



## **M u n k k i o n k u j a**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**  
Asemakaavatunnus 26/2017  
Diaarinumero 8407-2016

**SELOSTUS**  
**19.9.2019**

**Muutettu 14.1.2020 (lausunnot ja muistutukset)**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä syyskuuta 2019 päivättyä ja 14.1.2020 muutettua (lausunnot ja muistutukset) asemakaavanmuutostarttaa.

***Munkkionkuja (26/2017)***

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa: 012 ITÄHARJU ÖSTERÅS

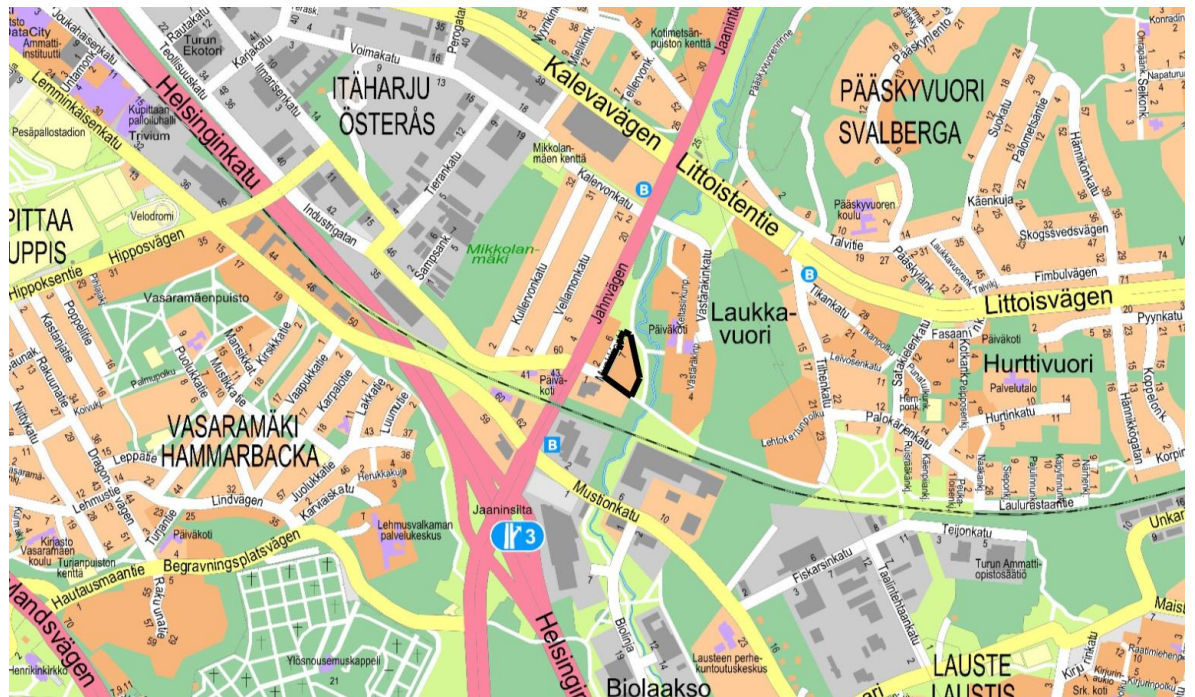
Kortteli: 79 79

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen (etunimi.sukunimi@turku.fi).

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti.

Asemakaavanmuutos laaditaan kuvassa mustalla rajauksella osoitetulle alueelle, Itäharjun kaupunginosaan, osoitteeseen Munkkionkuja 7.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on asuinpienalojen korttelialueen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavanmuutoksessa tarkistetaan korttelin itäreunaan sijoittuvia rakennusaloja ja kortteliin osoitettua rakennusoikeutta.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 22.8.2017
2. Asemakaavakartta, 19.9.2019, muutettu 14.1.2020 (lausunnot ja muistutukset)
3. Tilastolomake, 19.9.2019

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Asemakaavanmuutoksen, tonttijaon ja tonttijaonmuutoksen selostus (14/1999)
2. Munkkionpuisto, Turku, raide- ja tieliikennetälinäselvitys (Promethor Oy, 2011)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	22.8.2017 § 240
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	25.8.2017
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	26.8.2017
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	ei kaavaluonnosta
Kaavaehdotus lausunnoilla	14.10 – 16.12.2019
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	14.10 – 12.11.2019
<b>Tulevat vaiheet:</b>	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy muistutusten vastineet	
Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen	
Kaava tulee voimaan	

### 2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutosehdotus käsittää yhden korttelin ja yhden tontin. Kortteli- tai tonttijako ei muuteta asemakaavanmuutoksella. Kortteli osoitetaan asemakaavanmuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Suunnittelualueelle osoitetaan yhteensä 6065 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta asuinkerrostaloille on osoitettu 5200 k-m<sup>2</sup> ja loput katoksille ja talousrakennuksille. Rakennusoikeutta uudelle asuinrakentamiselle osoitetaan 4000 k-m<sup>2</sup>. Kun kortteli toteutetaan asemakaavaehdotuksen mukaisesti, alueelle sijoittuisi nykytilanteeseen verraten arviolta 80 uutta asukasta. Tontin koko on 8906 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e_t = 0,68$ .

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavanmuutoksen johdosta alueen vuokrasopimusta tulee tarkistaa. Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, sopimuksellisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää yhden tontin, jonka pinta-ala on 0,89 ha. Suunnittelualueita rajaa lännessä Munkkionkuja ja etelässä Rastaanpolku. Itä- ja pohjoispuolelta suunnittelualue rajautuu Munkkionpuistoon.

Tontilla sijaitsee kaksi kerrostaloa, niihin liittyvä talousrakennus, leikki- ja oleskelualueita sekä pysäköintialuetta. Rakentamattomalta osalta tontti on nurmipintaista.



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueelta.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

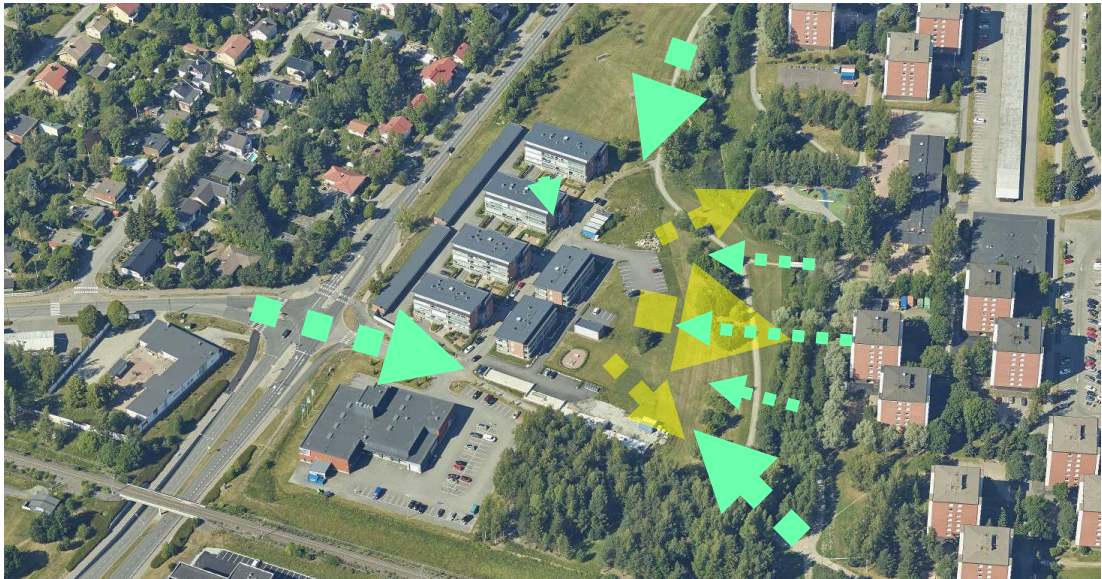
Suunnittelualue käsittää yhden tontin, joka on kauttaaltaan ihmisen muokkaamaa ympäristöä.

#### 3.1.3 Maisema

Suurmaisemallisesti suunnittelualue sijaitsee laaksossa Mikkolanmäen ja Laukkavuoren välissä. Suunnittelualue on pinnanmuodostukseltaan melko tasaista maanpinnan ollessa noin tasossa +16.

Suunnittelualueen itäreuna on nurmikenttää. Itä- ja pohjoisreunaltaan suunnittelualue rajautuu Munkkionpuisto-nimiseen puistoalueeseen. Maisemallisen vaikutusalueen rajaavat idässä Laukkavuoren rinteessä sijaitsevat 7-kerroksiset punatiiliset pistetalot, etelässä rautatien radanvarren tiivis puustoinen alue sekä tiilenpunainen liikerakennus, lännessä kaava-alueella sijaitsevat 2-kerroksiset kerrostalot sekä Jaanintien ja Munkkionkujan välissä sijaitsevat 3-kerroksiset kerrostalot. Suunnittelualue rajautuu Munkkionpuistoon. Munkkionpuistoon on istutettu jalopuita, lajistoon kuuluvat tontin kohdalla tammi, metsälehmus, koristeomenapuu ja isolehtilehmus.

Tärkeimmät näkymät kaava-alueelle muodostuvat Munkkionpuiston suunnasta. Munkki-onpuistossa jalan kulkevalle avautuu näkymä suunnittelualueelle erityisesti lähestyttäessä suunnittelualueita lännestä ja pohjoisesta. Tärkeimmät näkymät suunnittelualueelta lähiympäristöön avautuvat Munkkionpuistoon, erityisesti itään Laukkavuoren suuntaan.



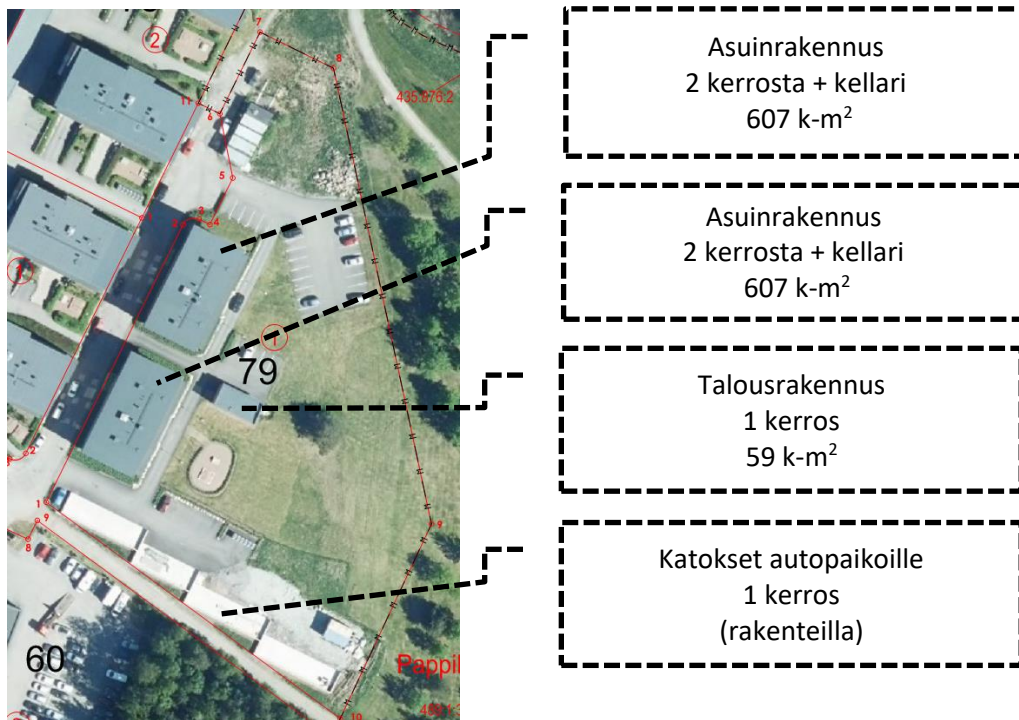
Kuva 3 Tärkeimmät näkymäsuunnat suunnittelualueelle (vihreällä) ja suunnittelualueelta ympäristöön (keltaisella). Kuva: Blom 2019.

### 3.1.4 Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään savea ja maaperän kantavuus on huono. Alueella suoritettujen kairausten mukaan savikko jatkuu noin 33 metrin syvyyteen maapinnasta.

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella, Munkkionkujan varrella sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa, jotka ovat valmistuneet vuosina 2015 ja 2016. Kerrostaloissa on kaksi asuinkerrosta ja osittain maanalainen kellarikerros. Kummankin asuinrakennusten kerrosala on 607 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 1214 k-m<sup>2</sup>. Molemmissa rakennuksissa sijaitsee 14 kpl kooltaan 20-46 m<sup>2</sup> huoneistoa. Pihan puolella sijaitsee yksikerroksinen talousrakennus, kerrosalaltaan 59 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi leikki- ja oleskelualue sekä asfalttipintaista aluetta pysäköintiä varten. Suunnittelualueen eteläreunaan on rakenteilla tontin koko eteläreunan pituinen autokatos.



Kuva 4 Tontilla sijaitsevat rakenteet.



Kuva 5 Kuva tontilla sijaitsevista asuin kerrostaloista Munkkionkujalta kuvattuna. Kuva Taina Riekkinen 2017.



Kuva 6 Kuva tontilla sijaitsevista asuinkerrostaloista sekä piharakennuksesta Munkkionpuiston suunnalta kuvattuna. Kuva Taina Riekkinen 2017.

### ***Muinaismuistot***

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistokohteita.

### ***Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva***

Suunnittelualue on kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevaa, osittain rakentunutta aluetta. Alueen rakentaminen on täydentänyt yhdyskuntarakennetta.

### ***Tekninen huolto***

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat kaikki tärkeimmät tekniseen huoltoon liittyvät verkostot. Suunnittelualue kuuluu Jaaninojan valuma-alueeseen ja alueella muodostuvat hulevedet johdetaan Munkkionkujan suuntaisesti kulkevan hulevesiviemärin kautta Jaaninojaan.

### ***Palvelut***

Kyseessä on asuinkortteli, jonka alueelle ei itsessään sijoitu palveluita. Suunnittelualueelta on noin 600 m Itäharjun Prismalle ja noin 1,6 km Kauppakeskus Skanssiin, joissa on kattavat päivittäistavarakaupan palvelut. Kauppakeskus Skanssin yhteydessä sijaitsee Turun kaupungin Yhteispalvelu Monitori, joka on Turun kaupungin, Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimiston, Kelan, Poliisin, maistraatin sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän yhteinen palvelupiste. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km päässä Turun keskustasta.

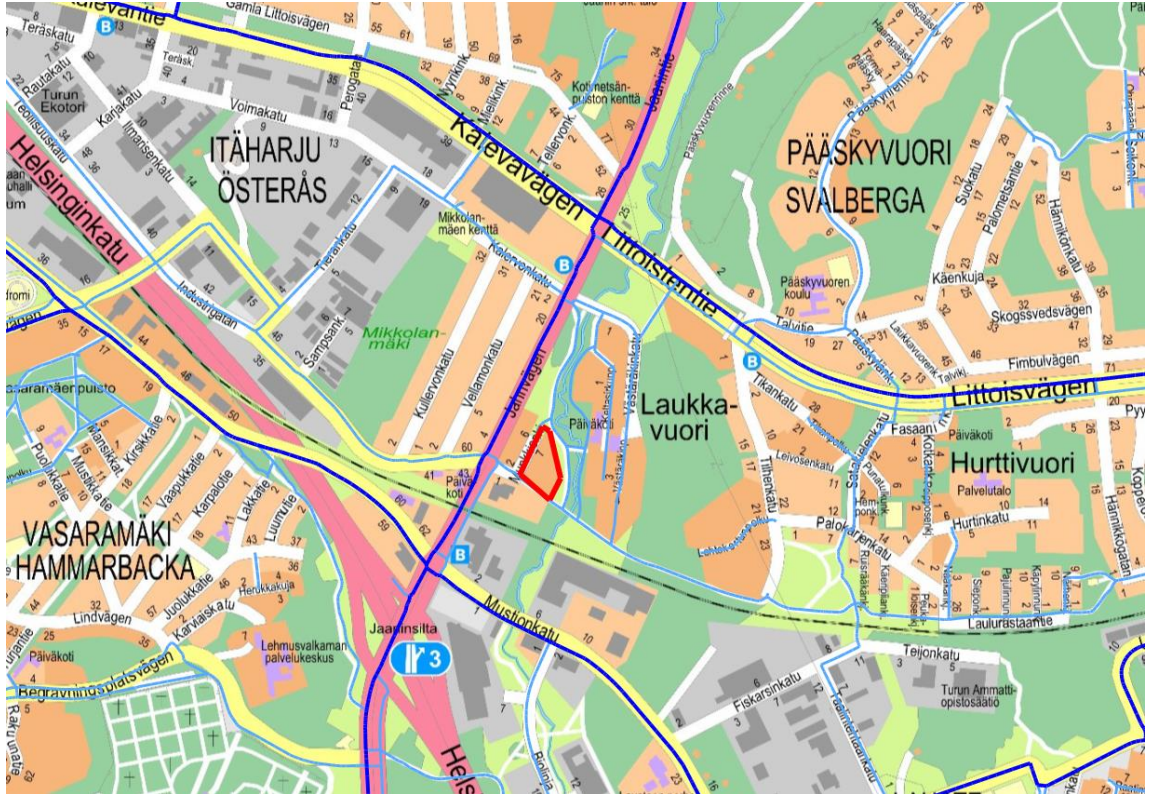
Suunnittelualue kuuluu Pääskyvuoren varhaiskasvatuksen pienalueeseen. Lähimmät päiväkodit ovat Pääskyvuoren päivähoitoyksikkö (Keltasirkunpolku 3) ja Päiväkoti Gunghästen (Teollisuuskatu 43). Suunnittelualue kuuluu Pääskyvuori-Varissuo/Nummenpakan oppilasalueeseen. Lähimmät koulut ovat Pääskyvuoren koulu (luokat 1-6) ja Vasaramäen koulun Syreenikujan yksikkö (luokat 7-9).

Suunnittelualueen läheisyydessä, Jaanintien varrella sijaitsevat Föli-bussipysäkit 915 ja 1345. Talvikauden 2018-2019 aikataulujen mukaan joukkoliikenteen palvelutaso on alueella arkisin hyvä, sillä vuoroja on parhaimmillaan jopa 10 tunnissa. Viikonloppuisin ja erityisesti sunnuntaisin palvelutaso on heikompi, sillä vuoroja kulkee lähimmiltä pysäkeiltä 1-2 kertaa tunnissa.



## Liikenne

Alueelta on Jaanintien kautta hyvä yhteys alueen pääväylille: Hämeen valtatielle (tie 10), Kalevantielle/Littoistentielle, Helsingin valtatielle (tie 1) sekä Skarppakullantien kautta Uudenmaantielle (tie 110). Suunnittelualueen lähellä sijaitseva Jaanintie kuuluu pyöräilyverkoston pääverkostoon.



Kuva 7 Opaskartasta näkyvät suunnittelualueen hyvät yhteydet liikenteen pääväylille. Pyöräilyverkosto on merkitty kartalle sinisellä.

## Virkistys

Alue rajautuu itäreunaltaan Munkkionpuistoon, joka on toiminnoiltaan monipuolinen virkistysalue.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

### Meluselvitys

Suunnittelualueella melua aiheuttavat ajoneuvoliikenne Jaanintiellä ja junaliikenne Karjaan radalla. Jaanintien autoliikenteen aiheuttama melutaso on yli päiväajan (klo 7–22) ohjearvon 55 desibeliä noin 150 metrin päässä tien keskeltä eli suunnilleen koko kaava-alueella. Junaliikenteen aiheuttama melu puolestaan on yli 55 desibeliä runsaan sadan metrin päässä radasta. Kaava-alueen kannalta merkittävä on autoliikenteen melu.

### Tärinäselvitys

Suunnittelualueen tärinää on selvitetty viimeksi vuonna 2011. Promethor Oy:n laatimassa selvityksessä on määritetty liikenteen aiheuttama tärinä asuinrakentamiselle varatulle alueelle Rastaanpolusta koilliseen päin. Merkittävin tärinä selvitysalueelle aiheutui raideliikenteestä. Jaanintien tieliikenteen vaikutus alueen tärinään on hyvin vähäinen. Mittausten mukaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamasta tärinästä ei aiheudu rakennuksille vaurioitusta. Mittaus- ja arviointitulosten perusteella valmiissa asuinrakennuksissa ei tulla myöskään ylittämään tärinän asumisviihtyvyyden suositusarvoa 0,30 mm/s. Runkomelusta selvityksessä todetaan, että runkomelun suositusarvojen ylittymistä selvitysalueella voidaan pitää hyvin epätodennäköisenä. (Promethor Oy, 2011)

Promethor Oy:n laatimassa raide- ja tieliikennetärinäselvityksessä rakennuspaikoiksi on oletettu lainvoimaisen asemakaavan mukaiset rakennuspaikat. Selvityksen mittauspisteet kattavat riittävästi myös kaavaehdotuksessa esitettävät rakennuspaikat.

#### *Maaperän haitta-aineselvitys*

Suunnittelualueen maaperä on käyttöhistorian perusteella mahdollisesti pilaantunutta. Alueella on sijainnut jätepitoinen täyttömaa-alue, jota on kunnostettu alueelle toteutetun rakentamisen myötä. Rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue (0,8906 ha) on Turun kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on vuokrattu kaavanmuutoksen aloitteentekijälle.

