

**MYLLYMÄENTIE 20****Selostus**

Diaarinumero: 2505-2020

Asemakaavatunnus: 15/2022

**Asemakaavanmuutos**

4.12.2023

Kaupunginosa: 042 Vähäheikkilä

Osoite: Myllymäentie 20



Kuva 1. Kaavanmuutosalue on merkitty viistoilmakuvaan valkoisella rajauksella.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	9
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	9
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Maakuntakaava .....	10
3.2.2 Yleiskaava.....	10
3.2.3 Asemakaava .....	12
3.2.4 Rakennusjärjestys .....	13
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	13
3.2.6 Pohjakartta .....	13
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>14</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2 Osalliset .....	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	14
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	14
4.4.1 Käynnistäminen.....	14
4.4.2 Vireille tulo.....	14
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	14
4.4.4 Lausunnot .....	15
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	15
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>16</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	16
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	16
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	16
5.4 Kaavan vaikutukset .....	17
5.4.1 Yleistä .....	17
5.4.2 Luonnonympäristö.....	17
5.4.3 Rakennettu ympäristö.....	17
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	17
5.4.5 Liikenne.....	17
5.4.6 Tekninen huolto.....	17
5.4.7 Ympäristön häiriötekijät .....	17
5.4.8 Ilmastovaikutukset.....	17
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>18</b>
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	18

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä joulukuuta 2023 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa (*Myllymäentie 20*) (15/2022)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	041 VÄHÄHEIKKILÄ	LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)
Tontti:	1	1

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	041 VÄHÄHEIKKILÄ	LILLHEIKKILÄ
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos: 041 VÄHÄHEIKKILÄ 14.-11 ja 12.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

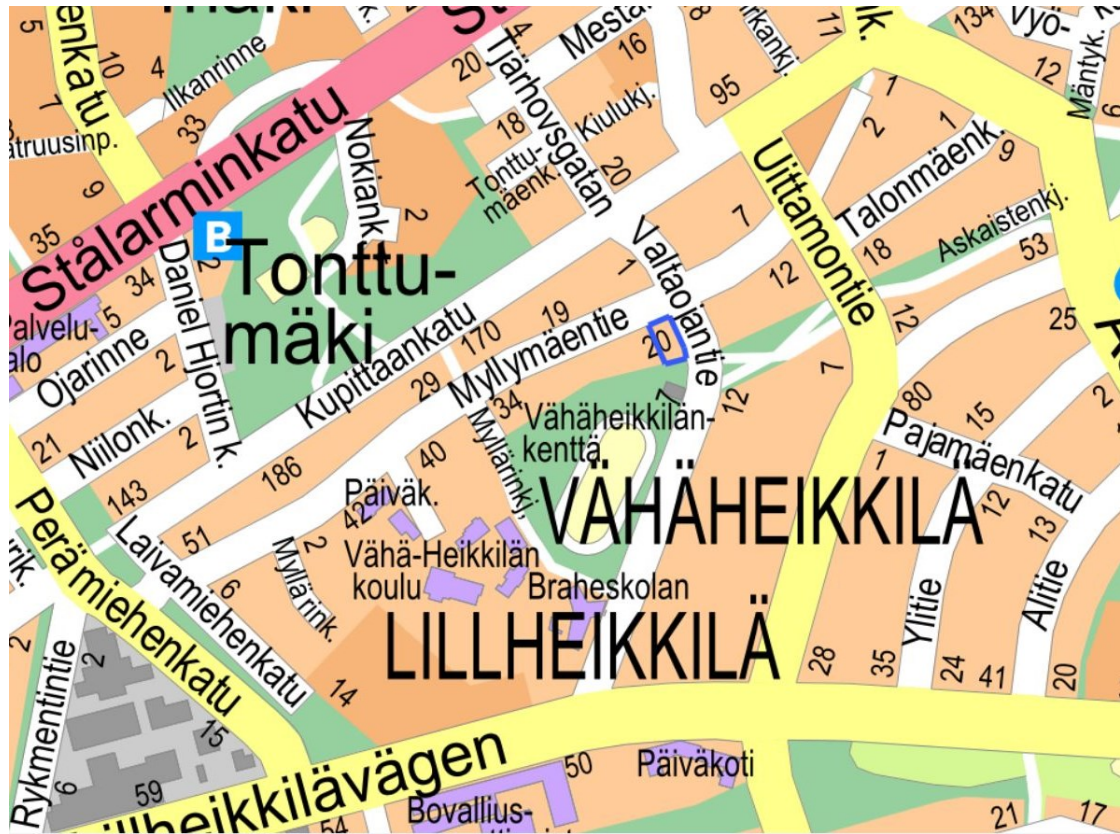
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna Solin ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue koostuu tontista numero 1 korttelissa 14, Vähäheikkilän kaupunginosassa. Tontti sijaitsee pientaloalueella Myllymäentien ja Valtaojantien risteyksessä, Vähäheikkilän kentän pohjoislaidalla.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti merkittynä opaskarttaan.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.2.2023
2. Asemakaavakartta 4.12.2023
3. Tilastolomake 4.12.2023

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tontin omistajien aloite	25.2.2020
Toimialajohtaja hyväksyi kaavoituksen esiselvityksen	10.8.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	28.2.2023 § 74
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	8.3.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	11.3.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	15.1.2024-13.2.2024
Tulevat vaiheet:	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella asuinpientalotontti jaetaan kahteen osaan, jolloin saadaan uusi tontti olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin ja palveluiden läheisyyteen. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan myös sitova tonttijaonmuutos.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutus voi alkaa sen tultua voimaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu yhdestä 1651 m<sup>2</sup> suuruisesta pientalotontista Myllymäentien ja Valtaojantien risteyksen lounaispuolella. Tontilla sijaitsee noin vuonna 1920 rakennettu puurakenteinen asuinrakennus, jossa on kolme asuntoa. Lisäksi pihalla on vuonna 1992 valmistunut autotallirakennus. Tontilla on iso, puutarhamainen piha.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin savipohjaista, melko tasaista aluetta, joka viettää loivasti kaakkoon. Tontin numero 1 piha-alue on pääosin ruohikkoa, pihatiet ovat hiekkapintaisia. Pihalla kasvaa lehti- ja hedelmäpuita. Koilliskulmassa on lisäksi kaksi isoa kuusta. Tonttia rajaa metalliverkkoaita. Kulku tontille on Myllymäentien puolelta, josta on pääsy autolla pihalle. Valtaojantien puolella on pieni kulkuportti aidassa. Valtaojantien tontin puoleisella sivulla ei ole jalkakäytävää.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

##### **Nykytila**

Kaavanmuutoksen alaisena oleva tontti sijaitsee Myllymäentien ja Valtaojantien risteyksessä. Vanha asuinrakennus sijaitsee tontin eteläosassa, nykyisen puistoalueen laidalla. Sijoitus tontilla poikkeaa alueen muista rakennuksista, joista suurin osa on rakennettu tien varteen.

Tontilla oleva asuinrakennus on valmistunut noin vuonna 1920. Kaavan valmistelun yhteydessä saatavilla olleiden aineistojen perusteella tarkasta rakennusvuodesta ei ole varmuutta. Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia ei ole ollut saatavilla. Vanhimmat rakennuslupapiirustukset liittyvät 1950-luvulla tehtyihin pieniin muutostöihin.

Rakennus on yksikerroksinen, ja siinä on matala ullakkokerros. Julkisivujen alaosat on verhoiltu vaakalaudoituksella, yläosassa on pystylaudoitusta. Rakennus on maalattu keltaiseksi, ikkunanpuitteet ja listoitukset valkoiseksi. Korkea sokkeli on luonnonkiveä, jonka päällä on lisäksi tiiltä. Harjakaton katemateriaalina on tiili. Rakennus on ilmeisesti jo alun perin ollut jaettu kolmeen asuntoon, joihin sisäänkäynnit ovat pohjoisesta pihan puolelta.

Pihalla sijaitseva autotallirakennus on rakennettu vuonna 1992. Rakennuksessa on tiilikatteinen harjakatto ja julkisivut ovat keltaiseksi maalattua vaakalautaa.

##### **Alueen tausta ja kaavahistoriaa**

Alue on vanhan Vähäheikkilän kartanon mailla, ja ympäristössä on ollut tilan peltoaluetta. Myllymäentie on vanha tielinja, jonka varren asuinrakennukset ovat rakentuneet alun perin 1900-luvun alussa. Vähäheikkilän alue kuului aikaisemmin Kaarinan kuntaan, ja liitettiin vuonna 1939 osaksi Turun kaupunkia.

Alueen ensimmäinen asemakaava laadittiin vuonna 1942 (15/1942, tullut voimaan 30.3.1946). Tontilla ja suurimmalla osalla alueesta on voimassa kaava 76/1958 (tullut voimaan 29.7.1959). Kaava laadittiin arkkitehti Olavi Laisaaren toimesta 1950-luvun lopulla, ja siinä ei ole otettu huomioon alueen silloin jo olemassa ollutta rakennuskantaa.

Alueella on säilynyt useita vuosisadan alun puurakenteisia asuinrakennuksia. Turun museokeskuksen inventoinneissa Myllymäen alue on määritelty suojelualueeksi. Alue käsittää Myllymäentien varrella korttelit 14–16 ja kuvaillaan olevan ”Kaarinan kunnan alueelle 1890-luvulla ja 1900-luvun alussa syntynyttä Turun esikaupunkiasutusta, joka on muodoltaan vaihtelevaa ja pienimuotoista”. Myllymäentie 20 asuinrakennus on museokeskuksen inventoinnissa määritelty historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Yleiskaava 2029:ssä alue on merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi.

### Lähialueen rakennettu ympäristö

Myllymäentien rakennukset on rakennettu pääosin 1900-luvun alussa, mutta muutamia rakennuksia myöhemmiltä vuosikymmeniltä on rakennettu voimassa olevan kaavan mukaisesti. Yksittäisten tonttien asemakaavanmuutoksia ei ole tehty lähialueella.

Alueen rakennukset ovat pientaloja. Viereisellä tontilla numero 2 oleva 1900-luvun alussa rakennettu rakennus sekä eteläpuolella puistossa sijaitseva 1960-luvulla rakennettu rakennus ovat tällä hetkellä käytössä seura- ja kerhorakennuksina. Suunnittelualueen eteläpuolella on Vähäheikkilänkentäksi nimetty puistoalue, jossa on urheilukenttä ja viheraluetta. Puiston toisella laidalla sijaitsee asemakaavassa suojeltu koulukokonaisuus.



Kuva 3. Viistoilmakuva Turusta vuodelta 1948. Ympyröitynä Myllymäentie 20 rakennus. Myllymäentien lähialue on merkitty Yleiskaava 2029:ssä arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi. Ilmavoimien kuvakokoelma, Sotamuseo. Kuvaa on rajattu.





Kuva 4. Kaavanmuutoksen alaisena oleva tontti kuvattuna Myllymäentien ja Valtaojantien risteyksessä tammikuussa 2023.



Kuva 5. Kaavanmuutoksen alaisena oleva tontti kuvattuna Myllymäentieltä tammikuussa 2023.





Kuva 6. Kaavanmuutosalueen vanha asuinrakennus kuvattuna lounaasta Vähäheikkilänkentän puolelta tammikuussa 2023.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

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

Suunnittelualueella on kolme kotitaloutta. Alueen lähistöllä on päivittäistavarakauppoja ja apteekki, isompia ruokakauppoja on useampia noin kahden kilometrin säteellä. Turun keskustan monipuoliset palvelut ovat noin 3 km etäisyydellä.

#### 3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueetta sivuaa Mäntymäentie ja vilkkaampi Valtaojantie. Mäntymäentiellä on jalkakäytävät molemmin puolin, Valtaojantiellä suunnittelualueen kohdalla ei ole jalkakäytävää, vaan tontti rajautuu suoraan ajorataan. Alueen asukkaat pysäköivät pääosin tonteilleen, mutta Myllymäentien varrella on myös kadunvarsipysäköintiä.

Lähimmät bussipysäkit ovat Kupittaankadulla ja Kunnallissairaalanantiellä. Yhteydet pyöräilyn pääverkostoon ovat hyvät. Etäisyys keskustaan on noin 3 km. Suunnittelualueen eteläpuolelta kulkee virkistysreitti itään Talomäenpuiston läpi.

#### 3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallistekniikan piirissä ja tekniset linjat kulkevat aluetta sivuavilla Myllymäentiellä ja Valtaojantiellä. Telian maakaapeli kulkee johtotietojen mukaan tontin kulman yli.

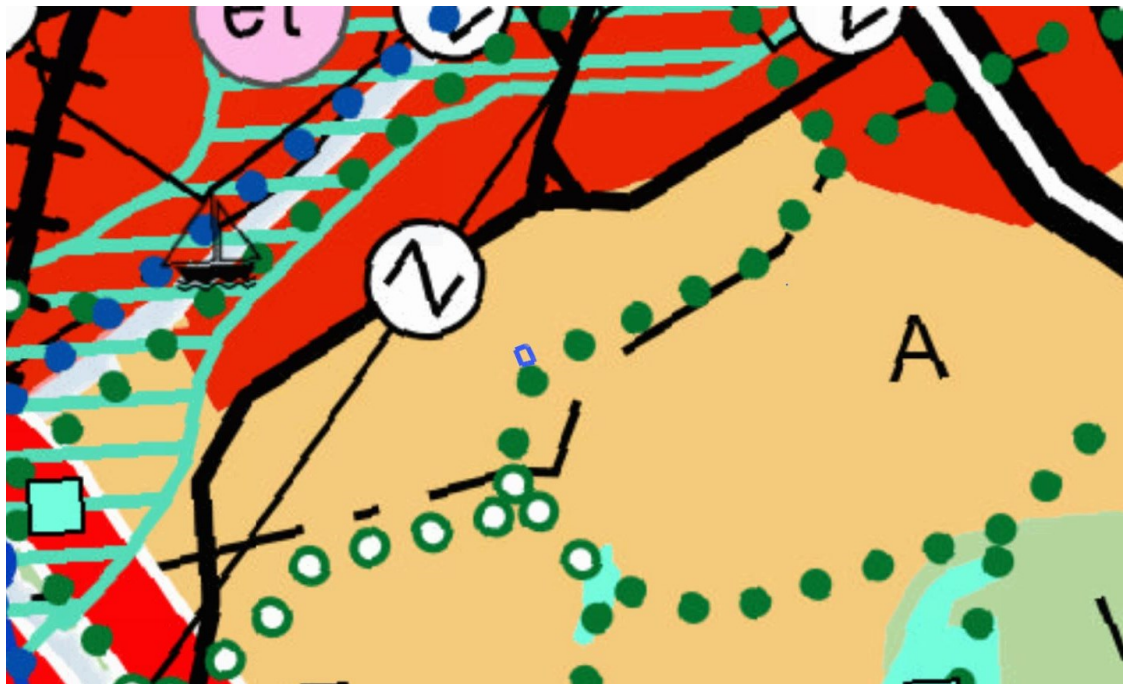
#### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

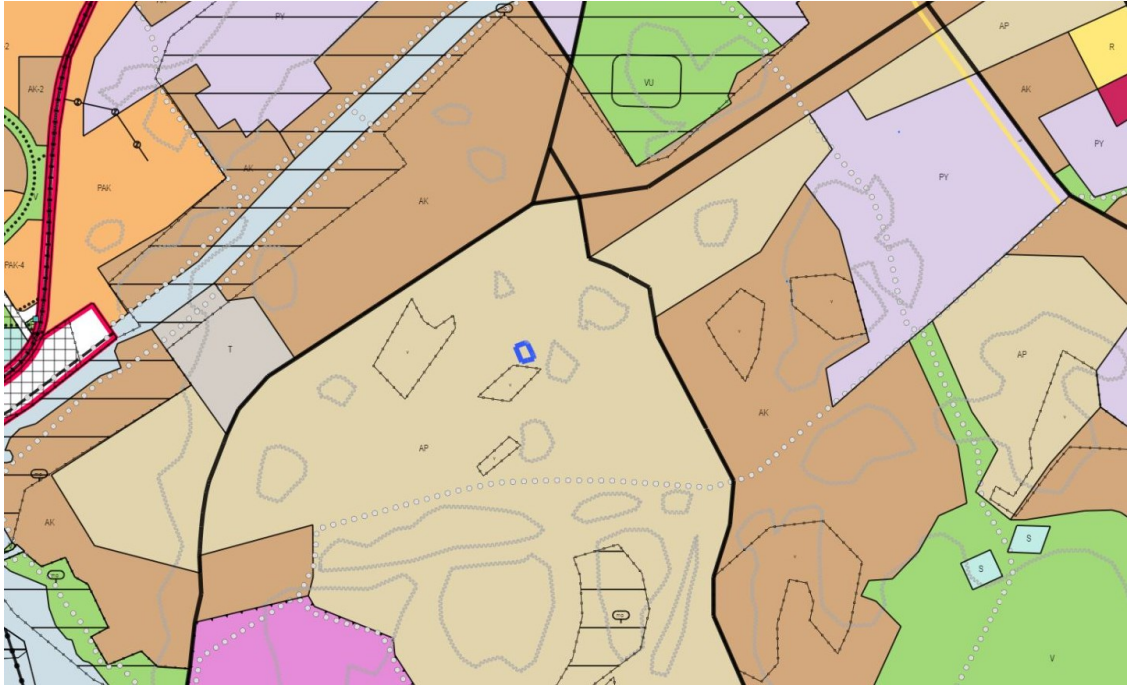
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Alueen eteläpuolelle on merkitty ulkoilureitti.



Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä rajauksella.

### 3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueetta (AP). Kohde on osa suojeltavaa kokonaisuutta 03/26 Myllymäki, kortteli 13–15.



Kuva 8. Ote ajantasayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä rajauksella.

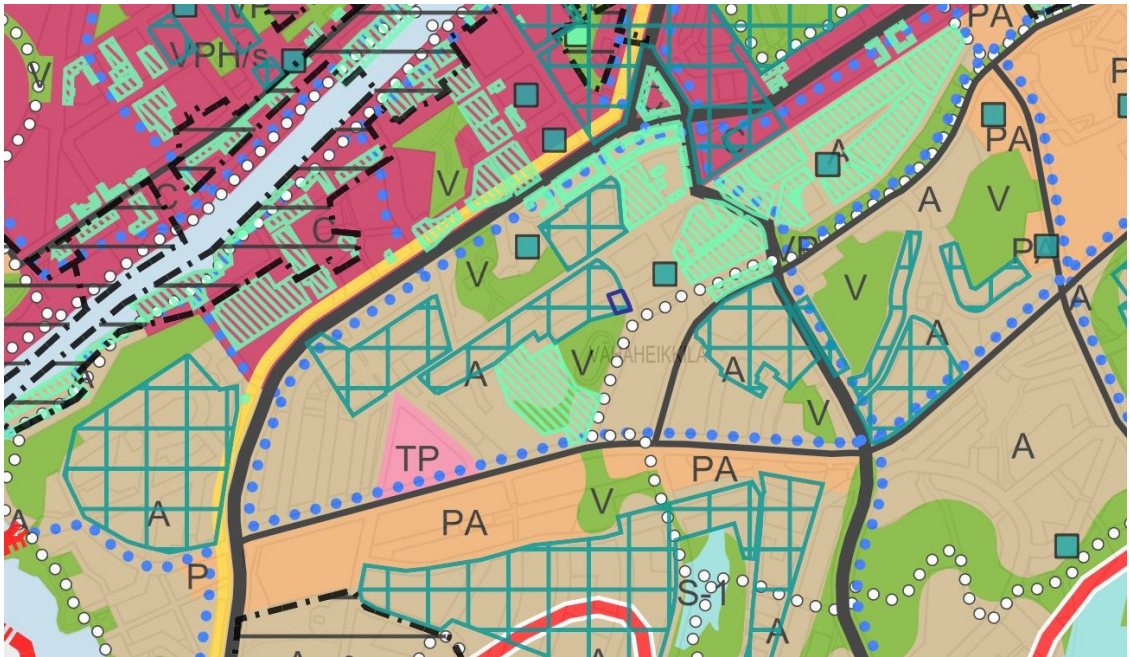
Yleiskaava 2029:ssa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.2.2023 § 27, ei lainvoimainen) suunnittelualue on merkitty asuinalueeksi (A). Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

Kohde kuuluu arvokkaaseen rakennetun ympäristön kokonaisuuteen 1/54 Myllymäki ja Talonmäki. Alue käsittää korttelit 13–15 Vähäheikkilässä ja Myllymäessä. Alueen kuvaus: ”Pääosin esikaupunkiasutuksena syntynyt Vähäheikkilän mäkitupalaisalue. Myllymäentie historiallinen kyläraitti. Osittain uudistunut eri aikakausina.”

Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuuden kaavamääräyksessä todetaan ”Arkkitieteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.”

Tontin eteläpuolella sijaitsee virkistysalueeksi merkitty (V) Vähäheikkilänkenttä, jonka laidalla kulkee ulkoilureitti.





Kuva 9. Ote Yleiskaava 2029 ehdotuksesta, kartat 1, 7 ja 8. Kohde on merkitty kaavaotteeseen sinisellä rajauksella. Kuvassa näkyy ruudutettuina ja raidoitettuina alueina arvokkaat rakennusympäristön kokonaisuudet ja neliömerkinnöillä arvokkaat rakennusympäristön yksittäiset rakennukset. Valkoisella pisteytyksellä on merkitty ulkoilureitti, sinisellä pyöräilyn pääverkosto.

### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 76/1958, joka on tullut voimaan 29.7.1959. Tontti 1 on merkitty tunnuksella Ao2 II U, joka merkitsee tonttialaa asuinrakennusta ja talousrakennusta varten. Kaava mahdollistaa 70–130 m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen ja enintään 50 m<sup>2</sup> talousrakennuksen. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Kerrosluku on enintään kaksi, asuinrakennuksen julkisivun korkeus saa olla enintään 7 m ja talousrakennuksen 3 m.

Rakennusala on merkitty Myllymäentien puolelle ja rakennukset tulee rakentaa kadunpuoleiseen rakennusrajaan. Katonharja tulee olla rakennusalalle merkityn suunta- viivan mukainen. Tontin ulkoreunoille on merkitty rakentamatta jätettävä istutettava tontinosa. Rakennusala merkityn alueen ulkopuolelle jäävällä alue on merkitty rakentamatta jätettäväksi pihamaana käytettäväksi tontinosaksi (PI).

Olemassa olevaa vanhaa asuinrakennusta ei ole huomioitu asemakaavassa ja se ei sijoitu kaavassa määritellylle rakennusalalle.





Kuva 10. Ote ajantasa-asetuksesta. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä rajauksella.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti Vähäheikkilä 14-1 on merkitty kiinteistörekisteriin 5.4.1984. Tontin pinta-ala on 1651 m<sup>2</sup>.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 18.9.2023.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta. Asemakaava-aloitteessa esitetään tontin jakamista kahdeksi tontiksi niin, että uudelle tontille muostetaan uusi omakotitalon rakennusala.

### 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, Vähä-Heikkilän mäkitupalaisyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museo-palvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella Myllymäentien ja Valtaojantien risteuksen lounaispuolella oleva asuintontti (1651 m<sup>2</sup>) on tarkoitus jakaa kahdeksi tontiksi ja mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevan vanhan asuinrakennuksen viereen. Täydennysrakentaminen keskustan välittömässä läheisyydessä on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Kaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan olemassa olevan rakennuksen suojelutarve. Uudisrakennuksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden määrittämisessä otetaan huomioon sopeutuminen lähiympäristöön ja sen ominaispiirteisiin.

### 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

#### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 28.2.2023 § 74.

#### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.3.2023. Ilmoitus vireilletulosta sekä 9.2.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 8.3.2023.

#### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 6.4.2023 mennessä. Näitä saatiin 1 kappaletta:

**Mielipide 1, asukas Valtaojantieltä:**

- Valtaojantie on ajoittain hyvinkin vilkas tie koululiikenteen takia. Tie on myös kapea uuden rakennuksen kohdalla. Jos ulos/sisääjo uudelle tontille (Myllymäentie 20) sijoitetaan Valtaojantien suuntaan, se tulee hankaloittamaan liikennettä ja mahdollisesti aiheuttamaan vaaratilanteita.

- Toivomme myös, että rakennettava talo ei nousisi liian korkeaksi ja että rakennus sijoitettaisiin tontilla niin ettei se tulisi lähemmäs Valtaojantietä kuin nykyinen tontilla sijaitseva rakennus

**Kaavoituksen vastine:**

Tonttiliittymän liikennemäärät ovat pieniä, eivätkä merkittävästi lisää liikennettä Valtaojantiellä. Liittymän rakentamisen yhteydessä voidaan varmistaa hyvä näkyvyys tielle.

Asemakaavanmuutoksella mahdollistettava uusi asuinrakennus ei tule olemaan korkeampi kuin tontilla sijaitseva vanha asuinrakennus. Uusi rakennusala sijoittuu muodostuvan tontin koilliskulmaan Myllymäentien varteen.

**Viranomaiset**

Kohteen rakennussuojeluun liittyvistä liittyviä kaavamääräyksiä on työstetty Turun museokeskuksen kanssa. Kaavan valmistelussa on myös otettu huomioon liikennesuunnittelun ja ympäristönsuojelun näkökohdat.

**4.4.4 Lausunnot**

4.12.2023 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta (Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

**4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset**

Kaavaehdotus on nähtävillä 15.1.–13.2.2024.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalue osoitetaan kokonaan erillispientalojen korttelialueeksi. Nykyinen, 1650 m<sup>2</sup> kokoinen tontti jaetaan kahteen osaan.

Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus on 170+30 k-m<sup>2</sup>. Vanhan asunrakennuksen nykyinen kerrosala on pohjakerroksen osalta noin 160 k-m<sup>2</sup> ja osittain rakennetun ullakon osalta 25 k-m<sup>2</sup>. Se on rakennettu ennen voimassa olevan kaavan laatimista. Rakennus merkitään suojelumerkinnällä, ja siihen mahdollistetaan ullakkorakentamista noin 60 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudeksi muodostuu siis 240 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitseva autotallirakennus on noin 50 k-m<sup>2</sup>.

Uusi tontti muodostuu Myllymäentien puolelle ja on kooltaan noin 600 m<sup>2</sup>. Tontinrajan sijaintia määrittelee olemassa oleva autotallirakennus. Uudelle tontille voi rakentaa yhden pientalon ja pienen talousrakennuksen. Kaavanmuutoksessa uudelle tontille osoitetaan 150 k-m<sup>2</sup> + 20 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa tehokkuuslukua  $e = 0,28$ .

Jäljelle jäävä tontti on kooltaan noin 1050 m<sup>2</sup>, jolloin 240 k-m<sup>2</sup> + 50 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella tarkoittaa tehokkuuslukua  $e = 0,28$ .

Uusi rakennusala on osoitettu Myllymäentien varteen, muodostuvan tontin koillispuolelle. Valtaojantien itäpuoleinen alue on rakennuskannaltaan uudempi.

Myllymäentien vanha asutus jatkuu Myllymäentien varressa länteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen rakennukset sijaitsevat hieman sijainniltaan vaihdellen Myllymäentien varressa, joten paikka soveltuu uudelle asuinrakennukselle luontevasti.

Rakennushistoriallisesti arvokkaalle alueelle sijoitettavan uudisrakennuksen on sovellettava erityisen hyvin ympäröivään rakennuskantaan. Lisäksi sijainti kulmatontilla on alueen kaupunkikuvassa näkyvällä paikalla. Myllymäentien vanha rakennuskanta koostuu pääosin puurakenteisista, satulakattoisista, noin puolitoistakerroksisista asuinrakennuksista, joten uusi rakentaminen on kaavamääräyksiin sovitettu tähän ympäristöön. Puolitoistakerroksinen rakennus on määritelty alueen yleisen kerrosluvun mukaisesti.

Alueelle sijoittuu arviolta kolme uutta asukasta.

### 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella omakotialuetta täydennetään alueelle soveltuvalla tavalla. Täydentäminen on pienimuotoista eikä muuta alueen luonnetta. Vanha asuinrakennus on merkitty suojelumerkinnällä sr-1 yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

### 5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamuutosalue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO-1. Koska alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja ja se on yleiskaavassa 2029 merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi, tulee uudisrakennusten soveltua alueen vanhojen rakennusten ominaispiirteisiin.

Vanhan asuinrakennuksen suojelumerkintä sr-1 edellyttää, että kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennusta ei saa purkaa ja että sen ominaispiirteet on säilytettävä. Muutos- ja korjaustöissä on kuultava museoviranomaisia. Rakennuksen ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.



## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta. Voimassa oleva asemakaava 76/1958 voidaan nähdä vanhentuneeksi, sillä se ei ota huomioon vanhaa rakennuskantaa ja nykyään tunnistettuja suojeluarvoja. Asemakaavanmuutoksella aluetta voidaan täydennysrakentaa kaupungin strategisen ohjelman mukaisesti.

### 5.4.2 Luonnonympäristö

Uuden asuinrakennuksen tieltä joudutaan tontilta poistamaan puita. Kaavamerkinnöillä on pyritty turvaamaan alueen luonnonympäristön ja puutarhamaisen piha-alueen säilymistä.

### 5.4.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Lisärakentaminen vähentää hulevesien imeytymistä alueella, joten kaavassa on määräys pintamateriaalien läpäisevyydestä.

### 5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

### 5.4.5 Liikenne

Valtaojantielle tulee uusi liittymä. Uusi asuinrakennus ei merkittävästi lisää liikennettä alueella.

### 5.4.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat suunnittelualueen viereisillä katualueilla ja niihin tarvitaan muodostettavalta tontilta uudet liittymät.

### 5.4.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutoksen mukaisella rakentamisella ei ole lisäävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin eikä ympäristössä ole rakentamiseen vaikuttavia häiriötekijöitä.

### 5.4.8 Ilmastovaikutukset

Uudisrakentamisen tieltä joudutaan mahdollisesti kaatamaan muutama isokokoinen puu ja viheralueen määrä vähenee, joten asemakaavanmuutoksella on välitön negatiivinen vaikutus hiilitaseeseen. Muutokset ovat kuitenkin vähäisiä ja asemakaavanmuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen keskustan läheisyydessä olemassa olevassa kaupunkirakenteessa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 4. päivänä joulukuuta 2023

Maankäyttöjohtaja            Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti        Anna Solin