



Ympäristötoimiala  
Kaupunkisuunnittelu  
Kaavoitusyksikkö



**” Virusmäentie 65 a ”**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 26/2016  
Diaarinumero 9229-2015

**SELOSTUS**  
13.1.2017  
muutettu 20.2.2017 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä tammikuuta 2017 päivättyä ja 20.2.2017 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa. **"Virusmäentie 65a" (26/2016)**

Asemakaavatunnus: 26/2016

Diaarinumero: 9229-2015

Laatija: Turun kaupunki / Ympäristötoimiala / Kaupunkisuunnittelu

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström

konsultti, arkkitehti Sirpa Salmi KAAWA Oy.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	23 (osa)	23 (del)
Tontti:	40	40

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajatulle alueelle, joka sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen.

Suunnitteluala sijoittuu Raunistulan tiiviin, perinteikkään pientaloalueen ja käytöltään uudistuvan, entisen teollisuusalueen väliin, Virusmäentien ja Alfankadun risteykseen.



ALUEEN SIJAINTI



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on laatia 2518 m<sup>2</sup>:n suuruiselle tontille asemakaava, joka käynnistää asuntojen uudisrakentamisen raunistulalaiseen kaupunkikuvaan sopivalla tavalla, ottaen huomioon rakennuksen purkamisen ja maanalaisen autopaikoituksen rakentamisen kustannukset. Alueen kaupunkikuvaa tai tontin käyttötarkoitusta ei ole tarkoitus olennaisesti muuttaa, tavoitteena on säilyttää nykyinen käyttötarkoitus AKR.

Tontin rakentumisella tuetaan myös Turun kaupungin strategisia tavoitteita täydennysrakentamisen, julkisen liikenteen käytön sekä kaupunkiympäristön laadun parantamisen osalta.

### 1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.10.2016
- 1) Asemakaavakartta 13.1.2017, muutettu 20.2.2017 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake 13.1.2017



Näkymä Virusmäentieltä Alfankadulle (KAAWA Oy)



Näkymä Virusmäentieltä, koillisesta (KAAWA Oy)

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen kaavanmuutoksesta ovat tehneet tontin 081-23.-40 yksityiset omistajat 2.9.2015. Sopimus kaavan valmistelutyöstä allekirjoitettiin 16.9.2016.

Kaavan vireille tulosta ja asemakaavan muutoksen valmistelusta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsiteltävä 8.11.2016 alueelle laaditun, 11.10.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Se lähetettiin osallisille. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin myös internetissä, kaupungin verkkosivuilla sekä v. 2016 kaavoituskatsauksessa.

Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavoituksen aloittamisesta ja tavoitteista 12.12.2016 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 5 mielipidettä ja 3 lausuntoa/kommenttia. Saaduista mielipiteistä ja lausunnoista vedettiin johtopäätökset kaavoituksen jatkolle.

Kaavaehdotus valmistui 13.1.2017. Siitä pyydettiin lausunnot ja se asetettiin julkisesti nähtäville ajalle 16.1 - 14.2 2017. Sen jälkeen kaavaan tehdään tarvittavat muutokset, jonka jälkeen se viedään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn kun tarvittava maankäyttösopimus yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä on allekirjoitettu.

## 2.2. Asemakaava

Huonokuntoinen, joitakin työtiloja sisältävä rakennus puretaan. Sen tilalle rakennetaan kaksi-kolmikerroksinen, ullakollinen asuinrakennus alueen kaupunkikuvaan sovittaen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 2000 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi tontille voi rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen. Nykykaavaan nähdään on rakennusoikeuden lisäystä kaikkiaan 1100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat sijoittuvat pääosin kellaritiloihin, joihin ajetaan Alfankadulta. Päiväkodin liittymän vieressä oleva tontin osa säilytetään laajalti viheralueena kookkaine puineen.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on kuulutettu voimaan.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee Raunistulan vanhalla, omaleimaisella asuntoalueella, radan varren entisen, käytöltään uudistuvan teollisuusalueen vieressä. Suunnittelu koskee 2518 m<sup>2</sup>:n tonttia, jolla on v. 1947 valmistunut, 650 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen, kolmikerroksinen ja aumakattoinen rakennus. Alkuaan rakennus oli asumiskäytössä. Myöhemmin siinä toimi Barkerin tehtaan henkilöstöosasto sekä pesula. Rakennus on nykyään huonossa kunnossa, ja siinä on muutamia työtiloja. Asuminen ei ole rakennuksessa ollut pitkään sallittua. Tontti on yksityisomistuksessa, samoin sen viereiset tontit. Virusmäentien ja Alfankadun katualueet omistaa Turun kaupunki.

#### Luonnonympäristö ja kulttuurihistoria

Tontti on maastoltaan viereistä Virusmäentietä korkeammalla, mutta se madaltuu eteläsuuntaan mentäessä. Korkeusasema Virusmäentien ja Alfankadun risteyksessä on n. +22 m ja Alfankadun eteläosassa n. +21 m. Alfankadun varrella on tontilla tukimuuri. Tontin koillisosan korkeusasema on n. +25 – 26 m.

Virusmäentien läheisyydessä ja tontin koillisosassa kasvaa kookkaita puita.

Virusmäentie on ”Varkaantienä” nimetty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Varkaantie oli osa Varsinais-Suomen ja Satakunnan välistä, keskiaikaista tieyhteyttä. Varkaantie noudattaa päälinjaukseltaan edelleen tien historiallista sijaintia. 1600-luvulle saakka tie muodosti osan Pohjanmaalle vietävästä postireitistä. Myöhemmin Varkaantie oli osa Turusta Tampereelle johtanutta yleistä tietä, joka muuttui paikallistieksi 1960-luvulla, valtatie 9:n valmistumisen jälkeen.

Viereisen rivitalotontin (AP-4) rakennuslupahakemuksen yhteydessä on museo-viranomaisilta saatu v. 2010 lausunto, jossa ei edellytetä suunnittelualueen, tontin 081-23.-40 arkeologista selvitystä, vaikka voimassa oleva kaavamääräys näin edellyttää. Viranomaisille pitää kuitenkin antaa tieto tontin perustusten kaivuun aloituksesta sekä mahdollisuus seurata kaivuutyötä, mikä huomioidaan rakennuslupavaiheessa.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolella on vanhaa, tiiviisti rakennettua puutaloaluetta, jota pidetään nykyisin maisemallisesti ja historiallisesti yhtenä Turun merkittävimmistä asuinalueista. Alueen arvo asumisympäristönä on vuosien kuluessa huomattavasti kasvanut. Tontin lounaispuolella on Alfankatu ja siihen rajautuva rivitalotontti ja eteläpuolella lähinnä asumis- ja työtilakäyttöön muuttuva Alfan entinen teollisuusalue. Alueella on nykyisin myös liikuntatiloja. Tontin naapurissa, itäpuolella on ruotsinkielinen päiväkotitontti ja sen koillispuolella rakentamaton rivitalotontti.

Asuinrakennukset ovat usein kaksikerroksisia, harjakattoisia ja melko kookkaitakin. Niissä voi edelleen olla useita asuntoja. Rakennukset sijoittuvat tiiviisti Virusmäentien varteen katua reunustaen. Alfan alueen rakennukset ovat korkeampia.

Tontin 081-23.-40 kohdalla Virusmäentie on katkaistu muulta läpiajoliikenteeltä kuin julkiselta liikenteeltä. Tämä on johtanut toisinaan suunnittelualueen ja vierisen päiväkodin tontin käyttöön läpiajoliikenteeseen.



*Päiväkodin liittymä, ajo tontille (KAAWA Oy)*



*Piha-alue* (KAAWA Oy)

### **Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut**

Suunnittelun kohteena olevalla tontilla on muutamia työpaikkoja. Rajanaapurina on ruotsinkielinen päiväkotikoti. Noin kilometrin etäisyydellä tontista sijaitsevat suomenkielinen päiväkotikoti sekä koulu ja urheilukenttä. Vajaan kilometrin etäisyydellä tontin koillispuolella on suurmyymälöitä ja muita erikoispalveluja. Tontin lounaispuolella, Tampereentien ja Satakunnantien risteyksessä, noin kilometrin etäisyydellä on lähimyymä ja hieman etäämpänä erikoisliikkeitä ja mm. apteekki.

### **Liikenne**

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan ja sieltä muihin kaupunginosiin. Virusmäentiellä kulkevat linjat 14 ja 15. Katu on varsin kapea. Katualueella ei sallita pysäköimistä. Alfankadulla voi pysäköidä.

### **Tekninen huolto**

Maanalaiset vesijohdot, viemäriputket ja sähkökaapelit ovat alueella valmiina. Tontilla on Soneran kaapeleita, jotka jäävät kylmiksi, koska yhteydet toteutetaan tontin ulkopuolelta.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja kaupunkiseudun rakennemalli**

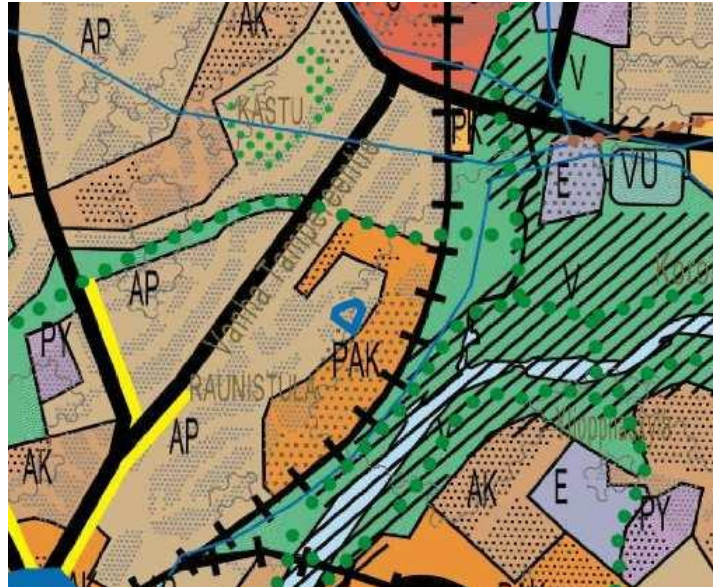
Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (v. 2013) edellytetään, että yhdyskuntarakenne eheytyy, ja että elinympäristön laatua sekä kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevia tavoitteita otetaan huomioon.

Turun kaupunkiseutua koskevassa maakuntakaavassa (v. 2004) suunnittelualue, kuten muukin Raunistulan länsiosa, sijaitsee kaupunkiseudullisen julkisen liikenteen akselin, Satakunnantien varren kaupunkikehittämisen kohdealueen reunalla, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä ympäristön laatua kehittäen. Kaupunkiseudun rakennemalli tukee em. maankäytön tavoitteita.



## Yleiskaava 2020

Yleiskaavassa 2020 (Kv hyv. v. 2001) suunnittelualue on osa pientalovaltaista asuntoaluetta, AP. Asumisen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa palveluja. Uusi yleiskaava on valmisteilla.



Ote Turun yleiskaavasta, suunnittelualue sinisellä rajattuna

## Nykyinen asemakaava

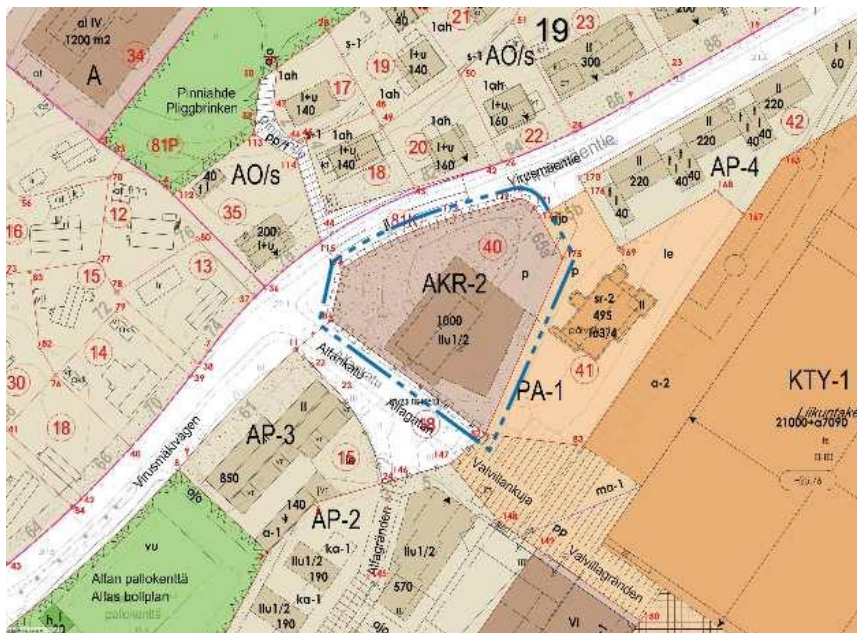
Suunnittelualue sisältyy asemakaavaan "Alfa, Barker + Raunistulan siilot" (6/2005), joka on tullut voimaan 12.12.2009. Alue on kaavan luoteisrajalla.



Ote asemakaavan havainnekuvasta

Asemakaavassa suunnittelualue on kaksikerroksisten, ullakollisten (II u1/2) asuin-kerrostalojen ja rivitalojen (AKR-2) tontti. Rakennusoikeutta on 1000 k-m<sup>2</sup> (e = 0,40). Ilmanvaihto- ym. tekniset tilat sekä asuinrakennuksen kellarikerrokseen ja pihakannen alle toteutettavat pysäköinti-, varasto-, jätehuolto- ja väestönsuojatilat saa rakentaa sallittua kerroslukua ja rakennusoikeutta ylittäen. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla peittomaalattu lauta tai rappaus, ja kattomuotona on käytettävä harjakattoa. Leikki- ja oleskelualueita tulee rakentaa 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti sijoittaen ne alueille, joita ei käytetä asuinrakentamiseen. Alueen puusto on säilytettävä korttelialueen osilla, joita ei käytetä asuinrakentamiseen, pysäköintiin tai kulkuväylinä. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kutakin 85 asuin-kerrosalaneliömetriä ja vähintään 1,5 kutakin rivitaloasuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi vieraspaikka kutakin 7 asuntoa kohti. Autopaikat tulee toteuttaa vaihtoehtoisesti rakennuslalle kellar- tai maanalaisina tiloina tai pihalle maan tasoon. Pyöräpaikkoja on osoitettava 2 kutakin asuntoa kohti.

Museoviranomaisille on varattava tilaisuus korttelialueen arkeologiseen tutkimiseen. Toimenpiteistä, joilla korttelialueen maaperään kajotaan, on ilmoitettava museoviranomaisille vähintään vuotta ennen työn aloittamista.



Ote nykyisestä asemakaavasta, suunnittelualue (AKR-2), rajattuna pistekatkoviivalla

Suunnittelualueen eteläpuolelle rakennetaan asemakaavan mukaan kaksikerroksisia, ulla-kollisia asuinpientaloja sekä viisi-kuusikerroksisia asuinkerrostaloja.

Itäpuolella säilyy nykyinen Alfa liikuntakeskuksen rakennus.

## Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.3.2016 alkaen kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

## Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 23 tontin 40 pinta-ala on 2518 m<sup>2</sup>. Tonttijako on hyväksytty 8.9.2011.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täydennyskar-toittama. Se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. Maastontarkistus on tehty 10.1.2017.

## 3.3 Ympäristön häiriötekijät

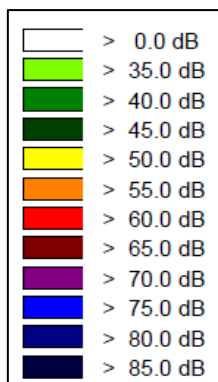
Voimassa olevan asemakaavan, "Alfa, Barker + Raunistulan siilot" valmistelun yhteydessä on tehty laajat, ympäristön ominaisuuksia sekä mahdollisia häiriöitä kartoittavat selvitykset mm. liikenteestä ja melusta. Selvitykset koskivat nykytilannetta sekä uuden kaavasunnitelman vaikutuksia. Alla olevat kuvat näyttävät tilannetta uuden, nyt jo pääosin toteutuneen suunnitelman vaikutukset.

Nämä meluselvitykset voidaan hyödyntää nyt vireillä olevassa kaavassa. Meluselvityksessä on huomioitu Virusmäentien katkaisu muulta kuin julkiselta liikenteeltä, ja muutenkin meluolosuhteet alueella eivät ole merkittävästi muuttuneet.



Selvitysten mukaan ympäristömelun raja-arvot eivät ylitä suunnittelualueella.

Melu ei myöskään aiheuta julkisivuille dB-vaatimuksia.



Liite 3A. Keskiäänitaso päiväaikaan (klo 7-22). VE3



Ote 25.4.2006 päivätystä meluselvityksestä, tuleva tilanne (Promethor Oy)

Liite 3B. Keskiäänitaso yöaikaan (klo 22-7). VE3



Ote 25.4.2006 päivätystä meluselvityksestä, tuleva tilanne (Promethor Oy)

Virusmäentien, Alfankadun ja viereisen päiväkodin liikenteestä aiheutuu myös ajoittaista turvallisuushaittaa. Virusmäentie on tontin kohdalla katkaistu muulta kuin julkiselta liikenteeltä. Tästä johtuvat tontin kautta tapahtuvat läpiajot ovat turvallisuusriski tontin ja viereisen päiväkodin käytölle.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTTAMINEN

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja kaavoituksen alkuvaiheet

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin 081-23.-40 omistajien 2.9.2015 tekemään aloitteeseen. Asemakaavan muutostarpeen on aiheuttanut nykyisen asemakaavan pienehkö lisärakennusoikeus yhdistettynä nykyisen rakennuksen purkamisen ja maanalaisen autopaikoituksen rakentamisen kustannuksiin. Tämä kokonaisuus ei ole käynnistänyt asumisen uudisrakentamista tontilla.

Asemakaavan muuttamisen perusteista ja tarpeellisuudesta on neuvoteltu kaavoitusyksikön edustajien kanssa. Samalla on sovittu, että kaavanmuutoksen laadinnassa käytetään työresurssisyyistä konsulttia kaavoitusaloitteen tekijöiden kustannuksella. Päävastuu kaavoituksesta on Turun kaupungin kaavoitusyksiköllä ja päätöksenteolla.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 8.11.2016 alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, jonka jälkeen kaavoituksen viireille tulosta ilmoitettiin osallisille. Heille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tämän jälkeen asiakirjat olivat esillä kaavoitusyksikössä sekä internetissä kaupungin sivuilla. Aiheesta sai esittää mielipiteitä 12.12.2016 mennessä.

### 4.2. Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Turun kaupungin strategisista tavoitteista alueeseen kohdistuu seuraavia (strategian vastaavat 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 kaupunkirakennetta hyödyntämällä (3.3.7).

Aloitteentekijöiden tavoitteena on lisätä asemakaavan muutoksella tontin rakennusoikeutta, jotta tontin uudisrakentaminen voisi käynnistyä. Rakentamiseen kohdistuvat, kaupunkikuvalliset ohjausvaikutukset pysyvät pääosaltaan entisenlaisina ja alueen identiteettiä sopivina. Tontin koillisosa halutaan säilyttää viheralueena kookkaine puineen. Uudisrakentaminen painottuu Alfankadun varteeseen, jonka ympäristöön on tulossa muutakin uudisrakentamista. Myös maastonmuodot sekä Virusmäentien katkaisu henkilöautoliikenteeltä tontin kohdalla vaikuttavat tontin tulevan rakentamisen sijaintiin.

Kaavoituksen alkaessa alueen asukailta tulleet tavoitteet painottuivat alueelle sopivan ja tyyppillisen rakentamiskorkeuden toteutumiseen sekä liikenteen häiriöttömyyteen.

### 4.3 Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Raunistulan Asuinkiinteistöyhdistys ry.
- Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Kiinteistöliikelaitos, Turun Vesiliikelaitos, Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)

### Aloitussvaiheen mielipiteet

#### 1. Asukas Virusmäentien luoteispuolelta 10.11.2016:

Virusmäentien katkaisusta huolimatta osa henkilöautoilijoista ajaa edelleen ko. kohdasta läpi. Tästä syystä tontille ajon tulisi olla pohjoispuolelta, ei Alfankadulta. Uudisrakennuksen korkeuden tulisi olla sama kuin nykyisen rakennuksen. Pinniahteen jalankulkuysteitä tulee parantaa ja estää siinä mopoilla ajot.

#### **Kaupunkisuunnittelun vastaus:**

Virusmäentien katkaisun takia jotkut henkilöautoilijat kiertävät päiväkodin tontin ja suunnittelualueen kautta. Tämä on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallista. Tontin rakentaminen suunniteltuun käyttöön puolestaan korostaa Virusmäentien katkaisun merkitystä, koska kiertoreittejäkään ei enää olisi. Nykyinen rakennus on Alfankadun varrella kolmikerroksinen ja sijaitsee kumpareella. Tätä pidetään kaavanmuutoksessakin enimmäiskorkeuden tavoitteena. Pinniahteen osalta toivomukset on lähetetty eteenpäin katusuunnittelijalle. Kaavanmuutos ei ulotu Pinniahteeseen asti.

#### 2. Kaksi asukasta Virusmäentien pohjoispuolelta 21.11.2016:

Lehtitietojen (TS) mukaan tontille aiotaan rakentaa jopa viisikerroksinen kerrostalo, jolloin lähiympäristön kaupunkikuva muuttuu ja liikennemäärät kasvavat vaarallisen suuriksi. Näistä syistä asukkaat vastustavat rakennusoikeuden nostamista. Nykyistä rakentamiskorkeutta ei saisi kaupunkikuvan kannalta ylittää, koska tontti sijaitsee lähiympäristön korkeimmalla paikalla. Jos tontille rakennetaan enemmän asuntoja kuin nykyaikavassa sallitaan, myös liikennemäärät kaapealla Virusmäentiellä kasvavat. Se vaarantaa asukkaiden ja jalankulkijoiden turvallisuutta.

#### **Kaupunkisuunnittelun vastaus:**

Suunnittelua on uutisoitu (TS) oikein. Mielipiteen esittäjät ovat luultavasti tulkinneet toisen, Raunistulassa meneillään olevan kaavanmuutoksen koskevan tätä tonttia. Tavoitteena tässä ei ole viisikerroksinen rakentaminen, vaan pysyminen nykyisen asemakaavan sallimassa rakentamiskorkeudessa maaston korkeimmalla kohdalla.

Asemakaavassa ei ole määritelty asuntojen lukumäärää, vaan se selviää rakennuslupavaiheessa. Rakennusoikeuden lisääminen merkitsee asukasmäärän maltillista kasvua. Sen vaikutus alueen henkilöautoliikenteen kasvuun ei kuitenkaan ole merkittävän suuri, koska aivan tontin vierestä on käytettävissä myös sujuvat julkisen liikenteen yhteydet eri puolille kaupunkia.



### 3. Kaksi asukasta Virusmäentien pohjoispuolelta, edellistä mielipidettä kauempaa 28.11.2016:

Mielipiteessä vastustetaan kaavaehdotusta, koska pientalo-/puutaloalueeseen eivät isot ja massiiviset rakennukset sovi. Myös liikennemäärät kasvavat noin suuren asukasmäärän vuoksi. Lisäksi Virusmäentielle on tulossa kolme kahden perheen pientaloa kyseisen tontin viereen, jolloin alue tulee ahtaasti rakennetuksi ja puutalomiljöön pilataan.

#### ***Kaupunkisuunnittelun vastaus:***

Tavoitteena on nykyisen puutalomiljöön parhaimpien piirteiden huomioon ottaminen tulevassa rakentamisessa, koska se on alueellinen vetovoimatekijä. Kaavoituksen yhteydessä voidaan esittää vain arvioita tulevien asuntojen ja asukkaiden määrästä. Asukasmääriä arvioitaessa 50 k-m<sup>2</sup> / asukas on yleisesti käytetty kerroin. Kaava-alueelle arvioidaan muuttavan n. 40 asukasta. Päiväkodin sisääntuloalueen ja tulevien pientalojen läheisyyteen on tarkoitus jättää runsaasti luonontilaista tonttimaata puustoineen.

### 4. Alexis Vartiainen, Turun nuorisovaltuuston puheenjohtaja 2.12.2016:

Tärkeintä olisi tehdä mahdolliset muutokset ympäröivään alueeseen sopivaksi.

#### ***Kaupunkisuunnittelun vastaus:***

Tulevan täydennysrakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä on yhteinen tavoite. Se lisää alueen vetovoimaisuutta.

### 5. Tuntemattomasta osoitteesta lähetetty mielipide:

Eurooppalainen maisemayleissopimus on kansainvälinen sopimus, joka velvoittaa kaupunkia osallistamaan asukkaita maisemaa koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon. Rakennusmassa on aivan ylimitoitettu verrattuna läheisiin tontteihin/kiinteistöihin ja alueen maisemaan ja yleisilmeeseen, mikä on yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Asemakaava ei täytä lain vaatimuksia. Selvitykset ovat riittämättömiä. Rakennus ei saa ylittää nykyisen rakennuksen korkeutta, koska tontti on jo mäen päällä. Mahdolliset louhintatyöt ovat myös riski lähikiinteistöille.

#### ***Kaupunkisuunnittelun vastaus:***

Yleissopimuksen tavoitteena on maisemansuojelun, -hoidon ja -suunnittelun edistäminen sekä eurooppalaisen maisemayhteistyön järjestäminen. Raunistulan maisemalliset piirteet otetaan kaavoituksessa huomioon. Tontin lisärakentaminen on jo tätä aikaisemmin määritelty viereisen Alfon-Barckerin teollisuusalueen asemakaavanmuutoksen yhteydessä. Nyt tavoitteena oleva, rakentamisen määrän tarkistus ei muuta aluekokonaisuutta eikä myöskään loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Nykyinen asemakaavakin sallii maanalaisen autopaikoituksen tontilla. Rakentamiseen mahdollisesti tarvittava louhinta- ja muu maanrakennustyö ratkaistaan rakennuslupavaiheessa naapureiden turvallisuus huomioon ottaen.

#### Viranomaiset

#### **Ympäristönsuojelu:**

Tontilla on aikanaan toiminut kemiallinen pesula ”Viiden tähden Mattohuolto Oy”, jonka käyttämät liuottimet ovat saattaneet saastuttaa maaperää paikallisesti. Tästä syystä kaavamääräykseen tulee lisätä: **”Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”**

Tontilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Barkerin alueen kaavoituksen yhteydessä tehty tärinäselvitys pitää tarkistaa laajuudeltaan.

#### **Vesiliikelaitos:**

Ko. kiinteistön liittyminen omana liittymänä suoraan yleiseen viemäriin on mahdollista. Uuden suunnitelman mukainen linjaus rakennetaan vuoden 2017 keväällä.

#### **TeliaSonera Finland Oyj:**

Tontilla on vanhoja kaapeleita, joissa on muutama liittymä käytössä. Näille on olemassa jo korvaavat reitit, joten tontin kaapeleiden siirto pois tontilta ei ole tarpeen.

#### **Johtopäätökset mielipiteistä ja lausunnoista**

Kaavoituksessa erityinen huomio kohdistetaan kaupunkikuvaan, rakentamistapaan korkeusasemineen sekä olevan puuston säilymiseen.

Kaavamääräyksiin lisätään maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä koskeva määräys.

Vesiliikelaitoksen sekä TeliaSoneran ilmoittamat tekniset tiedot lisätään kaavaselostukseen.

### **Asemakaavanmuutosehdotus**

Asemakaavanmuutosehdotus on julkisesti nähtävillä 16.1 - 14.2.2017. Kaavaehdotuksesta ei nähtävillä oloaikana tehty muistutuksia.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa. ELY-keskukselta tuli kommentti. Lausunnot pyydettiin Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelulta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Museokeskukselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

#### Viranomaisten kommentti ja lausunnot

##### **ELY-keskus:**

ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta seuraavasti:

Kaavoituksessa on hyvä esittää vaikutusarvio RKY-kohteen, Varkaantien kanalta. Jonkinlainen muutoksen arvio/havainnollistaminen Virusmäentien suunnilta olisi hyvä esittää.

##### **Kiinteistöliikelaitos:**

Asemakaavanmuutoksen johdosta tontille tulee arvonnousua, joten kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäytösopimus, jolla kiinteistönomistaja osallistuu alueen yhdyskuntakustannusten rahoittamiseen.

### **Turun museokeskus:**

Muinaisjäännösten selvittämistä koskeva kaavamääräys tulee muuttaa muotoon: ”Alueella on mahdollisesti muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja tämä on huomioitava hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä. Perustamistyöt ja muut maan kaivamista vaativat rakentamistoimenpiteet on tehtävä arkeologisessa valvonnassa. Mikäli valvonnassa havaitaan kiinteitä muinaisjäännöksiä, jatkotutkimuksista sovitaan rakennushankkeen toteuttajan ja museoviranomaisten keskeisissä neuvotteluissa.”

### **Rakennusvalvonta:**

Huomautukset kohdistetaan kaavamääräyksiin seuraavasti:

- ”Vino” kattomuoto on liian epäselvä ilmaisu.
- Autopaikkamitoituksen laskentatavan tulee olla yksiselitteinen, ei kahta laskentatapaa.
- Mikäli maanalainen tila sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle, alue tulee osoittaa esim. maa-merkinnällä.
- Museoviranomaiselle maaperän rakennustöistä annettavaa tietoa koskeva määräys tulee ilmaista tarkemmin.
- Sana ”ullakon tasolla” tulee korvata sanalla ”ullakolla”.
- Kaavakartan Alfankadun puoleinen istutettava alue ei esiinny havainnekuvasssa.

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

Ei huomautettavaa.

### **Turun Vesihuolto Oy:**

Ei huomautettavaa.

### Johtopäätökset lausunnoista

**ELY-keskuksen** kommentti otetaan huomioon kuvaamalla Varkaantien ja Virusmäentien kulttuurihistoriallinen tausta kohdassa ”3 Luonnonympäristö ja kulttuurihistoria”. Tulevan rakentamisen vaikutuksia historialliseen tielinjaukseen kuvataan kohdassa ”5.4. Asemakaavan vaikutukset”.

**Kiinteistöliikelaitoksen** ja kiinteistönomistajan kanssa on neuvoteltu tuloksellisesti lausunnossa mainitusta maankäytösopimuksesta.

**Turun museokeskuksen ja rakennusvalvonnan** lausuntojen perusteella tarkennetaan muinaismuistoasiaa koskevaa kaavamääräystä muotoon: ”Ennen rakentamiseen ryhtymistä on asiasta hyvissä ajoin ilmoitettava museoviranomaisille. Perustamistyöt ja muut maan kaivamista vaativat rakentamistoimenpiteet on tarvittaessa tehtävä arkeologisessa valvonnassa. Mikäli valvonnassa havaitaan kiinteitä muinaisjäännöksiä, jatkotutkimuksista sovitaan rakennushankkeen toteuttajan ja museoviranomaisten kesken”.



**Rakennusvalvonnan** lausunnon perusteella tehdään seuraavat tarkistukset:

- ”Vinoa kattomuotoa” koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon: ”Rakennuksissa tulee käyttää vinoa kattomuotoa rakennusten arkkitehtuurikokonaisuuteen ja ympäristön rakentamistapaan sovittaen”.  
Kaavalla halutaan luoda edellytykset hyvälle, uudelle arkkitehtuurille, joka samalla kunnioittaa alueen identiteettiä. Tälle on kaavamääräyksissä annettu huomattava merkitys. Tässä yhteydessä esim. kattokaltevuuden yksityiskohdainen määrittely ei riskittömästi ohjaisi hyvään lopputulokseen.
- Autopaikkamääräyksestä poistetaan toinen laskentatapa, yksi autopaikka 1,5 asuntoa kohti.
- Maanalaista tilaa koskevaan määräykseen lisätään maininta ”ja rakennusalasta riippumatta”.
- Sanonta ”ullakon tasolla” on ympäristöministeriön ohjeen mukainen. Kieltä voi silti kehittää ja muuttaa sanonta muotoon ”ullakolla”.
- Alfankadun puolella istutukset voidaan toteuttaa terassimaisesti.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan rakenne ja yleisperustelut

Korttelin 23 tontti 40 osoitetaan asuinkerrostalojen ja -rivitalojen korttelialueeksi (AKR-1). Tavoitteena on raunistulalaisen rakentamistavan täydentyminen ja alueen vetovoimaisuuden lisääminen.

Kaavan rakenne vastaa pääpiirteissään nykyistä asemakaavaa. Merkittävimpiä muutoksia ovat rakennusoikeuden lisäys, aikaisempaa hieman laajempi rakennusala sekä kerrosluvun lisäys tontin eteläosassa. Tuleva rakentaminen on korkeusasemaltaan yhtä korkea kuin voimassa olevassa asemakaavassa sallittu rakentamistapa. Se puolestaan vastaa nykyisen rakennuksen korkeutta, kun kahden kerroksen lisäksi otetaan huomioon nykyinen maanpäällinen kellarikerros. Tulevassa rakentamisessa kellari voi sijoittua vain maan alle. Uudisrakentamisen tarvitsemat autopaikat sijoittuvat edelleenkin tontille, pääosin maanalaisiin tiloihin, jonne ajo ohjautuu Alfankadulta. Koillisosa tontista jää pääosin viheralueeksi. Sille voidaan rakentaa talousrakennus ja muutama autopaikka, joille ajetaan tontin pohjoispuolelta, päiväkodin liittymästä.

Virusmäentiellä, tontin kohdalla on sallittu edelleen vain julkinen liikenne. Muita läpiajoja ei sallita.

Arkeologisten kaivausten välitön tarve on poistunut, vaikka voimassa olevassa kaavassa se sisältyy kaavamääräyksiin. Alan viranomaisille annetaan kuitenkin rakentamisen alkaessa tieto tulevista kaivauksista ja mahdollisuus seurata niitä.

### 5.2 Asemakaavan mitoitus ja sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 2518 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeutta on 2000 k-m<sup>2</sup> käytettävissä matalahkojen asuinkerrostalojen ja -rivitalojen rakentamiseen. Sen lisäksi tontille voidaan rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus. Rakennusoikeus vastaa rakentamistehokkuutta  $e = 0,79$ , ja siinä on lisäystä nykykaavaan 1100 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja alueelle arvioidaan tulevan n. 27 kpl ja asukkaita n. 40 henkeä.

Uudisrakentaminen sovitetaan hallitusti alueen rakentamistapaan, materiaaleihin, kattokaltevuuksiin, värisävyihin ja kasvillisuuteen. Rakennusten suunnittelun ja toteuttamisen tavoitteena on kuitenkin luoda uutta arkkitehtuuria. Asuinrakentaminen noudattaa sijoituksellaan tontin kaakkoispuolen rivitalon (AP-3) suuntauksia. Rakentamisen korkeus vastaa nykykaavaa, vaikka tontin eteläosassa kerrosluku on yhtä suurempi. Rakennuksen korkeus ei kuitenkaan kasva, koska maaston korkeusasema on alempi Alfankadun päässä, johon rakentaminen kytkeytyy. Pihalle mahdollisesti rakennettava talousrakennus puolestaan noudattaa tontin koillispuolelle rakennettavan rivitalon (A-4) suuntauksia. Näillä suuntauksilla tuleva rakentaminen liitetään Virusmäentien katunäkymään.

Rakennuksissa käytetään vinoa kattomuotoa arkkitehtuurikokonaisuus ja ympäristön rakentamistapa huomioon ottaen. Julkisivut ovat pääosaltaan tummasävyistä, paikalla muurattua tiiltä tai peittomaalattua lautaa. Uudisrakentamisen värit sopeutetaan viereisten rakennusten värisävyihin hallitun kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

Rakentamiseen liittyy rakennusoikeudesta riippumatta maanalaisia kellaritiloja, jotka avautuvat maaston muodoista johtuen Alfankadulle. Niihin sijoittuu pääosin autojen säilytystiloja sekä teknisiä tiloja.

Tontille sijoittuu n. 24 autopaikkaa, joihin sisältyy 4 vieraspaikkaa. Autopaikanormina käytetään vähintään 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti. Myös polkupyörille varataan tontilta säilytystilaa.

Leikki- ja ulko-oleskelualueita toteutetaan tontille 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ulko-oleskeluun, kulkemiseen tai autopaikointukseen istutetaan puilla ja pensailla.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskeiset ympäristön laatua koskevat tavoitteet on määritelty nykyisessä asemakaavassa. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on raunistulalaisen, tiiviin ja monipuolisen rakentamistavan jatkuminen täydennysrakentamisessa. Se sisältyy kaavamääräyksiin.

Viereisen, toteutumattoman rivitalotontin rakennusluvan yhteydessä on museovierastolta saatu lausunto arkeologisten kaivausten tarpeellisuudesta. Niiden osalta vaatimukset ovat aikaisempaan nähden lieventyneet, mutta viranomaiset haluavat silti seurata rakentamiseen liittyviä kaivauksia tontilla.

Tontilla on aikaisemmin toiminut kemiallinen pesula ”Viiden tähden Mattohuolto Oy”. Tästä syystä korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kiinteistö voidaan liittää omana liittymänä uuteen, vuoden 2017 keväällä rakennettavaan vesihuoltoliittymään Alfankadulla.

TeliaSonera Oyj:n tonteilla sijaitsevia kaapeleita ei tarvitse säilyttää, koska uudet reitit on toteutettu muualle.

## 5.4 Asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta

Jos asemakaavaa ei muuteta, tontin uudisrakentaminen ei näillä näkymin käynnisty, ja nykyisen rakennuksen kunto ja käytettävyys heikentyvät entisestään.

### Kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriin kohdistuvat vaikutukset

Virusmäentien varren kaupunkikuva täydentyy ja parantuu. Alueella säilyvät pinnanmuodot sekä puustoa. Piha-alueella viihtyisyys lisääntyy.

Koska uudisrakentaminen ei ole nykyistä rakennusta korkeampaa, maaston korkeussuhteet säilyvät Virusmäentien varrella entisellään, ja tontin pohjoisosa säilyy pääosaltaan viheralueena, ei rakentamisella heikennetä historiallisen tielinjauksen merkitystä.

### Vaikutukset väestöön, työpaikkoihin ja palveluihin

Rakennetulla pientaloalueella monipuolistetaan asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien varrella tarjoamalla yhtiömuotoisia asuntoja. Asukasmäärä kasvaa n. 40:llä nykytilaan verrattuna (n. 20:llä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna). Rakennuksen purkamisen myötä muutama työtila poistuu.

### Vaikutukset terveellisyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Uusien asukkaiden myötä alueen liikennemäärät kasvavat jonkin verran, mutta liikennemäärien lisäyksen vaikutus vuorokauden keskimääräiseen melutasoon on vähäinen. Maanalaisesta autopaikoituksesta johtuen piha-alueita jää käytettäväksi ulko-oleskeluun ja istutuksiin, mikä säilyttää alueen viihtyisyyttä ja luo mahdollisuuksia väestön hyvinvoinnille.

### Vaikutukset kaava- ja rakentamistalouteen

Alue sijaitsee jo olevien teknisen huollon verkostojen sisällä ja toimivien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Uudisrakentamisen käynnistyminen ja alueen saaminen asumiskäyttöön on kaupunkirakenteen kannalta taloudellista. Kaavan sisältämä rakennusoikeuden lisäys on rakentamistalouden kannalta tarpeellista.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Jonkin verran häiriötä voi syntyä viereisestä autoliikenteestä, mutta mitään merkittäviä ympäristöhäiriöitä ei alueella juurikaan ole. Radan värinävaikutus ei ulotu alueelle. Mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostaminen poistaa mahdolliset terveysriskit alueelta.



## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 6.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen yhtä, mahdollista rakentamistapaa on kuvattu oheisella havainnekuvalla.



Rakentamistapaluonnos (KAAWA Oy)

### 6.2. Rakentamisen aikataulu

Asuntorakentamista valmisteleviin toimiin on tarkoitus ryhtyä heti asemakaavanmuutoksen valmistuttua. Rakentaminen voi alkaa asemakaavan tultua voimaan.

Turussa 13. päivänä tammikuuta 2017  
Muutettu 20.2.2017 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja                      Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti                      Thomas Hagström