

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä lokakuuta 2004 päivättyä ja 21.2.2005 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa.

"Itä-Toijainen" (32/2004)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Kortteli:	10	10
Katu:	Kukolantie	Kukolavägen
Virkistysalue:	Ylikylänpuisto	Överbyparken

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Virkistysalue:	Ylikylänpuisto (osa)	Överbyparken (del)
	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Katu:	Kukolantie (osa)	Kukolavägen (del)
Suojaviheralue:	Pilttiennar (osa)	Piltkanten (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Virkistysalue:	Ylikylänpuisto (osa)	Överbyparken (del)
	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Kortteli:	10 (osa)	10 (del)
Katu:	Kukolantie (osa)	Kukolavägen (del)
Suojaviheralue:	Pilttiennar (osa)	Piltkanten (del)

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen. Uusi korttelinumero: Toijainen-10.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 32/2004.

Diarionumero: 10179-2004.

Kaavan nimi: Itä-Toijainen.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 24.8.2004 ja 28.1.2005 sekä kaavoituskatsauksessa 2004 (ilm. 26.5.2004).

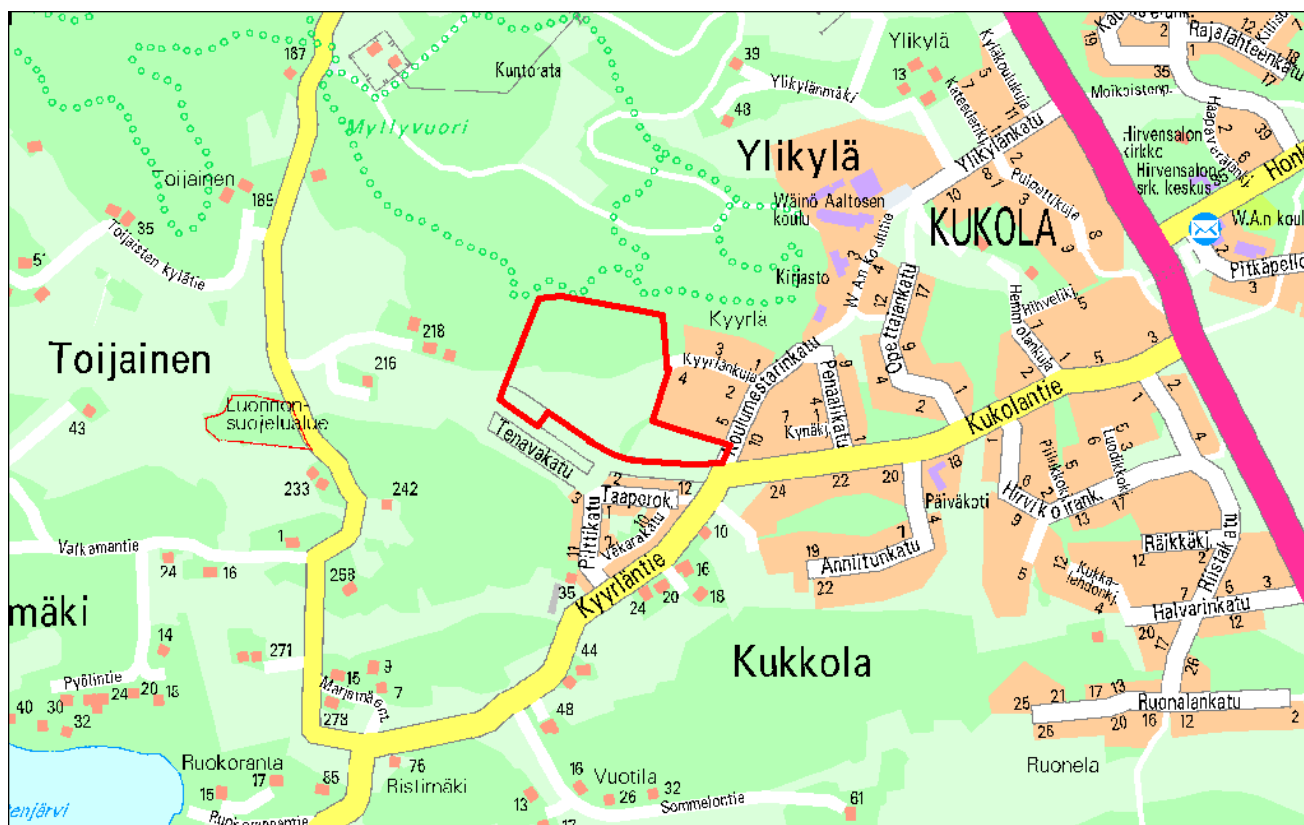
Asemakaava on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan pääosin asemakaavoittamattomalle metsä- ja peltoalueelle Kukolan kaupunginosan länsipuolelle Hirvensalossa.



1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista, virkistysaluetta sekä maiseman- ja ympäristönhoitoaluetta varten. Asemakaavan laadinta perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään maankäyttö- ja asunto-ohjelmaan vuosille 2003-2007, jossa kohde on merkitty osaksi Kukulantien jatkeelle suunniteltavaa aluetta.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|---|
| 1 | Asemakaavakartta 21.10.2004, muutettu 21.2.2005.
Havainnekuva pientaloalueesta on esitetty kaavakartan yhteydessä. |
| 2 | Tilastolomake 21.10.2004, muutettu 21.2.2005. |

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 24.8.2004 ja 28.1.2005 sekä kaavoituskatsauksessa 2004 (ilm. 26.5.2004).

Asemakaavakarttaehdotus 21.10.2004.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot loka-joulukuussa 2004.

2.2

Asemakaava

Pääosa peltoalueesta kallioisen metsän eteläpuolella osoitetaan pientaloalueeksi. Erityistä huomiota kiinnitetään korttelirakenteen liittymisessä itäpuoliseen rivitalokortteliin ja eteläpuoliseen rakenteilla olevaan erillispientaloalueeseen. Metsäalueet ja rakentamiselta vapaaksi jäävät peltosuikaleet rivitalokorttelin lähiympäristössä osoitetaan lähivirkistysalueiksi ja niille merkitään ulkoilureitit. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet merkitään asemakaavaan. Kukolantien linjausta hieman muutetaan.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Pientalokortteli luovutetaan asuntotuotantoon tarjousperusteisesti. Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 5.685 ha. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Kukolan pientaloalueeseen. Alueen maisema Kyyrläntien länsipuolella on viime aikoihin saakka ollut viljeltyjen peltoaukioiden ja metsäisten kalliorinteiden vuorottelua. Suunnittelualueen eteläpuolelle on vuonna 2003 asemakaavoitettu erillispientaloalue, jota parhaillaan rakennetaan.



3.1.2

Luonnonympäristö

Suunnittelualan pohjoisosan puusto on kuusta ja mäntyä sekä korkeimmilta alueiltaan mäntykalliota. Pellolla on maisemallisesti arvokas kivinen kumpare.

Korttelialueeksi osoitettavan peltoalueen maanpinnan taso nousee +4,5 metristä +12 metriin kohti metsäistä mäkialuetta. Maaperä peltoalueella on savea ja sen paksuus vaihtelee n. 3 metristä n. 11 metriin.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Ympäristökonsultit on vuonna 2003 laatinut luontoarvojen perusselvityksen Kukolan länsipuoliselta alueelta, joka jää Kyyrläntien ja Toijaistentien väliin. Alueelta kartoitettiin luonnonsuojelu-, vesi- ja metsälaissa sekä niiden nojalla annetuissa asetuksissa mainitut elinympäristöt ja pyrittiin löytämään valtakunnallisesti arvokkaina pidetyt elinympäristöt ja paikalliset erityispiirteet. Lisäksi kartoitettiin luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit, lintu- ja kasvit, muut vanhastaan tunnetut uhanalaislajit sekä erityisesti suojeltavat lajit.

Erityisen tärkeä elinympäristö

Suunnittelualan pohjoisosasta löytyi metsälain erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit mahdollisesti täyttävä kohde kallioalue, joka on Hirvensalon edustavimpia rakentamattomia kallioalueita ja jonka merkitys on maisemallinen. Metsälain 10 §:n tarkoittama kallio on olennainen osa luonnon monimuotoisuutta, jonka säilyttämistä MRL 5 § korostaa.

Valtakunnallisesti arvokas elinympäristö

Pellolla sijaitsevan kumpareen kaakkoisreunalta löydettiin keto, joka kasveineen (mm. harvinainen jäykkäpitkäpalko), perhosineen ja perinnemaisemallisine merkityksineen edustaa valtakunnallisesti arvokkaita elinympäristöjä. Kumpareen mänty- ja koivuvaltainen metsä liittyy maisemallisesti olennaisena osana kedon yhteyteen. Keto on olennainen osa luonnon monimuotoisuutta, jonka säilyttämistä MRL 5 § korostaa.

Paikallinen erityispiirre

Suunnittelualan länsireunalla sijaitsee Hirvensalon puitteissa edustava siirtolohkare. Siirtolohkare on Luonnonsuojelulain 23 §:ssä tarkoitettu luonnonmuistomerkki.

Luontodirektiivin liitteen IV (a) laji

Maastokaudella 2003 havaittiin pohjanlepakkoja saalistelemassa suunnittelualan pohjoisosan metsän pohjois- ja eteläreunalla. Alueella on todennäköisesti pohjanlepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, koska alueella on kallionhalkeamia, pieniä luolia ja laajoja kivikoita. Pohjanlepakoiden li

sääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty Luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava-alueella ihmisen vaikutus näkyy lähinnä viljellyllä peltoalueella. Alueella ei ole rakennuksia. Koillispuolella Kyyrlänkujan ja Koulumestärinkadun kulmauksessa sijaitsee 1990-luvun alussa rakennettu rivitaloyhtiö ja omakotitalokortteli, jonka viimeisimpiä vapaana olleita tontteja parhailaan rakennetaan. Eteläpuolelle Tenava-, Piltti-, Taapero- ja Vekarakatujen varsille rakennetaan erillispientaloja osakeyhtiömuotoisesti.

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälät ja nuorisotilat löytyvät tällä hetkellä Moikoisista. Wäinö Aaltosen kouluun, kirjastoon ja lähimpään julkiseen päiväkotiin on kaava-alueelta matkaa puolisen kilometriä. Hirvensalon saarella ei ole yläasteen koulua eikä terveysasemaa.

Virkistys

Metsässä pellon reunassa kulkee lähiympäristön asukkaiden ulkoiluun käytämä polku, joka liittyy kaava-alueen länsipuolella 'Paavonpoluksi' nimettyyn ulkoilureittiin. Pohjoispuolinen metsä on osa monipuolista virkistysaluetta, missä 'Paavonpolun' lisäksi kulkee valaistu kuntorata, valaisematon hiihtoreitti ja luontopolku.

Väestön määrä lähiympäristössä

Kukolassa on asukkaita 31.12.2003 suoritettun laskennan mukaan 1427 ja Toijaisen kaupunginosassa 78.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu eteläsivultaan 8.11.2003 vahvistuneessa asemakaavassa Kukolantien jatkeelle varattuun katualueeseen ja kadusta tulee asemakaavoituksen edetessä yksi keskeisistä Hirvensalon itä-länsisuuntaisista kokoojakaduista. Kukolantietä ja Kyyrläntietä pitkin kulkee paikallislinja-autoreittejä. Kukolantien kevyen liikenteen väylä on toteutettu ja myös sen jatkaminen länteen toteutetaan erillisenä ajoneuvojen kulkuväylänä.

Tekninen huolto

Pellolla kulkee kaksi tietoliikenneverkoston johtoa, joista toinen on käytöstä poistettu.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maapohja on kaupungin omistuksessa. Pellot on vuokrattu yksityiselle viljelijälle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

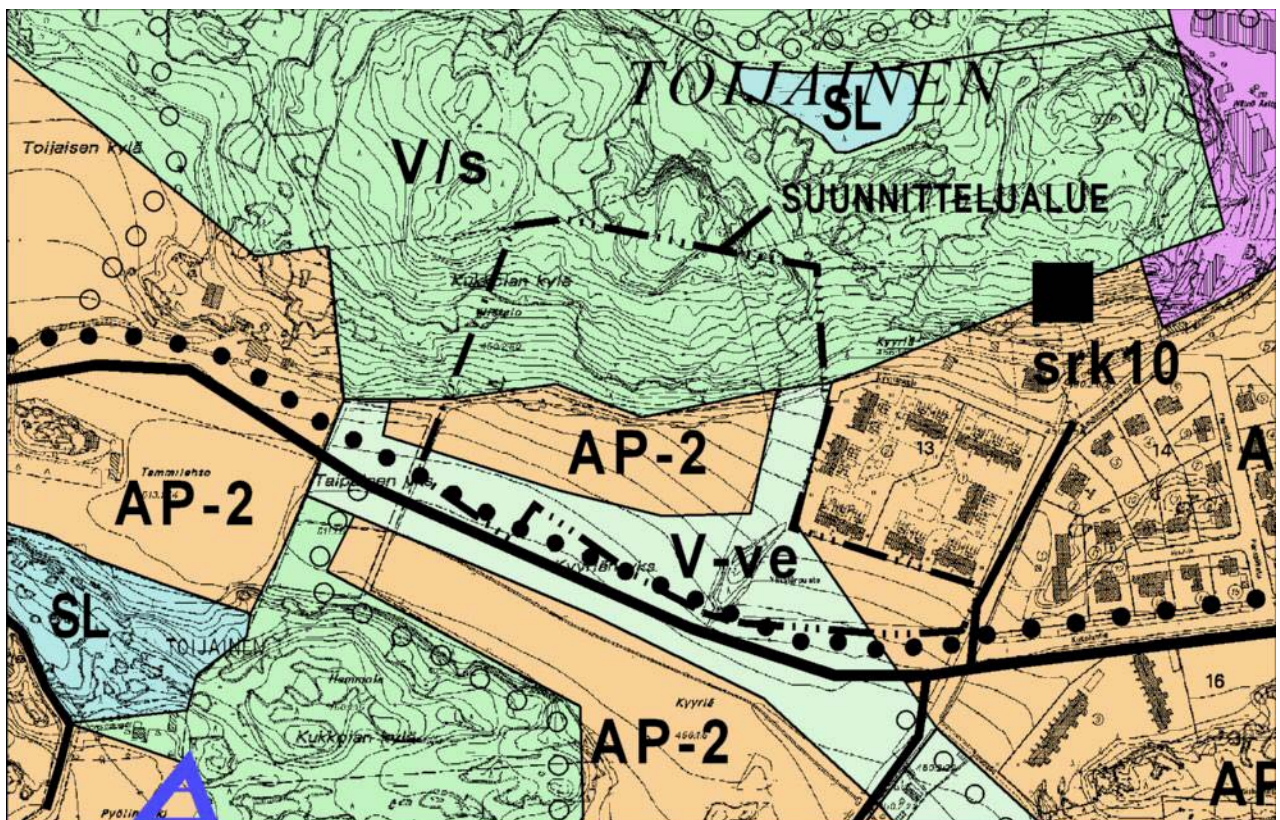
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

3.2.2 Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa asemakaavassa rakennettavaksi osoitetulle pellolle on merkitty pientalovaltainen asuntoalue AP-2, jonka avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä tulee erityisesti huolehtia.

Kallioinen metsäalue asemakaavassa rakennettavaksi osoitetun pellon pohjoispuolella on merkitty virkistysalueeksi V/s, jolla ympäristö säilytetään.

Kukolantietä ja sen vierellä kulkevaa kevyen liikenteen väylää on osayleiskaavassa osoitettu jatkettavaksi länteen kohti Toijaistentietä. Liikenneväylät on tarkoitettu kulkemaan avoimena säilytettävällä ja hoidettavalla maiseman- ja ympäristönhoitoalueella V-ve.



3.2.3

Asemakaava

Pääosa kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta, mutta alueeseen otetaan mukaan myös lähivirkistysaluetta sekä katu- ja suojaviheraluetta 14.9.1987 ja 8.11.2003 vahvistuneiden asemakaavojen alueilta. Poistuvat asemakaavat on esitetty kaavakartan yhteydessä.

3.2.4

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

3.2.5

Tonttijako- ja rekisteri

Asemakaava-alueella ei ole tonttirekisteriin merkittyjä tontteja.

3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7

Luontoselvitys

Suomen Ympäristökonsultit on vuonna 2003 laatinut luontoarvojen perusselvityksen osalle Kyyrläntien ja Toijaistentien välistä aluetta. Tiivistelmä selvityksestä on esitetty kohdassa *3.1.2 Luonnonympäristö*.

3.2.8

Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaava-alueen melutasoja pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvalla ohjelmistolla. Melutasot on laskettu Hirvensalon osayleiskaavan 2020 ja Turun yleiskaavan 2020 mukaisella maankäytöllä ja niiden aiheuttamilla arvioituilla liikennemäärillä. Melutarkastelun tulos on esitetty kohdassa *5.4 Kaavan vaikutukset*.

3.2.9

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Itäpuolista Kukolan kaupunginosaa on rakennettu pääosin 14.9.1987 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Eteläpuolelle on 8.11.2003 vahvistunut yhtiömuotoisten erillispientalojen asemakaava 'Kukola-Länsi', jota on tarkoitus jatkaa sekä etelään että länteen päin. Kyyrläntien kaakkoispuolelle ollaan laatimassa asemakaavaa, jolla täydennetään olemassa olevien erillispientalojen aluetta ja alueelle osoitetaan korttelialueita myös yhtiömuotoiselle pientalorakentamiselle.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1****Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Turun kaupungin asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2003-2007 (Kv. 5.5.2003) kohde on osa vuonna 2005 vahvistuvaksi esitettyä asemakaava-aluetta. Koko alueen pientaloasumiseen arvioitu kerrosala on mitoitettu 7000 k-m²:iin ja erillispientalojen 11 000 k-m²:iin. Rakenteilla olevan 'Kukola-Lännen' asemakaava-alueelle on asunto- ja maankäyttöohjelman rajauksen alueella kaavoitettu erillispientaloja 2550 k-m²:ä. Tässä asemakaavassa pientaloasumiseen osoitetaan 5170 k-m²:ä.

4.2**Osallistuminen ja yhteistyö****4.2.1****Osalliset**

- naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki/ Hirvensalo-Kaksikerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, liikuntavirasto, Vesilaitos, Turun maakuntamuseo, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, TeliaSonera Finland Oyj ja Auria

4.2.2**Vireille tulo**

Ilmoitus asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse osallisille 24.8.2004 ja 28.1.2005. Kirjeissä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille. Liitteenä olleissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Lisäksi vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2004 (ilm. 26.5.2004).

4.2.3**Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Vireilletuloilmoituksen 24.8.2004 jälkeen havainnekuva alustavasta suunnitelmasta, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Naapuritontin Asunto Oy Turun Kyyrlänkuja sekä vielä erikseen edellisen asukkaihin lukeutuvat

Marko Koivumäki ja Monica Ström-Koivumäki jättivät kirjallisen mielipiteen asemakaavahankkeesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesilaitoksilta, liikuntavirastolta, Turku Energialta, TeliaSonera Finland Oy:ltä ja Auralta.

Ilmoitus asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireillä olosta ja suunnittelutilanteesta tehtiin kirjeitse osallisille 28.1.2005 asemakaava-alueen laajennuttua lausuntojen perusteella. Tässä vaiheessa mielipiteitä ei esitetty.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista, virkistysaluetta sekä maiseman- ja ympäristöhoitoaluetta varten. Suunniteltava korttelialue täydentää rakentumassa olevaa asuin-aluetta Kukolantien jatkeella.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

- alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa
- alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

4.4

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mukana tarkastelussa olivat erityyppiset pienkerrostalo- ja kerrospientalokorttelimallit sekä paritaloratkaisut. Kortteliratkaisuksi valittiin rakennemalli, joka mahdollistaa kaikki edellä mainitut talotyypit mukaan lukien vielä tarvittaessa erillispientalot. Pienet rakennusmassat yhdistävät suunniteltavan alueen rakenteellisesti eteläpuolelle rakentuvaan erillispientaloalueeseen ja pidemmät rakennusryhmien itäreunalle sijoittuvat rakennusmassat yhdistävät suunniteltavan alueen itäpuolella olemassa olevan rivitaloyhtiön rakentamiseen.

Rakeisuuskuva:



Mielipiteet alustavasta suunnitelmasta:

Marko Koivumäki ja Monica Ström-Koivumäki Kyyrlänkuja 4:stä toivoivat, että alustavan suunnitelman havainnekuvassa esitettyä rakentamista vähennettäisiin tuntuvasti ja että peltoaukeaa säilyisi rivitaloyhtiön vieressä. Uuden suunniteltavan korttelin kulkua ei tulisi järjestää Kyyrlänkujan kautta. Metsän reunan ja korttelin väliin tulisi jättää selkeä raja, jotta kävelijät, sienestäjät ja marjastajat voisivat edelleen kulkea vanhoja polkuja ja reittejä. Mielipiteen mukaan Hirvensaloon rakennetaan liian kovalla tahdilla ja kokonaissuunnittelussa tulee ottaa huomioon yhä ahtaammalle joutuvaa luonnon ympäristöä.

Asunto Oy Turun Kyyrlänkuja (Kyyrlänkuja 4) katsoi, että suunnitelma poikkeaa osayleiskaavan määrittelemistä alueiden käytön rajoista: osayleiskaavassa AP-2 -aluetta on vähemmän ja enemmän avoimena säilytettävää V-ve -aluetta, josta mielipiteen antaja olettaa johtuvan, että AP-2 -alueelle osoitetaan enemmän rakennettavaa kerrosalaa kuin osayleiskaavan tavoite on ollut. Osayleiskaavan yksi johtoajatus on ollut peltoaukeiden säilyttäminen avoimina. Havainnekuvassa rakennusmassat tulevat lähemmäksi Kyyrlänkuja 4:n rakennuksia kuin osayleiskaavan mukaan olisi tullut. Osayleiskaavassa väliin jäävä V-ve -alue on leveämpi.

Kaavoituksessa tulisi Asunto Oy Turun Kyyrlänkujan mukaan huomioida myös Kyyrlänkujan päästä lähtevä metsän reunaan myötäilevä polku, joka toimii ainoana luontevana yhteytenä viheralueelle. Kyyrlänkujan kautta ei toivota kulkua kaavoitettavalle alueelle lapsien ja luontopolulle liikkuvien vuoksi.

Asemakaavatoimisto:

Uuden korttelin suunnittelun lähtökohtana onkin ollut, että kulkua uudelle korttelialueelle ei osoiteta Kyyrlänkujan kautta vaan Kukolantien jatkeen puolelta. Lisäksi rakennusalat on suunniteltu siten, että Kyyrlänkuja 4:n ra-

kennusten pääikkunoiden eteen ei tule uusia rakennuksia. Tarkoitus on säilyttää lähialueen asukkaiden mahdollisuus käyttää metsän reunassa kulkevaa polkua rajaamalla se tontin ulkopuolelle.

Osayleiskaavan aluerajaukset ovat periaatteellisia ja ne tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä. Kukolantien jatkeen eteläpuolinen nyt rakenteilla oleva alue 'Kukola-Länsi' on laajempi kuin osayleiskaava osoittaa. 'Itä-Toijaisen' asuinkortteli on rakennusmassoja tarkasteltaessa tasapainoinen sekä 'Kukola-Lännen' että Kyyrlänkuja 2-4:n kanssa. Suunniteltavan alueen korttelitehokkuus on $e = 0.29$ asuin- ja talousrakennukset mukaan lukien, 'Kukola-Lännen' $e = 0.26$ ja Kyyrlänkuja 2-4:n $e = 0.25$. Osayleiskaavan osoittama AP-2 -alueen pinta-ala on suurin piirtein sama kuin tässä kaavassa rakennettavaksi tuleva alue.

Osayleiskaavan mukaan sijoitettuna uusi asuinkortteli olisi tullut suoraan Kyyrlänkuja 4:n rakennusten pääikkunoiden eteen. Kukolantien jatkeen ja suunniteltavan asuinkorttelin väliin ei ole kaupunkikuvallisista syistä syytä jättää 'ei kenenkään' hoidossa olevaa heinikkoaluetta, vaan korttelin reunalle osoitetaan avoimena hoidettava pensain istutettava alue. Asemakaavaehdotuksessa yksi rakennusala ulottuu 30 metrin matkalla enimmillään 11 metriä lähemmäs Kyyrlänkuja 4:ää kuin osayleiskaavan tarkka raja-osa osoittaa. Osayleiskaavassa V-ve -alueen leveys on kyseisellä kohdalla 32 metriä. Viivatarkasti osayleiskaavaa tulkittuna myös korttelin 13 eteläpuolelle voitaisiin sijoittaa rakentamista, mikä ei kuitenkaan ole kaupunkirakenteellisesti tar-koituksenmukaista.

Sijoittamalla asuinrakennukset mahdollisimman lähelle Kukolantietä ja mahdollisimman kauas mäki-alueesta, voivat lähivirkistysalueella kulkijat edelleen käyttää metsän reunaa noudattelevaa ulkoilureittiä häiritsemättä tulevien asukkaiden yksityisyyttä. Kukolantien reunalla rakennukset suojaavat piha-alueita liikennemelulta.

Lausunnot:

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesilaitoksilta, liikuntavirastolta, Turku Energialta, TeliaSonera Finland Oy:ltä ja Auralta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksella, Vesilaitoksella, liikuntavirastolla, Turku Energialla, TeliaSonera Finland Oy:llä ja Auralta ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

TeliaSonera Finland Oy ilmoitti, että maakaapelireitti Itä-Toijaisen kaava-alueen kohdalla ei ole enää käytössä eikä siten rajoita maankäytön suunnittelua. Aurian lausunnon mukaan puhelinkaapeli on siirrettävissä Kukolantien varrelle.

Asemakaavaehdotus valmisteltiin siten, että korttelista Toijainen-10 muodostettiin yksi tontti Toijainen-10-1, jonka rakennusoikeus oli 5450 k-m^2 , asuin- ja talousrakennukset mukaan lukien 6010 k-m^2 . **Kiinteistölaitos** lausui, että asuntotonttien markkinoimisen ja toteuttamisen kannalta olisi opti-

maalista jos tontin rakennusoikeus sijoittuisi 2000-2500 k-m² vaiheille. Tällöin rakennushankkeen suuri koko ei viivyttäisi rakennustöiden liikkeelle lähtöä ja välttyttäisiin hallinnanjakosopimusten tekemiseltä. Kiinteistölaitos esittää, että korttelin Toijainen-10 rakennusoikeusmerkintää muutetaan ja asemakaavan yhteydessä hyväksyttävässä tonttijaossa osoitetaan kortteliin kaksi tonttia.

Asemakaavatoimisto:

Yhtenäisen arkkitehtuurin saavuttamisen kannalta yksi rakennuttaja olisi paras ratkaisu. Autopaikkojen ja kulkuteiden järjestäminen vaatii rakennuslupavaiheessa viitesuunnitelman koko korttelin alueelta eikä aluetta voi luovuttaa usealle eri rakennuttajalle. Vasta viitesuunnitelman perusteella voidaan suorittaa korttelin jako kahteen tai useampaan tonttiin kulku- ym. rasisitteineen. Asemakaavaehdotusta muutetaan siten, ettei sitovaa tonttijakoa esitetä vaan tonttijako laaditaan erillisenä. Rakennusoikeus ilmoitetaan kaavaselostuksessa rakennusryhmittäin tonttijaon helpottamiseksi.

Määräyksiin lisätään, että tonttijako ja rakennuslupa edellyttävät viitesuunnitelman koko korttelin alueelta autopaikkojen sijoittumisen ja kulkuteiden järjestämisen toteamiseksi ja ettei tonttia saa aidata toista tonttia vastaan.

Rakennusvalvontatoimisto huomautti, että autokatoksille tulee varata asemakaavaan tarvittava rakennusoikeus ja rakennusala.

Asemakaavatoimisto:

Korttelialueella osoitetun rakennusoikeuden ja osoitettujen rakennusalojen ylittäen sallitaan katettavaksi 1 autopaikka / asunto. Koska autokatokset vievät tontilla enemmän tilaa kuin kattamattomat autopaikat vähennetään suunnitelman rakennusoikeutta. Istutettavaa aluetta lisätään korttelin koillisnurkkaan, jotta katokset eivät sijoittuisi olemassa olevien rivitalojen pääikkunoiden eteen. Katoksille määritellään enimmäiskorkeus 4 metriä.

Ympäristönsuojelutoimisto muistutti, että asemakaavaan on syytä merkitä ohjeelliset ulkoilureittiyhteydet sekä metsän reunaan että kyseiseltä metsäalueelta peltoalueen etelänpuoleiselle metsäalueelle 'Tenavametsään' *luo-1* -alueen luoteisreunaa seuraten. Samalla tulisi lisätä ohjeellinen ulkoilureittivaraus 'Kukola-Lännen' kaava-alueen tonttien 7:1 ja 8:7 väliselle *VL*-kaistaleelle kohti Tenavametsää.

Asemakaavatoimisto:

Pääasiallista pohjois-eteläsuuntaista peltoaluetta ylittävää ulkoilureittiyhteyttä ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa katualueiden kautta vaan osayleiskaavan mukaisesti ulkoilureittiyhteys laajempine viheryhteyksineen merkitään asemakaavaan jo käytössä olevalle 'Paavonpolun' mukaiselle paikalle 'Kukola-Lännen' ja Itä-Toijaisen' kaava-alueiden länsipuolelle. 'Kukola-Lännen' kaava-alueelle on keväällä 2004 laadittu ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymä vihersuunnitelma, jossa osoitetaan polku tonttien 7:1 ja 8:7 välistä kohti Tenavametsää. Polun voidaan katsoa palvelevan lähinnä 'Kukola-Lännen' asukkaita.

Sen sijaan Ylikylänpuistosta on syytä osoittaa ulkoilureittiyhteys kohti Kyyrläntien itäpuolisia ja Kukolan eteläpuolisia viheralueita korttelin 13 eteläpuolitse ja *luo-1* -alueen itäpuolelta. Tämän reittiyhteyden kautta osoitetaan kulkumahdollisuus myös kohti Pilttikatua. Korttelin 10 ja pienen mäen välissä ulkoilureitti vaatisi runsaasti 'ei kenenkään' hoidossa olevaa heinikkoaluetta. Maisemallisesti on parempi ratkaisu, että heinikkoalue rajautuu vain mäen yhdelle puolelle.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 5.685 ha, josta asuinrakennusten kortteli- aluetta 1.797 ha, lähivirkistysalueita 3.676 ha, suojaviheraluetta 0.069 ha ja katualueita 0.143 ha.

Kaavanmuutosalueelle on asuinrakentamiseen rakennusoikeutta osoitettu 4690 k-m². Kolmeen suurempaan rakennusryhmään sijoittuu asuinkerrosalaan luettavaa rakentamista 1250 k-m² kuhunkin ja yhteen pienempään 940 k-m². Lisäksi korttelialueelle saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen yksikerroksisia piharakennuksia asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja varten enintään 120 k-m²/ asuntoryhmä; väestönsuojan/ väestönsuojat asuinrakennusten kellarikerrokseen tai yksikerroksisiin piharakennuksiin; jätekatoksen; rakennusrungon ulkopuoliset lämmittämättömät porrashuoneet ja luhtikäytävät; sekä yhden katetun autopaikan/ asunto.

Korttelin tehokkuus on $e = 0.29$, kun otetaan huomioon asuinkerroskerrosalan lisäksi asuntoja palvelevat yksikerroksiset piharakennukset yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja varten 120 k-m²/ asuntoryhmä. Mahdollisien autokatkosten määrä riippuu asuntojen lukumäärästä, mutta enimmillään autokatkoksia voi olla noin 720 k-m².

Viereiseen rivitalojen korttelialueeseen itäpuolella muodostettava asuinrakennusten korttelialue liittyy lähivirkistysalueen välityksellä. Kukolantien suunniteltu jatke erottaa muodostettavan asuinrakennusten korttelialueen vuonna 2003 eteläpuolelle suunnitellusta erillispientaloalueesta. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet itä-länsisuunnassa Kukolantien jatkeen valmistuttua ja hyvät ulkoiluyhteydet pohjoispuoliselle virkistysalueelle.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yhdistämällä erilaisia rakennustyyppisiä kerros- ja rivitaloista kytkeytyihin paritaloihin tai erillispientaloihin tavoitellaan elävää asuinympäristöä. Korttelialueen rakennusalat on suunniteltu muodostamaan neljä rakennusryhmää, jotka tarjoavat suojatut oleskelupihat asukkaille. Määräyksellä varustaa asuntokohtaiset pihat puisilla seinäkkeillä kulkureittien suuntaan saadaan aikaan myös tarpeellisia yksityisiä pihoja.

Julkisivujen korkeuksien, kattomuotojen ja -kaltevuuksien, julkisivuvärien sekä asuntokohtaisten pihojen seinäkkeiden korkeuksien vaaditaan olevan yhtenäisiä kaikissa rakennusryhmissä.

Korttelialueella on rakennusryhmittäin varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä, liikennemelulta suojattua aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Korttelin koillisnurkkaan ehdotetaan sijoitettavaksi lisää peli- ja leikkipaikkaa.

Oleskelupihan liikenteen minimoimiseksi autopaikat määrätään sijoitettavaksi pysäköintikentille rakennusryhmittäin. Autokatosten vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeudeksi määritellään 4 metriä maanpinnasta. Kattamattomat autopaikat määrätään rajattavaksi puu- tai pensasaidalla.

Rakennusten rakenteiden on Kukolantien jatkeen puoleisilla julkisivuilla täytettävä ääneneristävyys 30-32 dBA liikennemelua vastaan.

Korttelialueen reunat Kukolantien jatkeen puolella ja rivitalokorttelin puolella määrätään istutettavaksi ja avoimena hoidettavaksi kontrastina metsäalueille. Metsäisen mäkialueen reuna tontin sisäpuolella merkitään luonnon-tilaisena säilytettäväksi alueen osaksi. Korttelialueen reunat saa aidata pensasaidalla lukuun ottamatta *VL/s* -alueen reunaa. Korttelialueella tontti kielletään aitaamasta toista tonttia vastaan.

Perinnemaisematyyppi keto siihen olennaisesti liittyvine metsäsaarekkeineen, metsälain erityisen tärkeä elinympäristö kallioalue sekä paikallisesti tärkeä siirtolohkare merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi ja kohteiksi. Lähivirkistysalueille merkitään ohjeelliset ulkoilureitit.

5.3

Aluevaraukset

A-1 = Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 45 asuntoa.

Rakennusalat on suunniteltu muodostamaan neljä rakennusryhmää ja niille sallitaan rakentaminen kahteen kerrokseen. Osoitetun rakennusoikeuden 4690 k-m² ja osoitettujen rakennusalojen ylittäen saa rakentaa yksikerroksisia piharakennuksia asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja varten enintään 120 k-m²/ asuntoryhmä; väestönsuojan/ väestönsuojat asuinrakennusten kellarikerrokseen tai yksikerroksisiin piharakennuksiin; jätekatoksen, rakennusrungon ulkopuoliset lämmittämättömät porrashuoneet ja luhtikäytävät; sekä yhden katetun autopaikan/ asunto. Terrassien (asuntokohtaisten pihojen) tulee kuitenkin sijoittua rakennusalalle.

Autopaikkoja tulee varata 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden ja lisäksi 1 vierasautopaikka 7 asuntoa kohden.

Tonttijako laaditaan erillisenä ja sen yhteydessä tulee huomioida, että kolmeen suurempaan rakennusryhmään sijoittuu asuinkerrosalaan luettavaa rakentamista 1250 k-m² kuhunkin ja yhteen pienempään 940 k-m². Tonttijakoa

laadittaessa ja rakennuslupavaiheessa vaaditaan esittämään viitesuunnitelma koko korttelin alueelta autopaikkojen sijoittumisen ja kulkuteiden järjestämisen toteamiseksi.

Kortteli liittyy Ylikylänpuiston lähivirkistysalueeseen osittain luonnontilaisena säilytettävän ja tonttiin kuuluvan metsänreunan välityksellä, osittain tontin raja kulkee metsänreunan ja pellon välissä kulkevassa ojassa.

VL = Lähivirkistysalue.

Olemassa olevan rivitalokorttelin ja suunniteltavan korttelin väliin jäävä alue sekä rivitalokorttelin eteläpuolelle sijoittuva alue, joita erottaa metsäsaareke luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeine ketoineen. Alueelle merkitään ohjeellinen ulkoilureittiyhteys pohjoiselta metsäalueelta kohti Friskalan metsää.

VL/s = Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Mäkinen metsäalue asuinkortteliksi osoitettavan pellon pohjoispuolella. Kallioalue sekä siirtolohkare merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi kohteiksi. Metsän reunaan merkitään ohjeellinen ulkoilureittiyhteys.

EV = Suojaviheralue

Suunnitellun Kukolantien jatkeen ja sen eteläpuolelle rakentuvan erillispientalojen alueen väliin jäävä alue, joka on mukana asemakaavanmuutosalueena Kukolantien linjauksen muuttamisen vuoksi.

5.4

Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Korttelialueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan 135 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Uuden asuinkorttelin rakentaminen Kukolan asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kaupunkikuva

Tämä kaavahanke täydentää Kukolan länsipuolen kaupunkirakennetta ja toimii rakenteellisesti välittävänä alueena olemassa olevan rivitaloyhtiön ja rakenteilla olevan erillispientaloalueen välillä. Omaleimaisuuden määrittelee lopulta rakennussuunnittelu, jota kaavassa ohjataan rakennusalojen tarkalla määrittämisellä. Julkisivujen korkeuksien, kattomuotojen ja -kaltevuuksien, julkisivuvärien sekä asuntokohtaisten pihojen seinäkkeiden korkeuksien vaaditaan olevan yhtenäisiä kaikissa rakennusryhmissä.

Asuminen

Korttelialue rajautuu eteläreunaa lukuun ottamatta lähivirkistysalueisiin, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta. Rakentamisen mitoituksella ja ohjaamisella määräyksin pyritään pienimittakaavaisuuteen ja asuinalueen viihtyisyyteen (yksityisyys – yhteisöllisyys, leikkipaikat). Rakenteellisesti kaava mahdollistaa hyvät edellytykset toimivan sosiaalisen yhteisön syntymiseen. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on esitetty kappaleessa 5.2.

Palvelut

Asukasmäärän lisääntymisestä seuraa erityisesti päiväkotipalvelujen, koulujen ja julkisen liikenteen käyttäjien määrän lisääntymistä.

Virkistys

Korttelialueelta on hyvät ulkoiluyhteydet erityisesti pohjoispuoliselle virkistysalueelle. Lähialueen asukkailla säilyy mahdollisuus käyttää metsän reunassa kulkevaa polkua kun se rajataan tontin ulkopuolelle. Ohjeelliset ulkoilureittimerkinnot ohjaavat ulkoilureittien toteutumista.

Liikennejärjestelyt

Kukolantien jatkeelta on osoitettu yksi liittymämahdollisuus korttelialueelle. Käyntiä ei ole osoitettu Kyyrlänkujan kautta, jotta kyseisen kapean kadun liikenne ei lisäänty. Hirvensalon liikenne lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä johtuen, mutta Kukolasta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet kaupungin keskustaan ja Hirvensalon eteläosiin Kaksikerrantietä Haarlaan saakka. Kevyen liikenteen väylien suunnittelu Kukolantien jatkeella ja Kyyrläntiellä etenee asemakaavoituksen ohessa.

Tekninen huolto

Lähialueilla olemassa olevaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoa joudutaan laajentamaan asuinkorttelin rakentamiseksi. Pellon poikki kulkeva Aurian kaapeli jouduttaneen siirtämään rakennusten tieltä. Käytöstä poistettu TeliaSoneran Turku-Tukholma -kaapeli saadaan poistaa.

Luonnonympäristö ja maisema

Vanha viljelykseen käytetty kulttuurimaisema muuttuu pikku hiljaa rakennetuksi ympäristöksi, joka laadukkaasti toteutettuna voi tulevaisuudessa muodostaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

Rakentamisen ei voida katsoa heikentävän merkittäviä luontoarvoja, koska luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet sijaitsevat osoitettavan korttelialueen ulkopuolella. Sen sijaan kulutuksen mahdollinen lisääntyminen virkistysalueilla voi aiheuttaa vaaraa kedon ja kallioalueen kasvillisuuden säilymiselle vaikkakin liikkumista ohjataan ulkoilureiteille. Korttelialueella on runsaasti tilaa leikkimiseen ja muuhun oleskeluun mikä osaltaan vähentää painetta lähiympäristön luonnontilaisilla alueilla liikkumiseen.

Korttelialueella metsän reunaa osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi alueeksi.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut kaava-alueen melutasoja Hirvensalon osayleiskaavan 2020 ja Turun yleiskaavan 2020 läntiseen Hirvensaloon osoittamien asuinalueiden toteutumisen mukaisessa tilanteessa, jolloin Kukolantien liikennemääräksi on arvioitu 13 000 ajoneuvoa/vrk.

Kukolantien jatkeen arvioitu liikennemäärä 13 000 ajoneuvoa/vrk aiheuttaa rakentamattomalle tontille päiväsaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n melutason 50 metrin päähän kadun keskilinjasta. Kukolantietä reunustavien rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on määrätty oltavaksi 30-32 dBA. Pihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päiväaikaan 55 dBA, jonka vuoksi korttelialueelle vaaditaan varaamaan oleskeluun sopivaa liikennemelulta suojattua aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Asemakaavan mukaisella rakennusten sijoittelulla rakennusten väliin sijoitettuine talousrakennuksineen tai aitoineen rakennusryhmän keskelle muodostuu melulta suojattu piha.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Asukkaille on edullista asua olemassa olevien julkisten liikenneyhteyksien varrella.

Sosiaaliset vaikutukset

Suunnitelma on laadittu Kyyrlänkuja 4:n etuja ajatellen siten, että rivitalojen pääikkunoiden eteen ei tule uusia rakennuksia tai rakennelmia eikä kulkua uudelle korttelialueelle osoiteta Kyyrlänkujan kautta. Ulkoilijoiden mahdollisuus käyttää metsäisiä virkistysalueita säilyy.

Saaduista mielipiteistä voidaan päätellä, että Asunto Oy Turun Kyyrlänkujan asukkaat olettavat asumisviihtyvyytensä vähenevän kun fyysinen ympäristö muuttuu.

Liikennemäärän lisääntyminen vaikuttaa kaikkien Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran asukkaiden elinolosuhteisiin liikenteen sujuvuuden kannalta.

Mikäli uuden asuinkorttelin rakennussuunnittelu onnistuu saamaan alueesta omaleimaisen, se luo edellytyksiä paikan identiteetin syntymiselle. Voimakas paikan identiteetti luo puolestaan yhteisöllisyyttä, viihtyvyyttä ja turvallisuuden vahvistumisen tunnetta. Turvallisuuden tunteeseen vaikuttaa myös tontin tilahierarkia, jota on pyritty määräyksin jäsentämään selkeästi rajattuihin yksityisiin ja puolijulkisiin tiloihin.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Pientalokortteli luovutetaan asuntotuotantoon tarjousperusteisesti. Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistötekni-
nisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaupungin viheryksikkö vastaa lähivirkistysalueiden ja suojaviheralueen rakentamisesta ja hoidosta suunnittelutoimiston maisema- ja miljöosuunnittelun laatimien suunnitelmien pohjalta. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty havainnekuvana selostuksen sivulla 4 ja kaavakartan yhteydessä.

Turussa 21. päivänä lokakuuta 2004
Muutettu 21.2.2005.

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kyllö

LIITTEET

1. asemakaavakartta 21.10.2004, muutettu 21.2.2005.
2. tilastolomake 21.10.2004, muutettu 21.2.2005.