

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 12. päivänä elokuuta 1999 päivättyä ja 24.1.2000 korjattua (lausunnot) asemakaavakarttaa.

Turun kaupunki

Turku - Åbo

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	6 VI	
Liikennealue:	Rautatiealue, osa nimetön	Järnvägsområde, del utan namn
Kaupunginosa:	81 Raunistula	Raunistula
Korttelit:	13, osa ja 23	
Tontit:	2 -6 ja 16	
Kadut:	Konsantie, osa Suikintie, osa Suutarinkatu, osa Vaasantie, osa	Konsavägen, del Suikkivägen, del Skomakaregatan, del Vasavägen, del
Virkistysalueet:	Paattistenpuisto, osa Raunistulanpuisto, osa Suikinpuisto, osa Puistoalue, nimetön	Paattisparken, del Raunistulaparken, del Suikkiparken, del Parkområde utan namn
Liikennealue:	Rautatiealue, osa nimetön	Järnvägsområde, del utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Kaupunginosa:	81 Raunistula	Raunistula
Korttelit:	13, osa 23, osa 47	
Kadut:	Konsantie, osa Ramstedtinkatu Erik Jorpeksen raitti Konrad Lehtimäen polku	Konsavägen, del Ramstedtsgatan Erik Jorpes stig Konrad Lehtimäkis stig
Virkistysalue:	Ylikonsanmäki, osa	Ylikonsabacken, del

Liikennealueet: Raunistulan raidealue Raunistula banområde  
Toijalan rata, osa Toijalaban, del

Alueen sijainti:

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun ruutukaava-alueen välittömässä läheisyydessä, n. 0,5 km:n etäisyydellä sen koilliskulmasta.

liite 1

Muutosalueen pinta-ala on n. 5,48 ha.

1

## PERUSTIEDOT

11

### Suunnittelutilanne

11.1

#### Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1 (virkistys, suojele, tekninen huolto) vahvistettu valtioneuvostossa 21.2.1985.

Seutukaava 2 (loma-asutuksen mitoitus, kyläalueet, maa-ainesten otto) vahvistettu valtioneuvostossa 3.4.1986.

Taajamaseutukaava vahvistettu ympäristöministeriössä 7.10.1988.

Täydennysseutukaava (vesiensuojelu) vahvistettu ympäristöministeriössä 17.7.1991.

Alueelle sijoittuu seutukaavassa keskustaa kiertävän väylän aluevaraus. Maankäytöltään alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla ympäristön peruspiirteet säilytetään muodostamatta aluetta varsinaisesti suojelualueeksi.

11.2

#### Yleiskaava

liite 2

Turun yleiskaavan tarkistus 2010 hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.6.1995. Kortteli Raunistula-23 sekä Vaasantien alue on yleiskaavassa osoitettu selvitysalueeksi. Muu osa muutosalueesta on yleiskaavassa pienalovaltaista asuntoaluetta.

11.3

#### Asemakaavat

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

VI	nimetön rautatiealue	18.10.1946
Raunistula	Konsantien osa Suutarinkadun osa	
Raunistula	-23.-2 - 6	16.12.1952
	Raunistulanpuiston osa Raunistulanpuiston osa	9.4.1992
	Muu osa kaavanmuutosaluetta	23.06.1959

## 11.4

## Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

## 11.5

## Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijaot on vahvistettu/hyväksytyt:

Raunistula -13.- kortteli	4.03.1953
- 23.-2 – 6	16.12.1952
- 23.-16	24.09.1985

Raunistula-13 -korttelin osalta tonttijako on osittain kumottu. Tonteista 17-21 ja 23 on yleisen alueen mittauksella erotettu osia Vaasantien katualueeksi. Samassa yhteydessä on tontti 22 jäänyt suurimmaksi osaksi katualueelle. Kaupunki ei ole ottanut katualuetta haltuunsa. Kaikki tontit ovat vuoden 1953 tonttijaon mukaisina edelleen tonttirekisterissä. Myös 23. korttelin tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Tonttien alat ovat:

kaavan mukainen		tonttijaon mukainen
13.-10	638 m <sup>2</sup>	
13.-11	525 m <sup>2</sup>	
13.-12	507 m <sup>2</sup>	
13.-13	931 m <sup>2</sup>	
13.-14	721 m <sup>2</sup>	
13.-15	470 m <sup>2</sup>	
13.-16	732 m <sup>2</sup>	
13.-17	438 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>
13.-18	405 m <sup>2</sup>	538 m <sup>2</sup>
13.-19	367 m <sup>2</sup>	718 m <sup>2</sup>
13.-20	426 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
13.-21	644 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>
13.-23	579 m <sup>2</sup>	764 m <sup>2</sup>
23.-2	658 m <sup>2</sup>	
23.-3	756 m <sup>2</sup>	
23.-4	699 m <sup>2</sup>	
23.-5	615 m <sup>2</sup>	
23.-6	785 m <sup>2</sup>	
23.-16	16 718 m <sup>2</sup>	

## 11.6

## Rakennuskiellot

Tontti Raunistula-23.-5 ja koko 13. kortteli kuuluvat alueeseen, jolla on voimassa rakennuskielto 10.9.2000 asti.

## 11.7

## Päätökset, suunnitelmat

Kaavanmuutosalueen länsiosa kuuluu ns. perusparannusalueisiin, joiden kehittämiseksi kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavaa muutettavaksi siten, että se ohjaa asuntoalueen miljöoarvojen säilymistä myös täydennys- ja uudisrakennettaessa (Kv. 10.9.1984).

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on hyväksynyt alueelle laaditun asemakaavanmuutosluonnoksen 10.2.1999.

## 11.8 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin kiinteistö- ja rakennustoimen mittaus- ja tonttiosaston laatima ja tarkistettu 12.8.1999.

## 12 Maanomistus

### liite 3

Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet sekä tontit Raunistula-13.-11, 15 ja 16 sekä 23.-5. Kortteliin 13. kuuluvat tontit ovat vuokrattuina. Kaavanmuutoksen alaisen 23. korttelin tontit 2-3 ja 6 sekä 16 kuuluvat Cultor Oyj:lle. Tontin 4 omistaa Novera -yhtymä Oy. Ratahallintokeskus isännöi muutosalueen rautatieliikennealueita.

## 13 Väestö ja työpaikat

Alueella asuu n. 45 henkeä. Teollisuustontilla 23.-16 olevan rehutehtaan toiminta on lopetettu. Rakennuksissa nykyisin olevat työpaikat ovat poistuvia.

## 14 Rakennettu ympäristö

### 14.1 Kokonaisrakenne

Kaavanmuutosalue kuuluu laajempaan asuntoaluekokonaisuuteen. Maarian pitäjään v. 1944 asti kuulunut Raunistulan vanha pientaloalue on syntynyt vähävaraisen väestönosan asuinalueeksi Turun kaupungin rajan ulkopuolelle. Raunistulan pääosa rajautuu nykyään Tampereentie - Vanha Tampereentie -linjan ja Toijalan radan väliselle alueelle, joka on lähes kauttaaltaan rakennettu omakotitaloin ja moniasuntoisin puutaloin. Toijalan radan varteen on jo viime vuosisadan lopulla asettunut teollisuuslaitoksia. Teollisuuden rakennemuutosten ja raskaan liikenteen kasvun myötä on työpaikka-alueiden ja pientaloasutuksen toisilleen aiheuttama häiriö lisääntynyt. Turun yleiskaavassa 2010 Raunistulan teollisuusalue onkin merkitty selvitysalueeksi. Osalle 23. korttelia on jo 1990-luvun alkupuolella vahvistettu maankäyttömuutoksia, joilla teollisuustonttimaata on otettu asutuksen käyttöön.

### 14.2 Maankäyttö

Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän Konsanmäen kaakkoisrinne ulottuu kaavanmuutosalueelle. Asutus sijoittuu mäkeä ylittä-

vien jyrkkänousuisten asuntokatujen varsille muodoltaan ja kooltaan vaihteleville pientalotonteille.

Konsanmäen rinteellä, Konsantien ja Murtomaantien välissä sijaitsevan 13. korttelin vanhimmat rakennukset ovat vuosisadan vaihteen molemmin puolin rakennettuja. Konsantien varressa rakennukset osalla aluetta sijaitsevat aivan katuvarressa. Korttelissa on tontin 11 vanha rakennus purettu ja sen tilalle on 1990 -luvulla rakennettu 172 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen omakotitalo autokatoksineen. Pääosa korttelin rakennuksista on pieniä (n. 45 - 110 k-m<sup>2</sup>) yhden perheen taloja; tonteilla 13 ja 16 on kaksi asuinrakennusta. Tonteilla 17, 19 ja 20 on suuremmat (n. 145 - 315 k-m<sup>2</sup>), moniasuntoiset puutalot. Konsantietä reunustavalle rakennusrivistölle ovat ominaisia tielle päin suuntautuvat vastaharjat ja ullakkokerroksen ulokeratkaisut. Alueella on sekä kivi- että puurakenteisia talousrakennuksia, joiden koko vaihtelee 15 - 90 m<sup>2</sup> välillä.

23. -korttelin pohjoiskärjen viideltä omakotikäyttöön kaavoitetulta tontilta on rakennukset purettu yhtä lukuun ottamatta (tontti 5). Tontteja 2, 3 ja 6 on käytetty tontilla 16 olevan rehutehtaan lisäalueena. Paikalle on rakennettu puurakenteinen varasto, joka ulottuu kaikkien kolmen tontin alueelle. Tontilla 4 on pieni muuntamon suojarakennus.

Teollisuustontin 16 rakennuskanta koostuu etupäässä 1960 -luvulla toteutetuista siilo- ja varastorakennuksista. Lähes 40 metrin korkeuteen kohoavat betoni- ja peltisiilot ovat vuosikymmenien ajan lyöneet leimansa Raunistulan ja Toijalan ratavarren maisemaan. Siiloston vanhin osa on rakennettu 1930 -luvulla. Siilot ovat käytössä interventioviljan varastona.

Konsantie on kapea jalkakäytävän katu, joka on kestopäällystetty. Kaavassa yli 30 metrin levyisellä Vaasantien katualueella ei ole ryhdytty toteuttamistoimenpiteisiin. Katualue on osittain Konsantien ja siihen rajoittuvien tonttien käytössä.

Osittain Raunistulanpuistossa ja osittain 23. korttelin omakotitonttien alueella on rehutehtaan pihalle johtava kulkutie.

Turku - Tampere radan sähköistys on käynnissä. Konsantien kaarteesta teollisuustontin kautta radan toiselle puolelle johtava kulkutie on tasoristeyksenä tarkoitus poistaa. Paattistenpuiston alueelle on vuosikymmenen alkupuolella rakennettu radan sähköistykseen liittyvä Tiirantien sähkönsyöttöasema, joka on ympäröity turva-aitauksella. Sähkönsyöttöasemalle kuljetaan nykyisin Paattistenpuiston kautta.

### 14.3 Palvelut

Raunistulan asuntoalueen palvelutilat sijaitsevat etupäässä Tampereentien ja Satakunnantien varrella. Raunistulan kokoojakadun Virusmäentien varrella on lasten päiväkotit, Tarmon talo -niminen kokoontumistila, lastenkoti ja fysioterapeuttinen hoitolaitos, jonka yhteyteen on kehitteillä kahvila-kirpputori- ja koulutustiloja. Keskustan läheisyyden vuoksi myös ruutu-kaava-alueen palvelutilat ovat hyvin saavutettavissa.

## 14.4

## Yhdyskuntatekninen huolto

## liite 4

Vesihuollon verkostot on rakennettu Konsantien, Murtomaantien, Suikintien ja Vaasantien katualueille sekä Toijalan radan eteläpuolelle Paattistenpuistoon. Tontilla 23.-18 on tontin 16 rajan vieressä viemäriarasitekaista.

Toijalan radan ja Aurajoen välissä on 110 kV:n voimajohtolinja, jonka kulmapylväs on Suikinpuistossa. Konsantien varressa 23. korttelissa on pieni muuntamorakennus. Toijalan ja Karjaan ratojen risteyskohdassa on rataverkon sähkönsyöttöasema.

## 15

## Luonnonympäristö

Konsanmäki kohoaa n. 20 metriä läheisen Aurajokilaakson tason yläpuolelle. Erityisesti mäen kaakkoisrinne on paikoitellen lähes pystysuoraa kallioseinämää. Tukimuurein ja pengerryksin rinnetonteille on saatu syntymään vähäisiä pihatasanteita. Tonteilla on lehtipuuvaltaista kasvillisuutta. Muutosalueeseen sisältyvän 23. korttelin osan pohjoiskärki on lehtipuuston valtaamaa, peitteistä rinnemaastoa. Teollisuustontilla 23.-16 on suoritettu maanrakennustöitä, joilla pihataso on toteutettu tasolle n. +11 - +12. Pihalue on suurimmaksi osaksi kestopäällystetty raskaan liikenteen käyttöön, mutta jonkin verran luontaista puustoa on säilynyt tontin Konsantien puoleisella laidalla.

## 16

## Erityispiirteet ja suojelukohteet

Turun maakuntamuseo on arvioinut Raunistulan ”villisti syntyneen” esikaupunkialueen maisemallisesti ja historiallisesti yhdeksi kaupungin merkittävimmistä asuinalueista. Konsanmäen sekä Raunistulan rehusiilojen siluettia pidetään alueen tärkeänä identiteettitekijänä. Maakuntamuseo on katsonut teollisuustontin rakennuksista säilyttämisen arvoisiksi vanhemmat betonirakenteiset siilot ja niihin liittyvät varastorakennukset. Tontinkäyttösuunnitelmasta 2.7.1998 antamassaan lausunnossa maakuntamuseo on todennut alueen suunnitellun kehityssuunnan myönteiseksi ja pitänyt säilytettävien siilojen muuttamista asuinrakennukseksi perusteltuna.

## 17

## Ympäristön häiriötekijät

Tärkeimmät liikennemelun lähteet suunnittelualueella ovat Konsantie ja Turku - Toijala rata. Radan liikennemäärä on kasvanut Pansion junalauttasataman valmistumisen jälkeen.

Raunistula - 23. korttelin alueella on aikoinaan toiminut romukauppa ja autohävittäjä. Tontilla 16 on lämpökeskus öljyvarastoineen. Korttelin teollinen käyttöhistoria antaa aiheen otaksua, että alueen maaperä on saattanut saastua.

## 2 TAVOITTEET

Kaavan muuttamisen tavoitteina ovat:

- Toimintansa lopettaneen teollisuuslaitoksen käytössä olleiden maa-alueiden kehittäminen uuteen, paremmin ympäristöön sopivaan käyttöön.
- Alueen liikennejärjestelyjen parantaminen pitäen lähtökohtana asutuksen suojaamista ratamelun haitoilta ja maankäytön tehostumisesta seuraavan liikennelisyksen aiheuttamalta olosuhteiden muutokselta.
- Perusparannusalueen kaavan muuttaminen siten, että alueen rakennuksia on mahdollista säilyttää ja korjata ja uudisrakentaminen toteuttaa miljöön ehdoilla.
- Suunnitelmana vanhentuneen, toteuttamattomaksi jääneen Vaasantien aluevarauksen poistaminen.

## 3 ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

### 31 Yleisperustelu ja –kuvaus

Asuntoalueen ympäröimän teollisuustontin käyttötarkoitus muutetaan ympäristön maankäyttöä mukaillen asumisen alueeksi. Alueelle sallitaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan asumiseen rinnastettavia toimisto- ja muita työtiloja. Säilytettävän siilorakennuksen ympärille on suunniteltu rakennettavaksi kerrostaloja. Alueen omistajan toimeksiannosta on Schau- man Arkkitehdit Oy tutkinut siilorakennuksen muuttamista asunnoiksi. Raunistula-23. kortteliin kuuluvat omakotitontit yhdistetään rivitalokorttelialueeksi. Uusien asuinkorttelialueiden väliin on suunniteltu niiden liikennettä välittämään päättyvä asutokatu (Ramstedtinkatu), joka erottaa AR - korttelialueen uudeksi kortteliksi Raunistula-47.

Raunistulan sijainti rautatien takana kaupunkikeskustasta katsottuna ohjaa keskustaan suuntautuvan liikenteen asuntoaluetta sivuavaa Tampereentietä pitkin Aninkaistensillalle. Asuntoalue liittyy Tampereentiehen Raunistulantien, Virusmäentien ja Murtomaantien välityksellä. Rakenteilla olevan uuden Aninkaistensillan valmistuttua Murtomaantien liittymä katkeaa ja liikenne ohjautuu uuden sillan alitse Pohjolan kaupunginosan puolelle, josta se välittyy ramppia myöten sillalle ja keskustaan. Raunistulan alueen kaikki kadut, myös pääkokooja Virusmäentie, ovat läpiajettavia katuja, joilla on taajaan tonttiliittymiä.

Cultorin teollisuustontin toiminnan alasajo on vähentänyt raskaan liikenteen läpilukua alueella. Maankäytön uusi tehostuminen kaavanmuutoksen vaikutuksesta tuo alueelle lisää liikennettä, jonka pääkatuyhteyksien parantamista on pidetty tarpeellisena tutkia (liite 5).

Konsantietä on 13. korttelin kaakkoispuolella suunniteltu siirrettäväksi etäämmäs pientaloasutuksesta rakentamalla uusi ajorata läpiajavaa liikennettä varten Toijalan radan viereen ja muodostamalla nykyisestä ajoväylästä pelkästään katuvarren asutusta palveleva asuntokatu. Ajoväylien välinen alue istutetaan ja käytetään meluntorjunnassa avuksi. Jatkoyhteys Konsantieltä Aninkaistensillalle tutkitaan Vaasantien lounaisosan poistamisen yhteydessä myöhemmin laadittavassa kaavanmuutoksessa. Ainakin tässä vaiheessa Konsantien liikenne ohjautuu Suikintietä Virusmäentielle alueen sisäisiä palvelutiloja sivuten.

Kevyen liikenteen yhteystarpeita varten kaavoitetaan osia sekä Aninkaisensillan suuntaan että Aurajokilaakson kautta Lonttisiin johtavista jalkankulku- ja polkupyöräraiteista. Toijalan radan alitustunnelille osoitetaan aluevaraus.

Konsanmäen rinneasutuksen omakotikorttelialueet muutetaan pientalokorttelialueiksi. Miljöoarvojen turvaamiseksi AP -korttelialueelle annetaan määräys ympäristön säilyttämisestä. Kaavaan on sisällytetty määräyksiä, joilla rakennusten peruskorjaus asetetaan ensisijaiseksi vaihtoehdoksi ja uudisrakentamista ohjataan ympäristöön sopeutuvaksi. Nykykaavan mukaiset tonttitehokkuudet alueella vaihtelevat välillä  $e = 0,31 - 0,41$ . Tontit ovat pieniä, mutta muutamilla Konsantietä reunustavilla tonteilla on ollut käytössään Vaasantien rakentamatonta katualuetta. Pääosalla tonteista on rakennusoikeudesta käytetty vain n. 30 - 55 %; ainoastaan tonttien 11, 17, 19 ja 20 rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan tai ylitetty. Muutoksessa on pyritty pienentämään joidenkin yhdenperheen talojen tonteilla rakennusoikeutta siten, että rakennuksia on mahdollista jonkin verran laajentaa alueen rakeisuutta vaarantamatta. Moniasuntoisten rakennusten tonteilla rakennusoikeutta on lisätty vastaamaan todellista rakennusvolyymia.

Tiirantien sähkönsyöttöasemaa varten muutetaan osa Paattistenpuistosta rautatieliikennealueeksi, jolle saa rakentaa sähkönsyöttöaseman.

Raunistulan ja VI kaupunginosan väliraja siirretään rautatiealueen keskeltä sen etelä/kaakkoisreunaan.

YVA

Perusparannusalueen osalta kaavanmuutos noudattaa kaupunginvaltuuston päätöstä alueen kehittämisestä kestävästä kehityksen periaatteella.

Teollisuusalueen ottaminen asuinkäyttöön pehmentää erilaisten maankäyttömuotojen naapuruudesta aiheutuvaa kitkaa. Rehusiilojen käytön aiheuttamat haju- ja raskasliikennehaitat ympäristön asutukselle poistuvat muutoksen seurauksena. Alueen siistiytymisellä on kaupunkikuvan kannalta myönteinen ympäristövaikutus.



Teollisuusalueen muuttuminen asuntovaltaiseksi alueeksi merkitsee sinänsä koko alueen osalta toimintojen yksipuolistumista; teollisuustoiminnan sijainti pientaloalueen ”takana” on kuitenkin aiheuttanut erityisesti raskaan liikenteen kuljetuksille ja Raunistulan katuvarsiasiutukselle häiriöitä. Tämän seurauksena on muutosalueen naapuritontilla 23.-18 rakennukset otettu poikkeusluvin suureksi osaksi liike- ja harrastustoimintojen käyttöön.

Vähäisen kerrostaloalueen rakentaminen pientalovoittoiselle alueelle mahdollistaa väestörakenteen monipuolistumisen ja tukee palvelujen säilymistä. Keskustan läheisyydessä olevan alueen täydennysrakentaminen nojautuu Turku -strategian perustavoitteisiin.

32

### Maanomistus

Kaupungin ja Cultor -yhtiön välillä solmitaan maankäyttösopimus, jolla kaupunki saa hallintaansa tonteista kaduksi muutettavat alueet. Samalla sovitaan muista aluevaihdosta ja korvauksista.

Vaasantien katualueen osat tulevat liitettäväksi takaisin 13. korttelin tontteihin 17-21 ja 23. Lunastuksista ja vuokrasopimusten tarkistuksista sovitaan tontinomistajien kanssa.

33

### Kokonaismitoitus

Kaavanmuutoksessa Raunistula-23. -korttelista poistuu teollisuusrakennusoikeutta 16 718 m<sup>2</sup>. Säilytettävän siiloston kerrosalan (n. 5 500 m<sup>2</sup>) lisäksi uudelle AK -korttelialueelle sijoittuu 6300 k-m<sup>2</sup> asuin- tai työtilaa, minkä lisäksi saa rakentaa autonsäilytystiloja ja asukkaitten taloustiloja. Korttelialueen rakentamisoikeuden tehokkuusluku on n. 0,95. Rivitalokorttelialueen tehokkuusluku e = 0,30 vastaa n. 975 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta. Poistuvien omakotitonttien yhteisala on 3 513 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 127 m<sup>2</sup>. Kerros- ja rivitalokorttelialueiden yhteenlaskettu väkiluku on arvioitavissa n. 320 asukkaaksi (1 as/40 k-m<sup>2</sup>) .

AP/s -korttelialueeksi muutettavan AO -korttelialueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 250 m<sup>2</sup>:llä tonttimaan lisääntyessä n. 1010 m<sup>2</sup>:llä. Rakennusoikeuden lisäys koostuu talousrakennuksille varattavan rakentamismahdollisuuden lisäämisestä. AP/s -korttelialueen rakentamistehokkuus on asuintilojen osalta 0,31 ja talousrakennukset mukaan luettuna 0,37. Tonttikohtaiset asuntojen rakentamistehokkuudet vaihtelevat välillä 0,26 - 0,48.

34

### Rakennettu ympäristö

#### 34.1 Kokonaisrakenne

Alueen kokonaisrakenteen kehittämistä on tutkittu laatimalla yleispiirteinen rakennesuunnitelma.

liite 5

## 34.2 Maankäyttö

### 34.21

#### Korttelialueet

**AK-1** = Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan asumiseen rinnastettavia toimisto- ja muita työtiloja.

Koska maanpinnan korkeutta on tonteilla 23.-2, 3, 6 ja 16 alueen teollisuuskäytön aikana merkittävästi muutettu, joudutaan uudelleen rakennettaessa tekemään korjaavia täyttötoimenpiteitä. Kaavanmuutoksessa on annettu korttelialueen eri osissa maanpinnalle likimääräiset korkeusasemaluvut. Pyrkimyksenä on palauttaa alueelle naapurialueisiin liittyen rinteen luonnollinen Toijalan radalle päin kalteva vietto.

Säilytettävä siilosto on merkinnällä sr3 osoitettu teollisuushistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa ja siinä sallitaan ainoastaan sellaisia muutoksia, jotka eivät tarve rakennuksen ulkoseinien tai vesikaton perusmuotoa. Siilorakennukseen liittyvistä varstorakennuksista säilytetään kaavanmuutoksessa kellari- ja ensimmäinen kerros. Ensimmäiseen kerrokseen saa asukkaiden taloustilojen lisäksi sisustaa auton-säilytystiloja ja sen kattotasoa saa käyttää leikki- ja oleskelualueena. Autopaikoille on lisäksi varattu pihapysäköintialuetta korttelialueelta.

Toijalan radan varteen on osoitettu rakennusalat siiloihin liittyviä varstorakennuksia korkeussuhteiltaan vastaaville kahdelle 5 -kerroksiselle pistetalolle. Julkisivukorkeus saa olla enintään 18,5 metriä. Rautatien alittavaan tunneliin johtavan kevytväylän korkeusaseman takia rakennusten ensimmäiskorkeus saavutetaan radan puolella; pihalle päin rakennusmassat ovat kerrosta matalammat. Sallitusta kerrosalasta saa enintään 12 % sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Määrä vastaa runsasta puolta kerroksen alasta; loppuosaan sijoittuvat asukkaiden varastot ym. Molempien rakennusten kellarikerrokseen sekä niiden väliin pihatasoon asettuvan kannen alle rakennettavaan tilaan voidaan sijoittaa tarvittavat autopaikat. Pihakannelle saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueita. Ajo pysäköintitiloihin on osoitettu järjestettäväksi Konsantieltä.

Korttelialueelle on lisäksi suunniteltu rakennettavaksi kolme matalampaa rinteeseen poikittain istutettavaa kerrostaloa. Rakennuksissa sallitaan kolme kerrosta, joista alimpaan saa sijoittaa myös sallittuun kerrosalaan luettavia tiloja. Koska rakennusten luoteispää jää rinteeseen kaltevuuden takia suureksi osaksi maan alle, voidaan alimpaan kerrokseen sijoittaa enintään 20 % sallitusta kerrosalasta, joka vastaa puolta kerroksen alasta. Sallittu julkisivukorkeus on enintään 10 metriä. Autopaikkoja varten on osoitettu Ramstedtinkadun varteen erillinen rakennusala kaksitasoiselle pysäköintilaitokselle. Molemmille pysäköintitasoille päästään ajamaan Ramstedtinkadulta. Ylempi pysäköintitaso on kattamaton.

AK-1 -korttelialueelle on järjestettävä 1 autopaikka kutakin kerrosalan 85 m<sup>2</sup> kohti. Kaikki autonsäilytyspaikat saa rakentaa sallittua kerrosalaa ylittäen. Asukkaiden oleskelua varten on osoitettava siihen sopivaa aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto.

**AR** = Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

23.- korttelin omakotitonteista ja niiden osista on muodostettu kaavassa rivitalokorttelialue.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusalat I - ½I -kerroksisille asuinrakennuksille sekä pysäköintialue, jolle saa rakentaa autokatoksia. Autopaikkoja on järjestettävä 1 ap/70 asuntokerrosalan m<sup>2</sup>. Leikki- ja oleskelualueeksi varattava korttelialueen osa on osoitettu kaavassa (vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto). Katuja reunustavat alueet on istutettava tai säilytettävä luonnontilaisina.

**AP/s** = Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Tonteille on osoitettu rakennusalat ullakollista rakennustapaa varten. Ullakkokerroksesta sallitaan käyttää kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi enintään 3/5. Tonteilla 21 ja 23, joilla rakennusala sijoittuu melko jyrkkään rinteseen saa lisäksi kellarikerroksesta puolet käyttää asuintiloiksi. Sallitut asuntokerrosalat vaihtelevat omakotimaisesti käytettyjen tonttien osalta välillä 120 - 190 k-m<sup>2</sup> ja muilla pientalotonteilla 175 - 325 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksille varatuilla rakennusaloilla rakennusoikeudet ovat 35 - 90 k-m<sup>2</sup>. Milloin talousrakennusta varten ei ole erikseen osoitettu rakennusala, saa kullekin yli 400 m<sup>2</sup>:n suuruiselle tontille asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle rakentaa yhden yksikerroksisen talousrakennuksen tontin koosta riippuen siten, että alle 500 m<sup>2</sup>:n tontilla rakennusoikeus on 25 m<sup>2</sup> ja sitä suuremmilla tonteilla 35 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksen saa rakentaa kiinni naapuritontin rajaan.

Kaavamääräys edellyttää, että alueen olemassa olevat asuinrakennukset tulee pyrkiä säilyttämään peruskorjaamalla. Koska rakennuskanta ei kuitenkaan käsitä varsinaisia suojelukohteita, on kaavassa annettu uudisrakentamista koskevia ohjeita niiden tilanteiden varalta, joissa rakennusten kunto tai sen laajentamista suhteettomasti vaikeuttavat ominaisuudet johtavat rakennuskannan uusiutumiseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Asuinrakennuksissa on pääsääntöisesti käytettävä kaksilappeista harjakattoa. Ullakkokerroksen tilojen valaisemiseen on suositeltavaa käyttää kattolyhtyjä, joiden harja on kohtisuorassa rakennuksen harjansuuntaa vastaan. Konsantietä reunustavan rakennusrivistön harjansuunta on osoitettu kaavassa. Talousrakennuksissa saa käyttää harja- tai pulpettikatto-muotoa. Kaikkien asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä lautaverhousa. Uudisrakennusten runkosyvyys saa olla enintään 9 metriä.

#### 34.22

#### Katu- ja liikennealueet

Konsantien läpiajoa varten suunnitellulla katuosuudella on ajoradan leveydeksi varattu 6,5 metriä; asuntokaduksi jäävän katuosuuden leveys säilyy nykyisellään n. 5 metrinä. Uuden Ramstedtinkadun ajoradan leveys on n. 5,5 metriä; kadun päässä on kääntöpaikka.

Raunistulan asuntoalueen kevyen liikenteen kanavointiin on suunnitteilla Toijalan radan varteen kevyen liikenteen väylä välille Raunistulantie – Aninkaistensilta (Erik Jorpeksen raitti). Tältä väylältä avataan yhteydet Toijalan radan alitse Aurajokilaakson virkistysaluevyöhykkeelle. Oy VR-Rata Ab:n ohjeiden mukaan kevyen liikenteen raitin etäisyydeksi Toijalan radan linjaraitteen keskikohdasta on kaavanmuutosalueen kohdalla suunniteltu 11 metriä, mikä merkitsee raitin katualueen sijoittumista osittain nykyiselle korttelimaalle ja osittain rautatieliikennealueelle. Kevyen liikenteen väylältä järjestetään myös huoltoajomahdollisuus Aurajokilaaksoon. Saramäentieltä on suunniteltu kevyen liikenteen polkuyhteys ratavarteen 47. korttelin sivuise ja rasitteena uuden AK-1 -korttelialueen läpi (Konrad Lehtimäen polku).

### 34.23 Virkistysalueet

Nykyisen kaavan virkistysalueista muutetaan osa katualueiksi: Raunistulanpuiston osa varataan Vanhalta Tampereentieltä Toijalan radan varteen johtavan kevytliikenteen yhteyden osaksi. Nimetön puistoalue liitetään Konsantiehen. Paattistenpuiston osa liitetään rautatiealueeseen.

Osa Vaasantien katualueesta liitetään toisessa vireillä olevassa kaavassa suunniteltuun Ylikonsanmäen puistoalueeseen. Puistoalueen kautta säilytetään ajoyhteydet tonteille 13. -21 ja -23.

### 34.3 Palvelut

Alueen täydennysrakentaminen kaavanmuutoksen vaikutuksesta tukee paikallisten palvelutilojen säilymistä.

### 34.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Ramstedtinkadulle, Konsantien uudelle ajoradalle ja kevyen liikenteen väylille joudutaan järjestämään kuivatus.

Pientaloalueiden vesihuolto rakentuu Konsantiellä olevien verkostojen varaan. Kerrostalokorttelialue on viemäröitävissä Toijalan radalle päin ja sen alitse Paattistenpuiston kokoojaviemäriin. Viemäröintisuunnitelma laaditaan vasta, kun korttelin tonttijako on selvillä. Kerrostalokorttelialueen koillisreunasta on kaavassa varattu lisäaluetta tontilla 18 olevalle johtorasitealueelle.

Raunistula-13. -kortteliin liitettävän Vaasantien osan alueella oleville viemärijohdoille varataan rasitealue. Myös Paattistenpuiston vesijohdolle ja viemäriille on osoitettu rasitealueet siltä osin kuin ne sijoittuvat LR -alueelle.

Voimajohdolle on varattu Konsantielle ja rautatieliikennealueelle 25 metrin levyistä vaara-alueita. Rautateiden sähkönsyöttöasemalle on osoitettu rakennusala rautatieliikennealueelle. AR -korttelialueelle on osoitettu rakennusala alueella olevalle muuntamolle.

### 34.5 Nimet

Turun kaupungin nimistötoimikunta on kokouksissaan 12.1.1999, 4.5.1999 ja 1.6.1999 ehdottanut alueelle seuraavia uusia nimiä:

Ramstedtinkatu	Ramstedtsgatan
Erik Jorpeksen raitti	Erik Jorpes stig
Konrad Lehtimäen polku	Konrad Lehtimäkis stig

Konrad Lehtimäen polku -nimeä käytetään myös jalankulun rasitealueella 23. korttelissa.

Ramstedt- ja Jorpes -nimien käyttö pohjautuu alueen historiaan. Maineikkaan suomalaisen kielentutkijan ja tutkimusmatkailijan G.J. Ramstedtin ja hänen kuplettilaulajaveljensä lapsuuskodin tiedetään olleen kaava-alueella. Ramstedtin perheen alivuokralaisena asui opiskeluaikoinaan myös lääketieteellisen kemian professori ja ensimmäinen puhtaan hepariinin kehittäjä Erik Jorpes. Konrad Lehtimäen nimen käytöllä halutaan kunnioittaa Turussa eläneen työläiskirjailijan ja kansanedustajan muistoa.

Konsantiella on ehdotettu säilytettäväksi nykyinen nimi sekä uuden ajoradan että asuntokaduksi muuttuvan nykyisen ajoväylän nimenä. Myös Suutarinkadun osalla ja Suikintiellä käytetään Konsantien nimeä.

Rautatieliikennealueiden nimistöä täydennetään:

Toijalan rata	Toijalabanan
Raunistulan raidealue	Raunistula banområde

Uusi puistoalue liittyy aiemmin 13. korttelin lounaispäähän suunniteltuun puistoon, jonka nimi on:

Ylikonsanmäki	Ylikonsabacken
---------------	----------------

### 35 Luonnonympäristö

Alueen maiseman ja kasvillisuuden tunnusomaiset piirteet on pyritty säilyttämään osoittamalla Konsanmäen jyrkkä rinne sekä 23. korttelin Konsantietä reunustavat alueet luonnontilassa säilytettäväksi tai istutettaviksi.

### 36 Erityispiirteet ja suojelukohteet

AP/s -korttelialueen rakennuksia ei ole velvoitettu nykyisellään säilytettäväksi. Miljööarvojen suojelemiseksi on kaavanmuutoksessa pyritty säilyt-

tämään asutuksen rakeisuus ja mittakaava sekä joitakin rakennusten ulkoonäköön liittyviä piirteitä myös uudisrakentamisessa määräämällä rakennusalojen koko ja sijainti, asuinrakennusten runkosyvyys sekä julkisivumateriaali ja kattomuoto.

Alueen teollisuusrakennusten suojelumääräykset on esitetty selostuksen kohdassa 34.21.

37

Ympäristön häiriötekijät

## Melu

Kaavaa valmisteltaessa on selvitetty liikennemelun sekä 13. korttelin pientaloasutukselle että uudelle kerrostalokorttelialueelle aiheuttamaa häiriötä sekä sen torjumiseksi tarvittavia toimenpiteitä. Melutasot on laskettu pohjoismaisilla raideliikennemelun ja tieliikennemelun laskentamalleilla. Kaavanmuutosehdotuksen lausuntokierroksen jälkeen on liikennemelun leviämistä alueella vielä tutkittu maastomallin avulla laskevalla meluohjelmalla. Malli perustuu pohjoismaiseen raide- ja tieliikennemelun laskentamenetelmään.

Konsantien läpiajoliikenteen arvioidaan v. 2010 olevan n. 850 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus vähenee maankäytön muutoksen seurauksena. Autoliikenteen lähtömelutaso (10 m tien keskeltä, 2 m korkeudella) Konsantiella on ennustetilanteessa päiväsaikaan n. 57 dB(A). Raideliikenteen päivämelutaso n. 10 metrin päässä radan keskilinjasta on 61 dB(A). Yömelutaso on suunnilleen saman suuruinen. Eri liikennemuotojen yhteisvaikutuksen 50 dB:n yöllisen melun alue ulottuu n. 50 metrin päähän radan keskilinjasta. Kerrostalokorttelialuetta rasittaa etupäässä raideliikenteen melu.

Konsantien pohjoispuolella olevien pientalojen kadunpuoleiset julkisivut ovat päivällä yli 55 dB:n melualueella ja yöllä yli 50 dB:n melualueella. Autoliikenteen melu ei ylitä sisätiloissa tavanomaisia ulkoseinärakenteita käytettäessä päivä- ja yöajalle annettuja melun ekvivalenttitason ohjearvoja. Rakennusten taakse jää piha-alueita, jotka on liikennemelulta suojassa. Konsantien läpiajoliikenteen siirtäminen uudelle ajoradalle etäämmäs 13. korttelin asutuksesta ja katualueen varustaminen puu- ja pensasistutuksin vähentävät tieliikennemelun vaikutusta.

Kerrostalokorttelialueella on sekä rakennuksiin että ulkoalueisiin kohdistuvaa melusuojauksen tarvetta raideliikenteen osalta. Kaava-alueen kohdalla kulkee junia kahdella radalla, Karjaan ja Toijalan radoilla. Likempänä olevalla Toijalan radalla liikkuu matkustaja-pikajunia ja tavarajunia. Säännöllisen linjaliikenteen lisäksi on radalla jonkin verran vaunujen järjestelyliikennettä, joka hoidetaan dieselvetureilla. Pisimmät vaunujonot ulottuvat kaava-alueelle asti. Junien nopeus on hyvin pieni, joten huomattavimmat äänet ovat vaunujen kolahdukset toisiaan vasten ja veturien merkkivihellykset.

Säännöllisen matkustaja- ja tavaraliikenteen aiheuttama melu ulkona kerrostalokorttelialueen kohdalla ylittää valtioneuvoston melun ekvivalenttitasosta antamat ohjearvot (55 dB/päivä, 45-50 dB/yö). Melun ekvivalenttitaso on yöllä siilorakennuksen alimpien asuinkerrosten kohdalla enimmillään n. 56 dB(A) ja ratavarren uudisrakennusten kohdalla noin yhden desibelin alempi. Ulkoalueiden melusuojauksen järjestämiseksi on kaavassa edellytetty kansien päällä olevien oleskelu- ja leikkipihojen varustamista n. 1,6 metriä korkealla 5 dB:ä vaimentavalla aitarakenteella.

Yöllisen melutason ohjearvon saavuttaminen sisätiloissa (30dB) edellyttäisi n. 26-25 dB:n ääneneristävyttä säilytettävän siiloston ja uudiskerrostalojen rakenteilta. Junaliikenteen melu poikkeaa kuitenkin monessa suhteessa autoliikenteen melusta. Raidemelussa on enemmän korkeita taajuuksia, joita voidaan ikkunarakenteilla eristää paremmin. Keskimääräistä melua kuvaavan ekvivalenttitason suhteen juna- ja autoliikenteen erot ja häiritsevyys ovat suuret. Junaliikenteen melukertymä sisältää paljon pitkiä hiljaisia jaksoja eikä siis ole jatkuvaa tasaista melua kuten autoliikenteessä. Raideliikenteen yksi melutapahtuma on toisaalta voimakkaampi kuin autoliikenteessä. Samoilla ekvivalenttitasoilla junaliikenteen on havaittu olevan vähemmän häiritsevää kuin autoliikenteen. Raideliikenteen vaikutusalueella asuvien unta häiritsevät eniten korkeat melupiikit. Suotuisten nukkumisolosuhteiden varmistamiseksi 45 dB:n enimmäismeluhuippuja saisi esiintyä enintään 10-15 kertaa yössä. Säännöllisen junaliikenteen enimmäismelutaso on siilorakennuksen julkisivun alaosassa yöllä n. 79 dB ja uudisrakennusten julkisivuilla n. 78 dB. Radalla esiintyy satunnaisesti tätä suurempia enimmäismelutasoja, jotka aiheutuvat järjestelyliikenteestä. Nykyinen yöllinen junatiheys radalla on 12 kpl. Jotta melutaso sisällä ei meluhuippujen aikanakaan nousisi yli 45 desibelin, on seinä rakenteiden kokonaiseristävyudeksi kaavassa määrätty vähintään 35 desibeliä. Uudisrakennusten parvekkeet on radan puolella lasitettava tai suojattava ulkoi-selta melulta muilla vastaavilla ratkaisuilla. Koska siilorakennuksen julkisivuissa sallitaan rakennussuojeluperustein ainoastaan sellaisia muutoksia, jotka eivät tarve rakennuksen ulkoseinien muotoa, ei parvekkeiden lasittamista tämän rakennuksen osalta ole voitu kaavassa edellyttää.

#### Maaperän saastuminen

AK-1 ja AR korttelialueilla on maaperän mahdollinen saastuneisuus tutkittava ennen rakentamista.

Vuoden 2000 alussa voimaan tulevan uuden maankäyttö- ja rakennuslain määräykset kerrosalan laskemisen suhteen ja kerroksen määrittelemiseksi siten, että maanpäällinen kellarikerros ei enää käsitteenä säily, on otettu kaavanmuutoksessa ennakkoon pohdittavaksi. Kerrostalojen kerrosluku on osoitettu sekä numeerisesti että sallittuna julkisivukorkeutena. Korttelialueen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista rakennusten ensimmäiseen kerrokseen on rajoitettu osoittamalla niiden rakennusoikeus prosentteina koko kerrosalasta. Alimpaan kerrokseen sijoittuvat asukkaiden

yhteiskäyttö- ja taloustitilat jäävät tällä merkitsemistavalla kaavassa osoitetun kerrosalan lisätiloiksi, mikä vastaa tähänastista käytäntöä kerrostalojen maanpäällisissä kellarikerroksissa.

#### 4 TOTEUTTAMINEN

##### 41 Rakentamisaikataulu

Uusien korttelialueiden rakentamisaikataulu jää riippumaan maanomistajan toimenpiteistä. Kun korvaavat tilat alueella nykyisin oleville varastoviloille on löydetty, maanomistaja on ilmoittanut luovuttavansa korttelialueet rakennettaviksi.

Pientalokorttelialue on suurimmalta osaltaan rakennettu ja asuttu. Korttelissa mahdollisesti suoritettavat rakennusten laajentamis- tai uudisrakennustoimenpiteet riippuvat tonttien haltijoiden suunnitelmista.

##### 42 Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Kaupunki rakentaa Ramstedtinkadun, Konsantien uuden osuuden sekä uudet kevyen liikenteen väylät. Toijalan radan alitustunnelin rakentaminen kytkeytyy Ratahallintokeskuksen suunnitelmiin tasoristeysten poistamisesta.

Jätevesiviemäriverkon täydennysrakentamistarve selvitetään tonttijakosuunnitelman yhteydessä. Uusien liikenneväylien sadevesiviemärointi toteutetaan. Tavoitteena on kaupungin toteuttamistoimenpiteiden aikataulun kytkeminen teollisuuskorttelialueen uudistumiseen.

#### 5 SUUNNITTELUVAIHEET

##### 51 Aloite ja ohjelmointi

Kaavanmuutoksen laatiminen perustuu 23. kortteliin kuuluvien Cultor Oyj:n omistamien tonttien osalta maanomistajan kirjalliseen anomukseen 10.2.1999. Muilta osin aloite on kaupungin.

##### 52 Suunnittelu

Asemakaavanmuutossuunnitelma on valmisteltu Turun kiinteistö- ja rakennustoimen kaavoitusosastolla. Raunistula-23 -korttelin osalta suunnitelmaa on laadittu yhteistyössä Schauman arkkitehdit Oy:n kanssa.

Muutoksen valmistelun aikana on tehty yhteistyötä mm. Turun maakuntamuseon, Turku Energian, Oy VR-Rata Ab:n, Ratahallintokeskuksen ja mittaus- ja tonttiosaston kanssa.



Asemakaavanmuutosluonnos on päivätty 4.1.1999 ja hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 10.2.1999.

Alueen maanomistajia ja vuokraajia sekä naapurialueiden omistajia on muutoksen valmistelun aikana kuultu. Muutosta on esitelty myös Raunistulan Asuinkiinteistöyhdistys ry:n hallitukselle.

Kaavanmuutoshankkeesta on ilmoitettu kaupungin kaavoituskatsauksessa vuosina 1997 ja 1999.

Lausunnot asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty seuraavilta:

- rakennuslautakunta
- ympäristönsuojelulautakunta
- pelastustoimen lautakunta
- terveyslautakunta
- kulttuurilautakunta
- Oy VR-Rata Ab
- Ratahallintokeskus
- kiinteistö- ja rakennustoimi:  
kunnallistekninen osasto  
mittaus- ja tonttiosasto

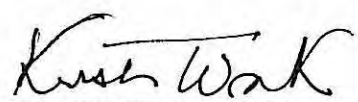
Turussa 12. päivänä elokuuta 1999

Korjattu 24. päivänä tammikuuta 2000 (lausunnot)

Kaavoitustoimenjohtaja

  
Markku Toivonen

Asemakaavapäällikkö

  
Kirsti Wiik

LIITTEET

tilastotiedot

Kaava / päiväys RAUNISTULA -13. (osa), 23.-2-6 ja 16 ym. 12.8.1999, 24.1.2000 (1/1999)

TILASTOLOMAKE OSA 1	Pinta- ala ha	Pinta-ala %	Pinta- ala %	Krs-ala k-m <sup>2</sup>	Teholuku e	Pinta-alan muutos ha +/-	Krs-alan muutos k-m <sup>2</sup> +/-
AK-1	1,242	51,6		6300+5500sr	0,95	+1,242	+6300+5500sr
AP/S	0,842	34,9		3085	0,37	+0,842	+3085
AR	0,325	13,5		974	0,30	+0,325	+974
AO						-1,092	-3962
AL							
AH							
<b>A YHTEENSÄ</b>	<b>2,409</b>	<b>100</b>	<b>43,9</b>	<b>15 859</b>	<b>0,66</b>	<b>+1,317</b>	<b>+11 897</b>
YL							
YO							
YS							
YY							
YK							
YU							
YV							
<b>Y YHTEENSÄ</b>							
KL							
KT							
<b>K YHTEENSÄ</b>							
TT						-1,672	-16 718
TV							
TY							
<b>T YHTEENSÄ</b>						<b>-1,672</b>	<b>-16 718</b>
<b>KORTTELIT YHT.</b>	<b>2,409</b>		<b>43,9</b>	<b>15 859</b>	<b>0,66</b>	<b>-0,355</b>	<b>-4821</b>
Kadut, tiet	1,319	44,6				+0,350	
Torit, katuaukiot							
LT							
LR	1,637	55,4				+0,346	
LS							
LP, LPY							
LH							
LPA							
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2,956</b>	<b>100</b>	<b>53,9</b>			<b>+0,696</b>	
VP, VL, VK	0,117		2,2			-0,341	
Loma- ja matkailualueet							
Erityisalueet EV							
Suojelualueet							
Vesialueet							
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>0,117</b>		<b>2,2</b>			<b>-0,341</b>	
<b>KOKO KAAVA-ALUE</b>							
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>5,482</b>		<b>100</b>	<b>15 859</b>	<b>0,29</b>	<b>+ - 0</b>	<b>-4821</b>