

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä huhtikuuta 2013 päivättyä ja 30.5.2013 lausuntojen takia muutettua asemakaavakarttaa. **"Ristimäen koulu" (1/2013)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	013 KURALA	KURALA
Kortteli:	20	20

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijako-
onmuutos KURALA 20.-2 ja 3.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 1/2013

Diarionumero: 1925-2011

Kaavan nimi: Ristimäen koulu

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 1.3.2013.

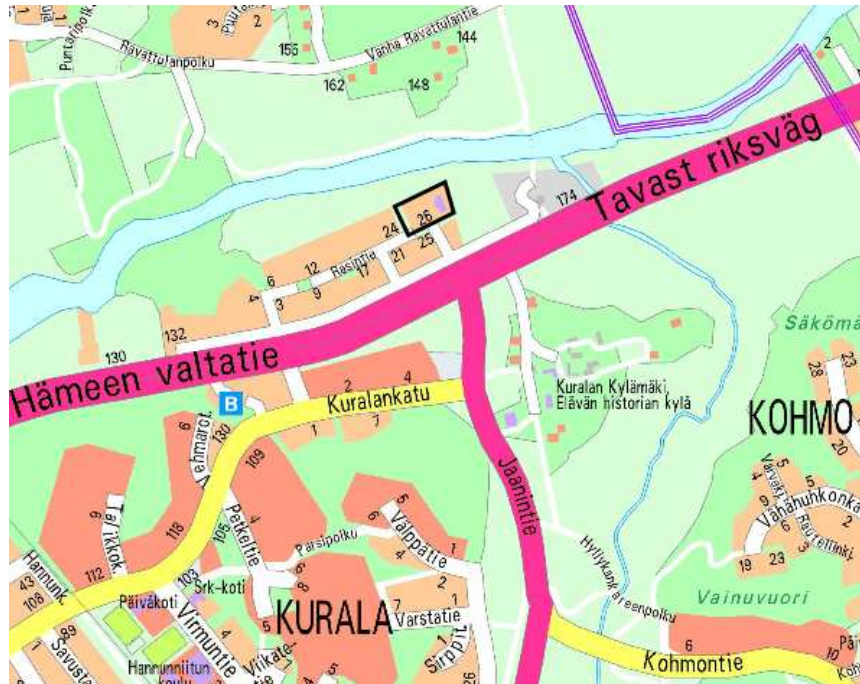
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun
kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.
Alue sijaitsee noin 4,2 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itäkoilliseen.

Muutosalue rajautuu pohjois-, itä- ja länsipuoleltaan Ristimäenpuistoon sekä
eteläpuoleltaan Rasintiehen.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,5222 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin/korttelin käyttötarkoitus nykyisen käyttösä mukaiseksi ja mahdollistaa tontin jakaminen kahdeksi pientalotontiksi. Lisäksi tarkoituksena on tontin ja rakennusten suojeluarvojen selvittäminen ja suojelukohteiden merkitseminen kaavakarttaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 11.4.2013, muutettu 30.5.2013 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 11.4.2013

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin/korttelin käyttötarkoitus nykyisen käyttösä mukaiseksi ja mahdollistaa tontin jakaminen kahdeksi pientalotontiksi sekä rakennusten suojeluarvojen selvittäminen ja suojelukohteiden merkitseminen kaavakarttaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Kuralan kaupunginosassa Hämeen valtatie pohjoispuolella, tien ja Aurajoen välisellä alueella ja koskee Kurala 20.-1 korttelia. Nykyisin korttelin muodostaa yksi tontti, Kurala 20.-1. Korttelissa/tontilla sijaitsee nykyisin kaksi yksityishenkilöiden omistamaa asuinrakennusta, talousrakennus/sauna (ent. ulkoheronrakennus) ja pieni vajarakennus.

Asuinrakennukset ovat entisiä koulurakennuksia, joissa toisessa on sijainnut kaksi ja toisessa yksi opettajan asunto. Tontin itälaidalla sijaitseva koulu-/asuinrakennus on valmistunut vuonna 1914 ja on pohjapinta-alaltaan noin 368 m²:n suuruinen. Tontin länsilaidalla sijaitseva koulu-/asuinrakennus on valmistunut vuonna 1930 ja on pohjapinta-alaltaan noin 145 m²:n suuruinen. Tontin länsiosassa sijaitseva talousrakennus on pohjapinta-alaltaan vajaan 30 m²:n suuruinen. Tontin koillisosassa sijaitsee noin 6 m²:n suuruinen vajarakennus. Tontilla ei ole muita rakennuksia.

Kaava-alueen maasto kohoaa pohjoislaidaltaan Rasintielle päin tasolta +15 tasolle +21 runsaan 12 metrin matkalla. Tontin kohdalla Rasintie on tasolla +19.3. Tontin rajojen tuntumassa kasvaa puustoa, lehti- ja havupuita. Osa puustosta on kookasta.

Ristimäen koulun historiaa

”Koulun tontti on ostettu Kuralan Vähä-Kohmon talolta 1913. Piirustukset on signeerannut W.G. Lauste. Ristimäen koulu on identtinen Nummen koulun toisen rakennuksen kanssa, suunnittelija ehkä sama. Kansakoulu valmistui tontille 11.7.1914. Rakennuksessa on alakerta tiilestä, yläkerta puusta ja siinä on ollut kaksi luokkahuonetta, asunnot erikseen mies- ja naisopettajalle, koulukeittiö sekä voimistelu- ja käsityösali. Ristimäen koulu muutettiin 6-luokkaiseksi 1919. Alaluokat sijoitettiin rakennuksen alakertaan, mutta kohta jo suunniteltiin niille omaa rakennusta. Alakoulurakennus on valmistunut 1930, sen piirustukset on tehnyt rkm Onni Touru 1929. Myös siinä oli luokkahuoneen lisäksi opettajan asunto, mutta se muutettiin luokkahuoneeksi jo 1958. Tontilla on lisäksi ulkojuonarakennus 1930-luvulta. Koulutoiminta Ristimäen koulussa loppui 1988, jolloin toiminta siirrettiin kokonaan Hannunniitun kouluun. Nykyisin koulurakennukset ovat asuinkäytössä. Rakennus 1 liitettiin vesi- ja viemäriverkkoon 1960. Sähkölämmitys rakennuksiin asennettiin 1972.”

Viistoilmakuva alueesta



Muinaisjäännös

”Kohde sijaitsee Aurajoen eteläpuolella Ristimäen koulun tontilla ja sen länsipuolella olevalla omakotiasutusalueella. Ristimäen merkittävästä muinaisjäännösrhmästä on tutkittu polttokenttäkalmistoa, talonpohjia sekä ruumishautoja.

Koulun edustalta, Ristimäki I, tutkitusta polttokenttäkalmistosta on löytynyt mm. 8 miekkaa, 31 veistä, 19 keihäänkärkeä, rapusolkia, hevosenkenkäsolkia ja venehautaukseen viittaavat 529 niittinaulaa.

Noin 120 m lounaaseen ensin mainitusta polttokenttäkalmistosta, Ristimäki II, on tutkittu yhteensä neljä rakennuksen pohjaa, polttokenttäkalmistoa ja 12 varmaa ja yksi mahdollinen ruumishauta. Ruumishautoista on löytynyt mm. tinattu ristiriipus, kaksi hevosenkenkäsolkia, ja talonpohjista savitiivistettä sekä rautakauden keramiikkaa.

Keväällä 2010 kaivettiin viemäriä Ristimäen koulutontin eteläreunalle Rasintien kohdalle. Tässä yhteydessä havaittiin koulun portin ja alakansakoulurakennuksen välillä kaivannossa tummaa, polttokalmistokerrostumaa muistutavaa maata. Paikan luonne jäi selvittämättä.”

Koulurakennuksia ja -tonttia sekä muinaisjäännöksiä koskevat tiedot ovat peräisin Museokeskukselta.

Rakennettu ympäristö

Hämeentien pohjoispuolelle Aurajoen ja tien väliselle alueelle on kaavoitettu neljä omakotikorttelia Ristimäen koulun etelä- ja länsipuolille. Eräälle tonteista on osoitettu asuin- ja liikerakennuksen rakennusala. Tällä tontilla sijaitsee nykyisin noin 40 m²:n suuruinen talousrakennus ja noin 15 m²:n suuruinen autotalli. Hämeentien läheisyyteen eräälle tontille on osoitettu autosuojarakennuksen rakennusala. Tällä tontilla sijaitsee vuoden 1950 tienoilta valmistunut noin 460 m²:n suuruinen teollisuushalli. Korttelien rakennuskanta muodostuu pääosiltaan omakotitaloista, jotka ovat valmistuneet 1900-luvun useiden eri vuosikymmenien aikana. Pääosa asuintaloista on valmistunut 1940-60 -luvuilla. Vanhin rakennuksista on peräisin 1900-luvun alusta, uusin vuodelta 2009. Korttelien tonteista kolme on rakentamattomia.

Muutosalueen itäpuolella Rasintien päässä sijaitsee Turun kaupungin omistama pumppuasema. Pumppuasema on valmistunut 1960-luvun puolivälin tienoilla.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla kaualueilla.

Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on kaupungin omistama.

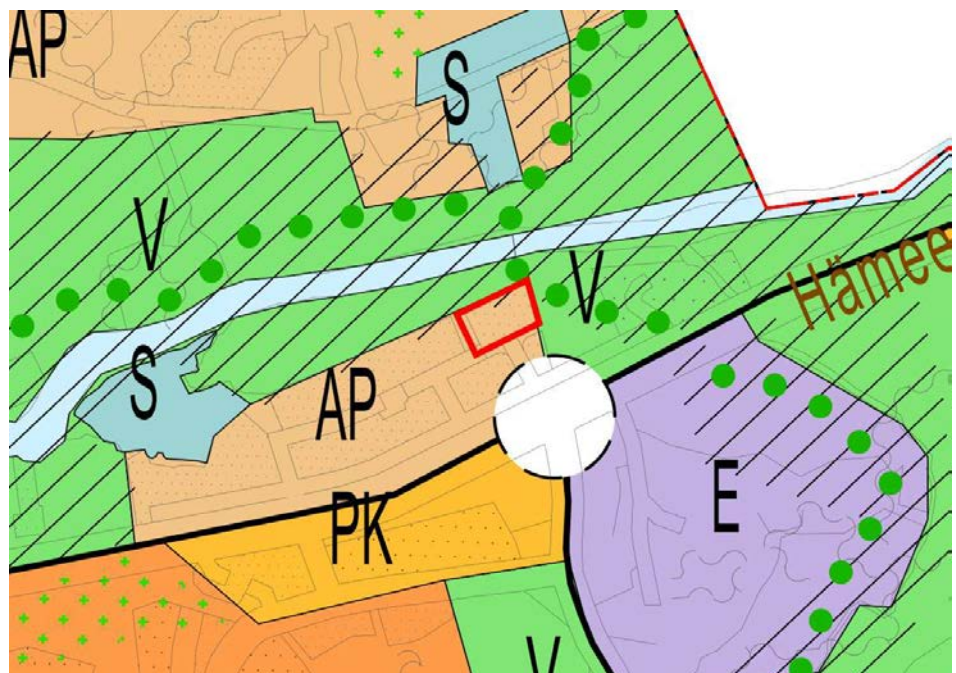
3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Muutosalueen lähinaapurusto on yleiskaavassa osoitettu etelä- ja länsipuolelta pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi sekä pohjois- ja itäpuolelta virkistysalueeksi. Virkistysalueelle on merkitty kaakko-luoteissuuntainen pääviheryhteys.

Ote yleiskaavasta v. 2020



Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 32/1957 on vahvistettu 24.6.1959. Asemakaavassa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Nykyisen asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa enintään 3-kerroksisen yleisen rakennuksen. Rakennus saa sisältää asuntoja ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo on laitoksen toiminnalle välttämätön.

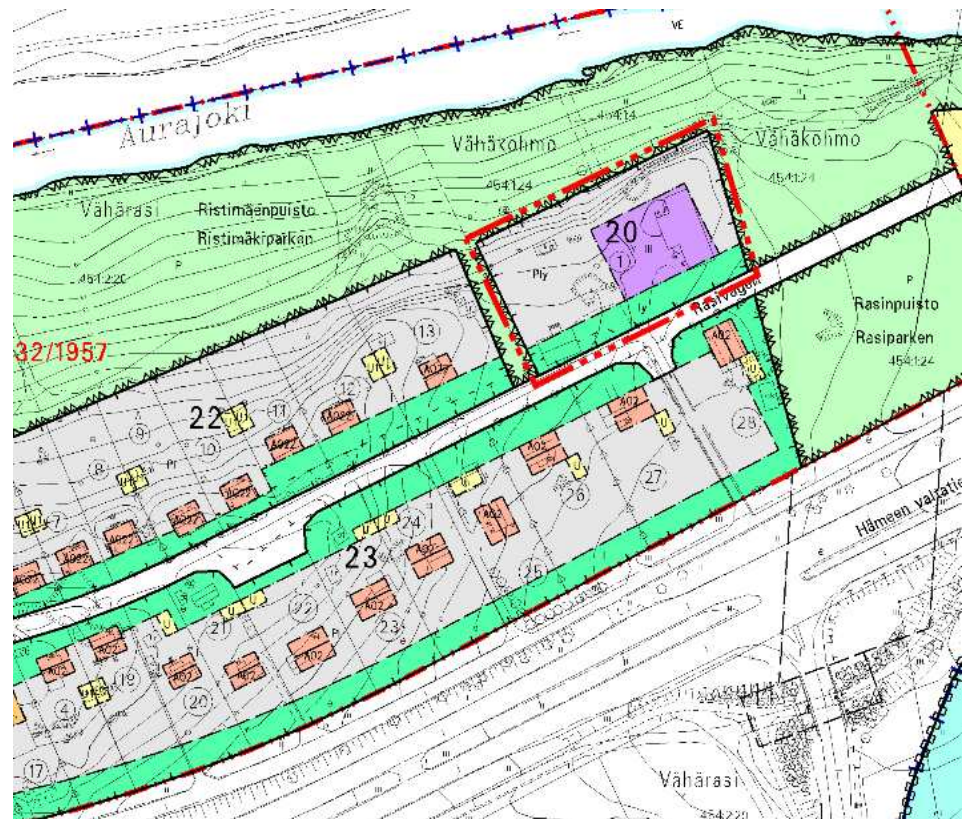
Tontin nykyisessä asemakaavassa on osoitettu Rasintien puoleisen tontin rajan suuntainen rakentamatta jätettävä tontinosa, joka on istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa. Alueen leveys on noin 11 metriä. Tontin itäpuoliskolle istutusalueen pohjoispuolelle on osoitettu rakennusala, kooltaan 30 x 40 metriä. Vanhempi entisistä koulurakennuksista sijaitsee tällä rakennusallalla.

Toinen tontin koulurakennuksista sijaitsee pääosiltaan istutettavalla alueella tontin länsipäässä.

Muu osa tonttia on yleisen rakennuksen tonttiin kuuluvaa rakentamatta jätettävää tontinosaa/pihamaata.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on enintään 3600 k-m².

Ote ajantasa-asemakaavasta



Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Kurala 20.-1 on 11.2.1969 hyväksytyyn tonttijaon 853-13:48 mukainen tontti. Tontti on 15.7.1970 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 5222 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 26.3.2013.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin vuokraajien anomukseen. Anomukseen on haettu tontin omistajan Turun kaupungin/ Kiinteistöliikelaitoksen/Petri Liskin suostumus.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 1.3.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 1.3.2013.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ympäristötoimialan asiakaspalvelussa, Turku-Pisteessä, 1. krs sekä internet-sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi mielipide.

Mielipide

Nummenmäen Pientalot ry:n hallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 18.3.2013 ja päätti lausua asiasta seuraavan: ”Yhdistyksellä ei ole huomauttamista tarkasteltavan tontin jakamisesta kahdeksi erilliseksi tontiksi. Alueen nykyinen ilme tulisi säilyttää jatkossakin. Täten alueelle ei tulisi hyväksyä maisemaa oleellisesti muuttavaa lisärakentamista.”

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Tämä asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisesti maisemaa muuttavaa lisärakentamista sillä tontin nykyiset asuinrakennukset ja nykyinen talousrakennus merkitään säilytettäväksi rakennuksiksi sr-1 -merkinnällä ja seuraavan sisältöisellä asemakaavamääräyksellä varustettuna: ”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä,

jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaisia.”

Kaavakartan määräysten mukaan tontilla sallitaan nykyisten rakennusten lisäksi vähäistä lisärakentamista. Lisärakentaminen muodostuu pääasiassa talous- ja/tai autosuojarakennuksien rakentamisesta. Mikäli tontin nykyiset rakennukset syystä tai toisesta tuhoutuvat kaavakarttaan merkitään uudisrakentamista koskeva seuraavan sisältöinen määräys: ”Uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Sen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.”

Ympäristönsuojelutoimisto ilmoittaa, että: ”Suunnittelualueella ei tiedostojen perusteella ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Näin ollen kyseisen asian osalta ei ole tarvetta lisäselvityksille tai kaavamääräyksille.”

Lausunnot

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

Muutoksesta ovat antaneet lausuntonsa Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvonta, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Museokeskus.

Museokeskuksella on huomautettavaa muutoksesta.

Muilla lausunnon antajilla ei ole huomautettavaa muutoksesta.

Museokeskus toteaa lausuntonaan, että: ”Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus arkeologisten tutkimusten suorittamiseen alueella. Aluetta koskevista toimenpiteistä on otettava yhteyttä museoviranomaiseen hyvissä ajoin, vähintään kaksi kuukautta ennen rakennustöiden aloittamista.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole muinaisjännöistä koskevaa kaavamääräystä lukuun ottamatta omalta toimialaltaan huomautettavaa Kuralan korttelin 20, Ristimäen koulun asemakaavanmuutosehdotuksesta.”

Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:

Ehdotuksen määräysosaan on Museokeskuksen lausunnon perusteella tehty teknisluonteinen tekstimuutos, jonka perusteella ei ole tarpeen asettaa kaavanmuutosehdotusta uudelleen julkisesti nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen nykyisen käyttönsä mukaiseksi ja tontin jakaminen kahdeksi pientalotontiksi sekä tontin ja rakennusten suojeluarvojen selvittäminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana ei voida pitää voimassa olevan kaavan mukaisesta tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia, sillä alue ei sovellu koulutontiksi sijaintinsa, kokonsa ja suojeluarvojensa vuoksi.

Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,5222 ha.

Nykyinen tontti on kooltaan riittävän suuri jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi asuinpientalotontiksi. Molemmat tontit rajoittuvat katuun yhden sivunsa mitalta.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö ja sen ominaispiirteet tulee säilyttää **AP-1/s**.

Korttelialueella asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia niin kuin on alueen nykyisissä asuinrakennuksissa. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla 30° nykyisen kaavan mukaisesti.

Tontin nykyiset rakennukset merkitään kaavaan säilytettäväksi rakennuksiksi sr-1 -merkinnällä ja seuraavan sisältöisellä asemakaavamääräyksellä varustettuna: ”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaisia.”

Tonteilla tapahtuvasta uudisrakentamisesta on kaavassa myös määräys. ”Uudisrakennuksen tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Sen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.”

Korttelialueella suoritettavista kaivutöistä tulee ottaa yhteys museoviranomaiseen vähintään kuukautta ennen töiden aloittamista.

Asemakaavanmuutosalueella sijaitsee muinaismuistokohde, jota ei ole vielä kokonaan tutkittu. Kaavakartassa on sen vuoksi molempien tonttien pihalueella sm-merkintä ja kartan määräysosiossa seuraava teksti: ”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistokohde.”

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Asemakaavanmuutoksessa kerrosluvut noudattavat kummallakin tontilla nykyisten rakennusten kerroslukuja. Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään $lu^{3/5}$ tontilla 2 ja $1/2klu^{3/5}$ tontilla 3. Talous-/autosuojarakennusten kerrosluvuksi merkitään molemmilla tonteilla 1.

Muutosalueella asuinrakennusten rakennusaloille merkitään rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva nykyisten rakennusten mukaisesti.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit Kurala 20.-2 ja 3. Tontin 2 pinta-ala on 1741 m^2 ja tontin 3 pinta-ala on 3481 m^2 , yhteensä 5222 m^2 .

Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeus on tontilla 2 asuinrakennus 240 k-m^2 ja talous-/autosuojarakennukset 3 kpl yhteensä 85 k-m^2 , yhteensä 325 k-m^2 sekä tontilla 3 asuinrakennus 775 k-m^2 ja talousrakennus 50 k-m^2 , yhteensä 825 k-m^2 . Tonttien rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on tontilla 2 noin $e = 0.19$ ja tontilla 3 noin $e = 0.24$.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on enintään 3600 k-m^2 .

Rakennusoikeuden vähennys muutosalueella on 2450 k-m^2 .

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi kaksi pientalotonttia nykyisen koulutontin sijaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava on pääosiltaan jo toteutunut. Kaavan toteutus jatkuu kaavan saatua lainvoiman.

Turussa 11. päivänä huhtikuuta 2013
Muutettu 30.5.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen