

RAPPARINTIE 3
SelostusDiaarinumero: 1862-2025
Asemakaavatunnus: 28/2025**Asemakaavanmuutos**

21.9.2026

Kaupunginosa: Mälikkälä

Osoite: Rapparintie 3



Kuva 1. Kaava-alue viistoilmakuvassa © Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä syyskuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Rapparintie 3 (28/2025)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)
Tontti:	2	2

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: MÄLIKKÄLÄ 34.-19-20

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Oksana Lebedeva (28.2.2026 asti)
Kaavasuunnittelija Miro Pietilä (1.3.2026 alkaen)

[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. Alue sijaitsee noin 4,8 km Kauppatorilta luoteeseen. Suunnittelualue, tontti 2, sijaitsee Pläkkikaupungin pientaloalueella Rapparintiellä.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ilmoitus vireilletulosta 17.01.2026
2. Asemakaavakartta 21.9.2026
3. Tilastolomake 21.9.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 21.9.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	15.1.2026
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	17.1.2026
Kaavaehdotus lausunnoilla	12.10.–26.10.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	12.10.–26.10.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan uuden rakennusalan osoittamista pientalotontin perälle, jotta tontin nykyinen rakennusoikeus voidaan hyödyntää ilman, että vuonna 1949 rakennettua asuinrakennusta tarvitsee purkaa. Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan myös rakennusoikeuden lisäämistä noin 20 neliömetrillä. Uusi omakotitalo on tarkoitus osoittaa nykyisen rakennuskannan mukaisesti, yksi-, kaksi- tai puolitoistakeroksisiksi, harjakattoisiksi ja rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoisiksi, jolloin uudisrakentaminen ei tule erottumaan ympäristön rakentamista kookkaampana.

Kaavamuutoksessa jaetaan nykyinen tontti kahdeksi tontiksi, ja osoitetaan uusi pientalon rakennuspaikka uudelle tontille nykyiselle takapihalle. Nykyisen asuinrakennuksen kohdalla laajennetaan rakennusala ja osoitetaan rakennusoikeutta niin, että nykyinen asuinrakennus on mahdollista säilyttää ja sitä voidaan laajentaa, ja sen yhteyteen voidaan rakentaa talousrakennus. Vaihtoehtoisesti nykyinen asuinrakennus voidaan korvata uudella. Sekä nykyisen rakennuksen kohdalle että uudelle tontille nykyiselle takapihalle on kaavan myötä mahdollista rakentaa korkeintaan 160 k-m² kokoiset, 1,5-kerroksiset asuinrakennukset. Istutettava alueen osa -merkintä, suojeltavat puut, määräys kasvillisuuden istuttamiseen liittyen sekä määräys pensasaitojen istuttamisesta tonttien rajoille varmistavat sen, että alueella säilyy täydennysrakentamisesta huolimatta mahdollisimman paljon puutarhamaisia ominaispiirteitä ja vehreyttä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontilla 19 on sallittava tontin 20 ajoväylän rakentaminen tontin 19 luoteis- tai kaakkoisreunan kautta. Ajoväylän kautta on sallittava kunnallisteknisen huollon tonttiliitosten rakentaminen. Ajoväylän rakentaminen edellyttää tontin ja Rapparintien rajalla sijaitsevan sähkökaapin tai katuvalaisinpylvään siirtämistä. Yleisen periaatteen mukaan tarpeen aiheuttaja kustantaa siirrosta aiheutuvat kulut.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on nykyinen pientalotontti Rapparintiellä, Mälikkälän kaupunginosassa. Tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella, Pläkkikaupunginpuiston läheisyydellä. Alue rajautuu pientalotontteihin ja Rapparintien katualueeseen.



Kuva 1. Valokuva Rapparintieltä suunnittelualueelle. © Turun kaupunki

Suunnittelualan pinta-ala on 997 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Tontti 2 on puistomainen, ja tontilla on runsaasti kasvillisuutta. Korttelin 34 muiden kiinteistöjen puutarhat ovat yleisilmeeltään vehreitä ja muodostavat yhtenäisen puistomaisen kokonaisuuden.

