

MUSTAMÄENTIE 14 JA 16
SelostusDiaarinumero: 2133-2023
Asemakaavatunnus: 4/2025**Asemakaavanmuutos**

16.9.2026

Kaupunginosa: Ruohonpää 075

Osoite: Mustamäentien 14 ja 16



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö	7
3.1.3 Maanomistus.....	7
3.1.4 Palvelut ja saavutettavuus	7
3.1.5 Liikenne.....	8
3.1.6 Tekninen huolto.....	8
3.1.7 Ympäristön häiriötekijät.....	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Maakuntakaava.....	9
3.2.2 Yleiskaava.....	10
3.2.3 Asemakaava	11
3.2.4 Rakennusjärjestys.....	11
3.2.5 Pohjakartta	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Osalliset	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	12
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	12
4.4.1 Käynnistäminen.....	12
4.4.2 Vireille tulo.....	13
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen	13
4.4.4 Lausunnot	13
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset.....	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	14
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	16
5.3.1 Rakennusalat	16
5.3.2 Piha- ja viheralueet	16
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	17
5.4.1 Vihertehokkuus	17
5.4.2 Pysäköintimääräykset	17
5.4.3 Yhteiskäyttötilat	17
5.5 Kaavan vaikutukset	18
5.5.1 Yleistä	18
5.5.2 Luonnonympäristö.....	18
5.5.3 Rakennettu ympäristö	18
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	19
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
5.5.6 Liikenne.....	20

5.5.7 Tekninen huolto.....	20
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät.....	20
5.5.9 Ilmastovaikutukset.....	21
5.5.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	21

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä syyskuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Mustamäentie 14 ja 16 4/2025**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	075 Ruohonpää	075 Ruohonpää
Kortteli:	15 (osa)	15 (del)
Tontti:	11	11

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	075 Ruohonpää	075 Ruohonpää
Kortteli:	15 (osa)	15 (del)
Tontti:	11	11

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Petteri Kääriä, [etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi), puh. +35844 9074423.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.2.2025
2. Asemakaavakartta 16.9.2026
3. Tilastolomake 8.9.2026
4. Vuorovaikutusraportti 2.4.2026
5. Ilmastovaikutusten arviointi 5.8.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	25.2.2025 § 60
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	27.3.2025
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	29.3.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	28.9. – 27.10.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Puistoon rajautuva suunnittelualue koskee yhtä asuintonttia, jolle sallitaan voimassa olevan asemakaavan mukaan kahden erillistalon rakentaminen. Tavoitteena on ollut mahdollistaa yhdelle rakennusalueelle sijoittuva usean asunnon pientalomainen ja yhteisöllinen rakennusmuoto, joka soveltuu ympäröivään rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteisiin. Suunnittelualueelle on osoitettu enintään kuuden asunnon rakennusala 875 k-m² rakennusoikeudella. Ympäröivän rakennetun ja luonnonympäristön ominaispiirteet on huomioitu mm. rakennusalan sijoittumisella, rakennuksen muodon ja korkeuden rajoituksilla, säilytettävien puiden alueella ja viherkerroinvaatimuksella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ruohonpään 075 kaupunginosassa, korttelissa 15 tontilla 11, osoitteessa Mustamäentie 14. Suunnittelualue sisältää puistoon rajautuvan tontin Mustamäentien päässä. Suunnittelualueen rajaus esitetään kuvassa 1, 2, 3, 4 ja 5.

Vuonna 2025 tapahtuneessa maanvaihdoissa kaupunki luovutti tontin länsipuoleisen asuintontin alueen yksityiselle maanomistajalle ja yksityinen maanomistaja luovutti kaupungille osan eteläistä tonttiaan puistokäyttöön. Maanvaihdon seurauksena kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää ja jalankulkuyhteyttä sujuvoittaa Nuppulanpuistossa.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,2187 ha.

3.1.2 Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö

Mustamäentien varrella sijaitsevat rakennukset on rakennettu 1950- ja 1960-luvuilla. Suunnittelualueen tontilla sijaitsee vuonna 1962 rakennettu omakotitalo.

Suunnittelualue sijaitsee Mustamäentien päässä rajautuen etelä- ja länsisivulta Nuppulanpuistoon, joka on pääosin mäntyvaltaista metsää, joka toimii metsäverkoston runko-yhteytenä ja virkistysalueena. Suunnittelualue on suurelta osin metsää ja alueen korkeuserot vaihtelevat noin 24–28,6 metrin välillä.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,2187 ha (100 %) on yksityisessä omistuksessa.

3.1.4 Palvelut ja saavutettavuus

Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Turun keskustasta. Alueella on hyvät kulkuyhteydet keskustan kaupallisiin, julkisiin ja kulttuurin palveluihin sekä työpaikka-alueille.

Lähipalvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Noin 100 metrin päässä alueesta sijaitsee Teräsrautelan koulu, joka tarjoaa perusopetusta vuosiluokille 1–6.

Länsikeskuksen kaupallinen alue sijaitsee lyhyen etäisyyden päässä suunnittelualueesta. Länsikeskuksessa on päivittäistavara- ja erikoiskauppoja, ravintoloita sekä muita yksityisiä palveluita. Lisäksi alueen ympäristössä on päiväkoteja, liikunta- ja virkistyspalveluita.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, minkä ansiosta asukkaiden päivittäiset palvelut ja työpaikka-alueet ovat hyvin saavutettavissa.

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Mustamäentien varrella. Mustamäentie on päättävä, sorapintainen tonttikatu, joka on merkitty liikennemerkillä pihakaduksi. Pihakadulla jalankulkija saa kulkea kadun kaikilla osilla, ja ajoneuvolla liikuttaessa on annettava esteetön kulku jalankulkijoille sekä sovitettava ajonopeus jalankulun mukaiseksi. Pysäköinti on pihakadulla sallittua ainoastaan merkityillä paikoilla. Mustamäentielle ei ole merkitty pysäköintipaikkoja, joten pysäköinnin tulee tapahtua kiinteistöillä. Katu palvelee kymmentä kiinteistöä, ja autoliikenne on nykytilanteessa hyvin vähäistä.

Mustamäentie liittyy Vakka-Suomentiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Mustamäentien päästä on jalankulku- ja polkupyöräyhteys Nuppulanpuiston kautta Suikkilantielle. Nuppulanpuistossa sijaitsee polkuja Teräsrautelan koululle sekä Pirttilähteenkadulle.

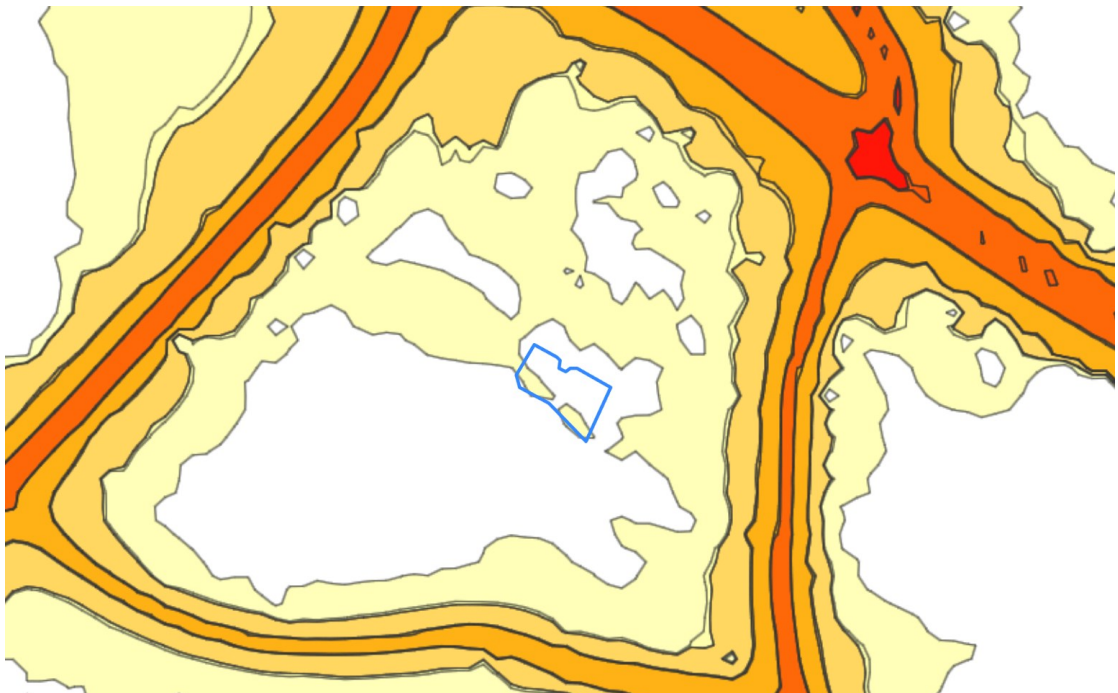
Suunnittelualueelta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsevalla Satakunnantiellä liikennöivät runkolinjat 3A, 6 ja 6A. Lisäksi Lukoilantiellä liikennöivät runkolinjat 9 ja 9A sekä Suikkilantiellä runkolinja 10. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 200–300 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Alue on hyvin saavutettavissa myös polkupyörällä, sillä Satakunnantien, Suikkilantien ja Vakka-Suomentien pyörätiet kuuluvat pyöräliikenteen pääverkkoon.

3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Alueella on valmiina vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiverkostot sekä sähköverkko.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Mitään tavanomaisesta poikkeavaa ympäristön häiriötekijää ei ole havaittu alueella. EU-meluselvityksen mukaan alueen melun määrä asettuu pääosin alle 55 desibeliin ja osa lounaisosasta asettuu 55-60 desibeliin.



Kuva 2. EU-meluselvitys suunnittelualueen ympäristöstä vuodelta 2022. © Turun kaupunki

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä asuminen ja muiden taajamatoimintojen alue, 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 taajamakuva eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

Kaavanmuutosalue on myös kaupunkikehittämisen kohdealue, joka on kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alueen yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisemav arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaava koostuu kahdeksasta kartasta. Suunnittelualue sijoittuu valmiille asuinalueelle A, jolla voidaan toteuttaa alueen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Yleiskaava 2029:n alueinventoinnissa suunnittelualue kuuluu muuhun kaavalla muodostettuun aluekokonaisuuteen, joka on rakentunut kerroksellisesti tai monimuotoisesti.

Suunnittelualue on myös tiivistävä, kestävän kaupunkirakenteen vyöhyke, joka on maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti eli siten, että kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja on runsaasti suhteessa rakennettuun pinta-alaan.

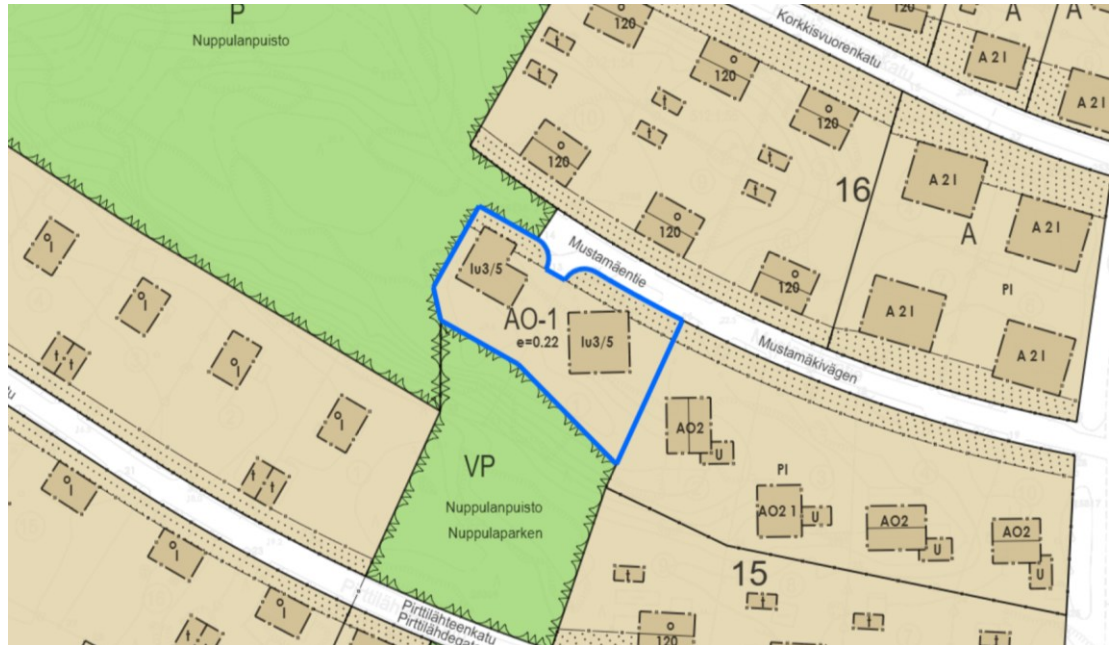
Alue kuuluu vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaiseen toiminta-alueeseen, joka on hyväksytty 15.10.2018 ja Mustamäentie liittyy Vakka-Suomentielle, joka on pyöräilyn pääverkosto ja pääkokoojaväylä.



Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 26/2015 on tullut voimaan 8.5.2017. Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO-1, jolla on tehokkuusluku 0.22. Rakennusten ullakosta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 3/5 rakennusten suurimman kerroksen alasta. Mustamäentien puoleinen reunavyöhyke on osoitettu istutettavaksi alueeksi.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

Tontilla sijaitsevan, vuonna 1962 valmistuneen rakennuksen rakentaminen perustuu vuoden 1958 rakennuslakiin.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 20.8.2026.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin pientalomaista ja yhteisöllistä asumismuotoa pientaloalueelle. Aloitteen tavoitteena oli toteuttaa yhdelle rakennusalueelle useamman asunnon pientalomainen rakennus, jonka arkkitehtuuri tulisi sopia ympäristön rakennuskantaan ja joka sallii viheralueiden pysyvän mahdollisimman suurina. Yhteiskäyttömahdollisuuksia olisi tavoite toteuttaa mm. tilojen, pihan ja autojen osalta. Aloitteentekijä omistaa tontin, johon voimassa olevan asemakaavan mukaan sallitaan kahden erillistalon rakentaminen.

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 määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri (Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto) sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle pientalomainen ja yhteisöllinen asumismuoto, jossa yhdelle rakennusalueelle sijoittuu useampi asunto. Suunnittelussa on tavoitteena huomioida suunnittelualueella ympäröivän rakennetun ja luonnonympäristön ominaispiirteet ja sovittaa pienkerrostalon mittakaavainen rakennus soveltumaan pientaloalueelle. Tavoitteena on luoda yhteiskäyttömahdollisuuksia asuin- ja yhteiskäyttötilojen sekä autopaikkojen osalta. Tavoitteet kytkeytyvät kaupungin kestävän tiivistämisen tavoitteisiin sekä pientalovaltaiselle alueelle soveltuvien asumismuotojen tarjonnan lisäämiseen rakentunutta kaupunkirakennetta täydentäen. Tavoitteet tukevat kaupungin ilmastotavoitteita täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta lähelle pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä.

4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavaprosessin aikana tavoitteiden kytkeytyminen tarkentui siten, että pientalotontti-tarjonnan lisäämisen sijaan tavoitteet kytkeytyvät pientalovaltaiselle alueelle soveltuvien asumismuotojen tarjonnan lisäämiseen ja alueen asuntokannan monipuolistamiseen.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.2.2025 § 60.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksessa 29.3.2025. Ilmoitus vireilletulosta sekä 6.2.2025 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 27.3.2025.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 29.4.2025 mennessä ja lisäaikaa mielipiteiden jättöön annettiin 14.5.2025 asti. Mielipiteitä saatiin 28 kappaletta. Mielipiteet ja vastineet löytyvät vuorovaikutusraportista.

4.4.4 Lausunnot

20.8.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Digita Oy:ltä.

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

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.9–27.10.2026.

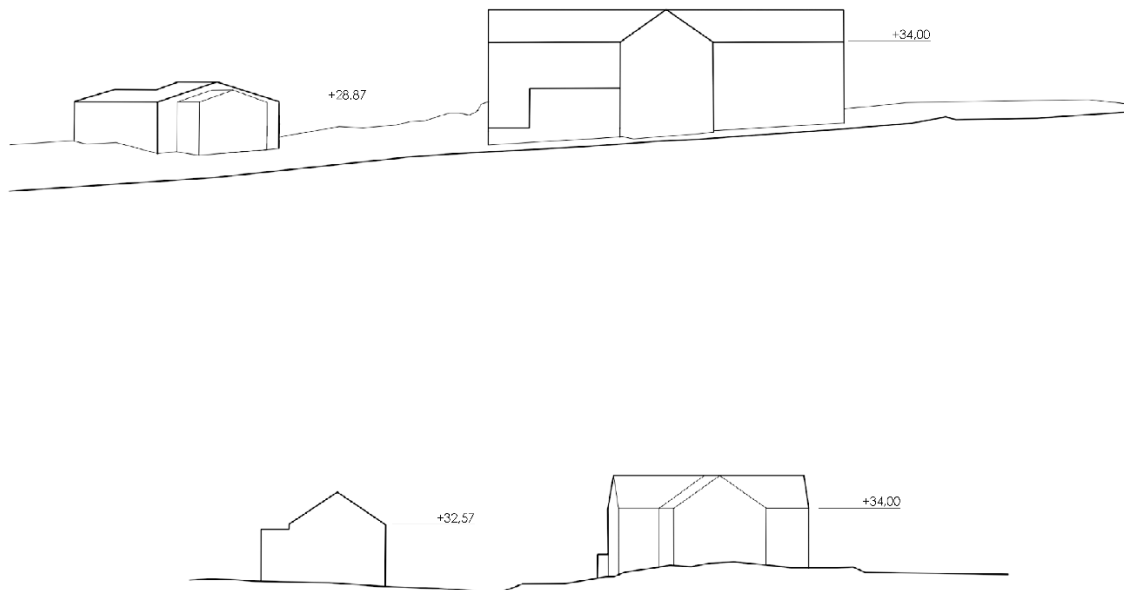
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

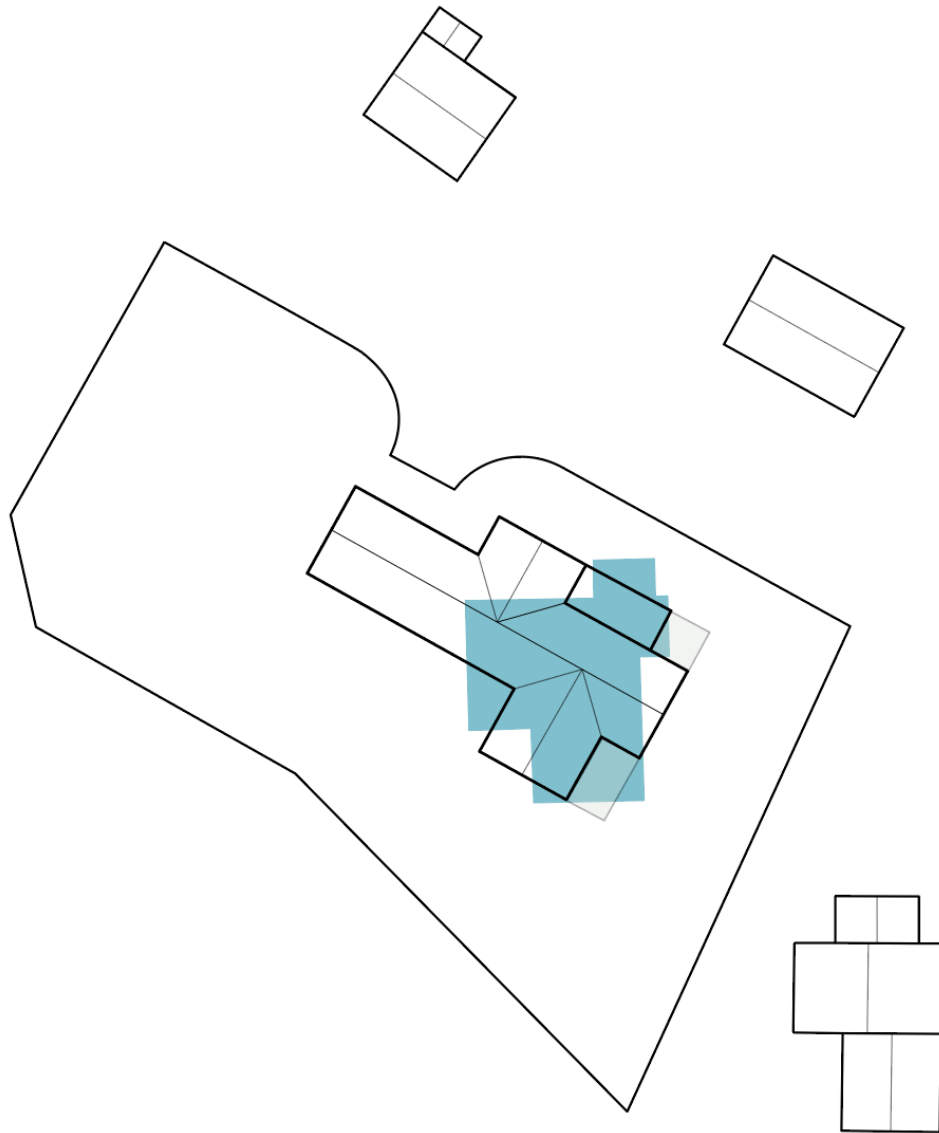
Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusala pientalomaiselle rakennukselle, johon saa sijoittaa enintään 6 asuntoa. Rakennusosalle on mahdollista rakentaa harjakattoinen rakennus, jossa on kaksi kerrosta ja ullakko. Rakennusalan rajoja on jäsennelty soveltumaan pientalovaltaiseen ympäristöön. Rakennusoikeutta on osoitettu 875 k-m² ja tonttitehokkuus on 0.4. Alueelle sijoittuisi noin 16 asukasta kaavoituksessa yleisesti käytettyjen mitoitusoletusten perusteella.



Kuva 6. Kaavan mukainen rakennusmassa Mustamäentien alarinteestä katsottuna.
© Turun kaupunki



Kuva 7. Rakennusmassan julkisivut koillisesta ja luoteesta. © Turun kaupunki



Kuva 8. Rakennuksen sijoittuminen tontille suhteessa tontilla sijaitsevaan omakotitaloon (sinisellä) ja naapurirakennuksiin. © Turun kaupunki

Kuvista 6-8 voidaan hahmottaa suunnitellun rakennusmassan mittakaavan soveltuvan ympäröivään rakennuskantaan. Uusi rakennusala sijoittuu suurelta osin olemassa olevalle rakennusosalalle, säilyttäen tontin länsipuolella sijaitsevan maaston korkeimman kohdan rakentamatta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Tavoite pientalomaisesta ja yhteisöllisestä asumismuodosta toteutuu pientaloaluetta tiivistäen. Yhdelle rakennusosalalle on mahdollista rakentaa kuuden asunnon rakennus, joka on hillityn korkuinen ja muodoltaan pienimittakaavainen. Luonnonympäristö otetaan huomioon rakennusalan sijainnin ja säilytettävien puiden alueella. Yhteiskäyttötilojen osalta tavoite toteutuu kaavamääräyksellä yhteistilojen tavanomaista suuremmasta vähimmäismäärästä. Yhteiskäyttöautojen osalta tavoite toteutuu sallimalla kahden pysäköintipaikan toteuttamatta jättämisen, jos kiinteistölle järjestetään yhteiskäyttöauto. Tavoitteet tukevat kaupungin ilmastotavoitteita täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta lähelle pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Rakennusalat

Kaavaratkaisussa rakentaminen on keskitetty yhdelle rakennusosalalle, joka on muotoiltu useasta toisiinsa liittyvästä rakennusmassasta. Rakennusalan jäsentelyllä on pyritty sovittamaan rakennus ympäröivän pientaloalueen mittakaavaan. Rakennuksen päämassa muodostuu kahdesta kerroksesta ja ullakosta, jonka alasta saa käyttää 4/5 kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Päämassaan liittyvä yksikerroksinen rakennusosa keven-tää rakennuksen mittakaavaa Mustamäentien suuntaan.

Rakennusala on sijoitettu maastonmuotojen mukaan tontin alempiin osiin. Ratkaisulla on pyritty säilyttämään kallioisen maaston korkein kohta rakentamattomana, vähentämään maaston muokkaustarvetta sekä mahdollistamaan kellarikerroksen toteuttami-nen mahdollisimman vähäisin louhintatoimenpitein. Rakennuksen korkeutta on ohjattu siten, että julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on +34,5 metriä.

Rakennuksen kattomuotoa ja sijoittumista ympäristöön on ohjattu osoittamalla harja-katon harjasuunnat asemakaavakartalla. Tontin tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.4$, mikä vastaa 875 k-m²:n rakennusoikeutta.

Rakennusoikeuden määrä ja asuntojen enimmäislukumäärä on mitoitettu siten, että rakentaminen voidaan toteuttaa pientalovaltaiseen ympäristöön soveltuvana. Mitoituk-sessa on huomioitu tontin koko, maaston muodot, viheralueiden säilyminen, pysäköin-nin järjestäminen sekä etäisyydet ympäröiviin rakennuksiin.

Piha-alueille on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa katoksille. Puiston puoleiselle ka-tosalueelle toteutettavan katoksen vesikaton tulee olla viherkatto, mikä tukee viherympäristön jatkuvuutta, hulevesien hallintaa sekä alueen luonteeseen soveltuvaa raken-tamista. Kaakon puoleisen katoksen korkeus rajoittuu 27,6 metriin, jolloin huomioidaan katoksen liittyminen tontin takaosassa olevaan kallioon ja korkeuden vaikutus naapu-riin.

5.3.2 Piha- ja viheralueet

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota tontin viherympäristön ja maaston ominais-piirteiden säilyttämiseen. Rakennusalan ulkopuolelle jää tontin korkein kallioinen alue sekä puustoisia alueita, jotka säilyttävät tontin vihreää ja luonnonmukaista luonnetta.

Mustamäentien puoleiselle alueelle on osoitettu istutettava alueen osa, jonka tarkoi-tuksena on jatkaa kadun varren vihreää ilmettä ja sovittaa uusi rakentaminen osaksi ympäröivää katukuvaa. Tontin kaakkoisrajalle on osoitettu säilytettävien puiden alue, jolla kasvavat puut on säilytettävä. Määräyksen tavoitteena on säilyttää tontin maisemallisia arvoja, näkymäsuojaa sekä alueelle tyypillistä puustosta ympäristöä.

Yhdessä viherkerroinvaatimuksen kanssa määräykset turvaavat sen, että merkittävä osa tontista säilyy vihreänä ja vettä läpäisevänä myös rakentamisen jälkeen. Tämä tukee alueen maisemallisten ominaispiirteiden, pienilmaston sekä hulevesien luonnon-mukaisen hallinnan säilymistä.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Tontille osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa sinivihherkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkerroimen tavoitetasonsa ja kerroimen toteutuminen tarkistetaan sinivihherkerroimen taulukkotyökalulla. Viherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Asemakaavaprosessissa on tehty tonttialueen koetarkastelu sinivihherkerroimella, ja tontilla viherkerroimen tulee olla vähintään 0,8. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa. Lisätietoja sinivihherkerroimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa www.turku.fi/sinivihherkerroin

5.4.2 Pysäköintimääräykset

Kaavassa autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen mitoitus perustuu kohteen sijaintiin olemassa olevan kaupunkirakenteen, joukkoliikenteen ja pyöräilyverkoston yhteydessä. Alue kuuluu kävely- ja pyöräilyvyöhykkeeseen, joka sijaitsee alle kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta.

Kaavanmuutos mahdollistaa erilaisia pientalomaisia toteutusmuotoja, minkä vuoksi pysäköintimääräykset on laadittu toteutusmuodosta riippumatta sovellettaviksi. Kaavan tavoitteet ja sijainti huomioiden polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi paikka 30 k-m² kohden ja autopaikkoja vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Autopaikkavaatimusta voidaan vähentää kahdella autopaikalla, mikäli kiinteistölle järjestetään yhteiskäyttöauto. Määräyksen tavoitteena on edistää autojen yhteiskäyttöä ja mahdollistaa autopaikkojen tehokkaampi käyttö.

Osa autopaikoista sijoittuu katettuihin tiloihin rakennuksen alle ja korkeintaan kaksi autopaikkaa voi sijaita ulkona, minkä ansiosta pysäköintiin tarvittava pinta-ala pihalla jää tavanomaista pienemmäksi. Ratkaisu mahdollistaa tontin viheralueiden, puuston ja huulavesien hallinnan kannalta tärkeiden vettä läpäisevien pintojen säilymisen laajempina.

5.4.3 Yhteiskäyttötilat

Kaavassa edellytetään rakennettavaksi asukkaiden yhteisiä tiloja (sauna-, harraste-, kokoontumis-, pesula- ym. vastaavia tiloja) vähintään 7 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Ratkaisulla edistetään hankkeelle asetettua tavoitetta lisätä yhteisöllisyyttä ja luoda edellytyksiä yhteiseen käyttöön perustuvalla asumisella.

Yhteisten tilojen osuus on pieneen asutokohteeseen nähden tavanomaista suurempi, mikä mahdollistaa monipuolisten toimintojen sijoittamisen rakennukseen. Tavoitteena on parantaa asumisen laatua ja tilatehokkuutta tarjoamalla asukkaille sellaisia toimintoja, joita ei ole tarpeen toteuttaa jokaisessa asunnossa erikseen. Ratkaisu tukee kaupungin kestävän kaupunkirakenteen tavoitteita, sillä yhteiskäyttö mahdollistaa tehokkaan tilankäytön sekä vahvistaa yhteisöllisyyttä ja kestäväää elämäntapaa pientalovaltaisella alueella.

Määräys edistää kaavalle asetettuja tavoitteita kehittää uudenlaisia asumisratkaisuja, joissa osa tiloista ja toiminnoista voidaan järjestää yhteisesti yksityisten tilojen sijaan.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Vaikutuksia verrataan osittain myös toteutuneeseen tilanteeseen.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksella mahdollistettava rakentaminen muuttaa tontin luonnonympäristöä, mutta verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen kahden erillispientalon rakentamiseen vaikutusten arvioidaan olevan lievästi myönteisiä. Rakentaminen on keskitetty yhdelle rakennusalueelle tontin koillisosaan, minkä seurauksena puistoon rajautuva osa, tontin korkein kallioinen alue sekä osa olemassa olevasta puustoisesta alueesta säilyy rakentamattomana. Rakennuksen peittämä pinta-ala jää vähintään 80 m² pienemmäksi kuin kahden erillispientalon toteuttamisessa. Myös pysäköinti ja muut liikennetoiminnot voidaan järjestää tavanomaista pienemmällä maa-alalla, koska osa autopaikoista sijoittuu rakennuksen alle.

Viherkerroinvaatimus ja säilytettävää puustoa koskevat määräykset turvaavat kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen säilymistä sekä tukevat paikallisen pienilmaston, vesitalouden ja luontoarvojen säilymistä. Verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen, ratkaisu säilyttää enemmän yhtenäistä viheraluetta ja puustoa sekä vähentää rakennettujen ja päällystettyjen pintojen määrää.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutos sijoittuu valmiin kaupunkirakenteen yhteyteen. Rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle asuinalueelle eikä aiheuta yhdyskuntarakenteen laajenemista uusille alueille. Ratkaisu tehostaa alueen maankäyttöä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria tehokkaammin kuin nykyisen asemakaavan mahdollistama rakentaminen. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat myönteisiä ja tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Kaavanmuutos muuttaa tontin rakennettua ympäristöä nykyistä tehokkaamman rakentamisen mahdollistamisen myötä. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 481 k-m² ja kaavanmuutoksessa rakennusoikeus kasvaa 394 k-m², jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 875 k-m². Kaavamääräyksissä asetetaan rakentamiselle reunaehdot, joilla varmistetaan uuden rakennuksen soveltuminen ympäröivään rakennuskantaan ja alueen ominaispiirteisiin. Rakennuksen harjakattoinen katotomuoto, pienimittakaavainen ja jäsennelty massoiteltu sekä pääosin kaksikerroksinen rakennusrunko ullakkotiloineen sopeuttaa rakentamisen määrän lisäämisen vaikutuksia ympäröivään kaupunkikuvaan ja pientalovaltaiseen ympäristöön. Rakennuksen koko on ympäristön nykyistä rakennuskantaa suurempi, mutta rakennuksen muotoilu, kattotyyppi sekä riittäväksi katsotut etäisyydet naapurikiinteistöihin vähentävät rakentamisen koettua massiivisuutta ja varjostavuutta. Kaavaratkaisun ei arvioida aiheuttavan merkittävää muutosta alueen kaupunkikuvalliseen perusluonteeseen.

Verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen, vettä läpäisevien pintojen määrä säilyy arviolta vähintään 80 m² suurempana. Rakentamisen vaikutuksia lievennetään kaavamääräyksillä, jotka ohjaavat hulevesien hallintaa tontilla. Vi-

herkerroinvaatimus ohjaa tontilla toteutuvien vettä läpäisevien ja kasvillisuuden peittämien alueiden määrää. Hulevesien hallinnan edellytysten arvioidaan parantuvan eikä kaavanmuutoksesta aiheudu haitallisia vaikutuksia ympäröiville alueille.

Kaavanmuutos ei kohdistu virkistysalueisiin eikä heikennä alueen yhteyksiä viheralueverkostoon. Rakennusalue sijoittuu tontin koillisosaan, jättäen puiston puoleisen osan vehreäksi. Läheiset virkistys- ja ulkoilualueet säilyvät ennallaan ja ovat hyvin saatavissa myös kaavanmuutoksen jälkeen. Kaavassa on määrätty säilytettäväksi olemassa olevaa puustoa ja viherkerroinvaatimus turvaa osaltaan viherympäristön sekä luonnontilaisen maapohjan säilymistä myös rakentamisen jälkeen. Vaikka rakentaminen vähentää osaa nykyisestä kasvillisuudesta, tontin vehreä luonne säilyy suunnitellulla maankäytöllä paremmin osana ympäröivää kaupunkikuvaa.



Kuva 9. Rakennusten varjostavuus 21.3. klo 9, 12, 16 ja 18. © Turun kaupunki

Rakentamisen määrän kasvaminen lisää rakentamisen varjostavuutta, mutta vaikutus arvioidaan vähäiseksi. Valaistusolosuhteiden kannalta rakennusta ympäröivän alueen puiden varjostavuus arvioidaan rakennuksen aiheuttamaa varjostavuutta merkittävämmäksi.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Alueelle sijoittuisi arviolta 16 asukasta. Nykyiseen asemakaavaan verrattuna väestömäärän arvioidaan kasvavan noin kahdeksalla henkilöllä. Muutoksella arvioidaan olevan vähäistä vaikutusta lähialueiden palveluiden kysynnän nousuun.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisu lisää alueen asuntokannan monipuolisuutta mahdollistamalla pientalovaltaiselle alueelle uudenlaisen asumismuodon. Samalla se lisää asuntojen tarjontaa sijainnilla, jolta päivittäispalvelut, koulu, virkistysalueet sekä joukkoliikenne ovat hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa yhteiskäyttöön perustuvan asumisratkaisun, joka voi lisätä asukkaiden välistä vuorovaikutusta ja yhteisöllisyyttä verrattuna tavanomaiseen erillispientaloasumiseen. Ratkaisu mahdollistaa asukkaille tiloja yhteiseen toimintaan, harrastamiseen ja kohtaamiseen.

Vaikutukset lähiympäristön yksityisyyteen, lähimpien naapurikiinteistöjen näkymiin ja liikennemääriin ovat vähäisessä määrin suurempia kuin erillispientaloratkaisussa. Asukasmäärän kasvu lisää tontin käyttöä ja pihapiirin aktiivisuutta sekä kasvattaa ajoneuvo-, jalankulku- ja polkupyöräliikennettä. Rakennuksen korkeampi asukasmäärä voi lisätä näkymiä naapurikiinteistöille verrattuna kahteen erillispientaloon. Kaavamääräyksillä on kuitenkin pyritty sovittamaan rakennus ympäristöönsä siten, että vaikutukset jäävät vähäisiksi. Muutosten ei arvioida olevan merkittäviä eikä niistä aiheudu olennaista heikennystä alueen asuinympäristön laatuun.

5.5.6 Liikenne

Kaavan liikenteellisten vaikutusten arvioimiseksi kaavan mukaisesta maankäytöstä on laskettu matkatuotos. Vertailun vuoksi matkatuotos laskettiin nykytilanteesta ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta.

Matkatuotosten perusteella kadun varren voimassa olevan asemakaavan toteutumisen myötä kadulla tehtäisiin noin 5 automatkaa enemmän vuorokaudessa verrattuna nykytilanteeseen. Nyt valmisteltavan kaavan maankäytön myötä kadulla tehtäisiin 9 automatkaa enemmän verrattuna voimassa olevan kaavan mahdollistamaan tilanteeseen ja 14 matkaa enemmän verrattuna nykytilanteeseen. Matkat jakautuvat koko vuorokauden ajalle.

Autoliikenne Mustamäentiellä tulee todennäköisesti lisääntymään uuden kaavan myötä. Lisäys on kuitenkin pieni eikä se estä Mustamäentien toimimista pihakatuna jatkossakin. Kadun liikennemäärä on kaavassa esitetyn maankäytön kanssa hyvin vähäinen, jolloin myös autoliikenteestä aiheutuva viihtyisyyshaitta on vähäistä. Mustamäentien ympäristössä on myös hyvät joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, mikä tarjoaa varteenotettavan vaihtoehdon autolla kulkemiselle.

5.5.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa teknisen huollon verkkoja ei ole tarve täydentää.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutos sijoittuu valmiiksi rakennetulle kaupunkialueelle, jossa merkittävimmät ympäristön häiriötekijät liittyvät liikenteen aiheuttamaan meluun sekä rakentamisen aikaiseen tilapäiseen ja tavanomaiseen meluun, pölyyn ja työmaaliikenteeseen.

Alueen liikennemäärien arvioidaan vähäisesti kasvavan asukasmäärän lisääntyessä. Kahteen erillispientaloon verrattuna suunniteltu maankäyttö lisää tontilta syntyvää liikennettä, mutta lisäys kohdistuu olemassa olevaan katuverkkoon ja jää kokonaisuutena vähäiseksi. Liikenteen aiheuttaman melun tai ilmanlaatuvaikutusten ei arvioida

muuttuvan merkittävästi lähiympäristössä.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen johtuen pääosin purkavasta uudisrakentamisesta, joka tuottaa kasvihuonekaasupäästöjä. Verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen rakennusoikeus kasvaa, mikä lisää rakentamisen materiaaliperäisiä päästöjä. Rakentamisen määrä asukasta kohden suhteutettuna on kuitenkin pienempi kahteen erillistaloon verrattuna. Rakennuksen elinkaaren kasvihuonekaasupäästöjä tarkastellessa energiatehokkuus paranee ja useamman asunnon sijoittaminen samaan rakennukseen vähentää ulkovaipan ja perustusten määrää asuntoa kohden verrattuna erillistalorakentamiseen. Rakennus asuttaa useamman henkilön tukeutuen olemassa olevaan palveluverkkoon sekä pyöräilyn ja joukkoliikenteen verkostoihin. Asumisen keskittäminen mahdollistaa myös luonnontilaisen ympäristön säilyttämisen paremmin.

Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnitelmassa rakennusalan sijoittumisen, säilytettävien puiden, istutusalueiden ja viherkertoimen vaatimusten avulla.

5.5.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Suunniteltu maankäyttö hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tehokkaammin, kuin kaksi erillispientaloa. Samalle tontille sijoittuu enemmän asukkaita, jolloin olemassa oleva kunnallistekniikan, katuverkon, joukkoliikenteen ja palveluverkon käyttö tehostuu ilman merkittäviä uusia investointitarpeita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 16. päivänä syyskuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

kaavoitusarkkitehti

Petteri Kääriä