

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä elokuuta 2009 päivättyä ja 23.11.2009 muutettua (laus.) asemakaavakarttaa. **"Kuninkojanlaakso" (2/2008)**

## 1

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### Asemakaava

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	077 MÄLIKKÄLÄ
Korttelit:	69-78	69-78
Kadut:	Luhtavillankatu Suoniityntie Rentukkakatu Suopursunkatu Tupasvillankatu	Ängsullsgatan Kärrängsvägen Kabbelekagatan Getporsgatan Tuvullsgatan
Virkistysalueet:	Kihokkipuisto Korpisaranpuisto Korpisaran leikkipuisto Kuninkojanparras	Daggörtsparken Repestarrsparken Repestarrs lekpark Kungsbäcksbranten
Puistopolku:	Rentukkapolku	Kabbelekastigen

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot: Mälikkälä 70.-1-4, 71.-1-4, 72.-1-5, 73.-1-6, 74.-1-6, 75.-1-8, 76.-1-2, 77.-1-5. Erilliset tonttijaot laaditaan kortteleille -69. ja -78.

Uudet korttelinumerot: MÄLIKKÄLÄ -69.-78.

#### 1.1

##### Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 2/2008.  
Diarionumero: 155-2008.  
Kaavan nimi: Kuninkojanlaakso

Kaavan vireilletulo: kaupungin virallinen ilmoitustaulu, os. Linnankatu 23, Turun Sanomat, Åbo Underrättelser ja internet osoite [www.turku/kuulutukset](http://www.turku/kuulutukset).

Asemakaavan on laatinut:  
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy  
Lehmustie 27 A, 20720 Turku  
(02) 2424 963, fax (02) 2424 964

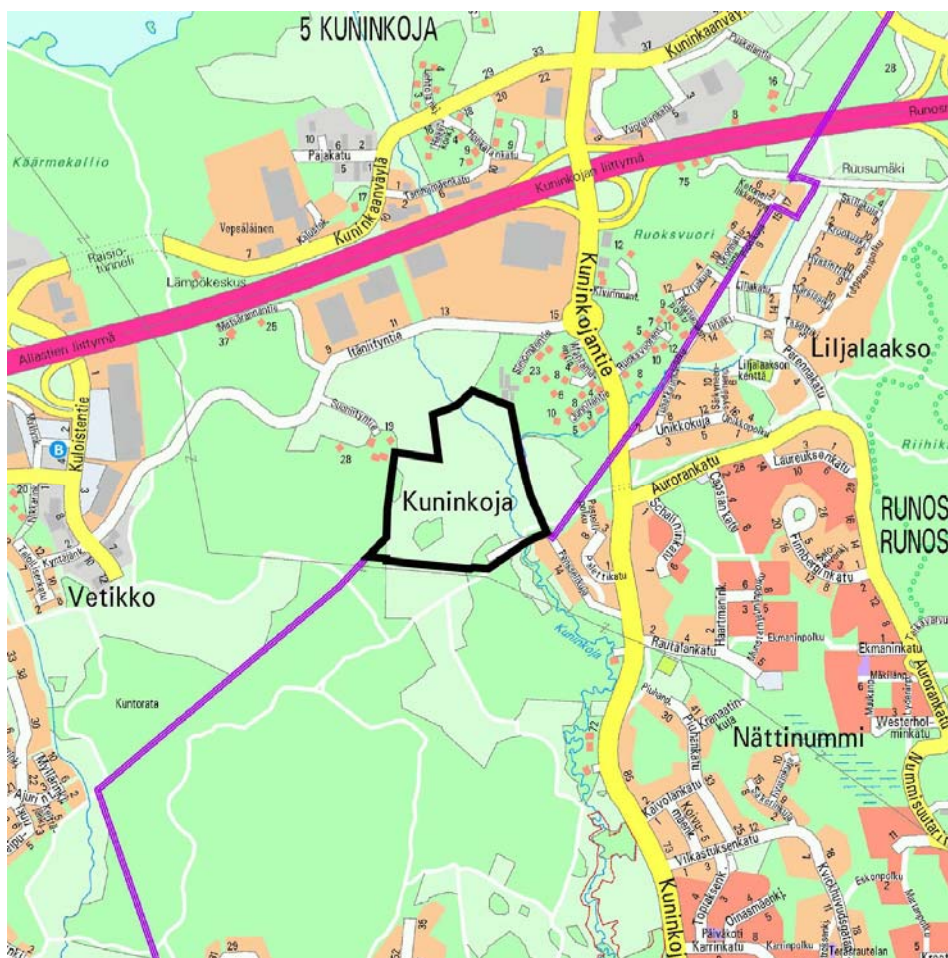
Turun kaupunki / ympäristö- ja kaavoitusvirasto  
Asemakaavatoimisto  
Puolalankatu 5  
20100 Turku  
puh. (02) 330 000  
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey ([laurent.druey@turku.fi](mailto:laurent.druey@turku.fi)).

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turussa, Mälikkälän (077) kaupunginosassa Raision rajalla.

Asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle n. 13 ha:n suuruiselle alueelle. Suunnittelualueetta rajaavat Turun puolella eteläosassa kaavoittamattomat pelto- ja metsäalueet. Raision puolella aluetta rajaa pohjois- ja länsiosassa Etelä-Kuninkoja 2:n asemakaava-alue, koillisosassa kaavoittamaton vanha asuntoalue ja itäosassa kaavoittamaton peltoalue.

Kaava-alue on pääosin peltoa. Peltoalueen itäosassa virtaa Kuninkoja. Alueen kaakkoisreunassa sijaitsee peltotie. Alueella ei ole asutusta.



## 1.3 Kaavan tarkoitus

Alue on Turun kaupungin omistama ja asemakaava laaditaan Turun kaupungin aloitteesta. Kaavan laadinta perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään maankäyttö- ja asunto-ohjelmaan.

Kaava-alueelle sijoitetaan uutta tiivistä ja matalaa pientaloasutusta ja vapaa-alueita asukkaiden virkistyskäyttöön. Alueelle järjestetään katuyhteys Raision puoleisen Itäniityntien kautta.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

## 1.4

### Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.12.2008
2	Asemakaavakartta 19.8.2009, muutettu 23.11.2009. Havainnekuva on esitetty kaavakartan yhteydessä.
3	Tilastolomake 19.8.2009, muutettu 23.11.2009.

## 1.5

### Kaavan taustaselvitykset

Alueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kuninkojan virtaamaselvitys, Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy 2003
- Kuninkojan virtaamaselvityksen päivitys, Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi Oy 2006
- Kuninkojan asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy, Jyrki Matikainen (Oja) 2003
- Turun seudun liikennejärjestelmä, liikennejärjestelmäsuunnitelma 2000, Varsinais-Suomen liitto 2000
- Turun ja Raision raja-alueen maankäytön tarkastelu Mälikkälässä, Kaava runkosuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Keskikastari & Mustonen Oy, 1999
- Etelä-Kuninkojan alueen toimivuustarkastelujen päivitys, Traficon Oy 2006
- Raision Kuninkojan kaava-alueen meluselvitys, Kon-Ins Konsultti-insinööri, Kari Vehmas Oy, 2006
- Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 1997, Varsinais-Suomen liitto, Entrecon Oy 1997
- Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 2006, Varsinais-Suomen liitto, Entrecon Oy 2006
- Raision Kuninkojan etelänhoikkaängelmien inventointi ja suunnitelma esiintymien siirtämiseksi uuteen kasvupaikkaan, Suomen Luontotieto Oy 2006
- Kuninkojan osayleiskaava, kehityskuvavaihtoehdot, kaupallisten vaikutusten arviointi Entrecon Oy, 2007
- Kuninkojan osayleiskaava, kehityskuvavaihtoehdot, liikenteellisten vaikutusten arviointi Ramboll Oy, 2007
- Hulevesiselvitys, Suunnittelutoimisto, 2008.

## 2

### TIIVISTELMÄ

#### 2.1

##### Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus kaavan vireilletulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 15.12.2008 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla, os. Linnankatu 23, Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja Internetissä osoitteessa [www.turku.fi/kuulutukset](http://www.turku.fi/kuulutukset).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:n ja asemakaavatoimiston yhteistyössä laatiman luonnoksen 10.2.2009 § 82.

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy:n ja asemakaavatoimiston yhteistyössä laatima asemakaavaehdotus 19.8.2009.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot on pyydetty 2.9.2009. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.9. – 6.10.2009. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle on sijoitettu yksi asuinpientalojen korttelialue (AP) sekä kahdeksan erillispientalojen korttelialuetta (AO). Alueen koilliskulmassa on liikerakennusten korttelialue (KL). Korttelirakenteen eteläreunassa on leikkipuisto (VK). Itäosan peltoalue Kuninkojan uoman ympärillä jää virkistyskäyttöön. Kuninkojan uoman risteämäalueelta on osoitettu paikka tulvaltaalle.

Kaava-alueen pinta-ala on 12,66 ha. KL-korttelialuetta on 0,39 ha, AO-korttelialueita 3,84 ha ja AP-korttelialueita 1,26 ha. Lähivirkistysaluetta on 5,55 ha, puistoa 0,34 ha, leikkipuistoa 0,28 ha ja katualueita 0,95 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 18 520 k-m<sup>2</sup>, josta autosuoja-/talousrakennusten rakennusoikeutta a/t 3 270 k-m<sup>2</sup>.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta viljeltyä peltoa, jonka itäreunassa mutkittelee Kuninkojan uoma. Alueen eteläosassa on yli viisi metriä korkea metsäinen kalliosaareke. Alueen länsireuna on pieneltä osin metsäaluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on 12,62 ha.



Ilmakuva

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### *Maisemarakenne ja maisemakuva*

Alueen avoin peltoaukea rajautuu selväpiirteisesti metsänreunoihin. Länsi-osan metsä on osa laajaa hyväpuustoista virkistysaluetta. Alueen halki laakson keskellä kulkee pohjois-eteläsuuntainen Kuninkoja.

#### *Luonnonolot*



**Luontoselvityksen lohkojako**

Kaava-alue kuuluu osana Suomen Luontotieto Oy:n tekemää Kuninkojan luontoselvitystä (2003). Alueen luontotyypit inventoitiin ja kohteesta tehtiin yleiskuvaus marras-joulukuussa 2002. Koska inventointi suoritettiin talvella, ei kohteessa ollut mahdollista inventoida putkilokasvilajistoa tai pesimälinnustoa. Selvitystä täydennettiin maastokäynnillä maaliskuussa 2003. Alueen lähistöllä tiedettiin olevan useita liito-orava reviireitä, jonka vuoksi selvitetiin myös liito-oravan esiintyminen alueella. Liito-oravaselvityksessä käytettiin yleisesti käytettyä jätösmentelmää, jossa suurempien lehtipuitten ja kuusen tyviltä etsitään liito-oravan jätöksiä. Aluetta ei tiettävästi aiemmin ole inventoitu, eikä alueelta ole olemassa julkaistua uhanalaistietoa lukuun ottamatta Kuninkojan vartta, jonka kasvilajisto inventoitiin Turun kaupungin pienvesi-inventoinnissa (2001). Selvityksen tekijä on lisäksi inventoinut harastusmielessä alueen peltolinnuston vuonna 1999.

Inventoitava alue jaettiin yhteensä 11 lohkokoon maankäytön, pinnanmuotojen ja metsätyypin perusteella.

### *Kasvillisuus*

Kaava-aluetta koskevat lohkot:

#### Lohko 2

Laaja, viljanviljelyssä oleva peltoaukea, jonka poikki virtaa Kuninkoja. Peltoaukea on salaojitettu ja ainoastaan tilusteiden ja Kuninkojan varrella on niitykasvillisuutta. Teiden varsilla kasvaa jonkin verran ketolajistoa, joista mainittakoon ahdekaunokki, kissankello, harakankello ja särmäkuisma. Peltoalueen pesimälinnustoon kuuluu kiuru (useita pareja), kivitasku, pensastasku, hemppo ja peltosirkku.

#### Lohko 8

Heinäinen ja osin rehevöitynyt ojanvarsi, jossa on pieniä ketolaikkuja. Ketolajistoon kuuluu tavanomaisen peruslajiston lisäksi muutama harvinaisuus. Kuninkojan varren kahdesta erillisestä etelänhoikkaängelmäesiintymästä on tehty erillisselvitys ja siirtosuunnitelma syksyllä 2006. Paikalla tavattava hoikkaängelmäesiintymä lienee tällä hetkellä ainoa Raisiosta tunnettu ja Turun alueella laji on taantunut hyvin nopeasti. Uhanalaiset hoikkaängelmät on turvattava maankäyttöä suunniteltaessa.

### *Maasto ja topografia*

Suunnittelualueen maasto on laakeaa ja suurpiirteistä. Tasainen savikkoalue on raivattu pelloksi. Alueen lounaisosassa on maisemallisesti arvokas ympäröivästä peltomaisemasta kohoava saareke.

### *Maaperä*

Peltoalueilla maaperä on savikkoa.

### *Pintavesiolot*

Kuninkojan uoma kerää sadevettä laajalta valuma-alueelta.

### *Pienilmasto*

Avoimen peltoalueen ja puustoisten pohjoisrinteiden rajakohtiin muodostuu lumenviipymäalueita. Kuninkojan peltolaakso on kylmän ilman laskeuma-alueita ja sumunmuodostumisaluetta. Pohjoisessa ohikulkutie ja etelässä puustoiset kukkulat patoavat kylmän ilman estäen sen virtaamisen pois alueilta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### *Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella*

Alue on asumaton.

### *Yhdyskuntarakenne*

Alue rajautuu pohjoisessa Raision puoleiseen Etelä-Kuninkojan asemakaava-alueisiin, jotka rajautuvat pohjoisessa yhdyskuntarakenteellisesti merkittävään väylään, Ohikulkutiehen. Etelä-Kuninkojan asemakaava-alueilla kulkevan Itäniityntien ympärille on rakentumassa voimakas paljon tilaa vievän tavaran kaupan keskus veturinaan IKEA.

Alue liittyy kaakkoisreunastaan Teräsrautelan kaupunginosan asuntoalueisiin. Asemakaava-alueen etäisyys Turun keskustasta on noin viisi kilometriä.

### *Palvelut*

Itäniityntien pohjoispuolelle on sijoittunut IKEA, Biltema, päivittäistavara-kauppa, rautakauppa ja kodinelektroniikkamyymälä. Itäniityntien eteläpuolelle tulee sijoittumaan liikerakentamista, mm. suuri rautakauppa.

Lähes kaikki muut kaupalliset palvelut ovat kauppakeskus Myllyssä noin puolen kilometrin etäisyydellä korttelialueiden länsireunasta. Lähin koulu on Kuloisten koulu Myllyn lounaispuolella, vajaan kilometrin päässä alueelta.

### *Työpaikat*

Alueella ei ole työpaikkoja.

### *Virkistys*

Alueen länsipuolella sijaitseva metsäalue toimii kaupunkiseudullisena virkistysalueena.

### *Liikenne*

Raision puolelta alueelle johtaa Suoniityntie, joka yhtyy pääkokoojakuun Itäniityntiehen.

### *Rakennuskanta*

Alueella ei ole rakennuksia.

### *Tekninen huolto*

Etelä-Kuninkoja 2 -alueen pohjoisreunassa on kunnallinen vesi- ja viemäri-verkko. Alueen sähkönjakelusta vastaa Fortum Sähkönjakelu Oy, alueen puhelinverkosta vastaa Lännen Puhelin Oy.

### *Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Asemakaavoitettavalla alueella ei esiinny luonnonsuojelulaissa (29 §) määriteltyjä suojeltuja luontotyyppisiä.

Alueella on etelänhoikkaängelmäsiintymä Kuninkojan varressa Itäniityntien eteläpuolella. Laji on alueellisesti uhanalainen ja valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji.

Suunnittelualueen viereistä Etelä-Kuninkoja 2 -aluetta pohjoispuolelta rajaa-  
va Ohitustie ja itäpuolella rajaava Kuninkojantie tuovat alueelle jonkin verran  
liikennemelua.

Alueen läheisyyteen on rakennettu ja rakennetaan paljon liike- ja toimistoti-  
loja, joka osaltaan lisää pääliikenneväylillä etenkin päiväsaikana melua tuot-  
tavaa liikennettä.

### 3.1.4 Maanomistus

Turun kaupunki omistaa maan suunnittelualueella. Osa alueesta on vuokrat-  
tu.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

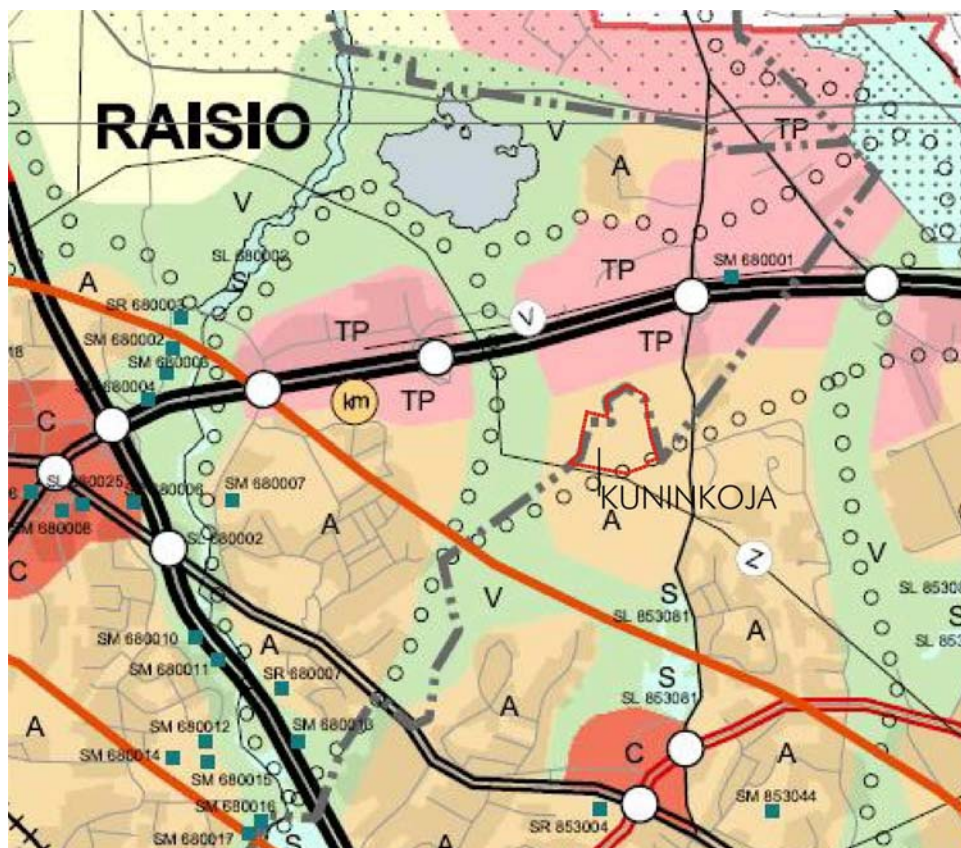
Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteista aluetta koskevat seuraavat:

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä  
olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia
- yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikenne-  
tarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliiken-  
teen edellytyksiä
- elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakenne-  
tun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, aluei-  
den omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan soveltuviin ja mitta-  
kaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin
- taajamia kehitettäessä viheralueita hyödynnetään siten, että niistä  
muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia
- alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja  
polkupyöräilyn verkostoja varten, sekä edistettävä verkostojen jatkuvuut-  
ta



### 3.2.2 Maakuntakaava (YM 23.8.2004)

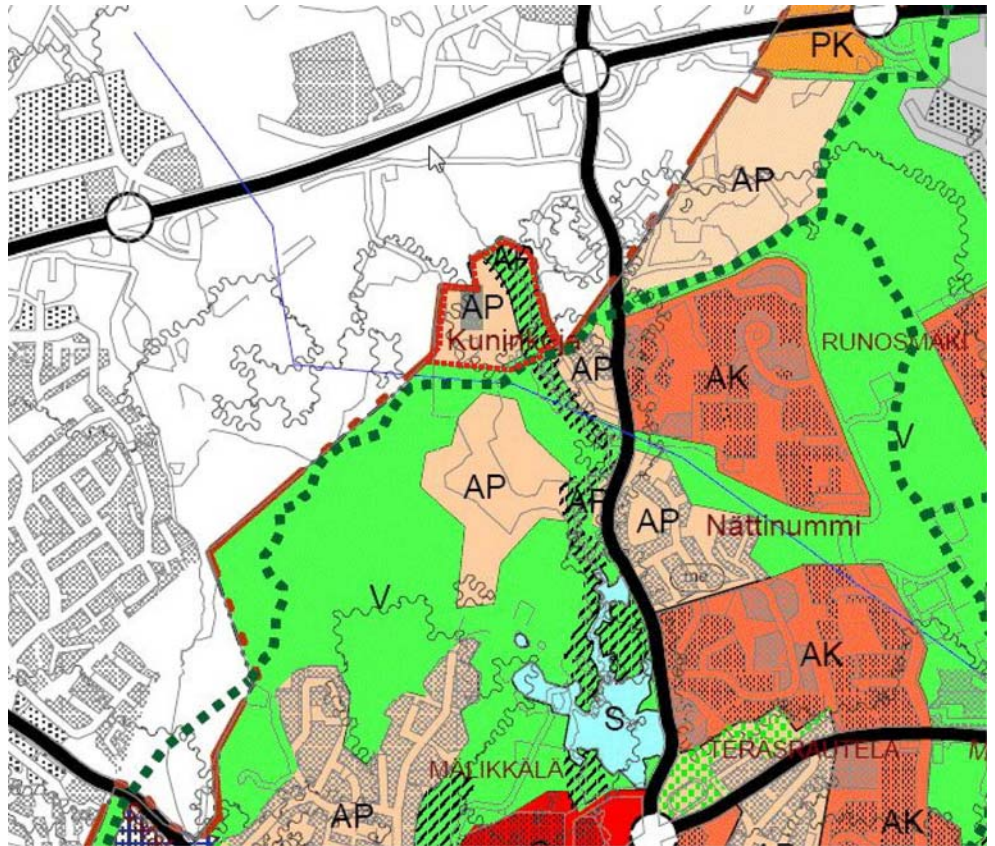


**Ote maakuntakaavasta**

Maakuntakaavassa alueen eteläosan peltoalue on taajamatoimintojen aluetta (A): ”Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asuminen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.”

## 3.2.3

Yleiskaava 2020 (Kaupunginvaltuusto 18.6.2001)



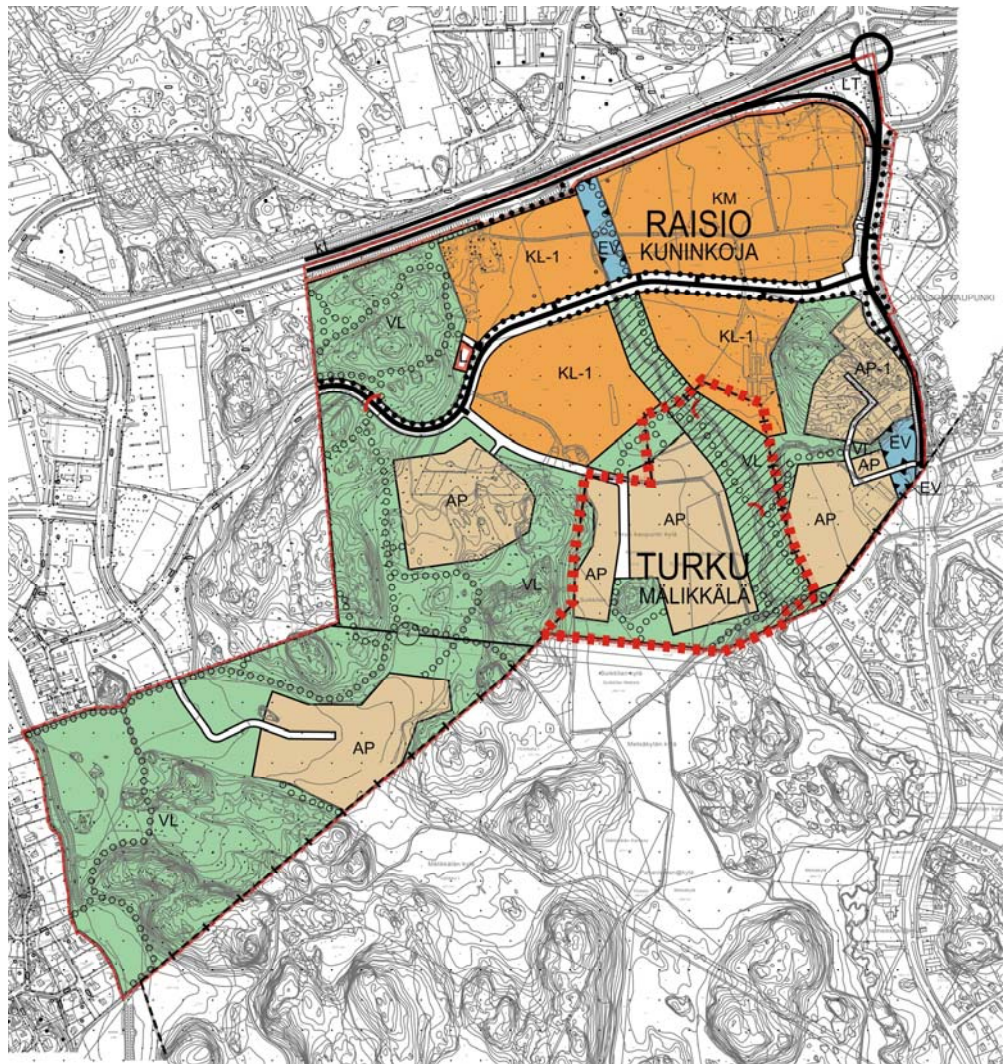
**Ote Turun yleiskaavasta 2020**

Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualan länsipuoli on varattu "pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys- ja liikenteen käyttöön" (AP).

Alueen itäpuoli on virkistysaluetta (V). Kuninkoja ympäröivä alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonarvoiltaan arvokkaaksi alueen osaksi.

Alueen eteläpuolelle on merkitty lounas-koillisuuntainen pääviheryhteys Ruissalosta Pomponrahkaan.

### 3.2.4. Kuninkojan osayleiskaavaluonnos



#### Ote Kuninkojan osayleiskaavaluonnoksesta

Raision ja Turun yhteistyönä alueelle ja sen lähiympäristöön laadittiin osayleiskaavaluonnos 2007. Kaavaluonnoksessa Kuninkojanlaakso sekä luoteisosassa ovat virkistysaluetta. Alueen lounaisosassa on pientalovaltainen asuntoalue (AP). Alueen koillisosassa on kaupallisten palvelujen alue jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälöitä (KL-1).

Osayleiskaavatyön yhteydessä selvitettiin eri kehityskuvavaihtoehtojen vaikutuksia mm. maisemaan, kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen, luonnonympäristöön (mm. valumavesiin), liikenteeseen (Ramboll Oy) ja kauppaan (Entrecon Oy).

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Asemakaava-alue liittyy Raision rajalta alkavaan Etelä-Kuninkoja 2:n asemakaava-alueeseen.

### 3.2.6

#### Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 1.1.2007)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 1.1.2007.

### 3.2.8

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täydennyskartoittama ja se on tarkistettu 19.8.2009.

### 3.2.9

#### Luontoselvitykset

Kaava-alue kuuluu osana Suomen Luontotieto Oy:n tekemää Kuninkojan luontoselvitystä (2003). Alueen luontotyypit inventoitiin ja kohteesta tehtiin yleiskuvaus marras-joulukuussa 2002. Tiivistelmä selvityksestä on esitetty kohdassa 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

Lisäksi Suomen Luontotieto Oy on toteuttanut 2006 Raision Kuninkojan etelänhoikkaängelmäesiintymien inventoinnin ja suunnitelman esiintymien siirtämiseksi uuteen kasvupaikkaan. Inventoinnissa todetaan seuraavaa:

”Leinikkikasveihin kuuluva etelänhoikkaängelmä on alueellisesti uhanalainen ja valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji. Tästä syystä esiintymät on inventoitu ja valmisteltu suunnitelma niiden siirtämiseksi uuteen kasvupaikkaan. Inventoitu alue sijaitsee Raision Kuninkojan varrella, ohikulkutien eteläpuolella, lähellä Turun rajaa. Inventointialue käsitti alueen läpi virtaavan Kuninkojan sekä Metsärannantien tienpenkat.

Esiintymiä on kaksi: pohjoinen ja eteläinen kohde. Pohjoisosan esiintymän yhtenäiskoordinaatit ovat 3237819–6718545. Metsärannantiestä ojan vartta n. 300 metriä Turun suuntaan oja tekee jyrkän mutkan, jonka sisäpenkalla, Raision puoleisella reunalla esiintymä sijaitsee. Epäyhtenäisen, mutta selvärajaisen kasvuston koko on noin 6.5 m x 3.0 m. Eteläosan etelänhoikkaängelmäesiintymän yhtenäiskoordinaatit ovat: kasvuston eteläreuna 3237976–6718263 ja pohjoisreuna 3237975–6718281. Kasvusto sijaitsee Turun puolella, lähellä Pensselikujaa, idänpuoleisen ojanreunan ulkokaarteessa pujokasvuston seassa. Alueen pohjoisosan esiintymä on edelleen elinvoimainen, vaikka taantunut. Eteläosan esiintymä kärsii rehevöitymisestä, ja se on ilman voimakkaita hoitotoimia (niitto), tulkittava menetetyksi.

Kuninkojan ruoppaus hävittäisi todennäköisesti kummankin esiintymän. Uusi ojalinja tai muu ratkaisu eivät ole realistisia ratkaisuja mm. alueen pinnanmuotojen ja maanomistusolojen vuoksi. Esiintymien säilyttäminen edellyttää niiden siirtämistä joko väliaikaiseen tai lopulliseen uuteen kasvupaikkaan. Kasvien siirron onnistuminen edellyttää niin teoriassa kuin käytännössä luonnontieteellistä asiantuntemusta sekä luvan paikalliselta ympäristökeskukselta.

Kuninkojan etelänhoikkaängelmille on varattu uusi kasvupaikka vanhan kasvupaikan lähistöltä. Alueelle on tarkoitettu rakentaa sivuoja, jonka varrelle rakennetaan nykyesiintymiä jäljittelevä ympäristö. Uudelle kasvupaikalle anotaan tarvittaessa Luonnonsuojelulain mukaista rauhoitusta.”

### 3.2.10

#### Kuninkojan virtaamaselvitykset

Kuninkojan virtaamaa on selvitetty Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusviraston sekä Maa ja Vesi Oy:n toimesta 19.11.2003. Selvityksessä todetaan, että Kuninkojan virtaama muuttuu valuma-alueen maankäytön muuttuessa. Kun alueita asfaltoidaan hulevesien määrä kasvaa ja virtaama kasvaa. Jos uoma on liian matala, vesi voi tulla lähialueille. Jos taas rummun halkaisija ei ole riittävän suuri uomassa olevalle vesimäärälle, vesi patoutuu. Selvityksessä on otettu huomioon Ohikulkutien pohjoispuolen valuma-alueet ja tuleva tien pohjoispuolelle sijoittuva rakentaminen.

Selvityksen johtopäätöksissä todettiin, että Kuninkojan kasvavien vesimäärien vuoksi eräät rummut ovat käymässä liian pieniksi.

Selvityksen johdosta Kuninkojaa on ruopattu ja alueella oleva rumpu on vaihdettu suurempaan.

Kuninkojan virtaamaselvityksestä on Pöyry Environment Oy tehnyt päivityksen 2006. Sen mukaan kaava-alueita koskevassa lisätarkastelussa Kuninkojan virtaamaselvitykseen todetaan, että suunniteltu rakentaminen oleellisesti muuttaa ja lisää alueelta muodostuvaa pintavaluntaa. Päivityksessä on lisäksi huomioitu edellistä tarkastelua voimakkaampien mitoitussateiden vaikutus mitoitukseen.

Virtaamaselvityksen päivityksessä on tarkasteltu Kuninkojan uoman molemmille puolille sijoittuvien uusien 2,9 ha:n ja 2,5 ha:n alueiden vaikutusta Kuninkojan virtaamaan. Alueen pintavaluntakerroin riippuu suuresti valittavasta pinnoituksesta ja sen vedenläpäisykyvystä. Kaavamääräyksissä on pintojen oletettu olevan vettä läpäiseviä. Tässä laskennassa uusien alueiden pintavaluntakertoimen on oletettu olevan keskiarvo asfaltoidun ja sorapäällysteisen pinnan väliltä.

Kaava-alueen valumavesien ei voida katsoa muuttavan koko Kuninkojan valuma-alueelta muodostuvia maksimivirtamia ja siten kasvattavan merkittävästi tulvimisriskiä Länsikeskuksen alueella. Alajuoksun tulvimisriskiä voitaisiin vähentää rakentamalla purouoman yhteyteen virtaamaa säättäviä rakenteita, jotka varastoisivat hallitusti ääritilanteen aikana vettä tasaisemmin uoman eri osiin ja helpottaisivat tulvatilannetta välityskyvyn kapeikkokohdissa.

Merkittävää on kuitenkin kaavoitettavan kohteen läpäisevän purouoman toimintavarmuuden kohottaminen, koska alueen rakentaminen ja alueelle sijoitettavat toiminnot edellyttävät aiempaa korkeampaa toimintavarmuutta tulvavesien varalle. Tämän rajatun tarkastelun loppupäätelmänä voidaan todeta, että rummun toimintavarmuutta pystytään oleellisesti parantamaan mitoituksella DN 2000. Äärimmäisessä tilanteessa voi tällöinkin syntyä lyhytaikaista padottamista, joka väistyy nopeasti sateen tauottua. Maankäytön suunnittelussa on siten varauduttava lyhytaikaiseen vedenpinnan nousuun poikkeuksellisen voimakkaan sadetapahtuman seurauksena.

Kuninkojan välityskykyyn vaikuttaa ratkaisevasti myös puron esteetön vesivirtaus alajuoksulla, jonka varmistaminen parantaa myös tämän kyseisen rummun toimintavarmuutta ääritilanteessa.

### 3.2.11 Meluselvitys

Kon-Ins Konsultti-insinööri Kari Vehmas Oy on tutkinut 2006 alueen melutasoa Raision Etelä-Kuninkojan asemakaavoituksen yhteydessä. Meluselvityksessä oli mukana myös Turun Kuninkojan asemakaava-alue. Selvityksen mukaan:

”melulaskennoissa on otettu huomioon kantatie 40:n, Kuninkojantien ja Itäniityntien liikennevirtojen aiheuttama melu. Keskivuorokausiliikenteen arvot nykyhetkellä on saatu yleissuunnitelmasta olettaen IKEAn myymälän olevan toiminnassa. Vuoden 2026 KVL-luvut on johdettu yleissuunnitelman arviosta vuoden 2020 liikenteestä ja tiehallinnon arvioimista liikenteen kasvumääristä.

Kahdella eri kaavaluonnoksella laskettiin sekä yö- että päivämelut heti IKEAn avaamisen jälkeen sekä ennuste vuodesta 2026. Päivisin saadaan vuoden 2026 ennusteessakin lähes jokaiselle tontille rakennusjärjestyksen vaatima alue, jolla melutaso on alle 55 dB(A).

Yöaikaan rakennusjärjestyksen vaatimus on jokaiselle tontille riittävän kokoinen alue, jolla melu on alle 50 dB(A), uusilla alueilla alle 45 dB(A). Alle 45 dB(A):n rajaan eivät pysty samat muutamat vanhat tontit alueen itäreunalla. Lisäksi muutama tontti Itäniitynkadun mutkan lähetyvillä on vuoteen 2026 mennessä vaarassa joutua kärsimään sallittua suuremmista yömeluista. Kaikille näille tonteille saadaan kuitenkin alue, jolla melu jää yöllä alle 50 dB(A):n.”

Alueen korttelialueet ovat meluselvityksen melualueiden ulkopuolella.

### 3.2.12 Kaupallisten vaikutusten arviointi kehityskuvittain

Entrecon Oy on laatinut vuonna 2007 kaupallisten vaikutusten arvioinnin Kuninkojan osayleiskaavan eri kehityskuvavaihtoehtoista.

Osayleiskaavan kehityskuvavaihtoehdot 0 ja 0+ ovat yleiskaavan mukaisia vaihtoehtoja, joissa Turun Kuninkojan asemakaava-alueella sijoitetaan pien- talopainotteista asumista ja 1 ja 2 liikerakentamiseen painottuvia vaihtoehtoja.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin mukaan 0 ja 0+ -malleissa kaupallisen tilan pinta-ala kasvaa Mylly-Kuninkoja-alueella 7-12 %. 1 ja 2 -malleissa kapasiteetti kasvaa huomattavasti enemmän: 32–40 % (lähtölukuna nykyisten toimintojen sekä rakenteilla olevien ja kaavahankkeiden pinta-alat yhteensä).

Mylly ja Ikea vetävät asiakkaita yliseudullisesti. Ohikulkutie kiinnostaa autolla kulkevia helpon saavutettavuutensa vuoksi. Kaupan lisäkapasiteettia voidaan perustella väestömäärän ja ostovoiman kasvulla.

Kuninkojan osayleiskaavan rakennemallit 0 ja 0+ ovat kaupallisesti realistisia; tilat on varsin helposti markkinoitavissa kotimaiselle ja kansainvälisille kaupan ketjuille. Sen sijaan tilanne saattaa olla toinen niissä 1 ja 2:n liikerakennuskohteissa, jotka sijoittuvat etäälle Itäniityntiestä tai Myllyn asiakasvirroista. Sijainti näissä ei ole houkutteleva: näkyvyys on heikko ja saavutettavuus suhteellisen vaikea.

Ao. hankkeissa jouduttaneen tyytymään vähemmän asiakasorientoituneisiin ja vuokranmaksukyvyltään heikompiin toimialoihin. Hankkeiden toteutusaika saattaa venyä em. seikoista johtuen suhteellisen pitkäksi. Tässä suhteessa on arvioitava, tulisiko Kuninkojan liikerakentaminen pitää johdonmukaisesti vähittäiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan alueena. Itäniityntie olisi tällöin ao. toimialoille otollisinta aluetta.

### 3.2.13

#### Liikenteellisen vaikutusten arviointi

Ramboll Oy:n 2007 suorittaman Kuninkojan osayleiskaavan kehityskuvavaihtoehtojen liikenteellisen vertailun mukaan Kuninkojantiellä on jo nykyisin merkittävä rooli kauppaliikenteessä Länsikeskuksen ja Myllyn johdosta. Osayleiskaavavaihtoehtojen liikennetuotokset eroavat jopa 75 %. Kaavavaihtoehtojen aiheuttama liikenne johtuu valtaosin kaupan liikenteestä. Maankäytön aiheuttama liikenne sijoittuu ensisijaisesti ohikulkutielle sekä Kuninkojantielle. Ohikulkutien liikennemäärät (ajoneuvoa vuorokaudessa) kasvavat 7–33 % ja Kuninkojantien liikennemäärät 14–25 % perusennusteeseen verrattuna (2030 perusennuste, jossa Mylly kasvatettu). Vuoden 2004 tilanteeseen verrattuna Kuninkojan liikennemäärät kasvavat jopa 75 %. Kuninkojantien ruuhkautuessa liikenne etsii vaihtoehtoisia reittejä mm. Tampereen valtatieltä. Merkittävästi liikennettä tulee myös Raisiontien ja Nesteentien liittymään. Ruuhkautumisen laajuus riippuu maankäytön tehokkuudesta, kehitettävistä liikenneyhteyksistä ja liittymäjärjestelyistä.

### 3.2.14

#### Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueen pohjoispuolella Raisiossa on Etelä-Kuninkoja 2-alueen asemakaava, jossa metsä- ja peltoalue on muutettu liike- ja asuinrakennusten korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueiksi.



**Etelä-Kuninkoja 2:n asemakaava, Raisio**

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt Turun kaupunki. Alue kuuluu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymän vuosille 2006-2010 laaditun asunto- ja maankäyttöohjelman kohteisiin.

Aloituskokous on pidetty 15.12.2008.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Asemakaavan laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 15.12.2008. Suunnittelualueen ja sen naapuruston asukkaille, käyttäjille ja maanomistajille tiedotetaan kaavan laatimisesta.

Viranomaiset ja lausunnonantajat (Raision ja Turun kaupungin luottamuselimet, teknisen huollon toimijat, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Turun tiepiiri) osallistuvat kaavatyöhön omien toimialojensa osalta.

Myös kansalaisjärjestöt, joiden toimialueeseen kaava saattaa olennaisesti vaikuttaa saavat tiedon kaavahankkeesta kaavoituskatsauksessa.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin virallisella ilmoitustaululla, os. Linnan-  
katu 23, Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja Internetissä osoitteessa [www.turku.fi/kuulutukset](http://www.turku.fi/kuulutukset).

#### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, LIITE 1.

#### **4.2.4 Viranomaisyhteistyö**

Alueen kaavoituksesta pidettiin viranomaisneuvottelu osayleiskaavatyön yhteydessä 18.9.2007.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Tavoitteena on sijoittaa alueelle yleiskaavan mukaisesti uutta, tiivistä ja matalaa pientaloasutusta ja vapaa-alueita asukkaiden virkistyskäyttöön. Alueelle järjestetään katuyhteys Raision puolella sijaitsevalta Itäniityntieltä.



## 4.5

### Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1

##### Alustavien vaihtoehtojen karsinta

Alueelle laadittiin osayleiskaavatyön yhteydessä neljä vaihtoehtoista kehityskuvavaihtoehtoa, joissa tutkittiin eri toimintojen painottamista, liikenneverkkovaihtoehtoja ja liike- ja pientalorakentamisen välistä suhdetta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan katuverkon ja liikerakentamisen määrän osalta.

Kehityskuvavaihtoehto 0 on nykyisten yleiskaavojen mukainen vaihtoehto, kehityskuvavaihtoehto 0+, yleiskaavojen mukainen vaihtoehto lisättynä liikerakentamisella Itäniityntien eteläpuolelle. Kehityskuvavaihtoehdot 1 ja 2 painottuivat maankäytöltään liikerakentamiseen ja niissä esitettiin katuyhteyttä Itäniityntieltä Kuninkojanlaakson läpi alueen kaakkoisosaan Kuninkojantielle. Kehityskuvavaihtoehdossa 2 oli katuyhteys viheralueen läpi Kuloistentieltä Kuninkojantielle.

Kaikissa kehityskuvavaihtoehdoissa rakentaminen sijoittuu pääasiassa peltoalueille. Itäosan alueen kokoavana aiheena on Kuninkojan laakson muodostuva keskuspuisto, joka yhdistää korttelit toisiinsa ja toimii osana pohjois-eteläsuuntaista virkistysyhteyttä. Kaikissa vaihtoehdoissa suurin osa metsäaluetta jää rakentamatta.

Kehityskuvavaihtoehto 0+ valittiin osayleiskaavatyön pohjaksi. Asemakaavatyötä on jatkettu kehityskuvavaihtoehdon 0+ pohjalta laaditun osayleiskaavaluonnoksen mukaisesti.

#### 4.5.2

##### Kaavaratkaisun vaikutusten arviointi

Ympäristövaikutuksia on tarkasteltu kahden vaihtoehdon osalta:

- **VE 0**, nykytilanne
- **VE 1**, asemakaavaluonnos 23.1.2009

#### **V 0, nykytilanne = Aluetta ei asemakaavoiteta**

##### **Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen**

Alueen rakentamatta jättäminen hajauttaa yhdyskuntarakennetta. Potentiaalisia täydennysrakennusmahdollisuuksia jää käyttämättä ja vastaava määrä rakentamista joudutaan sijoittamaan muualle mahdollisesti yhdyskuntarakenteellisesti epäedullisempaan paikkaan.

##### **Vaikutus taajamakuvaan**

Ei vaikutusta.

##### **Vaikutus luontoon**

Ei vaikutusta.

**Vaikutus maisemakuvaan**

Ei vaikutusta.

**Vaikutus liikenteeseen**

Ei vaikutusta.

**Vaikutus tekniseen huoltoon**

Ei vaikutusta.

**Vaikutus talouteen**

Ei vaikutusta.

**Vaikutus valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen**

Ei vaikutusta.

**Vaikutus virkistykseen**

Ei vaikutusta.

Käytännössä alue jää rakentamattomaksi. VE 0-vaihtoehdolla ei ole muutosvaikutuksia taajamakuvaan, luontoon, maisemakuvaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon tai talouteen.

**VE 1, asemakaavaluonnos 23.1.2009 = Erillispientalovaltainen asemakaavaluonnos.****Vaikutukset luonnonympäristöön**

Alueet, jotka on osoitettu korttelimaaksi, ovat pääosin muokattua peltoaluetta. Tonteille tullaan istuttamaan todennäköisesti varsin paljon puita ja muita istutuksia.

Kuninkojan uomaan päätyvien valumavesien määrä jonkun verran kasvaa. Lähivirkistysalueelle Kuninkojan ja sen sivuhaaran risteämiskohtaan varataan alue tulva-altaalle.

**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Ei vaikutusta, sillä alueella ei ole olemassa olevaa rakennuskantaa.

**Vaikutukset maisemaan**

Avoin, viljelty peltomaisema tulee muuttumaan. Kuninkojanlaakso tiivistyy tiilallisesti, pientaloalueiden kortteleiden reunat muodostavat selkeän maisematilarajan Kuninkojan uoman viheralueen ympärille.

### **Vaikutukset virkistykseen**

Kaava-alueelle osoitetaan useita ohjeellisia ulkoilureittejä ja yksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueen virkistysarvot kasvavat parempien kulkuyhteyksien johdosta.

Pienipiirteinen pientalorakentaminen on maankäyttövaihtoehtoista vähiten ristiriidassa seudullisen viheralueen virkistyskäytön kanssa.

Istutetut tontit, joilla on paljon kasvillisuutta, liittyvät hyvin virkistysalueisiin.

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaava-alueen yhteydessä ei ole vanhaa rakennuskantaa. Viljelty peltoalue muuttuu asuin- ja virkistysalueeksi sekä pieneltä osin liikerakentamisen korttelialueeksi.

### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen**

Alueen rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta. Pientaloalueen sijoittuminen kohtuullisen lähelle Turun keskustaa kehyskuntien sijaan selkeästi eheyttää yhdyskuntarakennetta. Alueen ympäristö on vahvassa kasvuvireessä ja uusia työpaikkoja on tulossa varsinkin pohjoispuoleisille kaava-alueille.

Uudet asukkaat vahvistavat alueen paikallistaloutta.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Liikenteen määrä kasvaa uuden rakentamisen myötä jonkin verran etupäässä Itäniityntiellä ja Kuninkojantiellä.

Alueen väestöpohjan kasvaminen luo edellytyksiä joukkoliikenteen kehittämiseksi.

### **Vaikutukset kauppaan**

Alueen rakentamisella on pieni lisäys Kuninkojan alueen ostovoimaan.

### **Vaikutus talouteen**

Alueella tapahtuva rakentaminen vahvistaa paikallistaloutta uusien veronmaksajien myötä.

#### 4.5.3

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelutyötä on jatkettu VE 01:n pohjalta

#### 4.5.4

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 21.1.2009 päivätyn asemakaavaluonnoksen kaavaehdotuksen pohjaksi 10.2.2009 § 82.

## Lausunnot

### Lounais-Suomen ympäristökeskus:

Tulva-altaalle –ta varattu alue näyttää korkeussuhteet huomioon ottaen lähinnä teoreettiselta. Ehdotus jättää epäselväksi onko asemakaavan toteutuksen edellytyksenä hallitun tulva-altaan rakentaminen. Kaavaa on vielä tarpeen täsmentää altaan osalta sekä tarvittaessa arvioida sen rakentamisen ympäristövaikutukset mm. maisemaan ja luonnonoloihin.

Alavuuden takia on asuntoalueiden rakentamiskorkeudesta syytä antaa tarvittavat kaavamääräykset.

Määräys liikekorttelin suojaistutuksista saattaa olla tarpeellinen.

### Raision kaupunki:

Korttelin n:o 69 pohjoisosaan, aivan kuntarajalle, tulisi varata vähintään noin 5-10 metrin leveydeltä virkistysaluetta, jotta Raision asemakaavaan merkitty ulkoilureitti voisi toteutua.

Kaavakokonaisuuksien vaikutusten arviointi helpottuisi, jos kaava-asiakirjoihin sisältyisi tietoja tulevista asukasmääristä ja toteuttamisen ajankohdasta.

Turku Energia: Tulevaan asemakaavaan tulee merkitä alue sähkönjakelun muuntamolle.

Vesiliikelaitos: Alueen toteuttaminen edellyttää vesihuollon suunnittelua ja rakentamista.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta: Ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksen johdosta.

### Rakennusvalvontatoimisto:

Korttelin 76 julkisivuverhousmateriaalit ja kortteleiden 73 ja 75 väriyty tulee tarkentaa.

AP-korttelin kulman liittymiskielto ja ajoyhteydet autopaikoituksiin sekä leikkipaikkavaatimukset on määriteltävä asemakaavassa.

Korttelin 69 rakennusoikeutta ja tonttiliittymää tulee tarkentaa.

### Joukkoliikennetoimisto:

Alueen joukkoliikenne on ajateltu hoidettavan Rentukkapolkua ja Pensselikujaa pitkin Kuninkojantiellä oleville bussipysäkeille. Koska tämä kevytliikenneyhteys on ainoa yhteys Turun puolella oleville bussipysäkeille, kyseisen kevyen liikenteen väylän talvikunnossapitoa ei saa unohtaa.

### Liikuntapalvelukeskus:

Ehdotuksessa esitetään, että suunnittelualueen kaakkoiskulmassa liikuntapalvelukeskuksen ulkoilureitti, joka talvella kunnostetaan hiihtoladuksi, yhtyisi kevyen liikenteen väylään noin 75 metrin osalta. Tämä katkaisisi erittäin

suositun hiihtoreitin käytön eritoten hiekoituksen vuoksi. Liikuntapalvelukeskus edellyttääkin, että kevyen liikenteen väylälle on haettava toinen, vaikkapa ulkoilureitille rinnakkainen linjaus, joka ei katkaise kaupungin parhaimpiin kuuluvaa hiihtolenkkiä näin kömpelösti.

#### **Asemakaavatoimisto:**

##### Lounais-Suomen ympäristökeskuksen lausunto:

”Kuninkojanparras”-nimisellä puistoalueella sijaitsevasta tulva-altaasta on neuvoteltu Vesiliikelaitoksen ja suunnittelutoimiston edustajien kanssa. Todettiin, että yksityiskohdat selvitetään valmisteilla olevan hulevesijärjestelmäsuunnitelman yhteydessä. Huomautus ei aiheuta toimenpiteitä asemakaavaan.

Kohtaan ”erinäisiä määräyksiä” on lisätty kaavamääräys: ”Asuinrakennusten alimman lattiatason tulee olla 0,5 m olemassa olevan maanpinnan yläpuolella”.

Liikekorttelin 78 lounaisrajalle on lisätty 5 m leveä, rajan pituinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

##### Raision kaupungin lausunto:

Todettiin, että Suoniityntien linjaus Raision kaupungin asemakaavassa yhtyy saumattomasti suunnittelualueen puoleiseen Suoniityntien katualueeseen. Huomautus ei anna aiheutta muutokseen.

Asukasmäärät ja toteutusaikataulu täsmentyvät vasta asemakaavan saatua lainvoiman.

##### Turku Energian lausunto:

Asemakaavaan on lisätty Kihokkipuiston alueelle, Luhtavillankadun varteen 10 x 5 m:n aluevaraus ET sähköjakelun muuntamoa varten.

##### Vesiliikelaitoksen lausunto:

Ks. tulva-allasta koskeva vastine kohdassa ”Lounais-Suomen ympäristökeskuksen lausunto”.

##### Rakennusvalvontatoimiston lausunto:

Kohtaan ”erinäisiä määräyksiä” on lisätty: ”Kortteleissa 73, 75 ja 76 tulee käyttää yhtenäistä harmaata vaakalautaverhousta.”  
AP-korttelin 69 pohjoisreunaan, Suoniityntien varteen, on lisätty liittymiskielto.  
Korttelin 69 rakennusoikeutta ja tonttiliittymää on tarkennettu.

Joukkoliikennetoimiston huomautus ei anna aiheutta muutokseen

Liikuntapalvelukeskuksen lausunnossa edellytetty kevyen liikenteen väylän linjaus on huomioitu kaavakartassa.

Kohtaan ”erinäisiä määräyksiä” määritelmä ”harjakatto” on korvattu muodolla ”satulakatto”.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kuninkojan laakso ja alueen eteläosa ovat lähivirkistysaluetta.

Itäniityntiehen yhdistyvä kokoojakatu Suoniityntie jatkuu Raision puolelta alueelle päättyen lounaisosan metsäsaarekkeelle.

Asemakaava-alueen keskiosaan sijoittuu kahdeksan erillispientalojenkorttelialuetta, joilla on yhteensä 40 tonttia. Suoniityntien länsipuolella on metsän reunaan sijoittuva asuinpientalojen korttelialue. Alueen itäisimmän korttelin erillispientalojen rintama luo selvän maisematilan rajan Kuninkojan uoman ympäristön lähivirkistysalueelle.

Kadut on linjattu siten, että katutiloista muodostuu tilallisesti suljettuja ja pitkiä suoria katuosuuksia on vältetty. Tällöin ajonopeudet kestävät alueella luonnollisesti alhaisina. Kaikki risteykset ovat liikenneturvallisuuden kannalta hyviä T-risteyksiä. Leikkipuisto on sijoitettu keskeisesti liikenteeltä suojatusti alueen eteläosaan.

Kevyen liikenteen reitti johtaa alueen kaakkoisosan läpi Pensselikujalle. Puistoalueille on osoitettu useita ohjeellisia ulkoilureittejä, joihin on yhteydet katujen päätteistä. Rakennusalat on sijoitettu siten, että rakennukset rajavat katu- ja pihatiloja.

Alueen koillisosassa liikerakennusten korttelialue täydentää Raision Etelä-Kuninkoja 2 -asemakaavan korttelia.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 12,661 ha. KL-korttelialuetta on 0,3886 ha, AO-korttelialueita 3,8416 ha ja AP -korttelialueita 1,2627 ha. Lähivirkistysaluetta, puistoa ja leikkipuistoa on yhteensä 6,2096 ha ja katualueita 0,9535 ha.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 18 525 k-m<sup>2</sup>. AO-korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 12 400 k-m<sup>2</sup>, josta autosuoja-/talousrakennusten rakennusoikeutta a/t 2 400 k-m<sup>2</sup>. AP-korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 5 900 k-m<sup>2</sup>, josta autosuoja-/talousrakennusten rakennusoikeutta a/t 870 k-m<sup>2</sup>. KL-korttelialueella on rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>.

Leikkipuistoalueelle on osoitettu 100 k-m<sup>2</sup> tukirakennusta varten.

### 5.3 Aluevaraukset

#### AP

##### Asuinpientalojen alue

Korttelialue sijoittuu suunnittelualueen länsiosaan, Raision rajalla olevan Etelä-Kuninkoja 2:n kaava-alueella sijaitsevaa metsäistä virkistysaluetta vasten. Korttelialueen länsireuna väistää metsäistä mäen reunaa. Alueen rakennusoikeudet on merkitty rakennuslakokohtaisesti. Lisäksi autosuoja-/talousrakennuksille on annettu erilliset rakennuslakokohtaiset rakennusoikeudet. Rakennusalat on korttelialueella määritelty tiukasti. Suoniityntien rajautumisen ja katutilan muodostuksen vuoksi rakennukset on rakennettava kiinni 80 %:n osuudelta Suoniityntien puoleiseen rakennusalan rajaan. Tontin rajalle rakennettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen saa ulottaa lähivirkistysalueen puolelle.

Korttelialueella on rakennusoikeutta yhteensä 5 900 k-m<sup>2</sup>, josta autosuoja-/talousrakennusten rakennusoikeutta on 870 k-m<sup>2</sup>.

Kerrosluku korttelialueella on kaksi. Asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 40 % toiseen kerrokseen. Määräyksellä turvataan riittävä rakennusten korkeus Suoniityntielle sekä riittävän pihalueen muodostuminen. Suoniityntien puolella on liittymiskielto korttelialueelle.

Ympäristön riittävää yhtenäisyyttä pyritään turvaamaan rakennusten muotoa ja suhteita sekä julkisivu- ja kattomateriaaleja koskevin määräyksin. Asuinrakennuksissa tulee olla pihan puolelle kallistuva pulpettikatto, jonka kattokulma on 1:5. Talousrakennuksissa tulee olla pulpettikatto, jonka kattokulma on 1:5. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata tai mustaa konesaumattua teräspeltiä. Asuinrakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleaa rappausta tai punatiilimuurausta, jonka saumat ovat tiilen värisiä. Lisäksi saadaan käyttää erkereissä ja muissa ulkonevissa osissa kuulokäsiteltyä puuta tai punatiilimuurausta. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä.

Etätyötä on pyritty edistämään kaavamääräyksellä, jonka mukaan korttelialueilla saadaan enintään 10 % rakennusoikeudesta käyttää ympäristövaiikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen rakentamiseen.

Autopaikkavaatimuksena on 1,5 ap / asunto + 1 vierasap / seitsemän asuntoa.

#### AO

##### Erillispientalojen alue

Kaava-alueen keskiosassa on kahdeksan tiivisrakenteista erillispientalokorttelialuetta länsipuolella sijaitsevan asuinpientalokorttelialueen ja itä- ja eteläpuoleisten lähivirkistysalueiden välissä. Alueella on 40 tonttia ja niillä on kullakin rakennusoikeutta asuinrakennukselle 250 k-m<sup>2</sup> ja autonsäilytyspaikan ja/tai talousrakennukselle 60 k-m<sup>2</sup>. Erillispientalotontteja on yhteensä 40 ja niiden keskikoko on n. 950 m<sup>2</sup>.

Talusrakennukset on sijoitettu pääsääntöisesti tontin rajoihin kiinni muodostamaan yhdessä asuinrakennusten kanssa näkösuojattuja ja pienilmastoltaan suojaisia pihatiloja. Jotta rakennuksia ei jouduttaisi palosastoimaan, asuinrakennusten rakennusaloista on etäisyyttä naapuritontin rakennusalaan pääsääntöisesti 8 metriä, mikä on toteutettu osin viistoilla rakennusalan kulmilla. Tontin rajalle sijoitettavien piharakennusten ja autosuojien routasuojauksen saa ulottaa naapuritontin, leikkipuiston sekä lähivirkistysalueen puolelle.

Rakennusten sijoittuminen rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan on varmistettu nuolimerkinnällä. Rakennusalat on rajattu kohtuullisen tiukoiksi, jotta tonttia säästyy ja rakentaminen ohjautuu tontilla oikeaan paikkaan. Rakennusten riittävä korkeus katutilan rajauksen ja kaupunkikuvan yhtenäisyyden kannalta on varmistettu määräyksillä, joiden mukaan vähintään 40 % asuinrakennusten rakennettavasta kerrosalasta on sijoitettava toiseen kerrokseen ja asuinrakennusten kadunpuoleisen julkisivun ja katon leikkauskohdan korkeuden vaakaräystä kohdalla tulee olla n. 6,0-6,5 m maan pinnasta. Asuinrakennusten rakennusaloille on merkitty harjansuuntaa osoittava viiva.

Ympäristön riittävää yhtenäisyyttä pyritään turvaamaan rakennusten muotoa ja suhteita sekä julkisivu- ja kattomateriaaleja koskevin määräyksin. Asuinrakennuksen rakennusrungon maksimileveys harjansuuntaa vasten on 9 metriä, jonka saa ylittää pihanpuoleisella erkkerillä, joka on enintään 1/3 rakennuksen pituudesta. Asuinrakennuksissa tulee olla satulakatto, jonka katto kulma on 1:2,5. Talusrakennuksissa tulee olla pulpettikatto, jonka katto kulma on 1:5. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata tai mustaa konesaumattua teräspeltiä. Kortteleissa 70, 71, 72, 74 ja 77 asuinrakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleaa rappausta. Lisäksi saadaan käyttää erkkereissä ja muissa ulkonevissa osissa kuultokäsiteltyä puuta tai punatiilimuurausta. Kortteleissa 73 ja 75 tulee käyttää yhtenäistä harmaata vaakalautaverhousta. Lisäksi saadaan käyttää erkkereissä ja muissa ulkonevissa osissa kuultokäsiteltyä puuta tai punatiilimuurausta. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä.

Etätyötä on pyritty edistämään kaavamääräyksellä, jonka mukaan kortteli-alueilla saadaan enintään 10 % rakennusoikeudesta käyttää ympäristövaiikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen rakentamiseen.

AO-korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 12 400 k-m<sup>2</sup>, josta autosuoja-/talusrakennusten rakennusoikeutta a/t 2 400 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja AO-korttelialueilla on varattava kaksi asuntoa kohden.

## **VP**

Puisto

Puisto sijaitsee kaava-alueen keskiosassa korttelin keskellä ajoneuvoliikenteeltä suojattuna.

## **VL**

Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueita kaava-alueella on kolme. Metsäinen lähivirkistysalue sijaitsee AP-alueen ja Turku-Raisio-ajan välissä. Alueen etelä- ja itäosat



muodostavat laajemmat lähivirkistysalueet. Alueen itäosan Kuninkojanpartaan lähivirkistysalueelle on sijoitettu varaus Kuninkojan tulva-altaalle. Kuninkojanpartaan lähivirkistysalueen eteläosassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka yhdistää kaava-alueen katuverkon Pensselikujaan ja itään lähtevään ulkoilureittiin.

Kortteleiden 74 ja 77 välissä lähivirkistysalue kaistale, jolle toimii tarvittaessa hulevesien poistoreittinä Suopursunkadulta Kuninkojanlaaksoon.

#### **VK**

##### Leikkipuisto

Leikkipuisto sijaitsee kaava-alueen eteläosassa metsäsaarekkeeseen tukeutuen. Alueelle on osoitettu 100 k-m<sup>2</sup> tukirakennusta varten. Tukirakennuksen rakennusala on sijoitettu alueen pohjoisreunalle, jotta sisäänkäyntijulkisivun puolelle muodostuisi lämmin seinusta. Leikkipuistosta on yhteys Rentukkakadulle ja lähivirkistysalueen kautta Suoniityntielle.

#### **KL**

##### Liikerakennusten korttelialue

Alueen koilliskulman liikerakennusten korttelialue täydentää Rasion puolen asemakaavaa. Alue on tarkoitettu Rasion puolella olevan liikerakennusten korttelialueen paikoitusalueeksi, rakennusoikeutta on 100 k-m<sup>2</sup>.

## **5.4**

### **Kaavan vaikutukset**

Kts. kohta 4.5.2

## **5.7 Nimistö**

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 29.9.2008 § 72/08 ehdottanut alueelle seuraavia katujen ja virkistysalueiden nimiä:

Tupasvillankatu	Tuvullsgatan
Luhtavillankatu	Ängsullsgatan
Rentukkakatu	Kabbelekagatan
Suopursunkatu	Getporsgatan
Kuninkojanparras	Kungsbäcksbranten
Kihokkipuisto	Daggörtsparken
Korpisaranpuisto	Repestarrsparken
Rentukkapolku	Kabbelekastigen

## **6 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

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

Turussa 19. päivänä elokuuta 2009  
Muutettu 23.11.2009

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey

Arkkitehti SAFA, YKS-189  
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen