

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	01.09.2015	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	264	08.09.2015	3	
Kaupunginhallitus	520	23.11.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	206	30.11.2015	5	

13248-2012 (613, 627)

### Asemakaavan- ja tonttijaonmuutosehdotus; "Raunintie", Raunistula (os. Raunintie 2-8) (3/2013) (Yt)

#### Tiivistelmä:

**Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kahden asuinkerrostalon rakentaminen. Satakunnantien varressa olevan liike- ja toimistorakennusten tontin osalta asemakaavaa muutetaan siten, että osa alueella sijaitsevan rakennuksen tiloista voidaan muuttaa asunnoiksi. Uudisrakentamisen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta joukkoliikenneakselin äärellä. Nähtävillä olleesta ehdotuksesta jätettiin yli 100 m<sup>2</sup> tutusta.**

Ksylv § 245

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo  
20.8.2015:

Raunistulan kaupunginosan korttelin 5 tonteille 4-5 ja 12–13 on laadittu  
21.4.2015 päivätty ja 12.8.2015 muutettu asemakaavanmuutosehdotus.

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu alueen maanomistajien anomuksiin.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa Raunintien varressa on kaksi uutta asuinkerrostaloa. Talot ovat kadun suunnasta kuusikerroksisia.

Satakunnantien varren olemassa oleva nelikerroksinen rakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan asuin-, liike- ja toimistorakennukseksi. Kaavassa mahdollistetaan nykyisen ilmastointikonehuoneen ottaminen käyttöön osana ylimmän kerroksen asuntoja.

Autopaikkoja on tontin takaosassa sijaitsevassa pysäköintihallissa, rakennusten ensimmäisissä kerroksissa ja pihalla. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontilla niitä voi olla myös pihakannen päällä. Leikki- ja oleskelutilat ovat pysäköintihallin kannella. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka/ 100 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi vieraita varten 1 autopaikka/ 10 asuntoa.

Uusien asuinkerrostalojen korttelialueella on Raunintien varrella alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Molempien uusien asuinkerrostalotonttien rakennusoikeus on 2400 k-m<sup>2</sup>, mikä lisää rakennusoikeutta tonttien alueella yhteensä 3847 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalotonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 3552 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tehokuusluvulla ilmaistuna keskimäärin e = 1.35. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin rakennusoikeus on 2015 k-m<sup>2</sup> eli 165 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaa kaavaa suurempi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	01.09.2015	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	264	08.09.2015	3	
Kaupunginhallitus	520	23.11.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	206	30.11.2015	5	

Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,5467 ha ja alueelle tulee yhteensä noin 100 asuntoa eli noin 130–140 asukasta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ”Raunintie” jätetyt lausunnot eivät edellyttäneet ehdotuksen muuttamista.

Kaavamuutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville samanaikaisesti, kun siitä pyydettiin lausunnot. Muistutuksia tuli 112 kpl. Erilaisia muistutustyyppisiä oli 22. Allekirjoittajia tai muistutuksen jättäneiden taloyhtiöiden täysi-ikäisiä asukkaita oli 173 kappaletta, lisäksi saatiin yhden yhdistyksen ja Raunistulan asukastoimikunnan muistutukset. Osalliset ovat erittäin huolissaan elinympäristönsä laadun ja toimivuuden huononemisesta sekä asumisviihtyisyydestään. Alueelle nähdään useimmissa muistutuksessa mahtuvan korkeintaan rivitalorakentamista, ei kerrostaloja. Puuston poistuminen rakentamisen tieltä on asukkaille merkittävä vastustusta herättävä seikka samoin kuin alueen jo nyt ongelmalliseksi koettu liikenne ja pysäköinti. Saasteiden negatiivisten vaikutusten kasvua pelätään vehreyden poistuessa ja autojen lisääntyessä. Pientaloihin nähden uudet kerrostalot muodostavat suuren kaupunkikuvallisen kontrastin, jonka todennäköistä vaikutusta asuinviihtyisyyteen ei voi kiistää. Yksittäisiin muistutuksiin on vastattu muistutuskohdittain vuorovaikutusraportissa.

### Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "Raunintie"
Liite 2	Tilastolomake "Raunintie"
Liite 3	Kartta "Raunintie"
Liite 4	Vuorovaikutusraportti "Raunintie"
Oheismateriaali 1	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 2	Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset (112 kpl)

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 21.4.2015 päivätty ja 12.8.2015 muutettu asemakaavanmuutosehdotus ”Raunintie” esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos Raunistula 5.-14-15.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä yksityisiltä asemakaavanmuutoksen hakijoilta (Aurapro Oy/ Petri Reunanen ja Koy Säästö-pohjola) Raunintien kaavan laatimisesta ja käsittelyistä aiheutuneita kustannuksia seuraavasti: asemakaavan laatimiskuluja yhteensä 3 000 € sekä kuu-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	01.09.2015	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	264	08.09.2015	3	
Kaupunginhallitus	520	23.11.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	206	30.11.2015	5	

---

lutuskuluja yhteensä 250 €. Lisäksi Aurapro Oy:ltä/ Petri Reunaselta peritään tontinjakokuluja 325 €.

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sundqvistin van Ooikin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

## Ksylv § 264

Pöydältä 1.9.2015 § 245.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin. Päätös asiassa tehtiin äänin 11-2.

### Päätöksenteko

Päätös asiassa tehtiin kahden äänestyksen jälkeen.

#### 1. äänestys

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Hellstén, Hyypä, Muurinen, Ruohonen, Röberg, Sundqvist, Säteri, Van Ooik ja Vierimaa.

Sandelin ja Koivisto äänestivät asian palauttamisen puolesta.

Sandelinin Koiviston kannattamana tekemä palautusehdotus oli seuraava:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää palauttaa asemakaavanmuutosehdotus "Raunintie" uuteen valmisteluun siten, että kaava valmistellaan luonnosvaiheessa käsittelyssä olleen luonnosvaihtoehdon pohjalta, jossa rakennusten takimmaisat osat ovat viisikerroksisia ja kadunpuoleiset osat kuusikerroksisia. Rakennusoikeuden määrä tarkistetaan vastaamaan kevyempää vaihtoehtoa.

#### 2. äänestys

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulee esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Hellstén, Hyypä, Muurinen, Ruohonen, Röberg, Sundqvist, Säteri, Van Ooik ja Vierimaa.

Sandelin ja Koivisto äänestivät Sandelinin muutosehdotuksen puolesta.

Sandelinin Koiviston kannattamana tekemä muutosehdotus oli seuraava:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää muuttaa asemakaavanmuutosehdotus "Raunintie" siten, että kaava tehdään luonnosvaiheessa käsittelyssä olleen luonnosvaihtoehdon pohjalta, jossa rakennusten takimmaisat osat ovat viisikerroksisia ja kadunpuoleiset osat kuusikerroksisia. Rakennusoikeuden määrä tarkistetaan vastaamaan kevyempää vaihtoehtoa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	01.09.2015	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	264	08.09.2015	3	
Kaupunginhallitus	520	23.11.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	206	30.11.2015	5	

---

Sandelinin molempien muutosehdotusten perustelut olivat seuraavat:

Asemakaavaehdotuksen rakennusmassat ovat paikkaansa nähden ylimitoitettut. Eritoten pientalojen ja uudisrakennusten välinen kontrasti on kaupunkikuvallisesti epäsuhtainen. Asemakaavanmuutosehdotuksella on asuin ympäristön viihtyisyyttä heikentävä vaikutus.

Kh § 520

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 18.11.2015:

Kaavan edellyttämä maankäytösopimus on hyväksytty kiinteistöliikelaitoksen johtokunnassa 14.10.2015 § 509 ja se on allekirjoitettu 13.11.2015.

Liite 1	Selostus "Raunintie"
Liite 2	Tilastolomake "Raunintie"
Liite 3	Kartta "Raunintie"
Liite 4	Vuorovaikutusraportti "Raunintie"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21.4.2015 päivätyn ja 12.8.2015 muutetun asemakaavamuutosehdotuksen Raunintie. Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaon muutos Raunistula 5.-14-15.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 11-2.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Eklund, Pietari, Maaskola, Miikkola, von Frenckell-Ramberg, Alanen, Karttunen, Viljamaa, Vornanen, Hölttä ja Manni.

Eevan ehdotuksen puolesta, että päätösehdotus hylätään, äänesti häntä kannattanut Yrttiaho.

Kv § 206

Liite 1	Selostus "Raunintie"
Liite 2	Tilastolomake "Raunintie"
Liite 3	Kartta "Raunintie"
Liite 4	Vuorovaikutusraportti "Raunintie"

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	01.09.2015	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	264	08.09.2015	3	
Kaupunginhallitus	520	23.11.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	206	30.11.2015	5	

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21.4.2015 päivätyn ja 12.8.2015 muutetun asemakaavamuutosehdotuksen Raunintie. Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaon muutos Raunistula 5.-14-15.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

#### Asian käsittely kokouksessa

Sandelin Laivorannan kannattamana teki seuraavansisältöisen palautusehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa asemakaavan- ja tonttijaonmuutosehdotuksen "Raunintie" siten, että asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) merkityt kaksi kerrostaloa muutetaan nelikerroksisiksi ja kerrosalaneliöiden määrää pienennetään 1600 k-m<sup>2</sup>:in/rakennus."

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Sandelinin palautusehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettuna koneäänestyksessä 50 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 13 valtuutettua kannatti Sandelinin palautusehdotusta, 4 poissa, joten asian käsittely jatkui.

Sandelin Yrttiahon kannattamana teki seuraavansisältöisen muutosehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto muuttaa asemakaavan- ja tonttijaonmuutosehdotusta "Raunintie" siten, että asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) merkityt kaksi kerrostaloa muutetaan nelikerroksisiksi ja kerrosalaneliöiden määrää pienennetään 1600 k-m<sup>2</sup>:in/rakennus."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Sandelinin muutosehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettuna koneäänestyksessä 49 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 9 valtuutettua kannatti Sandelinin muutosehdotusta, 4 tyhjää ja 5 poissa, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Kossilan ehdotus kaavaehdotuksen hylkäämisestä raukesi kannatuksen puuttuessa.

Liite 5

Äänestyslistat 1-2

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	245	01.09.2015	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	264	08.09.2015	3	
Kaupunginhallitus	520	23.11.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	206	30.11.2015	5	

---

tied Aurapro Oy  
 tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat  
 tied Muistutuksen tekijät  
 tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta  
 tpv Kiinteistötoimiala  
 tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö  
 tpv Koskela Ljudmila  
 kuul Vesterholm Teija