

TURUN KAUPUNGIN KOHMON KAUPUNGINOSAAN VÄHÄRASINKADUN ITÄPUOLELLA
SIJAITSEVAN KORTTELIN 12 SEKÄ VIRKISTYSALUEEN OSAN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
"Pikkunotko"

Asemakaavatunnus 37/2006
Dnro 12414-2006



YMPÄRISTÖ- JA KAAVOITUSVIRASTO
ASEMAKAAVATOIMISTO
1.3.2007
muutettu 19.9.2007 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä maaliskuuta 2007 päivättyä ja 19.9.2007 muutettua asemakaavanmuutokarttaa (37/2006) ”Pikkunotko”

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 37/2006

Dnro 12414-2006

Kaavan nimi: ”Pikkunotko”

TURUN KAUPUNKI

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	014 KOHMO	KOHMO
Kortteli:	12	12
Virkistysalue:	Pikkunotko (osa)	Lilldälden (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	014 KOHMO	KOHMO
Korttelit:	12, 38-39	12, 38-39
Kadut:	Sahrakuja Karhikuja Karhipolku	Årdergränden Risharvsgränden Risharvsstigen
Virkistysalueet:	Pikkunotko (osa)	Lilldälden (del)

Uudet korttelinumerot: KOHMO-12, -38, -39.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: KOHMO-12.-2-5 / -38.-1-8 / -39.-1-4.

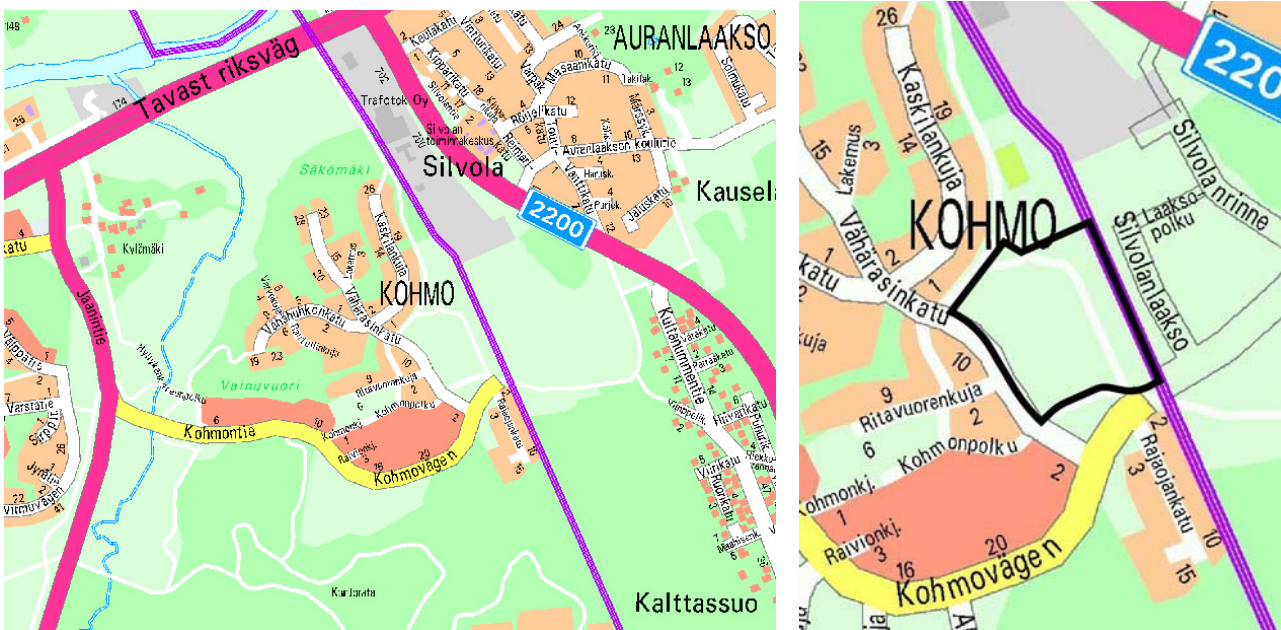
Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ Asemakaavatoimisto

Yhteyshenkilöt: Kaavoitusarkkitehdit Nella Karhulahti ja Christiane Eskolin; Linnankatu 34, 20100 Turku; puh. (02) 262 4246; sähköposti: etunimi.sukunimi@turku.fi.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta pvm 1.3.2007. Sijaintikartta ja poistuva asemakaava sekä havainnekuva ovat asemakaavakartan yhteydessä, muut. 19.9.2007
2. Tilastolomake pvm 1.3.2007, muut. 19.9.2007
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.11.2006, muutettu 18.12.2006 ja 10.1.2007

1.3 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan Kohmon kaupunginosan kortteliin 12 sekä lähivirkistysalueen osalle. Alue sijaitsee Vähärasinkadun itäpuolella. Aluetta rajaa pohjoisessa Pikkunotkon puisto, idässä kaupungin raja, etelässä Piikveräjänpolku (kevyen liikenteen väylä) ja lännessä Vähärasinkatu. Kaava-alueen etäisyys Kauppatorilta on noin 4,6 km itään. Alueen pinta-ala on 3,55 hehtaaria.

1.4 Kaavan tarkoitus

Tarkoitus on kaavoittaa kaupungin omistamalle maalle yleiskaavan mukainen pientaloalue.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laadinta perustuu kaupungin aloitteeseen. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 11.11.2006.

Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.11.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa muutettiin 18.12.2006. Kaava-alueen rajausta pienennettiin. Kohmontien osa, Piikveräjänpolku ja Peräniitu-niminen puisto jätettiin kaava-alueen ulkopuolelle. 10.1.2007 kaava-aluetta pienennettiin pohjoisosan lähivirkistysalueen osalta siten, että osin kaava-alueella oleva skeittipaikka rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle.

Asemakaavanmuutoksen alustava luonnos (pvm. 23.11.2006) on esitelty asukasillassa Kohmossa Raivionkuja 3 A:n asukastiloissa 28.11.2006. Tilaisuuden järjestäjinä toimivat Itä-Turun Aluekumppanuus/Halinen ja Kohmo sekä Kohmon aluekumppanuusryhmä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alustavasta asemakaavanmuutosluonnoksesta on kirjoitettu aluekumppanuuden Haliset-lehdessä 30.11.2006.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 23.1.2007 päivätyn luonnoksen 6.2.2007 § 100.

2.2 Asemakaavanmuutos

Vahvistetussa asemakaavassa alueella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta (Pikkunotkon lähivirkistysalueen osa). Turun yleiskaavassa 2020 alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Kohmon pienalueen asukasmäärä on noin 1220 henkilöä (2004). Kohmossa ei ole palveluja. Lähimmät koulut, päiväkodit ja elintarvikekaupat ovat Kurassa, Itäharjussa ja Kaarinassa.

Asemakaavanmuutosalue osoitetaan yleiskaavan mukaisesti asuntorakentamiseen. Alueelle on osoitettu 16 uutta omakotitonttia, joiden koot vaihtelevat 921 m²–1431 m². Tonttikohtainen rakennusoikeus on asuinrakennukselle 220 k-m² ja autosuoja- ja taloustilalle 50 k-m². Koko kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 4320 k-m². Asukkaita tulee olemaan noin 70 henkilöä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Vähärasinkadun itäpuolella ja on pinta-alaltaan 3.55 hehtaaria. Alue on loivasti itään laskevaa viljelykäytöstä poistunutta pusikoitunutta peltoaluetta. Alueen itäosassa kulkee kevyen liikenteen reitti.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on käytöstä poistunutta peltoaluetta, jonka luontoarvot ovat tavanomaiset, joten erillisen luontoselvityksen laatimiselle ei ole tarvetta. Itä-Turun viheralueiden luontoselvityksen (Turun kaupunki/ Kiinteistölaitos 2002) mukaan alueen itälaidalla on perinnekasvillisuutta. Kyseinen alue jää kaavamuutoksessa virkistysalueeksi.



Itä-Turun viheralueiden luontoselvitys (Turun kaupunki/ Kiinteistölaitos 2002)

Maaperä

Suunnittelualueella maaperä painokairauspisteissä on noin 6 metrin syvyyteen savea, jonka jälkeen soraa tai soraa ja hiekkaa. Perustamisolosuhteet on tarkastettava tontikohtaisesti.

Alue viettää itään. Maapinta on tasoväleillä +20.0...+29.0. Rakentamiseen varattu korttelialueet ovat tasoväleillä +23.0...+28.0.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

Suunnittelualueen lähiympäristö on kerros-, rivi- ja omakotitaloaluetta. Vähärasintien länsipuolella sijaitsee 1990-2002 rakennettu kerros- ja rivitaloaluetta. Rivitalot ovat I-II-kerroksisia. Kerrostalojen korkeus on IV-VIII kerrosta. Suunnittelualueen eteläpuolella, Rajaojankadulla sijaitsee 12 omakotitaloa, jotka on rakennettu 1950-, 1970- ja 1990-luvuilla. Pohjoispuolella Kaskilankujan varressa on 1990-luvulla rakennettuja paritaloja.

Kaarinan kaupunki on suunnitellut uutta Silvolanrinteen pientaloaluetta kaava-alueen itäpuolelle. Rakentaminen muuttaa avoimen peltolaakson rakennetuksi alueeksi. Suunnitellut rakennukset kahden pohjois-eteläsuuntaisen asuntokadun varressa ovat I 2/3-kerroksisia omakoti- ja paritaloja.

Kohmossa ei ole palveluita. Voimassa olevassa asemakaavassa on varattu tontti julkisten lähipalvelujen rakennuksille, lähinnä päiväkodille ja yksi tontti asuin- ja liikerakennuksille. Lähimmät palvelut ovat saavutettavissa Kuralasta (koulu, päiväkot), Itäharjusta (Prisma) ja Kaarinasta (ABC-piste, Citymarket).

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

Kohmontie on alueen pääkatu. Ajoyhteys Kohmoon on ainoastaan Jaanintietä Kohmontietä pitkin.

Hule- ja jäteveden runkoviemärit kulkevat alueen itäosassa. Alueen koillisnurkassa on Kohmon pumppaamo ja hulevesien purkupaikka.

Yhdyskuntateknisten verkostojen päävesijohdot ja runkoviemärit (jätevesi- ja hulevesi) kulkevat alueen etelä- ja pohjoispuolella sekä Vähärasinkadun varressa alueen länsipuolella.

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa alueen.



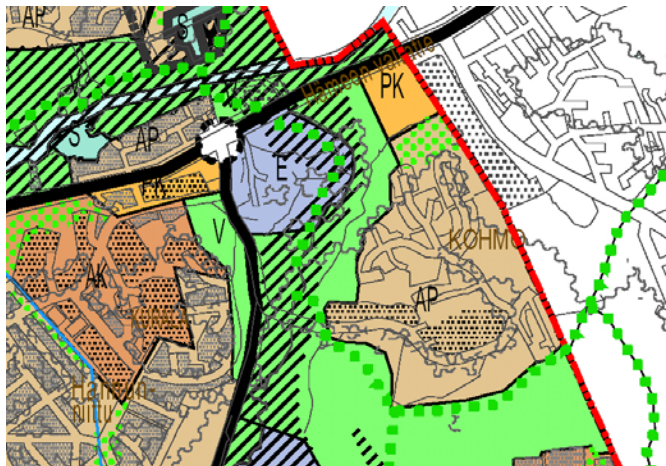
Näkymä pohjoiseen. Ulkoilureitti alueen itäosassa.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta.

Turun yleiskaava 2020



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

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 7.4.1984 (A9/1984). Alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL ja lähivirkistysaluetta VL.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttirekisterin tonttijako on hyväksytty 19.6.1990 tontin 12.-1 osalta voimassa olevan asemakaavan YL-korttelialueen mukaisesti. Alueen itälaidalla on vanhan 4.12.1950 vahvistetun tonttijaon, korttelin 3 tonttien 6-11 osat sekä korttelin 4 tontit 5-8 ja osa tonteista 4 ja 9. Tonttijaon mukaista rakentamista ei ole toteutettu.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.



Näkymä Vähärasinkatua etelään

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laadinta perustuu kaupungin aloitteeseen. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 11.11.2006.

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

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on sijoittaa alueelle omakotitalotontteja. Rakentaminen jatkaa Kohmon asuinalueen pientalorakentamista tyyliään ja mittakaavaltaan.

Kevyen liikenteen yhteydet alueen ympärillä, skeittauspaikka alueen pohjoispuolella ja puistovyöhyke kaupungin rajalla säilytetään.

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

- alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet ja lankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

Täydennysrakentamisen tavoitteena on myös, että lisääntyvä asukasmäärä edistää palvelujen saamista Kohmoon.

4.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asuinkorttelien suunnittelun lähtökohtana on ollut suhde Kohmon olemassa olevaan pientaloalueeseen ja rakennettuun ympäristöön. Uudisrakentaminen vastaa massaltaan, korkeudeltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan ympäröivää pientalorakentamista.

Rakentaminen täydentää Vähärasinkadun katu ympäristön rakennetuksi ympäristöksi. Tonttikaduille on luonteva ottaa liittymät Vähärasinkadulta. Rakentaminen ja uudet liittymät lisäävät Vähärasinkadun luonnetta alueen sisäisenä pääkatuna. Tonttikatujen käänköpaikat toimivat kujien päätteinä, uudelle asuinalueelle identiteettiä antavana yhteisenä katualueena, joka viimeistellään kiveyksin ja tarvittaessa istutuksin.

Virkistysalueet ja kevyen liikenteen yhteydet asuinkorttelien ympärillä säilytetään osana Pikkunotkon lähivirkistysaluetta ja Hämeentien suuntaan vievää kevyen liikenteen verkostoa.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 1.11.2006, muutettu 18.12.2006 ja 10.1.2007.

Kohmon Raivionkujan asukastilassa järjestettiin Kohmon aluekumppanuusryhmän kokous 28.11.2006, jossa esiteltiin kaavahankkeen lähtökohtia ja 23.11.2006 päivättyä alustavaa asemakaavanmuutosluonnosta. Tilaisuuteen osallistui noin 15 henkilöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alustavasta asemakaavanmuutosluonnoksesta on kirjoitettu aluekumppanuuden Haliset-lehdessä 30.11.2006.

Kaavahankkeesta jätettiin valmisteluvaiheen kuulemisen aikana kaksi kirjallista mielipidettä.

- 1) **Kohmon aluekumppanuusryhmä** vastustaa Kohmontien jatkeen toteuttamista auto- tai joukkoliikenteelle. Aluekumppanuusryhmä toivoo kevyen liikenteen väylää Kohmontieltä Kaarinan puolelle.

Asemakaavatoimisto:

Kaava-alueen rajausta muutettiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavamuutoksen alkuvaiheessa Kohmontien rakentamaton katualueen osa oli mukana kaavassa. Kohmontien jatkaminen Kaarinan rajalle ei liity tämän kaavan kaavaratkaisuun, joten Kohmontien alue jätettiin kaava-alueen ulkopuolelle. Tiealueen kaavoitus päätettiin ratkaista tarvittaessa erillisellä kaavamuutoksella. Kohmontien rakentaminen ajoneuvoliikenteelle on aiheuttanut vastustusta alueen asukkaissa.

Lausunnossaan Kaarinan kaupungille Silvolanrinteen asemakaavaehdotuksesta Turun kaupunginhallitus toteaa Kohmontien osalta, että kaupungilla ei ole aikomusta toteuttaa Kohmontietä kuntarajalle ulottuvaksi katuyhteydeksi ja, että Silvolanrinteen asemakaavaehdotuksessa Kohmontien kohdalle tulisi Silvolanlaakson ja kaupunginrajan väliselle osalle osoittaa ainoastaan varaus polkupyöräilylle ja jalankululle varattua katua varten.

2) Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy Tavastinmäen

Emäntä vastustaa kaavoitusta. Asuinalueen puistot vähenevät. Jos kaava toteutetaan, niin alueelle ei saa sijoittaa kerrostaloja, alueella on tehtävä luontoselvitys ja asunnot sijoitettava siten, että uusista asunnoista ei näy vapaasti mielipiteen esittäjien asuntoihin.

Asemakaavatoimisto:

Kaavaluonnoksessa rakentaminen osoitetaan olevan kaavan korttelialueelle, jolloin lähivirkistysalue säilyy. Kaava-alueen luontoarvot ovat tavanomaisia, joten luontoselvitykselle ei ole tarvetta. Kaupungin rajalla oleva puusareke ja kulttuurivaikutteisen kasvillisuuden alue säilyvät ja ne osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueelle osoitettava rakentaminen on erillispientaloja. Uusien rakennuspaikkojen minimietäisyys mielipiteen esittäjien asuntoihin on noin 90 metriä. Lähimmät ovat asunnot Vähärasinkadun varressa ovat noin 30 metrin päässä uusista rakennuspaikoista.

4.5 Suunnitelman työstäminen, vaihtoehdot ja vaikutukset

Kaava-alueen rajausta muutettiin valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavamuutoksen alkuvaiheessa Kohmontien rakentamaton katualueen osa oli mukana kaavamuutoksessa. Kohmontien alue, kevyen liikenteen väylä (Piikveräjänpolku) sekä Peräniitu-niminen puisto päätettiin jättää kaava-alueen ulkopuolelle. Kohmontien jatkaminen Kaarinan rajalle ei liity tämän kaavan kaavaratkaisuun, joten tiealueen kaavoitus päätettiin ratkaista tarvittaessa erillisellä kaavamuutoksella. Kohmontien rakentaminen ajoneuvoliikenteelle on aiheuttanut vastustusta alueen asukkaissa. Turun kaupungilla ei ole aikomusta toteuttaa Kohmontietä kuntarajalle ulottuvaksi katuyhteydeksi.

Kaava-aluetta pienennettiin pohjoisosan lähivirkistysalueen osalta siten, että osin kaava-alueelle oleva skeittipaikka rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle.

On laadittu yksi suunnitelma: alue rakennetaan pientaloalueeksi. Vaihtoehtona on ns. "nollavaihtoehto", jonka mukaan alue jäisi rakentamatta.

Alustava luonnos



23.11.2006 päivätty alustava luonnos

Luonnos

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 23.1.2007 päivätyn luonnoksen 6.2.2007 § 100.

Turun maakuntamuseo, Turku Energia Sähköverkot Oy ja ympäristönsuojelutoimisto totesivat luonnosvaiheessa, että heillä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kiinteistölaitos kommentoi luonnosvaiheessa, että omakotitalotontteja tulisi lisätä 3-5 tonttia nykyisen kaavan lähivirkistysalueelle Kaarinan rajalle.

Ehdotus

1.3.2007 päivätystä asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Opetuspalvelukeskukselta, Sosiaalikeskukselta, ympäristönsuojelutoimistolta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä sekä Kaarinan kaupungilta.

Lausunnot

1.3.2007 päivätystä asemakaavamuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, opetuspalvelukeskukselta, sosiaalikeskukselta ja Kaarinan kaupungilta.

Rakennusvalvontatoimisto: Ei huomautettavaa.

Ympäristönsuojelutoimisto: Ei huomautettavaa.

Kiinteistölaitos:

Korttelin itäpuolella oleva sorapäällysteinen jalankulkutie tulisi siirtää kaupungin rajalle. Siirron myötä vapautuisi Karhikujan ja Sahrakujan päästä liisäalue 3-4 omakotitontille. Kävely-yhteyden siirtäminen kunnan rajalle ei heikentäisi viheryhteyttä Kohmon alueen laajojen viheralueiden välillä.

Asemakaavatoimisto:

Kaavaluonnoksessa rakentaminen osoitetaan olemassa olevan kaavan korttelialueelle, jolloin lähivirkistysalue säilyy.

Vesilaitos:

Rakennusten etäisyys Turun vesilaitoksen vesi- ja viemärijohdoista tulee olla vähintään viisi (5) metriä, koska mahdollisen kunnossapidon vaatima kaivantoleveys on useita metrejä. Kahripolun kohdalle ja Sahrakujan itäpäähän korttelien 38 ja 39 väliin on myös syytä varata rasite maanalaista johtoa varten.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavaehdotuksessa on tehty muutokset Turun vesilaitoksen esityksen mukaisesti.

Turku Energia: Ei huomautettavaa.

Kaarinan kaupunki: Ei huomautettavaa.

Opetuspalvelukeskukselta ja sosiaalikeskukselta ei tullut lausuntoa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.3 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen koko on 3.55 ha. Alueelle osoitetaan 16 omakotitalotonttia. Tonteille ajetaan kahta päätyvää tonttikatua, joiden liittymät ovat Vähärasinkadulta. Alueen itä- ja pohjoislaidoille osoitetaan puisto- ja lähivirkistysaluetta.

Rakennusoikeutta on yhteensä 4320 k-m².

Omakotitontit vaihtelevat 921 m²–1431 m²:iin. Tonttikohtainen rakennusoikeus on asuinrakennukselle 220 k-m² ja autosuoja- ja taloustilalle 50 k-m², yhteensä 270 k-m².

5.4 Kaavan aluevaraukset

AO-1

Erillispientalojen korttelialue

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleaa rappausta tai vaaleaa muurattua tiiltä. Lohkotiiltä ei saa käyttää. Kattomateriaalina tulee käyttää tiilenpunaista tiili- tai betonitiilikatetta. Kattomuotona tulee olla satulakatto, kattokulma noin 30-35°. Asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 33 % ullakon tasolle.

Talousrakennusten sekä autotallien ja -katosten julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleaa rappausta, vaaleaa muurattua tiiltä tai vaaleaksi maalattua puuta. Lohkotiiltä ei saa käyttää. Kattomateriaalina tulee käyttää tiilenpunaista tiili- tai betonitiilikatetta. Kattomuotona tulee olla satulakatto, kattokulma noin 22 astetta.

Tontit saa aidata pensasaidalla.

Autopaikkoja on varattava 2 ap/asunto.

VL-lähivirkistysalue

Suunnittelualueen pohjois- ja itäosassa sijaitsee Pikkunotko-niminen lähivirkistysalue.

Katualue

Tontille ajo osoitetaan Vähärasinkadulta kahta päätyvää katua, Sahrakujaa ja Karhikujaa, pitkin. Tonttikatujen päistä on yhteydet Pikkunotkon lähivirkistysalueelle. Karhikuja jatkuu lähivirkistysalueelle Karhipolkuna, jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna.

5.5 Alueen nimistö

Nimistötoimikunta on käsitellyt alueen nimistöä kokouksessaan 17.1.2007 § 3/ 2007. Tällöin hyväksyttiin nimistöehdotukset alueen kaduille ja kevyen liikenteen väylälle: Sahrakuja, Karhikuja ja Karhipolku. Pikkunotkon ja Kohmon alueen nimistön aihepiiri on peltoviljely.

5.6 Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Korttelialueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan noin 70 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

Kaavan mukainen rakentaminen jatkaa Kohmon pientaloasutusta täydentäen kaupunkikuvaa, kun Vähärasinkadun itäpuolen rakentamaton alue rakentuu asuinalueeksi. Rakentaminen lisää Vähärasinkadun luonnetta alueen sisäisenä katuna.

Asuminen

Korttelialue rajautuu länsi- ja eteläreunaa lukuun ottamatta lähivirkistysalueisiin, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta.

Palvelut

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on varattu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, eli lähinnä koulu- tai palveluasuminen- rakentamiseen. Kaupungilla ei ole nykyisessä, eikä kuntien tulevaisuudessa mahdollisessa yhteisessä palveluverkkotilanteessa tarvetta kyseiselle palveluvaraukselle. Kohmon alueelle jää aluevaraukset päiväkodille ja lähikaupalle.

Asukasmäärän lisääntymisestä seuraa erityisesti päiväkotipalvelujen, koulujen ja julkisen liikenteen käyttäjien määrän lisääntymistä. Päiväkodin rakentaminen alueelle Ritavuorenkujan varteen on suunniteltu alkavan vuonna 2007. Lähimmät koulut sijaitsevat Kuralassa. Alueella on toimivat joukkoliikenteen palvelut.

Virkistys

Korttelialueelta on hyvät ulkoiluyhteydet alueen ympäristön virkistysalueille, erityisesti Huhkonvuoren ja Varisvuoren virkistysalueelle. Ulkoilureitit korttelialueen ympärillä sekä liikunta- ja leikkipaikat alueen pohjoispuolella säilyvät.

Liikennejärjestelyt

Vähärasinkadulta on osoitettu kaksi liittymää kaava-alueelle. Uusi rakentaminen lisää hieman Vähärasinkadun liikennettä.

Tekninen huolto

Korttelialueen ympärillä olemassa olevaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoa laajennetaan asuinkorttelin rakentamiseksi. Alue on helposti liitettävissä yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Luonnonympäristö ja maisema

Osin pusikoitunut peltomaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, joka laadukkaasti toteutettuna voi tulevaisuudessa muodostaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

Rakentamiseen otettavalla alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja. Virkistysalueeksi jäävällä kaistalla alueen itäosassa on perinnekasvillisuutta. Loivassa rinteessä oleva rakentaminen näkyy avoimen laakson yli Kaarinantieltä. Rakennusmassat täydentävät Kohmon asuinalueetta. Muutokset maisemassa eivät ole merkittäviä.

Ympäristön häiriötekijät

Alueen länsireunassa kulkeva Vähärasinkadun liikenne aiheuttaa alueella hieman meluhaittaa. Nopeusrajoitus on alueen kohdalla alhainen ja raskasta liikennettä on vähän. Tiellä liikennöivät vain Kohmon pientaloalueen asukkaat. Vähärasinkadun varren tonttien talousrakennukset Vähärasinkadun varteen sijoitettuna suojaavat piha-alueetta liikennemelulta.

Kohmontie on tällä hetkellä umpikuja, joka palvelee vain Kohmon asukkaita. Turun kaupungilla ei ole aikomusta toteuttaa Kohmontietä kaupungin rajalle ulottuvaksi katuyhteydeksi. Kaava-alueen asuinrakennukset sijaitsevat riittävän kaukana Kohmontiestä, joten tien liikennemelusta ei aiheudu merkittävää meluhaittaa, vaikka Kohmontie tulevaisuudessa rakennettaisiin läpiajettavaksi väyläksi Kaarinantielle.

Alueen pohjoispuolella sijaitsevasta skeittauspaikasta tulee hieman ajoittaista meluhaittaa kaava-alueen pohjoisimpien omakotitalojen asukkaille.

Kaupungin raja rajoittaa asuntoalueen laajentamista itään.

Talous

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

Sosiaaliset vaikutukset

Saadusta mielipiteestä voidaan päätellä, että osa naapuruston asukkaista olettaa asumisviihtyvyytensä vähenevän kun fyysinen ympäristö muuttuu. Muutokset ovat kuitenkin pieniä. Virkistysalueet ja kevyen liikenteen reitit säilyvät entisellään.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 1. päivänä maaliskuuta 2007
Muutettu 19.9.2007 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Nella Karhulahti

Kaavoitusarkkitehti

Christiane Eskolin