

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä toukokuuta 2003 päivättyä ja 2.9.2003 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. (53/2002)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Katu:	Kaistarniementie (osa)	Kaistaruddsvägen (del)
Virkistysalueet:	Kiviniemenpuisto (osa)	Stenuddsparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Katu:	Kaistarniementie (osa)	Kaistaruddsvägen (del)
Virkistysalueet:	Kiviniemenpuisto (osa)	Stenuddsparken (del)
Puistopolku:	Kiviniemenpolku (osa)	Stenuddstigen (del)

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Kortteli:	22	22
Nimetty korttelinosa:	Riihiniittu	Riängen
Katu:	Kaistarniementie (osa)	Kaistaruddsvägen (del)
Virkistysalueet:	Kiviniemenpuisto (osa)	Stenuddsparken (del)
	Kaistarniemenranta (osa)	Kaistaruddsstranden (del)
Puistopolku:	Kiviniemenpolku (osa)	Stenuddstigen (del)
Suojelualueet:	Friskalanlahden suojelualue (osa)	Friskalavikens skyddsområde (del)
	Kiviniemen suojelualue	Stenudds skyddsområde

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: Kaistarniemi-22.-1.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 53/2002.
Diarionumero: 11608-2002.
Kaavan nimi: Kaistarniemi II.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 10.12.2002 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

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

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

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 29.4.2003.

1.2

Kaava-alueen sijainti Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan pääosin pelto- ja ruovikkoalueille Hirvensalon Kaistarniemessä. Suunnittelualuetta rajaavat Kaistarnientien pohjoispuolella Kiviniemenpuisto ja Laitsalmen venevalkama, Kaistarnientien eteläpuolella Friskalanlahti ja luonnonsuojelualueet.

1.3

Kaavan tarkoitus Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista sekä virkistys- ja luonnonsuojelualueita varten.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavakartta 22.5.2003, muut. 2.9.2003 (lausunnot).
(havainnekuva pientaloalueesta esitetty kaavakartan yhteydessä)
2. tilastolomake 22.5.2003, muut. 2.9.2003 (lausunnot).

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

- ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 10.12.2002 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).
- ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 29.4.2003
- asemakaavakarttaehdotus 22.5.2003
- maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot touko-kesäkuussa 2003

2.2

Asemakaava

Asemakaava-alue osoitetaan hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen, virkistyskäyttöön ja suojelualueiksi. Pientaloalue osoitetaan Kaistarnientien pohjoispuolelle kahden jyrkkärinteisen mäen välissä sijaitsevalle pellolle.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Kaavoitettava pientalokortteli luovutetaan asuntotuotantoon tarjousperusteisesti. Kaupungin viheryksikkö vastaa suojelualueiden ja avoimena säilytettävien maisema- ja ympäristönhoitoalueiden hoidosta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 34.436 ha. Alueen maisema muodostuu viljeltyjen peltoaukioiden ja metsäisten kalliorinteiden vuorottelusta. Alue avautuu etelään matalalle Friskalanlahdelle, jonka ruovikkoisella rannalla sijaitsee Pikku Vihtilä -niminen kasvillisuudeltaan monipuolinen saari. Kos-teikkaa reunustaa viljelty pelto, joka ulottuu Kaistarniementien yli kahden jyrkkärinteisen mäen väliin. Jälkimmäiseltä paikalta avautuu näkymät sekä Friskalanlahdelle että Pitkänsalmen suuntaan.

3.1.2

Luonnonympäristö

Kaistarniementien etelänpuoleiset alueet kuuluvat suurelta osin Rauvolanlahden Natura 2000 -alueeseen (valtioneuvosto 8.5.2002 FI0200060). Rauvolanlahden Natura 2000 -alue on muodostettu kolmesta erillisestä alueesta: Katariinanlaakson, Rauvolanlahden ja Vaarniemen muodostamasta kokonaisuudesta, Friskalanlahdesta ja Kulhon saaresta.

Luonnonarvoina, joiden perusteella Friskalanlahti on nimetty Natura-alueeksi ovat muun muassa luontodirektiivin (92/43/ETY) luontotyyppit laajat matalat lahdet, Fennoskandian runsaslajiset kuivat ja tuoreet niityt, boreaaliset lehdot ja Fennoskandian hemiboreaaliset luontaiset jalopuumetsät sekä lintudirektiivin (79/409/ETY) liitteen I linnut harmaapäätikka, huuhkaja, kalatiira, kirjokerttu, kuningaskalastaja, liro, mehiläishaukka, palokärki, peltosirkku, pikkulepinkäinen, pikkutiira, ruskosuohaukka, sinirinta, sinisuohaukka, suokukko, suopöllö, uivelo ja varpuspöllö.

Kaistarniementien varressa – Natura -rajauksen ulkopuolella – on katajaketo, joka on LSL 29 §:n tarkoittama suojeltava luontotyyppi.

Suunnittelualueella, Natura-alueen sisällä on rauhoitettu luonnonsuojelualue (läninhallitus 17.3.1988) ja luonnonsuojelualueeksi perustettava lintuvesien suojeluohjelmaan (valtioneuvosto 3.6.1982) kuuluva alue. Lounais-Suomen ympäristökeskus valmistelee Friskalanlahden lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvien alueiden rauhoittamista parhaillaan.

Friskalanlahden alue kuuluu vuonna 2002 alkaneen Lounais-Suomen urbaanit Natura 2002 -alueet -Life-projektin luomuhoidokohteisiin.

Maaperä metsäisillä alueilla on kalliota ja moreenia, peltoalueilla savea.

Laajat matalat lahdet ja Fennoskandian runsaslajiset kuivat tai tuoreet niityt

Friskalanlahti on reheväkasvuinen, rannoiltaan matala merenlahti, jota luonnehtivat tuuheat ruovikot (luontodirektiivin luontotyyppi laajat matalat lahdet). Mataluutensa takia lahti on aina ollut ruovikkoinen; maatumisen ja maankohoamisen seurauksena lahti on kasvamassa umpeen.

Lahden rantoja on aikoinaan laidunnettu. Muutamia laidunnuksen tuloksena syntyneitä pienialaisia niittyjä on säilynyt (luontodirektiivin luontotyyppi Fennoskandian runsaslajiset kuivat tai tuoreet niityt). Viimeiset kaksikymmentä vuotta Friskalanlahden ruovikot ja rantaniityt ovat olleet virkistyskäytössä. Turun kaupungin ympäristövirasto aloitti vanhojen laitumien kunnostuksen ja laiduntamisen luontotyyppin säilyttämiseksi 1980-luvun lopulla. Ruovikot ja niittyjä ympäröivät pellot ovat olleet vaihtelevasti viljelykäytössä. Life-projektin aikana on tarkoitus vakiinnuttaa pellot laidunkäyttöön.

Boreaaliset lehdot

Friskalanlahdella on Pikku-Vihtilän saari, jonka rannat ovat tuoretta puna-ailakkityypin lehtoa (luontodirektiivin luontotyyppi boreaaliset lehdot). Saarella kasvaa mm. sudenmarjaa ja mustakonnanmarjaa. Sen keskiosa on kuivaa nuokkuhelmikkä-linnunhernetyypin lehtoa, jossa tavataan mm. muutama tammi ja vaahtera sekä lehtokuusama, punaherukka ja pystykiurunkannus. Länsipään lehtoniityillä on kevätesikkoa ja sikoangervoa.

Valtio on hankkinut osan Pikku-Vihtilän saaresta omistukseensa vuoden 1995 lopulla. Tarkoituksena on ollut perustaa saaresta luonnonsuojelualue. Saaren suojelu toteutetaan osana lintuvesien suojeluohjelman kohteiden rauhoittamista.

Fennoskandian hemiboreaaliset luontaiset jalopuumetsät

Kaistarniementien pohjoispuoliselta alueelta löytyi luontaisesti syntynyttä jalopuumetsää syksyllä 2000 tehdyn inventoinnin yhteydessä.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälä, ala-asteenkoulu ja nuorisotilat löytyvät tällä hetkellä Moikoisista. Julkisia päiväkoteja sijaitsee Moikoisissa ja Kukulassa. Hirvensalon saarella ei ole yläasteen koulua. Kaksikerrantietä ja Kaistarniementietä pitkin kulkee paikallislinja-autoreittejä. Haarlaan on suunnitteilla uusi ala-asteen koulu ja päiväkot. Haarlaan 28.6.2003 vahvistuneeseen 'Maunulan' asemakaavaan on varattu myös korttelialueita liiketoiminnalle ja palveluasunnoille oheistoimintoihin.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä rakennettuja ulkoilureittejä. Metsä- ja ruovikkoalueet liittyvät luonnontilaisina viereisiin kaavoitettuihin suojelu- ja virkistysalueisiin sekä maiseman- ja ympäristöhoitoalueisiin.

Väestön määrä lähiympäristössä

Asemakaava-alueen luoteispuolen asuinalueella on arvioidusti asukkaita n. 500 henkeä ja itäpuolen alueille arvioidaan asukasmääräksi n. 250 henkilöä alueiden rakennuttua. Papinsaaren tulevaisuus asukasmääräksi on arvioitu n. 1000 henkilöä.

Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkee Kaistarniementie, joka on vanha paikallistie kohti Papinsaarta. Kaistarniementien pohjoispuolelle on jo rakennettu erillinen kevyen liikenteen väylä. Kaistarniementien tulevaisuuden liikennemääräksi on arvioitu n. 2000 ajoneuvoa/vrk.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemärijohdot sekä sähköverkon ilmajohto kulkevat Kaistarniementien eteläpuolella pääosin pelto- ja ruovikkoalueilla.

3.1.4

Maanomistus

Maa-alueet ovat pääosin Turun kaupungin omistamia. Osan Pikku-Vihtilän saarta omistaa valtio. Pääosan saaren ympäristön ruovikko- ja vesialueista omistavat yhteiset osakkaat.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmä 1994 ja maakuntakaavaehdotus (maakuntavaltuusto 25.11.2002)

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmässä kaava-alueen metsäiset alueet sekä rakennettavaksi osoitettava peltoalue on varattu taajamatoimintojen alueeksi pientaloasumisen rakentamisalueita varten. Olemassa olevaan asuinalueeseen rajoittuva peltoalue kaava-alueen pohjoispuolella sekä peltoalue Friskalanlahden reunalla on merkitty lähivirkistysalueiksi. Friskalanlahden vesi- ja ruovikkoalueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi.

Maakuntakaavaehdotuksessa kaava-alueen metsäiset alueet sekä Kaistarniementien pohjoispuoliset peltoalueet on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita).

Maakuntakaavaehdotuksessa Friskalanlahden puolella peltoalue sekä vesi- ja ruovikkoalueet on varattu suojelualueeksi, jolle kohdistuvien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Maakuntakaavaehdotuksessa on velvoitettu tarkemmassa maankäytön suunnittelussa osoittamaan ulkoilureitti Friskalanlahdelta Pitkäsalmelle.

3.2.2

Yleiskaava 2020

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 18.6.2001) Kaistarniementien pohjoispuoliset alueet on varattu pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyskeskusten, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Kallioinen metsäalue on virkistykseen tarkoitettu alueen osa.

Kaistarniementien etelänpuoleiset alueet on merkitty suojelualueiksi.

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa asemakaavassa rakennettavaksi osoitettu pelto on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jonka avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä tulee erityisesti huolehtia. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle peltoalueelle sallitaan pientalovaltainen täydennysrakentaminen.

Kallioinen metsäalue asemakaavassa rakennettavaksi osoitetun pellon vieressä on merkitty virkistysalueeksi. Pellon itäpuolelle on osoitettu ulkoilureitin yhteystarve kohti Pitkäsalmea. Reitin suunnittelussa ei saa heikentää alueen maisemallisia ja ympäristöllisiä arvoja.

Kaistarniementien etelänpuoleiset alueet on osoitettu luonnonsuojelualueiksi sekä rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi luonnoltaan arvokkaaksi alueeksi.

3.2.3

Asemakaava

Osa kaavakarttaan merkittyä Kiviniemenpuistoa kuuluu 13.4.1989 vahvistettuun asemakaavaan, jossa alue on myös osoitettu lähivirkistysalueeksi. Muulla osalla asemakaava-aluetta ei ole vahvistettua asemakaavaa.

Alueelle on laadittu rivi- ja kerrostalovaltaista asemakaavaa 1990-luvun alkupuolella. Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta päätti kuitenkin 9.9.1992 palauttaa asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että ehdotuksesta poistettaisiin rivitalojen korttelialueet Kaistarniementien eteläpuolelta.

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

Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 1.4.2003 16 § nimistötoimikunta päätti nimetä Laitsalmen suuntaan asemakaavassa kulkevan jalankulku- ja polkupyörätien *Kiviniemenpoluksi (Stenuddstigen)* ja pientaloalueen pihakadun *Riihiniitukseksi (Riängen)*, koska peltoa ovat paikalliset asukkaat nimittäneet riihipelloksi. Kokouksessa 22.4.2003 24 § Kaistarniementiehen rajautuvalle luonnonsuojelualueelle (SL) annettiin nimi *Kiviniemen suojelualue (Stenudds skyddsområde)*, koska Kaistarniementien pohjoispuolella sijaitsee *Kiviniemenpuisto* ja paikalliset asukkaat ovat nimittäneet luonnonsuojelualueelta Kiviniemenpuistoon ulottuvaa kallioista metsäaluetta Kiviniemeksi.

3.2.8

Luontoselvitykset

Kaistarniementien pohjoispuolisia luontoarvoja kaava-alueella on selvitetty syksyllä 2000 (Matikainen, J., Hirvensalon luontoarvojen inventointi). Alueelta löytyi luontaisesti syntynyttä jalopuumetsää, jossa on yli 20 tammea hehtaarilla. Jalopuumetsä on LSL 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi. Erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöjä (LSL 46, 47, 49 §) alueella ei ollut.

Ympäristönsuojelutoimisto on täydentänyt tietoja keväällä 2003 ja valmisteellut Natura 2000 -arvioinnin tarpeen tarkastelun. Natura 2000 -arvioinnin tarpeen harkinta on esitetty kohdassa 5.4 *Kaavan vaikutukset*.

3.2.9

Suojelupäätökset

Kaistarniementien etelänpuoleiset alueet kuuluvat suurelta osin Rauvolanlahden Natura 2000 -alueeseen (valtioneuvosto 8.5.2002 FI0200060). Natura-alueen sisällä on rauhoitettu luonnonsuojelualue (lääninhallitus 17.3.1988). Lounais-Suomen ympäristökeskus valmistelee Friskalanlahden lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvien alueiden rauhoittamista parhaillaan.

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 asema-kaava-alueeksi. Sen pientaloasumiseen arvioitu kerrosala on mitoitettu 5000 k-m²:iin.

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, Hirvensalon-Kakskerran sosiaalidemokraatit ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Palolaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, liikuntavirasto, Vesilaitos, Maakuntamuseo, Turku Energia, Varsinais-Suomen liitto ja Lounais-Suomen ympäristökeskus.

4.2.2

Vireille tulo

Ilmoitus osallisille kaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse 10.12.2002. Kirjeessä kiinteistöjen ja rakennusten omistajien on edellytetty

ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

Kaavaluonnosta valmisteltaessa asemakaava-alueen raja-alue laajeni pohjoispuoleisiin asuinalueisiin saakka. 'Uusille' naapureille lähetettiin 7.5.2003 sekä ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta että pienennös lautakunnan 29.4.2003 hyväksymästä luonnoksesta.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet:

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustavat luonnokset kaavanmuutoksesta, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Kaavahankkeesta ovat Tauno Kaistaniemi ja Turun luonnonsuojeluyhdistys ry. esittäneet kirjalliset mielipiteensä.

Tauno Kaistaniemi:

Tauno Kaistaniemi on esittänyt kaavan valmistelussa huomioitavaksi alueen perinteistä nimitystä sekä kantanut huolta alueen tammimetsiköiden hoidosta.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry.:

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry:n mielestä "Kaistarniemi II":n asemakaavaa laadittaessa ei ole noudatettu MRL 1 § 1 mom:n mukaista kokonaisvaltaista suunnittelulinjaa, jossa huomioitaisiin alueen kestävä kehittäminen. Asemakaava ulottaa asuntotuotannon arvokkaan Friskalanlahden luonnonsuojelualueen välittömään läheisyyteen.

Yhdistys katsoo, että suunnittelun pohjana oleva J. Matikaisen syksyllä 2000 tekemä luontoselvitys ei ole kattava, sillä selvitys on tehty ajankohtana 1.10.-31.12., jolloin kasvillisuutta ei voida riittävällä tarkkuudella arvioida.

Kaistarniementien eteläpuoleinen alue on jätettävä Natura 2000 - luonnonsuojeluverkostoon ja valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvan Friskalanlahden suojavyöhykkeeksi ja ympäristöä muuttavien töiden ulkopuolelle. Kyseisen perinnemaisemakohteen säilyminen tulee taata kaavassa.

Asutuksen lisääminen arvokkaiden luontokohteiden läheisyydessä johtaa alueiden voimakkaaseen kulumiseen niiden muuttuessa vastoin alkuperäistä aluesuunnittelua asukkaiden virkistysalueiksi. MRL 54 § 2 mom. edellyttää, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Hirvensalon alueella tulisi kiinnittää erityistä huomiota ulkoilu- ja virkistysalueiden kohdentamiseen luontoarvoiltaan vähemmän herkille alueille.

Rakennettavaksi asemakaavaluonnoksessa ehdotettavan alueen ja Kaistarniementien välisellä kumpareella sekä samalla kohdalla Kaistarniementien

eteläpuolella kasvavat maisemakuvaa hallitsevat männyt halutaan säilytetävän.

Asemakaavatoimisto:

Ympäristönsuojelutoimisto on selvittänyt valmisteltavana olevan asemakaava-alueen luontoarvoja sekä tarkastellut Natura 2000 -arvioinnin tarvetta. Merkittäviä luontoarvoja sisältävät alueet on merkitty asemakaavaan luonnonsuojelualueiksi, maiseman- ja ympäristönhoitoalueiksi ja suojeltaviksi luontotyyppialueiksi. Alueille edellytetään tehtäväksi hoito- ja käyttösuunnitelmat. Kaavamääräyksissä alueilla liikkuminen veloitetaan ohjaamaan erillisille poluille.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi kokouksessaan 29.4.2003 14.4.2003 päivätyn asemakaavan ja asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Mielipide luonnoksesta:

Hirvensalo-seura ry.:

Hirvensalo-seura ry:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnoksen suhteen. Yhdistys on tyytyväinen seikkoihin, että:

- suojelualueet on otettu kaavaan mukaan
- rakentaminen on toteutettu osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti
- osayleiskaavaan asukkaiden vastustuksesta huolimatta pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi Kiviniemenpuistossa merkitty alue on asemakaavaluonnoksessa jätetty lähivirkistysalueeksi
- maastossa käytössä oleva vanha tiepohja on merkitty Kiviniemenpoluksi ja mahdollistaa näin rantoja myötäilevän kevyen liikenteen väylän Papinsaaren ja Pikisaaren välille
- asumiseen osoitetun korttelin ja Kaistarniementien välissä olevan kumpareen ja sen puiden merkitys maisemakuvallisesti ja rakennettavaa aluetta suojaavana on huomioitu.

Lausunnot:

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Palolaitokselta, liikuntavirastolta, Turun lintutieteelliseltä yhdistykseltä ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

Palolaitoksella ja Turku Energialla ei ollut huomautettavaa. Vesilaitoksen mukaan suunniteltu korttelialue on liitettävissä yleisiin vesi- ja viemärijohdoin.

Rakennusvalvontatoimiston mukaan asemakaavaan olisi lisättävä joko väestönsuojan rakennusala tai sen sallittu rakennusoikeus. Asemakaavaan lisättiin määräys *Väestönsuojan saa rakentaa kokonaan maanalaisena rakennusalan ylittäen korttelialueelle osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä.*

Kiinteistölaitoksen mukaan asemakaavaehdotuksessa asumiseen osoitetun korttelin pohjoispuolella sijaitsevalle pellolle on osoitettava osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaista asumista tässä asemakaavassa, koska se Kiinteistölaitoksen mukaan mahdollistaa paremmin alueen toteutumisen ehyenä kokonaisuutena. Asemakaavatoimisto rajaa kyseisen pellon tämän asemakaavan ulkopuolelle, jolloin pellon rakentaminen ratkaistaan erillisellä asemakaavanmuutoksella. Asemakaavatoimiston mukaan kyseisen pellon rakentaminen kuuluu olennaisesti sen pohjoispuolella sijaitsevan asuinalueen muodostamaan kokonaisuuteen eikä nyt kaavoitettavana olevan Kaistarniementien varrella sijaitsevan pellon rakentamiseen.

Ympäristökeskus ja ympäristönsuojelutoimisto eivät antaneet kirjallista lausuntoa 24.7.2003 käydyn viranomaisneuvottelun vuoksi.

Liikuntavirastolta ja Turun lintutieteelliseltä yhdistykseltä ei lausuntoja saapunut.

Muut tarkistukset ehdotuskarttaan 2.9.2003:

Rakennusoikeus asuinrakennusten korttelialueelle merkitään yhtenä lukuna, jotta korttelialuetta ei jatkossa ilman asemakaavanmuutosta pilkota useampaan tonttiin. *Sl-1* ja *sl-2* -aluerajaukset merkitään ohjeellisina, koska luontotyypipäätöstä ei ole vielä tehty (ks. viranomaisneuvottelu kohdassa 4.2.4 *Viranomaisyhteistyö*).

4.2.4

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu pidettiin 24.7.2003 lausunnoilla olleen asemakaavaehdotuksen pohjalta. Kokouksessa olivat Timo Hintsanen, Katja Tyni-Kylliö ja Marjatta Tamminen ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistosta, Jouko Turto Kiinteistölaitokselta, Outi Lehtinen ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimistosta, Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä, Soilikki Franssila ja Maria-Leena Lammisen Lounais-Suomen ympäristökeskuksen alueidenkäytön osastolta.

Jouko Turton mukaan kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvalle pellolle tulisi jo tässä asemakaavassa osoittaa rakentamista osayleiskaavan mukaisesti, muutoin asemakaavaehdotuksessa rakentamiseen osoitettua korttelialuetta ei voitaisi luovuttaa rakentajalle. Kyseinen pelto on käytännössä pujopeltoa, jota asukkaat pyytävät kaupunkia hoitamaan. Pellolle ei kuitenkaan tulla osoittamaan virkistyspalveluita. Näin pienelle pellolle ei myöskään tahdo löytää viljelijää. Ajoneuvolla kulku Laitsalmen venevalkamaan ja kyseiselle pohjoisosan peltoalueelle olisi järjestettävä Kaistarniementien kautta asemakaavaehdotuksessa rakentamiseen osoitetun korttelialueen viereltä.

Outi Lehtisen ja Maria-Leena Lammisen mukaan virkistystyksen kannalta katualueen sijoittaminen asemakaavaehdotuksessa rakentamiseen osoitetun korttelialueen viereen olisi huono ratkaisu. Soilikki Franssilan mukaan kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvalla pellolla on sekä virkistysellinen että maisemallinen merkitys. Jos virkistysalueita vähennetään virkistystoiminnan paineet kohdistuvat luonnonsuojelualueille. Tiivistämistä ei tulisi tehdä virkistysalueiden kustannuksella.

Lammisen mukaan tässä kaavassa luontotyyppirajaukset on esitettävä ohjeellisenä, koska luontotyyppipäätöstä ei ole vielä tehty. Natura -rajaus on se, jonka valtioneuvosto on hyväksynyt ja on ohjeellinen kunnes rauhoitus toteutetaan. Kaavassa suojelurajaus tarkennetaan.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa Hirvensalon osayleiskaavan periaatteita: pientalorakentamista osoitetaan Kaistarniemmentien pohjoispuolelle kahden jyrkkärinteisen mäen välissä sijaitsevalle pellolle ja muut alueet esitetään virkistysalueeksi, luonnonsuojelualueiksi sekä maiseman- ja ympäristönhoitoalueeksi. Pellon vierestä Laitsalmen venevalkamaa kohti merkitään kulkemaan ohjeellinen yleinen jalankulku- ja polkupyörätie. Asemakaava laaditaan maiseman ehdoilla.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

- alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta
- alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet – alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota

4.4

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 29.4.2003 14.4.2003 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 34.436 ha. Kaistarniemmentien pohjoispuolelle osoitetaan asuinrakennusten korttelialue ja lähivirkistysalue, eteläpuolelle luonnonsuojelu- sekä maiseman- ja ympäristönhoitoalueet. Rakennusoikeutta asuinrakennusten korttelialueelle osoitetaan 5510 k-m².

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennettavaksi osoitettu pelto avautuu Friskalanlahden avaraan maisemaan, minkä vuoksi asuinrakennusten rakentamista ohjataan määräyksillä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä kattomuodoista. Korkeamman laatu-tason saavuttamiseksi julkisivujen pintarakenteet on määrätty paikalla rakennettaviksi. Asumisviihtyvyyden lisäämiseksi asuinhuoneiston 1. kerroksen lattiapinta määrätään rakennettavaksi vähintään 700 mm pihan pintaa

korkeammalle.

Luonnonsuojelualueille sekä maiseman- ja ympäristönhoidon alueille veloitetaan laadittavan hoito- ja käyttösuunnitelmat luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Näillä alueilla liikkuminen tulee ohjata erillisille poluille.

5.3

Aluevaraukset

Asuinrakennusten korttelialueelle *A-1* pitää rakentaa keskeisen pihakadun ympärille 2 -kerroksisia asuinrakennuksia, joihin saa sijoittaa enintään 48 asuntoa. Kortteli liittyy Kiviniemenpuiston lähivirkistysalueeseen *VL* luonnonmukaisena hoidettavan metsänreunan välityksellä. *VL* -alueelle on ohjeellisesti merkitty erilliseksi osaksi *sl-2* -alue, jolla sijaitsee LSL 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (jalopuumetsä).

Rakennusoikeutta asuinkäyttöön osoitetaan 5460 k-m². Enintään 20 % kunkin rakennusalan rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaan rakentamiseen. Lisäksi asuinrakennuksen rakennusosalalle saa ensimmäiseen kerrokseen rakentaa autotallin sekä pääasiallisesti maanpinnan alapuolella sijaitsevaan kellarikerrokseen pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja ja ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia tiloja korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden ylittäen. Väestönsuojan saa rakentaa kokonaan maanalaisena rakennusalan ylittäen korttelialueelle osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä.

Rakennetun alueen ja Kaistarniementien välinen kumpare merkitään luonnonmukaisena hoidettavaksi alueen osaksi, jonka puustoa saa täydentää alueelle tyypillisillä pensas- ja puulajeilla. Kumpareen taakse saa rakentaa talousrakennuksen 40 k-m² jäte- ja varastotiloja varten. Muulta osin Kaistarniementien reuna korttelialueella merkitään istutettavaksi alueen osaksi, jolle saa istuttaa alueelle tyypillisiä pensas- ja puulajeja.

Korttelin Laitsalmen puoleiseen osaan saa perustaa leikki- ja oleskelualueen, jonne saa rakentaa varaston korttelialueella muutoin sallitun rakennusoikeuden ylittäen, enintään kuitenkin 10 k-m².

Asuinkortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutukset, kalusteet ja pintamateriaalit. Oleskelualueet tulee esittää yli 40 metrin etäisyydelle Kaistarniementien keskilinjasta mitattuna kadun liikenteen aiheuttaman melun vuoksi. Korttelialueen reunat saa aidata pensasaidalla lukuun ottamatta luonnonmukaisena hoidettavien alueiden reunoja.

Asuntojen autopaikat sijoitetaan pääasiallisesti pihakatua reunustavien rakennusten 1. kerrokseen. Vieraspaidat sekä asuntojen autopaikat toissijaisesti saadaan sijoittaa ohjeellisen ajoradan alueelle selvästi niille pihasuunnitelmassa osoitettuihin paikkoihin.

Kaistarniementien etelänpuoleiset alueet on osoitettu luonnonsuojelualueiksi *SL* sekä maiseman- ja ympäristöhoitoalueeksi *VE-1*, jonka avoin luonne tulee säilyttää. Kaistarniementien viereiselle *SL* -alueelle on ohjeellisesti merkitty erilliseksi alueen osaksi *sl-1* -alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (katajaketo). *SL*- ja

VE-I -alueille edellytetään tehtäväksi hoito- ja käyttösuunnitelmat. Näillä alueilla liikkuminen tulee ohjata erillisille poluille.

Katualue noudattelee vanhan tien linjausta.

5.4

Kaavan vaikutukset

5.4.1

Rakennettuun ympäristöön

Asemakaava tiivistää kaupunkirakennetta Kaistarniementien pohjoispuolella. Ympäristöön selväpiirteisesti rajautuvalle, asuinrakentamiseen osoitetulle alueelle tulee arvioidusti 100-150 asukasta. Lisääntyvä asukasmäärä lisää Kaistarniementien liikennettä.

5.4.2

Luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Kaavamääräysten tavoitteena on sopeuttaa rakennukset Friskalanlahden avaraan maisemaan.

Luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Suunnittelualue sijaitsee osittain Rauvolanlahden Natura-alueella, joten suunnittelussa on otettava huomioon Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen säännös Natura-arvioinnin tarpeesta. LSL 65 §:n mukaan silloin ”jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on, jollei hankkeeseen ole sovellettava ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (468/1994) 2 luvussa tarkoitettua arviointimenetelyä, asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset”.

Ympäristönsuojelutoimiston suorittaman Natura 2000 -arvioinnin tarpeen tarkastelussa todetaan, että kaavan toteuttamisen ei voida katsoa todennäköisesti merkittävästi heikentävän niitä Rauvolanlahden Natura-alueen luontotyyppisiä ja lajien elinympäristöjä, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 -verkostoon.

Asemakaavassa osoitetaan luonnonsuojelualueeksi myös Natura 2000 -rajauksen ulkopuolelle jääviä, mutta siihen kiinteästi liittyviä alueita. Osa näistä alueista on LSL 29 §:n mukaista suojeltavaksi tarkoitettua katajaketoa. Alueelle tullaan laatimaan hoito- ja käyttösuunnitelma.

Osa Friskalanlahden Natura-alueesta on valtioneuvoston päätöksessä esitetty toteutettavaksi kaavoituksella. Alueet on merkitty maiseman- ja ympäristönsuojelualueiksi ja niille tullaan laatimaan alueelle hoito- ja käyttösuunnitelma.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiksi osoitetut alueet esitetään kaavaluonnoksessa rakentamattomina. Osa tästä alueesta on LSL 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettua jalopuumetsää. Viljelyksessä olevalla peltoalueella, jolle pientalorakentamista kaavaluonnoksessa osoitetaan, ei ole merkittäviä luontoarvoja. Tonttien metsän reunaan jäävät piha-alueet osoitetaan luonnonmukaisesti hoidettaviksi piha-alueiksi. Pientalojen ja Kaistarniementien väliin jäävän kumpareen luontoarvoja voidaan myös pitää vähäisinä.

Asuinrakennusten korttelialueella on runsaasti vapaata tilaa leikkimiseen ja muuhun oleskeluun, mikä vähentää painetta lähiympäristön luonnontilaisilla alueilla liikkumiseen.

Natura 2000 -arvioinnin tarpeen tarkastelu (ympäristönsuojelutoimisto 10.4.2003):

”Natura 2000 -alueen lähiympäristön kaavoittaminen asuntoalueeksi lisää autoliikenteen melu- ja päästökuormitusta ja virkistyskäyttöpaineita. Hirvensalossa voimassa oleva osayleiskaava ja Turun kaupungin yleiskaava 2020 mahdollistavat huomattavan lisärakentamisen Natura-alueen tuntumaan. Erityisesti linnusto saattaa kärsiä ympäristön muutoksista, melusta ja virkistyskäytöstä. Yleiskaavan Naturavaikutusten arviossa koko Hirvensalon lisääntyvän asutuksen ei katsota vaikuttavan Friskalanlahden Natura-arvoon.

Osayleiskaava valmisteltiin ennen uuden luonnonsuojelulain voimaantuloa, joten luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista arviointia osayleiskaavan vaikutuksista kaavan alueella sijaitseviin Natura 2000 -verkoston kohteisiin ei tehty. Yleiskaavaan Naturavaikutusten arviointi tehtiin. Arvioinnissa todettiin, että yleiskaavan toteuttaminen ei todennäköisesti aiheuta merkittäviä luonto- ja lintudirektiivin luontotyyppeihin ja lajeihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia Rauvolanlahden Natura-alueella.

Runsaslajisia kuivia ja tuoreita niittyjä uhkaa yleisimmin ennen kaikkea laidunnuksen ja niiton päättymisestä johtuva umpeenkasvaminen. Asemakaava edesauttaa niittyjen säilymistä vahvistaessaan peltojen käytön maiseman- ja ympäristöhoitoalueina.

Boreaaliset lehdot ovat herkkiä kulumiselle. Lehtojen rauhoittaminen Naturan toteutusvaiheessa mahdollistaa alueiden käytön säätelyn rauhoitusmääräyksillä. Virkistyskäytön aiheuttamaa painetta voidaan vähentää myös ohjaamalla liikkumista alueella merkityille poluille.

Luontotyyppi laajat matalat lahdet ei ole herkkä virkistyskäytön aiheuttamalle kulumiselle, sillä liikkuminen pitkospolkujen ulkopuolella on todennäköisesti hyvin vähäistä. Ruovikkojen muodostamaa ydinaluetta reunustavat laitumet todennäköisesti suojelevat lintujen pesimärauhaa. Alueelle laadittavassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa voidaan virkistyskäyttöä ohjata niin, että kuormitus jää mahdollisimman pieneksi.

Asemakaavassa osoitetaan luonnonsuojelualueeksi myös Natura 2000 -rajauksen ulkopuolelle jääviä, mutta siihen kiinteästi liittyviä alueita, jotka Hirvensalon osayleiskaavassa on osoitettu SL-alueiksi. Asemakaavamäärä

yksillä velvoitetaan laatimaan hoito- ja käyttösuunnitelma myös Natura 2000 -alueen ulkopuolelle jääville alueen osille.

Rauvolanlahden Natura-alueella olevien peltojen suojelu on valtioneuvoston päätöksessä esitetty toteutettavaksi kaavoituksella. Kaistarniemi II -asemakaavan voidaan todeta edistävän Rauvolanlahden Natura-alueen toteutumista. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa voidaan tarkastella lähemmin entisten peltojen muuttamista laidunkäyttöön.

Muita toimintoja, jotka todennäköisesti vaikuttaisivat Natura 2000 -alueen tilaan, asemakaavaan ei sisälly.

Yhteenveto

Asemakaavan valmistelu voidaan toteuttaa ilman luonnonsuojelulain 65 §:ssä mainittua Natura-arviointia. Kaavan toteuttamisen ei voida katsoa todennäköisesti merkittävästi heikentävän niitä Rauvolanlahden Natura-alueen luontotyyppisiä ja lajien elinympäristöjä, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 -verkostoon.”

5.4.3

Muut vaikutukset

Asemakaava luo perustan hallitummalle virkistysalueiden ja -reittien käytölle Laitsalmen ja Friskalanlahden ympäristössä.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoitettava asuinrakennusten korttelialue luovutetaan asuntotuotantoon tarjousmenettelyn kautta. Luonnonsuojelualueiden sekä maiseman- ja ympäristönhoidon alueiden hoidosta vastaa kaupungin viheryksikkö.

Turussa 22. päivänä toukokuuta 2003
Muutettu 2.9.2003 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

LIITTEET

1. asemakaavakartta 22.5.2002, muut. 2.9.2003 (lausunnot)
2. tilastolomake 22.5.2002, muut. 2.9.2003 (lausunnot)