

**KARHUNAHDE**  
**Selostus**

Diaarinumero: 2759-2016  
Asemakaavatunnus: 11/2016

**Asemakaava**

2.11.2020

Kaupunginosa: Haarla  
Osoite: Maunulantie



Ilmakuva kaava-alueesta.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	7
3.1.6 Liikenne.....	7
3.1.7 Tekninen huolto.....	7
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.4 Hirvensalon osayleiskaavatilanne.....	7
3.2.5 Asemakaava .....	8
3.2.6 Rakennusjärjestys .....	9
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	9
3.2.8 Pohjakartta .....	9
3.2.9 Selvitykset.....	9
3.3 Maankäyttösopimus .....	10
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>11</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Osalliset .....	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	11
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana .....	12
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	12
4.4.1 Käynnistäminen.....	12
4.4.2 Vireille tulo.....	12
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	12
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	12
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	14
4.4.8 Ehdotuksen valmistelu yhdessä katu-, infra- ja yleisten alueiden suunnittelun kanssa. ....	15
4.4.6 Lausunnot .....	17
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	17
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>18</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	18
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	19
5.3 Aluevaraukset .....	19
5.3.1 Korttelialueet .....	19
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet .....	19
5.3.3 Katu- ja liikennealueet .....	19
5.5 Nimistö.....	20
5.6 Kaavan vaikutukset .....	20
5.6.1 Yleistä .....	20
5.6.2 Luonnonympäristö.....	20
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	20

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	21
5.6.5 Liikenne.....	21
5.6.6 Tekninen huolto.....	21
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>22</b>
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	22

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä marraskuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa Karhunahde (11/2016)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee asemakaavatonta aluetta.

#### ASEMAKAAVA

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Korttelit:	97-108	97-108
Kadut:	Maunulantie (osa) Helminahde	Maunulavägen (del) Helmibrinken
Virkistysalueet:	Aamunkoitto (osa) Itätalonpelto (osa) Itätalonpiennar (osa) Linnunrata (osa) Maunulanmetsä (osa) Sädepuisto (osa)	Gryningen (del) Itätaloåkern (del) Itätalokanten (del) Vintergatan (del) Maunulaskogen (del) Strålparken (del)
Puistopolut:	Auerpolku Helmi Maunulan polku Itätalonpolku (osa) Tähdenlennonpolku Vähäniitunpolku	Soldisstigen Helmi Maunulas stig Itätalostigen (del) Stjärnskottsstigen Vähäniittustigen

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:

HAARLA 97.-1-5, 98.-1-2, 99.-1, 100.-1-3, 101.-1, 102.-1-8, 104.-1-2, 105.-1, 108.-1-2

Erilliset tonttijaot laaditaan kortteleille 103, 106 ja 107

Uudet korttelinumerot 97-108

Asemakaava on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaava on laadittu yhdessä Turun kaupungin tonttipalvelut (Suvi Panschin), ympäristösuojelun (Tanja Ruusuvaara-Koskinen), liikenne (Harry Jaakkola), hulevesi (Anna Räisänen), ylläpito (Anna-Kaisa Kaukola), katu- ja yleisten alueiden suunnittelu: Jani Tulkki (luonnosvaihe) Joonas Kaskinen ja Kari Linnakoski ehdotusvaihe, yleiset alueet (Hillevi Ahlroth), rakennuttaminen (Johanna Akkanen), kaavoituksen piirtäjän (Karin Kekkonen), paikkatieto ja mittauksen (Jouko Levo ja Jouni Ruotsi), rakennusvalvonnan kollegion (mm. Nea Tuominen ja Aila Koivumäki), kaupunkisuunnittelun hallinnon (Soile Kottonen ja Teija Westerholm), Vesihuolto Oy: Seija Sorje (luonnosvaihe), Kerttu Tirronen ja Tuomas Jalonen ehdotusvaihe, Turku Energia (Janne Stranden), Turku Energia (Markku Toivonen) , AFRY Oy: (Arto Muhonen, Tatu Salmivirta, Antti Harju, Mika J Rantala, Jyrki Pakola, Henna Väisänen / Viherteema Oy), rakennettavuus (Sauli Maanpää Oy) kanssa.

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.



## **2.2 Asemakaava**

Maunulantien ympäristön asemakaavoittamattomalle alueelle suunnitellaan kaupungin aloitteesta osayleiskaavan mukaista pientaloaluetta ja virkistysaluetta.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Hirvensalossa Kaksikerrantien varrella, Friskalan ja Maunulan pientaloalueiden välissä.

Friskalan alueen kaavoituksen yhteydessä osa Maunulantiestä kaavoitettiin katualueeksi, jota oli tarkoitus myöhemmin jatkaa tälle Karhunahteen tulevalle asuinalueelle. Tuolloin oli tarkoitus ottaa myös suurin osa nyt kaavoitettavaa aluetta mukaan, mutta alueen yksityiset maanomistajat halusivat jatkaa peltojen viljelyä. Nyt kaupunki on hankkinut suurimman osan alueesta itselleen.

Suunnitteluala on noin 24,4 ha.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen keskellä on länsi-itäsuuntainen pitkään viljelty peltoalue, jonka pohjoispuolella kohoaa Maunulanmetsä. Maunulanmetsä on osa Hirvensalon saaren länsi-itäsuuntaista laajaa Ruotsalanmetsää. Eteläpuolella on metsäsaarekkeiden välissä Maunulan asuinalueen pientaloja, jotka avautuvat pihoineen kohti pohjoista.

Alueelle on laadittu luontoselvitys v. 2000, jota päivitettiin ympäristönsuojelun toimesta v. 2017. Alueelta löytyi neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, sekä säilytettäväksi virkistysalueeksi ehdotettu metsäsaareke (VL/s).

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue tukeutuu Kaksikerrantiehen. Kaava-alueen pohjoispuolelle on rakentunut 2000-luvulla Friskalan pientalo- ja rivitaloalue, jossa on asukkaita n. 560 ja eteläpuolelle Maunulan ja Aurinkokukkulan (Haarlan koulun ympärille) pientaloalueet, jossa on asukkaita yhteensä noin 430.

Maunulantien alkupäässä sijaitsee Friskalan kaava-alueeseen kuuluvia olemassa olevia rivitaloja, joiden autokatokset sijaitsevat tien toisella puolella.

Karhunahteen eteläpuolella sijaitsee Haarlan alakoulu ja päiväkotikoti, johon pääsee Friskalasta valaistua kävely- ja pyörätietä pitkin Karhunahteen kaava-alueen länsipuolella.

Friskalan ja Karhunahteen välissä on Maunulanmetsä, jonka etelärinteeltä valuu paljon hulevettä myös Karhunahteen alueelle, ja lopulta hulevesi päättyy Kaksikerrantien aliputkella Friskalan lahteen.

Nykyisen Maunulantien varrella (tulevan Helmi Maunulan polun varrella) sijaitsee myös kaksi asuttua 1950-luvun omakotitaloa (kiinteistöt Kaunismäki, 408:1:15 ja Virtola 408:1:14).

Kiinteistön Riihimaa (466:3:4) vuonna 1967 rakennettu omakotitalo on nyt vuokralla, ja yksityinen maanomistaja on toivonut kiinteistön tehokkaampaa kaavoitusta tämän prosessin yhteydessä.

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin kaupungin omistuksessa oleva Maunulan tila, jonka päärakennus on vuodelta 1913, ja se on jo osayleiskaavassa suojeltu. Päärakennukseen kuuluu huonokuntainen navetta ja kanala, vaja/taloussrakennus ja nykyisen Maunulantien pohjoispuolella oleva vaja. Päärakennukseen kuuluu myös villiintynyt puutarha omenapuineen etelän suuntaan. Museopalvelut on keskusteluissa arvioinut päärakennuksen, siihen liittyvän vaja/taloussrakennuksen sekä Maunulantien pohjoispuolella metsän rinteessä olevan vajan olevan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Päärakennuksen vieressä olevan vaja/taloussrakennuksen saa siirtää tontilla. Navetan ja kanalarakennuksen ei ole arvioitu olevan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, joten lähtökohtaisesti ne on arvioitu myös purettavaksi.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan pinta-alasta suurin osa on kaupungin omistamaa. Suunnitteluala sisältää kolme yksityistä tilaa, joissa on vakituksessa käytössä olevia asuinrakennuksia.

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

Kaava-alueen pohjoispuolella olevan Friskalan alueen asukasmäärä on n. 560 ja eteläpuolella olevien Maunulan ja Aurinkokukkulan pientaloalueiden yhteensä noin 430. Kaksikerrantien ja Tammistontien kiertoliittymän kohdalla on palvelutalo, kauppa ja pitseria. Maunulan alueella, n. 300 metriä Karhunahteen kaava-alueelta etelään on Haarlan alakoulu ja päiväkot.

#### 3.1.6 Liikenne

Kaksikerrantie on Hirvensalon vilkasliikenteinen pääliikenneväylä, josta on joukkoliikenneyhteydet kaupunkiin.

#### 3.1.7 Tekninen huolto

Alueelle ei tule tällä hetkellä muuta kunnallistekniikkaa kuin kesävesi.

#### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ei ole.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.4 Hirvensalon osayleiskaavatilanne

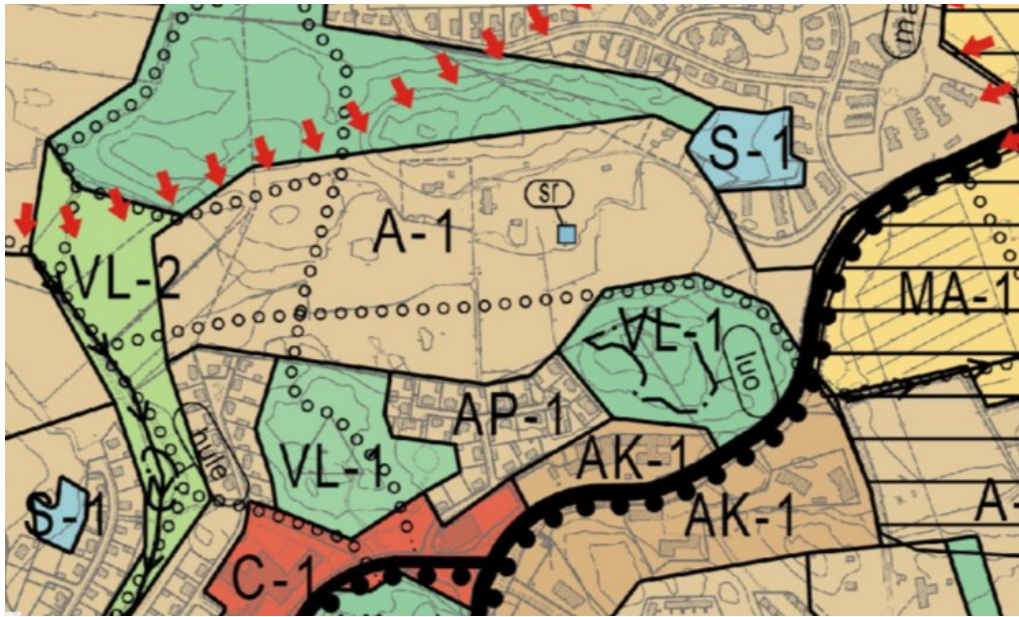
Alue on voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa 2020 osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-2) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi (M). AP-2 määräyksen mukaan alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista, ja asemakaavoituksessa tulee erityisesti huolehtia avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä.

Hirvensalon täydennysosayleiskaavan (13/2007, Kv hyväksynyt 11.6.2018) ehdotus on tällä hetkellä valituksen alainen. Alue on myös siinä osoitettu pientaloalueeksi (A-1). Osayleiskaavassa alueella on myös metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (kallio).

Hirvensalon täydennysosayleiskaavan A-1 -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



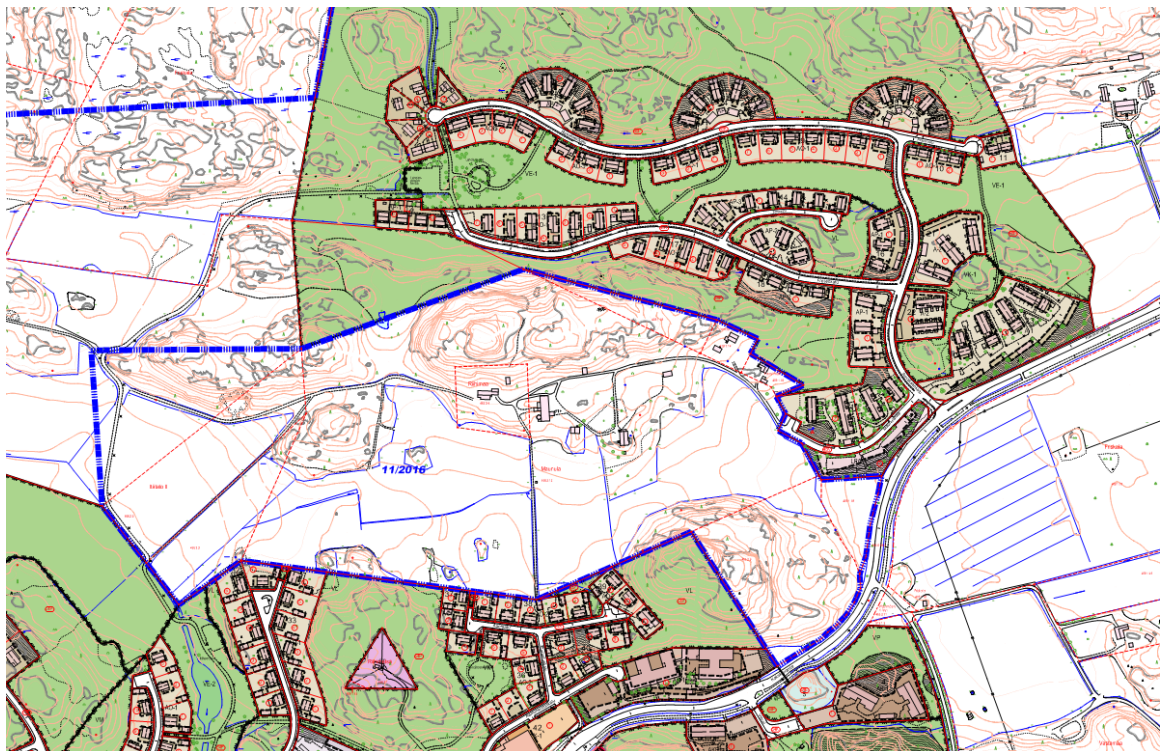
näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Maunulan tilan päärakennus on esitetty suojeltavaksi kohteeksi.



Kuva 2. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta 13/2007, Kv hyväksynyt 11.6.2018.

### 3.2.5 Asemakaava

Karhunahteen kaava-alue on asemakaavoittamaton aluetta.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017. Rakennusjärjestyksen päivitys on nyt marraskuussa 2020 valmisteilla.

### 3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavoittamattomalla alueella on 3 yksityistä kiinteistöä: Riihimaa 466:3:4, Virmola 408:1:14 ja Kaunismäki 408:1:15, jotka tulevat nyt asemakaavoituksen piiriin ja saavat uudet kortteli- ja tonttinumerot. Kaikkien osoitteet myös tulevat muuttumaan, kun Maunulantie jatkuu edelliseltä kaava-alueelta tämän alueen pääkatuna, ja entinen osoite Maunulantie muuttuu Helmi Maunulan poluksi. Riihimaa-kiinteistölle tulee osoitteeksi Helminahde.

### 3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 24.9.2020.

### 3.2.9 Selvitykset

#### Luontoselvitys

Alueelle on laadittu luontoselvitys v. 2000 (Jyrki Oja). Luontoselvitystä päivitettiin 5.10.2017 Ympäristönsuojelutoimiston Tanja Ruusuvaara-Koskisen toimesta. Alueella sijaitsee neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-alueet), sekä säilytettäväksi virkistysalueeksi ehdotettu metsäsaareke (VL/s).

#### Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvityksen laati 31.5.2018 SM Maanpää Oy. Maunulantien sijoittumista kaava-alueelle on suunniteltu yhdessä ko. laatijan kanssa.



Kuva 4. Maaperäkartta / SM Maanpää Oy, savi osoitettu sinisellä ja moreeni / kallio punaisella

Alueen maaperäolosuhteet ovat erittäin vaihtelevat ja jyrkkäpiirteiset. Sekä pohjois-että eteläpuolella on korkeita ja jyrkkäpiirteisiä kalliomäkiä, joiden korkeimmat kohdat

ovat tason +30 yläpuolella. Pääosa alueesta on peltoaluetta. Kapeimmilla peltokais-taleilla on avokalliokumpareita rikkomassa yhtenäistä peltoa. Maanpinta alavalla pel-tokaistaleella on alueen keskellä noin tasovälillä +10 - +13 ja päädyissä länsi- ja itä-puolella tasovälillä +6 - +9. keskiosaa halkoo vanha tienpohja, joka samalla vaikut-taisi olevan alueen vedenjakajalla. Länsipuolella korkealla peltovyöhykkeellä on val-taoja, johon kallioalueen vedet valuvat.

Alueen saven paksuus vaihtelee runsaasti n. 6 metristä n. 18 metriin.

Alueen reunoilla pohjavesi on paineellista ja tasoittuu alueen keskellä valtaojan koh-dilla noin 1-2 metrin syvyyteen nykyisestä maanpinnasta.

Peltoalueelle sijoittuvien rakennusten perustamistapana tulee olemaan tukipaalutus kovaan pohjaan, ja kellarien rakentaminen on kielletty. Kaikissa savialueelle tule-vissa rakennuksissa ja rakenteissa on huomioitava aluetöiden aiheuttamat painumat ja painumaerot. Erityisesti on huomioitava sisäänkäynnit, siirtymärakenteet, viemäri- ja vesijohtoliittymät ja pihan pintakuivatus. Lattiatasot tulisi valita siten, ettei savi-pohja kuormitu runsailla täyttökuormituksilla, eikä kaivuita uloteta pohjaveden ala-puolelle.

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisina. Maanvaraisperus-tuksissa huomioitavia asioita ovat pohjan suunniteltu tiivistäminen, routasuojaus, kui-vatus ja mahdolliset siirtymärakenteet siirryttäessä heikosti kantavalle pehmeikölle. Suurien korkeuserojen tonteilla tulee rakennuksen sijoittumiseen ja kuivatukseen (tonttikohtainen vesien hallinta) kiinnittää erityistä huomiota.

Tonttikohtaisesti kaikille rakennuspohjille on tehtävä Suomen rakentamismääräysko-elman -2018 mukaiset geotekniset selvitykset ja suunnitelmat.

### 3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopi-mus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntara-kentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suh-teuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus perustuu kaupungin aloitteeseen ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 15.12.2015 hyväksymään Strategiseen sopimuksen asemakaavoitusohjelmaan 2016-2017, jossa kohde on ohjelmoitu ohjeellisena hyväksyttäväksi vuonna 2018, sekä syksyllä 2020 lautakunnan hyväksymään tuoreimpaan asemakaavoitusohjelmaan 2020-2024, jossa kohde on ohjelmoitu sitovasti hyväksyttäväksi 2021.

### 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 osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa, päättäjät, Turku Energia Sähköverkot, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, TeliaSonera Finland Oyj ja Metsäkeskus

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on suunnitella Maunulantien ympäristön asemakaavoittamattomalle alueelle osayleiskaavan mukainen pientaloalue ja virkistysalue.

Karhunahteen projektiryhmän (kaavoitus, tonttipalvelut, liikenne-, katu-, yleisten alueiden ja hulevesisuunnittelun, sekä kunnossapidon ja rakennuttamisen) yhteisenä tavoitteena oli suunnitella ja suunnitteluttaa kaava-alueen yleisten alueiden, katu- ja infran yleis- ja toteutussuunnittelu samaan aikaan kaavaehdotuksen valmistelun kanssa. Tavoitteena oli avoin hulevesien käsittely, sekä kevyempi ja kustannustehokas katu- ja infrarakentaminen.

Riihimaa-kiinteistön maanomistajan tavoite on tämän kaavaprosessin mukana tehostaa ko. kiinteistön maankäyttöä.

Naapurien (Auerkatu ja Tähdentento) tavoitteena oli säilyttää hienot maisemat omakotitaloistaan pohjoiseen, kohti Maunulan vanhaa päärakennusta.

#### 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaikki tavoitteet ovat tarkentuneet prosessin aikana, katso suunnittelun vaiheet.

Naapurien (Auerkatu ja Tähdennento) kanssa keskustellen löytyi heti alustavassa luonnosvaiheessa kompromissi, jolla voitiin edetä.

### 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

#### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.6.2016 § 171.

#### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2016-2020. Ilmoitus vireilletulosta sekä 21.6.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 22.6.2016.

#### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.9.2016 mennessä.

Mielipiteitä saatiin 10 kpl. Maunulan asuinalueen Auerkadun ja Tähdennennon asukkailta tuli 7 kpl kaavaa vastustavaa mielipidettä. Varsinkin Auerkadun uudet talot pihoiheen avautuvat Karhunahteen kaava-alueen peltoalueelle päin. Mielipiteissä halutaan pelto-alue jättää kokonaan rakentamatta.

Hirvensalon Omakotiyhdistys pitää sinänsä hyvänä, että alueelle kaavoitetaan pientalo-alueita ja lähipuistoja, mutta haluaa muistuttaa mm. Maunulanmetsän säilymisen tärkeydestä ja turvallisten yhteyksien rakentamisesta aluetta ympäröiviin palveluihin.

Alueen naapureilta tuli mielipide, jossa vaadittiin Hirvensalon liikenneuhkien ratkaisemista, ennen kuin kaavoitetaan lisää asuinalueita saarelle.

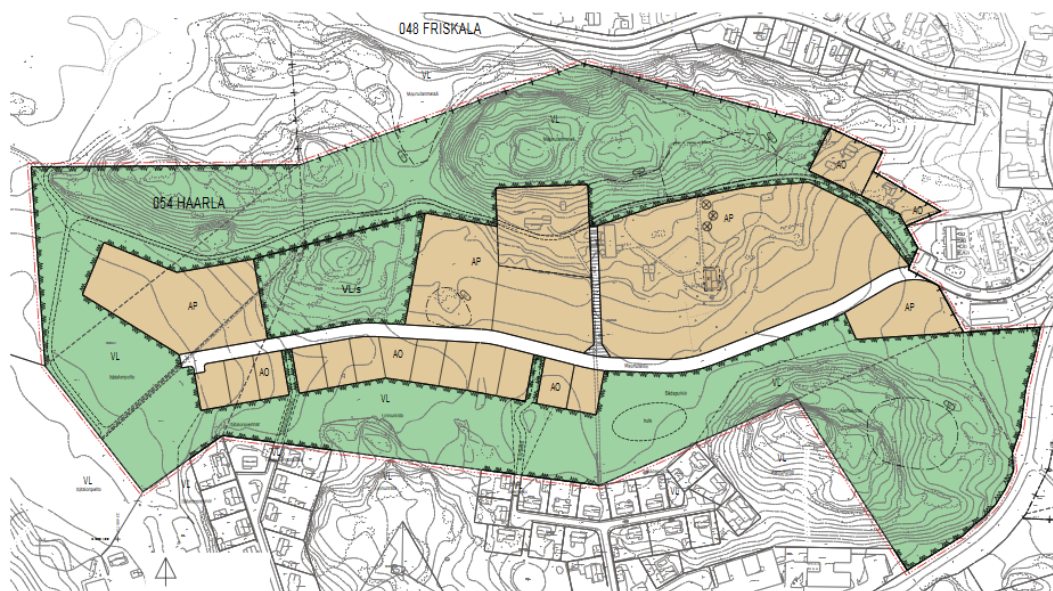
Toisessa alueen naapurimaanomistajan mielipiteessä asuinalueen kaavoittamista pidettiin hyvänä, koska Turun alueella ei ole tarpeeksi asemakaavoja asuntotuotantoa varten.

#### 4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Alustavaa luonnosta esiteltiin Hirvensalon perinteisen kaavanäyttelyn illassa 29.3.2017. Paikalla oli runsaasti kaava-alueen naapureita Auerkadulta ja Tähdennennolta ja yhdessä keskustellen pyrittiin löytämään ratkaisuja edellä esitettyihin mielipiteisiin.



Kuva 5. Alustava luonnos, josta keskusteltiin kirjaston kaavaillassa 29.3.2017



Kuva 6. Kaavaluonnos pvm 18.10.2017

Maunulantietä jatketaan Karhunahteen kaava-alueelle, mutta itse asuinalue jää omaan rauhaansa metsien ja pellon keskelle. Etäisyyttä eteläpuolen Maunulan asuinrakennuksiin on haettu puistokaistaleella, ja yhteyttä taas ympäröiviin metsiin polkujen verkostolla, joka yhdistää uudet ja vanhat asuinalueet.

Luonnoksessa pientaloasumiseen oli osoitettu korttelialueita 34 %, virkistykseen 62 % ja katualueiksi 4 %. Asuinkäytössä olevat nykyiset kolme rakennuspaikkaa osoitetaan pysyvään asumiseen ja niitä täydennetään.

Virkistysalueiden kautta luonnoksessa oli merkitty kulkemaan ulkoilureittejä, jotka yhdistyvät viereisten jo rakennettujen alueiden reitteihin. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet (luo-alueet) on merkitty kaavaluonnokseen, kuten myös säilytettäväksi virkistysalueeksi ehdotettu metsäsaareke (VL/s), sekä Hirvensalon täydennysosayleiskaavan metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (kallio) Aamunkoitto-virkistysalueelle.

Luonnosvaiheen alustava kaavatalouslaskelma (sis. vesihuolto):

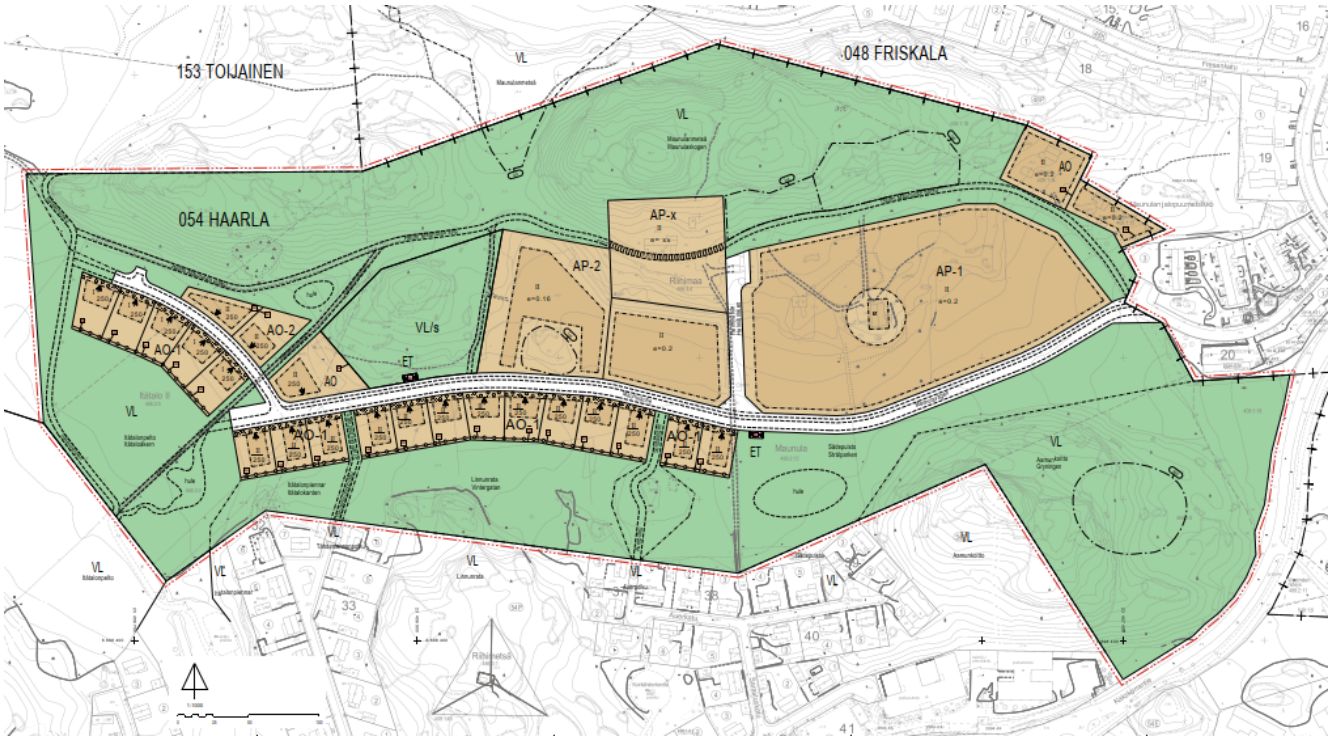
Menot: katu- ja yleiset alueet 1,43 milj. €, vesihuolto 0,55 milj. €, tilaajatehtävät 0,4 milj. €, eli **yht. 2,38 milj. € (alv 0%)**

Tulot: myytävät tontit: AO 0,65 milj. €, AP 1,44 milj. €, vesiliittymismaksut 0,25 milj. €, eli **yht. 2,34 milj. €** + n. 200 asukkaan verotulot

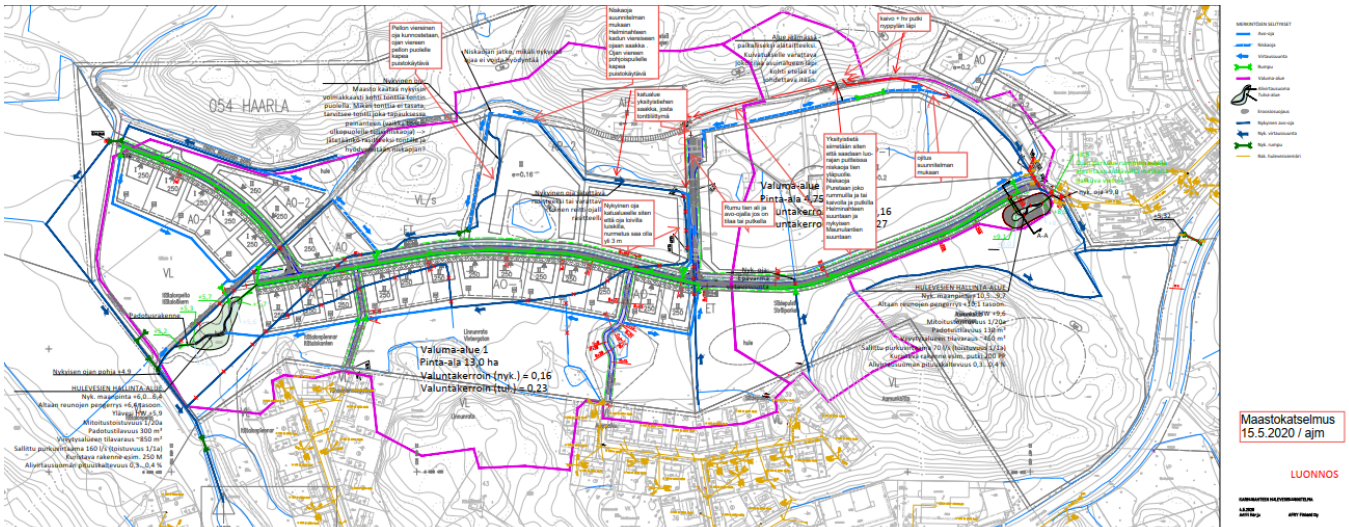
#### 4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 7.11.2017 § 335.

#### 4.4.8 Ehdotuksen valmistelu yhdessä katu-, infra- ja yleisten alueiden suunnittelun kanssa.

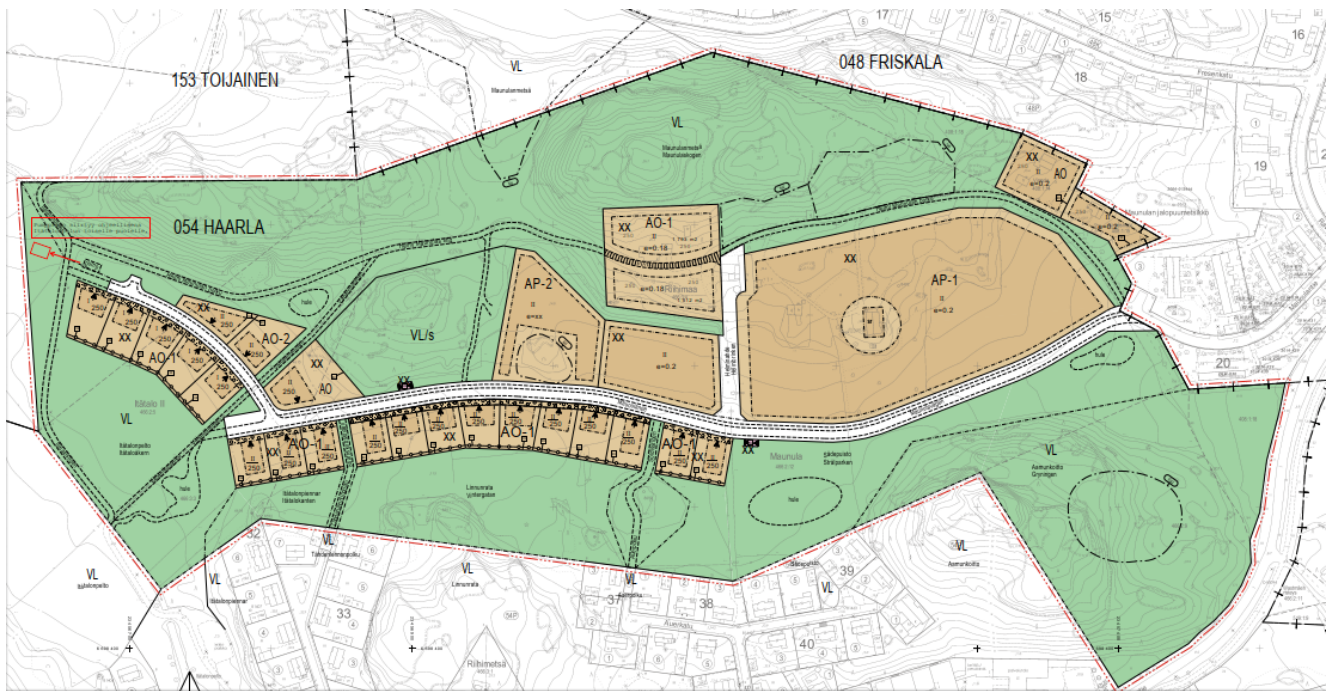


Kuva 7. Alustava kaavaehdotus 18.3.2020 jonka kanssa menttiin maastoon 15.5.2020 yhdessä kaupungin katusuunnittelun ja kunnossapidon kanssa, sekä Afry Oy:n suunnittelijoiden kanssa.

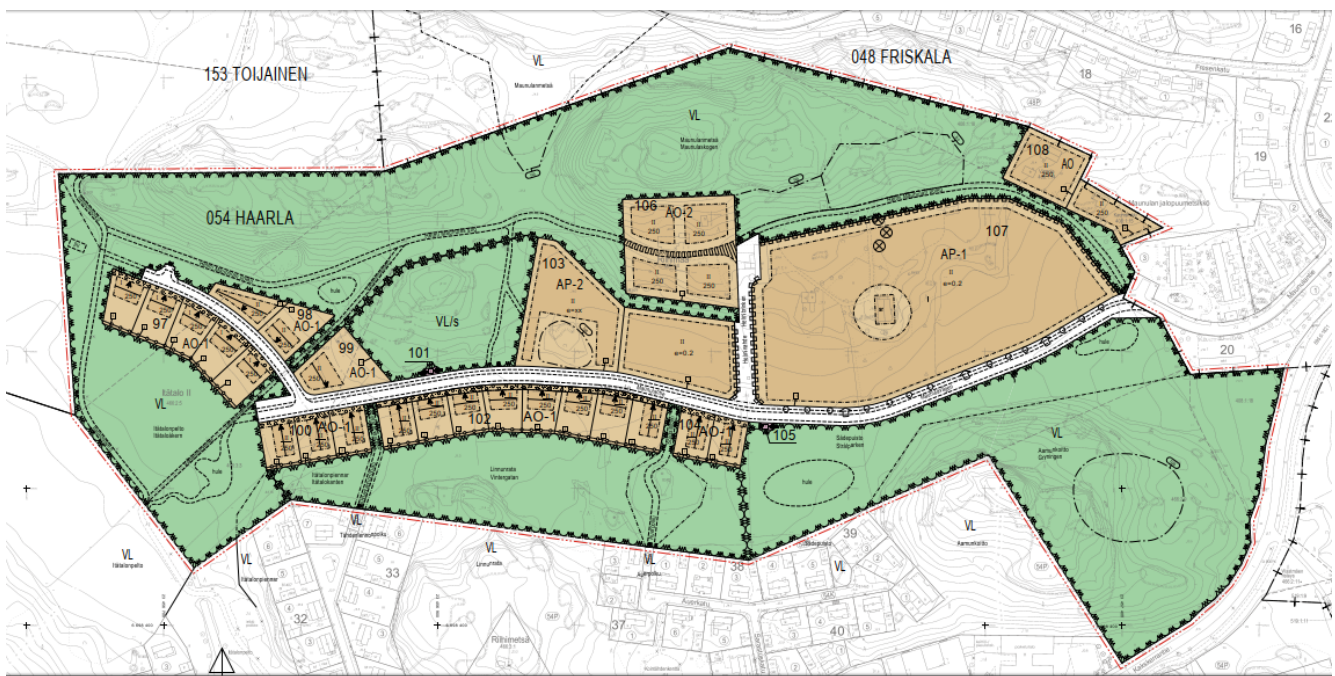


Kuva 8. Maastokatselmus 15.5.2020, jossa tutkittiin yhdessä mm. hulevesien virtauksia, säästettäviä oja ja polkuja.





Kuva 9. Alustava kaavaehdotus 16.6.2020, joka on tehty maastokatselmuksen perusteella ja siinä on pyritty säästämään mm. olemassa olevia oja yleisillä alueilla, eli puisto- tai katualueilla.



Kuva 10. Alustava kaavaehdotus 22.9.2020, mm. rakennusalat, kortteli- ja tonttinumerot, Maunulan tien puut, liittymäkiellot sekä vesihuollon pumppaamon paikka tarkentuneet.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan rakenne perustuu mm. asemakaavoitusta ohjaavaan osayleiskaavaan, luontonselvitykseen, rakennettavuusselvitykseen, kaavatalouteen, tonttitarjontatavoitteisiin, ja ehdotuksen valmisteluun yhdessä katu-, infra- yleisten alueiden ja hulevesisuunnittelun, rakennuttamisen, kunnossapidon ja toteutussuunnittelun kanssa, sekä vuorovaikutukseen maanomistajien ja naapureiden kanssa.

Maunulantietä jatketaan Karhunahteen kaava-alueelle, mutta itse asuinalue jää rauhaan metsien ja pellon keskelle. Maunulantien jatkeen paikkaa peltoalueen keskellä haettiin rakennettavuusselvityksen myötä.

Maunulan päärakennus on jo osayleiskaavalla suojeltu, ja nykyinen voimassa oleva osayleiskaava tukee myös sen ympäristön kokonaisuuden tärkeyttä, joten koko AP-1 -korttelin rakentamiselle tullaan hakemaan tontinluovutuskilpailulla paras ratkaisu. Tontinluovutuskilpailuohjelmaan tullaan antamaan enemmän reunaehtoja rakennusten sijoittamisesta hienoon rinnemaastoon Maunulan päärakennuksen ympärille.

Maunulantien eteläpuolen omakotitontit jatkavat kaava-alueen eteläpuolella olevien Auerkadun ja Tähdennon tonttien rakennustapaa, mutta niiden pihat on pyritty avaamaan siten, että jo olemassa olevat omakotitalojen pihat ja näkymät häiriintyisivät mahdollisimman vähän. Etäisyyttä eteläpuolen Maunulan asuinrakennuksiin on haettu puistokaistaleella, ja yhteyttä taas ympäröiviin metsiin polkujen verkostolla, joka yhdistää uudet ja vanhat asuinalueet.

Nykyinen Maunulantien jatke on metsäinen polku, jota kautta mennään nykyisille kolmelle omakotitalolle. Metsäpolku nimettiin uudelleen Helmi Maunulan poluksi, joka jää yleiseen käyttöön kevyesti kunnostettuna, sekä ajoyhteydeksi vain nykyisille kahdelle omakotitalolle (Virmola ja Kaunismäki).

Helmi Maunulan polku jatkuu Riihimaa-kiinteistön läpi ja yhtyy lopulta Itätalon polkuun.

Riihimaa-kiinteistölle on osoitettu 4 x 250 k-m<sup>2</sup> rakennuspaikkaa, ja sinne kulku on Helminahde-kadun kautta.

Suunnittelualueelle on osoitettu 24 AO-tonttia ja 3 AP-tonttia, sekä yhteensä 14 498 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta.

AP-tonteille on yhteensä osoitettu 7 748 k-m<sup>2</sup> ja AO-tonteille 6 750 k-m<sup>2</sup>. AP-tonttien tonttitehokkuudet vaihtelevat 0,17 – 0,2 välillä. AO-tonttien rakennusoikeudet ovat 250 k-m<sup>2</sup>.

Asukkaita alueelle tulee arviolta n. 290, 14 498 k-m<sup>2</sup>: 50 k-m<sup>2</sup> = 290.

Suojellun Maunulan päärakennuksen laajuus on n. 200 k-m<sup>2</sup> ja suojeltavan talousrakennuksen n. 70 k-m<sup>2</sup>. Maunulan päärakennukseen liittyviä navettaa, kanalaa ja polun varren metsään jäävää vaja/talouksrakennusta ei ehdotuksessa suojella, johtuen niiden huonosta kunnosta. Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus päättyi eriävään kantaan metsässä polun varrella sijaitsevan vaja/talouksrakennuksen suojelulta museopalveluiden kanssa, koska vajaa ei pystytä helposti siirtämään tontille, eikä sille silloin löydy omistajaa / kunnossa pitäjää.

Asuinkortteleita kaavaehdotuksessa on 7 ha 29 %, virkistysalueita 16,2 ha eli 66 % ja katualueita 1,2 ha eli 5 %, kaava-alueen koko on 24,4 ha.

## 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavan kaikkien tavoitteiden toteutuminen voidaan lopullisesti todeta vasta alueen rakentumisen myötä.

Kaavan tarkentunut kustannusarvio on pysynyt asetetussa tavoitteessa, ehdotusvaiheen alustava kustannusarvio on 2,45 milj. euroa (alv. 0 %), johon kuuluu myös vesihuolto. Luonnosvaiheen alustava kustannusarvio oli 2,38 milj. (alv. 0 %) euroa sisältäen myös vesihuollon.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

AP-1 asuinpientalojen korttelialue, sijaitsee Maunulan päärakennuksen ympärillä, Maunulantien pohjoispuolella. Maunulan päärakennus on jo osayleiskaavalla suojeltu, ja nykyinen voimassa oleva osayleiskaava tukee myös sen ympäristön kokonaisuuden tärkeyttä. Tätä tukemaan haetaan koko AP-1 -korttelin rakentamiselle tontinluovutuskilpailulla paras ratkaisu. Tontinluovutuskilpailuohjelmaan tullaan antamaan enemmän reuna-ehdoja rakennusten sijoittamisesta rinnemaastoon Maunulan päärakennuksen ympärille. Kortteli voidaan jakaa useaan tonttiin, joiden kesken on sallittava yhteisjärjestelyt.

AP-2 asuinpientalojen korttelialue sijaitsee Maunulantien pohjoispuolella suojaisessa Maunulanmetsän rinteeseen eteläpuolella. Tämä paikka oli jo lähtökohdiltaan paras ja lämpimän paikka asumiseen. Korttelin ympäriltä on jätetty olemassa olevia avo-ojia virkistys- ja katualueille.

AO-1 korttelialueiden erillispientalotontteja on eniten, eli 21 kpl, joiden rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Tämä korttelialue jatkaa harmaiden kattojen rivistöä etelänpuoleiselta Maunulan alueelta ja okran eri valööreiden vaakalaudoitusta tai rappausta Friskalan alueelta. Kellarin rakentaminen on kielletty, jotta hulevesiä ei tarvitsisi pumpata hulevesijärjestelmään.

AO-2 korttelialue sijaitsee nykyisen Riihimaa-kiinteistössä, nykyisen 1960-luvun omakotitalon paikalla. Korttelissa on neljä rakennusala erillispientaloille, joiden rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Korttelin läpi tulee jatkua yleinen Helmi Maunulan polku sujuvasti.

AO-korttelialueella on kaksi nykyistä asuttua omakotitaloa, joiden osoitteet tulevat nyt muuttumaan, kun olemassa oleva Maunulantie jatkuukin pellolle, uusi osoite on kaavaehdotuksessa Helmi Maunulan polku. Tonteille on kaavassa ehdotettu rakennusoikeutta 250 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Karhunahteen pohjois- ja eteläpuolen virkistysalueita on ehdotuksessa jatkettu Karhunahteen kaava-alueille. Virkistysalueilla olevat polut ja kävely- ja pyörätiet yhdistävät Hirvensalon alueita toisiinsa ja parantavat mahdollisuuksia liikkua myös kestävästi.

### 5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Katualueet on kaava-alueen suunnittelussa pyritty minimoimaan, eli niitä on vain Maunulantie ja Helminahde. Nykyinen polku muuttuu alueella Helmi Maunulan poluksi, jota voi käyttää ajoyhteytenä vain nykyisille kahdelle omakotitalolle (Virmola ja Kaunismäki).

## 5.5 Nimistö

Alueella jatkettiin Friskalan ja Maunulan virkistysalueita, sekä Maunulantietä ja polkuja, joten osa nimistöä oli jo valmiina. Friskalan alueelta jatkuu Maunulanmetsä ja Maunulantie, ja nykyinen metsäpolku Maunulantie muuttuu Helmi Maunulan poluksi, joka on uusi nimi, ja tulee Maunulan päärakennuksessa aikoinaan asuneen Helmi Maunulan mukaan, joka toimi Suomen yhtenä ensimmäisistä naishammaslääkäreistä.

Maunulan alueelta jatkuu virkistysalueina Itätalonpelto, Itätalonpiennar, Linnunrata, Sädepuisto ja Aamunkoitto.

Uusia nimiä Helmi Maunulan polun nimen lisäksi alueella on Maunulantien poikkikatu Helminahde, joka nousee ylös pohjoiseen ja Vähäniitunpolku, joka yhdistää Helmi Maunulanpolun ja Itätalonpolun. Tähdennonpolku ja Auerpolku yhdistävät alueen Maunulan alueeseen, ja ovat siellä olemassa jo virkistysalueiden niminä.

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä nimistötoimikunnassa 24.10.2017; Maunulantie – Maunulavägen jatkuu alueen pääkadun nimenä ja osa nykyistä metsässä kulkevaa polkumaista Maunulantietä sai nimen Helmi Maunulan polku – Helmi Maunulas stig ja 14.1.2020 ehdotettiin toiselle uudelle kadulle nimeksi Helminahde – Helmibrinken, sekä poluille nimiä Vähäniitunpolku – Vähäniittustigen, Tähdennonpolku – Stjärnskottsstigen, ja Auerpolku – Soldisstigen.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa alue jää asemakaavoittamattomaksi.

### 5.6.2 Luonnonympäristö

Asemakaava ottaa kaavamerkinnöin huomioon luontoarvot. Alueelta löytyi neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, jotka on merkitty luo-kaavamerkinnöin, sekä säilytettäväksi virkistysalueeksi ehdotettu metsäsaareke (VL/s).

Peltoalue tulee muuttumaan Maunulantien jatkeen ja asuinkorttelien myötä, ja myös peurat tulevat kaikkoamaan asutuksen tieltä. Helmi Maunulan polku pyritään rakentamaan kevyesti kestävämmäksi metsäpoluksi, mutta silti sen luonne tulee muuttumaan enemmän rakennetuksi nykyisestä.

Asukkaita tulee lisää, joten muutkin polut metsässä tulevat ahkerampaan käyttöön, ja metsämaasto tulee kulumaan.

### 5.6.3 Rakennettu ympäristö

Maunulan olemassa oleva päärakennus ympäristöineen tulee muuttumaan, kun AP-kortteli rakentuu sen ympärille. Tontinluovutuskilpailun avulla pyritään saamaan siihen paras ratkaisu.

Hulevedet imeytyvät tällä hetkellä valuen metsistä vähitellen vanhoja ojia pitkin Kakskerantien ali Friskalan lahteen, ja lännessä valtaojia pitkin etelään kohti merta. Huleve-sisuunnittelussa päädyttiin Sädepuiston ja Itätalonpellon kosteikkoihin, jotka tulevat vii-vyttämään alueen hulevesiä.

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

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Haarlan alakoulu ja päiväkoti, sekä päivittäistavarakauppa on n. 0,5 km päässä kaava-alueesta.

#### 5.6.5 Liikenne

Kaava-alueelta on hyvät jalankulku ja pyöräily-yhteydet ympäröiville alueille ja mm. kouluille. Autoliikenne voi ruuhkautua aamuisin Kakskerantien ja Ravaksenkadun risteyksessä, sekä ajettaessa kaupunkiin päin, varsinkin ennen toisen Hirvensalon sillan rakentamista. Tällä hetkellä Hirvensalon osayleiskaava, jossa toinen silta on suunniteltu asemakaavoitettavaksi Vaahemäen ja Sorttamäen väliin, on valituksen alainen. Kaupunkiympäristölautakunnan 10.12.2019 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaan sillan asemakaava on ajoitettu hyväksyttäväksi v. 2023 jälkeen.

#### 5.6.6 Tekninen huolto

Kaava-alueelle tullaan rakentamaan kunnallistekniikka.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Tavoitteena on kaavan lainvoimaisuus keväällä 2021, alueen infran ja yleisten alueiden toteutussuunnittelu valmis 6/2021, jolloin alueen rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2021, ja tonttien luovuttaminen aikaisintaan keväällä 2022.

Turussa 2. päivänä marraskuuta 2020

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen