

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä helmikuuta 2015 päivättyä ja 22.5.2015 muutettua (lausunnot ja muistutukset) asemakaavakarttaa **"Halvarinkatu" (4/2014)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOS:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Kortteli:	30	30
Tontti:	2	2

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 4/2014
 Diaarinumero: 13693-2013
 Kaavan nimi: Halvarinkatu

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 18.8.2014.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
 Valmistelija: suunnitteluavustaja Jimi Antikainen
 Sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee Kauppatoriin nähden etelälounaassa, noin 5,5 kilometrin päässä.

Muutosalue rajautuu idässä Halvarinkatuun ja korttelin 30 tonttiin 1. Muilta osin alue on virkistysalueen ympäröimä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,24 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyinen erillispientalojen korttelialue rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alueeksi. Näin mahdollistetaan rivitalon rakentaminen nykyisen omakotitalon tilalle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta 20.2.2015
Muutettu 22.5.2015 (lausunnot ja muistutukset)
- 2) Tilastolomake 20.2.2015
Muutettu 22.5.2015 (lausunnot ja muistutukset)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue käsittää yhden tontin Hirvensalossa, Kukolan kaupunginosassa. Tontti sijaitsee Halvarinkadun päässä.



Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2011, suunnittelualue on rajattu punaisella.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva asuinrakennus on tyypillinen 1950-luvun rintamamiestalo. Talo on väritykseltään vaalean keltainen. Asuinrakennuksen luoteispuolella on punaruskea autotallirakennus.

Naapuritontilla on vuonna 2012 valmistunut yksikerroksinen viiden asunnon rivitalo. Talon julkisivut ovat vaaleaksi rapattuina. Muu lähiympäristö koostuu julkisivuiltaan vaaleista omakoti- ja rivitaloista. Noin 300 metrin päässä sijaitsee päiväkotia.

Luonto

Kaava-alueella on paljon piha-aluetta reunustavaa puustoa. Erityisesti tammia on runsaasti. Tammia on yksittäispuina myös kaava-alueen etelä- ja länsipuolella. Lisäksi heti kaava-alueen länsipuolella on arvokas pähkinäpensaslehto. Suunnittelualueen eteläosassa maasto nousee voimakkaammin etelää kohti.

Hirvensalon osayleiskaava: Hirvensalon luontoarvojen yhteenveto ja toimenpidesuosituks -selvityksen (Sito 2008) mukaan kaava-alueen eteläisin osa on jalopuumetsää sekä osa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta kokonaisuutta tai aluetta, jolla on toimivat ekologiset yhteydet. Turun kaupungin ympäristönsuojelu on selvittänyt asiaa tarkemmin ja tarkentanut rajausta. Asiasta kerrotaan enemmän kohdassa 4.2 *Kaavan toteuttamisen vaikutukset luonnonympäristöön*.

Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla kaualueilla.

Maanomistus

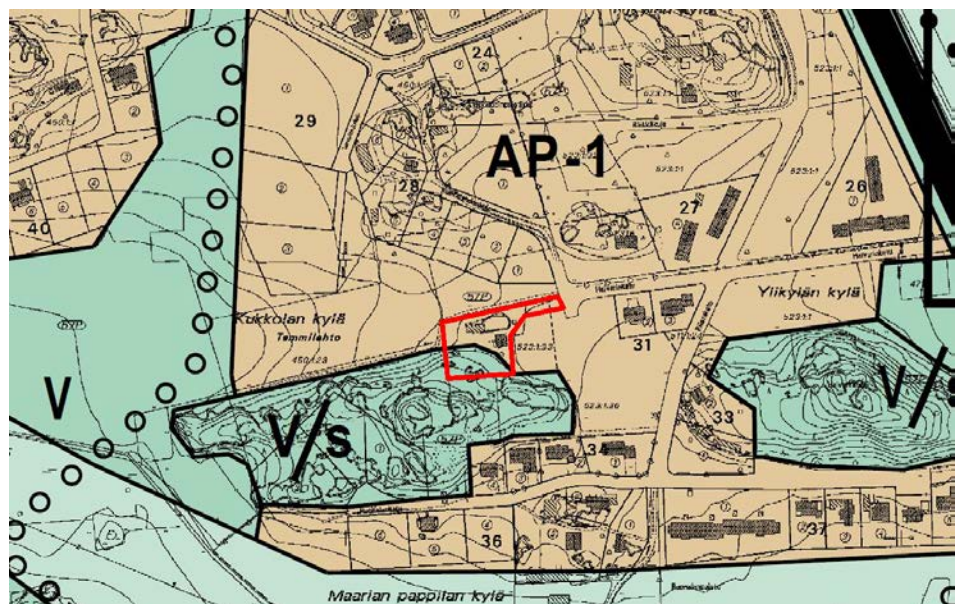
Asemakaavanmuutosalue on yksityisen omistama.

2.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

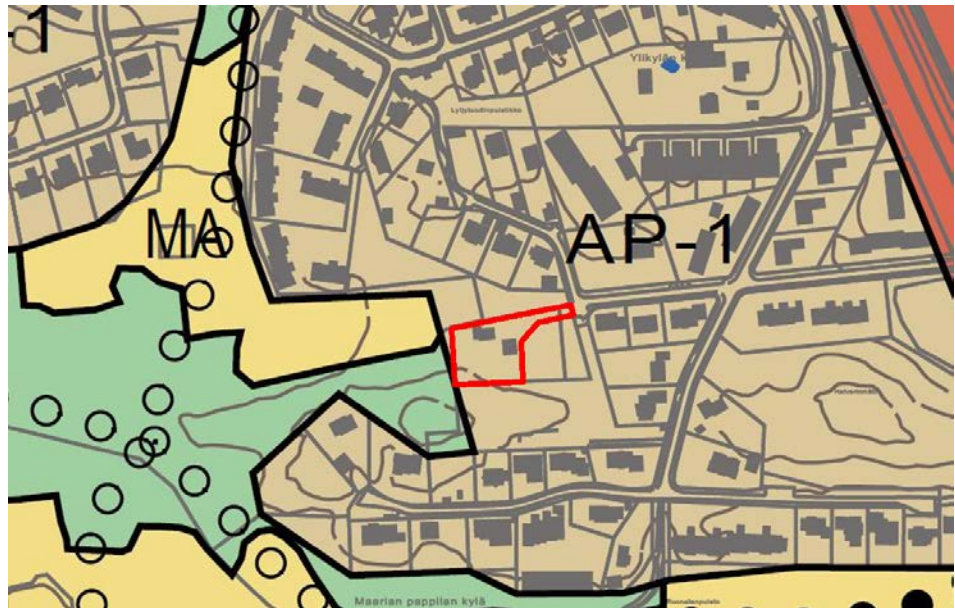
Kaupunginvaltuuston 23.8.1999 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Hirvensalon osayleiskaavassa 2020 suunnittelualueesta yli puolet on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista (AP-1). Suunnittelualueen eteläosa on osoitettu virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (V/s).

Suunnittelualueen lähiympäristö on eteläpuolen virkistysaluetta lukuun ottamatta pientalovaltaista asuntoaluetta.



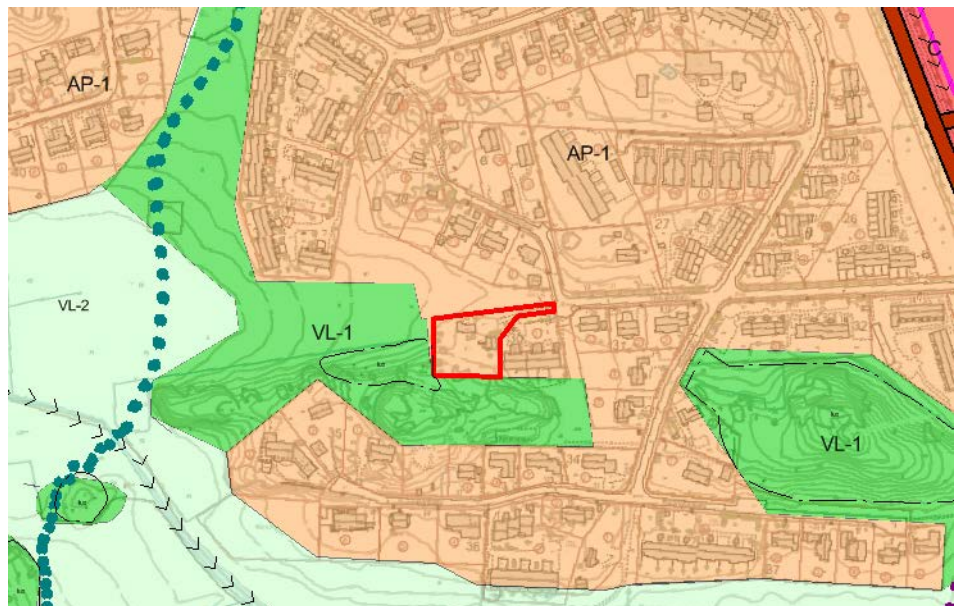
Ote Hirvensalon osayleiskaavasta 2020, suunnittelualue on rajattu punaisella.

Uutta Hirvensalon osayleiskaavaa valmistellaan parhaillaan. 18.10.2010 hyväksytyssä kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu kokonaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1). Tontin länsipuoli on osoitettu virkistysalueeksi (VL) ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi, vesijätömaaksi ym. avoimena säilytettäväksi alueeksi (MA).



Ote Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnoksesta (hyväksytty 18.10.2010 kaupunginhallituksessa), suunnittelualue on rajattu punaisella.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n (hyväksytty 21.5.2012 kaupunginvaltuustossa) pohjalta valmistellaan uutta kaavaluonnosta. Kaava-alueen ympäristö on muuttunut jonkin verran vuonna 2010 hyväksytystä luonnoksesta. MA-aluetta ei enää ole, ja kaava-alueen länsipuoli on nyt kokonaan virkistysaluetta (VL-1 ja VL-2). Pelto ei ole pienen pinta-alansa puolesta viljeltävissä eikä se siten ole MA-merkinnän tarkoittamaa avointa maisemaa. Lisäksi kaava-alueen eteläpuoli on osoitettu virkistysalueeksi pientalovaltaisen asuntoalueen sijaan.

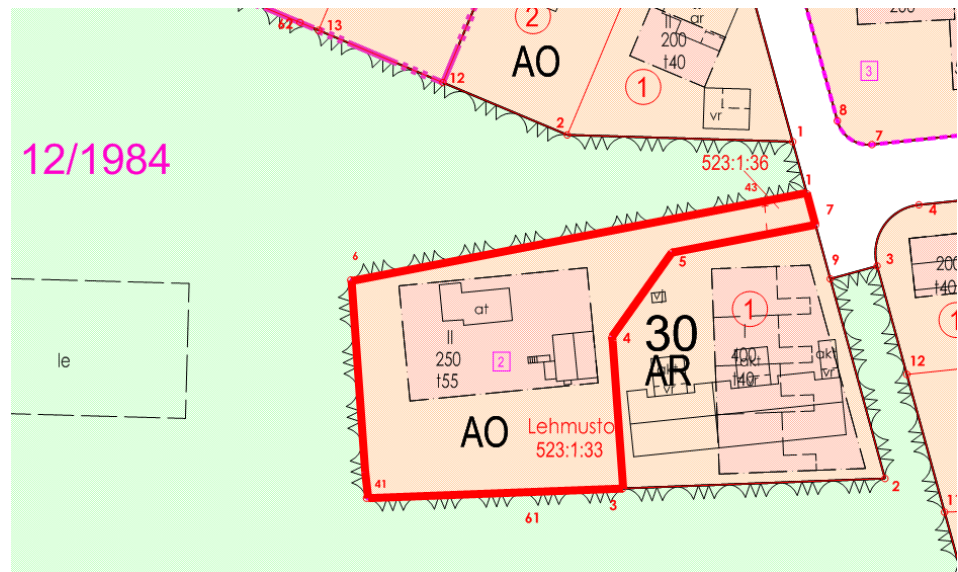


Uutta Hirvensalon osayleiskaavan luonnosta valmistellaan parhaillaan. Ote 23.2.2015 päivätystä versiosta, suunnittelualue on rajattu punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.9.1987 vahvistettu asemakaava 12/1984. Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Nykyisen asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa kaavassa osoitetulle rakennusalalle enintään 250 kerrosalaneliömetrin suuruisen 2-kerroksisen omakotitalon. Sen lisäksi rakennusalalle saa rakentaa enintään 55 kerrosalaneliömetrin suuruisen autosuoja-, askartelu-, sauna-, varasto-, yms. rakennuksen.



Ote ajantasa-asetakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöistä 523:1:33 ja 523:1:36 on tonttijaolla muodostettu tontti Kukola 30.-2, jota ei ole viety kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 407 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 13.1.2015.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaava laaditaan tontin omistajan, Hirvensalon Talonrakennus Oy:n aloitteesta.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry / Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa, päättäjät, Turku Energia Sähköverkot, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja TeliaSonera Finland Oyj

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 13.8.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 18.8.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä internetissä kaupungin sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli kuusi mielipidettä. Mielipiteissä otettiin kantaa myös asioihin, jotka eivät liity tähän asemakaavanmuutokseen. Sellaisiin asioihin ei tässä yhteydessä vastata.

Mielipide 1

Mielipiteen esittäjä toivoo seuraavaa:

1. *Tontin pohjoisrajalla olevan kuusiaita säilytetään, koska se muodostaa hyvän näköesteen puolin ja toisin.*
2. *Halvarinkadun pysäköintipaikkojen määrä säilytetään nykyisenä.*
3. *Tontin rakennusoikeutta ei kasvateta, jotta liikenne pysyy kohtuullisena ja turvallisena lapsiperheille.*

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

1. Kaavassa ei oteta kantaa kuusiaidan säilymiseen, koska kuusiaita on osittain kaava-alueen puolella. Kaavassa kuusiaidan kohdalle, suunnittelualueen puolelle on merkitty istutettava puurivi. Jos kuusiaita häviää, on tämä puurivi istutettava. Lisäksi tontin pohjoisrajalla, kuusien länsipuolella on kaksi säilytettäväksi osoitettua tammea. Nämä puut yhdessä muodostavat näköesteen molempiin suuntiin. Asiasta kerrotaan enemmän kohdassa 4.1.
2. Halvarinkadun katualue ei sisälly kaava-alueeseen eikä kaava näin ollen vaikuta pysäköintipaikkojen määrään Halvarinkadulla. Kaavassa edellytetään, että rivitalojen korttelialueella on 2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 vierasautopaikka 7 asuntoa kohti. Autopaikat tulee toteuttaa tontille.
3. Koska omakotitalon tilalle rakennetaan rivitalo, tulee rakennusoikeus väistämättä kasvamaan. Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 720 kerrosalaneliometriä nykyisen 250 kerrosalaneliometrin sijaan. Turun kaupungin suunnitteluüksikön mukaan liikenne ei lisääntynyt merkittävästi.

Mielipide 2

Naapurit vastustavat asemakaavanmuutosta seuraavin perustein:

1. *Vuonna 2010 hyväksytyssä osayleiskaavaluonnoksessa suunnitteluala-
een länsipuoli on osoitettu virkistysalueeksi ja maisemallisesti arvok-
kaaksi peltoalueeksi, vesijättömaaksi ym. säilytettäväksi alueeksi.*
2. *Halvarinkadun päästä alkava monimuotoinen metsä- ja peltoalue jatkuu
aina Sommelontielle. Hirvensalon osayleiskaavassa 2020 ei ole suunni-
teltu puututtavan tähän luonnonkokonaisuuteen. Hanke ei täytä asian-
mukaisen kaupunkikuvan eikä asumis- ja luonnonolosuhteiden edellyt-
tämää vaatimusta. Rakentamisen ei pitäisi tuhota luonnonkaunista mai-
semaa ja maisemallisesti arvokasta puustoa.*
3. *Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu omakotitalora-
kentamiselle, rakennusoikeutta on 250 rakennusalaneliometriä. Asema-
kaavan mukainen rakennusoikeus tulee olennaisella tavalla ylittymään
ja käyttötarkoitus muuttuu AO:sta AR:ksi. Rivitalokokonaisuus on suun-
nittelualueen kokoon nähden liian suuri.*
4. *"Asemakaavan muutosta hakee yksityinen taho eli muutos ei ole kau-
pungin vireillepanema. Rakentaminen ei ole mahdollinen nykyisen ase-
makaavan perusteella."*

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

1. Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnoksessa MA-alue ei ulotu
kaava-alueelle ja näin ollen asemakaavanmuutoksella ei ohjata raken-
tamista sille. Lisäksi on syytä mainita, että tällä hetkellä valmistellaan
osayleiskaavaehdotusta, jossa tätä peltoa ei osoiteta enää MA-alueena.
Se ei ole pienen pinta-alansa vuoksi viljeltävissä eikä se siten ole MA-
merkinnän tarkoittamaa avointa maisemaa. Sen sijaan alue osoitetaan
yleiskaavaehdotuksessa virkistysalueeksi. Kohdassa 2.2 on esitetty ku-
va siitä, miltä valmisteltavan osayleiskaavan tämänhetkinen versio näyt-
tää.
2. Rivitalon rakentaminen ei katkaise viheryhteyttä Sommelontielle. Rivita-
lon paikka osoitetaan nykyiselle tontille, joten uusia alueita ei oteta käyt-
töön. Alueen luonne pyritään mahdollisimman hyvin säilyttämään. Voi-
massa olevan Hirvensalon osayleiskaavan 2020 V/s-alueen rajaukselle
ei tontin osalla nähdä riittäviä perusteita. Turun kaupungin ympäristön-
suojelu on tutkinut asiaa ja tullut siihen tulokseen, että luonnon moni-
muotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (ns. luo-alue), tässä tapa-
uksessa pähkinäpensaslehto, sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle. Sen
vuoksi asemakaavanmuutoksessa rakennusala on sijoitettu mahdolti-
simman kauas tontin länsirajasta. Tällä hetkellä valmisteltavassa uudes-
sa Hirvensalon osayleiskaavassa asemakaavanmuutosalue tullaan
osoittamaan kokonaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alueelle voi-
daan toteuttaa mm. rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja omakotitaloja. Kaa-
va-alueen etelä- ja länsipuoli osoitetaan virkistysalueeksi. Kohdassa 2.2
on esitetty kuva siitä, miltä valmisteltavan osayleiskaavan tämänhetki-
nen versio näyttää. Lisäksi asemakaavanmuutoksessa on osoitettu neljä
tammea säilytettäväksi. Viereisellä tontilla sijaitsevan rivitalon viereen on
luontevaa rakentaa rivitalo. Säilytettävät tammet yhdessä pohjoisrajalle
osoitetun istutettavan puurivin kanssa luovat näköesteen. Luontoon liit-
tyivistä asioista on kerrottu enemmän kohdassa 4.2.
3. Koska omakotitalon tilalle rakennetaan rivitalo, tulee rakennusoikeus
väistämättä kasvamaan. Rakennusoikeutta on osoitettu asuinrakennuk-
selle 720 k-m² (kerrosalaneliometriä), jos rivitalon toteuttaa kaksikerrok-
sisena. Mikäli rakennus rakennetaan yksikerroksisena, ei se saa ylittää
500 k-m². Talousrakennukselle rakennusoikeutta on osoitettu 30 k-m².

Yhteensä rakennusoikeutta on 750 k-m² eli tonttitehokkuus on 0,31 (750 m² / 2 407 m²), joka vastaa uusien omakotitonttien tehokkuutta. Rivitalo mahtuu tontille hyvin ja sijoittuminen lähelle naapuritaloa huomioidaan rakennuslupavaiheessa palomääräyksissä. Arvokas luontoalue kaava-alueen länsipuolella säilyy. Lisäksi tontilla olevia arvokkaita tammia saadaan säilytettyä ja tontin pohjoisrajalle osoitetaan istutettavaksi puustoa. Puut erottavat rivitalon omakotitaloista sekä toimivat näköesteinä.

4. Moni asemakaavanmuutos laaditaan maanomistajan hakijan aloitteesta. Asemakaavanmuutos tehdään juuri mahdollistamaan muutokset alueella. Prosessin aikana arvioidaan vaikutuksia esim. luontoon ja kaupunkikuvaan ja päätetään siltä pohjalta, miten asemakaavanmuutos toteutetaan vai voidaanko sitä tehdä ollenkaan. Halvarinkadun asemakaavanmuutos edistää olemassa olevan rakenteen täydentämistä ja toteuttaa siten Turun kaupungin strategiaa. Täydentäminen on järkevää, sillä tarvittava infrastruktuuri on jo olemassa ja rakentamisen kustannukset ovat näin alhaisemmat.

Mielipide 3

Mielipiteen antaja vastustaa asemakaavanmuutosta seuraavin perustein:

1. Alueella on arvokasta puistomaista luontoa ja alue rajoittuu yleiskaavaluonnoksessa maisemallisesti arvokkaaksi ja säilytettäväksi luonnehdittuun alueeseen.
2. Nykyinen rakennusoikeus tullaan ylittämään todennäköisesti poikkeuksellisen runsaasti.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

1. Katso vastaus mielipiteen 2 asioihin 1 ja 2.
2. Katso vastaus mielipiteen 2 asiaan 3.

Mielipide 4

Mielipiteen antaja vastustaa asemakaavanmuutosta seuraavin perustein:

Kyseessä oleva tontti on voimassa olevan Hirvensalon osayleiskaavan 2020 mukaan osittain V/s aluetta. Metsikkö, joka alkaa tontin puolelta kuuluu luonnollisesti syntyneisiin merkittäviltä osin jaloista lehtipuista koostuviin metsiköihin. Tontilla sijaitsee useita suuria tammia.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Katso vastaus mielipiteen 2 asiaan 2.

Mielipide 5

Asunto Oy Turun Tammilehdonpuisto toivoo, että Halvarinkatu 24 pihalle johtava tie ei rajoitu aivan As Oy Turun Tammilehdonpuiston tontin rajaan. Tien ja As Oy Turun Tammilehdonpuiston tonttirajan välissä tulisi olla suoja-alue.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Tontilla olevia teitä ei merkitä kaavaan. Mielipiteen antajalle on ilmoitettu sähköpostitse, että rakennuslupavaiheessa asiaan kannattaa ottaa kantaa sekä keskustella siitä aloitteen tekijän kanssa.

Mielipide 6

Hirvensalon omakotiyhdistys esittää mielipiteessään, että vanha kuusiaita säilytetään ja parkkipaikkoja säilytetään asukkaiden käyttöön.

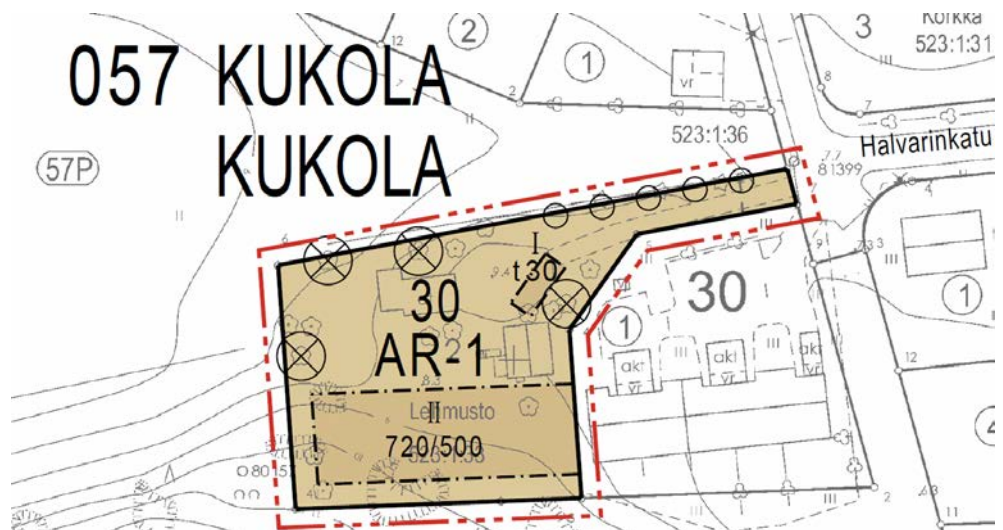
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Kuusiaitaa ei voida osoittaa kaavassa säilytettäväksi, koska se on huonokuntoinen. Kaavassa on osoitettu sen kohdalle istutettava puurivi. Puut tulee istuttaa, jos nykyinen kuusiaita häviää. Asemakaavanmuutoksessa ei oteta kantaa lähiympäristön parkkipaikkoihin. Kaava-alueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohden ja lisäksi yksi vieraspaikka seitsemää asuntoa kohden.

Ympäristönsuojelu ilmoittaa: ”Suunnittelualueella ei tiedostojen perusteella ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Näin ollen kyseisen asian osalta ei ole tarvetta lisäselvityksille tai kaavamääräyksille.”

Muistutukset ja lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.3.–31.3.2015, jolloin siitä sai tehdä muistutuksia. Lisäksi ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä sekä Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.



Ote 20.2.2015 päivätystä lausunnoilla ja nähtävillä olleesta asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta tuli määräaikaan mennessä kaksi muistutusta ja siitä annettiin neljä lausuntoa. Ehdotukseen tehtiin muutoksia lausuntojen ja muistutusten perusteella 22.5.2015. Muutokset on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.1 Kaavan rakenne.

Muistutus 1

As Oy Tammilehdonpuisto huomauttaa seuraavaa:

1. Naapuritontilla (Halvarinkatu 22) on viiden (ei kuuden) asunnon rivitalo.
2. Rakennusala on piirretty kiinni naapuritontin (Halvarinkatu 22) rajaan, noin kahden metrin etäisyydelle olemassa olevasta rivitalosta. Lain mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja aluepalon vaara jää vähäiseksi. Halvarinkatu 24:n tontin länsilaidalla ei ole merkittävästi pähkinäpensaita, eikä varmasti mainittua merkittävää pähkinäpensaslehtoa. Kaavaehdotuksen toteutuessa rakennusalan alle jäisi länsipäässä 3–4 vaatimatonta pähkinäpensasta (joista yksi on tällä hetkellä kaatuneen puun taivuttama), ja mahdollisesti tontin länsirajan muutama pensas ja etelärajan pensasrykelmä täytyisi raivata rakentamisen tieltä. Jos rakennusala siirretään muutama metri länteen, sen alle jäänee mahdollisesti vain yksi vaatimaton pensas lisää, ja samalla täyttyivät paremmin asumisviihtyisyyden ja turvallisuuden vaatimukset. As Oy Tammilehdonpuisto esittää, että Halvarinkatu 24:n rakennusala siirretään kaavassa länteen, vähintään kahdeksan metrin etäisyydelle naapuritalosta. Jos pähkinäpensaiden takia näin ei voi tehdä, esitetään, että rakennusoikeutta tulee pienentää siinä määrin, että suojeltavat pähkinäpensaat sekä viihtyisä ja turvallinen elinympäristö säilyvät.
3. Yhtiö pitää tärkeänä, että Halvarinkatu 24 pihalle johtava tie ei rajoitu aivan As Oy Turun Tammilehdonpuiston tontin rajaan. Tien ja As Oy Turun Tammilehdonpuiston tonttirajan välissä tulee olla suoja-alue.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

1. Virhe on korjattu selostukseen.
2. Rakennusoikeutta on vähennetty 720 kerrosalaneliömetristä 620 kerrosalaneliömetriin. Rakennusala on pienennetty ja lähimmillään se on noin viiden metrin päässä olemassa olevasta tontin 1 rivitalosta. Jos rakennusten välinen etäisyys on alle kahdeksan metriä, se on huomioitava palomääräyksissä. Koska arvokas pähkinäpensaslehto sijaitsee heti tontin rajan toisella puolella, ei rakennusala voi siirtää lähemmäksi tontin länsirajaa. Pähkinäpensaslehdon ympärille on myös jätettävä suoja-alue, jotta rakentamis- ja huoltotoimenpiteillä ei heikennetä luontotyyppin suojeluarvoja.
3. Tontilla olevia teitä ei merkitä kaavaan. Muistuttajalle on mielipiteen antovaiheessa ilmoitettu sähköpostitse, että rakennuslupavaiheessa asiaan kannattaa ottaa kantaa sekä keskustella siitä aloitteen tekijän kanssa.

Muistutus 2

1. Vuonna 2010 hyväksytyssä osayleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu kokonaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja sen länsipuoli on osoitettu virkistysalueeksi ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi, vesijättömaaksi ym. säilytettäväksi alueeksi.
2. Voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa 2020 alue on osittain osoitettu virkistysalueeksi. Massiivisen rakennusoikeuden ylittämisen

johdosta mahdollisuus virkistysalueeksi häviää. Arvokas viheryhteys Sommelontielle katoaa. Väite siitä, että massiivinen rivitalorakentaminen ei katkaisisi luonnon monimuotoisuutta erityisesti pähkinäpensaslehtoon, ei mielestämme pidä paikkaansa. Kyse on myös alueen eläimistön reviiiristä ja rivitalon aiheuttama haitta, etenkin kun sen rakennuspaikka on suunniteltu samaan vaakatasoon kuin jo aiemmin rakennettu rivitalo, tulee olennaisesti vaikuttamaan alueen luonnonmukaisuuteen.

3. *Suunnitellun tyyppisellä rakentamisella uhataan olennaisella tavalla pähkinäpensaslehtoa. On myös otettava huomioon, että kaupungin aiempien toimenpiteiden eli rakentamisen myöntämisen kautta alueella olleet jalopuumetsiköt ovat keskeisiltä osin hävinneet, kuten kaupunki itse myöntää (kohta 4.2.). Nyt samanlaatuinen virhe aiotaan toistaa, jonka perusteella voidaan todeta, että kaupunki suhtautuu välinpitämättömästi Luonnonsuojelulain 29 §:ssä määriteltyyn luonnontyyppiin.*
4. *Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tulee olennaisella tavalla ylittymään ja käyttötarkoitus muuttuu AO:sta AR:ksi. Rivitalokokonaisuus on suunnittelualueen kokoon nähden liian suuri. Rivitalo tulee niin lähellä olemassa olevaa rivitaloa, että sen turvallisuuskohdat ovat korkeintaan välttävät. Lisäksi tontille on erittäin haastavaa rakentaa asianmukaiset parkkipaikat asuntojen ympärille luonnon ympäristöä tuhoamatta ja asiallisia kaavamääräyksiä kunnioittamatta.*
5. *Kaavoitusviranomaisen toteama, että tontilla on arvokkaita tammia. On eriskummallista ajattelua, että rakentamisen kautta taataan näiden tammien säilyminen. Todellisuudessa tammet on poistettava, koska rivitalo tulee niin lähelle toista rivitaloa.*
6. *Asemakaavan muutosta hakee yksityinen taho eli muutos ei ole kaupungin vireillepanema. Rakentaminen ei ole mahdollinen nykyisen asemakaavan perusteella. Tässä tapauksessa ei ole kyse Turun kaupungin strategiasta vaan täysin marginaalisesta yksittäistapauksesta. Infrastruktuuri on jo olemassa, koska tontilla on ollut omakotitalo vuosikymmeniä. Kukaan ei ole vastustanut omakotitalorakentamista. Nyt on kuitenkin kyse rivitalorakentamista, joka ylittää selvästi vallitsevan käsityksen mukaisen tason rakennusoikeuden ylittämisestä ja nyt sitä aiotaan toteuttaa luonnonsuojelulaissa määritellyn alueen kustannuksella. Kaavamuutosluonnos ei ole toteuttamiskelpoinen.*

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

1. *Pientalovaltaiselle asuntoalueelle voi sijoittaa rivitaloja. Kaava-alue ei ulotu virkistysalueelle eikä maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, vesijättömaalle ym. avoimena säilytettävälle alueelle. Tällä hetkellä valmistellaan uutta osayleiskaavaluonnosta, jossa tätä peltoa ei osoiteta enää MA-alueena. Se ei ole pienen pinta-alansa vuoksi viljeltävissä eikä se siten ole MA-merkinnän tarkoittamaa avointa maisemaa. Sen sijaan alue osoitetaan uudessa luonnoksessa virkistysalueeksi. Kohdassa 2.2 on esitetty kuva siitä, miltä valmisteltavan osayleiskaavan tämänhetkinen versio näyttää.*
2. *Rivitalon paikka osoitetaan nykyiselle tontille, joten uusia alueita ei oteta käyttöön. Suunnittelualue ei ole nykyäänkään virkistysaluetta, vaan yksityistä tonttia. Voimassa olevan Hirvensalon osayleiskaavan 2020 V/s-alueen rajaukselle ei tontin osalla nähdä riittäviä perusteita. Turun kaupungin ympäristönsuojelu on tutkinut asiaa ja tullut siihen tulokseen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (ns. luo-alue), tässä tapauksessa pähkinäpensaslehto, sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle. Sen vuoksi asemakaavanmuutoksessa rakennusala on sijoitettu mahdollisimman kauas tontin länsirajasta. Tällä hetkellä valmisteltavassa uudessa Hirvensalon osayleiskaavassa asemakaavanmuutosalue*

tullaan osoittamaan kokonaan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alueelle voidaan toteuttaa mm. rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja omakotitaloja. Kaava-alueen etelä- ja länsipuoli osoitetaan virkistysalueeksi, joten viheryhteys Halvarinkadulta Sommelontielle säilyy. Kohdassa 2.2 on esitetty kuva siitä, miltä valmisteltavan osayleiskaavan tämänhetkinen versio näyttää. Lisäksi tontin eteläpuolella olevalta metsäiseltä mäki-alueelta on pientaloalueen puustoisten tonttien kautta yhteys itäpuolella sijaitsevaan Halvarinmäkeen tälläkin hetkellä. Tämä tilanne ei kaavamutoksen myötä muutu. Näin ollen tontin rakentamisella ei ole vaikutusta itä-länsisuuntaiselle ekologiselle yhteydelle. Pohjois-eteläsuuntaisiin ekologisiin yhteyksiin ei rakentamisella myöskään ole katkaisevaa vaikutusta, koska kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Kukolan alue on suhteellisen tiheään rakennettua pientalovaltaista aluetta, joka ei muodosta mitään yhtenäistä puisto- tai metsäyhteyttä. Luontoon liittyvistä asioista on kerrottu enemmän kohdassa 4.2.

3. Arvokas pähkinäpensaslehto tulee säilymään, sillä se sijaitsee tontin länsipuolella. Rakennusala sijaitsee neljän metrin päässä tontin rajasta, jotta pähkinäpensaslehdon ja uudisrakennuksen väliin jää suoja-alue.
4. Viereisellä tontilla sijaitsevan rivitalon viereen on luontevaa rakentaa rivitalo. Rakennusoikeus on pienennetty 620 kerrosalaneliömetriin. Rakennusala on pienennetty ja nyt sen etäisyys naapuritontin rivitaloon on lyhimmillään noin viisi metriä. Jos rakennus rakennetaan alle kahdeksan metrin päähän olemassa olevasta rakennuksesta, on se huomioitava palomääräyksissä. Parkkipaikkojen sijaintia ei osoiteta kaavassa, mutta kaavassa säilytettäväksi osoitetut tammetsä on säilytettävä. Tammetsä yhdessä pohjoisrajalle osoitetun istutettavan puurivin kanssa luovat näköesteen rivitalojen ja niiden pohjoispuolella olevien omakotitalojen välille.
5. Kaavassa säilytettäväksi puiksi osoitettuja tammetsä ei saa poistaa. Rakentaminen on toteutettava siten, että nämä puut säilyvät.
6. Moni asemakaavanmuutos laaditaan maanomistajan aloitteesta. Asemakaavanmuutos tehdään juuri mahdollistamaan muutokset alueella. Prosessin aikana arvioidaan vaikutuksia esim. luontoon ja kaupunkikuvaan ja päätetään siltä pohjalta, miten asemakaavanmuutos toteutetaan vai voidaanko sitä tehdä ollenkaan. Halvarinkadun tapauksessa tontin rakennusoikeutta lisätään asemakaavanmuutoksella. Olemassa olevan rivitalon viereen on luontevaa rakentaa toinen rivitalo ja lisäksi infrastruktuuri on jo olemassa. Siten asemakaavanmuutos on Turun kaupungin strategian mukainen. Turun kaupungin ympäristönsuojelun mukaan luonnonsuojelulain tarkoittama arvokas alue ei yllä suunnittelualueelle.

Kiinteistöliikelaitos lausuu seuraavaa:

Asemakaavaehdotuksessa on tontin enimmäisrakennusoikeus 720/500 k-m² kytketty tontilla toteutettavaan kerroskorkeuteen.

Kiinteistöveroä määrittäessä käytetään asuinrivitalotonttien maapohjan arvoä määrittäessä laskentaperusteena tontin enimmäisrakennusoikeuden määrää. Jos asemakaavamääräys sallii 720 k-m² enimmäisrakennusoikeuden vaikka tontille olisi toteutettu 1-kerroksinen rakennus, määräytyy kiinteistövero tuolloin enimmäisrakennusoikeuden 720 k-m²:n mukaan.

Kiinteistöliikelaitos esittää, että vaihtoehtoisesta enimmäisrakennusoikeuden osoittamisesta luovutaan ja asuinrakennuksen rakennusala mitoitetaan niin, että sillä pystyy toteuttamaan 1-kerroksisena vain alle 500 k-m²:n suuruisen rakennuksen.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Rakennusala on pienennetty ja rakennusoikeutta on osoitettu 620 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Vaihtoehtoisesta enimmäisrakennusoikeuden osoittamisesta on luovuttu, joten myös 1-kerroksisena toteutettaessa rakennusoikeus on sama.

***Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos** ei ole havainnut huomautettavaa asemakaavamuutokseen. Palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pääsääntöisesti pyritään että, rakennusten välinen etäisyys on vähintään kahdeksan metriä. Kaava mahdollistaa rakennuksen sijoittumisen rajalle. Rajaan kiinni rakentaminen edellyttää paloturvallisuuden kompensointia rakenteellisilla ja / tai paloteknisillä laitteilla. Rajan läheisyyteen rakentamisen kompensoinnit ja rakennusten välinen paloturvallisuus ratkaistaan rakennusluvassa.*

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Rakennusala on pienennetty eikä se ole enää kiinni tontin rajassa. Rakennusalan ja naapuritontin rivitalon välinen etäisyys on nyt lyhimmillään noin viisi metriä.

Ympäristönsuojelu lausuu seuraavaa:

Ympäristönsuojelun tulosalueen tiedossa ei ole kaava-alueelta epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten tämän asian osalta ei vaadita lisäselvityksiä tai kaavamääräystä.

Kaavamääräyksissä ei ole mainintaa hulevesien hallinnasta. Kaavaehdotuksessa esitetty rivitalojen korttelialue tulee vähentämään hulevesien imeytymistä ja lisäämään maanpinnan myötäistä pintavaluntaa kaava-alueella nykytilanteeseen verrattuna. Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan: ”Rakennuspaikan rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee vähintään yksi kolmasosa jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella”. Rivitalotontilla teknisesti vaativien hulevesien viivytysratkaisujen rakentaminen ei ole paras tapa hoitaa asiaa. Tämän vuoksi tulisi ensisijaisesti soveltaa luontaista maaperään imeyttämistä ja viivyttämistä kasvi- peitteisellä maanpinnalla. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan vaatimus hulevesien viivyttämisestä tulisi kirjata jo kaavamääräyksiin. Kaavaehdotuksen mukaisella paikalla määräys, jonka mukaan vähintään puolet tontin pinta-alasta tulee jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella olisi vaatimuksena kohtuullinen.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Kaavaan on lisätty määräys: ”Vähintään puolet tontin pinta-alasta tulee jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella”.

***Vesiliikelaitoksella** ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.*

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueesta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

3.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

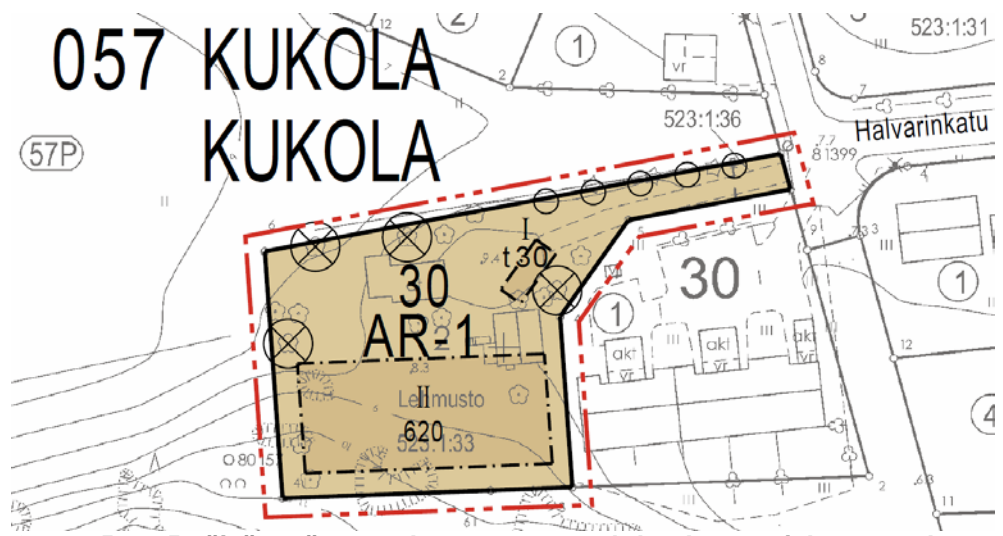
Prosessin aikana on tarkasteltu erilaisia rivitalon ja talousrakennuksen sijoitusvaihtoehtoja. Lähtökohtana on ollut, ettei alueen luontoarvoja heikennetä. Rivitalon rakentamista perustellaan olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja alueen kehittämisellä. Vieressä on jo vuonna 2012 valmistunut rivitalo, joten uusi rivitalo soveltuu luontevasti sen viereen.

Mielipiteiden huomioonottaminen

Kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet ja muistutukset on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2 *Osallistuminen ja yhteistyö*.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne



Ote 22.5.2015 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta, johon on tehty muutokset lausuntojen ja muistutusten perusteella.

Muutosalueen pinta-ala on noin 0,24 ha.

Asemakaavanmuutoksessa alue osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi AR-1.

Rakennusala on sijoitettu viereisellä tontilla olevan rivitalon viereen. Koska heti tontin länsipuolella on arvokas pähkinäpensaslehto, rakennusala on osoitettu mahdollisimman kauas tontin länsireunasta, neljän metrin päähän. Tästä johtuen muodostettavan rakennusalan ja viereisen tontin rivitalon etäisyys on noin viisi metriä eli alle suositellun kahdeksan metriä. Jos rakennusten väliseksi etäisyydeksi tulee alle kahdeksan metriä, se on huomioitava palomääräyksissä.

Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 620 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen julkisivujen tulee olla väriykseltään vaaleita. Näin väritys mukailee lähialueen rakennusten väritystä.

Vähintään puolet tontin pinta-alasta tulee jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella.

Autopaikkoja on oltava kaksi asuntoa kohti. Lisäksi yksi vieraspaikka on osoitettava 7 asuntoa kohti.

Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa enimmillään 30 kerrosalaneliömetrin kokoisen talousrakennuksen. Sille on osoitettu rakennusala tontin itäosasta.

Kaava-alueen pohjoisrajan itäosaan on osoitettu tontin rajaa mukaileva istutettava puurivi. Samaisella kohdalla, osin kaava-alueen ulkopuolella, on tällä hetkellä kuusiaita. Jos kuusiaita häviää, puurivi on istutettava.

Tontilla on useita tammia, näistä neljä on merkitty kaavaan säilytettäväksi puiksi. Kyseiset puut on valittu siksi, että ne ovat hyväkuntoisia ja niiden säilyttäminen on realistista. Puut sijaitsevat tontin reunoilla ja samalla rajaavat tonttia lähiympäristöstä.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehdyt muutokset

Asemakaavanmuutosehdotusta muutettiin lausuntojen ja muistutusten perusteella 22.5.2015. Lausunnoilla ja nähtävillä olleessa ehdotuksessa oli osoitettu rakennusoikeutta asuinrakennukselle 720 kerrosalaneliömetriä, jos rakennuksen rakentaa 2-kerroksisena ja 500 kerrosalaneliömetriä, mikäli rakennus rakennetaan yksikerroksisena. Tämän vaiheen ehdotuksessa rakennusala oli rajattu kiinni tontin itärajaan, joten etäisyyttä rakennusalan ja olemassa olevan rivitalon välillä oli vain noin 2 metriä. Uudessa ehdotuksessa rakennusala on lyhennetty itäpäästä kolmella metrillä, jotta uusi rakennus sijoittuisi kauemmas olemassa olevasta rivitalosta kuin aiemmassa ehdotuksessa. Rakennusala on pidennetty pohjoispäästä kolmella metrillä, jotta mahdollistetaan autokatosten rakentaminen rivitalon pohjoissivulle. Lausunnoilla ja nähtävillä olleesta ehdotuksesta on kuva sivulla 9. Lausunnot ja muistutukset vastineineen on koottu kohtaan 3.2.

Ympäristönsuojelun lausunnon johdosta lisättiin myös määräys ”vähintään puolet tontin pinta-alasta tulee jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella”.

4.2 Kaavan toteuttamisen vaikutukset luonnonympäristöön

Kuten kohdassa 2.1 kerrotaan, *Hirvensalon osayleiskaava: Hirvensalon luontoarvojen yhteenveto ja toimenpidesuosituksset -selvityksessä* (Sito 2008) kaava-alueen eteläisin osa on merkitty kuuluvaksi kaava-alueen eteläpuolella jatkuvaan jalopuumetsään. Samainen alue on selvityksen perusteella osa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta kokonaisuutta tai aluetta, jolla on toimivat ekologiset yhteydet. Turun kaupungin ympäristönsuojelu on selvittänyt asiaa tarkemmin ja tarkentanut rajausta.

Kaava-alueen länsi- ja eteläpuolelle on esitetty kahdessa lohossa oleva raja- jaus nk. Kukkolan jalopuumetsikölle (esim. Sito 2008), joka perustuu vuoden 1997 kartoitukseen. Alueelle vahvistui vuonna 1987 asemakaava (12/1984), jonka perusteella on myönnetty rakennuslupia Ruonalankadun länsipäähän metsäisen mäen laelle ja etelärinteeseen. Tämän rakentamisen seurauksena alueen jalopuumetsiköt ovat keskeisiltä osiltaan hävinneet. Kohde ei täytä enää luonnonsuojelulaissa mainittuja suojellun jalopuumetsikön kriteerejä.

Mäen pohjoisrinteessä, välittömästi vireillä olevan kaava-alueen länsipuolella on pienialainen, luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittama pähkinäpensaslehto, joka edustaa suojeltua luontotyyppiä. Rakentamattomilta osiltaan Hirvensalon osayleiskaavassa 2020 V/s-merkinnällä osoitettu mäkialue on luonnonympäristönä monimuotoinen ja vaihteleva metsäalue, jota rikastuttaa rinnelehtojen kasvillisuus ja säästyneet tammet.

Itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys Kaksikerrantien varrella sijaitsevalta Halvarinmäen jalopuumetsiköltä Sommelontien varrella sijaitseviin tammi- metsiköihin säilyy kaavan toteutumisen jälkeenkin, kun viheryhteys otetaan huomioon valmisteilla olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa. Pohjois- eteläsuuntaisiin ekologisiiin yhteyksiin ei rakentamisella ole katkaisevaa vaikutusta, koska kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Kukkolan alue on suhteellisen tiheään rakennettua pientalovaltaista aluetta, joka ei muodosta mitään yhtenäistä puisto- tai metsäyhteyttä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan aloittaa kaavan voimaantulon jälkeen.

Turussa 20. päivänä helmikuuta 2015
Muutettu 22.5.2015 (lausunnot ja muistutukset)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Suunnitteluavustaja Jimi Antikainen