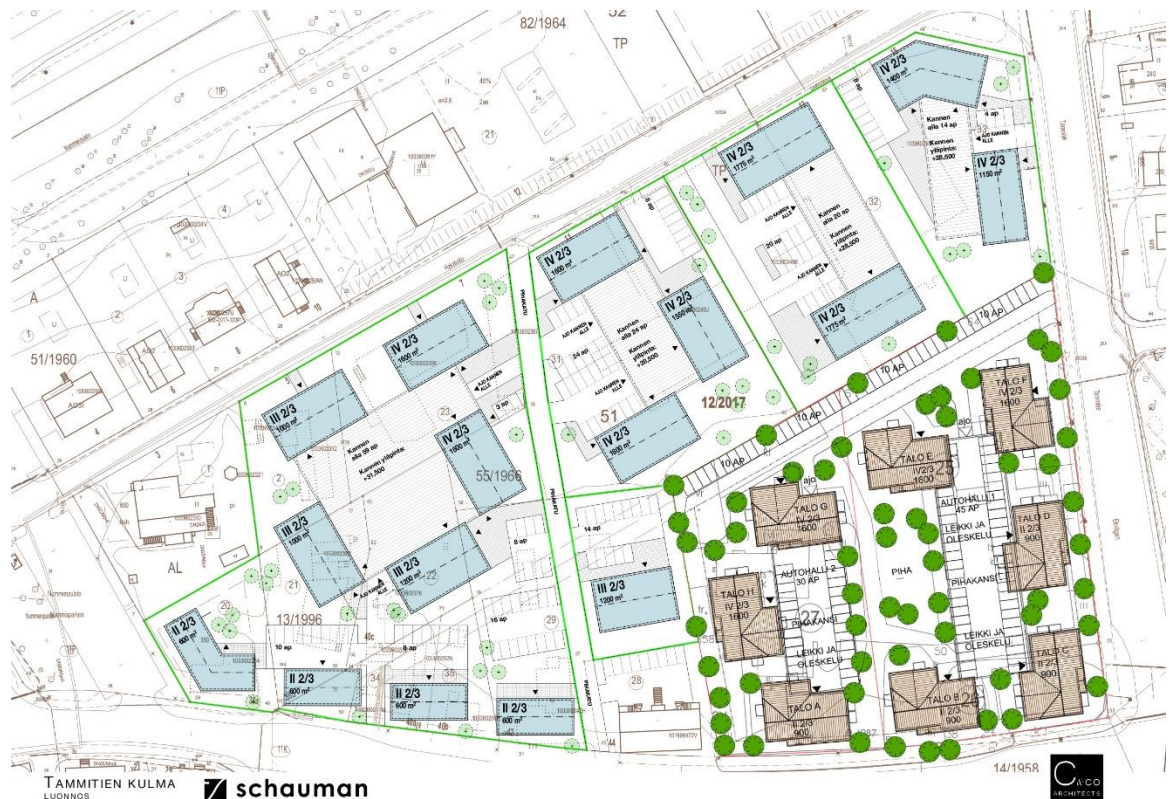
Korttelin halkaiseva kevyen liikenteen väylä osoitetaan katualueeksi. Tällä tavoitellaan sitä, että väylän toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kaupunki, jotta väylä olisi oikeasti kaikkien käytettävissä ja käyttökelpoinen ympäri vuoden. Katualue on tarkemmin ottaen määritelty pihakaduksi. Tällä voidaan jalankulkijat ja pyöräilijät asettaa etusijalle, mutta lisäksi sallia myös tonteille ajo. Tonteille ajamisen salliminen helpottaa tonttisuunnittelua ja alueen toteutusta. Väylä voidaan toteuttaa niin, ettei läpiajoa sallita, joskaan tällainen ajoneuvojen näkökulmasta alemman luokan kapea väylä ei luo houkuttelevaa reittiä läpiajoon. Nimistötoimikunta käsitteli väylän nimeämistä kokouksessaan 23.4.2018 ja päätyi esittämään sille nimeä Pakanpolku – Backastigen.

Uudisrakentaminen sovitetaan hallitusti alueen rakentamistapaan, materiaaleihin, katto- kaltevuuksiin, värisävyihin ja kasvillisuuteen.

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

Niin kuin kohdassa 3.2.8 Meluselvitys on todettu, ei erillistä vaatimusta ääneneristävyydestä kaavassa tarvittaisi, mutta ministeriön asetuksen ollessa vielä niin uusi, on katsottu aiheelliseksi jättää ääneneristävyysvaatimus kaavaan. Kaikki suunnittelijat, rakennuttajat yms. eivät välttämättä ole vielä tietoisia asetuksesta, jolloin kaavamääräys varmistaa, että ääneneristävyysvaatimus tulee huomioiduksi.

Kaupungin vuokratonttien kolme rakennusala on yhdistetty yhdeksi isoksi ja samalla kolme erillistä rakennusoikeuslukua on yhdistetty yhdeksi. Muutoksen myötä on katsottu aiheelliseksi jättää tonttijako suorittamatta vuokratonttien alueelle kaavan yhteydessä. Toteutustavan varmistuttua tonttijakoja voidaan laatia erillisenä tarpeen mukaan.



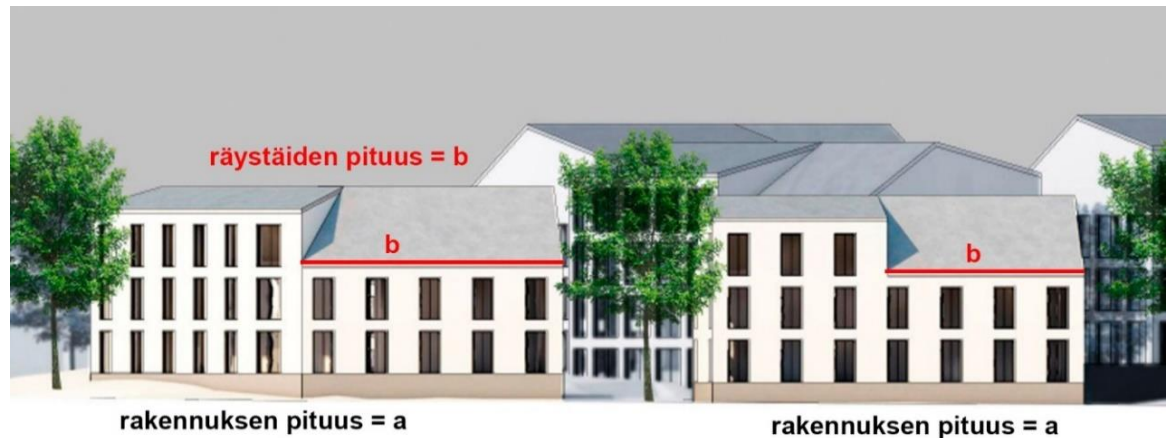
Kuva 21. Rakentamistapaluonnos, Schauman Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto C & CO Oy, 2.5..2018.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on alueen tiiviin, värikkään ja vaihtelevan rakentamista-
van jatkuminen täydennysrakentamisessa. Alueella voi edelleenkin olla katutasen pien-
myymälä- ja työtiloja.

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

Rakennusten koot vaihtelevat rakennusaloittain. Yksittäisen rakennuksen koko voi olla
rakennusaloittain maksimissaan joko 900, 1200, 1600 tai 1800 k-m². Vanhan Hämeentien
varren rakennusten julkisivupituudet voivat olla enintään 25 m. Muualla korttelissa voi ra-
kennuksen tai julkisivun enimmäispituus olla 27 – 32 m tontista riippuen. Rakentamiselle
on osoitettu rakennusaloittain enimmäiskorkeudet ja räystäskorkeudet, joista voidaan ark-
kitehtoniseen kokonaisuuteen sopivin kattolyhdyin yms. kohota hieman korkeammalle,
enintään 50 – 60 %:n matkalla julkisivun pituutta. Räystään ylittämisen määrää on ha-
vainnollistettu kuvassa 22.



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

Kuva 22. Havainnollistava kuva räystään ylittämisen määrästä suhteessa rakennuksen pituuteen.

Vanhan Hämeentien varren uudisrakentaminen ei voi olla nykyistä tontin 28 ns. keltaista
taloa korkeampaa. Aivan korttelin 51 länsiosassa, jossa maaston korkeus on muuta alu-
etta korkeammalla, voidaan toteuttaa hieman tätä korkeampaa rakentamista, jotta ensim-
mäisen kerroksen asuinhuoneet ovat hieman katutasoa korkeammalla kuten muuallakin
monissa vanhoissa rakennuksissa.

Tarvittavista autopaikoista noin puolet sijoitetaan pihakansien alaisiin tiloihin. Piha-alueet
jäsennöidään ja istutuksia lisätään. Nykyiset asfalttipihat puretaan ainakin osittain ja nii-
den tilalle toteutetaan vettäläpäisevin materiaalein uutta, viihtyisää pihaa.



Kuva 23. Vanhan Hämeentien katujulkisivua, Schauman Arkkitehdit Oy 2.5.2018.



Kuva 24. Hakakadun katujulkisivua, Schauman Arkkitehdit Oy 2.5.2018.



Kuva 25. Näkymä Vanhalta Hämeentieltä, Schauman Arkkitehdit Oy 2.5.2018.



Kuva 26. Tammitien katujulkisivua, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy 2.5.2018.



Kuva 27. Vanhan Hämeentien katujulkisivua, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy 2.5.2018.



Kuva 28. Näkymä Vanhalta Hämeentieltä, Arkkitehtitoimisto C & CO Oy 2.5.2018.

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. Alueen olevia pinnanmuotoja käytetään hyödyksi rakennusten ja pihakansien toteuttamisessa. Tämän johdosta kannet saadaan osittain upotettua maahan ja korttelin keski- ja takaosiin voidaan toteuttaa hieman Vanhan Hämeentien kadunvartta korkeampia rakennuksia. Maaston laskiessa Vanhalta Hämeentieltä Hakakadulle päin, eivät taaempänä olevat korkeammat rakennukset näytä kadulta katsottuna juuri Vanhan Hämeentien kadunvarren rakennuksia korkeammilta.

Vuokratonteilla tehty muutos mahdollistaa esimerkiksi sellaisen ratkaisumallin, jossa vuokratonteille toteutuu seitsemän kerrostalon sijasta kuusi kerrostaloa. Koska kaava määrää sijoittamaan rakentamista vähintään 60 % kadunvarren rakennusalan pituudesta, tarkoittaisi se sitä, että kuudella kerrostalolla Hakakadun ja Tammitien varressa olevien rakennusten pituus kasvaisi joitakin metrejä verrattuna esimerkkiin, jota on kuvattu kuvassa 21 Rakentamistapaluonnos. Rakennusten pituuden mahdollinen kasvaminen muuttaisi katunäkymää vähäisessä määrin tiiviimmäksi. Toisaalta yhden kerrostalon poistuminen vuokratonttien alueelta mahdollistaisi väljempien pihatilojen toteuttamisen asukkaille.

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 väestöpohja kasvaa kaavan toteutuksen myötä. Alueen uudet asunnot tarjoavat monipuolisia asumismahdollisuuksia hyvien liikenneyhteyksien varrelta mm. TYKSin, yliopistojen sekä Kupittaan työntekijöille ja opiskelijoille. Myös nykyisiä Nummenmäen asukkaita voi muuttaa omakotitonteilta helppohoitoisempaan asumismuotoon, yhtiömuotoiseen kerrostaloasumiseen säilyttäen samalla ystäväpiirinsä sekä tutun asuinympäristönsä.

Päivähoitotilojen huomioinnilla mahdollistetaan paikallisen päivähoitoyksikön (-köiden) toteutus. Käytännössä tämä voisi olla lähinnä yksityisen sektorin tuottama palvelu, sillä kaupunki toteuttaa omat varhaiskasvatuksen tilansa nykyisin suurina yksikköinä ja jotka pitäisi asemakaavassa huomioida erikseen omine tilatarpeineen. Mutta pienehköt yksiköt voisivat hyvin pystyä operoimaan jollakin kaava-alueen tonteista.

5.4.4 Ympäristöhäiriöt, terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys

Uusien asukkaiden myötä alueen liikennemäärät kasvavat jonkin verran. Tämä perustuu siihen, että uusien asukkaiden liikennetuotoksen arvioidaan olevan hieman suurempi kuin mitä alueen nykyisen teollisuuskäytön. Lisäyksen vaikutus vuorokauden keskimääräiseen melutasoon alueen sisällä on kuitenkin vähäinen. Liikennemeluun on kuitenkin kiinnitettävä huomioita, sillä muu liikenne Vanhalla Hämeentiellä ja Tammitiellä aiheuttaa suunnittelualueelle melua. Liikennemelun eliminointi otetaan huomioon asuinhuoneistojen rakenteissa, rakennusten sijoittelussa sekä pihojen ominaisuuksissa.

Pihakansien alla tapahtuvasta autopaikoituksesta johtuen piha-aluetta jää käytettäväksi ulko-oleskeluun ja istutuksiin, mikä lisää alueen viihtyisyyttä ja luo mahdollisuuksia asukkaiden hyvinvoinnille.

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 asutuskysyntää. Muualta muuttavat, uudet asukkaat tuovat verotuloja kaupunkiin.

Kaavalla tavoiteltu pientaloaluetta hieman tehokkaampi rakentamistapa tukee kohteen taloudellista toteuttamiskelpoisuutta. Hieman suurempi tehokkuus luo paremmat edellytykset kohteen uudistusten käynnistymiselle sekä tasapainottaa alueen tarvitsemia purku- ja puhdistuskustannuksia.

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 tar-
koitus edetä vaiheittain.

Turussa 15. päivänä toukokuuta 2018
Muutettu 20.9.2018 (lausunnot)
Muutettu 16.10.2018 (KYLK § 427)
Muutettu 18.3.2019

Kaupunkirakentamisjohtaja	Kimmo Suonpää
toimialajohtajan varahenkilö	

Kaavoitusarkkitehti	Jani Eteläkoski
---------------------	-----------------

Arkkitehti	Sirpa Salmi
------------	-------------