

PIUHANKATU 37
Selostus

Diarinumero: 7486-2022
Asemakaavatunnus: 22/2022

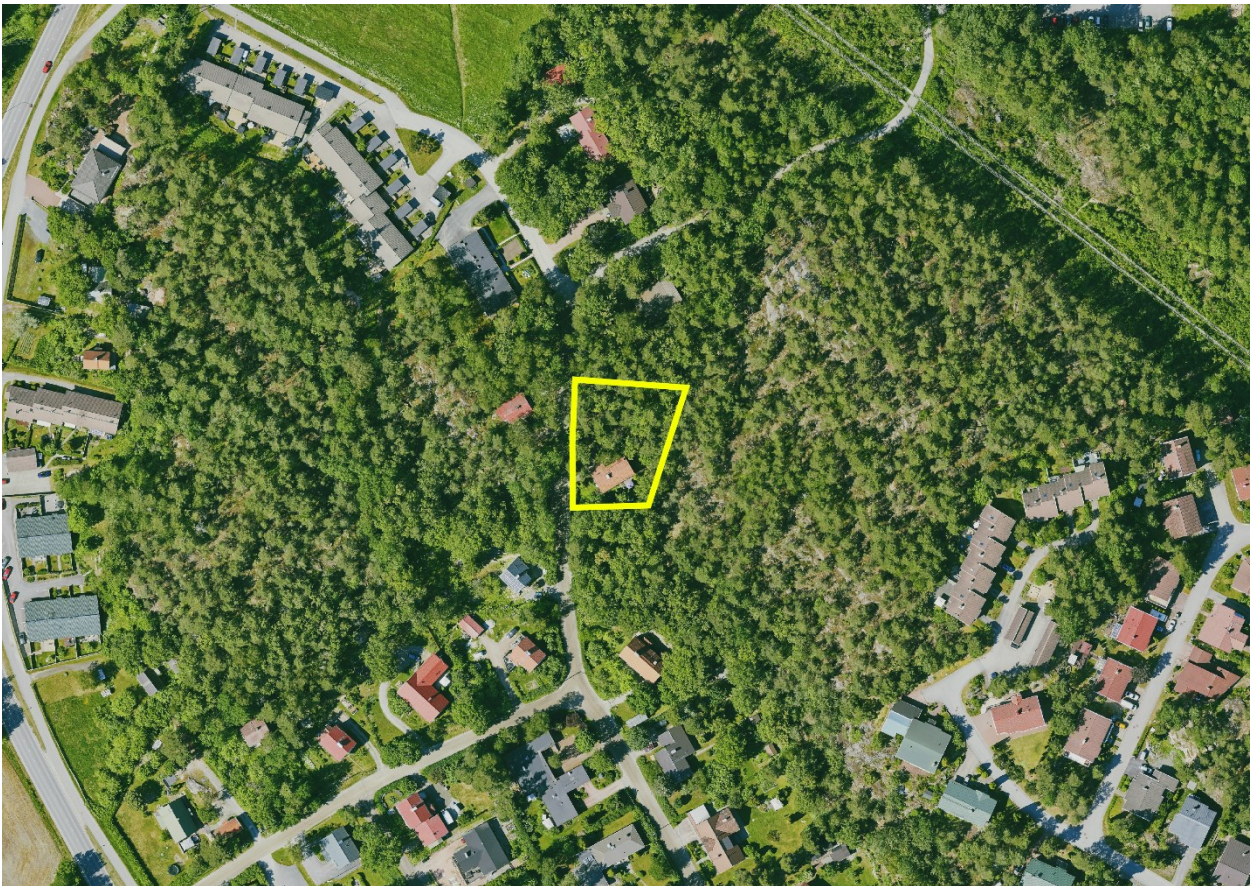
Asemakaavanmuutos

31.3.2025

Selostusta täydennetty 30.4.2025

Kaupunginosa: Teräsrautela

Osoite: Piuhankatu 37



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Yleiskaava.....	10
3.2.2 Asemakaava	11
3.2.3 Rakennusjärjestys	12
3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	12
3.2.5 Pohjakartta	12
3.2.6 Selvitykset.....	12
3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Osalliset	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	13
4.4.1 Vireille tulo.....	13
4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen.....	13
4.4.3 Lausunnot	14
4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset	15
4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Kaavan vaikutukset	17
5.3.1 Yleistä	17
5.3.2 Luonnonympäristö.....	18
5.3.3 Rakennettu ympäristö.....	18
5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	19
5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	19
5.3.6 Liikenne.....	19
5.3.7 Tekninen huolto.....	19
5.3.8 Ympäristön häiriötekijät	19
5.3.9 Ilmastovaikutukset.....	19

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	21

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä maaliskuuta 2025 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Piuhankatu 37 (22/2022)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)
Tontti:	1	1

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	076 TERÄSRAUTELA	TERÄSRAUTELA
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
TERÄSRAUTELA 34.-3 ja 4

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Miro Pietilä ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	10.10.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	12.10.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla	14.4.–28.4.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	14.4.–28.4.2025
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualan tontti on tarkoitus jakaa kahtia niin, että uudelle tontille voidaan sijoittaa uusi erillispientalon rakennusala. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoinen uudisrakennus, jotta uudisrakennus soveltuu hyvin ympäristöönsä. Hakijan omistaman tontin melko suuri koko sekä nykyisen erillispientalon sijainti tontin eteläosassa mahdollistavat tontin jakamisen ja uuden rakennusalan osoittamisen luontevasti. Nykyinen asuinrakennus ja sille uuden tonttijaon myötä jäävä tontti piha-alueineen on tarkoitus säilyä nykyisellään. Hakijan tavoitteena on myös alueen keskellä sijaitsevan kalliimuodostuman säilyttäminen.

Kaavamutoksessa jaetaan tontti kahtia niin, että uudelle tontille muodostetaan 100 k-m²:n kokoinen rakennusala uudelle yksikerroksiselle ja satulakattoiselle pientalolle. Lisäksi pohjoisemmalle tontille sallitaan enintään 20 k-m²:n kokoinen talousrakennuksen rakentaminen. Eteläisemmälle tontille osoitetaan 85 k-m² rakennusoikeutta olemassa olevalle asuinrakennukselle sekä 15 k-m² rakennusoikeutta uudelle talousrakennukselle. Suunnittelualan keskellä sijaitseva kalliimuodostuma merkitään säilytettäväksi s-1-merkinnällä. Suunnittelualan länsiosaan osoitetaan 5 metriä leveä istutettava vyöhyke Piuhankadun suuntaisesti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Jätevesi- ja hulevesiviemärien liitokset on mahdollista rakentaa Piuhankadun kautta joko Piuhankadulla tontin 4 lounaiskulman kohdalla tai Kranaatinkujan ja Piuhankadun risteysalueen kohdalla sijaitsevaan liitoskohtaan. Uudisrakentamiseen liittyvien vesihuollon liitosten rakentamisen kustannukset tulevat lohkottavan tontin tuleville omistajille.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue koostuu erillispientalotontista. Tontin eteläosassa on vuonna 1954 rakennettu pientalo. Tontin pohjois- ja itäosat ovat rakentamattomia ja metsäisiä. Tontin pohjoisosa rajautuu metsäiseen pientalotonttiin. Itäosa rajautuu metsäiseen kallioalueeseen, ja eteläosa rajautuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään jalopuumetsikköön. Suunnittelualan länsiosa rajautuu Piuhankatuun.



Kuva 3. Suunnittelualaue viistoilmakuvassa etelästä pohjoiseen päin. Piuhankatu erottuu kuvan vasemmassa reunassa. © Turun kaupunki

Suunnittelualan pinta-ala on 0,1483 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan ympäristö koostuu metsäisestä rinnealueesta. Metsäinen ja väljästi rakennettu yleisilme sekä melko suuret korkeusvaihtelut hallitsevat suunnittelualan maisemakuva. Alueen pohjoispuolella on pientalotontti, jonka piha-alue on erittäin vihreä ja metsäinen. Alueen itäpuolella, tontinrajan kohdalla alkaa itään päin kaupungin virkistysalueen suuntaan kohoava metsäinen kallioalue. Suunnittelualan keski-

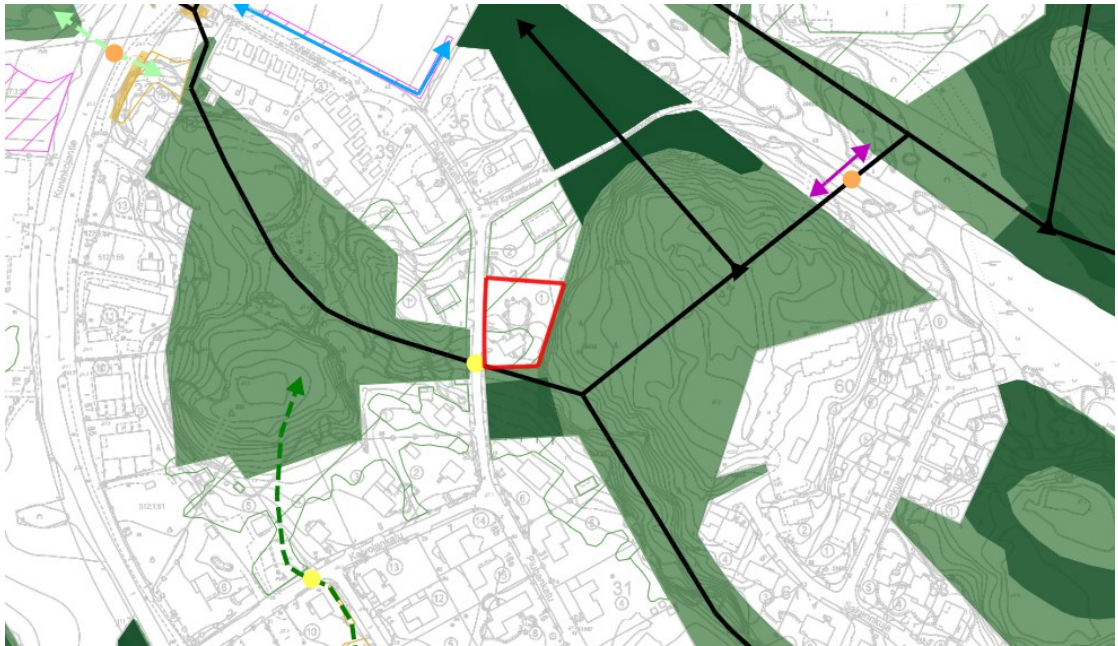
osissa sijaitsee noin 100 m²:n laajuinen ja enintään noin 2 metriä ympäristöään korkeampi kalliomuodostuma. Kalliomuodostumaa esitetään säilytettäväksi kaavassa, jotta kalliomuodostuma jäisi näkösuojaksi vanhan asuintalon ja kaavamutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen väliin.

Suunnittelualan pohjoisosan Piuhankadun puoleinen osa on kuivaa lehtoa. Tontin takaosaa kohden lehtoisuus vaihettuu tavanomaisempaan kangasmetsään. Tammia kasvaa koko suunnitellun lohottavan tontin alueella, mutta ne eivät ole järeitä, ja ai-noastaan yksi vähän kookkaampi tontin keskivaiheilla erottuu. Lohottavan tontin osan etualalla on varttuneita mäntyjä. Alueen eteläpuolella on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, Luonnonsuojelulaki 64 §:n mukainen jalopuumetsikkö.



Kuva 4. Tontin pohjoisosan varttunutta männikköä itään päin kuvattuna. Taustalla näkyvästä kohoavasta kallioalueesta alkaa kaupungin virkistysmetsä suunnittelualan itäpuolella. Kuva: Miro Pietilä

Turun kaupungin metsäverkostaselvityksessä suunnittelualueelle on määritetty yksityisillä mailla sijaitseva metsä- tai metsikköalue, mutta suunnittelualan kautta ei ole merkattu metsäverkoston yhteyttä. Metsäverkostaselvityksessä suunnittelualan lähistöllä (itä-, etelä- ja lounaispuolella) on kuitenkin ydinmetsäalueita (laajimpia ja yhtenäisimpiä metsäalueita, jotka muodostavat metsäverkoston perustan) ja arvometsäalueita (metsäverkostoalueiden sisälle rajautuvia, ekologisesti erityisen arvokkaita alueita). Ydinmetsien kautta kulkee metsäverkoston runkoyhteys (runkoyhteydet muodostavat metsäverkoston perustan liittämällä metsiä ja ydinmetsiä toisiinsa) itä-länsisuunnalta suunnittelualan eteläpuolelta. Metsäverkoston runkoyhteydessä on Piuhankadun kohdalla merkattu kohtalainen estevaikutus eli metsäisen yhteyden hetkellinen katkeamispiste.



Kuva 5. Ote Turun metsäverkostoselvityksestä. Suunnittelualue osoitettu punaisella rajauksella. Vihreät alueet osoittavat ydinmetsäalueita ja tummanvihreä viiva osoittaa metsäverkoston runkoyhteyttä. Keltainen piste osoittaa runkoyhteyden katkeamispisteen. © Turun kaupunki

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympäristö on rakennettu varsin väljästi. Alueen kaupunkikuvan ominaispiirteinä on suuri vehreyden määrä sekä väljä 1950-luvun pientaloasutus aivan suunnittelualan lähellä Piuhankadun varrella. Suunnittelualan etelä- ja pohjoispuolella rakennuskanta on pääasiassa 1960-luvun ja 1980-luvun välillä rakennettua. Suunnittelualan kohdalla eli Piuhankadun korkeimman rinneosuuden kohdalla yksittäiset pientalot ovat kaavoitettu ja rakennettu vinoittain suhteessa Piuhankatuun. Alueen pientalot ovat yksikerroksisia, ja suunnittelualan sekä sen lähimpien naapuritonttien asuinrakennukset ovat harjakattoisia.

Rakennetun ympäristön ominaispiirteinä suunnittelualan kohdalla ja sen lähimmillä tonteilla on myös Piuhankadun varren suuntainen asemakaavassa osoitettu istutusvyöhyke. Suunnittelalueella istutusvyöhyke on Piuhankadun suuntainen ja 6 metriä itä-länsisuunnassa leveä vyöhyke. Alueen asemakaavassa määrätyn istutusvyöhykkeen vuoksi alueen kaupunkikuva on erittäin vehreä, sillä suunnittelualan ja sen lähimpien naapuritonttien pientalot sijaitsevat istutusvyöhykkeen toisella puolella ja ovat siten vehreän puuston ympäröimiä. Vehreyden ja kadun sorapinnan takia alueella muodostuvien hulevesien määrä on pieni. Maastonmuotojen vuoksi alueelle ei myöskään kerääny hulevesiä. Suunnittelualueelle valuu pintavesiä itäpuolen kallioisesta virkistysmetsästä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelalueella on yksi pientalo. Suunnittelalueella ei ole työpaikkoja tai palveluita. Lähin oppilaitos on Hepokullan koulu (luokat 1–6) noin 1,2 kilometrin päässä. Lähin kauppa sijaitsee noin 0,7 kilometrin kävelymatkan päässä. Länsikeskuksessa, noin 1,4 kilometriä suunnittelualueesta lounaaseen, on monipuolisemmin palvelutarjontaa sekä suuria päivittäistavarakauppoja.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella oleva Piuhankatu on sorapintainen katu, joka liittyy etelässä alueen laajempiin katuihin. Piuhankatu on vain alueen henkilöautoliikenteen käytössä. Piuhankatu on maastonmuodoiltaan jyrkkä kaava-alueen kohdalla, ja Piuhankadun korkein kohta on juuri Piuhankatu 37:n kohdalla. Tämän vuoksi suunnittelualueen nykyinen tonttiliittymä on haasteellinen näkymäsuuntien osalta, mutta koska uudisrakentamisen ajoväylä tulee Piuhankadun korkeimpaan kohtaan, niin uudisrakentamisen edellyttämän ajoväylä voidaan arvioida turvalliseksi näkemien osalta. Erillisiä jalkakäytäviä ja pyöräteitä ei Piuhankadulla ole, mikä vähentää kevyen liikenteen houkuttelevuutta. Lähimmälle linja-autopysäkillä on matkaa lähes 400 metriä.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue liittyy vesihuolto-, tietoliikenne- ja energiahuoltoverkostoihin länsipuolisen Piuhankadun kautta. Vesihuoltoverkoston osalta jätevesi- ja hulevesiviemärit sijaitsevat suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolella Piuhankadulla. Uuden, lohkottavan tontin kohdalla ei ole saatavilla liitoskohtia viemäriin, vaan liittyminen edellyttää uusien liitosten rakentamista kadulle lohkottavan tontin omistajien kustannuksella.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

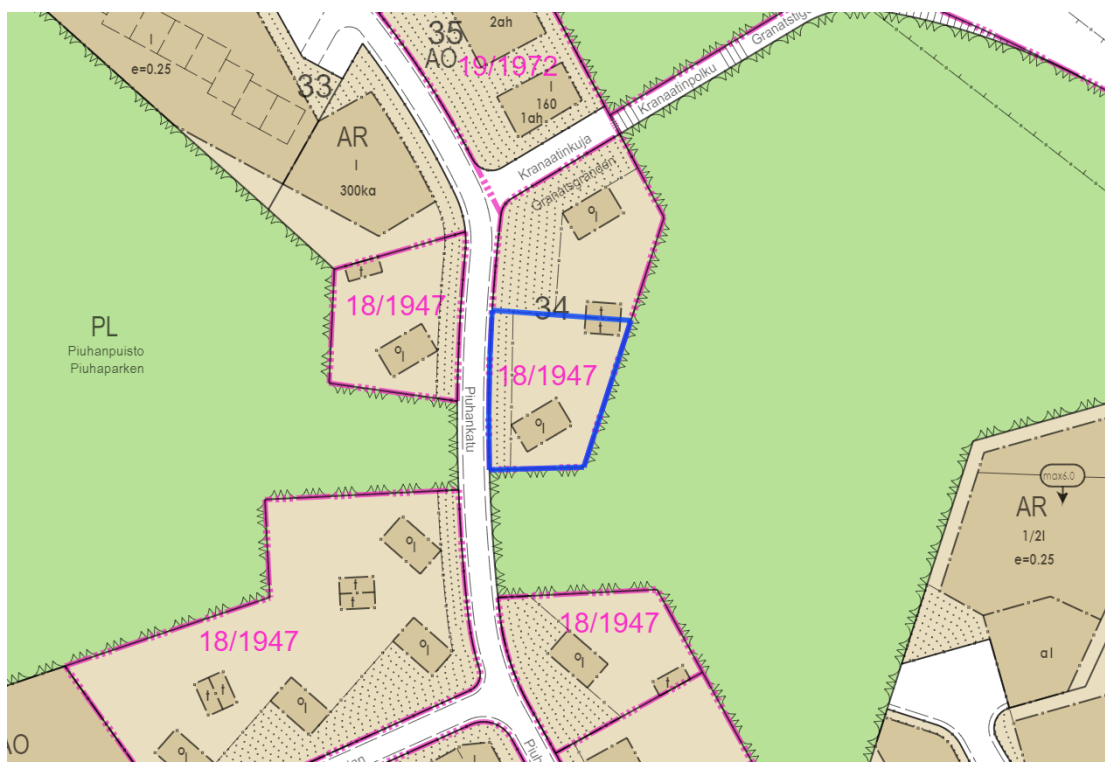
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavan kartalla 1 (Yhdyskuntarakenne) suunnittelualue on asuinalue (A). Asuinalue-aluevaraus sisältää asuin-korttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Yleiskaavan kartalla 6 (Yhdyskuntatekniikka) alue on vesihuollon toiminta-alue. Yleiskaavan kartalla 7 (Viherympäristö ja maisema sekä muinaisjäännökset) suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on luo-alue (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Luo-alueet rajautuvat kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolelle, kaupungin omistamille, asemakaavan mukaisille puistoalueille.



Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 18/1947 on tullut voimaan 4.11.1949. Asemakaavassa alue on osoitettu asutokortteliksi. Kaava-alueelle on osoitettu asemakaavassa rakennusala yksikerroksista enintään kolme huoneistoa käsittävää palonarkaa (P.L. pykälän 4.D.I) asuinrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 6 m. Katonkaltevuuden on oltava 30 astetta. Rakennuksen ullakosta saa 3/5 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi tms.. Lisäksi on osoitettu rakennusala palonarkaa (P.L. pykälän 4.D.II) talousrakennusta varten, jonka korkeus katonrajaan saa olla enintään 3.5 m ja katonkaltevuus enintään 30 astetta. Piuhankadun puoleinen tontin reuna on määrätty istutettavaksi tontinosaksi.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualaue koostuu asemakaavan mukaisesta tontista (853-76-34-1).

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 10.3.2025.

3.2.6 Selvitykset

Turun kaupunki metsäverkostoselvitys

Turun kaupungin metsäverkostoselvityksen ensisijainen tarkoitus on osoittaa Turun alueen metsien ja puustoisten alueiden metsäekologisen verkoston nykytila. Metsäverkosto koostuu metsäverkostoalueista, niiden välisistä ekologisista yhteyksistä sekä yhteyksien toimivuutta ja kehityskelpoisuutta kuvaavista merkinnöistä. Metsäverkostoalueet eri luokkineen osoittavat metsien ja puustoisten alueiden suurpiirteistä sijaintia nykytilassa, ja metsäverkostoalueet toimivat taustana metsäverkoston yhteyksille. Selvityksessä on nostettu esiin yhteyksien aukkokohtia ja katkeamiselle alttiita kohtia, ja lisäksi on osoitettu yhteyksien tulevaisuuden kehittämisen kannalta selvitettäviä kohtia. Selvitystä käytetään kaupungin sisäisesti suunnittelun tausta-aineistona. Metsäverkostoselvitys valmistui kesällä 2022, ja aineistoa päivitetään kohteittain tarpeen mukaan.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella ei ole vireillä muita kaavamuutoksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin alueen tontin jakamista kahdeksi, jotta muodostetaan uusi omakotitalotontti. Kaava-aloitteessa ehdotettiin kaavoittamista osana lähialueella vireillä ollutta Piuhankatu-asemakaavanmuutosta, mutta tätä kaava-aloitetta ei kuitenkaan yhdistetty Piuhankatu-asemakaavanmuutokseen. Kaava-aloitteessa mainitaan, että tontti soveltuu jaettavaksi sen suuren koon vuoksi. Kaavamuutoksen hakija on tontin maanomistaja.

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 osalliseksi 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, Teräsrautelan Omakotiyhdistys
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Turun kaupungin museo, Telia Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelualueen tontti on tarkoitus jakaa kahtia niin, että uudelle tontille voidaan sijoittaa uusi erillispientalon rakennusala. Tavoitteena on osoittaa rakennusoikeudeltaan maltillisen kokoisen uudisrakennuksen rakennusala, jotta uudisrakennus soveltuu hyvin ympäristöönsä. Hakijan omistaman tontin melko suuri koko sekä nykyisen erillispientalon sijainti tontin eteläosassa mahdollistavat tontin jakamisen ja uuden rakennusalan osoittamisen luontevasti. Nykyinen asuinrakennus ja sille uuden tonttijaon myötä jäävä tontti piha-alueineen on tarkoitus säilyä nykyisellään.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen hakija ilmoitti kaavaprosessin aikana, että tontin keskiosissa sijaitsevan kalliopaljastuman säilyminen on tavoiteltavaa. Asia huomioitiin kaavamuutoksen laatimisessa.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 9.10.2024 päivätty osalliskirje lähetettiin osallisille kirjeitse 10.10.2024.

4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 4.11.2024 mennessä. Näitä saatiin 1 kappaletta.

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa suunniteltuun asemakaavanmuutokseen Piuhankatu 37.

4.4.3 Lausunnot

31.3.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Telia Finland Oyj:ltä ja Digita Oy:ltä.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Lausuntoja saatiin 4 kappaletta.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta Piuhankatu 37.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos:

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan, ettei ole havainnut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Turun Vesihuolto Oy:

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa Piuhankatu 37 asemakaavan muutoksesta, mutta toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

Selostuksen mukaan: *Suunnittelualueen pohjoisosan Piuhankadun puoleinen osa on kuivaa lehtoa. Tontin takaosaa kohden lehtoisuus vaihettuu tavanomaisempaan kangasmetsään. Tammia kasvaa koko suunnitellun lohkokattavan tontin alueella, mutta ne eivät ole järeitä, ja ainoastaan yksi vähän kookkaampi tontin keskivaiheilla erotuu. Tältä osin olisi perusteltua arvioida mahdollisuutta tämän lehtomaisen osan säilyttämiselle eikä ohjata sen käsittelyyn istutuksin tai sitten priorisoida puustoistutuksissa esim. tammien käyttö.*

Asia on valmisteltu yhdessä liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

Kaavoituksen vastine:

Lohkokattavan tontin pienestä koosta ja pitkulaisesta muodosta sekä suunnittelualueen keskiosassa sijaitsevan kalliomuodostuman säilyttämisestä johtuen uudisrakentamisen sijoittaminen tontille on melko rajoittunutta. Koska lehtomainen osuus sijaitsee pääasiassa tontin länsiosassa, tämän säilyttäminen todettiin kaavoituksessa erittäin haastavaksi uudisrakentamisen yhteydessä, varsinkin, kun huomioidaan edellytys au-

ton kääntymisestä tontin sisällä. Lisäksi todetaan, että jo nykyisessä kaavassa on Piu-hankadun suuntainen istutusvyöhyke osittain lehtomaisella alueella, ja kaavamuutoksessa osoitettava puilla ja pensaille istutettava alueen osa -merkintä antaa edellytykset alueen vehreän ja lehtomaisen yleisilmeen säilymiselle uudisrakentamisen jälkeen.

4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.4.–28.4.2025. Muistutuksia ei jätetty.

4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavoitus toteaa, että tontti voidaan jakaa hakijan esittämällä tavalla kahteen osaan. Uudisrakennuksen rakennusalan sijoittelussa on huomioitu näkymäasiat niin, että suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva säilytettävä kalliomuodostuma muodostaa kaavamuutoksen myötä näkösuojan uudisrakennuksen ja nykyisen rakennuksen väliin. Kaavamuutoksessa osoitetaan 100 k-m² rakennusoikeutta uudelle satulakattoiselle asuinrakennukselle. Kerrosluvuksi osoitetaan 1, ja 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kaavaprosessin aikana tutkittiin vaihtoehtoisia uuden asuinrakennuksen rakennusalan sijoittamistapoja. Näihin sisältyi uudisrakennuksen sijoittaminen uuden tontin länsiosaan tai itäosaan pohjois-eteläsuuntaisesti, jotka on esitetty kuvassa 7.



Kuva 8. Tutkittuja vaihtoehtoisia uudisrakentamisen suunnitelmia, jotka karsittiin jatkotarkastelusta kaavaprosessin aikana. © Turun kaupunki

Kaikissa tutkituissa vaihtoehdoissa kallioalueen johonkin osaan kohdistui rakentamisen aikaisia louhintatarpeita, joten kallioalue todettiin mahdottomaksi säilyttää kokonaisuudessaan. Näin ollen kaavaehdotukseen valikoidussa rakennusalan sijoittamisessa painotettiin hyötyä siitä, että säilytettävä kallioalue säilyy pääpiirteissään ja muodostaa luonnollisen näköesteen nykyisen asuinrakennuksen ja uuden asuinrakennuksen välille. Hyötynä valitussa vaihtoehdossa on myös se, että asuinrakentamista ei tule

aivan Piuhankadun lähelle, mikä olisi aiheuttanut suuremman vaikutuksen kaupunkikuvaan kuin valittu vaihtoehto.

Verraten matala rakennusoikeus on perusteltua, sillä rakennusalan sijoittelussa on huomioitava tontin pitkulainen muoto ja verraten pieni koko sekä kalliomuodostuman säilyttäminen. Lisäksi maltillinen rakennusoikeus mahdollistaa uudisrakennuksen soveltumisen alueen vehreään ja väljästi rakennettuun maisemakuvaan. Asuinrakennuksen lisäksi pohjoiselle tontille sallitaan enintään 20 k-m²:n kokoisen talousrakennuksen rakentaminen. Eteläiselle tontille osoitetaan 85 k-m² rakennusoikeutta nykyiselle asuinrakennukselle ja 15 k-m² rakennusoikeutta uudelle talousrakennukselle. Rakennusoikeuden määrän lisääminen on kokonaisuudessaan kohtuullinen, ja kaavamuutoksen mahdollistama rakentamisen määrä soveltuu alueen maisemakuvaan.

Kaavamuutoksessa osoitetaan 5 metriä leveä puilla ja pensaille istutettava alueen osa -merkintä Piuhankadun vastaiselle reunalle. Nykyisen tontin keskiosissa sijaitsevasta kalliomuodostumasta säilytetään suuri osa s-1-merkinnällä (alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä kalliomuodostuma). Vehreän yleisilmeen varmistamiseksi kaavassa osoitetaan yleismääräys siitä, että rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintipaikkoina, tulee istuttaa ja hoitaa kasvipeitteisinä. Näillä kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä saadaan säilytettyä merkittävä osa tontin kaupunkikuvallisista ominaispiirteistä. Kaavassa annetaan yleismääräys siitä, että pysäköinti tontilla 3 tulee järjestää siten, että ajo tontille ja sieltä pois ei tapahdu peruuttaen, jotta kaavallisesti ehkäistään vaarallisten peruutustilanteiden aiheutuminen jyrkällä Piuhankadulla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Suunnittelualueen uusi tontti on yhteydessä olemassa olevaan katuverkostoon Piuhankadun kautta.

Suunnittelualueen nykyinen tontti lohkotaan kahteen kahdeksi tontiksi, ja kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä 220 k-m² rakennusoikeutta. Nykyisen asemakaavan las kennallinen rakennusoikeus on 261 k-m², joten rakennusoikeus pienenee yhteensä 41 k-m². Pohjoisemmalle tontille muodostetaan 100 k-m²:n kokoinen rakennusala uudelle yksikerroksiselle ja satulakattoiselle pientalolle. Lisäksi pohjoisemmalle tontille sallitaan enintään 20 k-m²:n kokoisen talousrakennuksen rakentaminen. Eteläisemmälle tontille osoitetaan 85 k-m² rakennusoikeutta olemassa olevalle asuinrakennukselle sekä 15 k-m² rakennusoikeutta uudelle talousrakennukselle. Uuden asuinrakennuksen rakennusalan sijoittelussa on huomioitu 4 metrin etäisyys tontin rajasta sekä säilytettävän kallioalueen muodostaman näköyhteyden säilyminen nykyisen asuinrakennuksen ja uuden asuinrakennuksen välillä.

AO-1-korttelialueen tonttien koot ovat 673 m² (tontti 3 eli pohjoinen tontti) ja 810 m² (tontti 4 eli eteläinen tontti).

Molempien tonttien länsiosaan osoitetaan Piuhankadun suuntainen, 5 metriä leveä puilla ja pensaille istutettava alueen osa -merkintä. Merkintä varmistaa alueelle tyypillisen vehreän kaupunkikuvan säilymisen, sillä uudisrakentaminen jää istutusvyöhykkeen taakse Piuhankadulta katsottuna.



Kuva 9. Havainnekuva alueesta kuvattuna lounaasta koilliseen päin. Nykyinen asuinrakennus harmaalla, kaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset vaalealla. © Turun kaupunki

Kalliomuodostuma suunnittelualueen keskiosissa osoitetaan molempien tonttien puolelle ulottuvalla s-1-merkinnällä alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä kalliomuodostuma. Näin ollen kaavamuutoksella turvataan alueen ominaispiirteen eli kalliomuodostuman säilyminen maisemallisesti tärkeimmältä osuudelta eli kallion korkeimmalta osuudelta. Lisäksi kaavamuutoksessa osoitettava s-1-alue ohjaa tontti 3:n itäosaan tulevalle uudelle asuinrakennukselle tulevan ajoväylän sijoittumista.

Alueelle sijoittuu arviolta 2–3 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos vastaa tavoitteeseen, sillä tontti jaetaan kahtia ja osoitetaan uudisrakennuksen rakennusala. Kaavamuutoksen tavoite ympäristöön soveltuvasta rakentamisesta toteutuu kaavamääräysten myötä uudisrakennuksen maltillisen koon, säilytettävän kallioalueen sekä puilla ja pensailla istutettavan vyöhykkeen myötä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan mahdollista hakijan esittämää uuden asuinrakennuksen rakentamista.

5.3.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pohjoisosan Piuhankadun puoleinen osa on kuivaa lehtoa, joka vaihtuu tontin takaosaa kohden tavanomaisempaan kangasmetsään. Tammia kasvaa koko tontin 3 alueella, mutta ne eivät ole järeitä, ja tontin keskivaiheilla erottuu ainoastaan yksi vähän kookkaampi tammi. Tontin 3 etualalla on varttuneita mäntyjä. Kaavamuutoksessa ei esitetä muutoksia Piuhankatu 37:n eteläosaan, joten kaavamuutos ei aiheuta haittavaikutuksia Piuhankatu 37:n eteläpuolella sijaitsevalle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle.

Suunnittelualueella sijaitseva, Turun metsäverkostoselvityksessä määritetty yksityismailla sijaitseva metsä tai metsikkö pienentyy kaavamuutoksen myötä. Puustoa kuitenkin säilyy nykyistä asuinrakennusta ympäröivällä piha-alueella, johon ei tehdä muutoksia kaavassa. Näin ollen puustoinen yhteys säilyy kaavamuutoksen myötä tontin eteläosassa. Kaavamuutoksessa ei heikennetä kaupungin puistoalueilla olevia ydinmetsäalueita ja niiden kautta suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevaa länsi-itäsuuntaista metsäverkoston runkoyhteyttä.

Kaavamuutos ottaa kaavamerkinnöin huomioon myös luonnonympäristöön liittyvät erityiset arvot, sillä kaavamuutoksessa osoitetaan tontin keskellä sijaitseva säilytettävä kalliomuodostuma. Kaavaratkaisussa on tarkasti mitoitettu uudisrakentaminen säilytettävään kalliomuodostumaan melko pienikokoisella tontilla, jossa on varsin vähän liikumavaraa uudisrakennuksen sijoittelulla. Kaavaehdotukseen valitussa uudisrakentamisen sommittelun vaihtoehdossa hyötynä se, että asuinrakentamista ei tule Piuhankadun viereen, joten kaavamuutoksessa voitiin osoittaa puilla ja pensailla istutettava vyöhyke, mikä säilyttää alueen vehreää kaupunkikuvaa. Näillä perusteilla voidaan kaavamuutoksen haitalliset luontovaikutukset arvioida kokonaisuudessaan vähäisiksi.

5.3.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin, sillä kaavaratkaisun mukainen uudisrakentaminen on mitoitettu alueen väljään ja vehreään kaupunkirakentamiseen. Tämä ilmenee uudisrakentamisen maltillisena rakennusoikeutena ja matalana kerroslukuna sekä tontin vehreän yleisilmeen säilyttämisellä. Kaavoituksen arvion mukaan uudisrakennuksen ei tarvitse sijaita nykyisen asuinrakennuksen kanssa samalla tavalla vinosti suhteessa Piuhankatuun, sillä tällaista sommittelua on alueella vain muutamilla tonteilla. Tämän vuoksi uuden asuinrakennuksen sijoittaminen tontin itä- tai keskiosaan tontin pohjoisrajan suuntaisesti sijoitettuna on perusteltua kaupunkikuvallisesta näkökulmasta.

Kaavamuutoksessa osoitetaan yleismääräys siitä, että rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintipaikkoina, tulee istuttaa ja hoitaa kasvipeitteisinä. Tämä yleismääräys varmistaa läpäisemättömän pinnan alueita ja parantaa siten hulevesitilannetta, ja yleismääräys myös varmistaa vehreyden säilymistä tontilla. Tontin keskiosan kalliomuodostuman säilyttämisellä lähes kokonaan varmistetaan, että kaavan mahdollistama lopputulos huomioi tontin kaupunkikuvallisena erityispiirteenä olevan kalliomuodostuman. Kalliomuodostuman muodostaman näkösuojan säilyminen nykyisen asuinrakennuksen ja uuden asuinrakennuksen välillä oli myös asia, jota painotettiin kaavaratkaisun valinnassa, ja valitulla kaavaratkaisulla varmistetaan näkösuojan säilyminen. Lisäksi Piuhankadun varteen osoitettavalla istutusvyöhykkeellä varmistetaan Piuhankadun varren katunäkymän säilyminen vehreänä.

Hulevedet eivät muodosta haasteita tontilla, sillä alue sijaitsee ympäristöään korkeammalla. Itäpuolen metsäalueelta valuu kuitenkin pintavesiä tontille, joiden hoitaminen on tontin vastuulla. Pintavesien haltuunoton lisäksi tontilla muodostuvien hulevesien hal-

linta on välttämätöntä uudisrakentamisen yhteydessä, jotta hulevedet eivät valuisi tontilta etelän suuntaan. Hulevedet tulee ohjata Piuhankadulla sijaitsevaan hulevesiviemäriin.

5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutoksen myötä alueelle sijoittuu arviolta 2–3 uutta asukasta. Työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja palveluihin ei kohdistu muutoksia kaavamuutoksen myötä. Lähi-alueen palvelut säilyvät nykyisellään.

5.3.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä. Alueen vihreä ja väljä yleisilme säilyy kaavamuutoksen myötä.

5.3.6 Liikenne

Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää muutosta alueen liikenneverkkoon. Suunnittelualueen nykyisen pientalon tonttiliittymästä ei ole näköyhteyttä pohjoiseen päin Piuhankatua maastonmuotojen vuoksi, ja tämä olemassa oleva tilanne säilyy kaavamuutoksen myötä. Turun kaupungin liikennesuunnittelu on varmistanut uuden tontin liittymän liikenneturvallisuuden tonttikäynnillä kaavoituksen kanssa. Liikennesuunnittelu on todennut, että uusi tonttiliittymä on liikenteellisesti turvallinen hyvien näköyhteyksien vuoksi. Yleismääräys tontin 3 pysäköinnin järjestämisestä (ajo tontille ja sieltä pois ei tule tapahtua peruuttaen) mikä ehkäisee auton peruuttamisen Piuhankadulle ja parantaa siten alueen liikenneturvallisuutta.

Kaavamuutoksessa muodostettava pientalotontti liittyy olemassa olevaan liikenneverkkoon. Piuhankadun varrella ei ole erillistä jalankulun ja pyöräilyn väylää, mikä vähentää kevyen liikenteen houkuttelevuutta. Lähimmälle linja-autopysäkillä on matkaa suunnittelualueelta lähes 400 metriä. Liikenteen kulkutapoihin ja alueen liikenneverkkoon ei kohdistu muutoksia suhteessa nykytilaan.

5.3.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja, sillä tontin jaon myötä pohjoisemmalle tontille ei ole suoraan tarjolla vesihuoltoa. Tontin lähetyvillä on ainoastaan vesijohto, mutta jätevesi- ja hulevesijohdot sijaitsevat hieman kauempana lohoktavasta tontista. Uudisrakentamiseen liittyvien vesihuollon liitosten rakentamisen kustannukset tulevat lohoktavan tontin tuleville omistajille. Vesihuollon liitokset on mahdollista rakentaa Piuhankadun kautta joko Piuhankadulla tontin 4 lounaiskulman kohdalla tai Kranaatinkujan ja Piuhankadun risteysalueen kohdalla sijaitsevaan liitoskohtaan.

Jätehuollon järjestelyt (mukaan lukien mahdollinen jätehuollon yhteisjärjestely) sovietaan myöhemmässä vaiheessa tontin omistajien toimesta.

5.3.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä niitä muodostu kaavamuutoksen myötä.

5.3.9 Ilmastovaikutukset

Suunnittelualueen nykyisen puuston väheneminen aiheuttaa haitallisen ilmastovaikutuksen. Toisaalta kaavamuutoksessa pyritään puuttamaan ilmastokestävyyteen määräämällä uudisrakentaminen toteutettavaksi puurunkoisena. Lisäksi kaavamuutoksessa kielletään tontin keskiosan kallion korkeimman kohdan louhinta ja annetaan

määräyksiä kasvillisuuden istutuksesta, ja nämä kaavamerkinnot ja -määräykset parantavat kaavamuutoksen ilmastokestävyyttä. Lisätietoja on saatavilla erillisestä ilmastovaikutusten arviointitaulukosta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Jätevesi- ja hulevesiviemärien liitokset on mahdollista rakentaa Piuhankadun kautta joko Piuhankadulla tontin 4 lounaiskulman kohdalla tai Kranaatinkujan ja Piuhankadun risteysalueen kohdalla sijaitsevaan liitoskohtaan. Uudisrakentamiseen liittyvien vesihuollon liitosten rakentamisen kustannukset tulevat lohkottavan tontin tuleville omistajille.

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

Turussa 31. päivänä maaliskuuta 2025

Selostusta täydennetty 30.4.2025

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavasuunnittelija Miro Pietilä