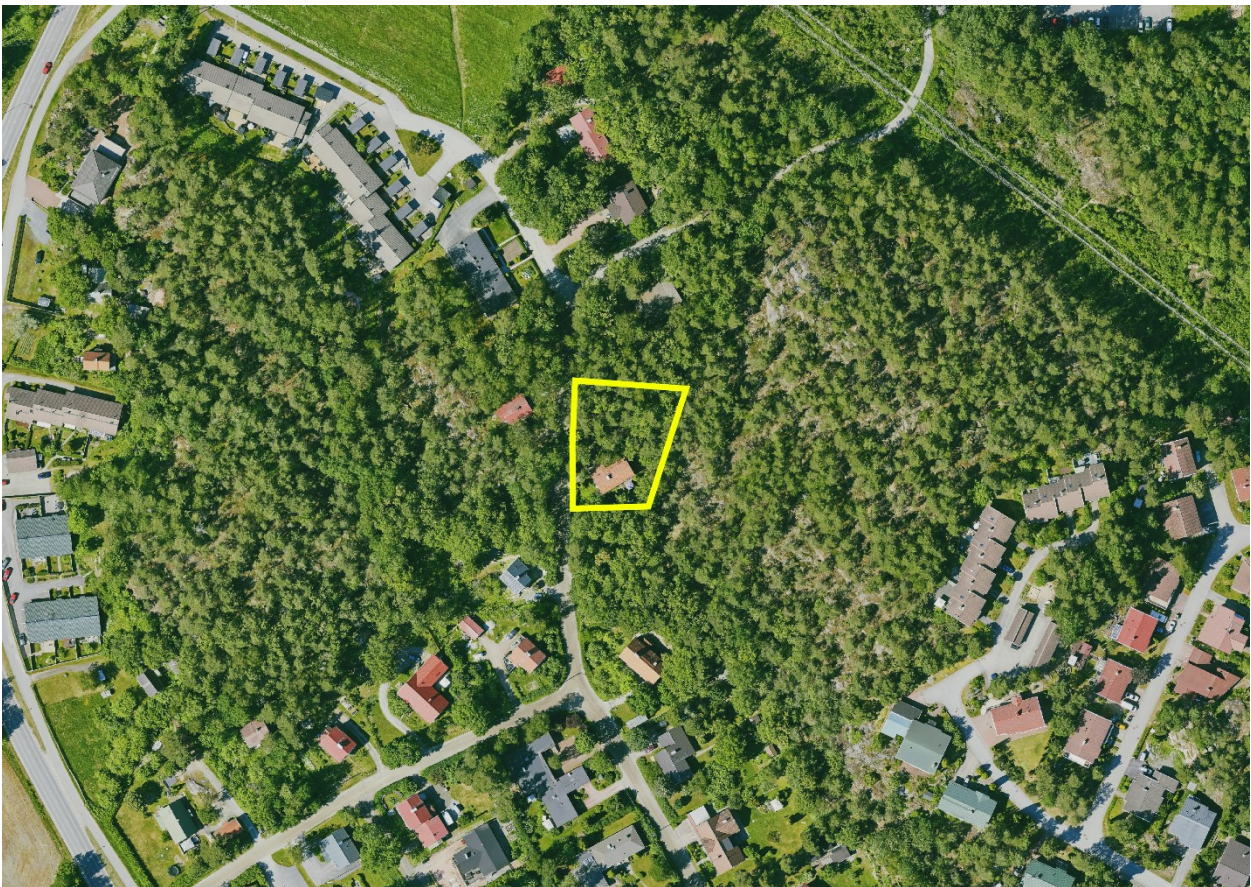


PIUHANKATU 37
SelostusDiaarinumero: 7486-2022
Asemakaavatunnus: 22/2022**Asemakaavanmuutos**

31.3.2025

Kaupunginosa: Teräsrautela

Osoite: Piuhankatu 37



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	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.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Yleiskaava.....	10
3.2.2 Asemakaava	11
3.2.3 Rakennusjärjestys	12
3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	12
3.2.5 Pohjakartta	12
3.2.6 Selvitykset.....	12
3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Osalliset	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	13
4.4.1 Vireille tulo.....	13
4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen.....	13
4.4.3 Lausunnot	14
4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset	14
4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Kaavan vaikutukset	17
5.3.1 Yleistä	17
5.3.2 Luonnonympäristö.....	17
5.3.3 Rakennettu ympäristö.....	17
5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	18
5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18
5.3.6 Liikenne.....	18
5.3.7 Tekninen huolto.....	19
5.3.8 Ympäristön häiriötekijät	19
5.3.9 Ilmastovaikutukset.....	19

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	20

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä maaliskuuta 2025 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa ***Piuhankatu 37 (22/2022)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)
Tontti:	1	1

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
TERÄSRAUTELA 34.-3 ja 4

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavasuunnittelija Miro Pietilä ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	10.10.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	12.10.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla	14.4.–28.4.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	14.4.–28.4.2025
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualan tontti on tarkoitus jakaa kahtia niin, että uudelle tontille voidaan sijoittaa uusi erillispientalon rakennusala. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoisen uudisrakennus, jotta uudisrakennus soveltuu hyvin ympäristöönsä. Hakijan omistaman tontin melko suuri koko sekä nykyisen erillispientalon sijainti tontin eteläosassa mahdollistavat tontin jakamisen ja uuden rakennusalan osoittamisen luontevasti. Nykyinen asuinrakennus ja sille uuden tonttijaon myötä jäävä tontti piha-alueineen on tarkoitus säilyä nykyisellään. Hakijan tavoitteena on myös alueen keskellä sijaitsevan kalliomuodostuman säilyttäminen.

Kaavamuutoksessa jaetaan tontti kahtia niin, että uudelle tontille muodostetaan 100 k-m²:n kokoinen rakennusala uudelle yksikerroksiselle ja satulakattoiselle pientalolle. Lisäksi pohjoisemmalle tontille sallitaan enintään 20 k-m²:n kokoinen talousrakennuksen rakentaminen. Eteläisemmälle tontille osoitetaan 85 k-m² rakennusoikeutta olemassa olevalle asuinrakennukselle sekä 15 k-m² rakennusoikeutta uudelle talousrakennukselle. Suunnittelualan keskellä sijaitseva kalliomuodostuma merkitään säilytettäväksi s-1-merkinnällä. Suunnittelualan länsiosaan osoitetaan 5 metriä leveä istutettava vyöhyke Piuhankadun suuntaisesti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Jätevesi- ja hulevesiviemärien liitokset on mahdollista rakentaa Piuhankadun kautta joko Piuhankadulla tontin 4 lounaiskulman kohdalla tai Kranaatinkujan ja Piuhankadun risteysalueen kohdalla sijaitsevaan liitoskohtaan. Uudisrakentamiseen liittyvien vesihuollon liitosten rakentamisen kustannukset tulevat lohkottavan tontin tuleville omistajille.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu erillispientalotontista. Tontin eteläosassa on vuonna 1954 rakennettu pientalo. Tontin pohjois- ja itäosat ovat rakentamattomia ja metsäisiä. Tontin pohjoisosa rajautuu metsäiseen pientalotonttiin. Itäosa rajautuu metsäiseen kallioalueeseen, ja eteläosa rajautuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään jalopuumetsikköön. Suunnittelualueen länsiosa rajautuu Piihankatuun.



Kuva 3. Suunnittelualue viistoilmakuvassa etelästä pohjoiseen päin. Piihankatu erottuu kuvan vasemmassa reunassa. © Turun kaupunki

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1483 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristö koostuu metsäisestä rinnealueesta. Metsäinen ja väljästi rakennettu yleisilme sekä melko suuret korkeusvaihtelut hallitsevat suunnittelualueen maisemakuvaa. Alueen pohjoispuolella on pientalotontti, jonka piha-alue on erittäin vihreä ja metsäinen. Alueen itäpuolella, tontinrajan kohdalla alkaa itään päin kaupungin virkistysalueen suuntaan kohoava metsäinen kallioalue. Suunnittelualueen keski-

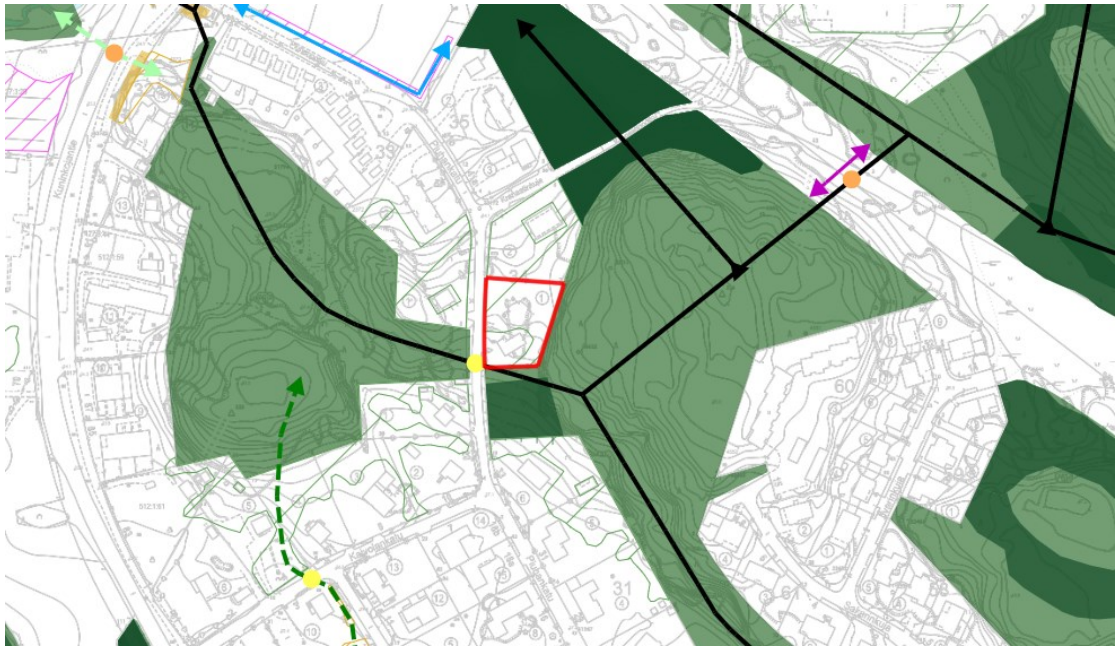
osissa sijaitsee noin 100 m²:n laajuinen ja enintään noin 2 metriä ympäristöään korkeampi kalliimuodostuma. Kalliimuodostumaa esitetään säilytettäväksi kaavassa, jotta kalliimuodostuma jäisi näkösuojaksi vanhan asuintalon ja kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen väliin.

Suunnittelualan pohjoisosan Piuhankadun puoleinen osa on kuivaa lehtoa. Tontin takaosaa kohden lehtoisuus vaihtuu tavanomaisempaan kangasmetsään. Tammia kasvaa koko suunnitellun lohkontavan tontin alueella, mutta ne eivät ole järeitä, ja ainostaan yksi vähän kookkaampi tontin keskivaiheilla erottuu. Lohkontavan tontin osan etualalla on varttuneita mäntyjä. Alueen eteläpuolella on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, Luonnonsuojelulaki 64 §:n mukainen jalopuumetsikkö.



Kuva 4. Tontin pohjoisosan varttunutta männikköä itään päin kuvattuna. Taustalla näkyvästä kohoavasta kallioalueesta alkaa kaupungin virkistysmetsä suunnittelualan itäpuolella. Kuva: Miro Pietilä

Turun kaupungin metsäverkostaselvityksessä suunnittelualueelle on määritetty yksityisillä mailla sijaitseva metsä- tai metsikköalue, mutta suunnittelualan kautta ei ole merkattu metsäverkoston yhteyttä. Metsäverkostaselvityksessä suunnittelualan lähistöllä (itä-, etelä- ja lounaispuolella) on kuitenkin ydinmetsäalueita (laajimpia ja yhtenäisimpiä metsäalueita, jotka muodostavat metsäverkoston perustan) ja arvometsäalueita (metsäverkostoalueiden sisälle rajautuvia, ekologisesti erityisen arvokkaita alueita). Ydinmetsien kautta kulkee metsäverkoston runkoyhteys (runkoyhteydet muodostavat metsäverkoston perustan liittämällä metsiä ja ydinmetsiä toisiinsa) itä-länsisuunnalta suunnittelualan eteläpuolelta. Metsäverkoston runkoyhteydessä on Piuhankadun kohdalla merkattu kohtalainen estevaikutus eli metsäisen yhteyden hetkellinen katkeamispiste.



Kuva 5. Ote Turun metsäverkostoselvityksestä. Suunnittelualue osoitettu punaisella rajauksella. Vihreät alueet osoittavat ydinmetsäalueita ja tummanvihreä viiva osoittaa metsäverkoston runkoyhteyttä. Keltainen piste osoittaa runkoyhteyden katkeamispisteen. © Turun kaupunki

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on rakennettu varsin väljästi. Alueen kaupunkikuvan ominaispiirteenä on suuri vehreyden määrä sekä väljä 1950-luvun pientaloasutus aivan suunnittelualueen lähellä Piuhankadun varrella. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolella rakennuskanta on pääasiassa 1960-luvun ja 1980-luvun välillä rakennettua. Suunnittelualueen kohdalla eli Piuhankadun korkeimman rinneosuuden kohdalla yksittäiset pientalot ovat kaavoitettu ja rakennettu vinoittain suhteessa Piuhankatuun. Alueen pientalot ovat yksikerroksisia, ja suunnittelualueen sekä sen lähimpien naapuritonttien asuinrakennukset ovat harjakattoisia.

