

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä kesäkuuta 1999 päivättyä ja 5.10.2001 sekä 14.12.2001 korjattua asemakaavakarttaa.

Turun kaupunki

**Asemakaavanmuutos koskee:**

Kaupunginosa:	51 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	36 osa	36 del
Kadut:	Honkaistentie osa Pitkäpellonkatu osa	Hongaisvägen del Långåkersgatan del
Virkistysalueet:	Honkaistenpuisto Killivuori osa Myllysarka Vaahemäenpelto osa	Hongaisparken Killingberget del Kvarntegen Vahebackså kern del

**Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:**

Kaupunginosa:	51 MOIKOINEN	MOIKOIS
Korttelit:	70, 71	70, 71
Kadut:	Honkaistentie osa Pitkäpellonkatu osa Honkaistenpolku	Hongaisvägen del Långåkersgatan del Hongaisstigen
Virkistysalueet:	Honkaistenpuisto Killivuori osa Myllysarka Pukinniitty Vaahemäenpelto osa	Hongaisparken Killingberget del Kvarntegen Bockängen Vahebackså kern del
Liikennealue:	Myllysarka	Kvarntegen

Uudet korttelin numerot: Moikoinen -70 ja 71.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijako: Moikoinen-70.-1, -2 ja -71.-1. Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Hirvensalon saarella Moikoisten kaupunginosassa Honkaistentien eteläpuolella n. 4,7 km etäisyydellä kauppatorilta lounaaseen.

Alueen pinta-ala on 7,264 ha.

# 1 PERUSTIEDOT

## 11 Suunnittelutilanne

### 11.1 Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1 (VN 21.2.1985).  
Seutukaava 2 (VN 3.4.1986).  
Taajamaseutukaava (YM 7.10.1988).  
Täydennysseutukaava (YM 17.7.1993).

Seutukaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:  
AP = taajamatoimintojen alue, joka on varattu pientalorakentamista varten.  
Z = pääsähkolinja.

### 11.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2010 (Kv. 5.6.1995) hyväksyttiin Hirvensalon osalta vain laadittavan osayleiskaavan tarkistuksen pohjaksi. Yleiskaavassa 2010 alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja virkistysalueeksi (V).

Hirvensalon osayleiskaavassa 2000 (Kv 4.11.1985) alue on varattu pientalovaltaiselle täydennysrakentamiselle (AP-1) ja virkistysalueeksi (V).  
Hirvensalo 2020 osayleiskaava on valmisteilla. Kaavaehdotuksen 13.11.1998 merkinnät ovat samat kuin osayleiskaavassa 2000, lisäksi on merkitty sähkölinjavaraus (z) ja suojeltava kantatilan rakennuskokonaisuus suoja-alueineen (srk14).

### 11.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 23.10.1980 vahvistettu asemakaava, jossa alue on varattu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Kerrosluku on II ja rakennusoikeus 8000 m<sup>2</sup>. Korttelin molemmin puolin on puistoaluetta (P) ja koillispuolella voimansiirtoalue (Vs).

### 11.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

### 11.5 Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 36 tontit 1 ja 2 on merkitty tonttirekisteriin. Tontin 1 pinta-ala on 26119 m<sup>2</sup> ja tontin 2 pinta-ala 6532 m<sup>2</sup>.

## 11.7

## Päätökset

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta on kokouksessaan 5.11.1997 varannut Turun Vuokratalot Oy/ Kiinteistö Oy Lehtolaaksolle kohteen Moikoinen 36-1 (4000 k-m<sup>2</sup>) aravavuokralainahakemusta varten. Varausaika päättyi 30.10.1998.

Hirvensalon saarella on puutetta lasten päiväkotipaikoista ja sosiaalikeskuksen päivähoito-osastolla on vireillä sopivien tilojen etsiminen. KRT:n yhteistoimintaryhmässä (4.2.1999) Alistalon päärakennusta on kaavailtu päiväkodin sijoituspaikaksi.

## 11.8

## Pohjakartta

Mittaus- ja tonttiosasto on laatinut pohjakartan ja tarkistanut sen 24.6.1999.

## 12

## Maanomistus

YO -korttelialue on Turun kaupungin omistuksessa. Rakennukset on vuokrattu asumiskäyttöön ja Wäinö Aaltosen Seuralle. AR-korttelin omistaa As Oy Myllypalta.

## 13

## Väestö ja työpaikat

Alistalon päärakennuksessa asuu 3 henkilöä. AR-korttelissa 17 asuntoa ja 65 asukasta.

## 14

## Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen länsiosassa on vanhan kantatilan, Alistalon, päärakennuksen ja kahden talousrakennuksen muodostama pihapiiri. Keskellä aluetta entisen Ylistalon paikalla kallioinen mäennyppylä on tasoitettu kivimurskalla 1980-luvun lopulla toteutumattoman tennishallin pohjaksi. Pitkämpellonkadun varressa on punatiilisiä 2 –kerroksisia rivitaloja. Kaava-alue liittyy pohjoispuolella kulkevaan Honkaistentiehen, eteläpuolella on rivitalojen korttelialuetta ja Pitkämpellonkatu, itä- ja länsipuolilla on puistoa.

Honkaistentien ja Kaksikerrantien kulmassa on Moikoisten liikekeskus, jossa on päivittäistavarakauppa, R-kioski, posti, päiväkotiki, osa ala-asteen koulu ja terveysasema.

Kaupungin vesi- ja viemärijohdot kulkevat Honkaistentietä ja Pitkämpellontietä pitkin. Voimassa olevassa asemakaavassa on varaus 110 kV:n voimajohtolle.

## 15

## Luonnonympäristö

Alue on etelään viettävää kalliorinnettä. Alistalon eteläpuolella on komeita tammia ja tennishallille raivatun tontinosan reunamilla komeita kuusia, mäntyjä ja koivuja.

16

## Erityispiirteet ja suojelukohteet

Taipaleen kylään kuulunut Alistalon pitkärunkoinen päärakennus on rakennettu 1800-luvun loppupuolella. Tila on aikoinaan ollut ratsutila. Pihapiirissä on pieni asuin- ja vajarakennuksena käytetty rakennus. Turun maakuntamuseo on laatimassaan rakennuskannan inventoinnissa arvioinut, että edellä mainituilla rakennuksilla on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa. Lisäksi rakennusryhmään kuuluu talousrakennus, joka täydentää pihapiiriä.

17

## Ympäristön häiriötekijät

Honkaistentieltä kuuluu kokoojakatutasoisen liikenneväylän aiheuttamaa tavanomaista liikennemelua.

2

## TAVOITTEET

Käyttämätön opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue otetaan asumiskäyttöön. Tämä merkitsee osayleiskaavan tavoitteiden mukaista asutuksen tiivistämistä alueella.

Alistalon pihapiiri on tarkoitus säilyttää muistumana menneestä maatilarakentamisesta.

3

## ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

## Yleisperustelu ja –kuvaus sekä vaihtoehtojen vertailu (YVA)

Kaava-alueen rakentamattomassa itäosassa on aikoinaan sijainnut Taipaleen kylän Ylistalo, jonka rakennukset on purettu 1980-luvulla. 1980-luvun lopulla oli vireillä tennishallihanke, jota varten asemakaavaosastolla laadittiin asemakaavanmuutosluonnos. Tontin raivaus- ja pohjatyöt aloitettiin ennen kaavan valmistumista. Naapureiden valitusten takia hanke raukesi ja jäljelle jäi kivimurskeella tasattu kallionlaki ja betonianturat. Alueen keskeinen osa ei siis sovellu sellaisenaan virkistysalueeksi.

Voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa ajateltiin, että saaren koulupalvelut tulisivat sijaitsemaan kaavam muutoksen kohteena olevalla alueella. Nyt tontille ei ole nähtävissä kaavan mukaista käyttöä. Uusi Wäinö Aaltonen ala-aste on valmistunut Kaksikerrantien toiselle puolelle Kukolaan ja läheisen liikekeskuksen tiloissa toimii saman koulun 1-2. luokan opetusryhmiä. Uuden yläasteen sijoituspaikaksi on Hirvensalon osayleiskaava 2020 ehdotuksessa kaavailtu Syvälahden aluetta. Kaistarniementien ja Kaksikerrantien risteyksen tuntumaan on suunniteltu ala-asteen viipalekoulu.

Nykykaavan mukainen kerrosalan määrä  $8000 \text{ m}^2$  ( $e = 0,3$ ) YO-korttelissa merkitsisi kahden nykyisen ostoskeskuksen (molemmat rakennukset) suuruisen rakennusmassan rakentamista mäelle.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 30 uuden perheasunnon rakentamisen. Tämä merkitsee noin 60, alkuvaiheessa jopa 70 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Samalla nykyisen liikekeskuksen toimintaedellytykset paranevat ja päivittäistavarakauppa saa lisää asiakkaita kävelyetäisyydeltä. Kaava luo puitteet viihtyisälle pienimittakaavaiselle asumiselle.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa Alistalon vanhojen rakennusten säilymisen, sillä rakennukset sijaitsevat rakennusalan rajojen sisällä. Kaavassa ei kuitenkaan ole mitään erityismääräyksiä, jotka velvoittaisivat rakennusten suojeluun. Vanhojen rakennusten purku merkitsisi eri aikakausina syntyneen asutuksen kerroksellisuuden häviämistä tällä muuten varsin lyhyen ajan sisällä rakennetulla alueella.

Asemakaavan muutoksessa Alistalon alue on osoitettu julkisten lähipalvelujen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YL/s). Korjaus- ja täydennysrakentamista on pyritty ohjaamaan niin, että alueen luonne säilyy.

AR-korttelialue on otettu mukaan kaavamuutokseen ainoastaan siitä syystä, että uuden kaavan myötä kortteli 36 jakautuu kolmeen osaan ja korttelit saavat uudet numerot.

32

Maanomistus

Asuinrakennusten korttelialue on tarkoitus myydä yksityiselle. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue ja puistot jäävät edelleen kaupungin omistukseen.

33

Kokonaismitoitus

AKR -korttelialueella yhteenlaskettu rakennusoikeus on  $3210 \text{ k-m}^2$  ja tehokkuus on 0,29. AR-korttelialueella rakennusoikeus  $2405 \text{ m}^2$  ja tehokkuus 0,37. Tehokkuuden ero johtuu lähinnä voimajohtovarauksen viemästä alueesta.

YL/s-korttelin rakennusoikeus on  $1220 \text{ k-m}^2$ , tehokkuus 0,19.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on  $6835 \text{ k-m}^2$ .

34

Rakennettu ympäristö

34.2

Maankäyttö

Asemakaavamuutoksella vanhasta YO –korttelialueesta muodostuu kaksi eriluonteista korttelialuetta, joita ympäröivät viheralueet. Ajoliikenne kortteleihin ohjataan kahdesta liittymästä Honkaistentieltä.

**YL/s:** Julkisten lähialueiden korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on ajateltu alustavasti lasten päiväkotia varten. Merkintä tekee mahdolliseksi myös peruskoulun ala-asteen, neuvolan, terveysaseman, kirjaston tai kokoontumistilojen sijoittumisen rakennuksiin. Rakennusalat on osoitettu olemassa olevien rakennusten kohdalle, lisäksi on osoitettu yksi uusi rakennusala tulevan toiminnan laajentamistarpeita varten.

Muilla rakennusaloilla tapahtuvan korjaus- ja tai uudisrakentamisen tulee sopeutua koon, korkeuden muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin ja sen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus olemassa olevien rakennusten kanssa.

Rakennusten päätyjen leveys saa olla enintään 7 m. Määräyksellä pyritään takaamaan mittasuhteiltaan perinteinen rakentaminen. Rakennusrungon syvyyttä voidaan lisätä esimerkiksi rakentamalla kuisteja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Päärakennus on suojeltu merkinnällä **sr-1**: Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

**s-1:** Alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Määräyksellä halutaan turvata komeiden tammien ja omenapuiden säilyminen muuten avoimella nurmikolla.

Ullakollisen (2/3) 1-kerroksisen päärakennuksen rakennusoikeus on 360 m<sup>2</sup>, piharakennuksen voi laajentaa ullakolliseksi (2/3) 1-kerroksiseksi, rakennusoikeus 200 m<sup>2</sup>. 1-kerroksisen talousrakennuksen rakennusoikeus on 160 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa 1-kerroksisen ullakollisen (2/3) ja kellarillisen (1/2) uudisrakennuksen, jonka rakennusoikeus on 500 m<sup>2</sup>. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1220 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus 0,19.

**AKR:** Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Kortteliin saa rakentaa 2-kerroksisia asuinrakennuksia. Kerrostalomerkitä on mukana, jotta pienet asunnot voidaan ratkaista myös yksitasoisina. Kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Autopaikkoja on rakennettava 1½ kpl /asunto. Autopaikat on hajautettu ja autotallit/katokset tuotu lähelle asuntoja. Kattamattomat pysäköintipaikat on osoitettu voimajohdon alta ja nämä paikat tulee maisemoida pensasistuksin.

Leikkiin ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta on varattava vähintään 10 m<sup>2</sup>/ asunto. Alue on osoitettu korttelin keskeltä, mutta myös talojen väleis-

tä voidaan varata alueita tähän tarkoitukseen. Korttelialueelle ei saa rakentaa aitoja. Asuntokohtaisia asuntopihoja voi merkitä tasoeroin, laatoituksin tai istutuksin.

Korttelissa on 2660 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa ja 550 m<sup>2</sup> autotallien rakennusoikeutta.

**S-2:** Alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää. Määräyksellä säilytetään erityisesti vanhat tammet ja rakennusalojen etelärajoja on siirretty ylemmäs.

**AR:** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

**AR-korttelialueella** rakennusoikeus 2080 m<sup>2</sup> asuinrakennusten kerrosalaa ja 325 m<sup>2</sup> talousrakennusten kerrosalaa ja tehokkuus 0,37. Autopaikkoja on rakennettava 1 kpl/asunto.

Alueelle on rakennettu 17 asuntoa kahteen 2-kerroksiseen punatiiliseen rakennukseen. Rakennusoikeudesta on käytetty 1800 m<sup>2</sup> + t 96 m<sup>2</sup>.

#### 34.22

##### Katu- ja liikennealueet

**LP-1:** Yleinen pysäköintialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

Nykyisin Myllynsaran puistoalueella sijaitseva paikoitusalue palvelee koulun ja päiväkodin sekä Wäinö Aaltosen seuran tarpeita lähinnä erilaisten tapahtumien yhteydessä. Paikoitusalue merkitään LP-1 alueeksi, ja sen muotoa muutetaan siten, että kevytliikenne erottuu selkeämmin.

Kaavamuutoksessa päiväkodin alueelle johtava liittymä on siirretty Killinvuorenkadun risteyksen kohdalle, mikä selkeyttää nykyistä tilannetta liikenteellisesti. Ajoliittymä asuntokortteliin on pyritty sijoittamaan mäen laelle sellaiseen kohtaan, josta näkyvyys on paras.

Nykyinen ulkoilureitti Killinvuoren puistoalueelta Honkaistentien yli on huonon näkyvyyden kannalta vaarallisessa paikassa, joten tämä väylä poistetaan ja kevytliikenne ohjataan Killinvuorenkatua pitkin. Kevytliikenne Honkaisten puistosta Honkaistentien varressa olevalle linja-autopysäkille ja Killinvuorenkadun suuntaan johdetaan uuden asuntoalueen eteläpuolitse puistoalueen läpi ja edelleen jatkettua Kutunpolkua pitkin. Tähän asti on voitu kulkea tulevan asuinkorttelin paikoitusalueen poikki Honkaistentien eteläpuolelta ja sellainen reitti voidaan edelleen järjestää korttelialueen sisäisenä väylänä. Honkaistentien pohjoispuolella on jo olemassa kevyen liikenteen väylä.

#### 34.23

##### Virkistysalueet

Ympäröivät puistot on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen voimajohtovaruksen muutoksen ja puistopolun nimeämisen takia.

**VP: Puisto**

Myllysarka nimistä puistoa on laajennettu ja sen kautta järjestetty kävely-yhteys Kutunpolun ja Honkaisten puiston välille.

**s-1:** Alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Määräyksellä halutaan turvata komeiden tammien ja omenapuiden säilyminen muuten avoimella nurmikolla.

**VL: Lähivirkistysalue**

Honkaistenpuistossa sijaitsee urheilukenttä ja tenniskenttä.

## 34.3

## Palvelut

Alistalon päärakennukseen voidaan sijoittaa päiväkoti tai muita julkisia lähipalveluita.

## 34.5

## Nimet

Olemassa olevaa Kutunpolkua on jatkettu Honkaistentielle asti VP ja YL/s-alueiden läpi. Uuden puistoalueen nimikysymys on lähetetty Turun kaupungin nimistötoimikunnan ratkaistavaksi. Puiston nimeksi on annettu Pukinniitty. Honkaistentieltä Kukolantien risteykseen Myllysarka ja Vaahemäenpelto –nimisten puistojen läpi kulkeva polku nimetään liikenteellisen merkityksensä vuoksi. Aloite nimeämiseen on tullut hirvensalolaiselta Antti Lehtiseltä. Turun kaupungin nimistötoimikunnan ehdotuksen (20.10.1998) mukaan puistopolku on nimetty Honkaistenpolku - Hongaistigen.

## 36

## Erityispiirteet ja suojelukohteet

Alistalon päärakennus on suojeltu sr-1 merkinnällä. Pihapiirin miljööarvoja on pyritty suojelemaan rakennusalojen sijoittelulla, sekä korjaus ja uudisrakentamista ohjaavilla määräyksillä. Katso kohta 34.21

## 37

## Ympäristön häiriötekijät

Hirvensaloon johtaa tällä hetkellä yksi 110 kV:n voimajohto, joka kulkee Moikoisten pohjoispuolelta Toijaisten muuntoasemalle ja sieltä edelleen pienempiä johtoja pitkin saarille. Nykyiseen asemakaavaan varattu uusi linja muodostaa osan kaupunkia tulevaisuudessa kiertävästä energiansiirtokehästä.. Kaavamuutoksessa voimajohdolle varattu linja muutetaan siten, että se häiritsee mahdollisimman vähän asutusta. Tämä tapahtuu siirtämällä tuleva sähköpylväs ja sen vaatima harusalue Honkaistentien toiselle puolelle. Maakaapeli olisi maiseman ja asutuksen kannalta huomattavasti parempi ratkaisu kuin ilmajohto, mutta maakaapelin rakentamis- ja huoltokustannuksia on pidetty liian kalliina.

## 39

## Suositukset

Katso havainnekuva



## SUUNNITTELUVAIHEET

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Turun kaupungin mittaus- ja tonttiosasto.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi 25.5.1999 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen kokouksessaan 2.6.1999.

Asemakaavanmuutosluonnoksen teosta on ilmoitettu rakennusasetuksen 154 §:n mukaisesti naapuritonttien omistajille.

Laaditusta 28.6.1999 päivätyistä asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot:

- pelastustoimen lautakunnalta
- rakennuslautakunnalta
- ympäristönsuojelulautakunnalta
- terveyslautakunnalta
- sosiaalilautakunnalta

sekä

- mittaus- ja tonttiosastolta
- kunnallistekniseltä osastolta
- Turku Energialta
- Wäinö Aaltosen Seuralta
- Hirvensalo-seuralta
- Kiint. Oy Lehtolaaksolta

Turussa 28. päivänä kesäkuuta 1999

Korjattu 5.10.2001 (lausunnot)

Korjattu 14.12.2001 (muistutus)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Arkkitehti

Paula Aantaa

Arkkitehti

Seppo Kurtti

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja

LIITTEET

tilastolomake osa 1