

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä lokakuuta 2009 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Alistalon jyrkänne" (18/2009)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

### 1.1 Tunnistetiedot

**Asemakaavatunnus: 18/2009**

**Diarionumero: 7421-2008**

Kaavan nimi: Alistalon jyrkänne

#### ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Kortteli:	12	12
Tontti:	1	1
Katu:	Vienolantie osa	Vienolavägen del
Virkistysalue:	Pahaniemenpuisto osa	Pahaniemparken del

#### ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	063 PAHANIEMI	PAHANIEMI
Kortteli:	12 osa	12 del
Virkistysalue:	Pahaniemenpuisto osa	Pahaniemparken del
Puistopolku:	Alistalonpolku	Alistalostigen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttija-ko/ tonttijaonmuutos: PAHANIEMI-12.-13 ja 14.

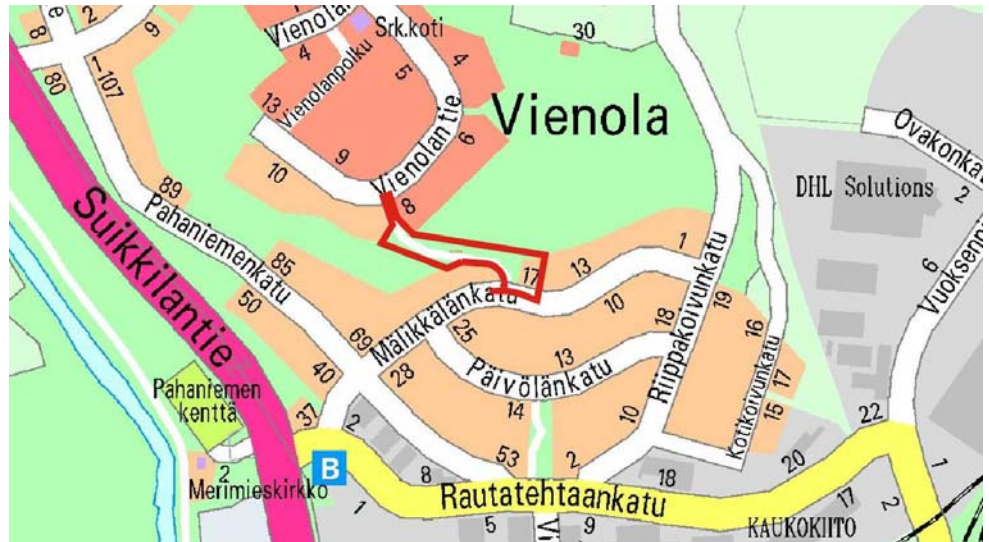
Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 22.7.2009. Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. Valmistelija: kaavasuunnittelija Marjatta Tamminen (sähköposti: [marjatta.tamminen@turku.fi](mailto:marjatta.tamminen@turku.fi)).

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Pahaniemen kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 4,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta länteen.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Pahaniemi-48 ja -49-kortteleihin sekä Vienolantiehen, idässä Pahaniemi 12-korttelin tonttiin 2 ja Pahaniemenpuistoon, etelässä Mälikkälänkatuun sekä lännessä Pahaniemi 7-korttelin tontteihin 1 ja 2 sekä Pahaniemenpuistoon.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,6551 ha.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella tonttiin Pahaniemi-12.-1 liitetään pieni osa Vienolantietä ja Pahaniemenpuistoa. Alueesta muodostetaan kaksi pientalotonttia. Pahaniemenpuistoon liitetään muutosalueella sijaitsevan Vienolantien loppuosa, lisäksi puistossa sijaitseva puistopolku nimetään. Edellä mainitut (liitettävät) kaupungin omistamat alueet ovat nykyisessä käyttötarkoituksessaan käyneet tarpeettomiksi. Muu osa kaava-alueesta on muutoksessa mukana kaavateknisistä syistä.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 2.10.2009
2. Tilastolomake 2.10.2009

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella tonttiin liitetään pieni osa Vienolantietä ja Pahaniemenpuistoa. Alueesta muodostetaan kaksi pientalotonttia. Pahaniemenpuistoon liitetään muutosalueella sijaitsevan Vienolantien loppuosa, lisäksi puistossa sijaitseva puistopolku nimetään. Edellä mainitut (liitettävät) kaupungin omistamat alueet ovat nykyisessä käyttötarkoituksessaan käyneet tarpeettomiksi. Muu osa kaava-alueesta on muutoksessa mukana kaavateknisistä syistä.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Mälikkälänkadun keskivaiheilla kadun pohjoislaidalla. Tontin luoteiskulmassa maasto nousee jyrkästi puiston rajalle. Tontilla kasvaa joukko lehtipuita ja muutamia havupuita. Nykyinen asuinrakennus sijaitsee tontin eteläosassa kadun läheisyydessä. Asuinrakennus on rakennettu 1950-luvun alkupuolella. Tontin itärajaan kiinni rakennettu talousrakennus sijaitsee asuinrakennuksen pohjoispuolella. Puistoalueella kasvaa havu- ja lehtipuita. Pahanienpuistossa on valaistu puistopolku välillä Mälikkälänkatu – Vienolantie, Vienolan asuntoalue.

##### Rakennettu ympäristö

Muutosalueen lähinaapuruston rakennuskanta muodostuu omakotitaloista, muutamista rivitaloista ja Vienolan alueen kerrostaloista.

Omakotitalot on pääosin rakennettu 1940-50-luvuilla, vanhin asuinrakennuksista on peräisin 1800-luvulta. Uusin asuinrakennuksista on valmistunut 1990-luvun lopulla. Osa naapuruston omakotitaloista on peruskorjattu.

##### Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääosin muutosalueen ulkopuolisilla katu- ja puistoalueilla.

##### Maanomistus

Tontin Pahanieniemi-12.-1 omistaa kaavanmuutoksen anoja, Asunto Oy Mälikkälänkatu 17, muilta osin muutosalue on Turun kaupungin omistama.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 pääosa muutosaluetta on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, joka varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Pientalovaltaisen asuntoalueen pohjoisosaan on merkitty virkistykseen tarkoitettu alueen osa.

Muutosalueen pohjoisosa on merkitty kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi, joka varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

## Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava 29/1949 on vahvistettu 28.9.1949, asemakaava 3/1953 on vahvistettu 14.4.1956 ja asemakaava 10/1964 on vahvistettu 14.5.1965.

Tontilla Pahaniemi-12.-1 on nykyisin voimassa asemakaava 29/1949, jossa tontti on merkitty omakotitontiksi. Kadun puoleiselle laidalle tonttia on merkitty ns. istutettava tontin osa: "Maistraatin määräysten mukaan istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä tontinosa."

Asuinrakennuksen rakennusala rajautuu istutusalueeseen. Rakennusala on osoitettu yksikerroksista enintään kahden perheen omakotirakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 5 m ja katonkaltevuuden tulee olla 30°. Rakennuksen ullakosta saa 1/2 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi tms. tiloiksi.

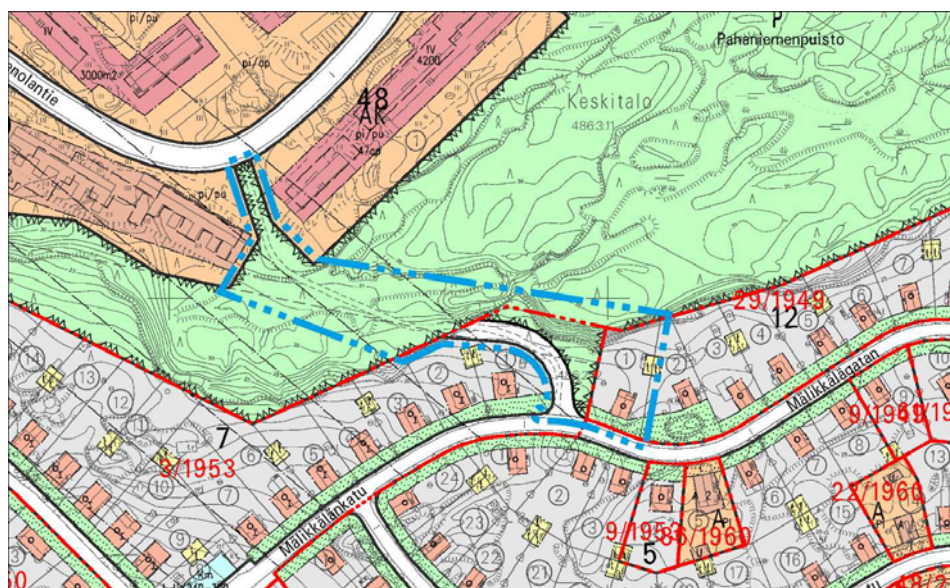
Lisäksi tontille on merkitty rakennusala talousrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 3.5 m ja katonkaltevuus enintään 30°. Talousrakennuksen rakennusala on sijoitettu asuinrakennuksen pohjoispuolelle tontin itärajaan kiinni.

Tontille sallittu nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on asuinrakennus 144 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 36 m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa 3/1953 tontin Pahaniemi-12.-1 länsipuolella on kaistale Pahaniemenpuistoa ja pätkä Vienolantietä. Kaavassa alueet on merkitty ka- ja puistoalueiksi.

Muutosalueen loppuosa on puistoaluetta, Pahaniemenpuistoa, jolla on voimassa asemakaava 10/1964.

ote ajantasa-asemakaavasta



## Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti Pahaniemi-12.-1 on 18.11.1941 hyväksytyyn tonttijaon 853-63:5 mukainen tontti. Tontti on 23.10.1958 merkitty kiinteistörekisteriin, tontin pinta-ala oli tuolloin 1186 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 19.8.2009.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu tontin Pahaniemi-12.-1 omistajan anomukseen, jossa tonttiin anotaan lisäalueen liittämistä viereisestä Pahaniemenpuistosta ja lisärakennusoikeutta 200 m<sup>2</sup>.

Asemakaavanmuutoksen laatimiseen on haettu/saatu Turun kaupungin/Kiinteistöliikelaitoksen suostumus. Turun kaupungin suostumusta on välttämätöntä hakea silloin kun muutos koskee kaupungin omistamaa aluetta eikä muutosta tehdä kaupungin aloitteesta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat ja vuokraajat sekä alueen käyttäjät. Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Pahaniemen Omakotiyhdistys ry, Pahaniemen Pientaloyhdistys ry, aluekumppanuus Pansio-Jyrkkälä.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Lounais-Suomen ympäristökeskus, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia (kaukolämpö ja kaukokylmä), Museokeskus.

#### Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sisältäen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on lähetetty kirjeitse osallisille 22.7.2009.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (kaukolämpö ja kaukokylmä), Liikuntapalvelukeskukselta ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty muutamia kirjallisia mielipiteitä.

Asunto-Oy Vienolantie, Asunto-Oy Vienolanpolku, Asunto-Oy Vienolanrinne, Asunto-Oy Aunelanrinne, Asunto-Oy Aunelankallio, Asunto-Oy Aunelanvuori ja Vienolan Lämpö Oy ovat lähettäneet mielipiteenään muutoksesta, että: "Kevyen liikenteen väylä tulee säilymään ja merkitään uuteen kaavaan."

Asunto-Oy Aunelanlaidan osakas Vienolantieltä on lähettänyt mielipiteensä, sähköposti 7.8.2009:

Kyseessä on polku, joka on alueen asukkaiden ahkerassa päivittäisessä käytössä. Sitä kautta moni pyöräilee mm. työmatkansa satamaan päin. Jos ehdotettu muutos toteutuu ja polun Mälikkälänkadun puoleinen osuus myydään viereisen tontin omistajalle, yhteytemme Mälikkälänkadulle ja tätä kautta alas alueen palveluille ja bussiyhteyksiin jne katkaistaan! Kaistaleen myyntitulot kaupungille ovat olemattomat, joten kaavamuutoksen ainoa hyötyjä on Asunto Oy Mälikkälänkatu 17/Kristiina Kangasmaa.

On harhaanjohtavaa kutsua Vienolanmäen ja Mälikkälänkadun omakotitonttien välistä aluetta "puistoksi". Se on valtaosin erittäin vaikeakulkusta ja jyrkkää aluetta jota ei yksinkertaisesti voi hyödyntää mihinkään. Oletan luonnollisesti, että kaavasunnittelija on tutustunut alueeseen paikan päällä eikä vain kartoja tutkimalla. Milloin katselmus muutosehdotusta valmisteltaessa on suoritettu?

Toinen näkökulma on turvallisuusaspekti. Jos esim. rautatiellä Aunelan kohdalla tai rekkaliikenteessä Suikkilantiellä tapahtuisi kemikaalionnettomuus tai vastaava, niin Vienolanmäen asukkailla ei olisi Vienolantien/Aunelantien lisäksi vaihtoehtoista poistumisreittiä mäeltä. Eikö sellainen kaava olisi lainvastainen? Täällä asuu paljon vanhuksia, joilla on vaikea liikua. Vaikka polku Mälikkälänkadulle ei ole niin leveä että sillä voisi hätätilanteessa ajaa autolla, niin sillä voi kuitenkin liikkua jalan tai pyörällä. Itse asiassa polkua ei pitäisi katkaista vaan päinvastoin parantaa Vienolanmäen asukkaiden turvallisuuden turvaamiseksi!

Vastustan siis jyrkästi vireillepantua asemakaavanmuutosta. Yllä esitettyihin argumentteihin vedoten korostan, että kyseessä EI ole vähäinen kaavanmuutos, vaan muutoksen toteutus vaikeuttaisi oleellisesti Vienolanmäen asukkaiden asemaa ja mahdollisen onnettomuuden sattuessa voisi vaarantaa heidän turvallisuutta.

Esitän mielipiteeni viereisen asuntoyhtiön osakkaana ja siten osallisena. Asuntoyhtiömme tulee myös valmistelemaan yhteisen kannanoton asiaan. Ottaen huomioon kesälomat ja muut mahdolliset esteet, haluan kuitenkin täten varmistua siitä, että mielipiteeni tulee kirjattua asian käsittelyn edetessä.

Lisäksi useat naapuritonttien asukkaat ovat kysyneet säilyykö kävelypolku puistossa?

#### **Asemakaavatoimisto:**

Mielipiteissä mainittu polun poistaminen on väärinymmärrys ja johtunee kaavan rajauksesta. Polkua ei ole ollut eikä edelleenkään ole tarkoitus poistaa asemakaavassa. Kaavakarttaan Pahaniemenpuistoon, Vienolan asuntoalueella sijaitsevan, Vienolantien ja Mälikkälänkadun välille on tarkoitus merkitä kyseinen puistopolku, lisäksi polku on tarkoitus nimetä kaavassa.

Asemakaavan/asekaavanmuutoksen valmistelua aloittaessaan kaavan valmistelijan on tapana käydä maastossa tutustumassa kaava-alueeseen, niin tämänkin kaavan osalla on toimittu. Maastossa kaavan valmistelija on käynyt 2.6.2009 aamulla, ennen 3.6.2009 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadintaa.

Asemakaavaan alue voidaan merkitä puistoksi/virkistysalueeksi vaikka se olisi kooltaan pieni tai maastoltaan jyrkkäkin. Näin tässäkin tapauksessa on aikanaan toimittu.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### **Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on lisäalueen liittäminen nykyiseen omakotitonttiin (viereistä puistoa sekä Vienolantien katualuetta), rakennusoikeuden lisääminen 200 m<sup>2</sup> ja muodostuneen alueen kaavoittaminen kahdeksi erillispientalotontiksi.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto. Vertailukohtana voidaan pitää voimassaolevan kaavan mukaista tilannetta, jolloin alueella ei tapahdu muutoksia.

Kaavan valmistelun alkuvaiheessa anojalle on esitetty korttelialueella mahdollisesti kyseeseen tulevat muut eri kaavoitusvaihtoehdot. Alueesta on mahdollista muodostaa joko yksi asuinpientalotontti, AP tai kaksi erillispientalotonttia, AO.

Anojan kanssa käydyn keskustelun perusteella päädyttiin kahden erillispientalotontin vaihtoehtoon.

##### **Mielipiteiden huomioonottaminen**

Alustavasta kaavaehdotuksesta jätetyt mielipiteet on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,6551 ha, josta korttelialuetta 0,1852 ha ja puisto-  
toa 0,4699 ha.

Asemakaavanmuutoksella nykyiseen 1186 m<sup>2</sup>:n suuruiseen omakotitonttiin liitetään 566 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue Pahaniemenpuistoa ja 100 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue Vienolantietä, jonka jälkeen muodostunut alue jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi. Molemmille tonteille merkitään yksi asuinrakennuksen rakennuspaikka. Toinen rakennuspaikosta sijoitetaan nykyisen asuinrakennuksen kohdalle ja toinen/uusi rakennuspaikka tontin pohjoisosaan Pahaniemenpuiston läheisyyteen. Lisäksi toiselle tontille merkitään myös talousrakennuksen rakennuspaikka kohtaan, jossa tontin nykyinen talousrakennus sijaitsee.

Lisäksi muutosalueen asemakaavamerkinnot ja -määräykset nykyaikaistetaan ja täydennetään.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 13 ja 14. Tontin 13 pinta-ala on 1164 m<sup>2</sup> ja tontin 14 pinta-ala on 688 m<sup>2</sup>, yhteensä 1852 m<sup>2</sup>.

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi, AO-1.

Asuinrakennusten kerrosluvuksi merkitään lu<sup>3</sup>/<sub>5</sub>, talousrakennuksen I.

Korttelialueen asuinrakennuksissa on käytettävä satulakattoa. Kattokaltevuuden tulee olla 30°.

Asuinrakennusten julkisivun korkeus saa olla enintään 5.5 m ja talousrakennusten enintään 3.5 m.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua lautaa tai rappautta. Julkisivuverhouksen tulee sorkkia lukuun ottamatta jatkua yhtenäisenä julkisivupinnoittain.

Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Muutoksella muodostuvan tontin 13 asuinrakennuksen rakennusalalle merkitään rakennusoikeudeksi 160 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksen rakennusalalle 40 m<sup>2</sup>. Tontin 14 rakennusalalle merkitään rakennusoikeudeksi 200 m<sup>2</sup>. Muutoksella tonttien rakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 400 m<sup>2</sup>.

Tontin Pahaniemi-12.-1 nykyinen rakennusoikeus on asuinrakennus 144 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 36 m<sup>2</sup>, yhteensä 180 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeuden lisäys muutosalueella on yhteensä 220 m<sup>2</sup>.

Tontin 14 rakennusalan pohjois- ja itäisivuille merkitään nuoli. *"Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni."*



Molempien tonttien pohjoisosa, jossa kalliojyrkäne sijaitsee, merkitään luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi.

Puistoalue merkitään lähivirkistysalueeksi, VL. Alueelle merkitään sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti/puistopolku, joka nimetään.

Molempien tonttien Mälikkälänkadun puoleiselle tontin rajalle merkitään istutettava alue. *”Istutettava tontin osa.”*

Istutusalueelle tontin 14 lounaiskulmaan merkitään aidan korkeutta rajoittava merkintä, puistopolulta Mälikkälänkadulle kulkevien turvallisuutta edistämään. *”Merkintä osoittaa kohdan, johon saa istuttaa pensasaidan, jonka korkeus saa olla enintään 100 cm.”*

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella alueelle muodostuisi yksi uusi pientalon/omakotitalon rakennuspaikka. Alueen asukkaille tärkeä puistopolku tulisi merkittyä asemakaavaan ja nimettyä.

## 5.7 Nimistö

Muutosalueen nimistö muodostuu pääosin alueelle aiemmin vahvistettujen asemakaavojen nimistä.

Nimi Pahaniemenpuisto on otettu käyttöön asemakaavanimenä ensimmäisen kerran 5.7.1940 vahvistetussa asemakaavassa 12/1939. Nimen ruotsinkielinen muoto Pahaniemparken on vahvistettu 14.4.1956 asemakaavassa 3/1956.

Nimistötoimikunta on käsitellyt Pahaniemenpuisto nimeä kokouksessaan ptk 8/16.10.1963 § 3. Pahaniemi on alun perin alueella sijaitsevan kylän nimi.

Nimistötoimikunta on nimennyt Mälikkälänkadun ja Vienolantien välisen Pahaniemenpuistossa sijaitsevan polun asemakaavatoimiston ehdotuksen mukaisesti Alistalonpolku - Alistalostigen-nimiseksi kokouksessaan ptk 3/21.4.2009 § 22. Alistalo on Pahaniemen kylässä sijaitseva tila.

Muutosalueelta poistuva nimi Vienolantie – Vienolavägen on otettu käyttöön tiepäätteisenä ensimmäisen kerran 14.4.1956 vahvistetussa asemakaavassa 3/1953, nimistötoimikunta ptk 1/4.2.1953 § 2.

Nimi on aiemmin ollut käytössä Pahaniemen kaupunginosassa katupäätteisenä 7.4.1942 – 14.4.1956 välisenä aikana.

Nimi säilyy edelleen kadun nimenä Vienolan asuntoalueella Pahaniemen kaupunginosassa.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutuksen ajankohdasta ei ole tietoa.

Turussa 2. päivänä lokakuuta 2009

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marjatta Tamminen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1