TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

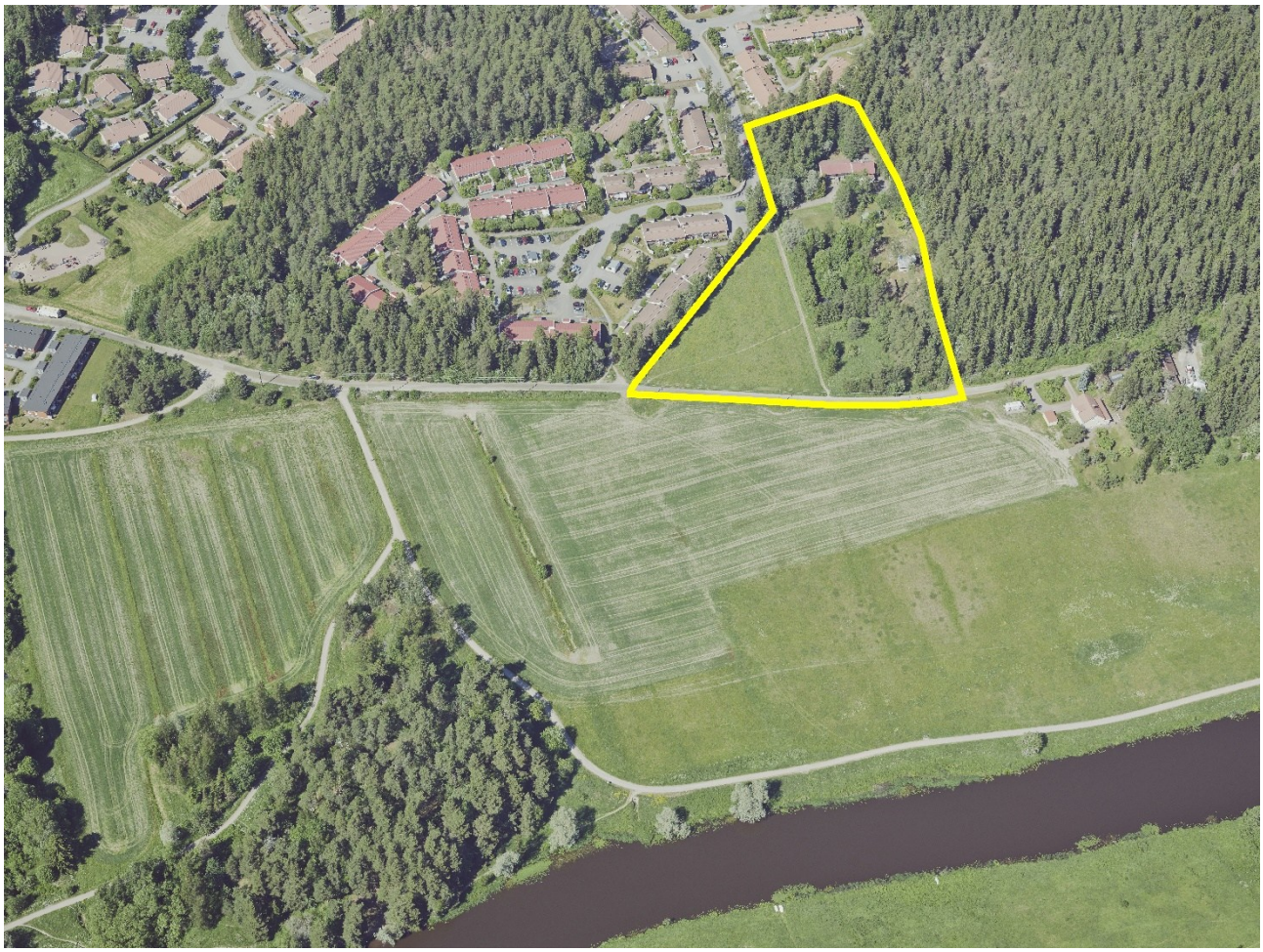
VANHA RAVATTULANTIE 155-179
Selostus

Diaarinumero: 1763-2024
Asemakaavatunnus: 14/2024

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

3.12.2025 , muutettu 23.2.2026 (lausunnot ja muistutus)

Kaupunginosa: Halinen
Osoite: Vanha Ravattulantie 155-179, Hinkalokatu 12



Viistoilmakuva 2022 © Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4
1.1 Tunnistetiedot 4
1.2 Kaava-alueen sijainti 5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
2 TIIVISTELMÄ 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 8
3.1.2 Luonnonympäristö 10
3.1.3 Rakennettu ympäristö 13
3.1.4 Maanomistus 14
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut 14
3.1.6 Liikenne 14
3.1.7 Tekninen huolto 15
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät 15
3.2 Suunnittelutilanne 15
3.2.1 Maakuntakaava 15
3.2.2 Yleiskaava 16
3.2.3 Asemakaava 18
3.2.4 Rakennusjärjestys 18
3.2.5 Pohjakartta 19
3.2.6 Selvitykset 19
3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat 19
3.3 Maankäyttösopimus 19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 20
4.2 Osalliset 20
4.3 Asemakaavan tavoitteet 20
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus 21
4.4.1 Käynnistäminen 21
4.4.2 Vireille tulo 21
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen 21
4.4.4 Lausunnot 21
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset 22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 22
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus 22
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen 23
5.3 Aluevaraukset 23
5.3.1 Korttelialue 23
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet 23
5.3.3 Katu- ja liikennealueet 23
5.3.4 Tekninen huolto 24
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset 24
5.4.1 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat 24
5.4.2 Säilytettävät/istutettavat puut ja säilytettävien puiden alue 24
5.4.3 Vihertehokkuus 24
5.4.4 Hulevedet ja pohjavesi 25
5.4.5 Lepakot 25
5.4.6 Maaston muodot 25

5.4.7 Autopaikat 25
5.4.8 Istutusalueet 26
5.4.9 Muita yleismääräyksiä 26
5.5 Nimistö 26
5.6 Kaavan vaikutukset 26
5.6.1 Yleistä 26
5.6.2 Luonnonympäristö 27
5.6.3 Rakennettu ympäristö 27
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut 27
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 27
5.6.6 Liikenne 27
5.6.7 Tekninen huolto 28
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät 28
5.6.9 Ilmastovaikutukset 28
5.6.10 Muut vaikutukset 29

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 31
6.3 Toteuttamisen seuranta 31

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä joulukuuta 2025 päivättyä asemakaava- ja asemakaavanmuutoskarttaa **Vanha Ravattulantie 155-179 14/2024**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	94 HALINEN	94 HALLIS
Virkistysalue:	Myllytontunpuisto (osa)	Kvarntomteparken (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	94 HALINEN	94 HALLIS
Kortteli:	43	43
Katu:	Hinkalokatu (osa)	Mjöllårsgatan (del)
Virkistysalue:	Erik Julinin puisto (osa) Myllytontunpuisto (osa)	Erik Julins park (del) Kvarntomteparken (del)
Puistopolku:	Hinkalopolku Ravattulanpolku (osa)	Mjöllårsstigen Ravattulastigen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: HALINEN -43.-1-3.

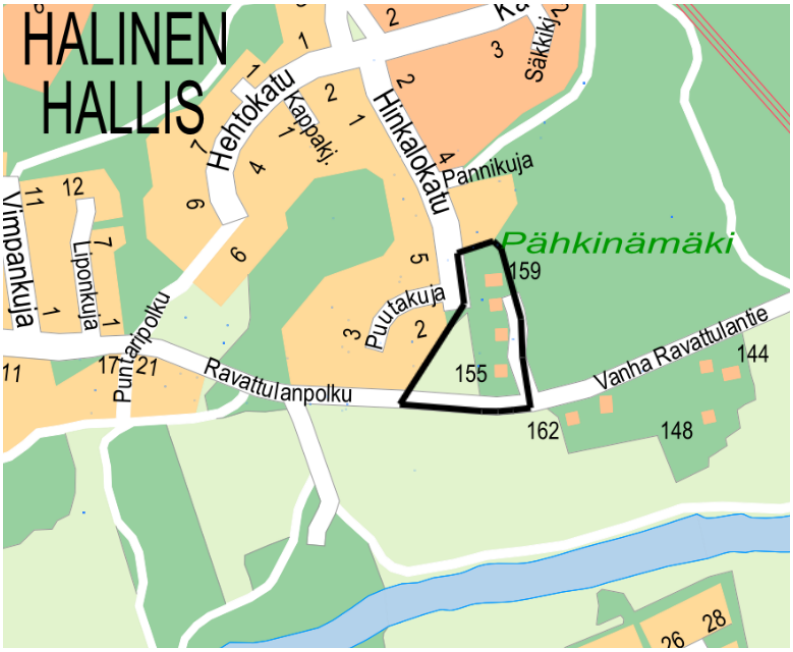
Uusi korttelinumero 43.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Netta Peippo (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).
Suunnitteluavustaja: Marianne Syrjälä
Liikennesuunnittelija: Eero Paavola
Ympäristönsuojelusuunnittelija: Kirsi Kupsala ja Emma Kosonen
Maisema-arkkitehti Tuuli Vesanto
Hulevesiasiantuntija Anna Räisänen

Asemakaava ja asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavamuutos laaditaan Halisten kaupunginosan itäiseen osaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Hinkalokadun ja Vanhan Ravattulantien välisen peltoaukean ja pientalokiinteistöjen kohdalle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.8.2024
2. Asemakaavakartta 3.12.2025, muutettu 23.2.2026 (lausunnot)
3. Tilastolomake 23.2.2026
4. Vuorovaikutusraportti 3.12.2025, muutettu 23.2.2026 (lausunnot ja muistutus)
5. Ilmastovaikutusten arviointi 3.12.2025
6. Luontoselvitys 29.9.2024 (Envibio Oy)
7. Arkeologinen selvitys 23.10.2024 (Muuritutkimus Oy)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	27.08.2024 § 298
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	29.08.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	31.08.2024
Aloituskokous viranomaisille	17.12.2024
Yleisötilaisuus naapureille	20.10.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla	15.12.-15.2.
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	15.12.-15.2.
Yleisötilaisuus, kaavakävely	9.2.2026
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavassa toteutetaan noin 27–28 uutta rivitaloasuntoa yhteensä arviolta 55 uudelle asukkaalle. Asemakaava laaditaan Halisten kaupunginosaan lähes kokonaan uudelle asemakaava-alueelle, joka on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asuinaluetta. Kaavassa jatketaan Hinkalokatua niin, että kadulta on yhteys uuden korttelin 43 kaikille kolmelle tontille 1–3. Kaavassa jatketaan etelässä myös Erik Julinin puistoa sekä pohjoisessa Myllytontunpuistoa. Vanhan Ravattulantien nimi on muutettu Ravattulanpoluksi, sillä se on kaavoitettu puistopoluksi (pp/h) kuten lännessä Halisten rivitaloalueella.

Asemakaavassa tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen Aurajokilaakson ja Pähkinämäen metsän luonnonympäristöihin sekä Halisten itäisen osan matalasti rakennettuun rivitaloalueeseen. Tavoitetta tukee olevien viheryhteyksien ja puiden laaja säilyttäminen. Rivitalojen rakentamista on kaavassa ohjattu alueeseen istuvaan ja ympäristöystävälliseen suuntaan rajoittamalla kaavamääräyksin uudisrakennusten korkeutta, kattomuotoja, runkomateriaalia sekä julkisivumateriaaleja. Kaksikerroksisia asuntoja on kaavoitettu Pähkinämäen metsän reunaan niin, etteivät korkeammat rakennusmassat peitä jokinäkymiä. Maastonmuotoja on käytetty hyväksi rivitalolinjojen sijoittelussa.

Kaavan eteläosassa on Erik Julinin puistoa jatkettu Ravattulanpolun varrella, ja uudisrakentamista on sovitettu Aurajoen avoimeen jokimaisemaan istutettavaksi määrätyillä puilla ja pensailla. Tonteille ajo on osoitettu pohjoisesta Hinkalokadulta, jotta historialliseksi tunnistettu Vanha Ravattulantie (kaavassa Ravattulanpolku) säilyy virkistysreittinä ja peltomaisemaan sopivana hiekkatienä. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä on parannettu kaava-alueella kaavoittamalla uusi Hinkalopolku, joka yhdistää Ravattulanpolun ja Hinkalokadun. Kaavoituksen yhteydessä on kiinnitetty erityistä huomiota hulevesiin sekä luontoon arvokkaat ja uhanalaiset lajistot huomioiden. Lisäksi kaavatyössä on selvitetty arkeologiset olosuhteet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakennuksen (rakennustunnus 1034302046) purkaminen vaatii poikkeusluvan Lupa- ja valvontavirastolta (entinen Varsinais-Suomen ELY-keskus), sillä rakennuksessa on havaittu lepakoiden levähdyspaikka. Poikkeuslupapäätös tulee olla hyväksytty ja maankäyttösopimus tehty ennen kaavan voimaantuloa. Alueen toteutus voi alkaa, kun kaava on tullut voimaan.

Kaavan toteutuskustannus katu- ja puistoalueilla on arviolta 0,3–0,6 milj. euroa sisältäen kaava-alueen ulkopuolelle tehtävän hulevesiojan. Toteutuksen hintaan vaikuttaa se, että lähes koko alue on ennestään kaavoittamatonta pelto- ja pientalomaata.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus vuoden 2025 ilmakuvassa. © Turun kaupunki

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 15 474 m^2.

Muutosalueella sijaitsee kolme yksityistä kiinteistöä, Turun kaupungin omistaman Iso-Pompon tilan peltoalue sekä pohjoisessa pieni osa Myllytontunpuistoa. Kaava-alue sijaitsee noin 3,8 kilometrin päässä keskustasta.

Kaava-alue yhdistyy lännessä ja pohjoisessa 1990-luvulla Halisten asuinalueeseen, jolta löytyy lähipalvelut kuten koulu, päiväkoti, nuorisotila ja kaupalliset palvelut. Halisten asuinalue on yhtenäisesti toteutunut ja aikansa suunnitteluperiaatteita noudattava. Kaavanmuutosalueen pohjoisosassa sijaitsee päättyvä Hinkalokatu, jonka alueella asuinrakentaminen on matalaa ja vehreää. Yksikerroksiset rivitalot kohdealueen lähellä ovat harjakattoisia ja julkisivuiltaan pääasiassa punatiiltä.

Kohdealue rajautuu idässä Pähkinämäen metsään, jossa on arvokasta pähkinäpensaslehtoa ja erityisesti läheisiä asuinalueita palvelevia ulkoilureittejä. Etelässä kohdealue rajautuu Vanhaan Ravattulantiehen, joka on maisemallisesti merkittävä yksityistie. Sen alueella maisema on Aurajokilaakson avaraa luonnonmaisemaa, jossa rakennettu ympäristö on pienimuotoista. Virkistysalueella sijaitsee tärkeitä kävely- ja pyöräilyreittejä.



Kuva 3. Näkymä koilliseen Kaava-alueelle Vanhalta Ravattulantieltä. © Turun kaupunki



Kuva 4. Näkymä etelään kaava-alueelle Hinkalokadulta. © Turun kaupunki



Kuva 5. Näkymä kaava-alueelta etelään Aurajokeen. © Turun kaupunki

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Kohdealueella ja alueen välittömässä läheisyydessä on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Kohde sijaitsee Aurajoen läheisyydessä laajojen jokilaaksomaisemien tuntumassa. Kaava-alue sijoittuu yleiskaavassa 2029 Aurajoen valtakunnallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan.

Suunnittelussa on huomioitava myös seuraavat aluetta koskevat seikat:
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue
Aurajokilaakso on luokiteltu yhdeksi valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Valtioneuvosto teki päätöksen maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä vuonna 1995. Maisema-alueet kartoitettiin vuosina 2010–2015, ja inventoinnin tulokset (VAMA 2021) hyväksyttiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiseksi inventoinniksi. Tämä uusi inventointi korvaa aiemman luettelon.
Kansallismaisema
Aurajokilaakso valittiin v. 1992 yhdeksi Suomen 27 kansallismaisemasta. Kansallismaisemasta ei ole tehty rajausta.
Kansallinen kaupunkipuisto
Aurajokilaakso on mukana Turun kansallisen kaupunkipuiston rajauksessa. Ympäristöministeriö päätti Turun kansallisen kaupunkipuiston perustamisesta vuonna 2013. Kansallinen kaupunkipuisto rajautuu Vanhaan Ravattulantiehen.ja Ravattulanpolkuun
Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö
Aurajokilaakso on yksi Suomen valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Ne määriteltiin Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisussa Rakennettu kulttuuriympäristö (1993).

Kasvillisuus ja eläimistö

Kohdealueen luontotyyppeihin kuuluu lännessä nurmipelto, etelässä rehevöitynyt tuore heinäniitty, kaakossa metsittyneitä autiotalojen tiloja, pohjoisessa omakotitalo puutar-

hoineen sekä kuusi- ja mäntyvaltainen lehtomainen kangas. Männyt ja kuuset ovat iäkkäitä ja pitkiksi kasvaneita.

EU-luontodirektiivillä suojeltua uhanalaista lajia, lepakkoa, esiintyy kaava-alueen sisällä. Alueella sijaitsevan keskimmäisen kiinteistön hylätyn vapaa-ajanasunnon ullakolla on lepakon levähdyspaikka.

Linnunhernetikkukoi (Micrurapteryx gradatella) on erittäin uhanalainen (EN) ja erityisesti suojeltava (LSA 2023/1066, liite 6) pikkuperhonen, jonka toukka elää syylälinnunherneellä. Laji esiintyy ensisijaisesti tuoreissa ja kuivissa lehdoissa sekä paahteisilla alueilla, ja toissijaisesti kuivilla niityillä, kedoilla, nummilla ja uuselinympäristöissä. Linnunhernetikkukoin lähin tunnettu esiintymispaikka on kaavamuutosalueen länsipuolella noin 150 metrin päässä.

Linnunherneryhäkoi (Leucoptera lathyrifoliella) on erittäin uhanalainen (EN) pikkuperhonen, jonka toukka elää syylälinnunherneellä ja metsänätkelmällä. Laji esiintyy ensisijaisesti kuivilla niityillä, kedoilla ja nummilla ja toissijaisesti tuoreissa ja kuivissa lehdoissa sekä hakamailla, lehdesniityillä ja metsälaitumilla. Linnunherneryhäkoin lähin tunnettu esiintymispaikka on kaavamuutosalueen itäpuolella noin 150 metrin päässä.

Kaupungin metsäverkostoselvityksessä (2022) on osoitettu Turun alueen metsien ja puustoisten alueiden metsäekologisen verkoston nykytila. Selvityksen mukaan kaava-alueen läntisellä reunalla kulkee Pähkinämäen metsää ja Erik Julinin puiston metsää yhdistävä alueellinen metsäyhteys. Nämä yhteydet ovat tärkeitä lajien liikkumisen kannalta.



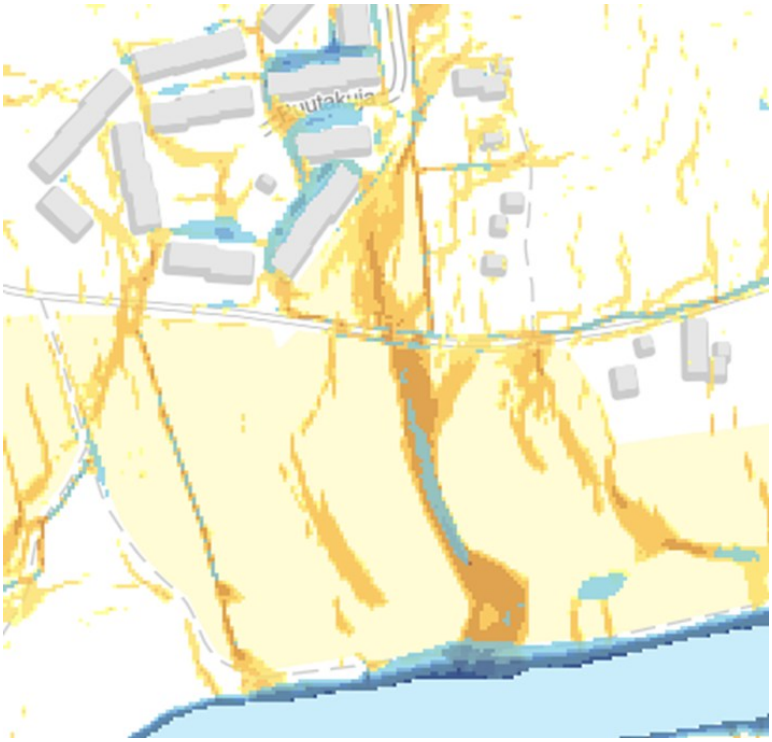
Kuva 6. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat arvokkaat luontokohteet. Itäisen Pähkinämäen metsän eteläisessä osassa Vanhan Ravattulantien molemmilla puolilla sijaitsee pähkinäpensaslehtoa (suojeltu luontotyyppi) ja kaava-alueesta etelässä luonnonsuojelullisesti arvokasta kosteikkoaluetta Aurajoen ympäristössä. © Turun kaupunki

Vesistöt ja vesitalous

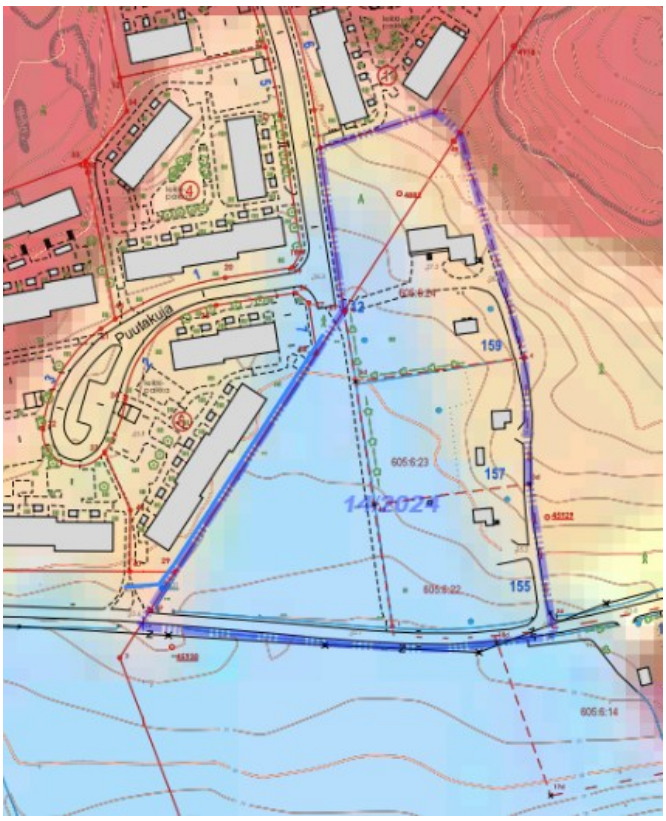
Suunnittelualue kuuluu Aurajoen valuma-alueeseen. Koillis- ja itäpuoleiselta kalliomä-

eltä valuu alueelle runsaasti pintavesiä. Asukkaiden kertoman mukaan Vanhan Ravattulantien tienoja tulvii keväisin.

Pohjavedenpinta on 2025 tehtyjen mittausten mukaan kaavan pohjoisosassa ylärinteessä moreenissa ja tasoittuu alarinteessä likimain saven kuivakuoren alapintaan, noin tasovälille +21…+23. Pohjaveden pinta laskee lounaaseen alarinteen suuntaan. Maaperä on routivaa.



Kuva 7. Kerran sadassa vuodessa sadetapahtuman aiheuttama tulvatilanne. Kuvassa sinisellä tulvivat alueet, keltaisella virtausreitit. Tummalla värillä näkyvä virtausreitti osoittaa kohdan, jossa laajojen alueiden hulevedet ohjautuvat kaava-alueen ja Vanhan Ravattulantien kautta Aurajokeen. Tällä kohdalla sijaitsee riittämätön hulevesiputki. Alustava hulevesitulvakartta, SYKE.



Kuva 8. Maaperäkartta (GTK Maankamara). Kaava-alue on osoitettu sinisellä katkoviivalla. Merkinnät: punaisella kalliomaa, sinisellä savi ja keltaisella hiekkamoreeni.

Maaston pinta on tasaista lännessä nurmipellon ja Vanhan Ravattulantien alueella, jossa maaperä on savea. Maanpinta nousee kohti Pähkinämäen metsää kohdealueen itä- ja pohjoisreunassa. Rinteessä maaperä on moreenia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kohdealue on vähäisesti rakennettua ja vehreää. Suunnittelualueen yksityisillä kiinteistöillä 853-605-6-22 ja 853-605-6-23 sijaitsee 1950-luvulla rakennetut vapaa-ajanrakennukset, jotka ovat kylmiä ja käyttämättömiä. Yksityisellä kiinteistöllä 853-605-6-24 sijaitsee käytössä oleva asuinrakennus, jonka vanhempi osa on arviolta 1950-luvulta ja laajennus 1970-luvulta. Turun kaupunki omistaa pellon ja puiston. Kaupunki on vuokrannut peltoa.

Nykytilassa kohdealue on vuokrapeltoineen ja puustoisine tontteineen maisemallisesti vahvemmin osa alueen luonnonympäristöä kuin pientaloverkostoa. Kohteen kaavoittaminen rivitaloille tiivistää sitä niin, että se tulee kaupunkikuvallisesti sitoutumaan osaksi Halisten rivitaloaluetta.

Halisten asuinalue on vehreää kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloaluetta. Kaupunkikuvaan kuuluvat kattokulmiltaan loivat satulakatot (harjakatot), punatiilen sekä peittomaalatun laudan käyttö julkisivussa sekä maastonmuotoja mukaileva rakennusten sijoittelu.

Halisten alue on melko väljästi toteutunut, sillä asuinkortteleista muodostettujen saarekkeiden välillä on laajoja lähivirkistysalueita ja puistoja. Rivitalokorttelit on rakennettu pääasiassa tonttitehokkuudella 0.25, erillispientalojen korttelit tehokkuudella 0.2, pienkerrostalokorttelit 0.35 ja kerrostalokorttelit tehokkuudella 0.75. Korkein 5-kerroksinen rakentaminen sijoittuu Koroistenkaaren alueelle. Kaava-alueen vieressä on taas matalaa, yksikerroksista rivitaloasutusta.

Vuonna 2024 alueella sijaitsi 1882 asuntoa. Kerrostaloasuntoja oli näistä eniten eli 65 % (1228). Rivitaloasuntoja oli n. 25 % eli 467. Omakoti- ja paritaloja oli n.10 % eli 186.

Yleisin hallintaperuste Halisissa on asumistuettu vuokra-asunto. Vuonna 2024 aravatai korkotukivuokra-asuntoja oli asuntokannasta selvästi eniten eli 64 % (1 207). Asumisoikeusasuntoja oli 14 % (266) ja muita vuokra-asuntoja 5,8 % (109). Omistustaloja ja -osakeasuntoja alueella on yhteensä 286 eli 15 % asuntokannasta. Vapaarahoitteinen uudistuotanto on yksi tapa monipuolistaa Halisten asuntokantaa. Pormestariohjelman 2025–2029 mukaan ”Turku edistää monimuotoista asuntotuotantoa… ja pyrkii edistämään markkinaehtoista asumista eriytyneimmille asuinalueille. Monimuotoinen asuntotuotanto tulee varmistaa jo kaavoitusprosessin alussa.” Halinen on siis kohde, jota pormestariohjelmankin mukaan olisi suositeltavaa täydentää vapaarahoitteisilla taloilla.

Halisten asuinalue ei ole muuttunut merkittävästi sitten 1990-luvun. Vanhan Ravattulantien kaavan- ja kaavanmuutoksen naapuriin Ravattulanpolun varrelle rakennettiin Erik Julinin puistoalue leikkipaikkoineen kaavalla, joka tuli voimaan 2001. Komoistenkadun vuonna 2010 voimaantullut asemakaava mahdollisti kuuden uuden rivitalon rakentamisen Komoistenkadun eteläisille pelloille vuonna 2017.

Kaava-alue ja Aurajoen rannat ovat historiallista asutusaluetta ja siksi läheltä on löytynyt useita muinaismuistoja. Lähin muinaismuisto sijaitsee kaava-alueesta alle 50 metrin päässä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 8402 m^2 (54 %) on yksityisessä omistuksessa ja 7072 m^2 (46 %) kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Halisten kaupunginosa on rakentunut melko kokonaisvaltaisesti 1990-luvulla.
Vuonna 2024 Halisten pienalueen asukasmäärä oli 3617. Muunkielisten osuus Halisten asukkaista oli tuolloin 40 % eli 1458 asukasta. Turun muihin kaupunginosiin verrattuna Halisten muunkielisten osuus on korkea.

Halisten kaupunginosasta löytyy perus lähipalvelut kuten koulu, päiväkoti, nuorisotila ja kauppa. Halinen on pääasiallisesti asumisen alue, jonka kaupallinen keskittymä eli S-marketin alue sijaitsee lännessä Gregorius IX:n tien toisella puolella.

Päiväkotipaikoista on Halisissa pulaa. Tätä on tarkoitus helpottaa Elinanpuiston alueelle rakennettavan Härkätien 8-ryhmäisellä päiväkodilla. Uuden päiväkodin on tavoite valmistua vuodeksi 2028.

3.1.6 Liikenne

Autoliikenne kohdealueella on vähäistä. Kaava-alueen itäisessä reunassa on pieni autotie, joka johtaa yksityisille kiinteistöille Vanhalta Ravattulantieltä (kaavassa Ravattulanpolulta). Vain pohjoisimmalla omakodin kiinteistöllä on ajoyhteys Hinkalokadulle. Hinkalokatu on asfaltoitu, suunnittelualueen pohjoisrajaan päättyvä tonttikatu. Kadun päässä on tilaa, jota läheiset kiinteistöt ovat käyttäneet tonttien omia parkkipaikkoja täydentävinä parkkipaikkoina.

Vanha Ravattulantie on yksityistie, jota hoitaa yksityinen tiekunta. Tien läntisessä

päässä on liikennettä ohjattu seuraavin merkein:

-Moottoriajoneuvolla ajo kielletty (lisäkilpenä ”tonteille ajo sallittu”)
-samassa liikennetolpassa on liikennemerkki, joka myös muuttaa tien kevyen liikenteen väyläksi.

Kohdealueen pellolla kulkee aktiivisesta käytöstä muodostunut kävelyreitti, joka yhdistää Vanhan Ravattulantien Hinkalokatuun. Muut kohteen läheiset kävely- ja pyöräilyreitit sijaitsevat Aurajoen ja Vanhan Ravattulantien varrella.

Kaava-alueelle pääsee julkisella liikenteellä 10 minuutin välein liikennöivällä runkolinjalla 4. Lähin bussipysäkki sijaitsee Paavinkadulla reilun 300 metrin päässä kaava-alueesta.

3.1.7 Tekninen huolto

Vapaa-ajanrakennuksia ei ole liitetty kunnallistekniikkaan. Asuinrakennuksen kiinteistöä ei ole liitetty talous- tai jätevesiverkostoon, ja talon lämmitysmuoto on kevyt polttoöljy. Sähkö on tuotu kiinteistöille pienjänniteilmajohdon kautta.

Kaava-alueella ei ole tietoliikennekaapeleita, mutta Hinkalokadulla sijaitsee useampia tietoliikennejohtoja, joihin uudet rivitalot pystyvät liittymään.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella on maastokäynneillä havaittu haitallista vieraslajia komealupiinia. Komealupiinin torjuminen ehkäisee haitallisen vieraslajin leviämisen Halisten pähkinämäen pähkinäpensaikon suojellun luontotyypin alueelle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaava-alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella. Tämä tarkoittaa aluetta, jonka vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla ja jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Kohdealueen pohjoisosa on taajamatoimintojen aluetta, ja etelässä Vanhan Ravattulantien varrella on virkistysalue. Lisäksi maakuntakaavassa koko kohdealue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään ympäristöön, jossa maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Vanhan Ravattulantien kohdalla on maakuntakaavassa myös merkitty ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.



Kuva 9. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024, ja se koostuu kahdeksasta kartasta. Yleiskaavassa suunnittelualue on suurelta osin asuinaluetta A, jolla voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Kaavan eteläosan vanhojen mäntyjen alueella on myös Pähkinämäen metsästä jatkuvaa virkistysaluetta V, jolle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia (MRL 43.2 §).

Yleiskaavassa alue kuuluu lähes kokonaan Aurajokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (ma-1). Valtioneuvosto teki 18.11.2021 päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Alueen rakentamisessa sekä liikenne- ja katusuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen valtakunnallisesti arvokas luonne. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Avoimen maisematilan rajautumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maisemaa muuttavat rakennustyöt vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.



Kuva 10. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta *1 Yhdyskuntarakenne.* Asemakaava-alueen rajaus on esitetty tummansinisellä viivalla. © Turun kaupunki.



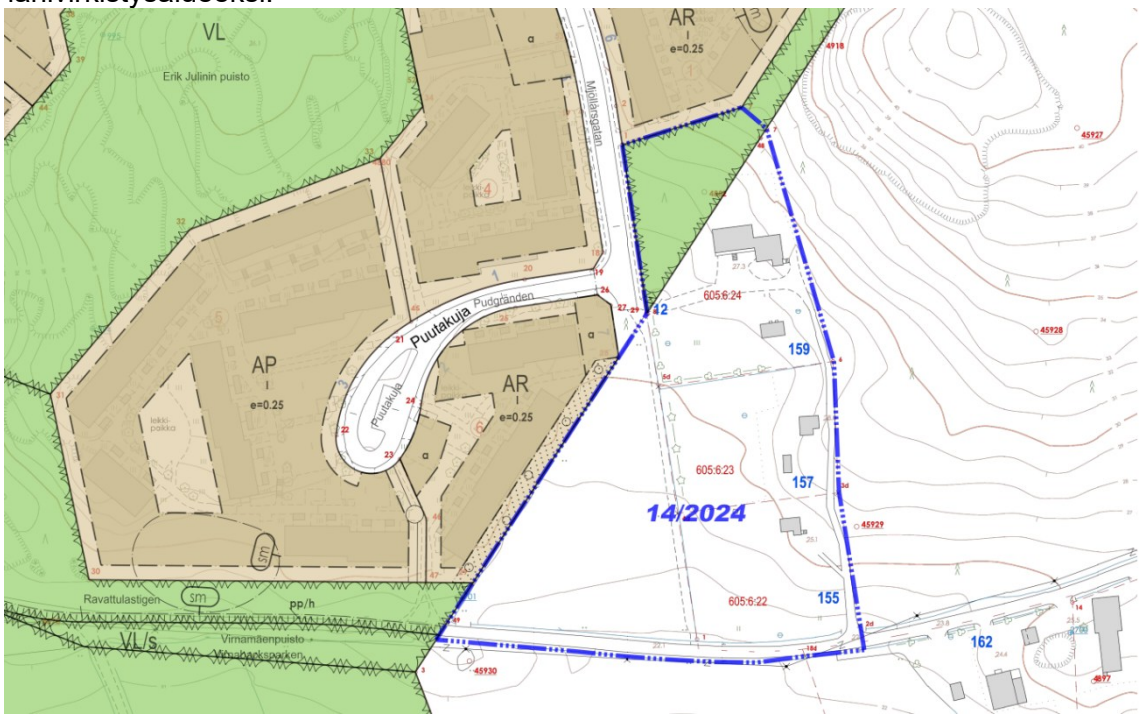
Kuva 11. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta *7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset*. Asemakaava-alueen rajaus on esitetty tummansinisellä viivalla. © Turun kaupunki



Kuva 12. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta *8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet*. Asemakaava-alueen rajaus on esitetty tummansinisellä viivalla. © Turun kaupunki.

3.2.3 Asemakaava

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on vuonna 1988 Kaarinasta Turkuun liitettyä Pähkinämäen aluetta, jossa ei ole vielä asemakaavaa. Kohdealueen pohjoisosassa on kuitenkin pieni pala Myllytontunpuistoa, jonka kohdalla on voimassa Halisten pientalo-alueen 9.4.1988 voimaantullut asemakaava 26/1985. Kaavassa puistoalue on osoitettu lähivirkistysalueeksi.



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 9.9.2025.

3.2.6 Selvitykset

Luontoselvityksen (Envibio 2024) mukaan selvitysalueelta ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joilla olisi vaikutusta maankäytön suunnitteluun. Kaupungin ympäristösuojelun tekemällä tarkemmalla kohdekäynnillä löydettiin yhdestä alueen vapaa-ajanasunnosta (rakennustunnus 1034302046) lepakoiden levähdyspaikka.

Arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa (Muuritutkimus Oy 2024) koko kohdealue tutkittiin, eikä sieltä löytynyt jälkiä esihistoriaan viittaavasta ihmistoiminnasta tai muista muinaismuistolailla suojeltavista kohteista.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavaa ja kaavamuutosaluetta ympäröivällä lähialueella Halisissa ei ole käynnissä kaavanmuutoksia tai muita suurempia maankäytön suunnitelmia. Halisten asuinalueen vieressä Koroisissa on kuitenkin vireillä laaja kaavanmuutos, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelman (8.9.2025) tavoitteiden mukaan alueen asukasmäärä voisi olla 1400–2400 asukasta. Lisäksi alueelle tavoitellaan palvelurakentamisen mahdollistamista, mikä käsittäisi tarvittaessa varhaiskasvatus- ja perusopetuspalveluja ulkoliikuntapaikkoineen.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Uusi asemakaava perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin alueelle uutta rivitalojen asuinrakennusten korttelialuetta. Aloitteen liitteenä olevassa luonnoksessa on alueelle esitetty rakennusoikeutta yhteensä noin 3300 k-m2, joka muodostuu noin 30 uudesta yksi- tai kaksikerroksisesta rivitaloasunnosta. Yksityisillä kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset tullaan purkamaan alueelta.

Kaavamuutoksen hakijat ovat yksityiset maanomistajat sekä heidän kanssaan kiinteistökaupan esisopimuksen tehnyt Rakennusliike Lapti Oy.

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 osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kotiseutuyhdistys Halinen-Räntämäki ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Vanhan Ravattulantien tiekunta (156 Halisten-Ravattulantien yksityistie)
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Dna Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteet ovat säilyneet lähes samoina kaavatyön alkuvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan nähden.

Tavoitteena on toteuttaa uusi asuinrivitalojen korttelialue jatkamaan Halisten pientaloaluetta itään oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiselle asuinalueelle, jossa ei ole vielä asemakaavaa. Tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset viihtyisille ja laadukkaille rivitaloille ja purkaa alueella olevat kaksi vapaa-ajanasuntoa ja omakotitalo.

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoite on sovittaa uudisrakentaminen Aurajokilaakson ja Pähkinämäen metsän luonnonympäristöön sekä Halisten itäisen osan matalasti rakennettuun rivitaloalueeseen. Tavoitetta tukee olevien viheryhteyksien ja puiden laaja säilyttäminen. Rivitalojen rakentamisessa tavoite on suosia matalaa, laadukasta ja ympäristöystävällistä rakentamista. Kaksikerroksisia asuntoja on tavoite kaavoittaa vain, jos ne eivät merkittävästi muuta Aurajoen kansallismaisemaa. Muita tavoitteita on, että maaston piirteitä käytetään hyväksi rivitalolinjojen muodostamisessa, ja että talot asemoidaan ja suunnitellaan naapuritalojen näkymät huomioiden. Ravattulanpolun (Vanha Ravattulantie) reuna on tavoite istuttaa puilla ja pensailla, jotta uudisrakentaminen ei muuta avointa jokimaisemaa. Tavoitteena on järjestää tonteille ajo pohjoisesta Hinkalokadulta, jotta historialliseksi tunnistettu Vanha Ravattulantie (kaavassa Ravattulanpolku) säilyy yksityistienä. Kaupungin tavoite on, että autojen läpikulkuliikennettä ei ohjata asuntoalueen läpi, mutta että jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan kaava-alueella. Kaavoituksen yhteydessä tavoite on kiinnittää erityistä

huomiota luontoon (arvokkaat ja uhanalaiset lajistot), potentiaalisen arkeologisen perinnön säilymiseen ja hulevesien hallintaan.

Kaava-alueen olevien viheryhteyksien laajan säilyttämisen tavoite ei toteudu Hinkalokadun alueen metsäverkostoyhteyden katkeamisen takia. Sitä kompensoidaan kuitenkin uudella metsäverkoston runkoyhteydellä kaupungin maalla Ravattulanpolun varrella.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 27.08.2024 § 298.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaava tuli vireille kuulutuksella 31.8.2024. Ilmoitus asemakaavan vireilletulosta sekä 20.08.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 29.08.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla 2.9.–30.9.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 28.9.2024 mennessä. Asemakaavan ja kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui yhteensä 7 mielipidettä, joista neljä oli alueen asukkailta. Loput mielipiteet jättivät Vanhan Ravattulantien tiehoitokunta, Turun polkupyöräilijät ry ja Turku Energia Sähköverkot Oy.

Yksityishenkilöiden mielipiteissä otettiin kantaa mm. rakentamisen määrään, luonnonympäristön ja puiden säilyttämiseen, arkeologisen perinnön ja maiseman säilyttämiseen, liikenneturvallisuuteen, hulevesiin sekä palveluiden riittävyyteen. Tiekunnan mielipiteen mukaan rakentamisenaikaista autoliikennettä tulee ehkäistä Vanhalla Ravattulantiellä. Turun polkupyöräilijät oy kannusti pyöräily-yhteyden toteuttamiseen kaava-alueella ja avasi toimivan ja turvallisen pyöräilyväylän kriteereitä. Turun Energia Sähköverkot Oy listasi kaava-alueella ja kaavaprosessissa huomioitavia sähköverkon suunnittelua koskevia asioita. TESV Oy mm. lausui lisärakentamisen kasvattavan sähkönjakeluverkon tehotarvetta, mikä näkyisi katualueella uusina kaapelointeina sekä jakokaappien vaihtamisena ja lisäämisenä.

Mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet niihin sekä kuvaus yleisötilaisuudesta on kirjattu selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Raportissa on kuvattu myös kaavaprosessia edeltänyttä vuorovaikutusta.

4.4.4 Lausunnot

3.12.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Digita Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Dna Oyj:ltä ja Museopalveluilta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta, liikennesuunnittelusta ja ympäristönsuojelusta. Kannanottoja pyydettiin myös kaupunkirakentaminen ja tilat -palvelukokonaisuuden sisältä katuympäristön ja viherympäristön kunnossapidolta.

Lausuntoja tuli nähtävilläoloaikana 8 kpl. Lausunnon antoivat Turku Energia Kaukolämpö, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Varsinais-Suomen Elinvoima-, liikenne- ja ympäristökeskus (nykyään Lupa- ja valvontavirasto), Turun Vesihuolto Oy, Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosasto, Turun kaupunginmuseo ja Lounais-Suomen Jätehuolto Oy.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet niihin sekä kuvaus nähtävilläoloajan yleisötilaisuudesta on kirjattu selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Raportissa on kuvattu myös kaavaprosessia edeltänyttä vuorovaikutusta.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.12.2025–15.2.2026. Muistutuksia kaavaehdotuksesta tuli 1 kpl Vanhan Ravattulantien tiekunnalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan työnimenä käytetty Vanha Ravattulantie 155-179 säilytetään, vaikka ehdotusvaiheessa kaava-alueella sijaitsevan tien nimi Vanha Ravattulantie on kaavatyön aikana muutettu Ravattulanpoluksi.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria, josta asuinkortteleiden
osuus on 10.138 m^2. Asemakaava mahdollistaa rivitalojen rakentamisen alueella.

Suunnittelualueelle on osoitettu 3 kpl uutta asuinrivitalotonttia ja 2700 k-m^2 uutta rakennusoikeutta (sis, 60 k-m2 talousrakennus). Tonttien rakennusalueilla on mahdollistettu 1- ja osassa 2-kerroksista rakentamista.

Tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet ovat:

- tontti 73-1 rak. oik. = 930 k-m^2
- tontti 73-2 rak. oik. = 980 k-m^2 (asuinrak.) + 60 k-m^2 (talousrak.) = 1040 k-m^2
- tontti 73-3 rak. oik. = 730 k-m^2,

Tonttien koot ovat:

- tontin 43-1 koko= 2925 m^2
- tontin 43-2 koko= 3292 m^2
- tontin 43-3 koko= 3920 m^2

Tonttitehokkuudet ovat:

- tontti 43-1 e_t =n. 0,32
- tontti 43-2 e_t =n. 0,32
- tontti 43-3 e_t =n. 0,19

Tonttitehokkuus e_t siis vaihtelee välillä 0,19 – 0,32, keskiarvon ollessa 0,28. Tonttitehokkuus pienenee etelään päin niin, että Ravattulanpolun läheisyydessä rakentaminen on matalampaa ja väljempää.

Alueelle sijoittuisi arviolta 53 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyössä on saatu toteutettua kaavalle aloitusvaiheessa asetettuja tavoitteita, mikä nähdään positiivisena. Ainoastaan kaava-alueen olevien viheryhteyksien laajan säilyttämisen tavoitteeseen ei ole ylletty, sillä länsireunalla nykytilanteessa kulkevan alueellinen metsäyhteys (metsäverkostoselvitys 2022) tulee katkeamaan Hinkalokadun jatkeen kohdalla. Tätä yhteyden katkeamista kompensoidaan kuitenkin uudella metsäverkoston runkoyhteydellä kaupungin maalla Ravattulanpolun varrella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialue

Kaava-alueelle toteutetaan uusi asuinrivitalojen kortteli AR-1, joka koostuu kolmesta rivitalotontista. Kytkettyjä asuinrakennuksia on esitetty pitkänmallisille tonteille länsi-itäsuuntaisesti.
Asuinrakennusten väristä, materiaalista, kattomuodosta ja korkeudesta on asemakaavalla määrätty, jotta uudisrakentaminen sopii ympäristöönsä. Aurajoen puoleisten eteläisten julkisivujen korkeus (eli julkisivun korkeus vesikaton räystäsrajasta maahan mitattuna) saa yksikerroksisissa asunnoissa olla 4 metriä eli metrin korkeampia verrattuna läntisen rivitaloalueen rivitalojen julkisivujen korkeuteen, joka on 3 metriä. Kaksikerroksisten rakennusten eteläisen julkisivun korkeus saa olla enintään 7 metriä. Katon korkein kohta maantason lattian pinnasta saa yksikerroksisissa rakennuksissa olla 5 metriä ja kaksikerroksisissa 8 metriä. Naapurin rivitalojen harjakorkeus maasta mitattuna on 5 metriä, joten kaavassa mahdollistetaan hieman tätä korkeampi rakentaminen.
Rivitaloissa autopaikkavaatimus on 1 ap/asunto ja pyöräpaikkoja 3 pp / asunto. Autopaikkoja koskevasta määräyksistä on kerrottu lisää kappaleessa 5.4.7.
Tontille 2 on osoitettu myös rakennusala talousrakennukselle (t-1), jonne koko korttelia palvelevat varasto- ja tekniset tilat olisi hyvä sijoittaa. Rakennuksella tulee olla viherkatto, jotta sen sopii ympäristöönsä samalla viivyttäen hulevesiä.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Asemakaavaa ympäröiviä lähivirkistysalueita VL jatketaan etelässä Erik Julinin puiston sekä pohjoisessa Myllytontinpuiston alueella.

Erik Julinin puisto

Virkistysaluetta jatketaan myös kaava-alueen läntiselle reunalle, jotta uuden rivitalokorttelin ja olemassa olevien rivitalojen välille saadaan tilaa, ja ettei olevien kookkaiden ja maisemien kannalta merkittävien puiden juuristot vahingoitu rakentamisen takia. VL-alueelle on sijoitettu kaavassa kävely- ja polkupyörätie Hinkalopolku. Alueelle on esitetty myös hulevesien viivytysrakenteita sekä puuistutusten aluetta Ravattulanpolun (ent. Vanha Ravattulantie) varteen. Erik Julinin puiston hulevesiä on avattu lisää kappaleessa 5.4.4, lisäksi puiston istutusalueesta on lisää kappaleessa 5.4.8.

Myllytontunpuisto

Lähivirkistysalueelta poistetaan pieni osa eteläistä kärkeä, mutta puistoon liitetään pieni osa nykyään yksityiselle kiinteistölle kuuluvaa maata. Näin pohjoisimmalle tontille saadaan toteutettua yhteys suoraan Hinkalokadulta, mutta Myllytontunpuistoon jää tarpeeksi maata Pähkinämäen metsään johtavan yhteyden osoittamiseksi Hinkalokadulta.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Hinkalokatua jatketaan kaavassa noin 44 metrin matkalla niin, että jokaiselle tontille on

ajoyhteys suoraan Hinkalokadulta.
Kävely- ja pyöräteistä on kerrottu lisää kohdassa 5.4.1.

5.3.4 Tekninen huolto

Huoltoautoille on varattu kaava-alueen keskiosassa Hinkalokadulla kääntymistilaa, joka on mitoitukseltaan kuitenkin alle 20 metriä. Pitkien autojen kääntyminen vaatii siis peruuttamista. Yksityisten tonttien kunnallistekniikan liittymispisteet tulevat sijaitsemaan Hinkalokadulla. Hulevesiviemäreiden purkupiste on alustavasti suunniteltu Hinkalokadulle, josta vedet ohjataan putkella ja hulerakenteilla Ravattulanpolun (ent. Vanha Ravattulantie) ali Aurajokeen.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.4.1 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat

Ravattulanpolku (ent. Vanha Ravattulantie) on yhdistetty Hinkalokatuun uudella yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla puistopolulla nimeltä Hinkalopolku. Puistopolku tulee tarjoamaan kävelijöille ja pyöräilijöille reitin kaupungin maalla ilman, että viereisen yksityisen rivitalotontin 33-5 kunnallisteknistä aluevarausta tarvitsee käyttää Hinkalokadulle kulkemiseen.

Kaava-alueen eteläosassa Ravattulanpolku (ent. Vanha Ravattulantie) on merkitty asemakaavaan pp/h-merkinnällä: Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Määräys on sama kuin lännessä sijaitseva Ravattulanpolku. Puistopolkua siis jatketaan uudessa kaavassa.

5.4.2 Säilytettävät/istutettavat puut ja säilytettävien puiden alue

Kaava-alueen pohjoisosassa tontille 1 on erillisellä määräyksellä merkitty säilytettävien vanhojen mäntypuiden paikkoja. Nämä säilytettävät puut edesauttavat uusien rakennusten maisemointia Hinkalokadulta. Lisäksi puut parantavat korttelin vihertehokkuutta ja hulevesien viivytystä. Jos puu joudutaan kaatamaan, tulee sen paikalle istuttaa uusi vähintään keskikokoinen mäntypuu.

Kaava-alueen kaakkoiseen osaan on varattu s-1 alue säilytettäville puille. S-1 alueella on kookkaita kilpikaarnamäntyjä sekä muutama arvokas tammi. Säilytettävä alue edesauttaa uudisrakentamisen luonnollista maisemointia sekä sen sovittamista avoimeen jokimaisemaan. Tämän alueen puiden säilyminen tulee turvata aina juuristoa myöten. Siksi kaavassa on määrätty, ettei rakennustyömaa saa ulottua alueelle eikä painavia ajoneuvoja saa ajaa alueella. Lisäksi puut ja niiden juuristo tulee suojata rakentamisen aikana. Vaikka kaavamääräyksellä on rajoitettu rakentamista alueella, soveltuu säilyvien puiden alue luonnonläheiseksi leikkipaikaksi tai oleskelupiha-alueeksi, jossa esimerkiksi kelopuilla tai riippukeinuilla on mahdollista toteuttaa metsään sopivaa rakennettua ympäristöä.

5.4.3 Vihertehokkuus

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

AR korttelialueella siniviherkertoimen tulee olla vähintään 0,8. Siniviherrakentamisen

mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa. Lisätietoja siniviherkertoimesta ja Turun tavoitetasoista on osoitteessa www.turku.fi/siniviherkerroin

5.4.4 Hulevedet ja pohjavesi

Kaavan eteläosaan Erik Julinin puistoon on sijoitettu hule-merkinnällä alue hulevesijärjestelyille. Täällä sijaitsee alue, johon hulevedet johdetaan muualta kaava-alueelta. Alueella on tarkoitus viivyttää pintavesiä ja johtaa Hinkalopolulle ja Hinkalokadulle ohjatut vedet edelleen huleputki- tai ojarakentein Ravattulanpolun ojaan liittyvän viivytysaltaan kautta kaava-alueen hulevesien purkupisteelle. Alueella on erityisesti kiinnitettävä huomiota istutettavien puiden ja huleoja- ja putkirakenteiden yhteensovittamiseen.

Kaava-alue on korkean pohjaveden ja savisen maaperän aluetta, joten kaavassa on korttelialueille osoitettu hule-100 määräys, jonka mukaan pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella esim. viivytyspainanteilla ja -altailla. Kaavoituksen yhteydessä hakija on tilannut alueesta hulevesiselvityksen, joka valmistui 2025 aikana. Selvityksessä on tunnistettu paikat, joihin tällaisia altaita/painanteita voisi sijoittaa.

5.4.5 Lepakot

Kaikki Suomessa tavatut lepakkolajit kuuluvat tiukasti suojeltuihin lajeihin. Näiden lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen on kielletty luonnonsuojelulailla. Kaavan mahdollistama rakentaminen vaatii olevan levähdyspaikan (rakennustunnus 1034302046) purkamista. Levähdyspaikan menetystä on kaavassa huomioitu s-1 määräyksessä: ”Alueen puihin on sijoitettava lepakonpönttöjä. Lepakonpöntöt on vietävä maastoon hyvissä ajoin ennen rakennuksen purkutöiden alkua. Pöntöt ripustetaan lepakoihin erikoistuneen asiantuntijan valvonnassa.”

Kaavan s-1 suojelualueen puihin on sijoitettava lepakonpönttöjä. Turun kaupungin ympäristönsuojelu antaa ohjeistusta lepakonpönttöjen määrästä, mallista ja sijoittamisesta.

Lepakot lentävät öisin, ja ne voivat välttää valaistuja alueita, koska pedot huomaavat ne paremmin valossa kuin pimeässä. Siksi s-1 määräyksessä on määrätty valaistuksesta, jottei puustoa tai pönttöjä kohdevalaista: ”Alueen valaistusta suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä lepakkojen elinympäristölle.”

5.4.6 Maaston muodot

Kaavan maantason korkeutta on säädetty kaavamääräyksellä: ”Pihan korkomaailman tulee sopeutua ympäristöön eikä luontaisia maaston muotoja saa merkittävästi muuttaa.” Kaavan maisemalliset laatukriteerit ovat korkeat, ja maastonmuodot ovat merkittävä osa maiseman säilymistä.

Tämä huomioiden kaavoitus kuitenkin tunnistaa erityisesti tontin 2 itäisen osan haasteet, sillä maa nousee alueella jyrkästi. Pitkää rakennusmassaa tulisi pystyä jakamaan lattiakoroltaan vähintään kolmeen eri tasoon (esteettömyysvaatimusten rajoissa), jotta maaston nousua voidaan huomioida. Tontin 2 itäisellä reunalla voidaan kuitenkin joutua tekemään tukimuuri.

5.4.7 Autopaikat

Autopaikoista on korttelissa määrätty p-1 ja p-2 rakennusaloilla.

- p-1:”autopaikat tulee jakaa enintään kolmen autopaikan ryhmiin, jotka on erotettu toisistaan vähintään keskikokoisilla puilla.” Riittävän suurien puiden istuttaminen tiiviisti on erittäin tärkeää koko korttelin sovittamisessa maisemaan, sillä kauempana Aurajoelta rivitalot näkyvät. Korttelialueelle on jätetty jokaisen tontin pohjoisosaan tilaa näille puuistutuksille, jotta jokaiseen väliin syntyy harva puurivi. Puuistutukset myös parantavat tonttien rajalla olevien terassien viihtyisyyttä ja näkymiä.
- p-2: ” Pysäköimispaikka, jolle saa rakentaa autokatoksia.” Autokatokset olisi hyvä rakentaa kahden autopaikan välein, vaikka kaavassa on osoitettu vain yksi laajempi aluevaraus.

5.4.8 Istutusalueet

Kaava-alueelle on osoitettu kahdenlaista istutusalueen kaavamääräystä; AR-korttelin istutettava alueenosa sekä Erik Julinin puiston puuistutusalue. Lisäksi rivitalotonttien reuna-alueille on osoitettu istutettavaksi pensaita pihojen rajaamiseksi sekä pysäköinti- ja ajoalueiden sovittamiseksi ympäröivään luonnonmaisemaan.

Kotimaisen ja paikallisen lajiston käyttäminen istutuksissa lisää luonnon monimuotoisuutta. AR-korttelien istutusalueilla on siksi määrätty käyttämään kotimaisia lajeja. Erik Julinin puistossa tulee alueelle tyypillisten puiden lisäksi kasvamaan mm. syylälinnunhernettä, jolla elää uhanalaisten linnunhernetikkukoin ja linnunherneryhäkoin toukkavaiheet. Tarkoituksena on, että alue toimii osana lajien elinympäristöverkkoa ja turvaa osaltaan lajien suotuisan suojelutason säilymistä.

5.4.9 Muita yleismääräyksiä

Komealupiinin torjuminen ehkäisee haitallisen vieraslajin leviämisen Halisten pähkinämäen pähkinäpensaikon suojellun luontotyypin alueelle. Siksi kaavakartalla on haitallisen vieraslajin käsittelyä koskeva määräys.

5.5 Nimistö

Alueella käytetään nimistössä vetomittojen ja myllytoiminnan aihepiirejä. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 7.10.2025 ja 10.11.2025.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Hinkalopolku, Mjöllårsstigen

Lisäksi Vanha Ravattulantie -yksityistien nimestä keskusteltiin kaupungin sisällä. Keskusteluissa pohdittiin lännessä sijaitsevan Ravattulanpolun jatkamista kaava-alueelle, sillä nykyisen Vanhan Ravattulantien kohta tulee kaavassa olemaan puistopolkua, eikä siltä ajeta kaava-alueen tonteille. Päädyttiin siihen, että Vanha Ravattulantie nimi tullaan muuttamaan kaavassa Ravattulanpoluksi. Kaavoittamattomalla alueella idässä yksityisille kiinteistöille johtavan Vanhan Ravattulantien nimi tulee säilymään.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Suurin osa 1,5 hehtaarin kaava-alueesta on aluetta, johon toteutetaan ensimmäinen asemakaava. Asemakaavan vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei laadita.

5.6.2 Luonnonympäristö

Uhanalaisen lajin, pohjanlepakon, levähdyspaikka puretaan asemakaavan myötä. Kaavassa huomioidaan kaavamääräyksin menetettävän levähdyspaikan kompensoiminen lepakonpöntöillä niin, että levähdyspaikkoja lepakoille jäisi vähintään yhtä paljon kuin 0-vaihtoehdossa. Purettavaksi ehdotetussa rakennuksessa levähtävät pohjanlepakot huomioidaan kaavassa kaavamääräyksellä, joka edellyttää lepakonpönttöjen sijoittamista s-1-alueen puihin ennen rakennuksen purkamista. Purkamisesta on haettava luonnonsuojeluviranomaiselta luonnonsuojelulain 83 § tarkoittamaa poikkeamislupaa.

Kaavan luonnonympäristövaikutuksia on tarkasteltu karkeasti ilmastovaikutusten arvioinnin raportissa. Suunnittelualueen viherrakenteen määrä vähenee, mutta kaavassa on useita määräyksiä (siniviher-kerroin 0,8, hule 100, p-1, i-1, s-1, istutettavien pensaiden, uusien istutusalueiden ja istutettavien puiden alue), jotka kuitenkin edistävät vehreyden säilymistä kaava-alueella. Kotimaisten ja alueelle tyypillisten lajien osoittaminen uusille istutusalueille edistää luonnon monimuotoisuutta ja hillitsee myös osaltaan rakentamisen haitallisia luontovaikutuksia. Kaavan vaikutukset viherympäristöön ovat maltilliset uuden puiston ja edellä läpikäytyjen määräysten takia.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavassa Halisten yhdyskuntarakenne tiivistyy keskiarvoltaan 0,28 tehokkuusluvun rivitalotonteilla. Uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään alueeseen rakennusalojen sijoittelulla sekä kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Kaavan ja sen lähialueen hulevesien hallinta paranee, sillä Aurajokeen tullaan ojarakentein ohjaamaan hulevesiä Ravattulanpolulta, jonka kohdalla kulkee tulva-ajan virtausreitti.

Kaavaehdotuksesta jätetyssä muistutuksessa mainitaan kaakossa Vanhan Ravattulantien varrella sijaitsevien kiinteistöjen porakaivot. Lähin sijaitsee noin 100m päässä kaava-alueesta. Muistutuksessa ilmaistaan huoli niiden toiminnan vaarantumisesta, jos kaava sallii maalämpökaivon toteuttamisen AR-1 tonteille. Tätä rakentamisen vaikutusta ei ole kaavatyössä tutkittu, sillä lämmitysmuodosta ei ole vielä kaavavaiheessa tietoa. On kuitenkin tärkeää, että maalämpöratkaisuun päätyessään rakentaja selvittää ensin poraamisen vaikutukset naapureiden kaivoihin. Pahimmillaan vaikutukset voivat olla hyvin suuret ja korjaustoimenpiteet kalliita.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Uusi asutus tukeutuu olemassa olevaan palveluverkkoon.
Asemakaava ja -kaavanmuutos tasapainottaa alueen sosioekonomista rakennetta ja monipuolistaa Halisten hallintaperusteeltaan melko yksipuolista asuntokantaa lisäämällä vapaarahoitteisia rivitaloasuntoja vuokra- ja asumisoikeuspainotteiselle alueelle.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uudella asemakaavalla ja -kaavanmuutoksella tarjotaan Turussa kysyttyjä pientaloasuntoja, erityisesti lapsiperheille. Uudet yksikerroksiset rivitalot mahdollistavat myös esteettömän asuntotarjonnan toteuttamista.

5.6.6 Liikenne

Liikennemäärät alueella tulevat kasvamaan hieman. Automäärät tulevat kasvamaan Hinkalokadulla (tonttikatu) ja Paavinkadulla (Kokoojakatu), sillä kortteliin ajo ohjataan pääasiallisesti näiden kautta. Liikennemäärät eivät kuitenkaan kasva niin paljon, että muualla kaavan ulkopuolella tarvitsisi tehdä uusia liikennejärjestelyjä.

Uusi asutus tukeutuu olemassa olevaan joukkoliikenneverkkoon.

Kävely- ja pyörätieyhteydet paranevat kaavan toteuduttua.

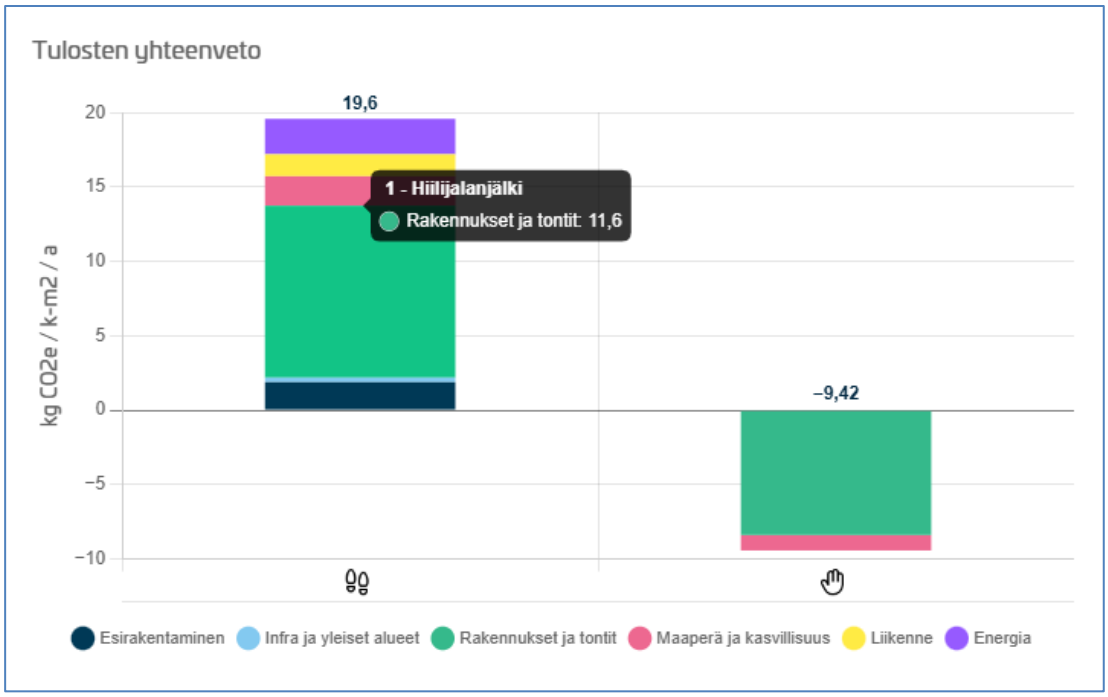
5.6.7 Tekninen huolto

Kaavaan yhteydessä Turun kunnallisteknistä verkostoa laajennetaan uudelle alueelle, ja mm. sähköverkon olemassa olevia kaapeliyhteyksiä vahvistetaan.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Maamassojen käsittelyä ohjaavilla yleisillä kaavamääräyksillä ehkäistään vieraslajin leviämistä ja mahdollisten pilaantuneiden maiden aiheuttamaa ympäristöhaittaa. Tarkoitus on, ettei tilanne heikkene 0-vaihtoehtoon nähden.

5.6.9 Ilmastovaikutukset



Kuva 14. Asemakaavan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen vuositason arvot laajassa, mutta vain suuntaa antavassa tarkastelussa. © Planect, Sitowise. (laskenta: Netta Peippo)

Asemakaavan vähähiilisyyttä rakennusten ja infrastruktuurin osalta arvioitiin tarkemmin Planect-työkalulla. Planect-laskennassa ilmeni, että:

- AR-1 korttelin uudisrakentaminen on suurin kaavan hiilipäästöihin vaikuttava tekijä. Arviolta 62 % kaavan ilmastopäästöistä aiheutuu sen rakentamisvaiheessa. Rivitalojen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki (energiankulutus mukaan luettuna) on suuntaa antavassa laskennassa 11,6 kgCO2e/k-m2/vuosi. 50 vuoden aikana tämä tarkoittaa päästöjä 1537 tonnia kgCO2e. Hiilijalanjäljen arvona 11,6 on lähellä omakotitalojen keskiarvoja. Vertailuna valtion pohtima, lausuntokierroksella käynyt valtakunnallinen raja-arvo rivitaloille on 16. Pienempään arvoon ylletään kaavassa mm. asuinrakennusten runkomateriaalin vähähiilisyyttä ohjaavalla kaavamääräyksellä.
- Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on tarkastelun mukaan noin 2 597 tonnia kgCO2e. Kaavan päästöt ovat alle 20 kgCO2e/k-m2/vuosi.

Rakentaminen kytkeytyy olemassa olevaan infraan ja kaupunkirakenteeseen, vaikka kaavan sisällä asemakaavoittamattomalla alueella pitää rakentaa uutta kunnallisteknistä verkostoa ja infraa.

5.6.10 Muut vaikutukset

Kaavataloustarkastelussa on todettu, että kaupungin osuudella rakentamisen voitoista ei saada katettua kaikkia infran ja yleisten alueiden toteutuskustannuksia. Kuitenkin pientalotarjonnan toteuttamisen vaikutukset ovat kauaskantoiset, ja näiden tonttien kaavoittaminen on linjassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

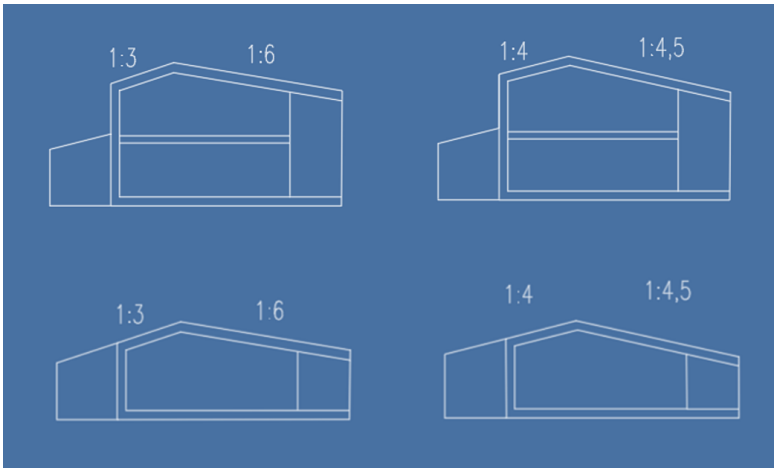
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoitus on laatinut rivitalojen rakentamista ja puuistutusten toteutusta havainnollistavan 3D-mallinnuksen. Perspektiivikuva havainnollistaa uudisrakentamisen toteutumisen tavoitteet kattomuodosta, talojen massoittelusta ja rakennusten sijoittelusta. Uudet rivitalototit ovat pitkänmalliset itä-länsisuunnassa ja rivitalojen terassit avautuvat lounaaseen Aurajoen maisemaan. Talojen kattokaltevuus on loiva. Satulakatto loivalla kattokulmalla sopii Halisten mataliin 1990-luvun rivitaloihin. Harjan sijoittaminen symmetrisestä keskilinjasta poiketen luo uusille 1- ja 2-kerroksisille taloille modernin ilmeen.

Ravattulanpolun (Vanha Ravattulantie) varsi istutetaan vähintään keskikokoisilla puilla. Myös tonttien autopaikkojen väleihin istutetaan vähintään keskikokoisia puita. Puiden istuttaminen sekä korttelialueella että kaupungin viheralueella on avainasemassa uudisrakentamisen ja koko kaava-alueen sovittamisessa Aurajoen avoimeen jokimaisemaan, Pähkinämäen metsään ja ympäröivään asuinalueeseen.



Kuva 15. Mallinnuskuva Aurajoen suunnasta Ravattulanpolulle (Vanha Ravattulantie). Havainnekuva © Turun kaupunki (tekijä: Netta Peippo)



Kuva 16. Uusien rivitalojen kattomuodon ja kattokulmien tarkastelua kaavioilla © Turun kaupunki (tekijä: Netta Peippo)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hinkalokadun jatko-osa sekä Erik Julinin puisto puuistutuksineen, puistopolkuineen ja hulevesialueineen (hulevesipainanne, -putket ja tien alittava rumpu) ovat kaupungin toteutettavia. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajien osallistumisesta esim. Hinkalokadun jatkon toteutuskustannuksiin.

Kaupunki tulee rakentamaan kaava-alueen ulkopuolelle etelässä uuden hulevesireitin Aurajokeen. Nykyinen n. 170 metriä pitkä hulevesiputki korvataan uudella ojalla. Kaikista edellä mainituista on laadittu kaavan toteutuksen kustannusarvion vaihteluväli, joka on 0,3–0,6 milj. €. Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 30 %. Maanrakennuskustannusindeksin pistelukuna on käytetty 126,5 (2020=100, syyskuu 2025).

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa olevien sähkökaapeleiden siirtotarpeen, siirtojen toteuttamisesta ja niistä koituvista kustannuksista tullaan olemaan yhteydessä Turun Energian Sähköverkkoon vähintään 12kk ennen siirtotarvetta.

Rakennuksen (rakennustunnus 1034302046) purkaminen vaatii poikkeusluvan Luvat.fi valvontavirastolta (ent. Varsinais-Suomen ELY-keskus), sillä rakennuksessa on havaittu lepakoiden levähdyspaikka. Poikkeuslupapäätös ja maankäyttösopimus pitää olla tehty ennen kaavan voimaantuloa. Alueen toteutus voi alkaa, kun kaava on tullut voimaan. Hinkalokadun jatkeen ja Erik Julinin puiston toteutussuunnittelu alkaa heti kaavan hyväksymisen jälkeen.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Kaavoittajaa tulee kuulla rakennusluvan hakemisen yhteydessä, jos mahdollista.

Turussa 3. päivänä joulukuuta 2025

Muutettu 23.2.2026 (lausunnot ja muistutus)

Maankäyttöjohtaja Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti Netta Peippo