

**PIUHANKATU
Selostus**

Diarinumero: 10427-2020
Asemakaavatunnus: 15/2020

Asemakaavanmuutos

1.3.2023

Kaupunginosa: Runosmäki ja Teräsrautela
Osoite: Kuninkojantie, Piuhankatu, Rautalankatu



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
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.....	8
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	8
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	9
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2 Maakuntakaava	11
3.2.4 Yleiskaavat.....	11
3.2.5 Asemakaava	14
3.2.6 Rakennusjärjestys	14
3.2.7 Pohjakartta	14
3.2.8 Meluselvitykset.....	14
3.2.9 Metsäverkostoselvitys	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	18
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	19
4.4.1 Käynnistäminen.....	19
4.4.2 Vireille tulo.....	19
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	19
4.4.4 Lausunnot	22
4.4.5 Nähtävillä olo.....	22
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	23
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	24
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	25
5.3.4 Tekninen huolto.....	25
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	25
5.5 Nimistö.....	26
5.6 Kaavan vaikutukset	26

5.6.1 Yleistä	26
5.6.2 Luonnonympäristö.....	26
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	26
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	27
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
5.6.6 Liikenne.....	27
5.6.7 Tekninen huolto.....	28
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	28
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	31

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä maaliskuuta 2023 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Piuhankatu (15/2020)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Katu:	Piuhanpolku	Piuhastigen
Virkistysalueet:	Kranaatinpuisto Piuhanpuisto (osa)	Granatparken Piuhaparken (del)
Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kadut:	Kuninkojantie (osa) Pohjoiskaari (osa) Rautalankatu	Kungsbäcksvägen (del) Norra bågen (del) Rautalagatan
Virkistysalue:	Rautalanpuisto	Rautalaparken

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	69	69
Katu:	Piuhanpolku	Piuhastigen
Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	129	129
Kadut:	Kuninkojantie (osa) Rautalankatu	Kungsbäcksvägen (del) Rautalagatan
Virkistysalue:	Rautalanpuisto	Rautalaparken
Liikennealue:	Rautalan pysäköintialue	Rautala parkeringsplats
Suojaviheralue:	Rautalanpiennar	Rautalakanten

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: TERÄSRAUTELA 69.-1, RUNOSMÄKI 129.-1

Uudet korttelinumerot: Teräsrautela 69 ja Runosmäki 129

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä. Tällöin kaavamutoksen hyväksyminen kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan toimivaltaan.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Runosmäen ja Teräsrautelan kaupunginosien rajalla sijaitsevalle alueelle. Suunnittelualue rajautuu Kuninkojantiehen, Piuhankatuun ja Piuhanpolkuun sekä Rautalankatuun. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
2. Asemakaavakartta 1.3.2023
3. Tilastolomake 1.3.2023
4. Piuhankadun liikennemeluserveys, Promethor Oy 25.11.2022

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Ympäristödirektiivin mukainen ympäristömeluserveys Turussa 2017, Promethor Oy
2. Metsäverkostoserveys, Turun kaupunki, kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus 2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	16.8.2022 § 281
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	27.8.2022
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	1.9.2022
Kaava-alueen vähäinen laajennus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys	10.10.2022
Kaavaehdotus lausunnoilla	27.3.-28.4.2023
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	27.3.-25.4.2023
Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Tarkoituksena on kaavoittaa Piuhanpolun vieressä oleva pelto yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen. Samalla alueelta poistetaan Pohjoiskaaren toteuttamattoman pääkadun katualuetta, joka muuttuu osaltaan sekä pientalotontiksi että virkistysalueeksi.

Kaavaprosessin aikana nousi esiin tarve Kuninkojantien ja Rautalankadun risteyksen parantamisesta, risteyksen yhteydessä olevien linja-autopysäkkien uudelleenjärjestystä sekä Rautalankadun alkupäässä olevan pysäköintialueen olemassaolon vahvistamisesta kaavallisesti. Näiden seikkojen vuoksi kaava-alueita laajennettiin ja tavoitteita täsmennettiin.

Kaavamuuotos on ensisijaisesti nykytilannetta toteava. Suunnittelualueen reunoilla olevat kadut ja metsäinen mäki-alue säilyvät pääosin ennallaan. Samoin pallokenttä ja pysäköintialue. Ravintola voi jatkaa toimintaansa linjan alla lyhytaikaisten vuokrasopimusten turvin, mutta korttelialuetta ja tonttia ravintolalle ei voi osoittaa suurjännitelinjasta johtuen. Ainut selkeästi uusi toiminto alueella on pellolle osoitettu uusi pientalojen kortteli-alue. Kaavallisesti iso muutos on Pohjoiskaaren katualueen poistuminen.

Asumiseen osoitetun korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2400 k-m². Tästä asuntojen rakennusalalle on osoitettu 1800 k-m² ja 600 k-m² on osoitettu autosuojien ym. talousrakennusten rakennusalalle. Kun tontin koko on 7156 m², tulee tonttitehokkuudeksi tällöin 0,34.

Alueelle sijoittuu arviolta 35-45 uutta asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asuintontin toteuttaminen voi alkaa kaavan jälkeen, kun tontti on lohkottu ja kunnallistekniset tonttihaarat on tuotu tontille. Tonttia varten pitää pysäköintialueelta toteuttaa patkä tonttiliittymää sekä pellolla olevaa ojastoa siirtää. Näiden muutosten arvioitu kustannus on yhteensä 50.000 euroa. Tontin rakentamiskelpoiseksi saaminen edellyttää myös Turku Energian keskijännitteisen ilmajohtoon kaapelointia. Tästä ei kuitenkaan aiheudu kustannuksia kaupungille, sillä ilmajohtoon kaapelointi on Turku Energian suunnitelmassa osana laajempaa kaapelointia. Asuintontin myymisestä saatavaksi tuloksi on arvioitu 400.000 euroa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suurin osa suunnittelualueesta on metsäistä mäkeä ja avointa niittyä/peltoa. Ympäröivät alueet Teräsrautelan puolella ovat pientalovaltaista asuinalueita ja Runosmäen puolella metsäistä 1970-luvun lähiövaiheen kerrostalorakentamista. Vilkasliikenteinen Kuninkojantie kulkee suunnittelualan länsireunalla. Rautalankadun vieressä sijaitsee pieni pallokenttä sekä itämaista ruokaa tarjoileva pikaruokaravintola pysäköintialueineen. Koko alueen halki kulkee Fingridin suurjännitelinja.

Suunnittelualan pinta-ala on 4,28 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on suoraan yhteydessä kattavaan viheralueverkostoon. Rautalanpuiston metsäalue jatkuu pitkälle itään aina Kaerlan Nunnavuorelle ja siitä eteenpäin Runosmäen pohjoisosan metsiin. Suunnittelualan länsipuolella on Kuninkojanlaaksoa sekä Mälikkälän laajoja metsäalueita. Mälikkälän ja Runosmäen metsäalueet yhdistyvät toisiinsa suunnittelualan kautta.

Suunnitteluala itsessään on selkeästi kaksijakoinen. Länsiosa on loivasti Kuninkojantielle viettävää vanhaa peltoa ja itäosa taas paikoin jyrkkäpiirteistä metsäistä mäki-alueita. Mäen lounaisreunalla on jalopuumetsikköä ja lisäksi metsäalueeseen sisältyy purouma sekä puronvarsilehto. Suunnittelualueesta itään sijaitsee kahden laajan mäki-alueen väliin muodostunut suoalue, jolta vedet tulevat suunnittelualan puroumaan. Suunnittelualan halki kulkevan suurjännitelinjan takia mäki-alueen puustoa on aikanaan jouduttu poistamaan ja linjan alun pidetään jatkuvasti puustosta vapaana.

Vanha pelto on ajansaatossa jakaantunut siten, että Kuninkojantien vieressä on kaistale, jolla kasvaa matalaa puustoa sekä pensaita. Tämän kaistaleen ja metsäisen mäki-alueen väliin jää avoimena oleva niitty. Tällä vanhalla pelto-osiolla maasto nousee Kuninkojantieltä noin viisi metriä mäki-alueen juureen. Suunnitteluala kuuluu Kuninkojan valuma-alueeseen.

Suunnittelualan vieressä Kuninkojantien länsipuolella virtaa Kuninkoja, joka saa alkunsa Pomponrahkan suoalueelta. Se käsittää monia luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita.

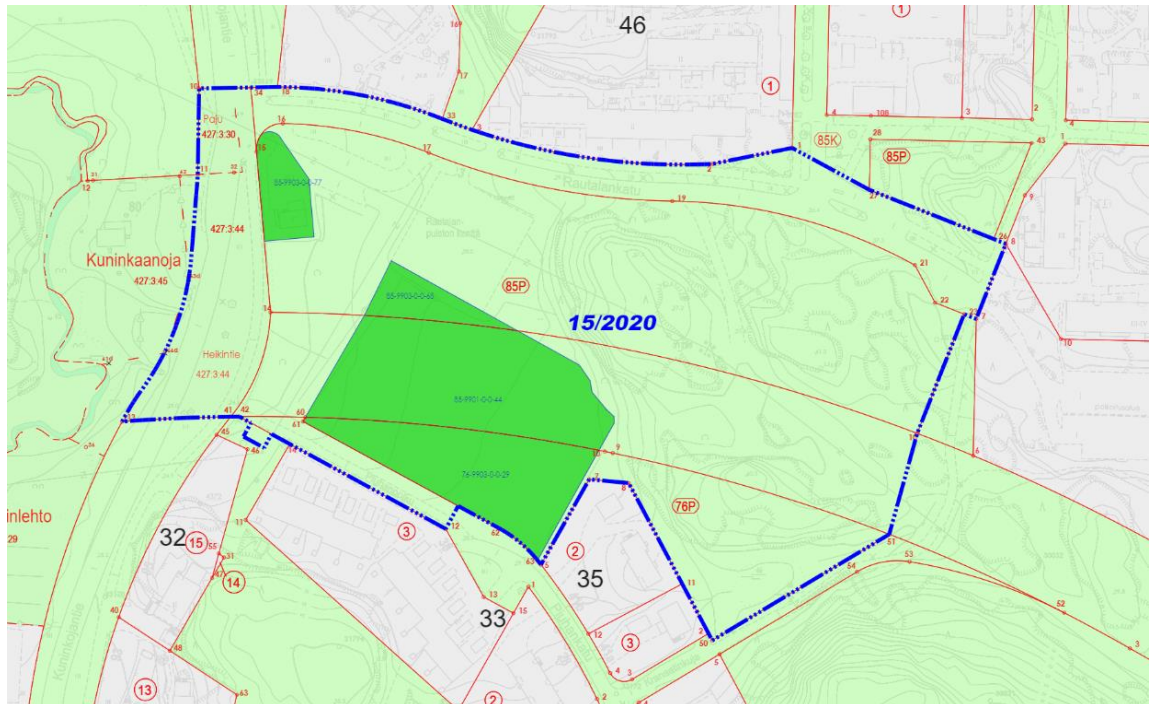
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan lähiympäristö on asuinalueita painottuen pientalorakentamiseen. Eri aikoihin rakentuneet talot eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta, mutta ne on sijoitettu tonteille maaston muotoja mukailen. Suunnittelualuetta lähinnä sijaitsevat rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia rivitaloja. Lisäksi metsäisen mäen juurella on muutama omakotitalo. Läheiset Runosmäen kerrostalokorttelit ovat perinteistä 1970-luvun lähiörakentamista. Kadut alueella ovat väljiä ja rakennusten ja katujen välissä on runsaasti kasvillisuutta, jolloin rakennukset jäävät kadulta katsoen osittain piiloon.

Rautalankadun vieressä sijaitsee Rautalanpuiston kenttä, jota käytetään omaehtoiseen lähiliikuntaan.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Turun kaupungin omistuksessa. Itämaisella ravintolayrityksellä on lyhytaikainen vuokrasopimus käyttämästään alueesta. Avoimesta niitystä on olemassa lyhytaikainen viljelyvuokrasopimus.



Kuva 2. Maanomistus. Turun kaupungin omistamat maa-alueet vihreällä ja yksityisten valkoisella. Tummemman vihreällä vuokra-alueet ravintolatoimintaan ja peltoviljelyyn.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Koska suunnittelualue on pientä ravintolarakennusta lukuun ottamatta rakentamaton, ei siellä ole kuin ravintolatoimintaan liittyvät työpaikat. Ravintola itsessään tarjoaa lähinnä paikallisen ruokailumahdollisuuden ja joka painottuu ravintolan aukioloaikojen perusteella lounasaikaan.

3.1.6 Liikenne

Kuninkojantie on Luoteis-Turun pääkatuna tiheästi liikennöity. Joulukuun huipputunteista laskettuna sen liikennemäärä voi nousta jopa 20.000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Kuninkojantien kautta tapahtuu myös kulku suunnittelualueelle, joko Piuhankadun tai Rautalankadun kautta. Piuhankatu on huomattavan jyrkkä juuri ennen suunnittelualueelle saapumista.

Kuninkojantien yhteydessä on välikaistalla erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Osa Kuninkojantien varren asuinkiinteistöistä kulkee tonteilleen tämän väylän kautta. Piuhankadun ja Rautalankadun välillä on Kranaatinpolku niminen jalankulun ja pyöräilyn väylä aivan suunnittelualueen itärajan vieressä. Piuhankadun päästä on oma jalankulun ja pyöräilyn väylä Kuninkojantielle. Tämän väylän nimi on Piuhanpolku.

Rautalanpuiston kentän ja Kuninkojantien välillä on pysäköintialue, joka on 1980-luvulla toteutettu Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan päätöksellä raskaan liikenteen pysäköintiin. Myöhemmin pysäköintialueen viereen on toteutunut voimajohdon alle itämainen ravintolayritys, ja joka on osaltaan hieman laajentanut pysäköintialuetta. Kun pysäköintialueelle on tämän lisäksi sijoitettu myös jonkin verran kierrätykseen liittyviä keräysastioita, on pysäköintialue hieman sekava.

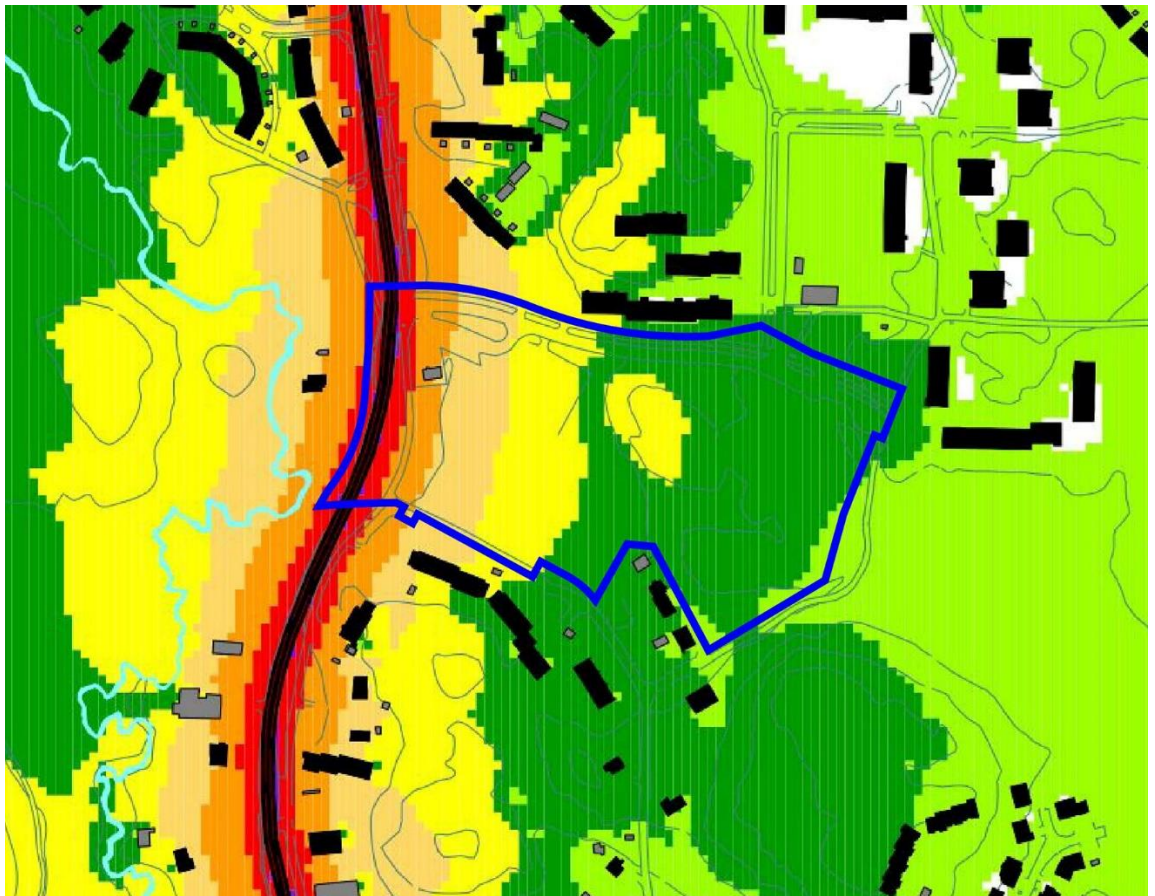
3.1.7 Tekninen huolto

Huomiota herättävin teknisen huollon elementti suunnittelualueella on Fingridin 110 kV:n suurjännitelinja. Myös Turku Energialla on suunnittelualueella ilmajohto, mutta keskijännitteisenä se on selvästi suurjännitelinjaa pienempi. Keskijännitelinja tulee Mälikkälän puolelta suunnittelualueelle ja linja päättyy ilmajohtona Rautalanpuiston kentän viereen.

Vesihuoltolinjat kulkevat ympäröivien katujen alla.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Selkein häiriötekijä suunnittelualueella on Kuninkojantiestä aiheutuva tieliikennemelu. Vuonna 2017 laaditun ympäristödirektiivin mukaisen ympäristömeluselvityksen mukaan suunnittelualueen avoimeen osaan kohdistuu vähintäänkin yli 55 dB liikennemelua vuorokausimeluna ilmaistuna.



Kuva 3. Ote ympäristömeluselvityksestä.

Tietynlainen häiriötekijä on myös alueen halki kulkeva suurjännitelinja. Osaltaan se on maisemahaitta, mutta ennen muuta sen olemassaolo vaatii turvallisuusnäkökohtien huomiointia maankäytössä ja sen suunnittelussa. Yksi tekijä on aiemmin mainittu puuston kasvun kurissapito linjan alla. Toinen merkittävä tekijä on se, ettei rakentamista tai suuria ihmismassoja keräävää toimintaa saa sijoittaa linjan alle tai sen välittömään läheisyyteen. Tähän vaikuttaa mm. voimajohtojen aiheuttamat magneettikentät. Säteilyturvakeskus suosittelee magneettikenttien takia sijoittamaan asuinrakennukset ja muut pitkäaikaiseen oleskeluun tarkoitetut tilat riittävän kauas voimajohtoista. 110 kV:n voimajohtojen tapauksessa etäisyys suositus on vähintään 40 metriä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväille ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkempien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan
voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakunta-
kaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan
13.9.2021) suunnittelualue on osoitettu kokonaan taajamatoimintojen alueeksi (vaalean
ruskea alue) ja suunnittelualueen halki kulkee suurjännitelinja (z) sekä ohjeellinen ulkoi-
lureitti (vihreävalkoinen pallolinja). Suunnittelualueita sivuaa länsipuolella seututie tai
pääkatu (musta paksu viiva).

