

RIIHIMÄENKUJA 5
Selostus

Diarinumero: 3857-2024
Asemakaavatunnus: 15/2024

Asemakaavanmuutos

2.9.2024, muutettu 18.10.2024 (lausunnot)

Kaupunginosa: Nummi
Osoite: Riihimäenkuja 5



Viistoilmakuva © Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä syyskuuta 2024 päivättyä ja 18.10.2024 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutuskarttaa **Riihimäenkuja 5 (15/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	111 (osa)	111 (del)
Tontit:	3 (osa) ja 4	3 (del) och 4

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	111 (osa)	111 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
NUMMI 111.-5 ja 6.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Amalia Aarnio ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa punaisella rajauksella osoitetulle tontille.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 2.9.2024, muutettu 18.10.2024 (lausunnot)
2. Tilastolomake 2.9.2024, muutettu 18.10.2024 (lausunnot)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

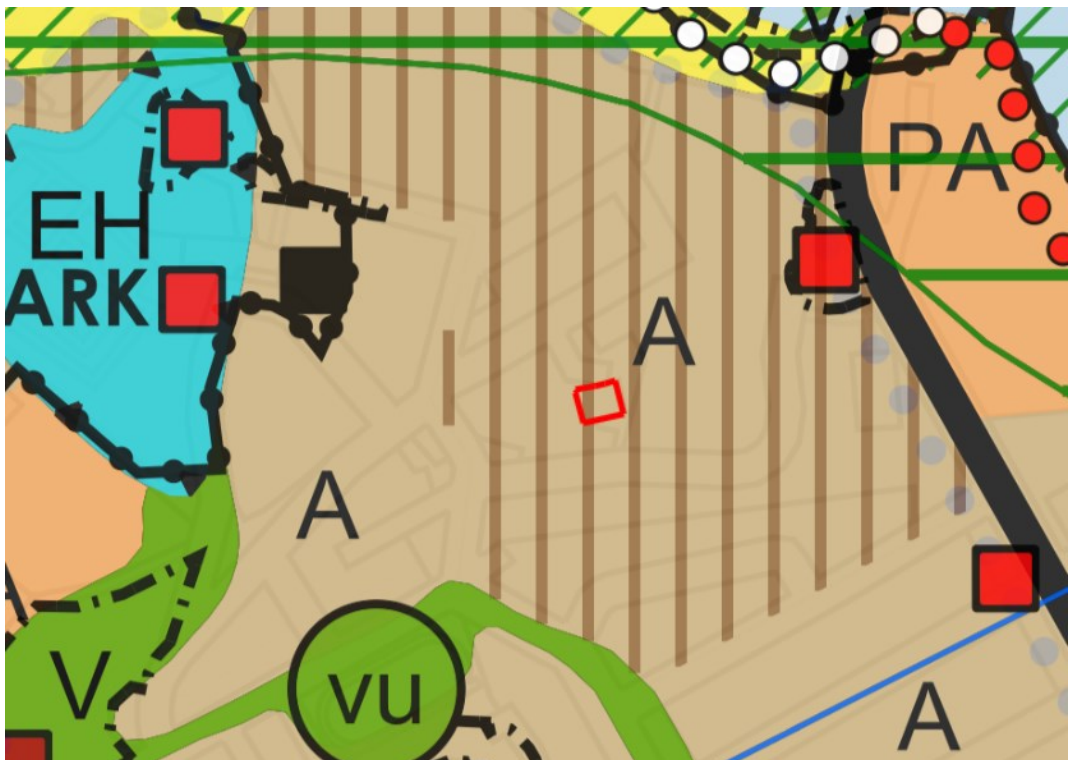
Asemakaavanmuutos tehdään pientalotontille, joka sijaitsee Riihimäenkujan päässä itäisellä Ylioppilaskylän alueella. Tontti sijaitsee keskellä opiskelijoille suunnattua kerrostalojen korttelialuetta. Suunnittelualueen pientalot ovat rakentuneet 1940-luvulla. Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1030 m².

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Yleiskaava

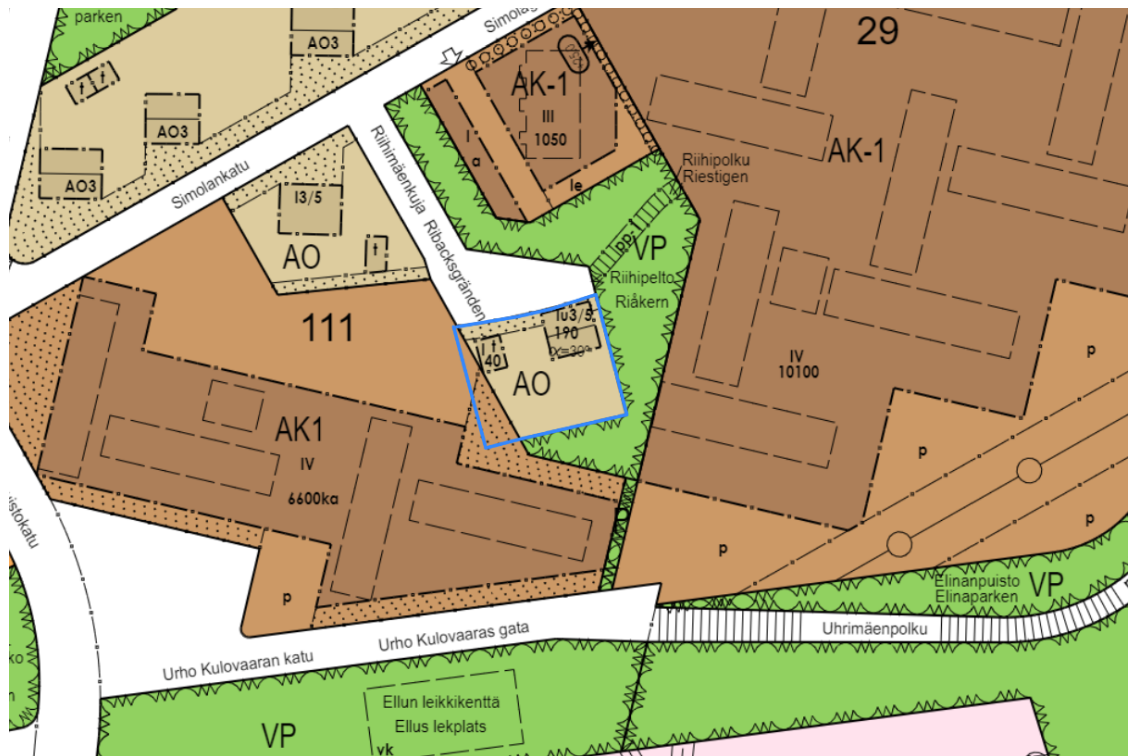
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa alue on täydentävää asuinalueetta A, joka merkitsee täydennysrakentamiseen soveltuvaa aluetta, jonka luonnetta ei ole tarkoitus muuttaa. Alue sijaitsee tiivistävällä kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä.



Kuva 2. Ote yleiskaavasta 2029. © Turun kaupunki

2.2.2 Asemakaava

Tontilla 4 voimassa oleva asemakaava 35/2003 on tullut voimaan 27.11.2004. Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontilla 3 voimassa oleva asemakaava 1/1977 on tullut voimaan 10.9.1977 ja se on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ylioppilasasuntoja varten (AK1).



Kuva 3. Ote ajantasa-asetuksesta. © Turun kaupunki

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 22.8.2024.

3.2.5 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavoitus on vastaanottanut aloitteen itäisen Ylioppilaskylän korttelialueista. Kaavamuutosaloite koskee korttelin 110 tontteja 1, 2, 3, 4, 5, 7 ja 18, korttelin 111 tonttia 3, korttelin 100 tontteja 7 ja 8 sekä korttelin 29 tontteja 17, 19 ja 20. Aloitteen hakijan tavoitteena on lisärakentamisen mahdollistaminen Ylioppilaskylän itäisellä asuinalueella. Kaavahanke ei ole vielä käynnistynyt.

Itäisen Ylioppilaskylän alueella on vireillä Uhrimäen kaava 9/2010, jonka rajaukseen korttelin 111 tontti 4 myös kuuluu. Itäisen ylioppilaskylän kaavan valmistelun aloittamisen myötä Uhrimäki-kaavan valmistelu keskeytetään, ja sen sisältämät tavoitteet tutkitaan uudelleen ja jäljelle jäävät alueet käsitellään erillisenä kaavamuutoksena niiden tonttien osalta, jotka eivät ole mukana Itäisen ylioppilaskylän suunnittelualueessa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen hakija on esittänyt, että hänen omistamansa määräala 111:3-M501liitetään kortteliin 111 tonttiin 4 ja tontti jaetaan asemakaavanmuutoksella.

3.2 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 osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- alaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on liittää määräala AO-tonttiin ja jakaa tontti kaavanmuutoksella.

3.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

3.4.1 Vireille tulo

Ilmoitus kaavahankkeen vireilletulosta on suoritettu kuulutuksella 10.8.2024. Ilmoitus vireilletulosta sekä 5.8.2024 päivätty vireilletuloilmoitus lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 5.8.2024.

3.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 21.9.2024 mennessä. Alueen osallisilta ei saatu yhtään mielipidettä. Kaavoitus sai viranomaistaholta yhden kannanoton.

Kannanotto 1, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo:

Asemakaavamutoksen Riihimäenkuja 5 (15/2024) valmisteluun liittyen Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa, että suunnittelualueella sijaitsee mahdollinen muinaisjäännöskohde *Isopelto* (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000021074). Kohde on rautakautinen asuinpaikka, jolla tehtiin arkeologisia kaivaustutkimuksia vuonna 1977. Tutkimuksissa kohteen todettiin suurelta osin tuhoutuneen viereisen kerrostalotontin räjäytystöissä. Tutkimusraportissa kuitenkin todetaan, että kohde saattaa jatkua kerrostalojen länsipuolelle, omakotitalojen tonteille. Asiaa ei toistaiseksi ole selvitetty arkeologisin tutkimuksin.

Kaavoituksen vastine:

Mahdollisen muinaisjäännöksen säilymisen turvaamiseksi asemakaavaan lisättiin yleinen määräys, jolla edellytetään neuvottelua museoviranomaisen kanssa ennen tonttia koskevia suunnitelmia, jotka saattavat vaikuttaa mahdolliseen muinaisjäännöseen. Maaperää muokkaavia toimenpiteitä suunniteltaessa on selvitettävä

museoviranomaiselta mahdolliset lisäselvitystarpeet. Kaivuutöitä ennen voidaan vaatia alueella arkeologiset kaivaukset.

3.4.3 Lausunnot

2.9.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Digita Oy:ltä ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

3.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.9–14.10.2024. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavakarttaan tehtiin vähäisiä muutoksia nähtävillä olon jälkeen sisäisten kommenttien perusteella. Rakennusoikeuden määrää siirrettiin kartalla keskemälle tonttia, jotta rakennusoikeus voitaisiin yksiselitteisemmin mieltää koko tonttia koskevaksi. AO asuinpientalokorttelimerkintää täsmennettiin talousrakennuksia koskevalla lisäyksellä ja muutettiin sen takia muotoon AO-1.

Lisäksi esitystapojen yhtenäistämisen vuoksi muinaisjäännöstä koskevaa yleistä määrystä muutettiin vastaamaan kaavoituksessa käytettyä yhtenäisempää ilmaisua.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Määräala liitetään osaksi AO tonttia ja samalla määräalan kaavamerkintä AK-1 muutetaan merkinnäksi AO-1. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tontti jaetaan kahdeksi ja hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: NUMMI 111.-5 ja 6.

Uudet tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat 110 k-m², kun rakennusoikeutta oli aiemmin 190 k-m² asuinrakennusta ja 40 k-m² talousrakennusta kohden. Talousrakennusten rakentaminen myös rakennusalan ulkopuolella sallitaan. Kattomuotoja koskevat määräykset pysyvät ennallaan ja koskevat jatkossa kumpaakin tonttia.

Tontin alueella sijaitsee mahdollinen muinaisjäännöskohde, rautakautinen asuinpaikka *Isopelto*. Mahdollisen muinaisjäännöksen säilymisen turvaamiseksi asemakaavaan lisättiin yleinen määräys, jolla edellytetään neuvottelua museoviranomaisen kanssa ennen tonttia koskevia suunnitelmia, jotka saattavat vaikuttaa mahdolliseen muinaisjäännökseen. Maaperää muokkaavia toimenpiteitä suunniteltaessa on selvitettävä museoviranomaiselta mahdolliset lisäselvitystarpeet. Kaivuutöitä ennen voidaan vaatia alueella arkeologiset kaivaukset.

4.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavanmuutos ei vaadi muutoksia tai lisäyksiä katuihin tai kunnallistekniikkaan.

Turussa 2. päivänä syyskuuta 2024
Muutettu 18.10.2024 (lausunnot)

Kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari

maankäyttöjohtajan varahenkilö

Kaavasunnittelija Amalia Aarnio