

KARHUNAHDE
Selostus

Diarinumero: 2759-2016
Asemakaavatunnus: 11/2016

Asemakaava

2.11.2020

muutettu 10.3.2021 (lausunnot ja muistutukset)

muutettu 6.4.2021 (KYLK § 93)

muutettu 13.9.2021 (KH § 426)

Kaupunginosa: Haarla

Osoite: Maunulantie



Ilmakuva kaava-alueesta.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne.....	7
3.1.7 Tekninen huolto.....	7
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.4 Hirvensalon osayleiskaavatilanne.....	7
3.2.5 Asemakaava	8
3.2.6 Rakennusjärjestys	9
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	9
3.2.8 Pohjakartta	9
3.2.9 Selvitykset.....	9
3.3 Maankäyttösopimus	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Osalliset	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	12
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	12
4.4.1 Käynnistäminen.....	12
4.4.2 Vireille tulo.....	12
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	12
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	12
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	14
4.4.8 Ehdotuksen valmistelu yhdessä katu-, infra- ja yleisten alueiden suunnittelun kanssa.....	15
4.4.6 Lausunnot	17
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	24
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	26
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	26
5.5 Nimistö.....	26
5.6 Kaavan vaikutukset	27
5.6.1 Yleistä	27
5.6.2 Luonnonympäristö.....	27
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	27

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	27
5.6.5 Liikenne.....	28
5.6.6 Tekninen huolto.....	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	29

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä marraskuuta 2020 päivättyä ja 10.3.2021 muutettua (lausunnot ja muistutukset) sekä 6.4.2021 muutettua (KYLK § 93) asemakaavakaavakarttaa Karhunahde (11/2016)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee asemakaavatonta aluetta.

ASEMAKAAVA

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Korttelit:	97-108	97-108
Kadut:	Maunulantie (osa) Helminahde	Maunulavägen (del) Helmibrinken
Virkistysalueet:	Aamunkoitto (osa) Itätalonpelto (osa) Itätalonpiennar (osa) Linnunrata (osa) Maunulanmetsä (osa) Sädepuisto (osa)	Gryningen (del) Itätaloåkern (del) Itätalokanten (del) Vintergatan (del) Maunulaskogen (del) Strålparken (del)
Puistopolut:	Auerpolku Helmi Maunulan polku Itätalonpolku (osa) Tähdenlennonpolku Vähäniitunpolku	Soldisstigen Helmi Maunulas stig Itätalostigen (del) Stjärnskottsstigen Vähäniittustigen

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:

HAARLA 97.-1-5, 98.-1-2, 99.-1, 100.-1-3, 101.-1, 102.-1-8, 104.-1-2, 105.-1, 108.-1-2

Erilliset tonttijaot laaditaan kortteille 103, 106 ja 107

Uudet korttelinumerot 97-108

Asemakaava on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

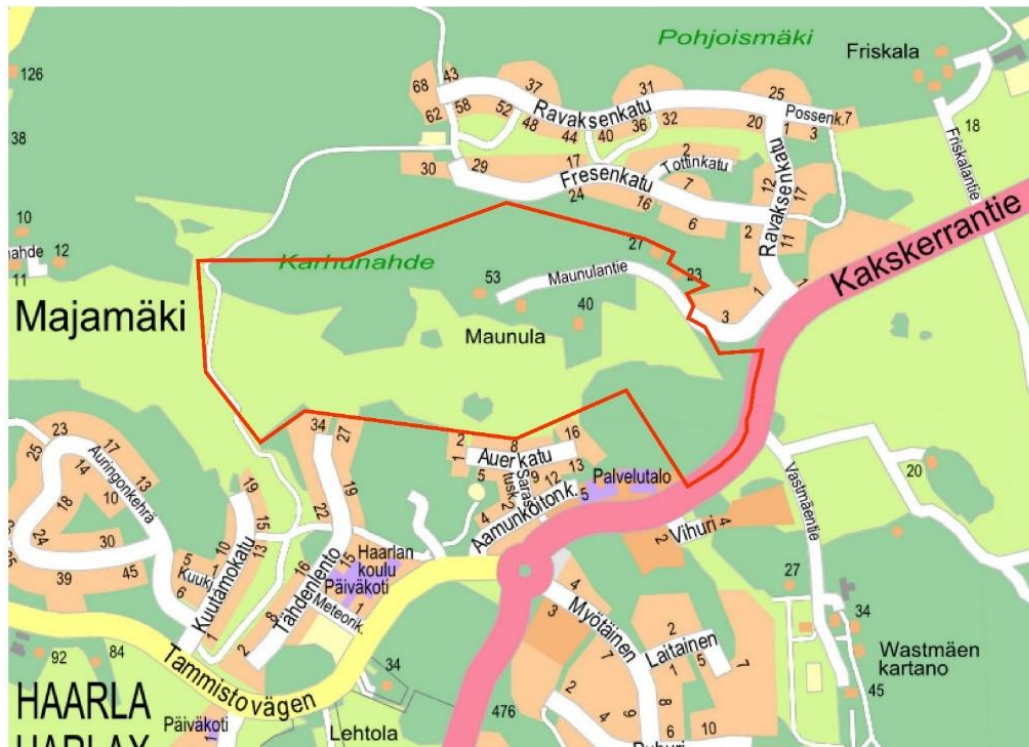
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaava on laadittu yhteistyössä Turun kaupungin tonttipalvelut (Suvi Panschin), ympäristösuojelun (Tanja Ruusuvaara-Koskinen, Olli-Pekka Mäki), liikenne (Harry Jaakkola), hulevesi (Anna Räisänen), ylläpito (Anna-Kaisa Kaukola), katu- ja yleisten alueiden suunnittelu: Jani Tulkki (luonnosvaihe) Joonas Kaskinen ja Kari Linnakoski ehdotusvaihe, yleiset alueet (Hillevi Ahlroth), rakennuttaminen (Johanna Akkanen), kaavoituksen piirtäjän (Karin Kekkonen), paikkatieto ja mittauksen (Laura Suurjärvi, Jouko Levo ja Jouni Ruotsi), rakennusvalvonnan kollegion (mm. Nea Tuominen ja Aila Koivumäki), kaupunkisuunnittelun hallinnon (Soile Kottonen ja Teija Westerholm), Vesihuolto Oy: Seija Sorje (luonnosvaihe), Kerttu Tirronen ja Tuomas Jalonen ehdotusvaihe, Turku Energia (Janne Strandén), Turku Energia (Markku Toivonen) , AFRY Oy: (Arto Muhonen, Tatu Salmivirta, Antti Harju, Mika J Rantala, Jyrki Pakola, Henna Väisänen / Viherteema Oy), rakennettavuus (Sauli Maanpää Oy) , sekä yksityisten maanomistajien ja asukkaiden kanssa.

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.6.2016, muut. 18.10.2017
2. Asemakaavakartta 2.11.2020, muutettu 10.3.2021 (lausunnot ja muistutukset), muutettu 6.4.2021 (KYLK § 93)
3. Tilastolomake 2.11.2020, muutettu 10.3.2021 (lausunnot ja muistutukset), muutettu 6.4.2021 (KYLK § 93)
4. Luontoselvitys v. 2000 Jyrki Oja, päivitys 5.10.2017, Tanja Ruusuvaara-Koskinen
5. Rakennettavuusselvitys 31.5.2018, SM Maanpää Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	7.6.2016 § 171
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	22.6.2016
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa / kuulutuksella	2016 -2020
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	7.11.2017 § 335
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	30.11. – 29.12.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	6.4.2021 § 93
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	6.4.2021 § 93
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Maunulantien ympäristön asemakaavoittamattomalle alueelle suunnitellaan kaupungin aloitteesta osayleiskaavan mukaista pientaloaluetta noin 290 asukkaalle ja virkistysaluetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Hirvensalossa Kaksikerrantien varrella, Friskalan ja Maunulan pientaloalueiden välissä.

Friskalan alueen kaavoituksen yhteydessä osa Maunulantiestä kaavoitettiin katualueeksi, jota oli tarkoitus myöhemmin jatkaa tälle Karhunahteen tulevalle asuinalueelle. Tuolloin oli tarkoitus ottaa myös suurin osa nyt kaavoitettavaa aluetta mukaan, mutta alueen yksityiset maanomistajat halusivat jatkaa peltojen viljelyä. Nyt kaupunki on hankkinut suurimman osan alueesta itselleen.

Suunnittelualue on noin 24,4 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen keskellä on länsi-itäsuuntainen pitkään viljelty peltoalue, jonka pohjoispuolella kohoaa Maunulanmetsä. Maunulanmetsä on osa Hirvensalon saaren länsi-itäsuuntaista laajaa Ruotsalanmetsää. Eteläpuolella on metsäsaarekkeiden välissä Maunulan asuinalueen pientaloja, jotka avautuvat pihoineen kohti pohjoista.

Alueelle on laadittu luontoselvitys v. 2000, jota päivitettiin ympäristönsuojelun toimesta v. 2017. Alueelta löytyi neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, sekä säilytettäväksi virkistysalueeksi ehdotettu metsäsaareke (VL/s).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue tukeutuu Kaksikerrantiehen. Kaava-alueen pohjoispuolelle on rakentunut 2000-luvulla Friskalan pientalo- ja rivitaloalue, jossa on asukkaita n. 560 ja eteläpuolelle Maunulan ja Aurinkokukkulan (Haarlan koulun ympärille) pientaloalueet, jossa on asukkaita yhteensä noin 430.

Maunulantien alkupäässä sijaitsee Friskalan kaava-alueeseen kuuluvia olemassa olevia rivitaloja, joiden autokatokset sijaitsevat tien toisella puolella.

Karhunahteen eteläpuolella sijaitsee Haarlan alakoulu ja päiväkotit, johon pääsee Friskalasta valaistua kävely- ja pyörätietä pitkin Karhunahteen kaava-alueen länsipuolella.

Friskalan ja Karhunahteen välissä on Maunulanmetsä, jonka etelärinteeltä valuu paljon hulevettä myös Karhunahteen alueelle, ja lopulta hulevesi päättyy Kaksikerrantien aliputkella Friskalanlahteen.

Nykyisen Maunulantien varrella (tulevan Helmi Maunulan polun varrella) sijaitsee myös kaksi asuttua 1950-luvun omakotitaloa (kiinteistöt Kaunismäki, 408:1:15 ja Virmola 408:1:14).

Kiinteistön Riihimaa (466:3:4) vuonna 1967 rakennettu omakotitalo on nyt vuokralla, ja yksityinen maanomistaja on toivonut kiinteistön tehokkaampaa kaavoitusta tämän prosessin yhteydessä.

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin kaupungin omistuksessa oleva Maunulan tila, jonka päärakennus on vuodelta 1913, ja se on jo osayleiskaavassa suojeltu. Päärakennukseen kuuluu huonokuntainen navetta ja kanala, vaja/talouksrakennus ja nykyisen Maunulantien pohjoispuolella oleva vaja. Päärakennukseen kuuluu myös villiintynyt puutarha omenapuineen etelän suuntaan. Museopalvelut on keskusteluissa arvioinut päärakennuksen, siihen liittyvän vaja/talouksrakennuksen sekä Maunulantien pohjoispuolella metsän rinteessä olevan vajan olevan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Päärakennuksen vieressä olevan vaja/talouksrakennuksen saa siirtää tontilla. Navetan ja kanalarakennuksen ei ole arvioitu olevan kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, joten lähtökohtaisesti ne on arvioitu myös purettavaksi.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan pinta-alasta suurin osa on kaupungin omistamaa. Suunnitteluala sisältää kolme yksityistä tilaa, joissa on vakituksessa käytössä olevia asuinrakennuksia.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueen pohjoispuolella olevan Friskalan alueen asukasmäärä on n. 560 ja eteläpuolella olevien Maunulan ja Aurinkokukkulan pientaloalueiden yhteensä noin 430. Kaksikerrantien ja Tammistontien kiertoliittymän kohdalla on palvelutalo, kauppa ja pitseria. Maunulan alueella, n. 300 metriä Karhunahteen kaava-alueelta etelään on Haarlan alakoulu ja päiväkot.

3.1.6 Liikenne

Kaksikerrantie on Hirvensalon vilkasliikenteinen pääliikenneväylä, josta on joukkoliikenneyhteydet kaupunkiin.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueelle ei tule tällä hetkellä muuta kunnallistekniikkaa kuin kesävesi.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ei ole.

3.2 Suunnittelutilanne

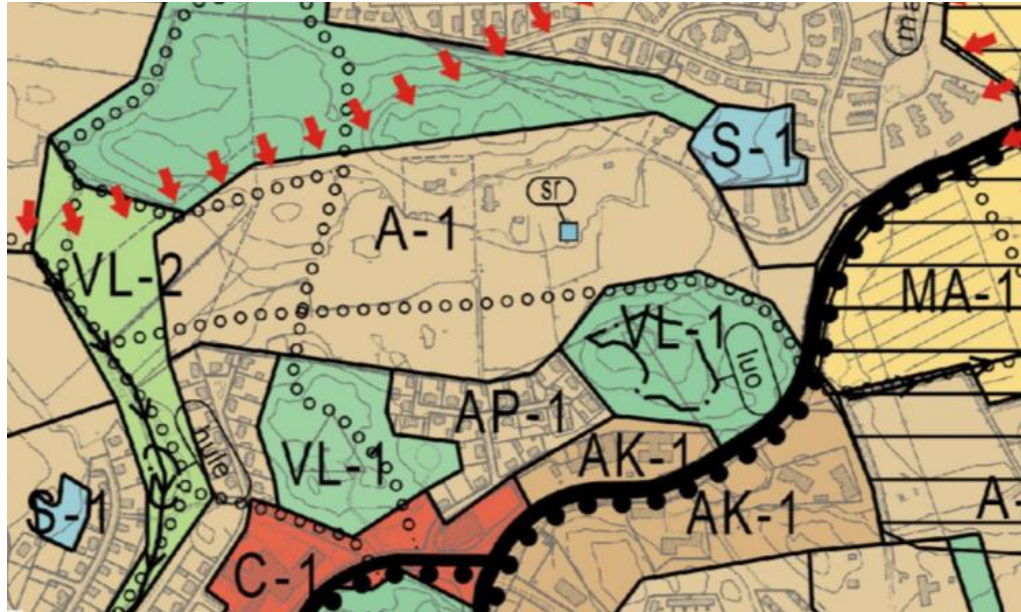
3.2.4 Hirvensalon osayleiskaavatilanne

Alue on voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa 2020 osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-2) ja osittain maa- ja metsätalousalueeksi (M). AP-2 määräyksen mukaan alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista, ja asemakaavoituksessa tulee erityisesti huolehtia avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä.

Hirvensalon täydennysosayleiskaavan (13/2007, Kv hyväksynyt 11.6.2018) ehdotus on tällä hetkellä valituksen alainen. Alue on myös siinä osoitettu pientaloalueeksi (A-1). Osayleiskaavassa alueella on myös metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (kallio).

Hirvensalon täydennysosayleiskaavan A-1 -aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle

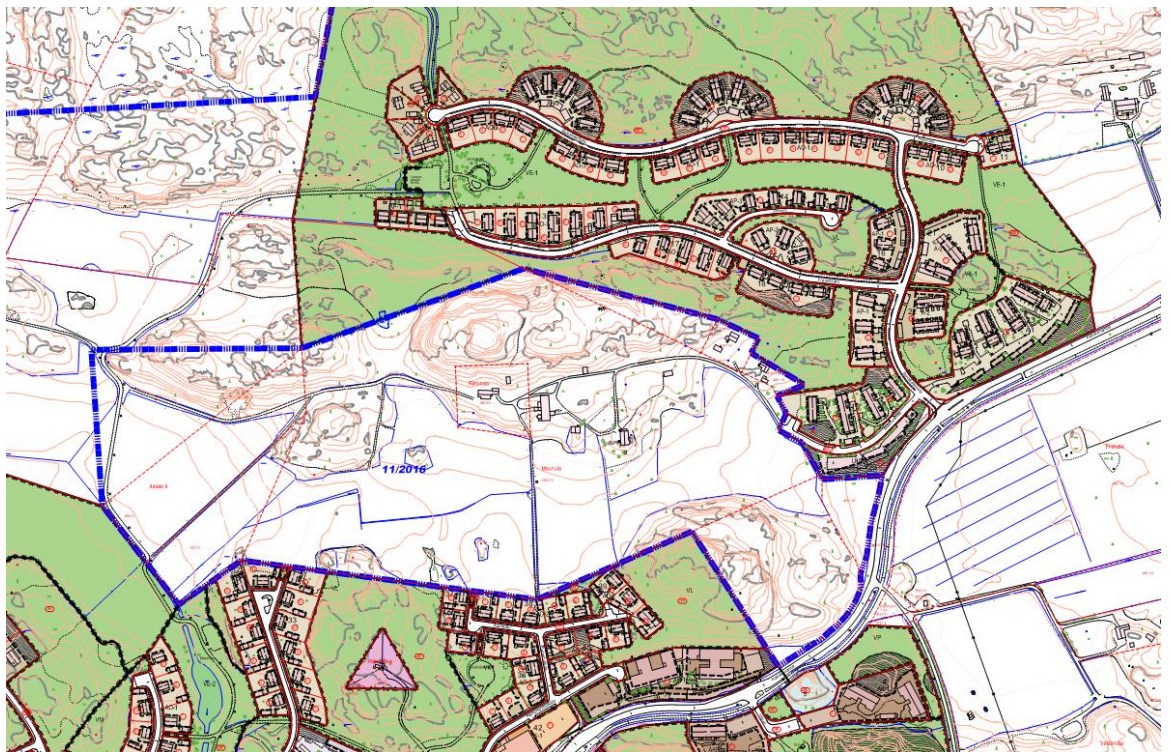
tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Maunulan tilan päärakennus on esitetty suojeltavaksi kohteeksi.



Kuva 2. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta 13/2007, Kv hyväksynyt 11.6.2018.

3.2.5 Asemakaava

Karhunahteen kaava-alue on asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen päivitys on ollut valmisteilla kaavan ehdotusvaiheessa ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sen 15.2.2021 § 29. Samalla on päätetty, että rakennusjärjestys kuulutetaan voimaan 1.3.2021 lähtien.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavoittamattomalla alueella on 3 yksityistä kiinteistöä: Riihimaa 466:3:4, Virmola 408:1:14 ja Kaunismäki 408:1:15, jotka tulevat nyt asemakaavoituksen piiriin ja saavat uudet kortteli- ja tonttinumerot. Kaikkien osoitteet myös tulevat muuttumaan, kun Maunulantie jatkuu edelliseltä kaava-alueelta tämän alueen pääkatuna, ja entinen osoite Maunulantie muuttuu Helmi Maunulan poluksi. Riihimaa-kiinteistölle tulee osoitteeksi Helminahde.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 24.9.2020.

3.2.9 Selvitykset

Luontoselvitys

Alueelle on laadittu luontoselvitys v. 2000 (Jyrki Oja). Luontoselvitystä päivitettiin 5.10.2017 ympäristönsuojelutoimiston Tanja Ruusuvaara-Koskisen toimesta. Alueella sijaitsee neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo-alueet), sekä säilytettäväksi virkistysalueeksi ehdotettu metsäsaareke (VL/s).

Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvityksen laati 31.5.2018 SM Maanpää Oy. Maunulantien sijoittumista kaava-alueelle on suunniteltu yhdessä ko. laatijan kanssa.



Kuva 4. Maaperäkartta / SM Maanpää Oy, savi osoitettu sinisellä ja moreeni / kallio punaisella

Alueen maaperäolosuhteet ovat erittäin vaihtelevat ja jyrkkäpiirteiset. Sekä pohjois- että eteläpuolella on korkeita ja jyrkkäpiirteisiä kalliomäkiä, joiden korkeimmat kohdat ovat tason +30 yläpuolella. Pääosa alueesta on peltoaluetta. Kapeimmilla peltokais- taleilla on avokalliokumpareita rikkomassa yhtenäistä peltoa. Maanpinta alavalla pel- tokaistaleella on alueen keskellä noin tasovälillä +10 - +13 ja päädyissä länsi- ja itä- puolella tasovälillä +6 - +9. Keskosaa halkoo vanha tienpohja, joka samalla vaikut- taisi olevan alueen vedenjakajalla. Länsipuolella korkealla peltovyöhykkeellä on val- taoja, johon kallioalueen vedet valuvat.

Alueen saven paksuus vaihtelee runsaasti n. 6 metristä n. 18 metriin.

Alueen reunoilla pohjavesi on paineellista ja tasoittuu alueen keskellä valtaojan koh- dilla noin 1-2 metrin syvyyteen nykyisestä maanpinnasta.

Peltoalueelle sijoittuvien rakennusten perustamistapana tulee olemaan tukipaalutus kovaan pohjaan, ja kellarien rakentaminen on kielletty. Kaikissa savialueelle tule- vissa rakennuksissa ja rakenteissa on huomioitava aluetöiden aiheuttamat painumat ja painumaerot. Erityisesti on huomioitava sisäänkäynnit, siirtymärakenteet, viemäri- ja vesijohtoliittymät ja pihan pintakuivatus. Lattiatasot tulisi valita siten, ettei savi- pohja kuormitu runsailla täyttökuormituksilla, eikä kaivuita uloteta pohjaveden ala- puolelle.

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisina. Maanvaraisperus- tuksissa huomioitavia asioita ovat pohjan suunniteltu tiivistäminen, routasuojaus, kui- vatus ja mahdolliset siirtymärakenteet siirryttäessä heikosti kantavalle pehmeikölle. Suurien korkeuserojen tonteilla tulee rakennuksen sijoittumiseen ja kuivatukseen (tonttikohtainen vesien hallinta) kiinnittää erityistä huomiota.

Tonttikohtaisesti kaikille rakennuspohjille on tehtävä Suomen rakentamismääräysko- koelman -2018 mukaiset geotekniset selvitykset ja suunnitelmat.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopi- mus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntara- kentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suh- teuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava- aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitus perustuu kaupungin aloitteeseen ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 15.12.2015 hyväksymään Strategiseen sopimuksen asemakaavoitusohjelmaan 2016-2017, jossa kohde on ohjelmoitu ohjeellisena hyväksyttäväksi vuonna 2018, sekä syksyllä 2020 lautakunnan hyväksymään tuoreimpaan asemakaavoitusohjelmaan 2020-2024, jossa kohde on ohjelmoitu sitovasti hyväksyttäväksi 2021.

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, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa, päättäjät, Turku Energia Sähköverkot, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, TeliaSonera Finland Oyj ja Metsäkeskus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on suunnitella Maunulantien ympäristön asemakaavoittamattomalle alueelle osayleiskaavan mukainen pientaloalue ja virkistysalue.

Karhunahteen projektiryhmän (kaavoitus, tonttipalvelut, liikenne-, katu-, yleisten alueiden ja hulevesisuunnittelun, sekä kunnossapidon ja rakennuttamisen) yhteisenä tavoitteena oli suunnitella ja suunnitteluttaa kaava-alueen yleisten alueiden, katu- ja infran yleis- ja toteutussuunnittelu samaan aikaan kaavaehdotuksen valmistelun kanssa. Tavoitteena oli avoin hulevesien käsittely, sekä kevyempi ja kustannustehokas katu- ja infarakentaminen.

Riihimaa-kiinteistön maanomistajan tavoite on tämän kaavaprosessin mukana tehostaa ko. kiinteistön maankäyttöä.

Naapurien (Auerkatu ja Tähdentento) tavoitteena oli säilyttää hienot maisemat omakotitaloistaan pohjoiseen, kohti Maunulan vanhaa päärakennusta.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaikki tavoitteet ovat tarkentuneet prosessin aikana, katso suunnittelun vaiheet.

Naapurien (Auerkatu ja Tähdnlento) kanssa keskustellen löytyi heti alustavassa luonnosvaiheessa kompromissi, jolla voitiin edetä.

Johtuen koronapandemiasta, Hirvensalon kirjaston kaavanäyttelyä ei v. 2020 poikkeuksellisesti pidetty ensimmäistä kertaa v. 2007 jälkeen. Ehkä tästä syystä tieto kaavaehdotuksesta ja nähtävillä olosta ei saavuttanut kaikkia kaavan eteläpuolella asuvia asukkaita, ja kaavasta jätettiin yllättäen kaksi muistutusta 1,5 kk nähtävillä oloajan päättymisen jälkeen. Vuorovaikutusta jatkettiin ja muistutukset otettiin käsittelyyn.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.6.2016 § 171.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2016-2020. Ilmoitus vireilletulosta sekä 21.6.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 22.6.2016.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.9.2016 mennessä.

Mielipiteitä saatiin 10 kpl. Maunulan asuinalueen Auerkadun ja Tähdnlennon asukkailta tuli 7 kpl kaavaa vastustavaa mielipidettä. Varsinkin Auerkadun uudet talot pihoiheen avautuvat Karhunahteen kaava-alueen peltoalueelle päin. Mielipiteissä halutaan peltoalue jättää kokonaan rakentamatta.

Hirvensalon Omakotiyhdistys pitää sinänsä hyvänä, että alueelle kaavoitetaan pientaloaluetta ja lähipuistoja, mutta haluaa muistuttaa mm. Maunulanmetsän säilymisen tärkeydestä ja turvallisten yhteyksien rakentamisesta aluetta ympäröiviin palveluihin.

Alueen naapureilta tuli mielipide, jossa vaadittiin Hirvensalon liikenneruuhkien ratkaisemista, ennen kuin kaavoitetaan lisää asuinalueita saarelle.

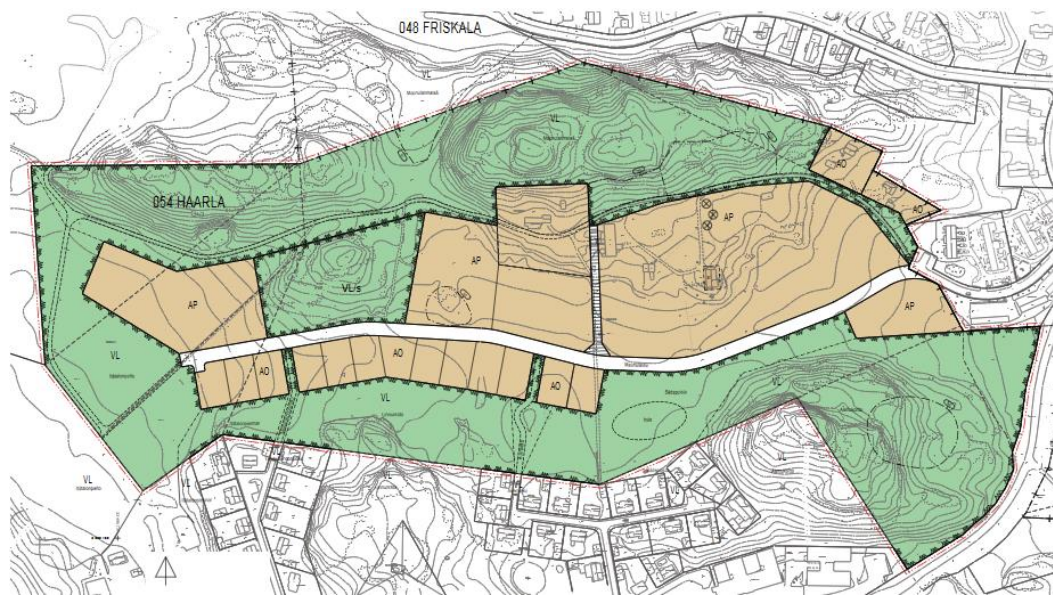
Toisessa alueen naapurimaanomistajan mielipiteessä asuinalueen kaavoittamista pidettiin hyvänä, koska Turun alueella ei ole tarpeeksi asemakaavoja asuntotuotantoa varten.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Alustavaa luonnosta esiteltiin Hirvensalon perinteisen kaavanäyttelyn illassa 29.3.2017. Paikalla oli runsaasti kaava-alueen naapureita Auerkadulta ja Tähdnlennolta ja yhdessä keskustellen pyrittiin löytämään ratkaisuja edellä esitettyihin mielipiteisiin.



Kuva 5. Alustava luonnos, josta keskusteltiin kirjaston kaavaillassa 29.3.2017



Kuva 6. Kaavaluonnos pvm 18.10.2017

Maunulantietä jatketaan Karhunahteen kaava-alueelle, mutta itse asuinalue jää omaan rauhaansa metsien ja pellon keskelle. Etäisyyttä eteläpuolen Maunulan asuinrakennuksiin on haettu puistokaistaleella, ja yhteyttä taas ympäröiviin metsiin polkujen verkostolla, joka yhdistää uudet ja vanhat asuinalueet.

Luonnoksessa pientaloasumiseen oli osoitettu korttelialueita 34 %, virkistykseen 62 % ja katualueiksi 4 %. Asuinkäytössä olevat nykyiset kolme rakennuspaikkaa osoitetaan pysyvään asumiseen ja niitä täydennetään.

Virkistysalueiden kautta luonnoksessa oli merkitty kulkemaan ulkoilureittejä, jotka yhdistyvät viereisten jo rakennettujen alueiden reitteihin. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo-alueet) on merkitty kaavaluonnokseen, kuten myös säilytettäväksi virkistysalueeksi ehdotettu metsäsaareke (VL/s), sekä Hirvensalon täydennysosayleiskaavan metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (kallio) Aamunkoitto-virkistysalueelle.

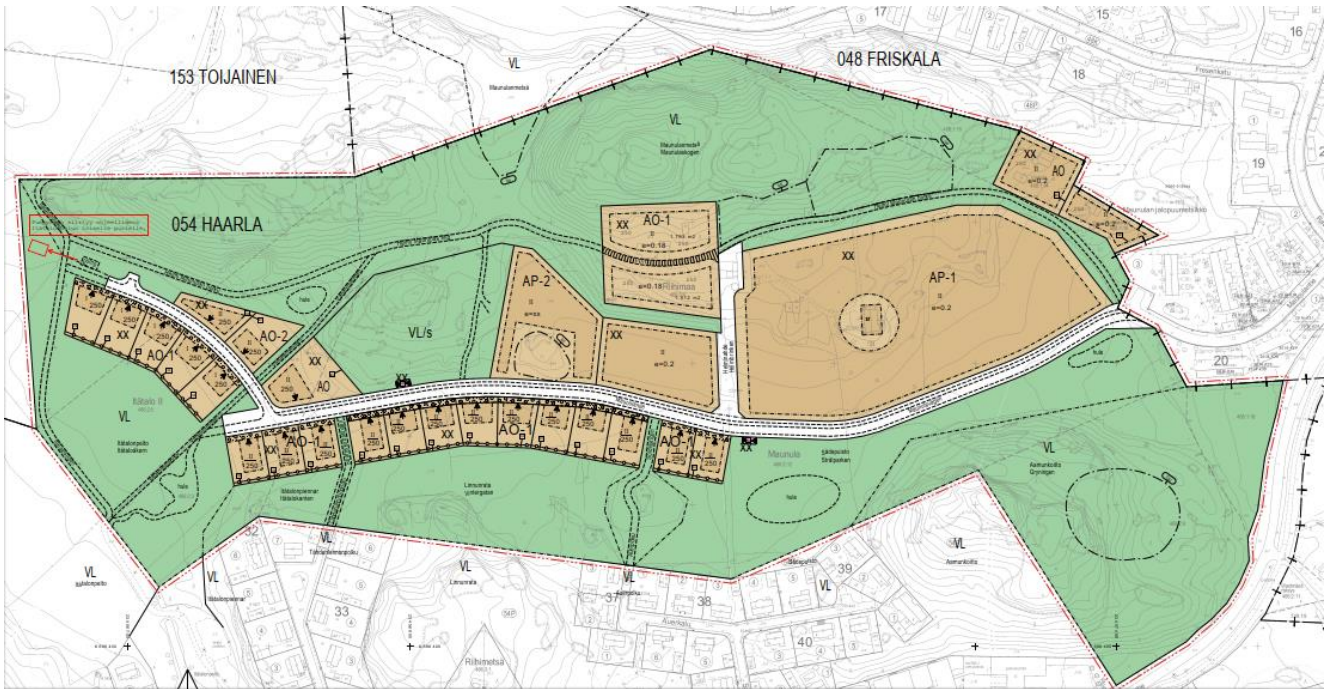
Luonnosvaiheen alustava kaavatalouslaskelma (sis. vesihuolto):

Menot: katu- ja yleiset alueet 1,43 milj. €, vesihuolto 0,55 milj. €, tilaajatehtävät 0,4 milj. €, eli **yht. 2,38 milj. € (alv 0%)**

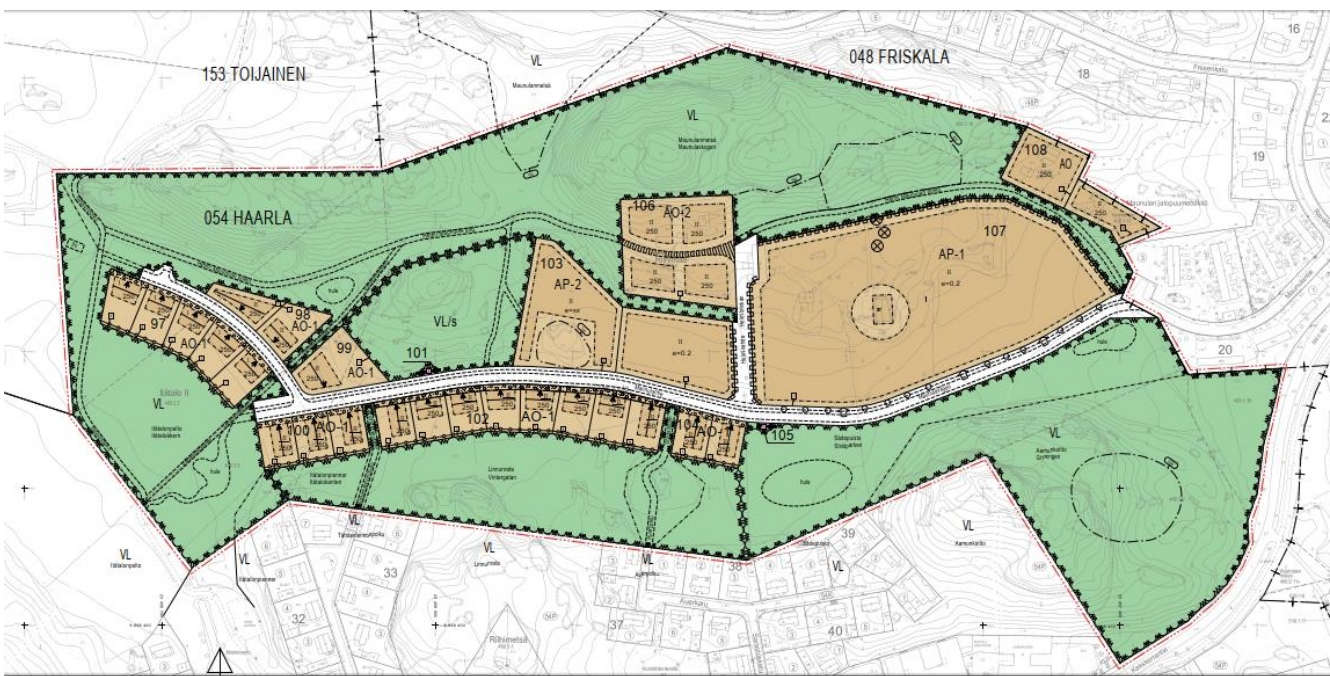
Tulot: myytävät tontit: AO 0,65 milj. €, AP 1,44 milj. €, vesiliittymismaksut 0,25 milj. €, eli **yht. 2,34 milj. €** + n. 200 asukkaan verotulot

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 7.11.2017 § 335.



Kuva 9. Alustava kaavaehdotus 16.6.2020, joka on tehty maastokatselmuksen perusteella ja siinä on pyritty säästämään mm. olemassa olevia ojia yleisillä alueilla, eli puisto- tai katualueilla.



Kuva 10. Alustava kaavaehdotus 22.9.2020, mm. rakennusalat, kortteli- ja tonttinumerot, Maunulantien puut, liittymäkiellot sekä vesihuollon pumppaamon paikka tarkentuneet.



Kuva 11. Kaavaehdotus pvm 2.11.2020, mm. suojellut rakennukset ja muuntamoiden paikat tarkentuneet.

4.4.6 Lausunnot

2.11.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta, Museopalveluilta ja Turun Vesihuolto Oy:ltä.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä AO 108 korttelin ajoyhteyteen, jonka tulee täyttää V-S pelastuslaitoksen pelastusohjeen pelastustien vähimmäisvaatimukset. Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät vähimmäisvaatimukset. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Kaupunkisuunnittelu:

Korttelin AO 108 rakennukset (kiinteistöt Kaunismäki ja Virmola) ovat 1950-luvun omakotitaloja, joille on ajettu tähän saakka Maunulantien jatkeena olevalta huonokuntoiselta polulta. Kaavan rakentuessa polku nimetään uudelleen Helmi Maunulan poluksi ja kunnostetaan pelastustien vähimmäisvaatimukset täyttäväksi ajoyhteydeksi AO-korttelille 108.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus:

ELY-keskus ei anna lausuntoa, mutta lähettää oheiset ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kommentit kaavaehdotukseen:

Lähtökohtaisesti päivitetty ympäristönsuojelun laatima luontoselvitys on ajantasainen ja kaavassa on hyvin otettu huomioon sen perusteella tunnistetut luontoarvot. Selvityksessä ja kaavassa ei ole huomattu tai otettu huomioon, että ympäristöhallinnon uhanalaisaineistossa on kaava-alueen itäosasta vuodelta 2002 havainto etelänhoikkaängelmästä, joka on luokiteltu vaarantuneeksi. Havaintokuvauksen mukaan laji on ko. paikalla ollut tuolloin melko runsas. Ko. paikkatieto on saatavissa ELY-keskuksesta.

Osin jää epäselväksi, onko yleiskaavassa tunnistettu muita luontoarvoja kuin tässä selvityksessä. Selostuksen mukaan *Osayleiskaavassa alueella on myös metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (kallio).*, mutta aineistosta ei käy ilmi sisältyykö se jo esitettyihin luo-alueisiin.

Vaikka luo-alueet on otettu hyvin maankäytön suunnittelussa huomioon, kaavamerkinnoissä olisi syytä täsmentää alueen luontoarvon luonne (ts. minkä tyyppisestä luontoarvosta on kyse) ja myös antaa vähintään yleisellä tasolla kaavamääräyksellä velvoite em. luontoarvojen säilyttämisestä. Em. on siitakin syystä tärkeää, että vaikka luontoarvot on alueelta tunnistettu, niiden luonnetta esim. luontotyyppien uhanalaisuuden näkökulmasta ei ole erikseen tarkasteltu.

Kaupunkisuunnittelu:

Etelänhoikkaängelmän sijainti on otettu huomioon kaavaehdotuksessa ELY-keskukselta saadun paikkatiedon mukaisesti Sädepuiston ja Aamunkoiton VL-alueilla, ja merkitty luo-merkinnällä.

Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (kallio) sijaitsee Aamunkoiton nimisellä virkistysalueella, ja on yhdistetty kaavaehdotuksen lohkarikon luo-alueeseen.

Luo-alueiden kaavamääräystä on täydennetty lauseella: Alueella ovat sallittuja ainoastaan luonnon monimuotoisuuden ja maisemansuojelun edistämistä tukevat toimet.

Lisäksi AP-2 korttelialueen sisälle jäävän luo-alueen säilymistä rakennusaikana on painotettu kaavamääräyksessä lauseella: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta ei saa käyttää rakennusaikaiseen läjitykseen, varastointiin tai kulkemiseen, vaan se on suojattava rakentamisen ajaksi.

Turun museokeskus:

Turun museokeskus vaatii myös Maunulan yksittäistaloon liittyvän v. 1810 rakennetun kellarivajan säilyttämistä. Luonnonkivistä tehty ja tiilestä tynnyriholvattu kellarivaja sijaitsee tulevan Helmi Maunulan polun pohjoispuolella metsän reunassa. Se on merkitty muinaisjäännösrekisteriin tunnuksella 1000040031 Maunulan kellarivaja, 1800-luvun tynnyriholvattu kellari, ja sillä on kulttuurihistoriallista merkitystä. Kellarivajan yläpuolella olevan puurakennuksen kulttuurihistoriallinen merkitys on lähinnä kellaria suojaava.

Lisäksi kellarin vieressä oleva vanha jäänsäilytyskuoppa on merkitty muinaisjäännösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena.

Lisäksi Museokeskus pyytää tarkentamaan Maunulan yksittäistaloon liittyvän aittarakennuksen sr-2 rajausta.

Kaupunkisuunnittelu:

Kyseinen kellarivaja sijaitsee Helmi Maunulan polun pohjoispuolella metsän reunassa ja sen ympäristö on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Kellari-

vajaa on vaikea yhdistää AP-1-korttelin toimintoihin ja saada vajalle omistaja ja kunnosapitaja. Tästä syystä kaupunkisuunnittelu ehdottaa kellarivajan jättämistä suojelun ulkopuolelle.

Jäänsäilytyskuoppa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeällä alueella, ja tulee siten säilymään.

Kaupunkisuunnittelu on tarkentanut Maunulan yksittäistaloon liittyvän aittarakennuksen sr-2 rajausta.

Turun Vesihuolto Oy:

Ei ole huomautettavaa.

Turku Energia:

Ei lausuntoa.

Muut muutokset:

Vihertehokkuus

Kaavaan lisättiin vihertehokkuus: Viherkerroin vähintään 0,8.

Tonttien vihertehokkuutta kuvaava merkintä viherkertoimen tasosta 0,8, lisättiin kaupunginhallituksen päätöksen 8.2.2021 § 70 mukaisesti. Karhunahteella vihertehokkuutta tarkasteltiin suhteessa alueen luonnon monimuotoisuuden ja hulevesien hallinnan kokonaisuuksiin. Lisää tietoa: www.turku.fi/sinivihkerroin

Lisäksi selkeytettiin AP-kortteleiden kaavamääräysten sanojen muotoja, ja poistettiin AO-1 kaavamääräyksestä ”vaaka” julkisivuverhouksen laudoituksen yhteydestä. Nyt lause kuuluu: ”Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää okran väristä laudoitusta tai rappausta”.

AP-2 rakennusoikeus tehokkuusluvulla laskettuna tarkistettiin, ja rakennusoikeus pieneni nähtävillä olevasta kaavaehdotuksen 1971 k-m²:stä 1809 k-m²:iin (162 k-m²). AP-2 korttelin rakennusaloja jouduttiin pienentämään kaavaprosessin aikana tarkemman hulevesisuunnittelun myötä.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 30.11. - 29.12.2020.

Nähtävillä oloaikana on tullut 1 muistutus, ja noin 1,5 kk sen jälkeen kaksi muistutusta.

Muistutus 1 Kiinteistön Riihimaa (466:3:4) omistajan asiamies

Maanomistaja oli tehnyt esisopimuksen olemassa olevan rakennuksen vuokralaisen kanssa talon lunastamisesta, mutta ei ollut muistanut ilmoittaa asiasta kaavan valmistelijalle. Muistutuksen liitteenä oli ehdotus korttelin rakennusalojen muutoksiksi siten, ettei olemassa olevaa rakennusta tarvitse purkaa.

Kiinteistön Riihimaa omistajan asiamies:

”Asiat ovat muutoin ok, mutta kaavaa ei voida toteuttaa ilman että olemassa oleva rakennus puretaan. Talo on hyvässä kunnossa ja on kaikin tavoin kohtuutonta, että se joudutaan purkamaan. Talossa olevalla vuokralaisella on esisopimus, jonka mukaan hän on lunastaa talon itselleen, kun kaava on hyväksytty.”

Kaupunkisuunnittelu:

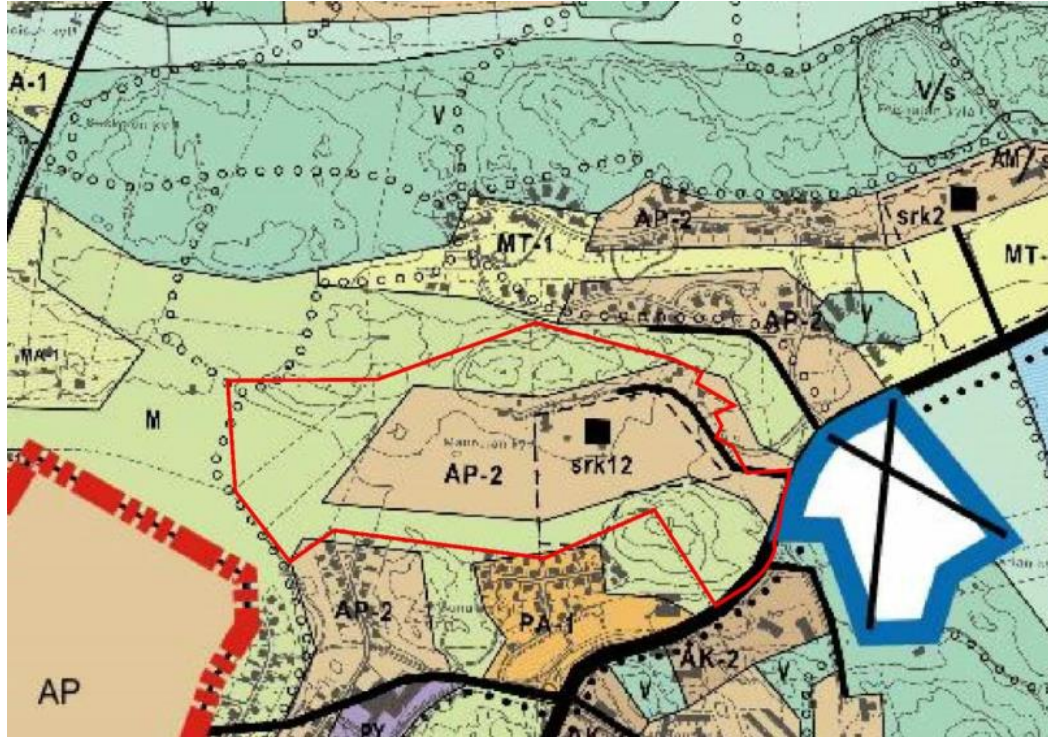
Kiinteistön Riihimaa rakennusaloja on muutettu siten, ettei olemassa olevaa rakennusta tarvitse purkaa.

Muistutus 2 Tähdennonnen asukkaat

Muistutus on jätetty noin 1,5 kk myöhässä, eli 16.2.2021, mutta kaupunkisuunnittelu käsittelee sen siitä huolimatta.

Asukkaat vastustavat suunnitelmaa.

He vertaavat sitä voimassa olevaan Hirvensalon osayleiskaavaan 2020, jossa heidän näkemyksensä mukaan korttelit ovat kauempana Tähdennonnen pohjoispään kortteleista, kuin Karhunahteen asemakaavaehdotuksessa.



Kuva 12. Ote Hirvensalon osayleiskaava 2020.

Asukkaat esittävät, että tontit nykyisen tien Tähdennonnen pohjois- ja luoteispuolella poistetaan suunnitelmasta, koska suunnitellut tontit tulevat lähelle jo olemassa olevia asuntoja Tähdennonnen pohjoispäässä. Johtuen maastosta, eli pellosta, ei suunniteltujen tonttien ja jo asutettujen tonttien välille jää näkösuojaa. Tällä hetkellä Tähdennonento 34:n asunto on asemoitu suoraan peltomaisemaa kohti. Tontit ovat liian lähellä ja pilaaavat jo olemassa olevien asuntojen maisemaa, luonnonrauhaa ja markkina-arvoa. Tästä syystä uudet tontit tulee suunnitella ja sijoittaa yhtä kauaksi Tähdennonnolla sijaitsevista tonteista kuin on suunniteltu Auerkadun ja uusien tonttien kohdalla.