### 3.2 Suunnittelutilanne

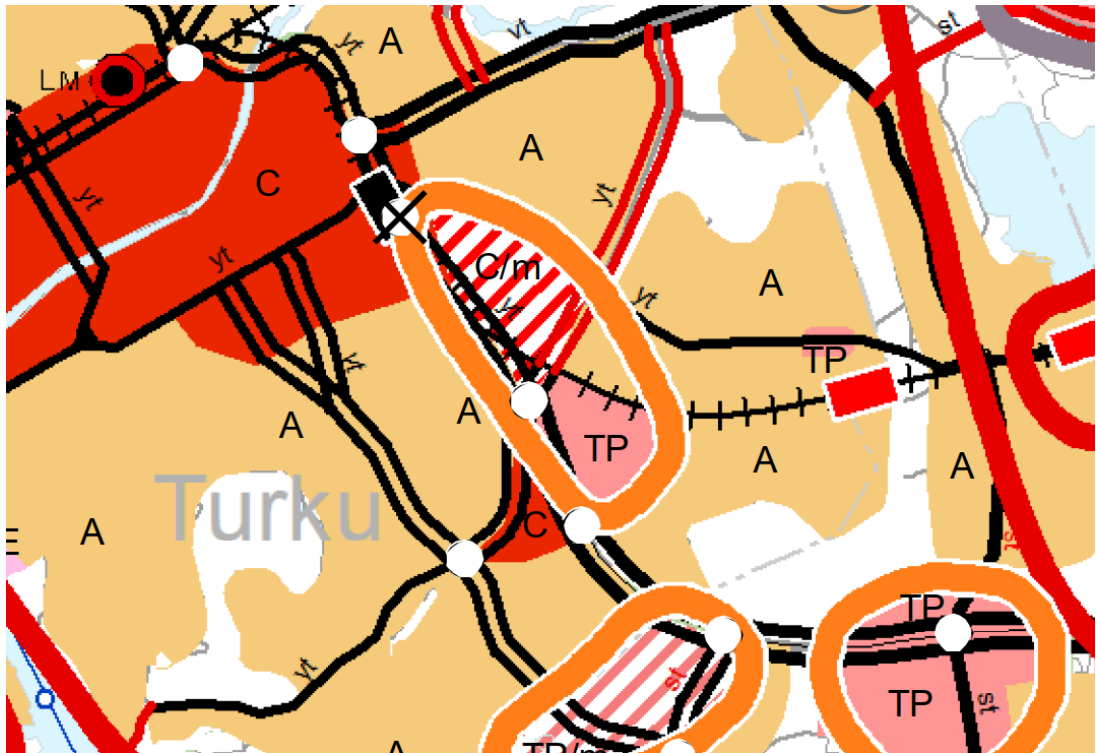
#### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Kaava-alueita koskettaa terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön liittyvä tavoite ehkäistä melusta ja tärinästä aiheutuvia terveyshaittoja. Alueelle on laadittu selvityksiä meluun ja tärinään liittyen.

#### *Maakuntakaava*

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi kaavan tulemaan voimaan 27.8.2018. Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019 valtuuston hyväksymispäätöksestä tehdyt kaksi valitusta. Kaavasta on jätetty valituslupahakemus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

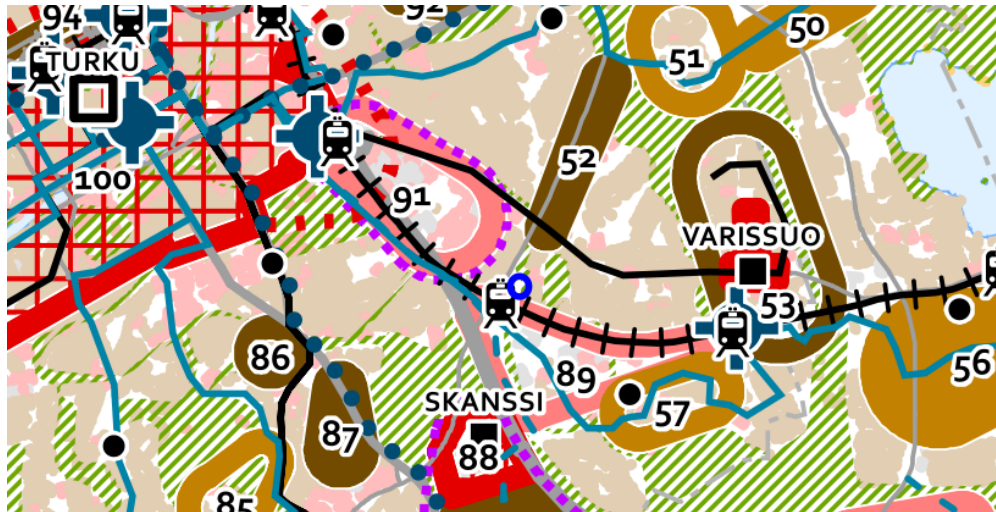


Kuva 8 Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

### Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

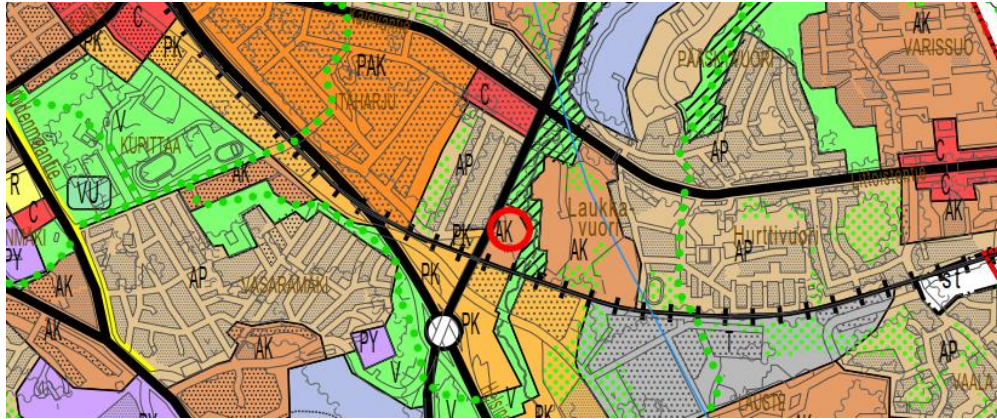
Turun kaupunkiseudulle on laadittu kestävä kehitys ja alueen vetovoimaisuutta edistävä rakennemalli. Rakennemallin on tarkoitus ohjata kuntien maankäyttöä yleispiirteisesti, vaikka se ei ohjaa kaavoitusta eikä rakentamista juridisesti. Luonteeltaan rakennemalli on siten kuntien yhteinen maankäyttöstrategia. Rakennemallia on jatkossa tarkoitus käyttää maakunta- ja yleiskaavoituksen pohjana.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa alue sijoittuu Junaliikenteen seisakkeen läheisyyteen. Jaaninojan ympäristö on osoitettu kehitettävänä kaupunkiseudun vihervyöhykkeenä.



Kuva 9 Ote Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 -kartasta.

## Yleiskaava



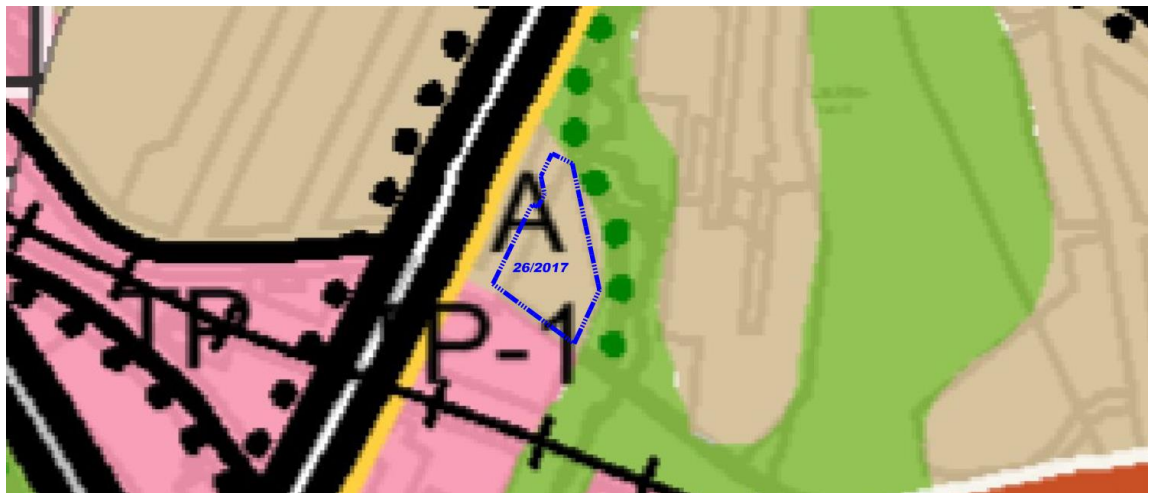
Kuva 10 Ote Yleiskaava 2020-kartasta.

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).

**AK** Kerrostalovaltainen asuntoalue  
Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Turun kaupunki valmistele uutta yleiskaavaa. Yleiskaavan luonnos hyväksyttiin Turun kaupunginhallituksessa 5.11.2018. Yleiskaava 2029 kaavaluonnoksessa alue on merkitty asuinalueena (A).

**A** Asuinalue  
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.



Kuva 11 Ote valmisteilla olevan yleiskaavan luonnoskartasta.

## Asemakaava

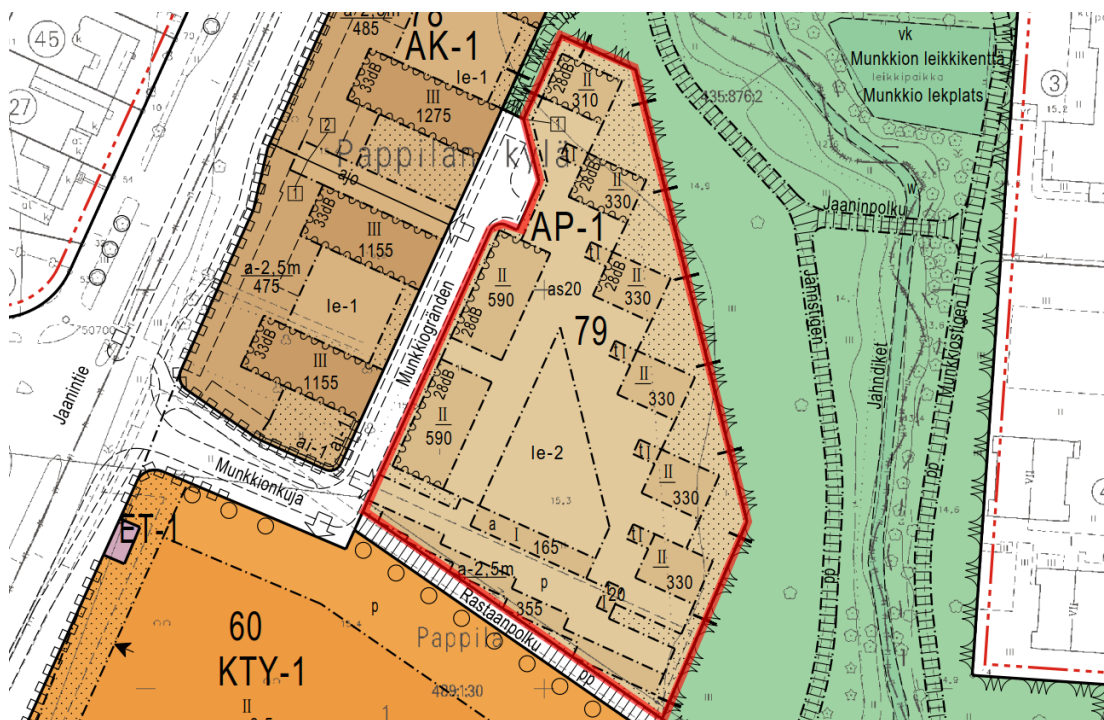
Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 14/1999 on tullut voimaan 17.10.2009.

Asemakaavassa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueena.

**AP-1** Asuinpienalojen korttelialue  
Rakennusten julkisivujen pintarakenteiden tulee olla paikalla rakennettuja. Rakennusten julkisivuverhousmateriaalina tulee pääasiassa käyttää punatiiltä. Rakennuksissa on käytettävä kaksilappeista harjakattoa tai pulpettikattoa, jonka kattokaltevuuden tulee olla enintään 10 astetta. Kattomateriaalina tulee käyttää tummanharmaata peltikatetta tai kattotiiltä. Rakennuksissa tulee käyttää ns. avoräystäitä. Rakennusten julkisivujen ja kattokaltevuuksien tulee olla kaupunkikuvallisesti yhteneväiset. Rakennusten rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenneväylien aiheuttaman tärinän vaimentamiseen. Autopaikkoja on rakennettava 1,5 autopaikkaa kutakin asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi vieraspaikka kutakin 7 asuntoa kohti. Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai ajoväylinä, tulee istuttaa. Korttelialueen pintavedet saa johtaa Jaaninojaan.

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 3140 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusoikeus on osoitettu kahdeksalle erilliselle rakennusosalalle, joihin on sallittu tasan kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen. Asemakaavassa on määrätty, että kortteliin saa sijoittaa enintään 20 asuinhuoneistoa.

Rakennusosalat sijoittuvat kaavassa tontin reunoille rajaten sisälle oleskelupihan. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu alueet leikille ja pysäköinnille. Kaavassa on osoitettu rakennusosalat ja rakennusoikeutta yksikerroksisille auton säilytyspaikoille yhteensä 540 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsevalle leikki- ja oleskelualueelle saa sijoittaa yksikerroksisia rakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on enintään 50 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 12 Ote ajantasa-aseamakaavasta.

### *Turun kaupungin rakennusjärjestys*

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

### *Tonttijako ja kiinteistörekisteri*

Suunnittelualue käsittää yhden tontin 853-12-79-1.

### *Pohjakartta*

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 18.9.2019.

### *Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat*

Kaavanmuutosaluetta ympäröivä alue on asemakaavoitettu. Lähiympäristössä ei ole käynnissä sellaisia asemakaavoja tai asemakaavan muutoksia, joilla olisi vaikutusta nyt laadittavaan asemakaavanmuutokseen. Lähimmät vireillä olevat kaavahankkeet ovat Itäharjulla sijaitseva asemakaavanmuutos 22/2018 "Itäharjun liittymä" ja suunnittelualueeseen nähden rautatien eteläpuolella sijaitseva asemakaavanmuutos 25/2014 "Biolaakson tilaa vaativat kaupat".

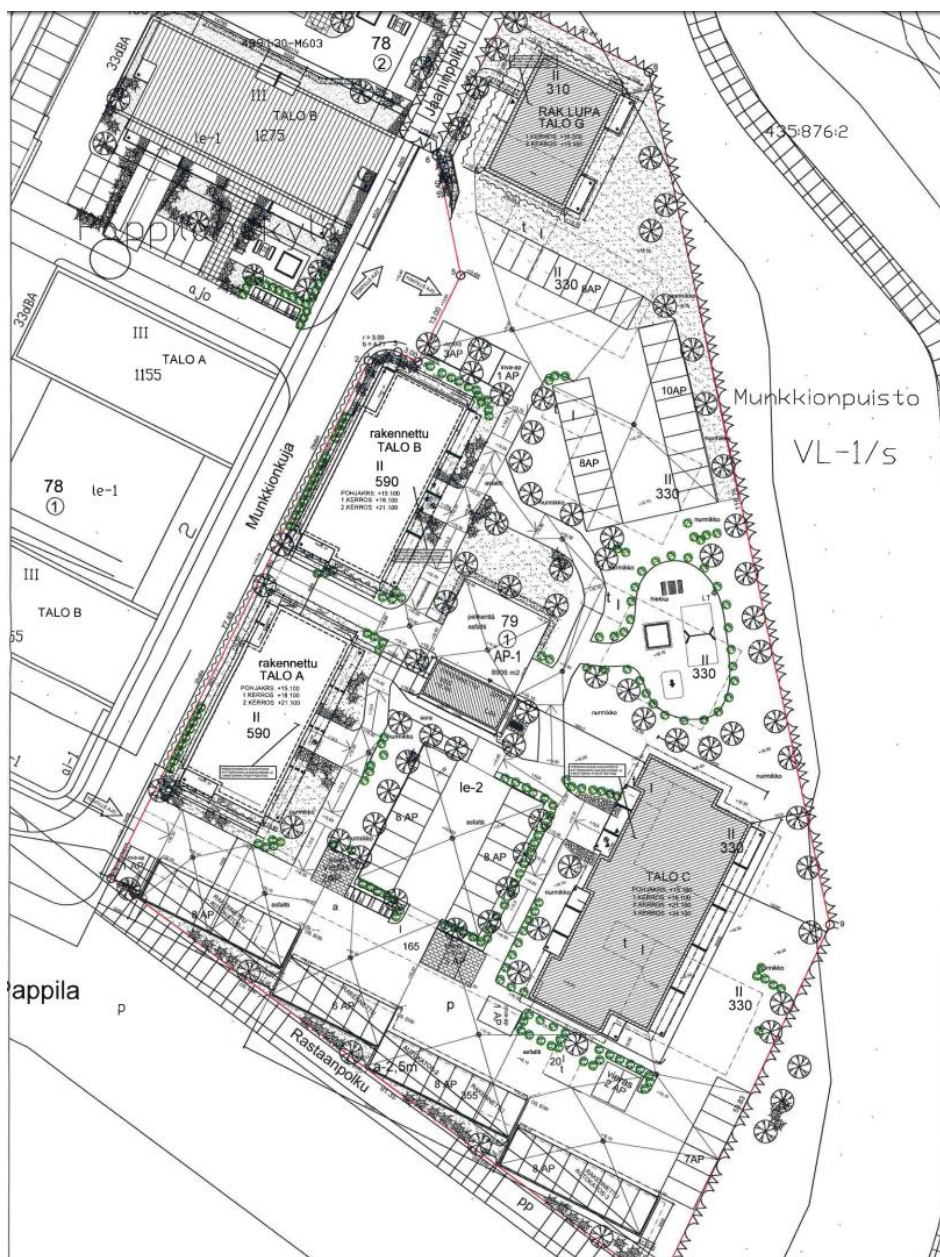
## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu Kajavalta Kapital Oy:n sekä tontin 12-79-1 maanvuokramiesten (Asunto Oy Turun Munkkionpuisto V ja Asunto Oy Turun Munkkionpuisto VII) ja maanomistajan (Turun kaupunki) yhteisaloitteeseen.

Aloitteessa haettiin muutosta tontin asemakaavaan siten, että asuinpienalojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja että rakennusalat ja -oikeudet sekä kerrosluvut määritellään aloitteen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti. Samalla anottiin, että asuinhuoneistojen sallittua lukumäärää nostetaan ja leikki- ja pysäköintialueiden sijoittaminen ratkaistaan kaavanmuutoksella.

Aloitetta perusteltiin sillä, että nykyisen asemakaavan edellyttämien suurien pientalomaisien asuntojen toteuttaminen erillistaloina tontilla on rakennustaloudellisesti ja markkinatilanteesta johtuen mahdotonta, mistä johtuen asemakaavan muuttaminen on tarpeen.



Kuva 13 Aloitteen liitteenä ollut asemapiirros.



## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 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 osallisiksi 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, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne ja ympäristönsuojelu.

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.8.2017.

### 4.2.3 Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 22.8.2017.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 26.8.2017. Ilmoitus vireilletulosta sekä 22.8.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille kirjeitse 25.8.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 22.8.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 11 kpl kirjallista mielipidettä.

Kaavasta järjestettiin 23.11.2017 yleisötilaisuus, josta ilmoitettiin kirjeitse osallisille.

Asemakaavanmuutoksesta ei valmisteltu kaavaluonnosta.

Kaavasta järjestettiin 28.9.2019 yleisötilaisuus, josta ilmoitettiin kirjeitse osallisille.

Kaavaehdotus oli viranomaisten lausuntokierroksella 14.10-16.12.2019. Lausuntoja tuli yhteensä neljä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.10 – 12.11.2019. Kaavasta jätettiin nähtävilläolon aikana kaksi muistutusta.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on asuinpientalojen korttelialueen muuttaminen asuin kerrostalojen korttelialueeksi sekä korttelin itäreunaan sijoittuvien rakennusalojen ja korttelin rakennusoikeuden määrän muuttaminen alla luetellut tavoitteet huomioon ottaen.

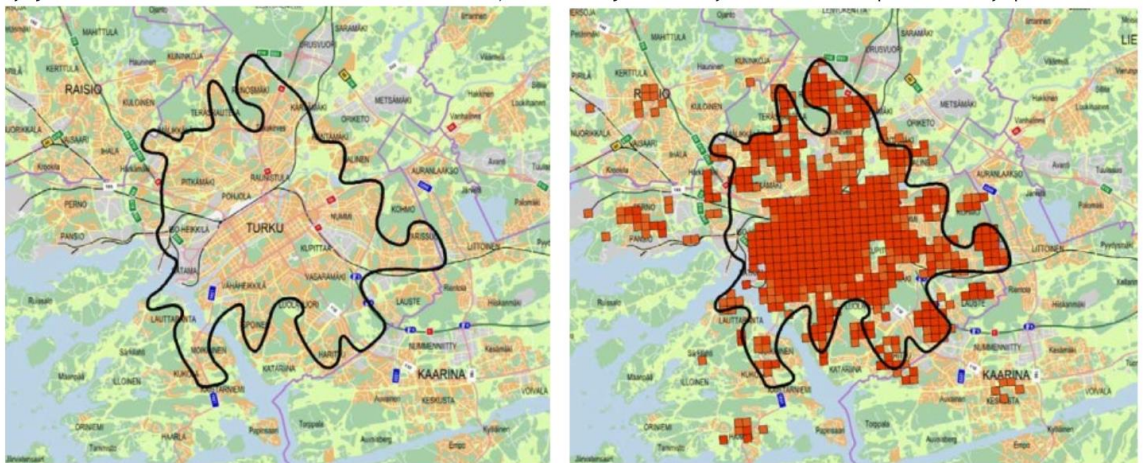
#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaava-alueella, joka käsittää yhden tontin, sijaitsee jo nykyisellään asuinrakennuksia. Ylemmillä suunnittelutasoilla kaava-alue on osoitettu asuinrakentamiselle. Asemakaavaa muutettaessa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet meluntorjunnan suhteen.

