

**” KASTUNTIE 35 a ”**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**

Asemakaavatunnus 20/2013

Diarionumero 6073-2007

**SELOSTUS**  
**21.11.2013**  
**muut. 4.3.2014**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä marraskuuta 2013 päivättyä ja 4.3.2014 muutettua asemakaavakarttaa. **"Kastuntie 35a" (20/2013)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Kortteli:	19	19
Tontit:	10, 34 ja 35	10, 34 och 35

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	082 KASTU	KASTU
Kortteli:	19 (osa)	19 (del)

Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: KASTU-19.-38 ja 39.

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

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund

Sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@turku.fi)

### 1.2 Kaavanmuutosalueen sijainti

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee alla olevaan karttaan punaisella rajatulla alueella, joka sijaitsee n. 1,5 km:n etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen osoitteissa Kastuntie 35a, 35b ja Raunistulan puistotie 8.



### 1.3 Kaavanmuutoksen tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen päätarkoituksena on mahdollistaa suunnittelualueen keskiosassa olevan pientalotontin rakentaminen siten, että kulku tontille järjestetään Raunistulan puistotieltä. Samalla ajanmukaistetaan alueella voimassa olevaa asemakaavaa.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 21.11.2013, muut. 4.3.2014 (mm. lausunnot)
2. Tilastolomake 21.11.2013, muut. 4.3.2014 (mm. lausunnot)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 27.9.2013

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalue käsittää Raunistulan puistotien ja Kastuntien välissä sijaitsevan korttelin 19 tontit 10, 34 ja 35. Kaava-alueen pinta-ala on 0,2275 ha.

### 2.1 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Asemakaavanmuutosalueella olevien tonttien välisiä rajoja, käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia on tarkistettu siten, että ne muodostavat pientalo- ja rivitalotyypiseen rakentamiseen paremmin soveltuvia kokonaisuuksia.

### 2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutostyö on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta ja neuvotteluja on käyty kaavanmuutoshankkeeseen liittyvien eri tahojen kanssa.

Asemakaavaehdotuksesta tullaan pyytämään lausunnot samaan aikaan kun se on julkisesti nähtävillä.

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta ja se tulee noudatettavaksi, kun sen voimaantulosta on kuulutettu.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

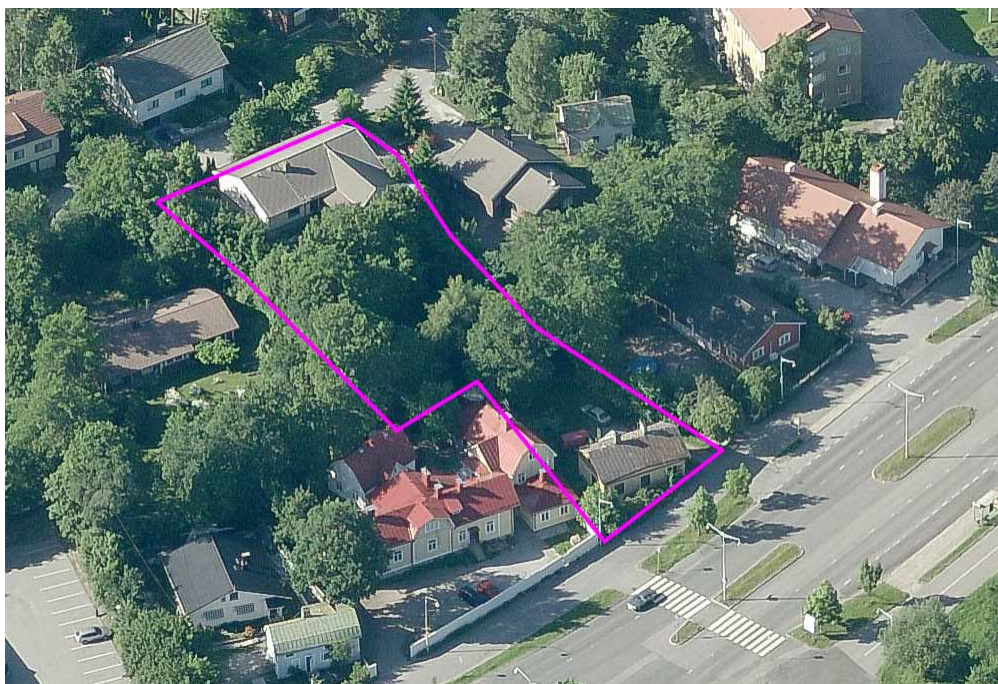
#### Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä on eri aikakausina rakennettuja yhden ja useamman asunnon pientaloja. Alue rajautuu pohjoisessa tonttikatutyypiseen Kastuntiehen ja itäkaakossa vilkasliikenteiseen Raunistulan puistotiehen, jolta tontille 10 liityttäessä joudutaan ylittämään ajoradasta viherkaistalla erotettu kävely- ja pyörätie.

