

LAITAINEN 7
Selostus

Diaarinumero: 12071-2022
Asemakaavatunnus: 24/2023

Asemakaavanmuutos

26.5.2026

Kaupunginosa: Haarla
Osoite: Laitainen 7



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	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.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	8
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	8
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Yleiskaava.....	8
3.2.2 Asemakaava	9
3.2.3 Rakennusjärjestys	10
3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	10
3.2.5 Pohjakartta	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Osalliset	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	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	12
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	12
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	14
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	14
5.3 Nimistö	14
5.4 Kaavan vaikutukset	15
5.4.1 Yleistä	15
5.4.2 Luonnonympäristö.....	15
5.4.3 Rakennettu ympäristö.....	15
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	15
5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	15
5.4.6 Liikenne.....	15
5.4.7 Tekninen huolto.....	16
5.4.8 Ilmastovaikutukset.....	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	17

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä toukokuuta 2025 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa **Laitainen 7 (24/2023)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Kortteli:	11 (osa)	11 (del)
Tontti:	1	1
Virkistysalue:	Myrskypuisto (osa) Vastatuulenpuisto (osa)	Stormparken (del) Motvindsparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Kortteli:	11 (osa)	11 (del)
Virkistysalue:	Myrskypuisto (osa)	Stormparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: HAARLA 11. -5

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

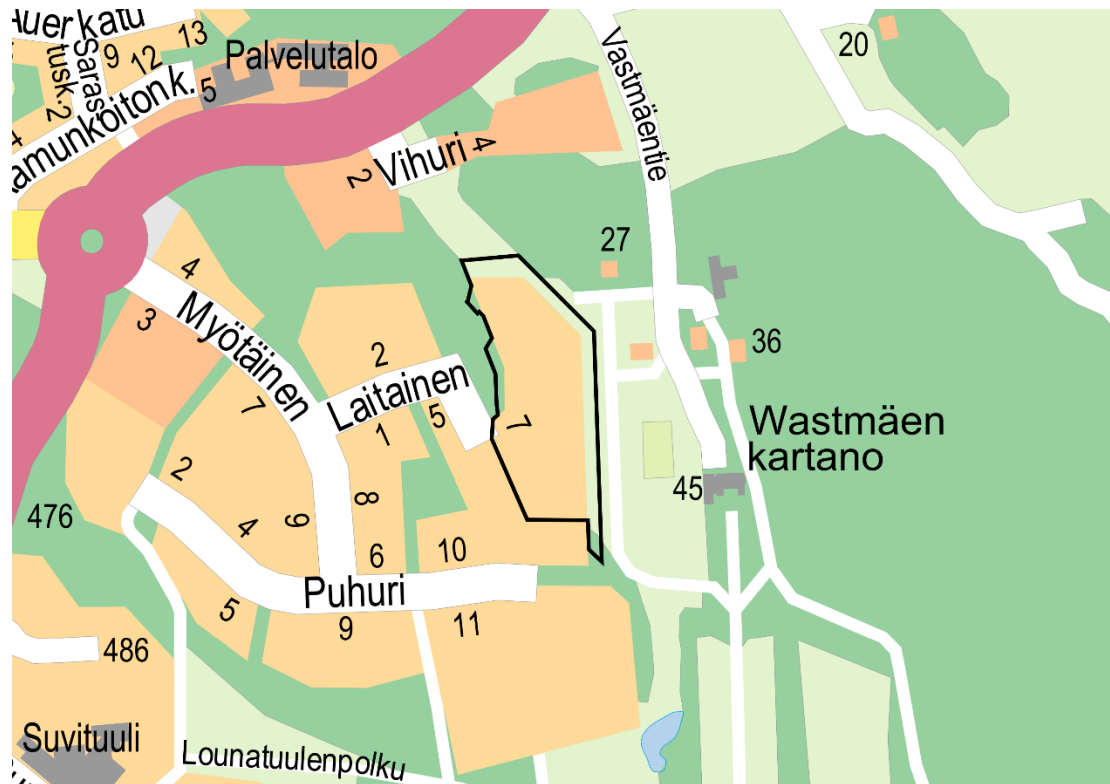
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Miro Pietilä ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue sijaitsee Haarlan kaupunginosassa, noin 6,8 kilometriä kauppatorista etelään.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.12.2024
2. Asemakaavakartta 26.5.2026
3. Tilastolomake 26.5.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 26.5.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	24.10.2023 § 343
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	26.10.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	28.10.2023
Kaava-alueen laajentaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittäminen	14.10.2024
Kaava-alueen laajentaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittäminen	10.12.2024
Kaava-alueen laajentaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittäminen	20.12.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla	15.6.–14.7.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	15.6.–14.7.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaava-alue koostuu 90-luvulla rakennetusta asuinpientalojen korttelialueesta sekä tätä reunustavasta lähivirkistysalueesta. Osa rakennuksista sijaitsee osittain nykyisen asemakaavan rakennusalan ulkopuolella, ja tämän vuoksi taloyhtiöllä on asuntojen takapihoja asemakaavan mukaisilla virkistysalueilla. Taloyhtiö on vuokrannut kaupungilta yhteensä 847 m²:n suuriset virkistysalueiden osat asuntojen piha-alueiksi. Vuokrasopimus on voimassa vuoden 2029 loppuun. Vuokrasopimuksen lisäehtona on se, että tämä asemakaavamuutos vuokrattujen alueiden liittämisestä tonttiin käynnistetään. Lisäksi taloyhtiön omistuksessa ja käytössä on pientalotontin itäpuolella oleva, virkistysalueeksi asemakaavoitettu alue.

Tavoitteena on muuttaa alueen asemakaava vastaamaan asuinalueen vakiintunutta tilannetta. Tavoitteena on liittää taloyhtiön pihoina toimivat vuokra-alueet ja taloyhtiön omistuksessa oleva määräala osaksi asuinpientalojen korttelialuetta. Tavoitteena on osoittaa pienialainen vieraspysäköintialue alueen pohjoisosaan Myrskypuistoon. Tavoitteena on myös osoittaa rakennusalat vastaamaan rakennusten toteutunutta sijaintia. Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

Asemakaavanmuutokseen sisältyy asuinpientalojen korttelialuetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaavamutoksessa AP-korttelialuetta laajennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisten virkistysalueiden osille, jotka ovat jo nykyään taloyhtiön omistamia tai taloyhtiölle vuokrattuja. Näiden lisäksi AP-korttelialuetta laajennetaan pienialaisesti piha-aluejärjestelyiden selkeyttämiseksi kaava-alueen länsiosassa sekä pienen vieraspysäköintialueen toteuttamiseksi kaava-alueen pohjoisosassa. Tontin lounaisosaan osoitetaan rakennusala yhdelle uudelle, enintään 12 m² kokoiselle talousrakennukselle. Rakennusalat osoitetaan vastaamaan rakennusten toteutunutta sijaintia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavanmuutos laaditaan, jotta alueen kaavatilanne tulee vastaamaan alueen toteutunutta tilannetta. Asuinalue on jo vieraspysäköintialuetta ja yhtä talousrakennusta lukuun ottamatta rakentunut kaavamutoksen mahdollistaman lopputuloksen mukaiseksi. Kaavamutoksen myötä taloyhtiö lunastaa kaupungilta lähivirkistysalueiden osat, jotka on kaavassa liitetty osaksi AP-tonttia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu 90-luvulla rakennetusta asuinpientalojen korttelialueesta sekä tätä reunustavasta lähivirkistysalueesta, jolla sijaitsee asuntojen takapihoja. Rakennuskanta koostuu yksikerroksisista yhden ja kahden asunnon erillispientaloista. Rakennukset sijaitsevat lähellä toisiaan rivitalomaisesti, ja asuinalue on luonteeltaan varsin tiivis. Alueen itäpuolella on Wastmäen kartano, ja alueen muilla reunoilla on metsäisiä alueita. Alueen pohjoispuolella on niittyä kasvava virkistysalue ja länsiosassa alue rajautuu Laitainen-katuun.

Suunnittelualan pinta-ala on 1,6382 ha.



Kuva 1. Valokuva suunnittelualan pohjoisosasta kuvattuna etelään päin. © Turun kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan itäpuolella oleva Wastmäen kartanon alue muodostaa merkittävän alueellisen maisemallisen elementin. Suurin osa suunnittelualueesta rajautuu puustoiseen maisemaan. Pohjoisosasta alue rajautuu Myrskynpuiston niittyalueeseen. Alue on pinnanmuodoiltaan melko tasaista, lukuun ottamatta länsi- ja lounaisosien rinteitä. Maaperältään alue on pääasiassa savea. Alueen lounaisosassa on mäntyvaltaista metsää, jossa kasvaa yksittäisiä nuoria tammia. Muilta osin suunnittelualue koostuu rakennetusta ympäristöstä, johon sisältyy pientaloja, asfaltoitua tietä sekä asuntojen etu- ja takapihoja. Suunnittelualan pohjoisosassa kulkee itä-länsisuuntaisesti metsäinen yhteys. Pohjoisosan Myrskynpuisto-virkistysalue koostuu harvapuustoisesta niittyalueesta, joka on hoitoluokitukseltaan suoja- ja vaihettumisvirhealuetta, maisemaniittyä, maisemapeltoa ja lähimetsää. Alueella ja sen lähiympäristössä ei ole erityisiä

lajihavaintoja tai -esiintymiä.



Kuva 2. Suunnittelalueen lounaisosan metsää. © Turun kaupunki

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 90-luvulla rakennettu asuinalue. Alueella on 34 yksikerroksista erillispientaloa, joista 27 on erillispientaloja ja 7 on kaksiasuntoisia paritaloa. Osa rakennuksista sijaitsee osittain rakennusalan ulkopuolella, paikoin lähes kiinni tontin rajassa. Tämän vuoksi useiden rakennusten takapihat sijaitsevat tontin ulkopuolella. Asuinalue on rakennettu tiiviiksi, ja rakennukset sijaitsevat hieman yli metrin etäisyydellä toisistaan. Kaksiasuntoisilla rakennuksilla on erillinen pihavaja, ja yksiasuntoisilla rakennuksilla on asuinrakennukseen integroidut vajat. Alueen pohjoisosasta kohti Kakkaskerrantietä kulkeva pyöräily- ja jalankulun yhteys toimii virkistysreittinä. Noin 100 metriä suunnittelualueesta itään sijaitsee Hirvensalon osayleiskaavan rakennussuojelukohde (Vastmäen yksinäistalo). Suunnittelalueen pohjoisosassa on maastonmuotojen takia hulevesitulvien riskialuetta.



Kuva 3. Viistoilmakuva kaava-alueesta itään päin kuvattuna. © Turun kaupunki

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 1,4744 ha (90 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,1638 ha (10 %) kaupungin omistuksessa. Taloyhtiö on vuokrannut alueella olevia kaupungin omistamia alueita (yhteensä 847 m²) vuoden 2029 loppuun asti. Vuokrasopimuksen lisäehtona on se, että tämä asemakaavamuutos käynnistetään, jotta vuokratut alueet voidaan kaavamuutoksen myötä liittää tonttiin, jonka jälkeen taloyhtiö voi lunastaa alueet kaupungilta.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella asuu noin 60 asukasta. Lähin kauppa sijaitsee noin 600 metrin päässä. Alle kilometrin päässä länteen sijaitsee Haarlan koulu (luokat 1–6) ja päiväkot.

3.1.6 Liikenne

Alue kytkeytyy katuverkostoon alueen länsiosassa olevan Laitainen-kadun kautta. Asuinalueen sisällä on kapeita, alueen halki kulkevia asfaltoituja teitä. Pysäköintitilaa on vain rakennusten edustoilla. Alueen pohjoisosassa on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Myrskypuiston kautta pohjoisessa sijaitsevalle leikkipaikalle ja Kaksikerrantielle. Tätä yhteyttä pitkin on myös lyhin matka Kaksikerrantien varrella sijaitseville linja-autopysäkeille, jotka sijaitsevat noin 200 metriä kaava-alueen pohjoisosasta pohjoiseen.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella on kunnallisteknisiä vesi-, viemäri- ja sähköjohtoja.

