



**” Vuorensyrjäntie 9 ”**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 15/2015  
Diaarinumero 13131-2014

**SELOSTUS**  
**31.12.2015**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä joulukuuta 2015 päivättyä asema-  
kaavakarttaa. **"Vuorensyrjäncatu 9" (15/2015)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Kortteli:	68	68
Tontti:	14	14

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	091 RÄNTÄMÄKI	RÄNTÄMÄKI
Kortteli:	68 (osa)	68 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: RÄNTÄMÄKI 68.–16 ja 17.

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 15/2015  
Diaarinumero: 13131-2014  
Kaavan nimi: Vuorensyrjäncatu 9

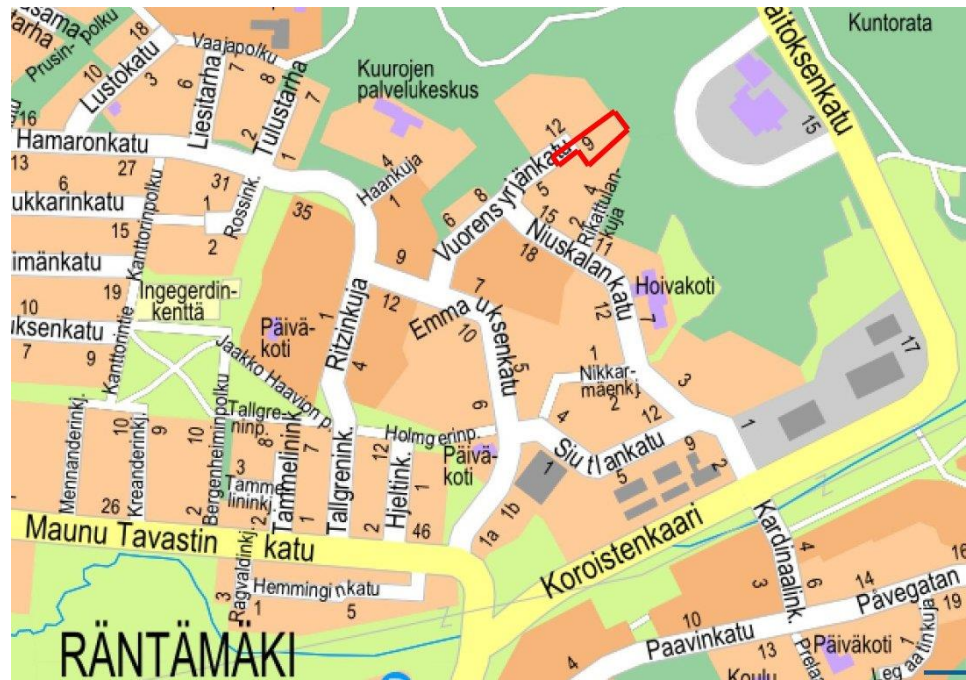
Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 4.11.2015.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun  
kaavoitusyksikössä: Puolalancatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.  
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho  
(sähköposti: [etunimi.sukunimi@turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

Alue sijaitsee noin viiden kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta koilliseen.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella jaetaan Vuorensyrjäntie 9:ssä sijaitseva omakotitontti kahdeksi pientalotontiksi. Muodostettaville tonteille osoitetaan rakennusala asuinrakennusta varten. Asemakaavamääräykset säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

Kaavanmuutos toteuttaa pieneltä osaltaan kaupungin 20.8.2013 päivättyä aloitetta, jossa esitetään tonttitarjonnan lisäämistä tiivistämällä ja tehostamalla yhdyskuntarakennetta.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 31.12.2015
- 2) Tilastolomake 31.12.2015

## 2. TIIVISTELMÄ

Entisen Oriekedon polttolaitoksen länsipuolella sijaitseva metsäinen 1817 m<sup>2</sup> tontti jaetaan kahdeksi omakotitalotontiksi maanomistajan aloitteesta. Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on lisätä tonttitarjontaa.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

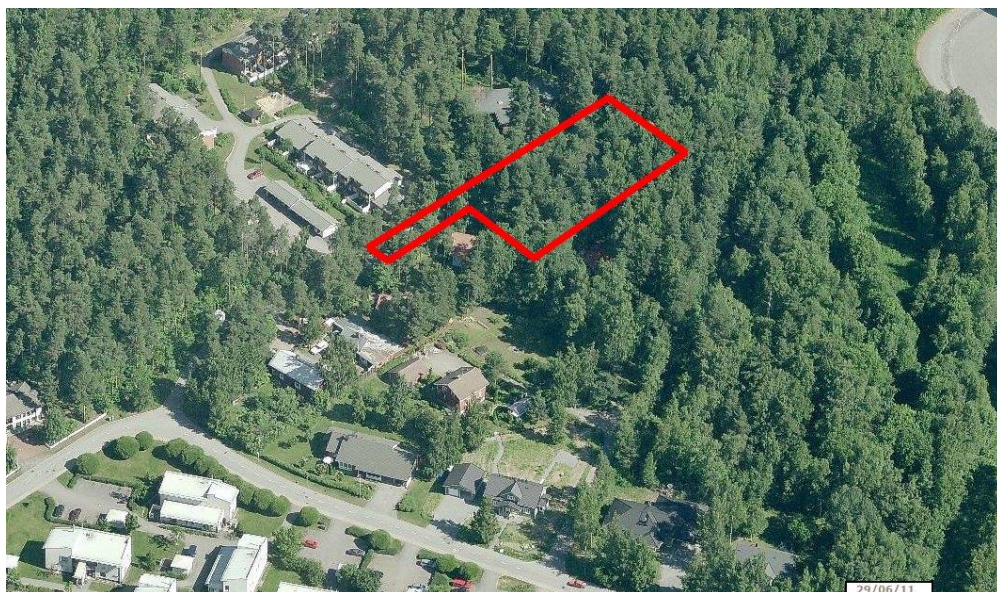
#### Alueen yleiskuvaus

Tontin pohjoisosassa sijaitsee 1970-luvulla rakennettu varastorakennus. Tontti on maastoltaan lähes tasainen. Maasto nousee loivasti lounaasta koillisuuntaan. Tontilla kasvaa sekametsää. Läheisen jätteenpolttolaitoksen toiminta päättyi vuoden 2014 lopulla ja rakennus on purettu vuonna 2015.



Kuvassa suunnittelualue on rajattu punaisella.

#### Viistoilmakuva alueesta:



#### Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapurustossa on omakoti- ja rivitaloja sekä II-III -kerroksisia luhtitaloja.

Omakotitalot ovat valmistuneet pääosin 1900-luvun eri vuosikymmenien aikana. Vanhin asuinrakennuksista on mahdollisesti peräisin 1800-luvulta, uusin vuodelta 2010. Rivitalot ovat valmistuneet 1990-luvun loppupuolen ja 2000-luvun alkupuolen välisenä aikana. Luhtitalot ovat valmistuneet 1990-luvun alkupuolella.

Toimintansa lopettaneen jätteenpolttolaitoksen tontti on n. 80 m etäisyydellä suunnittelualueesta.

#### Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot (vesi, jätevesi, sähkö ja kaukolämpö) sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisella katualueella Vuorensyrjäkadulla.

#### Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on yksityisen aloitteen tekijän omistama.

### 3.2 Suunnittelutilanne

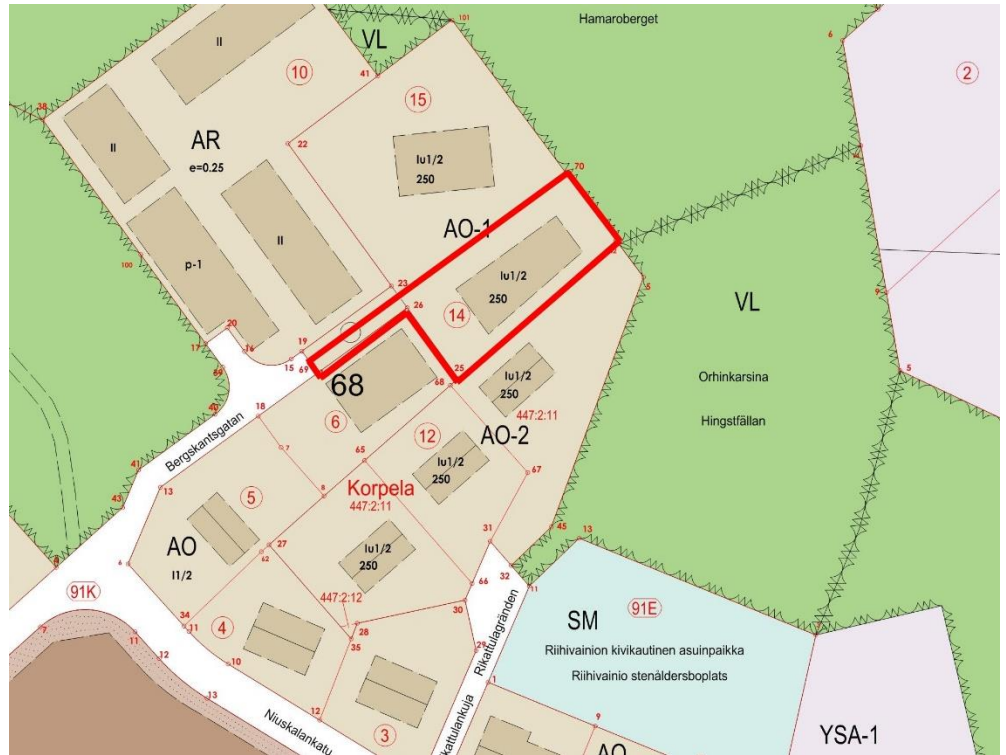
#### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

## Asemakaava

4.6.2011 voimaan tullessa asemakaavassa tontille 14 on osoitettu yksi rakennusala, sisältäen 250 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta asuinrakennusta varten. Lisäksi saa tontin piha-alueelle kokonaan tai osittain rakennusalan ulkopuolelle rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 40 k-m<sup>2</sup> suuruisen talous- / autosuojarakennuksen (AO-1). Kuvassa suunnittelualue on rajattu punaisella.

### Ote ajantasa-asemakaavasta:



## Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.3.2016.

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Röntämäki 68–14 on 19.4.2011 hyväksytyn tonttijaon 853-91:96 mukainen tontti. Tontti on 26.8.2011 merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1817 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 13.11.2015.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin omistajan aloitteeseen.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Turkuseura ry / Halinen-Räntämäki ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hamaron pienkiinteistönomistajainyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu, kaavoitusyksikkö, suunnittelu-yksikkö/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne.
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turun Seudun Kaukolämpö Oy.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 2.11.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 4.11.2015.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut kaksi mielipidettä.

##### **Naapuri 1**

- Tontin pohjois- ja länsipuolella on kaavoittamatonta metsäaluetta, joten olisi luontevaa että kaksi uutta pientaloa kaavoitettaisiin tontin pohjoisosaan. Eli kutakuinkin samalle alueelle kuin nykyinen yhden pientalon rakennusalue. Alueen metsäinen maisema, väljyys ja etäisyys alueen muihin asuntoihin säilyisi ilmavampana.
- Nykyisessä kaavassa on rakennusoikeus 250 neliön asuinrakennukselle ja max 40 neliön varastolle/autokatokselle. Onko oletettavaa, että vastaavat rakennusoikeudet tulevat myös kahdelle pientalolle. Tuleeko tontista ahdas?

## **Naapuri 2**

- Miten tullaan nykyinen tierasite jakamaan ja miten taataan pääsy tontille Vuorensyrjänkatu 11 rakennustoimien aikana?

### **Kaupunkisuunnittelu kaavoitusyksikkö:**

- Kahtia jaettavan tontin 14 pitkänomaisesta muodosta johtuen, sitä ei ole mahdollista jakaa pitkittäissuunnassa kahdeksi riittävän leveäksi uudeksi tontiksi, joka mahdollistaisi uuden rakennusalan osoittamisen kummankin muodostuvan tontin koillisosaan. Lisäksi luontevan kulkuyhteyden järjestäminen kaakon puolelle muodostuvalle tontille olisi mahdotonta. Uusien asuinrakennusten riittävä etäisyys naapuritaloihin varmistetaan kaavasuunnittelussa.
- Tontinjaossa muodostettavien tonttien rakennusoikeus 202 + 48 k-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e = 0.28) ei poikkea Turun kaupungin keskustan lähi-alueiden uusien pientaloasemakaavojen rakennusoikeuksista.
- Nykyinen kulkuyhteys- ja johtorasite säilyy ennallaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, ettei rakentaminen aiheuta naapurikiinteistöille haittaa.

## **Lausunnot**

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 1.2. - 1.3.2016, jolloin siitä sai tehdä muistutuksia. Lisäksi ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta annettiin määräaikaan mennessä neljä lausuntoa. Ehdotukseen ei tehty muutoksia lausuntojen perusteella.

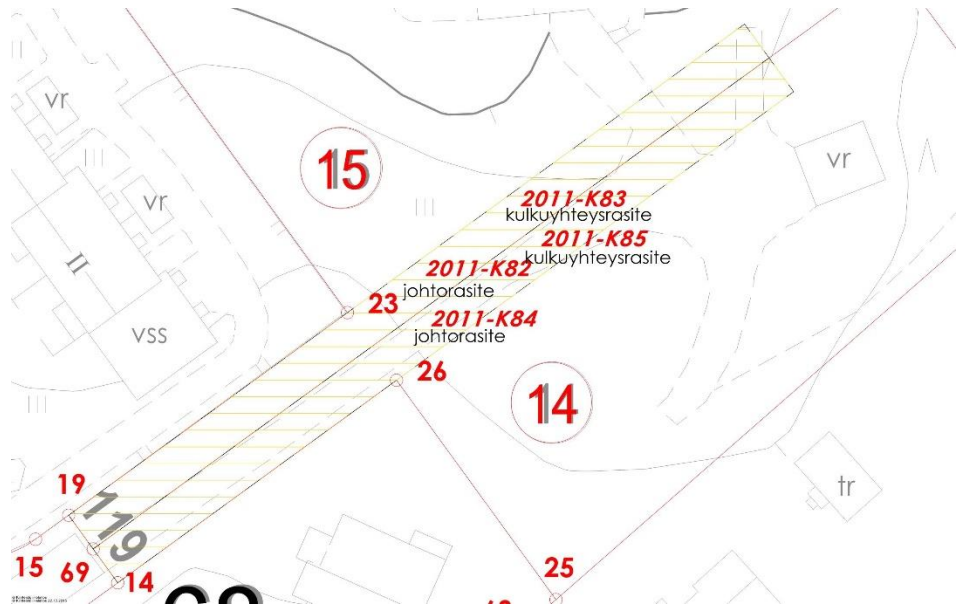
### **Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos** lausuu seuraavaa:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (LIITE). Perusperiaatteena on, että pientalojen läheisyyteen päästään pelastusyksiköllä vähintään 60 metrin etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen. Pelastuslaitos esittää, että ajoyhteydelle vähimmäistasoksi osoitetaan pelastustien vaatimukset.

Lausunnossa sovelletut lait ja säädökset: Pelastuslaki 379/2011, RakMk E1/2011.

### **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:**

Tonteilla 14 ja 15 sijaitseva kulkuyhteysrasite säilyy ennallaan. Pelastustien vaatimus vähimmäistasoksi täyttyy (rasitekartta).

**Rasitekartta:****Kiinteistöliikelaitos** lausuu seuraavaa:

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävän tonttijaonmuutuskustannukset tulee periä tontin Räntämäki-68-14 omistajalta samanaikaisesti asemakaavanmuutuskustannusten kanssa. Kiinteistöliikelaitoksella ei ole oman toimialansa osalta huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta.

**Vesiliikelaitos** lausuu seuraavaa:

Molempien muodostettavien tonttien liittymispisteet Turun vesiliikelaitoksen verkostoihin sijaitsevat Vuorensyrjäkadulla.

**Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:**

Tonteilla 14 ja 15 sijaitseva johtorasite säilyy ennallaan (rasitekartta).

**Ympäristötoimialan rakennusvalvonta** lausuu seuraavaa:

Rakennusoikeuksia  $200 + 50 \text{ m}^2$  pidettäisiin parempina kuin kaavassa esitetyjä  $202 + 98 \text{ m}^2$ .

Kaavamääräyksellä on syytä rajoittaa talousrakennuksen maksimimäärää ja kokoa.

**Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:**

Kaavassa esitetty rakennusoikeus  $202 + 48 \text{ m}^2$  on kokonaisrakennusoikeutena sama kuin rakennusvalvonnan esittämä rakennusoikeus.

Nyt muodostuville tonteille ei ole syytä määrätä tiukempia rajoituksia kuin naapuritonteilla tällä hetkellä on.



#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen mahdollistamalla tontin 14 jakaminen kahdeksi pientalotontiksi.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

### 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Muutosalueen/tontin pinta-ala on 0,1817 ha.

Nykyinen tontti on kooltaan riittävän suuri jaettavaksi/muutettavaksi kahdeksi pientalotontiksi.

Korttelialueella asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa yhden yksikerroksisen 48 m<sup>2</sup> suuruisen talous-/autosuojarakennuksen.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 16 ja 17 yhteensä 1817 m<sup>2</sup>.

Muutoksella muodostuvien tonttien rakennusoikeus on tontilla. Tonttien rakennusoikeus tehokkuusluvulla ilmaistuna on noin  $e = 0.28$ .

Tontin nykyinen rakennusoikeus on enintään 290 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on 210 k-m<sup>2</sup>.

### 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 31. päivänä joulukuuta 2015  
Selostusta täydennetty 3.3.2016

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Tapani Laiho