Tontille 10 on 1920-luvulla valmistunut puolitoistakerroksinen asuinrakennus, joka huonokuntoisena on tarkoitus purkaa. Tontti on maastoltaan melko tasainen, noin +19 m:n tasoa ja sillä oleva kasvillisuus koostuu pääasiassa pensaista.

Suunnittelualueen korkein kohta n. +26 m on Kastuntien varrella olevalla tontilla 34. Sille on 1990-luvulla valmistunut asuinrakennus, jonka autotalli-, varasto- yms. tilat sijaitsevat rakennuksen alimmassa kerroksessa.

Edellisten tonttien väliin jää tällä hetkellä rakentamaton tontti 35. Se on ns. kirveenvarsi-tontti, jonka ajoneuvoliittymä on Kastuntieltä. Liittymää ei ole toteutettu ilmeisesti siksi, että sen käyttöön ottaminen vaatisi louhintaa. Pääosa tontista onkin rinnettä, jonka korkeusero on noin 6 m. Tontilla kasvaa runsaasti lehtipuita. Alla olevassa v. 1986 ilmakuvassa tontilla 35 on vielä nähtävissä rakennus, jonka purkuajankohta ei ole tiedossa.



SUUNNITTELUALUE ETELÄSTÄ v. 2011 © Blom

## Maanomistus

Turun kaupunki omistaa tontit 10 ja 35. Tontti 34 on yksityisomistuksessa.

## Palvelut

Suunnittelualueelta n. 500 m:n säteellä sijaitsevat mm. päiväkoti, ala- ja yläasteen koulut sekä päivittäis- ja erikoistavaraliikkeitä. Keskustan läheisyyden vuoksi myös ruutukaava-alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin kävellen, pyörällä kuin joukkoliikenteellä.

## Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot sijaitsevat muutosaluetta rajaavilla katualueilla.

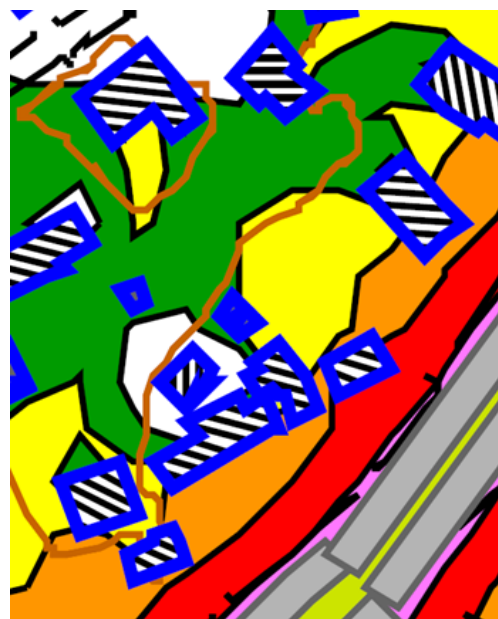
## Ympäristön häiriötekijät

Raunistulan puistotiellä on nopeusrajoitus 50 km/h. Tien liikennemäärä on v. 2011 liikennelaskennan mukaan n. 12 000 ajoneuvoa/vrk, josta n. 10 % on raskaita ajoneuvoja. Koko kaupunkia koskeneen v. 2012 tehdyn meluselvityksen mukaan tontit 35 ja 10 sijaitsevat jo nyt osittain melualueella.

Raunistulan puistotien liikennemäärä tulee 20 vuoden tähtämellä oletettavasti kasvaamaan 1,4 – 2 -kertaiseksi, mistä johtuen nykyiset tontit 35 ja 10 tulevat olemaan kokonaisuudessaan melualueella.

## YMPÄRISTÖMELUDIREKTIIVIN MUKAINEN YMPÄRISTÖMELUSELVITYS TURUSSA

Kartta nro 1F (Pitkämäki - Runosmäki)  
Kansalliset tunnusluvut, päivämelu LAeq 7-22  
Tieliikenne v. 2011  
Laskentakorkeus 2 m  
Laskentojen etsintäsäde 2000 m  
Laskentaruudut 10m\*10m  
30.4.2012



Melun  
keskiäänitaso  
LAeq 7-22  
dB(A)

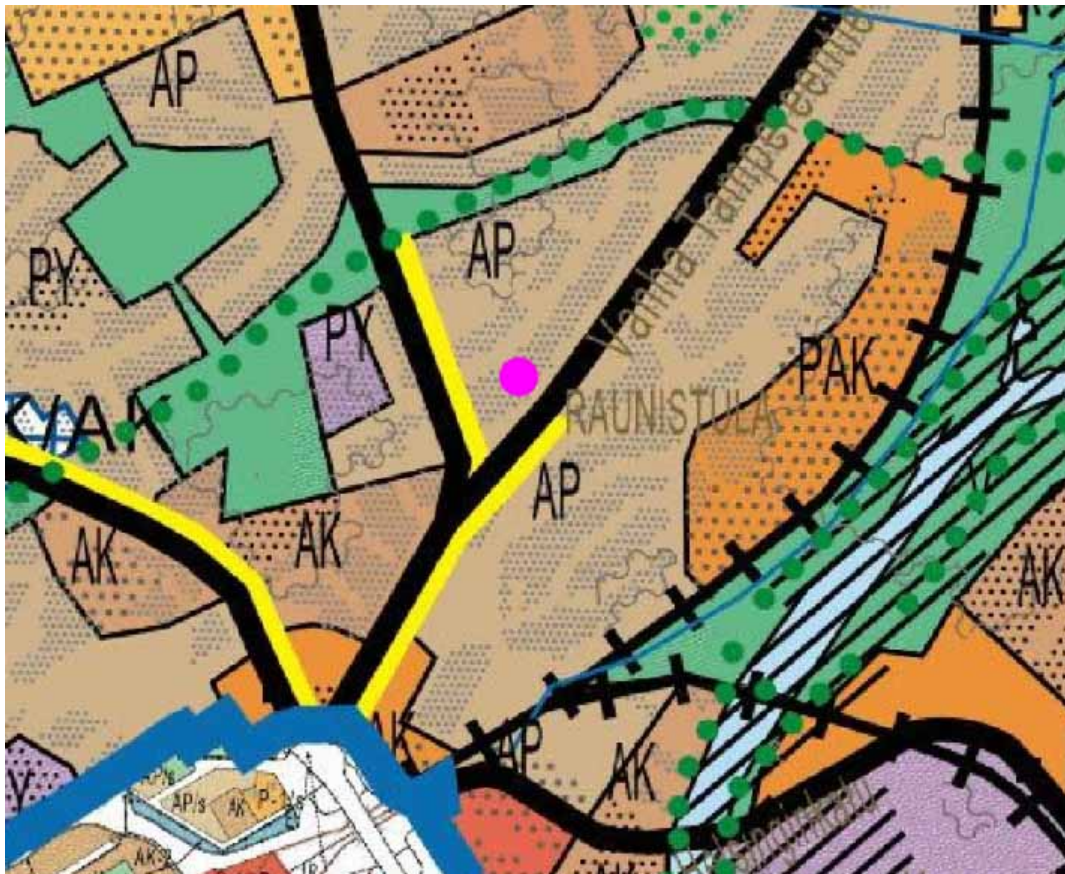
	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	≤ 70
70 <	≤ 75
75 <	

### 3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan valtioneuvoston päätöksen 30.11.2000 ja sen tarkistuksen 13.11.2008 mukaan alueiden käytössä tulee ottaa huomioon mm., että luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Lisäksi alueen maa- ja kallio-perän tulee soveltua suunniteltuun käyttöön ja pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve tulee selvittää ennen kaavan toteuttamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Myös melusta aiheutuvaa haittaa tulee ehkäistä ja jo olemassa olevia haittoja tulee pyrkiä vähentämään.

#### Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu vireillä olevan Yleiskaava 2029 alueeseen, mutta toistaiseksi alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen Yleiskaava 2020. Siinä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP), jossa aluetta varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle, ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon sekä liikenteen käyttöön.



OTE YLEISKAAVA 2020:sta

#### Asemakaava

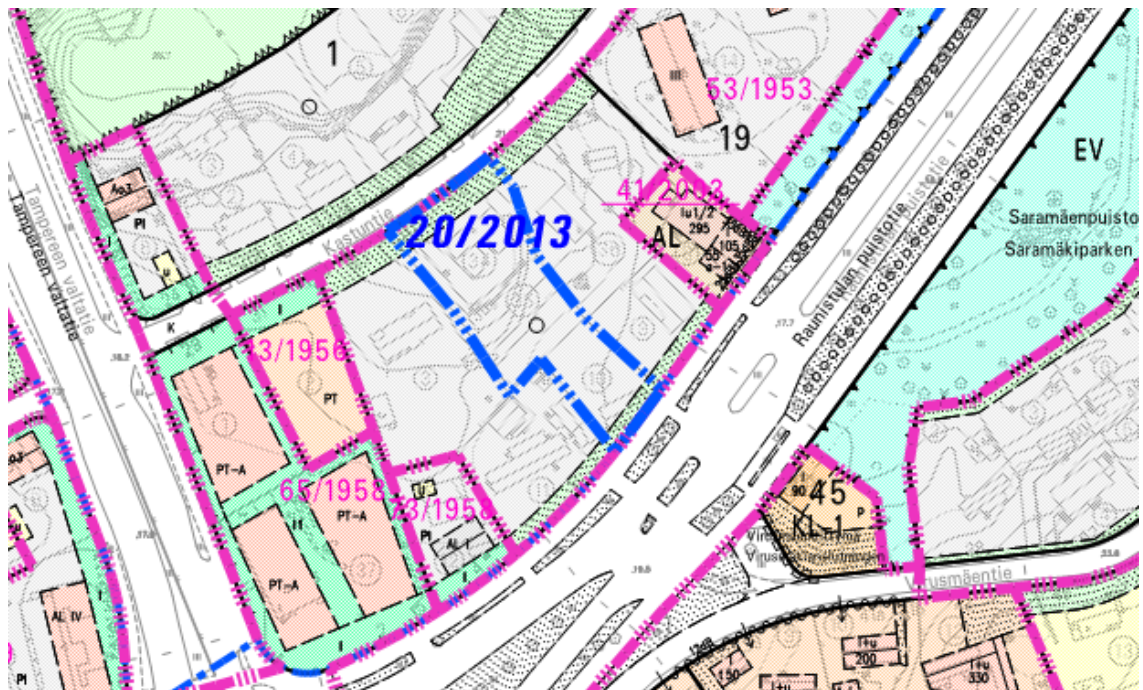
Suunnittelualueella on voimassa 8.2.1954 vahvistettu asemakaava 53/1953. Siinä alue on osoitettu omakotirakennuskortteliksi, jolle rakennettaessa on noudatettava Sisäasiainministeriön 14.8.1950 vahvistaman Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 43 §:n mukaisia säännöksiä, jonka pääkohtia ovat:

- Tontin pinta-alasta saa rakentaa enintään ¼.
- Kullekin tontille saa rakentaa yhden pää- ja yhden talousrakennuksen. Päärakennus on sijoitettava vähintään 6 m:n ja talousrakennus vähintään 4 m:n päähän

naapuritontin rajasta. Tontilla olevien rakennusten välimatka ei saa olla 8 m pienempi ja rakennus on sijoitettava vähintään 3 m:n päähän tontin kadunpuoleisesta rajasta.

- Päärakennus saa olla enintään 5 m korkea, alaltaan enintään 120 m<sup>2</sup> ja siinä saa olla enintään 3 huoneistoa. Päärakennuksen ullakosta ½ saa sisustaa alakerran huoneistoihin liittyviksi asuinhuoneiksi.
- Talousrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 50 m<sup>2</sup>. Siihen ei saa sijoittaa asuinhuoneita eikä sen korkeus saa olla 3 m suurempi.

Alueella voimassa olevan asemakaavan lähtökohtana on ollut, että tontilla 10 oleva rakennus uusiutuu, koska lähes puolet siitä sijaitsee voimassa olevan asemakaavan istutettavaksi ja puistomaisessa kunnossa pidettäväksi määrätyllä tontin osalla. Lisäksi rakennuksen yksi kulma ulottuu korttelirajan ulkopuolelle.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

### Tonttijako- ja rekisteri

Tontti:	Pinta-ala:	Rakennusoikeus: (asuinrak.+ talousrak.)	Tonttijako hyväksytty:	Merkitty kiinteistö- rekisteriin:
Kastu 19.-10	593 m <sup>2</sup>	180+28 k-m <sup>2</sup>	22.1.1953	22.2.1978
Kastu 19.-34	866 m <sup>2</sup>	180+50 k-m <sup>2</sup>	15.10.1968	15.10.1969
Kastu 19.-35	817 m <sup>2</sup>	180+50 k-m <sup>2</sup>	15.10.1968	26.9.1980

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 § 184 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka on ollut voimassa vuoden 2007 alusta.

## Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 8.10.2013.

### 3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset, jotta alueen täydentyminen pientalorakentamisella olisi mahdollista.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Kiinteistöliikelaitos on 25.4.2007 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta ja 27.9.2013 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen lähetettiin osallisille aloitusvaiheen kuulemista varten kirjeenä 30.9.2013. Lisäksi em. aineisto on ollut tutustuttavissa internetissä, Turku-Pisteessä ja ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä.

Kaavanmuutoksen luonteen vuoksi on tarkoituksenmukaista laatia vain yksi vaihtoehto.

### 4.2 Vuorovaikutus ja osalliset

Vuorovaikutus on järjestetty liitteenä 3 olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti ja osallisia ovat:

- Asemakaavan muutosalueen ja naapuruston maanomistajat, maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristötoimen rakennusvalvonta, ympäristön suojeleminen ja suunnittelu/ liikenne- ja katusuunnittelu sekä Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy ja Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

### 4.3 Vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä jätettiin v. 2013 marraskuun puoliväliin mennessä 4 kpl. Lisäksi Ympäristön suojeleminen ilmoitti, ettei suunnittelualueella sen tiedostojen perusteella ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Näin ollen kyseisen asian osalta ei ole tarvetta lisäselvityksille tai kaavamääräyksille.

Tontin 34 asukas tuo mielipiteessään esiin, että:

1. Koska kyseessä on vuosikymmenien mittaan rakentunut pientalovaltainen alue ja huomioon ottaen tonttien 10 ja 35 lähiympäristö, sopii ko. tonteille parhaiten rakennettavaksi pientalo.
2. Tonttien 34 ja 35 rajaa myötäillen ja osittain kummankin tontin puolella on yksittäisistä kivistä ja kivenlohkareista koostuva korkeudeltaan 30–70 cm oleva rakennelma. Se on todennäköisesti tehty useita vuosikymmeniä sitten, kun tontilla 34 oli nykyistä taloa edeltänyt puurakennus. Kivien osittaisena tarkoituksena lienee ollut tonttirajan varsin



jyrkän rinteiden tukeminen. Kyseessä ei siis ole muuri tai edes kiviaita. Aika on "maas-touttanut" kivet rinteeseen hyvin sopivaksi. Ottaen huomioon kivien tarpeellisuus myös rinteiden tukena toivon, että kaavamääräyksissä tonttien 34 ja 35 välinen rinne määrätään jätettäväksi luonnontilaan nykyiselleen ja että kivirakennelma on säilytettävä sellaisenaan.

*Kaavoitusyksikkö:*

1. Kaavanmuutos sallii nimenomaan pientalojen rakentamisen.
2. Tonttien 34 ja 35 väliselle rajavyöhykkeelle määrätään luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jolla olevaa kivilohkareista ladottua rakennelmaa ei saa vahingoittaa. Alueella sallitaan ainoastaan luonnon ja maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

*Kaavanmuutosalueen naapuritontin 36 asukkaat* toivovat, että:

1. Tontille 35 ei tulisi myöntää lupaa louhia kalliota tai maata, koska se aiheuttaa vakavan sortumavaaran heidän tontillaan ja myös tontilla 34. Alueen toivotaan säilyvän pientaloalueena lohkamalla tonttiin 10 osa tontista 35, jotta siihen voidaan rakentaa matala omakoti- tai paritalo.
2. Lisäksi toivotaan, että kallioalue, joka tällä hetkellä on aika metsittynyt kivikko, säilytettäisiin yhteisenä alueena. Pienillä toimilla siitä saataisiin talojen keskelle viihtyisä puistokeidas, joka toimisi viihtyisänä alueen kaikkien vähien lasten leikkipaikkana ja ehkä houkuttelisi Kastun alueelle lisää lapsiperheitä.

*Kaavoitusyksikkö:*

1. Ko. rinnealueelle merkitään rakennusala siten, että se on vähintään neljä metriä irti tontin 36 rajalinjasta. Rakennusalan kerrosluku 1/2k I u3/5 mahdollistaa rinneratkaisun mikä vähentää louhintojen ja maansiirtojen tarvetta. Myös tontin 34 asukkaan mielipiteen 2. kohdan vastine selventää sitä miksi sortumavaara naapuritonteilla on häviävän pieni.
2. Esitettyä aluetta ei ole järkevää toteuttaa puisto- eikä leikkipaikaksi, koska kulkuyhteyden järjestäminen sinne asuttujen tonttien kautta ei olisi toimiva järjestely. Toinen kulkuyhteysvaihtoehto Kastuntien suunnasta ns. kirveenvarsitontin 35 kaulaa hyödyntäen taas edellyttäisi mielipiteen esittäjien vastustamia kalliolouhintoja.

*Kaavanmuutosalueen naapuritontin 3 vuokraaja* ihmettelee, että tonttia 35 suunnitellaan asuntorakentamisen piiriin vaikka sille ei ole tietä. Tien tekeminen "kirveen varteen" ei ole korkeuserojen vuoksi mahdollista ja siksi tontti toimisi parhaiten luonnontilaisena puistoalueena ja lähitalojen lasten leikkipaikkana eli virkistysalueena.

*Kaavoitusyksikkö:*

Edellisen, naapuritontin 36 asukkaiden, mielipiteen 2. kohtaan annetun vastineen perusteella tontin 35 aluetta ei ole syytä toteuttaa puisto-, virkistys- eikä leikkipaikaksi. Tontin 35 asuntorakentaminen on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa siten, että yhdistetään tontit 35 ja 10 ja näin kulkuyhteys saadaan järjestettyä Raunistulan puistotieltä.

Kaavanmuutosalueen naapuritontin n:o 9 vuokraaja edellyttää, ettei asemakaavanmuutoksella ole vaikutusta tontin 9 rajoihin, kasvillisuuteen, katuliittymiin tai muuhun toimintaan. Myös kaikkien rakennusaikaisten työvaiheiden tulee olla vakuutuksen piirissä niin, että kaikki naapurille aiheutuneet vahingot korvataan ja/tai korjataan täysimääräisesti ja että asumiselle ei aiheudu haittaa eikä rakennuksen arvolle vähennystä. Lisäksi hän pyytää ilmoittamaan, mikäli jostain valmistelussa ei nyt esille tulevista esitetään tai päätetään myöhemmin, jotta hän voi ottaa siihen kantaa.

*Kaavoitusyksikkö:*

Asemakaavanmuutos ei kohdistu tontin 9 rajoihin, kasvillisuuteen, katuliittymään eikä sen muuhun toimintaan. Rakennusaikaiset vakuutukset ja naapurille mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaus- ja korjausvastuu on rakentajalla/rakennuttajalla.

Kaavoitusyksikön normaalin käytännön mukaan osallisille on lähetetty asemakaavanmuutoksen vireilläolosta kertovat kirjeet, jonka liitteenä on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Sen jälkeen kaavanmuutoksen valmistelun etenemisen eri vaiheista pääsääntöisesti tiedotetaan kuten OAS:n ”Asemakaavanmuutoksen valmistelu ja osallistuminen” ja ”Miten saan tietoa” otsikoiden alla on kuvattu.

## Lausunnot

21.11.2013 päivätyistä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonnalta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Museokeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä.

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä, Vesiliikelaitoksella ja Museokeskuksella ei ollut lausunnoissaan huomautettavaa, Turun Seudun Kaukolämpö Oy ei jättänyt lausuntoa.

Kiinteistöliikelaitos esittää lausunnossaan, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijaoonmuutos, jossa AO-1 ja AP-1 -korttelialueet osoitetaan omiksi tonteikseen.

*Kaavoitusyksikkö:*

Muutetaan kaavaehdotusta siten, että sen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako / tonttijaoonmuutos KASTU -19.-38 ja 39.

Rakennusvalvonta huomauttaa lausunnossaan, että erillispientalojen korttelialueella oleva määräys: 280+a/t80 ”Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen sallitun kerrosalan ja toinen luku sen kellarikerroksessa sallitun autotalli-, varasto-, tms. tilan kerrosalan” on ristiriitainen sillä autotalli- ja varastotilat kellarissa eivät muodosta kerrosalaa asuinrakennuksessa.

*Kaavoitusyksikkö:*

Muutetaan kaavaehdotusta siten, että ko. määräys poistetaan ja korttelialueen rakennusalalle merkitään luku 280, joka osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärän.

Lausuntojen johdosta asemakaavanmuutosehdotukseen pvm. 4.3.2014 tehdyt muutokset eivät edellytä sen uudelleen nähtäville asettamista.

## Nähtävilläolo ja sen jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavanmuutosehdotus, päivätty 21.11.2013, pidettiin julkisesti nähtävillä 2.- 31.12.2013 välisenä aikana. Muistutuksia ei jätetty.

Nähtävilläolon jälkeen tontin 10 vuokraajan edustajan kanssa on käyty neuvotteluja ja niiden johdosta kaavaehdotusta on päivämäärällä 4.3.2014 muutettu seuraavasti:

### AP-1 Asuinpientalojen korttelialue:

1. Rakennusalarajoja on tarkistettu ja neljän asuinhuoneiston enimmäisrajoite on poistettu, koska alueella tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kuusi asuntoa.
2. Autopaikkamääräys ”1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja riittävä määrä vieraspysäköintipaikkoja” on lievennetty siten, että ”Autopaikkoja tulee olla yksi asuntoa kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti”. Näin on voitu tehdä siksi, että alue sijaitsee niin lähellä keskustaa hyvien julkisen liikenteen ja pyöräily- sekä jalankulkuyhteyksien varrella, ettei oma auto ole välttämättömyys.
3. Pohjoisemman rakennusalan ullakon tasolla kerrosalaan laskettava kerrosluku 1/2 on muutettu luvuksi 3/5. Näin asuntojen ullakkotilojen hyödynnettävyys paranee ilman, että se olennaisesti vaikuttaa uudisrakennuksen ulkoasuun.
4. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava merkintä on poistettu, koska lähialueen asuinrakennusten harjat ovat erisuuntaisia.
5. Kaavamääräys ”Korttelialueelle saa rakentaa kuisteja ja katoksia rakennusaloja ja rakennusoikeutta ylittäen siten, että asuinrakennusten etäisyys toisiinsa nähden on vähintään 8 m” on muutettu muotoon: ”Korttelialueen asuinrakennusten yhteyteen saa rakentaa kuisteja ja katoksia rakennusaloja ja sallittua rakennusoikeutta ylittäen siten, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.”
6. Korttelialueen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määrätty joko peittomaalattu lauta tai rappaus. Näin uudisrakennusten ulkoasu on mahdollisimman yhdenmukainen Raunistulan puistotien varressa olevan rakennuskannan kanssa.

### AO-1 Erillispientalojen korttelialue:

1. Korttelialueen rakennusalarajaa on tarkistettu siten, että tontilla 34 olevan rakennuksen pihan puolella oleva katos tulee rakennusalan piiriin.

Edellä kuvatulla tavalla muutettua kaavaehdotusta ei laitettu uudelleen nähtäville, koska kaavanmuutosalueen ja sen rajanaapureina olevia osallisia kuultiin siten, että 10.3.2014 heille postitettiin sekä nähtävillä pidetty 21.11.2013 päivätty että päivämäärällä 4.3.2014 muutettu kaavaehdotus. Lähetekirjeessä kerrottiin ja perusteltiin tehdyt muutokset. Osallisia pyydettiin 31.3.2014 mennessä toimittamaan kirjallinen muistutuksensa ympäristötoimialalle. Muistutuksia ei jätetty.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalueen rakennusoikeus tehokkuuslukuna  $e = 0,36$  ja kokonaispinta-ala on 0,2275 ha. Siitä 0,1291 ha on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-1) ja 0,0984 ha erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Voimassa olevaan kaavaan nähden asuntorakentamisen osuus kasvaa  $152 \text{ k-m}^2$ :llä. Kaava-alueen tarkempi mitoitus käy ilmi liitteenä 2 olevasta tilastolomakkeesta.

### 5.2 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja -määräykset sekä niiden perusteet

#### AP-1 = Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialue rajautuu Raunistulan puistotiehen ja sille on merkitty kaksi rakennusala. Niistä kumpikaan ei ole olemassa olevan asuinrakennuksen kohdalla, koska se on melualueella ja myös näköesteenä Raunistulan puistotielle liityttäessä. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä  $540 \text{ k-m}^2$ . Rakennusalue t-1, joka on merkitty Raunistulan puistotien varteen, saa korttelialueella sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa yksikerroksisen katoksen autojen säilytystä, jätahuoltoa, tms. varten.

Korttelialueen pohjoisosaan merkityllä rakennusalueella rakennusoikeus on  $340 \text{ k-m}^2$ . Maaston korkeuseron vuoksi rakennusalan kerrosluvuksi määriteltiin  $1/2k$  I u3/5, joten rakennus on mahdollista toteuttaa rinneratkaisuna. Rakennusala taittuu rinteeseen muotoa mukaillen, mikä mahdollistaa rakennuksen julkisivulinjan jaksottamisen.

Korttelialueen toisen rakennusalan rakennusoikeus on  $200 \text{ k-m}^2$  ja sen kerrosluvuksi on määritely I u3/5, koska maasto ko. rakennusalueella on lähes tasaista.

Korttelialueen asuinrakennusten yhteyteen saa rakentaa kuisteja ja katoksia rakennusaloja sekä sallittua rakennusoikeutta ylittäen sillä edellytyksellä, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävällä järjestyksellä.

Korttelialueen asuinrakennusten kattomuodon tulee olla 2-lappeinen satulakatto, jonka kattokaltevuus on n. 30 astetta. Lisäksi edellytetään, että korttelialueen rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla joko peittomaalattu lauta tai rappaus. Molemmat määräykset sopeuttavat uudisrakentamista naapurustossa olevaan rakennuskantaan.

Vaikka eteläisempi rakennusala on sijoitettu mahdollisimman etäälle Raunistulan puistotieltä, tarvitsee tieltä kantautuvan liikennemelun vuoksi sille rakennettavan rakennuksen Raunistulan puistotien puoleisen sivun ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden olla 30 desibeliä (dBA).

Korttelialueella tulee olla leikki- ja oleskelualueita vähintään  $10 \text{ m}^2$  asuntoa kohti. Raunistulan puistotieltä kantautuvan liikennemelun vuoksi rakennuslupavaiheessa edellytetään esitettävään tarpeelliset melusuojarakenteet sekä laskelmat siitä, että leikki- ja oleskelualueilla toteutuva ekvivalentti melutaso ei päiväänsä ylitä 55 desibeliä (dBA).

Kaupungin keskustan läheisyyden ja korttelialueen läheisyydessä liikennöivän joukkoliikenteen sekä hyvien pyöräily- ja jalankulkuyhteyksien vuoksi korttelialueella on mahdollista edellyttää 1 autopaikkaa asuntoa kohti, minkä lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti. Ajoneuvoliittymän paikka korttelialueelle on säilytetty entisellä paikallaan ennen kaikkea liikenneturvallisuuden, mutta myös Raunistulan puistotiellä olevien istutusten vuoksi.

Raunistulan puistotien puoleiselle rajalle on määrätty istutettava alueen osa. Lisäksi korttelialueen pohjoisrajalle on merkitty luonnontilaisena hoidettava alueen osa (L-1), jolla sallitaan ainoastaan luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Alueella olevaa kivilohkareista ladottua rakennelmaa ei myöskään saa vahingoittaa, koska se ympärillä kasvavan puuston juuriston kanssa saattaa toimia korttelialueen pohjoispuolella olevan omakotitontin piha-alueen maa-aineksen tukirakenteena.

### **AO-1 = Erillispientalojen korttelialue**

Korttelialue sijaitsee Kastuntien varressa olevalla pienialaisella kalliomäellä. Tontin 35 kulkuyhteydeksi tarkoitettu ns. kirveenvarsiosio on kaavanmuutoksessa liitetty ko. korttelialueeseen, mistä johtuen korttelialueen rakennusala on nykyistä rakennusta laajempi.

Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 280 k-m<sup>2</sup> ja sille saa rakentaa yksikerroksisen rakennuksen, jonka harjansuunta on määräytynyt sillä olevan rakennuksen mukaan.

Autopaikkoja korttelialueella tulee olla 2 asuntoa kohti.

Korttelialueen asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla 2-lappeinen satulakatto jonka kattokaltevuus on n. 30 astetta. Määräys noudattaa ympäristössä olevan rakennuskannan kattokaltevuuksia.

Korttelialueen Kastuntien puoleisella rajalla on istutettavaksi merkitty alueen osa ja korttelialueen etelärajalle on osoitettu luonnontilaisena hoidettava alueen osa (L-1). Alueella olevaa kivilohkareista ladottua rakennelmaa ei saa vahingoittaa, koska se mitä todennäköisimmin toimii omakotitontin piha-alueen maa-aineksen tukirakenteena. Siksi sillä myös sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

## **5.3 Kaavan tavoitteiden toteutuminen ja toteuttamisen vaikutukset**

Kulkuyhteyksien myötä kiinteistöjen hyödynnettävyys paranee ja nykyisten kolmen pientalotontin sijaan alueelle muodostuu yksi omakotitontti ja yksi suurempi pientalokokonaisuus, joka soveltuu täydennysrakennettavaksi yhtiömuotoisena.

### **Kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön**

Hyvien liikenneyhteyksien, palveluiden ja kunnallistekniikan läheisyydessä olevan asuinalueen täydennysrakentaminen edesauttaa kaupunkiseudun tasapainoista kehittämistä ja on taloudellista, koska olemassa olevat yhdyskuntarakenteet tulevat täysipainoisesti hyötykäyttöön.

Raunistulan puistotien varressa olevan 1920-luvulla rakennetun talon purkaminen ja sen mahdollinen korvautuminen 1-kerroksisella talousrakennuksella hävittää yhden osan Raunistulan vanhasta rakennuskannasta.

Aivan olennaisia kaupunkikuvallisia muutoksia ei kuitenkaan ole tapahtumassa sillä varsin yksityiskohtaiset kaavamääräykset ohjaavat tulevaa täydennysrakentamista ympäristössä olevan rakennuskannan kanssa yhteensopivaksi kokonaisuudeksi. Rakennusalojen sijoittelussa on myös pyritty ottamaan huomioon alueen puusto, joka tulee suurimmaksi osaksi säilymään.

## Liikenteeseen

Uusien asukkaiden myötä Raunistulan puistotien liikennemäärä tulee hieman lisääntymään. Sen vaikutus esim. katujen turvallisuustasoon tai vuorokauden keskimääräiseen melutasoon on kuitenkin varsin vähäistä eikä liikennöinti edellytä nykyisen katuverkon osalta toimenpiteitä. Myöskään pysäköintipainetta ympäristön katualueille ei suuntaudu, koska autopaikoitus sijoittuu korttelialueille.

Verrattuna nykytilanteeseen, jossa rakennuksen kulma ulottuu osittain katualueen puolelle, tulee näkyvyys korttelialueelta Raunistulan puistotielle liityttäessä paranemaan sillä auto-, jätehuolto-, tms. katoksen rakennusala on 2,5 metriä irti katurajasta.

## Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on ympäröivillä katualueilla valmiina, joten täydennysrakentaminen todennäköisesti ei edellytä verkoston osalta suuria toimenpiteitä.

## Väestöön

Kaava-alueen asukasmäärä tulee olemaan 18–24 asukasta, mikäli asuntoja oletetaan olevan 6–8 kpl ja laskentaperusteena käytetään 3 asukasta asuntoa kohti. Alueelle tulevien uusien asukkaiden näkökulmasta on erinomaista asua lähes valmiiksi rakentuneella alueella hyvien kävely- ja pyöräily- sekä joukkoliikenteen yhteyksien läheisyydessä ja myös niin lähellä keskustaa, että oma auto ei ole välttämättömyys.

## Viihtyisyyteen, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asumisviihtyvyys Raunistulan puistotien varrella olevalla rakennuspaikalla paranee, koska kaavassa edellytetään liikennemelusta aiheutuvan haitan ehkäisemistä.

Kaava-alueen rakentamisaikaan liittyvät purku-, kaivu- ja mahdolliset louhinnat sekä kuljetukset tulevat tuottamaan häiriötä lähiympäristön asukkaille. Alueen rakentajan / rakentajan tehtävänä on huolehtia siitä, että häiriötilanteet minimoidaan ja että alueen turvallisuustaso säilyy sekä myös siitä, että rakentamisvaiheesta ei aiheudu ympäristössä oleville rakennuksille ja niiden rakenteille vahinkoa. Rakentamisvaiheen päätyttyä alueen viihtyisyys, terveellisyys ja turvallisuus palautuvat pitkälti ennalleen.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan mahdollistamat rakentamistoimet voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 21. päivänä marraskuuta 2013  
Muutettu 4.3.2014 (mm. lausunnot)

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kavasuunnittelija

Marja Westerlund