Rakennetun ympäristön ominaispiirteenä suunnittelualueen kohdalla ja sen lähimmillä tonteilla on myös Piuhankadun varren suuntainen asemakaavassa osoitettu istutusvyöhyke. Suunnittelualueella istutusvyöhyke on Piuhankadun suuntainen ja 6 metriä itä-länsisuunnassa leveä vyöhyke. Alueen asemakaavassa määrätyn istutusvyöhykkeen vuoksi alueen kaupunkikuva on erittäin vehreä, sillä suunnittelualueen ja sen lähimpien naapuritonttien pientalot sijaitsevat istutusvyöhykkeen toisella puolella ja ovat siten vehreän puuston ympäröimiä. Vehreyden ja kadun sorapinnan takia alueella muodostuvien hulevesien määrä on pieni. Maastonmuotojen vuoksi alueelle ei myöskään keräännä hulevesiä. Suunnittelualueelle valuu pintavesiä itäpuolen kallioisesta virkistysmetsästä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella on yksi pientalo. Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tai palveluita. Lähin oppilaitos on Hepokullan koulu (luokat 1–6) noin 1,2 kilometrin päässä. Lähin kauppa sijaitsee noin 0,7 kilometrin kävelymatkan päässä. Länsikeskuksessa, noin 1,4 kilometriä suunnittelualueesta lounaaseen, on monipuolisemmin palvelutarjontaa sekä suuria päivittäistavarakauppoja.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella oleva Piuhankatu on sorapintainen katu, joka liittyy etelässä alueen laajempiin katuihin. Piuhankatu on vain alueen henkilöautoliikenteen käytössä. Piuhankatu on maastonmuodoiltaan jyrkkä kaava-alueen kohdalla, ja Piuhankadun korkein kohta on juuri Piuhankatu 37:n kohdalla. Tämän vuoksi suunnittelualueen nykyinen tonttiliittymä on haasteellinen näkymäsuuntien osalta, mutta koska uudisrakentamisen ajoväylä tulee Piuhankadun korkeimpaan kohtaan, niin uudisrakentamisen edellyttämän ajoväylä voidaan arvioida turvalliseksi näkemien osalta. Erillisiä jalkakäytäviä ja pyöriteitä ei Piuhankadulla ole, mikä vähentää kevyen liikenteen houkuttelevuutta. Lähimmälle linja-autopysäkille on matkaa lähes 400 metriä.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue liittyy vesihuolto-, tietoliikenne- ja energiahuoltoverkostoihin länsipuolisen Piuhankadun kautta. Vesihuoltoverkoston osalta jätevesi- ja hulevesiviemärit sijaitsevat suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolella Piuhankadulla. Uuden, lohkottavan tontin kohdalla ei ole saatavilla liitoskohtia viemäreihin, vaan liittyminen edellyttää uusien liitosten rakentamista kadulle lohkottavan tontin omistajien kustannuksella.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

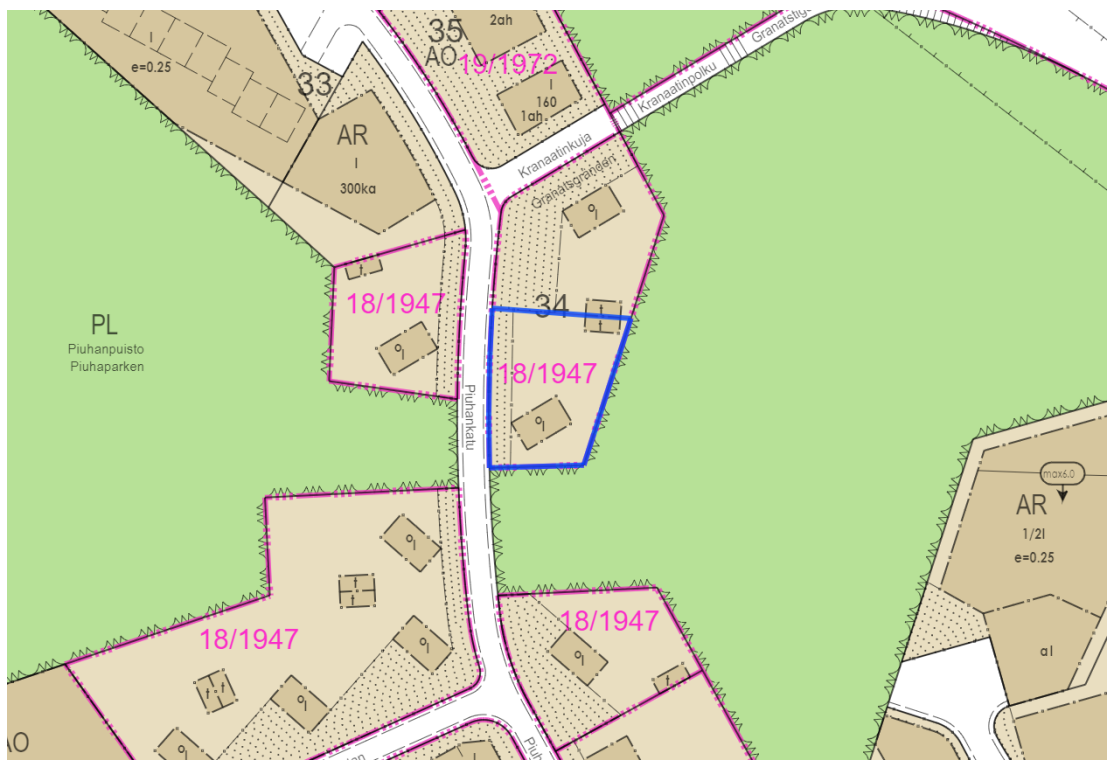
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavan kartalla 1 (Yhdyskuntarakenne) suunnittelualue on asuinalue (A). Asuinalue-aluevaraus sisältää asuin-korttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Yleiskaavan kartalla 6 (Yhdyskuntatekniikka) alue on vesihuollon toiminta-alue. Yleiskaavan kartalla 7 (Vieräympäristö ja maisema sekä muinaisjäännökset) suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on luo-alue (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Luo-alueet rajautuvat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolelle, kaupungin omistamille, asemakaavan mukaisille puistoalueille.



Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 18/1947 on tullut voimaan 4.11.1949. Asemakaavassa alue on osoitettu asutokortteliksi. Kaava-alueelle on osoitettu asemakaavassa rakennusala yksikerroksista enintään kolme huoneistoa käsittävää palonarkaa (P.L. pykälän 4.D.I) asuinrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 6 m. Katonkaltevuuden on oltava 30 astetta. Rakennuksen ulla-kosta saa 3/5 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi tms.. Lisäksi on osoitettu rakennusala palonarkaa (P.L. pykälän 4.D.II) talousrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 3.5 m ja katonkaltevuus enintään 30 astetta. Pihuhanka-dun puoleinen tontin reuna on määrätty istutettavaksi tontinosaksi.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue koostuu asemakaavan mukaisesta tontista (853-76-34-1).

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 10.3.2025.

3.2.6 Selvitykset

Turun kaupunki metsäverkostoselvitys

Turun kaupungin metsäverkostoselvityksen ensisijainen tarkoitus on osoittaa Turun alueen metsien ja puustoisten alueiden metsäekologisen verkoston nykytila. Metsäverkosto koostuu metsäverkostoalueista, niiden välisistä ekologisista yhteyksistä sekä yhteyksien toimivuutta ja kehityskelpoisuutta kuvaavista merkinnöistä. Metsäverkostoalueet eri luokkineen osoittavat metsien ja puustoisten alueiden suurpiirteistä sijaintia nykytilassa, ja metsäverkostoalueet toimivat taustana metsäverkoston yhteyksille. Selvityksessä on nostettu esiin yhteyksien aukkokohtia ja katkeamiselle alttiita kohtia, ja lisäksi on osoitettu yhteyksien tulevaisuuden kehittämisen kannalta selvitettäviä kohtia. Selvitystä käytetään kaupungin sisäisesti suunnittelun tausta-aineistona. Metsäverkostoselvitys valmistui kesällä 2022, ja aineistoa päivitetään kohteittain tarpeen mukaan.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella ei ole vireillä muita kaavamuutoksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin alueen tontin jakamista kahdeksi, jotta muodostetaan uusi omakotitalotontti. Kaava-aloitteessa ehdotettiin kaavoittamista osana lähialueella vireillä ollutta Piuhankatu-asemakaavanmuutosta, mutta tätä kaava-aloitetta ei kuitenkaan yhdistetty Piuhankatu-asemakaavanmuutokseen. Kaava-aloitteessa mainitaan, että tontti soveltuu jaettavaksi sen suuren koon vuoksi. Kaavamuutoksen hakija on tontin maanomistaja.

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 määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Teräsrautelan Omakotiyhdistys
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Turun kaupunginmuseum, Telia Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelualueen tontti on tarkoitus jakaa kahtia niin, että uudelle tontille voidaan sijoittaa uusi erillispientalon rakennusala. Tavoitteena on osoittaa rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoisen uudisrakennuksen rakennusala, jotta uudisrakennus soveltuu hyvin ympäristöönsä. Hakijan omistaman tontin melko suuri koko sekä nykyisen erillispientalon sijainti tontin eteläosassa mahdollistavat tontin jakamisen ja uuden rakennusalan osoittamisen luontevasti. Nykyinen asuinrakennus ja sille uuden tonttijaon myötä jäävä tontti piha-alueineen on tarkoitus säilyä nykyisellään.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen hakija ilmoitti kaavaprosessin aikana, että tontin keskiosissa sijaitsevan kalliopaljastuman säilyminen on tavoiteltavaa. Asia huomioitiin kaavamuutoksen laatimisessa.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 9.10.2024 päivätty osalliskirje lähetettiin osallisille kirjeitse 10.10.2024.

4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 4.11.2024 mennessä. Näitä saatiin 1 kappaletta.

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa suunniteltuun asemakaavanmuutokseen Piuhankatu 37.

4.4.3 Lausunnot

31.3.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, Telia Finland Oyj:ltä ja Digita Oy:ltä.

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

4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 14.4.–28.4.2025.

4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavoitus toteaa, että tontti voidaan jakaa hakijan esittämällä tavalla kahteen osaan. Uudisrakennuksen rakennusalan sijoittelussa on huomioitu näkymäasiat niin, että suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva säilytettävä kalliomuodostuma muodostaa kaavamuutoksen myötä näkösuojan uudisrakennuksen ja nykyisen rakennuksen väliin. Kaavamuutoksessa osoitetaan 100 m² rakennusoikeutta uudelle satulakattoiseksi asuinrakennukselle. Kerrosluvuksi osoitetaan 1, ja 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kaavaprosessin aikana tutkittiin vaihtoehtoisia uuden asuinrakennuksen rakennusalan sijoittamistapoja. Näihin sisältyi uudisrakennuksen sijoittaminen uuden tontin länsiosaan tai itäosaan pohjois-eteläsuuntaisesti, jotka on esitetty kuvassa 7.



Kuva 8. Tutkittuja vaihtoehtoisia uudisrakentamisen suunnitelmia, jotka karsittiin jatkotarkastelusta kaavaprosessin aikana. © Turun kaupunki

Kaikissa tutkituissa vaihtoehtoissa kallioalueen johonkin osaan kohdistui rakentamisen aikaisia louhintatarpeita, joten kallioalue todettiin mahdottomaksi säilyttää kokonaisuudessaan. Näin ollen kaavaehdotukseen valikoidussa rakennusalan sijoittamisessa painotettiin hyötyä siitä, että säilytettävä kallioalue säilyy pääpiirteissään ja muodostaa luonnollisen näköesteen nykyisen asuinrakennuksen ja uuden asuinrakennuksen välille. Hyötynä valitussa vaihtoehdossa on myös se, että asuinrakentamista ei tule aivan Piihankadun lähelle, mikä olisi aiheuttanut suuremman vaikutuksen kaupunkikuvaan kuin valittu vaihtoehto.

Verraten matala rakennusoikeus on perusteltua, sillä rakennusalan sijoittelussa on huomioitava tontin pitkulainen muoto ja verraten pieni koko sekä kalliomuodostuman säilyttäminen. Lisäksi maltillinen rakennusoikeus mahdollistaa uudisrakennuksen soveltumisen alueen vehreään ja väljästi rakennettuun maisemakuvaan. Asuinrakennuksen lisäksi pohjoiselle tontille sallitaan enintään 20 m²:n kokoisen talousrakennuksen rakentaminen. Eteläiselle tontille osoitetaan 85 m² rakennusoikeutta nykyiselle asuinrakennukselle ja 15 m² rakennusoikeutta uudelle talousrakennukselle. Rakennusoikeuden määrän lisääminen on kokonaisuudessaan kohtuullinen, ja kaavamuutoksen mahdollistama rakentamisen määrä soveltuu alueen maisemakuvaan.

Kaavamuutoksessa osoitetaan 5 metriä leveä puilla ja pensailta istutettava alueen osa -merkintä Piihankadun vastaiselle reunalle. Nykyisen tontin keskiosissa sijaitsevasta kalliomuodostumasta säilytetään suuri osa s-1-merkinnällä (alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä kalliomuodostuma). Vehreän yleisilmeen varmistamiseksi kaavassa osoitetaan yleismääräys siitä, että rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintipaikkoina, tulee istuttaa ja hoitaa kasvipeitteisinä. Näillä kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä saadaan säilytettyä merkittävä osa tontin kaupunkikuvallisista ominaispiirteistä. Kaavassa annetaan yleismääräys siitä, että pysäköinti tontilla 3 tulee järjestää siten, että ajo tontille ja sieltä pois ei tapahdu peruuttaen, jotta kaavallisesti ehkäistään vaarallisten peruutustilanteiden aiheutuminen jyrkällä Piihankadulla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Suunnittelualueen uusi tontti on yhteydessä olemassa olevaan katuverkostoon Piuhankadun kautta.

Suunnittelualueen nykyinen tontti lohkotaan kahteen kahdeksi tontiksi, ja kaavamuu-
toksessa osoitetaan yhteensä 220 k-m² rakennusoikeutta. Nykyisen asemakaavan las-
kennallinen rakennusoikeus on 261 k-m², joten rakennusoikeus pienenee yhteensä 41
k-m². Pohjoisemmalle tontille muodostetaan 100 k-m²:n kokoinen rakennusala uudelle
yksikerroksiselle ja satulakattoiselle pientalolle. Lisäksi pohjoisemmalle tontille sallit-
aan enintään 20 k-m²:n kokoinen talousrakennuksen rakentaminen. Eteläisemmälle
tontille osoitetaan 85 k-m² rakennusoikeutta olemassa olevalle asuinrakennukselle
sekä 15 k-m² rakennusoikeutta uudelle talousrakennukselle. Uuden asuinrakennuksen
rakennusalan sijoittelussa on huomioitu 4 metrin etäisyys tontin rajasta sekä säilytet-
tävän kallioalueen muodostaman näköyhteyden säilyminen nykyisen asuinrakennuk-
sen ja uuden asuinrakennuksen välillä.

AO-1-korttelialueen tonttien koot ovat 673 m² (tontti 3 eli pohjoinen tontti) ja 810 m²
(tontti 4 eli eteläinen tontti).

Molempien tonttien länsiosaan osoitetaan Piuhankadun suuntainen, 5 metriä leveä
puilla ja pensailla istutettava alueen osa -merkintä. Merkintä varmistaa alueelle tyypil-
lisen vehreän kaupunkikuvan säilymisen, sillä uudisrakentaminen jää istutusvyöhyk-
keen taakse Piuhankadulta katsottuna.



Kuva 9. Havainnekuva alueesta kuvattuna lounaasta koilliseen päin. Nykyinen asuin-
rakennus harmaalla, kaavamuu-
toksen mahdollistamat uudisrakennukset vaalealla. ©
Turun kaupunki

Kalliomuodostuma suunnittelualueen keskiosissa osoitetaan molempien tonttien puolelle ulottuvalla s-1-merkinnällä alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä kalliomuodostuma. Näin ollen kaavamuutoksella turvataan alueen ominaispiirteen eli kalliomuodostuman säilyminen maisemallisesti tärkeimmältä osuudelta eli kallion korkeimmalta osuudelta. Lisäksi kaavamuutoksessa osoitettava s-1-alue ohjaa tontti 3:n itäosaan tulevalle uudelle asuinrakennukselle tulevan ajoväylän sijoittumista.

Alueelle sijoittuu arviolta 2–3 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos vastaa tavoitteeseen, sillä tontti jaetaan kahtia ja osoitetaan uudisrakennuksen rakennusala. Kaavamuutoksen tavoite ympäristöön soveltuvasta rakentamisesta toteutuu kaavamääräysten myötä uudisrakennuksen maltillisen koon, säilytettävän kalliialueen sekä puilla ja pensailla istutettavan vyöhykkeen myötä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan mahdollista hakijan esittämää uuden asuinrakennuksen rakentamista.

5.3.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pohjoisosan Piuhankadun puoleinen osa on kuivaa lehtoa, joka vaihetuu tontin takaosaa kohden tavanomaisempaan kangasmetsään. Tammia kasvaa koko tontin 3 alueella, mutta ne eivät ole järeitä, ja tontin keskivaiheilla erottuu ainoastaan yksi vähän kookkaampi tammi. Tontin 3 etualalla on varttuneita mäntyjä. Kaavamuutoksessa ei esitetä muutoksia Piuhankatu 37:n eteläosaan, joten kaavamuutos ei aiheuta haittavaikutuksia Piuhankatu 37:n eteläpuolella sijaitsevalle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle.

Suunnittelualueella sijaitseva, Turun metsäverkostoeselvityksessä määritetty yksityismailla sijaitseva metsä tai metsikkö pienentyy kaavamuutoksen myötä. Puustoa kuitenkin säilyy nykyistä asuinrakennusta ympäröivällä piha-alueella, johon ei tehdä muutoksia kaavassa. Näin ollen puustoinen yhteys säilyy kaavamuutoksen myötä tontin eteläosassa. Kaavamuutoksessa ei heikennetä kaupungin puistoalueilla olevia ydinmetsäalueita ja niiden kautta suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevaa länsi-itäsuuntaista metsäverkoston runkoyhteyttä.

Kaavamuutos ottaa kaavamerkinnoin huomioon myös luonnonympäristöön liittyvät erityiset arvot, sillä kaavamuutoksessa osoitetaan tontin keskellä sijaitseva säilytettävä kalliomuodostuma. Kaavaratkaisussa on tarkasti mitoitettu uudisrakentaminen säilytettävään kalliomuodostumaan melko pienikokoisella tontilla, jossa on varsin vähän liikumavaraa uudisrakennuksen sijoittelulla. Kaavaehdotukseen valitussa uudisrakentamisen sommittelun vaihtoehdossa hyötynä se, että asuinrakentamista ei tule Piuhankadun viereen, joten kaavamuutoksessa voitiin osoittaa puilla ja pensailla istutettava vyöhyke, mikä säilyttää alueen vehreää kaupunkikuvaa. Näillä perusteilla voidaan kaavamuutoksen haitalliset luontovaikutukset arvioida kokonaisuudessaan vähäisiksi.

5.3.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin, sillä kaavaratkaisun mu-

kainen uudisrakentaminen on mitoitettu alueen väljään ja vihreään kaupunkirakentamiseen. Tämä ilmenee uudisrakentamisen maltillisena rakennusoikeutena ja matalana kerroslukuna sekä tontin vihreän yleisilmeen säilyttämisellä. Kaavoituksen arvion mukaan uudisrakennuksen ei tarvitse sijaita nykyisen asuinrakennuksen kanssa samalla tavalla vinosti suhteessa Piihankatuun, sillä tällaista sommittelua on alueella vain muutamilla tonteilla. Tämän vuoksi uuden asuinrakennuksen sijoittaminen tontin itä- tai keskiosaan tontin pohjoisrajan suuntaisesti sijoitettuna on perusteltua kaupunkikuvallisesta näkökulmasta.

Kaavamuutoksessa osoitetaan yleismääräys siitä, että rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintipaikkoina, tulee istuttaa ja hoitaa kasvipeitteisinä. Tämä yleismääräys varmistaa läpäisemättömän pinnan alueita ja parantaa siten hulevesitilannetta, ja yleismääräys myös varmistaa vihreyden säilymistä tontilla. Tontin keskiosan kalliimuodostuman säilyttämisellä lähes kokonaan varmistetaan, että kaavan mahdollistama lopputulos huomioi tontin kaupunkikuvallisena erityispiirteensä olevan kalliimuodostuman. Kalliimuodostuman muodostaman näkösuojan säilyminen nykyisen asuinrakennuksen ja uuden asuinrakennuksen välillä oli myös asia, jota painotettiin kaavaratkaisun valinnassa, ja valitulla kaavaratkaisulla varmistetaan näkösuojan säilyminen. Lisäksi Piihankadun varteen osoitettavalla istutusvyöhykkeellä varmistetaan Piihankadun varren katunäkymän säilyminen vihreänä.

Hulevedet eivät muodosta haasteita tontilla, sillä alue sijaitsee ympäristöään korkeammalla. Itäpuolen metsäalueelta valuu kuitenkin pintavesiä tontille, joiden hoitaminen on tontin vastuulla. Pintavesien haltuunoton lisäksi tontilla muodostuvien hulevesien hallinta on välttämätöntä uudisrakentamisen yhteydessä, jotta hulevedet eivät valuisi tontilta etelän suuntaan. Hulevedet tulee ohjata Piihankadulla sijaitsevaan hulevesiviemäriin.

5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutoksen myötä alueelle sijoittuu arviolta 2–3 uutta asukasta. Työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja palveluihin ei kohdistu muutoksia kaavamuutoksen myötä. Lähi-alueen palvelut säilyvät nykyisellään.

5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä. Alueen vihreä ja väljä yleisilme säilyy kaavamuutoksen myötä.

5.3.6 Liikenne

Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää muutosta alueen liikenneverkkoon. Suunnittelualueen nykyisen pientalon tonttiliittymästä ei ole näköyhteyttä pohjoiseen päin Piihankatua maastonmuotojen vuoksi, ja tämä olemassa oleva tilanne säilyy kaavamuutoksen myötä. Turun kaupungin liikennesuunnittelu on varmistanut uuden tontin liittymän liikenneturvallisuuden tonttikäynnillä kaavoituksen kanssa. Liikennesuunnittelu on todennut, että uusi tonttiliittymä on liikenteellisesti turvallinen hyvien näköyhteyksien vuoksi. Yleismääräys tontin 3 pysäköinnin järjestämisestä (ajo tontille ja sieltä pois ei tule tapahtua peruuttaen) mikä ehkäisee auton peruuttamisen Piihankadulle ja parantaa siten alueen liikenneturvallisuutta.

Kaavamuutoksessa muodostettava pientalotontti liittyy olemassa olevaan liikenneverkkoon. Piihankadun varrella ei ole erillistä jalankulun ja pyöräilyn väylää, mikä vähentää kevyen liikenteen houkuttelevuutta. Lähimmälle linja-autopysäkillä on matkaa suunnittelualueelta lähes 400 metriä. Liikenteen kulkutapoihin ja alueen liikenneverkkoon ei kohdistu muutoksia suhteessa nykytilaan.

5.3.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja, sillä tontin- jaon myötä pohjoisemmalle tontille ei ole suoraan tarjolla vesihuoltoa. Tontin lähetyvillä on ainoastaan vesijohto, mutta jätevesi- ja hulevesijohdot sijaitsevat hieman kauempana lohkottavasta tontista. Uudisrakentamiseen liittyvien vesihuollon liitosten rakentamisen kustannukset tulevat lohkottavan tontin tuleville omistajille. Vesihuollon liitokset on mahdollista rakentaa Piuhankadun kautta joko Piuhankadulla tontin 4 lounaiskulman kohdalla tai Kranaatinkujan ja Piuhankadun risteysalueen kohdalla sijaitsevaan liitoskohtaan.

Jätehuollon järjestelyt (mukaan lukien mahdollinen jätehuollon yhteisjärjestely) sovi- taan myöhemmässä vaiheessa tontin omistajien toimesta.

5.3.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä niitä muodostu kaavamuutoksen myötä.

5.3.9 Ilmastovaikutukset

Suunnittelualueen nykyisen puuston väheneminen aiheuttaa haitallisen ilmastovaikutuksen. Toisaalta kaavamuutoksessa pyritään puuttumaan ilmastokestävyyteen määräämällä uudisrakentaminen toteutettavaksi puurunkoisena. Lisäksi kaavamuutoksessa kielletään tontin keskiosan kallion korkeimman kohdan louhintaa ja annetaan määräyksiä kasvillisuuden istutuksesta, ja nämä kaavamerkinnot ja -määräykset parantavat kaavamuutoksen ilmastokestävyyttä. Lisätietoja on saatavilla erillisestä ilmastovaikutusten arviointitaulukosta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Jätevesi- ja hulevesiviemärien liitokset on mahdollista rakentaa Piuhankadun kautta joko Piuhankadulla tontin 4 lounaiskulman kohdalla tai Kranaatinkujan ja Piuhankadun risteysalueen kohdalla sijaitsevaan liitoskohtaan. Uudisrakentamiseen liittyvien vesi-huollon liitosten rakentamisen kustannukset tulevat lohkottavan tontin tuleville omistajille.

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

Turussa 31. päivänä maaliskuuta 2025

Maankäyttöjohtaja	Jyrki Lappi
-------------------	-------------

Kaavasuunnittelija	Miro Pietilä
--------------------	--------------