

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä heinäkuuta 2005 päivättyä asemakaavakarttaa ”*Maaherrankatu*” (53/2004).

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	16	16
Tontti:	11	11
Katu:	Maaherrankatu (osa)	Landshövdingsgatan (del)
Virkistysalue:	Iso-Heikkilänpuisto (osa)	Stor-Heikkiläparken (del)

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Kortteli:	16 (osa)	16 (del)
Katu:	Maaherrankatu (osa)	Landshövdingsgatan (del)

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 53/2004.  
Diarionumero 14100-2004.

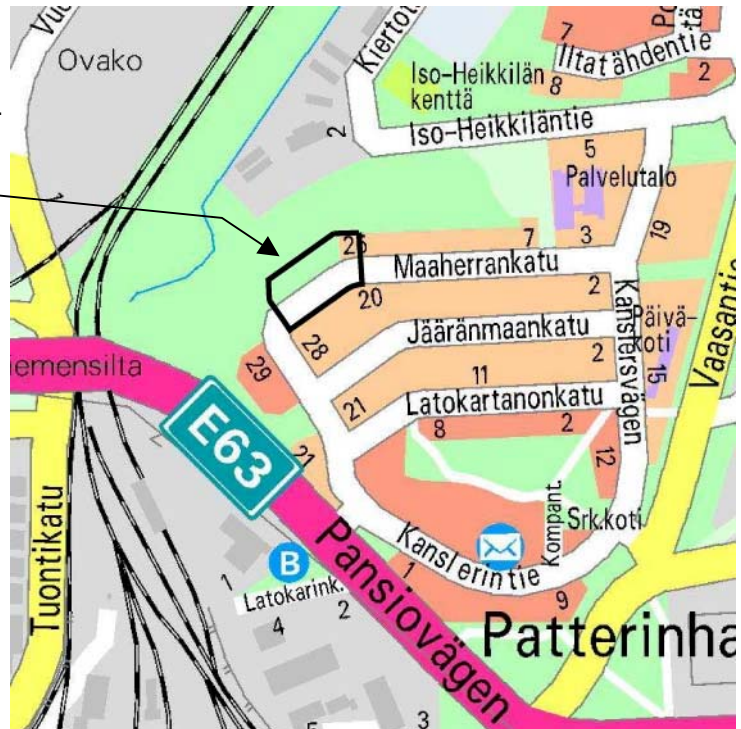
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Linnankatu 34 C, 20100 Turku, p. (02) 2624 111.  
Valmistelija: suunnitteluavustaja Marja Westerlund  
([marja.westerlund@turku.fi](mailto:marja.westerlund@turku.fi)).

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on tiedotettu kuuluttamalla siitä vuoden 2005 huhtikuussa kunnan virallisella ilmoitustaululla, Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä sekä Internetissä. Lisäksi osallisille on vireilletulosta tiedotettu kirjeitse.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelu-  
alue sijaitsee Iso-  
Heikkilän kau-  
punginosassa  
Maaherrankadun  
varrella n. 3 km  
kauppatorilta  
länteen.

Kaavanmuutos-  
alueen pinta-ala  
on 0,5216 ha.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Maaherrankatu” ja kaavan muuttamisen tarkoituksena on täydentää yhdyskuntarakennetta.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 25.4.2005, muut. 26.10.2005
2. Asemakaavakartta 1.7.2005
3. Tilastolomake 1.7.2005
4. Turun maakuntamuseon lausunto 8.8.2005

## 1.5 Muut kaava-aluetta koskevat selvitykset

Suomen Ympäristökonsultit on vuonna 2003 laatinut Turun keskustan osayleiskaavatyötä varten luontoselvityksen. Sen yhteydessä on selvitetty mm. Iso-Heikkilän alueella elävien eliöiden esiintymistä ja annettu alueille maankäyttösuositukset.

## 2 TIIVISTELMÄ

Turun Kiinteistölaitos on 22.10.2004 anonut asemakaavan muuttamista. Kaavanmuutoksella tiivistetään kaupunkirakennetta ja tarkennetaan korttelin 16 tontin 11 rajoja vastaamaan paremmin nykykäyttöä. Lisäksi pyritään täyttämään Maaherrankadun turvallisen liikennöinnin edellytykset.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on rakentamatonta lukuun ottamatta Maaherrankadun pohjoispuolella sijaitsevaa korttelin 16 tonttia 11, jolle on vuonna 1988 valmistunut yksikerroksinen useamman asunnon pientalo.

#### Rakennettu ympäristö

Alue rajautuu länsi- ja pohjoisosiltaan Iso-Heikkilänpuistoon sekä itä- ja eteläosiltaan Iso-Heikkilän 1940-1990-luvuilla rakennettuun pientaloalueeseen sekä autopaikoitustonttiin.



SUUNNITTELUALUETTA YMPÄRISTÖINEEN IDÄSTÄ

#### Maanomistus

Suunnittelualaue on Turun kaupungin omistuksessa. Tontilla 853-62-16-11 on voimassa vuokrasopimus 31.12.2032 saakka.

#### Palvelut

Suunnittelualan läheisyydessä Kanslerintien varrella sijaitsevat mm. palvelutalo, päiväkoti, päivittäistavara-kauppa, apteekki sekä postitoimipaikka.

#### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualaueella ei ole työpaikkoja eikä elinkeinotoimintaa.

## **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

## **Liikenne**

Maaherrankatu on osittain asvaltoitu katu, jolla on lähinnä tonttiliittymäliikennettä. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h. Julkinen liikenne kulkee suunnittelualueelta n. 250 metrin etäisyydellä Kanslerin- ja Pansiontiellä.

## **Luonnonympäristö**

Suunnittelualueen maanpinta on n. +13 ja +15 metrin välillä merenpinnan yläpuolella. Maaherrankadun pohjoispuolen rakentamattomalla osalla alue on loivasti länteen viettävää rinnettä, jolla kasvaa harvakseltaan kookkaita paksurunkoisia mäntyjä. Rakentamattoman alueen keskiosassa on painauma, johon kerääntyy kosteutta. Lisäksi alueella on melko kookkaita siirtolohkareita. Alueen eliöstöjä on esitelty tarkemmin Suomen Ympäristökonsulttien vuonna 2003 Turun keskustan osayleiskaavatyötä varten laatimassa luontoselvityksessä.



SUUNNITTELUALUE LÄNNESTÄ

## **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Ovakon terästehtaan vanhat päästöt näkyvät edelleen alueen kasvilajistossa, sillä esim. varvut puuttuvat Iso-Heikkilänpuiston aluskasvillisuudesta lähes kokonaan ja puiden rungoilla näkyy vähän epifyyttijäkälää.

Pansiontien ja Pahaniemen sillan autoliikenteestä sekä Turun sataman ja Pansion junalauttasataman raideliikenteestä kantautuu suunnittelualueelle tuulen suunnasta riippuen jonkin verran ääntä.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista, joissa keskeisiä ovat mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen
- joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen
- ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.

#### Yleiskaava

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Lisäksi suunnittelualueella on vireillä Iso-Heikkilän osayleiskaavan laatiminen.

#### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 5.1.1972 (A29/1969), 23.7.1991 (A19/1988) ja 15.8.1994 (A26/1993). Niissä alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi sekä virkistys- ja katualueeksi.

#### Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on 4.3.2002 hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

#### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 16 tontin 11 tonttijako on hyväksytty 18.7.1973 ja tontinmittaus on toimitettu 21.9.1972.

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 27.4.2005.

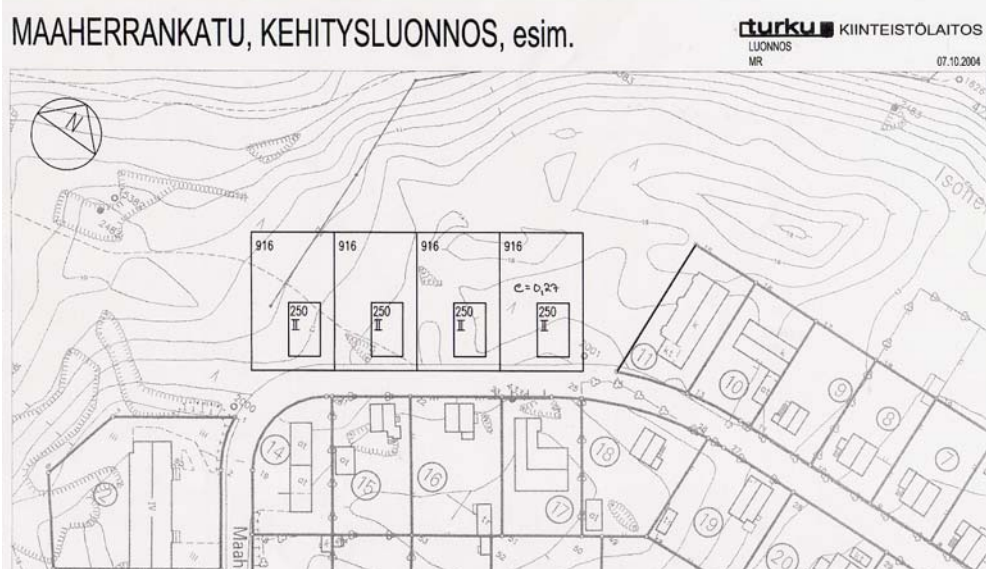
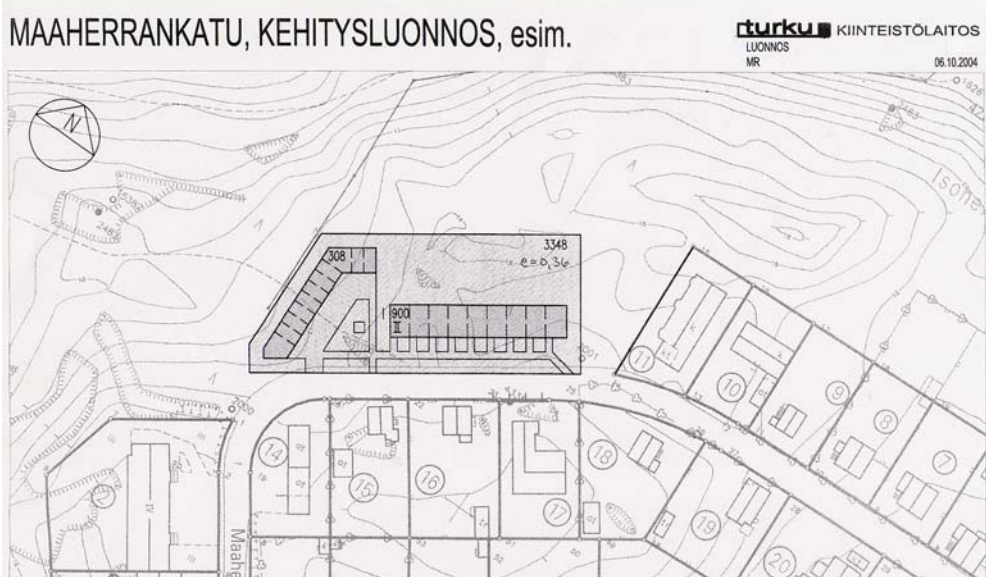
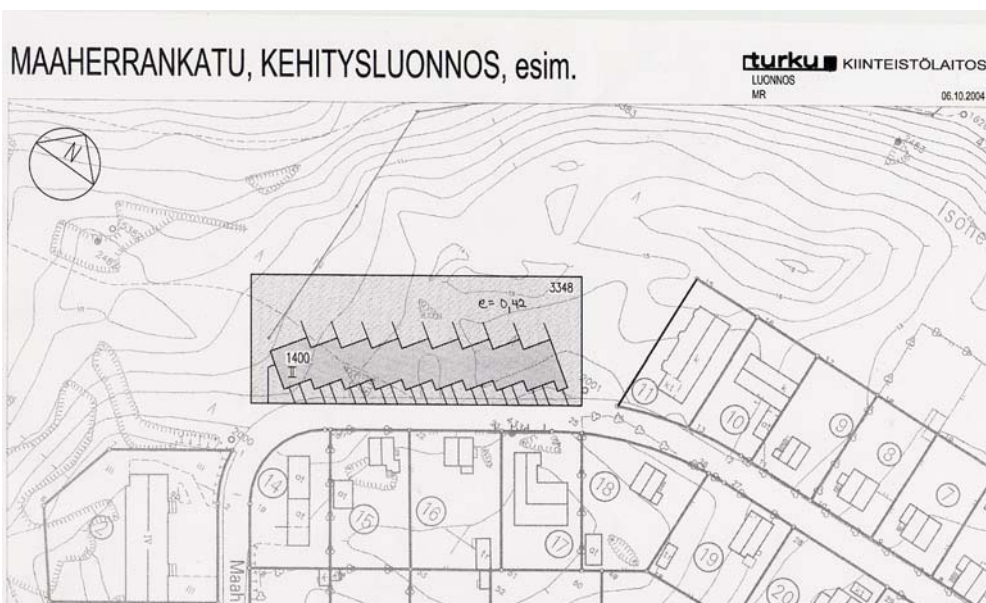
## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos on tehty Kiinteistölaitoksen 22.10.2004 tekemän anomuksen pohjalta, jonka liitteenä oli kolme kehitysuunnosehdotusta. Kaavan

muuttamisen perusteluina olivat yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä kaupungin tonttitarjonnan lisääminen. Asemakaavatoimisto laati tältä pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

KIINTEISTÖLAITOKSEN LAATIMAT KOLME KEHITYSLUONNOSEHDOTUSTA:



## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### Vireilletulo

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 30.4.2005 ja kuulutus on julkaistu kunnan virallisella ilmoitustaululla, Turun Sanomissa, Åbo Underättelserissä sekä Internetissä. Lisäksi osallisille on kirjeitse lähetetty vireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä mielipidetiedustelulomake.

### Osalliset

Osallisia ovat:

- Suunnittelualan ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat
- Hallintokunnat, viranomaiset: Kiinteistölaitos, Turku Energia, Vesilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelu-, rakennusvalvonta- ja suunnittelutoimistot
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry., Iso-Heikkilän Omakotiyhdistys ry.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä Internetissä kaupungin sivuilla. Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellyistä asemakaavanmuutoshankkeista ovat kirjallisena mielipiteensä jättäneet:

- *Iso-Heikkilän Omakotiyhdistys ry.*: Kiinteistölaitoksen laatimista vaihtoehtoista todettiin omakotityyppisen rakennusvaihtoehdon sopivan parhaiten alueen muuhun rakennuskantaan. Johtokunta esittää, että muutosalueelle kaavoitetaan kolme omakotitaloa, jolloin varmistetaan esteetön kulku virkistysalueelle. Lisäksi esitetään, että ennen kaavan vahvistamista asemakaavatoimisto pyytää Maakuntamuseon kannan, jotta varmistetaan alueen mahdollinen muinaismuistoarvo.
- *As. Oy Kankkulan ja omasta puolestaan Raimo Virtanen*: Allekirjoittajat suhtautuvat positiivisesti ajatukseen liittää n. 400 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa Iso-Heikkilänpuistosta korttelin 16 tonttiin 11, jolloin kyseisen maa-alueen nykyinen käyttö saadaan virallistettua. Myöskään tielinjauksen mahdollisesta muuttumisesta aiheutuvaa tonttimuutosta asianomaisten hallitsemalla alueella ei vastusteta.

Tonttinsa länsipuolisen alueen asemakaavanmuutokseen uudisrakentamisen osalta mielipiteen esittäjät suhtautuvat lievän myönteisesti puhuttaessa kevyemmästä vaihtoehdosta (3 omakotitaloa), mutta raskaimmille kaavoitussuunnitelmille ollaan jyrkkenevällä vastusasteella. Lisäksi

kritisoidaan suunnitelman nopeaa etenemistä mittamiesten ilmaantumisen ja kuulutuksen julkistamisen välillä, kun kyseessä on puistonimikkeellä oleva virkistysalue.

- *Hans-Erik Mickelsson, Leo Marttila, Taisto Suvanto:* Mielipiteessä tuodaan esiin väite, että kaavanmuutosalueella olisi sijainnut Krimin sodan aikaisen puolustusrakennelman tykistö patteri tai yksittäinen tykkiasema. Allekirjoittaneet haluavat asemakaavaosaston selvittävän väitteen todenperäisyyden ja he haluavat myös haastatella lausunnon antanutta asiantuntijaa.

Allekirjoittaneet ovat yllättyneitä Kiinteistölaitoksen anomuksesta kaavoittaa tontteja lähiliikunta- ja virkistysalueelle, kun laitos samanaikaisesti pyytää Iso-Heikkilän asukkaita tutustumaan sekä antamaan lausuntoa viheralueohjelmasta. Viheralueohjelma-lehden sivulla 15 esitetyt tavoitteet on esitetty kannanotossa suorana lainauksena.

Mielipiteen esittäjät katsovat, että tässä kaavoitusehdotuksessa ovat vastakkain 1620 asukkaan lähiliikunnan- ja virkistysalueen käyttöedut ja neljä omakotitalotonttia. He vastustavat ehdotettua kaavanmuutosta ja ehdottavat, ettei nyt tehtäisi mitään harkitsematonta. He viittaavat tulevaan aikaan, jolloin Ruissalon- ja Iso-Heikkiläntien välinen alue on kaavoitettu ja rakennettu, ja jolloin Iso-Heikkilän kaupunginosaan tulee lisää asukkaita n. 1400 henkilöä.

- *Turku Energia Sähköverkot:* Mielipiteessä tuodaan esiin, että yhtiön maakaapeleita sijaitsee alueella.

Esitetyt mielipiteet on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa sikäli kuin ne ovat asemakaavalla ratkaistavia asioita. Mielipiteiden johdosta on tehty seuraavaa:

- Turun maakuntamuseolta on pyydetty lausunto, liite 4
- kaavaehdotus on laadittu kolmen erillispientalotontin pohjalta
- Turku Energian maakaapeleille on osoitettu aluevaraukset

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (päivätty 1.7.2005) pyydetään lausunnot Kiinteistölaitokselta, Turku Energialta, Vesilaitokselta, Maakuntamuseolta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelu- ja rakennusvalvontatoimistoilta ja muilta viranomaisilta, jotka ovat sitä pyytäneet.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta hyödyntäen olemassa olevia rakenteita. Asemakaavanmuutosehdotus noudattaa valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteita ja koska yleiskaavassa suunnittelualueelle on esitetty kerrostaloaluetta, on alueen muuttaminen asumiskäyttöön myös yleiskaavassa esitettyjen periaatteiden mukaista.



## 4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kiinteistölaitoksen esittämistä vaihtoehtoista valittiin erillispientalovaihtoehto siten muutettuna, että uusia tontteja esitetään vain kolme, jotta Maaherrankadun kaarteeseen jäisi riittävän leveä rakentamaton alue turvaamaan esteetön pääsy Iso-Heikkilänpuiston virkistysalueelle. Samasta syystä päätettiin liittämään uudet tontit korttelin 16 jatkeeksi. Korttelin 16 tontin 11 aluetta laajennettiin, koska kyseessä on kahden asunnon pientalo, jonka piha-alue on melko kapea ja taloyhtiö oli jo ottanut Iso-Heikkilänpuiston virkistysaluetta käyttöönsä rakentamalla sinne varasto- ja huvimajarakennukset.

Suunnittelualue oli ensimmäisessä 25.4.2005 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa laajempi käsittäen myös korttelin 15 tontin 18 alueen. Tarkoituksena oli siirtää Maaherrankatua pohjoisemmaksi siten, että sen eteläreuna olisi ollut yhteneväinen tonttiin 18 katualueesta vuokratun alueen aluerajauksen kanssa. Muutos olisi kuitenkin aiheuttanut Maaherrankatuun jyrkemmän kaarteita ja katualue olisi työntänyt pohjoispuolisia tontteja syvemmälle Iso-Heikkilänpuiston virkistysalueelle sekä lisäksi muutos olisi aiheuttanut lohkomistoimenpiteitä, joten ajatuksesta luovuttiin ja Maaherrankadun katualue säilytettiin lähes ennallaan.

Kaavanmuutoshankkeen luonteen vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia kuin esitetty vaihtoehto.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,5216 ha, josta 0,0905 ha on katualuetta ja 0,4311 ha on erillispientalojen korttelialuetta, jolla on rakennusoikeutta 1140 kerrosalaneliömetriä. Suunnittelualueen aluetehokkuus on  $e_a = 0,22$ .

Kaavanmuutosalueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

### 5.3 Aluevaraukset

#### **AO-1 = Erillispientalojen korttelialue**

Korttelialueella rakennusalat on osoitettu melko suppeina ja rakennukset tulee rakentaa kiinni Maaherrankadun puoleiseen rakennusalarajaan. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla joko rappausta tai puuta ja julkisivujen korkeuden tulee olla n. 5 metriä.

Asuinrakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto ja kattokaltevuuden n. 30 astetta, lisäksi rakennusten harjansuunta on määrätty. Vesikattomateriaalina tulee käyttää tiiltä tai saumattua peltiä. Rakennusten kuistit ja katokset voivat ylittää rakennusalarajan.

Uudisrakennusten rakennusoikeus on 250 kerrosalaneliometriä minkä lisäksi saa rakentaa 30 kerrosalaneliometrin suuruisen autotalli- ja/tai talousrakennuksen. Uudisrakennusten kerrosalaneliömetrin suuruus on  $1u\frac{1}{2}$ , joten puolet rakennuksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelin 16 tontista 11 ja sen laajennusosasta muodostuvan uuden tontin kerrosalaneliömetriä on yksi ja rakennusoikeus 250 kerrosalaneliometriä minkä lisäksi tontin pohjoisosaan saa rakentaa 50 kerrosalaneliometrin suuruisen yksikerroksisen autotalli- ja/tai talousrakennuksen.

Korttelialueelle on Maaherrankadun varteen ja tonttien välisille raja-alueille määrätty istutettavat sekä luonnontilaisena hoidettavat alueen osat, joilla olevia siirtolohkareita ja/tai puita ei saa vahingoittaa, lisäksi on osoitettu yksittäiset suojeltavat puut. Korttelialueen lounaisimmassa osassa on maanalaista sähkökaapelia varten varattu alueen osa. Autopaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohden.

### **Katu**

Maaherrankadun katualue on kaavanmuutosalueella n. 9 metriä leveä.

## **5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset ympäristöön**

### **Rakennettuun ympäristöön**

Kaavanmuutoksessa esitetty uudisrakentaminen täydentää Iso-Heikkilän pientaloaluetta ja sopii rakennetun ympäristön kokonaisuuteen, koska tonttien rakennusalat ovat suppea-alaisia ja julkisivumateriaalit ja -korkeudet on määritelty lähelle ympäristössä olevien rakennusten mittakaavaa.

### **Virkistykseen**

Iso-Heikkilänpuiston virkistysalue pienenee 0,3536 ha. Iso-Heikkilänpuiston virkistysalue säilyy kuitenkin käyttökelpoisena kokonaisuutena ja Maaherrankadulta on sille säilytetty suora kulkuyhteys, joten Iso-Heikkilän kaupunginosan alueviihtyvyyttä ei lisärakentamisesta tule kohtuuttomasti kärsimään.

### **Luonnonympäristöön**

Osoittamalla rakennusalat suppea-alaisina kapealle vyöhykkeelle Maaherrankadun varteen ja määräämällä tonteille katua vasten ja tonttien välisille raja-alueille istutettavat sekä luonnontilaisena hoidettavat alueen osat, joilla olevia siirtolohkareita ja/tai puita ei saa vahingoittaa sekä määrittelemällä yksittäiset suojeltavat puut on uudisrakentamisen haitalliset vaikutukset luonnonympäristöön pyritty minimoimaan.

### **Liikenteeseen**

Kolmen uuden erillispientalon asukkaiden tuottama liikenteen lisäys ei vaadi nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä eikä olennaisesti lisää alueen liikennemääriä lukuun ottamatta rakentamisvaiheen aiheuttamaa ajoittaista liikenteen kasvua.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavanmuutosalueella voidaan rakentamistoimet aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 1. päivänä heinäkuuta 2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Suunnitteluavustaja

Marja Westerlund