Lisäksi asukkaiden mukaan Tähdennonnenpolkua ei tule rakentaa nykyisen suunnitelman mukaan. Tähdennonnenpolku kulkisi aivan liian läheltä jo olemassa olevia asuintaloja. Johtuen suunnitellun polun ahtaudesta, tulee sen rakentaminen, ojituksineen ja perustuksineen, olemaan liian kallis saavutettuun hyötyyn nähden. Johtuen nykyisten asuinrakennusten sijainnista kulkisi Tähdennonnenpolku aivan Tähdennonento 27 sisäänkäynnin vierestä. Samoin suunnitelmassa Tähdennonnen autotie muuttuu tien päässä kevyenliikenteenväyläksi, ilman että suunnitellulle kevyen liikenteen väylälle on kulkuyhteyttä jo olemassa olevalta kevyenliikenteenväylältä. Nykyinen jalkakäytävä loppuu jo Tähdennonento 23 kohdalla, jolloin Tähdennonnenpolulta jouduttaisiin kulkemaan autoliikenteen seassa. Mikä taitaa olla jopa laissa kiellettyä. Karhunahteen suunnitelmassa on suunniteltu yhteys jo olemassa olevalle kevyenliikenteenväylälle Friskalasta Haarlaan. Tämä yhteys asukkaiden mukaan riittäisi. Rakentamalla Tähdennonnenpolku ei saavuteta mitään hyötyä, pelkästään rahan menoa.

Lisäksi asukkaiden muistutuksessa todetaan, että tällä hetkellä Karhunahteen alueella olevaa peltoa ja metsää käyttää virkistyskäyttöön kymmeniä ihmisiä päivässä. Rakentamalla alue täyteen taloja virkistysmahdollisuus poistuu nykyään aluetta käyttäviltä ihmisiltä. Esimerkiksi pellolla hiihtäviltä koululaisilta jää tämä mahdollisuus pois. Samoin nykyisellään peltomaisema on kasvillisuudeltaan ja eläimistöltään korvaamatonta maisemaa, mistä nykyisten asukkaiden täytyy saada nauttia tulevaisuudessaakin koskemattomana.

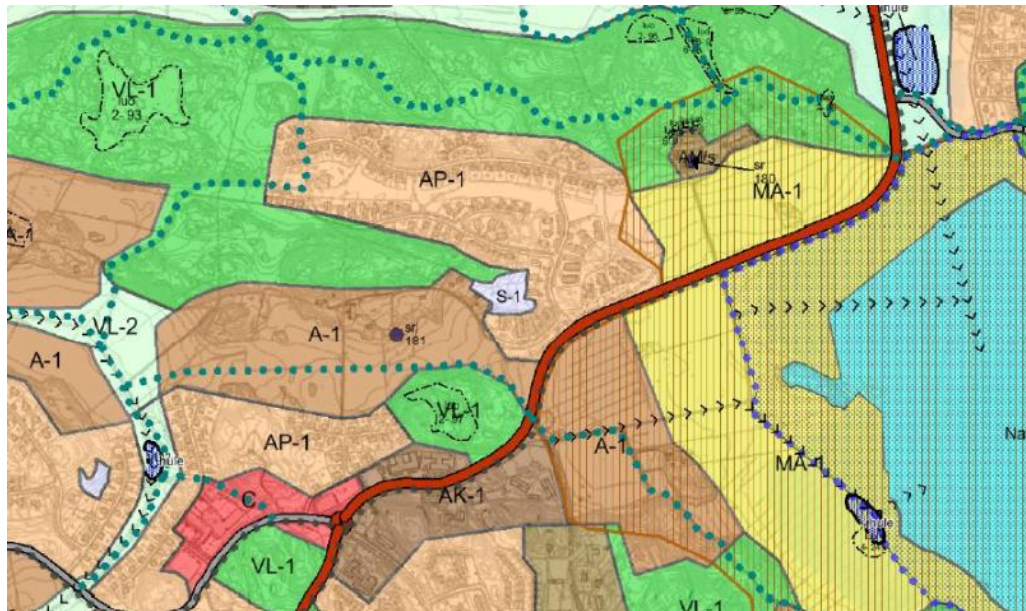
Lisäksi asukkaat ovat samaa mieltä aiempien valitusten (mielipiteiden) kanssa, ettei Hirvensaloon tule lisätä täydennysrakentamista ennen kuin jo nykyisellään haastaviin liikeneratkaisuihin saadaan selvyys. Eli ennen kuin Hirvensalosta pääsee toista kautta mantereelle, ei tänne ole järkevää lisätä liikeneruuhkia suunnittelemalla alueelle lisää asukkaita.

Kaupunkisuunnittelu:

Johtuen koronapandemiasta, Hirvensalon kirjaston kaavanäyttelyä ei v. 2020 poikkeuksellisesti pidetty ensimmäistä kertaa v. 2007 jälkeen. Ehkä tästä syystä tieto kaavaehdotuksesta ja nähtävillä olosta ei saavuttanut kaikkia kaavan eteläpuolella asuvia asukkaita, ja kaavasta jätettiin yllättäen kaksi muistutusta 1,5 kk nähtävillä oloajan päättymisen jälkeen. Vuorovaikutusta kuitenkin jatkettiin ja muistutukset otettiin käsittelyyn.

Kaavoituksen vireille tullessa vuonna 2016 postitetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli mukana ote voimassa olevasta Hirvensalon osayleiskaavasta 2020, jossa Tähdennlennon pohjoispään ja Karhunahteen Maunulantien länsipään kortteleiden väli on n. 45 metriä. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ohjeellisenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli kuitenkin myös ote uudemmasista Hirvensalon täydennysosayleiskaavan luonnoksesta (13/2007, hyv. 17.12.2015 Kh). Tuoreemmassa osayleiskaavassa A-1 kortteli, joka sisältää myös virkistysalueet, ulottuu Tähdennlennon kortteleihin kiinni.



Kuva 13. Ote Hirvensalon täydennysosayleiskaavasta luonnoksesta 13/2007, hyv. Kh 17.12.2015, tämä ote oli myös kotiin postitetuissa OAS:ssa.

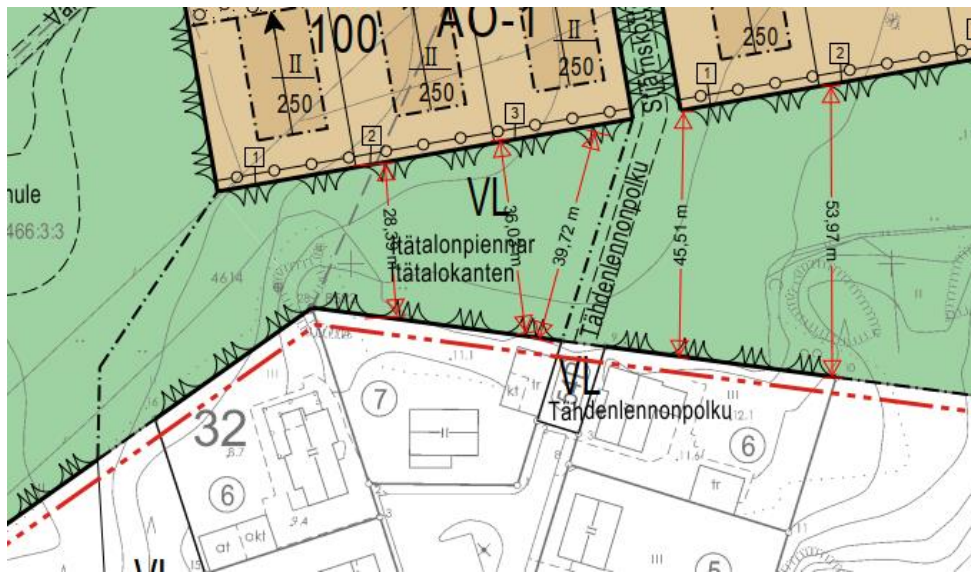
Karhunahteen kaavaehdotuksen eteläpuolella olevasta Tähdennlento 34 tontin rajasta välimatka vaihtelee noin 28 - 38 metriä Karhunahteen kaavaehdotuksen länsipään kort-

teleihin. Karhunahteen länsipään tonttien rakennusalat ja pihat on suunnattu lisäksi länteen päin, ja osittain Tähdenn lento 34 tonttia suojaa myös metsäsaareke.

Kaupunkisuunnittelun näkemys myös on, että ostaessaan tontin Tähdenn lennonpolku-nimisen puiston vierestä, asukkaat ovat tienneet rakentavansa omakotitalonsa polun viereen. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on yhdistää Hirvensalon alue verkostona siten, että asukkaat voisivat liikkua siellä kävellen alueelta toiselle. Myös lasten on turvallisempaa mennä näitä polkuja pitkin lähikouluun, joka sijaitsee suoraan Tähdenn lennolla.

Hirvensalon osayleiskaavoja laadittaessa on tehty koko Hirvensalon kattavia perusteellisia viherverkkoselvityksiä, jonka perusteella riittävät virkistysalueet kaavoitetaan asemakaavoituksessa.

Karhunahteen eteläpuolella olevan Maunulan kaava-alueen (kaavatunnus 22/2001, tullut voimaan 28.6.2003) virkistysalue (VL) Tähdenn lennonpolku on nyt noin 8 metriä. Tarkoitus on rakentaa siihen Maunulantien ja Tähdenn lennon yhdistävä kivituhkapintainen 3 metrin Tähdenn lennonpolku, jotta sitä voidaan pitää kunnossa.



Kuva 14. Ote Karhunahte kaavaehdotuksesta. Tähdenn lennon pään ja Karhunahteen kortteleiden välinen etäisyys vaihtelee n. 28 - 54 metriä.

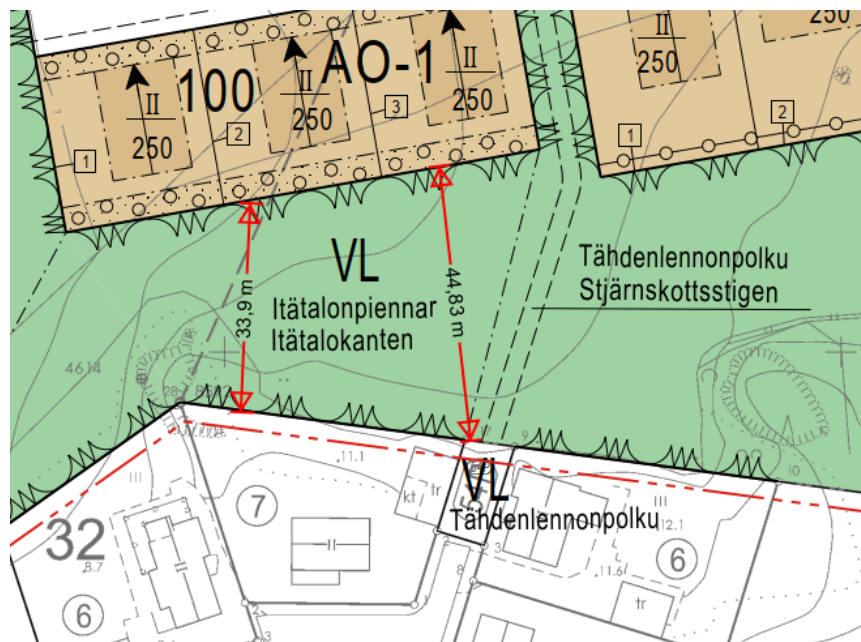


Kuva 15. Ilmakuva Tähdenn lennon pään tonteista.

Muistutusten johdosta kaavoitus on pienentänyt kaavaehdotuksen korttelin nro 100 tontteja noin 6 metriä, rakennusala noin 5 metriä ja lisännyt näiden tonttien eteläosaan alueen, johon on istutettava puita ja pensaita. Näin välimatka Tähdennon pohjoispään tontin ja muutetun kaavaehdotuksen korttelin nro 100 välillä on noin 34 – 45 metriä. Lisäksi kaavoitus ehdottaa tarkemmassa toteutus suunnittelussa istutettavaksi esim. pajuja korttelin 100 ja korttelin 102 eteläpuolelle Itätalonpientareelle ja Linnunradalle. Puistoon tullaan rakentamaan hulevesioja, jonka ympäristöön pajut perinteisesti sopivat vettä puhdistamaan.

Tähdennonpolku on ollut jo asukkaiden tiedossa, heidän rakentaessaan taloaan sen viereen. Polkuja tarvitaan yhdistämään Hirvensalon asuinalueet ja edistämään kestävä kehityksen mukaista liikkumista mm. Tähdennolla olevaan kouluun, valtuuston päätämien tavoitteiden mukaisesti.

Kaavoitus katsoo Tähdennonpolkua tarvittavan, eikä esitä sen poistamista kaavasta.



Kuva 16. Muistutusten johdosta kaavoitus on pienentänyt kaavaehdotuksen korttelin nro 100 tontteja ja rakennusaloja, jolloin välimatka Tähdennon lähimpään tonttiin on noin 34 – 45 metriä. Lisäksi kaavaehdotuksen korttelin nro 100 tonttien eteläosaan on lisätty alue, johon on istutettava puita ja pensaita. Lisäksi kaavoitus ehdottaa tarkemmassa toteutus suunnittelussa istutettavaksi pajuja tms. korttelin 100 ja korttelin 102 eteläpuolelle Itätalonpientareelle ja Linnunradalle. Puistoon tullaan rakentamaan hulevesioja, jonka ympäristöön pajut perinteisesti sopivat vettä puhdistamaan.

Muistutus 3 Tähdennon asukkaat

Muistutus on jätetty n. 1,5 kk myöhässä, eli 16.2.2021, mutta kaupunkisuunnittelu käsittelee sen siitä huolimatta.

Tähdennon asukas vaatii Tähdennonpolun poistamista kaavasta.

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelun näkemys myös on, että ostaessaan tontin Tähdennonpolkuni puiston vierestä, asukkaat ovat tienneet rakentavansa omakotitalonsa polun viereen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on yhdistää Hirvensalon alue verkostona siten, että asukkaat voisivat liikkua siellä kävellen alueelta toiselle, ja siten edistää kestävästä kehityksen mukaista liikkumista, valtuuston päättämien tavoitteiden mukaisesti. Myös lasten on turvallisempaa mennä näitä polkuja pitkin lähikouluun, joka sijaitsee suoraan Tähdennlennolla.

Karhunahteen eteläpuolella olevan Maunulan kaava-alueen (kaavatunnus 22/2001, tullut voimaan 28.6.2003) virkistysalue (VL) Tähdennlennonpolku on nyt noin 8 metriä. Taroituksen on rakentaa siihen Maunulantien ja Tähdennlennon yhdistävä kivituhkapintainen 3 metrin Tähdennlennonpolku, jotta sitä voidaan pitää kunnossa.

Kaavoitus katsoo Tähdennlennonpolkua tarvittavan, eikä esitä sen poistamista kaavasta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehtyjen vähäisten muutosten johdosta ei ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Karhunahteen asemakaava-alue sijoittuu Friskalan ja Maunulan asuinalueiden väliin asemakaavoittamattomalle laaksomaiselle peltoalueelle. Karhunahteen ja Friskalan välissä on yhtenäinen Maunulanmetsä ja eteläpuolella pienempiä metsäsaarekkeita sekä Aamunkoitto-niminen metsäinen mäki.

Maunulantietä jatketaan Karhunahteen kaava-alueelle, mutta itse asuinalue jää rauhaan metsien ja pellon keskelle. Maunulantien jatkeen paikkaa peltoalueen keskellä haettiin rakennettavuusselvityksen myötä.

Maunulan päärakennus on jo osayleiskaavalla suojeltu, ja nykyinen voimassa oleva osayleiskaava tukee myös sen ympäristön kokonaisuuden tärkeyttä, joten koko AP-1 -korttelin rakentamiselle tullaan hakemaan tontinluovutuskilpailulla paras ratkaisu. Tontinluovutuskilpailuohjelmaan tullaan antamaan enemmän reunaehtoja rakennusten sijoittamisesta hienoon rinnemaastoon Maunulan päärakennuksen ympärille.

Suojellun Maunulan päärakennuksen laajuus on noin 200 k-m² ja suojeltavan talousrakennuksen noin 40 k-m². Maunulan päärakennukseen liittyviä navettaa, kanalaa ja polun varren metsään jäävää vaja/talouksrakennusta ei ehdotuksessa suojella, johtuen niiden huonosta kunnosta. Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus päättyi erivään kantaan metsässä polun varrella sijaitsevan vaja/talouksrakennuksen suojelulta museopalveluiden kanssa, koska vajaa ei pystytä helposti siirtämään tontille, eikä sille silloin löydy omistajaa / kunnossa pitäjää

Nykyinen Maunulantien jatke on metsäinen polku, jota kautta mennään nykyisille kolmelle omakotitalolle. Metsäpolku nimettiin uudelleen Helmi Maunulan poluksi, joka jää yleiseen käyttöön kevyesti kunnostettuna, sekä ajoyhteydeksi vain nykyisille kahdelle omakotitalolle (Virmola ja Kaunismäki), jotka on osoitettu AO-tonteiksi 250 k-m² rakennusoikeudella.

Helmi Maunulan polku jatkuu Riihimaa-kiinteistön läpi ja yhtyy lopulta Itätalon polkuun. Riihimaa-kiinteistölle on osoitettu 4 x 250 k-m² rakennuspaikkaa.

Maunulantien eteläpuolen omakotitontit jatkavat kaava-alueen eteläpuolella olevien Auerkadun ja Tähdennon tonttien rakennustapaa, mutta niiden pihat on pyritty avaamaan siten, että jo olemassa olevat omakotitalojen pihat ja näkymät häiriintyisivät mahdollisimman vähän. Etäisyyttä eteläpuolen Maunulan asuinrakennuksiin on haettu puisto-kaistaleella, ja yhteyttä taas ympäröiviin metsiin polkujen verkostolla, joka yhdistää uudet ja vanhat asuinalueet.

AP-tonteille on yhteensä osoitettu 7 586 k-m² (AP-1: 5777 k-m², AP-2: 1809 k-m²). AP-tonttien tonttitehokkuudet vaihtelevat 0,17 – 0,2 välillä.

AO-tontteja on osoitettu 23 kpl, joiden rakennusoikeudet ovat 250 k-m². Riihimaa-kiinteistölle (AO-2-kortteli 106) on osoitettu 4 x 250 k-m² rakennuspaikkaa. AO-kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 6 750 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 14 336 k-m² rakennusoikeutta.

Asukkaita alueelle tulee arviolta noin 290 ($14\,336\text{ k-m}^2 / 50\text{ k-m}^2 = 287$).

Asuinkortteleita kaavaehdotuksessa on 7 ha 29 %, virkistysalueita 16,2 ha eli 66 % ja katualueita 1,2 ha eli 5 %, kaava-alueen koko on 24,4 ha.

Kaavan rakenne perustuu mm. asemakaavoitusta ohjaavaan osayleiskaavaan, luontselvitykseen, rakennettavuusselvitykseen, kaavatalouteen, tonttitarjontatavoitteisiin, ja ehdotuksen valmisteluun yhdessä katu-, infra-, yleisten alueiden ja hulevesisuunnittelun, rakennuttamisen, kunnossapidon ja toteutussuunnittelun kanssa, sekä vuorovaikutukseen maanomistajien ja naapureiden kanssa.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen ja infrakustannukset

Kaavan kaikkien tavoitteiden toteutuminen voidaan lopullisesti todeta vasta alueen rakentamisen myötä. Kaavan kanssa samaan aikaan tehty yleisten alueiden, katu- ja infran suunnittelu hyödyttää kaikkia osapuolia, joskin se myös tekee etenkin näin korona-aikana kaavaprosessista entistäkin haasteellisempää.

Kaava-alueen rakentamisen kustannusarvio on suunnittelun aikana tarkentunut. Vuonna 2017 luonnosvaiheen alustava kustannusarvio oli 2,38 milj.€ (alv.0%) sisältäen myös vesihuollon. Ehdotusvaiheen alustava kustannusarvio marraskuussa 2020 oli 2,45 milj.€ (alv.0%), sisältäen myös vesihuollon.

Helmikuussa 2021 asemakaava-alueen infran rakentamiskustannus rakennussuunnitelman suunnitelmaluonnosten perusteella on yhteensä 1,90 milj.€ (alv 0%). Kustannusarvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 15 %. Kustannusarvio sisältää kadut 0,95 milj.€, puistot 0,18 milj.€, hulevesi 0,23 milj.€ ja vesihuollon 0,54 milj.€. Kaupungille on koitunut menoja maanhankinnasta noin 1,3 milj.€. Tonttien myynnistä saatavia tuloja arvioidaan tulevan noin 3,3 milj.€, (AO-tontit 1,4 milj.€ + AP-korttelit 1,9 milj.€).

Naapurien (Auerkatu ja Tähdennon) tavoitteena oli säilyttää hienot maisemat omakotitaloistaan pohjoiseen, kohti Maunulan vanhaa päärakennusta. Tämä ei ole toteutunut, mutta kaupunkisuunnittelu on jatkanut vuorovaikutusta osayleiskaavan mukaisesti ja pyrkii hyvään lopputulokseen myös naapureiden kannalta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AP-1 asuinpientalojen korttelialue, sijaitsee Maunulan päärakennuksen ympärillä, Maunulantien pohjoispuolella. Maunulan päärakennus on jo osayleiskaavalla suojeltu, ja nykyinen voimassa oleva osayleiskaava tukee myös sen ympäristön kokonaisuuden tärkeyttä. Tätä tukemaan haetaan koko AP-1 -korttelin rakentamiselle tontinluovutuskilpailulla paras ratkaisu. Tontinluovutuskilpailuohjelmaan tullaan antamaan enemmän reuna-ehdoja rakennusten sijoittamisesta rinnemaastoon Maunulan päärakennuksen ympärille. Kortteli voidaan jakaa useaan tonttiin, joiden kesken on sallittava yhteisjärjestelyt. AP-1-korttelin pinta-ala on 2,9 ha, tonttitehokkuus $e = 0,2$, joten rakennusoikeus 5777 k-m².

AP-2 asuinpientalojen korttelialue sijaitsee Maunulantien pohjoispuolella suojaisessa Maunulanmetsän rinteeseen eteläpuolella. Tämä paikka oli jo lähtökohdiltaan paras ja lämpimmin paikka asumiseen. Korttelin ympäriltä on jätetty olemassa olevia avo-ojia virkistys- ja katualueille. AP-2 -korttelin pinta-ala on 1 ha, ja tonttitehokkuus vaihtelee rakennusaloilla $e = 0,17 - 1,2$, joten rakennusoikeus on 1809 k-m².

AO-1 korttelialueiden erillispientalotontteja on eniten, eli 21 kpl, joiden rakennusoikeus on 250 k-m². Tämä korttelialue jatkaa harmaiden kattojen rivistöä etelänpuoleiselta Maunulan alueelta ja okran eri valööreiden laudoitusta tai rappausta Friskalan alueelta. Kellarin rakentaminen on kielletty, jotta hulevesiä ei tarvitsisi pumpata hulevesijärjestelmään.

AO-2 korttelialue sijaitsee nykyisen Riihimaa-kiinteistössä, nykyisen 1960-luvun omakotitalon paikalla. Korttelissa on neljä rakennusala erillispientaloille, joiden rakennusoikeus on 250 k-m². Korttelin läpi tulee jatkoa yleinen Helmi Maunulan polku.

AO-korttelialueella on kaksi nykyistä asuttua omakotitaloa, joiden osoitteet tulevat nyt muuttumaan, kun olemassa oleva Maunulantie jatkuu pellolle, uusi osoite on kaavaehdotuksessa Helmi Maunulan polku. Tonteille on kaavassa ehdotettu rakennusoikeutta 250 k-m².

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Karhunahteen pohjois- ja eteläpuolen virkistysalueita on ehdotuksessa jatkettu Karhunahteen kaava-alueille. Virkistysalueilla olevat polut ja kävely- ja pyörätiet yhdistävät Hirvensalon alueita toisiinsa ja parantavat mahdollisuuksia liikkua myös kestävästi.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Katualueet on kaava-alueen suunnittelussa pyritty minimoimaan, eli niitä on vain Maunulantie ja Helminahde. Nykyinen polku muuttuu alueella Helmi Maunulan poluksi, jota voi käyttää ajoyhteytenä vain nykyisille kahdelle omakotitalolle (Virmola ja Kaunismäki).

5.5 Nimistö

Alueella jatkettiin Friskalan ja Maunulan virkistysalueita, sekä Maunulantietä ja polkuja, joten osa nimistöä oli jo valmiina. Friskalan alueelta jatkuu Maunulanmetsä ja Maunulantie, ja nykyinen metsäpolku Maunulantie muuttuu Helmi Maunulan poluksi, joka on uusi nimi, ja tulee Maunulan päärakennuksessa aikoinaan asuneen Helmi Maunulan mukaan, joka toimi Suomen yhtenä ensimmäisistä naishammaslääkäreistä.

Maunulan alueelta jatkuu virkistysalueina Itätalonpelto, Itätalonpiennar, Linnunrata, Sädepuisto ja Aamunkoitto.

Uusia nimiä Helmi Maunulan polun nimen lisäksi alueella on Maunulantien poikkikatu Helminahde, joka nousee ylös pohjoiseen ja Vähäniitunpolku, joka yhdistää Helmi Maunulanpolun ja Itätalonpolun. Tähdennonpolku ja Auerpolku yhdistävät alueen Maunulan alueeseen, ja ovat siellä olemassa jo virkistysalueiden niminä.

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä nimistötoimikunnassa 24.10.2017; Maunulantie – Maunulavägen jatkuu alueen pääkadun nimenä ja osa nykyistä metsässä kulkevaa polkumaista Maunulantietä sai nimen Helmi Maunulan polku – Helmi Maunulas stig ja 14.1.2020 ehdotettiin toiselle uudelle kadulle nimeksi Helminahde – Helmibrinken, sekä poluille nimiä Vähäniitunpolku – Vähäniittustigen, Tähdennonpolku – Stjärns-kottsstigen, ja Auerpolku – Soldisstigen.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa alue jää asemakaavoittamattomaksi.

5.6.2 Luonnonympäristö

Asemakaava ottaa kaavamerkinnöin huomioon luontoarvot. Alueelta löytyi neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, jotka on merkitty luo-kaavamerkinnöin, sekä säilytettäväksi virkistysalueeksi ehdotettu metsäsaareke (VL/s).

Peltoalue tulee muuttumaan Maunulantien jatkeen ja asuinkorttelien myötä, ja myös peurat tulevat kaikkoamaan asutuksen tieltä. Helmi Maunulan polku pyritään rakentamaan kevyesti kestävämmäksi metsäpoluksi, mutta silti sen luonne tulee muuttumaan enemmän rakennetuksi nykyisestä.

Asukkaita tulee lisää, joten muutkin polut metsässä tulevat ahkerampaan käyttöön, ja metsämaasto tulee kulumaan.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Maunulan olemassa oleva päärakennus ympäristöineen tulee muuttumaan, kun AP-kortteli rakentuu sen ympärille. Tontinluovutuskilpailun avulla pyritään saamaan siihen paras ratkaisu.

Hulevedet imeytyvät tällä hetkellä valuen metsistä vähitellen vanhoja ojia pitkin Kakskerantien ali Friskalanlahteen, ja lännessä valtaojia pitkin etelään kohti merta. Hulevesisuunnittelussa päädyttiin Sädepuiston ja Itätalonpellon kosteikkoihin, jotka tulevat viivyttämään alueen hulevesiä.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Haarlan alakoulu ja päiväkotiki, sekä päivittäistavarakauppa on n. 0,5 km päässä kaava-alueesta.

5.6.5 Liikenne

Kaava-alueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ympäröiville alueille ja mm. kouluille. Autoliikenne voi ruuhkautua aamuisin Kaksikerrantien ja Ravaksenkadun risteyksessä, sekä ajettaessa kaupunkiin päin, varsinkin ennen toisen Hirvensalon sillan rakentamista. Tällä hetkellä Hirvensalon osayleiskaava, jossa toinen silta on suunniteltu asemakaavoitettavaksi Vaahemäen ja Sorttamäen väliin, on valituksen alainen. Kaupunkiympäristölautakunnan 10.12.2019 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaan sillan asemakaava on ajoitettu hyväksyttäväksi v. 2023 jälkeen.

5.6.6 Tekninen huolto

Kaava-alueelle tullaan rakentamaan kunnallistekniikka.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Tavoitteena on kaavan lainvoimaisuus keväällä 2021, alueen infran ja yleisten alueiden toteutussuunnittelu valmis 6/2021, jolloin alueen rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2021, ja tonttien luovuttaminen aikaisintaan keväällä 2022.

Turussa 2. päivänä marraskuuta 2020
Muutettu 10.3.2021 (lausunnot ja muistutukset)

Muutettu 6.4.2021 (KYLK § 93)

”Ehdotus hyväksyttiin siten muutettuna, että 1810-luvulta peräisin oleva kellarivaja ja kivikellari suojellaan sr 1 merkinnällä ja kivikellari merkitään asemakaavassa merkinnällä sm (kiinteä muinaisjäännös, Maunulan kellarivaja, 1800-luvun tynnyriholvattu kellari). Lisäksi aittarakennuksen sr 2 merkintä muutetaan sr 1 merkinnäksi.”

Muutettu 13.9.2021 (KH § 426)

Ehdotus hyväksyttiin 2.11.2020 päivätyssä ja 10.3.2021 lausuntojen ja muistutusten johdosta muutetussa muodossa, eli samassa muodossa, jossa kaupunkiympäristötoimialan johtaja esitti asemakaavaehdotuksen lautakunnalle (KYLK 23.3.2021 § 77) täydennettynä selkeyttävällä sm-merkinnällä.

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen