



**” Saapaskallio 1 - 3 ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 21/2016  
Diaarionumero 3203-2016

**SELOSTUS 27.4.2017**  
muutettu 29.11.2017 (lausunnot ja muistutukset)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä huhtikuuta 2017 päivättyä ja lausuntojen ja muistutusten perusteella 29.11.2017 muutettua asemakaavakarttaa.

**”Saapaskallio 1-3” (21/2016)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

|                |                  |               |
|----------------|------------------|---------------|
| Kaupunginosa:  | 051 MOIKOINEN    | MOIKOIS       |
| Kortteli:      | 1                | 1             |
| Tontit:        | 5 ja 6           | 5 och 6       |
| Virkistysalue: | Kuusamapuistikko | Tryskvären    |
| Katu:          | Saapaskallio     | Stövelklippan |

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

|               |               |         |
|---------------|---------------|---------|
| Kaupunginosa: | 051 MOIKOINEN | MOIKOIS |
| Kortteli:     | 1             | 1       |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: MOIKOINEN 051-1.-12 ja 13.

Tämän asemakaava-alueen muulla korttelinosalla tulee olla erillinen tonttijako.

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 21/2016  
Diarionumero: 3203-2016  
Kaavan nimi: Saapaskallio

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.  
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen (etunimi.sukunimi@turku.fi)

Kaavan laadintaan ovat osallistuneet kaavakonsultteina arkkitehtitoimisto SIGGE Oy ja arkkitehti Laurent Druey.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa sinisellä rajauksella osoitetulle n. 4310 m<sup>2</sup> alueelle. Suunnittelualueetta rajaavat lounaassa Honkaistentie, lännessä Saapaskallio-niminen katu, pohjoisessa pientalotontti, os. Saapaskallio 5 ja Saapaskallion puistoalue sekä idässä pientalotontti, os. Kuusamakuja 4.



## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on jakaa nykyiset kaksi pientalotonttia neljään pientalotonttiin. Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt yksityinen henkilö omistamilleen tonteille 853-51-1- 6 ja -5, osoitteissa Saapaskallio 1-3.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 27.4.2017, muutettu 29.11.2017 (lausunnot ja muistutukset)
2. Tilastolomake 27.4.2017



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 13.9.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 20.9.2016 ja siitä saatiin määräaikaan 17.10.2016 mennessä 4 mielipidettä.

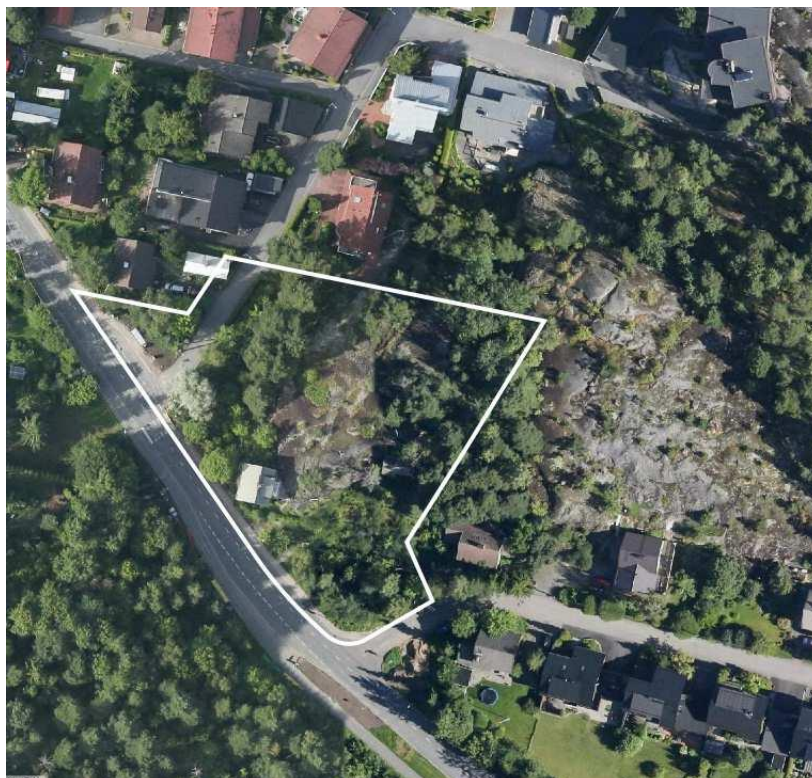
Asemakaavanmuutosehdotus on ollut lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä 15.5. – 13.6.2017. Asemakaavanmuutosehdotuksesta on jätetty kolme muistutusta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

*Ilmakuva alueesta.*



Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4351 m<sup>2</sup>. Alueella on osittain avokalliota ja osittain lehtipuumetsää, maaston korkeudet vaihtelevat noin +16 metristä noin +25 metriin merenpinnasta.



### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee laajalla pientaloalueella.

Honkaistentien varrella olevassa kiinteistössä sijaitsevat vanha pientalo ja talousrakennus, ja tontilla 5 pieni vajarakennus. Suunnittelualue on muuten rakentamaton.

*Honkaistentien puolelta nähtynä kaava-alueen nykyinen rakennus.*





*Alla alue Saapaskallio-kadun puolelta nähtynä. Saapaskallio os. nro 5 näkyy takana.*



*Kaava-alueella sijaitsee myös pieni talousrakennus ylempänä rinteessä. Alue on avokalliota.*

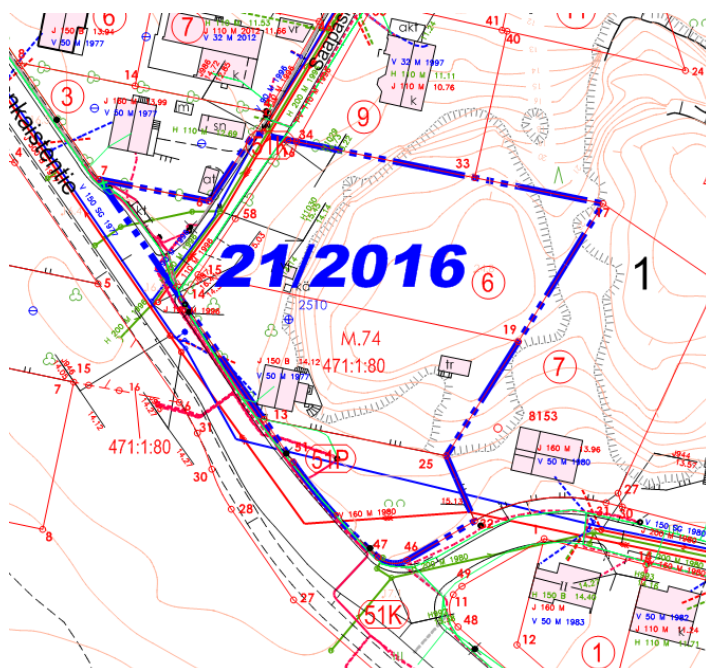


*Kaava-alueen korkein avokallio on +24,5 m meren pinnasta. Kuva kalliolta Uittamolle päin.*



### 3.1.4 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin Saapaskallion ja Honkaistentien kaualueilla, Kuusamapuistikon kautta kulkee päävesijohto ja paineviemäri.



### 3.1.5 Palvelut

Moikoisten liikekeskuksessa noin kilometrin etäisyydellä alueesta sijaitsee kaksi päiväkotia, postitoimisto, hammashoitola, apteekki ja kauppa. Wäinö Aaltosen alakouluun ja kirjastoon on matkaa noin kaksi kilometriä.

Syvälähteen noin kilometrin päähän valmistuu v. 2018 monitoimitalo, jossa tulee toimimaan ala- ja yläkoulu, päiväkotia, kirjasto, lasten neuvola ja nuorisotila. Hirvensalon sillan kupeessa sijaitsee myös K-Supermarket.

Etäisyys Turun keskustaan on noin 5 km. Bussilinjojen 50, 51, 53 ja 54 pysäkit sijaitsevat Honkaistentiellä alueen välittömässä läheisyydessä.

### 3.1.6 Liikenne

Saapaskallion katua on tällä hetkellä erittäin kapea ja vaarallinen, vain noin neljä metriä leveä kuja.

### 3.1.7 Maanomistus

Tontit 51-1-5 ja -6 ovat yksityishenkilöiden omistuksessa, Kuusamapuiston alueen ja Saapaskallion katualueen omistaa Turun kaupunki.

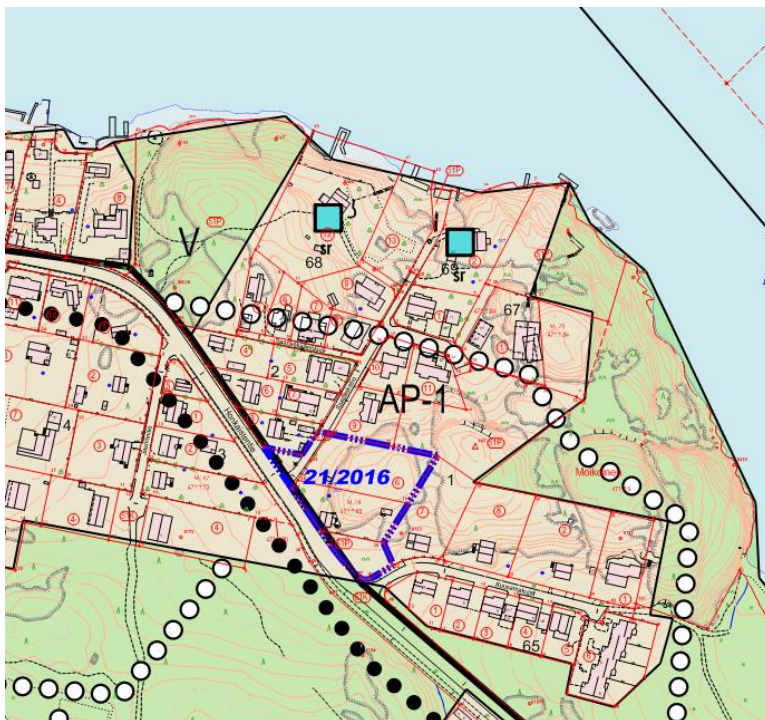
## 3.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 3.2.1 Yleiskaava

Lainvoimaisessa Hirvensalon osayleiskaavassa 2020 alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1), jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.



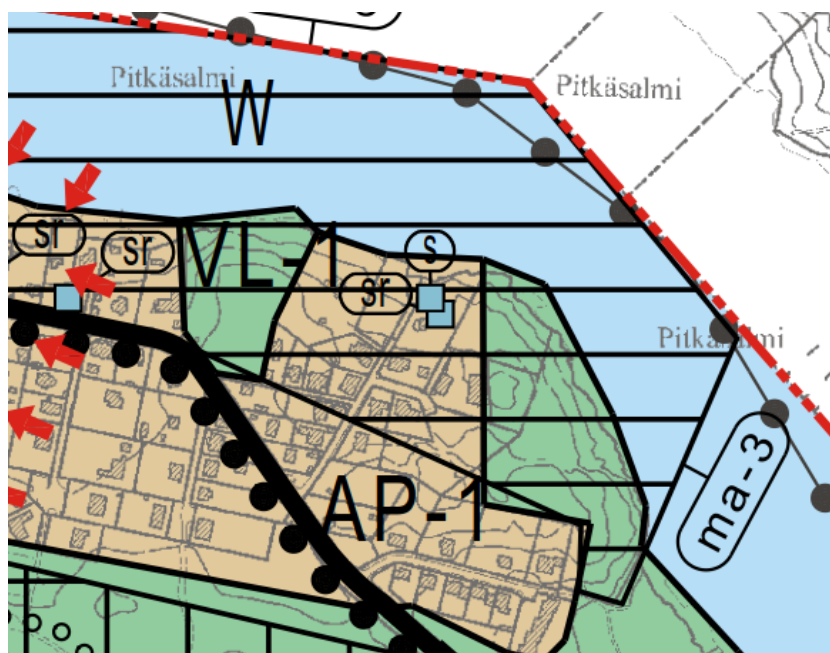
*Hirvensalon voimassa oleva osayleiskaava 2020 ote.*



Alakuvassa on Hirvensalon uusi osayleiskaavaehdotus, kaavatunnus 13/2017 (pvm. 5.12.2016, muutettu lausuntojen perusteella 3.10.2017, lautakunnan päätöksellä 7.11.2017 § 331) ja on menossa kaupunginhallituksen käsittelyyn 4.12.2017.

Uuden osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti alue on myös AP-1, pientalovaltaista asuinaluetta. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut ja lähipuistot. Alueen Pitkäsalmen puoleinen ma-3 -alue on arvokasta maisema-alueita ja Moikoisten alue (ruudutettu) kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue.

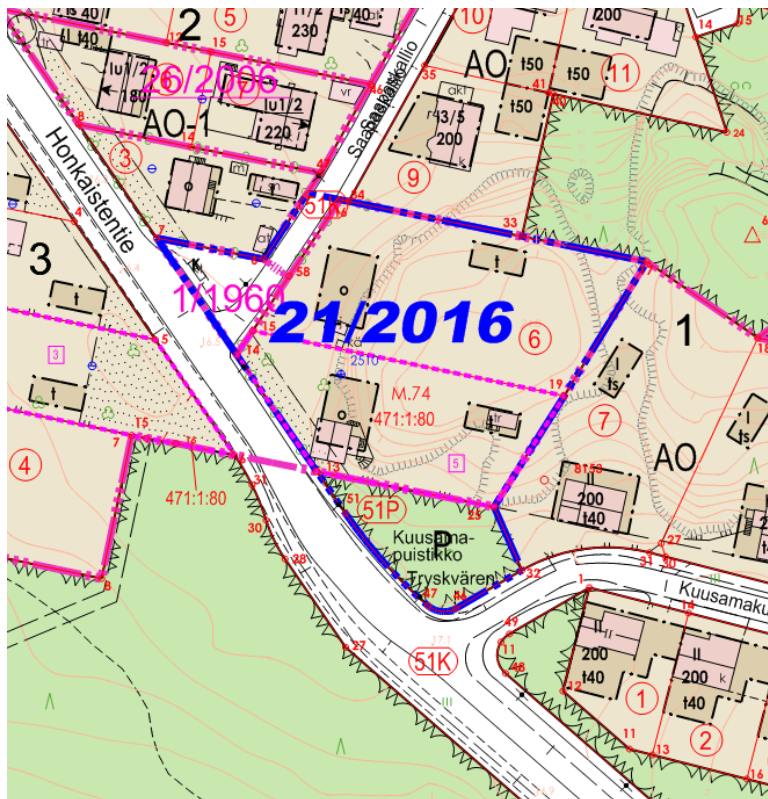
*Hirvensalon uusi osayleiskaavaehdotus 13/2017 (pvm. 5.12.2016, muutettu lausuntojen perusteella 3.10.2017, lautakunnan päätöksellä 7.11.2017 § 331)*





### 3.2.2 Asemakaava

Asemakaavoissa, jotka ovat tulleet voimaan 10.5.1955, 13.9.1960 ja 23.10.1980, suunnittelualue on yksikerroksisten asuinrakennusten (o) ja talusrakennusten (t) korttelialuetta, sekä puisto- ja katualueita. Nykykaavan mukaisesti tonteilla on rakennusoikeutta 192 k-m<sup>2</sup> + talusrakennus 55 k-m<sup>2</sup> / tontti, eli yhteensä 494 k-m<sup>2</sup>.



### 3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turulle uudistetun rakennusjärjestyksen 25.9.2017 § 192. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

### 3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 26.4.2017.

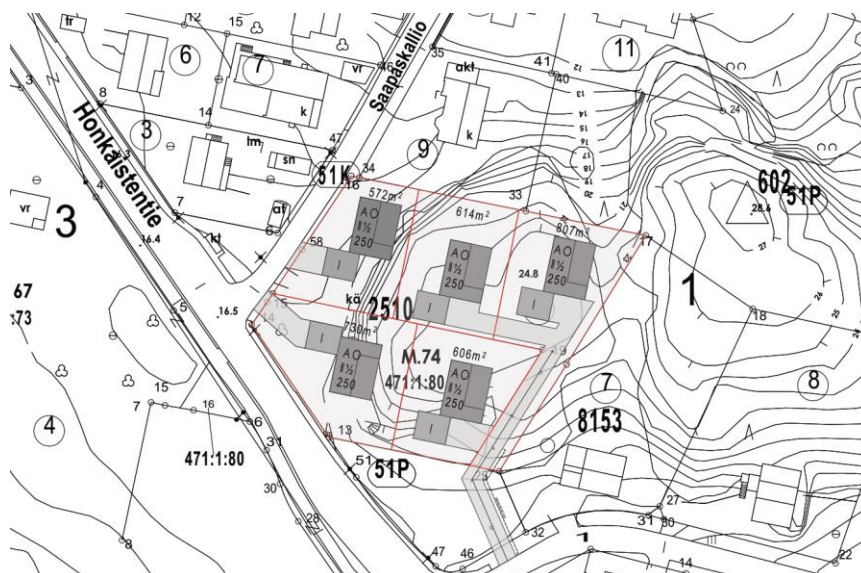
## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTTAMINEN

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, aloite ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan kiinteistöjen omistajan aloitteesta. Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tiivistää alueen käyttöä osoittamalla sille neljä rakennuspaikkaa nykyisen kahden sijasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 13.9.2016.

Aloitteen 15.3.2016 liitteenä oli esitetty Sigge Arkkitehtien luonnos kaava-alueen viideksi rakennuspaikaksi. Jo kaavaprosessin OAS-vaiheessa päädyttiin kuitenkin neljään rakennuspaikkaan.



Aloite 15.3.2016, luonnos liitteenä, Sigge Arkkitehdit.

## 4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja mielipiteet

### 4.2.1 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 määritelty seuraavat tahot:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry / Hirvensaloseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Hirvensalon omakotiyhdistys ry ja Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Kiinteistöliikelaitos, TeliaSonera, Turku Energia Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun Vesi- ja viemärihuolto Oy sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.



#### 4.2.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 1.9.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 18.9.2016. Vireilletulosta on myös kuulutettu.

#### 4.2.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen kuulemisessa on pyydetty jättämään mielipiteet 19.10.2016 mennessä.

#### 4.2.4 Esitetyt mielipiteet (yhteenveto)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut neljä mielipidettä lähialueen asukkailta.

##### Kuusamakujan asukas:

- Rakennustöiden edellyttämien kallioräjäytyksien vaikutuksia naapuritontteihin ja rakennuksiin on vaikea arvioida. Alueen kalliot ja viheralueet tulevat kärsimään rakennustöistä.
- Suunniteltu ajoyhteys naapuritontille tulee sijoittumaan tontin rajalle, mikä aiheuttaa melua ja saastehäiriöitä.
- Asuntotiheys Saapaskallion puoleisella alueella on epäviihtyisiä, eikä sen tule levitä muihin alueisiin.

##### Saapaskallion asukas 1:

- Ei vastusta alueen rakentamista.
- Saapaskallion liittymäaluetta Honkaistentielle tulisi leventää.

##### Saapaskallion asukas 2:

- Vastustaa kaavanmuutosta. Rakennuspaikkojen lisääminen aiheuttaa merkittävää haittaa naapurien asumiselle ja taloudellisia vahinkoja.
- Uudisrakentaminen vähentäisi Saapaskallion maisema- ja luontoarvoja.
- Lisärakentaminen aiheuttaisi liikenne- ja pysäköintihaittoja.

##### Saapaskallion asukas 3:

- Uudet rakennuspaikat tulee suunnitella siten, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän läheisiä kiinteistöjä, mm. ottaen huomioon suoraa näkymää viereisiin taloihin.
- Saapaskallion kallioalueen luonto- ja maisema-arvoa tulee säilyttää.

##### *Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö:*

- Alue on voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa osoitettu pientalojen täydennysrakentamiseen.
- Kaavamuutoksen alueella käytettävissä oleva tonttien pinta-ala on yhteensä noin 3860 m<sup>2</sup>, ts. jaettuna neljään osaan keskimäärin noin 965 m<sup>2</sup>.
- Saapaskallion ja Kuusamakujan varrella olevien tonttien pinta-ala on pääosin huomattavasti pienempi, eli enimmäkseen noin 600 m<sup>2</sup>.
- Kyseessä on pääosin jo asemakaavassa olevat pientalojen rakentamiseen osoitetut tontit, näin ollen nykyisten tonttien ehdotettu jakaminen neljään tonttiin on perusteltua, vaikkakin alueen nykyinen ilme rakentumattomana kalliona tulee muuttumaan paljon.
- Tonttien suurten korkeuserojen takia rakennussuunnitteluun tulee panostaa, jotta rakennukset tulevat sopeutumaan jo rakennettuun ympäristöön.

#### 4.2.5 Lausunnot ja nähtävilläolo

27.4.2017 päivätystä kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Turku Energialta (Sähköverkot ja kaukolämpö), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Telialta 15.5. – 13.6.2017. Samaan aikaan kaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä.

##### Kiinteistöliikelaitos:

Tontinjaonmuutuskustannukset tulee periä anojalta asemakaavanmuutuskustannusten yhteydessä.

##### *Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö:*

Kaupunki on laatinut kaavan valmistelusta sopimuksen anojan kanssa. Laskutuksen yhteydessä peritään myös tontinjaonmuutuskustannukset.

##### Turun Vesihuolto Oy:

Uusien muodostettavien tonttien liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n nykyisiin verkostoihin tulevat sijaitsemaan Saapaskalliolla (läntiset tontit) sekä Kuusamakujalla (itäiset tontit). Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laadittavissa maankäyttösopimuksissa tulee olla maininta, että Turun Vesihuolto Oy:lle ei muodostu lisävelvoitteita alueella nykyisin sijaitsevien vesihuoltoverkostojen lisärakentamiseen asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta. Turun Vesihuoltoyhtiön verkostojen päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, aitoja, puita tms. jotka vaikeuttavat putkien kunnossapitoa ja saneerausta.

##### Telia:

Teliällä on kaavamuuotosalueella maa- ja ilmakaapelia liitekuvan mukaisesti. Nämä on huomioitava tulevien rakennustöiden yhteydessä. Mahdolliset siirtotarpeet on ilmoitettava hyvissä ajoin Telialle (väh. 6 kk). Siirrot toteuttaa Telian urakoitsija ja kustannukset tästä kohdistuvat siirron tilaajalle.

##### Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Peruseriaatteena on, että rakennusten läheisyyteen päästään pelastusyksiköllä 60 metrin etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen.

##### *Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö:*

Kaavamääräyksiin on lisätty: Tontinjakovaiheessa on rakennuslupaviranomaisilla hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma koko Kuusamakujan puoleisen jakamattoman tontin alueelta autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen toteamiseksi.

##### Rakennusvalvonnan lupakollegio:

Selostuksen sivulla 12 kuvateksti muutettava, kellarin tulee olla kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella, huomioitava MRL:n määritelmä (MRL 115 §).

Rakennuspaikkojen korkeuserot tonteilla ovat niin suuret, että kaavoituksessa tulee tutkia rakennuksien sijoittumista tarkemmin. Esitetty havainnekuva ei kuvaa todellisuutta.

##### *Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö:*

Selostuksen sivun 12 kuvateksti on muutettu ko. MRL:n määritelmän mukaiseksi. Rakennuspaikkojen korkeuserot ovat suuret, joten kaavamääräyksiin on lisätty:

Tontinjakovaiheessa on rakennuslupaviranomaisilla hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma koko Kuusamakujan puoleisen jakamattoman tontin alueelta autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen toteamiseksi.



Alla on toinen Sigge Arkkitehtien havainnekuva ylimmästä talosta:



## Muistutukset

### Saapaskallion asukkaat:

Vastustamme nykyisen kaavan muutosta mm. seuraavin perustein:

Laissa todetaan, että "Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Laissa todetaan, että "Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Ehdotettu kaavamuutos vähentäisi Saapaskallion maisema- ja luontoarvoja:

Saapaskallion puisto korkeine muotokallioineen (josta Saapaskallio-nimikin juontuu) jäniksi-neen yms on Hirvensalon pohjoisrannan yksi tunnetuista maamerkeistä ja lisärakennuspaikat aivan puiston reunassa sekä Saapaskallion laajasti ympäristöön ja jopa pitkälle Turkuun näkyvällä huipulla vähentävät alueen viihtyvyyttä ja luontoarvoja maisema- ja luonto-keitaana. Voidaan kiistatta sanoa, että esitetty kaavamuutos lisärakennuspaikkoineen tuhoaa tämän maisema-arvon.

### *Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö:*

Rakentamattomat tontit ovat näyttäytyneet ympäristöön puistona, vaikka kyseessä onkin yksityisessä omistuksessa olevat tontit.

Alue on voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa osoitettu pientalojen täydennysrakentamiseen.

Nykyisessä asemakaavassa ko. tontit on osoitettu pientalojen rakentamiseen, vaikka niissä on vain yksi rakennusala tonttia kohti. Näin ollen nykyisten tonttien ehdotettu jakaminen neljään tonttiin on perusteltua, vaikkakin alueen nykyinen ilme rakentumattomana kalliona tulee muuttumaan paljon.

Kaavam muutoksen alueella käytettävissä oleva tonttien pinta-ala on yhteensä noin 3860 m<sup>2</sup>, ts. jaettuna neljään osaan keskimäärin noin 965 m<sup>2</sup>.

Tonttien suurten korkeuserojen takia rakennussuunnitteluun tulee panostaa, jotta rakennukset tulevat sopeutumaan jo rakennettuun ympäristöön.

Kaavamääräyksiin on muistutusten johdosta lisätty: Tontinjakovaiheessa on rakennuslupaviranomaisilla hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma koko Kuusamakujan puoleisen jakamattoman tontin alueelta autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen toteamiseksi.

#### Kuusamakujan asukas (kaksi muistutusta):

Vastustan muutosehdotusta seuraavien syiden takia:

Yhtenäinen ja kaunis kallioalue, joka jatkuu tällä hetkellä yhtenäisenä koko Kuusamakujan pituuden rantaan asti, rikotaan ja pilataan pysyvästi rakennuksilla ja asfaltoinneilla.

Rakennustyöt aiheuttavat huomattavaa haittaa alueen asukkaille. Vaadittavat räjäytystyöt ovat suuri riski alueen nykyiselle rakennuskannalle.

Kallion päälle suunniteltu rakennus käytännössä rikkoo ihmisten oikeutta kotirauhaan, sillä sieltä käsin näkee kaikkien lähialueen rakennusten pihaan ja ikkunoista sisälle. Talo ei myöskään mitenkään tule sopimaan ympäristöönsä, sillä kyseessä on alueen korkein kohta, jonka päältä kolmikerroksinen ja alueen vanhaan rakennuskantaan sopimaton rakennelma tulee pistämään silmään.

Liikenne alueella tulee kasvamaan huomattavasti ja vaarantamaan alueen asukkaiden turvallisuutta.

#### *Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö:*

Rakentamattomat tontit ovat näyttäytyneet ympäristöön puistona, vaikka kyseessä onkin yksityisessä omistuksessa olevat tontit. Alue on voimassa olevassa Hirvensalon osayleiskaavassa osoitettu pientalojen täydennysrakentamiseen.

Nykyisessä asemakaavassa ko. tontit on osoitettu pientalojen rakentamiseen, vaikkakin niissä on vain yksi rakennusala tonttia kohti. Näin ollen nykyisten tonttien ehdotettu jakaminen neljään tonttiin on perusteltua, vaikkakin alueen nykyinen ilme rakentumattomana kalliona tulee muuttumaan paljon.

Kaavam muutoksen alueella käytettävissä oleva tonttien pinta-ala on yhteensä noin 3860 m<sup>2</sup>, ts. jaettuna neljään osaan keskimäärin noin 965 m<sup>2</sup>.

Tonttien suurten korkeuserojen takia rakennussuunnitteluun tulee panostaa, jotta rakennukset tulevat sopeutumaan jo rakennettuun ympäristöön.

Kaavamääräyksiin on muistutusten ja lausuntojen johdosta lisätty:

Tontinjakovaiheessa on rakennuslupaviranomaisilla hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma koko Kuusamakujan puoleisen jakamattoman tontin alueelta autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen toteamiseksi.

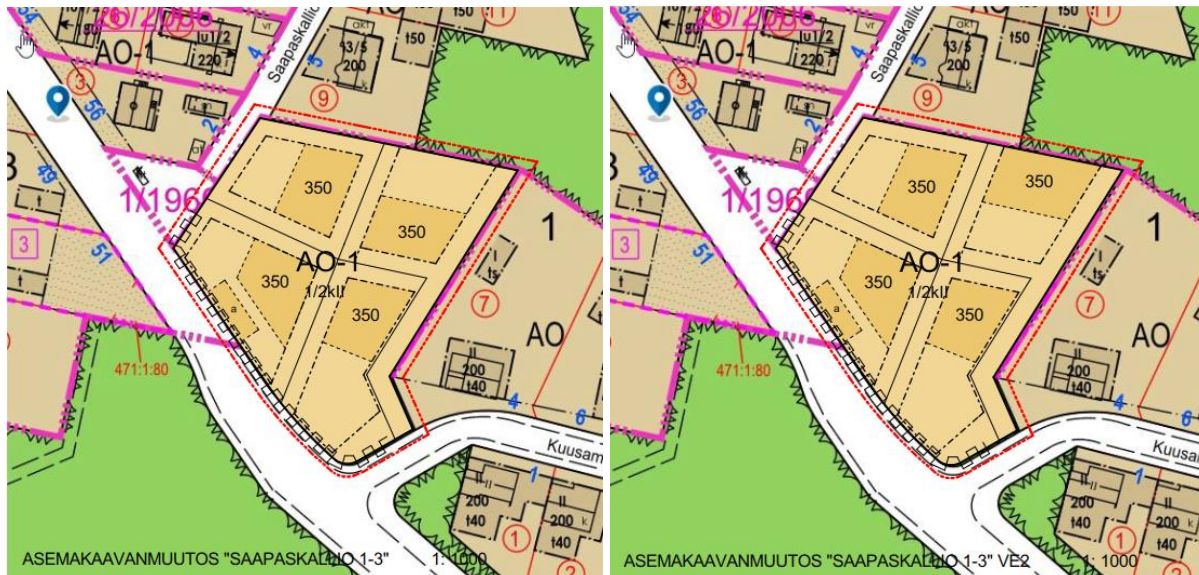
Kaupunkisuunnittelu on myös lisännyt Kuusamakujan puoleisen rajaa vasten istutettavan alueen leveyden 2 metristä 4 metriin muistutuksen johdosta.



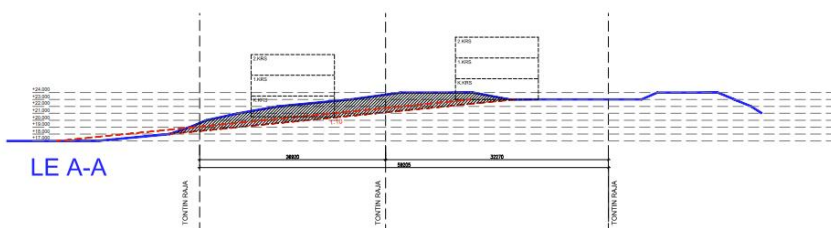
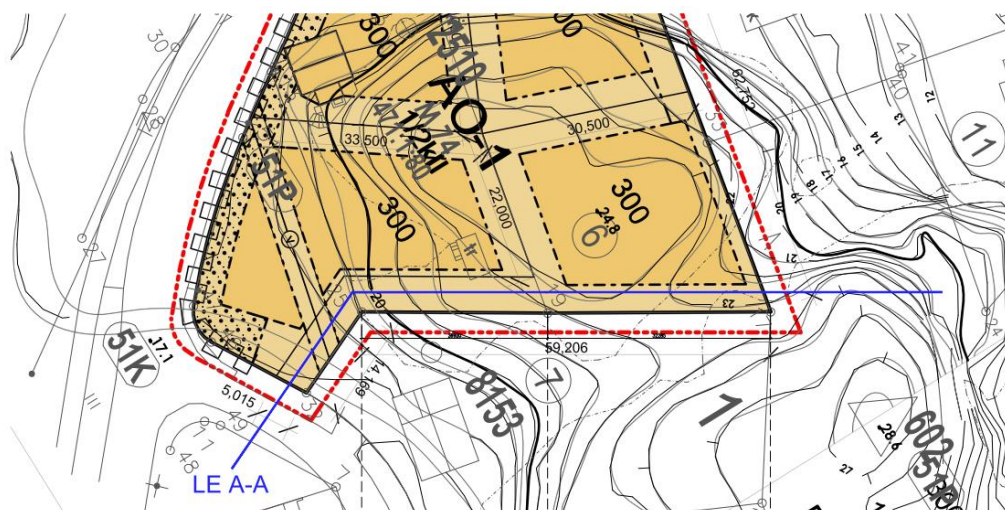
## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavaehdotuksen vaiheet

Luonnosvaiheessa tutkittiin eri tontinjakovaihtoehtoja, rakennusoikeuden määrää ja kulua ylimmälle tontille.



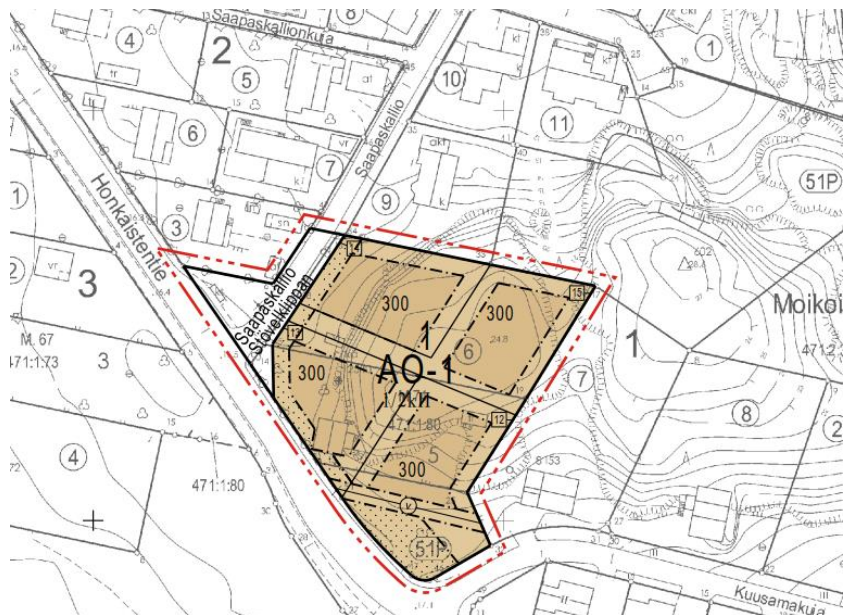
Maasto on kalliota, joten kulku ylimmälle tontille pitää louhia kallioon kaltevuuteen 1:10, jotta ajoyhteys toimisi. **Kellarin tulee olla kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella, huomioitava MRL:n määritelmä (MRL 115 §).**



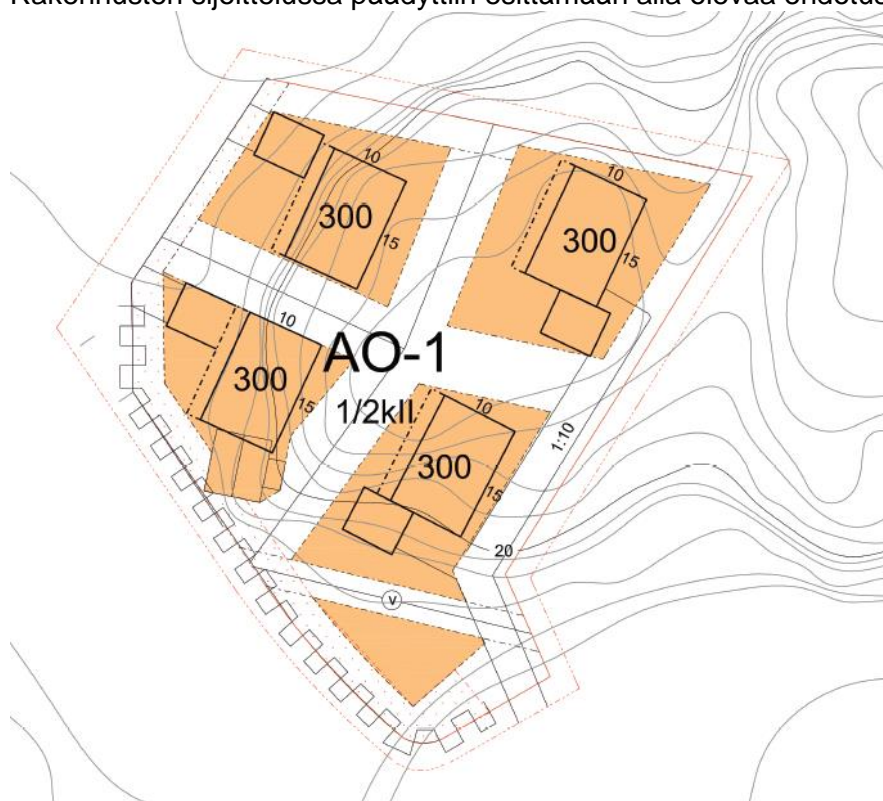
Leikkaus A-A Sigge Arkkitehdit.

Ajoa ylimmälle tontille tutkittiin myös Saapaskallio-kadun kautta, mutta se olisi vaatinut vielä suuremman kalliroleikkauksen maaston äkkijyrkkyyden takia.

Alla luonnosvaihtoehto, jossa kulkua ylätontille tutkittiin Saapaskallio-kadun kautta.



Rakennusten sijoittelussa päädyttiin esittämään alla olevaa ehdotusta.



*Rakennusten sijoitteluperiaate (Sigge Arkkitechdit).*

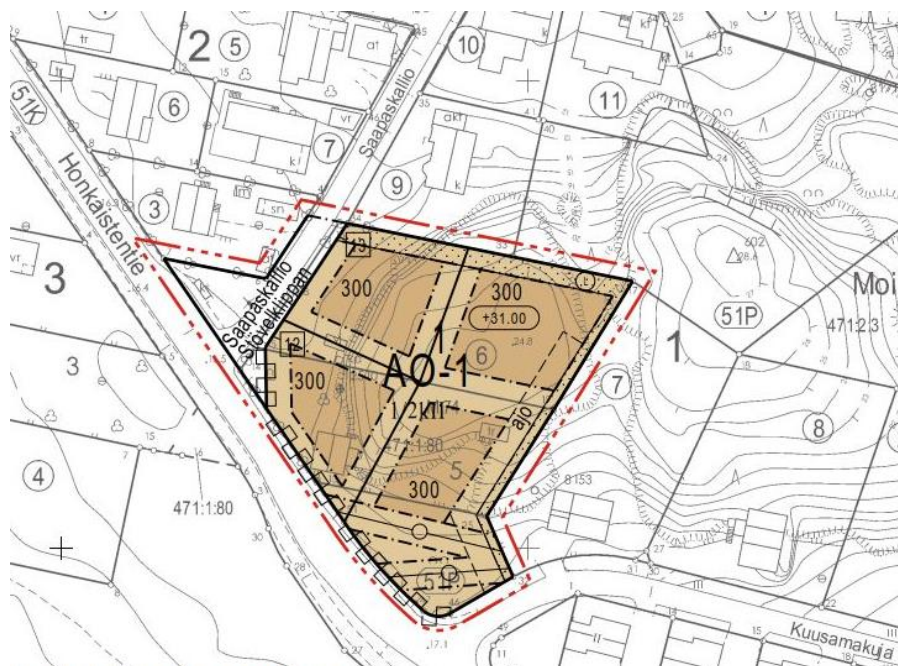




Havainnekuva alueesta (Sigge Arkkitehdit).

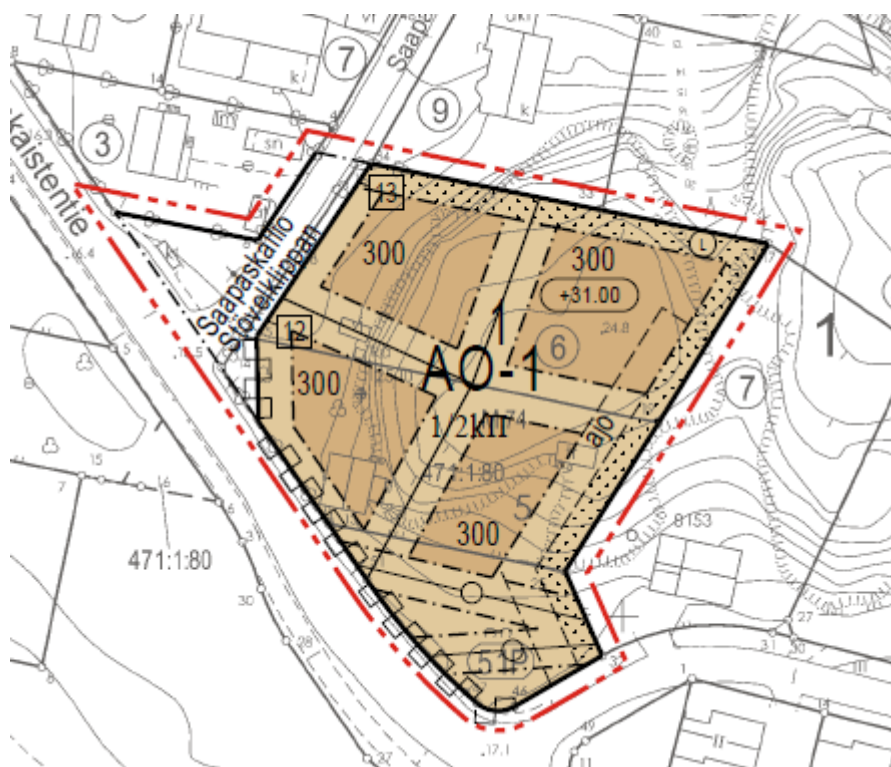
## 5.2 Kaavan rakenne

Ehdotus 27.4.2017 lausunnoille ja nähtäville.





Ehdotus 27.4.2017, muutettu 29.11.2017 (lausunnot ja muistutukset).



*Kaavamääräyksiin on muistutusten ja lausuntojen johdosta lisätty:*

*Tontinjakovaiheessa on rakennuslupaviranomaisilla hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma koko Kuusamakujan puoleisen jakamattoman tontin alueelta autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden järjestämisen toteamiseksi.*

*Kaupunkisuunnittelu on myös lisännyt Kuusamakujan puoleisen rajaa vasten istutettavan alueen leveyden 2 metristä 4 metriin muistutuksen johdosta.*

### Asemakaavan kuvaus

Asemakaava-alueen koko on 0,4351 ha, josta yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue (AO-1) on 0,3867 ha, ja katualuetta on 0,0484 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 1200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy nykyaikaan verrattuna 706 k-m<sup>2</sup>.

Kuusamapuistikko liitetään tontteihin, jotta mahdollistetaan ajoyhteys myös ylempänä sijaitsevalle rakennuspaikalle. Olemassa olevat putket jäävät rasitteena tontille.

Saapaskallion katualuetta levennetään Saapaskallio 5 (tontin nro 9) reunasta Honkaistentielle saakka, noin 1,6 metriä. Honkaistentien liittymää Saapaskallioon (katuun) levennetään, jotta näkemät paranevat.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueeksi. Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen (AO-1).

Alue jaetaan neljään rakennuspaikkaan, joista jokaiselle osoitetaan 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus. Sallittu kerrosluku merkitään siten, että se mahdollistaa täyden kerroksen rakentamisen kahteen ylempään tasoon, sekä alimpaan tasoon puolet täydestä, kerrosalaan laskeutuvasta kerroksesta. Kellarin tulee olla kokonaan tai pääosin maan alla.

Kallion korkeimmalle kohdalle merkitylle rakennusalalle annetaan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, mikä on +31,00.

Laajat rakennusalat antavat mahdollisuuden rakennussuunnittelussa ottaa maasto huomioon.

Tonttijako merkitään kahden Saapaskallion puoleisen tontin osalta kaavassa sitovaksi, mutta Kuusamakujan puoleiset rakennusalat sijaitsevat jakamattomalla korttelinosalla, ja ajoyhteys ylätontille on esitetty ohjeellisena, jotta rakennussuunnittelulle jätetään vapautta löytää maastoon parhaiten sopiva ratkaisu. Tonttijako tällä korttelinosalla tulee tehdä erillisinä.

Kuusamakuja 4:n puoleiselle rajalle on jätetty 4 metrin levyinen suoja-alue, jonka tulee säilyä luonnontilaisena. Luonnontilainen osuus jatkuu pohjoisessa Saapaskallio 5 kohdalla myös.

Alueella sijaitsevia johtoja (päävesijohto ja viemäri) varten on varattu alueet, joiden päälle ei saa rakentaa. Autopaikkoja on varattava 2 asuntoa kohti.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Yleistä

Nykyiset rakentamattomat kallioiset tontit Saapaskallio 1-3 näyttäytyvät ympäristöön luonnontilaisena. Olemassa oleville ympäristön pientaloille muutos on suuri, koska tontteja on totuttu pitämään rakentamattomana kalliona, eli ”kaavallisena puistona”.

Ajo ylimmälle rakennuspaikalle joudutaan louhimaan kallioon, ja myös rakennusten rakentaminen aiheuttaa paljon kallioden räjäyttämistä alueella. Alue tulee muuttumaan täysin.

#### 5.3.2 Liikenne

Tonteille ajo sallitaan ainoastaan Saapaskalliolta ja Kuusamakujalta. Ajokielto on merkitty Honkaistentien puolelta ja Saapaskallion ja Kuusamakujan liittymäalueilta Honkaistentielle.

Saapaskallion katualuetta levennetään Saapaskallio 5 (tontin nro 9) reunasta Honkaistentielle saakka, n. 1,6 metriä. Honkaistentien liittymää Saapaskallioon (katuun) levennetään, jotta näkemät paranevat.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavan tultua voimaan, ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa, kuten esim. tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Turussa 27. päivänä huhtikuuta 2017  
Muutettu 29.11.2017 (lausunnot ja muistutukset)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen