

MUNTERINKATU 3A
SelostusDiaarinumero: 7977-2024
Asemakaavatunnus: 26/2024**Asemakaavanmuutos**

28.4.2025

Selostusta täydennetty 1.8.2025

Kaupunginosa: Runosmäki

Osoite: Munterinkatu 3a



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
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 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	6
3.1.5 Liikenne.....	7
3.1.6 Tekninen huolto.....	7
3.1.7 Ympäristön häiriötekijät	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Maakuntakaava	7
3.2.2 Yleiskaava.....	8
3.2.3 Asemakaava	9
3.2.4 Rakennusjärjestys	9
3.2.5 Pohjakartta	9
3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Osalliset	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	12
4.4.1 Käynnistäminen.....	12
4.4.2 Vireille tulo.....	12
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	12
4.4.4 Lausunnot	13
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	15
5.3 Aluevaraukset	15
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.4.1 Vihertehokkuus.....	16
5.6 Kaavan vaikutukset	16
5.6.1 Yleistä	16
5.6.2 Luonnonympäristö.....	16
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	16
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	16
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	16
5.6.6 Tekninen huolto.....	17
5.6.7 Ilmastovaikutukset.....	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä huhtikuuta 2025 päivättyä asemakaavanmuutосkarttaa **Munterinkatu 3a (26/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	2 (osa)	2 (del)
Tontti:	7	7

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Amalia Aarnio ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Runosmäen kaupunginosaan korttelin 2 tontille 7. Tontilla sijaitsee nykyisin yksikerroksinen Turun kaupungin päiväkoti.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.11.2024
2. Asemakaavakartta 28.4.2025
3. Tilastolomake 28.4.2025
4. Ilmastovaikutusten arviointi 21.2.2025

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Aluekehittämissuunnitelma "Kvartetti", "Runosmäki yhdessä"-työryhmä
 Aluekehittämisen vaiheet, Kh:n 25.3.2024 § 104 hyväksymä suunnitelma asemakaavanmuutoksen pohjaksi

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	10.12.2024 § 441
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	17.12.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	21.12.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	2.6.-1.7.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla	2.6.-1.7.2025
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutos tukeutuu Runosmäen aluekehittämisen toisen vaiheen tavoitteisiin ja asemakaavanmuutoksella tavoitellaan korttelin 2 tontin 7 (Munterinkadun päiväkodin tontti) rakennusoikeuden määrän kasvattamista ja tontin käyttötarkoituksen muutosta palveluasumiseen soveltuvaksi.

Asemakaavalla mahdollistetaan palvelutalon rakentaminen ja palveluverkon täydentäminen Runosmäen kaupunginosassa. Tontilla sijaitseva päiväkotipuretaan ja tilalle rakennetaan palvelutalo.

Rakentamisen määrää ja sijoittelua tontille on arvioitu viitesuunnitelmien avulla ja rakennusalan suunnittelussa on huomioitu tontilla oleva puusto, jota on tarkoitus säilyttää mahdollisimman paljon. Asemakaavassa on osoitettu istutusalueita Munterinkadun varteen, sekä tontin itäiselle reunalle.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,3596 ha ja uusi muodostuva tonttitehokkuus e on 0,67. Alueelle sijoittuu arviolta 56 uutta palvelukeskuksen asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakentaminen voi alkaa arviolta vuonna 2026, kun tontilla sijaitseva päiväkotipurettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan Runosmäen kaupunginosaan korttelin 2 tontille 7, jota reunustavat Munterinkatu, Piiparinpolku ja Parolanpolku. Tontilla sijaitsee nykyisin yksikerroksinen Turun kaupungin päiväkotikoti. Tontilla on päiväkodin leikkipiha ja jonkin verran puustoa. Suunnittelualue sijaitsee Runosmäen kerrostalovaltaisella alueella ja lähiympäristön asuinkerrostalot ovat pääosin rakentuneet 1970-luvulla.

Suunnittelualueen koko on 3570 m² ja tontti on Turun kaupungin omistuksessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontin länsireunassa on pieni puustoinen alue, jonka pohja on kulunut päiväkotikäytössä, mutta siinä on Runosmäen alueelle tyypillisesti säilynyt mäntyjä. Metsäverkostaselvityksessä alue on tunnistettu puustoiseksi puistoksi. Puuston säilymisellä voisi olla myös palvelutalon asukkaiden hyvinvointia lisäävä vaikutus.

Alueen luontoarvojen tiedot pohjautuvat Turun kaupungin ympäristönsuojeluyksikön tietoihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Runosmäen tiiviillä kerrostalovaltaisella alueella ja lähiympäristön asuinkerrostalot ovat pääosin rakentuneet 1970-luvulla.

Piiparinpolun varrelle on rakennettu pääosin kahdeksankerroksisia pistetaloja. Runosmäen eteläosaan on rakennettu pääosin hissittömiä, kolmekerroksisia lamellitaloja, kun taas sen pohjoispuolen rakennuskanta koostuu pääosin 5–7 kerroksisista lamellitaloista. Alueen talot on toteutettu lyhyessä ajassa elementtirakenteisina, aikakauteen tyypillisillä betonielementtiratkaisuilla. Runosmäen asuinalue on kaavallisesti yhtenäisesti toteutunut lähiö. Munterinkadun päiväkotikoti on valmistunut vuonna 1988.

3.1.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Runosmäen alueella on muun muassa kolme päivittäistavarakauppaa, ravintoloita, kioski, sosiaali- ja terveysasema, liikuntatiloja, sekä hiljattain valmistunut Runosmäen monitoimitalo.

Kaupunginhallitus on 13.1.2020 § 7 päättänyt Runosmäen aluekehittämisen tavoitteet, joita ovat mm. uusien asukkaiden houkuttelevuus alueelle ja alueen palvelutason turvaaminen, sekä rakennetun ympäristön kehittäminen.

Aluekehittäminen on jaettu kolmeen vaiheeseen, ja ensimmäinen vaihe on jo toteutunut, kun uusi monitoimitalo valmistui alueelle ja pallokentän peruskorjaus on toteutunut. Aluekehittäminen etenee toiseen vaiheeseen, jossa tavoitteena on mm. korvata kaupungin omistuksessa olevat, käytöstä poistetut tai poistettavat rakennukset (Runosmäen nuorisotalo, Munterinkadun päiväkotikoti ja Parolanpolun päiväkotikoti) uudisrakennuksilla.

3.1.5 Liikenne

Runosmäki sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Turun keskustasta. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja lähin pysäkki sijaitsee alle 200 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Pääväylät Signalistinkatu, Varusmestarinkatu, Majoitusmestarinkatu ja Nostoväenkatu kiertävät aluetta, ja niistä johtavat päättyvät kadut asuinrakennusten pysäköintialueille. Pysäköintialueet ovat pääosin laajoja, useiden asunto-osaakeyhtiöiden yhteisomistuksessa olevia maantasopysäköintialueita.

Lisäksi Runosmäessä on kattava pyörätieverkosto. Suunnittelualuetta sivuavan Piiparinpohjan jalankulku- ja pyöräilyväylän osalta tarkoituksena on muodostaa Koy Piiparintorin eteen pieni katuaukio istuskeluportaineen sekä nykyisen nuorisotalon tontin eteen pieni puistikko viihtyisyyden lisäämiseksi.

3.1.6 Tekninen huolto

Alue on valmiiksi kattavan teknisen huollon verkoston piirissä.

3.1.7. Ympäristön häiriötekijät

Kohteessa tai lähialueilla ei ole merkintää maaperän tilan tietojärjestelmässä, mutta mahdollisten täyttömaiden vuoksi tarvitaan pilaantuneita maita koskeva määräys aistinvaraisesta tarkkailusta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on TAAJAMATOIMINTOJEN ALUETTA (TPLMK, LAVMK) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualueen tuntumassa kulkee ULKOILUREITTI (LAVMK). Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa
Suunnittelumääräys: Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.



Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.2 Yleiskaava

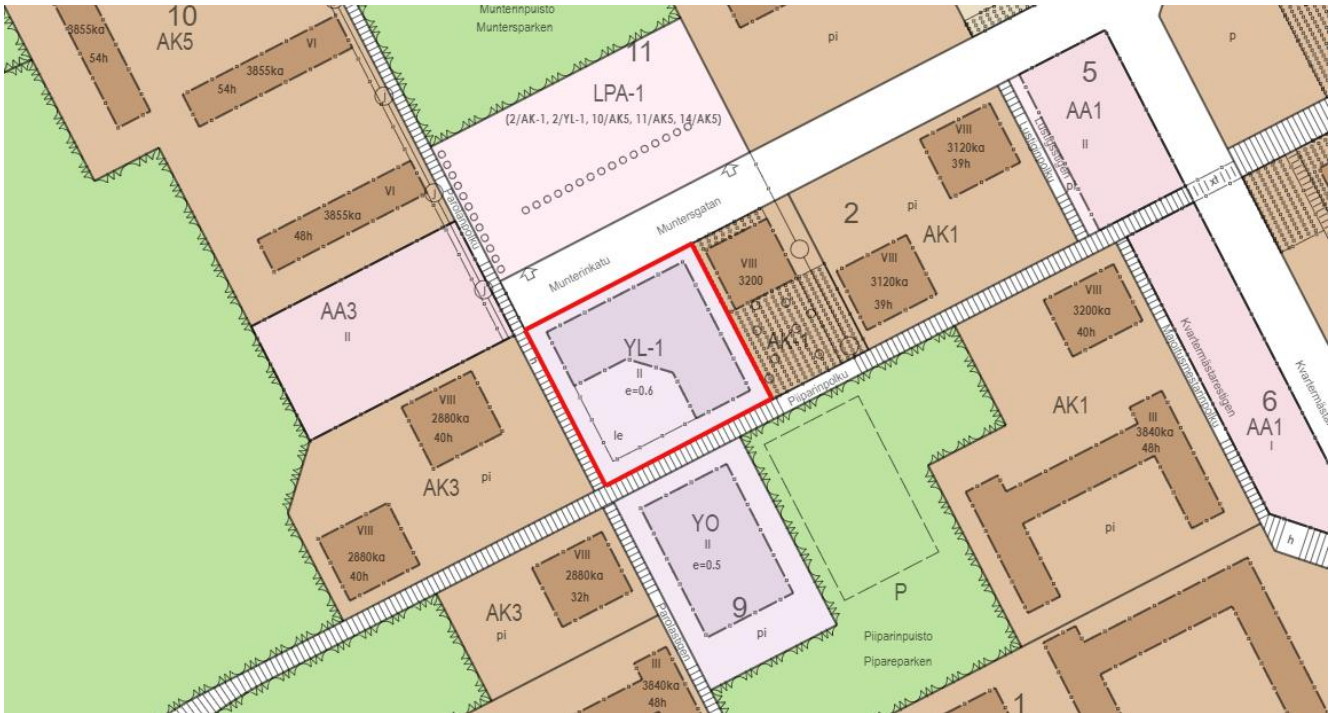
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on täydentyvää asuinaluetta A. Suunnittelualue sijaitsee viheralueen V läheisyydessä. Muutosalue sijaitsee kestävän tiivistyvän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä, jota kuvataan punavalkoisella rajauksella. Lisäksi keltaisella katkoviivalla kuvataan joukkoliikenteen laatuikäytävän varausta ja varaus kulkee suoraan Munterinkadun kaavanmuutosalueen pohjoisreunaa pitkin. Tontin eteläpuoleisella reunalla kulkee ulkoilureitti. Sinisellä ympyrällä havainnollistetaan korkeaan rakentamiseen soveltuvaa aluetta ja muutosalue sijaitsee vyöhykkeen reunalla.



Kuva 3. Ote yleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava (36/1986) on tullut voimaan 20.5.1988. Asemakaavassa alue on määritelty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-1), jonka autopaikat on osoitettava Munterinkadun toisella puolella sijaitsevalta LPA-1 alueelta.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 25.4.2025.

3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Munterinkadun päiväkodin tontti on alun perin ollut osa Piiparinpölun (5/2021) asemakaava-alueetta. Piiparinpölun asemakaavanmuutos on osa Runosmäen aluekehittämissankkeen toista vaihetta ja sen tavoitteena on ollut mm. tutkia mahdollisuutta sijoittaa uudisrakentamista vanhusten palveluasumisen muodossa Signalistinkadun varteen, Stoltinkadun risteyksen tuntumaan. Koy Piiparintorin tontille on tarkoitus kaavoittaa uusi liikerakennus purettavien liike- ja seurakuntatalojen tilalle. Piiparinpölun jalkenkulku- ja pyöräilyväylän osalta tarkoituksena on muodostaa Koy Piiparintorin eteen pieni katuaukio istuskeluportaineen sekä nykyisen nuorisotalon tontin eteen pieni puistikko viihtyisyyden lisäämiseksi.

Runosmäen uuden monitoimitalo Riimin valmistumisen seurauksena kaupungin omistuksessa olevat Runosmäen nuorisotalon, Munterinkadun päiväkodin ja Parolanpölun päiväkodin kiinteistöt poistuvat käytöstä. Piiparinpölku-nimisen asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa em. kiinteistöillä kohtuuhintainen, asuntojakaumaltaan tasapainoinen uudisasuntotuotanto. Palvelutalolle alun perin kaavailulta alueelta löy-

tyneiden luontoarvojen takia vanhusten palveluasumista esitetään sijoitettavaksi Munterinkadun päiväkodin tontille. Munterinkadun päiväkotitontti on päätetty erottaa Piiparinpohjan kaavasta omaksi kaavakseen aikataulusyistä.

Aluekehittämisen yhteydessä on tutkittu myös rivitalorakentamisen mahdollisuuksia Runosmäen alueella. Sen pohjalta on laadittu asemakaavanmuutos, jossa rivitaloja on osoitettu Viiripuiston alueelle, Runosmäen itäpuolelle. Viiripuiston asemakaavanmuutos on hyväksytty Turun kaupunginvaltuustossa 17.6.2024 § 100.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun kaupungin aloitteeseen, joka pohjautuu Runosmäen aluekehittämisen tavoitteisiin. Runosmäen aluekehittämisellä tavoitellaan mm. uusien asukkaiden houkuttelemista alueelle ja palvelutason turvaaminen. Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan palvelutalon sijoittamista Runosmäen alueelle, mikä täydentää alueellista palveluverkkoa.

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, Runosmäkiseura ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesi- ja viemäri Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutos tukeutuu Runosmäen aluekehittämisen toisen vaiheen tavoitteisiin ja asemakaavanmuutoksella tavoitellaan korttelin 2 tontin 7 (Munterinkadun päiväkodin tontti) rakennusoikeuden määrän kasvattamista ja tontin käyttötarkoituksen muutosta palveluasumiseen soveltuvaksi.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupunginhallitus on 13.1.2020 § 7 päättänyt Runosmäen aluekehittämisen tavoitteet, joita ovat mm. uusien asukkaiden houkutteleminen alueelle ja alueen palvelutason turvaaminen, sekä rakennetun ympäristön kehittäminen. Samalla kaupunginhallitus päätti, että Runosmäen monitoimitalohanke voidaan toteuttaa yhteistoiminnallisena rakennushankkeena siten, että neuvottelumenettelyllä rakennushankkeeseen valittava kumppani saa ratkaistavakseen myös käytöstä poistuvien kaupungin omistamien kiinteistöjen sekä niihin mahdollisesti liittyvien maa-alueiden kehittämisen. Kehitettävät kiinteistöt luovutetaan erillisellä päätöksellä asemakaavanmuutoksen jälkeen uudisrakentamiseen toteutettaviksi.

Kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 § 180 hyväksyä Runosmäen monitoimitalon rakennushankkeeseen ja aluekehittämiseen valitun ryhmittymän, Koy Piiparintorin ja kaupungin välisen yhteistyösopimuksen Runosmäen aluekehityssuunnitelman laatimisesta. Yhteistyösopimuksella NCC Suomi Oy on yhdessä muodostamansa ryhmittymän kanssa saanut ratkaistavakseen sopimukseen sisältyvien maa-alueiden kehittämisen. Aluekehittäminen on jaettu kolmeen vaiheeseen, ja ensimmäinen vaihe on jo toteutuksessa, kun uusi monitoimitalo valmistui alueelle ja pallokentän peruskorjaus on toteutunut. Aluekehittäminen etenee toiseen vaiheeseen, jossa tavoitteena on

mm. korvata kaupungin omistuksessa olevat, käytöstä poistetut tai poistettavat rakennukset (Runosmäen nuorisotalo, Munterinkadun päiväkotikoti ja Parolanpolun päiväkotikoti) uudisrakennuksilla. Sama ryhmittymä jatkaa toisen vaiheen aluekehittämisessä mukana.

Munterinkadun päiväkodin tontti on alun perin ollut osa Piiparinpolun (5/2021) asemakaava-alueetta. Piiparinpolun asemakaavanmuutos on osa Runosmäen aluekehittämissuunnitelman toista vaihetta ja sen tavoitteena on ollut mm. tutkia mahdollisuutta sijoittaa uudisrakentamista vanhusten palveluasumisen muodossa Signalistinkadun varteen, Stoltinkadun risteyksen tuntumaan. Piiparinpolun asemakaavan tavoitteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.3.2024 § 105. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemisvaiheessa selvisi, että ympäristönsuojelun asiantuntijoiden mukaan kyseiseltä alueelta on tunnistettu luontoarvoja, joiden myötä palvelutalolle on haettu vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Munterinkadun päiväkodin entinen tontti on valikoitunut palvelutalon uudeksi sijainniksi. Munterinkadun asemakaavanmuutos on päätetty erottaa Piiparinpolun kaavasta omaksi kaavakseen aikataulusyistä.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 10.12.2024 § 441.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 21.11.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 17.12.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.1.2025 mennessä. Näitä saatiin 1 kappaletta. Viranomaiselta saatiin 1 kannanotto.

Mielipide 1, asukas Munterinkadulta:

- Asukas on huolissaan, että korkea ja liian lähelle tontin läntistä rajaa sijoittuva uudisrakentaminen heikentää asuntojen yksityisyyttä ja valoisuusolosuhteita kaavanmuutosalueen suuntaan olevien ikkunoiden osalta.
- Asukas huomauttaa, että tontin läntisellä reunalla kasvavat männyt ovat tärkeä osa alueen viihtyisyyttä.
- Päiväkodin pihaa on käytetty päiväkodin ollessa suljettuna paikallisten lasten leikkipihana.

Kaavoituksen vastine:

Tontille suunniteltu uudisrakentaminen on kerroslukumäärältään maltillista. Uudisrakennus tulee sijoittumaan nykyisen päiväkodin paikalle, joten rakennuksen etäisyydet naapureihin pysyvät likimain samanlaisina kuin päiväkotirakennuksellakin.

Puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.

Viranomaiskannanotto 1, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavanmuutosalueen rakennusmassan lisäys ja muut alueen laajemmat kehityssuunnitelmat huomioiden, esimerkiksi asemakaavanmuutos Piiparinpolku, tarvetta on yhdelle uudelle jakelumuuntamolle. Uudella jakelumuuntamalla varaudutaan korvaamaan nykyinen Parolanpolulla sijaitseva kapasiteetiltaan riittämättömäksi jäävä muuntamo. Jakelumuuntamon tulisi olla erillismuuntamo, jonka tulisi sijaita Parolanpolun ja Munterinkadun risteyksen läheisyydessä ja sille tulisi merkitä kaavaan ET-alue (6 x 9 m). ET-alueen etäisyys viereisistä rakennusaloista tulisi olla vähintään kahdeksan metriä. Ehdotus ET-alueen sijainnista on esitetty liitteessä. Sähköverkon laajennustarpeita tarkennetaan kaavatyön edetessä.

Kaavanmuutosalueelle tai sen läheisyyteen on sijoitettu kaapeleita, sähkökaappi ja suojaputkia, jotka palvelevat kaavamuutosalueen ja viereisen alueen sähköjakelua. Ne tulee huomioida siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan toimintakykyisinä.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden, jakokaappien ja suojaputkien siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla, jakokaapeilla ja suojaputkilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit, jakokaapit ja suojaputket on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:n siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Kaavoituksen vastine:

Uusi jakelumuuntamo tullaan sijoittamaan Piiparinpolun kaavan suunnittelualueelle. Kaapelit, sähkökaappi ja suojaputket huomioidaan kaavanmuutoksessa.

4.4.4 Lausunnot

28.4.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Digita Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Turun kaupunginmuseolta, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

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

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.6–1.7.2025.

Ympäristönsuojelun kommentin mukaan pilaantuneita maita koskevaa kohtaa kaavaselostuksessa tarkennettiin.

Viranomaistahoilta saatiin neljä lausuntoa.

Turun Seudun Kaukolämpö Oy

Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon, josta energia on saatavissa 100 % uusiutu-

vasti sekä liittymät toimitettuna avaimet käteen -palveluna. Lisäksi tarjolla on muita erilaisia uusiutuvan energian hyödyntämiseen liittyviä teknisiä ratkaisuja, kuten aurinkoenergiaa ja hukkalämmöntalteenottoa. Ratkaisut edistävät energiatehokkuutta, hiili-neutraaliustavoitteita ja energian kierrätystä. Kiinteistökohtaiset tekniset ratkaisut tulee kuitenkin tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin

Turun Vesihuolto Oy

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

Turku Energia Sähköverkot Oy

Ei huomautettavaa esitettyyn kaavanmuutosehdotukseen.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei helposti leviä rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Tontti 8 asuinkerrostalon etäisyys suunnittelualueen rakennusalaan on tarkistettava. Kiinteistöjen väliset sopimukset tai rakenteelliset ratkaisut on tarkastettava.

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.

V-S pelastuslaitoksen mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitoksen kanssa.

Kaavoituksen vastine:

Rakennusalan etäisyys tontin 8 rakennuksesta on 7 metriä rakennuksen ollessa kolmen metrin päässä tontin rajasta. Rakennusalan etäisyys tontin rajasta on 4 metriä. Rakennusalan koon ja sijainnin määrittelyssä on käytetty tukena viitesuunnitelmia ja mikäli rakennuslupavaiheessa haetaan lupaa rakentaa alle 8 metrin päähän naapurirakennuksesta, toteutetaan uudisrakennukseen palomuuuri.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla mahdollistetaan palvelutalon rakentaminen ja palveluverkon täydentäminen Runosmäen kaupunginosassa. Tontilla sijaitseva päiväkotipuretaan ja tilalle rakennetaan palvelutalo.

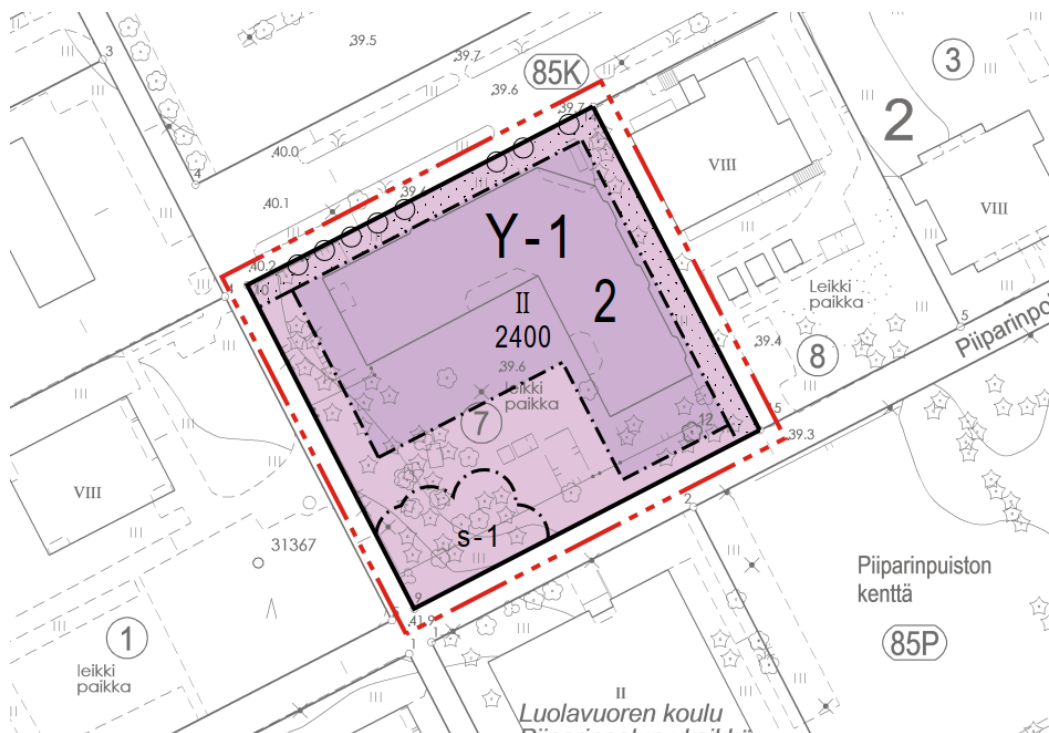
Rakentamisen määrää ja sijoittelua tontille on arvioitu viitesuunnitelmien avulla ja rakennusalan suunnittelussa on huomioitu tontilla oleva puusto, jota on tarkoitus säilyttää mahdollisimman paljon. Asemakaavassa on osoitettu istutusalueita Munterinkadun varteen, sekä tontin itäiselle reunalle.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,3596 ha ja uusi muodostuva tonttitehokkuus e on 0,67. Alueelle sijoittuu arviolta 56 uutta palvelukeskuksen asukasta.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavanmuutoksella muodostuu yleisten rakennusten korttelialue Y-1, jolle saa sijoittaa palveluasumista. Tontin rakennusoikeuden määrä on 2400 k-m^2 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Lisäksi piha-alueelle saa rakentaa yhden kerroksen korkuisia talousrakennuksia tai katoksia rakennusala- ja -oikeutta ylittäen, kuitenkin enintään yhteensä 50 k-m^2 .

Tontilla saattaa esiintyä maaperän pilaantumista. Maaperän laatua on tarkkailtava aistinvaraisesti maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävien toimenpiteiden yhteydessä. Tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Tontille osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa siniviherkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkerroimen tavoitetasonsa ja kerroimen toteutuminen tarkistetaan siniviherkerroimen taulukkotyökalulla. Viherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Munterinkadun asemakaavaprosessissa on tehty tonttialueen koetarkastelu siniviherkerroimella, ja Y-korttelialueella viherkerroimen tulee olla vähintään **0,8**. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa. Lisätietoja siniviherkerroimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa www.turku.fi/siniviherkerroin

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on tilanne, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Nykyisen tontin pinta-ala on noin 3600 m² ja rakennusoikeuden määrä on ajantasa-asemakaavassa osoitettu tehokkuusluvulla 0,6, joka noin 2160 k-m². Nykyinen asemakaava ei vastaa palveluverkon eikä palveluasumisen kehittämisen tarpeisiin.

5.6.2 Luonnonympäristö

Asemakaavanmuutosalueella ei ole nykyisellään merkittäviä luontoarvoja. Tontilla on melko runsasta puustoa, josta osa kaadetaan uudisrakentamisen myötä. Osa puista on suojeltu s-1 suojelumerkinnällä ja sen lisäksi mahdollisimman suuri osa tontilla sijaitsevista puista tulee säästää. Toteutuessaan Munterinkadun varrelle istutetaan lisää puita ja istutuksia, ja tontille on määrätty viherkerroimen tavoitetasoksi 0,8, jotta tontille muodostuu riittävästi kasvillisuutta ja vettä läpäiseviä pintoja.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on nykyisellään kokonaan rakennettua, eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Uudisrakentaminen on purettavaa yksikerroksista päiväkotia korkeampi. Rakennusoikeuden määrän lisääminen ajantasakaavaan verrattuna on hyvin vähäistä ja rakennusalue muodollaan ohjaa nykytoteutuksen kaltaiseen massoitteeluun. Asemakaavaratkaisussa pihan koko on riittävä suhteessa alueen asukkaiden määrään ja käyttäjäryhmien tarpeisiin nähden.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Uusi palvelutalo lisää työpaikkoja, mutta nykyisen päiväkodin poistuminen toisaalta vähentää työpaikkoja. Työpaikkojen määrän muutos arvioidaan vähäiseksi.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Päiväkotitoiminnot siirtyvät jatkossa muihin yksiköihin, joten muutoksella on väliaikaisia vaikutuksia päiväkotikäisten lasten perheille. Palvelutalo täydentää eläkeläisten palveluverkkoa ja mahdollistaa lähialueen ikääntyvän väestön siirtymisen palvelutaloon asuinalueen sisällä.

5.6.6 Tekninen huolto

Toteutuessaan asemakaavamuutoksesta ei synny merkittäviä vaikutuksia tekniselle huollolle, vaan tontin nykyiset huoltoratkaisut riittävät. Piiparinpolut asemakaavamuutoksen laajemmat kehityssuunnitelmat huomioiden tarvetta on yhdelle uudelle jakelumuuntamolle, jolle tullaan hakemaan sijoituspaikka Piiparinpolut kaavan valmistelun yhteydessä.

5.6.7 Ilmastovaikutukset

Purkava uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa kasvihuonepäästöjä. Rakennusten purkamista koskevien lupahakemusten liitteeksi tulee toimittaa selvitys purkumateriaalien kestävästä kierrättämisestä.

Asemakaavan valmistelussa on tarkasteltu kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ja niistä voi lukea tarkemmin liitteestä 4. *Ilmastovaikutusten arviointi*.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakentaminen voi alkaa arviolta vuonna 2026, kun tontilla sijaitseva päiväkotikoti on purettu.

Kaupungille syntyy myös purkukustannuksia tontilla sijaitsevan nykyisen rakennuksen purkamisesta. Kaupunki saa tuloa tontin myymisestä tai vuokrauksesta.

Turussa 28. päivänä huhtikuuta 2025
Selostusta täydennetty 1.8.2025

Maankäyttöjohtaja Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti Amalia Aarnio