

JÄKÄLÄPOLKU Selostus

Diarinumero: 1332-2024
Asemakaavatunnus: 4/2024

Asemakaavanmuutos

27.9.2024

Kaupunginosa: Luolavuori

Osoite: Jäkäläpolku



Kuva 1. Viistoilmakuva suunnittelualueesta.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
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.....	6
3.1.6 Liikenne.....	6
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.4 Yleiskaava.....	7
3.2.5 Asemakaava	7
3.2.6 Rakennusjärjestys	8
3.2.8 Pohjakartta	8
3.2.9 Selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2 Osalliset	9
4.3 Asemakaavan tavoitteet	9
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	9
4.4.1 Käynnistäminen.....	9
4.4.2 Vireille tulo.....	9
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	10
4.4.6 Lausunnot	12
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	13
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.4.1 Vihertehokkuus.....	13
5.6 Kaavan vaikutukset	14
5.6.1 Yleistä	14
5.6.2 Luonnonympäristö.....	14
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	14
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	14
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	14
5.6.6 Liikenne.....	14
5.6.7 Tekninen huolto.....	15
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	15
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	16

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä syyskuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Jäkäläpolku (4/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Virkistysalue:	Jäkäläpuisto (osa)	Lavparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	26 (osa)	26 (del)
Virkistysalue:	Jäkäläpuisto (osa)	Lavparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako:
LUOLAVUORI 26.-3

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavasuunnittelija Amalia Aarnio ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	19.1.2024 § 83
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	4.4.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	30.3.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla ja nähtävillä	14.10.-12.11.2024
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan pientaloasumisen lisäämistä jo asemakaavoitetulla alueella infrastruktuurin, palveluiden ja kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennetyksien läheisyydestä.

Tarkoituksena on kaavoittaa Jäkäläpolun vieressä oleva puistoalue yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen.

Asumiseen osoitetun korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m². Kun tontin koko on 1813 m², tulee tonttitehokkuudeksi tällöin 0,39.

Alueelle sijoittuu arviolta 12 uutta asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asuintonttien toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua lainvoimaiseksi, kun tontti on lohkottu ja kunnallistekniset tonttihaarat on tuotu tontille. Suunnittelualueella sijaitsevaa ojastoa pitää siirtää. Hankkeesta ei synny investointikustannuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosaan Rätälänkadulta erkanevan Jäkäläpolun varteen. Muutosaluetta ympäröivät pääosin 1950- ja 1960-lukujen kerros- ja rivitalot, sekä Jäkäläpuisto, joka on pääosin metsää. Alue on osoitettu nykyisessä asemakaavassa puistoalueeksi ja muutosalue on tällä hetkellä pääasiassa alavaa nurmialuetta.

Suunnittelualan pinta-ala on 2150 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan on nykyisin alavaa nurmikenttää, eikä sillä ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualan rajautuu etelässä kattavaan viheralueverkostoon. Jäkäläpuiston metsäalue on vanhaa arvometsää, joka kytkeytyy laajaan ympäröivään metsäverkostoon Luolavuoren ja sitä ympäröivien kaupunginosien alueilla. Puusto ei jatku suunnittelualan alueelle.

Jäkäläpuisto on maastonmuodoiltaan hyvin vaihtelevaa ja puistoalueen korkeimmat kohdat nousevat melko jyrkästi jopa 20 metriä suunnittelualan maastoa korkeammalle. Suunnittelualan alueella maasto on tasaista.

Suunnittelualan läpi kulkee joitakin hulevesien pienvaluntareittejä ja ojia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympäröi pääasiassa 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut monimuotoinen asuinalue. Maastonmuotoihin sovitettuna Rätälänkadun varrella on pääasiassa yhdenmukaisia nelikerroksisia rapattuja asuinrakennuksia. Suunnittelualan lähelle sijoittuu myös muutamia rivitaloyhtiöitä. Alueen pohjoispuolella on omakotitalojen korttelialue. Harjakatot toimivat suunnittelualan lähiympäristön yhtenäisenä piirteinä.

Suunnittelualan rajautuu idässä Jäkäläpolku -nimiseen asfalttipintaiseen kevyen liikenteen väylään, joka kulkee Jäkäläpuiston läpi ja päättyy takaisin Rätälänkadulle. Suunnittelualan eteläpuolella on koira-aitaus.

Alueen eteläpuoli on Jäkäläpuisto -nimistä puistoaluetta, joka on pääasiassa havupuuvältaista vanhaa arvometsää. Jäkäläpuiston läpi kulkee osa Paavonpolku -nimistä virkistysreittien verkostoa. Suunnittelualan eteläpuolella on koira-aitaus.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualan sijaitsee melko keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien saavutettavissa. Lähin bussipysäkki sijaitsee noin 100 metrin päässä ja etäisyys Turun keskustaan on noin 3 kilometriä. Yhteys laajaan pyöräilyverkostoon on noin 100 metrin päässä.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei tiettävästi ole ympäristön häiriötekijöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.4 Yleiskaava

Oikeusvaikutteisen Turun yleiskaavan 2020 mukaan alue on varattu pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle (AK) sekä ympäristöön soveltuvien tilojen, kuten työtilojen ja palveluiden käyttöön.

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa alue on osoitettu suurelta osin asuinalueeksi (A), joka sisältää asuinkorttelit, kadut sekä puistot. Asuinalueelle on varattava riittävästi tilaa palveluille. Kaavamuutosalue sijoittuu viheralueen (V) rajalle. Viheralueelle ei saa rakentaa asuinrakennuksia. Kaava-alue sijaitsee lisäksi tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä, joka on maankäytön ensisijainen kehittämiskohde ja jossa yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan.



Kuva 3. Ote yleiskaavasta 2029. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella.

3.2.5 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu puistoksi (P). Alueen länsipuolella on rivitaloille varattu kortteli ja idässä kulkee kevyen liikenteen väylä, Jäkäläpolku. Jäkäläpolun itäpuolella alkaa kerrostalokortteleiden alue. Kaava on tullut voimaan 23.12.1969.



Kuva 4. Ote ajantasa-aseenkaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 14.8.2024.

3.2.9 Selvitykset

Ei todettuja selvitystarpeita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun kaupungin aloitteeseen, joka pyrkii pientalotonttien lisäämiseen pormestariohjelman toteuttamiseksi.

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, Turun Asemiesomakotiyhdistys.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on kaavoittaa Jäkäläpolun varrella kahden asuinrakentamiselle osoitetun tontin väliin jäävä alue yhtiömuotoiseksi pientalotontiksi.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan pientaloasumisen lisäämistä jo asemakaavoitetulla alueella infrastruktuurin, palveluiden ja kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydestä Turun pormestariohjelman mukaisesti. Edellä mainitut tavoitteet tukevat Turun kaupungin ilmastotavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta. Suunnittelualue on potentiaalinen täydennyskohde olemassa olevien toimintojen ja infrastruktuurin saavutettavissa.

Maastokäynnillä havaittiin, että alueen läpi kulkee ojasto, jonka kautta Jäkäläpuiston hulevedet valuvat Rätälänkadulla sijaitsevaan hulevesiviemäriin. Ojastoa pitää siirtää ja ohjata alueen vedet hallitusti Jäkäläpolun viertä pitkin. Ojan siirto ja selkeyttäminen parantavat alueen hulevesitilannetta, sillä ajoittain vesi kerääntyy Jäkäläpolun päälle. Ojan osalta kaava-alue säilyy puistona (P), jotta Jäkäläpuiston hulevedet eivät ohjaudu tontille.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 19.3.2024 § 83.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.3.2024. Ilmoitus vireilletulosta sekä 1.3.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille kirjeitse 4.4.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 25.4.2024 mennessä. Näitä saatiin 9 kappaletta.

Mielipide 1-2, asukkaat Porkankujalta

- Asukkaat tiedustelevat, millaista rakentamista alueelle suunnitellaan.

Kaavoituksen vastine:

Alueelle kaavaillaan yhtiömuotoista rivi-, pari- tai kytkettyjen talojen pientalotonttia.

Mielipide 3, asukas Porkankujalta

- Lähialueen asukkaiden ja puiston käyttäjien huolena on Jäkäläpuiston pohjoispuolen puistomaisuuden ja väljyyden menettäminen.
- Mielipiteessä nostetaan esille kaava-alueella joinakin vuosina viihtyisyyttä lisännyt kukkapelto, jonka mahdollisuus poistuu kaavamuutoksen myötä.
- Asukas ehdottaa, että täydennysrakentaminen voitaisiin toteuttaa Jäkäläpolun toisella puolella sijaitsevan matalan liikerakennuksen tilalle.

Kaavoituksen vastine:

Alueelle kaavaillaan pientaloja, jotka toteutetaan Jäkäläpuiston pohjoislaidalle kahden olemassa olevan asuinkorttelin väliin. Alue on täydennysrakentamisen näkökulmasta hyvä, eikä pienellä puistokaitaleella ole tällä hetkellä puita tai muuta kasvillisuutta.

Täydennysrakentaminen sijoittuu tässä asemakaavanmuutoksessa Turun kaupungin omistamalle maalle. Viereinen tontti on yksityisessä omistuksessa, eikä maanomistaja ole tehnyt aloitetta täydentämisestä kyseisellä paikalla.

Mielipide 4, asukas Rätälänkadulta

- Asukas toivoo, että kaikki lähialueen koiranomistajat otettaisiin mukaan osallisiksi ja tiedustelee, mikä koirapuiston tulevaisuus on kaavanmuutoksen myötä. Asukas pohtii, että aiheuttaako koirapuistosta kantautuva melu merkittävä haittaa tontin uusille asukkaille.
- Jäkäläpolku on asukkaan mukaan suosittu päiväkot-, koulu- ja työmatkareitti ja asukas on huolissaan reitin turvallisuudesta jatkossa, jos Jäkäläpolun alkuun muodostuu pihatie.

Kaavoituksen vastine:

Koirapuiston käyttäjäkunta on laaja, eikä kaavoituksella ole keinoa kaikkien koirapuiston käyttäjien tavoittamiseksi. Kuka tahansa voi kuitenkin jättää mielipiteitä kaavanmuutoksesta koko kaavaprosessin ajan.

Koirapuistosta aiheutuva meluhaitta on uusien asukkaiden tiedossa taloa ostaessa. Koirapuisto voi myös lisätä alueen houkuttelevuutta koiranomistajien näkökulmasta.

Jäkäläpolku säilyy nykyisessä käytössään ja alueen suunnittelussa huomioidaan sen säilyminen turvallisena reittinä jatkossakin.

Mielipide 5, As Oy Pinokummun hallitus

- Naapuritalon hallituksen mukaan alueen tiivistäminen ei ole kannattavaa alueen lähiasukkaiden, ulkoilijoiden ja luonnon kannalta.
- Hallitus on huolissaan väljyyden menettämisestä, joka toimii merkittävänä viihtyisyystekijänä alueella.
- Hallituksen mielipiteessä korostetaan, että puistoalueiden ja luonnonmukaisten alueiden väheneminen ovat hiilineutraaliustavoitteita vastaan. Mielipiteessä nostetaan esille, että kaavanmuutosalueella tavataan runsaasti eläimiä, kuten kettuja, myyriä, peuroja ja ilveksiä. Lisäksi pölyttäjät viihtyvät alueella.
- Mielipiteessä nostetaan tärkeäksi aiheeksi myös hulevesien johtaminen, sillä Jäkäläpolku tulvii kevättalvella.
- Hallitus pitää koirapuistoa hyvänä ja toivoo, että se palvelee alueen asukkaita jatkossakin.
- Hallitus toivoo, että alueen rakentamisessa huomioitaisiin alueella olevat rakennukset ja niiden ominaisuudet, sillä ne ovat herkkiä rakentamisesta aiheutuville vaurioille.
- Jäkäläpolun turvallisuuteen on kiinnitettävä huomiota alueen kaavoituksessa.

Kaavoituksen vastine:

Jäkäläpuisto säilyy yhtenäisenä kokonaisuutena, vaikka kaava-alueelle rakennettaisiin jatkossa. Kaava-alue sijaitsee kahden olemassa olevan asuinkorttelin välissä ja on siten luonteva paikka täydennysrakentamiselle.

Kaavanmuutosalueella ei tällä hetkellä ole puita ja alueen kasvillisuus on muutenkin vähäistä. Alueen rakentuessa pientalotonttien pihojen kasvillisuus on todennäköisesti nykytilannetta runsaampaa ja monipuolisempaa. Monimuotoisuuden näkökulmasta tilanne paranee nykytilanteeseen verrattuna. Jäkäläpolun toisella puolella on jatkossakin alavaa nurmikenttää erilaisia käyttäjiä ja eliöitä varten.

Kaavanmuutos ei vaikuta koirapuiston säilymiseen.

Alueen hulevesihaasteet on tunnistettu ja niitä pyritään kaavanmuutosalueella parantamaan.

Jäkäläpolku säilyy nykyisessä käytössään ja alueen suunnittelussa huomioidaan sen säilyminen turvallisena reittinä jatkossakin.

Rakentava taho vastaa rakentamisen aikaisista vaikutuksista.

Mielipiteet 6-7, asukkaat Porkankujalta

- Asukkaat ovat huolissaan alueen viimeisen luonnontilaisen niityn poistumisesta alueelta.
- Asukkaat kertovat, että kaava-alueen ympäristössä ei ole riittävästi pysäköintitilaa nykyisellään.

Kaavoituksen vastine:

Kaavanmuutosalueella ei tällä hetkellä ole kasvillisuutta. Alue on ollut viimeksi käytössä Turun kaupungin kukkaniittynä.

Uusien asuntojen pysäköintipaikat tullaan osoittamaan tontilta, eivätkä ne siten vaikuta ympäröivän alueen pysäköintitilanteeseen. Kaava-alueen ulkopuoliseen pysäköintiin ei voida tässä kaavanmuutoksessa vaikuttaa.

Mielipide 8, asukas Rättilänkadulta

- Mielipiteessä nostetaan esille, että Turun kaupunki on aloittanut luonnon monimuotoisuusohjelman, jonka tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja edistäminen. Tämän lisäksi Turussa on viime vuonna käynnistetty LUMO-ohjelma (2023–2029), jonka tarkoitus on toteuttaa Turun pormestariohjelman tavoitetta luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseksi sekä kaupunkistrategian Luontokaupunki Turku -tavoitetta, jonka mukaan Turku on vuonna 2030 yksi maailman johtavia luontokaupunkeja. Nämä tavoitteet ovat asukkaan mukaan ristiriidassa kaava-alueen täydennysrakentamistavoitteiden kanssa ja saavutettava etu pieni suhteessa hankkeen haittoihin.
- Asukkaan mukaan alueella ei ole riittävästi pysäköintitilaa nykyisellään, eikä uusille asukkaille.
- Asukkaan mukaan kaavanvalmistelussa pitäisi olla kuultavana jokin luonnonsuojelua edistävä taho.

Kaavoituksen vastine:

Kaavanmuutosalueella ei nykyisellään ole puita tai muutaakaan kasvillisuutta. Alueen rakentuessa pientalojen pihat ovat kasvillisuudeltaan todennäköisesti moninkertaisesti nykytilannetta monimuotoisempia, mikä palvelee alueen eliöitä. Kaava-alueella voidaan ottaa käyttöön viherkerroin, jolla varmistetaan, että tonteille tulee riittävästi monipuolista kasvillisuutta. Rakentamiselle otetaan nykyisestä puistoalueesta vain pieni ulokemainen osa, joka ei vähennä alueen luonnon monimuotoisuutta, pirstaloit ole-massa olevaa puistoa tai katkaise olevia viheryhteyksiä. Kaava-alueen luonto- ja ympäristöarvoista on keskusteltu Turun kaupungin ympäristönsuojelun asiantuntijoiden kanssa.

Uusien asuntojen pysäköintipaikat tullaan osoittamaan tontilta, eivätkä ne siten vaikuta ympäröivän alueen pysäköintitilanteeseen. Kaava-alueen ulkopuoliseen pysäköintiin ei voida tässä kaavanmuutoksessa vaikuttaa.

Mielipide 9, asukas Porkankujalta

- Porkankujan asukas on huolissaan paaluttamisen aiheuttamista vahingoista asukkaan kotitaloon.
- Tässäkin mielipiteessä nousee esille alueella aiemmin ollut kukkaniitty, josta on ollut iloa niin ihmisille kuin eläimillekin.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoituksessa arvioidaan kaava-alueen rakennettavuutta ja rakennuslupaa haettaessa lähtökohtana on, että rakentaminen ei saa vahingoittaa naapuritaloja.

Alueella ei tällä hetkellä ole kasvillisuutta.

4.4.6 Lausunnot

Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa pyydetään 27.9.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta lausunnot, Digita Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

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

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 14.10–12.11.2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan pientaloasumisen lisäämistä jo asemakaavoitetulla alueella infrastruktuurin, palveluiden ja kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydestä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden yhtiömuotoisen asuintontin muodostuminen olemassa olevaan rivitalokortteliin alueelle, joka on aiemmin osoitettu osaksi Jäkäläpuistoa. Lisäksi kaavanmuutoksella parannetaan Jäkäläpolun varren hulevesitulannetta.

Jäkäläpolku säilyy nykyisessä käytössään jalankulku- ja pyöräilyreitteinä. Ajoneuvopysäköinti on keskitetty Rätälänkadun puoleiseen reunaan tontin pohjoisosassa.

Jäkäläpuiston hulevesien valumareittiä varten kaavanmuutosalueen itäreuna on osoitettu puistoksi (P).

Asumiseen osoitetun korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m² ja suurin sallittu kerroskorkeus on II. Kun tontin koko on 2150 m², tulee tontitehokkuudeksi tällöin 0,39. Tontille on mahdollista rakentaa rivitalo, paritalo tai kytkettyjä pientaloja. Asuntojen lukumäärä on korkeintaan neljä.

Piha-alueelle tulee sijoittaa leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Autopaikkoja on varattava yksi autopaikka asuntoa kohden ja vähintään yksi vieraspaikka.

Riski happamien sulfaattimaiden esiintymiseen alueella on pieni. Tästä syystä kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Alueelle sijoittuu arviolta 12 uutta asukasta.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Tontille osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa siniviherkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkertoimen tavoitetasonsa ja kertoimen toteutuminen tarkistetaan siniviherkertoimen taulukkotyökalulla. Viherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Korttelialueilla viherkertoimen tulee olla vähintään 0,8. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa. Lisätietoja siniviherkertoimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa www.turku.fi/siniviherkerroin

5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

5.6.1 Yleistä

Kaavalla saadaan lisättyä pientalotonttien tarjontaa Turussa.

5.6.2 Luonnonympäristö

Viherrakenteessa tapahtuu positiivinen muutos. Vaikka nimellisesti puistoksi määritelty alue kaavoitetaan asumiselle, sen nykyinen kasvillisuus on hyvin yksipuolista. Kaava-alueen kasvillisuus tulee monipuolistumaan asuintalojen piha-alueille muodostuvien viheralueiden rakentuessa. Monipuolinen kasvillisuus palvelee alueen pölyttäjiä, lintuja ja pieneläimiä.

Kaavamutoksella saadaan parannettua Jäkäläpolun pohjoisosan ympäristön hulevesitilannetta ojan uudelleenlinjauksella ja tarpeen vaatimalla mitoituksella.

Alueelle laitetaan viherkerroinmääräys, jolla varmistetaan, että tontille muodostuu riittävä ja monipuolinen kasvillisuus.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavassa osoitettu asuintontti täydentää Rätälänkadun varren yhtenäisen asuinrakennusten vyöhykkeen. Kaava on jätetty väljäksi mahdollistaen erilaiset toteutustavat asuinrakennusten sijoittelun ja massoittelemisen osalta, sillä tonttia ympäröivä rakennuskantakin on monipuolista. Autojen säilytys on ohjattu ensisijaisesti Rätälänkadun läheisyyteen, jotta Jäkäläpolun käyttö jalankulku- ja pyöräilyreittinä säilyy jatkossakin turvallisena.

Tonttia ympäröivä rakennuskanta on moninaista ja tontille tuleva rakentaminen sopeutuu länsipuolen rivitaloihin kerroskorkeudeltaan ja likimain tonttitehokkuudeltaan. Tontille on määrätty kattomuodoksi kaksilapainen satulakatto, jotta tuleva rakentaminen soveltuu hyvin olemassa olevaan kattomaailmaan.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen ja sijaitsee hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien läheisyydessä. Alueen palvelutarjontaan tai -vaateeseen ei tule kaavamutoksen myötä vaikutuksia, sillä asukasmäärä lisääntyy vain noin 12 asukkaalla.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavanmuutos vaikuttaa alueen nykyisiin käyttäjiin pienentämällä Jäkäläpuistoa.

5.6.6 Liikenne

Alueelle sijoittuvien uusien asukkaiden ja uusien kulkuvälineiden lisäys on vähäinen, sillä alueen asukasmäärän kasvu on hyvin pieni. Uusien asukkaiden pysäköinti järjestetään tontilla, johon ajetaan Rätälänkadulta suoraan oman liittymän kautta. Jäkäläpolku säilyy nykyisessä käytössään turvallisena läpikulkureittinä Jäkäläpuiston läpi kaavanmuutoksesta huolimatta.

5.6.7 Tekninen huolto

Alue on valmiiksi kattavan teknisen huollon verkoston piirissä.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

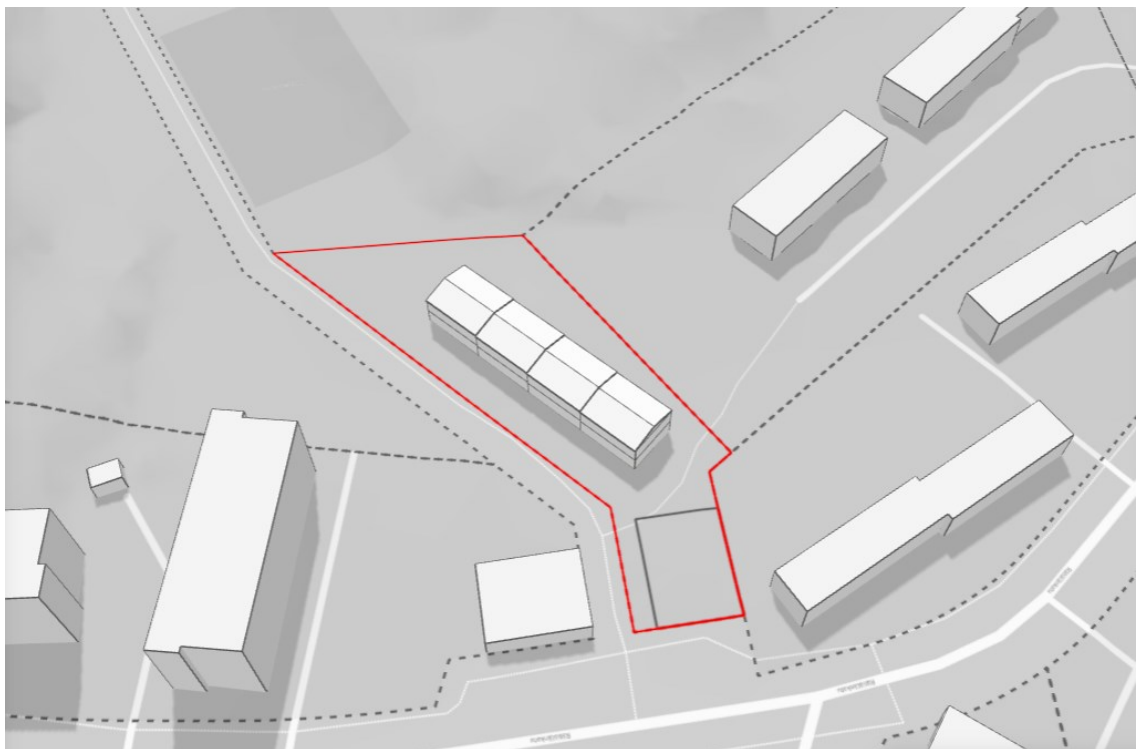
Asuintontin toteuttaminen aiheuttaa rakentamisvaiheessa hiilipiikin. Sen sijaan juuri tässä sijainnissa ilmastovaikutuksia pienentää se, kun asuintontti kytkeytyy hyvin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sekä tukeutuu olemassa olevaan infraan.

Toisaalta alueen välittömässä läheisyydessä on vain vähän palveluja ja työpaikkoja, jolloin liikkumistarvetta tulee kaikenikäisille. Todennäköistä on myös, että tuota liikkumistarvetta hoidetaan joiltain osin yksityisautoilla.

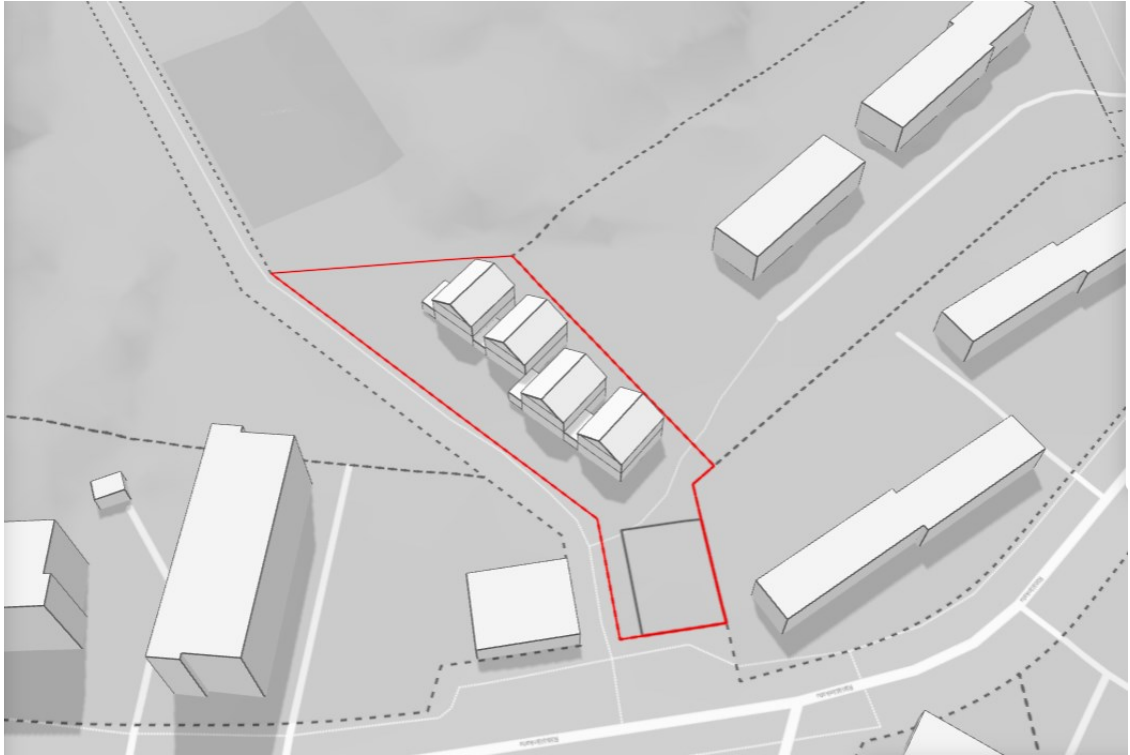
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan väljyyden vuoksi tontille on mahdollista toteuttaa asuinrakentamista monipuolisesti. Tontin rakennusoikeuden määrän määrittämiseksi ja kaavoituksen tueksi tontilla on tutkittu vaihtoehtoisia toteutustarkasteluja. Alla esimerkkejä tontinkäyttömahdollisuuksista.



Kuva 5. Rivitalo.



Kuva 6. Kytkeytyt erillispientalot.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuintontin toteuttaminen voi alkaa kaavan hyväksymisen jälkeen, kun tontti on lohkoittu ja kunnallistekniset tonttihaarat on tuotu tontille. Tontille pitää myös toteuttaa oma tonttiliittymä olemassa olevaan katuverkkoon.

Turussa 27. päivänä syyskuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavasuunnittelija Amalia Aarnio