

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä maaliskuuta 2015 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Raudoittajantie" (13/2014)**

## Selostusta täydennetty 6.5.2015 (lausunnot)

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	12	12
Tontit:	3 ja 5	3 och 5

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	12 (osa)	12 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos MÄLIKKÄLÄ 12.-17 ja 18.

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 13/2014  
Diaarinumero: 3446-2014  
Kaavan nimi: Raudoittajantie

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 29.9.2014.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.  
Valmistelija: suunnitteluavustaja Jimi Antikainen  
Sähköposti: [kaupunkisuunnittelu@turku.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@turku.fi)

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Kauppatoriin nähden luoteessa, noin 4 kilometrin päässä. Länsikeskukseen on matkaa linnuntietä noin 200 metriä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Raudoittajantiehen ja idässä Rakennusmestarintiehen, muilta osin viereisiin tontteihin. Suunnittelualueutta muutettiin 25.9.2014, jolloin mukaan otettiin tontti 5.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,22 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on jakaa Raudoittajantie 6:ssa sijaitseva omakotitontti (tontti 3) kahdeksi omakotitontiksi. Muodostettaville tonteille osoitetaan rakennusala asuinrakennusta varten. Muodostettavista tonteista eteläisemmälle osoitetaan ajoyhteys tontin 5 kautta, minkä vuoksi tontti 5 on mukana kaava-alueessa.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

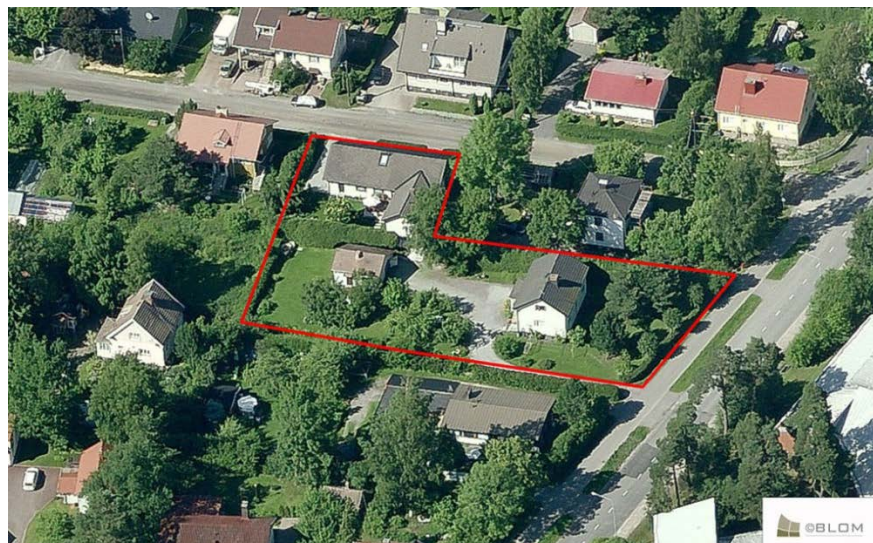
- 1) Asemakaavakartta 20.3.2015
- 2) Tilastolomake 20.3.2015

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Mälikkälän kaupunginosassa, Länsikeskuksesta noin 200 metriä länteen. Alue muodostuu korttelin 12 tonteista 3 ja 5. Tontin 3 pohjoisosassa on vuonna 1980 valmistunut omakotitalo. Saman tontin eteläosassa on nykyisin varastokäytössä oleva asuinrakennus, joka on todennäköisesti rakennettu 1940-luvulla. Edellä mainittuja taloja erottaa toisistaan pensasaita. Tontilla 5 sijaitsee 1940-luvulla valmistunut omakotitalo. Tontilla on jonkin verran puita ja pensaita. Tien puoleisille sivuille on istutettu pensasaita.



Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2011, suunnittelualue on rajattu punaisella.

## Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla ka-tualueilla.

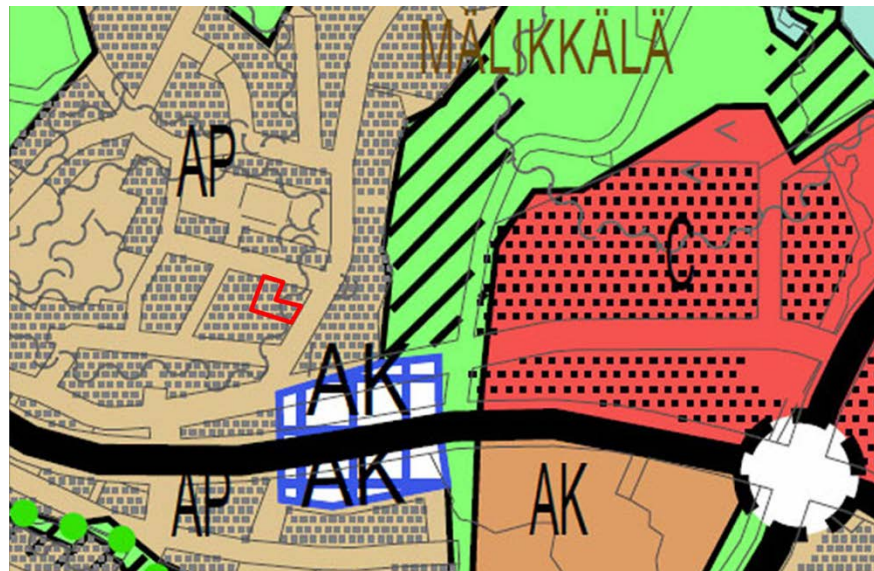
## Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

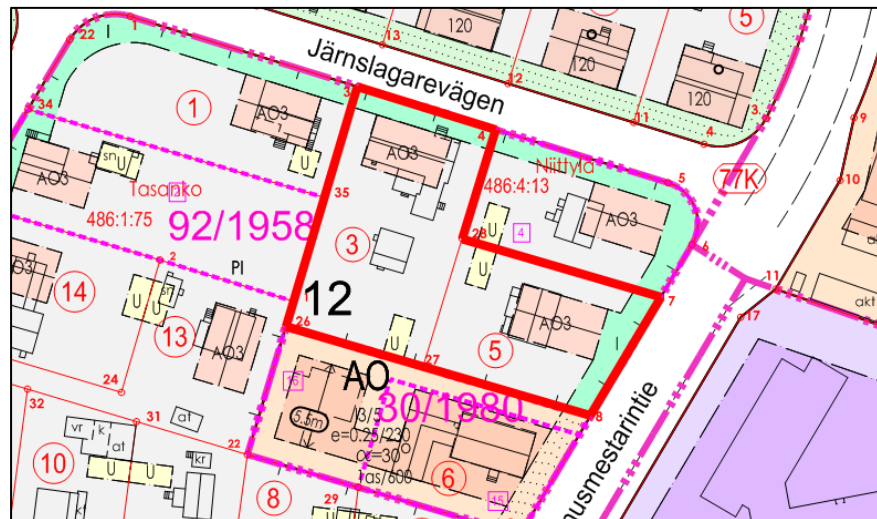
Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue ja sen lähiympäristö on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, AP. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen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



Ote yleiskaavasta 2020, suunnittelualue on rajattu punaisella.

### Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueen nykyinen asemakaava 92/1958 on tullut voimaan 7.5.1959. Siinä sekä tontille 3 että tontille 5 on osoitettu yksi rakennusala asuinrakennusta varten. Rakennusalan käyttötarkoituksena on omakoti (AO3). Asemakaavan mukaan talon tulee olla yksikerroksinen ja lisäksi rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää 3/5 kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Pinta-alaltaan talo voi olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Molemmilla tonteilla on osoitettu myös rakennusala talousrakennukselle (U). Rakennusoikeutta asuinrakennukselle on 192 kerrosalaneliometriä ja talousrakennukselle 32 kerrosalaneliometriä. Raudoittajantietä ja Rakennusmestarintietä reunustaa rakentamatta jätettävä istutettava tontinosa.



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella.

### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako- ja rekisteri

Tontit Mälikkälä 12.-3 ja 5 ovat 21.12.1959 hyväksytyyn tonttijaon 853-77:29 mukaisia tontteja. Tontit on 10.12.1960 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 3 pinta-ala on 1 291 m<sup>2</sup> ja tontin 5 pinta-ala on 922 m<sup>2</sup>.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 13.1.2015.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan kiinteistön omistajan (tontti 3) aloitteesta.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry / Länsi-Turun asukasyhdistys, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Mälikkälän omakotiyhdistys, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa, päättäjät, Turku Energia Sähköverkot, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja TeliaSonera Finland Oyj

#### Vireilletulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 12.8.2014 merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi. Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 25.9.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 29.9.2014.



## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä internetissä kaupungin sivuilla.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi mielipide.

### **Kalkinpolttajantien asukas:**

*Omakotitaloni on rakennettu noin 1950 ja perustettu kantavalla betonilaatala. Paalutusta ei tuon ajan mukaisesti ole tehty. Alueella on n. 15 metrin paksuinen savipatja. Jotta mahdollisen asemakaavanmuutoksen jälkeisen rakentamisen seurauksena ei rakennukselle tapahtuisi vaurioita esim. vierisellä tontilla tapahtuvan teräsbetonipaalutuksen tai salaojituksen kuivatamien savimassojen takia, toivon, että asemakaavanmuutoksessa "Rau-doittajantie" rakennusala sijoitetaan mahdollisimman kauaksi rakennuksesta ja että rakennuslupaa myönnettäessä rakennusalan rajaa ei voi ylittää. Näin ahtaassa ja epästabiilissa paikassa kaavamääräyksiä pitäisi ohjata hyvin pienimuotoiseen rakentamiseen. Kellaritilojen mahdollistava rakentaminen pitäisi olla poissuljettua.*

*Tässä vaiheessa olisi tärkeää, että Ympäristötoimiala/(tontti 3:n omistaja) asennuttaa ja mittauttaa kustannuksellaan 4 kpl painumatarkkailupisteitä omistamaani rakennukseen ja että painumatarkkailupisteet tarkkavaaitaan nyt ja jatkossa puolen vuoden välein, jotta mahdollisen asemakaavanmuutoksen mahdollistavan rakentamisen jälkeen voidaan todeta, onko rakennus alkanut esimerkiksi kallistua rakentamisen seurauksena. Jos rakennus pysyy paikallaan rakentamisesta huolimatta, on tämäkin arvokas tieto tulevan rakentajan kannalta. Tehtyjen painokairausten mukaan alueella on savea noin 15 metriä.*

### **Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö:**

Muodostettavalle tontille 17 osoitettu rakennusala on sijoitettu mahdollisimman kauas kyseisestä rakennuksesta, lyhimmillään etäisyys on noin 10 metriä. Saman tontin länsireuna on osittain osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jottei talousrakennusta voi rakentaa siltä kohdin aivan tontin rajaan kiinni. Lisäksi kaavaan on lisätty määräys, joka estää kellaritilojen rakentamisen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, ettei rakentaminen aiheuta naapurikiinteistöille haittaa. Painumatarkkailupisteiden asentamista ei voida edellyttää asemakaavassa. Tällaiset asiat harkitaan osana rakennuslupaprosessia.

**Ympäristönsuojelu ilmoittaa:** "Suunnittelualueella ei tiedostojemme perusteella ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Näin ollen asia ei vaadi lisäselvityksiä tai kaavamääräyksiä."

**Vesiliikelaitos ilmoittaa,** että vesihuollon liitospisteet sijaitsevat Rakennusmestarintieellä.

## Lausunnot ja nähtävillä olo

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.3.–28.4.2015, jolloin siitä sai tehdä muistutuksia. Lisäksi ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta annettiin määräaikaan mennessä neljä lausuntoa. Muistutuksia ei tullut lainkaan. Saatujen lausuntojen pohjalta selostusta on täydennetty, kaavakarttaan ei tullut muutoksia.

### ***Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos lausuu:***

*Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pääsääntöisesti pyritään, että rakennusten välinen etäisyys on vähintään kahdeksan metriä.*

*Asemakaavaehdotuksessa tontin 18 olemassa oleva rakennus tulee sijoittumaan alle neljän metrin etäisyydelle uuden muodostuvan tontin rajasta. Esitetty tonttijako aiheuttaa uudelle tontille rasiskeen (rakennusalan sijoittumisesta tai aluepalon torjuntaan tarkoitettuun rakenteellisia rakenteista). Mikäli rakennusten välinen paloturvallisuus ratkaistaan kaavasuunnittelulla, tulee se ilmetä kaava-aineistossa.*

*Uuden muodostuvan tontin ajoneuvon ajoyhteys tulee olla vähintään V-S pelastuslaitoksen pelastustieohjeen sairausautolle soveltuva.*

### **Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö:**

Muodostettavan tontin 17 rakennusalan ja muodostettavan tontin 18 olemassa olevan rakennuksen välinen etäisyys on kahdeksan metriä. Ajoyhteys on leveydeltään neljä metriä, joten se täyttää pelastustieohjeen sairausautolle soveltuvan reitin vaatimukset. Selostuksen kohtaa 4.1 Kaavan rakenne on täydennetty edellä mainittujen asioiden osalta.

***Kiinteistöliikelaitoksella, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalla ja Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa.***

## 3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollisimalla tontin 3 jakaminen kahdeksi pientalotontiksi. Ajoyhteys muodostettavista tonteista eteläisemmälle ohjataan tontin 5 kautta.

## 3.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jaettavasta tontista muodostettavien tonttien kaavoittaminen omakotiteiksi on ainut vaihtoehto, sillä rivitalo olisi tonttien kokoon nähden aivan liian suuri. Sen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

## Mielipiteiden huomioonottaminen

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2 *Osallistuminen ja yhteistyö*.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,22 ha.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan erillispientalojen kortteli-alueeksi AO-1.

Nykyinen tontti 3 on kooltaan riittävän suuri jaettavaksi kahdeksi asuinpientalotontiksi. Eteläisemmästä tontista muodostetaan tontti 17 ja pohjoisemmasta tontti 18. Molemmille muodostettaville tonteille sekä tontille 5 on jokaiselle osoitettu asuinrakennukselle rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliometriä. Rakennusalat on sijoitettu siten, että niiden välinen etäisyys on kahdeksan metriä, joka on paloturvallisuuden kannalta suositeltava vähimmäisetäisyys.

Asuinrakennusten lisäksi kullekin tontille saa sijoittaa rakennusalaan ylittävän enintään 40 kerrosalaneliometrin suuruisen talous- ja/tai autosuojarakennuksen. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 720 kerrosalaneliometriä eli rakennusoikeus kasvaa 272 kerrosalaneliometrillä.

Kaikkien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan vaaleita eikä niihin saa rakentaa kellaria. Lisäksi asuinrakennusten pitkien julkisivujen korkeus saa olla enintään 5,5 metriä ja niiden kattomuodon tulee olla satulakatto. Asuinrakennusten tulee olla yksikerroksisia ja lisäksi rakennusten alasta ullakolla saa käyttää 3/5 kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin 18 asuinrakennuksen rakennusala on määritelty harjansuunta. Rakennuksen harjan tulee olla Raudoittajantien suuntainen.

Katualueeseen rajoittuvat tontin sivut on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja niille tulee istuttaa pensasaita. Lisäksi tontin 17 länsireuna on osittain osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jottei talousrakennusta voi rakentaa siltä kohdista aivan tontin rajaan kiinni. Näin talousrakennus ei tule liian lähelle tontin 13 rakennusta.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Ajoyhteys eteläisemmälle muodostettavalle tontille (tontti 17) on osoitettu tontin 5 eteläosan kautta. Samaan yhteyteen on varattu alueensa johtoja varten. Ajoyhteys on leveydeltään neljä metriä, joten se täyttää Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen sairausautolle soveltuvan reitin vaatimukset.

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi kaksi pientalotonttia nykyisen yhden pientalotontin sijaan.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavan voimaantulon jälkeen.

Turussa 20. päivänä maaliskuuta 2015  
Selostusta täydennetty 6.5.2015 (lausunnot)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Suunnitteluavustaja                Jimi Antikainen