#### 4.3.2 Kaupungin tavoitteet

Alue sijaitsee tiivistävällä kestävästä kaupunkirakenteesta vyöhykkeellä, jolle kaupunkiympäristötoimialan strategisen sopimuksen mukaisesti tulisi sijoittua vähintään 85 % vuonna 2019-2020 hyväksyttävien asemakaavojen asuin kerrostalosta. Kaava-alueelle on syytä tavoitella asuinrakentamista vähintään nykyisen kaavan osoittamassa laajuudessa.

Turun kaupunkiympäristötoimialan tavoitteena on löytää tontille ratkaisu, joka täydentää kaupunkirakennetta maiseman ja ympäristön kannalta kestäväällä tavalla. Kaupungin tavoitteena on varmistaa asemakaavalla, että korttelin itäreunaan sijoittuvat rakennukset rajaavat edelleen korttelia puistoalueesta ja muodostavat korkeatasoista kaupunkikuvaa. Tavoitteena on löytää kortteliin sellainen suunnitteluratkaisu, jonka myötä kortteli rakentuu valmiiksi ja työmaa saadaan päätökseen.



Kuva 14 Tiivistävä kestävästä kaupunkirakenteesta vyöhyke. Kuva: kaupunkiympäristötoimiala.

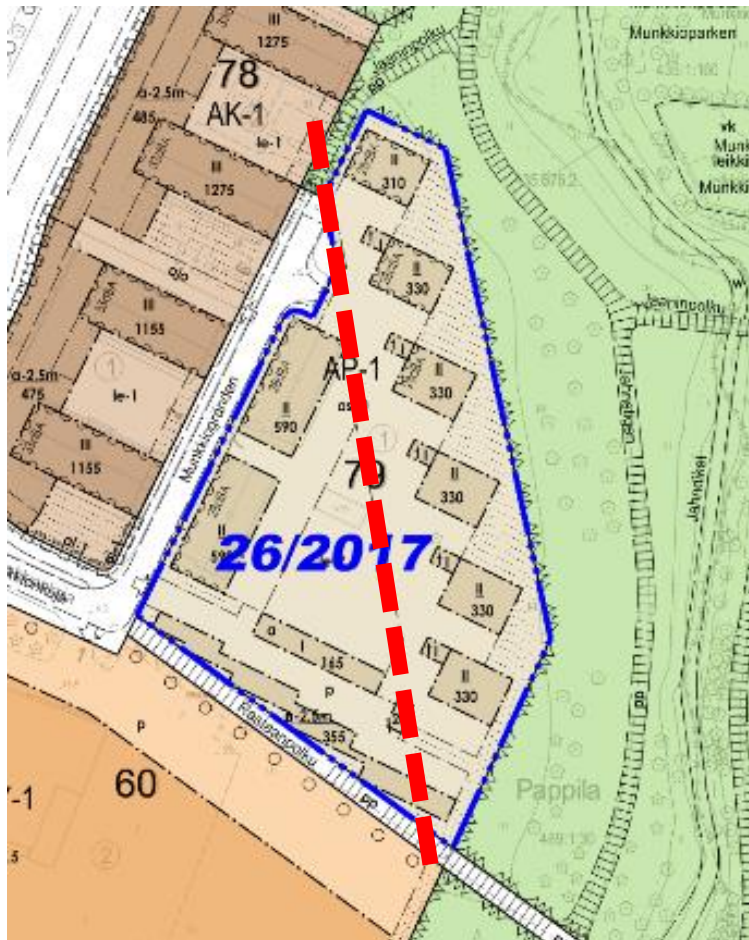
#### 4.3.1 Aloitteentekijän tavoitteet

Aloitteentekijöiden tavoitteena on löytää tontille sellainen ratkaisu, joka olisi rakentamista-loudellisesti toteuttamiskelpoinen.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Kaava-alueella sijaitsee kaksi kerrostaloa, jotka ovat rakentuneet pääasiassa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueen itäreunan pientalotyypiset rakennukset eivät ole toteutuneet, eikä niiden toteutuminen nykyisen kaavan mukaisesti ole todennäköistä. Asemakaavanmuutoksessa tarkasteltavana on siis korttelin pohjois- ja itäreunan rakentaminen, korttelin pysäköintijärjestelyt sekä korttelin rajaaminen puistoalueesta.

Kuvassa näkyy ohjeellinen raja, jonka itäpuolen rakentamisen paikkaa, määrää ja korkeutta kaavanmuutos käsittelee.



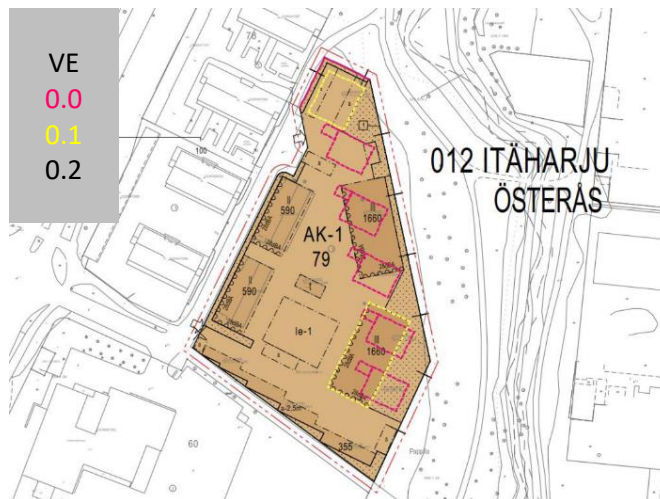
Kuva 15 Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue käsittää yhden tontin (rajattu sinisellä), jonka pohjois- ja itäreuna on rakentamatta. Kaavanmuutoksen tarkoituksena on ratkaista rakentamisen paikka, korkeus ja määrä tontin rakentamattomilla osilla.

#### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Asemakaava-aloitteen liitteenä oli maankäyttösuunnitelma, jossa kortteliin osoitettiin kaksi uutta 3-kerroksista rakennuspaikkaa oikeanpuoleisen kuvan mukaisesti. Anomuksen perusteena oli, että nykyisen asemakaavan edellyttämien suurien pientalomaisten asuntojen toteuttaminen erillistaloina tontilla on rakennustaloudellisesti ja markkinatilanteesta johtuen mahdollista.

Turun kaupunkiympäristötoimiala määritteli aloitusvaiheessa, että korttelin rajaaminen Munkkionpuiston suuntaan on tärkeää, jotta korttelista muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen ja jotta korttelin oma oleskelupiha rajautuu puistoalueesta.

Aloitteentekijä esittikin ratkaisuksi vaihtoehtoa, jossa puiston laitaan sijoitetaan tontin rajan suuntaisesti kaksi kolmikerroksista uudisrakennusta. Tässä ratkaisussa rakentamisen määrä suunnittelupaikalla kasvaisi merkittävästi.



Kuva 18 Kaavakartan päälle yhdistettynä voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennusalat (pinkki), aloitteen mukana ollut ehdotus rakennusaloista (keltainen) ja aloitteentekijän ehdotus puiston rajaamisesta kerrostalomassoilla (musta).



Kuva 16 Aloitteen liitteenä ollut asemapiirros.



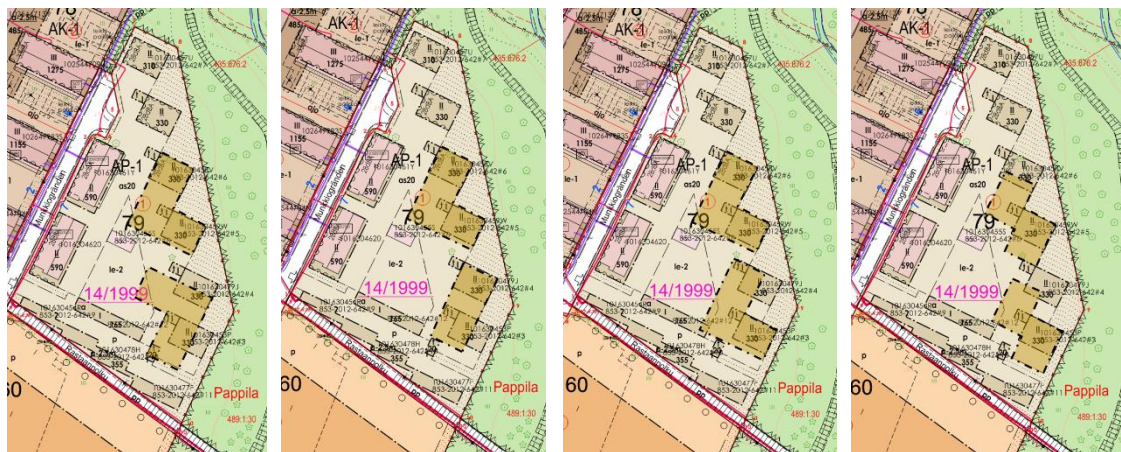
Kuva 17 Aloitteentekijän ehdotus puistoalueen rajaamisesta kahdella 3-kerroksisella kerrostalolla.



Kuva 19 Aloitteentekijän suunnittelijan laatima havainnekuva vaihtoehdosta, jossa kaksi 3-kerroksista kerrostaloa rajaa tonttia puiston suuntaan.

Turun kaupunkiympäristötoimiala esitti, että nykyisen kaavan mukaisen massoitellun ja puiston rajaamisen perusidea säilytettäisiin, vaikka rakentaminen toteutettaisiin isommissa yksiköissä. Näin tontin raja puiston suuntaan tulisi rajattua samansuuntaisilla, polveilevilla julkisivupinnoilla. Tontin haltija/kaavanmuutosaloitteen tekijä ei kuitenkaan nähnyt ratkaisua rakennustaloudellisesti mahdolliseksi.

Valmistelun yhteydessä pohdittiin myös mahdollisuutta, että kortteliin kaavoitettaisiin ”ylimääräinen” rakennuspaikka, jonka rakentamista ei kuitenkaan veloitettaisi nykyisessä vuokrasopimuksessa. Näin korttelin alkuperäisen idean toteuttaminen olisi mahdollista tulevaisuudessa rakennuspaikasta kiinnostuneen toimijan löytyessä. Turun kaupungin tavoitteena on kuitenkin alueen rakentuminen valmiiksi, joka on ristiriidassa vaiheittaisen toteuttamisen kanssa.

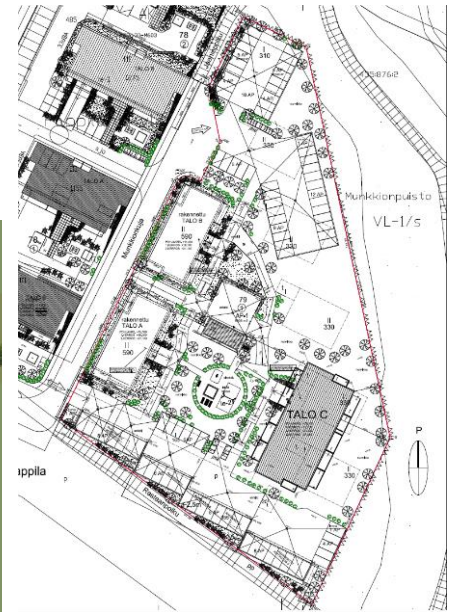


Kuva 20 Kaupunkiympäristötoimialan esitys mahdollisista massoittelevaihtoehdoista, joilla alkuperäisen kaavan idea puiston rajaamisesta säilytettäisiin.

Aloitteentekijä esitti seuraavana ratkaisuksi vaihtoehtoa, jossa kortteliin rakennetaan vain yksi uudisrakennus. Aloitteentekijä esitti uudisrakennusta, jossa on kolme kerrosta ja niiden lisäksi osittain maanpinnan alapuolelle sijoittuva kellari. Rakennuksen kerrosalaksi esitettiin 1660 k-m<sup>2</sup>.



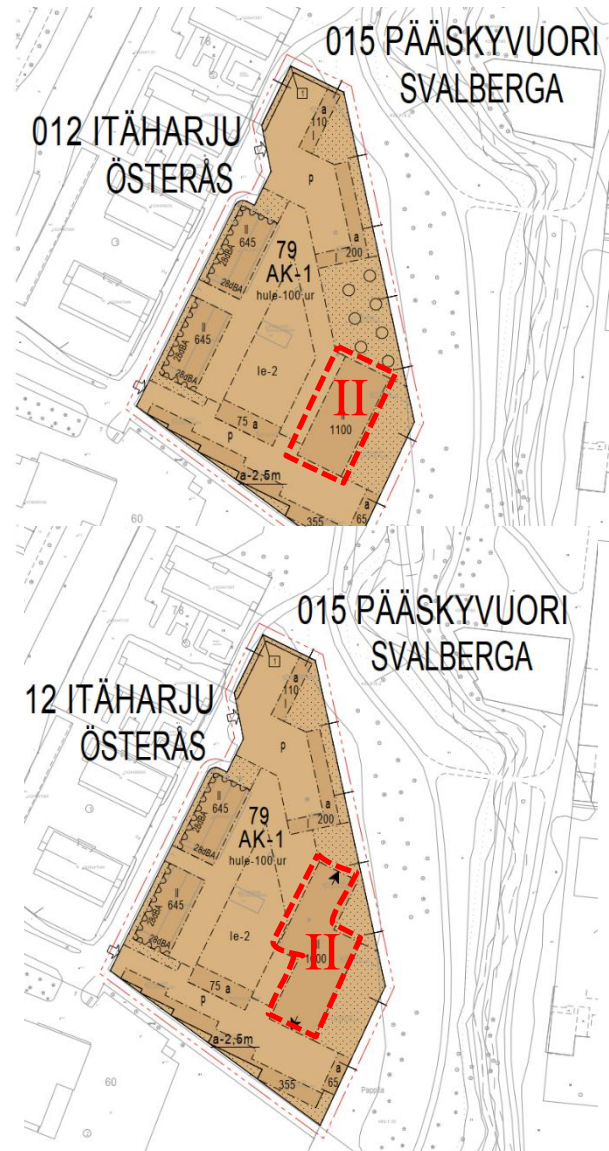
Kuva 22 Havainnekuva vaihtoehdosta, jossa tontille sijoittuu yksi uusi 3-kerroksinen kerrostalo.



Kuva 21 Asemapiirros esitetystä ratkaisusta ja sen pihajärjestelyistä.

Ratkaisuksi ehdotettiin myös, että rakennuksen sijainti ja ulkomitat ovat ehdotetun mukaiset, mutta rakennus on kaksikerroksinen (+ osittain maanpäällinen kellari) ja sallittu kerrosala 1100 k-m<sup>2</sup>. Aloitteentekijä ei kuitenkaan katsonut kaavoituksen ehdotusta taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi. Kaavoitus myöskin myöhemmin linjasi, ettei rakennuksiin tulisi sallia rakentamista maanpinnan alapuolelle.

Kaavoitus ehdotti myös tutkittavaksi vaihtoehtoa, jossa rakennusoikeuden määrä olisi suurempi (esim. 1600 k-m<sup>2</sup>), mutta rakennus olisi kaksikerroksinen ja jakaantuisi porrastetusti suuremmalle pinta-alalle tontilla. Näin rakennuksen kokonaishahmo ei olisi niin massiivinen. Aloitteentekijä ei kuitenkaan katsonut kaavoituksen ehdotusta taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi.



### *Vaihtoehdon valinta*

Alueen rakennettavuus on heikko, mikä puoltaa rakentamisen keskittämistä kuuden sijasta kahdelle rakennuspaikalle. Kaupunkirakennetta tarkastellessa suunnittelualueen sijainti palveluiden ja pyöräily- sekä joukkoliikenneväylien läheisyydessä, tiivistyville kestävästä kaupunkirakenteesta puoltaa asuinrakentamisen määrän lisäämistä alueelle. Myös autoliikenteen näkökulmasta lisärakentaminen alueelle on mahdollista. Kaupunkikuvallisesti on kuitenkin tärkeää säilyttää korttelin aiottu, umpikorttelimainen luonne. Tämä saavutetaan osoittamalla rakennusmassat tontin ja puiston välisen rajan suuntaisesti.

Kaupunkikuvallisten ja taloudellisten edellytysten täyttymiseksi alueelle osoitetaan rakennuspaikat kahdelle uudelle, nelikerroksiselle rakennukselle, joihin ei saa rakentaa kellaria. Lisäksi edellytetään parkkialueiden rajaamista pensain tai autokatoksin.

### *Mielipiteet ja kannanotot kaavanmuutokseen*

Osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipiteensä kaavanmuutoksesta kaavan valmisteluprosessin ajan. Kaavasta on jätetty 11 kirjallista mielipidettä. Mielipiteiden kaavaselostuksessa ilmoitettu lukumäärä on tarkistettu ehdotusvaiheessa, sillä taloyhtiö Munkkionpuisto IV oli jättänyt samansisältöisen kannanoton kaksi kertaa ja vain toinen oli laskettu mukaan mielipiteiden kokonaislukumäärään. Mielipiteissä vastustettiin yli 2-kerroksista rakentamista sekä rakentamisen määrän lisäämistä alueelle. Alle on koostettu mielipiteissä toistuvat, kaavahanketta koskevat aiheet. Mielipiteissä otettiin kantaa myös kaava-alueen ulkopuolisiin asioihin. Niitä ei käsitellä tässä kaavaselostuksessa. Myös kaavoituksessa valmisteluaineistoon tutustuneilta sekä yleisötilaisuuksiin osallistuneilta saatiin mielipiteitä. Mielipiteiden sisällöt olivat samoja, kuin kirjallisesti jätetyissä mielipiteissä.

**Mielipide:** Asemakaavaa ei tule muuttaa. Alue ei ole soveltuva asuinkeuhkalojen korttelialueeksi. Kerroslukua 2 ei tule ylittää. Tontilla jäljellä olevaa rakennusoikeutta ei tule ylittää. Asukasmäärää ei tule kasvattaa yli nykyisen kaavan mahdollistaman määrän. Alue on jo nykyisellään ahdas ja haasteellinen liikenteen suhteen.

### ***Kaavoitus:***

*Turun omassa maankäytössä panostetaan kaupunkistrategian mukaisesti hiilineutraalin kaupunkialueen saavuttamiseen vuoteen 2029 mennessä, mikä edellyttää energiatehokasta ja kestäviin liikkumismuotoihin kannustavaa yhdyskuntarakenteen kehitystä. Rakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle, jolle Munkkionkujan kaava-alue sijoittuu. Näin luodaan puitteet maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämiselle taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla. Kaupunkiympäristötoimialan strategisessa sopimuksessa 2020 tavoitteena on, että hyväksytyjen asemakaavojen asuinkeuhkaloista vähintään 85 % sijoittuu tälle tiivistyville kestävästä kaupunkirakenteen vyöhykkeelle. Tämän perusteella kaavoitus pitää perusteltuna, että sekä rakentamiseen käytettävä maapinta-ala, että rakentamisen määrä kasvavat kaavanmuutoksen seurauksena. Asemakaavanmuutoksen myötä pääkäyttötarkoituksen mukainen, asuinrakennuksille osoitettu rakennusoikeuden määrä kasvaa 2060 k-m<sup>2</sup> ja laskennallinen asukasmäärä kasvaa noin 41 henkilöllä.*

**Mielipide:** Kaava-alueen pohjoisnurkkaan ei tulisi sallia yli kaksikerroksista rakentamista, jotta näkymät Jaanintien varren kerrostalojen asunnoista kohti Munkkionpuistoa ja Pääskylvuorta säilyvät.

**Kaavoitus:** *Uusi rakentaminen on rajattu suunnitelmissa siten, että se sijoittuisi mahdollisimman hyvin tontilla jo sijaitsevien rakennusten kanssa samaan linjaan. Tontin pohjoisosaan sallitaan yksikerroksisten autokatosten rakentaminen.*

**Mielipide:** Tavoitteena kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä asuinkortteli.

**Kaavoitus:** *Merkitään mielipide tiedoksi.*

**Mielipide:** Kaavassa tulisi osoittaa varaus korttelialueiden yhteiselle jätepisteelle.

**Kaavoitus:** *Kaavassa sallitaan kortteleiden yhteisjärjestelyt jätteiden keräilyyn suhteen.*

**Mielipide:** Kaupungin tontti- ja kaavoituspolitiikan ei tule tukea yksityistä rakennuttajaa alueen asukkaiden viihtyvyyden sekä olemassa olevan alueen monimuotoisen luonnon kustannuksella. Voimassa olevan kaavan hyväksymisen aikaan rakennuttajalla on ollut tiedossa alueen haastavat rakennusolosuhteet ja -vaatimukset. Jos nykyinen vuokraaja ei pysty rakentamaan alueelle alkuperäisessä kaavassa olevia pientaloja, niin kaupungin tulee purkaa vuokrasopimus nykyisen vuokraajan kanssa.

**Kaavoitus:** *Merkitään mielipide tiedoksi.*

**Mielipide:** Uusissa rakennettavissa taloissa tulisi olla ainoastaan asukkaiden omistamia, kooltaan perheasunnoiksi sopivia asuntoja.

**Kaavoitus:** *Asemakaavaehdotuksessa ei oteta kantaa rakennusten omistusmuotoon tai asuntojakaumaan.*

**Mielipide:** Turkuun kaavoitettavat uudet rakennukset tulisi rakentaa samalle puolelle kaupunkia, jossa sijaitsevat isot työnantajatkin.

**Kaavoitus:** *Merkitään mielipide tiedoksi.*

**Mielipide:** Myös kaupungin hulevesiohjelma 2009 tulisi ottaa huomioon.

**Kaavoitus:** *Merkitään mielipide tiedoksi.*



#### 4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavasta ei laadittu kaavaluonnosta.

Kaavamuutosehdotus oli viranomaisten lausuntokierroksella 10.10.-16.12.2019. Kaavamuutoksesta saatiin yhteensä 4 lausuntoa. Lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto ja Turun museokeskus ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

**Turku Energia Sähköverkot Oy:** Kaavamuutosalueen AK-1-korttelissa tulee sallia sähköverkon liittymiskaapeliin asentaminen mahdollisesti muodostettavien hallinnanjakosopimusalueiden läpi. Esimerkiksi siis suunniteltujen kerrostalojen sähköliittymät tulee voida tarvittaessa toteuttaa Munkkionkujan suunnasta.

**Kaavoitus:** Merkitään tiedoksi ja kaavaselostuksen kappaleeseen 6 Kaavan toteutus.

**Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (2 lausuntoa):** Kaavassa on esitetty asuin- ja kerrostalojen ympärille istutettavia alueita. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan em. järjestely estää puiston suuntaan avautuvien asuntojen varatieratkaisujen toteuttamisen pelastuslaitoksen toimenpiteisiin perustuvana. V-S pelastuslaitos ehdottaa, että istutettavalle osalle mahdollistetaan pelastustien / nostopaikan rakentaminen (esim. nurmikivetyksen avulla). Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. Kaava-alueen pysäköintijärjestelyissä on huomioitava, että pelastusteiden toteutus on mahdollista.

**Kaavoitus:** Istutettavan alueen osan kaavamääräystä on tarkistettu lisäämällä siihen maininta ”alueelle saa toteuttaa tarvittavat pelastustiet ja nostopaikat”. Kaavoitus katsoo, että myös istutettavat alueet voidaan rakentaa kantavina siten, että ne toimivat pelastustienä. Maininta pelastusteiden toteuttamisesta ja sammutusvesitarpeesta on merkitty kaavaselostuksen kappaleeseen 6 Kaavan toteutus.

**Turun Vesihuolto Oy:** AK-1 korttelin liitospisteet Turun Vesihuollon verkostoihin sijaitsevat Munkkionkujalla.

**Kaavoitus:** Merkitään tiedoksi ja kaavaselostuksen kappaleeseen 6 Kaavan toteutus.

Kaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.10-12.11.2019. Kaavamuutosehdotuksesta jätettiin nähtävilläolon aikana yhteensä 2 muistutusta.

**Lehto Asunnot Oy:** Yksikköni Lehto Asunnoilla toteuttaa puukerrostalohankkeita Turun alueella (Raunistulassa tarkoitus aloittaa 2020, IV krs kokonaisuus, 100 as) ja mielestäni puurakenteiset kerrostalot sopisivat kaupunkikuvallisesti myös Laukkavuoren alueelle sekä tukisivat Turun kaupungin tavoitetta edistää puukerrostalorakentamista.

Kaavassa julkisivuvaade on paikalla rakennettu punatiili, jota emme valitettavasti pysty toteuttamaan. Voisiko kaavatekstiin lisätä puukerrostalo- ja samalla puujulkisivumahdollisuuden?

**Kaavoitus:** *Kaavaehdotusta on muutettu siten, että AK-1 korttelialueen määräyksestä on poistettu lause ”Asuinrakennusten julkisivuverhousmateriaalina tulee käyttää pääasiassa punatiiltä”. Kaavoitus katsoo, että alueelle on edelleen tavoiteltava kaupunkikuvallisesti yhteneväistä ilmettä, minkä vuoksi osa AK-1 korttelialueen määräyksestä on päivitetty muotoon ”Rakennusten julkisivujen, materiaalien ja kattokaltevuuksien tulee olla kaupunkikuvallisesti yhteneväiset”.*

**Turun luonnonsuojeluyhdistys:** Turun luonnonsuojeluyhdistys muistuttaa, että kaava-suunnitelman yhteydessä ei ole vielä arvioitu lainkaan mahdollisia vaikutuksia läheisen Jaaninojan virkistys- ja luontoarvoihin. Jaaninoja on arvokas viher- ja sininen käytävä, yhdistelmä sekä maa- että vesialueiden luontotyyppejä, maisemallisesti arvokas ja lisäksi sen kunnostamiseen on käytetty huomattavia summia rahaa.

Pääskyvuoren alueella parhaillaan käynnissä olevat rakennustyöt ovat jo muuttaneet Jaaninojan tilaa ja teollisuusalueiden päästöt sekä ihmisten roskaaminen ovat myös jatkuva uhka, jolle ei näy päätöspistettä. Arvokas vesieliöstö, esim. taimenet, eivät kestä suuria häiriöitä.

Virkistyskäyttöpaineen lisääntymisen vaikutukset on myös arvioitava; paljonko ihmisten aiheuttama maaston kuluminen tulee vaikuttamaan maisemaan ja luontoarvoihin? Vaikutukset Jaaninojan tilaan on arvioitava sekä rakennusajalta että asutuksen vakiinnuttua. Pilaantuneiden maa-alueiden kaivaminen ja valumat niiltä vesiin on arvioitava ja pohdittava niiden estämistä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys suosittaa alueen keskivaiheilla olevan erikoisen maisemämännyn (kuvat 1 ja 2) jättämistä sijoilleen huolehtimaan osaltaan hulevesien imeytyksestä ja biologisesta monimuotoisuudesta, sekä maisemallisesta kauneudesta. Männyn ympärille on hyvä jättää sopivasti pinnoittamatonta maa-alaa. Puuta ja sen ympäristöä voidaan hyödyntää esimerkiksi lintujen talviruokinnassa, mistä olisi asukkaillekin paljon iloa.

Luonnonsuojeluyhdistys suosittaa myös kaava-alueen pohjoisen kärjen säästämistä rakentamiselta (kuva 3). Alueella on kaupunkiniityn perustamiseen soveltuvaa kasvillisuutta, jota voitaisiin niittohoidolla saada kehittymään maisemallisesti ja lajistollisesti edustavaksi. Yhdistys tarjoutuu talkoavuksi. Tälle alueelle soveltuisivat sijoitettavaksi myös kaupunkiviljelylaatikot.

**Kaavoitus:** *Kaavoitus pitää Turun luonnonsuojeluyhdistyksen esille nostamia asioita tärkeinä.*

*Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kappaleessa 5.2 Kaavan vaikutukset. Alueella on voimassa kohtuullisen uusi asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2009. Tästä johtuen vaikutusten arviointi on tehty verrattuna tilanteeseen, jossa alue rakentuisi alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaavoitus on arvioi-*

nut, ettei kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia. Näin ollen kaavoitus ei katso Munkkionpuiston virkistyskäytön merkittävästi muuttuvan kaavamuutoksen seurauksena. Hulevesien hallinnan kokonaisuuden on arvioitu parantuvan kaavamuutoksen myötä, sillä vaikka rakennusala ja sitä myötä ala, jolla hulevesiä muodostuu kasvaa hieman kaavamuutoksen seurauksena, on asemakaavaehdotuksessa erikseen määrätty hulevesien viivyttämisestä.

Jaaninojan tilaan vaikuttaa erityisesti hule- ja työmaavesien käsittely. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty kaavassa huomiota ja kaavaehdotuksessa on erikseen määrätty hulevesien käsittelystä määräyksellä hule-100. Määräyksen mukaan kaava-alueella syntyviä hulevesiä tulee pyrkiä viivyttämään korttelialueella ennen niiden johtamista hulevesiverkoston kautta Jaaninojaan. Työmaa-aikaisien vesien hallintaa puolestaan ohjataan Turun kaupungin työmaavesioppaalla.

Kaavaehdotuksen AK-1 korttelialueen määräystekstissä sanotaan, että ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamista. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskienhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä.” Pilaantuneiden maiden kunnostustarvetta ja käsittelytapaa ei voida yksityiskohtaisesti ratkaista kaavassa. Mikäli alueen maanperästä löydetään pilaantuneisuutta tai puhdistustarvetta, täytyy rakennushankkeeseen ryhtyvän lainsäädännön mukaisesti teettää pilaantuneista maista riskinarvio, johon sisältyy esitys maiden käsittelytavasta. Ilmoitus pilaantuneesta maasta jätetään toimivaltaiselle viranomaiselle. Turun kaupungin alueella toimivaltainen viranomainen on Turun ympäristönsuojeluviranomainen, ja ilmoitukset käsittelee ja valmistelee Turun ympäristönsuojelu. Pilaantuneista maista tehtävä ilmoitus tarkastetaan ja tarvittaessa puhdistustarpeesta laaditaan valituskelpoinen päätös, jossa määrätään maaperän kunnostus- tai käsittelytavoista sekä kunnostuksen aikaisten haittojen torjunnasta ja tarkkailusta.

Muistutuksessa viitattu mänty sijoittui nähtäville asetetussa asemakaavaehdotuksessa rakennusalan ulkopuolelle, mutta rakentaminen oli sallittua niin lähellä puuta, että puun vaurioituminen rakentamisen aikana olisi ollut todennäköistä. Kaavaehdotusta on nähtävilläolon jälkeen tarkistettu siten, että rakennusalan etäisyyttä mäntyyn on kasvatettu. Muutetussa kaavaehdotuksessa etäisyys on noin 9 metriä. Lisäksi kaavaehdotukseen on lisätty merkintä ”säilytettävä puu”.

Kaavoitus katsoo, ettei pohjoinen kärki nykytilassaan sovellu kaupunkiniityksi, eikä ole myöskään alueella ainoa kaupunkiniityksi soveltuva alue. Kaavoitus kuitenkin katsoo luonnon monimuotoisuuden lisäämisen tärkeäksi tavoitteeksi. AK-1 korttelialueen istutettavien osien määräystä on tarkistettu asemakaavaehdotukseen siten, että istutettavat alueet tulee pääosin toteuttaa luonnon monimuotoisuutta lisäävinä, kotimaisia lajeja sisältävinä niittyinä.

Muut muutokset kaavaehdotukseen

**Kaavoitus:** Vieraspysäköinnin määrää on muutettu 1 ap / 7 asuntoa > 1 ap / 10 asuntoa, jotta se vastaa pysäköinnin yleisiä linjauksia.

## 5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutosehdotus käsittää yhden korttelin ja yhden tontin. Kortteli- tai tonttijakoa ei muuteta asemakaavanmuutoksella.

Kortteli osoitetaan asemakaavanmuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Suunnittelualueelle osoitetaan yhteensä 6065 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta asuinkerrostaloille on osoitettu 5200 k-m<sup>2</sup> ja loput katoksille ja talousrakennuksille.

Jo rakennettujen rakennusten osalta asemakaavanmuutos on toteava. Alueella sijaitsee kaksi kaksikerroksista kerrostaloa, joille molemmille osoitetaan 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Uusille asuinrakennuksille osoitetaan kaksi rakennusala, joille saa rakentaa 4-kerroksisen rakennuksen. Rakennusten ensimmäisten kerrosten pinta-alasta korkeintaan puolet saa olla asuntoihin kuuluvaa pinta-alaa. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita rakennuspaikan maaperästä ja Jaaninojan läheisyydestä johtuen. Tämän myötä rakennukset ovat noin 1,5 kerrosta korkeampia, kuin tontilla jo sijaitsevat kerrostalot, joissa on kahden asuinkerroksen lisäksi osittain maanalainen kellari. Uudet rakennukset ovat noin 0,5 kerrosta korkeampia, kuin Jaanintien varren kerrostalot, joissa on kolmen asuinkerroksen lisäksi osittain maanalainen kellarikerros.

Asuinrakentamisesta on jo toteutettu 1200 k-m<sup>2</sup>, joten uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle osoitetaan 4000 k-m<sup>2</sup>. Kun kortteli toteutetaan asemakaavaehdotuksen mukaisesti, alueelle sijoittuisi arviolta 80 uutta asukasta (laskentaperusteena 1 asukas / 50 k-m<sup>2</sup>).

Tontin koko on 8965 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e_t = 0,68$ .

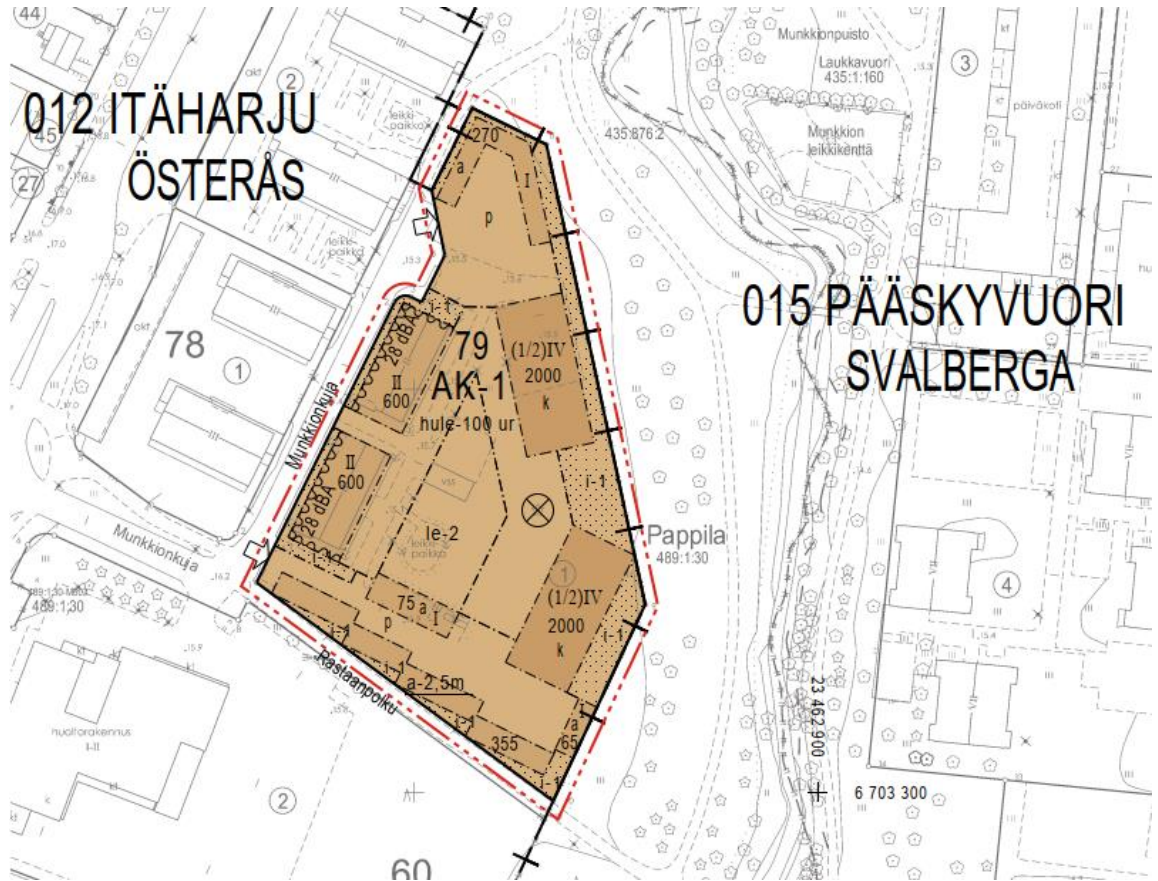
Kaavanmuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Asemakaavan muutoksella muodostetaan umpinainen kortteli, johon muodostuu viihtyisiä oleskelupiha ja joka luo laadukasta kaupunkikuvaa ympäristöönsä erityisesti ympäröivien puistoalueiden suuntaan. Tämän vuoksi asemakaavanmuutoksessa on annettu määräyksiä rakennuksen muotoon ja julkisivumateriaaleihin sekä korttelialueen rajaamiseen ja istuttamiseen liittyen.

Asemakaavaehdotuksessa määrätään uudisrakentamisen myötä syntyvien hulevesien käsittelystä erillisellä määräyksellä nykyisen käytännön mukaan.

Asemakaavassa osoitetaan tontin keskivaiheille yksi säilytettävä puu.



Kuva 23 Olemassa olevien ja suunniteltujen rakennusten korkeuksia.



Kuva 24 Ote asemakaavakartasta.

Asemakaavassa osoitetaan uusien asuinrakennusten ja Munkkionpuiston välille istutettava alueen osa. Istutettavalle alueelle tulee perustaa luonnonkasveista koostuva niitty. Niittyä perustettaessa aluetta ei ole tarpeen verhoilla paksulla nurmetusmultakerroksella, vaan käytettävässä kasvualustassa saa olla ohuelti vähäravinteista ja hiekkansekaista multaa. Niittyä hoidetaan leikkaamalla tai niittämällä kerran kasvukaudessa, mieluiten elokuun puolivälissä tai sen jälkeen. Leikkuujäte kerätään pois. Istutettavan siemenseoksen tulee olla kotimaista alkuperää. Erytisen hyvin seokseen soveltuvia lajeja ovat esimerkiksi nurmi- tai muut röllit, nadat, ketoneilikka, kissankello ja muut kellot, keltamaite, päivänkakkara, ahomansikka ja erilaiset matarat.

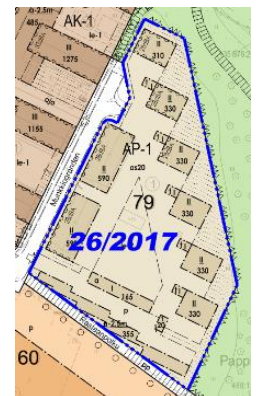
Istutettavalle alueelle saa toteuttaa tarvittavat kantavat pelastustiet ja nostoalueet. Pintamateriaalina voi tällöin olla niittykasvillisuus tai nurmikivi.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Kaavanmuutoksen vaikutuksia on tarkasteltu erityisesti suhteessa yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja lähiympäristöön.

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Rakentamiseen käytettävä maapinta-ala sekä rakentamisen määrä kasvavat kaavanmuutoksen seurauksena.

Kuva 25 Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana oleva 0-vaihtoehto eli ajantasaa-asekaava (VE0).



Asemakaavanmuutoksen myötä pääkäyttötarkoituksen mukainen, asuinrakennuksille osoitettu rakennusoikeuden määrä kasvaa 2060 k-m<sup>2</sup> ja laskennallinen asukasmäärä kasvaa noin 41 henkilöllä.

Asemakaavanmuutoksessa esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin teknisen huollon ja liikenteen verkostoihin, palveluihin ja joukkoliikenteeseen, joiden kapasiteetti kattaa asemakaavaehdotuksessa esitetyt muutokset.

Uudisrakentamisen myötä, kattopinta-alan kasvaessa arviolta n. 140 m<sup>2</sup>, lisääntyy tontilla syntyvien hulevesien määrä. Asemakaavassa kuitenkin määrätään erikseen hulevesien viivytyksen järjestämisestä, joten hulevesien hallinnan kokonaisuus korttelissa paranee.

Kerrosluvun osalta tontin itäreunaan sallitaan VE 1:ssä noin 1,5 kerrosta enemmän, kuin VE 0:ssa. Uusi rakentaminen sijoittuu sekä VE0, että VE1 samalle paikalle tontin itäreunalle, joten maisemalliset vaikutukset lähiympäristöön ovat vähäiset kerrosluvun lisäämisestä huolimatta.

Taulukko 1 Kooste asemakaavanmuutoksen mitoituksesta suhteessa lainvoimaiseen asemakaavaan.

	VE 0 (nykyinen asemakaava)	VE 1 (asemakaavaehdotus)
Korttelialuumerkintä	Asuinpientalojen korttelialue (AP)	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Tontin/korttelin pinta-ala	0,89 ha	0,89 ha
Rakennusalan, eli rakentamiseen käytettävän maan, pinta-ala (asuinrakennukset)	1978 m <sup>2</sup>	2118 m <sup>2</sup>
Erillisten rakennusalojen lukumäärä (asuinrakennukset)	8	4
<b>Rakennusoikeus (asuinrakennukset)</b>	<b>3140</b>	<b>5200</b>
Rakennusoikeus (katokset + talousrakennukset)	590	865
Rakennusoikeus yhteensä	3730	6065
<b>Tonttitehokkuus e<sub>t</sub></b>	<b>0.420</b>	<b>0.680</b>
Asukasmäärä (laskennallinen 1 as/50 k-m <sup>2</sup> )	63	104
Asuntojen lukumäärä	Enintään 20	Ei rajoitettu
Autopaikkamääräys	vähintään 1,5 ap/asunto, 1 vieraspaikka/ 7 asuntoa	1 ap / 85 m <sup>2</sup> , vähintään 1 ap/asunto, 1 vieraspaikka/ 7 asuntoa

### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Tontin eteläreunaan tulee rakentaa vähintään 2,5 metrin korkuinen, korttelin pihaa suojaava meluste, jonka ilmaääneneristävyyskyvyn tulee olla vähintään 25 dBA. Korttelin länsireunan rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennukseen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 28 dB A-painotettuna.

### 5.4 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavanmuutoksen johdosta alueen vuokrasopimusta tulee tarkistaa. Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, sopimuksellisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Asemakaavan toteuttamisessa on huomioitava, että AK-1-korttelissa tulee sallia sähköverkon liittymiskaapeliin asentaminen mahdollisesti muodostettavien hallinnanjakosopimusalueiden läpi. Esimerkiksi siis suunniteltujen kerrostalojen sähköliittymät tulee voida tarvittaessa toteuttaa Munkkionkujan suunnasta.

Asemakaavan toteuttamisessa on huomioitava, että AK-1 korttelin liitospisteet Turun Vesihuollon verkostoihin sijaitsevat Munkkionkujalla.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaava-alueen pysäköintijärjestelyissä on huomioitava, että pelastusteiden toteutus on mahdollista.

Turussa 19. päivänä syyskuuta 2019  
Muutettu 14.1.2020 (lausunnot ja muistutukset)

Toimialajohtaja                      Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti                Taina Riekkinen