

HONKAISTENTIE 32, 34 JA 36
Selostus

Diaarinumero: 7603-2023
Asemakaavatunnus: 12/2024

Asemakaavanmuutos

27.1.2026, muutettu 31.3.2026 (lausunnot)

Kaupunginosa: Moikoinen
Osoite: Honkaistentie 32, 34 ja 36



© 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	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
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
3.3 Maankäyttösopimus	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	14
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	14
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	14
4.4.1 Käynnistäminen.....	14
4.4.2 Vireille tulo.....	14
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	14
4.4.4 Lausunnot	16
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	17
4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen.....	17
4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	18
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Tekninen huolto.....	19
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.5 Kaavan vaikutukset	20
5.5.1 Yleistä	20
5.5.2 Luonnonympäristö.....	21
5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	21
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	22

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	22
5.5.6 Liikenne.....	22
5.5.7 Tekninen huolto.....	22
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	22
5.5.9 Ilmastovaikutukset.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	24

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä tammikuuta 2026 päivättyä ja 31.3.2026 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutoskarttaa **Honkaistentie 32, 34 ja 36 (12/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	72 (osa)	72 (del)
Tontit:	7, 8 ja 9	7, 8 och 9

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	051 MOIKOINEN	MOIKOIS
Kortteli:	72 (osa)	72 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: MOIKOINEN 72.-13-16

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

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

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Moikoisten kaupunginosaan. Kaava-alue sijaitsee noin 3,8 kilometriä kauppatorista lounaaseen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.4.2024, muutettu 15.9.2025
2. Asemakaavakartta 27.1.2026
3. Tilastolomake 27.1.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 27.1.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	7.5.2024 § 171
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	15.5.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	18.5.2024
Kaava-alueen laajentaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys ja ilmoitus kirjeitse naapurustoon	17.9.2025
Kaavaehdotus lausunnoilla	16.2.–17.3.2026
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	16.2.–17.3.2026
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on Honkaistentie 34:n ja 36:n nykyisten tonttien jakaminen kahteen. Tavoitteena on olemassa olevien asuinrakennuksien säilyttäminen ja kahden uuden rakennuspaikan osoittaminen pientaloille. Tavoitteena on osoittaa pienehkön ja matalan erillispientalon rakennusoikeus molemmille lohkoktaville tonteille. Honkaistentie 32 (tontti 7) on sisällytetty kaavaan kaavateknisten syiden vuoksi, ja tälle tontille ei tavoitella muita kaavallisia muutoksia kuin ajoväylärasitteen mahdollistaminen. Kaavamuutoksessa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaavamuutoksen mahdollistaman lopputuloksen tulee soveltua hyvin alueen arvokkaaseen maisemakuvaan.

Asemakaavamuutosehdotuksessa tiivistetään pientaloaluetta kahdella uudella omakotitalon rakennuspaikalla osayleiskaavan mukaisesti Hirvensalossa houkuttelevalla sijainnilla meren rannalla, maisemallisesti erittäin näkyvällä paikalla. Kaavamerkinnöillä ja määräyksillä varmistetaan uudisrakentamisen soveltuminen vanhaan huvilamaisemaan.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy AO- ja AO-1-korttelialueita. AO-korttelin kuuluvalle tontille (Honkaistentie 32) osoitetaan kaavamuutoksessa vain ajoväylä, ja korttelille ei osoiteta uudisrakentamista, joten alueen asemakaava säilyy ajoväylää ja määräysten ajantasaistamista lukuun ottamatta nykyisellään. Maisema-arvojen huomioimisen vuoksi AO-1-korttelin uudisrakentamista koskien osoitetaan tarkat rakennusalat ja maltilliset rakennusoikeudet. AO-1-korttelille osoitettavalle kahdelle uudelle tontille osoitetaan kullekin 165 k-m² uutta rakennusoikeutta 135 k-m² pientaloille ja 30 k-m² talous- tai autotallirakennuksille. Nykyisillä asuinrakennuksilla säilytetään nykyisen kaavan rakennusoikeudet. Honkaistentie 34:n ja 36:n talusrakennuksille osoitetaan 45 k-m² rakennusoikeutta. Honkaistentie 36:n olemassa olevalle saunalle osoitetaan 20 k-m² rakennusoikeutta.

Lisäksi annetaan määräyksiä julkisivun ja katon materiaalin ja värityksen osalta. Rakennukset määrätään pääosin puurunkoisiksi ja piha-alueille osoitetaan säilytettävän ja istutettavan puuston alueita. Piha-alueen asfaltointi kielletään ja piha-alueen maastonmuodot määrätään pääosin säilytettäväksi nykyisellään haitallisten maisemavaikutusten ehkäisemiseksi. Uusien asuinrakennusten rakennuspaikoille sallitaan vähäinen maanpinnan korottaminen, mutta korottamisen toteutustapaan ja maisemointiin annetaan tarkempia kaavamääräyksiä. Näin ollen AO-1-korttelin uudisrakentaminen on yhteensovitettu tarkasti alueen kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemalli-

sesti arvokkaaseen ympäristöön. Alueella sijaitsee 3 asemakaavalla suojeltua rakennusta, ja näiden suojelumääräyksiä tiukennetaan kaavamuutoksessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavakartalle osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa -merkintä AO-korttelin tontille 7 ja AO-1-korttelin tontille 13 eli tällä alueella nykyään oleva hulevesiviemäri ja sillä oleva kaavamerkintä säilytetään sellaisenaan. Tälle alueelle saa rakentaa kaavamerkintöjen mukaisesti ajoväylän, mutta tälle alueelle ei saa rakentaa hulevesiviemäriä lisäksi muita johtoja tai sijoittaa pysyviä rakenteita. Tontin 13 vesijohdot, sähkökaapelit ja tietoliikennekaapelit saa sijoittaa johtoa varatun alueen osan itäreunan ja tontin 14 sr-rakennuksen väliselle alueelle. Näiden johtojen ja kaapeleiden kaivuutöitä tehtäessä on huomioitava sr-rakennuksen routaeristys, salaojat ja muut rakenteet siten, että rakennukseen ei aiheudu vaurioita. Tontin 16 t-2-rakennusalalla sijaitseva saunarakennus on liitettävä vesihuoltolaitoksen verkostoon. Liittäminen tulee toteuttaa tarvittaessa rasitteena tontin 15 kautta.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pitkäsalmen rannalla. Idässä ja lännessä alue rajautuu erillispientaloalueisiin ja etelässä Honkaistentiehen. Suunnittelualue sijaitsee maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,6640 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee rinteessä, ja tonttien korkeusasemat vaihtelevat pohjoisosan merenpinnan tasosta Honkaistentien varren 7–9 metriin meren pinnan yläpuolella. Tonttien pohjoisosat sijaitsevat vain n. 1–2 metrin korkeusasemassa, ja maanpinta nousee merkittävästi vasta kadulle tultaessa. Alueen maaperä on hiekkamoreenia, minkä puolesta rakennettavuus on hyvä alavimpia alueita lukuun ottamatta.

Tontti on rakennettua ympäristöä, ja luonnontilaista ympäristöä ei siten ole. Suunnittelualueen pohjoispuolella Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole suojeltavia lajeja tai luontotyyppisiä. Alueen rantaviiva on rakennettua laituri-aluetta lukuun ottamatta tonttia 8, jonka edustalla on kaislikkoa kasvavaa ja osin rakennettua vesijättömaata, mutta tämä alue ei sisälly kaava-alueeseen.



Kuva 2. Suunnittelualueen rakennuskantaa pohjoisesta etelään kuvatussa viistoilmakuvassa. Suunnittelualue suurpiirteisellä keltaisella rajauksella. © Turun kaupunki

Alueen rakentaminen on melko tiivistä, mutta tonteilla on myös melko runsaasti säilynyttä puustoa. Tonttipuuston myötä alueen maisemakuva pohjoisen suunnalta on vehreä. Merenrantaan rajautuva Moikoisten pohjoisranta sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla ja näkyy Hirvensalon sillalta. Maisemakuvassa yhdistyy siten merialue,

vehreä ja monikerroksinen vanha asuinalue sekä alueen eteläpuoliset metsäiset kallioalueet.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Moikoisten pohjoisrannan kaupunkikuva on monipuolinen ja koostuu pääasiassa 1920- ja 1940-luvuilla sekä 1980-luvun jälkeen rakentuneesta rakennuskannasta. Museoviranomaiset ovat määritelleet alueen rakennusten suojeluarvoa alueen voimassa olevan asemakaavan sekä voimassa olevan Hirvensalon osayleiskaavan yhteydessä. Honkaistentien varrella on useita asemakaavalla ja/tai yleiskaavalla suojeltuja, kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, jotka ovat osa alueen vanhaa kesähuvilaympäristöä. Alueella on myös uudempaa, 1980-, 1990- ja 2000-luvuilla rakennettua rakennuskantaa, minkä vuoksi kaupunkikuvassa on voimakasta kerroksellisuutta. Suunnittelualan kohdalla vanhan kesähuvilaympäristön kaupunkikuva on säilynyt melko hyvin. Osa alueen uudemmasta rakentamisesta on toteutettu uusvanhalla tyylillä yhteensovittaen uudet rakennukset vanhaan huvilaympäristöön.

Honkaistentien pohjoispuolisella ranta-alueella vanhat huvilat muodostavat melko selkeän rakennuspaikkojen linjan Honkaistentien suuntaisesti lähellä Honkaistentietä. Lähempänä rantaa sijaitsee vastaavasti talous- ja saunarakennusten sekä yksittäisten uudisrakennusten muodostama rakennuspaikkojen Honkaistentien suuntainen linja, ja tämän kaavamuutoksen uudet asuinrakennukset on tarkoitus sijoittaa tälle linjalle. Alueen rakennukset ovat pääasiassa harjakattoisia ja kattoprofiilien suunnat vaihtelevat hieman, valtaosan ollessa Honkaistentien suuntaisia. Asuinrakennukset, autotallit ja aidat rajaavat Honkaistentien pohjoisreunan katutilaa, ja tämä tekee Honkaistentien varren kaupunkikuvasta tiiviin, pienipiirteisen ja vaihtelevan.



Kuva 3. Suunnittelualan pohjoisosan kaupunkikuvaa kuvattuna idän suunnasta Honkaistentieltä. Kuva: Miro Pietilä

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,6640 ha (100 %) on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueen asukasmäärä koostuu kolmen erillispientalon asukkaista. Lähin kauppa sijaitsee 0,9 kilometrin päässä lounaaseen. Lähin päiväkotiki ja koulu on Syvälahden koulu (päiväkotiki sekä luokat 1–9) 1 kilometrin päässä länteen.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue on erittäin hyvin kytkettynä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Fölin linja-auto linja 53 kulkee Honkaistentietä pitkin, ja linjan pysäkit sijaitsevat Honkaistentiellä suunnittelualan kohdalla. Lisäksi muut Hirvensalon linjat kulkevat Kaksikerrantietä pitkin Hirvensalon sillalle, ja näiden pysäkit sijaitsevat 0,4 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Honkaistentien pohjoisreunalla on jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka liittyy Kaksikerrantielle ja sitä kautta Hirvensalon sillalle alikulkutunnelin kautta 0,4 kilometrin päässä länteen.

Alueen henkilöautoliikenne kulkee Honkaistentietä pitkin, liittyen Kaksikerrantielle 0,3 kilometrin päässä länteen. Honkaistentien pohjoisrannan asemakaavassa (kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.2 Asemakaava) on määrätty, että auton säilytyspaikoilta ei saa olla suoraa liittymää Honkaistentielle. Määräys perustuu liikenneturvallisuuden parantamiseen.

3.1.7 Tekninen huolto

Kunnastekninen johto-, kaapeli- ja viemäriverkosto sijaitsee Honkaistentien kohdalla. Lisäksi suunnittelualueella on tonttien 7 ja 8 välissä johtoa varten varattu alue, jossa sijaitsee huleveden purkuviemäri. Aluetta koskee liittämismvelvollisuus vesihuoltolaitoksen verkostoon.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen aiheuttamaa melua kantautuu Hirvensalon sillalta pitkän matkan merta pitkin suunnittelualan suuntaan. Hirvensalon osayleiskaavan meluselvityksen mukaan kaava-alueen melutaso ei kuitenkaan ylitä 55 dB(A):n päiväajan keskiäänitasoa nykytilassa eikä ennusteissa vuodelle 2035. Näin ollen kaava-alueen melutaso on myös tulevaisuudessa päiväohjearvon mukainen.

Suunnittelualueella ei ole pilaantunutta maa- aluetta, mutta Honkaistentien toisella puolella olevalla tontilla 853-51-13-19 on pilaantunutta maa- aluetta. Tämä ei kuitenkaan vaikuta suunnittelualueeseen.

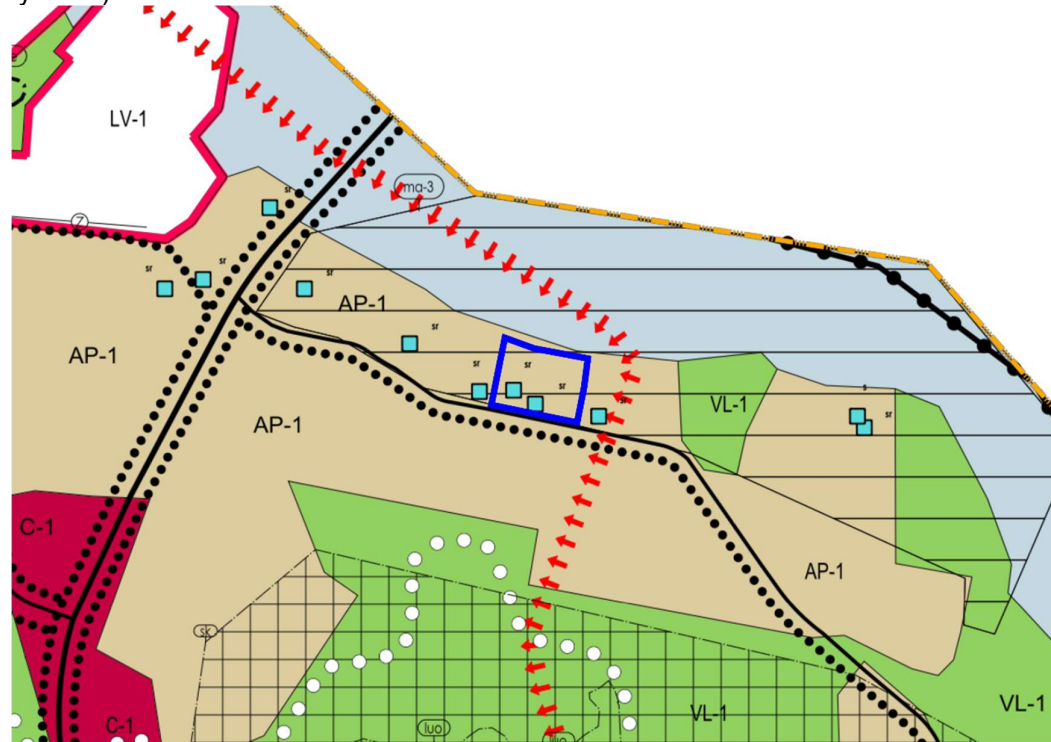
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Hirvensalon osayleiskaava on tullut voimaan 11.12.2021. Osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1). AP-1-aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alue kuuluu alueen eheyttämisen tai tiivistämistarve -merkinnän alueeseen, joka tarkoittaa rakentamisen ensisijaista kehittämissuohykettä, jonka aluevarauksen alueille kohdennetaan tehokasta uudis- ja täydennysrakentamista.

Alue kuuluu myös Hirvensalon osayleiskaavan arvokkaaseen maisema-alueeseen (ma-3). Osayleiskaavan arvokas maisema-alue tarkoittaa luonnonmaiseman ja/tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävää ympäristöä, jonka ominaispiirteet säilytetään. Toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää avoimen maisematilan säilymiseen ja sen rajautumiseen. Saaristolle

tyypillisille kedoille ja niityille ei tule rakentaa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten näkymistä ympäristöön voidaan edistää puustoa harventamalla jalopuita kuitenkin säilyttäen. Osayleiskaavassa on merkattu kaava-alueelta kaksi suojeltavaa rakennusta: Honkaistentie 32 (1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus, osa alueen vanhaa kesähuvilaympäristöä. Rakennusta korjattu 1980-l., mutta kuitenkin alkuperäinen tyyli säilyttäen.) sekä Honkaistentie 34 (1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus, osa alueen vanhaa kesähuvilaympäristöä. Korjattu 1980-l. alkuperäinen tyyli säilyttäen.)

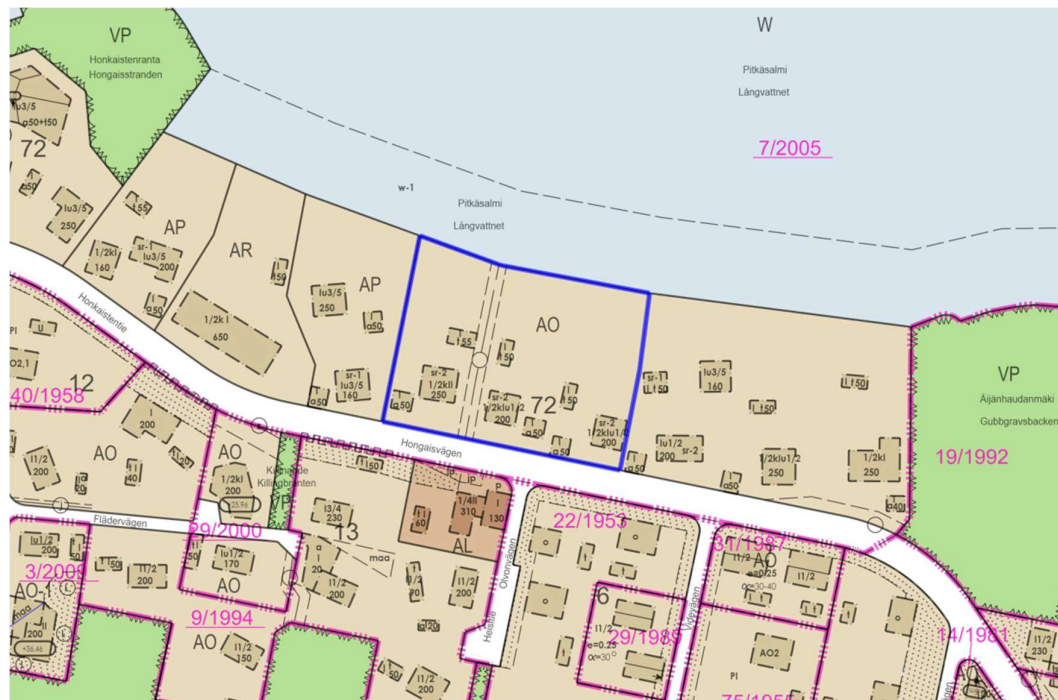


Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos on Hirvensalon osayleiskaavan mukainen, ja kaavam muutoksen maisemallisten arvojen huomioimiseen liittyvä tavoite varmistaa sen, että kaavam muutoksen laadinnassa otetaan huomioon suunnittelualueen sijainti arvokkaalla maisema-alueella.

3.2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 7/2005 (tullut voimaan 17.3.2007), jossa tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaavassa on osoitettu tonteille 50–55 kerrosneliömetrin (k-m²) rakennusaloja talousrakennuksille, 50 k-m²:n rakennusaloja auton säilytyspaikoille sekä 200–250 k-m² rakennusaloja erillispientaloille. Erillispientalojen osalta ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi, ja tonttien 8 ja 9 osalta ½ rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Erillispientalojen rakennusalat on osoitettu suojelumerkinnällä sr-2, mikä tarkoittaa kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävän rakennuksen rakennusala. On toivottavaa, että rakennus säilytetään. Rakennuksessa tai sen osassa suoritettavien korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Lisäksi tonttien 7 ja 8 rajalla on kaavamerkintä maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue sisältää voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 7–9 ja suunnittelualueeseen ei sisälly muiden tonttien tai alueiden osia.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 5.12.2025.

3.3 Maankäyttösopimus

Asemakaavanmuutoksen seurauksena ei aiheudu yhdyskuntarakennekustannuksia. Kiinteistönomistajien asemakaavasta saama taloudellinen hyöty jää vähäiseksi eikä asemakaavanmuutos siten edellytä maankäyttösopimuksien solmimista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Honkaistentie 36:n kaava-aloitteeseen (31.10.2023), jossa esitetään tontin jakamista kahteen niin, että nykyisen asuinrakennuksen rakennusoikeus pienennetään 150 k-m²:een. Nykyisen autotallin rakennuspaikka esitetään siirrettävän ja sen rakennusoikeutta esitetään kasvatettavan 50 k-m²:iin. Nykyiselle saunarakennukselle esitetään 20 k-m²:n rakennusoikeuden saunarakennuksen rakennusalan osoittamista. Lohkottavalle tontille esitetään 1-kerroksisen ja 100 k-m²:n kokoisen asuinrakennuksen rakennuspaikan sekä 30 k-m²:n kokoisen autotallin rakennuspaikan osoittamista. Aloitteen liitteenä on luonnos asemapiirustuksesta, johon on esitetty hakijoiden tavoitteet. Kaavamutoksen hakijat ovat tontin omistajat.

Asemakaavan muuttaminen perustuu lisäksi Honkaistentie 34:n kaava-aloitteeseen (28.6.2024), jossa esitetään tontin jakamista kahteen. Nykyisen tontin rakennukset ja rakennusoikeudet esitetään pidettäväksi entisellään. Uudelle lohkottavalle tontille esitetään rannan läheisyyteen uuden asuinrakennuksen rakennusala. Tämän edellyttämää ajoväylää esitetään Honkaistentie 34:n ja Honkaistentie 32:n väliselle alueelle. Tontinjakoa esitetään pohjois-eteläsuuntaisesti. Kaava-aloitteen perusteluna esitetään naapurustossa aiemmin tehtyjä tonttijakoja ja uudisrakennuksia lohkotuilla tonteilla. Kaavamutoksen hakija on tontin omistaja.

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, Hirvensalo-seura ry, Hirvensalon omakotiyhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Museopalvelut, Telia Finland Oyj, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on Honkaistentie 34:n (tontti 8) ja Honkaistentie 36:n (tontti 9) nykyisten tonttien jakaminen. Tavoitteena on olemassa olevien asuinrakennuksien säilyttäminen. Tavoitteena on osoittaa pienehkön ja matalan erillispientalon rakennusoikeus molemmille lohkottaville tonteille.

Honkaistentie 32 (tontti 7) sisällytetään kaavaan kaavateknisten syiden vuoksi, ja tälle tontille ei tavoitella muita kaavallisia muutoksia kuin ajoväylärasitteen mahdollistaminen.

Hankkeessa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaavamutoksen mahdollistaman lopputuloksen tulee soveltua hyvin alueen arvokkaaseen maisemakuvaan

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksessa on otettu tavoitteeksi Hirvensalon osayleiskaavan ma-3-merkintä eli luonnonmaiseman ja/tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävä ympäristö, jonka ominaispiirteet säilytetään (kuvattu tarkemmin kohdassa 3.2.1 Yleiskaava). Tämän myötä kaavamuutoksessa osoitettavien muutosten tulee olla sellaisia, että maiseman kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaava-alue sisälsi aluksi pelkästään tontin 9 (Honkaistentie 36) kyseiseltä tontilta saapuneen kaava-aloitteen perusteella. Kaavamuutoksen aikana tontilta 8 (Honkaistentie 34) saapui kaava-aloite, joka todettiin mahdolliseksi liittää osaksi alkuperäistä kaavamuutosta. Tämä edellytti myös tontin 7 (Honkaistentie 32) sisällyttämistä kaava-alueeseen kaavateknisten syiden vuoksi. Tonttien liittäminen myötä 17.9.2025 tehtiin kaava-alueen laajentaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys ja ilmoitus kirjeitse osallisille.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.5.2024 § 171.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 25.4.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 15.5.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 18.6.2024 mennessä. Näitä saatiin 2 kappaletta. Kaava-alueen laajentamisen Honkaistentie 34 -aloitteen myötä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin naapurustoon 17.9.2025. Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide (mielipide 3).

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot oy:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavamuutosalueella tulee sallia katualueesta kauempana sijaitsevan tontin (takatontti) sähköliittymäkaapelin sijoittaminen tarvittaessa katua lähemmän tontin (etutontti) lävitse. Asia tulee käydä ilmi joko kaavaan merkittynä erillisenä johtoalueena, ajoyhteisreitin kaavamerkinnän yhteydessä tai yleisissä kaavamääräyksissä.
- Kaavamuutosalueen eteläreunaan, tontin ja katualueen rajalle on sijoitettu pien- ja keskijännitemaakaapeleita, jotka on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Edellä mainitut kaapelit on esitetty liitteessä 1, joka on tarkoitettu vain kaavan valmistelijoiden käyttöön eikä sitä saa julkaista yleisesti nähtäville.

Muilta osin Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine:

Kaavakarttaan osoitetaan tarvittaessa mielipiteessä esitetty sähköliittymäkaapelin sijoittamisen salliminen katua lähempänä olevan tontin kautta kaavaan yleismääräyksellä.

Mielipide 2, asukas Honkaistentieltä:

- Honkaistentie 36:n kiinteistön ulkorajojen on pysyttävä muuttumattomina.
- Edellytämme, ettei kaavamuutos aiheuta millään tavoin meille minkäänlaista haittaa sekä edellytämme muutoksen kohtelevan kiinteistöjä tasapuolisesti.
- Edellytämme, ettei kaavamuutos vaikuta mitenkään tonttimme nykyiseen tai tulevaan rakennuskantaamme tai rakennusoikeuteemme.
- Toivomme aiotun rakennussuunnitelman noudattavan vanhaa perinnemallia.
- Suhtaudumme positiivisesti kiinteistön tonttijakoon. Ehdotamme tontin jakoa Honkaistentien suuntaisesti ja rakennuksen sijoittamista rannan läheisyyteen. Tontin pitkittäisjako ja rakennuksen sijoitus Honkaistentien varteen aiheuttaa helposti maisemallista ahtautta.

Kaavoituksen vastine:

Honkaistentie 36:n tontin nykyiset ulkoreunat eivät muutu kaavamuutoksen myötä. Kaavamuutoksella ei aiheuteta haittaa naapurustoon eikä se vaikuta naapuruston rakennuskantaan tai rakennusoikeuteen. Kaavamuutoksessa edellytetään uudisrakennukselta osayleiskaavan arvokkaan maisema-alueen huomioimista. Honkaistentie 36:n tonttijako on tarkoitus osoittaa pitkittäissuuntaisesti, mutta uudisrakennuksen rakennusala ei sijoiteta Honkaistentien varteen, vaan tontin keskiosiin.

Mielipide 3, asukas Heisitieltä:

Viitaten 15.09.2025 päivättyyn kirjeeseen koskien asemakaavamuutosta, pyydän huomioimaan seuraavaa koskien uuden rakennuksen paikkaa tontilla.

Tällä hetkellä kiinteistössäni on merinäköala Heisitieltä pitkin. Liitteenä olevassa kuvassa on pyritty havainnollistamaan merinäköala kiinteistöstä.

Pyydän ottamaan tämän huomioon suunnittelussa, jotta kiinteistöni merinäköala säilyy muuttumattomana.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutoksessa huomioidaan naapuruston merinäköalat siten, että uudisrakentaminen osoitetaan kaavassa maltillisen kokoiseksi, jotta näkymät säilyvät mahdollisimman avoimina. Koska uudet rakennukset sijaitsevat myös noin 2–3 metriä matalammalla kuin nykyiset Honkaistentie 34:n ja Honkaistentie 36:n rakennukset ja lisäksi maanpinnan korotusta rajoitetaan kaavalla, niin kaavamuutoksen mahdollistama lopputulos jää nykyisiä rakennuksia matalammalle. Kaavamuutoksessa osoitettaville uusille pientaloille osoitetaan korkein sallittu harjan korkeus alustavasti noin 10 metrin korkeusasemaan meren pinnasta eli kaavamuutoksessa rajoitetaan rakentamisen korkeutta. Kaavatyön ohessa kaavoitus tarkastelee näkymiä myös Heisitien suunnalta katsottuna.

4.4.4 Lausunnot

27.1.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun kaupunginmuseolta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

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

Lausuntoja saatiin 7 kappaletta.

Lausunto 1, Lupa- ja valvontavirasto:

Lupa- ja valvontavirasto ei anna lausuntoa Honkaistentie 32, 34 ja 36 asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunto 2, Lounais-Suomen elinvoimakeskus / vesitalousosasto:

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosasto muistuttaa, että kaavamuutoksen alue sijaitsee Turun rannikon merkittävällä tulvariskialueella, josta on laadittu Maa- ja metsätalousministeriön vahvistama tulvariskien hallintasuunnitelma. Tulvariskien hallinnan tavoitteita on mm:

- Harvinaisen tulvan (1/100 v toistuva) peittämällä alueella sijaitseva vakituinen asutus on suojeltavissa tulvilta tai tulviin on varauduttu siten, ettei ihmisten terveys ja turvallisuus vaarannu
- Alueiden käytön suunnittelulla ja kaavoituksella vähennetään meri- ja hulevesitulvariskejä
- Ei muodostu uusia riskikohteita

Kaavamuutoksessa on esitetty alavalle paikalle uusia rakennuspaikkoja vakituiseen asumiseen, mikä ei vastaa tulvariskien hallinnan tavoitteita.

Kaavoituksen vastine:

Uusien asuinrakennusten rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu paitsi tonttien käytettävyys niin myös maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot siten, että uudet rakennuspaikat eivät esim. sijaitse liian lähellä suojeltavia rakennuksia. Koko kaavaratkaisun osalta luontevin sijoituspaikka uudisrakennuksille on siksi tonttien keskiosissa pohjois-eteläsuuntaisesti. Kaavamääräyksillä mahdollistetaan rakennuspaikan korottaminen +2,3 metrin korkeusasemaan. Rakennusjärjestyksen mukaan alin lattiakorkeus tulee olla vähintään korkeusasemassa +2,65 metriä, ja rakennusjärjestyksen mukaan kosteudesta haittaa kärsiviä rakenteita ei saa sijoittaa korkeusaseman +2,65 metriä alle. Rakenne ei ole kosteudesta haittaa kärsivä, jos se on rakenteellisesti suojattu kosteudelta. Asiaan liittyvä maininta päivitetään yleismääräyksessä seuraavanlaiseksi: "Rakennusten perustamistavassa tulee huomioida tulvakorkeus. Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään rakentamisluvan hakuajana voimassa olevan rakennusjärjestyksen alimman lattiatason mukainen." Näin ollen kaavamuutos mahdollistaa asuinrakennuksien rakentamisen siten, että meritulva ei aiheuta riskiä asuinrakennusten osalta.

Lausunto 3, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinta:

Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa Honkaistentie 32, 34 ja 36 (12/2024) asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunto 4, Turun Vesihuolto Oy:

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaava- ja asemakaavanmuutos-ehdotuksen osalta.

Lausunto 5, Lounais-Suomen elinvoimakeskus / liikenneosasto:

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole lausuttavaa asiassa.

Lausunto 6: Turun kaupunginmuseo:

Turun kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta eikä Turun kaupunginmuseo anna asiasta erillistä lausuntoa. Asemakaavaa ja kaavamääräyksiä on laadittu huolellisesti yhtenä tavoitteena uudisrakentamisen lisäksi alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Lausunto 7: Turku Energia Sähköverkot Oy:

TESV:llä ei kommentoitavaa.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.2.–17.3.2026. Muistutuksia ei saapunut.

4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Lausunto- ja nähtävilläolovaiheen jälkeen tehtiin vähäisiä muutoksia kaavakarttaan. Yleismääräystä koskien tulvakorkeutta päivitettiin muotoiluun: ”Rakennusten perustamisavassa tulee huomioida tulvakorkeus. Rakennuksen alimman lattiatason tulee olla vähintään rakentamisluvan hakuaikana voimassa olevan rakennusjärjestyksen alimman lattiatason mukainen.” Tontille 7 lisättiin puuston suoja-alueita (s-1) nykyisten puisten alueille, sillä tontin omistajat haluavat säilyttää tontin puustoa ja omistajilla ei ollut huomautettavaa s-1-kaavamerkinnän ulottamisesta tontille 7. Kaavamääräyksistä on poistettu sellaisia määräyksiä, jotka uusimman tulkinnan mukaan tulevat automaattisesti noudatettaviksi rakentamislupavaiheessa. Yksittäisissä kaavamääräyksissä on tehty muutoksia sanamuotoiluihin, mutta asiasisältö on pysynyt melkein samana. Osaa talusrakennuksista on siirretty vähäisesti nykyisen kaavan sijainteihin tai niiden läheisyyteen. Katoksen rakennusala on muutettu talusrakennuksen rakennusalaksi. Talusrakennusten (t-1) sanamuotoilua on muutettu siten, että t-1-rakennusaloilla sallitaan autosuoja- tai talusrakennuksen rakentaminen.

4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavamuuoksessa osoitetaan uudisrakentaminen siten, että kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilytys huomioidaan mahdollisimman hyvin. Alueen arvojen vuoksi uudet rakennukset määrätään harjakattoisiksi, puurakenteisiksi ja -verhoilluiksi sekä niiden ulkonäköön annetaan erityisiä määräyksiä yhteensopivuuden varmistamiseksi. Tontit jaetaan kahteen korttelialueeseen. AO-korttelialue sisältää tontin 7, koska tälle tontille ei osoiteta lisärakentamista ja siten tontin käyttö ei muutu nykyisestä. AO-1-korttelialue osoitetaan kaava-aloitteen tehneille nykyisille tonteille 8 ja 9 (Honkaistentie 34 ja 36), koska näille tonteille on tarpeen osoittaa uudisrakentamisen edellyttämiä erityisiä kaavamerkintöjä- ja määräyksiä.

Suunnittelualueen nykyisten tonttien muodon, koon ja pinnanmuotojen vuoksi uudisrakennukset joudutaan sijoittamaan kaavamuuoksessa niin, että sokkelin alin korkeus-

asema jää noin 1,6–1,8 metriä meren pinnan yläpuolelle. Kaavoitus on yhdessä rakennusvalvonnan kanssa katsonut, että tässä tapauksessa kyseiseen korkeuteen jäävä sokkelin alin korkeusasema on riittävä, sillä alinta lattiakorkeutta sekä kosteudesta haittaa kärsivien rakennusosien sijoittamista säätelee joka tapauksessa rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen mukaan mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla vähintään +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä sekä se, ettei kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia sijoiteta alle +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Näin ollen rakennusjärjestyksen ja siihen viittavan kaavan yleismääräyksen myötä rakennuspaikan osalta meritulvarisktiin varautuminen on huomioitu kaavan osalta riittävillä toimenpiteillä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy erillispientalojen (AO- ja AO-1) korttelialueita.

AO-kortteliin kuuluvalla tontilla (Honkaistentie 32, tontti 7) osoitetaan kaavamuutoksessa tontin omistajien suostumuksella ajoväylä ja alue, jolla sijaitsee säilytettäviä puita (s-1) sekä sr-määräyksen tiukentaminen. Tontille ei osoiteta uudisrakentamista, joten tontin asemakaava säilyy edellä mainittuja muutoksia ja määräysten ajantasais- tamista lukuun ottamatta nykyisellään.

Maisema-arvojen huomioimisen vuoksi AO-1-korttelialueen uudisrakentamista koskien osoitetaan tarkat rakennusalat ja maltilliset rakennusoikeudet. AO-1-korttelille osoitettavalle kahdelle uudelle tontille osoitetaan kullekin 165 k-m² uutta rakennusoikeutta 135 k-m² pientaloille ja 30 k-m² talous- tai autotallirakennuksille. Nykyisillä asuinrakennuksilla säilytetään nykyisen kaavan rakennusoikeudet. Honkaistentie 34:n ja 36:n talousrakennuksille osoitetaan kummallekin 45 k-m² rakennusoikeutta. Honkaistentie 36:n olemassa olevalle saunalle osoitetaan 20 k-m² rakennusoikeutta.

Lisäksi annetaan määräyksiä julkisivun ja katon materiaalin ja värityksen osalta. Rakennukset määrätään pääosin puurunkoisiksi ja piha-alueille osoitetaan säilytettävän ja istutettavan puuston alueita. Piha-alueen asfaltointi kielletään ja piha-alueen maastonmuodot määrätään säilytettäväksi nykyisellään haitallisten maisemavaikutusten ehkäisemiseksi. Uusien asuinrakennusten rakennuspaikoille sallitaan vähäinen maanpinnan korottaminen, mutta korottamisen toteutustapaan ja maisemointiin annetaan tarkempia kaavamääräyksiä. Näin ollen AO-1-korttelialueen uudisrakentaminen on yhteensovitettu tarkasti alueen kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

AO-korttelialueen rakennusoikeuteen (yhteensä 355 k-m²) ja tonttijakoon ei esitetä muutoksia. AO-1-korttelin tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 165–265 k-m², tonttien koot välillä 947–1146 m² ja tonttitehokkuudet e_t välillä 0,17–0,23, keskiarvon ollessa 0,19.

Kaava-alueella sijaitsee kolme asemakaavalla suojeltua, kaupunkikuvan säilymistä kannalta merkittävää rakennusta. Näiden voimassa olevat suojelumääräykset tiukennetaan kaavamuutoksessa Turun kaupunginmuseon esittämällä tavalla (kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa) tonttien omistajien suostumuksesta. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 200–250 k-m².

Asemakaavanmuutos on Hirvensalon osayleiskaavan mukainen, ja kaavamuutoksen

maisemallisten arvojen huomioimiseen liittyvä tavoite varmistaa sen, että kaavamuutoksen laadinnassa otetaan huomioon suunnittelualueen sijainti arvokkaalla maisemalueella.

Kaavamuutos pohjautuu alueella olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella eikä aiheuta uusia investointitarpeita kaupungille.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen siten, että uudisrakentaminen yhteensovitetaan tarkasti alueen kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Näin ollen kaavamuutoksen tavoitteet toteutuvat.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO

Honkaistentie 32 osoitetaan AO-korttelialueeksi. Perusteluna tälle on se, että Honkaistentie 32 liitettiin kaavamuutokseen mukaan kaavateknisistä syistä. Tälle tontille ei osoiteta kaavamuutoksessa lisärakentamista ja tontille ei koidu hyötyä kaavamuutoksesta. Tälle tontille tehdään omistajien suostumuksesta ajoväylämerkinnän osoittaminen johtoalueen päälle, s-1-alueiden merkitseminen kaavakarttaan sekä suojelumääräyksen tiukentaminen. Siksi säilytetään nykyisen asemakaavan voimassa oleva AO-korttelialue, nykyiset rakennusoikeudet ja nykyisen asemakaavan yleismääräykset osin päivitettyinä eli Honkaistentie 32:n asemakaavatilanne säilytetään pääosin samana kuin nykyään.

AO-1

Honkaistentie 34 ja 36 -tonttien osalta uudisrakentamista ja tontin käyttöä on tarpeen ohjata lukuisilla kaavamääräyksillä. Siksi näille tonteille osoitetaan Honkaistentie 32:n AO-korttelialueesta poikkeava AO-1-korttelialue. AO-1:lle kohdistetaan uudisrakentamista ja tontin käyttöä ohjaavia, nykyistä asemakaavaa yksityiskohtaisempia kaavamääräyksiä.

5.3.2 Tekninen huolto

Kaavakartalle osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa -merkintä AO-korttelin tontille 7 ja AO-1-korttelin tontille 13 eli tällä alueella nykyään oleva hulevesiviemäri ja sillä oleva kaavamerkintä säilytetään sellaisenaan. Tälle alueelle saa rakentaa kaavamerkintöjen mukaisesti ajoväylän, mutta tälle alueelle ei saa rakentaa hulevesiviemäriin lisäksi muita johtoja tai sijoittaa pysyviä rakenteita. Tontin 13 vesijohto, sähkökaapelit ja tietoliikennekaapelit voidaan sijoittaa johtoa varatun alueen osan ulkoreunan itäpuoliselle alueelle tontilla 14. Tontin 13 vesijohtojen, sähkökaapeleiden ja tietoliikennekaapeleiden kaivuutöitä tehtäessä on huomioitava sr-2-rakennuksen routaeristys, salaojat ja muut rakenteet siten, että rakennukseen ei aiheudu vaurioita. Tontin 16 t-2-rakennusalueella sijaitseva saunarakennus on liitettävä vesihuoltolaitoksen verkostoon. Liittäminen tulee toteuttaa tarvittaessa rasitteena tontin 15 kautta.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Uusien asuinrakennusten suurin sallittu kattokorkeus osoitetaan 10,5 metrin korkeusasemaan meren pinnasta, jotta uudisrakentaminen ei tule ympäristöään nähden liian korkeaksi. Alueen maisema- ja kaupunkikuvan vaalimiseksi uudisrakennusten ra-

kennusalat ja rakennusoikeudet osoitetaan maltillisen kokoisiksi ja rakennukset määrätään harjakattoisiksi. Maltillisen kokoiset ja harjakattoiset rakennukset sopivat hyvin ympäristöönsä, sillä alueella on säilynyt useita vanhoja huvilarakennuksia 1900-luvun alulta. Lisäksi talousrakennusten ja katosten suurinta sallittua korkeutta rajoitetaan. Näin ollen kaavalla ehkäistään liian suuret rakennukset, joilla olisi haitallinen maisemavaikutus.

Uudisrakentamisen maltillisen koon lisäksi maisemavaikutuksia huomioidaan antamalla määräyksiä julkisivun ja katon materiaalin ja värityksen osalta sekä ikkunoiden koon osalta: ”Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peitto-maalattua lautaa. Julkisivuissa käytettävien värisävyjen tulee olla alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen huvilaympäristöön soveltuvia sävyjä, kuten esimerkiksi pehmeitä pastellisävyjä. Mustia, valkoisia tai harmaita julkisivuja ei sallita. Rakennusten kattomateriaalin tulee olla konesaumattua peltiä tai tiiltä. Suuria yhtenäisiä ikkunapintoja ei sallita.” Näiden kaavamääräysten myötä AO-1-korttelin uudisrakentaminen on yhteensovitettu tarkasti alueen kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Ympäristöön hyvin soveltuvan lopputuloksen varmistamiseksi AO-1-kortteliin osoitetaan rakentamista ja piha-alueen käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä. Lisäksi nykyisen asemakaavan yleismääräykset säilytetään ja päivitetään. Täydennysrakentaminen vähentää puuston määrää tontilla, ja tällä on haitallinen vaikutus maisemaan, joten kaavamuutoksessa osoitetaan alueen osia, joilla sijaitsee säilytettäviä puita. Näillä merkinnöillä varmistetaan alueen vehreän ja puustoisien maisemakuvan säilyminen. Korkean sokkelikerroksen haitallista maisemavaikutusta ehkäistään kaavamääräyksellä pensaiden istuttamisesta asuinrakennusten edustoille. Näkymien osalta todetaan, että korottaminen sallitaan vain vähäisessä määrin ja rakennusten ylin sallittu harjan korko on yhteensovitettu siihen, että näkemät alueen naapuritonteilta eivät oleellisesti heikenny kaavamuutoksen myötä.

Turun kaupunginmuseo on määrittänyt rakennusten suojelumääräykset. Nykyisen asemakaavan voimassa oleva suojelumääräys kaikilla kaava-alueen rakennuksilla on: ”Kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävän rakennuksen rakennusala. On toivottavaa, että rakennus säilytetään. Rakennuksessa tai sen osassa suoritettavien korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.” Turun kaupunginmuseon linjauksen mukaisesti ja maanomistajien suostumuksella tässä kaavamuutoksessa päivitetään rakennusten suojelumääräys tiukemmaksi kuin nykyinen määräys. Tällä tavoin varmistetaan rakennuksien säilyminen nykyistä määräystä paremmin. Uusi määräys on: ”Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Rakennuksessa tai sen osassa suoritettavien korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa ja rakentamislupaa haettaessa on kuultava museoviranomaista.”

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan mahdollista kaava-aloitteiden mukaista täydennysrakentamista.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen maisemavaikutuksia on hallittu siten, että uudisrakentaminen yhteensovitetään tarkasti alueen vanhaan huvilaympäristöön. Uudisrakentaminen ei siten erotu liiallisesti vehreässä maisemakuvassa. Uudisrakentamisen myötä osa alueen nykyisistä puista joudutaan kaatamaan, ja tällä on haitallinen vaikutus alueen maisemakuvaan. Haittavaikutuksen kompensoimiseksi kaavamuutoksessa osoitetaan merkittävä määrä säilytettävää ja istutettavaa puustoa, millä varmistetaan puustoisuuden säilyminen alueen maisemakuvassa. Kaavamääräyksen 'Pihan korkomaailman tulee sopeutua ympäristöön eikä luontaisia maaston muotoja saa merkittävästi muuttaa' myötä alueelle ei synny maisemakuvassa epäedullisesti erottuvia korotuksia. Kaavamääräyksen 'Auton kääntöpaikkaa ja piha-alueita ei saa asfaltoida' myötä piha-alueelle ei synny maisemakuvassa epäedullisesti erottuvia laajoja asfaltialueita.

Kaavamuutoksella ei aiheuteta muutoksia Pitkäsalmen merialueelle esimerkiksi ruoppaamisella, joten suorat vaikutukset meren luontoarvoihin ja vedenlaatuun ovat vähäisiä. Muiltakin osin luontovaikutukset jäävät vähäisiksi, sillä alue koostuu yksityisomisteisista tonteista ja luonnontilaisia alueita ei kaava-alueella ole. AO-1-korttelin kaavamääräyksellä kielletään suuret yhtenäiset ikkunapinnat, minkä vuoksi kaavamuutoksella ehkäistään lintujen törmäämistä ikkunoihin.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen ja kaupunkikuvaan rakennusalojen sijoittelulla sekä kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeuden lisäys soveltuu alueelle, sillä alueella on aiemmin tehty vastaavia tontinjakoja vastaavilla tehokkuuksilla. Lisäksi rakennusalojen sijoittamisen myötä muodostuu ympäristöön hyvin soveltuva kokonaisuus. Kaavamuutoksella muodostetaan alueelle tyypillistä pienipiirteistä ja eri aikausien kerroksellista rakennuskantaa. Tämän myötä kaavamuutoksen mahdollistama lopputulos soveltuu myös osayleiskaavassa osoitettuun alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Kaavamääräyksen korkeimmasta harjan korkeudesta myötä kaavamuutos ei aiheuta haitallisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia, sillä uudisrakentaminen ei erotu liian korkeana ympäristöstään. Myös kaavamääräys talousrakennusten ja katosten suurimmasta sallitusta korkeudesta varmistaa sen, että kaavamuutos ei aiheuta haitallisia maisemallisia vaikutuksia. Määräämällä uudisrakentaminen harjakattoiseksi sekä asettamalla julkisivujen ja katon käsittelyyn liittyviä määräyksiä (kuvattu kohdassa 5.4. Kaavamerkinnot ja määräykset) varmistetaan, että lopputulos soveltuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan. Hulevesien osalta todetaan, että alueella sijaitseva huleveden purkuviemäri säilyy nykyisellä sijainnillaan, ja arvion mukaan hulevesitulvariski on melko pieni eikä edellytä erillisiä kaavamääräyksiä.

Rakennuspaikkojen korkeusasemien osalta todetaan, että suunnittelualueen nykyisten tonttien muodon, koon ja pinnanmuotojen vuoksi uudisrakennukset jouduttiin sijoittamaan kaavamuutoksessa niin, että sokkelin alin korkeusasema jää noin 1,6–1,8 metriä meren pinnan yläpuolelle. Kaavoitus on yhdessä rakennusvalvonnan kanssa katsonut, että tässä tapauksessa kyseiseen korkeuteen jäävä sokkelin alin korkeusasema on riittävä, sillä alinta lattiakorkeutta sekä kosteudesta haittaa kärsivien rakennusosien sijoittamista säätelee joka tapauksessa rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen mukaan mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla vähintään +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoluvava ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä sekä se, ettei kosteudesta haittaa kärsiviä rakennusosia sijoiteta alle +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Näin ollen rakennusjärjestyksen ja siihen viittaavan kaavan yleismääräyksen

myötä rakennuspaikan osalta tulee huomioitavaksi meritulvarisktiin varautuminen riittäville toimenpiteillä.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Kaavamuutoksen muodostamat uudet tontin sijaitsevat palveluiden lähellä ja tehokkaan joukkoliikenteen välittömässä läheisyydessä.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos aiheuttaa vähäisen maisemakuvan ja näkymäalueiden muutoksen naapurustossa. Kaavoituksen tekemän tarkastelun mukaan kaavaratkaisun aiheuttama haitallinen vaikutus maisemaan ja näkymiin jää kuitenkin vähäiseksi.

5.5.6 Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen välittömässä läheisyydessä. Jalankulun ja pyöräilyn edellytykset Honkaistentiellä säilyvät hyvinä.

Kaavamuutoksessa säilytetään voimassa olevan asemakaavan yleismääräys siitä, että auton säilytyspaikalta ei saa olla suoraa liittymää Honkaistentielle. Tämän myötä varmistetaan alueen liikenneturvallisuudesta kaavan myötä.

5.5.7 Tekninen huolto

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia alueen lähellä sijaitsevaan kunnallistekniseen verkostoon. Uusien tonttien sähkö-, vesihuolto- ja tietoliikenneliitokset tonteille edellyttävät erityisen tarkkaa suunnittelua tontilla 13 johtuen vähäisestä tonttiliitoksille käytettävistä olevasta tilasta. Kaavoitus toteaa, että kaavamuutoksen hakija (Honkaistentie 34) on esittänyt kaavoitukselle suunnitelman, jonka perusteella sähkö-, vesihuolto- ja tietoliikennejohtojen ja -kaapelien tonttiliitokset on mahdollista rakentaa kohdassa 6.1. Toettäminen ja ajoitus kuvatulla tavalla.

Jätehuollon järjestelyt (mukaan lukien mahdollinen jätehuollon yhteisjärjestely) sovietaan myöhemmässä vaiheessa tontin omistajien toimesta. Aluetta koskee liittämismuutoksen verkostoon eli uusien tonttien jätevedet on pumpattava Honkaistentien jätevesiverkostoon.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei aiheuta ympäristön häiriötekijöitä.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksen määräyksillä pääosin puurunkoisesta rakentamisesta vähennetään rakentamisen hiilijalanjälkeä. Kaavamuutos aiheuttaa puuston vähenemistä rakennuspaikkojen kohdalla ja niiden lähellä, mutta kaavassa määrätään merkittävästi säilytettävää ja istutettavaa puustoa, ja maanpinnan korottamista rajoitetaan. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan infraan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan. Merkittävä haitallinen ilmastomuutoksen sopeutumiseen liittyvä vaikutus on uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen alavalle paikalle (sokkelin alin kohta noin +1.6 m–1.8 metriä meren pinnan yläpuolella), mutta kaavassa sallitaan rakennuspaikkojen vähäinen korottaminen. Siten sokkelikerrosta koskee meritulvariski, joka on huomioitava rakennuslupavaiheessa siten, että huolehditaan kosteudelle alttiiden rakenteiden suojaamisesta. Näin ollen kuitenkin todetaan, että kaavamuutos ei kokonaisuudessaan aiheuta merkittävästi haitallisia ilmastovaikutuksia. Lisätietoja on saatavilla liitteenä olevasta

Ilmastovaikutusten arviointi -dokumentista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavakartalle osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa -merkintä AO-korttelin tontille 7 ja AO-1-korttelin tontille 13 eli tällä alueella nykyään oleva hulevesiviemäri ja sillä oleva kaavamerkintä säilytetään sellaisenaan. Tälle alueelle saa rakentaa kaavamerkintöjen mukaisesti ajoväylän, mutta tälle alueelle ei saa rakentaa hulevesiviemäriin lisäksi muita johtoja tai sijoittaa pysyviä rakenteita. Tontin 13 vesijohdot, sähkökaapelit ja tietoliikennekaapelit saa sijoittaa johtoa varatun alueen osan itäreunan ja tontin 14 sr-rakennuksen väliselle alueelle. Näiden johtojen ja kaapeleiden kaivuutöitä tehtäessä on huomioitava sr-rakennuksen routaeristys, salaojat ja muut rakenteet siten, että rakennukseen ei aiheudu vaurioita. Tontin 16 t-2-rakennusalueella sijaitseva saunarakennus on liitettävä vesihuoltolaitoksen verkostoon. Liittäminen tulee toteuttaa tarvittaessa rasitteena tontin 15 kautta.

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

Turussa 27. päivänä tammikuuta 2026, muutettu 31.3.2026 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavasuunnittelija

Miro Pietilä