



Ympäristötoimiala  
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



**” Virusmäentie 22 ”**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 27/2015  
Diaarionumero 5745-2015

**SELOSTUS**  
**4.5.2016**  
**muutettu 25.7.2016 (lausunnot ja muistutus)**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä toukokuuta 2016 päivättyä ja 25.7.2016 (lausunnot ja muistutus) muutettua asemakaavanmuutoskarttaa.

### ”Virusmäentie 22” (27/2015)

Asemakaavatunnus: 27/2015

Diaarionumero: 5745-2015

Laatija: Turun kaupunki / Ympäristötoimiala / Kaupunkisuunnittelu

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti

konsultti arkkitehti Sirpa Salmi KAAWA Oy

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	10	10
Tontti:	12	12

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee noin 1,2 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen.

Suunnittelualue, tontti 12, sijoittuu Raunistulan tiiviiseen pientaloalueeseen ja rajautuu Virusmäentiehen.



ALUEEN SIJAINTI Kuva 1

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Tontilta on purettu tulipalon vuonna 2014 tuhoama arviolta 550 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen 18 asunnon asuinrakennus. Piha-alueella on jäljellä saunatiloja sisältävä talousrakennus, 55 k-m<sup>2</sup>. Tontille oli rakennettu yhteensä 605 k-m<sup>2</sup> (muutettu 25.7.2016).

Kaavan tarkoituksena on luoda edellytykset alueen ominaispiirteisiin sopivan, aikaisemman asuntokokonaisuuden korvaavan uudisrakentamisen toteutumiseksi 1460 m<sup>2</sup>:n suuruiselle tontille. Se edellyttää rakennusoikeuden lisäämistä tontilla, koska voimassa oleva asemakaava ei salli vastaavaa. Jo nykyisenkin asemakaavan periaatteisiin kuuluu selostuksensa mukaan edellytysten luominen alueen rakennusten laajentamiseen, vaikka se ei tällä tontilla toteudukaan.

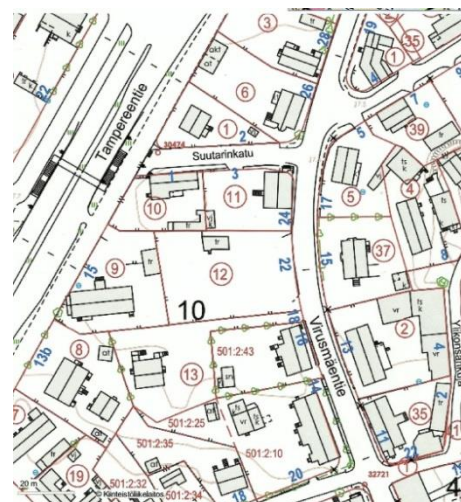
#### 1.4 Selostukseen liittyvät asiakirjat

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.12.2015
- 2) Asemakaavakartta 4.5.2016, muutettu 25.7.2016 (lausunnot ja muistutus)
- 3) Tilastolomake 4.5.2016



ILMAKUVA

Nuoli osoittaa entisen asuinrakennuksen  
Kuva 2



TONTTI 10.-12 NYKYTILASSA

Kuva 3



TUHOUTUNEEN RAKENNUKSEN JULKISIVU (OSA)

Pihan puolelta ennen tulipaloa.

Kuva 4

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen kaavanmuutoksesta on tehnyt alueen omistaja, Asunto Oy Turun Virusmäentie 22 keväällä 2015.

Sopimus kaavan valmistelutyöstä allekirjoitettiin 12.11.2015.

Kaavan vireille tulosta ja asemakaavan muutoksen valmistelusta ilmoitettiin osallisille 17.12.2015 lähetetyllä kirjeellä, jonka mukana lähetettiin myös 16.12.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu internetissä sekä kuulutuksella kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 19.12.2015.

Osallisilla oli mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavoituksen aloittamisesta ja tavoitteista 5.2.2016 mennessä. Tätä ennen järjestettiin aiheesta yleisötilaisuus Raunistulan alueella 28.1.2016. Saadun palautteen perusteella kaavoituksessa kiinnitettiin erityistä huomiota rakennusoikeuden ja autopaikkatarpeen keskinäiseen suhteeseen.

Lähinaapureille järjestettiin 20.4.2016 tilaisuus, jossa esiteltiin laadittuja luonnoksia. Asukkaat kertoivat kokemuksiinsa ja valittivat alueella edelleen jatkuvista häiriöistä, joiden uskottiin jopa lisääntyvän suunnitellun rakentamisen jälkeen.

22.4.2016 tuli vielä kolmen asukkaan mielipide koskien vieraspysäköintiä ja kaavan rakennusoikeutta. Palautteen perusteella vierasautopaikkojen sijoitusta muutettiin ja korostettiin kaavan ympäristöominaisuuksia parantavia piirteitä.

Kaavaehdotuksesta (päivätty 4.5.2016) pyydettiin lausunnot 28.6.2016 mennessä ja se oli julkisesti nähtävillä 30.5 - 28.6.2016. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Lausunnot saatiin viideltä viranomaistaholta (lisätty 25.7.2016).

Mielipiteitä, muistutusta ja lausuntoja on kuvattu vaikutuksineen tämän selostuksen kohdassa 4.3 Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (lisätty 25.7.2016).

### 2.2 Asemakaava

Virusmäentien reunaan palaneen rakennuksen paikalle ja tontille mahdollistetaan kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen. Uudisrakentamisen tulee sopia alueen arvokkaaseen ympäristöön. Autopaikat sijoitetaan pihalle. Kokonaisrakennusoikeus on 850 k-m<sup>2</sup>, josta talousrakennuksen osuus on 60 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä lisääntyy 430 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Raunistulan omaleimaisella ja historialtaan värikkäällä asuntoalueella. Raunistula liitettiin v. 1944 Turkuun Maarian kunnasta. Alueella on jo varhain ollut asutusta. Keskiajalla Raunistulassa sijaitsi kolme taloa: Lontinen, Kastu ja Väitti. Vuonna 1827 tapahtuneen Turun palon jälkeen joukko Turussa asuneita käsityöläisiä rakensi uudet kotinsa Raunistulaan. 1800-luvun loppupuolella teollistuminen toi maalta uusia asukkaita Turkuun. Useat muuttajat

asettuivat asumaan kaupungin rajojen ulkopuolelle, mm. Raunistulaan tonttimaan puutteesta ja tiukoista rakentamismääräyksistä johtuen. 1880-luvulla Raunistulasta oli tullut Turun suurin esikaupunkialue.

Köyhän väestön suuri suhteellinen osuus aiheutti sosiaalisia ongelmia esikaupunkialueilla. Erityisesti Raunistula tunnettiin huonomaineisena alueena, jossa yhteiskunnalliset, sosiaaliset ja moraaliset ongelmat kärjistyivät. Toisaalta alueella vallitsi vahva yhteishenki ja omatoimisuus. V. 1902 perustettiin Raunistulan asuinkiinteistöyhdistys ry, joka on Suomen vanhin toimiva asukasyhdistys. Vielä 1900-luvun alussa järjestyshäiriöt olivat yleinen ongelma Raunistulassa, mutta vähitellen alue alkoi rauhoittua. Vielä nykyisinkin alueen ”villi” maine muistetaan.

Raunistulassa on korjattu rakennuksia vanhaa säilyttäen, mutta joukossa on myös alueen yleisilmeestä epäedullisesti poikkeavia rakennuksia. Palaneen asuinrakennuksen katutasossa oli aikoinaan liikkeitä, jotka ovat alueelta vähitellen poistuneet. Kadut ovat edelleen mutkikkaita, ja tontit toisistaan poikkeavia kooltaan ja muodoiltaan. Nykyisin alue on yksi Turun suosituista asuinalueista.

Virusmäentie on entinen alueen sisääntuloväylä. Nimensä katu on saanut Raunistulaan kiinteästi liittyneestä Virusmäen kylästä, josta tunnetaan asiakirjamerkintöjä jo 1300-luvulta.

## Maanomistus

Alueen omistaa yksityinen asunto-osakeyhtiö, Asunto Oy Turun Virusmäentie 22. Suuri osa Raunistulan tonteista on yksityisomistuksessa.



NÄKYMÄ TONTILLE ETELÄSTÄ (KAAWA Oy)  
Kuva 5



NÄKYMÄ POHJOISESTA (KAAWA Oy)  
Kuva 6

## Luonnonympäristö

Virusmäentien korkeusasema on tontin kohdalla +17.9. Kadun länsipuolella on tontin korkeusasema +16.5. eli n. 1,5 metriä katua alempi. Muuten tontti on maastoltaan varsin tasainen. Tontin lounaisosassa on muutamia kookkaita lehtipuita. Yleisilmeeltään tontin kasvillisuus on melko villiintynyttä.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympäristö on vanhaa, tiiviisti rakennettua ja ilman ohjausta syntynyttä puutaloaluetta, jota pidetään nykyisin maisemallisesti ja historiallisesti yhtenä Turun merkittävimmistä asuinalueista. Alueen arvo asumisympäristönä on vuosien kuluessa huomattavasti kasvanut.

Rakennukset ovat usein kaksikerroksisia, harjakattoisia ja melko kookkaitakin. Niissä voi edelleen olla useita asuntoja. Suunnittelualue, tontti 12 on korttelin suurin. Korttelin pienin tontti on alle 600 m<sup>2</sup>.

Rakennukset sijoittuvat tiiviisti Virusmäentien varteen katua reunustaen. Virusmäentien katunäkymästä puuttuu nyt suunniteltava kohde.

## Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

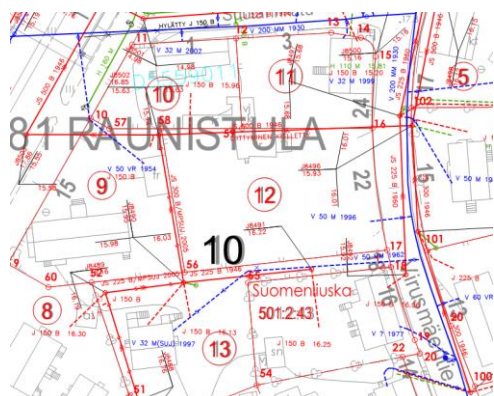
Tontilla ei ole asukkaita. Noin 500 metrin etäisyydellä tontista sijaitsevat päiväkotiki ja koulu ja kenttä. Tampereentien ja Satakunnantien risteyksessä, noin 300 metrin etäisyydellä on lähimymälä ja hieman etämpänä erikoisliikkeitä, mm. apteekki.

## Liikenne

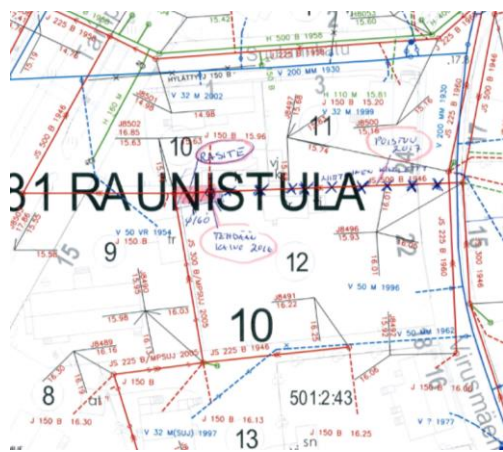
Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan ja sieltä muihin kaupunginosiin. Virusmäentiellä kulkevat mm. linjat 14 ja 15, Tampereentiellä suunnittelualueen lähellä kulkee useita tiheällä vuorovälillä liikennöiviä linjoja. Virusmäentie on varsin kapea. Tonttia vastapäätä on jalkakäytävä. Katualueella ei sallita pysäköimistä.

## Tekninen huolto

Maanalaiset vesijohdot, viemäriputket ja sähkökaapelit ovat alueella valmiina. Tontin kautta kulkee jätevesiviemäri JS 500 B vuodelta 1946, johon ei saa liittyä. Tontilla 9 lähellä suunnittelualueen rajaa kulkee JS 300 B, joka on sujutettu vuonna 2005.



TEKNISEN HUOLLON VERKOSTOT, nykytilanne, Kuva 7



TEKNISEN HUOLLON VERKOSTOT, vv. 2016-2017 toteutettava tilanne, Kuva 8

Tontin luoteisnurkkauksessa tullaan toteuttamaan uusi kaivo vuonna 2016.

Tonttien 11 ja 12 välissä kulkeva viemäri tullaan poistamaan noin 40 metrin matkalta vuonna 2017.

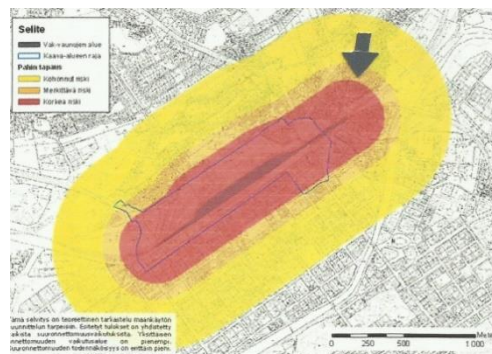
### Ympäristöhäiriöt ja -riskit

Tontin pohjois- ja länsipuolen vilkasliikenteiset tiet, Tampereentie ja Satakunnantie tuottavat melua Raunistulankin suuntaan, mutta merkittävää meluhaittaa ei ulotu suunnittelualueelle. Tampereentiehen rajoittuvien tonttien rajoille ei ole toteutettu asemakaavassa osoitettua meluaitaa. Meluidan toteuttaminen vähentää liikenteestä aiheutuvaa melua suunnittelualueella.

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä, vuosittain vaihtelevia määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten nesteitä, happoja ja kaasuja. Suunnittelualue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä vaarallisten aineiden kuljetuksista eli ns. VAK-kemikaaliratapihaksi määritellystä alueesta.

VAK-kemikaaliratapihan riskejä on selvitetty radan viereisten asemakaavojen yhteydessä. Vuoden 2013 turvallisuusselvityksen (Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013, Gaia Oy) mukaan onnettomuusriskien todennäköisyys on pieni. Suunnittelualueeseen voi em. turvallisuusraportin mukaan kohdistua riskitilanteissa ammoniakkivuodoista johtuvaa sekä paineellisen nestekaasusäiliön räjähdyksestä (ns. BLEVE) seuraavaa haittaa. Näihin haittoihin ei ole Raunistulan pientaloalueella aikaisemmin varauduttu.

Koska vaarallisten aineiden kuljetusten määrää ja luonnetta ei voida etukäteen ennustaa, tulee radan läheisyyteen kohdistuvissa asemakaavoissa ainakin toistaiseksi varautua suojaustoimiin onnettomuusriskien osalta. Mikäli kemikaaliratapiha siirtyy uuteen paikkaan, turvallisuustoimia ei enää tarvita. Laajaa kohdeyhmää ja rakentamista koskevia turvallisuusvaatimuksia kuvataan myös Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä sekä valmisteilla olevassa yleiskaavassa.



RATAPIHA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA, RISKITARKASTELU, (Gaia Oy)  
Nuoli osoittaa suunnittelukohteen, Kuva 9 (lisätty 25.7.2016)

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava ja Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

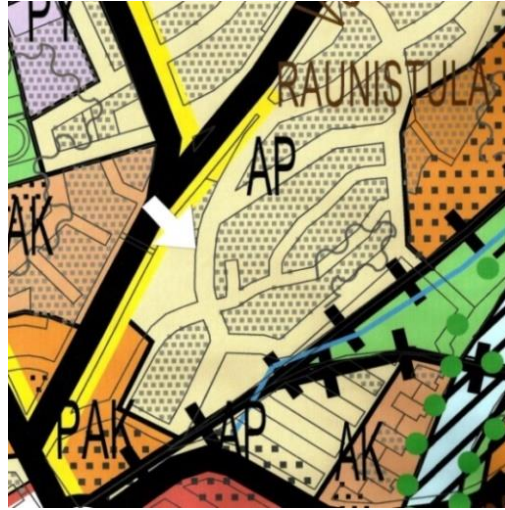
Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (v. 2013) edellytetään, että yhdyskuntarakenne eheytyy ja, että elinympäristön laatua sekä kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevia tavoitteita otetaan huomioon.

Turun kaupunkiseutua koskevassa maakuntakaavassa (v. 2004) suunnittelualue, kuten muukin Raunistulan länsiosa, kuuluu kaupunkiseudullisen julkisen

liikenteen akseliin, Satakunnantien varren kaupunkikehittämisen kohdealueeseen, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä ympäristön laatua kehittäen.

## Yleiskaava 2020

Yleiskaavassa 2020 (v. 2001) suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, AP. Asumisen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa palveluja. Uusi yleiskaava on valmisteilla.



OTE TURUN YLEISKAAVASTA

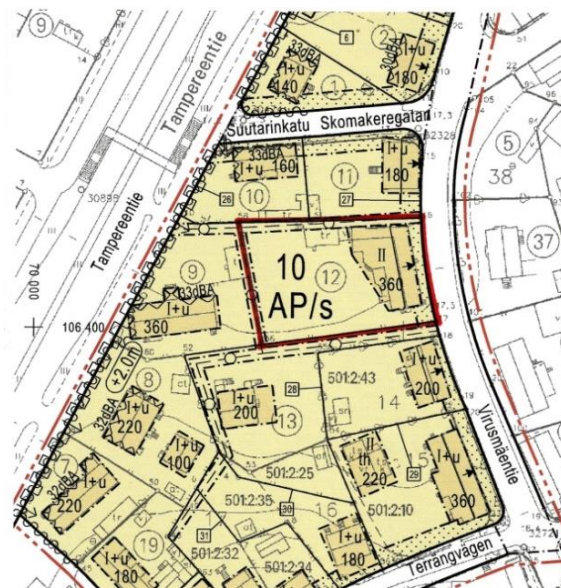
Nuoli osoittaa suunnittelukohteen, Kuva 10

## Nykyinen asemakaava

Nykyinen asemakaava (53/2001) on tullut voimaan 28.6.2003. Siinä tontti on osoitettu kaksikerroksisten asuinpienalojen (AP) käyttöön. Alueella pitää ympäristö säilyttää (/s-merkintä). Rakennusoikeutta on 360 k-m<sup>2</sup> (e = 0,24). Sen lisäksi tontille saa rakentaa kaksi talousrakennusta, yhteensä enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakentamistehokkuus on korttelin pienin.

Asuinrakennus tulee sijoittaa Virusmäentien varren rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä lauttaa ja kattomuotona on oltava kaltevuudeltaan 30 asteen harjakatto. Katon harjan on oltava Virusmäentien suuntainen. Uudisrakennusten rungon syvyys saa olla enintään 9 m. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / asunto.

Virusmäentien toisella puolella on asemakaava, joka on tullut voimaan v. 2000.



OTE NYKYISESTÄ ASEMAKAAVASTA

Suunnittelualue punaisella rajattuna, entinen asuinrakennus näkyy pohjakartalla  
Kuva 11



## Rakennusjärjestys

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

## Tonttijako ja -rekisteri

Tontin 10-12 pinta-ala on 1460 m<sup>2</sup>. Tonttijako on hyväksytty 13.3.1953. Tontti on kiinteistörekisterissä hyväksytyt tonttijaon mukainen.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täydennyskar-toittama. Se täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. Maastontarkastus on tehty 9.3.2016.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TAVOITTEET, VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja kaavoituksen alkuvaiheet

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu Asunto Oy Turun Virusmäentie 22:n keväällä 2015 tekemään aloitteeseen. Kaavan muutostarve johtuu rakennusoi-keudesta, joka on pienempi kuin palaneen asuinrakennuksen kerrosala.

Asemakaavan muuttamisen perusteista ja tarpeellisuudesta on käyty neuvottelu- ja kaavoitusyksikön ja aloitteen tekijän edustajan kanssa. Samalla on sovittu, et-tä kaavanmuutoksen laadinnassa käytetään aikataulusyistä konsulttia aloitteen tekijän kustannuksella. Päävastuu kaavoituksesta on kuitenkin Turun kaupungin kaavoitusyksiköllä ja päätöksenteolla. Sopimus kaavan valmistelutyöstä allekirjoitettiin 12.11.2015.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 15.12.2015 alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, jonka jälkeen kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksin 19.12.2015. Ilmoitus kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin samalla osallisille. Tämän jälkeen asiakirjat olivat esillä kaavoitusyksikössä sekä internetissä kaupungin sivuilla. Aiheesta voi esittää mielipiteitä 5.2.2016 mennessä. Sitä ennen suunnittelusta järjestettiin alueella 28.1.2016 asukastilaisuus mielipiteiden vaihtoa varten. En-nen kaava-aineiston viimeistelyä ja asettamista julkisesti nähtäville ja lausunnoil-le järjestettiin 20.4.2016 luonnosten esittely- ja keskustelutilaisuus lähinaapureil-le.

### 4.2 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on edistää suunnittelualueen alueen täydennysrakenta-mista ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Turun kaupungin yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa alueeseen, jolla tavoitellaan teho-kasta asuntorakentamista ympäristön laatu huomioon ottaen.

Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitteena on täydentää aluetta ker-rostaloalueena tai erittäin tiiviinä pientalovaltaisena alueena.

Turun kaupungin strategisista tavoitteista alueeseen kohdistuu seuraavia (strategian vastaavat kohdat suluissa):

- Vahvistetaan aluenäkökulmaa asuinalueiden ominaispiirteitä hyödyntämällä (2.3.4).
- Osallisuutta lisätään ottamalla se osaksi suunnittelua, toteuttamista ja päätöksentekoa (2.3.5).
- Kaupungin kilpailukykyä lisätään tarjoamalla houkuttelevaa asumista kaikille (3.3.5).
- Ympäristön kannalta kestävää liikennettä ja liikkumista edistetään eheää kaupunkirakennetta hyödyntämällä (3.3.7).
- Sujuvaa ja turvallista arkea tuetaan hyvällä kaupunkiympäristön ja palvelukavien suunnittelulla (3.3.10).

Asunto-osakeyhtiön tavoitteena on lisätä asemakaavan muutoksella tontin rakennusoikeutta ottaen huomioon tuhoutuneen asuinrakennuksen kerrosala, joka oli n. 1,5-kertainen nykyisen asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen verrattuna. Nykyiset rakennustekniset ja tilojen mitoituksen vaatimukset vielä lisäävät kerrosalatarvetta. Tavoitteena on rakentaa yhtiön 9 osakkaalle 18 pientä, noin 30 m<sup>2</sup> kokoista asuntoa. Tämä vastaa laadullisesti nykyaikaistettuna aikaisempaa tilannetta. Rakentamisella on tarkoitus vastata pienasuntojen osalta kaupungin keskustan asuntokysyntään. Tontilla varaudutaan autopaikkamäärän kasvuun aikaisempaan verrattuna. Muilta osin rakentamiseen kohdistuvat, mm. kaupunkikuvalliset ohjausvaikutukset pysyvät pääosaltaan entisenlaisina ja alueen identiteettiä sopivina.

Alueen asukkaat ja asukasyhdistys korostavat tavoitteissaan tulevan rakentamisen sopivuutta Raunistulan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Rakennusoikeutta tulisi kaavoittaa tontille vain niin paljon, että tulevien asukkaiden tarvitsemat autopaikat mahtuvat tontille. Rakentamisesta huolimatta puiden toivotaan säilyvän tontilla. Entisen rakennuksen asukkaiden käytöshäiriöiden ei haluta jatkuvan uudisrakentamisen jälkeen. Alueelle toivotaan rauhallisuutta.

Tavoitteiden toteutumista on kuvattu kohdassa 5.6.

#### 4.3 Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat:

- 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, Vesiliikelaitos, Turun Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

#### Mielipiteet Raunistulan asukastilaisuudessa 28.1.2016

Tilaisuudessa asunto-osakeyhtiön edustaja kertoi osakkaiden tavoitteesta rakentaa tontille entiseen tapaan 18 pienasuntoa. Tämä edellyttää tontin rakennusoikeuden lisäämistä, mikä on tarpeen jo siitäkin syystä, että nykyaikavassa on aikaisempaa rakennusta olennaisesti pienempi rakennusoikeus. Tilaisuudessa oli esillä mm. alustavia luonnoksia. Rakentamisen tavoitteita kuvaa kuvassa 9 oleva alustava julkisivu Virusmäentielle päin.

Tilaisuudessa esitetyissä mielipiteissä esitettiin huoli autopaikkojen riittävydestä, jos rakennusoikeutta ja varsinkin asuntoja rakennetaan entinen määrä. Vieraisille katualueille ei voi pysäköidä. Rakentamistavassa toivottiin aikaisempia, alueelle tyypillisiä piirteitä mm. rakentamisen korkeutta, puuverhoilua yms. Myös tontin aitaamista pidettiin tärkeänä. Autopaikoitusta koskevana ideana esitettiin, että rakennuksen eteen, Virusmäentien varrelle voitaisiin pysäköidä, koska vain toisella puolella katua on jalkakäytävä. Myös aurattujen lumien sijainti tontilla pitäisi selvittää, ja rajoilla olevia puita pitäisi voida yhteisesti karsia.



ALUSTAVA JULKISIVUKUVA (As Oy Turun Virusmäentie 22)  
Kuva 12

## Mielipiteet 5.2.2016 mennessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli määräaikaan 5.2.2016 mennessä neljä mielipidettä, joista yksi oli Raunistulan Asuinkiinteistöyhdistys ry:n.

### 1. Virusmäentien asukas 15.1.2016

Palaneen, Virusmäentie 22 talon asukkaat ovat vierailijoinen vuosikaudet aiheuttaneet naapurustolle kohtuuttomia häiriötilanteita, joiden selvittämiseen on monesti tarvittu poliisin apua. Mielipiteen esittäjälle näitä häiriöitä on tullut jo 35,5 vuoden ajan. Ongelmia on syntynyt juopuneista, erilaisista melutilanteista sekä vahingoista naapureiden kiinteistöille. Mielipiteessä kuvataan lukuisia erilaisia häiriötilanteita. Asukas toivoo, että entinen, äärimmäinen häiriöpesäke, Virusmäentie 22 juopuneineen muuttuisi uudisrakentamisen myötä parempaan suuntaan. Tämä tieto pitää välittää omistajataholle.

#### Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Uudisrakentamisen tarkoituksena ei ole luoda edellytyksiä entisenkaltaisille asumisen häiriöille. Toisaalta asemakaavoituksella ei voida vaikuttaa tulevien asukkaiden käytökseen. Mielipide on saatettu tontin omistajien tietoon.*

### 2. Suutarinkadun kaksi asukasta 5.2.2016

Palaneen talon paikalle voi rakentaa entisensuuruisen rakennuksen, mutta 18 kpl asuntoja vaikuttaa suurelta määrältä eli jääkö asunnoille pihalle riittävästi autopaikkoja. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka/ asunto ja lisäksi muutama vieraspaikka.

Asukkaat tiedustelivat lisäksi rakentamisen vaikutuksia (louhinta, paalutus).

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Rakennusoikeutta lisätään tontilla jo siitä syystä, koska palanut asuinrakennus oli nykykaavan sallimaa rakennusoikeutta suurempi. Rakennusoikeuden määrään vaikuttaa myös suunnittelualueen sijoittuminen maakuntakaavassa ns. kaupunkikehittämisen kohdealueelle, jossa tavoitteena on tiivis ja tehokas rakentamista ympäristön laatua kehittäen.*

*Tulevassa asemakaavassa selvitetään rakennusoikeuden ja tarvittavien autopaikkamäärien yhteensopivuutta ottaen huomioon uusien asuntojen eri lukumääriä. Autopaikkamäärissä otetaan samalla huomioon kaupungin alueelle kohdistama autopaikkavaatimus sekä julkisen liikenteen hyvä saavutettavuus. Kaavassa ei määrätä, kuinka monta asuntoa tontille voi sijoittua. Se selviää vasta rakennuslupavaiheessa, jossa selvitetään myös tarkemmin tulevan rakentamisen toimenpiteitä ja niiden vaikutuksia.*

**3. Raunistulan Asuinkiinteistöyhdistys ry 5.2.2016**

Uutta rakentamista ei pitäisi vertailla huoneistojen tai asukkaiden lukumäärän perusteella, vaan asuinpinta-alan mukaan. Asuinneliöt pysyisivät 500-600 m<sup>2</sup>:n tasolla.

Uuden rakennuksen pitäisi sijoittua Virusmäentien varteen, fasadin tulisi olla vanhaa vastaava eikä rakennuksen korkeus voisi poiketa aikaisemmasta. Rakennuksessa tulee olla puuverhoilu, ainakin pääosin ja fasadissa. Kattona olisi taite- tai harjakatto ja materiaalina pelti.

Asuntojen määrän tulee olla suhteessa tontille mahtuvan pysäköinnin kanssa. Huoneistoja ei tule enempää kuin AP/s-kaava määrittää pysäköinnistä.

Yhdistys haluaa piharakennuksen ja tontin saarnipuiden säilyvän.

Kaava on AP/s tai AL/s ja sille myönnetään poikkeuslupa rakentaa yli 360 m<sup>2</sup>:n rakennus.

Yhdistys on kiinnostunut asian etenemisestä ja toivoo, että sitä kuullaan suunnittelun vaiheissa.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Suunnittelussa arvostetaan alueen vetovoimaisuutta, jonka halutaan säilyvän. Samalla tavoitellaan edellytyksiä uudisrakentamisen toteutumiselle, koska tyhjä tontti ei paranna kaupunkikuvaa. Tältä pohjalta määritellään kaavan rakennusoikeus sekä tulevien asukkaiden tarvitsemat autopaikat tontilla.*

*Tulevaa rakentamista, rakennusten sijaintia Virusmäentien varrella, materiaaleja, kattomuotoa yms. ohjaavat kaavamääräykset säilyvät suurelta osin entisenlaisina tai entistä rakentamista huomioon ottaen.*

*Piharakennus sekä saarnipuut on mahdollista säilyttää tontilla.*

*Poikkeamislupamenettelyä ei voi tässä käyttää kaupungin käytännön mukaan.*

*Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt, että voimassa olevaa kaavaa suurempi uudisrakentaminen vaatii asemakaavan muuttamisen.*

*Yhdistyksen kiinnostus suunnittelua kohtaan on arvokasta, ja toive kuulemisesta otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.*

**4. Virusmäentien asukas 5.2.2016 (suullinen mielipide)**

Asukas tiedusteli rakentamisen tulevista vaikutuksista (louhinta, paalutus).

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, ettei rakentaminen aiheuta naapurikiinteistölle haittaa. Tulevan rakentamisen vaikutuksia ja tarvittavia toimenpiteitä arvioidaan osana rakennuslupaprosessia.*

## Mielipiteet lähinaapureiden tilaisuudessa 20.4.2016

Lähinaapurit kertoivat alueen historiasta jo 1940-luvulta lähtien sekä alueella edelleen jatkuvista häiriöistä, mm. yöaikaisista ajeluista Virusmäentiellä. Osa läsnäolleista asukkaista oletti häiriöiden vielä lisääntyvän, kun tämä, pienten vuokra-asuntojen suunnittelukohde valmistuu. Mielipiteinä esitettiin kielteisiä olettamuksia tulevasta tilanteesta. Aikaisemmin asukkailta tullutta ideaa sijoittaa vierasautopaikkoja tontille, Virusmäentien varrelle pidettiin nyt yleisesti häiriöitä ruokkivana ratkaisuna. Tonttiliittymän sijoittamista pohjoisrajalle pidettiin parempana kuin liittymän aikaisempaa sijaintia etelärajalla.

Asemakaavalla ei voida valita tulevia asukkaita eikä vaikuttaa heidän käyttäisiinsä. Asemakaavalla ei voi määrätä asuntojen hallintamuotoa. Asunto-osakeyhtiön edustajan mukaan tontille voi toteutua myös omistusasuntoja. Usein vanhan alueen ominaispiirteitä arvostavalla uudisrakentamisella on pikemminkin myönteisiä kuin kielteisiä vaikutuksia alueelle. Autopaikkojen sijaintia voidaan palautteen perusteella tarkistaa. Tonttiliittymät voivat sijaita joko etelä- tai pohjoisrajalla tontille toteutettavaan rakentamiseen kytkettyen.

### 5. Virusmäentien kolme asukasta 22.4.2016 (mielipide)

Asukkaat vastustavat kolmen vierasautopaikan sijoittamista tontille, Virusmäentien varteen, koska se toisi jatkuvan meluhaitan lähialueelle. Samalla he ilmoittavat, että nykyisen kaavan edellyttämät neliöt n. 360 m<sup>2</sup> riittävät.

#### Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Vierasautopaikat voidaan sijoittaa pihan puolelle aiemmasta asukasidesta huolimatta, koska enemmistö lähiasukkaista kokee sen tarpeelliseksi alueen rauhallisuuden näkökulmasta.*

*Rakennusoikeuden sopivaa määrää ei ole mielipiteessä perusteltu. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on palaneen rakennuksen kerrosalaa pienempi. Nykyisellä asemakaavallakin haluttiin luoda edellytyksiä rakennusten laajentamiselle, mutta se ei voi toteutua tällä tontilla. Kaavan perusteella ei voida rakentaa edes entisen suuruista rakennusta. Näiden lisäksi rakennusoikeuden kasvatamiselle on kaupunkirakenteellisia, rakennusteknisiä sekä tilojen muuttuneita mitoitusvaatimuksia koskevia perusteita.*

### Asemakaavanmuutosehdotuksen nähtävillä olo, muistutus ja lausunnot (lisätty 25.7.2016)

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.5. - 28.6.2016, jona aikana kaavaehdotusta vastaan tehtiin yksi muistutus.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turun Museokeskukselta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, jolta ei saatu lausuntoa.

### Muistutus (lisätty 25.7.2016)

#### Virusmäentien asukas 27.6.2016

Muistutuksessa toivotaan, että tontille rakennetaan vain yksi, entisenlainen talo Virusmäentien varrelle, ja asuntojen määrää karsittaisiin rakentamalla myös kaksioita ja kolmioita. Raunistulaa on rakennettu ahtaasti, joten myös rakentamattomia alueita ja puistomaisuutta pitäisi korttelissa säilyttää. Talon sijoittaminen tontin keskelle lisäisi melua, jota alueelle tulee jo Tampereentien liikenteestä.

Virusmäentie 22:n tonttiliittymä oli aiemmin tontin eteläosassa, mistä syntyi vaaratilanteita naapurin tonttiliittymän kanssa. Vaaratilanteet voitaisiin välttää, jos Virusmäentie 22:n tonttiliittymä toteutettaisiin pohjoisrajalle, kuten havainneku- vassa 14. Tontille on odotettavissa aiemmasta kasvavia liikennemääriä.

Myös naapureiden mahdollisuus käyttää piha-alueitaan tulee ottaa huomioon. Piha-alue tulee suunnitella niin, ettei oleskelu- ja leikkialueita sijoiteta tontin reunoille, vaan niille alueille istutetaan puustoa. Parvekkeita ei myöskään tule sijoittaa naapureille päin. Tontti tulisi aidata vähintään 2 m korkealla aidalla.

Muistutuksessa toivotaan, että omistajat kiinnittäisivät jatkossa huomiota siihen, etteivät vuokralaiset aiheuttaisi naapureilleen entisenlaisia häiriöitä ja, että ta- loissa olisi myös omistusasuntoja, mikä vähentäisi ongelmia.

Muistutuksessa toivotaan myös, ettei Virusmäentie 22:n eteläpuolen kuja vauri- oidu rakennustöiden yhteydessä.

#### Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Yhden kookkaan asuinrakennuksen sijoittaminen Virusmäentien varrelle on ton- tin mitoituksen vuoksi vaikeaa. Se on kuitenkin mahdollista rakennusoikeuden puitteissa, mutta rakennusoikeuden jakaminen kahteen erilliseen asuinraken- nukseen vastaa paremmin tontin ympäristössä olevaa rakentamistapaa.*

*Virusmäentie 22:n tontti on kooltaan korttelin suurin, joten jaettuna kahdeksikin sen uudet tontit ovat suurempia kuin korttelin pienimmät tontit.*

*Uudisrakentaminen kohdistuu tontin puuttomille alueille.*

*Asemakaavan muutos mahdollistaa myös kaksioiden ja kolmioiden rakentami- sen. Kuten muillakin tonteilla asumisesta saattaa syntyä jonkin verran melua asukkaiden toimista riippuen. Kaavassa tätä ei voida ennakoita.*

*Uudisrakentamiseen voidaan käyttää pohjoisosan tonttiliittymää, kuten selostuk- sen kuvissa 14 a ja 15 on esitetty. Rakentamisen yksityiskohdat liittyvineen rat- kaistaan kuitenkin vasta rakennusluvassa. Rakennusluvassa ratkaistaan myös pihajärjestelyt ulko-oleskelualueineen, parvekkeet ja muut rakennusten yksityis- kohdat sekä istutukset. Kaavamääräysten mukaan tonteille istutetaan puita ja pensaita ja tontit pitää aidata. Aidan korkeuden ja muiden ominaisuuksien tulee sopia naapureiden aitaamistapoihin. Rakennustöiden toteuttaminen selviää vas- ta rakennusluvan yhteydessä, mutta rakentamisesta ei saa aiheutua naapurus- toon vaurioita.*

*Tontin omistajat ovat tietoisia palaneen rakennuksen asukkaiden naapurustoon aiheuttamista käytös- ym. häiriöistä. Asiasta on esitetty voimakkaita mielipiteitä jo kaavan luonnosvaiheessa, ja tilanteen korjaaminen on tavoitteena. Kaavoituk- sella ei voida määrätä tulevien asuntojen hallintamuotoa.*

## Lausunnot (lisätty 25.7.2016)

### Kiinteistöliikelaitos 6.6.2016

Asunto-osakeyhtiölle tulee kaavanmuutoksella tontille arvonnousua, joten kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttö Sopimus, jolla kiinteistönomistaja osallistuu alueen yhdyskuntarakennekustannusten rahoittamiseen. Esitys maankäyttö Sopimukseksi tehdään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle.

#### Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Maankäyttö Sopimus valmistellaan kaavanmuutoksen rinnalla. Kaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn vasta, kun maankäyttö Sopimus on allekirjoitettu.*

### Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 10.6.2016

Turun museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta, koska sen mahdollistama uudisrakentaminen ei ole ristiriidassa alueen perinteisen rakentamisen kanssa.

### Rakennuslautakunta 16.6.2016

Lautakunta esittää harkittavaksi, tulisiko harjakaton sijaan käyttää satulakattoa.

#### Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Harjakatto korvataan kaavamääräyksissä satulakatolla.*

### Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Johtava palotarkastaja Kalle Rantanen 22.6.2016

Koska suunnittelualue sijoittuu Turun kemikaaliratapihan vaikutusalueelle, kyseinen vaikutusalue on esitettävä kaava-aineistossa ja suuronnettomuuden vaara on huomioitava kaava- ja rakennussuunnittelussa sekä toteutuksissa. Kemikaaliratapihaa koskeneen loppuraportin (Gaia Oy, 2013) mukaisia riskienhallintatoimenpiteitä ei ole kaikilta osin saatettu loppuun (mm. pelastustoimen toimintaedellytysten parantaminen). Kaupungin kaavoitusyksikön tulisi harkita, tuleeko uudisrakentamista sallia uusilla kaavamuutosalueilla kemikaaliratapihan vaikutusalueelle ennen kuin selvityksen loppuraportin mukaiset toimenpiteet ovat valmiit.

Kaavamuutosalueen mahdollisen tulipalotilanteen sammutusveden saantimahdollisuudet on selvitettävä ottaen huomioon alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten yhteistyönä laadittu sammutusvesisuunnitelma.

#### Kaupunkisuunnittelun vastaus:

*Turun kemikaaliratapihaa koskenutta loppuraporttia ja siinä esitettyjä riskejä on kuvattu tässä kaavaselostuksessa kohdissa 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista /Ympäristöhäiriöt ja -riskit, 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen, 5.5 Asemakaavan vaikutukset /Vaikutukset terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen ja 5.6 Tavoitteiden toteutuminen. Lisäksi kaavamääräykseen sisältyy tätä koskeva määräys riskien huomioon ottamisesta sekä teknisestä turvautumistavasta, joka ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä pelastussuunnitelmineen. Edellä olevien lisäksi lisätään selostuksen kohtaan 3.1 kuva kemikaaliratapihan vaikutusalueesta.*

*Kemikaaliratapihan turvallisuustoimenpiteisiin ja niiden toteuttamiseen otetaan perusteellisemmin kantaa mm. kemikaaliratapihan toiminnan kehittämisen, pelastustoimen palvelutasoesityksen sekä tätä kohdetta laajempien kaavojen yhteydessä.*

*Tämän kaavanmuutoksen valmistelun aloittaminen on hyväksytty kaavoitusyksikössä ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa, eikä alueella ole voimassa rakennus- ja toimenpidekieltoa.*

*Pelastustoimen vedenottopisteet ja sammutusveden riittävyys huomioidaan rakennusluvan yhteydessä alueelle tehtävissä vesi- ja viemärisuunnitelmissa.*

### **Vesiliikelaitos / Suunnittelupäällikkö Petri Elo 23.6.2016**

Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

### **Turku Energia Sähköverkot Oy**

Ei lausuntoa.

### **Johtopäätökset / tarkistustarpeet asemakaavanmuutosehdotukseen palautteiden perusteella (lisätty 25.7.2016)**

Asemakaavanmuutosehdotus antaa mahdollisuudet muistutuksessa esitettyyn uudisrakentamiseen, mutta rakentamisen yksityiskohdat selviävät vasta rakennuslupavaiheessa. Tulevien asukkaiden valintaan, asuntojen kokoon tai hallintamuotoihin ei kaavalla voida vaikuttaa. Kaavoituksen tavoitteena on kuitenkin ympäristöolojen laadullinen parantaminen.

Rakennuslautakunnan lausunnon perusteella muutetaan kaavamääräyksissä ja kaavaselostuksessa harjakatto satulakatoksi.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausunnon perusteella kaavaselostukseen lisätään kuva kemikaaliratapihan vaikutusalueesta kohtaan 3.1.

Maankäyttö- ja rakennusneuvottelut käydään asemakaavanmuutoksen loppuvaiheen valmistelun rinnalla. Tarvittaessa sopimus allekirjoitetaan ennen kuin kaava vietään hyväksymiskäsittelyyn.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Tontin rakentamisvaihtoehtoja ja kaavan ominaisuuksia voidaan määritellä seuraavista peruslähtökohdista:

- Tontti pysyy yhtenä tai jaetaan kahdeksi tontiksi.
- Tontin ajoliittymä on pohjoisrajalla tai etelärajalla.
- Piharakennus säilytetään tai se puretaan.
- Autopaikat sijoitetaan pihalla ryhmiin, osa autopaikoista voi sijoittua kellaritilaan, vierasautopaikat sijoittuvat tontille, pihan puolelle.

Asemakaavaratkaisulla ei haluta tarpeettomasti sitoa tulevaa rakentamissuunnittelua, jolla rakentamisperiaate, asuntojen lukumäärä ja yksityiskohdat vasta ratkeavat. Vanha talousrakennus pyritään säilyttämään.



NYKYTILANNE TALVIAIKAAN (KAAWA Oy)  
Kuva 13

### 5.2 Asemakaavan rakenne ja yleisperustelut

Alue osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tavoitteena on raunistulalaisen rakentamistavan ja alueen vetovoimaisuuden säilyminen ja vahvistaminen täydennysrakentamisella.

Kaavan rakenne vastaa pääpiirteissään nykyistä asemakaavaa. Merkittävimpiä muutoksia ovat rakennusoikeuden lisäys, rakennusalan laajentaminen ja jakaminen kahteen osaan sekä tontin jakamismahdollisuus. Näistä suurempi rakennusoikeus kohdistuu Virusmäentien varren rakentamiseen. Uudisrakentamisen tarvitsemat autopaikat sijoittuvat edelleenkin tontille. Ajo tontille tapahtuu Virusmäentieltä.

### 5.3 Asemakaavan mitoitus ja sisältö

Kaava-alueen pinta-ala on 1460 m<sup>2</sup>, ja asuinrakennusten (A-1/s) rakennusoikeutta on 790 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille enintään 60 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus on 850 k-m<sup>2</sup>. Rakentamistehokkuus on  $e = 0,58$ . Kaava-alueen rakennusoikeudessa on lisäystä 430 k-m<sup>2</sup>.

Asuntoja alueelle arvioidaan tulevan enintään 18 kpl ja asukkaita noin 25 henkeä. Kaavassa ei kuitenkaan määrätä tulevien asuntojen lukumäärää. Asuntojen keskimääräinen koko oli aiemmin noin 24 neliötä. Uudisrakentamisessa se on tätä suurempi.

Korttelin 10 kaikki muut tontit ovat tätä tonttia pienempiä. Pienin tonteista on alle 600 m<sup>2</sup> ja puolet tonteista pienempiä kuin tämän tontin puolikas eli 730 m<sup>2</sup>. Tästä syystä tontin jakaminen kahdeksi tontiksi on myös perusteltua, koska sillä ei poikettaisi korttelin tiiviistä rakentamistavasta.

Alueella ympäristö säilytetään (/s) eli uudisrakentaminen sovitetaan hallitusti alueen vallitsevaan rakentamistapaan, korkeuteen, materiaaleihin, kattokaltevuuksiin, värisävyihin ja kasvillisuuteen ottamalla vielä naapurirakennusten sijainnit huomioon. Asuinrakennus sijoittuu Virusmäentien varteen reunustamaan katunäkymää. Rakentaminen on kaksikerroksista ja yhtä korkeaa kuin naapurustossa. Virusmäentien varrella rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +27,0. Kattomuotona on satulakatto, jonka kaltevuus on 30 astetta. Rakennukset ovat runkosyvyydeltään melko kapeita. Julkisivut ovat pääosaltaan peittomaalattua lautta. Virusmäentien puolelle ei saa toteuttaa ulokeparvekkeita.

Kulkua rakennukseen ei saa järjestää Virusmäentien puoleiselta julkisivulta. Raunistulassa on tyypillistä, että rakennuksiin kuljetaan pihalta eli pihajulkisivulta tai päätyjulkisivulta.

Rakennusten värisävyt ja muodot luovat tasapainoisen kokonaisuuden naapuruston rakennusten kanssa.

Osaan asunnoista voi toteuttaa parvia. Kellarin rakentaminen on sallittua, ellei sitä erikseen kaavassa kielletä. Ainakin Virusmäentien varren rakennukseen voi toteuttaa kellarin, kuten entisessä rakennuksessa. Mahdollinen kellari avautuu maaston muodoista johtuen pihan puolelle. Sinne voi sijoittaa autotalleja, ulkoiluväline- ja muitakin varastotiloja sekä teknisiä tiloja.

Tontille sijoittuu enimmillään 12 autopaikkaa ja 2 autopaikka vieraspysäköintiin eli yhteensä 14 autopaikkaa.

Autopaikkanormina on vähintään 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti tai 1 autopaikka 1,5 asuntoa kohti, joiden lisäksi vierasautopaikkoja rakennetaan 1 autopaikka 15 asuntoa kohti. Asunnot / autopaikat toteutetaan edellä olevan perusteella seuraavasti (näiden lisäksi vierasautopaikat):

4 asuntoa á 162 m<sup>2</sup> (197 k-m<sup>2</sup>) / 8 autopaikkaa eli 2 autopaikkaa kullekin asunnolle.

8 asuntoa á 81 m<sup>2</sup> (99 k-m<sup>2</sup>) / 8 autopaikkaa eli 1 autopaikka kullekin asunnolle.

12 asuntoa á 54 m<sup>2</sup> (66 k-m<sup>2</sup>) / 8 autopaikkaa eli 2/3 eli 67 % asunnoista saa autopaikan.

15 asuntoa á 43 m<sup>2</sup> (53 k-m<sup>2</sup>) / 10 autopaikkaa eli 2/3 eli 67 % asunnoista saa autopaikan

18 asuntoa á 36 m<sup>2</sup> (44 k-m<sup>2</sup>) / 12 autopaikkaa eli 2/3 eli 67 % asunnoista saa autopaikan.

Tontille voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen enintään kaksi, yhteensä 60 k-m<sup>2</sup>:n suuruista, yksikerroksista talousrakennusta, kun tontin koko on yli 1000 m<sup>2</sup>. Tätä pienemmillä tonteilla talousrakennuksen koko on enintään 40 m<sup>2</sup>.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkemiseen, autopaikoitukseen, ulko-oleskeluun tai pienimuotoiseen viljelyyn, istutetaan puilla ja pensaille. Tontit aidataan.

## 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Nykyisen asemakaavan valmistelun yhteydessä on tehty selvityksiä, mm. melun leviämisestä Tampereentien läheisyydessä. Sallittu melutaso ei ylity kaava-alueella. Kaavan muutoksen yhteydessä ei ole tehty lisäselvityksiä.

Uudisrakennusten ilmastointijärjestelmissä varaudutaan niiden mahdolliseen, tiilapäiseen sulkemiseen ulkoilman laadun heikentyessä kemikaaliratapihan ongelmatilanteissa tai muusta vastaavasta syystä. Tarvittavat tekniset laitteet määritellään rakennuslupien yhteydessä vastaamaan vallitsevaa turvallisuustilannetta pelastussuunnitelmineen yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa. Asiaa koskeva kaavamääräys on voimassa vain niin kauan kuin Turun ratapiha on valtioneuvoston asetuksen mukainen järjestelyratapiha turvallisuusvaatimuksineen.

## 5.5 Asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta

Jos asemakaavaa ei muuteta, tontille voidaan rakentaa n. 30 % vähemmän kuin oli aikaisemmin rakennettu. Tämä johtuu siitä, että omistajat eivät ole olleet yhteydessä kaavoittajaan, kun nykyistä asemakaavaa on valmisteltu. Palaneesta talosta ei ole rakennusvalvonnan arkistossa rakennuslupakuvia, joista rakennuksen pinta-aratiedot olisi voitu tarkistaa.

Nykyisen kaavan rakennusoikeus ei vastaa nykyisiä asumistavoitteita alueella, eikä tarjoa asunto-osakeyhtiölle riittäviä mahdollisuuksia uudisrakentamiseen.

### Kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriin kohdistuvat vaikutukset

Alue siistiytyy. Virusmäentien varren kaupunkikuva täydentyy ja parantuu. Alueella säilyvät pinnanmuodot sekä puustoa. Uudisrakentamiseen liittyy piha-alueiden istutusten ja viihtyisyyden lisääminen.

### Vaikutukset väestöön, työpaikkoihin ja palveluihin

Kävelyetäisyydellä kaupungin keskustasta lisätään ja monipuolistetaan asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien varrella tarjoamalla pienehköjä, yhtiömuotoisia asuntoja omaleimaisella puutaloalueella.

### Vaikutukset terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Uusien asukkaiden myötä alueen liikennemäärät kasvavat jonkin verran, mutta liikennemäärien lisäyksen vaikutus vuorokauden keskimääräiseen melutasoon ja liikennemäärään on vähäinen.

Piha-aluetta jää käytettäväksi ulko-oleskeluun, leikkiin, pienimuotoiseen viljelyyn ja istutuksiin, mikä lisää alueen viihtyisyyttä ja luo mahdollisuuksia väestön hyvinvoinnille. Uudisrakentamisella alue myös siistiytyy ja rauhoittuu.

Uudisrakentaminen nostaa asuntojen vuokratasoa, jolla todennäköisesti on vaikutusta asukasvalintaan.

Uudisrakentamisessa varaudutaan kemikaaliratapihan ongelmatilanteisiin, suuronnettomuusvaaroihin, vaikkakin todennäköisyys niihin on pieni. Tilanteet voivat kuitenkin kuljetusten osalta ainakin toistaiseksi vaihdella ennakoimattomasti.

### Vaikutukset kaava- ja rakentamistalouteen

Tontti sijaitsee jo olevien teknisen huollon verkostojen sisällä ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Uudisrakentaminen tukee kaupunkirakenteen taloudellisuutta. Rakennusoikeudella ja rakennusalan ominaisuuksilla tuetaan rakentamisen taloudellisuutta.

Tontilla oleva vanha jätevesiputki tullaan poistamaan osin käytöstä vuonna 2017. Uuden rakennuksen tulee liittyä jäljelle jäävään osaan jätevesiputkesta.

Kaupunki voi mahdollisesti saada tuloa maankäyttösopimuksesta. Kohteeseen laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille ennen kuin kaava viedään päätöksentekoon.

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä.

## **5.6. Tavoitteiden toteutuminen**

Kaavassa osoitettu asumisen lisääminen joukkoliikennepainotteisen keskusakselin tuntumassa ja kävelyetäisyyden päässä ydinkeskustasta on yleiskaavan 2020, maakuntakaavan ja Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 mukaista. Tavoitteena on edistää myös valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista yhdyskuntarakenteen eheyden, elinympäristön hyvän laadun sekä kulttuuriympäristön säilymisen osalta.

Kaikkien tahojen yhteisenä tavoitteena on raunistulalaisen rakentamistavan ja vetovoimaisuuden säilyminen ja vahvistuminen uudisrakentamisella. Sitä ohjataan yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä. Samalla vahvistetaan kaupungin strategian mukaista aluenäkökulmaa hyödyntämällä asuinalueen ominaispiirteitä.

Osallisuutta suunnitteluun on haluttu kaupungin strategian mukaisesti lisätä järjestämällä kaksi asukastilaisuutta suunnittelun alkuvaiheissa.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös pienten asuntojen toteutuminen omaleimaisella, pientalovaltaisella alueella, millä lisätään kaupungin kilpailukykyä erilaisten asuntojen tarjonnassa.

Uudisrakentaminen sijoittuu hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle, mikä puolestaan tarjoaa mahdollisuudet ympäristön kannalta kestäväan liikenteeseen. Uudisrakentamisella tuetaan kaupungin strategian mukaisesti myös kaupungin osan eheyttä tarjoamalla monimuotoista rakentamista ja monipuolisia asumisratkaisuja ja asumisen hallintamuotoja.

Kemikaaliratapihan aiheuttamat turvatoimenpiteet teknisine toteutustapoineen ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä turvallisuustarpeen mukaisin perusteluin yhteistyössä pelastusviranomaisten kanssa.

Asukkaiden ja asukasyhdistyksen esittämää tavoitetta rakennusoikeuden ja autopaikkamäärän hyvästä yhteensopivuudesta on erityisen tarkasti selvitetty eri asuntomäärillä ja piha-alueen autopaikkojen erityyppisin sijainnein. Nykyisen talousrakennuksen ja alueen puuston säilymistä tavoitellaan, mutta tilanne selviää vasta rakennusluvan yhteydessä, samoin tontin aitaaminen sekä lumen sijaintipaikat aurausten jälkeen.

Uudisrakentamisen tavoitteena on luoda rauhallista rinnakkaiseloä alueen vanhojen ja uusien asukkaiden kesken, eikä tuottaa asukkaiden pelkäämiä uusia häiriöitä. Uudisrakentaminen nostaa vuokratasoa, minkä seurauksena aikaisemmat häiriöt todennäköisesti vähenevät.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

### 6.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen mahdollistamia rakentamistapoja on kuvattu oheisilla havainnekuvilla (KAAWA Oy). Niissä tontille on rakennettu kaksi erillistä rakennusta (vaihtoehto 1) tai tontti on jaettu kahteen osaan (vaihtoehto 2). Kolmannessa havainnekuvasa on vaihtoehto 1 rakennusmassoina. Sillä havainnollistetaan mahdollisen rakentamisen suhdetta ympäristöönsä.

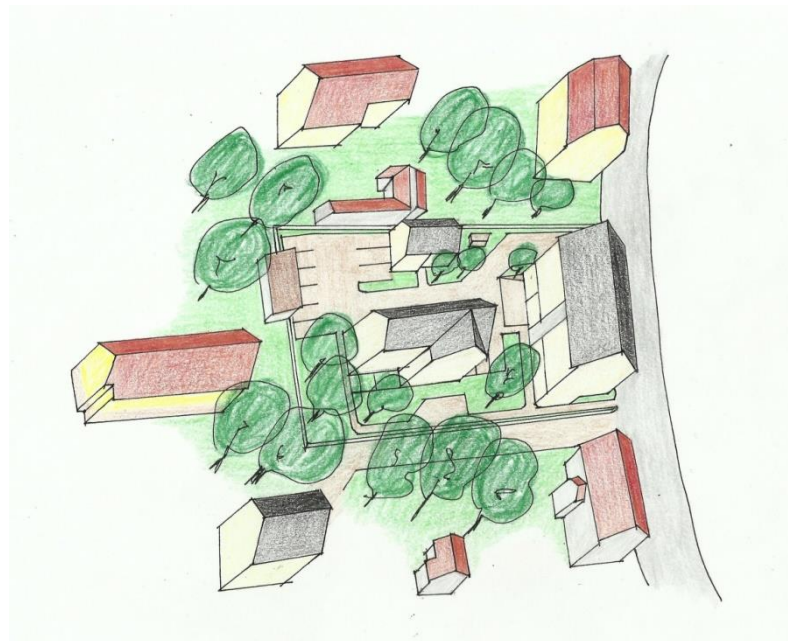
Tontin jakaminen edellyttää erillistä tontinjakoprosessia.



HAVAINNEKUVA, vaihtoehto 1  
Kuva 14a



HAVAINNEKUVA, vaihtoehto 2  
Kuva 14b



HAVAINNEKUVA, vaihtoehto 1 rakennusmassoina  
Kuva 15

## 6.2. Rakentamisen aikataulu

Asuntorakentamista valmisteleviin toimiin on tarkoitus ryhtyä heti asemakaavanmuutoksen valmistuttua.

Turussa 4. päivänä toukokuuta 2016  
Muutettu 25.7.2016 (lausunnot ja muistutus)

Hallintojohtaja                      Harri Lehtinen

Toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti                Nella Karhulahti