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen alueella:

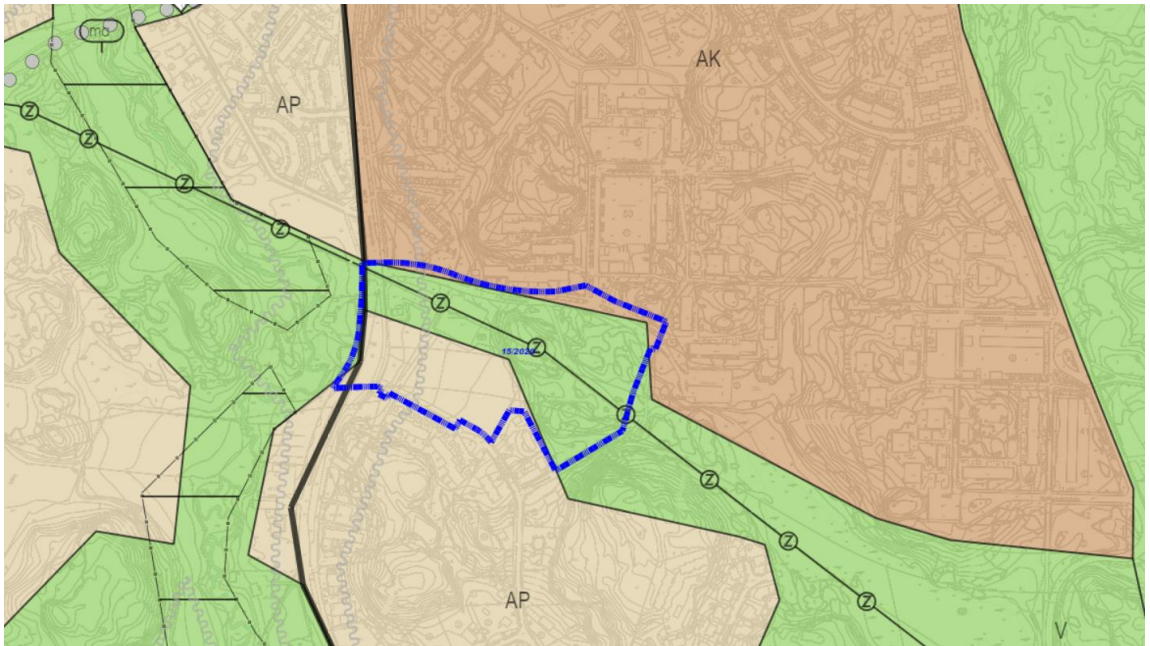
Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella ole-
vaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten
ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taa-
jamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.



Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.4 Yleiskaavat

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin
ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleis-
kaavassa suunnittelualue on Pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä Virkistysaluetta
(V), johon saa rakentaa ulkoilutyyppisen virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia
yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä. Alueen halki kulkee Voimansiirto-
linja (Z).



Kuva 5. Ote ajantasayleiskaavasta.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 hyväksymässä, mutta ei vielä lainvoimaisessa, koko kaupunkia koskevassa Yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on Yhdyskuntarakenne-temakartassa osoitettu Asuinalueeksi (A) ja Virkistysalueeksi (V). Kuninkojantien viertä kulkee Pyöräilyn pääverkosto (sininen pallolinja) ja Rautalankatua pitkin kulkee Ulkoilureitti (valkoinen pallolinja). Suunnittelualue sivuaa Tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykettä (punavalkoinen linja).



Kuva 6. Ote Yleiskaava 2029:n Yhdyskuntarakenne-temakartasta.

Yleiskaava 2029:n Viherympäristö, maisema ja muinaisjäänökset-teemakartta tarkentaa Rautalankadun yhteydessä olevaa ulkoilureittiä. Suunnittelualueen länsipuolella oleva Pensselikujaa käyttävä osuus on jo olemassa samoin kuin Rautalankadun varren jalankulun ja pyöräilyn väylä. Sen sijaan Rautalankadusta itään reitiksi kelpaavaa osuutta ei vielä ole ja sen myötä tässä kartassa ulkoilureitti onkin osoitettu Ulkoilureittitarve-merkinnällä (punainen pallolinja).

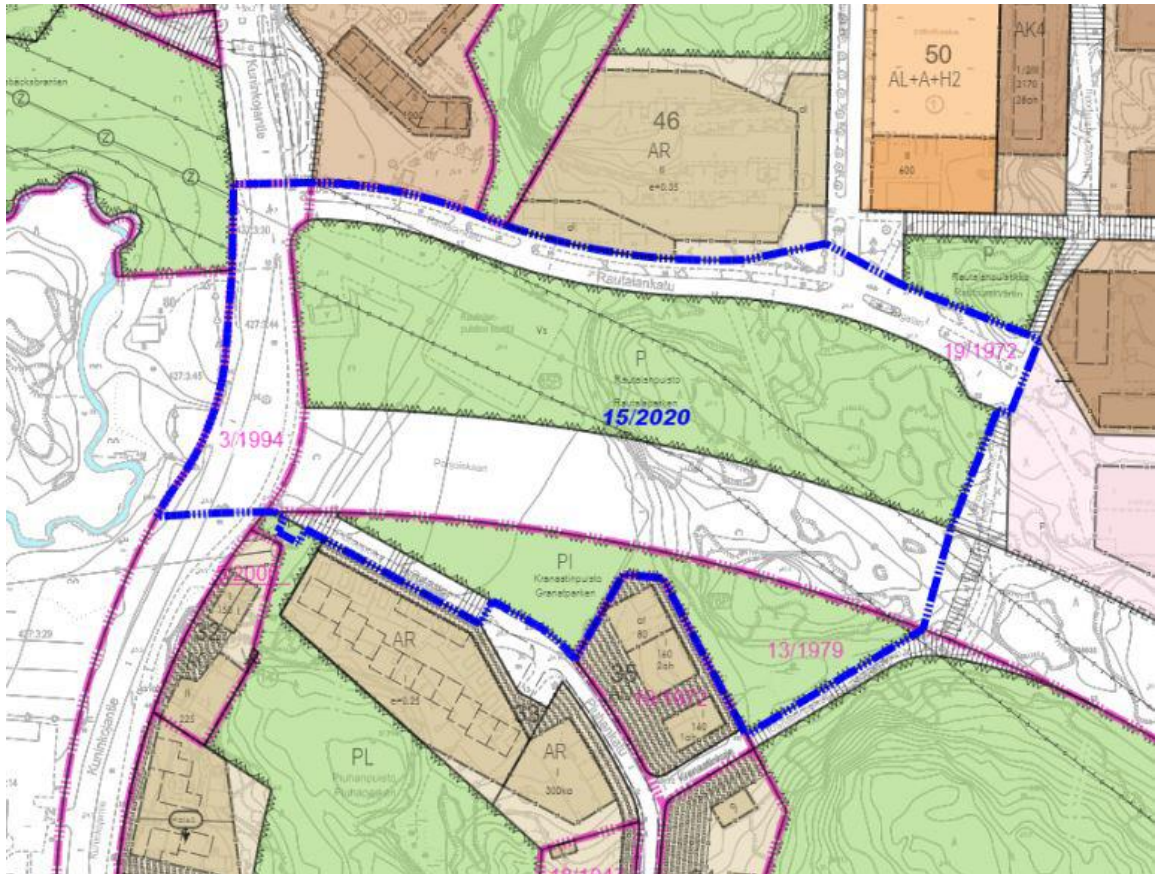
Suunnittelualueeseen kohdistuu lisäksi yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kyseessä on jalopuumetsikkö. Sen alueella luontoarvoja heikentävät toimenpiteet ovat kiellettyjä ja maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia.



Kuva 7. Ote Yleiskaava 2029:n Viherympäristö, maisema ja muinaisjäänökset-teemakartasta.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualan asemakaavat ovat tulleet voimaan 22.9.1973 (kaavatunnus 19/1972), 7.11.1981 (13/1979) ja 27.8.1994 (3/1994). Näissä kaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu Kuninkojantien, Pohjoiskaaren ja Rautalankadun katualueita, Rautalanpuiston puistoalue (P) sekä Kranaatinpuiston istutettava puistoalue (PI). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu kokonaisuudessaan Piuhanpolun yleiselle jalankululle tarkoitettu katu sekä pieni pala Piuhanpuiston luonnontilaisena säilytettävää puistoaluetta Piuhanpolun eteläpuolella. Alueen halki kulkee merkintä voimansiirtoalueesta (Vs).



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

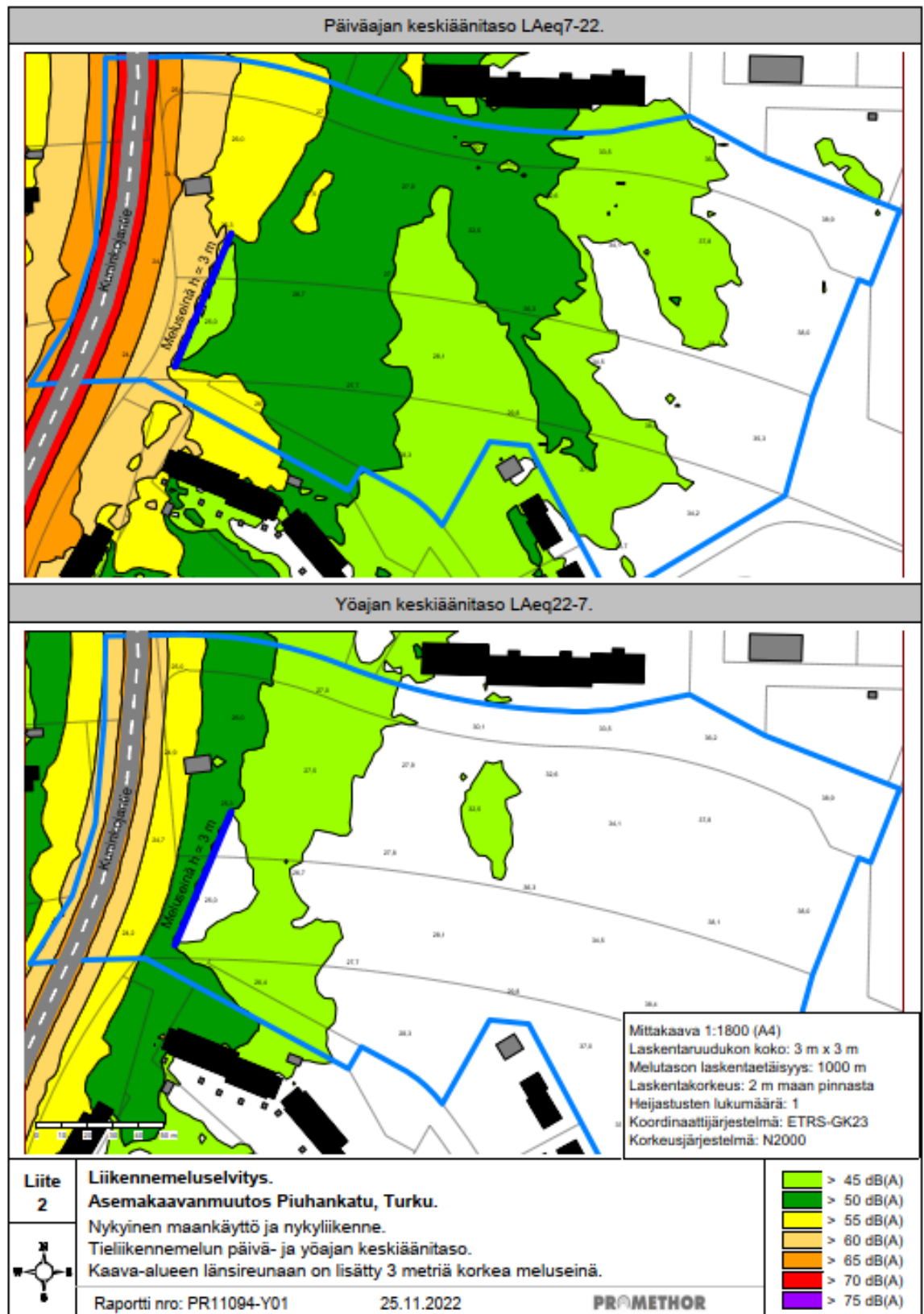
3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maaston tarkistus on tehty 24.1.2022.

3.2.8 Meluselvitykset

Ympäristödirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa 2017 osoitti, että suunnittelualueelle kohdistuu tieliikennemelua Kuninkojantiestä. Tämän tiedon pohjalta oli helppo tilata yksityiskohtaisempi meluselvitys tätä kaavahanketta varten. Molemmat meluselvitykset ovat Promethor Oy:n tekemiä.

Yksityiskohtaisempi meluselvitys osoitti, että melutasojen ohjearvot täyttävät pihatilat saavutetaan sijoittamalla n. 3 metriä korkea meluste Kuninkojantien läheisyyteen.

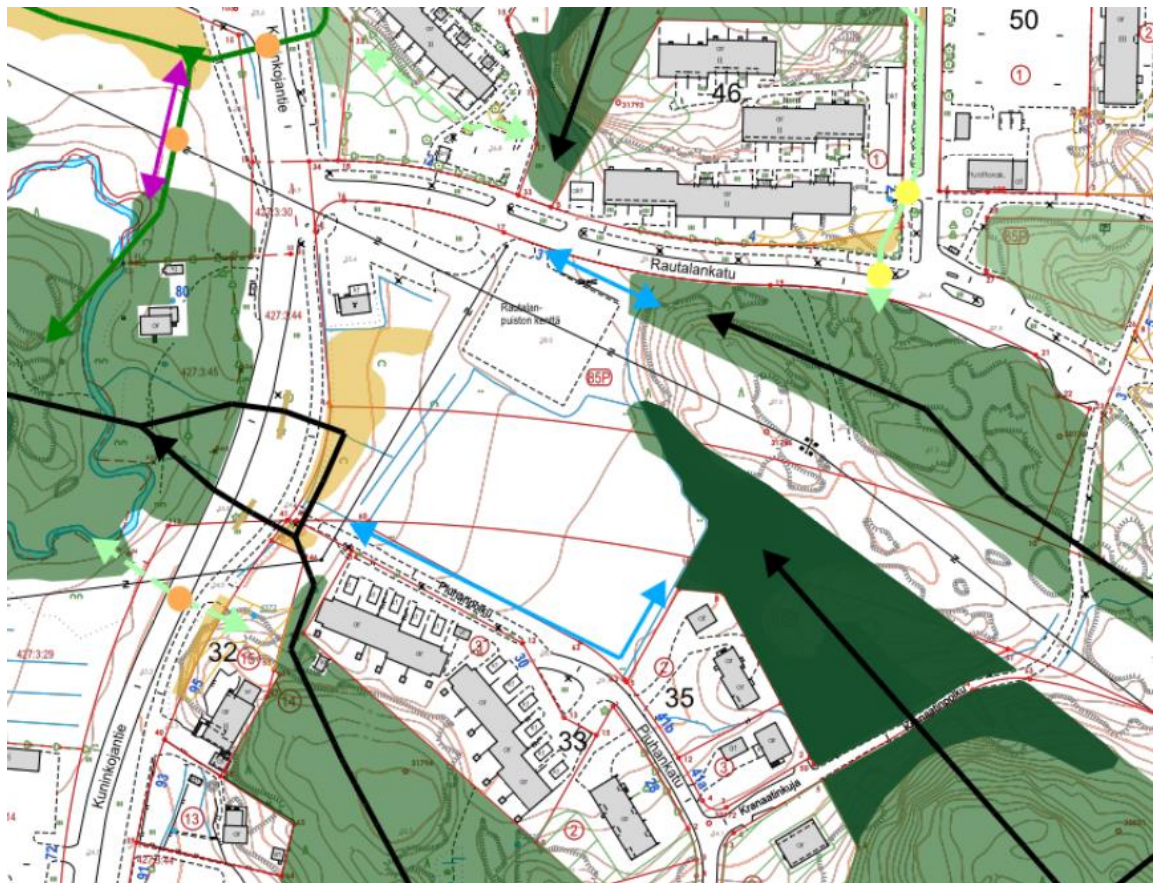


Kuva 9. Ote Piuhankatua koskevasta meluselvytyksestä.

3.2.9 Metsäverkostoselvitys

Turun kaupungin kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus on laatinut yleiskaavatiimiveitostesti Turulle metsäverkostoselvityksen vuoden 2022 aikana. Selvityksen tarkoituksena on ollut osoittaa Turun alueen metsäisten ja puustoitusten alueiden ekologinen verkosto. Aineisto koostuu metsäisistä ja puustoisista alueista, niitä yhdistävien metsäisten yhteyksien verkostosta sekä yhteyksien aukkokohtista ja mahdollisista selvittävistä kehityskohteista. Selvitys sisältää tärkeää tietoa niistä metsäisistä yhteyksistä, joita pitkin eliölajit voivat siirtyä metsäalueiden välillä.

Suunnittelualueen osalta selvityksessä on todettu vahvat metsäyhteydet vanhan pellon ja pallokentän ympärillä, mutta puustoiset yhteydet katkeavat paikoin näiden avointen alueiden takia. Tämän johdosta selvityksessä on nostettu esiin kohdat, joilla puustoisia yhteyttä suunnittelualueella voisi parantaa. Nämä kohdat on kuvattu kartalla vaalean sinisin nuolin, ja ne ovat pallokentän vierusta Rautalankadun varressa sekä Piuhanpolun vierusta pellon laidassa. Puuston lisäämisellä esitettyihin kohtiin voidaan parantaa eliölajien kuten esimerkiksi liito-oravan liikkumismahdollisuuksia alueella. Puiden lisääminen pallokentän vierustalle olisi muuten helppoa, mutta suurjännitelinja rajaa puiden sijaintia ja kokoa.



Kuva 10. Ote metsäverkostoselvityksestä suunnittelualueen ympäristöstä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun kaupungin aloitteeseen, joka pyrkii pientalotonttien lisäämiseen osana kaupungin strategiaa.

4.2 Osalliset

Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osalliseksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Teräsrautelan omakotiyhdistys ry, Länsi-Turun Asukasyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Fingrid Oyj, Säteilyturvakeskus STUK, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maanomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Ensisijainen tavoite on kaavoittaa Piuhanpolun vieressä oleva peltotilkku yhtiömuotoiseksi pientalotontiksi. Tontilla voidaan lisätä toivottua pientaloasumista Turussa. Kulku tontille tutkitaan Rautalankadun puolelta pallokentän viereltä niin, että kentän käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan.

Suunnittelualueella sijaitsee toteuttamattoman Pohjoiskaari-nimisen pääkadun tilavarauus. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä kadun tilavarauksen on tarkoitus poistua tältä kaava-alueelta, mutta samalla se tarkoittaa, ettei pääkatu ole enää toteutettavissa välillä Kuninkojantie – Nummisuutarinkatu. Tämän kaavan osalta kadulta vapautuva tila käytetään osittain yllä mainittuun pientalotonttiin sekä loppuosa muutetaan virkistysalueeksi.

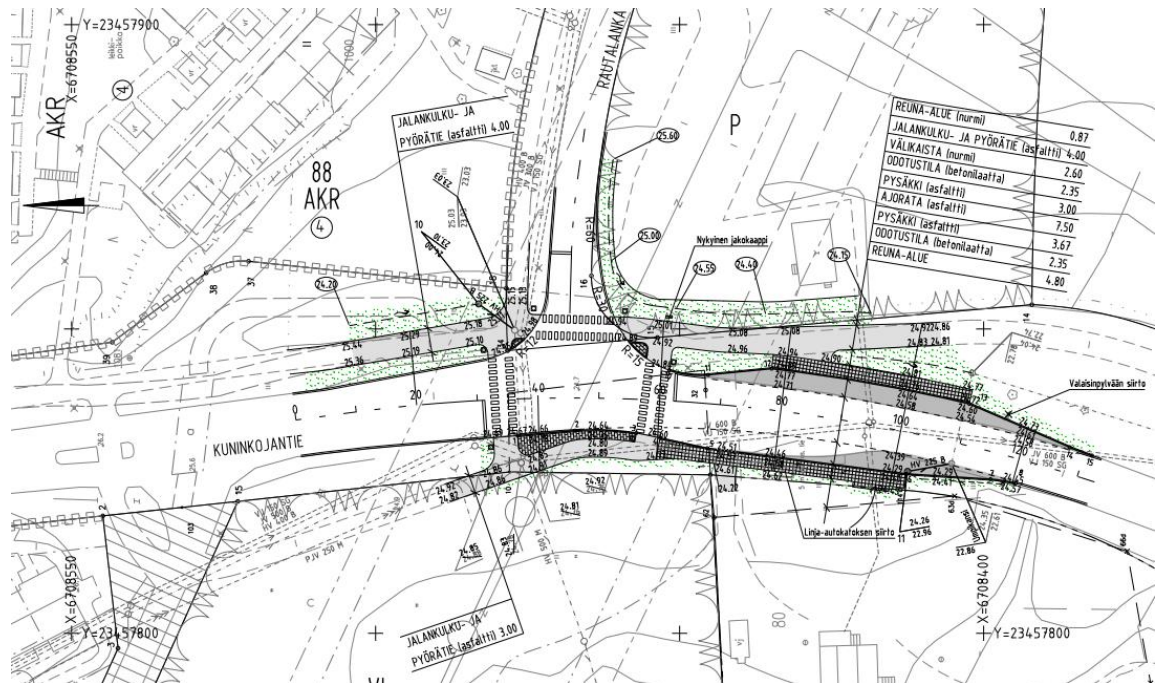
Piuhanpolku on nykyisellään törmännyt kaavallisesti Pohjoiskaaren katualueeseen. Se halutaan kuitenkin jatkaa kaavallisesti Kuninkojantielle asti, jolloin se on otettu mukaan kaavaan.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Turun kaupungin strategiassa on tavoitteena pientaloasumisen mahdollisuuksien lisääminen Turun alueella, erityisesti olemassa olevan infran ulottuvissa olevin osin. Kaupungin täydennysrakentaminen tähtää myös parempaan ilmastopolitiikkaan kaupunkisuunnittelun osalta. Suunnittelualue on potentiaalinen täydennyskohde sen sijaitessa suurilta osin toteutumattoman Pohjoiskaari -katuvarauksen kohdalla.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavatyön käynnistymisen jälkeen kaupungin liikennesuunnittelu esitti tarpeen Kuninkojantien ja Rautalankadun risteyksen parantamisesta sekä risteyksen yhteydessä olevien linja-autopysäkkien uudelleenjärjestelystä. Tämä aiheutti tarpeen ottaa kaavaan mukaan pätkä Kuninkojantien katualuetta sekä Rautalankadun katualueen.



Kuva 11. Ote kadunrakennussuunnitelmasta Rautalankadun ja Kuninkojantien risteyksestä pysäkkijärjestelyineen.

Liikenteellisten asioiden yhteydessä kävi lisäksi ilmi, että itämaisen ravintolan vieressä oleva pysäköintialue on suurimmaksi osaksi kaupungin itse rakentamaa raskasajoneuvoille varattua pysäköintialuetta 1980-luvun puolivälistä. Tämä aiheuttaa tarpeen tutkia kyseiselle kohtaa kaavallista pysäköintialuetta. Mahdollinen kaavallinen pysäköintialue ei vaikuta ravintolan toimintaan, vaan se voi jatkaa toimintaansa nykyisen vuokrasopimuksensa pohjalta.

Kaavatyön edetessä kävi ilmi, että Turku Energia Sähköverkot Oy haluaisi tarvitsemalleen muuntamolle kaavallisen erityisalueen (ET-alue). Vaikka heillä on mahdollisuus toteuttaa puistomuuntamoita tietyin edellytyksin suoraan rakennusluvalla esimerkiksi virkistysalueelle, katsottiin paremmaksi ottaa Piihanpolun eteläpuolelta mukaan pieni alue kaavaan, ja jolle muuntamon tarvitsema ET-alue voidaan osoittaa.

Edelleen kaavatyön edetessä kävi ilmi, että kaupungin ympäristönsuojelu toivoi kaavassa huomioitavan luonnon monimuotoisuutta lisäävän alueen. Kyseessä olisi ihmisen toteuttama elinympäristö, jolla voidaan parantaa jonkin tai joidenkin lajien elinolosuhteita. Piihankadun tapauksessa on kyse paahteisen elinympäristön juurilasisiivestä.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.8.2022 § 281.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 27.8.2022. Ilmoitus vireilletulosta sekä 1.8.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 1.9.2022.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Jo kaavoitusta käynnistettäessä kaavoitus selvitti suunnittelualueella olevan pallokentän tilannetta liikuntapalveluista. Sieltä todettiin, että kenttä on heillä talvisin jäädytyksessä ja että lähialueen asukkaat käyttävät sitä lähiliikuntapaikkana. Kentälle on siis käyttöä jatkossakin.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.9.2022 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä ei tullut alueen asukkailta yhtään. Sen sijaan kaavoitus sai puhelinsoitot kahdelta Piuhankadun pään asukkaalta. Molemmat toivat esiin saman haasteen tai ongelman. Koska Piuhankatu on loppupäästään jyrkkä, on sillä liikennöinti talviaikaan hankalaa eikä aina kovin turvallista. Soittajien mukaan kadun auratuksi saaminen kestää välillä todella pitkään ja jonka johdosta katu ei yksinkertaisesti voi käyttää autoilla. Auraamattomuus pakottaa käyttämään ajoittain Piuhanpolkua ja Kuninkojantien jalankulun ja pyöräilyn väylää ajoneuvoväylänä. Soittajat kertoivat myös vuosien varrella tapahtuneista vaaratilanteista ja tieltä suistumisista kadun puutteellisen kunnossapidon johdosta. Piuhankadun jyrkkyyden ja kadun puutteellisen kunnossapidon takia soittajat esittivät tutkittavaksi kulkuyhteyttä Piuhankadun päästä Kuninkojantielle Piuhanpolun kautta tai vaihtoehtoisesti Rautalankadun suunnasta.

Kaavoitus kysyi liikennesuunnittelun näkökulmaa Piuhanpolun ottamisesta ajoneuvoväyläksi. Liikennesuunnittelu totesi, että Kuninkojantien autoliikennemäärien yhä kasvessa sivusuunnilta liittyminen pääsuunnan liikennevirtaan vaikeutuu tasaisesti. Piuhanpolun tuominen Kuninkojantielle toisi tullessaan kokonaan uuden edellä mainitusta ongelmasta kärsivän liittymän. Kuninkojantien sivuhaarojen määrää tulisi pikemmin vähentää. Toinen haaste liittyy tavoiteltuun muutokseen linja-autojen pysäkkeihin Rautalankadun risteyksen vieressä. Kaupungista pois päin ajavien linjojen pysäkki on nykyisin ollut Rautalankadun risteyksen jälkeen. Muutoksessa pysäkki siirtyisi pikaruokaravintola Mekongin tasalle ennen risteystä. Tässä tilanteessa pysäkki tulisi niin lähelle Piuhanpolkua, että se häittäisi pysäkkijärjestelyn toimivuutta.

Valitettavasti myöskään liikenteen siirtäminen Piuhankadun päästä Rautalankadulle ei ole tarkoituksenmukaista. Se vaatisi uuden kadun rakentamista jopa 200 metrin verran. Kadunrakennus toisi mukanaan n. 200.000 euroa ylimääräistä kustannusta ja lisäksi katu pienentäisi tavoiteltua uutta pientalotonttia.

Tilannetta parantavaa vastausta ei saatu myöskään kaupungin kunnossapidosta. Sieltä todettiin, että Piuhankatu on vähäisen liikennemääränsä vuoksi hoitoluokassa 3, ja jonne tehdään kunnossapitotoimet vasta, kun 1. ja 2. hoitoluokan kadut ovat kunnossa. Toisaalta kunnossapidosta todettiin, että Piuhankadun jyrkän mäen takia sen kunnossapito on haastavaa talven lisäksi myös kesäisinkin ja jonka johdosta Piuhankadun pään liikenne olisi hyvä hoitaa jotain muuta kautta.

Suullisten mielipiteiden lisäksi kaavoitus sai viranomaistahoilta kolme kommenttia/OAS-vaiheen lausuntoa.

Mielipide 1, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenteen vastualueen kommentti:

Asemakaavamuutos laaditaan Kuninkojantien itäpuolelle Rautalankatuun ja Piuhanpolkuun rajautuvalle alueelle. Kuninkojantien itäpuolella kaava-alueelle sijoittuu jkpp-väylä, joka ylittää Rautalankadun. Kuninkojantien ja Rautalankadun risteyksen kohdalta on myös suojatieyhteys Kuninkojantien ylitse.

Rautalankadun ja Kuninkojantien risteysalue ei nykyisellään ole kovin turvallinen jalkakulkijoille ja pyöräilijöille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, että kaava-alueelle suunnitellun yhtiömuotoisen pientalotontin kulkua tutkitaan Rautalankadun puolelta, jolloin liikenne Kuninkojantien ja Rautalankadun risteyksessäkin tulee lisääntymään. Vaikka kaava-alue ei ulotu Kuninkojantielle, kaavoituksen yhteydessä olisi hyvä tutkia mahdollisuuksia parantaa liikenneturvallisuutta Kuninkojantien ja Rautalankadun risteyksessä.

Kaavoituksen vastine:

Kyseisen risteyksen parantamisesta on ELY:n kommentin jälkeen keskusteltu kaupunkisuunnittelun liikennesuunnittelun kanssa. Samassa yhteydessä tuli ilmi tarve uudistaa risteyksen yhteydessä olevia linja-autopysäkkejä. Näiden seikkojen johdosta kaava-alue on laajennettu, jotta uusien liikennejärjestelyjen tarvitsemat tilatarpeet voidaan huomioida. Kaavahankkeen puitteissa ei alueelle kuitenkaan osoiteta mitään käytännön muutossuunnitelmia, vaan ne tehdään normaaliin tapaan yleisten alueiden suunnittelu-prosessien kautta.

Mielipide 2, Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunto:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavamuutos alueelle tulee varata ET-alue (6 x 9 m) kaavamuutosalueen sekä lähialueen sähkönjakelua palvelevalla jakelumuntamolle.
- Kaavamuutosalueelle sijoitettu, lounas-koillisuuntainen 10 kV ilmajohto tullaan korvaamaan alueen rakentuessa maakaapelilla.
- Kaavamuutosalueen luoteiskulmaan sijoitettu kaavamuutosalueen nykyisiä palveluita sekä lähialueen sähkönjakelua palvelevat jakokaappi ja 0,4 kV kaapelit. Lisäksi kaavamuutosalueelle, Piuhanpolun etelä reunaan on sijoitettu lähialueen sähkönjakelua palvelevat jakokaappi ja 0,4 kV kaapelit. Edellä mainitut jakokaapit ja kaapelit on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa nykyisten jakokaappien ja/tai 0,4 kaapelien siirtotarpeen on nykyisten jakokaappien ja kaapeleiden korvaaminen uusilla mahdollista vasta, kun uudet jakokaapit ja kaapelit on rakennettu. Siirtotarpeen esittäjän tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus tutki muuntamon sijoittamista Turku Energian esittämään paikkaan. Koska tavallinen muuntamo tarvitsee vähintään kahdeksan metrin etäisyyden muihin rakennuksiin, ei muuntamo pysty järkevästi sijoittamaan Piuhanpolun pohjoispuolelle. Tavoittelun pientalotontin reunaan pitää melusuojauksen vuoksi saada yhtenäinen rakennus ja tämä tulisi lähemmäksi kuin kahdeksan metriä. Ratkaisuksi kaavoitus on esittänyt, että

Turku Energia toteuttaa muuntamon Piuhanpolun eteläpuoleiselle virkistysalueelle lähelle Kuninkojantietä. Kyseisellä kohdalla Turku Energian 10 kV:n ilmajohto tekee käännöksen ja josta oletettavasti ilmajohto siirretään maakaapeliin.

Mielipide 3, Fingrid Oyj lausunto:

Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 2x110 kV voimajohto Naantalinsalmi - Lieto B ja Naantalinsalmi – Koroinen.

Fingridin voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 48 metriä leveälle johtoalueelle. Asemakaavan laadinnassa olisi toivottavaa, että uusi rakentaminen sijoitetaan johtoalueen ulkopuolelle kokonaisuudessaan.

Yleisesti muistutamme, että kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa lukee, että ”suurjännitelinjan alla oleva ravintola sijaitsee kaavallisesti virkistysalueella”. Kyseinen rakennus ei ole kuitenkaan johtimien alla ja se vaikuttaa olevan myös johtoaukean ulkopuolella nykyisen rakennusrajan mukaisesti. Nykyisin voimajohdon alla on pienimuotoinen pelikenttä ilmakuvan perusteella. Tulevaa kaavoitusta ajatellen on otettava huomioon, että Fingrid ei hyväksy johtoalueelle toimintaa, joka kokoaa ihmisiä oleskelemaan voimajohtoalueella. Voimajohtoalueelle ei myöskään sovellu esim. urheilu-, peli- tai leikkikentät eivätkä monet liikuntatoimintojen vaatimat rakenteet. Fingrid kannattaa voimajohtoalueiden hyötykäyttöä, mutta yksityiskohtaiset toimenpiteet ja rakenteet voimajohtoalueella tulee suunnitella yhteistyössä Fingridin asiantuntijoiden kanssa. Voimajohtojen näkökulmasta alueen suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia asioita:

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Pysäköintialueet on osoitettava ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle mahdollisuuksien mukaan. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa ”Sähkö- ja telejohdot ja maantiet” (2018) esitetään.
- Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon.

Kaavoituksen vastine:

Kaavassa voimajohdolle ollaan osoittamassa käyttöoikeuden supistusta vastaava 48 metriä leveä johtoa varten varattu alueen osa. Johtoalueelle ei osoiteta rakentamista.

Lausunnon saamisen jälkeen kaavoitus kävi keskustelua Fingridin kanssa pelikentästä ja todettiin, että se voi säilyä nykyisellään. Kaavassa sille ei osoiteta kuitenkaan erillistä merkintää eikä sen yhteyteen saa toteuttaa katsomorakenteita tms. ja joka houkuttelisi paikalle isomman määrän ihmisiä kerralla.

Koska linjan alla oleva pysäköintialue on ollut pallokentän tapaan paikallaan jo 1980-luvun puolivälistä asti, kaavoitus katsoo, että pysäköintialuekin voi olla linjan alla nykyiseen tapaan.

4.4.4 Lausunnot

1.3.2023 päiväystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Fingrid Oyj:ltä (myös ris-teämälausunto), Säteilyturvakeskus STUK:lta, Digita Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oyj:ltä, Turun Vesihuolto Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä kiinteistömuodostukselta, kunnossapidolta, rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta sekä ympäristönsuojelusta.

4.4.5 Nähtävillä olo

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 27.3.-25.4.2023.

4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavoituksen alkuvaiheessa uuden pientalotontin tonttiliittymä ajateltiin ottaa Pihhankadun päästä. Kun kaavoitus kuuli Pihhankadun liikennöitävyysongelmissa talvella, otettiin tarkasteluun tonttiliittymä pienellä kirveenvarrella Rautalankadulta. Tätä ajatusta tuki myös se, että ajoneuvot kannattaa jättää tontin länsiosaan, joka on asumisviihtyvyyden kannalta huonoin. Sijoittamalla Kuninkojantien puoleiseen reunaan myös melusuojaus ajoneuvojen pysäköinnin/säilytyksen yhteyteen, voidaan yksistään sillä turvata riittävän meluttomat pihatilat tontille. Näin muu rakentaminen ja asuntopihojen sijoittelu tontilla voidaan jättää avoimeksi ja tarjota rakennussuunnitteluun hyvin vapaat kädet.

Muilta osin kaavan tavoitteet ja suunnittelualueen lähtökohdat ovat sen verran yksinkertaiset ja toisaalta taas rajoitetut, ettei hankkeessa ole tarpeen tutkia useita erilaisia vaihtoehtoja.

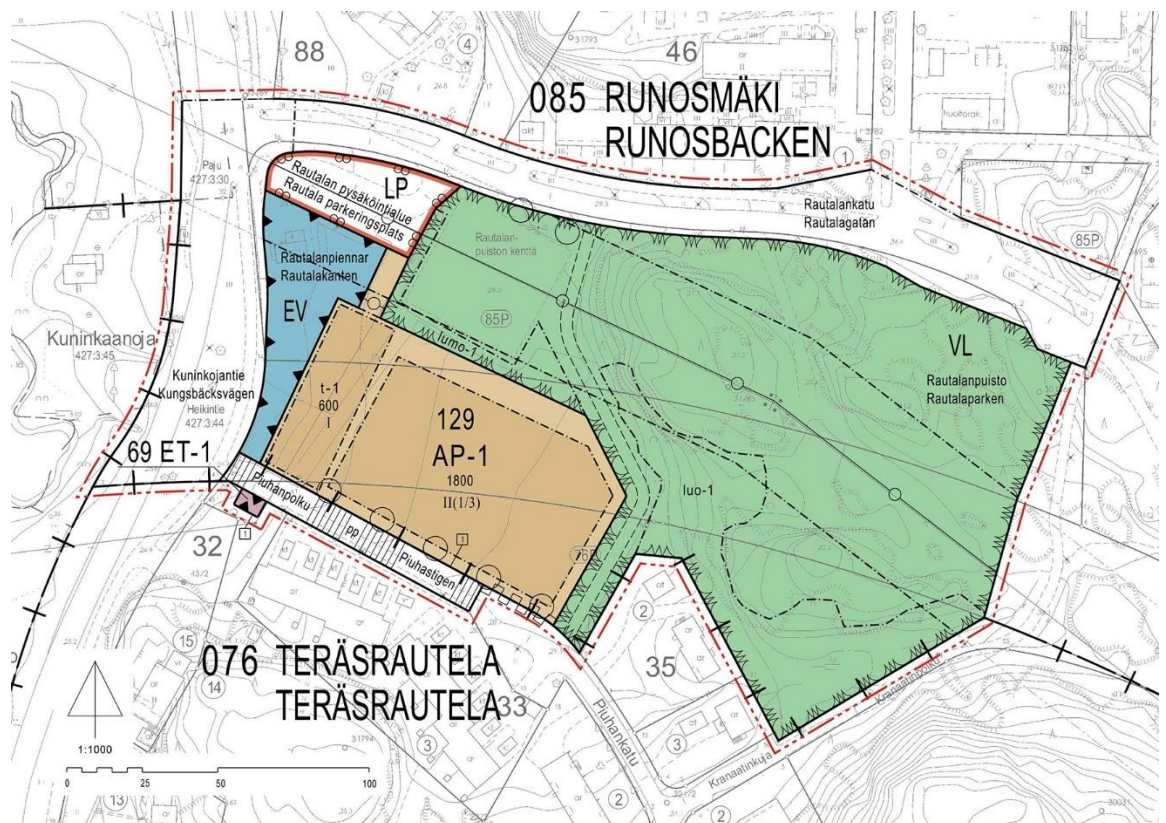
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutos on ensisijaisesti nykytilannetta toteava. Suunnittelualan reunoilla olevat kadut ja metsäinen mäkialue säilyvät pääosin ennallaan. Samoin pallokenttä ja pysäköintialue. Ravintola voi jatkaa toimintaansa linjan alla lyhytaikaisten vuokrasopimusten turvin, mutta korttelialuetta ja tonttia ravintolalle ei voi osoittaa suurjännitelinjasta johtuen. Ainut merkittävä selkeästi uusi toiminto alueella on pellolle osoitettu uusi pientalojen korttelialue. Kaavallisesti iso muutos on Pohjoiskaaren katualueen poistuminen.

Asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on 2400 k-m². Tästä asuntojen rakennuslupaa on osoitettu 1800 k-m² ja 600 k-m² on osoitettu autosuojien ym. talousrakennusten rakennuslupaa. Kun tontin koko on 7156 m², tulee tonttihakkuudeksi tällöin 0,34. Muuntamolle osoitetun ET-korttelialueen rakennusoikeus on 15 k-m².

Alueelle sijoittuu arviolta 35-45 uutta asukasta.



Kuva 12. Kaavaehdotus 1.3.2023.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella voidaan tiivistää kaupunkia hyödyntäen olemassa olevaa liikenne- ja vesihuoltoinfraa. Pientaloasumisen tarjoaminen halutulle asuinalueelle toteutuu kaavamuutoksen myötä.

Kaavan varsinaisten tavoitteiden ulkopuolelta tuli huoleksi Piuhankadun toimivuus talvella. Vaikka uuden tontin osalta ongelma on vältettävissä Rautalankadun suunnalta tulevalla tonttiliittymällä, olisi ollut hyvä, jos tämän kaavan puitteissa olisi pystytty vastaamaan myös Piuhankadun yleisemmän toimivuuden parantamiseen. Kun katuverkolle ei pystytä tekemään osallisten esittämiä muutoksia ja mikäli kunnossapitoluokkaa ei haluta nostaa, niin tavoitteeseen ei pystytä vastaamaan ja kadun toimivuus jää nykyiselleen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkortteli on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi. Sen ulottuvuus määrittyy lähes kokonaan ympäröivien elementtien kuten pallokentän, metsäisen mäen ja Piuhanpolun mukaan. Koska korttelialueelle on vain yksi ajoneuvoliittymä Rautalankadulta, eikä sitä siten ole järkevästi mahdollista jakaa useampaan osaan, on siitä muodostettu kaavan yhteydessä vain yksi yhtenäinen tontti. Piuhankadulle rajautuvalle korttelialueen osalle on asetettu liittymäkielto, jotta sen kautta ei ohjata tontille ajoa. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys sieltä on toki mahdollista ottaa ja kannattaakin ottaa.

Tontille on osoitettu laaja ja avoin rakennusala asuinrakennuksille. Väljällä rakennus- alalla halutaan mahdollistaa monet eri ratkaisuvaihtoehdot rivitaloista erillistaloihin. Rakennusalan koillisraja on määritetty niin, että se on 40 metrin etäisyydellä suurjännitelinjasta. Vastaavasti idänpuoleiset rakennusalan rajat on asemoitu n. 15 metrin etäisyydelle metsän rajasta, jotta metsän reunassa olevien jalopuiden juurakot eivät vaurioituisi asuinrakennusten toteutukseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä. Rakennusoikeutta asuinrakentamiseen on osoitettu 1800 k-m².

Ajoneuvopysäköinti on keskitetty tontin Kuninkojantien puoleiseen reunaan. Tarkoitukseen on osoitettu erikseen rakennusala, jolle edellytetään toteutettavan yhtenäinen autotalli- tai autokatosrakennus Kuninkojantien puoleiseen reunaan. Lisäksi sen Kuninkojantien puoleisen seinän tulee toimia meluesteenä. Rakennusosalalle voi toteuttaa myös muita yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennusoikeutta on osoitettu 600 k-m².

Turku Energian toivoma muuntamopaikka Piuhanpolun eteläpuolelle on järjestetty osoittamalla pieni pala Piuhanpuiston virkistysaluetta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Rakennusoikeuden määrä on rajattu 15 k-m²:iin.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Asemakaavanmuutoksessa muutetaan entisen Kranaatinpuiston sekä Pohjoiskaaren katuvarauksen alueet yhtenäiseksi Rautalanpuiston lähivirkistysalueeksi (VL). Tämä pitää sisällään myös Rautalanpuiston kentän, jonka ympärille jää suojaksi puistoaluetta. Asuintontin ja metsän väliin pellon puolelle on merkitty ohjeellinen polku, joka korvaa nyt asuintontiksi kaavoitetun pellon yli kulkeneen polun.

Puistoalueesta erotetaan asuinkorttelin länsipuolelle jäävä viheralue Rautalanpiennar-nimiseksi suojaviheralueeksi (EV) Kuninkojantien varressa. Pieni ravintola säilyy osana suojaviheraluetta, mutta suurjännitelinjasta johtuen sille ei voida osoittaa omaa aluetta tai tonttia.

Arvokkaana luontokohteena huomioitu jalopuumetsikkö Rautalanpuistossa on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1). Rajauksen yhteydessä huomioidaan myös alueella oleva luonnontilaisen kaltainen purouoma sekä puronvarsilehto. Kaavamääräyksessä edellytetään kohteen ominaispiirteiden säilyttämistä, mutta luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan.

Pallokentän länsi- ja eteläreunalle on osoitettu alueen osa, joka on varattu luonnon monimuotoisuuden lisäämiseen (lumo-1). Tarkoitus on, että sinne perustetaan n. 700 m² kokoinen paahteinen uuselinympäristö. Käytännössä alueen maapohja muokataan kuivaksi hiekka- ja sorapohjaksi ja alueen istutuksissa käytetään paikallisten keto- ja paahdealueiden kasvien siemeniä. Alueelle istutetaan muiden kasvien ohella keltamaitetta, jonka juuristossa elää uhanalaisen juurilasisiipi-perhosen toukkavaihe.

Metsäverkostoselvityksessä esiin nostettuihin kohtiin on esitetty kaavassa yksittäisiä istutettavia puita. Rautalankadun varressa on osoitettu sähkölinjan takia vain kaksi puuta ja ne on viety linjan reunavyöhykkeelle ja niin reunaan kuin mahdollista.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Kuninkojantien ja Rautalankadun risteyksessä varataan lisätilaa kumpaankin katualueeseen, jotta uudet pysäkkijärjestelyt saadaan mahtumaan. Pysäkkijärjestelyt taas saavat aikaan sen, että jalankulun ja pyöräilyn väylä siirtyy etäämmäs ajoradasta ja tarvitsee myöskin osaltaan lisätilaa. Muutoksen yhteydessä katujen ylityksistä saadaan jalankulkijoille ja pyöräilijöille kohtisuoremmat sekä aiempaa hieman lyhyemmät.

Rautalankadun ajoradan eteläreuna on nykyisellään ollut kiinni katualueen reunassa. Lisäksi linja-autojen kääntymiseen tarkoitettu alue kadun päässä on ulottunut virkistysalueen puolelle. Kaavamuutoksen yhteydessä Rautalankadun katualuetta on levennetty kauttaaltaan eteläreunasta, jotta kadun vierialuekin saadaan mahtumaan katualueelle samoin kuin linja-autojen kääntymiseen tarvittu lisätila.

Nykyinen jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu Piuhanpolku säilyy jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna. Piuhankadun päässä olevalta kääntöpaikalta ei mahdollisteta ajoneuvojen kulkua uudelle asuintontille.

Rautalankadun ja Kuninkojantien risteykseen osoitetaan yleiseen pysäköintiin varattu alue (LP). Pysäköintialueen nimeksi tulee Rautalan pysäköintialue ja se sijoittuu paikkaan, joka on tähänkin asti toiminut pysäköintipaikkana. Pysäköintialue toimii yleisen pysäköintitarpeen lisäksi ravintolan pysäköintipaikkana. LP-alueen reunasta on järjestetty kulku uudelle asuintontille lyhyen kirveenvarren kautta. Risteykseen ja sen yhteydessä oleviin pysäkkeihin liittyvien järjestelyjen takia ajo pysäköintialueelle ei voi jatkossa tapahtua aivan risteyksen kupeesta, vaan sitä täytyy siirtää hieman kauemmas risteyksestä. Tämä muutos ei näy kaavassa, mutta täytyy huomioida aikanaan katusuunnitelmassa.

5.3.4. Tekninen huolto

Fingridin suurjännitelinjalle on osoitettu 48 metriä leveä johtoa varten varattu alueen osa.

Kuninkojantien myötäisesti kulkevalle keskijännitteiselle ilmajohdolle ei osoiteta aluetta kaavassa, vaan se tullaan siirtämään maan alle. Linjan yhteyteen toteutetaan uusi muuntamo, ja jolle on osoitettu oma korttelialue niin kuin kohdassa 5.3.1 on kerrottu.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Koska riittävän hiljaiset pihatilat ja asunnot saadaan aikaan Kuninkojantien suuntaisella autosuojarakennuksella, ei kaavassa ole tarvinnut edellyttää muita toimia meluntorjuntaan.

Asuintontin kerrosluvuksi on määritetty II(1/3). Tämä tarkoittaa pääosin yksikerroksista rakentamista viereisen rakennuskannan viitoittamana, mutta mahdollistaa hienokseltaan myös toiseen kerrokseen rakennettavat tilat. Määrä saa olla kolmasosan ensimmäisen kerroksen alasta. Tällä halutaan mahdollistaa vähäisessä määrin kaksikerroksisten asuntojen toteutus sekä mahdollisuus monipuolistaa kohteen arkkitehtuuria.

Asuintontin toteuttaminen muuttaa hienokseltaan peltoalueen ojitusta/kuivatusta. Pallokentän vierestä tulevat vedet täytyy saada johdettua asuintontin kirveenvarren poikki Kuninkojantien varteen suojaviheralueelle. Tämän johdosta asuintontin kirveenvarren poikki on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Tällä turvataan kaupungin oikeus

kulkuyhteyden alle sijoittuvan rummun toteuttamiseen.

5.5 Nimistö

Alueella on jo valmiiksi jonkin verran Rautala-nimeen liittyvää nimistöä. Tätä käytettiin pohjana, kun Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä kokouksessaan 1.11.2022. Alueelle tarvittiin kaksi uutta nimeä ja nämä ovat päätöksen mukaan:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. Rautalan pysäköintialue | Rautala parkeringsplats |
| 2. Rautalanpiennar | Rautalakanten |

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Kaavalla saadaan omalla pienellä panoksellaan lisättyä pientaloasumista Turussa.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavallisesti luonto-olosuhteet paranevat, kun Pohjoiskaaren katualuevaraus poistuu. Tämä turvaa Rautalanpuiston metsäisen alueen säilymisen ehyenä myös tulevaisuudessa. Kaavan myötä myös suunnittelualueella oleva jalopuumetsikkö tulee huomioitua kaavallisesti ja joka tuo lisäturvaa metsikön säilymiselle. Käytännössä alueen luonnonympäristöön kohdistuvat muutokset ovat vähäisiä. Konkreettisin muutos on viherrakenteen vähäinen poistuminen Kuninkojantien vierestä, johon tulee uuden asuintontin auto-paikoitusta.

Pallokentän viereen toteutettava uuselinympäristö toimii osana juurilasisiiven elinympäristöverkkoa ja näin turvaa lajin suotuisan suojelutason säilymistä Turun alueella. Alue hyödyttää myös muuta paahteisten alueiden hyönteislajistoa.

Asuintontin asunnoille varatun rakennusalan jättäminen 15 metrin päähän jalopuumetsikön reunasta turvaa osaltaan puiden säilymistä, kun kaivuutyöt jäävät etäälle puiden juurista.

Metsäverkostoselvityksessä esitettyjen puustoisten yhteyksien vahvistaminen tulee parantamaan eliölajien liikkumismahdollisuuksia ja siten elinolosuhteita alueella.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavassa osoitettu asuintontti täydentää Pihhankadun pään rakennetta. Kaava on jätetty välttämättä mahdollistaen monet erilaiset toteutustavat asuinrakennusten sijoittelun ja massoittelemisen osalta. Autosuojien ja muiden talousrakennusten sijoittaminen sen sijaan on ohjattu ensisijaisesti Kuninkojantien läheisyyteen. Tontille syntyvä kokonaisuus voi olla ilmeeltään moninainen, mutta toisaalta ympäröivä rakennuskantakin on ilmeeltään ja sijoittumiseltaan moninaista. Yhtenäistä tekijä uudelle rakentamiselle on haettu rakentamisen korkeudesta, joka on lähiympäristön rakennuskannan mukaan pääosin yksikerroksista. Myös rakentamisen tehokkuus asettuu samalla tasolle lähiympäristön rivitaloyhtiöiden kanssa. Uudesta asuintontista huolimatta asuminen alueella säilyy väljänä ja ilmeeltään matalana.

Rautalanpuiston kentälle ja ravintolalle ei esitetä muutoksia, joten ne säilyvät nykyisellään.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueen väestömäärä kasvaa uuden pientalotontin myötä n. 35–45 asukkaalla. Tällä ei ole merkittävää vaikutusta Runosmäki-Teräsrautelan alueen palveluvaateisiin tai -tarjontaan.

Ravintola voi jatkaa toimintaansa nykyiseen tapaan lyhyillä vuokrasopimuksilla, mutta suurjännitelinjan takia toiminnalle ei voi saada pysyvämpää statusta esim. oman kortteli-alueen ja tontin muodossa.

Vuokraviljelysopimus tulee päätymään pellolla kaavamuutoksen myötä.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Paikallisesti vanhan pellon rakentuminen muuttaa lähiympäristön asukkaiden elinpiiriä astetta rakennetummaksi ja tuo tullessaan uusia naapureita.

Huomioimalla uuden asuintontin rakennusalueessa riittävä etäisyys suurjännitelinjasta, turvataan linjan aiheuttaman magneettikentän osalta uusille asukkaille terveellinen ja turvallinen asuminen.

Toteuttamalla kaavan mukaisen yhtenäisen autosuojan Kuninkojantien puoleiseen reunaan, saadaan asuintontin osalta melutasojen ohjearvot täyttävät pihatilat sekä asunnot. Tämä turvaa asumisen viihtyvyyttä sekä terveellisyyttä.

Piuhankadun päästä pallokentälle kulkenut polku vanhan pellon poikki on osoittanut selvän kulkutarpeen suunnittelualueen halki. Uusi asuintontti katkaisee tuon satunnaisesta kulkemisesta syntyneen polun. Kaavassa on kuitenkin osoitettu korvaava polkuyhteys asuintontin ja metsän väliin, jolloin polkuyhteys suunnittelualueen halki pystytään säilyttämään.

5.6.6 Liikenne

Pohjoiskaaren katualueen poistuminen on laajempaakin aluetta ajatellen merkittävä. Rautalan pysäköintialueeseen kohdistuvat muutokset ovat paikallisesti merkittäviä. Pysäköintialueelle ajon siirto etämmäs Kuninkojantien ja Rautalankadun risteyksestä parantaa risteysalueen turvallisuutta. Toisaalta muutos voi tarkoittaa myös sitä, ettei pysäköintialueelle enää jatkossa pääse luontevasti suurimmilla ajoneuvoyhdistelmillä. Turvallisuuden näkökulmasta tämä ei ole huono asia, mutta ravintolayrittäjä voi menettää muutamia asiakkaitaan. Uuden asuintontin tonttiliittymän tulo osaksi pysäköintialuetta vilkastuttaa pysäköintialueen pallokentän puoleista liittymää Rautalankadulle.

Uuden asuintontin ajoneuvoliikenteen sijoituessa Rautalankadun puolelle, ei uusien asukkaiden aiheuttamalla ajoneuvoliikenteellä ole vaikutusta Piuhankadun varren asuntoihin tai asukkaisiin. Pienen asukasmäärälisäyksen takia muutos jää vähäiseksi Rautalankadun puolella. Osaltaan tähän vaikuttaa myös tonttiliittymän sijoittuminen Rautalankadun alkupäähän.

5.6.7 Tekninen huolto

Uusi asuintontti on helppo liittää oleviin vesihuoltolinjoihin, sillä niitä on sekä Piuhanpolulla että Rautalankadulla.

Suunnittelualueella oleva osa Turku Energian keskijännitteisestä ilmajohdosta siirtyy maakaapeliksi. Tällä on positiivinen, mutta sinänsä vähäinen muutos alueen maiseen.

Suurjännitelinja säilyy nykyisellään.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Uusien asukkaiden tuottama liikennemäärä on vähäinen, mutta osaltaan se lisää ennestäänkin vilkkaan Kuninkojantien liikennettä. Tien aiheuttama melu on monin paikoin merkittävää ja se aiheuttaa häiriötä monille tien läheisyydessä asuville.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Asuintontti kytkeytyy hyvin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sekä tukeutuu olemassa olevaan infraan.

Uudet asukkaat voivat liikkumisessaan tukeutua kohtalaisen hyvään joukkoliikennetarjontaan Kuninkojantiellä sekä alueen kattavaan jalankulun- ja pyöräilyn verkostoon. Vähän matkan päässä Aurorankadulla kulkee lisäksi Kuninkojantietä tiheämmin liikennöivät linjat Runosmäen länsiosan ja Kauppatorin välillä. Toisaalta alueen välittämässä läheisyydessä on vain vähän palveluja ja työpaikkoja, jolloin liikkumistarvetta tulee helposti kaikenikäisille. Todennäköistä on myös, että tuota liikkumistarvetta hoidetaan isolta osin yksityisautoilla.

Viherrakenteen määrässä ei tapahdu juuri mitään muutoksia. Ensi alkuun se hieman vähenee asuintontin autopaikkojen toteutuksen yhteydessä, mutta tontille tulevat uudet istutukset kompensoivat muutoksen aikanaan. Haluttaessa Rautalanpientareen suojaviheralueelle voi lisätä hiiltä merkittävästi sitovaa kasvillisuutta, kuten puita.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta vesiin tai veden kiertoon eikä sillä ole muutenkaan merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen sopeutumiseen liittyviin teemoihin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asuintontin toteutus on tarkoituksella haluttu jättää mahdollisimman vapaaksi. Tontin rakennusoikeuden suuruuden määrittämiseen käytettiin kuitenkin apuna kaavoituksen omia vaihtoehtoisia toteutustarkasteluja. Näistä muutamia voi tässä kohtaa esitellä havainnollistavina esimerkkeinä, miten monipuolisesti tonttia voi käyttää.



Kuva 13. Havainnekuva tavanomaisesta pihapiirimäisestä ratkaisumallista.



Kuva 14. Havainnekuva rinteeseen suuntaisesti sijoitetuista puikkomaisista rakennusmassoista, joiden päissä on kaksikerroksiset osat.



Kuva 15. Havainnekuva rinnettä vasten sijoitetuista porrastetuista rakennusmassoista.



Kuva 16. Havainnekuva atriumtyyppisestä ratkaisumallista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuintontin toteuttaminen voi alkaa kaavan jälkeen, kun tontti on lohkottu ja kunnallistekniset tonttihaarat on tuotu tontille. Lisäksi Rautalan pysäköintialueen reunaan pitää toteuttaa pieni pätkä kadunomaista rakennetta, josta muodostetaan asuintontin tarvitsema tonttiliittymä katuverkolle.

Toinen kohde, josta tulee tämän kaavan myötä kustannuksia, on peltoalueen ojaston muutokset. Asuintontin toteutuksen myötä ojastoa täytyy muokata sekä tarvittaessa toteuttaa pieni pätkä uutta hulevesiviemäriä. Näiden muutosten arvioitu kustannus on yhteensä 50.000 euroa. Turku Energian keskijännitteisen ilmajohdon kaapeloinnista ei tule kustannuksia kaupungille. Kaapelointi ollaan suorittamassa Turku Energian toimesta muutenkin ja osana laajempaa kaapelointia.

Asuintontin myymisestä saatavaksi tuloksi on arvioitu 400.000 euroa.

Kuninkojantien ja Rautalankadun risteyksen muutokset pysäkkijärjestelyineen aiheuttavat osaltaan kustannuksia, mutta ne liittyvät joukkoliikenteen kehittämiseen ja yleiseen liikenneturvallisuuden parantamiseen. Siten niiden kustannukset käsitellään erikseen ja irrallaan Piihankadun kaavasta.

Turussa 1. päivänä maaliskuuta 2023

Kiinteistökehityspäällikkö

Petri Liski

maankäyttöjohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski