

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä marraskuuta 2005 päivättyä ja 7.2.2006 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa.
”Lounais-Kukola” (43/2003)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Virkistysalueet:	Kukolanpuisto	Kukolaparken
Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIIS
Korttelit:	11-15	11-15
Kadut:	Kyyrläntie Vyyhtikuja Keräkuja Sommelontie	Kyrlävägen Härvgränden Nystangränden Sommelovägen
Virkistysalueet:	Kukolanpuisto Kyyrlän takametsä Sommelomäki Ruonalanpuisto Friskalanmetsä Vyyhtipuisto	Kukolaparken Kyrläskogen Sommelobacken Ruonalaparken Friskalaskogen Härvparken

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Kortteli:	16	16
Tontti:	3	3
Virkistysalueet:	Aapiskukonpuisto (osa) Kukolanpuisto Tammilehto (osa)	ABC-tuppsparken (del) Kukolaparken Eklunden (del)
Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIIS
Katu:	Kyyrläntie	Kyyrlävägen

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Kortteli:	16 (osa)	16 (del)

Virkistysalueet:	Aapiskukonpuisto (osa) Kukolanpuisto Tammilehto (osa)	ABC-tuppsparken (del) Kukolaparken Eklunden (del)
Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIIS
Katu:	Kyyrläntie	Kyrlävägen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: Toijainen-11.-1-9, 12.-1-16, 13.-1-4, 14.-1-6, 15.-1-7. Erillinen tonttijako ja tonttijaon muutos on laadittava kortteliin Kukola-16.

Tonttien Toijainen-11.-5, 12.-8, 12.-10-11 kahtia jakamiseksi voidaan laatia erillinen tonttijako asemakaavassa osoitettujen ohjeellisten tontin rajojen mukaisesti.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 43/2003.

Diarionumero: 12340-2003.

Kaavan nimi: Lounais-Kukola.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta ja vireillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 20.4.2004 ja 5.9.2005, kuulutettu lehdissä 1.5.2004 sekä tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2004 ja 2005.

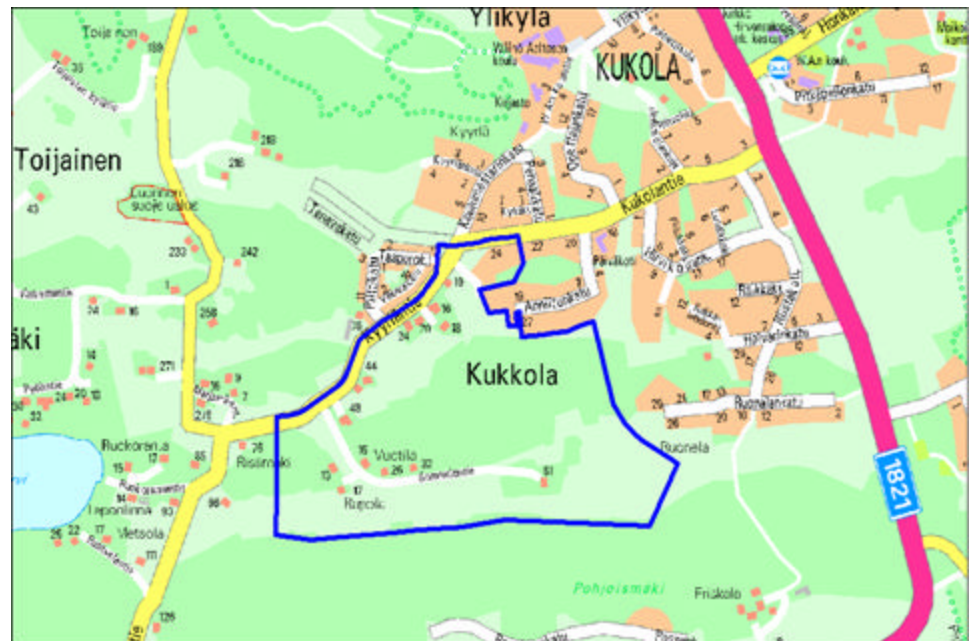
Asemakaava on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

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 lounaispuolelle Hirvensalossa.



1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan keskeisimpiä aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista, virkistysalueita, maiseman- ja ympäristönhoitoalueita ja Kyyrläntien katualuetta varten.

Turun kaupungin asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2003-2007 (Kv. 5.5.2003) osa kaava-alueesta on merkitty osaksi Kukolan lounaispuolelle suunniteltavaa aluetta. Lisäksi kiinteistölautakunta on myöntänyt suunnitteluvaramuksen kaavoitettavan alueen itäpuoliskoja koskien Palmberg TKU Oy:lle 31.12.2005 saakka pientaloalueiden toteuttamista varten.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|--|
| 1 | Asemakaavakartta 10.11.2005, muutettu 7.2.2006.
Havainnekuva pientaloalueesta on esitetty kaavakartan yhteydessä. |
| 2 | Tilastolomake 10.11.2005, muutettu 7.2.2006. |
| 3 | Luontoselvityksen (Biota BD Oy) kartat, 1: lakikohteet ja muita luonnonarvoja, kartta 2: uhanalaisten, harvinaisten ja huomionarvoisten kasvilajien kasvupaikkoja, kartta 3: lintudirektiivin liitteen 1 lajit sekä uhanalaiset lajit. |
| 4 | 'Lounais-Kukolan' alustavasta asemakaavaluonnoksesta pvm. 7.4.2005 esitetyt mielipiteet, kooste, liitteinä alustava luonnos pvm. 7.4.2005 ja kartta yksityisistä tiloista ja niiden rakennusten valmistumisajankohdista |

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Aloituskokous viranomaisille 24.10.2003. Biota BD Oy laati vuonna 2004 luontoarvojen perusselvityksen asemakaavoittamattomalle alueelle.

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 24.8.2004, kuulutus lehdissä 1.5.2004 sekä tiedottaminen kaavoituskatsauksissa 2004 (ilm. 26.5.2004) ja 2005 (ilm. 30.5.2005). Asemakaava-alueen laajennuttua luonnosvaiheessa asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireillä olosta tiedotettiin kirjeitse 5.9.2005 laajentamisen yhteydessä rajanaapureiksi tulleille osallisille.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 20.9.2005 luonnoksen (pvm. 1.9.2005).

Asemakaavakarttaehdotus 10.11.2005.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot marraskuussa 2005 – helmikuussa 2006.

2.2

Asemakaava

Asemakaava pyrkii toteuttamaan Hirvensalon osayleiskaavan keskeisempiä periaatteita: pientalojen täydennysrakentamista osoitetaan olemassa olevien omakotitalojen yhteyteen Kyyrläntietä reunustavalle peltoalueelle ja Sommelontien ympäristöön. Kukolantien reunalla sijaitsevan rivitalokorttelin Kukola-16. muotoa muutetaan.

Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan lähivirkistys-, maisemanhoito- ja lähimetsäalueiksi ja niiden kautta merkitään kulkemaan ulkoilureitit. Luonnonarvojen kannalta arvokkaat alueet merkitään asemakaavaan.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Alueen täydennysrakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistötekni- ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 41.1801 ha. Alueen eteläosaa halkoo Sommelontie, jonka päässä metsäisellä saarekkeella sijaitsee Turun radioamatööri ry:n käytössä oleva vanha Sommelon talo. Asemakaava-alueen 12 omakotitaloa ovat sijoittuneet Sommelontien alkupuoliskon ja Kyyrläntien varrelle väljästi suurille tiloille. Viljelykseen vuokratut maa-alueet kaava-alueen eteläosissa rajautuvat selväpiirteisesti metsäisiä mäkialueita vastaan. Kaava-alueen keskellä sijaitsevan metsäisen mäen pohjoispuolelta kohti Kakske rantietä ja Friskalanlahtea kulkee leveä valtaoja.

Suunnittelualueetta rajaavat koillisessa ja idässä Kukolan lähivirkistys- ja pientaloalueet, etelässä Friskalanmetsä sekä kaakko-, lounais- ja länsipuolella asemakaavoittamattomat, Hirvensalon osayleiskaavassa pääosin virkistys-alueiksi osoitetut pelto- ja metsäalueet. Luoteispuolen peltoalueelle rakennetaan parhaillaan erillispientaloja loppuvuodesta 2003 vahvistuneen asemakaavan mukaisesti.

Viistokuva idästä kohti kaava -aluetta



3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueen keskellä ja länsiosassa sijaitsevat vähäpuustoiset itä-länsisuuntaiset kallioharjanteet. Sommelontien päässä sijaitsee kaksi pelto- maisemasta tarkasti rajautuvaa metsäistä kumparetta. Metsät ovat hakkaa- mattomia ja suhteellisen vähän kuluneita mäntyvaltaisia sekametsiä. Keski- osan kallioharjanteen koillis- ja pohjoispuolella kasvaa lehtomainen koivu- valtainen alue ojitetulla maaperällä. Ilmakuvien mukaan ojan eteläpuoli on alkanut metsittymään 1960-luvun puolella ja ojan pohjoispuoli 1980-luvulla.

Asemakaava-alueen keskellä sijaitseva kallioharjanne nousee pohjoisen reu- nan +2,0 metristä ja eteläreunan +6,0 metristä korkeimmalle kohdalleen +27 metriin. Länsiosan kallioharjanne nousee +6,0 metristä +16,0 metriin, Som- melon talon mäki +5,0 metristä +11,0 metriin. Sommelontien eteläpuolinen pelto sijaitsee korkeustasolla +5,0-6,0. Sommelontien alkupään peltoalueet ojineen laskevat korkeudelta +5,0 m kohti Kukolaa ja Toijaista erottavaa va l- taojaa. Alimmillaan alueet Kukolan pientaloalueen ja kaava-alueen keskellä sijaitsevan kallioharjanteen välissä valtaojan tuntumassa ovat alle +1,0 met- rin. Ojan vedenpinnan korkeutta säätelee merivesi, joka vähintään joka toi- nen vuosi nousee tasolle +1.20. Sateisina aikoina alavimmat alueet ovat märkiä. Alueella asuvan mukaan asemakaava-alueen keskellä sijaitsevan ka l- lioharjanteen pohjoisreunalla metsittyneellä laidunalueella olisi lä hde.

Maaperä peltoalueilla on savea ja sen paksuus on enimmillään Sommelo- tien eteläpuolella 15 metriä ja kaava-alueen kes kellä sijaitsevan kallioharja- teen pohjoispuolella valtaojan tuntumassa 20 metriä.

Luontoarvojen perusselvitys

Biota BD Oy on vuonna 2004 laatinut luontoarvojen perusselvityksen asemakaavoittamattomalle alueelle. Alueelta kartoitettiin luonnonsuojelulain 29 § mukaiset suojellut luontotyypit sekä 46 § ja 47 § mukaiset uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien eliölajien esiintymät, metsälain 10 § nimeämät erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain 15a ja 17a § tarkoittamat elinympäristöt, luontodirektiivin IV (a) tarkoittamien eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä lintudirektiivin liitteen I lajien esiintymisalueet. Lisäksi selvitettiin muut merkittävät luonnonarvot kuten erikoiset luonnonmuodostumat ja niiden yhdistelmät sekä kasvillisuudeltaan arvokkaat alueet. Maisemallisten ja geologisesti tärkeiden kohteiden ohella kiinnitettiin huomiota kohteisiin, jotka ovat olennaisia alueen luonnon monimuotoisuuden ja ekologisen toimivuuden kannalta.

Selvityksen mukaan arvokkaimmat luontokohteet sijoittuvat kaavoitettavan alueen itäpuoliskolle ja osin sen keskivaiheille. Luonnonsuojelulain mukainen jalopuumetsikkö sijaitsee Sommelen talon välittömässä läheisyydessä ja kolme pohjoispuolella sijaitsevaa aluetta ovat mahdollisia jalopuumetsikön osia. Sommelon talon itäpuolella kasvaa metsikön suurin tammi, jonka rungossa kasvaa kääpä. Kääpäiset tammet ovat eliöstön monimuotoisuutta lisäävä tekijä. Jalopuumetsiköksi luettava alue on sekametsää, jossa muiden lehtipuiden ja havupuiden osuus on lukumääräisesti selvästi suurempi kuin tammien.

Selvityksen mukaan kaava-alueen keskellä on yksi metsälain kohde kallionlaki, joka pilkkoutuu puuston määrän perusteella useampaan osakuvioon.

Sommelontien pohjoispuolen metsässä tehtiin havaintoja lintudirektiivin liitteen I lajeista harmaapäätikka ja palokärki sekä uhanalaisesta lajista tilitalti. Jälkimmäistä havaittiin myös Sommelon talon metsäsaarekkeella ja kaava-alueen eteläreunan metsikössä. Harmaapäätikan ja palokärjen pesäpaikkoja ei löytynyt kaava-alueelta.

Harvinaista lehtomaitikkaa esiintyi Kyyrläntien reunalla tila Ojarannan kohdalla, huomionarvoista jänönsalaattia kaava-alueen keskellä kallioisen metsän varjoisalla pohjoisreunalla ja uhanalaista keltamataraa Sommelon talon lähialueella niitty- ja ketokuvioilla.

Luontoselvityksen kartat ovat asemakaavaselostuksen liitteinä.

Ympäristönsuojelutoimisto:

Selvityksen liitteenä olevalla kartalla 1 on rajattu neliosainen jalopuumetsikkö ja kahdeksanosainen kallioalue. Konsultin mukaan edelliset ovat luonnonsuojelulain tarkoittamaa suojeltua luontotyyppiä "luontaisesti syntyneet, merkittävilta osin jaloista lehtipuista koostuvat metsiköt" ja jälkimmäiset metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä "karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot, louhikot, vähäpuustoiset suot ja rantaluhdat".

Ympäristönsuojelutoimisto yhtyy konsultin näkemykseen siitä, että suurin em. jalopuumetsikön osa-alue A täyttää luonnonsuojeluasetuksen kriteerit suojellulle luontotyyppille. Kolmen pienemmän kuvion B, C ja D jalopuiden lukumäärä jää alle 20 yksilön, joten ne eivät erillisinä alueina ole luonnonsuojelulainsäädännön tarkoittamia jalopuumetsiä. Koska jalopuiden tiheys ei niillä yllä 20 puumaiseen runkoon hehtaarilla, ei niitä voida myöskään ympäristöhallinnon ohjeiden mukaisesti liittää suurimpaan osa-alueeseen, vaikka luonnonsuojeluasetus sallii sen, että jalopuumetsä rajataan useana lähikäisenä, toisiinsa liittyvänä kuviona.

Ympäristönsuojelutoimisto suosittelee, että osa-alue A merkitään kaavaan sopivalla kaavamerkinnällä (SL, S tai s) "mahdollinen luonnonsuojelulain tarkoittama suojeltu luontotyyppi (jalopuumetsä)", että Kiinteistölaitoksen paikantama suuri tammi 6 merkitään kaavaan sl-kohteeksi "säilytettävä jalopuu (tammi), jolla elää uhanalainen laji (tammenkääpä)" ellei ko. puu sisälly suojelumerkinnällä varustettuun alueeseen, että osa-alueella B kasvavat suuret tammet (lännestä itään) 2, 1, 7, 3, 4 ja 5 säilytetään mahdollisuuksien mukaan rakennusaloja määriteltäessä ja mielellään merkitään myös kaavaan "säilytettävä jalopuu (tammi)", että osa-alueet C ja D merkitään kaavaan VL/s-alueina "lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään". Ympäristönsuojelutoimisto ei näe estettä sille, että osa-alueelle A sijoitetaan leikkikenttä, jos tämä voidaan tehdä luontotyyppin ominaispiirteitä vaarantamatta eli tammiä kaatamatta ja lehtomaista aluskasvillisuutta hävittämättä, mikä on mahdollista mm. alueen keskellä olevan, kasvillisuudeltaan muuntuneen notkelman kohdalla.

Ympäristönsuojelutoimiston käsityksen mukaan kaava-alueella ei ole karukokankaita, puuntuotannollisesti vähätuottoisempia kallioita tai muitakaan metsälain erityisen arvokkaita elinympäristöjä etenkin kun otetaan huomioon metsäasetuksen vaatimus, jonka mukaan elinympäristölaikun on erotuttava selvästi ympäristöstään. Kaava-alueen poikki suunnilleen itä-länsi-suunnassa kulkeva kallioharjanne on merkittävä maisemaelementti, mutta se voidaan kaavassa merkitä VL-alueeksi "lähivirkistysalue".

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Miltei jokaiselle yksityisen omistamalle tilalle on rakennettu yksi tai useampi erillistalo. Tilojen koot vaihtelevat tilasta Suomaa lohkotusta 2680 m²:n suuruudesta Aurinkoniitystä aina Rapolan 34 900 m²:n tilaan. Sekä tyyli että rakennusten kerrokorkeudet vaihtelevat rakennusajankohdan mukaan. Vanhin asuinrakennus on rakennettu tilalle Suomaa vuonna 1929, 1930-luvulla on rakennettu tilalle Ojaranta, 1950-luvulla tiloille Rapola ja Vuotila, 1960-luvulla tiloille Kielomäki, Välipelto ja Kivirinne, 1970-luvulla tiloille Keskitalo ja Lahola, 1980-luvulla tiloille Mocke ja Rapola sekä 1990-luvulla tilalle Aurinkoniitty.

Kukolantien varrella sijaitseva keltatiilinen rivitaloyhtiö on valmistunut vuonna 1991. Luoteispuolelle Tena va-, Piltti-, Taapero- ja Vekarakatujen varsille on rakennettu puisia ns. pastellisävyisiä erillispientaloja osakeyhtiömuotoisesti vuodesta 2004 alkaen.

Turun Radioamatöörit ry on vuokrannut kaupungilta käyttöönsä vanhan Sommelson talon, joka sijaitsee metsäisellä saarekkeella suunnittelun alueen itäosassa. Talon läheisyyteen on sijoitettu useita radiomastoja.

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

Kaava-alueen kautta kulkee 'Paavonpoluksi' nimetty ulkoilureitti ja läheisen hevostallin ratsastamiseen käyttämiä polkuja.

Väestön määrä

Kukolassa on asukkaita 31.12.2004 suoritetun laskennan mukaan noin 1500 ja Toijaisen kaupunginosassa noin 110. Asemakaava-alueella omakotitaloissa asuu 23 henkilöä.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu länsisivultaan Kyyrläntiehen, joka on Hirvensalon keskellä kulkeva pohjois-eteläsuuntainen kokoojatie, ja pohjoissivultaan Kukolantiehen, josta tulee asemakaavoituksen edetessä yksi keskeisistä Hirvensalon itä-länsisuuntaisista kokoojakaduista. Kaava-alueen eteläosassa kulkee hiekkapintainen Sommelontie Sommelon talolle.

Kukolantietä ja Kyyrläntietä pitkin kulkee paikallislinja-autoreittejä. Kukolantien kevyen liikenteen väylä on toteutettu tähän mennessä rakennetulla katualueella ja myös sen jatkaminen länteen toteutetaan erillisenä ajoneuvojen kulkuväylästä. Myös Kyyrläntielle tehdään kevyen liikenteen väylä rakentamisen edetessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennuskulttuurin suojelukohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alueen pohjoisosassa, Kukolan pientaloalueen lounaisilla reuna-alueilla kulkee vesi- ja viemäriverkoston runkojohtoja, katualueilla hulevesiviemäri. Sommelen talolle on vedetty vesijohto pohjois-eteläsuuntaisesti Kukolan reunalta. Aurian kaapeli kulkee Kukolantien katualueella, osittain myös puistoalueella.

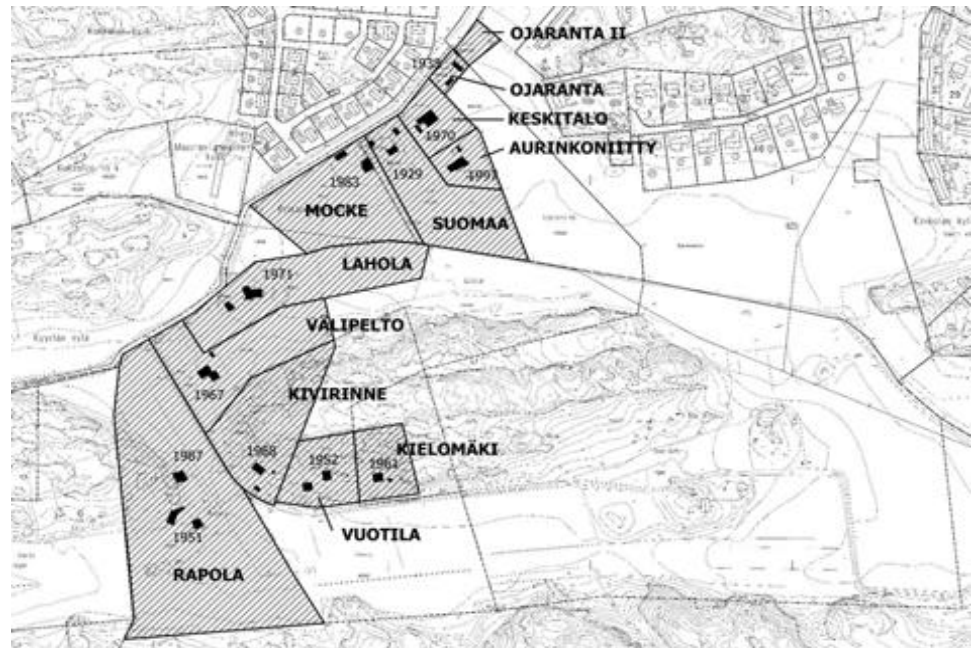
Keskellä kaava -aluetta itä-länsisuuntaisesti kulkee 20 kV:n ilmajohto.

3.1.4

Maanomistus

Asemakaavoittamattomista maa-alueista 10,5 ha (25,4 % kaava-alueesta) on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistamat pellot on vuokrattu yksityiselle viljelijälle.

Yksityiset tilat ja niiden rakennusten valmistumisajankohdat asemakaavoittamattomalla alueella



3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

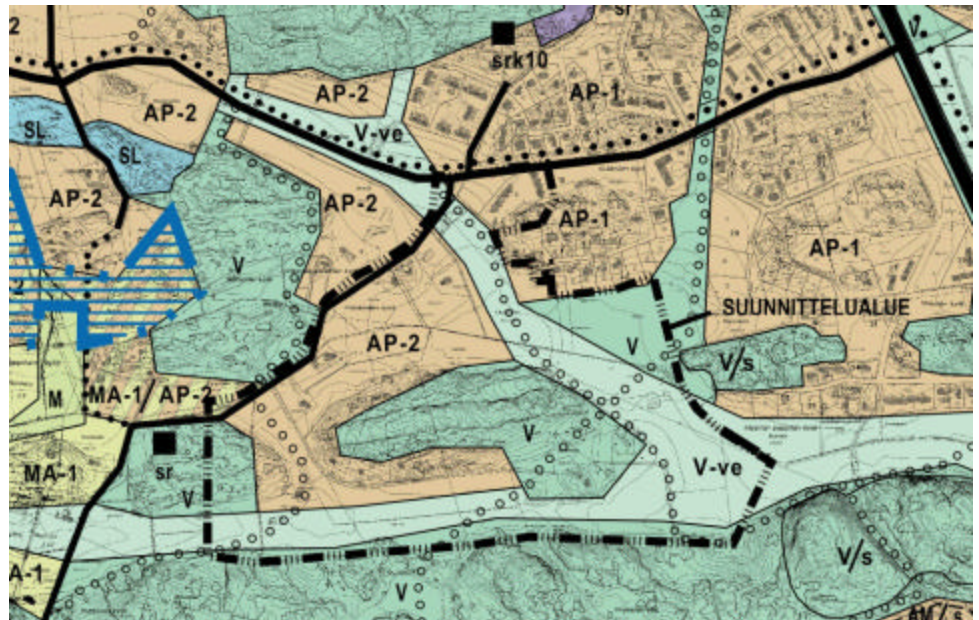
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka -alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Taajamatoimintojen alue rajoittuu eteläpuolella itä-länsisuuntaiseen, saaren läpi kulkevaan virkistysalueeseen.

3.2.2

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa Kyyrläntien ja kallioisten metsien välinen alue sekä metsien etelänpuoleiset reuna-alueet osittain on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-2, jonka avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä tulee erityisesti huolehtia. Loput kallioisista metsäalueista on merkitty virkistysalueiksi. AP-2 -aluetta erottaa etelään Friskalan suuntaan ja koilliseen Kukolan suuntaan avoimena säilytettävät ja hoidettavat maiseman- ja ympäristöhoitoalueet V-ve, joiden hoitotoimenpiteinä voivat olla viljely, niittäminen ja laiduntaminen. Rivitalotontti Kukolantien reunalla kuuluu pientalovaltaiselle asuntoalueelle AP-1, jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista asuntorakentamista.

Kyyrläntie on merkitty yhdeksi tärkeimmistä Hirvensalon kokoojateistä. Kaava-alueen kautta on merkitty kulkemaan useita ulkoilureitin yhteysteistä.



3.2.3

Asemakaava

Pääosa kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta. Kyyrläntien katualueen leventämisen, Kyyrläntien ruotsinkielisen nimen oikaisemisen asemakaavassa, Ylikylänpuistosta Friskalaan suuntautuvan ulkoilureitin merkitsemisen ja rivitalotontin 57-16.-3 (Kukolantie 24) rajojen muuttamisen vuoksi suunnittelualueeseen otetaan mukaan myös alueita 14.9.1987 ja 8.11.2003 vahvistuneista asemakaavoista. Poistuvat asemakaavat on esitetty kaavakartan yhteydessä.

3.2.4

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

3.2.5

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttirekisteriin tontti Kukola (057)-16.-3 (8105 m²) on merkitty 5.10.1990.

3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7

Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 12.4.2005 20-21 § nimistötoimikunta päätti nimetä kolme kadunnimeä *Sommelontie (Sommelovägen)*, *Vyyhtikuja (Härvgränden)* ja *Keräkuja (Nystangränden)*, kokouksessaan 3.5.2005 32 § asemakaava - alueen keskellä sijaitsevan mäkialueen *Sommelomäki (Sommelbacken)* ja kokouksessaan 6.9.2005 47 § asemakaava-alueen länsiosaan ulottuvan mäki-alueen *Kyyrlän takametsä (Kyräskogen)*, kokouksessaan 15.11.2005 63 § Vyyhtikujan päähän sijoittuvan leikkipuiston *Vyyhtipuisto (Härvparken)*. Viimeisimmässä kokouksessa samalla päätöksellä oikaistiin 8.11.2003 vahvistuneessa asemakaavassa osoitetun Kyyrläntien kadunnimen ruotsinnos *Kyyrlävägen* muotoon *Kyrälvägen*.

3.2.8

Luontoselvitys

Biota BD Oy on vuonna 2004 laatinut luontoarvojen perusselvityksen asemakaavoittamattomalle alueelle. Tiivistelmä selvityksestä on esitetty kohdassa 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

3.2.9

Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut kaava-alueen melutasoja Hirvensalon osayleiskaavan 2020 ja Turun yleiskaavan 2020 mukaisella maankäytöllä ja maankäytön toteutumisen mukaisilla arvioituilla liikennemäärillä. Melutarkastelun tulos on esitetty kohdassa 5.4 *Kaavan vaikutukset*.

3.2.10

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Pohjois- ja koillispuolella sijaitsevaa Kukolan kaupunginosaa on rakennettu pääosin 14.9.1987 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Luoteispuolelle on 8.11.2003 vahvistunut yhtiömuotoisten erillispientalojen asemakaava 'Kukola-Länsi', jota on tarkoitus jatkaa sekä etelään että länteen päin.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Turun kaupungin asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2003-2007 (Kv. 5.5.2003) osa kaava-alueesta on merkitty osaksi Kukolan lounaispuolelle suunniteltavaa aluetta.

Kiinteistölautakunta on 11.6.2003 § 404 myöntänyt suunnitteluvarauksen kaavoitettavan alueen itäpuoliskoja koskien Palmberg TKU Oy:lle 31.12.2004 saakka pientaloalueiden toteuttamista varten. Kiinteistölautakunta on myöntänyt 15.12.2004 § 869 jatkoajan suunnitteluvaraukseen entisin ehdoin 31.12.2005 saakka. Palmberg TKU Oy on suunnitellut kaava-alueelle alustavia korttelisuunnitelmia.

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-Kaksikerta, Hirvensalon-Kaksikerran sosiaalidemokraatit ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistölaitos, Tilalaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, liikuntavirasto, Vesilaitos, Turun maakuntamuseo, Turku Energia, Sosiaalikeskus, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Tiehallinto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto ja Auria.

4.2.2

Vireille tulo

Ilmoitus asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireille tulosta ja vireillä olosta tehtiin kirjeitse osallisille 20.4.2004 ja 5.9.2005. Kirjeissä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireillä olosta 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 kuulutettiin lehdissä 1.5.2004 ja tiedotettiin kaavoituskatsauksissa 2004 (ilm. 26.5.2004) ja 2005 (ilm. 30.5.2005).

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen 20.4.2004 jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Alustavassa vaiheessa Liisa ja Heikki Isolauri, Maija ja Seppo Lukkarila, Hirvensalon-Kaksikerran sosialidemokraatit ry ja liikuntavirasto esittivät kirjalliset mielipiteensä asemakaavahankkeesta.

Asemakaavatoimisto laati luontoselvityksen valmistuttua ja kaava-alueen keskeisen mään pohjoispuolisen peltoalueen rakennettavuusselvitysten jälkeen alustavan luonnoksen pvm. 7.4.2005, joka lähetettiin maanomistajille kommentoitavaksi kuukauden ajaksi.

Kukolantien pohjoispuolelta tulevien ulkoilureittien merkitsemiseksi kaava-alueelle laajennettiin suunnittelualuetta luonnosvaiheessa ulottumaan Kukolantien varren rivitalokortteliin ja Anniitunkadun omakotitalo- ja rivitalokortteleihin saakka. Suunnittelualueen laajentamisen yhteydessä huomattiin rivitalotontin 16. -3 (Kukolantie 24) laajentuneen toiminnoissaan Kukolapuiston puolelle. Asunto Oy Turun Kukolansadon hallituksen edustajan kanssa sovittiin tontin laajentamisen tutkimisesta tämän kaavan yhteydessä.

Asemakaava-alueen laajennuttua ilmoitus asemakaavan ja asemakaava-muutoksen vireillä olosta ja selvitys suunnittelutilanteesta tehtiin kirjeitse naapurikiinteistöille 5.9.2005. Kirjeissä oli mukana tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pvm. 1.9.2005. Liisa ja Heikki Isolauri jättivät kirjallisen mielipiteensä.

Lautakunnan luonnoskäsittelyssä 13.9.2005 jaettiin pöydälle 13.9. päivätty Vesilaitoksen lausunto sekä 12.9 päivätty Eero Niemen ja Ulla Lehdon kannanotto.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesilaitoksilta, Tilalaitokselta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energialta, Tiehallinnolta, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä, Sosiaali-keskukselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta ja Auralta.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa ja tarjota hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan keskeisimpiä aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista, virkistysalueita, maiseman- ja ympäristöhoitoalueita ja Kyyrläntien katualuetta varten.

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

Luonnos pyrkii toteuttamaan Hirvensalon osayleiskaavan keskeisempiä periaatteita: pientalojen täydennysrakentamista osoitetaan olemassa olevien omakotitalojen yhteyteen Kyyrläntietä reunustavalle peltoalueelle ja Sommelontien ympäristöön. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan lähivirkistys-, maisemanhoito- ja lähimetsäalueiksi.

Osayleiskaavan aluerajaukset ovat asemakaavaluonnoksen suunnitteluvaikheessa tarkentuneet siten, ettei keskellä kaava-alueita sijaitsevan metsäisen mäen pohjoisrinteelle ja läntisen mäen itärinteelle niiden jyrkkyyden, ilmansuuntien ja maisemallisten tekijöiden vuoksi tulla osoittamaan rakennuspaikkoja. Sen sijaan rakentamista osoitetaan osayleiskaavan rajausta pidemmälle Sommelontien itäpäässä, jossa metsän reunan muuttumista maisemassa suojaa pari metsäkumpareita. Kaava-alueen keskellä sijaitsevan mäen pohjoispuolella kulkevan valtaojan alue osoitetaan virkistysalueeksi eikä avoimena säilytettäväksi maisemanhoitoalueeksi, koska alue on mäen läheisyydessä umpeenkasvanut.

Tällä kaava-alueella on asuinkortteleiden sijoituksen ja mitoituksen tärkeimpinä lähtökohtina ollut olemassa oleva asutus, maisemalliset tekijät ja luontoarvot. Tarkoitus on ollut säilyttää alue puutarhamaisena ja säilyttää rinteeseen sijoittuvilla rakennuspaikoilla puuston reuna maisemassa. Omakotitalo/paritalotyyppisten tonttien suuresta koosta johtuen tonteille mahdollistetaan yksiasuntoisen omakotitalon ja paritalon lisäksi kahden asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytketyt pientalot. Lisäksi osoittamalla suurelle tontille paljon rakennusoikeutta mahdollistetaan esimerkiksi monen sukupolven asuminen samalla tontilla. Mahdollistamalla useiden erillisten talousrakennusten rakentaminen tavoitellaan maalaismaista henkeä. Vyyhti- ja Keräkujan linjauksissa on pyritty huomioimaan maanomistusolot katulinjausten taloudellisuuden ja alueen tasapainoisen kokonaisrakenteen saavuttamisen lisäksi.

Alustavassa luonnosvaiheessa tutkittiin myös vaihtoehtoa, jossa tilojen Lahola, Välipelto ja Rapola alueille oli vaihtoehtoisesti mietitty omakotitalojen lisäksi myös yhtiömuotoista ketjutalorakentamista. Omakotitalo/paritalotyyppinen rakenne katsottiin kuitenkin paremmaksi suhteessa tavoitteeseen puutarhamaisesta alueesta.

Anomus maanvaihdesta tilaa Ojaranta II koskien 26.3.2003

Irja, Reima ja Kari Narvamo ja Sinikka Kohonen ovat anoneet tilan Ojaranta suurentamista maa-alueella, joka olisi nykyisessä asemakaavassa puiston puolella sijaitsevan tila Ojaranta II:n suuruinen.

Asemakaavatoimisto:

Tilalla Ojaranta sijaitsee vanhoja huonokuntoisia asuin- ja talousrakennuksia. Osayleiskaavassa pienehköt tilat Ojaranta ja Ojaranta II on merkitty V-ve-alueelle eli avoimena säilytettävälle ja hoidettavalle maiseman- ja ympäristönhoitoalueelle. Tontin osoittaminen tilan Ojaranta kohdalle on vaikeaa, koska siitä ei saisi yksittäisenä tonttina viereiseen omakotitaloalueeseen luontevasti liittyvää ja järkevän muotoista tonttia. Asemakaavatoimisto osoittaa tilan Ojaranta osaksi lähivirkistysaluetta. Viereisen tilan Keskitalo koillisrajalla kasvava kuusialta toimii luontevana rajauksena asuinalueen ja lähivirkistysalueen välillä. Alustavien neuvotteluiden mukaan Kiinteistölaitos on valmis joko lunastamaan tilat Ojaranta ja Ojaranta II tai vaihtoehtoisesti suorittamaan maanvaihdon koskien molempia tiloja.

Mielipiteet vireilletuloilmoituksen 20.4.2004 yhteydessä

Liisa ja Heikki Isolauri Anniitunkadulta painottavat alueen suunnittelussa osayleiskaavassa osoitettujen virkistys- sekä maiseman- ja ympäristönhoitoalueiden tärkeyttä. Avoimena säilytettäväksi tarkoitettua maisematilaa on mielipiteen mukaan pyrittävä hoitotoimenpiteillä lisäämään. Toisaalta suunnittelualueen koillisosaan sijoittuva koivikko halutaan säilytettävän.

Maija ja Seppo Lukkarila olivat järkyttyneitä asemakaavan laatimisen vi-reille tulosta, koska 25 vuotta sitten tilansa ostamisen aikoihin kaupunki ei mielipiteen mukaan katsonut alueen asemakaavoitusta mahdolliseksi. Lukkarilat ovat panostaneet Mocke-nimisellä tilallaan puutarhan hoitoon ja tulleet myös palkituiksi pihakilpailussa kaupunginosan parhaana 1992.

Täytemaan mahdollinen ajaminen alaville alueille Kyyrläntien ja metsäisen mäen väliin herättää pelkoa, että vesi nousee Lukkarilan asuinrakennuksen tasolle ja saastuttaa pinta- ja pohjavesikaivot.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavan myötä kiinteistön omistajilla on velvollisuus liittyä viemäri- ja vesijohtoverkoston. Pintavesien kulkua ja hoitamista on pohdittu kohdassa 5.4 Kaavan vaikutukset.

Hirvensalon-Kakskerran sosialidemokraatit ry. kritisoivat sitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa uudisrakentamisen kokonaismäärälle ei ole asetettu ennakotavoitetta, minkä vuoksi osallisen on vaikea arvioida kaavan vaikutuksia. Erityisen pahana pidetään vailla kokonaismäärää tapahtuvaa kaavoittamista kun ”pääosa alueesta on jo ennakkoon suunnitteluvarauksen myötä luovutettu rakennusliikkeelle”. Yhdistys kantaa huolta myös ulkoilureitin osoittamisesta. Reittejä ei tule yhdistyksen mukaan ohjata katu-alueille vaan luonnonvaraisille alueille.

Asemakaavatoimisto:

Uudisrakentamisen kokonaismäärälle ei ole annettu ennakotavoitetta, vaan rakentamista osoitetaan sen verran kuin se kaavan tavoitteiden saavuttamiseksi on mahdollista ja tarpeellista. Kaavan tavoitteisiin kuuluvat rakentamisen taloudellisuuden lisäksi luontoarvojen säilyttäminen sekä kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Suunnittelualueella asemakaavoittamattomalla maalla osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi osoitettu alue on pinta-alaltaan noin 12,5 ha, josta rakennusliike Palmberg TKU Oy:n suunnitteluvarausaluetta 1,7 ha (14 %). Suunnitteluvaraus tarkoittaa, että varauksen saajalla on mahdollisuus tutkia alueen soveltuvuutta rakentamiseen. Se ei sido asemakaavoitusta eikä vaikuta kaavan tavoitteisiin pyrkimiseen. Kiinteistölaitos päättää kaavan vahvistuttua erikseen rakennusliikkeelle luovutettavista tonteista.

Asemakaavan vaikutuksia ei osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähettämisvaiheessa ole kukaan pystynyt arvioimaan, koska luontoselvitys on siinä vaiheessa ollut tekemättä eikä suunnittelua ole voitu aloittaakaan. Osallisille on ilmoitettu kaavan vireille tulosta kerrankin ajoissa ja näin päästy hyvissä ajoin keskustelemaan suunnitteluun vaikuttavista asioista. Asemakaavatoimistossa on ollut nähtävillä ilmakuvan päälle tehty periaatteellinen kuva suunnittelualan käytöstä. Siinä ylimalkaisesti osoitettiin alueet, joille kohdistuu täydennysrakentamista tai uudisrakentamista sekä metsäsenmäen reuna-alueet, joiden rakentamismahdollisuuksia asemakaavan valmistelun kuluessa on tarkoitus tutkia.

Liikuntavirasto toivoi kaavoituksen yhteydessä huomioitavan peltojen ja metsien kautta kulkevat, lähialueiden asukkaiden liikuntaan ja virkistykseen käyttämät polut, lähellä sijaitsevan hevostallin käyttämät ratsastusreitit sekä hiihtoreitin ja toivoo, että alueelle varataan tilaa lähiliikunta- ja leikkipaikoille.

Mielipiteet alustavasta luonnoksesta pvm. 7.4.2005

Alustava luonnos pvm. 7.4.2005 lähetettiin maanomistajille kommentoitavaksi kuukauden ajaksi. Luonnoksessa tutkittiin rakennuspaikkojen sijoittamista ja tonttien kokoja, mutta rakennusoikeuden määrään ei vielä otettu kantaa. Mielipiteet ja selostus mielipiteiden huomioonottamisesta perusteluineen luonnosta valmisteltaessa referoitiin lautakunnan luonnoskäsittelyn oheismateriaaliin: *'Lounais-Kukolan' alustavasta asemakaavaluonnoksesta pvm. 7.4.2005 esitetyt mielipiteet* (selostuksen liite 4). Mielipidekoosteessa on esitetty alustava luonnos pvm. 7.4.2005. Tonttien suuri koko miellytti alueella asuvia, mutta ne maanomistajat, jotka eivät asuneet alueella halusivat tonttikokoa pienemmäksi.

Tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen lähettämiseen 5.9.2005 liittyvä mielipide

Kirjallisen mielipiteen jättivät **Liisa ja Heikki Isolauri**, jotka olivat tyytyväisiä viheralueen säilymiseen Kukolan lounaispuolella ja suunniteltuun väliin asutukseen.

Lautakunnan luonnoskäsittelyssä 13.9.2005 pöydälle jaetut kannanotot

Vesilaitoksen mukaan kaavaluonnoksessa virkistyskellisen toiminnan lisäksi pintavesien vaihteluiden tasaajaksi ajateltu patoallas ei estä veden nousua korkeuskäyrän +2 alapuolelle suunnitelluille tonteille, koska altaan vedenpinnan korkeutta säätelee merivesi. Tammikuussa 2005 merivesi nousi tasolle +1.37 ja vähintään joka toinen vuosi vesi nousee tasolle +1.20. Tonttien kuivattaminen näillä korkeustasoilla ei onnistu ilman kalliita pumppausjärjestelyitä. Mikäli maanpintaa nostetaan alueen on saatava painua useita vuosia. Täyttämisen tilan Aurinkoniitty vieressä lisää Aurinkoniityn tulvavaaraa.

Ulla Lehdon ja Eero Niemen mukaan tilan Aurinkoniitty viereen luonnoksessa suunniteltu usean paritalon tontti ei sovi nykyiseen miljööseen tehokkuuden ja talotyyppin vuoksi. Lisäksi tontti on alavaa ja ojien kaadot eivät riitä poistamaan maaperän kosteutta. Tilan Aurinkoniitty kaakkoiskulmassa vesi makaa tontilla eikä vieressä kulkeva oja kykene olemattoman virtaaman takia vettä johtamaan. Patoallas ratkaisuna ei voi hoitaa ongelmaa. Rakentaminen tilan Aurinkoniitty viereen edellyttää maanpinnan nostamista, josta aiheutuu entistä suurempi valuma tilalle Aurinkoniitty.

Suunniteltu rakentaminen alavalle rakennuspaikalle teknisten ongelmien vuoksi ei ole perusteltua. Kustannukset kaavan toteuttamisesta eivät ole suhteessa siitä saatuihin hyötyihin. Rakentamiseen saattaa lisäksi liittyä sellaisia odottamattomia lisävaatimuksia, joista aiheutuviin kustannuksiin ei ole varauduttu.

Ulla Lehdon ja Eero Niemen mukaan paras vaihtoehto on jättää tilan Aurinkoniitty viereinen alue ilman rakennusoikeutta. Jos rakentaminen sallitaan, tulee kysymykseen aikaisempaa rakennusväljyyttä noudattaen yhden tai kahden omakotitalon rakentaminen mahdollisimman kauas tilasta Aurinkoniitty. Rakentamisen salliminen edellyttää perusteellisempia tutkimuksia valumavesien naapuritonteille aiheuttamista kosteusrasituksen lisääntymisestä ja asian korjaamisen kustannuksista.

Alueen suunnitelmaa yleensä ottaen pidetään liian tehokkaana. Naapuritonteille suunniteltu rakennusoikeus ylittää sen rakennusoikeuden, mitä alueella nykyisin asuvat ovat käyttäneet tai saaneet käyttää.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavassa omakotitalojen korttelialueillekin osoitetuille tonteille saadaan aina rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia omakotitaloja, ellei asuntojen lukumäärää asemakaavassa erikseen ole rajoitettu. Yleisin omakotitalo/paritalotyyppisen tontin asuinrakennuksen rakennusoikeus kaava-alueella on 300 m^2 , mikä tulee myös vanhoille rakennuspaikoille. Rakennusoikeutta voidaan käyttää nykyisen rakennuksen laajentamiseen tai uuden suuren rakennuksen rakentamiseen mikäli vanha rakennus jostain syystä tuhoutuu. Pintavesien kulkua ja hoitamista on pohdittu kohdassa 5.4 Kaavan vaikutukset.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesilaitoksilta, Tilalaitokselta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energialta, Tiehallinnolta, Lasten ja nuorten hyvinvointijohtoryhmältä, Sosiaalikeskukselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta ja Aerialta.

Kiinteistölaitoksella, Turku Energialla, Sosiaalikeskuksella, Lasten ja nuorten hyvinvointijohtoryhmällä ja Tiehallinnolla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Koska Tilalaitokselta, Liikuntapalvelukeskukselta ja Aerialta ei tullut lausuntoa tai ilmoitusta määräajassa siitä, että lausunto on tulossa, katsotaan että mainitulla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Ympäristönsuojelutoimisto katsoi, että luontoarvot on huomioitu riittävästi eikä kaava toteutuessaan tule olosuhteisiin nähden merkittävästi heikentämään alueen luontoarvoja.

Lounais-Suomen ympäristökeskus ilmoitti kommenttinaan, että alueen luontokohteet on riittävällä tavalla otettu huomioon ja kaavaehdotusta on perusteltu oikealla tavalla arvojen säilyttämisen kannalta. Ehdotukseen ei ole huomautettavaa eikä varsinaista lausuntoa ole tarpeen antaa.

Pelastuslaitos muistutti riittävän palopostiverkon rakentamisesta.

Asemakaavatoimisto:

Alueen vedenjakeluverkoston yleissuunnitelmassa varmistetaan palopostien riittävä määrä alueelle.

Rakennusvalvontatoimisto halusi tarkennuksia määräyksiin ullakon pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista ja kellarin lattiatason korkeudesta. Lisäksi rakennusaloille VL/s –alueella on määriteltävä käyttötarkoitus.

Asemakaavatoimisto:

Rakennusala t VL/s –alueella merkitään merkinnällä *vu-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa virkistys- tai vapaa-ajantoimintaa palvelevan rakennuksen.*

Vesilaitoksen mukaan kaavaan tulisi varata rasitteet tulvareittejä varten, jotta myöhemmiltä rakentamisaikaisilta ongelmilta niiden suhteen välttyttäisiin.

Asemakaavatoimisto:

Lausuntokierroksen aikana valmistuivat katusuunnitelmat ja katukorkojen perusteella kortteleihin AP-5 ja AP-1 Sommelontien molemmin puolin merkitään pintavesien johtamista varten varatut alueet.

Kiinteistölaitoksen mukaan asemakaavan johdosta tulee suoritettavaksi sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimusten laatimista. Asemakaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn sen jälkeen kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt maankäyttösopimukset. Asemakaavassa osoitettujen tonttijakojen muutuskustannukset tulee periä samanaikaisesti asemakaavanmuutuskustannusten kanssa.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavoittamattoman alueen yksityiset maanomistajat ja rivitalotontti 57-16.-3 (Kukolantie 24) eivät ole anoneet asemakaavanmuutosta. Asemakaavoittamattoman alueen yksityisten maanomistajien tonttijakokustannukset huomioidaan maankäyttösopimusten yhteydessä. Rivitalotontin 57-16.-3 tulee anoa erillistä tonttijakoa Kiinteistölaitokselta.

Kaavan laadinta perustuu suunnitteluvaraukseen. Suunnitteluvarausalueelle muodostuvien tonttien tonttijakokustannukset huomioidaan luovutettavan tontin hinnassa.

4.5

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 20.9.2005 asemakaavanmuutosluonnoksen (pvm. 1.9.2005) laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi siten muutettuna, että luonnoksesta poistetaan tilalta Suomaa RN:o 450:2:67 kolmen asuinrakennuksen ja kolmen talousrakennuksen rakennusala, koska tila ei kyseiseltä osaltaan sovellu rakennuspaikaksi.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 41.180 ha, josta uusia asuinrakennusten korttelialueita 10.791 ha, Kukolantien reunalla sijaitsevan rivitalotontin korttelialuetta 0.810 ha, lähivirkistys- ja maisemanhoitoalueita 27.234 ha ja kaualueita 2.345 ha.

Asuinrakennusoikeutta on kortteleihin Toijainen-11-15. osoitettu 17 470 km^2 ja lisäksi talous- ja piharakennuksiin 6050 km^2 . Kortteleiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 0,22$.

Täydennysrakentamisalueille, pelloille ja Sommelontien pohjoispuolelle Sommelonmäen reunalle, osoitetuille AP-1 - ja AP-2 -korttelialueille saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja ja kahden asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Yleisin asuinrakennuksen rakennusoikeus näillä omakotitalo/paritalotyyppeillä tonteilla on 300 km^2 . Muutamalla yli 2000 m^2 :n tontilla asuinrakennusoikeus on vielä suurempi ja/tai rakennusaloja on merkitty kaksi kappaletta. Keskimääräinen tonttikoko uusilla omako-

ti/paritalotyyppisillä yhden asuinrakennusalan rakennuspaikoilla on 1955 k-m^2 ja keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,21$. Tonttitehokkuuden keskiarvossa ei ole mukana Rapolan tilalle muodostuvaa 'kirveenvarsitonttia' ($e = 0,15$) ja Kyyrläntien reunalla olevaa kahta tonttia ($e = 0,13/ 0,15$), joilla olemassa olevat säilyvät rakennukset sijaitsevat keskellä tonttia estäen tontille useamman rakennusalan sijoittamisen.

Paritalotontin koko AP-3 –korttelialueella Sommelontien päässä on 2033 m^2 , rakennusoikeus 400 k-m^2 ja tonttitehokkuus $e = 0,22$. Osakeyhtiömuotoisen paritalotontin AP-4 asuinrakennusoikeus on 1360 k-m^2 , talousrakennusten rakennusoikeus 410 k-m^2 ja tonttitehokkuus $e = 0,25$. Osakeyhtiömuotoisten pari- ja rivitalotyyppisten tonttien AP-5 asuinrakennusoikeus on 600 k-m^2 , talousrakennusten rakennusoikeus 205 k-m^2 ja tehokkuudet vaihtelevat tontin mukaan $e = 0,22-0,25$.

Kukolantien varrella sijaitsevan rivitalotontin rakennusoikeus nousee 2270 k-m^2 :stä 2395 k-m^2 :iin kun mahdollistetaan yhden katetun autopaikan rakentamismahdollisuus jokaiselle asunnolle ja kaikkien ullakotilojen ottaminen pääkäyttötarkoituksenmukaiseen käyttöön. Tontin tehokkuudeksi tulee $e = 0,30$.

AP-1 –korttelialueilla saa asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan istutettavalle alueelle, rakentaa lukusarjan lukujen mukaisen määrän erillisiä yksikerroksisia talousrakennuksia ja/tai rakennelmia. Yleensä niitä saa rakentaa kaksi ($50 \text{ k-m}^2 + 50 \text{ k-m}^2$), mutta sellaisilla rakennuspaikoilla, missä on olemassa oleva ja säilyvä talousrakennus uusia talousrakennuksia tai rakennelmia saa rakentaa yhden lisää (50 k-m^2). Lukusarjan luvut ilmoittavat yksittäisen talousrakennuksen tai rakennelman suurimman sallitun kerrosalan neliömetrimäärän. Talousrakennuksessa voi olla esim. sauna, sivuasunto, harrastetila tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattava työtila. Rakennelma esim. autokatos luetaan asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolella kerrosalaan. Talous- ja piharakennusten rakennusoikeutta ei saa siirtää asuinrakennuksen rakennusoikeuteen eikä piharakennukselle saa muodostaa omaa tonttia.

AP-2- ja AP-3 –korttelialueilla asemakaavassa osoitetulle tontille saa rakentaa yhden yksikerroksisen erillisen talousrakennuksen esim. saunaa, sivuasuntoa, harrastetilaa tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa työtilaa varten rakennusalan ja rakennusoikeuden ylittäen, enintään kuitenkin 50 k-m^2 . Rakennus tulee sijoittaa tontin takaosaan eikä sille saa muodostaa omaa tonttia. Nämä kaavaan merkityn rakennusoikeuden ylittävät talousrakennukset on huomioitu tonttien tehokkuuslukua laskettaessa.

Sommelomäen pohjoispuolelle alavalle alueelle sijoittuvalle AP-4 –korttelialueelle saa rakentaa paritaloja tai kahden asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytkettyjä pientaloja osakeyhtiömuotoisesti mahdollisten pumppaamoiden hankkimisen sekä esikuormittamisen (täyttöjen) tai vaihtoehtoisesti pohjanvahvistustoimenpiteiden vuoksi. Rakennusluvan saamisen edellytys on, että asuinrakennuksen alin lattiataso on vähintään tasolla +2.20, jolloin pihan korkeusaseman tulee olla vähintään tasolla +2.00.

Yhtiömuotoisilla tonteilla *AP-4-* ja *AP-5* –korttelialueilla talousrakennusten paikat on ilmoitettu tarkasti tavoiteltavan korttelirakenteen aikaansaamiseksi. Asuntokohtaisen, asunnon yhteyteen rakennettavan irtainvaraston saa näillä korttelialueilla rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusalan ja rakennusoikeuden ylittäen, enintään kuitenkin 5 k-m²/ asunto. Nämä kaavaan merkityn rakennusoikeuden ylittävät talousrakennukset on huomioitu tonttien tehokkuuslukua laskettaessa.

Uutta muodostuvaa asuinalueita erottaa Kukolan asuinalueesta ojan varsi lähivirkistykseen osoitettuine alavine alueineen. Friskalan suuntaan asuinalueita erottaa Hirvensaloa keskivaiheilla halkova itä-länsisuuntainen sarja mäki-alueita.

Havainnekuva suunnittelualueesta



5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueella on annettu omakotitalo/paritalotyyppisten tonttien rakentajille *AP-1* - ja *AP-2* -korttelialueilla mahdollisuus valita julkisivumateriaali useammasta vaihtoehdosta. Rakennusten julkisivujen tulee olla peittomaalattua yhdensuuntaista laudoitusta, slammattuja, rapattuja tai poltettua savitiiltä. Tiilimuurauksen saumat tulee olla tiilenvärisiä. Teemaa alueen identiteetille haetaan värityksestä: rakennusten tulee olla yksivärisiä, mutta vierekkäisillä tonteilla erivärisiä.

AP-3 - ja *AP-5* –korttelialueilla julkisivujen korkeuksien, kattomuotojen, kattokaltevuuksien, kattomateriaalien, kattojen värin, pääasiallisen julkisivumateriaalin, julkisivujen värien, sekä rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvien muurien ja aitojen tyyppien, korkeuksien ja värien tulee olla yhtenäiset eri

tonteilla yhtenäisyyden saavuttamiseksi. Molemmat korttelialueet muodostavat maisemassa omat kokonaisuutensa.

Kaikilla uusilla korttelialueilla edellytetään julkisivut suunniteltavan siten, että mahdolliset elementtisaumat eivät näy. Lisäksi rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvien muurien ja aitojen muodon, materiaalin ja värin tulee sopeutua tontilla oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin.

Koko uudelle asemakaava-alueelle yhtenäisyyttä syntyy rakennusten massoitteesta sekä rakenteesta eli rakennusten ja niiden välisten tilojen rytmityksestä. Kaupunkikuvaa hallitsevien kaksikerroksisten asuinrakennusten rakennusalat on määrätty tarkasti rakenteellisen rytmityksen aikaansaamiseksi.

Omakotitalo/paritalotyyppisillä tonteilla *AP-1* –korttelialueilla talousrakennukset saa kuitenkin sijoittaa lähes vapaasti rakennusalan ulkopuolelle. Massoitteiden yhtenäisyyttä tavoitellaan kattokulman (18 astetta tai pienempi) ja rakennusten julkisivujen maksimikorkeuksien määrittelyllä. Omakotitalo/paritalotyyppisillä *AP-1*- ja *AP-2* –korttelialueilla rakennusten runkosyvyyttä on rajoitettu.

Asuinrakentaminen edellytetään yleensä tasamaalla kaksikerroksisena johtuen uusimmasta alueella sijaitsevasta vuonna 1997 valmistuneesta asuinrakennuksesta tilalla Aurinkoniitty sekä rinteillä olevista / rinteille tulevista rakennuspaikoista, joilla rakentaminen on luonnollisesti kerrosluvultaan 2/3k I. Rinneratkaisut Sommelontien pohjoispuolella näyttävät kadun suuntaan kaksikerroksisilta. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakennettavasta kerroksalasta tulee sijoittaa vähintään 40 % toiseen kerrokseen. Sommelontien eteläpuolisessa korttelissa *AP-5* oleskelupihoja ja tontteja rajaavat asuinrakennukset ovat yksikerroksisia.

Yhtiömuotoisilla *AP-4*- ja *AP-5* –korttelialueilla asuntojen määrää rajoitetaan autopaikkojen määrän vuoksi. Korttelialueilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerroksalasta. Autopaikat määrätään sijoitettavaksi keskitetysti tontin kulmaan asuinrakennusten rajaaman pihan rauhoittamiseksi autoliikenteeltä. Autokatosten tai -tallien ulkopuolelle sijoittuvat autopaikat tulee rajata pensasaidoin.

Kyyrläntien liikennemelun vuoksi oleskelualueet Kyyrläntien reunatonteilla tulee esittää yli 15 metrin etäisyydelle Kyyrläntien keskilinjasta mitattuna. Kukolantien liikennemelun vuoksi rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet on rivitalotontilla rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat yhteistä leikki- ja oleskelupihaa liikennemelulta. Leikki- ja oleskelupihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittyä päiväsaikaan 55 dBA. Lisäksi toiselle asuinrakennukselle asetetaan Kukolantien reunan puoleisessa päädyssä rakenteellisia ääneneristysvaatimuksia.

Kaava-alueen kaikki rakentaminen on sopeutettava alueen oleviin pinnanmuotoihin lukuun ottamatta muutamaa osaksi alle korkeus tason +2.0 m sijaitsevaa tonttia, joilla rakentaminen edellyttää maanpinnan nostamista. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalla. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja erityisesti rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat jalopuut on säilytettävä.

Alueen puutarhamaisen luonteen vuoksi aitaamiset tulee tontin rajoilla tehdä pensasaidalla. Niillä kohdin, missä kallio estää pensasaidan istuttamisen, saa tontin rajalle rakentaa enintään metrin korkuisen rakenteellisen aidan, jonka tulee olla läpinäkyvyydeltään vähintään 70 %. Avoimiin maisematiloihin tai lähivirkistysalueen mahdollisia kulkureittejä rajaamaan on joillekin korttelialueiden reunoille laitettu määräys pensasaidan istuttamisesta. Paritalo/rivitalokorttelin reunalle Sommelontien eteläpuolella on edellytetty istutettavaksi puurivi.

Vyyhtikujan päähän Sommelonmäen pohjoispuolelle osoitetaan leikkipuisto, jota voidaan käyttää esim. hiihdon harjoitteluun tai polkupyörämotocrossiin. Virkistysalueiden kautta merkitään kulkemaan ulkoilureittejä, jotka yhdistyvät viereisten kaava-alueiden reitteihin. Tilan Ojaranta kohdalle, keskeiselle paikalle ulkoilureitin ja hyvien ajoyhteyksien yhteyteen varataan paikka monitoimikentälle. Sommelonmäen pohjoispuolelle, alavalle alueelle ojien yhtymäkohtaan merkitään ohjeellinen vesialue patoaltaan rakentamista varten. Sommelontien päässä sijaitsevaa vanhaa rakennusta saa käyttää virkistys - tai vapaa-ajantoimintaan.

5.3

Aluevaraukset

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue Kukolantien reunalla. Määräykset julkisivumateriaaleista sekä kattomuodosta ja -kaltevuudesta tulevat 14.9.1987 vahvistuneesta asemakaavasta. Määräykset autopaikkojen lukumäärästä ja yhteisestä leikki- ja oleskelualueen mitoituksista saatetaan ajanmukaisiksi. Yhteiselle leikki- ja oleskelualueelle tulee määräys melulta suojaamisesta ja toiselle asuinrakennukselle rakenteelliset ääneneristysvaatimukset. Tontti velvoitetaan aitaamaan pensasaidalla lähivirkistysalueen suuntaan. Asuinrakennusten rakennusoikeus 2100 k-m² ja talousrakennusten rakennusoikeus 295 k-m².

AP-1

Asuinpientalojen korttelialueet täydennysrakentamisalueella. Kullekin asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle saa rakentaa erillispientalon, paritalon tai kahden asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytketyn pientalon, sekä kullekin asemakaavassa osoitetulle tontille kaksi erillistä talousrakennusta tai rakennelmaa. Asuinrakennusten rakennusoikeus 9950 k-m² ja talousrakennusten rakennusoikeus 3490 k-m².

AP-2

Asuinpientalojen korttelialue jyrkkärinteisen metsän reunassa. Korttelialueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai kahden asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Asuinrakennusten rakennusoikeus 1200 k-m^2 ja talousrakennusten rakennusoikeus 440 k-m^2 .

AP-3

Asuinpientalojen korttelialue loivalla metsän reuna-alueella. Korttelialueelle saa rakentaa paritaloja ja kahden asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Asuinrakennusten rakennusoikeus 1360 k-m^2 ja talousrakennusten rakennusoikeus 440 k-m^2 .

AP-4

Asuinpientalojen korttelialue Sommelonmäen pohjoispuolella. Korttelialueelle saa rakentaa paritaloja ja kahden asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 8 asuntoa. Asuinrakennusten rakennusoikeus 1360 k-m^2 ja talousrakennusten rakennusoikeus 450 k-m^2 .

AP-5

Asuinpientalojen korttelialue Sommelontien eteläpuolella avoimessa maisemassa. Korttelialueelle saa rakentaa paritaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Kullekin asemakaavassa osoitetulle tontille saa sijoittaa enintään 5 asuntoa. Asuinrakennusten rakennusoikeus 3600 k-m^2 ja talousrakennusten rakennusoikeus 1230 k-m^2 .

Autopaikkoja tulee varata AR-korttelialueella 1,5 autopaikkaa/ asunto, AP - korttelialueilla 2 autopaikkaa/ asunto ja lisäksi AR-, AP-4 ja AP-5 korttelialueilla 1 vierasautopaikka/ 7 asuntoa.

VL

Lähivirkistysalueet Kukolanpuisto, Tammilehto, Ruonalanpuisto, Sommelonmäki ja Kyyrlän takametsä Sommelontien itä-, länsi- ja pohjoispuolella. Alueille merkitään ohjeelliset ulkoilureittiyhteydet, sijainniltaan ohjeellinen monitoimikentän paikka ja patoallas.

VK

Leikkipuisto Vyyhtikujan päässä. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista toimintaa, joka ei edellytä maanpinnan kokonaisvaltaista nostamista ja jota ei haittaa veden mahdollinen nousu ojasta tai patoaltaasta.

VM

Lähimetsä, Friskalanmetsän pohjoisia osia.

VL/s

Kolme lähivirkistysaluetta Sommelontien päässä, joilla ympäristö säilytetään jalopuiden vuoksi.

Sommelontien päässä sijaitsevan talon ympärillä oleva mahdollinen jalo-puumetsikkö rajataan VL/s –alueen sisään merkinnällä *s-1 Alueen osa, jolla saattaa olla LSL 29 §:n mukainen suojeltu luontaisesti syntynyt, merkittävä l-tä osin jaloista lehtipuista koostunut metsikkö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.* Suuri tammenkäävän asuttama tammi sisältyy kyseiselle alueelle. Alueen keskellä olevalle, kasvillisuudeltaan muuntuneen notkelman kohdalle merkitään ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jolle saa rakentaa enintään 10 k-m² suuruisen varaston.

Vanhalle Sommelon talolle merkitään rakennusala *vu-1* ja rakennusoikeus 180 k-m² lähivirkistysalueelle. Rakennusta saa käyttää virkistys- tai vapaa-ajantoimintaan. Samalla annetaan mahdollisuus rakentaa 50 k-m²:n rakennus samaan käyttötarkoitukseen olemassa olevan rakennuksen yhteyteen.

VE-1

Sommelontien eteläpuolelle suunniteltujen kortteleiden ja Friskalanmetsän välinen maisemanhoitoalue, jonka avoin luonne tulee säilyttää viljelemällä, niittämällä tai laiduntamalla.

5.4

Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Alueen asukasmääräksi arvioidaan 250-350 henkilöä riippuen asuntojen lukumäärästä.

Yhdyskuntarakenne

Uuden asuinalueen rakentaminen olemassa olevan asutuksen välittömään läheisyyteen hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kaupunkikuva

Asemakaava täydentää olemassa olevaa maalaismaista asutusta Kyyrläntien itäpuolella. Omaleimaisuuden määrittelee lopulta rakennussuunnittelu, jota kaavassa ohjataan rakennusalojen ja rakennusmassan tarkalla määrittämisellä sekä määräyksellä, että vierekkäisillä tonteilla rakennusten tulee olla erivärisiä. Osa rakennuskannasta tulee uusiutumaan.

Asuminen

Alueelta on hyvät ulkoiluyhteydet kaikkiin ilmansuuntiin laajoille virkistysalueille, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta. Suurilla tonteilla on paljon yksityistä ja suojattua tilaa. Kaupungin maille on osoitettu mahdollisuuksia leikkipaikkojen sekä monitoimikentän rakentamiseen. Osakeyhtiömuotoisilla tonteilla kaava mahdollistaa rakenteellisesti keskeisine pihoineen hyvät edellytykset toimivan sosiaalisen yhteisön syntymiseen. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on esitetty kappaleessa 5.2. Vaikutukset nykyisten asukkaiden asumiseen on esitetty kohdassa *sosiaaliset vaikutukset*.

Palvelut

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

Työpaikat

AP-1 -, AP-2 ja AP-3 –korttelialueilla on mahdollisuus sijoittaa talousrakennuksiin ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa työtilaa. AP-1 - ja AP-2-korttelialueilla saa enintään 20 % asuinrakennuksen rakennusoikeudesta käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaan rakennamiseen. Työn tekeminen asuinalueella lisää alueen päiväaikaista elävyyttä.

Virkistys

Osayleiskaavan ulkoilureittitarpeet on huomioitu viheryhteyksillä ja ohjeellisten ulkoilureittien merkitsemisellä. Virkistysalueella sijaitsevaa vanhaa rakennusta saa käyttää virkistys- tai vapaa-ajantoimintaan.

Liikennejärjestelyt

Kyyräläntielle sallitaan edelleen neljä suoraa liittymämahdollisuutta tonteilta, Vyyhtikujan linjauksen vuoksi tulee yksi uusi liittymä, mutta kaksi vanhaa liittymää Sommelontien risteyskohdan tuntumassa poistuvat. Hirvensalon liikenne lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä johtuen, mutta alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet kaupungin keskustaan ja Hirvensalon eteläosiin Kaksikerrantietä Haarlaan saakka. Kevyen liikenteen väylien suunnittelu ja toteutus Kukolantien jatkeella ja Kyyräläntiellä etenee asemakaavoituksen ohessa.

Tekninen huolto

Lähialueilla olemassa olevaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoa laajennetaan uuden alueen rakentamiseksi. Vesi- ja viemärijohdot sekä hulevesiviemäri tuodaan Kukolan lounaispuolelta Vyyhtikujan ja Keräkujan kautta Sommelontielle. Korttelissa 11 Kyyräläntien varrella sijaitsevien tonttien, jotka eivät rajaudu Vyyhtikujaan, tulee kustannuksellaan liittyä kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon, jonka liittymispisteet tulevat Vyyhtikujalle. Tonttien kautta kulkeville vesi- ja viemäriputkille tulee muodostaa rasite. Yksityiset putkilinjat voidaan rakentaa tonttialueelle kevyemmin perustusratkaisuin kuin kaupungin rakentamat linjat eikä aikataulu ole sidoksissa maapohjan esikuormittamisen aikatauluun.

Turku Energian Sommelonmäen pohjoispuolella kulkeva ilmajohto kaapeloitetaan kulkemaan Sommelontien alle.

Luonnonympäristö ja maisema

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

Ympäristönsuojelutoimiston toteamat luontoarvot säilyvät lukuun ottamatta yhtä Sommelontien pohjoispuolella kasvavaa tammea, joka sijoittuu rakennusalueelle.



Sommelontalon ympäristössä mahdollisesti sijaitsevaan jalopuumetsikköön voidaan sijoittaa leikkipaikka, jos tämä tehdään luontotyypin ominaispiirteitä vaarantamatta eli tammia kaatamatta ja lehtomaista aluskasvillisuutta hävittämättä, mikä on mahdollista mm. alueen keskellä olevan, kasvillisuudeltaan muuntuneen notkelman kohdalla ohjeellisen leikkipaikan osoittamassa paikassa.

Pienet metsiköt Sommelontien itäpäässä suojaavat pohjoispuolisen metsän reunan muuttumista maisemassa ja rajaavat rakentamisen avoimeen Ruoralanpuiston maisematilaan itäpuolelle.

Rakentaminen määrätään sopeutettavaksi alueen oleviin pinnanmuotoihin lukuun ottamatta muutamaa osaksi alle korkeustason +2.0 m sijaitsevaa tonttia, joilla rakentaminen edellyttää maanpinnan nostamista. Kadun pään ja korttelin 12 tontin 1 reunan täytöt maisemoituvat puustoon, korttelin 11 tontin 4 reunan maisemointi hoidetaan leikkipuiston suunnittelun yhteydessä. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta. Olemassa olevaa puustoa määrätään säilyttämään mahdollisimman paljon ja erityisesti rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat jalopuut edellytetään säilytettävän.

Kulutuksen mahdollinen lisääntyminen virkistysalueilla voi aiheuttaa vaaraa kasvillisuuden säilymiselle vaikkakin liikkumista ohjataan ulkoilureiteille.

Pintavedet

Kaava-alueen keskellä sijaitsevan mäen pohjoispuolella olevalla pellolla maaperä on liejusavea, joka ei pysty läpäisemään vettä. Pintavalunnan määrä ei siten lisäännä alueen rakentamisesta johtuen. Sen sijaan kokonaishaidunta ja kasvillisuuteen pidätyminen voi lisääntyä kun alueelle istutetaan puita ja pensaita. Tällä hetkellä alue on heinikköä.

Sadevesiviemärit mitoitetaan kerran kahdessa vuodessa toistuvalla sateella. Tilan Aurinkoniitty viereisen ojan tulvimiseen rankkasateella ei viereisten tilojen rakentamisella ole niinkään suuri vaikutus kuin lähiseudun alueiden rakentamisella suuremmassa laajuudessa, koska hulevesiviemärit purkautuvat avo-ojaan. Kun tilan Suomaa loppupäähän ei sijoiteta rakentamista eikä alueen pintaa nosteta, ojan vedellä on mahdollista nousta alueelle. Tilan Aurinkoniityn rakentajalla on täytynyt ottaa tietoinen riski rakentaessaan asuinrakennuksen purku-uoman viereen alavalle alueelle, missä vedenpintaa säätelee merivesi. Tila Aurinkoniitty voi nostaa alueensa maanpintaa luonnollista tasoa korkeammalle jos vesi uhkaa tulla lähelle asuinrakennusta.

Rakennuslupien yhteydessä tutkitaan sekä uudisrakennusten rakenteelliset ratkaisut että esitetään pintavesien johtaminen hulevesiviemäriin. Tilan Aurinkoniitty länsipuolelle osoitetaan rakennusalat suurin piirtein samaan korkeusasemaan kuin tilan Aurinkoniitty asuinrakennus. Uudet tontit on kokonaisuudessaan suunniteltu korkeustason +1.00 m yläpuolelle ja ne tullaan nostamaan korkeuteen +2.00 m. Joka toinen vuosi vesi nousee tasolle +1.20 m. Kaavassa määrätään, että rakennuksen alimman lattiataason tulee olla vähintään tasolla +2.00 m ja rakennusten perustamistavassa tulee huomioida tulvakorkeus.

Kortteleihin AP-5 ja AP-1 Sommelontien molemmin puolin merkitään pintavesien johtamista varten varatut alueet, joiden kautta tulvavedet pääsevät valumaan puistoalueille tai kadun sadevesiviemäriin. Vihersuunnittelun yhteydessä tutkitaan huleveden viivytys- ja pidätysjärjestelmiä kuten lammikon rakentamista Sommelontien eteläpuolelle sekä kosteikon rakentamista patoaltaan ympäristöön.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut kaava-alueen melutasoja Hirvensalon osayleiskaavan 2020 ja Turun yleiskaavan 2020 toteutumisen mukaisessa tilanteessa, jolloin Kukolantien liikennemäärä on arvioitu 8 000 ajoneuvoa/vrk ja Kyyrläntien 1000 ajoneuvoa/vrk.

Kyyrläntien arvioitu liikennemäärä aiheuttaa päiväsaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n melutason 15 metrin päähän kadun keskilinjasta. AP-1 -alueella oleskelualueet tulee esittää yli 15 metrin etäisyydelle Kyyrläntien keskilinjasta mitattuna.

Kukolantien tulevaa liikennemäärää on arvioitu vuonna 2006. Tuleva liikennemäärä aiheuttaa rakentamattomalle tontille päiväaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n melutason 55 metrin päähän kadun keskilinjasta. Rakennukset ja melulta suojaavat rakenteet vaaditaan Kukolantien puolella rakentamaan yhteen niin, että ne suojaavat yhteistä leikki- ja oleskelupihaa liikennemelulta, koska leikki- ja oleskelupihan ekvivalentti melutaso ei saa ylittää päiväaikaan 55 dBA. Kukolantien päässä toisen asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on määrätty oltavaksi 30 dBA.

Katujen ja vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen aiheuttaa tärinää erityisesti savipatjan päälle perustetuille rakennuksille.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle kunnallistekniikan toteuttamisen asettamissa rajoissa taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Asukkaille on edullista asua olemassa olevien julkisten liikenneyhteyksien varrella. Asemakaava korottaa kiinteistöveroä, mutta myöskin kiinteistöjen arvoa.

Sosiaaliset vaikutukset

Suunnitelma on laadittu alueella asuvien viihtyisyyttä ajatellen siten, että alue säilyy suhteellisen väljänä ja maalaismaisena. Ulkoilijoiden mahdollisuus käyttää virkistysalueita säilyy. Asemakaava luo erilaisia toimintamahdollisuuksia asukkaille kannustamalla harraste- ja työtilojen rakentamiseen.

Osa nykyisistä alueen asukkaista olettaa asumisviihtyvyytensä vähenevän kun fyysinen ympäristö muuttuu. Suunnitelmaa pidetään jopa ylimitoitettuna. Asukkaat ovat huolestuneita rakentamisen mukana tuomista ympäristöhaitoista ja luonnonolojen muutoksista. Toisaalta asukkaat ovat tyytyväisiä kunnallistekniikan ja katuverkoston tulemisesta alueelle.

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

Mikäli uudesta asuinalueesta tulee omaleimainen ja viihtyisä, nämä luovat edellytyksiä yhteisöllisyyden ja turvallisuuden syntymiselle. Lopputulos riippuu rakennuttajien tarpeista ja toteutuksesta.

Mahdollisuudet hyvän elinympäristön syntymiselle uudella kaava -alueella:

toimiva asuinympäristö	+ yksityiset pihat, julkiset alueet
tarkoituksenmukaisesti mitoitettu ja sijoitetut palvelut	+ koulu ja päiväkoti lähellä – muut palvelut kauempana
tarkoituksenmukaisesti mitoitettu ja sijoitetut työpakat	+ mahdollisuus sijoittaa työtiloja asuin- ja piharakennuksiin
monipuoliset viher- ja virkistysalueet	+ ulkoilureitit, leikkipaikat, monitoimikenttä
tasapainoinen yhdyskuntarakenne	+ korttelit ja rakennukset suhteessa ympäristöön
tasapainoinen väestörakenne	+ mahdollisuus monen sukupolven asumiseen samalla tontilla
toimivat sosiaaliset yhteisöt	+ rakenteelliset edellytykset syntymiselle
omaleimainen kaupunki- ja maisemakuva	+ rakennusten väriyty, vaihteleva suurmaisema
vaihteleva ja monimuotoinen luonnonympäristö	+
toimiva liikenneverkosto	+
toimiva yhdyskuntatekniikka	+ vesi- ja viemäriverkostoon liittyminen
saasteeton ja meluton ympäristö	+

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty selostuksen sivulla 21 ja kaavakartan yhteydessä. Kaupungin viheryksikkö vastaa lähivirkistysalueiden ja maisemanhoitoalueiden rakentamisesta ja hoidosta suunnittelutoimiston maisema- ja miljöosuunnittelun laatimien suunnitelmien pohjalta.

Turussa 10. päivänä marraskuuta 2005
Muutettu 7.2.2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

LIITTEET

1. asemakaavakartta 10.11.2005, muutettu 7.2.2006.
2. tilastolomake 10.11.2005, muutettu 7.2.2006.
3. Luontoselvityksen (Biota BD Oy) kartat, 1: lakikohteet ja muita luonnonarvoja, kartta 2: uhanalaisten, harvinaisten ja huomionarvoisten kasvilajien kasvupaikkoja, kartta 3: lintudirektiivin liitteen 1 lajit sekä uhanalaiset lajit.
4. 'Lounais-Kukolan' alustavasta asemakaavaluonnoksesta pvm. 7.4.2005 esitetyt mielipiteet, kooste, liitteinä alustava luonnos pvm. 7.4.2005 ja kartta yksityisistä tiloista ja niiden rakennusten valmistumisajankohdista.