

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä kesäkuuta 2003 päivättyä ja 8.9.2003 sekä 23.9.2003 muutettua karttaa (45/2002)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 45/2002, Diarionumero 10915-2002, Kaavan nimi: ”Kukola-Länsi”

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Virkistysalueet:	Kukolanpuisto Ylikylänpuisto	Kukolaparken Överbyparken
Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Korttelit:	1-9	1-9
Kadut:	Kukolantie Kyyrläntie Pilttikatu Tenavakatu Taaperokatu Vekarakatu Taaperopolku	Kukolavägen Kyyrlävägen Piltgatan Småttinggatan Parvelgatan Bytingsgatan Parvelstigen
Virkistysalueet:	Pilttipuisto Tenavametsä	Piltparken Småttingskogen
Suojaviheralue:	Pilttipiennar	Piltkanten

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Katu:	Koulumestarinkatu (osa)	Skolmästargatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Katu:	Kukolantie osa	Kukolavägen del
Virkistysalue:	Kukolanpuisto osa	Kukolaparken del
Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	153 TOIJAIS
Katu:	Kyyrläntie	Kyyrlävägen

Uudet korttelin numerot: TOIJAINEN 1-9

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:
TOIJAINEN 1.-1-6 , 2.-1-7, 3.-1-2, 4.-1-3, 5.-1-5, 6.-1-2, 7.-1-5, 8.-1-7, 9.-1-8.

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto
Vahtera Arkkitehdit/ Jukka Lehtonen.

Yhteyshenkilö: Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala, Linnankatu 34, 20100 Turku puh. 262 4261, sähköposti anja.latvala@turku.fi

1.2

Kaava-alueen sijainti Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Hirvensalon Toijaisissa sijaitsevalle pellolle. Suunnittelualuetta rajaavat Kyyrläntie, Koulumestarinkatu, Kukolan kaupunginosan Ylikylänpuisto sekä kaavoittamattomat metsä- ja peltoalueet. Alueen pinta-ala on 7,00 hehtaaria.

1.3

Kaavan tarkoitus Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa hyväksytyt Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista varten.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 27.6.2003, muutettu 8.9.2003
2. Tilastolomake 27.6.2003, muutettu 8.9.2003
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.9.2002, muutettu 17.10.2002
4. Ote osayleiskaavasta YM 22.1.2001

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.11.2002.
- Vireilletulosta on kuulutettu sanomalehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla 9.11.2002.
- Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2003.
- Kaava on ollut nähtävillä 4. - 18.8.2003.

2.2

Asemakaava

Asemakaava-alue osoitetaan hyväksytyt Hirvensalon osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen ja virkistyskäyttöön. Alueelle sijoittuu 44 omakotitonttia.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Kiinteistölautakunta on myöntänyt 27.11.2002 § 691 suunnitteluvarauksen Skanska Länsi-Suomi Oy:lle, jonka on tarkoitus toteuttaa koko alue.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 7,00 ha. Alueen maisema on viljeltyä peltoaukeaa ja metsäistä mäkeä.

3.1.2

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osa luode-kaakko-suuntaista kalliomäkien välistä avointa maisematilaa. Lähellä Kyyrläntietä pellolla on kalliainen saareke. Alueen keskellä kulkee avo-oja.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella ihmisen vaikutus näkyy lähinnä viljellyillä peltoalueilla. Tällä hetkellä kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia.

Lähimmät palvelut ovat Kukolassa: päiväkotia, kirjasto ja Waino Aaltosen koulu. Päivittäistavaramyymälä, nuorisotilat ja seurakunnan tilat ovat Moikoisissa.

3.1.4

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa alueen.

3.2

Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmä 1994 ja maakuntakaavaehdotus (maakuntavaltuusto 25.11.2002)

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta, joka on varattu pientalorakentamiseen.

Maakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta.

3.2.2

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa asemakaavassa rakennettavaksi osoitettu pelto on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-2, jonka avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä tulee erityisesti huolehtia.

Kallioinen metsäalue asemakaavassa rakennettavaksi osoitetun pellon vieressä on merkitty virkistysalueeksi V.

3.2.3

Asemakaava

Suunnittelualueen itäkolkassa on vähäinen asemakaavoitettu alue. Kaava on vahvistettu 14.9.1987 ja alue on Koulumestarinkatu -nimistä katualuetta.

Muulla osalla asemakaava-alueita ei ole vahvistettua asemakaavaa.

3.2.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7

Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 19.11.2002 78 § nimistötoimikunta päätti valita aihepiiriksi lasten maailman ja teki nimiehdotuksen: Pilttipolku-Piltstigen, Tenavapolku-Smättingstigen, Taaperopolku-Parvelstigen, Vekarapolku-Bytingstigen. Määriteosat nimistötoimikunta jätti kaavoittajan valittavaksi.

3.2.8

Luontoselvitys

Kukolan alueesta on laadittu luontoselvitys kasvukaudelta 2003.

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 esitetty vuonna 2003 vahvistuvaksi asemakaava-alueeksi.

Kiinteistölautakunta on myöntänyt 27.11.2002 § 691 suunniteluvarauksen Skanska Länsi-Suomi Oy:lle, joka teetti alueen suunnitelman Vahtera Arkkitehdit /Jukka Lehtosella. Hakijan suunnitelmaa on muokattu liikennealuevarausten muuttumisen vuoksi.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- suunnittelualueen sekä 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-Kakskerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry,
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Vesilaitos, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Tiehallinto

4.2.2

Vireille tulo

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Ilmoitus osallisille kaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse 21.10.2002. Lisäksi vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2003 ja kuulutuksessa 9.11.2002.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustavat luonnokset kaavanmuutoksesta, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Asemakaavasta ja asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta sekä Tiehallinnolta.

Nähtävillä kaava on ollut 4. - 18.8.2003.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa Hirvensalon osayleiskaavan periaatteita: pientalorakentamista osoitetaan peltoalueelle ja metsä jätetään virkistysalueeksi. Kukulantietä jatketaan länteen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaava pyrkii toteuttamaan Hirvensalon osayleiskaavan tavoitteita: sitovana lähtökohtana on osayleiskaavan maisemallinen, liikenteellinen ja maankäytöllinen perusratkaisu. Rakentamista on osoitettu omakotirakentamiseen.

Rakentaminen on sijoitettu Kukolantien jatkeen ja metsän väliin. Omakoti-alueen liittymät rakennetaan Kukolantien jatkeelta ja Kyyrläntieltä. Kyyrläntie-Koulumestarinkadun risteys porrastetaan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaava-alueen pinta-ala on 7,00 ha. Omakotitontteja on 44 kpl ja 3,00 ha. Rakennusoikeus on 7920 k-m². Katualueita on 1,86 ha, erityisalueita 0,32 ha ja virkistysalueita 1,82 ha. Aluetehokkuus $e_a = 0,11$.

Asemakaavanmuutosaluetta on 0,14 ha ja uutta asemakaavaa 6,86 ha.

Mikäli asukkaita on kolme kullakin omakotitontilla, on tuleva asukasluku 132.

5.2 Kaavan aluevaraukset

AO = erillispientalojen korttelialue

AO kortteleita on kaikkiaan 9 kpl ja niissä on 44 tonttia. Tonttikoko on keskimäärin 680 m² ja tonttitehokkuus $e = 0,26$. Kullekin tontille saa rakentaa omakotitalon, jonka kerrosluku on I½ ja rakennusoikeus 170 k-m². Lisäksi saa rakentaa autokatoksen ja siihen liittyvän talousrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 10 k-m². Autokatokset sijoittuvat pääasiallisesti katuvarten katutilaa muodostamaan.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on peittomaalattu puu ja katemateriaali pystysaumattu pelti.

Tontin rajalle rakennettavien piharakennusten ja autosuojien perustukset, salaojat ja routasuojauksen saa ulottaa naapuritontin ja lähivirkistysalueen puolelle.

Tonttien aitana tulee olla pensasaita. Autopaikkoja on rakennettava kaksi asuntoa kohti.

ET = yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue

Vekarakadun varrelle on varattu tontti muuntamoa varten.

VL = lähivirkistysalue

Kalliometsä on osoitettu lähivirkistysalueeksi ja metsään pääsy on turvattu Piltti- ja Tenavakaduille johtavin virkistysaluesuikalein. Osa VL-alueesta on luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä (luo).

VK = leikkipuisto

Alueen keskellä on leikkipuisto, josta osa on luonnontilaisena säilytettävää kumpareta. Alueella kasvaa hirvenputkea, joka on silmälläpidettävä laji.

EV = suojaviheralue

Kukolantien varressa on suojaviheralue, joka istutetaan asutuksen suojaksi.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin. Kortteleissa 2 ja 3 on rasite viemäriä varten. Avo-oja putkitetaan.

5.3**Kaavan vaikutukset**

Asemakaava tiivistää kaupunkirakennetta. Lisääntyvä asutus lisää liikennettä. Kukolantie muuttuu ajan myötä Koulumestarinkatu-Kyyrläntietä tärkeämmäksi. Liikenteen melun takia rakenteille on annettu desibelimääräys.

Viljelty pelto muuttuu omakotialueeksi.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS****6.1****Toteuttaminen ja ajoitus**

Suunnitteluvarauksen saaneen Skanska Länsi-Suomi Oy:n on tarkoitus aloittaa rakentaminen kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 27. päivänä kesäkuuta 2003
Muutettu 8.9.2003 (muistutus, lausunnot)
Muutettu 23.9.2003 (YKL § 644)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala