



TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

VANHA RAVATTULANTIE 155-179
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 1763-2024
Asemakaavatunnus: 14/2024

Asemakaava ja asemakaavamuutos

20.8.2024

Kaupunginosa: Halinen

Osoite: Vanha Ravattulantie 155-179, Hinkalokatu 12



Kuva 1. Ote Turun opaskartasta. Kaava-alueen sijainti on rajattu tummansinisellä. © Turun kaupunki.



Kuva 2. Ote Turun seudun vuoden 2023 ilmakuvasta, jonka päällä on ajantasainen kantakartta. Kaava-alueen sijainti on rajattu kuvaan keltaisella. © Turun kaupunki.

Suunnittelualue

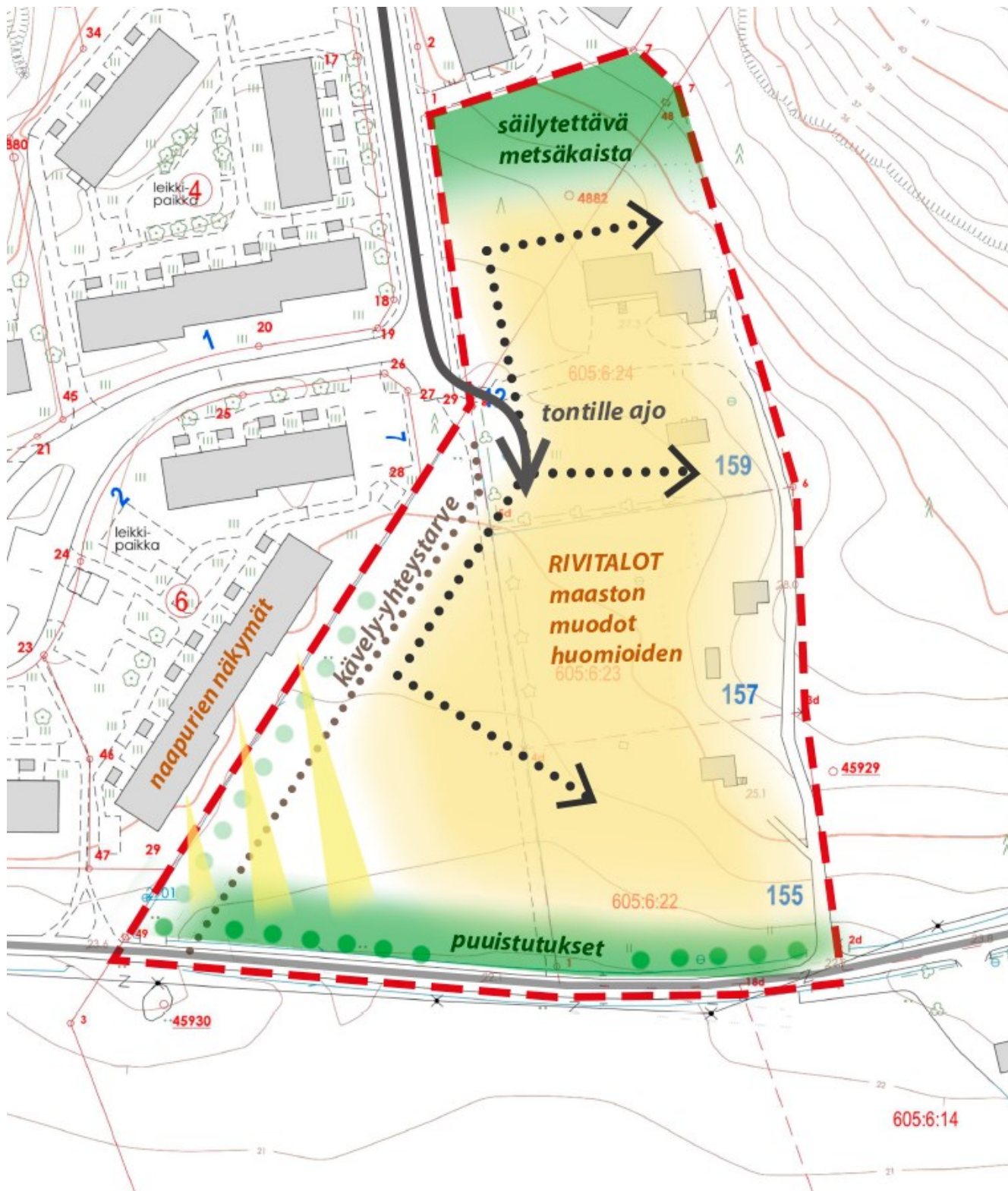
Asemakaava ja asemakaavamuutos laaditaan Halisten kaupunginosaan yksityisille tiloille 605:6:22, 605:6:23 ja 605:6:24 sekä Turun kaupungin omistaman Iso-Pompo 6:116 tilan peltoalueelle. Lisäksi suunnittelualueeseen on pohjoisosassa otettu mukaan osa Myllytontunpuistoa. Kaava-alue sijaitsee noin 3,8 kilometrin päässä keskustasta. Alue on Vanhan Ravattulantien varrella, Halisten pientalovaltaisen asuinalueen päättyvän Hinkalokadun päässä. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvissa 1 ja 2.

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on vuonna 1988 Kaarinasta Turkuun liitettyä Pähkinämäen aluetta, jossa ei ole vielä asemakaavaa. Vain pohjoinen puisto sijaitsee Halisten asemakaava-alueella. Suunnittelualue rajautuu idässä Pähkinämäen metsään ja lännessä ja pohjoisessa Halisten laajaan 1990-luvulla rakentuneeseen asuinalueeseen, jolta löytyy lähipalvelut kuten koulu, päiväkot, nuorisotila ja kaupalliset palvelut. Halisten asuinalue on yhtenäisesti toteutunut ja aikansa suunnitteluperiaatteita noudattava. Yksikerroksiset rivitalot kohdealueen lähellä ovat pääasiassa asumisoikeusasuntoja.

Kohdealue on vähäisesti rakennettua. Suunnittelualueen yksityisillä kiinteistöillä 853-605-6-22 ja 853-605-6-23 sijaitsee 1950-luvulla rakennetut vapaa-ajanrakennukset. Kiinteistöllä 853-605-6-24 sijaitsee asuinrakennus, jonka vanhempi osa on rakennettu arviolta 1950-luvulla ja uudempi 1970-luvulla. Turun kaupunki omistaa pellon ja puiston. Kaupungin omistamaa peltoa vuokrataan viljelyyn, ja nykyinen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2024 loppuun saakka.

Suunnittelualueen sijainti Halisten asuinalueen ja Aurajoen läheisyydessä laajojen jokilaaksomaisemien tuntumassa tekee kohteesta potentiaalisen pienimittakaavaiselle asuinrakentamiselle. Alueella on kuitenkin kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Kaava-alue sijoittuu Aurajoen valtakunnallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan. Aluetta etelässä rajaava Vanha Ravattulantie on historiallinen katulinja, jolla on myös maisemallisia arvoja.

Suunnittelualueella on tunnistettu myös vahvaa arkeologista potentiaalia ja luontoarvoja, joita tullaan kaavoitustyössä selvittämään. Kohdetta rajaa idässä Pähkinämäen metsä, jossa on arvokasta pähkinäpensaslehtoa. Pähkinämäen rinteestä on löytynyt useita kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuva 3. Kohdealueen kantakarttaan piirretty luonnos asemakaavan lähtökohdista. Kaava-alueen rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla. © Turun kaupunki.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteet

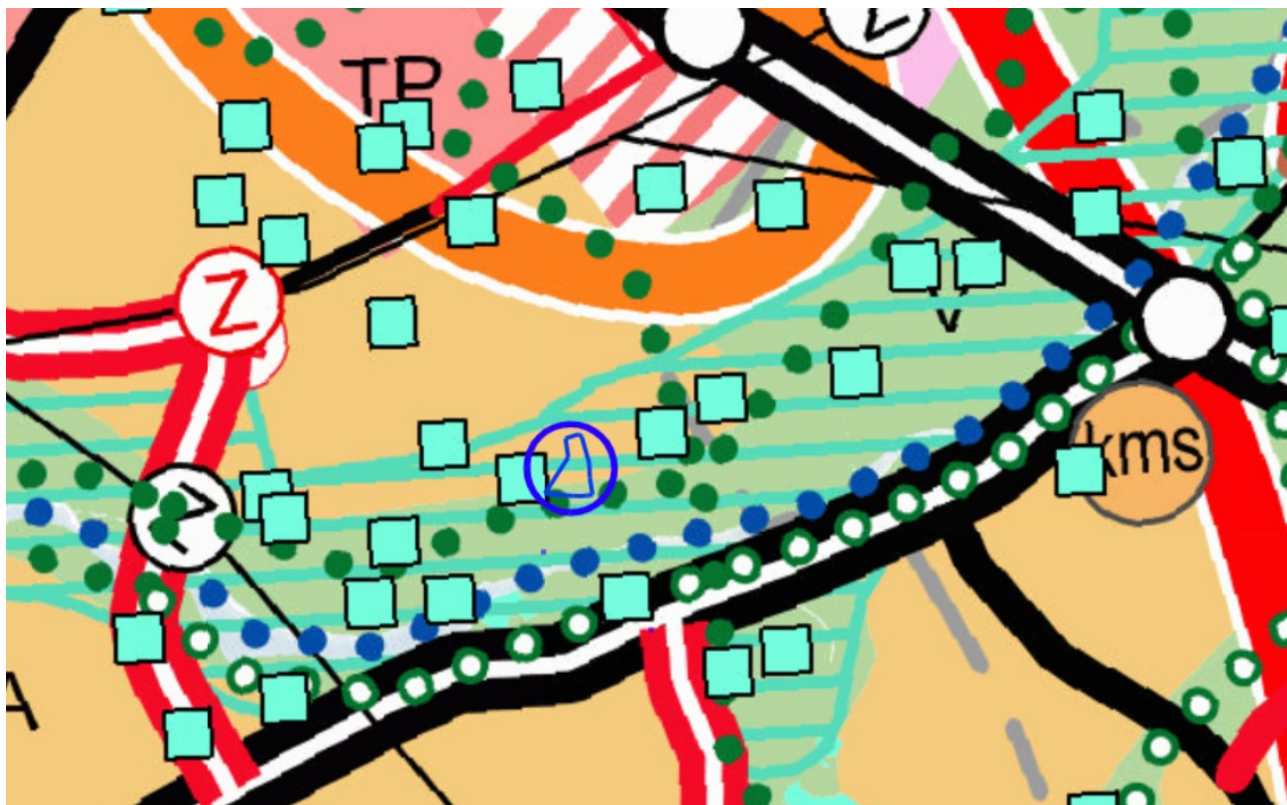
Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa uusi asuinrivitalojen korttelialue jatkamaan Halisten pientaloaluetta itään oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiselle asuinalueelle, jossa ei ole vielä asemakaavaa. Tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset viihtyisille ja laadukaille rivitaloille ja purkaa alueella olevat kaksi vapaa-ajanasuntoa ja omakotitalo. Alueen kaavoittaminen pientaloasumiseen edistää pormestariohjelman tavoitetta pientalotarjonnan lisäämiseksi houkuttelevilla paikoilla.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoite on sovittaa uudisrakentaminen Aurajokilaakson ja Pähkinämäen metsän luonnonympäristöön sekä Halisten itäisen osan matalasti rakennettuun rivitalo-alueeseen. Tavoitetta tukee olevien viheralueiden 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. Vanhan Ravattulantien reuna on tavoite istuttaa puilla ja penssilla, jotta uudisrakentaminen ei muuta avointa jokimaisemaa. Tavoitteena on järjestää tonteille ajo pohjoisesta Hinkalokadulta, jotta historialliseksi tunnistettu Vanha Ravattulantie 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.

Aloite

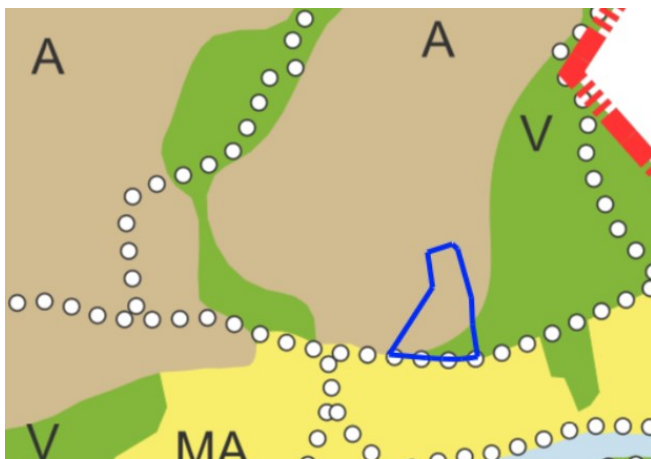
Asemakaava ja asemakaavamuutos laaditaan yksityisten kiinteistönomistajien ja Rakennusliike Lapti Oy:n aloitteesta. Rakennusliike Lapti Oy on allekirjoittanut maanomistajien kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen. Hakijat ovat aloitteessaan hakeneet kaavamuutosta ja uutta asemakaavaa rivitalojen asuinrakennusten korttelialueeksi. Asemakaava-aloitteen liitteessä olevassa luonnoksessa esitetään alueelle rakennusoikeutta yhteensä noin 3300 k-m², joka muodostuu noin 30 uudesta yksi- tai kaksikerroksisesta rivitaloasunnosta. Yksityisillä kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset esitetään aloitteessa purettaviksi.

Kaavatilanne



Kuva 4. Ote ajantasamaakuntakaavasta. Kohdealueen sijainti on esitetty tummansinisellä ympyrällä, jonka sisällä on kaavarajaus. © Turun kaupunki.

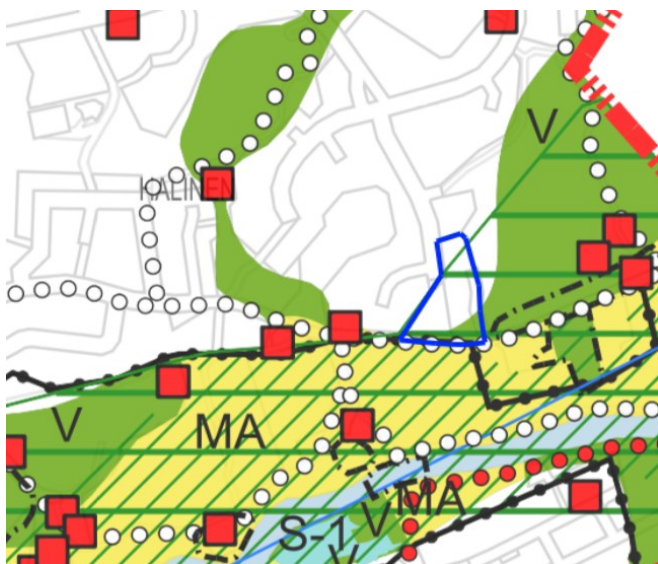
Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaava-alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella. Tämä tarkoittaa aluetta, jonka vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla ja jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Kohdealueen 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. Kaavarajauksen läheisyydessä on monta muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, jotka on esitetty turkooseilla mustareunaisilla neliöillä. Vanhan Ravattulantien kohdalla on maakuntakaavassa myös merkitty ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa.



Kuva 5. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 1 *Yhdyskuntarakenne*. Asemakaava-alueen rajausta on esitetty tummansinisellä viivalla. © Turun kaupunki.

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Kaavassa suunnittelualaue on suurelta osin asuinalue, jolla voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Yleiskaava 2029 koostuu kahdeksasta kartasta.

Kohdealueen eteläisessä osassa Vanhan Ravattulantien läheisyydessä on pienehkö kaista virkistysaluetta, joka yhdistyy idässä Pähkinämäen laajaan virkistysalueeseen.



Kuva 6. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 7 *Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset*. Asemakaava-alueen rajausta on esitetty tummansinisellä viivalla. © Turun kaupunki.

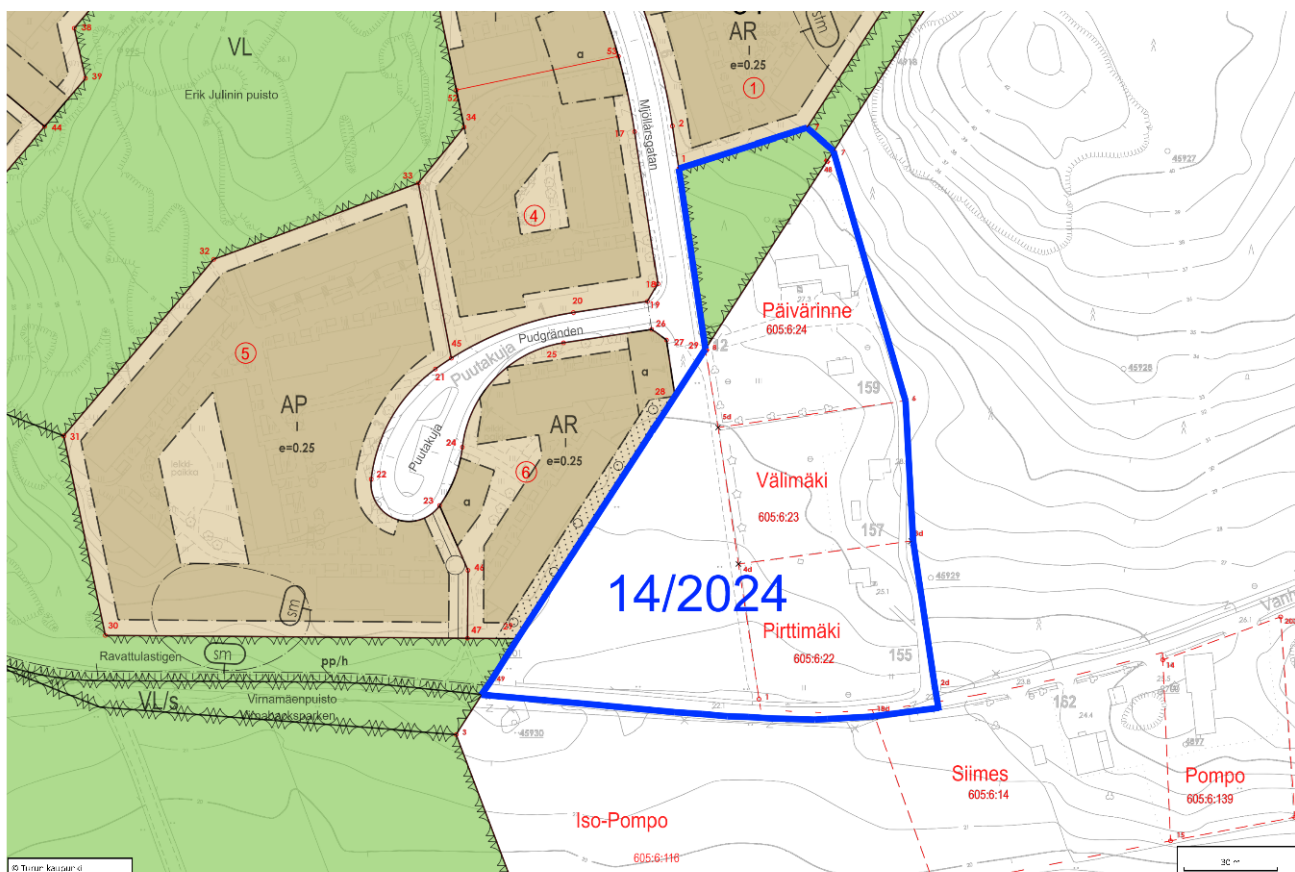
Yleiskaavassa alue kuuluu lähes kokonaan Aurajokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (ma-1). Valtioneuvosto teki 18.11.2021 päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Alueen rakentamisessa sekä liikenne- ja katusuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen valtakunnallisesti 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.

Kaava-alueen läheisyydessä on lukuisia muinaismuistokohteita, jotka on merkitty punaisilla neliöillä. Kaavan ja Vanhan Ravattulantien eteläiselle puolelle eli kohderajauksen ulkopuolelle jää Kansallisen kaupunkipuiston alue.



Kuva 7. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 8 *Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet*. Asemakaava-alueen rajausta on esitetty tummansinisellä viivalla. © Turun kaupunki.

Yleiskaava 2029:ssä Vanha Ravattulantie on tunnistettu myös historiallisesti arvokkaaksi tieksi, jonka linjaus tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.



Kuva 8. Ote ajantasa-asetymästä. Kohdealueen raja on esitetty tummansinisellä viivalla. © Turun kaupunki.

Kohdealueen pohjoisosassa on Myllytontunpuistoa, joka kuuluu asemakaavoitettuun Halisten pientaloalueeseen. 9.4.1988 voimaantulleessa asemakaavassa 26/1985 puistoalue on merkitty lähivirkistysalueeksi. Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on vuonna 1988 Kaarinasta Turkuun liitettyä Pähkinämäen aluetta Halinen, jossa ei ole vielä asemakaavaa.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaava-alueen viereisessä Pähkinämäen metsässä on liito-oravan potentiaalista esiintymisaluetta. Kaavoitettavasta alueesta on tilattu luontoselvitys, joka valmistuu vuoden 2024 lopulla. Lisäksi hakija on tilannut selvityksen olevien ja purettaviksi suunniteltujen rakennusten haitta-aineista. Alueelta tullaan tilaamaan myös arkeologinen inventointi, sillä alueella on todettu olevan merkittävää arkeologista potentiaalia. Alueelle tullaan myös kaavatöiden edetessä tarvittaessa laatimaan selvitys hulevesistä.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, asukkaiden hyvinvointiin ja ilmastoon.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus olisi kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä vuonna 2026.

L-kokoisen kaavan prosessi



Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kansalaisjärjestöt ja muut keskeiset toimijat: 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

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 28.9.2024 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 1763-2024, asemakaavatunnuksen 14/2024 tai työnimen Vanha Ravattulantie 155-179. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista).

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Netta Peippo
puhelin 044-9073381
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku. Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan "Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat" ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Vanha Ravattulantie 155-179 tai diaarinumeron 1763-2024 saa hankkeen

näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristö-
lautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lu-
kea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

20.8.2024

Osoite: Vanha Ravattulantie 155-179, Hinkalokatu 12

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 28.9.2024 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

[illegible]

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)