

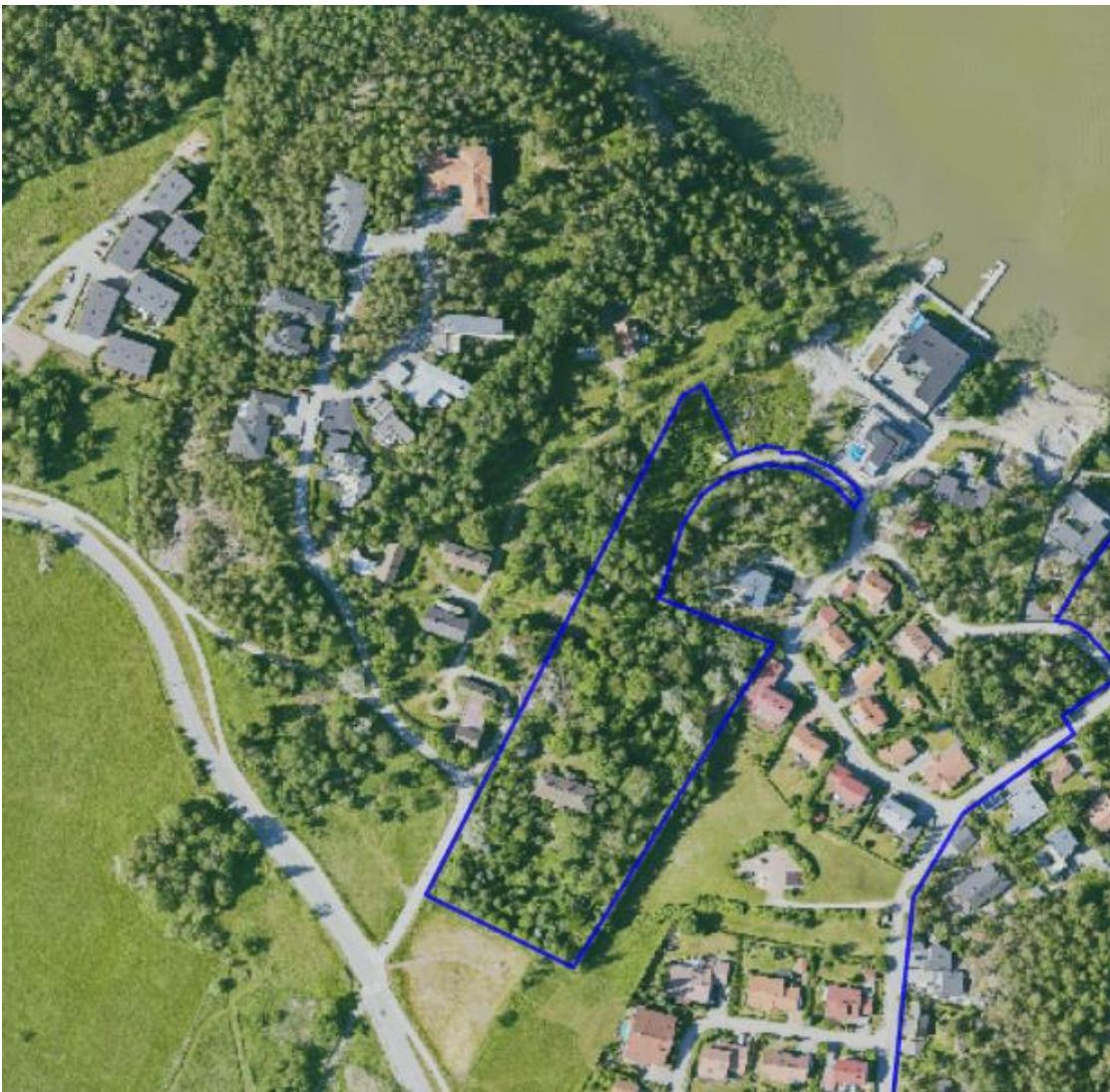
**LAITSALMENPOLKU**  
**Selostus**

Diaarinumero: 7849-2019  
Asemakaavatunnus: 10/2019

**Vaiheasemakaava**

28.2.2023

Kaupunginosa: Kaistarniemi  
Osoite: Laitsalmenpolku



VAIHEASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä helmikuuta 2023 päivättyä vaiheasemakaavakarttaa **Laitsalmenpolku (10/2019)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

**Vaiheasemakaava koskee:**

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)
Tontit:	6 ja 24	6 och 24
Polku:	Laitsalmenpolku (osa)	Laitsundsstigen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:  
KAISTARNIEMI 14.-26-28

Vaiheasemakaava on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehdit Sofia Korte ja Päivi Siponen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Vaiheasemakaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Hirvensalon saarella Kaistarniemen kaupunginosassa noin 9 km etäisyydellä Kauppatorilta.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osalliskirje 18.1.2023
2. Asemakaavakartta 28.2.2023
3. Tilastolomake 28.2.2023

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	18.1.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	28.1.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	17.4.-16.5.2023
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Vaiheasemakaavalla muutetaan 31.3.2018 voimaan tullutta "Hauenkaari" asemakaavamuutosta siten, että AM-1/s ja AO-1-kortteleiden raja muuttuu, ja kaavamerkinnät pp/t ja johtoa varten varattu alueen osa jatketaan tonttijaon mukaiselle tontille 27 asti, jotta tonttijaon mukaisille tonteille päästäisiin Hauenkaarelta Laitsalmenpolun kautta. Laitsalmenpolku säilyy jatkossakin yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana. Asemakaavan muutostarve on vähäinen, joten muutokset voidaan tehdä 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 § mukaisella vaiheasemakaavalla. Muilta osin voimassa oleva asemakaava "Hauenkaari" määräyksineen säilyy ennallaan.

Kaava toteuttaa myös valtuuston 23.8.2021 hyväksymän pormestariohjelman pientalontonttitarjonnan lisäämistavoitetta.

### 2.3 Vaiheasemakaavan toteuttaminen

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kahdesta kiinteistöstä. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,6 ha.

Alitalon tontti 6 rajautuu Rälssinkatuun, Kuhanpuistoon, Kuhankenttään, Kaistarniemen Ylitalon tilaan sekä naapuritontteihin. Tontti on osa maatilojen talouskeskusten ympäristöä säilyttävää korttelialuetta, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Tontin läpi kulkee kulkuyhteysrasite Laitsalmenpolku.

Tontti 24 on erillispientalojen tontti, joka rajautuu Kaistarniemen Ylitalon tilaan sekä naapuritontteihin. Tonttia sivuaa Laitsalmenpolku.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Tontti 6 on rakennusten pihapiirin ulkopuolella metsäinen ja luonnontilainen, ja tontin läpi kulkee hiekkapohjainen Laitsalmenpolku. Tontti 24 on pääosin avoin ja puuton. Tontit 21–24 laskeutuvat loivasti rinteinä koillisen suuntaan merenrantaan.

Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee lähimetsää, maisemaniittyä, maisemapeltoa ja vesistö Pitkäsalmi.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala sijaitsee taajaan rakennetulla alueella.

Tontilla 6 sijaitsee kuusi rakennusta, joista kaksi on asemakaavassa suojeltuja. Tontin päärakennus on 1700-luvulta. Tontti 24 on vanhaa saunarakennusta lukuun ottamatta rakentamaton.

Korttelissa 14 sijaitsee AO-1, AP-1, AM/s ja AM-1/s korttelialueita, jotka ovat osin rakentumattomia. Korttelin 14 länsiosan rakennukset ovat 2000–2010-luvuilta. Vanhimmat rakennukset ovat 1700-luvulta, 1850-luvulta ja 1920-luvulta. Uusimmat rakennukset ovat 2000–2020-luvuilta. Lisäksi alueen yhdyskuntarakenne on muuttumassa tiiviimmäksi, kun korttelin 14 vielä rakentumattomat tontit 21–24 rakentuvat. Naapurikorttelit 15 ja 16 ovat rakentuneet pääosin 2000–2010-luvuilla sekä 1920-luvulla.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnitteluala on yksityisessä omistuksessa. Aloitteentekijä omistaa tontin 24. Lisäksi aloitteentekijä omistaa määrälana tontilla 6 sijaitsevan Laitsalmenpolun osan, joka on mukana kaavamuutoksessa.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Lähimmät ruokakaupat Hirvensalon saarella sijaitsevat reilun kolmen kilometrin matkan päässä suunnittelualueelta ja kattavammat palvelut noin 9 km päässä Turun keskustassa.

### 3.1.6 Liikenne

Suunnittelualan lähin joukkoliikennepysäkki ja pyöräilyn lähiverkosto ovat 300 metrin päässä.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkosto sijoittuu Laitsalmenkujan katualueelle, sähköverkkoja Laitsalmenpolulle myös.

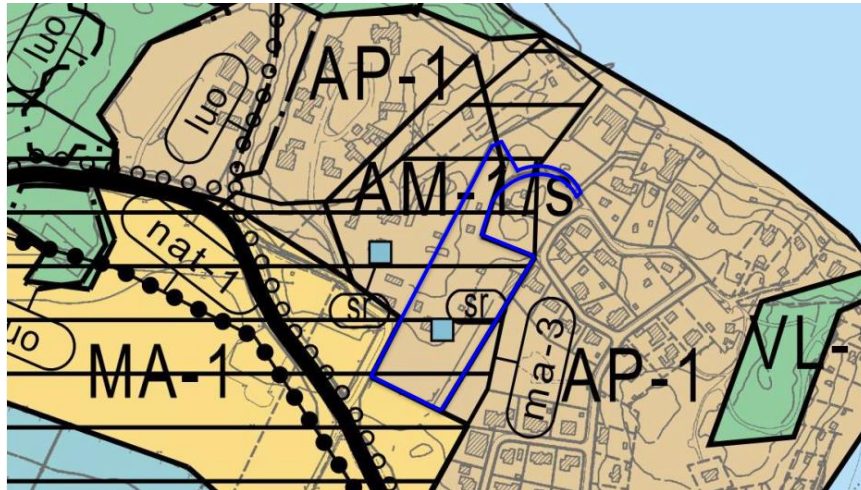
### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole häiriötekijöitä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.4 Hirvensalon osayleiskaava

Hirvensalon osayleiskaavassa, joka on tullut voimaan 11.12.2021, alue sijaitsee maatilojen talouskeskusten alueella AM-1/s, jolla ympäristö säilytetään. Kohde on arvokasta maisema-aluetta ma-3, jossa luonnonmaiseman ja/tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävän ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Tontilla 6 sijaitsee suojeltava kohde Kaistarniemen kantatila Alitalo.



Kuva 2. Ote ajantasayleiskaavasta.

### 3.2.5 Asemakaava

Vaiheasemakaavan alueella voimassa oleva asemakaava Hauenkaari 33/2016 on tullut voimaan 31.3.2018.

Asemakaavassa tontti 24 on erillispientalojen korttelialuetta AO-1, jolla tonttien pienin sallittu koko on 850 m<sup>2</sup>. Alle 1800 m<sup>2</sup> tonteilla rakennusoikeus on 275 k-m<sup>2</sup>. Yli 1800 m<sup>2</sup> rakennusoikeus on 390 k-m<sup>2</sup>. Kattomuotona tulee käyttää pulpetti-, harja- tai tasakattoa, jonka kaltevuus on enintään 1:3. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata konesaumattua teräspeltiä tai tasakaton kyseessä ollessa bitumikatetta. Autopaikkoja korttelialueella on rakennettava 2 ap/asunto. Tonttien on johdettava talous-, jäte- sekä hulevetensä ja tarvittaessa pumpattava viemäriverensä kiinteistökohtaisesti vesilaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan Laitsalmenkujan katualueelle. Tontilla sijaitsee rakennusala enintään kaksikerroksisille rakennuksille, joiden suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi 1/3.

Asemakaavassa tontti 6 on merkitty maatilojen talouskeskuksen korttelialueeksi AM-1/s, jolla ympäristö säilytetään. Tontilla on kaksi suojeltua rakennusta sr-1. Olemassa olevat rakennukset, joilla ei ole sr-1 merkintää, voidaan säilyttää, tai korvata mittasuhteiltaan, rakennusmateriaaleiltaan ja väreiltään vastaavalla uudella rakennuksella. Sr-1 merkinnällä merkittyä asuinrakennusta ympäröivät vanhat luonnonkivipengerrykset tulee säilyttää. Tontin läpi kulkevalla Laitsalmenpolulla on kaavamerkinnot pp/t yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu ja pp yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Kuva 3. 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 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti 853-59-14-6 ei ole voimassaolevan tonttijaon mukainen. Voimassa olevan tonttijaon mukainen tontti on 25, mutta sitä ei ole muodostettu rekisteritontiksi.

### 3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 27.1.2023.

### 3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Tontilla 853-59-14-6 on rakennuskielto.

### 3.2.10 Maankäyttösopimus

Vaiheasemakaava ei aiheuta maankäyttösopimustarvetta.

## 4 VAIHEASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Vaiheasemakaavan suunnittelun tarve

Vaiheasemakaavan laatiminen perustuu yksityisen maanomistajan 17.6.2019 jättämään aloitteeseen, jonka tavoitteena on liittää osa Laitsalmenpolkua osaksi AO-1-korttelialuetta ja nykyiseen tonttiin 24. Lisäksi tavoitteena on tehdä tonttijako tontille 24 ja jatkaa polun kaavamerkintää pp/t siten, että molempien tonttien ajo on mahdollinen polun kautta. Aloitteen liitteenä on Haroma & Partners Arkkitehtitoimiston viitesuunnitelma kaavamutoksesta. Viitesuunnitelmassa esitettiin ehdotetut muutokset kaavakartalla. Hakija on yksityinen maanomistaja, joka omistaa kiinteistön 24 ja määräalan Laitsalmenpolusta tontilla 6.

### 4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Hirvensalo-seura ry ja Hirvensalon Omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue sekä Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden viranomaistahot (kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne).

### 4.3 Vaiheasemakaavan tavoitteet

Vaiheasemakaavalla muutetaan 31.3.2018 voimaan tullutta ”Hauenkaari” asemakaavamutosta siten, että AM-1/s ja AO-1-kortteleiden raja muuttuu, ja kaavamerkinnet pp/t ja johtoa varten varattu alueen osa jatketaan tontille 27 asti, jotta tonttijakoehdotuksen mukaisille tonteille päästäisiin Hauenkaarelta Laitsalmenpolun kautta. Laitsalmenpolku säilyy jatkossakin yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana.

Kaavoittajan tavoitteena on pitää vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja tontin 6 tunnistettuihin kulttuurihistoriallisiin arvoihin hallittuina.

Kaava toteuttaa myös valtuuston 23.8.2021 hyväksymän pormestariohjelman pientalotonttitarjonnan lisäämistavoitetta.

### 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

#### 4.4.1 Aloite

Hakijan jättämä aloite on päivätty 17.6.2019.

#### 4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 18.1.2023 päivätty osalliskirje lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 18.1.2023. Kaavamutos toteutetaan vähäisenä vaiheasemakaavana, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tehdä. 1.5.2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 63.2 §:n mukaan vähäisistä asemakaavanmuutoksista ei tarvitse laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

#### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 9.2.2023 mennessä. Näitä saatiin 5 kpl.

##### **Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy**

Nykyinen Laitsalmenpolun pp/t on jo alkuosaltaan sähkönjakeluverkon reittinä. Ajoreitti tontille on lähtökohtaisesti hyvä reitti myös sähköverkolle, eli tässä tapauksessa sähköverkon liittymäjohtot tuodaan tonttien rajaan ajoreittiä pitkin. Laitsalmenpolulla (pp/t) tulee sallia sähkönjakeluverkon kaapeleiden ja jakokaappien sijoittaminen. Asia on huomioitava kaavaselostuksessa tai kaavakartan selitteissä.

##### **Kaavoituksen vastine:**

Kaavakartan kaavamerkintää ”johtoa varten varattu alueen osaa” jatketaan tontille 27.

##### **Mielipide 2, 3 ja 4, lähiasukkaat**

Kaavamutoksen jälkeen jalankulku Laitsalmenpolun kautta Rälssinkadulle (sieltä edelleen Kaistarniemenkadulle) tulee säilyä, jotta lasten kulku bussipysäkille olisi lyhyt. Rälssinkadun kautta ei saa sallia ajoneuvoliikennettä Laitsalmenpolulle. Laitsalmenpolun kautta tulee sallia riittävä pääsy autolla molemmille tuleville tonteille, mutta ei metriäkään enempää.

##### **Kaavoituksen vastine:**

Laitsalmenpolku pp/t säilyy yleisenä jalankululle ja pyöräilylle varattuna polkuna, jonka kautta sallitaan ainoastaan ajo Hauenkaaren kautta tontille 27 asti. Rälssinkadun kautta ajo tonteille ei ole sallittu.

##### **Mielipide 5, lähiasukas**

Asemakaavan uusi ehdotus on liian raskaasti rakennettu. Viheralueita ei juuri lainkaan. Vaadimme rajallemme viherkaistaa, johon istutettu puita, eikä pelkkiä betoniaitoja.

##### **Kaavoituksen vastine:**

Vaiheasemakaavaehdotuksen rakennusala on neljä metriä tontin rajaan, aidoista ei ole määritelty tarkemmin. Rakennuslupavaiheessa naapureiden kannattaa ottaa kantaa tarkempiin suunnitelmiin (naapurikuuleminen).

#### 4.4.6 Lausunnot

28.2.2023 päiväystä vaiheasemakaavasta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

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

#### 4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 17.4.-16.5.2023.



## 5 VAIHEASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Vaiheasemakaavan rakenne ja mitoitus

Vaiheasemakaavaan sisältyy kaksi kiinteistöä Kaistarniemen kaupunginosassa. Suunnittelualueelle on tonttijaolla osoitettu 1 uusi tontti ja 275 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta.

Vaiheasemakaava pohjautuu voimassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja Hauenkaaren asemakaavaan. Muutokset uuden kaavan myötä ovat vähäisiä.

Vaiheasemakaavalla muutetaan 31.3.2018 voimaan tullutta "Hauenkaari" asemakaavamuutosta siten, että AM-1/s ja AO-1-kortteleiden raja muuttuu, ja kaavamerkinnot pp/t ja johtoa varten varattu alueen osa jatketaan tontille 27 asti, jotta ehdotuksen mukaisille uusille tonteille päästäisiin Hauenkaarelta Laitsalmenpolun kautta. Osa Laitsalmenpolusta liitetään tonttiin 27. Tonteille 23 ja 26 saa kulkea tontin 27 kautta.

Nykyiselle tontille 24 tehdään asemakaavanmuutoksen yhteydessä tonttijako, jossa muodostuu kaksi pientalotonttia, tontit 26 ja 27. Tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet ovat 275 k-m<sup>2</sup>, tonttien koot 905 ja 1414 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuudet e<sub>t</sub> 0,19-0,3.

Tontti 6 muuttuu tonttijaossa uudeksi tonttinumeroksi 28, jolla säilyy maatilojen talouskeskusten AM1/s korttelialueen merkintä.

Kaava mahdollistaa yhden uuden pientalotontin syntymisen. Alueelle sijoittuu arviolta 3 uutta asukasta.

### 5.6 Vaiheasemakaavan vaikutukset

#### 5.6.1 Yleistä

Vaiheasemakaavan vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne ja voimassa oleva asemakaava.

#### 5.6.2 Luonnonympäristö

Vaiheasemakaava ei merkittävästi muuta vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä jo nykyinen kaava mahdollistaa tontin rakentumisen pientalotontiksi. Maisemarakenne tulee kuitenkin tiivistymään nykyisen tontin rakentuessa yhden sijaan kahtena pientalotonttina.

#### 5.6.3 Rakennettu ympäristö

Vaiheasemakaava täydentää tiivistyvää Laitsalmenpolun pohjoisosaa yhdellä uudella pientalotontilla.

Vaiheasemakaava seuraa jaettavan tontin osalta voimassa olevan Hauenkaaren asemakaavan 33/2016 rakennusaloja ja -oikeuksia sekä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä, jotta tuleva täydennysrakentaminen sopeutuu ympäristöönsä.

#### 5.6.6 Liikenne

Laitsalmenpolun nykytilanne hiekkapohjaisena ulkoilupolkuna tulee muuttumaan alueen rakentuessa ja tonttiajon sijoittuessa polun pohjoiseen alkupäähän. Muutokset nykyisen voimassa olevan Hauenkaaren asemakaavan ja valmisteilla olevan Laitsalmenpolun vaiheasemakaavan välillä eivät kuitenkaan ole täydentävää tonttia lukuun ottamatta merkittävät. Muutoksia ympäristössä on pyritty hallitsemaan pitämällä kaavakartalla polun leveys ennallaan, sallimalla tonttiajo vain tonttijaon vaatimalle etäisyydelle ja säilyttämällä merkintä pp yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta alueen osasta, jolloin kulku Laitsalmenpolulla säilyy jatkossakin kaikille avoimena.

### 5.6.7 Tekninen huolto

Tonttien on johdettava talous-, jäte- sekä hulevetensä ja tarvittaessa pumpattava viemäriverensä kiinteistökohtaisesti vesilaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan Laitsalmenkujan katualueelle. Laitsalmenpolulla (pp/t) tulee sallia sähkönjakeluverkon kaapeleiden ja jakokaappien sijoittaminen.

### 5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Vaiheasemakaava ei tuota ympäristöön merkittäviä häiriötekijöitä.

### 5.6.9 Ilmastovaikutukset

Vaiheasemakaavalla ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia verrattaessa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan tilanteeseen. Uusi pientalotontti muodostuu tiivistävän yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Metsäkato näyttää jo tapahtuneen tontilla eli kaavamutoksella ei enää ole vaikutusta puuston poistumaan. Kohde ei sijaitse hulevesien kannalta merkittävällä paikalla.

## 6 VAIHEASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 28. päivänä helmikuuta 2023

Maankäyttöjohtaja                      Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti                      Sofia Korte (6.2.2023 asti)  
Päivi Siponen (7.2.2023 alkaen)