

TURUN KAUPUNGIN KOHMON JA VARISSUON KAUPUNGINOSIEN KOHMONTIEN ETE-
LÄPUOLELLA SIJAITSEVIEN VIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
”Huhtaraivio”

Asemakaavatunnus 7/2004
Dnro 1117-2004



YMPÄRISTÖ- JA KAAVOITUSVIRASTO
ASEMAKAAVATOIMISTO
6.9.2004, muutettu 14.4.2005 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä syyskuuta 2004 päivättyä ja 14.4.2005 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutoskarttaa (7/2004) ”Huhtaraivio”

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 7/2004

Dnro 1117-2004

Kaavan nimi: ”Huhtaraivio”

TURUN KAUPUNKI

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	014 KOHMO	KOHMO
Katu:	Kohmontie (osa)	Kohmovägen (del)
Puistot:	Huhtaraivion urheilupuisto Huhkonvuori (osa)	Svedrödjans idrottspark Huhkoberget (del)
Kaupunginosa:	016 VARISSUO	KRÅKKÄRRET
Puisto:	Varisvuori (osa)	Kråkberget (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	014 KOHMO	014 KOHMO
Korttelit:	30-33	30-33
Kadut:	Ahokuja Halmekuja Huhtakuja Kohmontie (osa)	Brännängsgränden Brännlandsgränden Svedgränden Kohmovägen (del)
Virkistysalueet:	Huhtaraivion leikkikenttä Huhkonvuori (osa) Huhtaraivio Varisvuori (osa)	Svedrödjans lekplats Huhkoberget (del) Svedrödjans (del) Kråkberget (del)
Puistopolku:	Säköpolku	Säköstigen
Pysäköintialue:	Piellos	Svedplätten

Uudet korttelin numerot: KOHMO-30-33.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot: KOHMO-30.-1-6 / -31.-1-10 / -32.-1-8 / -33.-1-5.

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ Asemakaavatoimisto

1. Asemakaavakartta pvm 6.9.2004, muutettu 14.4.2005 (lausunnot). Si-
jaintikartta ja poistuva asemakaava sekä havainnekuva ovat asemakaava-
kartan yhteydessä.
2. Tilastolomake pvm 6.9.2004, muutettu 14.4.2005 (lausunnot)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.1.2004

[illegible]

Tarkoitus on kaavoittaa kaupungin omistamalle maalle yleiskaavan mukainen pientaloalue.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laadinta perustuu kaupungin aloitteeseen ja Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2003-2007. Vuodelle 2005 on merkitty hyväksyttäväksi Kohmon asemakaava, jossa on arvioitu olevan 10 000 AP k-m² ja 20 000 AO k-m².

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004 ja kuulutuksella 7.2.2004.

Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.1.2004.

Asemakaavanmuutoksen alustava luonnos (pvm. 11.3.2004) on esitelty asukasillassa Kuralan Kylämäen tiloissa 16.3.2004. Tilaisuuden järjestäjinä toimivat itä-Turun Aluekumppanuus/Halinen ja lähiön Sosiaaliset Yrittäjät/Equal-hanke.

Asemakaavanmuutosluonnoksesta on kirjoitettu ja havainnekuva on esitelty aluekumppanuuden Haliset-lehdessä 6.5.2004.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 27.4.2004 päivätyn luonnoksen 25.5.2004 § 403.

6.9.2004 päivätty ehdotus on muutettu lausuntojen perusteella 14.4.2005. Asemakaavanmuutosalue on pienentynyt alueelta löydetyn liito-oravan jäntösten takia. Kaava-alueelta on myös poistettu rivitalotontit ja YL-tontti lausuntojen ja mielipiteiden perusteella.

2.2 Asemakaavanmuutos

Vahvistetussa asemakaavassa alue on puistoa (Huhkonvuoren osa, Varisvuoren osa, Huhtaraivion urheilupuisto). Turun yleiskaavassa 2020 alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Kohmon pienalueen asukasmäärä on noin 1300 henkilöä (2002). Kohmossa ei ole palvelua. Lähin koulu, päiväkotit ja elintarvikekauppa ovat Kuralassa, Itäharjussa ja Kaarinassa.

Asemakaavanmuutosalue osoitetaan yleiskaavan mukaisesti asuntorakentamiseen. Alueelle on osoitettu 29 uutta omakotitonttia, joiden koot vaihtelevat 1000 m²–1900 m² ja rakennusoikeudet 170 + 40 k-m²:stä 300 k-m²:iin. Koko kaava-alueen rakennusoikeus on pienentynyt lausuntojen jälkeen 15 786 k-m²:stä 7390 k-m²:iin. Asukkaita tulee olemaan noin 130 henkilöä.

3. LÄHTÖKOHDAT

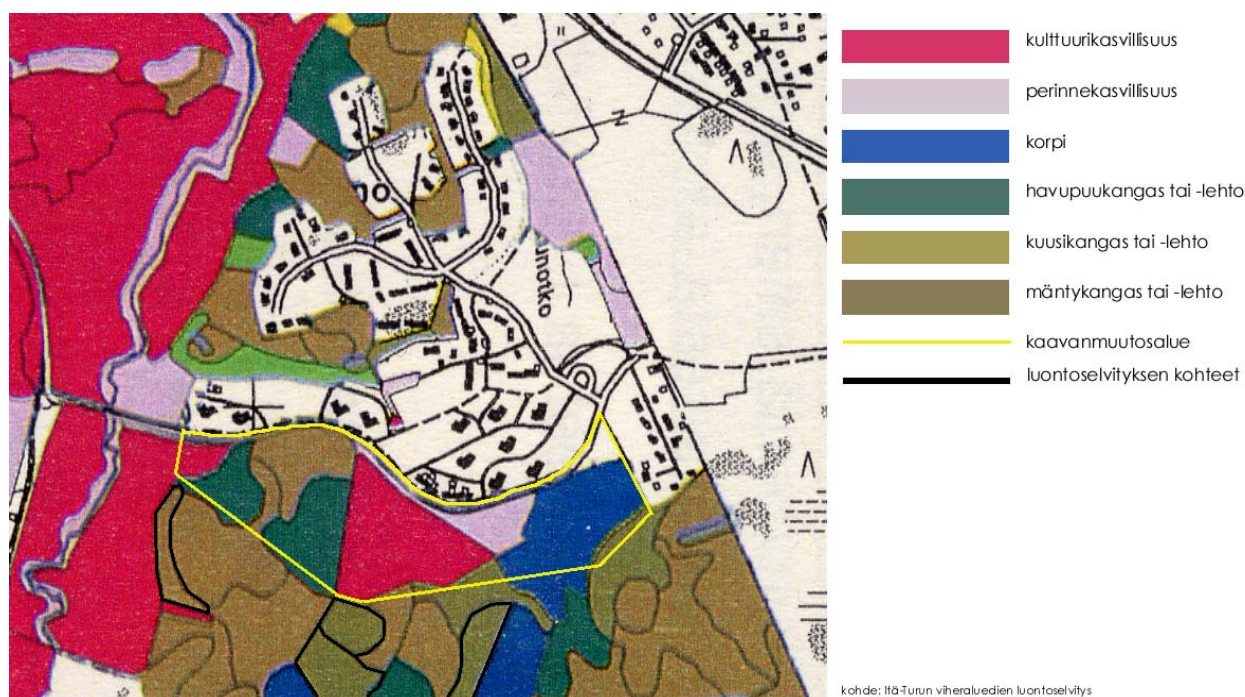
3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Kohmontien eteläpuolella ja on pinta-alaltaan noin 11,5 hehtaaria. Maisema on osittain viljeltyä peltoaukeaa ja eri tyyppistä metsää.

Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luontoselvityksen mukaan rajattua suojelualuetta. Itä-Turun viheralueiden luontoselvityksen (Turun kaupunki/ Kiinteistölaitos 2002) mukaan metsässä pellon lounais-puolella on kohde (noin 0,67 ha), mikä on sekä suojeltua luontotyyppiä *pähkinäpensaslehtoa* että erityisen tärkeää elinympäristöä, *rehevää lehtolaikkua*.



Suunnittelualueella maaperä on kokonaan savikkopeltoa: perustamisolosuhteet ovat huonot. Koko alue viettää pohjoiseen. Maapinta on tasoväleillä +27.0...+44.0. Rakentamiseen varattu korttelialueet ovat tasoväleillä +27.5...+34.1.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerros-, rivi- ja omakotitaloaluetta. Kohmontien pohjoispuolella sijaitsee 1990-1995 rakennettu kerrostaloalue. Talojen korkeus on IV-VIII kerrosta. Kohmontien vieressä kerrostalojen välillä on kolme rivitalotonttia. 2000-2002 rakennetut rivitalot ovat II - kerroksisia. Suunnittelualueen itä-puolella, Rajaojankadulla sijaitsee 12

omakotitonttia. Omakotitalot ovat rakennettu 1950-, 1970- ja 1990-luvuilla.

Kohmossa ei ole palveluita. Voimassa olevassa asemakaavassa on varattu kaksi tonttia yleisen palvelun rakennuksille. Lähimmät palvelut ovat saavutettavissa Kuralasta (koulu, päiväkot), Itäharjusta (Prisma) ja Kaarinasta (ABC-piste).

Virkistysalueet ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Valaistu kuntorata kulkee Varisvuoren metsässä.



Kohmontie muodostaa alueen pääkadun. Kohmoon ajoyhteys on ainoastaan Jaanintieltä Kohmontietä pitkin.

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat pääosin Kohmontiellä ja sen pohjoispuolella. Lisäksi päävesijohto ja sähkölinja kulkee suunnittelualueen vieritse etelään päin.

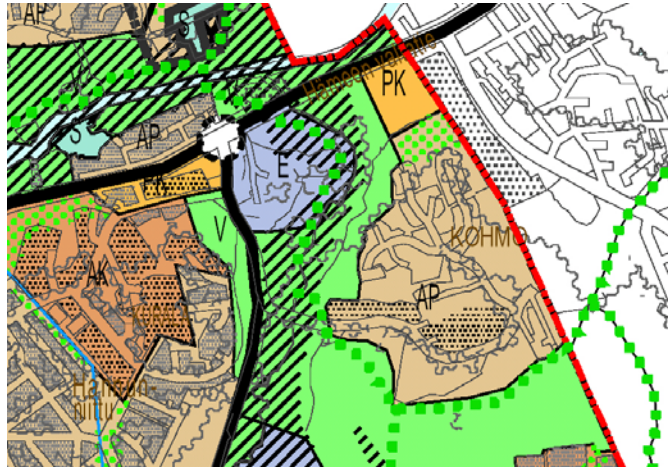
Maanomistus; Turun kaupunki omistaa alueen.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on osittain taajamatoimintojen aluetta, osittain virkistysaluetta.

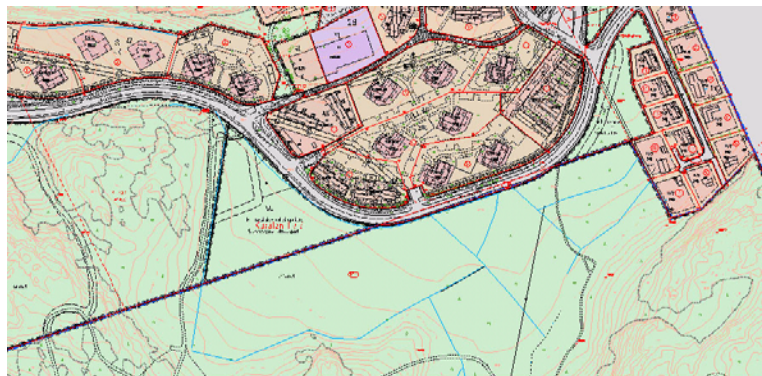
Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 15.10.2001 hyväksymässä ja 29.5.2004 lainvoimaiseksi tullessa oikeusvaikutteissa Turun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP.

Asemakaavat

Voimassa olevia asemakaavoja on vahvistettu 24.2.1976 (A4/1975) ja 7.4.1984 (A9/1984). Alue on puistoa P, VP ja katualuetta.



Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen 7.6.2004 laatima ja tarkastama.

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 2005 hyväksyttäväksi asemakaavaksi ja se kuuluu kaupunginhallituksen strategiseksi määriteltyihin kaavoihin.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2004.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutos laaditaan alueidenkäytön valtakunnallisten tavoitteiden, Turun kaupungin strategian, maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti: uutta asuinrakentamista osoitetaan olemassa olevaa taajamaa eheyttäen olemassa oleviin yhdyskuntatekniikan verkostoihin ja liikenneväyliin tukeutuen.

Täydennysrakentamisen tavoite on myös se, että lisääntyvä asukasmäärä edistää palvelujen sijaitsemista Kohmoon.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 27.1.2004.

Kuralan Kylämäen tiloissa järjestettiin asukasilta 16.3.2004, jossa esiteltiin 11.3.2004 päivättyä alustavaa asemakaavanmuutosluonnosta. Tilaisuuteen osallistui noin 30 henkilöä.

Asemakaavatoimistoon kirjallisia mielipiteitä on tullut 13 kpl. Mielipiteissä Kohmon asukkaat ja asukasyhdistykset olivat huolissaan pääasiassa virkistysalueiden menettämisestä, mutta myös liian suuresta rakennusoikeudesta, liikenteen turvallisuudesta sekä monitoimitilan rakennusmahdollisuuden puuttumisesta.

- Kohmo/Kuralan aluetoimikunta
- Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n Tavastinmäen Emäntä
- Tavastinrivin asukastoimikunta
- Kohmon omakotiyhdistys
- Turkuseura
- Rajaojankadun asukkaat Kohmon omakotiyhdistyksen yhteydessä (Rajaojankatu 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 15)
- Rajaojankadun tonteilla 11, 12 ja 13 asuvat asukkaat
- Timo Vellonen (Rajaojankatu 7)
- Leevi Sinisalo (Rajaojankatu 2)
- Väinö Lappalainen (Rajaojankatu 11)
- Ari Alho (Kohmontie 20 B 42)
- Susanna Yli-Urpo (Kohmontie 20 A 20)
- Leena Ottelin (Raivionkuja 4 A 22).

Yleiset mielipiteet:

- Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa asetettu 30.000 k-m² ennakkotavoite tulee olemaan liian suuri
- ei kerrostaloja

- puustoa on säilytettävä riittävästi.

Mielipiteet yksitellen:

Kohmon/Kuralan aluetoimikunta

- rakennettavalle alueelle on ehdottomasti sijoitettava palvelutalo, jossa on harrastus- ja kokoontumistilat
- tulevat asumukset tulisi sijoittaa metsän reunalle
- reilut kulkuväylät ja tiet
- riittävä valaistus
- leikkikenttä, runsaasti puistoa ja viheralue.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n Tavastinmäen Emäntä
(Vähärasinkatu 2)

- toivotaan ns. nollavaihtoehtoa
- palveluja, kuten päiväkotia ja kauppa
- alueelle pitäisi tehdä ”kunnan luontoselvitys”
- ”asunnot tulisi sijoittaa niin, että vapaa näkyvyys uusista asunnoista esim. meidän kiinteistön asuntoihin ei olisi mahdollista”.

Tavastinrivin asukastoimikunta
(Kohmontie 16)

- vastustavat asemakaavamuutosta
- tarvitaan ensisijaisesti päiväkotia, nuorisotiloja, aikuisten harrastustiloja, kauppa, ns. monitoimitalo, missä on väestösuoja, mitä puuttuu monista nykyisistä taloyhtiöistä.

Kohmon omakotiyhdistys:

- päiväkotia tulee siirtää kaava-alueelta
- tehokkuuslukuja pienennettävä
- ei liiketiloja rivitalojen katutasolle
- sähkölinjan siirto olisi turha lisäkulu ja metsä sen ympärillä tulisi säästää
- Rajaojankadun viereinen alue säilytettävä puistona
- lisää omakotitontteja
- kerrosluku maksimissaan 2
- ei rakentamista pohjoisrinteeseen
- suosittaa omistusasuntojen rakentajia.

Turkuseura

- vastustaa viheralueen kaavoittamista asuinalueeksi
- asutuksen tiivistäminen tulisi tapahtua kaavoittamalla tonteiksi tehottomasti käytettyjä tai kokonaan käyttämättömiä rakennusmaita.
- Missä Kohmon, Varissuon ja Kuralan tuhannet ihmiset ulkoilevat kun puistoalueita supistetaan joka puolella?

Rajaojankadun asukkaiden mielipidekaavakkeen allekirjoittaneet asukkaat ovat pettyneet, että omakotikortteli tulee täyteen ja pieni maapala, mitä he käyttävät ja jonkun verran hoitavat heidän tonttien perässä (Kohmo-2-12 ja 13) häviää sekä metsän osa kaadetaan pois. Ovat huolissaan, että uuden tien

liittymä Kohmontiehen olisi vaarallinen.

Timo Vellosen (Rajaojankatu 7) mielestä yksi omakotitontti olisi kohtuullinen Rajaojankadun huipulle, metsäalue ja tonttien takapuolella oleva alue pitäisi säästää.

Leevi Sinisalon (Rajaojankatu 2) mielestä ei ole tarvetta täydennysrakentamiseen, koska Kohmossa on paljon tyhjiä asuntoja.

Väinö Lappalaisen (Rajaojankatu 11) mielestä rakentamaton alue on vajaa-käytössä ja sen kaavoittaminen omakotialueeksi sopisi hyvin ympäristöön ja kehitykseen.

Susanna Yli-Urpon (Kohmontie 20 A 20) mielestä alueelle pitäisi rakentaa leikkikenttä tai koirakenttä. Hänen mielestään asuintaloille löytyy paremmin rakennustilaa linja-auton päätepysäkin viereiseltä pellolta.

Ari Alho (Kohmontie 20 B 42) on huolestunut, että asuinalueen viihtyisyys laskee ja tästä seuraa asuntojen arvonalennus. Hänen mielestään Turussa on paljon tilaa muualla rakentamiseen.

Leena Ottelin (Raivionkuja 4 A 22) on huolestunut, että uusien teiden hiekoittaminen aiheuttaisi kuntoradan ilmanlaadun huonontumisen. Hänen mielestään omakotitaloja alueelle ei haluta.

4.4 Suunnitelman työstäminen, vaihtoehdot ja vaikutukset

On laadittu yksi suunnitelma: alue rakennetaan pientaloalueeksi.

Vaihtoehtona on ns. ”nollavaihtoehto”, jonka mukaan alue jäisi rakentamatta.

Alustava luonnos



Alustavassa luonnoksessa esitettiin rakennusoikeutta noin 22 000 k-m².

Kuulemisen jälkeen luonnoksen rakennusoikeutta vähennettiin noin 7000 k-m², omakotitonttien määrää lisättiin ja rivitalojen rakennusoikeuden määrää vähennettiin. Myös asumiskortteleiden etäisyyttä metsässä olevasta kuntoradasta lisättiin.

Luonnos-vaiheen havainnekuva, joka on esitetty asukasillassakin:



Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 27.4.2004 päivätyn luonnoksen 25.5.2004 § 403 seuraavin muutoksin:

- Yleisten lähipalvelujen korttelialueelle mahdollistetaan päiväkotitoiminnan lisäksi myös muut julkiset lähipalvelut.
- Korttelin Kohmo-2 Rajaojantien päässä oleva AO-tontti säilytetään kaavassa ja kolme muuta samassa korttelissa olevaa AO-tonttia tulee poistaa kaavasta.

Lausunnoille lähetetyn ehdotuksen 6.9.2004 havainnekuva:



6.9.2004 päivätystä asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot: rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, suunnittelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, liikuntavirastolta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Turun maakuntamuseolta, sosiaalikeskukselta sekä Kaarinan kaupungilta.

Lausunnot

Rakennusvalvontatoimisto:

Rakennusvalvontatoimisto on asian tutkittuaan todennut, että julkisivuja koskevat määräykset tulee kirjoittaa seuraavasti: Julkisivujen päämateriaalit seuraavasti: kortteleissa 30 ja 32 rappausta; kortteleissa 33 ja 34 muurattua tiiltä, kortteleissa 36 ja 37 puuta.

Asemakaavatoimisto:

Julkisivujen päämateriaalit on muutettu, ja samalla lisätty sana ”muurattu”.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Kaava-alueen itäpäässä, korttelien 30 ja 31 alueella havaittiin Lounais-Suomen ympäristökeskuksen mukaan loka-marraskuussa 2001 runsaasti liito-oravan jätöksiä yleisövihjeen perusteella tehdyssä maastotarkastuksessa. Samaan vuodenaikaan loppusyksyllä 2004 tehdyllä käynnillä ei havaittu merkkejä liito-oravan oleskelusta, mutta alue todettiin lajille sopivaksi. Korttelin 31 itäpuoliskon (puhelinlinjasta alkaen) ja korttelin 31 jättäminen rakentamatta takaisi sen, että liito-orava ei nouse kaavan toteuttamisen ongelmaksi.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on pienentänyt kaava-aluetta niin, että ko. mahdollinen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.

Suunnittelutoimisto:

Halmekujan päähän on rajattu tarpeettoman paljon katualuetta. Tarpeeton katualue aiheuttaa ylimääräistä kadunpitotarvetta.

Huhtakujan pysäköintipaikkojen lomaan esitetty puurivi tulisi siirtää puiston puolelle, jolloin pysäköintipaikat voisi järjestää tehokkaammin.

Asemakaavatoimisto:

Tarpeettomat katualueet ja puurivit on poistettu.

Kiinteistölaitos:

Kohmon kaupunginosassa on jo tällä hetkellä kaksi rakentamatonta julkisten lähipalvelujen tonttia. YL-kortteli ja siihen liittyvä pysäköintialue tulee poistaa tarpeettomana. Asemakaavaehdotuksen mukaiset rivitalokorttelit tulee muuttaa omakotitonteiksi ja korttelirajaukset tulee tarkistaa kulkemaan olemassa olevaa metsän ja pellon rajaa pitkin. 2-3 -kerroksisille rivitaloille ei ole kysyntää Kohmossa. Kaksikerroksisen omakotitalon kaavamerkinnän ehdottomuus tulee vaihtaa ohjeelliseksi.

Asemakaavatoimisto:

YL-kortteli on poistettu, rivitalokorttelit on muutettu omakotitonteiksi, ja korttelirajaukset on tarkistettu kulkemaan olemassa olevaa metsän ja pellon rajaa pitkin. Ainoastaan Kohmontien varren omakoti / paritalo-tontit ovat ehdottomia kaksikerroksisia, muuten omakotitalot voivat olla 1-1½ -kerroksisia.

Vesilaitos:

Ei huomautettavaa.

Turku Energia:

Asemakaavaan tulee merkitä ET-alue sähkönjakelun muuntamolle, alue 5 m x 10 m, sekä sähkönjakelun avojohto, leveydeltään 16 metriä puiston alueella.

Asemakaavatoimisto:

ET-alue on lisätty. Sähkönjakelun avojohto jää muutetun kaava-alueen ulkopuolelle.

Liikuntavirasto:

YL-tontti tulisi poistaa, ja kaavaan tulisi lisätä voimassa olevan kaavan mukainen urheilupuistoalue.

Asemakaavatoimisto:

YL-tontti on poistettu, urheilupuistoalue (VU) ei mahdu nyt jo monesti pienennettyyn kaavaan, mutta tulevaisuudessa sille voidaan tarvittaessa varata alue kaava-alueen vierestä.

Maakuntamuseo:

Ei huomautettavaa.

Sosiaalikeskus:

Sosiaalikeskus on pitänyt hyvänä aikaisemmin kaavaehdotuksessa ollutta päiväkotitonttia mahdollisen monitoimitilan rakentamista sen yhteyteen, mutta lausuntovaiheessa keskustelujen jälkeen (Sos.keskus / Osmo Koskinen

– kaavan valmistelija) hyväksynyt myös jo alueella olevan YL-tontin Rita-vuoreнку 6.

Kaarinan kaupunki:

Ei huomautettavaa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.3 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksen sisältö on muuttunut lausuntokierroksen jälkeen hyvin paljon.

Asemakaavanmuutosalue on pienentynyt alueelta löydetyn liito-oravan jäätösten takia. Aluetta on pienennetty niin, että ko. mahdollinen liito-oravan liisäntymis- ja levähdyspaikka on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle, eli sähkölinjan ja Rajaojankadun omakotialueen välinen alue jää nyt kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaava-alueelta on myös poistettu YL-tontti ja rivitalotontit lausuntojen perusteella, eli kaava-alueen muodostuu nyt vain omakotitonteista.

Kaava-alueen koko on nyt 11,5 ha. Rakennusoikeutta on yhteensä 7390 k-m², eli lausuntovaiheen ehdotuksesta sitä on pienennetty n. 8400 k-m². Omakotitontit vaihtelevat 1000 m²–1900 m²:iin. Rakennusoikeus tonteittain vaihtelee 170 + 40 k-m²–300 k-m².

Yhteensä alueella on 29 omakotitonttia.

5.4 Kaavan aluevaraukset

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleaa rappausta tai vaaleaa muurattua tiiltä. Lohkotiiltä ei saa käyttää. Kattomateriaalina tulee käyttää tiilenpunaista tiili- tai betonitiilikatetta. Kattomuotona harja- tai pulpettikatto, 2 -kerroksisissa rakennuksissa noin 18° ja 1,5 -kerroksisissa n. 30-35°, ja 1 -kerroksisissa n. 25°. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen kadunpuoleisen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden vaakaräystään kohdalla tulee olla n. 6,0–6,5 metriä maan pinnasta. Tontit tulee aidata pensasaidalla korttelialueittain yhtenäisesti.

VL –lähivirkistysalue

Suunnittelualan eteläosassa sijaitsee Varisvuori-niminen lähivirkistysalue, ja länsiosassa sijaitsee Huhkonvuoren lähivirkistysalue. Molemmat VL-alueet vahvistavat olemassa olevaa asemakaavojen P-puistoaluetta.

VK –leikkikenttä

Huhtakujan päässä lähivirkistysalueen vierestä on varattu alue leikkikentälle.

ET-alue

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin. Ahokujan päähän on varattu ET-alue (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laistosten korttelialue) muuntamon rakentamiselle.

5.5 Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Korttelialueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan n.130 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

Tämä kaava-hanke toimii välittävänä alueena olemassa olevan Kohmontien pohjoispuolen alueen ja laajan Huhkovuoren ja Varisvuoren virkistysalueen välissä.

Asuminen

Korttelialue rajautuu pohjoisreunaa lukuun ottamatta lähivirkistysalueisiin, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta.

Palvelut

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

Virkistys

Korttelialueelta on hyvät ulkoiluyhteydet erityisesti eteläpuoliselle virkistysalueelle. Ohjeelliset ulkoilureittimerkinnot ohjaavat ulkoilureittien toteuttamista.

Liikennejärjestelyt

Kohmontieltä on osoitettu kolme liittymää kaava-alueelle.

Tekninen huolto

Lähialueilla olemassa olevaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoa joudutaan laajentamaan asuinkorttelin rakentamiseksi.

Luonnonympäristö ja maisema

Vanha avoin peltomaisema metsän kupeessa muuttuu pikku hiljaa rakennetuksi ympäristöksi, joka laadukkaasti toteutettuna voi tulevaisuudessa muodostaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

Ympäristön häiriötekijät

Alueen pohjoisreunassa kulkeva Kohmontien liikenne aiheuttaa alueella melua. Kohmontie on tällä hetkellä umpikuja, jolla liikennöivät vain Kohmon asukkaat.

Suunnittelualueen topografinen sijainti on jonkin verran epäedullinen alueen eteläpuolella sijaitsevan Varisvuoren vuoksi. Mäen korkea metsä luo talven aikana varjon miltei koko alueelle.

Valaistu kuntorata rajoittaa asuntoalueen laajentamista etelään.

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

Saaduista mielipiteistä voidaan päätellä, että naapuruston asukkaat olettavat asumisviihtyvyytensä vähenevän kun fyysinen ympäristö muuttuu. Lausuntojen jälkeen muutettu ehdotus on kuitenkin saanut positiivista palautetta naapureilta, kun rivitalotontit on muutettu omakotitonteiksi ja mahdollinen liito-orava-alue on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 6. päivänä syyskuuta 2004
Muutettu 14.4.2005 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Edit Bajsz

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen (lausunnot)

LIITTEET

Tilastolomake 6.9.2004, muutettu 14.4.2005 (lausunnot)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.1.2004

Asemakaavakartta 6.9.2004, muutettu 14.4.2005 (lausunnot). Sijaintikartta ja poistuva asemakaava sekä havainnekuvat ovat asemakaavakartan yhteydessä.