



# TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaavoitus



S a r a m ä e n t i e 34

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 1/2020  
Diaarinumero 10136-2017

**SELOSTUS**  
**27.4.2020**

**Muutettu 12.8.2020 (lausunnot)**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	6
3.1.6 Liikenne.....	6
3.1.7 Tekninen huolto.....	6
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.2 Maakuntakaava .....	8
3.2.4 Yleiskaava.....	9
3.2.5 Asemakaava .....	9
3.2.6 Rakennusjärjestys .....	10
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	10
3.2.8 Pohjakartta .....	10
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>10</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2 Osalliset .....	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	10
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	11
4.4.1 Käynnistäminen.....	11
4.4.2 Vireille tulo.....	11
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	11
4.4.6 Lausunnot .....	12
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	12
4.4.9 Ehdotuskäsittely .....	13
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>13</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	13
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	13
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	13
5.6 Kaavan vaikutukset .....	14
5.6.1 Yleistä .....	14
5.6.2 Luonnonympäristö.....	14
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	14
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	14
5.6.5 Liikenne.....	15
5.6.6 Tekninen huolto.....	15
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät .....	15
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>15</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	15
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	17

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä huhtikuuta 2020 päivättyä ja 12.8.2020 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostkarttaa. **Saramäentie 34 (1/2020)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	27	27
Tontti:	9	9

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	27 (osa)	27 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: 081 RAUNISTULA 27.-17 ja 18.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Paula Aantaa

([etunimi.sukunimi@turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi@turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristö-  
lautakunta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen. Suunnittelualue, tontti 9, sijoittuu Raunistulan pientaloalueeseen Saramäentien ja Raunistulan puistotien välissä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2020
2. Asemakaavakartta 27.4.2020, muutettu 12.8.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 27.4.2020
4. Meluselvitys 31.3.2020

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maanomistajan aloite	5.11.2018
Toimialajohtaja hyväksyi kaavoituksen esiselvityksen	20.1.2020 § 6
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	25.2.2020 § 50
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	27.2.2020
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	29.2.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	18.5.-16.6.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella suurehko (1311 m<sup>2</sup>) asuinpientalotontti jaetaan kahteen osaan, jolloin saadaan uusi tontti olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin ja palveluiden läheisyyteen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutus voi alkaa sen tultua voimaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluna on yksi 1311 m<sup>2</sup>:n rakennettu pientalotontti Saramäentien ja Raunistulan puistotien välissä. Korttelin rakennukset ovat pääasiassa omakotitaloja, tontilla 7 on kaksi pientä rivitaloa. Saramäentien toisella puolella on pienkerrostaloja.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on tasaista vanhaa peltomaata korkeustasolla n. +14 m. Maaperä on savea ja olemassa oleva rakennus on perustettu laatalle. Naapuritontilla tehdyn tärykairauksen perusteella savea olisi n. 12 m.

Tontti 9 on pidetty puistomaisessa kunnossa ja siellä kasvaa suuria kuusia, sembramäntyjä, tuijia, yksi hevoskastanja ja muutama omenapuu. Tontin rajoilla on pensasaidat.

Saman korttelin tonttien puutarhat ovat yleisilmeeltään vehreitä. Tontin ulkopuolella luoteessa näkyy Raunistulan puistotien puurivit ja Kastunpuisto.

Suunnitteluala kuuluu Vähäjoen valuma-alueeseen. Topografian puolesta tontti on arka kerran sadassa vuodessa esiintyvän sadetapahtuman aiheuttamalle tulvalle.



Kuva 2. Ilmakuva etelästä, suunnittelualue rajattu punaisella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on kuulunut 1900-luvun alkupuolella Maarian pitäjän Virusmäen tilaan. Ensimmäinen asemakaava alueelle laadittiin 1946 osana useita kaupunginosia koskevaa kaavoitusta. Kortteli 27 on lähtenyt rakentumaan korttelin pohjoispäästä 1940-luvun alussa. Korttelin eteläosassa on 1950-luvulla rakennettuja taloja, korttelin keskiosassa seuraavilla vuosikymmenillä rakennettuja taloja. Kortteli 27 rakentuu viipalemaisista n. 1000 – 1300 m<sup>2</sup> tonteista, joissa asuinrakennukset sijoittuvat joko Saramäentien tuntumaan tai Raunistulan puistotien varteen. Muita suuremman (2034 m<sup>2</sup>) tontin 7 rivitalot asettuvat edellisestä poiketen molempien katujen varteen. Korttelin rakennukset ovat 1 tai 1 3/5 kerroksisia, harjasuunta on kadun suuntainen ja julkisivumateriaaleina puu, rappaus, tiili ja kuitusementtilevy.

Suunnittelun kohteena olevalla tontilla on vuonna 1972 rakennettu 1-kerroksinen keltatähtinen omakotitalo, jonka laajuus on 153 m<sup>2</sup>. Kattomuoto on loiva harjakatto, joka kääntyy pulpettikatoksi osalla rakennusta. L-muotoisen rakennuksen kadunpuoleisessa osassa on autotalli.

Lähiympäristössä Saramäentien toisella puolella on vuonna 1965 rakennettuja 4 kerroksisia elementtikerrostaloja. Talojen piha on asfaltoitu pohjakerroksessa olevien autotallien edustalla ja pihan yleisilme on epäviihtyisä.

Edellä mainittujen kerrostalojen eteläpuolella on vanhempaa Raunistulan esikaupunki-asutusta, joka yleiskaava 2029:ssä on mainittu arvokkaana rakennetun ympäristön kokonaisuutena.

Raunistulan puistotien toisella puolella olevaa Kastunpuistoa reunustaa 1940-, 1950- ja 1960-luvuilla rakennetut omakotitalot.



Kuva 3. Suunnittelualue Saramäentien puolelta. Olemassa olevan rakennuksen autotallipääty.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

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

Suunnittelualueella asuu 2 henkeä. Lähin elintarvikeliike ja apteekki on n. 1 km etäisyydellä ja Turun keskustan monipuoliset palvelut ovat 2 km:n päässä.

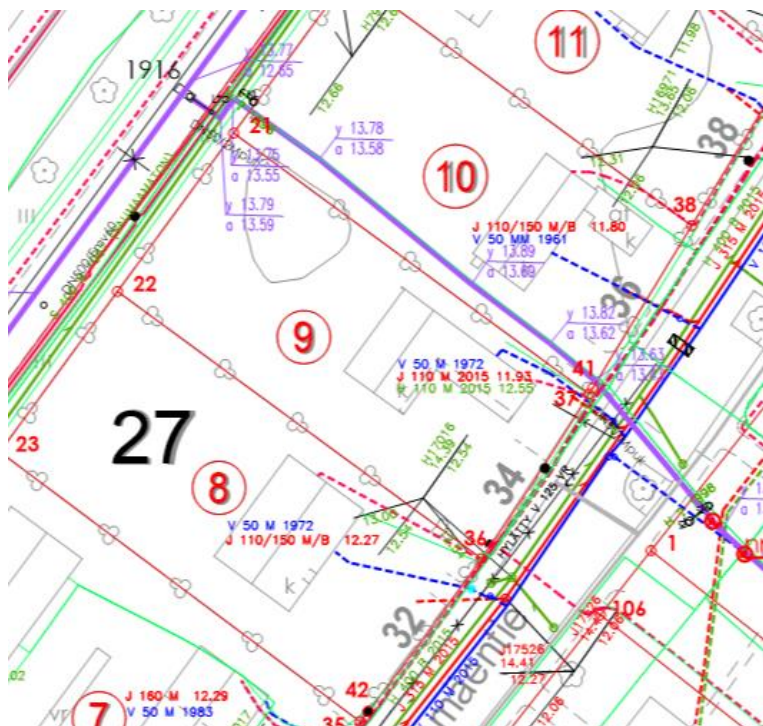
#### 3.1.6 Liikenne

Aluetta sivuaa nelikaistainen Raunistulan puistotie, jonka molemmin puolin on pyörätiet. Puistotieltä ei ole mahdollista liittyä suunnittelualueelle, vaan liikenne kulkee Saramäentien kautta. Saramäentiellä on kaksi ajorataa ja jalkakäytävät molemmin puolin. Kerrostalojen edessä on kadunvarsipysäköintiä, josta peruutetaan kadulle. Myös suunnittelualueelta ja sen lähinaapurien tonteilta peruutetaan kadulle.

Alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet keskustaan, lentokentän, Turun pohjoisten kaupunginosien ja Liedon suuntaan. Raunistulan puistotiellä kulkee useita linjoja tärkeimpänä runkolinjaksi suunnitellut reitit 1 Satama-Lentoasema ja 1A Satama Moisio-Jäkärä.

#### 3.1.7 Tekninen huolto

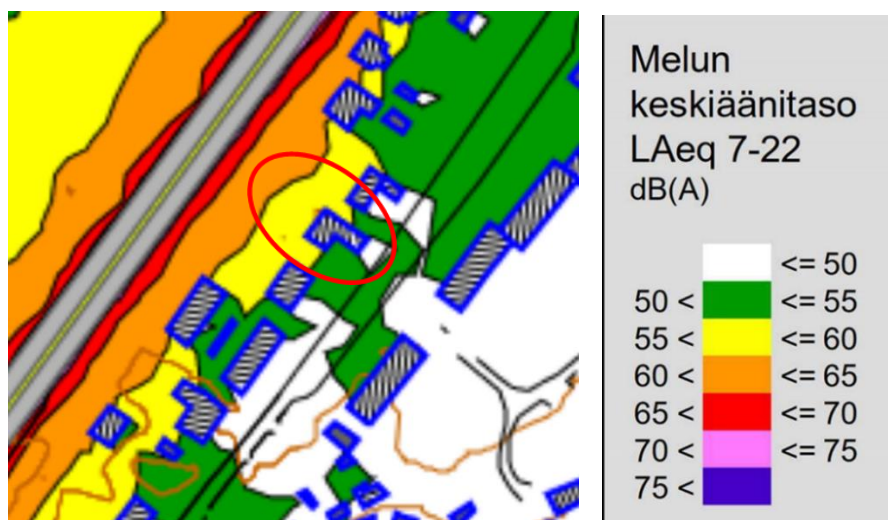
Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla puisto- ja ka-tualueilla. Kaukolämpöputki kulkee naapuritontin lounaisreunaa pitkin. Turku Energia Sähköverkot Oy:n jakokaappi sijaitsee tontin eteläkulmassa.



Kuva 4. Teknisen huollon verkostot, nykytilanne.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Raunistulan puistotiellä on noin 13 000 ajoneuvoa /vrk. Tuleva liikennemäärä noin 20 vuoden päästä on noin 14 500 ajon/vrk. Liikennemäärän lisäys kasvattaa melutasoa noin yhden desibelin verran. Meluselvityksen mukaan liikenteestä aiheutuu suunnittelualueen luoteisrajalle päivällä 64 dB:n melutaso ja yöllä 57 dB:n melutaso. Olemassa olevan rakennuksen ulkoseinällä melutaso on päivällä enää 57 dB. Rakennus suojaa pihaa niin, että sinne muodostuu alle 55 desibelin aluetta. Valtioneuvoston päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.



Kuva 5. Tieliikenteen aiheuttama keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  vasemmalla päiväaika 7-22.

Alueella ei ole tiettävästi pilaantuneita maa-alueita.





Kuva 6. Suunnittelualue Raunistulan puistotieltä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) 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.

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 taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

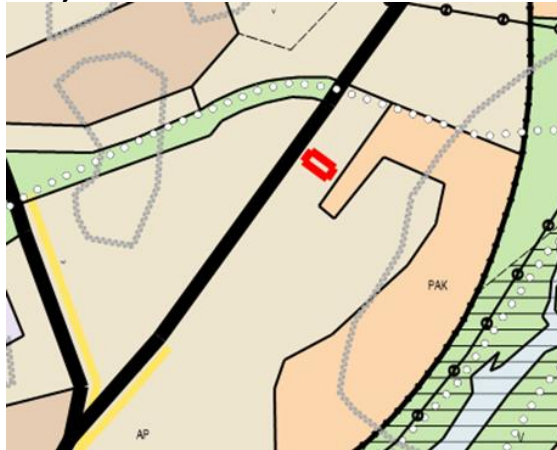


Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

### 3.2.4 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2020 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2020 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on 2020 alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä (hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420) suunnittelualue on merkitty asuinalueeksi (A). Raunistulan puistotie on merkitty nelikaistaiseksi joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi, jonka vierellä kulkee pyöräilyn pääverkosto. Alueella on harvinaisen sateen aiheuttama tulvavaara, joka on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.



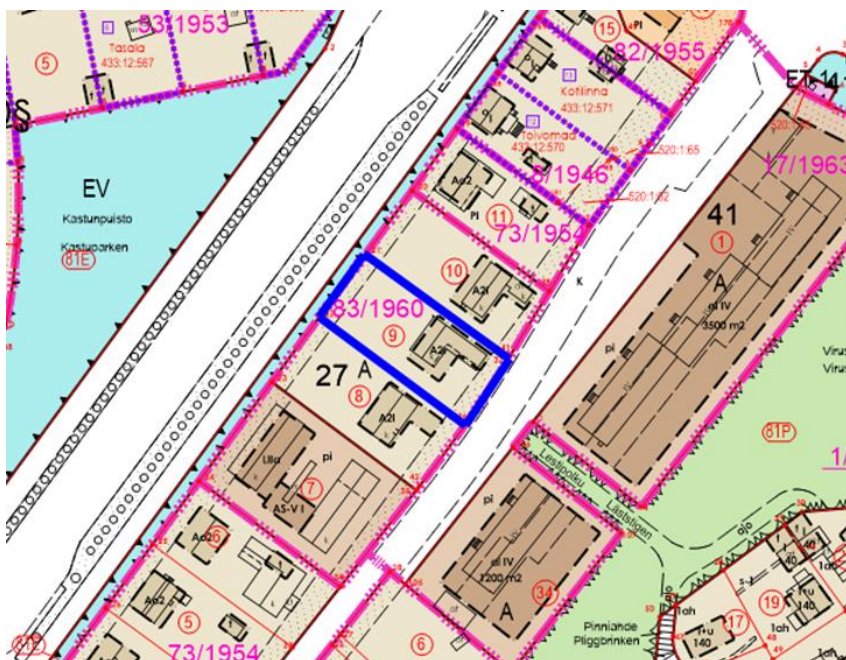
Kuva 8. Ote ajantasayleiskaavasta 2020. Suunnittelualue merkitty punaisella.



Kuva 9. Ote yleiskaavaluonnoksesta 2029.

### 3.2.5 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 83/1960 on tullut voimaan 29.1.1961. Asemakaavassa alue on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A). Kolmen tontin (tontit 8, 9 ja 10) rivissä on merkintä A21, joka tarkoittaa rakennusala 1-kerroksisille enintään 2 asunnon asuinrakennuksille. Suunniteltavalla tontilla rakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup>. Tontin reunoilla on rakentamatta jätettävä istutettava tontinosa. Tontille 7 on osoitettu liikerakennuksen ja autosuoja/ varistorakennuksen rakennusalat.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

### 3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti Raunistula 27-9 on 9.9.1957 hyväksytyn tonttijaon 853-81:35 mukainen tontti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.11.1964. Tontin pinta-ala on 1 311 m<sup>2</sup>.

### 3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 31.3.2020.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajien 5.11.2018 tekemään aloitteeseen. Omistajat haluavat jakaa tontin kahteen osaan. Omistajat hakivat ensin poikkeuslupaa 27.1.2018, mutta hakemus rautettiin 30.10.2018. Ei voitu tehdä tonttijakoa, jossa rakennusala jää toiselle tontille ja toisella ei ole rakennusoikeutta.

### 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 osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Raunistulan asuinkiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat, sekä Kaupunkiympäristötoimialan luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella suurehko (1311 m<sup>2</sup>) asuinpientalotontti jaetaan kahteen osaan, jolloin saadaan uusi tontti olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin ja palveluiden läheisyyteen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kaupungin strategisen ohjelman tavoitteiden mukaista. Uuden rakennuksen avulla pystytään suojaamaan piha-aluetta liikenteen melulta.

Hakija pitää tonttiaan tarpeettoman suurena ja työläänä hoitaa.

Suunnittelualueen viereisille tonteille 8 ja 10 olisi mahdollista tehdä samanlaiset alueen tiivistämiseen tähtäävät tonttien jakamiset. Tontti 10 on yksityisomistuksessa ja tontti 8 kaupungin omistama vuokratontti. Naapurit eivät kuitenkaan ole halukkaita jakamaan tonttejaan.

## 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

### 4.4.1 Käynnistäminen

Toimialajohtaja hyväksyi kaavoituksen esiselvityksen 20.1.2020 § 6.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.2.2020 § 50.

### 4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 12.2.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 27.2.2020. Ilmoitus vireilletulosta annettiin kuu- lutuksella 29.2.2020.

### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 27.3.2020 mennessä. Näitä saatiin 3 kap- paletta.

#### **Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot:**

Asemakaavoituksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) Sara- mäentien varressa sijaitseva jakokaappi Raunistulan puistotien puolelle muodostettaval- le tontille ajoyhteyttä suunniteltaessa. Mahdollisista jakokaapin siirtotarpeesta ja kustan- nuksista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä TESV:iin.

Raunistulan puistotien puoleisen tontin sähkönsyöttö toteutetaan Saramäentien suun- nasta, joten liittymäkaapelille tulee tarvittaessa varata johtoalue tai se tulee voida sijoit- taa tontin ajoyhteysreitille.

#### ***Kaavoitus:***

Jakokaappi jää tulevan ajoyhteyden alle ja joudutaan siirtämään n. 4 m koilliseen. Rau- nistulan puistotien puoleinen tontti tulee olemaan ns. kirveenvarsitontti ja liityntäkaapelit saadaan sijoitettua ajoyhteyden alle.

#### **Mielipide 2, tontin 10 omistaja**

Tontin 853-81-27-10 omistaja ilmoitti suullisesti puhelinkeskustelussa 16.1.2020 ettei halua osallistua kaavaan ja jakaa omaa tonttiaan.

#### ***Kaavoitus:***

Kaupunki ei lähtökohtaisesti vaadi kiinteistönomistajaa osallistumaan kaavaan.

#### **Mielipide 3, tontin 8 vuokralainen**

Tontin 853-81-27-8 vuokralainen ilmoitti suullisesti puhelinkeskustelussa 16.1.2020 ettei halua jakaa omaa tonttiaan. Samalla hän esitti toiveensa puiden säilyttämisestä naapuri- tontilla.

#### ***Kaavoitus:***

Kaupunki ei lähtökohtaisesti kaavoita kiinteistöjä vasten vuokralaisen tahtoa. Puiden säi- lyttämisen mahdollisuuksia tutkitaan kaavatyön edetessä.

## Neuvotteluissa esitettyjä mielipiteitä:

### **Turun Vesihuolto Oy 28.2.2020:**

Kannattaa mainita ”kaavateksteissä”, että molempien tonttien liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Saramäentiellä.

#### ***Kaavoitus:***

Lisätty selostuksen kohtaan 5.6.6 Tekninen huolto.

### **Ympäristönsuojelu 28.2.2020:**

- liikennemelun huomioiminen
- raitisilman sisäänotto puhtaalta puolelta
- jos on jotain säästämiskelpoista puustoa, niin hyvä.

#### ***Kaavoitus:***

Liikennemelusta on tehty meluselvitys, jonka mukaan kaavaan ei tarvita desibelimerkin- töjä, vaan ohjeavrot täyttyvät normaalein rakentein. Raitisilman sisäänottoa ei ole mainit- tu kaavamääräyksissä, vaan asia ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Tontin puut on kartoitettu ja suuri osa jää tulevan tontin ajoyhteyden kohdalle. Kaavamääräyk- sissä on maininta: Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

## 4.4.6 Lausunnot

27.4.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot 13.5.2020 Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais- Suomen aluepelastuslaitokselta ja Telia Finland Oyj:ltä. Kaavamuutoksesta saatiin 2 lausuntoa. Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turku Energia Lämpö Oy ilmoittivat, ettei tarvetta lausunnon antamiseen ole.

### **Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, riskienhallinta 28.5.2020**

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Osoitenu- merointi on tehtävä kiinteistöille helposti havaittavaksi. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

#### ***Kaavoitus:***

Kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa siten, että pelastusyksiköllä voidaan operoida kaavanmuutosalueen kiinteistöillä ja sammutusve- sitarpeet huomioidaan.

Osoitenumerointi toteutetaan rakennusjärjestyksen mukaan viimeistään rakennuksen osittaisen loppukatselmuksen yhteydessä.

### **Turun Vesihuolto Oy**

Liittymispisteet Turun Vesihuoltoyhtiön verkostoihin sijaitsevat Saramäentiellä.

#### ***Kaavoitus:***

Suunnittelualueen molemmat tontit ulottuvat Saramäentielle.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kau- punkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuo- jelusta ja liikennesuunnittelusta.

## 4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 18.5. – 16.6.2020 välisen ajan.

Nähtävilläoloaikana ei tullut muistutuksia.

#### 4.4.9 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen x.x.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalue osoitetaan kokonaan erillispientalojen korttelialueeksi. Alueen pinta-ala on 1311 m<sup>2</sup>. Nykyinen suurehko tontti jaetaan kahteen osaan. Uusi tontti on muodoltaan ns. kirveenvarsitontti, sillä molemmille tonteille ajetaan Saramäentien kautta. Raunistulan puistotien puoleinen tontti on suurempi kuin Saramäentien puoleinen tontti, sillä ajotie taemmalle tontille vie tilaa.

Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa kummallekin tontille osoitetaan rakennusoikeutta 160 k-m<sup>2</sup> + 30 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 380 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa tehokkuuslukua  $e = 0,29$ .

Naapuritonttien 8 ja 10 rakennusoikeus on 240 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 0,18$ . Samassa korttelissa kaavan sallima tonttitehokkuus vaihtelee  $e = 0,18 - 0,24$ . Poikkeuksena on liikerakennustontti, jossa kaavan sallima tehokkuus  $e = 0,36$  ja johon on toteutettu rivitalot tehokkuudella  $e = 0,25$ .

Alueelle sijoittuu arviolta 3 uutta asukasta.

### 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella omakotialuetta täydennetään alueelle soveltuvalla tavalla. Täydentäminen on pienimuotoista eikä muuta alueen luonnetta.

### 5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamuutosalue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO-1.

Sallittu kerroskorkeus on I u 3/5. Kerroskorkeus on sama kuin korttelin vanhimmissa rakennuksissa. Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, jonka kerrosalasta yhteen tasoon voi rakentaa enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi toiseen kerrokseen saadaan rakentaa tiloja niin, että 1. kerroksen ja ullakon kerrosala on enintään 160 k-m<sup>2</sup>. Näin mahdollistetaan tavanomaisen omakotitalon rakentaminen ja varmistetaan, että pihalle jää tilaa auton kääntämiseen ja istutuksiin. Kullekin rakennusalalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talous- ja/tai autosuojarakennuksen, joka voidaan rakentaa myös päärakennuksen yhteyteen. Käytännössä edellä mainittu rakennus olisi kiinni päärakennuksessa, mutta erikseen rakentaminen on mahdollista, ellei kaikkea rakennusoikeutta käytetä.

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka suunta on määrätty kadun suuntaiseksi. Julkisivumateriaaleja ja kattokaltevuutta ei ole säädetty, koska ympäristössä on monenlaisia taloja. Ullakollinen rakentaminen johtaa kuitenkin n. 30° kattokulmaan. Rakennuksen korkeus harjan suuntaisen julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 5.5 m.

Rakennuksen korkeusasemaa suunnitellessa tulee ottaa huomioon tontin kuulumisen tulvariskialueeseen.

Liikennemeluselvityksen mukaan uudisrakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso on päivällä 64 dB ja yöllä 57 dB, jotta sisämelun ohjearvot 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä toteutuisivat, luoteista seinustaa tulisi koskea äänitasoerovaatimus 29 dB päivällä ja 27 dB

yöllä. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä edellyttää joka tapauksessa, että ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä, joten erillistä äänitasoerovaatimusta kaavaan ei tarvita.

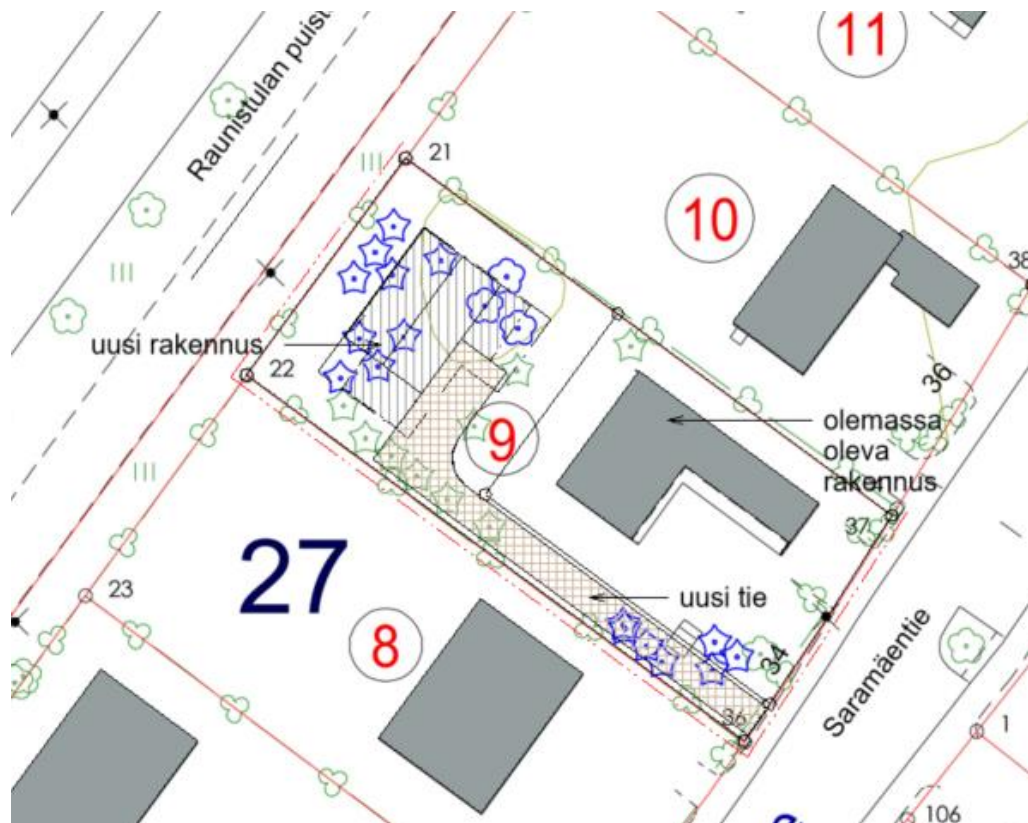
## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta. Olemassa olevaa rakennusta voi laajentaa tai rakentaa uusi 87 k-m<sup>2</sup> suurempi. Kaavamuutoksella aluetta voidaan hieman tiivistää kaupungin strategisen ohjelman mukaisesti.

### 5.6.2 Luonnonympäristö

Tontilta joudutaan kaatamaan useita suuria havupuita, jotta ajoyhteys Saramäentieltä saadaan rakennettua. Tämä vähentää alueen vehreyttä ja vähentää puiden tarjoamaa näkösuojaa naapuritontilta. Kaavamerkintä pensasaidoilla aitaamisesta takaa pensasaitojen säilymisen.



Kuva 11. Tontilla kartoitetut puut. Uusi rakennus merkitty vinoviivoituksella ja uusi tie ruuturasterilla.

### 5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Raunistulan puistotien puoleinen talorivi täydentyy ja jäntevöittää kaupunkikuvaa.

### 5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

### 5.6.5 Liikenne

Saramäentielle tulee uusi liittymä. Muuten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia liikenteeseen.

### 5.6.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla puisto- ja katualueilla ja niihin tarvitaan uudet liittymät. Kaukolämpöverkkoon on mahdollista liittyä Saramäentien puolelta tai Raunistulan puistotien puolelta. Molempien tonttien liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Saramäentillä. Turku Energia Sähköverkot Oy:n jakokaappi joudutaan siirtämään uuden liittymän alta. Siirtämisen kustannusten hinta-arvio on n. 2300 € (alv 0) /2020.

### 5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Tavanomaisella rakennuksen vaipan kokonaisääneneristävyydellä saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso Raunistulan puistotieltä kantautuvaa liikennemelua vastaan.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 12. Viitesuunnitelma 1, jossa rakennuksen kerrosala on 160 k-m<sup>2</sup> (1. kerroksessa 100 k-m<sup>2</sup> ja ullakolla 60 k-m<sup>2</sup>).





Kuva 13. Havainnekuva viitesuunnitelman 1 mukaisesta rakennuksesta.



Kuva 14. Havainnekuva etelästä, viitesuunnitelma 1.



Kuva 15. Viitesuunnitelma 2, jossa rakennuksen kerrosala 120 k-m<sup>2</sup> on kokonaan 1. kerroksessa.



Kuva 16. Havainnekuva viitesuunnitelman 2 mukaisesta rakennuksesta.



Kuva 17. Havainnekuva etelästä, viitesuunnitelma 2.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 27. päivänä huhtikuuta 2020  
Muutettu 12.8.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Paula Aantaa