

RAPPARINTIE 1
SelostusDiaarinumero: 7735-2019
Asemakaavatunnus: 4/2022**Asemakaavanmuutos**

20.04.2023

Kaupunginosa: 077 Mälikkälä
Osoite: Rapparintie 1

Kuva 1. Kaava-alue viistoilmakuvassa

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä huhtikuuta 2023 päivättyä asemakaavanmuutostartta **Rapparintie 1 (4/2022)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)
Tontti:	1	1

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
MÄLIKKÄLÄ 34.-17 ja 18

Asemakaavanmuutos on laadittu:

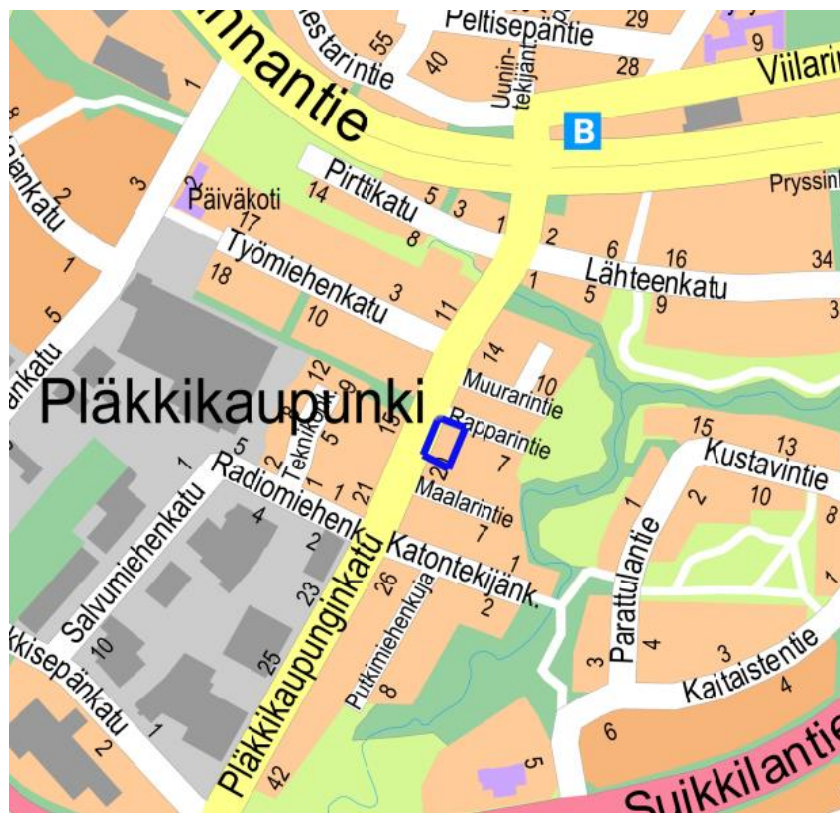
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Sofia Korte
kaavoitusarkkitehti Miska Laine
([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee noin 4,7 km etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen. Suunnittelualue, tontti 1, sijaitsee Pläkkikaupungin pientaloalueella Pläkkikaupunginkadun ja Rapparintien kulmassa.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.04.2022
2. Asemakaavakartta 20.04.2023
3. Tilastolomake 13.04.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	12.4.2022 § 154
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	25.4.2022
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	30.5.2022
Kaavaehdotus lausunnoilla	2 – 31.5.2023
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	2 – 31.5.2023
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan pientalotontin jakamista kahdeksi tontiksi siten, että kummallakin tontilla on rakennusoikeutta pientaloa varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutus voi alkaa sen tultua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on yksi 1475 m²:n rakennettu pientalotontti Pläkkikaupunginkadun ja Rapparintien kulmassa. Tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontti 1 on puistomainen. Tontin eteläpuoli on vihreä ja puustoinen.

Korttelin 34 muiden kiinteistöjen puutarhat ovat yleisilmeeltään vihreitä ja puistomaisia. Rapparintien ja Maalarintien välisellä korttelin keskiosalla jää vihreä puistomainen alue.

Suunnittelualan itäpuolella korttelia 34 rajaa Pläkkikaupunginpuisto, Alastalonpuisto ja Kuninkojen kaupunkipuro, jotka muodostavat puistoympäristön asuinalueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelun kohteena olevalla tontilla on yksikerroksinen 1953 valmistunut omakotitalo, jonka kerrosala on 72 m². Rakennuksessa on harjakatto. Lisäksi tontilla on piharakennus, joka on mahdollisesti rakennettu 1929. Vuosiluku on aloitteentekijän mukaan kirjattu kiveen. Piharakennus on aloitteentekijän edustajan mukaan huonokuntoinen.

Korttelissa 34 sijaitsee kolmetoista tonttia sekä kolme tilaa. Kiinteistöt ovat kooltaan 885–1977 m². Kiinteistöt ovat rakennettuja. Korttelin 34 rakennukset ovat pääosin rakentuneet 1930–1960- ja 1980–1990-luvuilla. Lisäksi yksi autotalli on valmistunut 2010-luvuilla. Pläkkikaupunginkadun toisella puolella on omakotitaloja 1950–1970 ja 2000-luvulta. Rapparintien toisella puolella on rakennuksia 1930–1940-luvulta. Lähiympäristössä on harja-, auma-, pulpetti- ja tasakattoisia rakennuksia. Pääosa korttelin 34 rakennuksista on harjakattoisia.

3.1.4 Maanomistus

Suunnitteluala on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Lähin ruokakauppa sijaitsee 550 m päässä suunnittelualueelta ja kattavammat palvelut Länsikeskuksessa 1,2 km päässä kohteesta. Turun keskustan monipuolisiin palveluihin on noin 4,5 km matka.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Rapparintiehen ja Pläkkikaupunginkatuun. Tonttia sivuaa Pläkkikaupunginkadun puolella pyöräilyn lähiverkostoon kuuluva kävely- ja pyöräilyreitti.

3.1.7 Tekninen huolto

Tekninen huolto sijoittuu tontin ulkopuolisille katualueille.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Tontille kohdistuu hieman tieliikennemelua Pläkkikaupunginkadulta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä yleiskaava 2029:n ehdotuksessa alue on osa A asuinalueita, tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeen rajalla ja sitä sivuaa pääkokoojaväylä.



Kuva 3. Ote yleiskaava 2029:stä.

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 53/1955 on tullut voimaan 25.10.1955. Asemakaavassa tontille osoitetaan rakennuspaikka yksikerroksiselle omakotirakennukselle, jonka ullakosta saa sisustaa 3/5, korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 5,5 m ja katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta. Nykyisessä asemakaavassa on asuinrakennuksen rakennusala vain olemassa olevan asuintalon kohdalla. Lisäksi on osoitettu rakennuspaikka yksikerroksiselle talousrakennukselle, jonka korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 3 m ja katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta. Niiden rakennusoikeus on yhteensä 328 k-m². Nykyisellä tontilla Pläkkikaupunginkadun ja Rapparintien puoleisille tontin rajoille on osoitettu istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä tontinosa.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 20.03.2023.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin Rapparin tie 1 tontin jakamista kahdeksi pientalotontiksi, joilla molemmilla on rakennusoikeutta. Aloitteen liitteenä on karttaote alueesta. Kaavamuutoksen hakija on yksityinen maanomistaja.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Mälikälän Omakotiyhdistys.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Digita

Oy, Telia Finland Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on pientalotontin jakaminen kahdeksi siten, että kummallakin tontilla on rakennusoikeutta pientaloa varten.

Kaavoittajan tavoitteena on lisäksi säilyttää alueen yhtenäisyys rakennusten sijoittelulla, korkeuksien säätelyllä ja maltillisilla rakennusoikeuksien lisäyksillä.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 12.4.2022 § 154.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 20.4.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 25.4.2022.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.5.2022 mennessä. Näitä saatiin 3 kappaletta.

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot:

Turku Energia Sähköverkoilla ei ole mainittavaa Rapparintien 1 4/2022 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Mielipide 2, Vesihuolto:

Vesihuollon osalta kommentti Rapparintie 1 kaavamuutokseen.

Kohteeseen tulisi kaavoittaa ns. kirveenvarsitontti tms. Rapparintien puolelta, jotta vesihuolto sijaitsee tarpeeksi lähellä uutta tonttia, jolloin vesihuollolle ei tule lisärakentamisvaatimuksia.

Kaavoituksen vastine:

Kommentti huomioitiin kaavatyössä. Aloitteentekijän ja kaavan valmistelijan näkemysten mukaan kirveenvarsitontti tai rasite toisen tontin läpi eivät ole hyviä ratkaisuja. Vesihuollon kanssa käydyn jatkokeskustelun myötä tultiin tulokseen, että liityminen myös Pläkkikaupunginkadun puolelta on mahdollista, vaikkakin varmasti kalliimpaa. Kaavoituksen näkemys on, että kertaluontoinen suurempi maksu on yhteiskunnan kannalta parempi vaihtoehto kuin ikuinen rasite viereisellä tontilla. Vesihuollon järjestelystä ei aseteta määräyksiä kaavakarttaan.

Mielipide 3, Kaupunkiympäristö, ympäristönsuojelu:

Ympäristönsuojelu on käynyt läpi ympäristötiedot kyseiseltä alueelta. Luontotiedoissa ei ollut mitään merkittävää tuolla alueella, taikka sen läheisyydessä. Lähimmät pima-kohteet sijaitsevat Radiomiehenkadun eteläpuolella olevalla teollisuusalueella.

Lisäksi kaavatyön aikana asukas Rapparintieltä tiedusteli mahdollisuutta liittyä kaa-

vahankkeeseen. Mahdollisuuksia selvitettiin, mutta se ei johtanut kaavahankkeeseen liittymiseen.

4.4.4 Nähtävillä olo ja lausunnot

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 2.5–31.5.2023. Samaan aikaan ehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turun Vesihuolto Oy:ltä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy yksi pientalotontti, jolle tehdään tonttijako asemakaavanmuutoksen yhteydessä (Rapparintie 1). Suunnittelualan pinta-ala on 1475 m². Suunnittelualueelle on osoitettu yksi uusi tontti ja 92 k-m² uutta rakennusoikeutta. Yhteensä rakennusoikeutta on 440 k-m².

Muodostuvat tontit sijaitsevat erillispientalojen korttelialueella. Molemmille tonteille on merkitty uudet rakennusalat omakotitalolle, jonka rakennusoikeus on 180 k-m², ja erilliselle autotallille, jonka rakennusoikeus on 40 k-m². Asuinrakennukset voivat olla yksi-, kaksi- tai ns. puolitoistakerroksisia. Molemmille tonteille sallitaan yksi autotalli tai autokatos.

Rakennusten katon kaltevuuden tulee olla 30 astetta ja katonharjan rakennusalaan merkityn keskiviivan suuntainen. Kaksikerroksisten asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden vaakaräystään kohdalla tulee olla minimissään 4,5 metriä ja maksimissaan 6,0 metriä maan pinnasta.

Tonttien välinen palo-osastointi tulee toteuttaa kokonaisuudessaan talousrakennuksessa tai rakennelmassa, joka rakennetaan alle kahdeksan metrin etäisyydelle naapuritontin rakennusalaan.

Kaavanmuutoksen yhteydessä toteutetaan sitova tonttijako ja kulku uudelle tontille on Pläkkikaupunginkadun puolelta. Pläkkikaupungin puolelta tonttiliittymän teko rajoitetaan tontin 18 kulmaan. Istutuksien korkeus Pläkkikaupunginkadun puolella rajoitetaan korkeintaan yhden metrin korkuiseksi, jotta näkymät liittymässä säilyvät.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne.

5.2.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.2.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutos ottaa täydennyksessä huomioon alueen yhtenäisyyden toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Alueen puutarhamainen kaupunkikuva säilyy. Päärakennukset sijoittuvat edelleen kadunvarteen talousrakennusten jäädessä pihan puolelle.

5.2.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.2.5 Liikenne

Uudisrakentamisen seurauksena Rapparintien tonttikadun liikenne ei lisäännä merkittävästi.

5.2.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot sijaitsevat muutosalueen viereisillä katualueilla. Tontin 18 liitos vesihuoltoon voidaan järjestää Rapparintien puolelta rasitteella tontin 17 läpi tai pidemmän matkan päästä ilman rasitetta Pläkkikaupunginkadun puolelta.

5.2.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutos ei tuota ympäristöön merkittäviä häiriötekijöitä. Liikennemelu-
luselevitystä ei tehty asemakaavanmuutoksen valmistelun yhteydessä. Pläkkikau-
punginkadun liikennemelun vaikutukset kaava-alueen itäpuolelle vaimenevat uuden
rakennuksen vaikutuksesta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa asemakaavanmuutoksen kaavallisen ja kiinteistö-
teknisen valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 20. päivänä huhtikuuta 2023

Maankäyttöjohtaja	Jyrki Lappi
-------------------	-------------

Kaavoitusarkkitehti	Miska Laine
---------------------	-------------