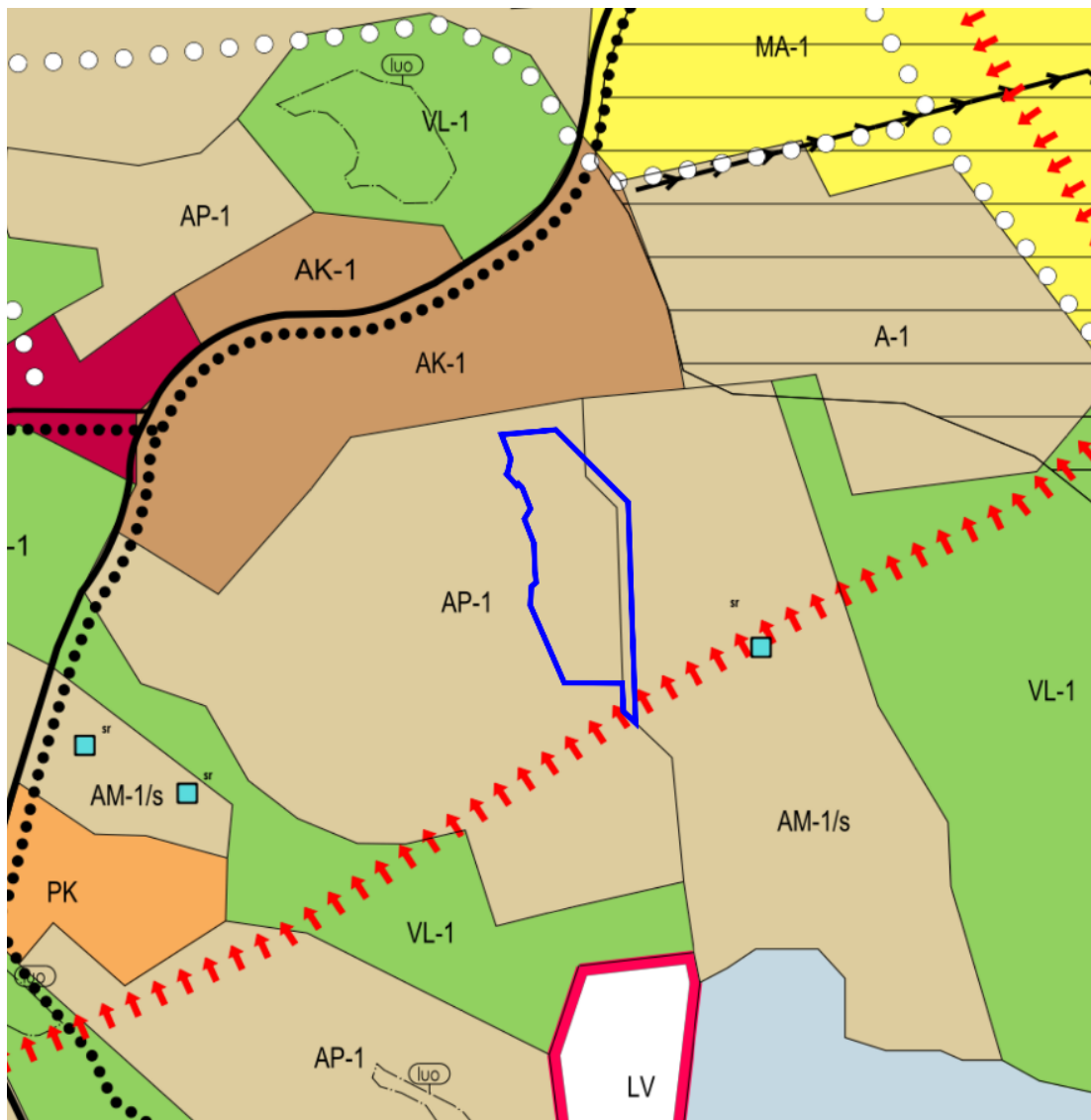
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Turun kaupungin ympäristömeluselvityksen (2017) mukaan tieliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso on alle 45 dB(A), joten alueella ei ole häiriöitä tieliikennemelusta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Hirvensalon osayleiskaavassa (tullut voimaan 11.12.2021) alue on pientalovaltaista asuinalueetta (AP-1) ja maatilojen talouskeskusten aluetta, jolla ympäristö säilytetään (AM-1/s). Lisäksi alue on eheyttämistä tai tiivistämistarve -merkinnän aluetta.



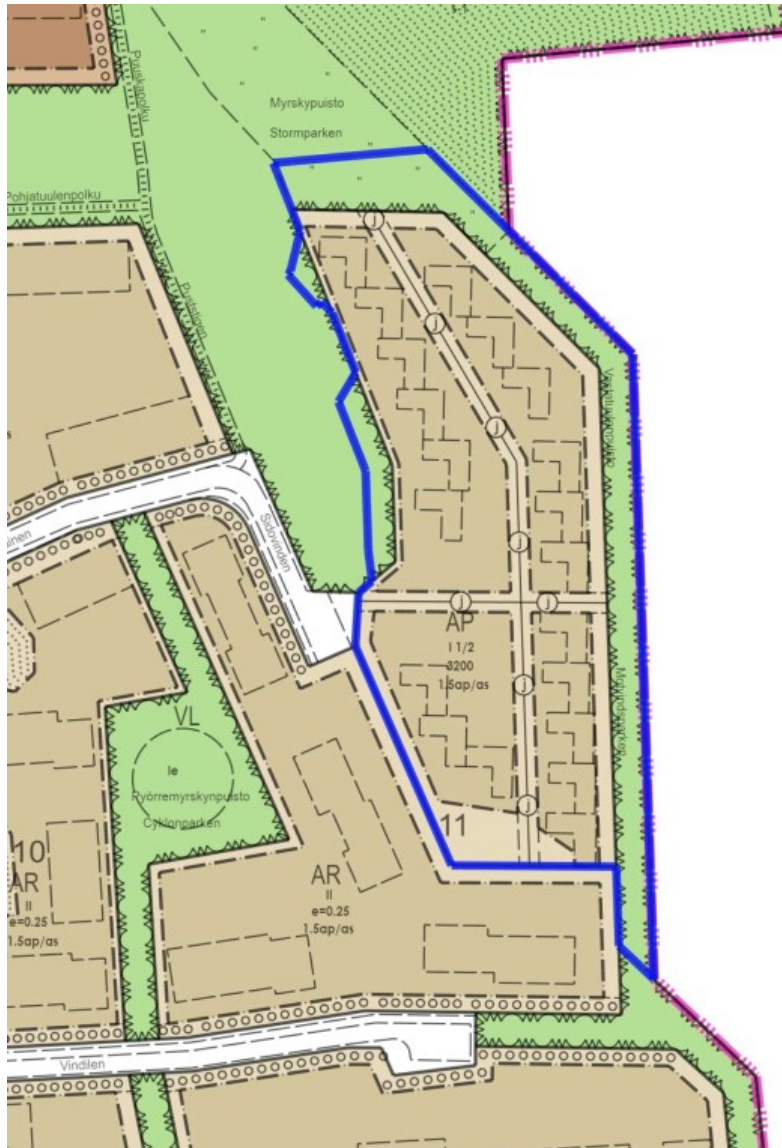
Kuva 4. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava (tullut voimaan 9.4.1994), jossa suurin osa alueesta kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (AP) eli alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia erillis- tai kytkettyjä pientaloja. AP-tontille on osoitettu rakennusaloja sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tontin rakennusoikeus on 3200 kerrosalaneliometriä ja suurin sallittu kerrosluku on 1 ½. Lisäksi on määräys, että jokaista asuntoa kohti tulee rakentaa 1,5 autopaikkaa. Muut osat suunnittelualueesta ovat asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset. Autopaikka ei saa olla asuin- tai työhuoneen pääikkunan kohdalla lähempänä kuin 15 metrin etäisyydellä siitä, ellei se ole vähintään metriä kyseisen huoneen lattiatasoa alempana. Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennus- tai asuntokohtaisia varastotiloja sekä palvelu- ja vapaa-ajantiloja kaikkiin kerroksiin kuitenkin korkeintaan 10 % sallitusta kerrosalasta. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa kylmiä luhetikäytäviä ja kylmiä porrashuoneita. Piha-alueesta on varattava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 m²/100 m² asuinkerrosalaa. Tontille saa rakentaa katoksia ja aitauksia. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei sallita. Ullakkokerrokseen saa sijoittaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetun saunaosaston asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Osa alueen rakennuksista sijaitsee osittain asemakaavan rakennusalan ulkopuolella, lähes AP-alueen reunalla. Tämän vuoksi joidenkin rakennusten takapihat eivät ole mahtuneet muuhun paikkaan kuin voimassa olevan kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle.



Kuva 5. Ote ajantasa-asetuksesta. © Turun kaupunki

3.2.3 Rakennusjärjestys

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

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue muodostuu taloyhtiön omistamasta tontista 1 sekä sen itäpuolisesta tilamuotoisesta kiinteistöstä. Lisäksi kaavarajaus sisältää länsi- ja pohjoisosan vuokrattuja alueita, ja nämä liitetään AP-tonttiin tässä kaavamuutoksessa. Kaavarajaus sisältää myös kaupungin omistamia lähivirkistysalueen osia.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 21.5.2026.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueella on kaupungin omistamia, virkistysalueella olevia alueita, jotka taloyhtiö on vuokrannut vuoden 2029 loppuun asti. Vuokrasopimuksen lisäehtona on se, että tämä asemakaavamuutos vuokrattujen alueiden liittämistä tonttiin käynnistetään. Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin alueella olevien vuokra-alueiden liittämistä osaksi AP-tonttia. Aloitteen liitteenä on kartta, jossa ilmenee taloyhtiön vuokraamat alueet (yhteensä 847 m²). Kaavamuutos tarvitaan, jotta vuokratut alueet voidaan liittää osaksi taloyhtiön tonttia ja jotta taloyhtiö voi siten lunastaa ne kaupungilta. Lisäksi kaavamutoksessa on tarve liittää taloyhtiön jo omistama, lähivirkistysalueella sijaitseva kiinteistö osaksi tonttia. Kaavamutoksen hakija on kiinteistön taloyhtiö.

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, Hirvensalo-seura ry, Hirvensalon omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Liikuntapalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa alueen asemakaava vastaamaan asuinalueen vakiintunutta tilannetta. Tavoitteena on liittää taloyhtiön pihoina toimivat vuokra-alueet ja taloyhtiön omistuksessa oleva määräala osaksi asuinpienalojen korttelialuetta. Kaavamutoksen myötä taloyhtiö voi lunastaa vuokratut alueet kaupungilta osaksi taloyhtiön tonttia. Tavoitteena on osoittaa pienialainen vieraspysäköintialue alueen pohjoisosaan Myrskypuistoon. Tavoitteena on myös osoittaa rakennusala vastaamaan rakennusten toteutunutta sijaintia. Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavaprosessin edetessä ilmeni taloyhtiön toive vieraspysäköintialueen osoittamisesta alueen pohjoisosaan. Tämän myötä kaava-alueen rajausta laajennettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 14.10.2024. Tämän jälkeen ilmeni taloyhtiön toive tontin pienialaisesta laajentamisesta alueen länsiosassa. Tämän myötä kaava-alueen rajausta laajennettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 10.12.2024. Tämän jälkeen maastontarkistuksen yhteydessä ilmeni vielä se, että yhden asunnon piha-aita ulottuu hieman vuokra-alueen ja kaavarajauksen ulkopuolelle. Tämän myötä kaava-aluetta laajennettiin noin 20 m² ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 20.12.2024.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 24.10.2023 § 343.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 18.10.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 26.10.2023.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 28.11.2023 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

4.4.4 Lausunnot

26.5.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta.

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

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 15.6.–14.7.2026.

4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Suunnittelualueen asuinalue on rakentunut 1990-luvulla huomattavan tiiviisti niin, että osa asuinrakennuksista sijaitsee aivan tontin reunoilla ja rakennusalan ulkopuolella. Tämän vuoksi kyseisten asuinrakennusten takapihat eivät ole mahtuneet muualle kuin voimassa olevan kaavan mukaisille Myrskynpuisto- ja Vastatuulenpuisto-lähivirkistysalueille. Taloyhtiö on vuokrannut ja lunastanut kyseisiä, takapihoina toimivia alueita käyttöönsä. Näin ollen kyseiset kaavanmukaiset lähivirkistysalueet eivät ole todellisuudessa lähivirkistysaluekäytössä, vaan ne toimivat asuntojen takapihoina. Siten niiden liittäminen osaksi taloyhtiön tonttia on perusteltua ja tarpeellista.

Kaavamuutoksessa liitetään taloyhtiön pihoina toimivat vuokra-alueet ja taloyhtiön omistuksessa oleva määräala osaksi asuinpienalojen korttelialuetta. Lisäksi kaavassa osoitetaan rakennusala vastaamaan rakennusten toteutunutta sijaintia. Asuinalue on jo rakentunut kaavamuutoksen mahdollistaman lopputuloksen mukaiseksi. Kaavamuutos laadittiin, jotta suunnittelualueen asemakaava saadaan vastaamaan alueen toteutunutta tilannetta. Lisäksi tämän kaavamuutoksen myötä taloyhtiö lunastaa kaupungilta vuokratut alueet osaksi tonttia.

Alueen nykyisestä 3200 kerrosalaneliömetrin (k-m²) rakennusoikeudesta on käytetty 3195 k-m². Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule uutta asuinrakentamista. Koska asuinalue on jo rakentunut, niin kaavan merkinnät ja määräykset noudattelevat enimmäkseen voimassa olevaa asemakaavaa. Voimassa olevan asemakaavan yleinen määräys leikkipaikoista säilytetään kaavamuutokseen. Suunnittelualue sijaitsee pääasiassa tehokkaan joukkoliikenteen vyöhykkeellä, ja pysäköinnin mitoitusohjeen mukaisesti näin ollen alueelle osoitetaan kaavassa 1 autopaikka asuntoa kohden. Johtoa varten varattu alueen osa -merkintä osoitetaan vastaamaan kunnallisteknisten johtojen

ja viemärien toteutunutta sijaintia. Alueen lounais- ja eteläosassa sijaitseva metsäalue on maastonmuodoiltaan muuta tonttia jyrkempi rinnealue ja alue on jäänyt rakentamisen ulkopuolelle. Näin ollen tontin lounais- ja eteläosaan osoitetaan luonnontilaisena säilytettävä alueen osa -merkintä metsäisen rinteiden alueelle, jotta alueen metsän säilyminen tulevaisuudessa varmistetaan. Olemassa oleville erillisille pihavajoille osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeus (105 m²) kaavassa, ja lisäksi tontin lounaisosaan osoitetaan talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 12 m² kokoisin talousrakennuksen. Olemassa olevien, yksiasuntoisiin asuinrakennuksiin integroitujen varastotilojen vuoksi säilytetään osittain muokaten nykyisestä asemakaavasta yleismääräys, joka koskee varasto- ja vapaa-ajantilojen sallimista rakennusoikeuden ylitäten.

Kaavaprosessin edetessä ilmeni, että asuinalueen taloyhtiö oli toivonut vieraspysäköintipaikkoja kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueelle, nykyisen vuokrasopimusalueen ulkopuolelle. Kaavoitus katsoi, että vieraspysäköintialueen osoittamiselle ei ole estettä. Vieraspysäköintialueen myötä taloyhtiön tonttia laajennetaan 205 m² pohjoiseen. Läpäisemättömän pinnan lisääntymisen ja sen myötävaikutuksesta kasvavan hulevesitulvariskin ehkäisemiseksi vieraspysäköintialue määrätään toteutettavaksi sorapintaisena. Lisäksi pysäköintialueen reunaan osoitetaan puilla ja pensaille istutettava vyöhyke, joka varmistaa metsäyhteyden säilymisen sekä maisemoi pysäköintialueen pohjoisen suunnasta katsottuna. Kaavaprosessin edetessä ilmeni myös taloyhtiön toive kahdesta pienialaisesta tontin laajennusalueesta kaava-alueen länsiosassa, jotta olemassa olevien rakennusten luoteispuolelle muodostuisi hieman taloyhtiön omistama aluetta asukkaiden polkujen muodostumista varten. Kaavoitus ei nähnyt tälle estettä, ja taloyhtiön tonttia laajennettiin tämän myötä yhteensä 52,3 m². Maastontarkistuksen yhteydessä ilmeni vielä se, että yhden asunnon piha-aita ja sen rajaama piha-alue ulottuvat hieman vuokra-alueen ja kaavarajauksen ulkopuolelle. Jotta asia voitiin huomioida kaavaehdotuksessa taloyhtiön tonttia laajentamalla, niin kaava-alueen laajennettiin noin 20 m² ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 20.12.2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,6382 ha.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy 15 873 m² asuinpientalojen korttelialuetta (AP) ja 509 m² lähivirkistysaluetta (VL). Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä, koska asuinalue on vieraspysäköintialuetta ja yhtä talousrakennusta lukuun ottamatta jo rakentunut kaavamuutoksen mahdollistaman lopputuloksen mukaisesti.

Asuinalue on rakentunut huomattavan tiiviisti ja osa rakennuksista sijaitsee aivan tontin reunoilla. Tämän vuoksi kyseisten rakennusten takapihat eivät ole mahtuneet muualle kuin voimassa olevan kaavan mukaisille lähivirkistysalueille. Taloyhtiö on vuokrannut ja lunastanut kyseisiä alueita käyttöönsä. Näin ollen kyseiset kaavamukaiset lähivirkistysalueet eivät ole todellisuudessa käytössä lähivirkistysalueena, vaan ne ovat vaikiintuneet asuntojen takapihoiksi osana taloyhtiön omistuksessa ja hallinnassa olevaa aluetta. Kaavamuutoksessa asuinpientalojen korttelialueen tontti laajenee mainituille voimassa olevan asemakaavan mukaisten virkistysalueiden osille, jotka ovat jo nykyään taloyhtiön omistamia tai taloyhtiölle vuokrattuja. Uusia tontteja ei synny ja asuinrakentamisen rakennusoikeus ei muutu voimassa olevan asemakaavan 3200 kerrosalaneliömetristä (k-m²). Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeus (105 k-m²) olemassa oleville talousrakennuksille sekä yhdelle uudelle talousrakennukselle (12 k-m²).

Nykyisen AP-korttelialueen tontin koko on 12 481 m². Kaavamuutoksessa laajennettavan AP-korttelialueen tontin koko on 15 873 m².

Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule uusia asuinrakennuksia, ja kaavamuutoksessa osoitetut rakennusalat vastaavat nykyisten rakennusten sijaintia. Näin ollen alueen asukasmäärä pysyy edelleen noin 60:ssä. Autopaikkojen määräksi osoitetaan pysäköinnin mitoitushjeen mukaisesti 1 autopaikka asuntoa kohden. Johtoa varten varattu alueen osa -merkintä osoitetaan vastaamaan kunnallisteknisten johtojen ja viemärien toteutunutta sijaintia.

Alueen pohjoisosaan osoitettu vieraspysäköintialue tulee toteuttaa sorapintaisena pysäköintialueena. Vieraspysäköintialueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita. Pysäköintialueen pohjoisreunaan on osoitettu puilla ja pensailta istutettava alueen osa -merkintä, joka maisemoi alueen pohjoisen suuntaan.

Kaava-alueen lounais- ja eteläosaan osoitetaan luonnontilaisena säilytettävät alueen osat nykyisen metsärinteen mukaisesti.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos toteuttaa tavoitteen muuttaa alueen asemakaava vastaamaan asuinalueen vakiintunutta tilannetta. Kaavassa liitetään taloyhtiön pihoina toimivat vuokra-alueet ja taloyhtiön omistuksessa oleva määräala osaksi asuinpientalojen korttelialuetta. Kaavamuutos laadittiin myös siksi, että taloyhtiö voi lunastaa vuokraamansa alueet itselleen. Tämä mahdollistuu kaavamuutoksen myötä, kun vuokratut alueet liitetään osaksi taloyhtiön tonttia.

5.3 Nimistö

Kaava-alueen pohjoisosan nykyiselle ja kaavamuutoksen myötä säilytettävälle lähivirkistysalueen osalle käytetään olemassa olevaa Myrskypuisto-nimeä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. On huomattava, että asuinalue on rakentunut osittain voimassa olevan kaavan vastaisesti, koska osa rakennuksista sijaitsee osittain rakennusalan ulkopuolella ja osa takapihoista sijaitsee virkistysalueella. Näin ollen kaavatilanteen päivittämiselle on selkeät perusteet.

5.4.2 Luonnonympäristö

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä kaavan myötä alueen nykyinen käyttö ei uutta vieraspysäköintialuetta lukuun ottamatta muutu. Kaava-alueen sisällä olevat, voimassa olevan asemakaavan mukaiset virkistysalueet ovat jo taloyhtiön asuntojen takapihoina. Näin ollen kaavamuutoksen myötä näihin ei kohdistu muutoksia. Alueen lounais- ja eteläosan metsäinen rinne osoitetaan Luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi, ja näin metsäalueen säilyminen varmistetaan kaavamuutoksella. Ympäristönsuojelun mukaan pohjoisosaan osoitettava vieraspysäköintialue ei aiheuta haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä alueelta ei ole tiedossa luontoarvoja, ja alueen kautta kulkeva metsäinen yhteys säilyy vieraspysäköintialueeseen pohjoisosaan merkatun puilla ja pensailla istutettavan alueen kaavamerkinnän myötä.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Alueen nykyisestä 3200 k-m²:n rakennusoikeudesta on käytetty 3195 k-m². Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule uutta asuinrakentamista. Kaavamuutos mahdollistaa yhden, enintään 12 m² kokoisen talousrakennuksen rakentamisen. Kaavamuutoksen mahdollistama pienialainen vieraspysäköintialue maisemoidaan pohjoiselta reunalta puilla ja pensailla istutettavalla vyöhykkeellä. Rakennetun ympäristön luonne ja alueen kaupunkikuva eivät näin ollen juurikaan muutu kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueen pohjoisosan maastonmuotoihin perustuva hulevesitulvien riskialue säilyy alueella, ja koska yksityinen asuinalue on jo rakentunut, ei tulvariskiiin voida kaavamuutoksella vaikuttaa. Lämpisemättömän pinnan lisääntymisen ja sen myötävaikutuksesta kasvavan hulevesitulvariskin ehkäisemiseksi uusi vieraspysäköintialue määrätään toteutettavaksi sorapintaisena.

Kaavamuutoksen myötä taloyhtiö lunastaa kaupungilta vuokratut virkistysalueet osaksi asuinpienalojen korttelialueen tonttia. Tämän myötä asuntojen piha-alueet sijaitsevat jatkossa kokonaan taloyhtiön tontilla. Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden verkosto ei heikenny, koska asuinpienalojen korttelialueeksi muutettavan virkistysalueet ovat jo nykytilassa taloyhtiön asuntojen takapihoja.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueen nykyinen väestömäärä ei muutu kaavamuutoksen myötä. Lähialueen palveluiden, mm. koulun, päiväkodin ja kaupan saavutettavuus säilyy hyvänä.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuinalueen elinolot pysyvät kaavan myötä nykyisellään.

5.4.6 Liikenne

Liikenneyhteys asuinalueelle tapahtuu jatkossakin Laitainen-katua pitkin. Koska asuinalue on jo rakentunut tiiviisti, niin alueen sisäiseen liikenneverkkoon ei kohdistu muutoksia vieraspysäköintialuetta lukuun ottamatta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys alueen

pohjoisosasta Kaskerrantielle säilyy kaavan myötä. Näin ollen myös kaava-alueen pohjoispuolisten linja-autopysäkkien nopea saavutettavuus tätä yhteyttä pitkin säilyy.

5.4.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa teknisen huollon verkkoihin ei tule muutoksia. Johtoa varten varattu alueen osa -merkintä osoitetaan vastaamaan kunnallisteknisten johtojen ja viemärien toteutunutta sijaintia.

5.4.8 Ilmastovaikutukset

Kaavan myötä alueelle ei tule uutta asuinrakentamista, ja alue on jo vieraspysäköinti- aluetta ja yhtä talousrakennusta lukuun ottamatta rakentunut kaavan mahdollistaman lopputuloksen mukaiseksi. Tämän vuoksi ilmastovaikutukset jäävät varsin vähäisiksi. Kaavakartan luonnontilaisena säilytettävä alueen osa -merkinnän myötä alueen nykyisen metsäalueen säilyminen varmistetaan, mikä parantaa kaavan ilmastovaikutuksia. Lisätietoja voi katsoa erillisenä liitteenä olevasta ilmastovaikutusten arviointi -dokumentista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuinalue on jo vieraspysäköintialuetta ja yhtä talousrakennusta lukuun ottamatta rakentunut kaavamuutoksen mahdollistaman lopputuloksen mukaiseksi. Kaavamuutoksen myötä taloyhtiö lunastaa kaupungilta alueen länsi- ja pohjoisosassa olevat lähivirkistysalueiden osat, jotka on kaavassa liitetty osaksi AP-tonttia.

Turussa 26. päivänä toukokuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavasuunnittelija

Miro Pietilä