

RUOHONPÄÄNKATU 6
SelostusDiaarinumero: 5788-2023
Asemakaavatunnus: 32/2023**Asemakaavanmuutos**

17.02.2025

Kaupunginosa: Kähäri

Osoite: Ruohonpääntkatu 6



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. © 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
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	9
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.2 Maakuntakaava	10
3.2.4 Yleiskaava.....	11
3.2.5 Asemakaava	13
3.2.6 Rakennusjärjestys	13
3.2.8 Pohjakartta	13
3.2.9 Selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Osalliset	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	16
4.4.1 Käynnistäminen.....	16
4.4.2 Vireille tulo.....	16
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	16
4.4.6 Lausunnot	22
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	22
4.4.9 Ehdotuskäsittely	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	23
5.3 Aluevaraukset	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	24
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	24
5.3.4 Tekninen huolto.....	24
5.6 Kaavan vaikutukset	24
5.6.1 Yleistä	24
5.6.2 Luonnonympäristö.....	24
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	25
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	26
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	26
5.6.6 Liikenne.....	26
5.6.7 Tekninen huolto.....	26
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	26

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	27

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä helmikuuta 2025 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa ***Ruohonpäänkatu 6 (32/2023)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	30 (osa)	30 (del)
Tontti:	1	1
Virkistysalue:	Ruohonpäänpuisto (osa)	Ruohonpääparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	072 KÄHÄRI	KÄHÄRI
Kortteli:	30 (osa)	30 (del)
Virkistysalue:	Ruohonpäänpuisto (osa)	Ruohonpääparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: KÄHÄRI 30.-8 ja 9.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Fanni Tuomaala ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue käsittää omakotitalotontin, sekä tonttiin rajautuvan osan Ruohonpäänpuistosta. Kaava-alue sijaitsee noin 1,7 km päässä Turun kauppatorilta luoteeseen Kähärin kaupungin osan, Karjalaiskylän alueella, Ruohonpääkadun varressa.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 17.02.2025
2. Tilastolomake 17.02.2025
3. Ilmastovaikutusten arviointi 04.02.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	05.01.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	13.01.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla	24.2.-10.3.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	24.2.-10.3.2025
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä ja kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimestä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella ja tontin jaolla muodostetaan rintamamiestalon tontista kaksi tonttia siten, että molemmille tonteille osoitetaan rakennusala erillispientaloa sekä talous- tai autonsäilytysrakennusta varten. Kaavamuutoksessa huomioidaan tontin ja sen ympäristön erityispiirteet, joista tärkeimpiä ovat sijainti Turun Yleiskaava 2029:n arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi määrittelemässä Karjalaiskylän asevelikylässä sekä vanhan, vehreän pihan luonto- ja ilmastoarvot. Ruohonpäänpuistoon ei tule kohdistumaan muutoksia, mutta puiston osalta päivitetään ympäristönsuojelullisia kaavamääräyksiä. Ruohonpäänpuiston läpi virtaa luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä Kovasojan kaupunkipuro.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen aloitteentekijät voivat lunastaa kaavassa muodostetun uuden tontin.

Mikäli Ruohonpäänkadulla sijaitsevaa sähkötolppaa toivotaan siirrettäväksi esimerkiksi ajoyhteyden sijainnin vuoksi, tulee muutosta haluavan olla yhteydessä Turku Energia Sähköverkkoihin siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta. Tällöin kaapeleiden korvaaminen uusilla rakenteilla on mahdollista vasta, kun uusi kaapelointi on rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutoksen kohteena on 1251 m²:n kokoinen rintamamiestalon tontti Ruohonpäänkadulla pientalovaltaisten asuntoalueiden korttelialueella. Tontti sijaitsee sotien jälkeen rakentuneella, kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla Kähärin Karjalaiskylän alueella. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy tonttiin rajautuva osa Ruohonpäänpuistosta. Puiston halki virtaa Kovasojan kaupunkipuro ja siellä kulkee ulkoilureitti. Puisto sisältyy kaavarajaukseen kaavateknisistä syistä, eikä siihen kohdisteta muutoksia. Ainoastaan puiston ympäristönsuojelulliset kaavamääräykset päivitetään kaavamuutoksen yhteydessä.

Suunnittelualueen yhteispinta-ala on 6002 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa omakotitalot sijoittuvat rintamamiestaloalueille tyypilliseen tapaan lähelle kadun rajaa korttelin sisäosien jäädessä puutarhamaisiksi ja vehreiksi piha-alueiksi.

Tontin kasvillisuus on osa korttelin keskelle muodostuvaa viherkokonaisuutta, jolla on arvoa niin hiilinielu-, viheryhteys-, lajimonimuotoisuus- kuin hulevesivaikutustenkin suhteen. Turun kaupungin metsäverkostoselvityksen mukaan korttelin nro 30 sekä samalla tarkastelussa olevan tontin läpi kulkee lounais-koillisuunnassa alueellinen viheryhteys Ruohonpäänpuistosta korttelin lounaispuolelle. Pihan puusto koostuu enimmäkseen suurikokoisista lehtipuista ja hedelmäpuista. Erityisesti kookkailla puilla on merkitystä hiilen sekä hulevesien sitojina. Tiheä pensasmainen kasvillisuus edistää erityisesti lintujen elinoloja tarjoten suojaa sekä pesäpaikkoja. Osalla vanhan puutarhan kasvilajistosta saattaa olla kulttuurihistoriallista arvoa.

Tontin maaperä on savinen ja saven paksuus on noin 0-1 m. Tontti sijaitsee loivassa etelärinteessä. Tontti ei sijoitu merkittävien tulvariskien tai hulevesivirtausreittien alueelle. Suuri osa tonttialasta muodostuu vettäläpäisevästä, peittämättömästä maan pinnasta ja kasvillisuuden peittämästä alasta, mikä vaikuttaa suotuisasti hulevesien hallintaan tontilla. Peittämätön maaperä toimii myös hiilinieluna.

Ruohonpäänpuisto ja puiston halki virtaava kaupunkipuro Kovasoja rantavyöhykkeineen sekä puron rantavyöhykkeen puuston muodostama metsäverkostoyhteys ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ekologinen käytävä monenlaisille maa- ja vesieliöille. Kovasoja on kaavamuutosalueella koskialuetta, ja siten erityisen tärkeä Kuninkojan vesistöalueen osa.

Kaavamuutosalueella tehtiin vuonna 2024 virtavesikunnostuksia osana Kunta-Helmihanketta Kuninkoja - helmi kaupungin keskellä ja Turun kaupungin Lumo-ohjelmaa. Alueella toteutettiin kokonaisvaltainen koskialueen kunnostus, jossa huomioitiin uoman lisäksi rantavyöhyke. Alueelta poistettiin vanhoja hopeasalavia, joiden juuristo peitti puronpohjaa ja oli paikoin kuristanut uoman hyvin kapeaksi. Juuriston poistamisella saatiin palautettua merkittävästi koskipinta-alaa. Koskirakennetta täydennettiin kiveämällä ja uomaan palautettiin kutusoraikkoja. Samalla monipuolistettiin virtaamaa ja vähennettiin eroosiota. Rantavyöhykettä täydennettiin kotoperäisellä puulajistolla kuten ter-
valebäillä, rauduskoivulla ja kynäjalavalla. Kunnostustoimien tavoitteena oli Kuninkojan vesistön ja rantaluonnon ekologisen tilan parantaminen ja monimuotoisuuden lisääminen sekä vesistön tarjoaman sini-viherverkoston vahvistaminen.

Ruohonpäänpuistossa on ollut haitalliseksi vieraslajiksi määritellyn jättiputken esiintymä, joka on hoidossa ja jälkitarkkailun alla. Puistossa on myös jätti- ja rikkapalsamiesiintymä, joka on tulossa hoidon piiriin tulevien vuosien aikana LUMO-ohjelman toimenpiteiden myötä.

Kovasoja on Kuninkojan suurin sivupuro ja siten osa Kuninkojan purovesistön muodostamaa merkittävää ekologista yhteysverkostoa. Kovasojan pituus on noin 4,7 km ja valuma-alue noin 4,7 km². Kovasoja saa alkunsa valuma-alueen pohjoisosan suo- ja harjualueelta ja virtaa osittain avouomana ja paikoin putkitettuna laskien Saukonojaan Kähärin kaupunginosassa. Saukonoja yhtyy Kuninkojaan Muhkurin asuinalueella. Ruohonpäänpuiston alueella alun perin mutkitteleva Kovasoja on suoritettu 1950-luvun lopun ja 1970-luvun alun välissä.

Turun kaupunkipurot edustavat äärimmäisen uhanalaista savimaiden purojen luontotyyppiä, jolle on luonnontilassa ominaista voimakkaat vuotuiset virtaamavaihtelut, tulvatasanteet sekä rantaeroosion aiheuttama uoman muuttuva mutkittelu. Purojen vedenlaatua heikentävät kuitenkin erityisesti katu- ja teollisuusalueiden sekä rakennustyömaiden hulevedet. Kovasojan ekologista tilaa on parannettu kunnostustoimin osana Kuninkojen kunnostamishankkeita.

Kovasoja rantavyöhykkeineen muodostaa monelle lajille tärkeitä elinympäristöjä, ja purossa elää sekä lisääntyy muun muassa erittäin uhanalaiset jokirapu ja taimen. Kovasoja lähiympäristöineen on osa Saukonojan laakson arvokasta luontokohdetta ja se on määritelty Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä luonnon ja/tai maiseman kannalta merkittäväksi joen- tai puronvarreksi. Lisäksi se on tärkeä osa kaupungin puisto- ja viheraluetta sekä hulevesiverkostoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavamuutoksen ja jaon kohteena oleva tontti nro 1 on yksi Karjalaiskylän asevelikylän rintamamiestalon tonteista ja sillä sijaitsee vuonna 1955 rakennettu rintamamiestalo. Karjalaiskylä on sodan jälkeen rakennettu alue, joka on määritelty Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Yleiskaava 2029 varten laaditussa alueinventoinnissa Karjalaiskylä on määritelty yhtenäisesti toteutuneeksi kaava-alueeksi. Museon informaatioportaalissa tontilla sijaitsevalle rintamamiestalolle on alueellisen rakennusinventoinnin perusteella annettu merkintä ympäristöllisesti arvokas.

Korttelin 30 asemakaavallinen tilanne on peräisin kaikkien tonttien osalta 1950-luvulta eikä myöhempiä tonttijakoja tai täydennysrakentamista ole tehty. Ympäröivissä Karjalaiskylän kortteleissa taas ajallista hajontaa on enemmän. Satakunnantien varren rintamamiestalon tonteille on toteutettu runsaastikin lohkomisia ja täydennysrakentamista, kun taas alueen sisemmissä osissa täydennysrakentamista on tapahtunut melko vähän. Paikoin rintamamiestaloja on korvattu uudemmillä rakennuksilla. Satakunnantien varren tontteja lukuun ottamatta kortteleiden sisäosat ovat säilyneet laajalti rakentamattomina ja puutarhamaisina.

Korttelin ja alueen kaupunkikuvalliset arvot liittyvät erityisesti hyvin säilyneeseen jälle rakennusajan miljööseen: rintamamiestaloalueille tyypilliseen väljään typologiaan, vanhoihin puutarhamaisiin pihoihin sekä pihoja katutilasta rajaaviin pensasaitoihin. Pientalot sijoittuvat noin 5 m etäisyydelle katulinjasta, jolloin talon ja kadun väliin muodostuu istutettava vyöhyke. Rintamamiestaloille tyypilliseen tapaan rakennukset avautuvat jokaisen julkisivunsa suuntaan.

Ruohonpäänpuistolla on merkittävä rooli kaupunkikuvan ja alueidentiteetin kannalta. Muodoltaan nauhamaista Ruohonpäänpuistoa reunustavat pientalotontit, minkä vuoksi tonttien ilmeellä on oleellinen maisemallinen vaikutus puiston miljööseen. Puiston laidalle sijoittuvilla rakennuksilla on puistoa tilallisesti rajaava vaikutus ja niiden arkkitehtonisella tasolla on merkittävä vaikutus puiston visuaaliseen ilmeeseen. Myös pihojen kasvillisuus ja erityisesti kookkaaksi kasvaneet puut rajaavat visuaalisesti ja tilallisesti puistoa.

Karjalaiskylän alue on pientalovaltaista asuinalueita, mutta Satakunnantien varteen sijoittuu suurimittakaavaisempaa rakentamista, joka painottuu tällä hetkellä kaupan ja pienteollisuuden toimintoihin. Suunnittelualueita vastapäätä Ruohonpäänkadun toisella puolella sijaitsee uudehko päiväkotirakennus pihoineen.

3.1.4 Maanomistus

Tontista nro 1 0,1250 ha (100 %) on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavanmuutoksen rajaukseen sisältyvä 4752 m² osuus Ruohonpäänpuistosta on kokonaisuudessaan Turun kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Satakunnantien varteen lähietäisyydelle tontista 1 sijoittuu runsaasti palveluita, elinkeinotoimintaa sekä työpaikkoja. Länsikeskuksen liikekeskittymä sijaitsee noin 1 km päässä tontista. Turun keskustan monipuoliset palvelut sijaitsevat noin 2 km päässä. Lähin päiväkotiki on Tommilankadun päiväkotiki naapurikorttelissa ja lähin peruskoulu on 0,7 km päässä sijaitseva Rieskalähteen koulu. Tulevaisuudessa alueella on odotettavissa palvelutarjonnan määrän kasvua, mikäli tavoitteet yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä toteutuvat.

3.1.6 Liikenne

Tontti rajautuu Ruohonpäänkatuun sekä Ruohonpäänpuistoon, jossa kulkee laajempaan reitistöön liittyvä ulkoilureitti. Satakunnantie on alueellinen päätie ja -joukkoliikenneväylä. Yleiskaava 2029:ssä Satakunnantie on osoitettu joukkoliikenteen laatu-
väyläksi, pyöräilyn pääverkoston osaksi sekä kaupunkiseudun pääväyläksi. Joukkoliikenne-, pyöräily- ja jalankulkupainotteiseen liikkumiseen perustuvan asumisen edellytysten voi odottaa parantuvan alueella liikennejärjestelmän kehittymisen sekä palvelujen lisääntymisen myötä.

3.1.7 Tekninen huolto

Tekninen huolto sijoittuu tontin ulkopuolelle katualueelle lukuun ottamatta hulevesijärjestelmää, sillä tontilta ei ole liityntää kunnalliseen hulevesiviemärijärjestelmään. Alueella on tontteja, joiden kohdalla vastaavassa tilanteessa hulevesien ylivuoto johdetaan putkessa Kovasojaan Ruohonpäänpuiston kautta.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Tontille kohdistuu jonkin verran Satakunnantien liikenteen aiheuttamaa melu- ja ilmaansaastehaittaa. Mikäli Satakunnantien joukkoliikenteen ja pyöräilyn laatu-
väylätavoitteet toteutuvat tulevaisuudessa, alueen melu- ja ilmaansaastehaitat tulevat vähentymään.

3.2.4 Yleiskaava



Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta ja suunnittelualueen rajat merkittynä violetilla. © Turun kaupunki

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on määritelty asuinalueeksi (vaaleanruskea värirasteri ja kirjainmerkintä A). Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

Satakunnantien varsi suunnittelualueen vieressä on osoitettu Palvelujen ja asumisen alueeksi (oranssi värirasteri ja kirjainmerkintä PA). Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Suunnittelualue sijaitsee Satakunnan tien molemmin puolin levittyvän korkeaan rakentamiseen parhaiten soveltuvaksi alueeksi määritellyn alueen reunalle (sininen viivarajaus).



Kuva 5. Ote Yleiskaava 2029:stä ja suunnittelualueen rajausta keltaisella. Kartalla näkyvät Yleiskaava 2029:n karttojen 5 (Kestävä vesien hallinta), 7 (Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset) ja 8 (Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet) sisällöt. © Turun kaupunki

Yleiskaava 2029:ssä Karjalaiskylän alue ja samalla suunnittelualue on määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi (turkoosi ruuturasteri), jota koskee yleiskaavamääräys: "Alue on arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkitai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista." Aluetta kuvataan Yleiskaava 2029:n arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden luettelossa seuraavasti: Sodan jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohonpäänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue.

Ruohonpäänpuisto on määritelty Yleiskaava 2029:ssä virkistysalueeksi (vihreä värirasteri ja kirjainmerkintä V). Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennelmia ja rakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa urheiluhalleja. Alueelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia (MRL 43.2 §). Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan. Kovasojan varsi on määritelty luonnon ja/tai maiseman kannalta merkittäväksi joen- tai puronvarreksi (vihreä vinoviivarasteri). Uoman luonnollinen kulku sekä joen- tai puronvarren ekologiset ja maisemalliset arvot on säilytettävä. Aluetta koskevien hankkeiden yhteydessä on pyrittävä lisäämään alueen arvoja. Ennen toimenpiteitä on otettava yhteyttä Turun kaupungin ympäristönsuojeluun. Ruohonpäänpuiston halki kulkee ulkoilu-reitti. Kovasoja on määritelty hulevesien kannalta tärkeäksi säilytettäväksi ojauomaksi (musta nuoliviiva).

3.2.5 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon kohteena olevan kiinteistön voimassa oleva asemakaava 21/1950 on tullut voimaan 3.10.1950. Ruohonpäänpuiston ajantasainen asemakaava 8/1946 on tullut voimaan 18.10.1946. Asemakaavassa tontti on osoitettu Rakennuskortteliksi, jolla sijaitsee rakennusala yksikerroksista enintään kolme huoneistoa käsittävää vähintään 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. Asuinrakennuksen rakennusalan ja kadun väliin on osoitettu maistraatin määräysten mukaan istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä tontinosa. Tontin etelärajalle on osoitettu rakennusala vähintään palonarkaa (P.L. pykälän 4 D II) talousrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 3.5 m ja katonkaltevuus enintään 30 astetta. Talousrakennuksen rakennusala ja eteläpuoleisen naapuritontin talousrakennuksen rakennusala sijoittuvat aikakauden kaavoille tyypilliseen tapaan vastakkain tonttien rajalla. Ruohonpäänpuisto on osoitettu puistoalueeksi.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualueen raja. © Turun kaupunki

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin uuden rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.3.2025.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 13.02.2025.

3.2.9 Selvitykset

- Alueellinen hulevesisuunnitelma. Turku, Kaarina, Lieto, Raisio ja Rusko. ILKKA-hanke. Raportti 2014.
- Korvenpää, Turkka 2022. Turun kaupunkipurojen ja Aurajoen saukkoselvitys. Luonto-

ja ympäristötutkimus Envibio Oy.

- Laaksonlaita, J., Vilminko, H. ja Huhta, A. 2021. Turun kaupunkipurojen ekologiset seurannat 2017-2019. Turun ammattikorkeakoulu. Turun kaupungin ympäristöjulkaisu 1/2021.
- Laaksonlaita, J., Niemi, J. ja Huhta, A. 2022. Kuninkojan ekologiset seurannat vuosina 2021–2022. Turun ammattikorkeakoulu.
- Savolainen, Reetta 2014. Kuninkojan vesistön kalataloudellinen kunnostustarveselvitys. Opinnäytetyö. Turun Ammattikorkeakoulu.
- Turun kaupunki ja Valonia 2022. Virtaa kaupunkipuroihin – Kuninkojan kunnostaminen 2021–2022 -hankkeen loppuraportti. Turun kaupunki, kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, ympäristönsuojelu.
- Turun kaupungin metsäverkostoselvitys 2022.
- Alueinventointi, Yleiskaava 2029 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu kaavamuuotosaloitteeseen, jossa esitetään tontin 853-72-30-1 jakoa kahdeksi tontiksi siten, että molemmille tonteille tulisi rakennusoikeutta omakotitaloa tai paritaloa varten. Aloitteentekijä on havainnut suunnittelualueella sijaitsevassa rintamamiestalossa sisäilmaongelmia.

Suunnittelualueen täydennysrakentaminen on linjassa Turun kaupunkistrategian ja pormestariohjelman yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteen kanssa.

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 määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun Karjala-seura, Kähärlän Omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Turun kaupunginmuseo, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesi- ja viemäri Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen ja tontin jaon tavoitteena on muodostaa rintamamiestalon tista kaksi tonttia siten, että molemmilla tonteilla on rakennusoikeutta pientaloa varten. Suunnittelualueen täydennysrakentaminen tukee Turun kaupunkistrategian ja pormestariohjelman yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää tontin ja sen ympäristön ominaispiirteet. Näistä merkittävimpiä ovat ympäristöllisesti arvokkaan Karjalaiskylän kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä vanhan puutarhamaisen tontin ekologiset arvot. Asemakaavamuutoksessa päivitetään puistoa koskevat ympäristönsuojelulliset kaavamääräykset ajan tasalle Kovasojan ja sen ympäristön osalta tehtyjen lajisto- ja luontotutkimusten pohjalta. Puistoon ei kohdisteta muutoksia.

Tontti ja sillä sijaitseva rintamamiestalo ovat osa Kähärlän Karjalaiskylää, joka on Yleiskaava 2029:ssä määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi. Yleiskaavan arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen listauksessa aluetta kuvaillaan seuraavasti: sodan jälkeen rakennettu asevelikylä ja ympäristöllisesti arvokas Ruohonpäänpuiston Kovasoja. Ei yhtenäisenä rakennettu, mutta hyvin säilynyt alue. Aluetta koskee seuraava yleiskaavamääräys: arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

Korttelissa 30, jossa suunnittelualueen tontti sijaitsee, rintamamiestaloalueen ominais-

piirteet ovat säilyneet hyvin ja asemakaavallinen tilanne on peräisin 1950-luvulta. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on sovittaa tarvittavat muutokset 1950-luvun asemakaavaan pohjautuvaan kaupunkikuvaan ja typologiaan.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on säilyttää suunnittelualueella tunnistetut ekologiset arvot. Tontin 1 ekologiset arvot liittyvät erityisesti sen reuna-alueiden kasvillisuuteen, joka yhdessä naapuritonttien pihakasvillisuuden kanssa muodostaa korttelin sisäosiin rehevän vihermassan. Turun kaupungin metsäverkostoselvityksen mukaan korttelin 30 ja samalla tarkastelussa olevan tontin 1 läpi kulkee lounais-koillisuunnassa alueellinen viheryhteys Ruohonpäänpuistosta korttelin lounaispuolelle. Tavoitteena on tämän viheryhteyden säilyttäminen. Asemakaavamuutoksessa päivitetään Ruohonpäänpuistoa koskevat ympäristönsuojelulliset kaavamääräykset.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristöjohtaja hyväksyi kaavan esiselvityksen 30.11.2023 § 302.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 27.11.2023 päivätty esiselvitys lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 13.1.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 03.02.2023 mennessä. Näitä saatiin 4 kappaletta.

Mielipide 1, asukas Alitalonkadulta:

Osoitteen tonttia ollaan jakamassa kaavamuutoksella kahdeksi asuinpienitaloja varten. Todetaan, että rakentamisen määrä ja sijainti sovitetaan tonteille siten, että alueen erityispiirteet, kuten sotien jälkeisen syntyajankohdan tuottamat piirteet rintamamiestaloineen ja vehreine pihoineen tulevat huomioiduksi.

Tämän tulisi näkyä myös prosessin lopputuloksessa, eikä vain kauniina sanoina paperilla. Tonteille tulisi rakentaa vain sen verran, että pihaa ja puustoa oikeasti jäisi edes jonkin verran rakennusten ympärille.

Ikävä esimerkki alueen erityispiirteiden huomiotta jättämisestä löytyy heti Ruohonpäänpuiston toiselta laidalta (Alitalonkatu 7). Rakennuslupaa on haettu ensin paritalolle, sen jälkeen paritalo onkin muuttunut kahdeksi taloksi ja kun vielä rakennusoikeus on kunnolla ylitetty, ei tontille ole jäänyt enää parkkitilaa enempää piha-aluetta.

Kaavoituksen vastine:

Asemaavanmuutosehdotuksen lähtökohtana on tontin jakaminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että rakentamisen määrä ja sijainti sovitetaan 1950-luvun kaavan henkeen vaalien alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä. Asuinrakennusten ja talousrakennusten mittasuhteita ja sijainteja ohjataan siten, että lopputulos muistuttaa rintamamiestalon tonttien alkuperäistä rakennuskantaa ja pihojen tyypillisiä tilaratkaisuja. Tonttien historiallisesti arvokkaisiin piirteisiin lukeutuvat myös vanhat puutarhat. Kaavamuutoksessa puutarha-alaa, kasvillisuutta ja peittämätöntä maa-alaa säästetään mahdollisimman paljon sekä historiallisten arvojen että ekologisten tavoitteiden vuoksi.

Mielipide 2, asukas Alitalonkadulta:

Turun Kaupunginvaltuusto on helmikuussa 2023 hyväksynyt (valitukset korkeimman hallinto-oikeuden käsitellyssä) Turun Yleiskaava 2029, jossa kaavoituksen kohteena olevan tontin kortteli on merkitty merkinnällä "Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus" jonka määräyksessä lukee "Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Kohteista on luettelo yleiskaavan liitteenä."

Samalla määräyksellä on yleiskaavassa merkitty kohdemarkinnalla kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Ruohonpääntien varressa sijaitseva historiallinen asuin ympäristö pihapiireineen Ruohonpään keskitalon tilasta.

Yleiskaavasta tehdyt valitukset eivät ymmärtääkseni ole koskeneet em asiaa. Näin ollen hyvin pitkään valmistelussa olleen yleiskaavaan 2029 merkinnät kaupungin rakennusperinnöltään ja kaupunkikuvaltaan arvokkaista alueista voidaan tulkita kaupungin strategisina tavoitteina kaava-alueella huolimatta siitä, että yleiskaava 2029:lla ei vielä ole lainvoimaa.

Hiljattain kiinteistöä muutoskaavan vaikutusalueelta hankittaessa oli kaupungin uuden yleiskaavan valmistelu ollut jo pitkään vireillä, mikä vaikutti siihen, että tietoa lähialueen tulevaisuudesta on hankittu sitä kautta. (<< Voimassa oleva yleiskaava ei ollut enää silloinkaan linjassa lähialueella vireillä olevien kaupungin merkittävien asemakaavahankkeiden kanssa.)

Kaava-alueella suunnitellun kohteena olevalla tontilla Ruohonpääntie 6 ole-massa oleva rakennus on Turun alueen Museon informaatioportaalien inventoin-tien mukaan: "Ympäristöllisesti arvokas". Tällä samalla MIP:n merkinnällä on samassa korttelissa merkitty viisi muutakin asuinrakennusta. Korttelissa on tällä hetkellä yhteensä 7 asuinrakennusta. Kaupungin karttapalvelun ajantasakaa-van mukaan korttelin Kähäri-30 voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1950-55. Asemakaavoissa ei ole määritelty rakennusoikeuksia kerrosalaneliö-metreinä, vaan kaavoissa on tarkasti ohjattu rakennusmassan sijoittelua tontilla sekä rakennusmassan muotoilua kaavamääräyksillä.

Olen aina pitänyt Turun ruutukaava-aluetta kiertävän, "viherkehänäkin" kutsu-tun rintamamiestalo vyöhykkeen, vehreitä 1950-luvulta peräisin olevia pientalo-aluekaavoja esimerkillisinä kaavoina rakennusmassoittelun ohjaukseltaan: Ny-kysisillä rakennusoikeusperusteisilla ohjausmenetelmillä yhdistettynä nykyisiin rakennusmenetelmiin ei pystytä saavuttamaan tavoitteista huolimatta yhtä hy-vää kaupunkikuvaa, mitä nuo mainitut 1950-luvun kaavat ovat aikaansaaneet. Näillä alueilla uudet rakennukset poikkeuksetta poikkeavat herkästi ympäris-tönsä mittakaavasta. Karjalaiskylän alueella tosin on joitakin hyvin sovitettuja esimerkkejäkin.

Kähäri-Pohjola-Ruohonpää suuralueella pientalokorttelit täydentävät olennai-sesti kaupunginosien **viherrakennetta** ja ekologisista yhteyksiä. Ruohonpää 6

asemakaavanmuutoksen valmistelussa tulee arvioida rakentamisen vaikutukset maaperään ja sitä kautta lähiympäristön ekosysteemiin myös kaava-alueen ulkopuolella (vrt. koko esim. korttelin vastaava muutos): Karjalaiskylässä korttelien keskiosien vanhojen hedelmätarhojen jäänteet ja vahva puutarhamaisuus on merkittävä osa kaupunginosan viherrakennetta ja ekosysteemiä, pieneliöiden elinympäristöä niin pensaissa kuin mullan alla. Turun pohjoisten kaupunginosien maisemarakenne on lähtökohtaisesti kasvullisuudeltaan köyhempää kuin kaupungin keskustan eteläpuolella, sitä ei sovi tavoitteellisesti nykyisestä heikentää ja sitä tulee huomioida alueen rakentamisenohjauksessa. Monilajisuuden huomiointi kaupunkienkin kaavoituksessa on vahvasti tässä ajassa nouseva olennainen teema.

Maaperän laatu kaavamuutoksen lähialueella on vaihtelevaa ja vaatii monin paikoin pientalorakentamiseen suhteutettuna nykytavoissa liioiteltuja menetelmiä mm. rakentamisen ekosysteemivaikutuksia ja päästökuormia tarkkailtaessa. Paksut savipatjat korttelissa aiheuttaa sen, että jo olemassa oleva rakennuskanta on herkkää ympäristön rakentamisen aiheuttamille muutoksille maaperässä. Valumien suunnat ja veden ohjautuminen myös maaperässä on huomioitava kaavan rakentamisenohjauksessa.

Yllä esitettyihin argumentteihin perustuen olen sitä mieltä, että asemakaavamuutoksessa ei tule osoittaa rakentamista nykyisen tontin etelä-/kaakkoisosiin ns. pehmeän maaperän lähelle, vaan muutoskaavassakin tontin asuinrakennukset tulee ohjata Ruohonpääntien varteen. Lisäksi rakentaminen tulee mitoittaa ja kaavallisin keinoin ohjata siten, että tontin uudis-/täydennysrakentaminen istuu jatkossakin suotuisasti lähialueen nykyisen rakentamisen yleiseen mittakaavaan. (Alitalonkatu 7:aan poikkeusluvalla vastarakentuneet kaksi yhdenasunnon pientaloa eivät ole hyvä esimerkki alueen tonttien uudis-/täydennysrakentamisesta. Rakennusmassoittelu tontille on tuossa kohteessa liian raskasta ja vehreyttä karsivaa, menneen aikakauden asemakaava ei ole ollut riittävä ohjain uudisrakentamista paikkaan sovitettaessa.)

Ruohonpääntäkatu 6:n asemakaavamuutos tulee laatia siten, että **rakennusvalvonta pystyy ohjaamaan** tontin mahdollisen uudelleen rakentamisen jättämään nykyisen tontin etelä-/kaakkoisosat jatkossakin vehreäksi osaksi korttelin puutarhamaista keskiosaa korttelin nykyisten ominaispiirteiden mukaisesti. Tonttijako on mahdollista piirtää myös tontin pituussuuntaisesti ja sijoittaa rakennusalat vastakin kadunvarteen. Tällainen ratkaisu olisi enemmän linjassa yleiskaavan ohjaukseen kuin kaavoituksen vireillepanoilmoitukseen esitetyssä karttaotteessa (tonttijako poikittain ajorasitteella). Tontin muutosrakentamisella ei saa vaikuttaa korttelin muiden tonttien kasvuolosuhteisiin, eikä maaperän välityksellä, eikä mahdollisista rakentamistoimenpiteistä johtuen, olemassa olevien rakennusten rakenteisiin.

Rakentamisen määrää tontilla ei tule kaavamuutoksella moninkertaistaa nykyisestä; kaksi paritaloa yhden asunnon rakennuksen sijasta nykyisissä asumisväljyyksissä ja vallitsevilla rakentamisen tavoilla käytännössä nelinkertaistaisi rakentamisen määrän tontilla ja siten tuotaisi ympäristöönsä soveltumattoman, liian tehokkaan lopputuloksen muutoksen alla olevalle tontille. Massaltaan kaksinkertainen määrä rakentamista tontin nykyiseen rakentamiseen verrattuna ollee maksimaalinen suotuisa rakentamisen lisäys tontille yhden- tontinmuutoksena suunniteltuna.

Koko korttelin vaikutusten huomioinnista: Yhden tontin asemakaavamuutoksella ei tule laatia sellaisia suunnitelmia, joilla mahdollisesti vaikutetaan kaava-alueen ulkopuolelle korttelissa nyt jäävien tonttien vastaaviin tulevaisuuden mahdollisuuksiin. Maanomistajien tasapuolisuuden näkökulmasta Joko koko kortteli tulee suunnitella täydennysrakentamisen näkökulmasta kerralla ja arvioida muutoksen vaikutukset sen muukaan, tai yksi tontti kerrallaan suunniteltaessa tulee muutokset sovittaa huolellisesti osaksi korttelin vallitsevaa nykytilaa.

Kaupungin informoiman kaavaprosessin perusteella nyt kuultavana oleva asemakaavamuutos ei pitäisi olla merkittävä alueen rakentamista ohjaavilta muutoksilta. Näin ollen luotan, että kaavamuutoksen kohteena olevan tontin rakentamisen määrä ja sijoittelu sekä tontin vehreys ei olennaisesti kaavamuutoksen johdosta muutu.

Mielipide 3, kiinteistönomistaja korttelissa 30:

Pidän tärkeänä, että kaavamuutoksella ei kasvateta suunnittelun kohteena olevan tontin rakentamisen määrää merkittävästi, korkeintaan toisen nykyistä taloa vastavankokoisen rakennuksen verran. Pidän myös tärkeänä, että tontin uudelleen rakentaminen ei heikennä naapureiden vastaavia mahdollisuuksia sijoittaa täydennysrakentamista tonteilleen.

Olennaisimpana suunnittelulle pidän sitä, että korttelikokonaisuuden nykyiset ominaisuudet, puutarhamainen vihreys, säilyy jatkossakin, ja myös uudet asuinrakennukset kiertävät puutarhoja katujen varsilla. Maaperä korttelissa on paikoin haastava ja muutokset sen olosuhteissa saattavat näkyä paikalla jo olemassa olevissa rakennuksissa sekä puutarhojen kasvuolosuhteissa. Tonttijako olisi hyvä tehdä toisin kuin kaupungilta saamani kirjeen kartassa luonnosteltu, jotta uutta rakentamista ei tarvitse osoittaa korttelin vehreimpiin osiin.

Kaavoituksen vastine mielipiteisiin 2 ja 3:

Asemaavanmuutosehdotuksen lähtökohtana on tontin jakaminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen siten, että rakentamisen määrä ja sijainti sovitetaan 1950-luvun kaavan henkeen vaalien alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä. Asuinrakennusten ja talousrakennusten mittasuhteita ja sijainteja ohjataan siten, että lopputulos muistuttaa rintamamiestalon tonttien alkuperäistä rakennuskantaa ja pihojen tyypillisiä tilaratkaisuja. Sopivaksi rakentamisen määräksi on katsottu yksi asuintalo ja yksi talous-/autonsäilytysrakennus molemmille tonteille.

Tonttien historiallisesti arvokkaisiin piirteisiin lukeutuvat myös vanhat puutarhat. Kaavamuutoksessa kasvillisuutta, peittämätöntä maa-alaa ja vanhaa maaperää säästetään mahdollisimman paljon sekä historiallisten arvojen että ekologisten tavoitteiden vuoksi. Korttelin 30 halki lounais-koillissuunnassa kulkeva viheryhteys sekä korttelin keskiosan vihermassaa säilytetään osoittamalla kaavamääräys:

”Alue tulee säilyttää ja hoitaa kasvipeitteisenä, kuten puutarhana, niittynä tai kasvi-
maana. Alueella tulee kasvaa puita. Alueen kiveäminen, sorastaminen, pinnoittaminen tai keinonurmen asennus ei ole sallittua.”

Suunnittelualueen tontin maaperän pintakerros koostuu 0-1 m paksuisesta savi-
kerroksesta. Maaperän koostumus ei tee tontista rakennettavuudeltaan haastavaa. Hulevesien käsittely huomioidaan kaikissa kaavoissa eikä merkittäville tulvariskialueille ole järkevää osoittaa rakentamista. Suunnittelualueen tontti ei sijaitse tulvariskialueella, eikä tontti ole hulevesien kannalta erityisen haastava. Hulevedet tulee käsitellä aina ensisijaisesti niiden syntypaikalla imeyttämällä,

mutta lisäksi on tarpeellista järjestää ylivuotoputkiliittymä joko kunnalliseen hulevesiviemäriin tai muuhun rakennusvaihetta ohjaavan viranomaisen määrittelemään sopivaan paikkaan.

Mielipiteessä ehdotetaan tontin jakamista pitkittäissuunnassa kahdeksi tontiksi ja sijoittamaan uusi rakentaminen olemassa olevan rintamamiestalon viereen Ruohonpääkadun varteen. Tontti on päätetty jakaa kahdeksi tontiksi poikittain, sillä tämän katsotaan mahdollistavan pitkittäistä jakoa paremmin Karjalaiskylän rintamamiestalomiljöön ominaispiirteiden säilyttämisen. Suunnittelualue sijaitsee alueella, jolle on Yleiskaava 2029:ssä osoitettu merkintä ”Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus”. Aluetta koskee yleiskaavamääräys: ”Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.”

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä museoviranomaisten kanssa ja todettu täydennysrakentamisen sopivan parhaiten olemassa olevan rintamamiestalon tapaan puiston reunaan rajoittuvalle tontin ja korttelin laidalle. Uuden rakentamisen sijoittamista kadun varteen vanhojen rintamamiestalojen väliin hyvin pienelle etäisyydelle naapuritaloista ei katsota hyväksi, sillä ratkaisu ei edistäisi rintamamiestaloalueelle tyypillisen typologian ja kaupunkikuvan säilymistä, vaan tuottaisi ympäristölle vierasta katukuvaa.

Turvallisen ajoyhteyden järjestäminen rakennusten välistä muodostuisi haastavaksi rakennusten rajoittaessa näköyhteyttä pihalle ajettaessa. Tämä ohjaa osaltaan rakennusalojen mahdollisia sijainteja tontilla. Täydennysrakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida myös paloturvallisuus. Uuden rakentamisen sijoittaminen hyvin lähelle vanhaa rakennuskantaa nostaa paloturvallisuusriskiä, sillä olemassa olevia rakennuksia ei ole varustettu palomuurein tai muuten suunniteltu huomioiden mahdollisuus lähelle sijoittuvaan uuteen rakentamiseen. Pihatoimintojen järjestämisen kannalta poikittainen tonttijako nähdään tarkoituksenmukaisempana, kuin kapea pitkittäinen tonttijako.

Kaikissa kaavamuutoksissa huomioidaan vaikutukset ympäristöön ja ympäröiviin tontteihin. Kaava-aloitteen tekijöiden ja kiinteistön omistajien tasa-arvoinen kohdelu on tärkeää. Kaikki tontit eivät kuitenkaan ole olosuhteiltaan, muodoltaan ja kooltaan samanlaisia. Tämän vuoksi kaikille naapuritonteille ei sovellu samanlainen täydennysrakentaminen tai tontin jako, minkälaista käsittelyssä olevassa kaavamuutoksessa esitetään. Kaavamuutoksessa on harkittu tarkoin eri ratkaisuvaihtoehtoja ja huomioitu myös korttelin täydentämismahdollisuuksia. Erityisesti Karjalaiskylän historialliset arvot asettavat reunaehtoja alueen täydennysrakentamiselle myös tulevaisuudessa.

Mielipide 4, Turku Energia Sähköverkot

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, ajoyhteisreitin kaavamerkinnän yhteydessä tai yleisissä kaavamääräyksissä.

Kaavamuutosalueen reunalle sijoittuvat sähköjakeluverkon osat on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa nykyisten jakeluverkon osien 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:n siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Kaavoituksen vastine:

Turku Energia Sähköverkkojen mielipide huomioidaan kaavamääräysten laatimisessa.

4.4.6 Lausunnot

17.02.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Turun kaupunginmuseolta/ Kulttuuriperintö, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta.

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

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 24.02–10.03.2025.

4.4.9 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus



Kuva 7. Havainnekuva asemakaavanmuutoksen mahdollistamasta suunnittelualueen uudistumisesta. © Turun kaupunki

Suunnittelualueen pinta-ala on 6002 m² ja se koostuu korttelin 30 tontista 1 sekä tontin viereisestä Ruohonpäänpuiston osasta. Tontin 1 pinta-ala on 1250 m² ja kaava-alueeseen sisältyvän Ruohonpäänpuiston osan pinta-ala on 4752 m².

Muodostuvat tontit sijaitsevat erillispientalojen korttelialueella. Asemakaavanmuutoksessa tontti 1 jaetaan kahdeksi omakotitalotontiksi siten, että molemmille tonteille merkitään rakennusalat yhtä omakotitaloa ja talousrakennusta varten. Vanha tontti jaetaan poikittain keskeltä kahdeksi tontiksi. Asemakaavanmuutos mahdollistaa n. 3 uuden asukkaan muuton alueelle.

Ruohonpääntkatua lähinnä olevan tontin pinta-ala on 629 m². Tontille merkitään 130 k-m² rakennusoikeutta asuinrakennusta varten ja 30 k-m² talousrakennusta varten. Taaemman tontin pinta-ala on 623 m². Tontille merkitään 120 k-m² rakennusoikeutta asuinrakennusta varten ja 30 k-m² talousrakennusta varten. Rakennusalat sijoitetaan korttelin ulkolaidalle lähelle Ruohonpäänpuiston puoleista tontin rajaa olemassa olevan rintamamiestalon tapaan. Vanhaa puutarhaa ja kasvipeitteistä piha-alaa säästetään mahdollisimman suuri määrä. Tontin halki koillis-lounais-suunnassa kulkeva viheryhteys säilytetään.

Pihan käytön turvallisuus edellyttää ajoväylän sijoittamista tarpeeksi kauas rakennuksista riittävien näköyhteyksien varmistamiseksi. Tämä ohjaa osaltaan rakennusalojen mahdollisia sijainteja tontilla. Täydennysrakentamisen sijainnissa on huomioitava myös paloturvallisuus. Uuden rakentamisen sijoittaminen hyvin lähelle vanhaa rakennuskantaa nostaa paloturvallisuusriskiä, sillä olemassa olevia rakennuksia ei ole varustettu palomurein tai muuten suunniteltu huomioiden mahdollisuus lähelle sijoittuvaan uuteen rakentamiseen. Pihatoimintojen järjestämisen kannalta poikittainen, kaksi suunnilleen saman kokoista tonttia tuottava tonttijako nähdään tarkoituksenmukaisimpana vaihtoehtona.

Puisto sisältyy kaavarajaukseen kaavateknisistä syistä, eikä siihen kohdisteta muutoksia. Puiston ympäristönsuojelulliset kaavamääräykset päivitetään kaavamuutoksen yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-1 Erillispientalojen korttelialue.

VP Puisto.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Suunnittelualueeseen on sisällytetty kaavateknisistä syistä osa Ruohonpäänpuistosta. Puistoon ei tule kohdistumaan muutoksia. Kaavamuutoksen yhteydessä päivitetään puistoa koskevat ympäristönsuojelulliset kaavamääräykset.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Takatontille ajo tapahtuu etummaisen tontin kautta ja etummaiselle tontille on osoitettu ajorasite. Tonteista ei muodosteta ns. kirveenvarsitontteja kahdella erillisellä ajoreitillä, jotta pihatoimintojen kannalta käyttökelpoisen sekä säilyvän kasvipeitteisen piha-alan määrä saadaan maksimoitua. Myös kaupunkikuvalliset syyt puoltavat vaihtoehtoa, jossa katutilaan liittyy vain yksi ajoväylä kahden sijaan.

5.3.4 Tekninen huolto

Katualueesta kauempana sijaitsevan tontin sähköliittymäkaapeli on tarpeen sijoittaa kulkemaan kadun puoleisen tontin läpi ja tämä tulee sallia. Ruohonpäänkadulla tontin koillisreunan läheisyydessä sijaitsee sähkötolppa, joka tullaan mahdollisesti ajan myötä poistamaan. Tonttiliittymälle on tilaa sähkötolpan ja kiinteistörajan välissä, mutta sähkötolppaa on myös mahdollista siirtää siirtoa toivo- van kustannuksella. Kaavakartalla on esitetty ohjeellinen ajoyhteys tilanteessa, jossa sähkötolpan sijainti on nykyistä sijaintia etäämmällä kiinteistörajasta. Täl- löin tontin rajan kasvillisuutta on mahdollista säilyttää enemmän.

Korttelin 30 tonttien 8 ja 9 liittymispiste Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijait- see Ruohonpäänkadulla. Katualueesta kauempana sijaitsevan tontin vesihuolto- rakenteiden sijoittaminen katua lähemmän tontin läpi tulee sallia.

Tontin kohdalla ei sijaitse kunnallista hulevesiviemäriinjaa, minkä vuoksi tontilta on tarpeellista johtaa hulevesien ylivuotoputki rakennusvaihetta ohjaavan viran- omaisen määrittelemään sopivaan paikkaan. Hulevedet tulee käsitellä ensisijai- sesti niiden syntypaikalla soveltaen esimerkiksi Turun kaupungin Pientalojen hu- levesioppaan ohjeita.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on tilanne, jossa asemakaavaa ei muuteta.

5.6.2 Luonnonympäristö

Tonttien puutarhamaista alaa ja kasvipeitteisyyttä vaalitaan osoittamalla kaavassa

alue, joka tulee säilyttää ja hoitaa kasvipeitteisenä, kuten puutarhana, niittynä tai kasvimaana ja sillä tulee kasvaa puita. Alueen kiveäminen, sorastaminen, pinnoittaminen tai keinonurmen asennus ei ole sallittua. Tämän alueen kautta kulkee korttelia koillis-lounais-suunnassa halkova viheryhteys. Erityisesti suurikokoiseksi kasvaneella puustolla on merkitystä hiilinieluna, viheryhteyksien luojana sekä ilmansaasteiden ja melun sitojana, minkä vuoksi puuston säilyttäminen on suositeltavaa. Kasvillisuus ja peittämätön maan pinta auttavat tonttien hulevesien hallinnassa.

Ruohonpäänpuistoon ei kohdistu muutoksia. Puiston ympäristönsuojelulliset kaavamääräykset päivitetään. Asemakaavanmuutoksessa rakennusalat sijoitetaan tontille puiston puoleisesta tontin reunasta hieman sistentäen, jotta vältytään rakennusaikaiselta ja korjausten aikaiselta puistoalueen puolella toimimiselta.

Ruohonpäänpuistolla on merkittävä rooli kaupunkikuvan ja alueidentiteetin kannalta. Muodoltaan nauhamaista Ruohonpäänpuistoa reunustavat pientalotontit, minkä vuoksi tonttien ilmeellä on suuri maisemallinen vaikutus puiston miljööseen. Asemakaavanmuutoksessa täydennysrakentaminen sovitetaan puistomaisemaan sille ominaisten piirteiden mukaisesti.

Uudessa asemakaavassa rakennusalat sijoittuvat korttelin puiston puoleiselle laidalle. Rakennuksilla on puistoa tilallisesti rajaava vaikutus ja niiden arkkitehtonisella tasolla on merkittävä vaikutus puiston visuaaliseen ilmeeseen. Rakennusten mittasuhteita, materiaaleja ja värejä ohjataan kaavamääräyksiin Karjalaiskylän miljööseen sopivan lopputuloksen varmistamiseksi. Myös aidat sekä pihojen kasvillisuus ja erityisesti kookkaaksi kasvaneet puut rajaavat visuaalisesti ja tilallisesti puistoa.

Kaavassa osoitetaan istutettavaksi pensasaita tontin puiston puoleiselle reunalle. Aita rajaa tontin visuaalisesti puistosta ja varmistaa pihatoimintojen rajoittumisen tontin puolelle. Pensasaita ja erityisesti orapihlaja-aita on tyypillisin aitatyyppi rintamamiestalo-ympäristöissä. Suositeltavia kasvilajeja pensasaitaan ovat orapihlaja tai jokin koto-peräinen kasvilaji.

Asemakaavanmuutoksessa on huomioitu hulevesien käsittely varmistamalla riittävä suhteellinen peittämättömän maanpinnan ja kasvillisuuden määrä tontilla. Rakentamisen määrä on sovitettu tähän tavoitteeseen. Tontilta ei ole liityntää kunnalliseen hulevesiviemärijärjestelmään. Alueella on tontteja, joiden kohdalla vastaavassa tilanteessa hulevesien ylivuoto johdetaan putkessa Kovasojaan Ruohonpäänpuiston kautta. Sopivan hulevesien ylivuotoputken sijoituspaikan määrittelee rakennusvaihetta ohjaava viiranomainen.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kähärin Karjalaiskylässä, jolle on Yleiskaava 2029:ssä osoitettu merkintä ”Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus”. Aluetta koskee yleiskaavamääräys: ”Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.” Arvokkaaksi määritellyn ympäristön ominaispiirteisiin kuuluu rintamamiestaloalueille tyypillinen väljyyden ja luonnonläheisyyden ihannetta ilmentävä typologia selvästi toisistaan erillään sijaitsevina, jokaisen julkisivunsa suuntaan aukeavina taloineen sekä vehreät puutarhamaiset pihat.

Täydennysrakentamisen on todettu sopivan parhaiten olemassa olevan rintamamiestalon tapaan puiston reunaan rajoittuvalle tontin laidalle. Rakennusalan sijainti jatkaa korttelille tyypillistä reunoille sijoittuvan rakentamisen ja vehreänä säilyvien sisäosien linjaa. Uuden rakentamisen sijoittamista kadun varteen vanhojen rintamamiestalojen

väliin hyvin pienelle etäisyydelle naapuritaloista ei katsota sopivaksi, sillä ratkaisu ei edistäisi rintamamiestaloalueelle tyypillisen typologian ja kaupunkikuvan säilymistä, vaan tuottaisi ympäristölle vierasta kaupunkikuvaa.

Uusi asemakaava ohjaa rakentamista kaavamääräysten avulla siten, että uudet asuinrakennukset muodostuvat mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään rintamamiestalojen kaltaisiksi. Myös talousrakennuksista muodostetaan rintamamiestaloille tyypilliseen tapaan tontin rajalle sijoittuvat pulpettikattoiset rakennukset, jotka muodostavat yhdessä harjakattoisen massan.

Puutarha on osatekijä tontin historiallisen arvon muodostumisessa, sillä jälleenrakennusajan ympäristöissä tavoiteltiin väljyyden ja vehreyden ihannetta. Hyötypuutarhavihjelyn mahdollisuus katsottiin asukkaille tärkeäksi. Nykyisin rintamamiestaloitonttien puutarhojen vaalimisen nähdään edistävän historiallisen ja viihtyisyysarvon lisäksi myös kestävyiden tavoitteiden saavuttamista.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavanmuutos mahdollistaa yhden uuden asuinrakennuksen rakentamisen kortteliin ja noin 3 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia naapureiden tai puiston virkistyskäyttäjien elinoloihin.

5.6.6 Liikenne

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen.

Pihoilta voidaan järjestää jalankulkuyhteys puistoon rakentamalla aitaan portti.

5.6.7 Tekninen huolto

Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan lukuun ottamatta hulevesien ylivuotoliityntää, sillä tontin kohdalla ei ole liityntämahdollisuutta kunnalliseen viemärijärjestelmään. Hulevedet käsitellään pääasiassa tonteilla, mutta tämän lisäksi voidaan johtaa ylivuotoputki rakennusvaihetta ohjaavan viranomaisen sopivaksi katsomaan paikkaan.

Tonttiliittymälle on tilaa sähkötolpan ja kiinteistörajan välissä, mutta esimerkiksi tontin rajalla sijaitsevan kasvillisuuden säästämiseksi voidaan ajoyhteys haluta sijoittaa kauemmas kiinteistörajasta. Kaavakartalla on esitetty ohjeellinen ajoyhteys tilanteessa, jossa sähkötolpan sijainti on nykyistä etäämmällä kiinteistörajasta.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavanmuutos ei tuota ympäristöön merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa kielteisiä vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyys ennen muuta uudisrakentamisen myötä. Toisaalta täydennysrakentaminen olemassa olevan kunnallistekniikan, palveluiden ja infran yhteyteen tukee ilmastokestävyyttä.

Tontin vanha rintamamiestalo on mahdollista säilyttää. Olemassa olevan rakennuskannan korjaaminen ja uudelleenkäyttö edistävät hiilineutraaliuden tavoitetta. Kaava määrittelee asuinrakennusten pääasialliseksi runkorakenteeksi puun, joka kuuluu runkomateriaalivaihtoehtoista vähäpäästöisimpiin.

Uusi asemakaava määrää tonteilta alueen, jonka tulee pysyä kasvipeitteisenä ja puita kasvavana. Etenkin suurikokoiset puut sitovat ilmakehän hiiltä sekä ilmansaasteita. Myös maaperä toimii osaltaan hiilen sitojana. Uuden asemakaavan Ruohonpäänpuistoon osoittama luo-merkintä varmistaa Kovasojan ympäristön luontoarvojen säilymisen mukaan lukien suotuisat ilmastovaikutukset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Asemakaavanmuutoksessa esitetään ohjeellinen sijainti tonttien ajoyhteydelle. Kaavamuutosalueen reunalle on sijoitettu sähköjakelua palvelevia kaapeleita. Kaapelit on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä paikoillaan. Uudessa asemakaavassa esitetty ajoyhteys on mahdollista toteuttaa tekemättä muutoksia tontin rajan sähkötekniikkaan.

Mikäli ajoyhteys kuitenkin halutaan sijoittaa kauemmas tontin rajasta esimerkiksi kasvillisuuden säilyttämiseksi, voidaan kaapeleiden siirtäminen toteuttaa. Tällöin kaapeleiden korvaaminen uusilla rakenteilla on mahdollista vasta, kun uusi kaapelointi on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä Turku Energia Sähköverkkoihin 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 TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Turussa 17. päivänä helmikuuta 2025

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Fanni Tuomaala