Suunnittelualan itäpuolella korttelia 34 rajaa Pläkkikaupunginpuisto, Alastalonpuisto sekä Kuninkojan kaupunkipuro, jotka yhdessä muodostavat asuinalueelle viihtyisän puisto-ympäristön. Kaupunkipuro on tärkeä elinympäristö mm. saukolle. Tontilta 2 on kuitenkin yli 70 metrin etäisyys kaupunkipuroon.

Suunnitteluala on maastonmuodoiltaan melko tasainen, ja tontin korkeusasema vaihtelee välillä +10,5 m ja +11,2 m meren pinnan yläpuolella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan tontilla sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1949 valmistunut pientalo, jonka kerrosala on 40 k-m². Rakennuksessa on harjakatto. Kaupunginmuseon arvion mukaan rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Korttelissa 34 on yhteensä neljätoista tonttia sekä kolme tilaa. Kiinteistöjen koot vaihtelevat 687–1977 m² välillä. Suurin osa tonteista on rakennettuja, lukuun ottamatta uutta viereistä tonttia 18, joka muodostui viimeisimmän asemakaavan muutoksen yhteydessä, kun viereinen tontti jaettiin kahtia vuonna 2023. Korttelin 34 rakennuskanta on pääosin rakentunut 1930–1960- ja 1980–1990-luvuilla. Lisäksi yksi autotalli on valmistunut 2010-luvulla. Rapparintien vastapuolella on rakennuksia 1930–1940-luvuilta. Lähiympäristössä on sekä harja-, auma-, pulpetti- että tasakattoisia rakennuksia. Korttelin 34 rakennukset ovat pääosin harjakattoisia. Naapuritontille osoitteessa Rapparintie 1 on kaavoitettu 2-kerroksisia pientaloja. Lähialueen nykyiset rakennukset ovat kuitenkin pääosin 1,5 -kerroksisia.

Alueen kaupunkikuvassa korostuu ennen kaikkea erittäin suuri vehreyden määrä pihojen puuston myötä. Alueen tontit, mukaan lukien Rapparintie 3, ovat erittäin vehreitä ja puutarhamaisia. Lisäksi Rapparintien kapeuden ja sorapintaisuuden sekä alueen vaihtelevan rakennuskannan vuoksi alueen kaupunkikuva on hyvin pienipiirteistä.



Kuva 2. Suunnittelualue osoitettu viistoilmakuvassa suurpiirteisesti keltaisella rajauksella. © Turun kaupunki

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella on yhden pientalon verran asukkaita. Naapurustossa on pääasiassa pientaloasumista. Lähin ruokakauppa sijaitsee 350 m päässä suunnittelualueelta ja kattavammat palvelut Länsikeskuksessa 1,2 km päässä kohteesta. Turun keskustan monipuolisiin palveluihin on matkaa noin 4,6 km.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta sorapintaiseen Rapparintiehen ja korttelin 34 tonttiin 3 sekä länsipuolelta tontteihin 17 ja 18. Tontin läheisyydessä kulkee Pläkkikaupunginkadun puolella pyöräilyn lähiverkostoon kuuluva kävely- ja pyöräilyreitti. Lähin bussipysäkki sijaitsee 400 m päästä suunnittelualueelta. Alueen ajoliikenneverkosto on kattava, ja suunnittelualueelta on yhteys Rauman Valtakunnantiele, Satakunnantiele ja Suikkilantiele.

3.1.7 Tekninen huolto

Tekninen huolto sijoittuu tontin ulkopuolisille katualueille. Alue on liitetty osaksi kunnallisteknisen huollon verkostoa Rapparintien kautta.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Tontille kohdistuu hieman tieliikennemelua Pläkkikaupunginkadulta. Yleiskaavan meluselvityksen vuoden 2050 liikennemäärien meluennusteen perusteella Pläkkikaupunginkadun aiheuttama melutaso jää tulevaisuudessakin alle 50 dB(A) (tieliikenteen aiheuttama päivääjän keskiäänitaso LAeq7-22). Hulevesituvakartoituksen mukaan tontin itäosassa, tontin perällä, esiintyy vähäinen tulvakorkeus (0,1 m), joka tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaava 2029 koostuu kahdesta kartasta. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalue (A), tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeen rajalla ja sitä sivuaa pääkokoojaväylä.



Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 53/1955 on tullut voimaan

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin Rapparintie 3 tontille uuden rakennusalan osoittamista tontin perälle. Aloitteen perusteluna on, että alueella on jo aiemmin tiivistetty asuinrakentamista, esimerkiksi viereisellä tontilla. Kaavamuutoksella saataisiin tiivistettyä kaupunkirakennetta hyvällä sijainnilla koulujen, päivähoitopaikkojen ja joukkoliikenneyhteyksien lähellä, mikä vastaisi hyvin myös kaupungin omia tavoitteita vanhoilla omakotitaloalueilla. Kaavamuutoksen hakija on yksityinen maanomistaja.

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 määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Mälikkälän Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa tontin perälle uusi rakennusala asuinrakennusta varten siten, että tontin nykyinen rakennusoikeus voidaan hyödyntää ilman, että vuonna 1949 rakennettua asuinrakennusta tarvitsee purkaa. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan lisäksi rakennusoikeuden lisääminen noin 20 kerrosneliömetrillä. Uusi omakotitalo on tarkoitus toteuttaa alueen nykyistä rakennuskantaa noudattaen yksi-, kaksi- tai puolitoistakerroksisena ja harjakattoisena, rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoisena, jotta uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöönsä eikä erotu sitä kookkaampana.

Kaavoituksen tavoitteena on säilyttää alueen yhtenäinen luonne rakennusten sijoittelun ja korkeuksien säätelyn avulla sekä turvata alueen puutarhamainen ja vihreä maisemakuva.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 8.1.2026 päivätty osalliskirje lähetettiin osallisille kirjeitse 15.1.2026.

4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.02.2026 mennessä. Näitä saatiin 2 kappaletta.

Mielipide 1, lähialueen asukas:

Asemakaavamuutoksella tulee huomioida seuraavat asiat:

- **Tontin rajalla oleva puusto:** Tonttien välissä oleva mäntypuusto toimii luonnollisena näkösuojana ja on tärkeä osa alueen viihtyisyyttä. Mikäli puut kaadetaan, syntyy suora näköyhteys tonttien välille. Talomme sisäpiha ja terassi on suoraan puuston takana. Puuston kaataminen tai harventaminen heikentäisi yksityisyyttämme ja muuttaisi ympäristön luonnetta selvästi negatiiviseen suuntaan. Puuston säilyttäminen olisi tärkeää sekä maisemallisesti että ympäristöarvollisesti.

- **Talon rakentaminen tontin rajan läheisyyteen:** Liian lähelle rajaa rakennettu talo heikentäisi alueen nykyistä perusluonnetta, väljyyttä sekä erityisesti jo edellä mainittua yksityisyyttä. Tällä hetkellä alueen luonne on perustunut väljään pientaloasumiseen. Talon rakentamisessa ja talon sijoittamisessa lähelle tonttien välistä rajaa, tulee huomioida myös mahdolliset vaikutukset viereisten tonttien yksityisyyteen ja viihtyvyyteen sekä maisemaan.

- Lisäksi pyydän kiinnittämään huomion myös Pläkkikaupungin alueen kokonaisvaltaiseen viihtyvyyteen, jos asemakaavamuutoksia tehdään tulevaisuudessa lisää. Alueella on tehty jo yksi samankaltainen muutos. Vaikka asemakaavamuutokset edistäisivätkin kaupungin täydennysrakentamistavoitteita, ei sitä tule tehdä muiden asukkaiden asumisviihtyvyyden tai luonnon kustannuksella.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutoksessa huomioidaan naapuruston näköalat siten, että uudisrakentaminen osoitetaan kaavassa maltillisen kokoiseksi, jotta näkymät säilyvät mahdollisimman avoimina. Rakennusten sijoittelussa ja kaavamääräyksissä pyritään huomioimaan tonttien välinen yksityisyys sekä alueen väljään pientalorakenteeseen perustuva luonne. Kaavatyön yhteydessä arvioidaan mahdollisuuksia säilyttää alueen maisemallisia arvoja tukevia viher yhteyksiä ja istutettavia alueen osia osoittamalla näille tarvittaessa kaavamääräyksiä tai -merkintöjä.

Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan lisäksi mahdollisuuksien mukaan näkymävaikutuksia sekä täydennysrakentamisen vaikutuksia alueen kokonaisluonteeseen. Kaavassa osoitetaan rakennusala siten, että uudisrakennuksen etäisyys tontin rajasta on riittävä ja rakentaminen sopeutuu alueen olemassa olevaan pientalomittakaavaan. Uudisrakennuksen kerroslukua ja korkeutta rajoitetaan kaavalla tarvittaessa.

Mielipide 2, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavamuutosalueella tulee sallia katualueesta kauempana sijaitsevan tontin (takatontti) sähköliittymäkaapelin sijoittaminen tarvittaessa katua lähemmän tontin (etutontti) lävitse. Asia tulee käydä ilmi joko kaavaan merkittynä erillisenä johtoalueena, ajoyhteisreitillä kaavamerkinnän yhteydessä tai yleisissä kaavamääräyksissä.

Muilta osin Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine:

Kaavakarttaan osoitetaan tarvittaessa mielipiteessä esitetty sähköliittymäkaapelin sijoittamisen salliminen katua lähempänä olevan tontin kautta kaavaan yleismääräyksellä.

4.4.3 Nähtävillä olo ja lausunnot

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 12.10.–26.10.2026. Samaan aikaan ehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Digita Oy:ltä.

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

4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 12.10.–26.10.2026.

4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavamuutoksen luonteen vuoksi on todettu riittäväksi valmistella vain yksi kaavaratkaisu. Kaavaehdotuksessa on toteutettu tavoitteiden mukaisesti uuden rakennusalan osoittaminen tontin perälle. Kaavamääräyksillä sekä rakennusalojen ja rakennusten harjasuuntien sijoittamisessa on valittu kaavoituksen näkökulmasta ympäristöön parhaiten soveltuva ratkaisu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuuotos tiivistää yhdyskuntarakennetta olemassa olevan infran varrella sijaitse-
valla pientaloalueella kaupungin pientalojen täydennysrakentamisen tavoitteiden mu-
kaisesti. Suunnittelualue koostuu 997 m²:n kokoisesta tontista, jolle on nykytilan-
teessa osoitettu 270 k-m² rakennusoikeutta. Tontilla sijaitsee vuonna 1949 rakennettu
omakotitalo, jonka kerrosala on 40 k-m², joten tontin jäljellä oleva rakennusoikeus on
230 k-m².

Kaavamuuotosehdotuksessa nykyinen pientalotontti osoitetaan erillispientalojen kortte-
lialueeksi (AO-1), tontti jaetaan kahtia ja molemmille tonteille osoitetaan rakennusala,
jolle osoitetaan rakennusoikeutta 160 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa korkeintaan
160 k-m² kokoisten asuinrakennuksien rakentamisen. Asuinrakennusten tulee olla 1,5-
kerroksisia ja harjakattoisia, ja ullakkokerrokseen saa sijoittaa asuintiloja. Kaavarat-
kaisu mahdollistaa nykyisen asuinrakennuksen säilyttämisen ja laajentamisen. Kaa-
vassa rajoitetaan talousrakennusten kokoa sekä katosten peittopinta-alaa, jotta ton-
teille ei tule liiallista määrää rakentamista ja siten alueen väljä ja puutarhamainen
luonne säilyisi täydennysrakentamisesta huolimatta.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 320 k-m², kummallekin tontille
160 k-m². Rakennusoikeuden määrä kaava-alueella kasvaa yhteensä 50 k-m². Tont-
tien koot ovat 481 m² (tontti 19) ja 516 m² (tontti 20), jolloin tonttitehokkuudet ovat 0,33
(tontti 19) ja 0,31 (tontti 20).

Lisäksi istutettava alueen osa -merkintä, suojeltavat puut, määräys kasvillisuuden is-
tuttamiseen liittyen sekä määräys pensasaitojen istuttamisesta tonttien rajoille varmis-
tavat sen, että alueella säilyy täydennysrakentamisesta huolimatta mahdollisimman
paljon puutarhamaisia ominaispiirteitä ja vehreyttä.

Alueelle sijoittuu arviolta 2–3 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotuksessa on osoitettu tavoitteiden mukaisesti nykyiselle tontille uusi raken-
nusala, ja lisäksi mahdollistetaan nykyisen asuinrakennuksen säilyttäminen ja laajen-
taminen. Kaavamääräyksillä sekä rakennusalojen ja rakennusten harjasuuntien sijoit-
tamisessa on valittu kaavoituksen näkökulmasta ympäristöön parhaiten soveltuva rat-
kaisu.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei
muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tämä
vaihtoehto ei kuitenkaan mahdollista uuden rakennuspaikan muodostamista nykyisen
tontin takapihalle.

5.3.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä tontti on
kokonaan rakennettua pihaympäristöä. Tontilla kuitenkin on nykytilassa runsaasti puu-
tarhakäytössä olevaa vihreää pihaluettua, ja tämän väheneminen kaavan myötä ai-
heuttaa vähäisen haittavaikutuksen vihreyden määrän vähentymisen myötä. Kaava-
muutoksessa kuitenkin varmistetaan alueen vihreän ja puutarhamaisen yleisilmeen

säilyminen kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä, joten luonnonympäristöön kohdistuvat haittavaikutukset on mahdollisuuksien mukaan pyritty ehkäisemään kaavamuutoksessa. Lisäksi kaavamuutoksessa suojellaan kaksi tammea, minkä ansiosta kaavamuutoksella säilytetään tontin luontoarvoja. Myös uudisrakentamisen määrä, korkeus ja ulkoasu ohjataan siten, että puutarhamaiseen maisemakuvaan ei muodostu merkittävää haitallista vaikutusta.

5.3.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta keskustan palveluiden lähellä olemassa olevan infran varrella sijaitsevalla pientaloalueella eli vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen ovat edulliset. Alue sijaitsee myös melko hyvien virkistysmahdollisuuksien läheisyydessä.

Asemakaavanmuutos ottaa huomioon alueen yhtenäisyyden toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Uudisrakentamisen korkeus ja rakennusten ulkomuoto on ohjattu siten, että lopputulos kokonaisuudessaan soveltuu maisemaan. Alueen puutarhamainen kaupunkikuva säilyy kaavamerkintöjen ja -määräysten myötä. Kaavaratkaisussa on huomioitu alkuvaiheen mielipiteissä esitetty huolenaihe vehreyden ja yksityisyyden heikkenemisestä rakennusalojen ja istutusalueiden sijoittamisella niin, että uudisrakentaminen sijoitetaan mahdollisimman keskelle tonttia ja mahdollisimman kauas naapuritonteista. Tällä tavoin rakennuksen ja tontin rajan väliin jää mahdollisimman paljon tilaa kasvillisuudelle, ja näin ollen kaavalla ei arvioida olevan merkittävää haitallista vaikutusta vehreään yleisilmeeseen ja yksityisyyteen naapuruston suuntaan.

Kaavamuutoksella tiivistetään pientaloalueen tehokkuutta, mutta täydennysrakentamisen vaikutukset alueen kokonaisluonteeseen jäävät kaavoituksen arvion mukaan kohtuullisiksi. Vehreyteen liittyvien kaavamääräysten vuoksi arvioidaan, että alueen viihtyisyys säilyy hyvänä jatkossakin. Lisäksi, mikäli alueella tehdään myöhemmin tämän kaavan kaltaisia kaavamuutoksia, niin käyttämällä vastaavia kaavamerkintöjä- ja määräyksiä voidaan alueen yleispiirteiden arvioivan säilyvän melko hyvin täydennysrakentamisen yhteydessä.

Uuden rakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa, mikä heikentää hulevesien hallinnan tilannetta suhteessa nykytilaan. Koska tontin itäosassa uudelle rakennusalueelle sijoittuu pieni mahdollinen hulevesitulva-alue, tontin hulevesien hallinta on järjestettävä siten, ettei rakentamisesta aiheudu tulvariskiä. Kaavaratkaisu mahdollistaa asian huomioon ottamisen riittävällä tavalla, ja rakennusala on sijoitettu mahdollisuuksien mukaan pois mahdolliselta hulevesitulva-alueelta, ja siten todetaan, että kaavalla ei ole merkittäviä haittavaikutuksia huleveden hallinnan ja hulevesitulvariskin osalta.

5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Palveluiden, työpaikkojen ja oppilaitosten saavutettavuus kaava-alueelta on hyvä.

5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ei ole tunnistettu erityisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

5.3.6 Liikenne

Uudisrakentamisen seurauksena Rapparintien tonttikadun liikenne ei lisäännä merkittävästi. Sorapäällysteiseen Rapparintiehen ei kohdistu muutostarpeita kaavamuutoksen myötä.

5.3.7 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot sijaitsevat katualueella, ja kaavamuutos mahdollistaa tarvittavien tonttiliitosten rakentamisen katualueelta tonteille.

Kaavaratkaisussa osoitetun ajoväylän rakentaminen edellyttää kuitenkin tontin ja Raparintien rajalla sijaitsevan sähkökaapin tai katuvalaisinpylvään siirtämistä. Yleisen periaatteen mukaan tarpeen aiheuttaja kustantaa siirrosta aiheutuvat kulut. Kaavamääräyksellä on myös varmistettu, että ajoväylän kautta tulee sallia kunnallisteknisen huollon tonttiliitosten rakentaminen.

5.3.8 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutos ei tuota ympäristöön merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Uudisrakentaminen aiheuttaa aina kasvihuonekaasupäästöjä, mutta kaavamuutoksella pyritään vähentämään ilmastovaikutuksia siten, että uudisrakentaminen määrätään pääosin puurunkoisena rakennettavaksi. Lisäksi kaavamuutos mahdollista uudisrakentamista ilman olemassa oleva rakennusten purkamista. Kaavamuutoksessa osoitetaan säilytettävä alueen osa sekä suojeltavia tammia, ja näin kaavaratkaisulla varmistetaan kasvillisuuden säilymistä nykyisessä puutarhamaisessa ympäristössä, millä on myönteinen vaikutus ilmastokestävyyden osalta. Lisätietoja on saatavilla erillisestä ilmastovaikutusten arviointitaulukosta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontilla 19 on sallittava tontin 20 ajoväylän rakentaminen tontin 19 luoteis- tai kaakoisreunan kautta. Ajoväylän kautta on sallittava kunnallisteknisen huollon tonttiliitosten rakentaminen. Ajoväylän rakentaminen edellyttää tontin ja Rapparintien rajalla sijaitsevan sähkökaapin tai katuvalaisinpylvään siirtämistä. Yleisen periaatteen mukaan tarpeen aiheuttaja kustantaa siirrosta aiheutuvat kulut.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 21. päivänä syyskuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti
Kaavasuosittelija

Oksana Lebedeva (28.2.2026 asti)
Miro Pietilä (1.3.2026 alkaen)