

**SARAMÄENTIE 44**  
**Selostus**

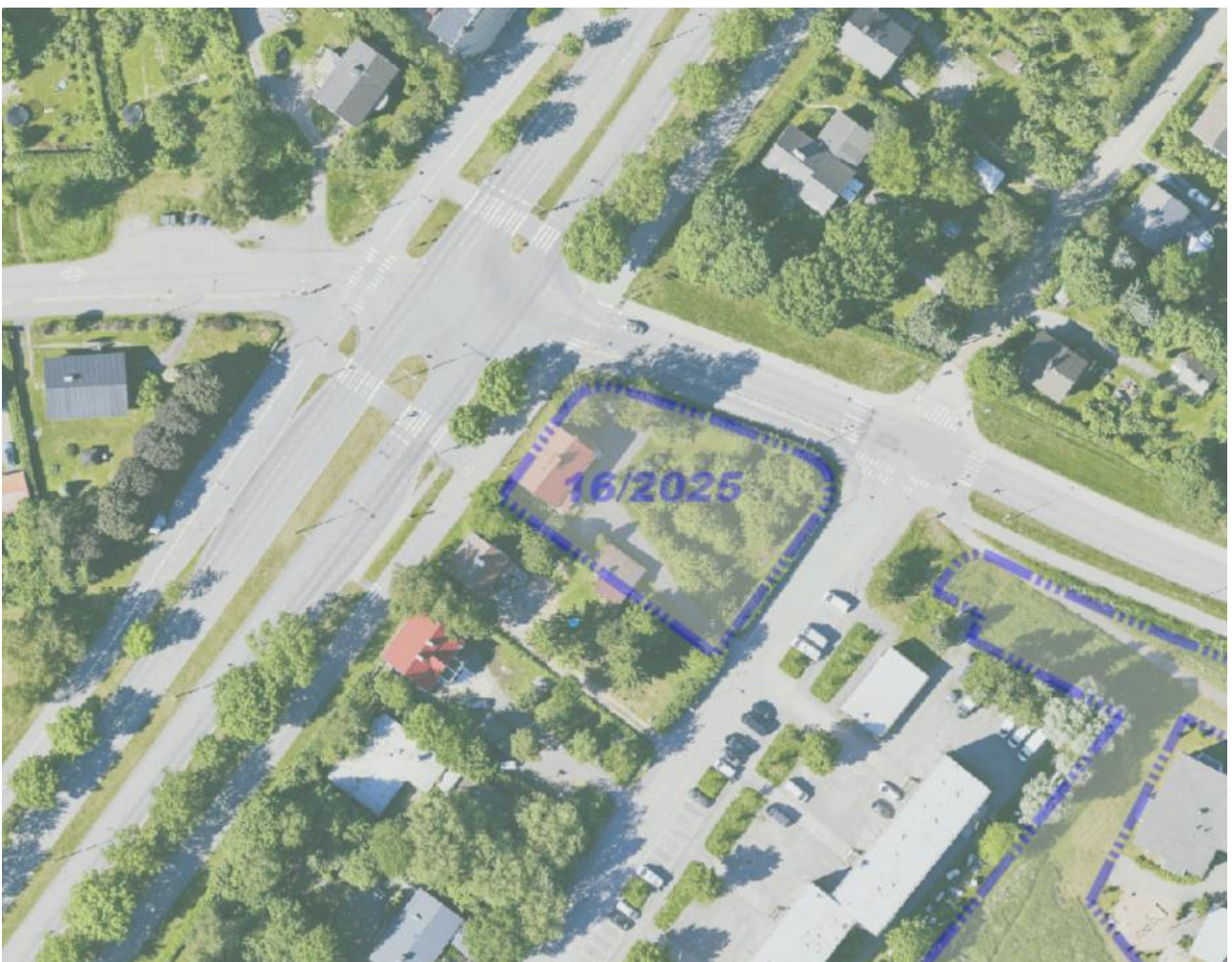
Diaarinumero: 6396-2024  
Asemakaavatunnus: 16/2025

**Asemakaavanmuutos**

27.1.2026

Kaupunginosa: 081 Raunistula

Osoite: Saramäentie 44



© Turun kaupunki

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Maakuntakaava .....	11
3.2.2 Yleiskaava.....	12
3.2.3 Asemakaava .....	13
3.2.4 Rakennusjärjestys .....	13
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	14
3.2.6 Pohjakartta .....	14
3.2.7 Selvitykset.....	14
3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat .....	14
3.3 Maankäyttösopimus .....	14
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Osalliset .....	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	15
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	15
4.3.2 Valmisteluvaiheessa tarkennetut 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
4.4.4 Lausunnot .....	16
4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	16
4.4.7 Ehdotuskäsittely .....	16
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>17</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	17
5.3 Aluevaraukset .....	17
5.3.1 Korttelialueet .....	17
5.4 Kaavan vaikutukset .....	17
5.4.1 Yleistä .....	17
5.4.2 Luonnonympäristö.....	17
5.4.3 Rakennettu ympäristö.....	17
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	17
5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	18

5.4.6 Liikenne.....	18
5.4.7 Tekninen huolto.....	18
5.4.8 Ympäristön häiriötekijät .....	18
5.4.9 Ilmastovaikutukset.....	18
5.4.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset .....	18
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>19</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	19

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä tammikuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Saramäentie 44 16/2025**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	27 (osa)	27 (del)
Tontti:	15 ja 16	15 och 16

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	27 (osa)	27 (del)

Korttelille 27 laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

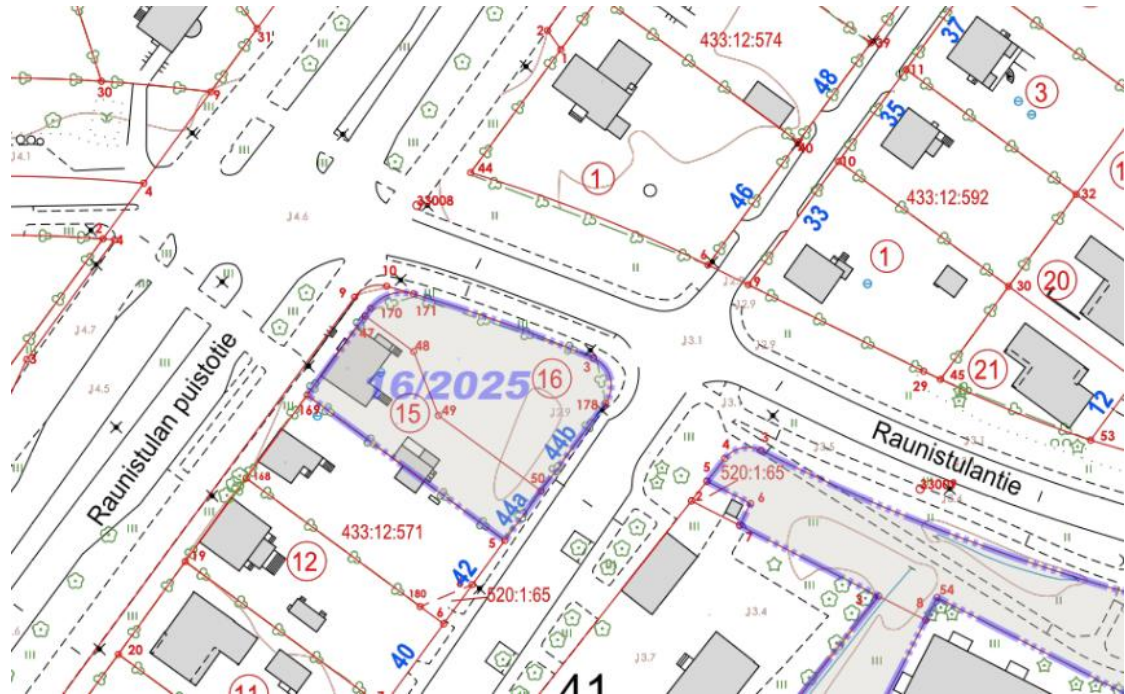
Puolalankatu 5, 20100 Turku

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström, [etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi), puh. 040-1842505.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Muutosalue sijaitsee Raunistulan kaupunginosassa, osoitteessa Saramäentie 44. Alue rajautuu kolmella sivulla katualueeseen (Saramäentie, Raunistulantie ja Raunistulan puistotie). Matkaa Turun kauppatorille on n. 2,5 km.



Kaava-alueen sijainti kantakartalla. © Turun kaupunki

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Vireilletuloilmoitus 24.9.2025
2. Asemakaavakartta 27.1.2026
3. Tilastolomake 4.2.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 27.1.2026
5. Meluselvitys 12.1.2026

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkikehitysjohtaja päätti käynnistää kaavanmuutoksen	20.8.2025 § 9
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	24.9.2025
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	27.9.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla	
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	
Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin alueen asemakaavan muuttamista siten, että liikerakennuksen rakennusalan tilalle osoitettaisiin rakennusala rivitalolle.

Asemakaavanmuutoksessa osoitetaan rakennusalat nykyiselle asuinrakennukselle sekä uudelle rivitalolle sekä talousrakennuksille.

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 720 k-m<sup>2</sup>.

Hulevesitulvan riski on huomioitu kaavamääräyksissä.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa on mahdollista toteuttaa heti kaavan tultua voimaan. Toteuttaminen ei edellytä investointeja kaupungilta. Olevaan infraan on mahdollista liittyä, ja uusi rakennuspaikka on ennestään rakentamaton.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on 1761 m<sup>2</sup>. Alue koostuu kahdesta tontista. Tontti 15 on asemakaavanmukaisessa käytössä pientalotonttina. Tontilla on 1945 valmistunut kahden asunnon pientalo sekä piharakennus. Asuinrakennuksen pohjakerroksessa on aiemmin toiminut kauppa. Tila toimii tällä hetkellä varastotilana / asuntojen aputilana. Piharakennus on pahasti rappioitunut.

Tontti 16 on rakentamaton. Voimassa olevan kaavan mukaan tontille saisi rakentaa enintään 200 m<sup>2</sup>:n liikerakennuksen. Tonteilla on sama omistaja ja tontti 16 toimii tällä hetkellä tontti 15 pihana. Piha-alue on laajalti nurmikkoa ja se on aidattu pensasaidalla. Pihassa kasvaa paljon omenapuita.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilassa olevia osia. Alue on 1940-luvulla kaavoitettu ja rakennettu pientalotontti. Piha on tyypillinen ns puutarhatontti, jossa on runsaasti hedelmäpuita.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Saramäentien länsipuoli on tällä osuudella melko monimuotoista omakotialuetta. Tontit sijoittuvat kahden tien, Saramäentien ja Raunistulan puistotien väliin. Asuinrakennukset ovat pääosin sijoitettu Raunistulan puistotien puoleiselle tontinosalle. Saramäentien puolella on isohkot, vehreät pihat. Itse rakennukset ovat eri aikakausilta, muodostaen melko vaihtelevan katukuvan.

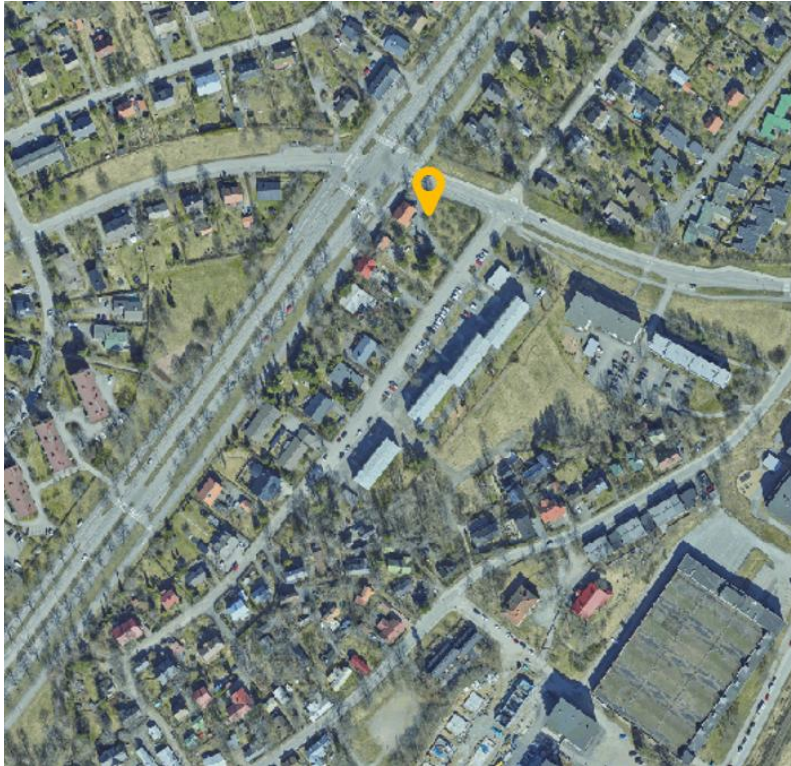
Saramäentien itäpuolelle on 1960-luvulla rakennettu neljäkerroksisia lamellitaloja. Kerrostalojen eteläpuolella on vanhempaa kaupunkirakennetta jossa vanhat tielinjaukset ovat edelleen havaittavissa rakennusten sijoittelussa.



*Ilmakuva vuodelta 1939. Ennen sotia alue oli peltoaluetta. Alhaalla näkyy melko tiiviisti rakennettu mäkialue.*



*Ilmakuva vuodelta 1973. Raunistulan puistotien ja Saramäentien väliin on rakennettu omakotitaloja, myös Saramäentien lamellitalot on jo rakennettu.*



*Ilmakuva vuodelta 2021. Suurin muutos v. 1973 ilmakuvaan on että Raunistulantietä on jatkettu Raunistulan puistotiehen saakka.*

Lähimmät laajemmat viheralueet ovat Kirveenpuisto (n. 300 m) sekä Koroisten laajat ulkoilu- / lenkkeilymaastot (n. 400 m). Koroisista jatkuu yhtenäinen viheralue Halistenkosken kautta Aurajoen kansallismaisemiin.

Hulevedet aiheuttavat tontilla paikallisesti haasteita. Raunistulantie on rakennettu huomattavasti korkeammalle kuin tontin 16 itäosa. Raunistulantieellä on hulevesiviemärit, mutta tulvatilanteessa tontin itäosa on vaarassa tulvia. Hulevedet tulee huomioida suunnittelussa ja rakennusten korkeusasemassa ja sijoittelussa.



*Ote hulevesitulvakartasta (52 mm)*

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Lähialueella on pääosin asumista. Alueelta löytyy niin omakoti-, rivi- kuin kerrostalo-asuntoja.

Alueen palvelutaso on yleisesti katsottuna erinomainen. Etäisyys keskustaan on lyhyt, ja isot marketit sijaitsevat kävelymatkan päässä.

### 3.1.6 Liikenne

Julkisen liikenteen taso on erinomainen. Fölin runkolinja 1 (lentoasema-satama) kulkee muutosalueen ohi Raunistulan puistotiellä. Raunistulan puistotiellä ajetaan myös muita linja-autolinjoja.

Pyöräilyn edellytykset ovat myös alueella hyvät. Raunistulan puistotien vieressä kulkee autoliikenteestä erotettu pyörätie. Myös Raunistulantien varrella on pyörätie.

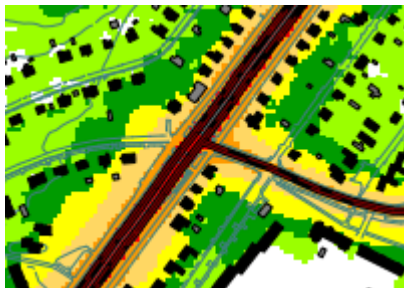
Autolla on myös hyvät yhteydet niin keskustaan (Raunistulan puistotie), Länsikeskukseen (Markulantie) kuin ohitustielle (Vanha Tampereentie).

### 3.1.7 Tekninen huolto

Nykyinen rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, ja niihin on mahdollisuus liittyä myös uudella rakennuksella.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suurin yksittäinen melunaiheuttaja ja ilmanlaadun heikentäjä on Raunistulan puistotie. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maita.



	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)

*Ote Turun yleiskaava 2029 meluselvityksestä, tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22.*

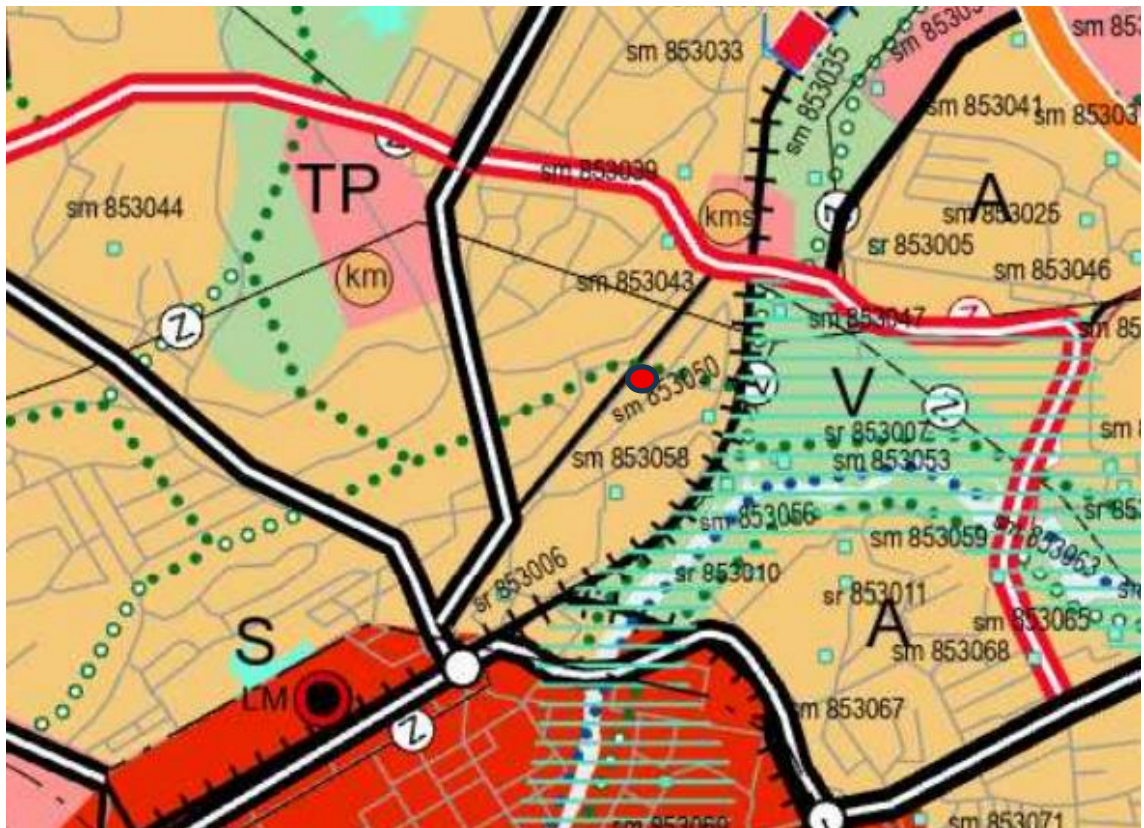
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on Taajamatoimintojen aluetta (A).

Suunnittelumääräys:

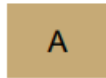
- A** TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asuminen ja muiden taajamatoimintojen alueet.  
Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.  
**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**  
Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.
- Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaava eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.
- ..... ULKOILUREITTI (LAVMK)  
Olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa  
**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**  
Ulkoilureitin uran ympäristöä tulee hoitaa ottaen huomioon reitin ympäristön erityispiirteet.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

### 3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu valmiiksi asuinalueeksi (A). Lisäksi alueen vierestä kulkee sekä pyöräilyn pääverkostoon kuuluva reitti että ulkoilureitti. Raunistulantielle on osoitettu viheryhteys, jonka tarkoitus on yhdistää laajemmat viheralueet toisiinsa.



#### **Valmis asuinalue**

*Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.*



#### **Pyöräilyn pääverkosto**

*Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Osa reiteistä on seudullisia laatukäytäviä. Sijainti on ohjeellinen.*



#### **Ulkoilureitti**

*Merkintä on informatiivinen Lentoaseman ja sen ympäristön osayleiskaava-alueella.*



Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

### 3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 82/1955 on tullut voimaan 15.10.1956. Asemakaavassa alue on osoitettu asuin- ja liikerakennuksen korttelialueiksi.

#### Tontti 15

Asemakaavamääräykset:

##### **AI**

1-kerroksisen enintään kolme asuntoa sisältävän vähintään PL 4 pykälän D-luokan I-ryhmän asuinrakennuksen rakennusala. Rakennuksen ullakosta saa sisustaa 3/5. Rakennuksen pinta-alan tulee olla 80-100 m<sup>2</sup> ja sen korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 5 m. Katon kaltevuuden tulee olla 35 astetta ja katon harjan rakennusalaan merkityn keskiviivan suuntainen.

##### **U**

PL 4 pykälän D-luokan II-ryhmän talousrakennuksen rakennusala. Rakennuksen korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 3.5 m. Katonkaltevuuden tulee olla 30 astetta.

#### Tontti 16

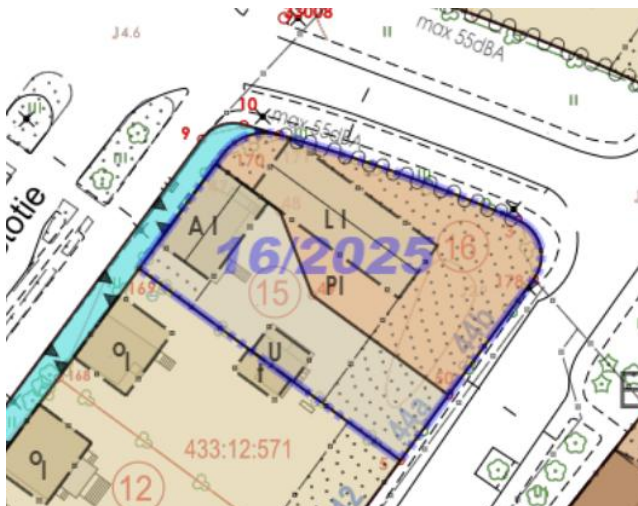
Asemakaavamääräys:

##### **LI**

1-kerroksisen PL 4 pykälän D-luokan I-ryhmän liikerakennuksen rakennusala. Rakennuksen pinta-alan tulee olla 80-200 m<sup>2</sup> ja sen korkeus julkisivupinnan ylärajaan saa olla enintään 4 m. Katon harjan tulee olla rakennusalaan merkityn keskiviivan suuntainen.

##### **PI**

Rakentamatta jätettävä tontinosa



Ote ajantasa-asetmakaavasta. © Turun kaupunki

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit on voimassa olevan kaavan mukaisesti lohkottu.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 22.1.2026.

### 3.2.7 Selvitykset

Sitowise oy on laatinut alueelle meluselvityksen. Selvityksessä on selvitetty liikennemelun vaikutuksia sekä sisä- että ulkotiloihin, ja esitetty ratkaisumallin melun torjumiseksi.

Meluntorjuntana on esitetty 1,4 m maan pinnasta korkeaa meluestettä. Meluntorjunnan avulla ohjearvot kaikilla suunnitelluilla oleskelualueilla saavutetaan. Meluntorjunta suojaaa myös nykyisen asuinrakennuksen piha-aluetta.

Kaavamääräykseksi suositellaan esimerkiksi seuraavanlaista määräystä, jotta ohjearvot ulko-oleskelualueilla ja sisätiloissa saavutetaan:

Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden suojaan tieliikenteen melulta niin, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot niillä saavutetaan. Myös sisätiloissa tulee täytyä valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot.

### 3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutosalueen lähistöllä on vireillä asemakaavanmuutos ”Virusmäenpuiston täydennys” (25/2023). Sen tavoitteena on kaavoittaa pientaloasumista Virusmäenpuistoon, sekä Raunistulantien eteläpuoliselle suojaviheralueelle.

## 3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus jos yksityiselle maanomistajalle osoitetaan vähintään 500 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta. Kyseinen raja ei tässä hankkeessa ylity.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin alueen asemakaavan muuttamista siten, että liikerakennuksen rakennusalan tilalle osoitettaisiin rakennusala rivitalolle.

Hakijan arkkitehti on laatinut alustavat tontinkäyttösuunnitelmat yhteistyössä kaavoituksen 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
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kaupunkirakentaminen ja tilat, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan liikerakennuksen rakennusalan korvaamista rivitalon rakennusosalalla.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaavassa alue on osoitettu valmiiksi asuinalueeksi johon voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia.

Turun pormestariohjelma: ”Turku haluaa houkutella lapsiperheitä hyvillä palveluilla ja viihtyisällä ympäristöllä. Perheasuntojen määrää tulee yhä pyrkiä kasvattamaan. Tulevalla valtuustokaudella pyritään lisäämään pientalokaavoitusta paitsi täydennysrakentamisella, myös uusilla asuinalueilla.”

#### 4.3.2 Valmisteluvaiheessa tarkennetut tavoitteet

Yleiskaavassa Raunistulantielle osoitettu viheryhteys huomioidaan siten että kortteli-alueen rajoille tulee istuttaa pensasaidan. Rivitalon rakennusala irrotettiin Raunistulantien katualueesta 2 metriä jotta pensasaita mahtuu talon ja kadun väliin.

Hulevesitulvakartan pohjalta piti huomioida myös tulvariskit. Sitä varten on tehty erillinen, istutettavan alueen erikoismääräys.

## 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkikehitysjohtaja hyväksyi esiselvityksen ja päätti käynnistää kaavanmuutoksen 20.8.2025 § 9.

### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 27.9.2025. Ilmoitus vireilletulosta lähetettiin osallisille kirjeitse 24.9.2025.

### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 20.10.2025 mennessä. Näitä saatiin 1 kappale.

#### **Mielipide 1, Turku Energia sähköverkot:**

Ei huomautettavaa.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Merkitään tiedoksi.

### 4.4.4 Lausunnot

27.1.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Digita Oy:ltä

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

Lausuntoja saatiin / ei saatu...(täydentyy hyväksymisvaiheessa)

#### **Lausunnonantaja 1:**

#### **Kaavoituksen vastine:**

### 4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä xx.xx–xx.xx.20xx. Tuona aikana saatiin xx muistutusta / Muistutuksia ei jätetty. (Täydentyy hyväksymisvaiheessa)

#### **Muistutus 1, :**

#### **Kaavoituksen vastine:**

### 4.4.7 Ehdotuskäsittely

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

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueelle on osoitettu 320 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta. Nykyiselle asuinrakennukselle on osoitettu 200 k-m<sup>2</sup>, uudelle rivitalolle 400 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksille yhteensä 120 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja tulee alustavien suunnitelmien mukaan 6 kpl, joista kaksi vanhaan asuinrakennukseen ja 4 uuteen rivitaloon.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Alue osoitetaan AP-1-alueeksi (asuinpientalojen korttelialueeksi). Alueelle voi rakentaa rivitaloja, pientaloja ja kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

Alueella oleva liikerakennuksen rakennusala on jäänyt rakentamatta. Kaavan mukaisesti siihen olisi mahdollista rakentaa 200 k-m<sup>2</sup>:n liikerakennuksen. Käytännössä tällaiselle ei ole kuitenkaan ollut kysyntää, ja rakennusala onkin toiminut viereisin talon pihamaana vuosikymmeniä.

Näin ollen on tarkoituksenmukaista muuttaa kaavaa niin että paikalle voi rakentaa asuinrakennuksen. Asuminen on todettu olevan luonnollinen vaihtoehto tälle paikalle. Rakentamisen sijoittelulla muodostetaan melulta suojattu sisäpiha.

#### 5.4.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja.

#### 5.4.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Valmisteluvaiheessa on tutkittu uudisrakentamisen korkeutta ja laajuutta. Tässä on huomioitu, paitsi lähialueen rakennukset, myös tontin sijainti kadun kulmassa sekä viereisen asuinrakennuksen räystäs- ym korkoja.

Rakennusten sijoittelulla ja kaavamääräyksillä huomioidaan hulevedet.

Kaavanmuutoksen mukainen rakentaminen täydentää kaupunkikuvaa ja tuo uusia asuntoja hyvälle sijainnille. Alueelta on suhteellisen lyhyt matka keskustaan, joukkoliikenne on alueella tasokasta ja laajat virkistysalueet löytyvät kävelymatkan päässä.

#### 5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Muutosalueelle ei osoiteta palveluita.

#### 5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Rakentaminen ei suuremmin vaikuta ihmisten elinympäristöön, mutta rivitalorakentaminen tuo toivottuja perheasuntoja alueelle.

#### 5.4.6 Liikenne

Lisärakentaminen lisää paikallisesti liikennettä kun alueelle tulee uusia asuntoja. Muutos on kuitenkin hyvin vähäinen. Ajoliittymä(t) tulee osoittaa Saramäentielle.

#### 5.4.7 Tekninen huolto

Alueella on tarvittava infra olemassa, ja siihen on mahdollista liittyä uudella rakennuksella.

#### 5.4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen sekä oleskelupihojen riittävän alhainen melutaso.

#### 5.4.9 Ilmastovaikutukset

Muutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta tehokkaan joukkoliikennekäytävän varrella. Asemakaavamääräyksillä huolehditaan alueen vehreyden säilyttämisestä ja huilavesien käsittelystä. Kaavamääräyksissä on määritelty että rakennusten runkomateriaalin tulee olla puuta. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää puusta poikkeavaa materiaalia, jos materiaalia käyttämällä saavutetaan pienintä voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa 20 % parempi eli pienempi arvo.

#### 5.4.10 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

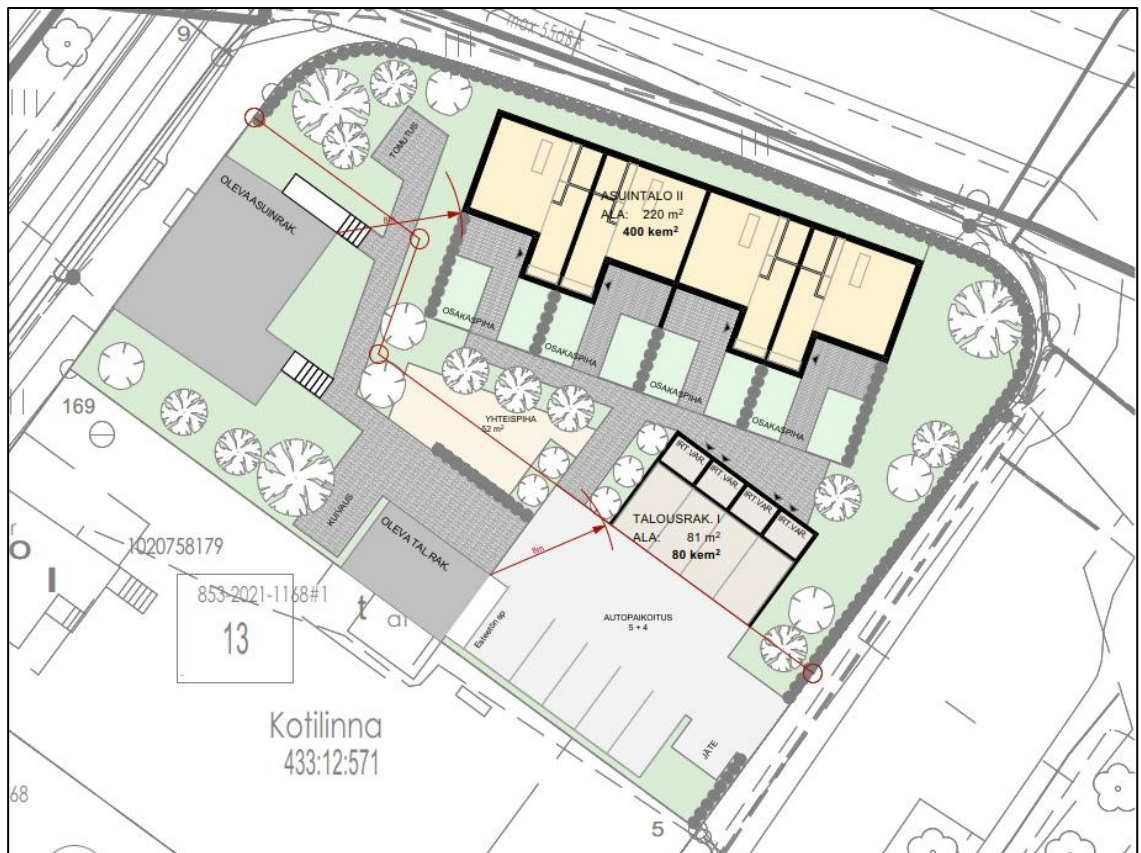
Asemakaavanmuutos ei aiheuta kaupungille menoja. Uudet rakennukset on mahdollista liittää oleviin verkostoihin. Asemakaavanmuutos tuo uusia rivitaloasuntoja alueelle.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu tontinkäyttöluonnoksia kaavan pohjaksi. Näissä on tavoiteltu alueen täydennysrakentamista siten, että:

- Uudisrakennus on sopeutettu ympäristöönsä.
- Rakennukset muodostavat mahdollisimman suljetun ja viihtyisän sisäpihan (melusuojaus).
- Pysäköinti- ja muut piha-alueet voidaan, ainakin osittain, järjestää yhteisinä molemmille taloille.
- Sisäänkäynnit sijoittuvat pihan puolelle.
- Vehreys säilyy alueella.



Tontinkäyttöluonnos 20.11.2025 © Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 27. päivänä tammikuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti

Thomas Hagström