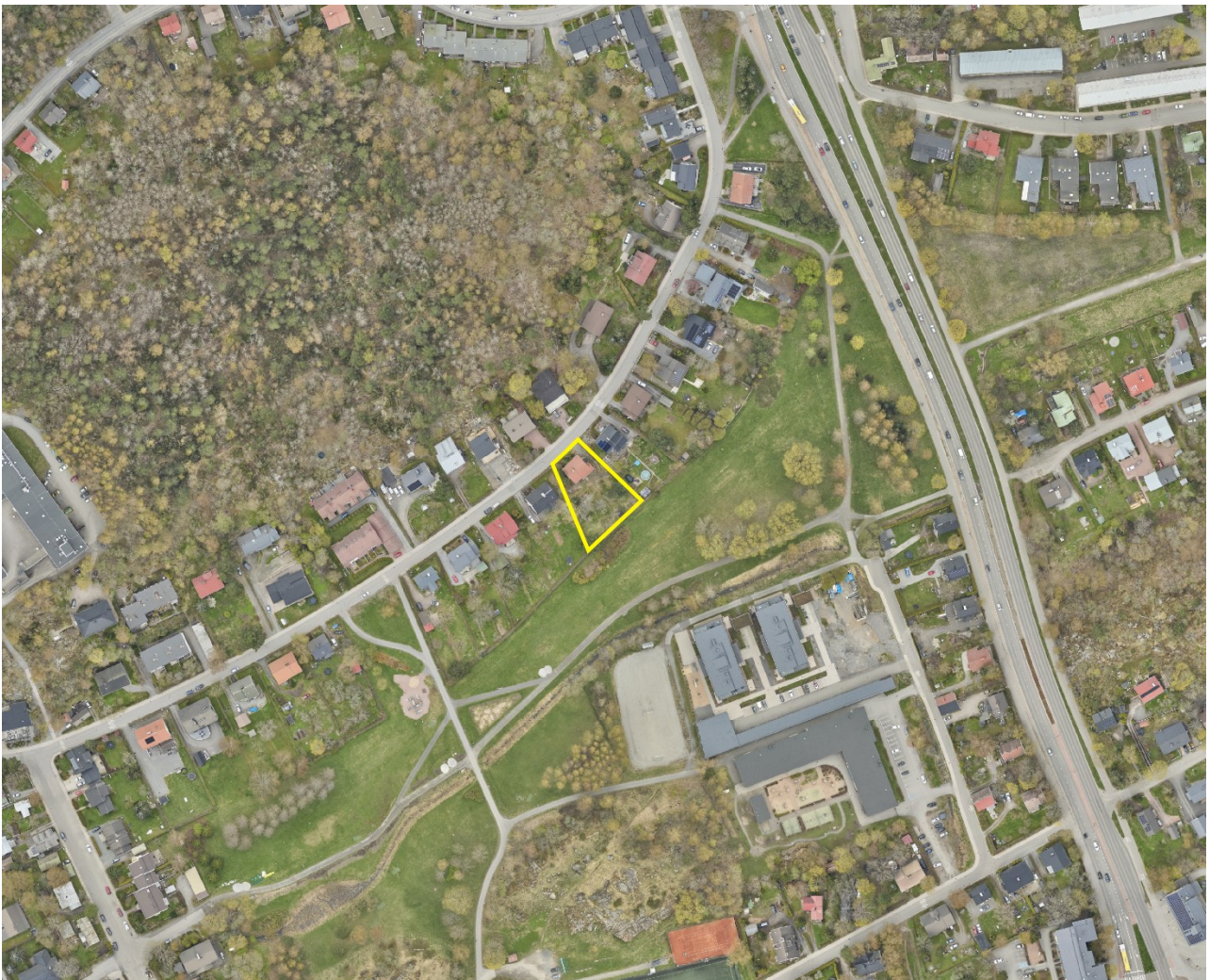


RIESKALÄHTEENTIE 35
SelostusDiaarinumero: 2136-2025
Asemakaavatunnus: 19/2025**Asemakaavanmuutos**

30.3.2026, selostusta päivitetty 28.4.2026 (lausunnot)

Kaupunginosa: Vätti

Osoite: Rieskalähteentie 35



© Turun kaupunki

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.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne.....	7
3.1.7 Tekninen huolto.....	7
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Yleiskaava.....	8
3.2.2 Asemakaava	8
3.2.6 Rakennusjärjestys	9
3.2.7 Pohjakartta	9
3.3 Maankäyttösopimus	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2 Osalliset	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	10
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	10
4.4.1 Vireille tulo.....	10
4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen.....	11
4.4.3 Lausunnot	11
4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset	12
4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	12
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Kaavan vaikutukset	13
5.3.1 Yleistä	13
5.3.2 Luonnonympäristö.....	13
5.3.3 Rakennettu ympäristö.....	13
5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	14
5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
5.3.6 Liikenne.....	14
5.3.7 Tekninen huolto.....	14
5.3.8 Ympäristön häiriötekijät	14
5.3.9 Ilmastovaikutukset.....	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	15

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä maaliskuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa ***Rieskalähteentie 35 (19/2025)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	073 VÄTTI	073 VÄTTI
Kortteli:	19 (osa)	19 (del)
Tontti:	5	5

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	073 VÄTTI	073 VÄTTI
Kortteli:	19 (osa)	19 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: VÄTTI 19.-12-13

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

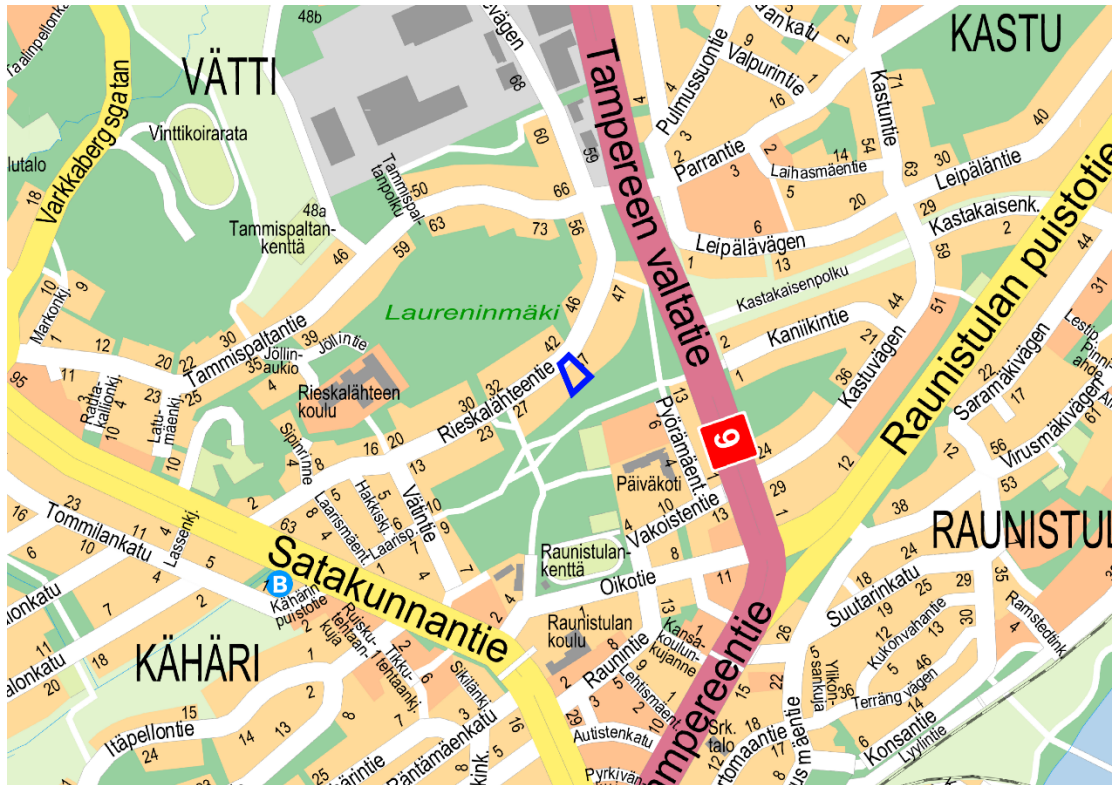
Puolalankatu 5, 20100 Turku

Valmistelija: kaavasuunnittelija Miro Pietilä, [etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi), puh. 040 192 9171.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue sijaitsee Vätin kaupunginosassa, noin 1,7 kilometriä Kauppatorista pohjoiseen.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ilmoituskirje vireilletulosta 10.11.2025
2. Asemakaavakartta 30.3.2026
3. Tilastolomake 30.3.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 30.3.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	13.11.2025
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	15.11.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla	13.4.–27.4.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	13.4.–27.4.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueen tontti on tarkoitus jakaa kahtia niin, että molemmille tonteille voidaan rakentaa omakotitalot. Rieskalähteentien puoleinen nykyinen omakotitalo on tarkoitus korvata uudella. Tonttia ei laajenneta Vätinpuiston suuntaan, vaan molemmat omakotitalot rakennetaan nykyisen tontin alueelle. Molemmat omakotitalot on tarkoitus osoittaa Rieskalähteentien kaakkoispuolisen nykyisen rakennuskannan mukaisesti 1,5-kerroksisiksi, harjakattoisiksi ja rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoisiksi, jolloin uudisrakentaminen ei tule erottumaan ympäristön rakentamista kookkaampana. Tavoitteena on alueen puutarhamaisen ja vihreän maisemakuvan säilyttäminen.

Kaavamuutosehdotuksessa nykyinen pientalotontti jaetaan kahtia ja molemmille tonteille osoitetaan 140 k-m² asuinrakennuksen rakennusoikeutta. Asuinrakennusten tulee olla 1-kerroksisia ja harjakattoisia, ja ullakkokerrokseen saa sijoittaa asuintiloja. Lisäksi osoitetaan 30 k-m² talousrakennusten rakennusoikeutta. Kaavassa annetaan rakennusten ja katosten sijoittamiseen, kokoon ja ulkoasuun liittyviä määräyksiä, ja kaavaratkaisussa on huomioitu Rieskalähteentien varren nykyisen rakennuskannan kaupunkikuvallisen ilmeen ja massoittelun säilyminen sekä uudisrakentamisen yhteensovittaminen Vätinpuiston puolen näkymiin. Säilytettävien puiden alue -merkintä, istutettava alue -merkintä sekä pensasaitoihin liittyvä merkintä ja määräys varmistavat alueen puutarhamaisen yleisilmeen säilymisen kaavamuutoksen myötä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Mikäli rakentaminen aiheuttaa nykyisten maakaapeleiden siirtotarpeen on niiden korvaaminen uusilla rakenteilla mahdollista vasta, kun uusi kaapelointi on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:öön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituihin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Tontin 13 vesihuolto tulee toteuttaa liittymällä Rieskalähteentien liittospisteisiin.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu erillispientalotontista. Tontin luoteisosassa sijaitsee 1960-luvulla rakennettu pientalo. Tontin muut osat ovat puutarhamaisia. Tontti rajautuu luoteiselta sivultaan Rieskalähteentiehen, koilliselta ja lounaiselta sivultaan pientalotontteihin ja kaakon puoleiselta sivulta Vätinpuistoon.



Kuva 2. Viistoilmakuva etelästä pohjoiseen päin, suunnittelualue keltaisella. @ Turun kaupunki

Suunnittelualan pinta-ala on 0,1360 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Alueen maisemakuva on varsin vehreä erityisesti etelästä Vätinpuiston suunnasta katsottuna, sillä Rieskalähteentien varren tontit ovat puutarhamaisia. Myös suunnittelualan tontti on nykytilassa varsin vehreä. Maisemassa erottuu lisäksi alueen pohjoispuolinen, metsäinen kallioalue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuvan merkittävin piirre on Rieskalähteentien eteläpuolisessa korttelissa oleva rakennusten sijoittuminen. Rieskalähteentien eteläpuoliset rakennukset ovat sijoittuneet korttelissa samansuuntaisesti noin 5 metrin päähän Rieskalähteentiestä. Tästä muodostuu kaupunkikuvallisesti viehättävä, kadun muotoa seuraava kaari, joka ilmenee kuvassa 3.



Kuva 3. Valokuva suunnittelualueen tontista Rieskalähteentieltä idästä länteen kuvattuna. Rieskalähteentie 35 on punatiilikattoinen rakennus kuvan keskiosassa. @ Turun kaupunki

Hulevedet kulkevat maaston muotojen mukaisesti Vätinpuiston suuntaan. Hulevedet virtaavat tulvatilanteessa tontin kautta, mutta tontin alueella ei ole tunnistettu hulevesitulvien riskialueita. Tontin puiston puoleinen osa on noin metrin kadun puoleista osaa korkeammalla.

Lähialueen virkistysarvot ovat hyvät eteläpuolella olevan Vätinpuiston myötä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella on yhden pientalon verran asukkaita. Naapurustossa on pääasiassa pientaloasumista. Alueen eteläpuolella on melko lyhyiden kävelyetäisyyksien päässä varhaiskasvatusta ja perusopetusta. Lähimmät merkittävämät työpaikka-alueet ovat Rieskalähteentien pohjoisosissa sekä keskustassa.

3.1.6 Liikenne

Rieskalähteentietä pitkin kaava-alueelta pääsee kulkemaan Tampereen valtatieen sekä Satakunnantien suuntaan eli liikenneverkko on hyvä henkilöautoliikenteen osalta. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 250 metrin päässä Tampereen valtatieen varrella. Alue sijaitsee lyhyen pyöräilymatkan päässä keskustasta. Kokonaisuudessaan alue on siten liikenteen osalta hyvin saavutettavissa.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue on liitetty osaksi kunnallisteknisen huollon verkostoa Rieskalähteentien kautta.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Noin 200 metriä suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Tampereen valtatie aiheuttaa merkittävää melu- ja ilmanlaatuhaittaa valtatieen lähialueilla. Yleiskaavan meluselvityksen vuoden 2050 liikennemäärien meluennusteen perusteella Tampereen valtatieen aiheuttama melutaso jää tulevaisuudessakin alle 50 dB(A) (tieliikenteen aiheuttama päiväjän keskiäänitaso LAeq7-22).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on asuinalue (A). Tontin kaakkoispuolella on lisäksi virkistysaluetta (V). Virkistysalueella on merkinnät Pyöräilyn pääverkosto sekä Ulkoilureitti. Yleiskaavan kartalla 5 (Kestävä vesien hallinta) on lisäksi tontin kaakkoispuolella merkintä Hulevesien kanalta tärkeä säilytettävä ojauoma.



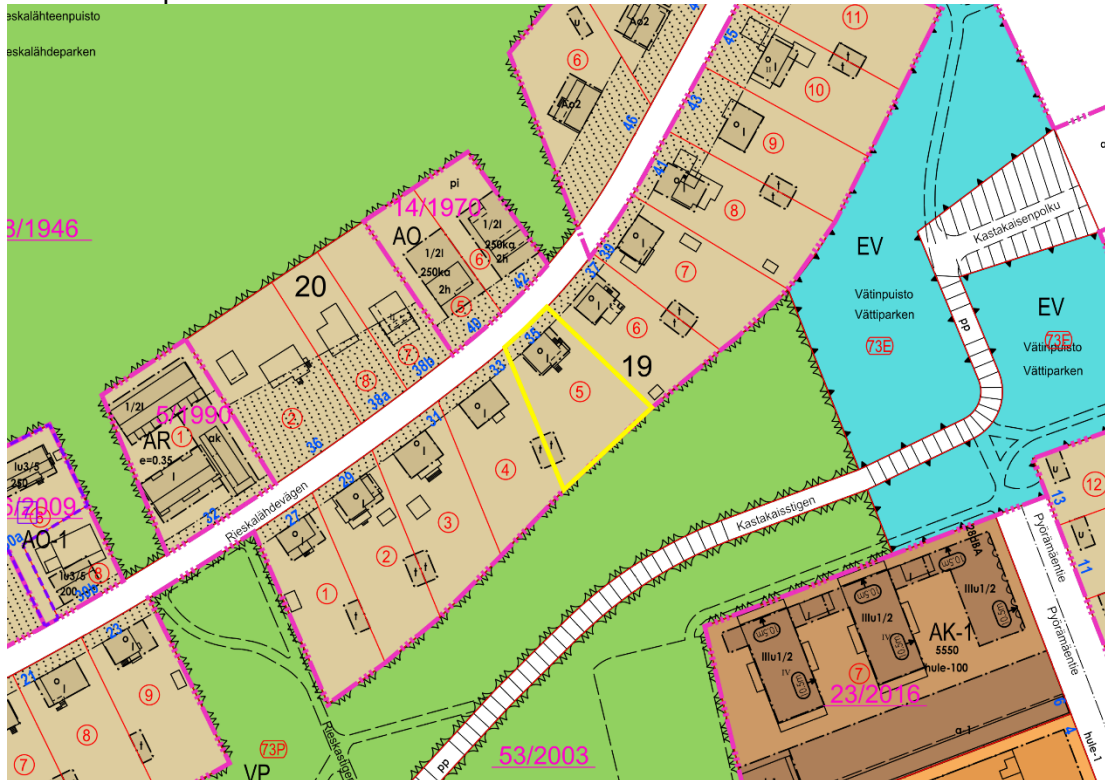
Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 8/1946 on tullut voimaan 18.11.1946. Asemakaavassa alue on osoitettu Asuntokortteliksi: Kortteli omakotirakennuksia varten. Tontista saa rakentamiseen käyttää enintään 1/5. Kullekin tontille saa rakentaa vain yhden enintään kolme huoneistoa käsittävän yksikerroksisen, palonaran (P.L. pykälän 4 D I) asuinrakennuksen, joka on sijoitettava vahvistettuun tie- tai rakennusrajaan ja vähintään 5 m päähän naapuritontin rajasta ja vain yhden palonaran (P.L. pykälän 4 D II) talousrakennuksen. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saa olla 6 m pienempi. Asuinrakennuksen pinta-ala ei saa ylittää 150 m² eikä korkeus 6 m. Katonkaltevuuden on oltava 30 astetta. Rakennuksen ullakosta saa 3/5 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi t.m.s. Talousrakennuksen pinta-ala saa olla enintään 50 m², korkeus 3,5 m ja katonkaltevuus 30 astetta.

Tontilla on asuinrakennuksen rakennusala yksikerroksista enintään kolme huoneistoa käsittävää palonarkaa (P.L. pykälän 4 D I) asuinrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 6 m. Katonkaltevuuden on oltava 30 astetta. Rakennuksen

ullakosta saa 3/5 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi t.m.s. Lisäksi on rakennusala palonarkaa (P.L. pykälän 4 D II) talousrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 3.5 m ja katonkaltevuus enintään 30 astetta. Lisäksi Rieskalähteenpuolen puoleisella reunalla on tontilla kaavamerkintä Istutettava tontinosa.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 2.3.2026.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutos ei aiheuta tarvetta maankäyttösopimukselle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin alueen, että tontille kaavoitetaan kaksi erillistä tonttia omilla rakennusaloilla ja -oikeuksilla. Tontti on kooltaan suuri 1360 m² puutarhatontti, jolla sijaitsee pieni purkukuntoinen kahden asunnon pari-/omakotitalo. Liitteenä oleva karttapiirros osoittaa, että tontti olisi helposti jaettavissa kahdeksi yli 600 m² tontiksi ja takimmaiselle tontille saataisiin toimiva ajojhyteys.

Aloitteen perusteluna on, että alueella Rieskalähteentien varressa on tehty jo aiemmin vastaavia tontin lohkomisia. Kaavamuutoksella saataisiin tiivistettyä kaupunkirakennetta hyvällä sijainnilla koulujen, päivähoitopaikkojen ja joukkoliikenneyhteyksien lähellä, mikä vastaisi hyvin myös kaupungin omia tavoitteita vanhoilla omakotitaloalueilla. Hakijan tavoitteena on, että tontille muodostuisi ympäristöön istuva arkkitehtuurinen kahden asuinrakennuksen kokonaisuus. Kaavamuutoksen hakija on tontin 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, Raunistulan asuinkiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseum, Turun Vesihuolto Oy, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelualueen tontti on tarkoitus jakaa kahtia niin, että molemmille tonteille voidaan sijoittaa uusi omakotitalon rakennusala. Rieskalähteentien puoleinen nykyinen omakotitalo on tarkoitus korvata uudella. Tonttia ei laajenneta Vätinpuiston suuntaan, vaan molemmat omakotitalot rakennetaan nykyisen tontin alueelle. Molemmat omakotitalot on tarkoitus osoittaa Rieskalähteentien kaakkoispuolisen nykyisen rakennuskannan mukaisesti 1,5-kerroksisiksi, harjakattoisiksi ja rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoisiksi, jolloin uudisrakentaminen ei tule erottumaan ympäristön rakentamista kookkaampana. Tavoitteena on alueen puutarhamaisen ja vehreän maisemakuvan säilyttäminen.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 10.11.2025 päivätty osalliskirje lähetettiin osallisille kirjeitse 13.11.2025.

4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 8.12.2025 mennessä. Näitä saatiin 1 kappale.

Mielipide 1, Turku Energia 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.
- Kaavamuutosalueen pohjoisreunaan, tontin ja katualueen rajalle on sijoitettu jakeluverkon pienjännitekaapeleita. Sähkönjakeluverkon nykyiset rakenteet on esitetty liitteessä 1 ja ne on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Liite 1 on tarkoitettu vain kaavan valmistelijoiden käyttöön, eikä sitä saa julkaista yleisesti nähtäville.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa nykyisten maakaapeleiden siirtotarpeen on niiden korvaaminen uusilla rakenteilla mahdollista vasta, kun uusi kaapelointi on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta. Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

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

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan katualueesta kauempana sijaitsevan tontin sähköliittymäkaapelin sijoittaminen tarvittaessa katua lähemmän tontin lävitse osoittamalla alue osaksi puiston puoleista tonttia tai tarvittaessa asia sallitaan erillisellä kaavamääräyksellä. Kaavaselostuksen toteutusta koskevaan kappaleeseen lisätään maininta siirtotarvetta koskien.

4.4.3 Lausunnot

30.3.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Digita Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Turun kaupunginmuseolta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

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

Lausunto 1, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes):

Tukes ei anna lausuntoa asiassa: Turun kaupungin kaavoituksen lausuntopyyntö asemakaavanmuutosehdotuksesta Rieskalähteentie 35 (19/2025).

Lausunto 2, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole lausuttavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta Rieskalähteentie 35.

Lausunto 3, Varsinais-Suomen Pelastuslaitos:

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>).

Suunnittelualueelle ulottuu kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaisen tuotantolaitoksen (lämpölaitos) konsultointivyohtykkeelle, mikä tulisi tunnistaa ja sen vaikutukset huomioida. Pelastuslaitos suosittelee, että asia käsitellään Tukesin kanssa.

Kaavoituksen vastine:

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi on mahdollista kaava-alueella. Kaavamuutoksesta on konsultointivyohtykkeen vuoksi pyydetty lausunto Tukesilta.

Lausunto 4, Turun Vesihuolto Oy:

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomauttamista asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.4.–27.4.2026. Muistutuksia ei saapunut.

4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavamuutoksen luonteen vuoksi on todettu riittäväksi valmistella vain yksi kaavaratkaisu. Kaavaehdotuksessa on toteutettu tavoitteiden mukaisesti nykyisen tontin jakaminen ja rakennuspaikkojen osoittaminen molemmille tonteille. Kaavamääräyksillä sekä rakennusalojen ja rakennusten harjasuuntien sijoittamisessa on valittu kaavoituksen näkökulmasta ympäristöön parhaiten soveltuva ratkaisu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosehdotuksessa nykyinen pientalotontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), tontti jaetaan kahtia ja molemmille tonteille osoitetaan rakennusalat ja -oikeudet 140 k-m² asuinrakennuksille ja 30 k-m² talousrakennuksille. Asuinrakennusten tulee olla 1-kerroksisia ja harjakattoisia, ja ullakkokerrokseen saa sijoittaa asuintiloja. Lisäksi rakennusalojen ulkopuolelle sallitaan enintään 30 m²:n suuruisia katoksia. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 340 k-m², kummallakin tontilla 170 k-m². Rakennusoikeuden määrä kaava-alueella kasvaa yhteensä 92 k-m². Tonttien koot ovat 525 m² ja 834 m², jolloin tonttitehokkuudet e t ovat 0,32 ja 0,20.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnoin ja -määräyksiin. Tämä ilmenee siten, että Rieskalähteen tien puoleisella tontilla nykyisen kaavan ja nykyisten rakennusten muodostama yhtenäinen, Rieskalähteen tien suuntainen kaarimainen sommitelma säilyy. Lisäksi tällä

tontilla uudisrakentamisen koko ja korkeus yhteensovitetään naapurustoon niin, että uudisrakentaminen ei erotu haitallisesti ympäristöään kookkaampana.

Puiston puoleisella tontilla kaavamuutoksen vaikutukset alueen kaupunkikuvaan myös puiston puolelta katsottuna eivät muodostu haitallisiksi, sillä kaavassa annetaan vehreyteen ja rakentamisen ulkonäköön liittyviä määräyksiä. Säilytettävien puiden alue -merkintä, istutettava alue -merkintä sekä pensasaitoihin liittyvä merkintä ja määräys varmistavat alueen puutarhamaisen yleisilmeen säilymisen kaavamuutoksen myötä.

Alueelle sijoittuisi arviolta 2–3 uutta asukasta.

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta keskustan palveluiden lähellä ja olemassa olevan infran varrella sijaitsevalla pientaloalueella.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotuksessa on toteutettu tavoitteiden mukaisesti nykyisen tontin jakaminen ja rakennuspaikkojen osoittaminen molemmille tonteille. Kaavamääräyksillä sekä rakennusalojen ja rakennusten harjasuuntien sijoittamisessa on valittu kaavoituksen näkökulmasta ympäristöön parhaiten soveltuva ratkaisu.

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 puiston puoleiselle tontin osalle.

5.3.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksessa varmistetaan alueen vehreän ja puutarhamaisen yleisilmeen säilyminen kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Näihin sisältyy tontin lounaisosaan osoitettu säilytettävän ja istutettavan puuston alue, minkä ansiosta alueella sijaitseva keskikokoinen tammi säilyy kaavamuutoksen myötä. Lisäksi kaavaratkaisussa painotetaan pensasaitojen istuttamista tonttien rajoille sekä erityisesti puiston puoleiselle rajalle. Näin ollen kaavamuutoksen vaikutuksena alueen vehreä ja puutarhamainen yleisilme säilyy. Myös uudisrakentamisen määrä, korkeus ja ulkoasu ohjataan siten, että maisemakuvaan ei muodostu haitallista vaikutusta.

5.3.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta keskustan palveluiden lähellä olemassa olevan infran varrella sijaitsevalla pientaloalueella eli vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen ovat edulliset ja lisäksi alue sijaitsee nykyisen virkistysalueen vieressä.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen kaavamerkinnoin ja -määräyksiin. Tämä ilmenee siten, että Rieskalähteentien puoleisella tontilla nykyisen kaavan ja nykyisten rakennusten muodostama yhtenäinen, Rieskalähteentien suuntainen kaarimainen sommitelma säilyy. Lisäksi tällä tontilla uudisrakentamisen koko ja korkeus yhteensovitetään naapurustoon niin, että uudisrakentaminen ei erotu haitallisesti ympäristöään kookkaampana. Puiston puoleisella tontilla kaavamuutoksen vaikutukset alueen kaupunkikuvaan myös puiston puolelta katsottuna eivät muodostu haitallisiksi, sillä kaavassa annetaan vehreyteen ja rakentamisen ulkonäköön liittyviä määräyksiä. Säilytettävien puiden alue -merkintä, istutettava alue -merkintä sekä pensasaitoihin liittyvä merkintä ja määräys varmistavat puutarhamaisen

yleisilmeen säilymisen kaavamuutoksen myötä. Uudisrakentamisen korkeus ja rakennusten ulkomuoto on ohjattu siten, että lopputulos kokonaisuudessaan soveltuu maisemaan.

Huleveden osalta hulevedet kulkevat maaston muotojen mukaisesti Vätinpuiston suuntaan, mutta arvion perusteella hulevedet eivät aiheuta tulvimista tontin alueella. Huleveden virtausreittien osalta riskeiltä vältytään korottamalla tontin 13 rakennuspaikkaa tarvittaessa 0,3 metriä. Kaavamuutos aiheuttaa hieman huleveden muodostumisen lisääntymistä läpäisemättömän pinnan kasvun myötä. Tonttien pienen koon vuoksi tontilla muodostuvan huleveden riittävä käsittely tontin alueella on haastavaa. Hulevedet tulee siten kerätä tonteilla ja pumpata Rieskalähteentien liitospisteisiin. Vesihuoltoliitosten tekeminen Rieskalähteentien liitospisteisiin ilmenee myös kaavakartan yleismääräyksissä.

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

Alueen liikenneverkko säilyy nykyisellä hyvällä tasolla kaavamuutoksen myötä ja kaava-alueelta on hyvät liikenneyhteydet eri kulkumuodoilla.

5.3.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja rakentamalla puiston puoleiselle tontille kunnallisteknisen huollon tonttiliitokset. Nämä tonttiliitokset rakennetaan tontille 13 johtavan ajoväylän kautta. Tontin 13 vesihuolto (hulevesi, talousvesi ja jätevesi) tulee toteuttaa liittymällä Rieskalähteentien liitospisteisiin.

5.3.8 Ympäristön häiriötekijät

Ei ole tunnistettu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Tampereen valtatie aiheuttama meluhaitta on sen verran vähäinen, että se ei aiheuta meluntorjuntatoimenpiteitä tontilla.

5.3.9 Ilmastovaikutukset

Uudisrakentaminen aiheuttaa aina kasvihuonekaasupäästöjä, mutta kaavamuutoksella pyritään vähentämään ilmastovaikutuksia siten, että uudisrakentaminen määrätään pääosin puurunkoisena (tai vaihtoehtoisesti muulla vähähiilisellä runkomateriaalilla) rakennettavaksi. Lisäksi kaavamuutoksessa osoitetaan säilytettävä ja istutettava alueen osa sekä annetaan määräyksiä pensasaitojen istutusta koskien, ja näin varmistetaan kasvillisuuden säilymistä nykyisessä puutarhamaisessa ympäristössä. Näin ollen kaavamuutoksen ei todeta aiheuttavan merkittäviä haitallisia ilmastovaikutuksia. Lisätietoja on saatavilla erillisestä ilmastovaikutusten arviointitaulukosta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Mikäli rakentaminen aiheuttaa nykyisten maakaapeleiden siirtotarpeen on niiden korvaaminen uusilla rakenteilla mahdollista vasta, kun uusi kaapelointi on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:öön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Tontin 13 vesihuolto tulee toteuttaa liittymällä Rieskalähteentien liitospisteisiin.

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

Turussa 30. päivänä maaliskuuta 2026, selostusta päivitetty 28.4.2026 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavasuunnittelija

Miro Pietilä