

PITKÄSALMENKATU
SelostusDiaarinumero: 1837-2024
Asemakaavatunnus: 9/2024**Asemakaavanmuutos**

14.3.2025

Kaupunginosa: Moikoinen

Osoite: Pitkäsalmenkatu



Kuva 1. Viistoilmakuva kaava-alueesta (2018). © Turun kaupunki

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
3.1.6 Liikenne ja palvelut.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.4 Hirvensalon osayleiskaava	8
3.2.5 Asemakaava	9
3.2.6 Rakennusjärjestys	10
3.2.8 Pohjakartta	10
3.2.9 Selvitykset.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Osalliset	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	14
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	14
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	15
4.4.1 Käynnistäminen.....	15
4.4.2 Vireille tulo.....	15
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	15
4.4.6 Lausunnot	18
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	19
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	20
5.3.1 Korttelialueet	20
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	20
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	21
5.3.4 Tekninen huolto.....	21
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.4.1 Vihertehokkuus.....	22
5.6 Kaavan vaikutukset	22
5.6.1 Yleistä	22
5.6.2 Luonnonympäristö.....	22
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	22
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
5.6.7 Tekninen huolto.....	23

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	25

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä maaliskuuta 2025 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Pitkäsalmenkatu (9/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Katu:	Pitkäsalmenkatu (osa)	Långvattensgatan (del)
Virkistysalueet:	Moikoisten ryytimaa Vaahemäenpelto (osa)	Moikois kryddgård Vahebacksåkern (del)
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvatten (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Korttelit:	73, 74	73, 74
Katu:	Pitkäsalmenkatu (osa)	Långvattensgatan (del)
Virkistysalue:	Vaahemäenpelto (osa)	Vahebacksåkern (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: MOIKOINEN 73.-1.

Korttelille 74. laaditaan erilliset tonttijaot.

Uudet korttelinumerot 051-73, 74.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

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

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Hirvensaloon Moikoisten kaupunginosaan. Alue sijoittuu Pitkäsalmenkadun päähän Vaahemäenpelto -nimisen puistoalueen ja Pitkäsalmenkadun osille. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.3.2024, muutettu 17.1.2025
2. Asemakaavakartta 14.3.2025
3. Tilastolomake 14.3.2025
4. Ilmastovaikutusten arviointi 2.4.2025
5. Maaperäselvitys 12.11.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Täydennysrakentamisselvitys, Turun kaupunki ja Ramboll Finland Oy, 2023
2. Metsäverkostoseelvitys, Turun kaupunki, kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus 2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	19.3.2024 § 83
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	27.3.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	30.3.2024
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse uusille osallisille	26.1.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla ja nähtävillä	28.4.-27.5.2025
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	-

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta kaupungin omistamalle maalle osana kaupunginhallituksen 11.9.2023 § 334 hyväksymiä täydennysrakentamisselvityksen jatkotoimenpiteitä. Alue kaavoitetaan yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen soveltuvaksi. Alueen kaavoittaminen pientaloasumiseen edistää pormestariohjelman tavoitetta pientalotarjonnan lisäämiseksi palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien lähellä.

Suunnittelualueesta noin 1,7 hehtaaria on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi AP. Asumiseen tarkoitetun korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on n. 4250 k-m², kun tehokkuudeksi on asetettu 0,25. Uudisrakentamisen myötä alueelle sijoittuu noin 100 uutta asukasta. AP-kortteli on yhteydessä olemassa olevaan katuverkkoon ja tontille liittyminen tapahtuu Pitkäsalmenkadun kautta.

Muilta osin suunnittelualue säilyy lähivirkistysalueena VL. Suunnittelualueelta on tunnistettu luontoarvoja, jotka on merkitty asemakaavakartalle luo-alueina.

2.3 Asemakaavan 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 sijaitsee Hirvensalon itäosassa alle sadan metrin päässä rantaviivasta. Suunnittelualue on pääasiassa peltoaluetta ja maasto laskee loivasti kaakkoon. Alueen itä- ja länsialueilla sijaitsevat puustoiset kalliometsäkumpareet. Alueen pohjois- ja länsipuolella on pääasiassa 1980- ja 1990-lukujen pientaloja ja idässä on Pitkäsalmen venevalkama.

Suunnittelualueen läpi kulkee ulkoilureittejä ja oja.

Suunnittelualueen alava maaperä on pääasiassa savea ja liejusavea.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,7 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueeseen kuuluu peltoaluetta, kaksi vanhapuustoista kalliometsäkumparetta, tuore niitty sekä Pitkäsalmen rannan ruovikkovyöhykettä. Peltoalue on osa laajempaa, kaakkoon loivasti laskevaa viljelyaluetta.

Muutosalueen länsipäässä kohoaa kalliainen mäki, jolla kasvaa tammia ja mäntyjä. Pensaskerroksessa esiintyy lehtopensaita, kuten taikinamarjaa ja tuomea, ja pohjakerroksessa tavataan perinnebiotooppien huomiolajeja sekä syylläinnunhernettä. Entisen peltomaiseman keskellä kohoava kalliomäki on entinen hakamaa, joka on pikkuhiljaa vaihettumassa reunaosiltaan lehdoksi. Metsikön puustossa, sen reunaosiin painottuen, kasvaa varttuneita tammia, joita laskettiin yhteensä yli 20 runkomaista (läpimitta 1,3 m korkeudella yli 20 cm), jolloin se täyttää luonnonsuojelulain jalopuumetsän määritelmän. Puolen hehtaarin kokoinen metsäkuvio on arvokas ja suojelunarvoinen niin entisenä perinnebiotooppina, kuin luonnonsuojelulain tarkoittamana jalopuumetsänä. Tammien monimuotoisuusarvot tulevat tammien ikääntyessä kasvamaan.

Alueen itäpäässä pelto- ja rantamiljööstä erottuu niin ikään vanhapuustoinen lehtokalliokumpare, jossa kasvaa mm. kookas vanha tammi ja muita iäkkäitä yksittäispuita. Kumpare on keskiosiltaan heinittynyt ja pensaikkoinen, mutta lajistossa esiintyy myös perinnebiotooppien niittykasveja kuten sikoangervoa sekä runsaasti syylläinnunhernettä. Rantaa kohti puusto tihentyy, ja lehtokasvit alkavat vallita. Metsikön itälaidalla kasvaa kookkaita tervaleppiä, ja siitä eteenpäin alue jatkuu ruovikkorantana kohti Pitkäsälmeä. Itäpään metsäkuvio on arvokas ja suojelunarvoinen niin entisenä perinnebiotooppina, kuin rehevänä rantalehtona.

Alueen luontoarvojen tiedot perustuvat Turun kaupungin ympäristönsuojeluyksikön maastokäyntiin syksyllä 2024.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Vaahemäki-niminen metsäalue, joka on yleiskaavassa merkitty S-1-merkinnällä, joka tarkoittaa luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltua luontotyyppiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen pohjois- ja länsipuolella on pääasiassa 1980- ja 1990-lukujen pientaloja ja idässä on Pitkäsalmen venevalkama.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Peltoalueet ovat vuokrattuna viljelytarkoitukseen lyhytaikaisella vuokrasopimuksella.

3.1.6 Liikenne ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin, palveluiden ja hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueelle, Pampinkujalle on sijoitettu suunnittelualueen ja viereisten alueiden sähkönjakelua palveleva jakelumuuntamo.

Suunnittelualueelle on sijoitettu keski- ja pienjännitekaapeleita, jotka palvelevat kaava-muutosalueen ja viereisen alueen sähkönjakelua. Kaapeleiden lisäksi alueelle on sijoitettu myös suojaputkia tulevia kaapelointeja varten.

Suunnittelualueelle on sijoitettu myös 110 kV siirtoverkon maakaapeli, joka palvelee laaja-alaisesti Turun alueen sähkönjakelua.

Suunnittelualueen läpi kulkee lisäksi paineviemäriinjoja ja kaukolämpöjohtoja. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisreunalla sijaitsee jätevesipumppaamo.

Alueen eteläreunaa pitkin kulkee hulevesiviemäri, joka päättyy kaava-alueen kaakkoiskulmassa ja muuttuu ojaksi, joka purkaa suoraan Pitkäsalmee.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.4 Hirvensalon osayleiskaava

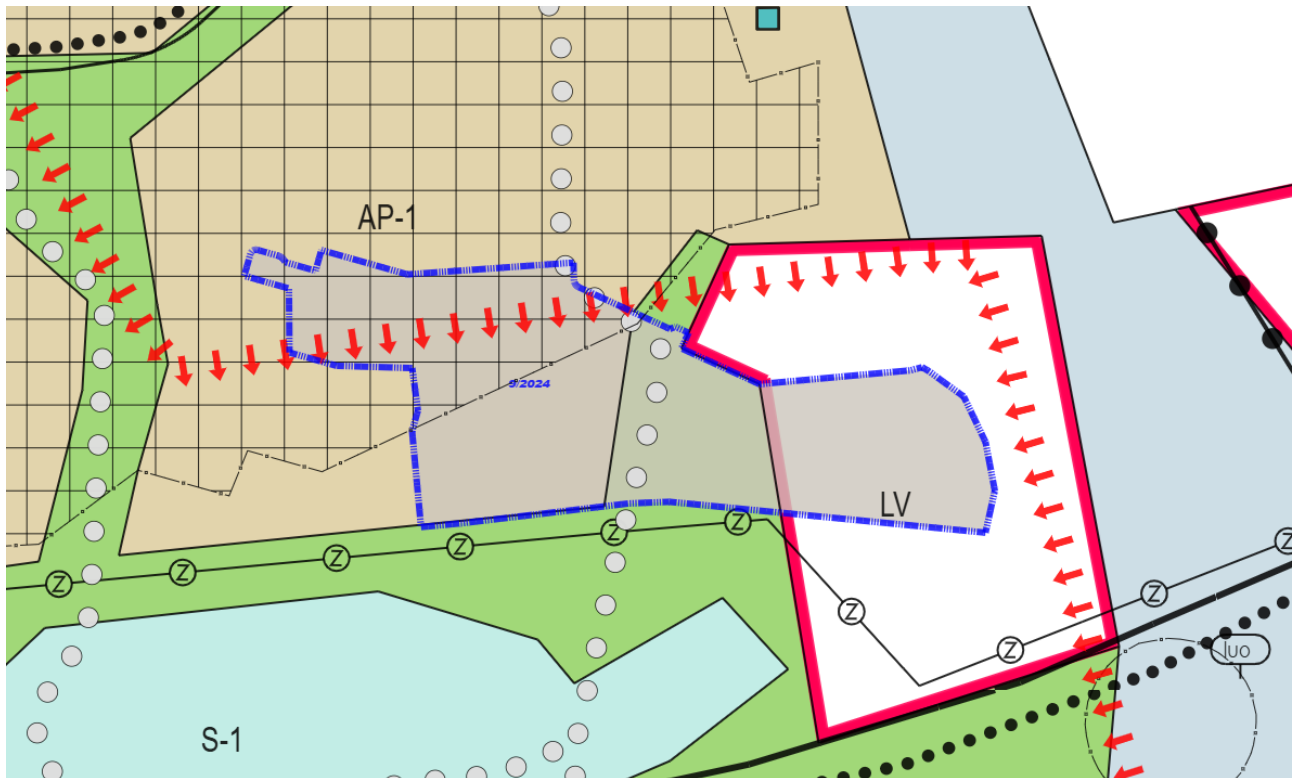
Hirvensalon osayleiskaava on tullut voimaan 11.12.2021 (Kuva 3). Suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuinalueita (AP-1). Suunnittelualueen itäinen osa on virkistysalueita (VL-1). Virkistysalueet ovat pääosin metsäisiä alueita. Alueelle saa yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakenteita, kuten leikkipuistoja ja pienkenttiä. Rakentamistoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

Suunnittelualue sijaitsee rakentamisen ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä (punaisen nuolten rajaama alue), jonka aluevarausten alueille kohdennetaan tehokasta uudis- ja täydennysrakentamista. Toiminnot tukeutuvat hyvin saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja palveluihin sekä laadukkaisiin pyöräily- ja kävely-yhteyksiin.

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Moikoisten kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (ruudutettu alue). Aluetta koskevat toimenpiteet on sovitettava alueen ominaispiirteisiin siten, että rakentaminen soveltuu sekä mittakaavaltaan, rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

Osa suunnittelualueesta ulottuu osayleiskaavassa venevalkama-alueelle (LV). Venevalkama on todellisuudessa pienempi ja ajantasaisessa asemakaavassa venevalkama jää aluerajauksen ulkopuolelle.

Osayleiskaavassa alueen läpi kulkee ulkoilureitti. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on myös suurjännitelinja ja luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu luontotyyppi (S-1).

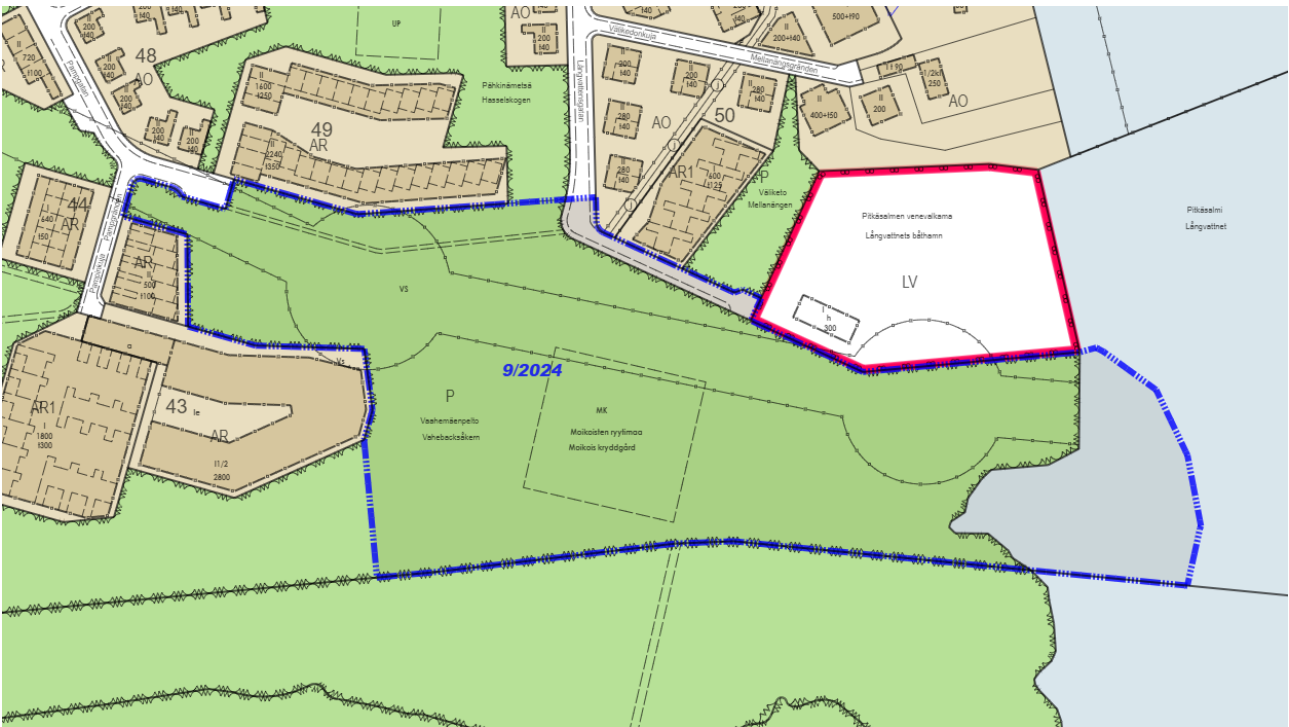


Kuva 3. Ote ajantasaisesta osayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.5 Asemakaava

Asemakaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu puistoksi (P, kuva 4). Alueen asemakaava on tullut voimaan 31.10.1980. Suunnittelualueen läpi kulkee asemakaavassa voimansiirtoalue (vs), mutta voimajohtoa ei ole toteutettu. Voimansiirtoaluevaraus on jäänyt tarpeettomaksi ja se voidaan poistaa suunnittelualueelta. Voimalinjalle on Hirvensalon osayleiskaavassa osoitettu uusi sijainti suunnittelualueen eteläpuolelle korvaamaan voimassa olevissa asemakaavoissa olevaa voimansiirtolinjavarausta.

Rajaukseen on otettu mukaan myös osa Pitkäsalmenkadun katualuetta ja itäisin kärki on nykyisessä asemakaavassa vesialuetta W.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 6.2.2025.

3.2.9 Selvitykset

Maaperäselvitys

Kaavoituksen alkuvaiheessa alueen maaperäolosuhteet tunnistettiin haastaviksi ja kaavoitus teetätti geoteknisen rakennettavuusselvityksen alueesta. Maaperätutkimuksen suoritti Geo-Master Oy elokuussa 2024.

Maaperätutkimuksen mukaan suunnittelualueen savikerroksen paksuus kasvaa pohjoisen metristä alueen eteläosissa noin 20 metriin.

Ylimpänä luonnollisena maakerrosrakenteena on kuivakuorisavi. Kuivakuorisavikerrostuman paksuus alueella on 0,4...1,2 m. Kuivakuorisavi on routivaa. Kuivakuorisaven alapuolella oleva lihava savi on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Lihavan savikerrostuman paksuus alueella on 2,0...16,2 m.

Tarkasteltavalla alueella rakennukset ja rakenteet on perustettava paaluilla kantavan pohjakerrostuman (soramoreeni/kallio) varaan. Paalujen mitoituksessa on otettava huomioon sulfidimaaselvityksen tulokset.

Lattiarakenteet tulee mitoittaa kantavina laattoina.

Maaperäselvityksestä voi lukea tarkemmin liitteestä 5.

Maaperäselvityksen tulosten seurauksena, yhteisvaikutuksessa muiden tekijöiden kanssa, suunnittelualueen eteläinen reuna jätettiin AP-korttelialueen ulkopuolelle rakentamisolosuhteiden vaikeutuessa asteittain etelään mentäessä.

Täydennysrakentamisselvitys

Täydennysrakentamisselvitys on laadittu syksyn 2022 ja kevään 2023 välisenä aikana Turun kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n välisenä yhteistyönä. Työtä ovat ohjanneet kaupungin osalta projektiarkkitehti Joonas Saarinen sekä monialaiset ohjaus- ja asiantuntijaryhmät. Konsultin puolella työryhmän päällikkönä on toiminut arkkitehti Kirsikka Siik.

Selvityksen tavoitteena oli löytää pientaloille uusia rakentamisen paikkoja sekä yksityisen että kaupungin omistamilla maa-alueilla ja samalla täydentää kaupunkirakennetta sekä monipuolistaa asumismuotoja. Täydennysrakentamisselvitys toteuttaa Turun kaupungin pormestariohjelman tavoitetta uusien pientalotonttien löytämiseksi. Pientaloilla tarkoitetaan tässä selvityksessä omakoti-, pari- ja rivitaloja.

Selvityksessä löydettiin 20 kohdetta, joihin on mahdollista kaavoittaa uutta pientalorakentamista. Nämä kohteet ehdotetaan kirjattavaksi kaavoitusohjelmaan niin, että ne toteutetaan kolmessa vaiheessa.

Ensimmäisen vaiheen kohteiden kaavoitus ajoitetaan vuosille 2023–2026, toisen vaiheen vuosille 2026–2028 ja kolmannen vaiheen vuosille 2028–2030. Pitkäsalmenkadun kaava-alue on osa ensimmäistä vaihetta. Täydennysrakentamisselvitys toimii alustavana suuntaviivana alueen kaavoitustyössä.

Täydennysrakentamisselvityksessä Pitkäsalmenkadun alue nähtiin hyvänä täydennyspaikkana erityisesti hyvän, rauhallisen sijaintinsa ja hyvien yhteyksiensä takia. Alue sijoittuu rakentamattomalle peltoalueelle rivi- ja pientaloasutuksen välittömässä läheisyydessä. Alueelta on lyhyt etäisyys rantaan ja vieressä on satama. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys länteen kohti Kaksikerrantietä välittömästi alueen pohjoispuolelta. Alueelta on myös lyhyet välimatkat viheralueverkostoihin ja ulkoilureitteihin.

Täydennysrakentamisselvityksessä on tunnistettu myös joitakin haasteita, sillä uusi asuinalue on tehtävä lähes kokonaan paineellisena viemäröintinä kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla, koska vesihuollon liitospisteet sijaitsevat alueen pohjoisosassa ja maasto laskee loivasti etelään. Säilytettävä jätevesipumppaamo sijaitsee alueen koilliskulmassa, siitä voi aiheutua hajuhaittoja lähikiinteistöille. Lisäksi etelässä sijaitsee hulevesiviemäri ja Turku Energian kaapeliverkoston. Alueen halki kulkevat myös kaukolämpölinjat, joita ei ole tarkoitus siirtää.

Yhteenvetona täydennysrakentamisselvityksessä todetaan, että alueen täydennysrakentamispotentiaali on suuri. Kohde on myös voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu asuinalueeksi.

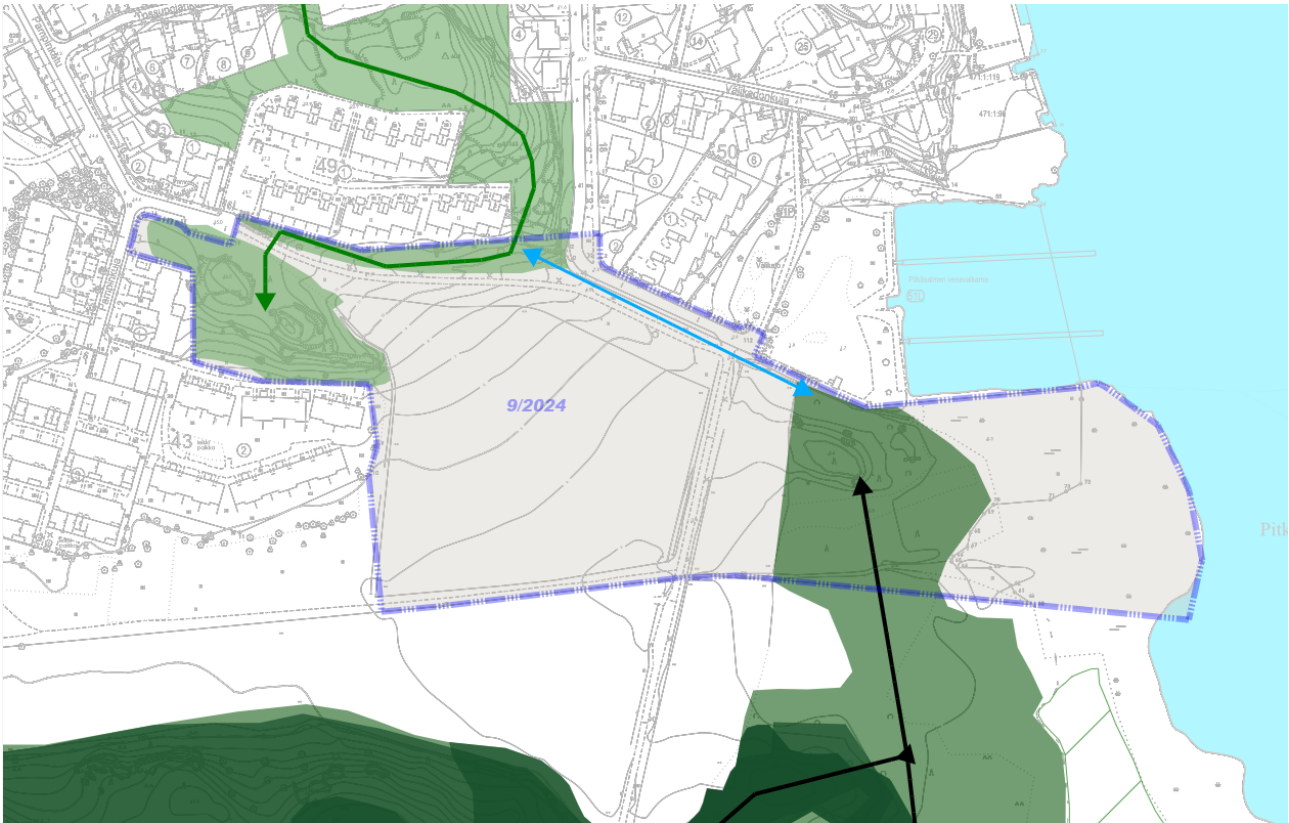
Kaavoitus aloitettiin likimäärin täydennysrakentamisselvityksessä käytetyn aluerajauksen pohjalta.



Kuva 5. Täydennysrakentamisselvityksen viitesuunnitelma Pitkäsalmekadun alueesta. © Ramboll

Metsäverkostoselvitys

Turun kaupungin kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus on laatinut yleiskaavatiimivetoisesti Turulle metsäverkostoselvityksen vuoden 2022 aikana. Selvityksen tarkoituksena on ollut osoittaa Turun alueen metsäisten ja puustoisten 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.



Kuva 6. Ote metsäverkostoselvityksestä. © Turun kaupunki

Selvityksessä on todettu vahvat metsäyhteydet suunnittelualueetta ympäröivillä alueilla, mutta puustoiset yhteydet katkeavat paikoin avointen alueiden takia. Suunnittelualueen pohjoisreunaa pitkin kulkee vaaleansinisellä nuolella merkitty kohta, joka on tunnistettu alueeksi, jossa puustosta yhteyttä voisi parantaa. Puuston lisäämisellä nuolella merkittyyn kohtaan voidaan parantaa eliölajien liikkumismahdollisuuksia alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Turun kaupungin aloitteeseen, joka pyrkii pien-
talotonttien 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/Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys, Turun lintutieteellinen yhdistys.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja

ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokoonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta kaupungin omistamalle maalle osana kaupunginhallituksen 11.9.2023 § 334 hyväksymiä täydennysrakentamisselvityksen jatkotoimenpiteitä. Täydennysrakentamisselvityksen mukaan alueelle voisi sijoittua kaksi yhtiömuotoista rivitalotonttia ja kuusi kytkettyjen erillispientalojen tonttia. Vaihtoehtoisesti alueelle voisi sijoittua kolme yhtiömuotoista rivitalotonttia. Alueelle sijoittuu selvityksen mukaan arviolta 140 uutta asukasta. Selvitystä pidetään kaavoitustyön alustavana suuntaviivana.

Alueen kaavoittaminen pientaloasumiseen edistää pormestariohjelman tavoitetta pientalotarjonnan lisäämiseksi houkuttelevilla paikoilla.

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.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavoituksen käynnistyttyä tunnistettiin tarve poistaa vanhentunut voimajohtovaraus suunnittelualueelta ja aluetta laajennettiin 17.1.2025 yhtenäisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Alkuperäisen kaavarajauksen välittömässä läheisyydessä tunnistettiin myös luontoarvoja, jotka saatiin mukaan kaava-alueeseen alueen laajentumisen myötä.



Kuva 7. Kaavarajauksen muutos. Vasemmalla alkuperäinen kaavarajaus ja oikealla 17.1.2025 päivitetty kaavarajaus. © Turun kaupunki

Kaavarajausta laajennettiin vielä 4.4.2025, jotta rantaviivan nykyinen sijainti saatiin myös kaavallisesti päivitettyä.



Kuva 8. 4.4.2025 päivitetty kaavarajaus. © Turun kaupunki

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.3.2024 § 102.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 30.3.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 27.3.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 25.4.2024 mennessä. Mielipiteitä tuli 4 kappaletta ja näiden lisäksi saapui yksi kannanotto viranomaistaholta. Kaava-alueen laajentumisen myötä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin uusille osallisille 26.1.2025.

Mielipide 1, asukas Pitkäsalmenkadulta:

- Asukas tiedustelee, että onko alueen merkitys virkistysalueena ja luonnonsuojelu-alueita yhdistävänä alueena otettu kaavan suunnittelussa huomioon.
- Mielipiteessä halutaan nostaa esiin niittyalueen säilyttämisen mahdollisuus pölyttäjäiden, laiduntajien ja ihmisten virkistäytymisen kannalta.
- Asukas on huolissaan myös luonnontilaisen rantametsän säilymisestä, sillä asukkaan mukaan siellä viihtyy paljon eläimiä.
- Asukas tiedustelee, että tullaanko rakentamista osoittamaan suunnittelualueen läpi kulkevan kävely ja pyöräilyreitit molemmille puolille.

Kaavoituksen vastine:

Alueen kaavoituksessa tehdään yhteistyötä Turun kaupungin ympäristönsuojelun kanssa. Ympäristönsuojelun mukaan peltoalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi alueen kaavoituksessa ottaa huomioon. Kaava-alueella on laajennettu kaavoituksen käynnistämisen jälkeen ja peltoalueen itä- ja länsipuolilla sijaitsevat metsiköt on huomioitu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina.

Suunnittelualueen läpi kulkevat ulkoilureitit on huomioitu kaavassa ja kulkeminen alueen läpi on jatkossakin mahdollista.

Kaava-alueella otetaan käyttöön viherkerroin, jolla varmistetaan, että alueelle rakentuvan asuinalueen tonteille tulee riittävä määrä kasvillisuutta. Suunnittelualueella on havaittu tarve vahvistaa puustoyhteyttä suunnittelualueen metsäalueiden ja aluetta ympäröivien metsien välillä, ja puustoyhteyksiä pyritään parantamaan kaavanmuutoksella määräämällä istutettavia puita.

Kaavoituksen alkuvaiheessa suunnittelualueen läpikulkevan virkistysreitin itäpuoleisessa osassa tunnistettiin useita tekijöitä, jotka osoittivat, ettei alue sovellu rakentamiseen. Lisäksi peltujen keskellä kulkeva jalankulku- ja pyöräilyreitti on maisemallisesti arvokas, virkistyskäytössä erittäin tärkeä, ja osa pidempää kevyen liikenteen ulkoilureitistöä. Alue pysyy kuitenkin mukana kaavarajauksessa, mutta sille ei osoiteta rakentamista.

Mielipide 2, As Oy Pampinpähkinä:

- Mielipiteessä tuodaan esille, että maaseutumaisemainen maisema on Hirvensalon keskeinen vetovoimatekijä, jonka kaavanmuutos toteutuessaan pilaisi. Asukkaat ovat myös huolissaan Vaahemäen arvokkaan luontotyypin kulumisesta.
- Asukkaat ovat huolissaan haastavan savimaaperän paaluttamisesta ja maamassojen mylläyksestä aiheutuvasta pitkäaikaisesta haitasta.
- Mielipiteen mukaan rakennukset tulisi asemoida tontille siten, että ne peittäisivät mahdollisimman vähän As Oy Pampinpähkinästä etelään avautuvaa maisemaa.
- Mielipiteessä toivotaan, että liikenne tontille tulisi järjestää Pitkäsalmekadun kautta ja itä-länsi-suuntainen hiekkatie tulisi säilyttää jalankulku- ja pyöräilyreittinä.
- Lisäksi pysäköintipaikkojen toivotaan sijoittuvan mahdollisimman kauas As Oy Pampinpähkinästä melu- ja ilmansaastehaittojen vuoksi.

Kaavoituksen vastine:

Peltomaisemasta otetaan rakentamisen käyttöön vain pieni osa ja Vaahemäenpelto säilyy jatkossakin laajana yhtenäisenä kokonaisuutena. Kaavoituksen toteutuessa asutusta ei tulla sijoittaman nykyistä asutusta lähemmäs Vaahemäkeä, joten luonnonsuojelualueen kulumisen ei oleteta merkittävästi kiihtyvän alueen kaavoituksen seurauksena, vaikka alueen asukasmäärä kasvaa. Mikäli Vaahemäen luonnonsuojelualueessa havaitaan merkittävää kulumista, voidaan haittoja pyrkiä lieventämään ohjaamalla kulkua pääreiteille ja tiedottamalla asukkaita alueen luontoarvoista.

Alueen rakentamistoimista seuraa lyhytaikaista haittaa.

Alueen suunnittelun etuna on alas kaakkoon laskeutuva maasto, joka omalta osaltaan vähentää uudisrakentamisen maisemaa peittävää vaikutusta.

Tontin liikenne tullaan järjestämään Pitkäsalmekadun kautta ja hajautetun pysäköinnin myötä autopaikat sijoittuvat tasaisesti alueelle eikä esim. yhtä isoa keskitettyä pysäköintialuetta sijoitu yhtiön suuntaan.

Liikenne tontille tullaan järjestämään Pitkäsalmenkadun kautta, ja itä-länsi-suuntainen hiekkatie säilytetään edelleen jalankulku- ja pyöräilyreitteinä.

Mielipide 3, Välikedonkujalta:

- Asukkaan mukaan asemakaavanmuutos ei sovellu paikkaan, sillä alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä on erittäin käytetty ja ainoa pyöräilyreitti Moikoisista eteenpäin. Autoliikenne reitillä heikentäisi reitin käytettävyyttä.
- Mielipiteen mukaan asemakaavanmuutos olisi voimassa olevan Hirvensalon osayleiskaavan vastainen, sillä suunnittelualueen itäinen osa on yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi.

Kaavoituksen vastine:

Kaava alueen läpi kulkeva kävely- ja pyöräilyreitti säilytetään. Autoliikenne ohjataan tontille Pitkäsalmenkadun kautta, joten reitti säilyy rauhallisena jatkossakin.

Kaavoituksen alkuvaiheessa suunnittelualueen läpikulkevan virkistysreitin itäpuoleisessa osassa tunnistettiin useita tekijöitä, jotka osoittivat, ettei rakentaminen sovellu alueelle. Alue pysyy kuitenkin mukana kaavarajauksessa.

Mielipide 4, asukas Pampinkadulta:

- Asukkaan mukaan alueen rakennettavuus on huono ja rakentaminen on kallista savisen maaperän vuoksi.
- Asukkaan mukaan jätevesipumppaamosta aiheutuu hajuhaittaa, joka vaikuttaa negatiivisesti alueen houkuttelevuuteen.
- Mielipiteessä ollaan ymmärtäväisiä täydennysrakentamista kohtaan, mutta arvioidaan että rakentamista pitäisi toteuttaa vähemmissä määrin, jotta väljyys säilyy.

Kaavoituksen vastine:

Alueella suoritettiin maaperätutkimuksia, joiden pohjalta alueen rakennettavuutta on arvioitu. Turussa useimmiten joudutaan rakentamaan saviselle maaperälle.

Turun Vesihuollon mukaan alueen pohjoisreunan jätevesipumppaamo on juuri saneerattu, eikä sitä sen vuoksi olla siirtämässä. Pumppaamon sijainti otetaan huomioon alueen suunnittelussa.

Alue tullaan rakentamaan lähimain samalla tehokkuudella, kuin suunnittelualueetta ympäröivät rivitaloalueet. Laajoja alueita ei kannata rakentaa liian harvaan, jotta voidaan minimoida rakentamiselle varatut maa-alueet ja jättää mahdollisimman suuri osa nykyisistä viheralueista vapaaksi.

Kannanotto 5, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy (myöh. TESV Oy) pyytää mielipiteessään huomioidaan, että suunnitellun kaavamuutoksen mukainen lisärakentaminen tulee kasvattamaan sähköjakeluverkon tehotarvetta, joka ilmenee todennäköisimmin katualueella tehtävien kaapelointien ja jakokaappien vaihtamisen ja lisäämisen muodossa.

Lisäksi suunnittelualueelle on sijoitettu keski- ja pienjännitekaapeleita, jotka palvelevat kaavamuutosalueen ja viereisen alueen sähköjakelua. Kaapeleiden lisäksi alueelle on sijoitettu myös suojaputkia tulevia kaapelointeja varten. Edellä mainitut kaapelit ja suojaputket tulee huomioida siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan toimintakykyisinä.

Edellä mainittujen kaapeleiden ja putkien sijoitus nykyisessä ja tulevassa katurakenteessa tulee huomioida tarkkaan katu- ja yleisten alueiden suunnittelussa. TESO Oy:n edustaja tulee kutsua mukaan suunnitteluun.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden ja suojaputkien siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja suojaputkilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja suojaputket on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESO:n siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESO Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Suunnittelualueelle on sijoitettu 110 kV siirtoverkon maakaapeli, joka palvelee laaja-alaisesti Turun alueen sähkönjakelua. Nykyinen kaapeli tulee huomioida siten, että se voi sijaita nykyisellä sijoituspaikallaan toimintakykyisenä myös tulevaisuudessa. Kaavan on mahdollistettava 3 metriä leveä johtoalue kyseiselle kaapelille. Johtoalueen tulisi olla osa yleistä aluetta. 110 kV kaapelin johtoalueen päälle ei saa sijoittaa mitään rakenteita eikä puita tai muita istutuksia. 110 kV kaapelia koskevat tarkemmat määräykset, varoetäisyydet, ym. käydään läpi alueen suunnittelun edetessä.

Voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty johtoaluevaraus 110 kV ilmajohdolle. Kyseinen varaus on jäänyt tarpeettomaksi ja sitä ei tarvitse säilyttää uudessa asemakaavassa.

Turku Energia täydensi kannanottoaan laajentuneen kaava-alueen myötä. Suunnittelualueelle, Pampinkujalle on sijoitettu suunnittelualueen ja viereisten alueiden sähkönjakelua palveleva jakelumuuntamo. Muuntamo tulee huomioida siten, että se voi sijaita nykyisellä sijoituspaikallaan toimintakykyisenä. Lisäksi muuntamolle tulee merkitä asemakaavaan ET-alue (6 x 9 metriä).

Kaavoituksen vastine:

Turku Energia Sähköverkot Oy:n johtovaraukset ja muuntamo otetaan huomioon alueen suunnittelussa. Poistuva 110 kV johtovaraus on huomioitu ja aluerajausta on laajennettu, jotta varaus saadaan poistettua laajemmalla yhtenäisellä kaava-alueella kerralla.

4.4.6 Lausunnot

14.3.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

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

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.4–27.5.2025.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

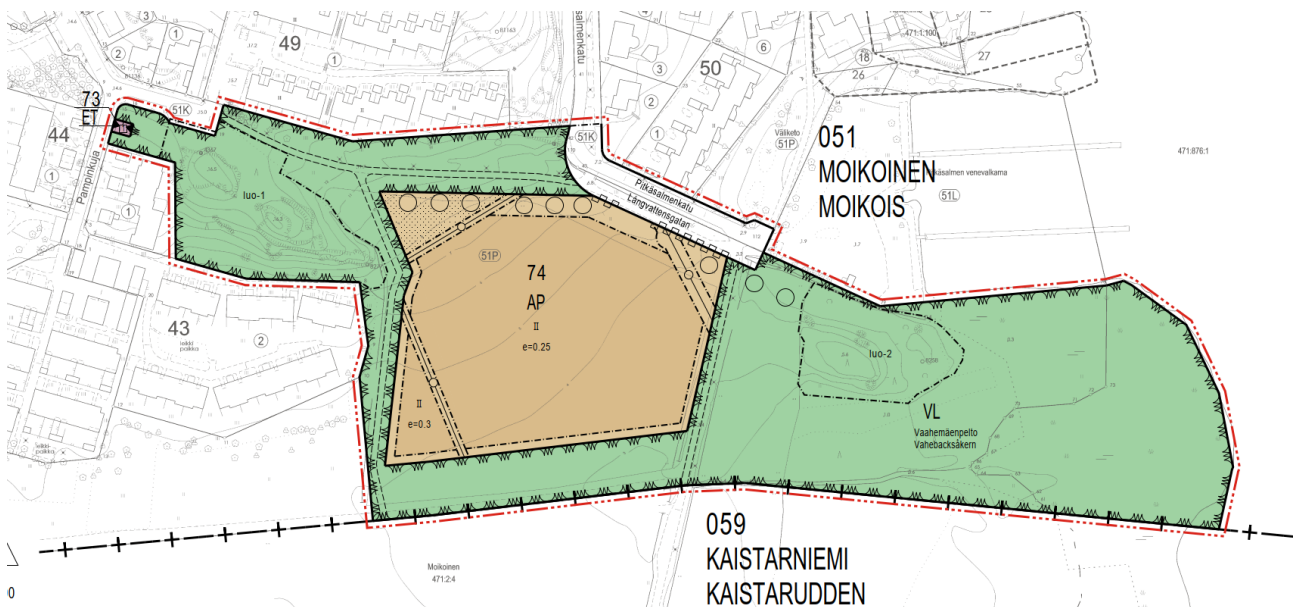
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueesta noin 1,7 hehtaaria on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi AP. Asumiseen tarkoitetun korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on n. 4250 k-m², kun tehokkuudeksi on asetettu 0,25. Tehokkuusluku vastaa likimain ympäröivien rivitalotonttien tehokkuutta. AP-kortteli on yhteydessä olemassa olevaan katuverkkoon ja liittyminen tapahtuu Pitkäsalmenkadun kautta.

Tontinkäyttöluonnosten pohjalta tehtyjen arvioiden mukaan alueelle voisi sijoittua noin 80 uutta asukasta.

Pitkäsalmenkadun katualuetta on levennetty kaavanmuutoksessa siten, että myös nykyinen jalankulun- ja pyöräilyn yhteys on Pitkäsalmenkadua sivuavilta osin osana katu-alueetta.

Suunnittelualueen länsikärkeen on lisätty ET-tontti Turku Energian muuntamolle. Muilta osin suunnittelualue on lähivirkistysaluetta VL. Suunnittelualueelta on tunnistettu luontoarvoja, jotka on merkitty asemakaavakartalle luo-alueina.



Kuva 9. Kaavaehdotus. © Turun kaupunki

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

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

Suunnittelualue sijaitsee rakentamisen ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä, jonka aluevarausten alueille kohdennetaan tehokasta uudis- ja täydennysrakentamista. Toiminnat tukeutuvat hyvin saavutettavaan joukkoliikenteeseen ja palveluihin sekä laadukaisesti pyöräily- ja kävely-yhteyksiin. Suunnitelmallinen täydennysrakentamisen osoittaminen kehittämisvyöhykkeelle ja hyvien yhteyksien varrelle, valmiin infrastruktuurin saavutettavaan palvelee Turun ilmastotavoitteita.

Maaperäselvityksen tulosten myötä suunnittelualueen eteläinen osa jätettiin asuinpientalojen korttelialueen ulkopuolelle. Täydennysrakentamisselvityksessä suunnittelualueen läpi kulkevan kävely- ja pyöräily-yhteyden itäiselle puolelle oli esitetty asuinrakentamista,

luonto- ja virkistysarvojen, maisemallisten arvojen, hulevesien sekä rantaviivan läheisyyden takia katsottiin, että alue jätetään puistoksi jatkossakin. Alue on myös Hirvensalon osayleiskaavassa virkistysaluetta V.

Täydennysrakentamisselvityksessä rakentamista on ehdotettu myös alueen läpi kulkevan kävely- ja pyöräilyreitin itäiselle puolelle. Kaavoituksen alettua itäiseltä puolelta on Hirvensalon osayleiskaavasta poikkeamisen lisäksi tunnistettu muita tekijöitä, joiden vuoksi alueen ei katsota soveltuvan täydennysrakentamiselle. Itäiselle alueelle rakentaminen on myös noussut huolenaiheeksi osallisten jättämissä mielipiteissä. Ajoyhteyden muodostaminen kevyen liikenteen väylän päälle heikentää nykyisen reitin käytettävyyttä ja turvallisuutta. Itäisen osan maisemallinen arvo on tunnistettu myös tärkeäksi säilyttää, sillä rakennukset peittäisivät merinäköymän ja alueen säilymistä peltomaisemana pidetään myös tärkeänä identiteettitekijänä Hirvensalon maisemassa. Pellon säilyttäminen palvelee myös itäreunassa tunnistettujen luontoarvojen säilymistä, kun rakentamisen aikaiset haitat ja asutus sijoittuvat kauemmas luontokohteesta. Itäisen alueen vaihteleva maasto vaatisi merkittävää maastonmuokkausta. Lisäksi itäisellä alueella on tunnistettu tulvariski.

Rakentamiselle soveltuva alue on pienempi kuin täydennysrakentamisselvityksessä on arvioitu, joten uusien asukkaiden määrä on selvityksessä esitettyä vähäisempää. Tontinkäyttöluonnosten pohjalta tehtyjen arvioiden mukaan alueelle voisi sijoittua noin 25–30 uutta asuntoa, joka vastaa noin 80:a uutta asukasta.

Kaavan toteutumisen myötä myös tarpeeton voimajohtovaraus saadaan poistettua ja rantaviivan nykyinen sijainti päivitettyä asemakaavaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkortteli on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi. Korttelialue rajoittuu pohjoisosassa Pitkäsalmenkatuun ja kävely- ja pyöräilyreittiin Pampinkadun ja Pitkäsalmenkadun välillä ja idässä suunnittelualueen halki pohjoiseteläsuunnassa kulkevaan pyöräilyn- ja jalankulunreittiin. Muutoin korttelialuetta rajaavat länsipuolella pieni metsikkö ja nykyiset kiinteistörajat siten, että kulkuyhteys AP-korttelin länsipuolelta säilyy. Etelässä korttelialueen raja on asetettu nykyisten kiinteistörajojen ja maaperäselvityksen tulosten pohjalta.

Ajoneuvoliittymä tontille on järjestetty Pitkäsalmenkadulta. Tontit jaetaan erillisellä tonttijaolla ja asemakaavassa määrätään tonttien välisistä yhteisjärjestelyistä.

Tontille on osoitettu laaja ja avoin rakennusala asuinrakennuksille. Väljällä rakennus- alalla halutaan mahdollistaa monet eri ratkaisuvaihtoehdot rivitaloista erillistaloihin.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Arvokkaana luontokohteena huomioitu hakamaahistorian omaava mänty–tammi-kalliometsikkö AP-korttelialueen länsipuolella on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1). Kaavamääräyksessä edellytetään kohteen ominaispiirteiden säilyttämistä, mutta luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan.

Luo-alueen jälkeen on jätetty riittävä tila pohjoiseteläsuuntaiselle virkistysreitille. Samalla muodostuu riittävä suojaetäisyys luo-alueen ja rakennusalan välille, sekä riittävästi kasvutilaa luo-alueen laidalla kasvaville tammille, sekä tilaa ojalle, jota pitkin pintavedet kulkeutuvat etelässä sijaitsevaan hulevesiputkeen.

AP-korttelialueen itäpuolella arvokkaana luontokohteena huomioitu iäkäspuustoinen entinen hakamaa on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-2), jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan.

Suunnittelualueesta suurin osa on lähivirkistysaluetta VL.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Katu- ja liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan. Pitkäsalmenkadun suuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys otetaan kaavallisesti osaksi katualuetta.

5.3.4 Tekninen huolto

Tarpeeton voimajohtovaraus on poistettu suunnittelualueelta. AP-korttelialuetta halkovat kaukolämpöjohdot, sekä vesijohdot on esitetty kaavakartalla suojaetäisyyksineen.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asuinrakennusten kattomuotona tulee olla satulakatto, sillä kattomuoto on yhtenäinen piirre ympäröivällä asuinalueella.

Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa asuntokohtaisesti, sillä laajoja parkkikenttiä halutaan välttää. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap/10 asuntoa. AP-korttelialueen tehokkuusluvaksi on asetettu 0,25.

Hirvensalon osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Moikoisten kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Aluetta koskevat toimenpiteet on sovittava alueen ominaispiirteisiin siten, että rakentaminen soveltuu sekä mittakaavaltaan, rakennustavaltaan että sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Yhtenäisen ja laadukkaan kokonaisuuden saavuttamiseksi asemakaavan yleisiin määräyksiin on kirjattu laatuominaisuuksia, joita uudelta asuinkorttelilta vaaditaan. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita, ja rakennusten julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla poltettu tiili tai puuverhoilu tai niiden yhdistelmä. Värisävyjen tulee olla lämpimiä ja murrettuja. Mustia, valkoisia tai harmaita julkisivuja ei sallita.

Suunnittelualueella on kohtalaiset korkeuserot, jonka takia rakentamisen sopeuttamisesta alueen pinnanmuotoihin on määrätty kaavakartassa. Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväyliksi, leikkialueiksi tai muuksi sellaiseksi, tulee istuttaa.

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken yhteisjärjestelyt.

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Kattamattomat autopaikat ja jätesäiliöt tulee rajata pensasaidoin.

Suunnittelualueelle on sijoitettu keski- ja pienjännitekaapeleita, jotka palvelevat kaavamuutosalueen ja viereisen alueen sähköjakelua. Kaapeleiden lisäksi alueelle on sijoitettu myös suojaputkia tulevia kaapelointeja varten. Suunnittelualueelle on sijoitettu 110 kV siirtoverkon maakaapeli, joka sijaitsee VL-alueella. Nykyinen kaapeli tulee huomioida siten, että se voi sijaita nykyisellä sijoituspaikallaan toimintakykyisenä myös tulevaisuudessa. Kaavan on mahdollistettava 3 metriä leveä johtoalue kyseiselle kaapelille. Johtoalueen tulisi olla osa yleistä aluetta.

5.4.1 Vihertehokkuus

Korttelialueelle osoitetaan viherkerroin (0,8), joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa sinivihherkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkerroimen tavoitetasonsa ja kerroimen toteutuminen tarkistetaan sinivihherkerroimen taulukkotyökalulla. Viherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

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

5.6.2 Luonnon ympäristö

Kaavalla saadaan varmistettua kaava-alueella sijaitsevien arvokkaiden luontokohteiden säilyminen jatkossa.

Asemakaavanmuutos pienentää maatalouteen käytettävää pinta-alaa, kun osa pellostosta osoitetaan pientalokortteliksi.

Hulevesien määrä tulee lisääntymään alueella merkittävästi rakentamisen myötä. Tällä hetkellä hulevesiä ei muodostu ollenkaan, sillä hulevesiksi luetaan rakennetuilta alueilta poisjohdettava sade- ja sulamisvedet sekä perustusten kuivatusvedet.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutoksella täydennetään Hirvensalon Moikoisten 1980–1990-luvuilla rakentunutta asuinalueutta Hirvensalon osayleiskaavan mukaisella tavalla.

Kaavamääräyksillä pyritään sovittamaan tuleva rakentaminen mahdollisimman hyvin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen määräämällä kattomuodosta, kerroskorkeudesta, julkisivumateriaaleista ja asuinrakennusten sovittamisesta maastonmuotoihin. Rakentamisen määrä on pidetty maltillisena, jotta se vastaa likimain ympäröivän kaupunkirakenteen tiiviyyttä.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavalla on osittain heikentävä vaikutus lähialueen ihmisten ulkoilureitteihin, jotka ovat aiemmin kulkeneet myös pellon halki. Suunnittelualueen halki kulkeva jalan kulun liikenne on haluttu mahdollistaa jättämällä AP-korttelialueen länsipuolelle tilaa kulkuyhteyksille.

Peltoalueen pieneneminen ja sen myötä Hirvensalolle tyypillisen peltomaiseman kutistuminen voidaan nähdä negatiivisena. Rakentamisen määrä on kuitenkin pidetty maltillisena ja maastonmuodot todennäköisesti sallivat pitkät näkymälinjat uuden asuin-korttelin yli peltomaisemaan, joka säilyy jatkossa.

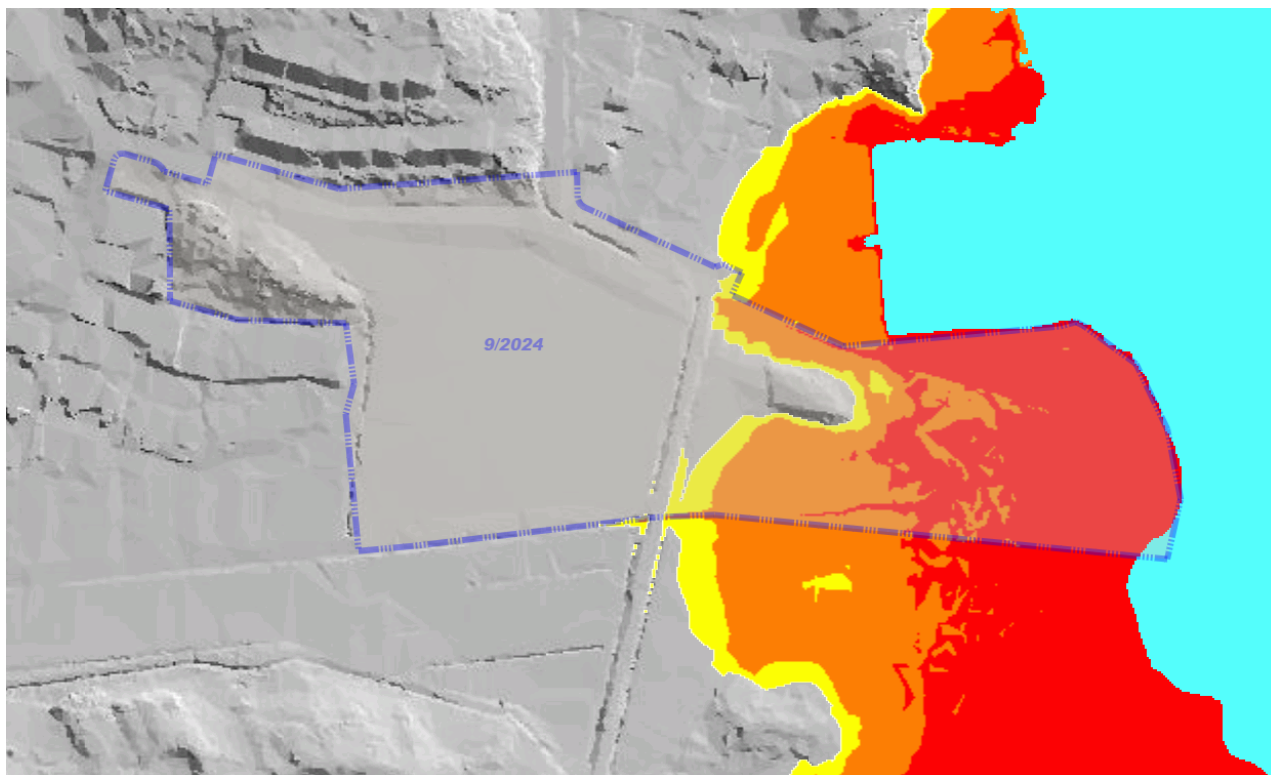
5.6.7 Tekninen huolto

Kaavamuutoksen mukainen lisärakentaminen tulee kasvattamaan sähkönjakeluverkon tehotarvetta, joka ilmenee todennäköisimmin katualueella tehtävien kaapelointien ja jakokaappien vaihtamisen ja lisäämisen muodossa.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella esiintyy happamia sulfaattimaita, joista voi aiheutua happamoitumisriski. Alueen jatkosuunnittelussa happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja sen vaikutukset tulee selvittää tarkemmin. Rakentamisessa, kaivutoissa, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä ja vesienhallinnassa tulee ottaa huomioon happamoitumisriski. Alueella, jossa esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee varautua kaivumassojen neutralointiin ja kaivantojen kuivatusvesien neutralointiin. Pysyvää pohja-/orsivesipinnan laskua alueilla, joissa esiintyy happamia sulfaattimaita, happamaan sulfaattimaakerrokseen saakka tulee välttää. Kellareiden rakentaminen voidaan sallia vain mahdolliset happamoitumishaitat huomioiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

Suunnittelualan kaakkoiskulmassa on hulevesitulvariski ja koko itäinen reuna rantaviivan läheisyydessä on merivesitulvariskialuetta, mutta riskialueet sijoittuvat kortteli-alueen ulkopuolelle.



Kuva 10. Merivesitulvakartta. © Turun kaupunki

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Asuintontin toteuttaminen aiheuttaa rakentamisvaiheessa hiilipiikin. Olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sekä infraan tukeutuminen lieventää rakentamisesta aiheutuvia päästöjä.

Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien, sekä pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien varrella. Alueen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin vain vähän palveluja ja työpaikkoja, jolloin liikkumistarvetta tulee kaikenikäisille. Todennäköistä on myös, että liikkumistarvetta hoidetaan joiltain osin yksityisautoilla.

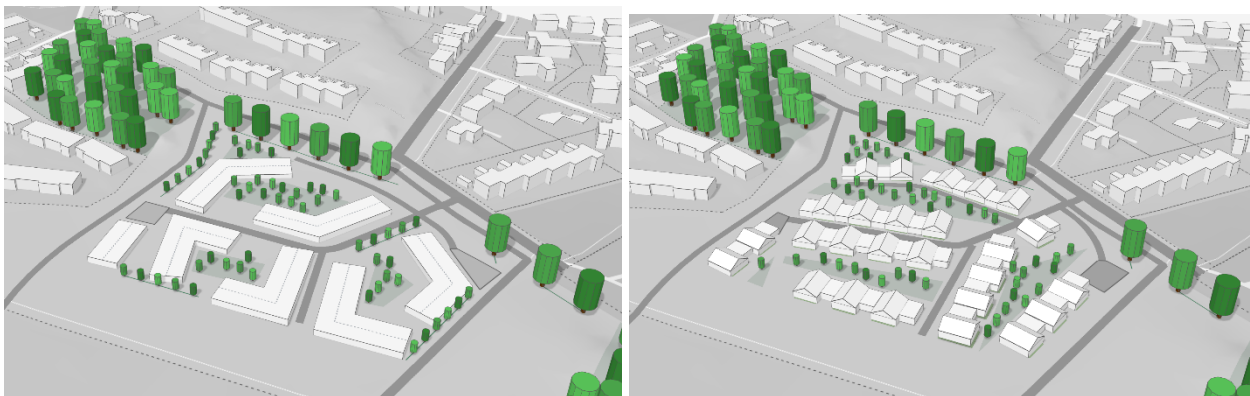
Suunnittelualueella ei ole puita tai muita suuria kasveja, jotka toimisivat merkittävinä hiilivarastoina. Sen sijaan viherkertoimen ansiosta kaava-alueen kasvillisuus voi parhaimmillaan monipuolistua asuintalojen piha-alueille muodostuvien viheralueiden rakentuessa.

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu tarkemmin liitteessä *Ilmastovaikutusten arviointi*.

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.



Kuva 11. Esimerkkejä AP-korttelialueen maankäytöstä. © Turun kaupunki

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä kustannuksia kaupungille, sillä korttelialue sijoittuu olemassa olevan katuverkon ja teknisen huollon piiriin. Kaupunki saa tuloa tonttien myymisestä.

Turussa 14. päivänä maaliskuuta 2025

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti

Amalia Aarnio