

KOSKENNURMI
SelostusDiaarinumero: 15216-2018
Asemakaavatunnus: 25/2018**Asemakaava ja asemakaavanmuutos**

4.4.2022

muutettu 8.8.2023 (lausunnot)

Kaupunginosat: Koskennurmi ja Yli-Maaria

Osoite: Koskennurmenkatu, Pyhtymäentie ja Pyhän Marian tie



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne	10
3.1.7 Tekninen huolto	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.3 Yleiskaavat	13
3.2.4 Asemakaava	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	15
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	15
3.2.7 Pohjakartta	16
3.2.8 Selvitykset	16
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Osalliset	19
4.3 Hankkeen aiemmat vaiheet	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.5 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	21
4.5.1 Alkuvaiheen kuuleminen	21
4.5.2 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	21
4.5.3 Ensimmäinen alustava kaavaehdotus	22
4.5.4 Neuvottelu tilojen Kumpula ja Kumpula II omistajan kanssa	22
4.5.5 Kaava-alueen laajentaminen	23
4.5.6 Toinen alustava kaavaehdotus	23
4.5.7 Haastavat maanomistajatilanteet	24
4.5.8 Jalankulun ja pyöräilyn väylä Auvaismäentien varteen	24
4.5.9 Lausuntojen pyytäminen ja nähtäville asettaminen	24
4.5.10 Lausunnot	25
4.5.11. Tarkennuksia ehdotukseen toteutussuunnittelun myötä	28
4.5.12 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	30
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	30
5.3 Aluevaraukset	31
5.3.1 Korttelialueet	31
5.3.2 Virkistysalueet	32

5.3.3	Katu- ja liikennealueet	33
5.3.4	Eritysisalueet	33
5.3.5	Puistopolut	34
5.3.6	Tekninen huolto	34
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	34
5.5	Nimistö	35
5.6	Kaavan vaikutukset	35
5.6.1	Yleistä	35
5.6.2	Luonnonympäristö	35
5.6.3	Rakennettu ympäristö	36
5.6.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	37
5.6.5	Liikenne	37
5.6.6	Tekninen huolto	37
5.6.7	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6.8	Sosiaaliset vaikutukset	38
5.6.9	Ilmastovaikutukset	38
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	39
6.2	Toteuttamisen seuranta	39

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä huhtikuuta 2022 päivättyä ja 8.8.2023 muutettua (lausunnot) asemakaava- ja asemakaavanmuutostartta **Koskennurmi (25/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	099 KOSKENNURMI	KOSKENNURMI
Kortteli:	1	1
Kadut:	Koskennurmenkatu Pyhän Marian tie	Koskennurmigatan Sankta Marias väg
Virkistysalue:	Koskennurmenpuisto	Koskennurmiparken
Silta:	Pyhän Marian silta	Sankta Marias bro
Vesialue:	Paattistenjoki	Patis å
Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Katu:	Koskennurmenpolku (osa)	Koskennurmistigen (del)
Virkistysalueet:	Mäntyojanmetsä (osa) Väkäniitty (osa) Yljoenmetsä (osa)	Mäntyojaskogen (del) Väkäniitty (del) Yljokiskogen (del)
Puistopolku:	Yli-Maarian rantapolku (osa)	Övre S:t Marie strandstig (del)
Silta:	Pyhän Marian silta	Sankta Marias bro

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	099 KOSKENNURMI	KOSKENNURMI
Korttelit:	1 - 16	1 - 16
Kadut:	Koskennurmenkaari Koskennurmenkatu Koskennurmenkuja Koskennurmenpolku Pyhtymäentie Pyhän Marian tie	Koskennurmibågen Koskennurmigatan Koskennurmigränden Koskennurmistigen Pyhtybacksvägen Sankta Marias väg
Virkistysalueet:	Koskennurmenpuisto Pikku Pyhtymäki Pyhtymäki Pyhtynpuisto	Koskennurmiparken Lillpyhtybacken Pyhtybacken Pyhtyparken

Puistopolut:	Koskennurmen rantapolku Nurkkatorninpolku Perkiön rantapolku Pyhtymäenpolku Pyhtyn lenkki Pyhtynpolku Pyhtyn rantapolku	Koskennurmi strandstig Hörntornsstigen Perkiö strandstig Pyhtybacksstigen Pyhtyslingan Pyhtystigen Pyhty strandstig
Paikoitusalue:	Pyhtyn parkki	Pyhty parkeringsplats
Silta:	Pyhän Marian silta	Sankta Marias bro
Vesialue:	Paattistenjoki	Patis å
Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Katu:	Koskennurmenpolku (osa)	Koskennurmistigen (del)
Virkistysalueet:	Mäntyojanmetsä (osa) Väkäniitty (osa) Yljoenmetsä (osa)	Mäntyojaskogen (del) Väkäniitty (del) Yljojaskogen (del)
Puistopolku:	Yli-Maarian rantapolku (osa)	Övre S:t Marie strandstig (del)
Silta:	Pyhän Marian silta	Sankta Marias bro

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: KOSKENNURMI 2.-1, 3.-1, 4.-1-6, 5.-1-4, 6.-1-6, 7.-1-8, 8.-1-5, 9.-1-11, 10.-1-7, 11.-1-5, 12.-1-2, 13.-1-15, 14.-1-7, 15.-1-4, 16.-1-2

Uudet korttelinumerot 2-16

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).

Asemakaava ja asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Koskennurmen ja pieneltä osin Yli-Maarian kaupunginosaan. Suunnittelualueen rajaavat lounaassa ja luoteessa Paattistenjoki, koillisessa Pyhtyntie sekä kaakossa Auvaismäentie ja Tampereen moottoritie risteysalueeseen. Suunnittelualueen rajausta on esitetty alla olevassa kartassa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.8.2022
2. Asemakaavakartta 4.4.2022, muutettu 8.8.2023 (lausunnot)
3. Tilastolomake 4.4.2022, muutettu 8.8.2023 (lausunnot)
4. Taulukko ilmastovaikutusten arvioinnista 8.8.2023
5. Koskennurmen asemakaava-alueen luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy v. 2006
6. Tieliikennemeluselvitys, Koskennurmi, Turku, Promethor Oy 25.10.2011
7. Koskennurmen asemakaava-alueen arkeologinen inventointi, Muuritutkimus Oy 1.4.2020
8. Koskennurmen alueen luontoselvityksen päivitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy 29.7.2020
9. Koskennurmen asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys, Destia 30.11.2020

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Yli-Maarian (= Vakiniitun) kaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy 2003
2. Turun pohjoisten alueiden meluselvitys, Promethor Oy 2008
3. Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 1.6.2019
4. Vesioikeuden suoja-alueääräykset Maarian altaalle

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa vuodesta	2006 alkaen
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	15.11.2006
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	10.6.2008 § 409
Kaavaehdotus ensimmäisen kerran lausunnoilla	24.11.2011 – 16.1.2012
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	15.5.2012 § 223
Kaavaehdotus ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä	28.5.-26.6.2012
Kaavan osittainen uudelleen aloitus ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähetyks osallisille	16.5.2019
Kaava-alueen laajennus ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähetyks laajennusalueen naapurimaanomistajille	5.1.2021
Kaavaehdotus toisen kerran lausunnoilla ja samaan aikaan julkisesti nähtävillä	30.5.-28.6.2022
Kaava-alueen pieni laajennus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys	22.8.2022
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Koskennurmen pientaloalueen kaavoitus on aloitettu alun perin vuonna 2006. Tällä hankkeella tuo kaavatyö aloitettiin ikään kuin uudelleen, mutta kaavan päätavoitteena säilyy edelleen pientaloalueen toteuttaminen Koskennurmen alueelle. Päivitettyjä tavoitteita aiempaan vaiheeseen verrattuna ovat mm. yhtiömuotoisten tonttien olennainen vähentäminen, vapaamman rakentamisen salliminen ja rakentamiseen varattujen alueiden työstäminen, jotta ne eivät työnnä niin pitkälle Pyhtynmäen metsäalueelle.

Suunnittelun alueen aika merkittävien maisema-, virkistys- ja luontoarvojen takia rakentaminen keskitetään kohtalaisen suppealle alueelle muutamaa isohkoon yksikköön ja jotka sijoittuvat pääosin nykyisille pelloille.

Suunnittelun alueelle osoitetaan 72 kpl uutta asumiseen tarkoitettua tonttia. Lisäksi maatiilojen talouskeskuksille on osoitettu kaksi tonttia ja lähipalveluille yksi tontti. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä hieman yli 32500 k-m². Tämä on lähes kaikki uutta rakennusoikeutta. Alueelle sijoittuu arviolta n. 300 uutta asukasta.

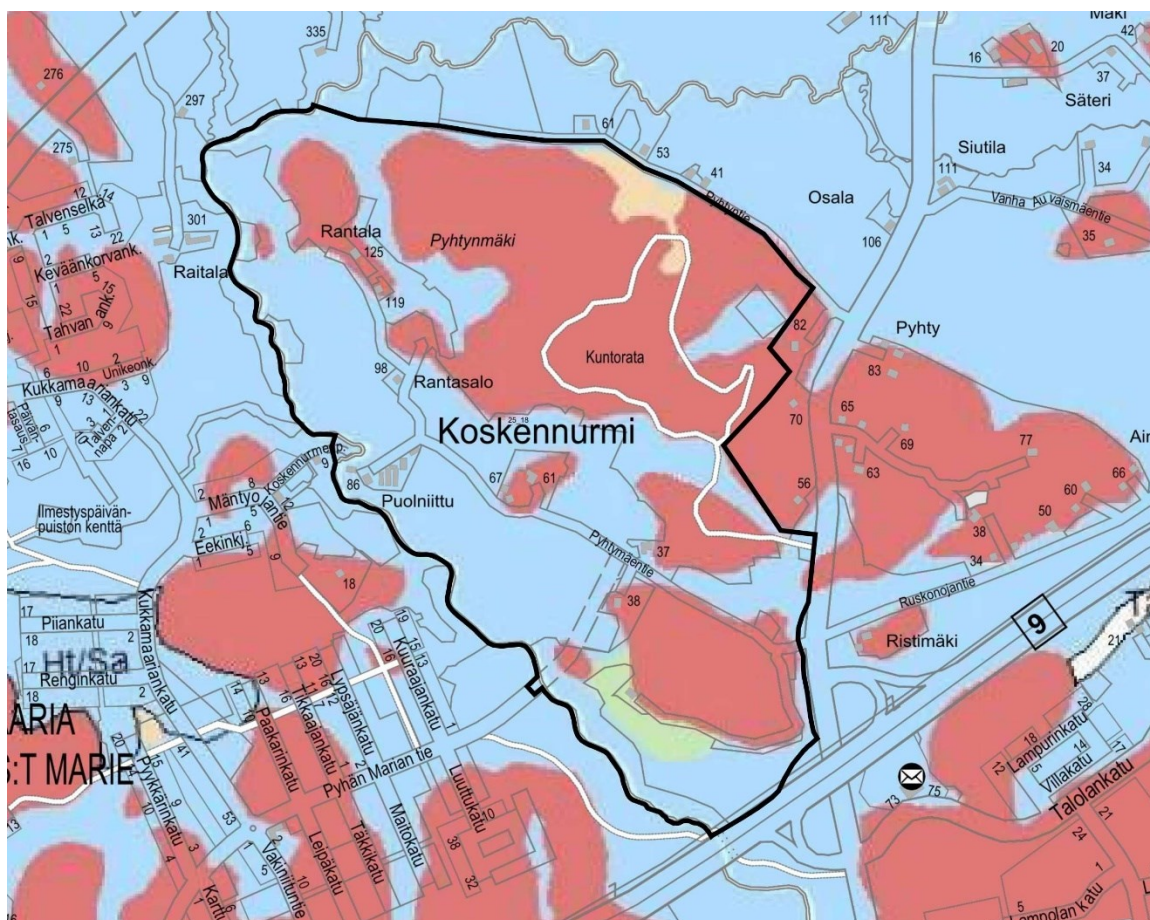
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelun alueen eteläosassa on valmiiksi katuverkkoa ja kunnallistekniikan liityntäpiste. Nämä helpottavat ja nopeuttavat alueen toteuttamista. Toisaalta alue tulee kuitenkin vaatimaan merkittävästi uutta katu- ja kunnallisteknistä verkostoa.

Alueen toteuttamiseen tarvitaan arviolta n. 6,4 M€ ja vastaavasti tuloja on arvioitu saatavan n. 3,5 M€. Investointivaiheen kaavatalous jää siten arviolta n. 2,9 M€ miinukselle.

Suunnittelualueella ei ole pohjaveden hankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Alue kuuluu kokonaisuudessaan Paattistenjoen valuma-alueeseen.

Suunnittelualueen luontoarvoista on kerrottu kohdassa 3.2.8 Selvitykset.



Kuva 3. Ote maaperäkartasta – sininen väri savi, punainen kallio, beige moreeni ja vihreä hiekka.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelta tunnetaan kolme muinaisjäännöstä, mutta ne ovat Museoviraston tietokannan mukaan poistettu rauhoituksesta. Niitä ei siten tarvitse nykytiedoin huomioida kaavassa.

Maarian pitäjän Koskennurmen kylä mainitaan asiakirjoissa ensi kerran v. 1411. Alueella on ollut kolme maatilojen pihapiiriä, joista kaksi, Kantaperkiö ja Keskitalo on purettu. Kolmas ja vielä jäljellä oleva pihapiiri Puolniitty toimii ympäröivienkin alueiden vuokratiljelyn keskuksena, mutta rakennusryhmä on osittain huonokuntoinen ja käsittää purkamisen tarpeessa olevia vanhoja kasvihuoneita ja kaikenlaista ulkona varastoitua tavaraa. Muut alueen rakennukset ovat yksi- tai puolitoistakerroksisia ja kooltaan pienehköjä omakotitaloja, joissa asutaan. Paattistenjoessa tilan Puolniitty kohdalla on pieni koski ja vanha siltapaikka, jonka kautta perinteinen kävelyreitti yli joen kulkee vieläkin. Pyhtymäen metsässä kiertele suosittu kuntorata.

Suunnittelualueen rakennettavuutta on selvitetty aikanaan Yli-Maaria – Koskennurmen osayleiskaavatyön yhteydessä 1990-luvun alussa useiden painokairauksien avulla. Näiden perusteella alueen rakennettavuus on pääosin hyvä. Pyhtymäen ja Pyhtymäentien välinen alue on rakentamiseen hyvä ja vielä vähän matkaa Pyhtymäentiestä lounaaseen

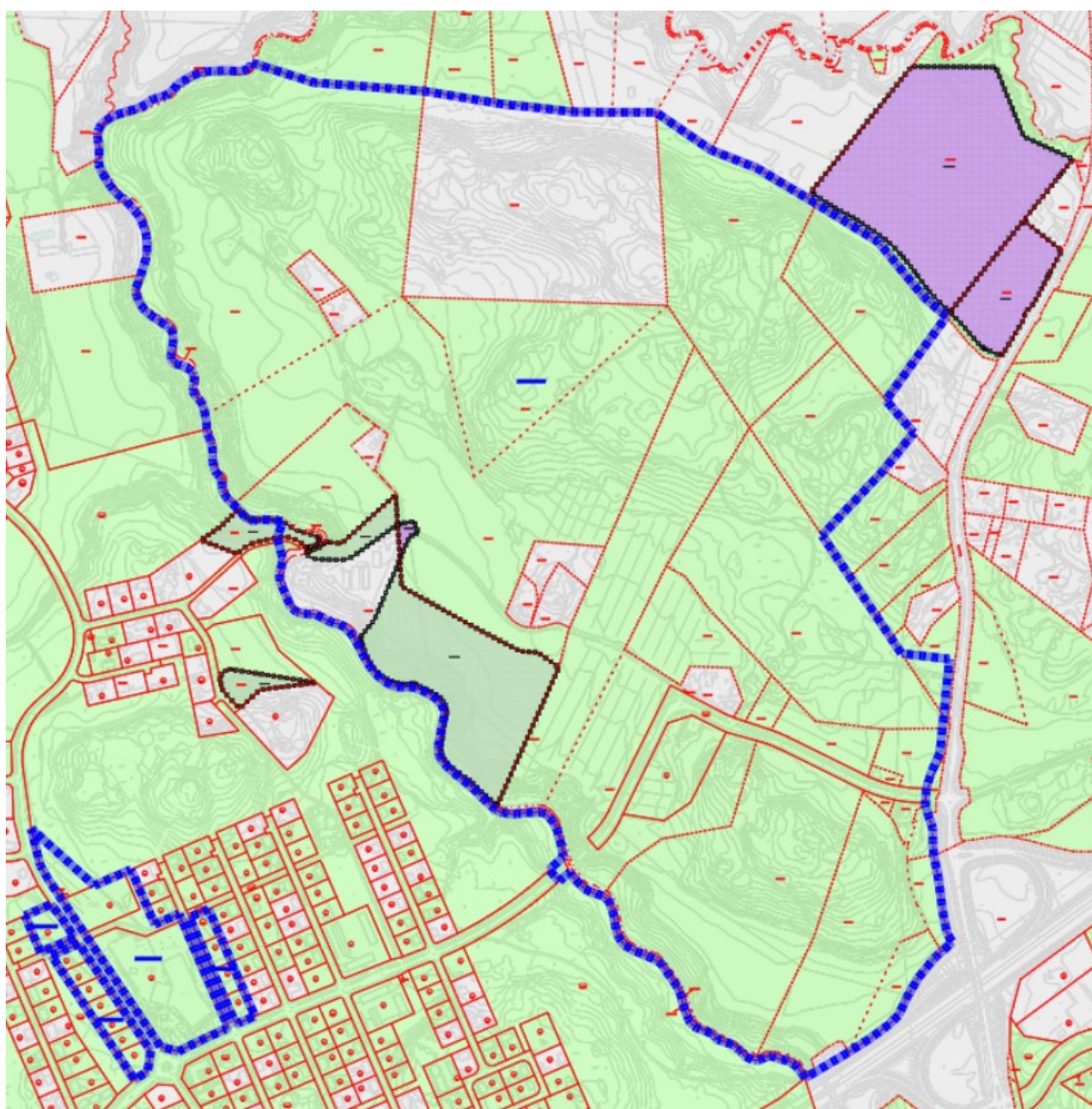
rakennettavuus säilyy kohtalaisena. Mitä lähemmäs mennään Paattistenjokea ja jokiua-
maa, sitä suuremmaksi kasvaa savisen pehmeikön paksuus ja sitä huonommaksi käy
rakennettavuus. Syvimmillään kantava pohja on n. 30 metrin syvyydessä.

Alueen rakennettavuutta katujen näkökulmasta selvitettiin uudella selvityksellä vuonna
2020, ks. kohta 3.2.8 Selvitykset.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen n. 95,6 hehtaarista suurin osa eli n. 82,1 ha on kaupungin omistuk-
sessa. Loput n. 13,5 hehtaarista jakaantuu siten, että yksityiset maanomistajat omis-
tavat alueesta n. 12,3 ha ja Paattistenjoen vesialuetta on n. 1,2 ha.

Turun kaupunki on tehnyt maakaupat suunnittelualueen lounaisreunassa olevan
maanomistajan kanssa siten, että kaupunki saa omistukseensa maanomistajan muut
alueet paitsi tilakeskuksen alueen ja vastavuoroisesti kaupunki luovuttaa maanomis-
tajalle maa-alueita suunnittelualueen pohjoispuoliselta peltoalueelta.



Kuva 4. Maanomistus. Kaupungin maanomistus vihreällä, muiden valkoisella.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella asuu vain kahdeksan ihmistä (tilanne 31.8.2020). Jäkärä - Moisio - Yli-Maaria -alueen kaavoituksen myötä seudun väkimäärä on tasaisesti kasvanut. Vuoden 2020 elokuun lopun tilastotiedon mukaan kyseisen alueen kokonaisasukasmäärä oli hieman yli 6200 ihmistä.

Jos maataloutta ei huomioida, niin suunnittelualueella ei ole työpaikkoja.

Lähimmät julkiset palvelut löytyvät tällä hetkellä Yli-Maariasta Ypsiloniksi kutsutusta monitoimitalosta. Siellä on ala- ja yläkoulu, päiväkotito, kirjasto, nuorisotila sekä neuvola. Lisää koulu- ja päiväkotitiloja on Jäkärässä.

Kaupallisia palveluita on sekä Jäkärässä että Yli-Maariassa. Myös seurakunta tarjoaa palveluitaan näissä molemmissa.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueen päätienä on toiminut Pyhtymäentie. Se on hiekkapäälysteinen ja siltä haarautuvat pienemmät tien pätkät eri kiinteistöille. Työnimeltään Pyhän Marian tien jatkeena tehdyn asemakaavan myötä alueen päätieasetelma on muuttunut. Pyhtymäentie on rakennettu alkuosaltaan kaduksi ja sen nimi on muuttunut Koskennurmenkaduksi. Samaan aikaan Pyhän Marian tie on jatkettu Yli-Maarian puolelta siltayhteydellä yli Paattistenjoen Koskennurmenkadulle. Pyhän Marian tien jatke tulee entisen Kantaperkiön tilan vierestä ja yhtyy Koskennurmenkatuun Päiväkumpu-nimisen tilan kohdalla. Näin muodostuva katuyhteys on ensimmäinen ajoneuvoilla ajettava suora yhteys Jäkärän ja Yli-Maarian välillä. Silta katuyhteyksineen on valmistunut vuoden 2020 aikana.

Jäkärän ja Yli-Maarian yhdistävälle yhteydelle on voitu heti sen valmistumisen jälkeen sijoittaa joukkoliikennereitti. Näin Koskennurmen alue saa hyvän joukkoliikennetarjonnan ennen kuin asuntokaava on edes valmis.

Pyhtymäen kuntosuon palveleva pysäköintialue sijaitsee Auvaismäentien ja Koskennurmenkadun risteyksestä n. 150 metriä pohjoiseen.

Puolniitun kohdalla olevan vanhan siltapaikan viereen on tarkoitus toteuttaa uusi korkeatasoisempi jalankulun ja pyöräilyn yhteys, jonka mahdollistamiseksi kaavallinen valmius on jo olemassa Yli-Maarian puolella ns. Vakiniitun kaavan myötä. Koskennurmen kaavan myötä saadaan mahdollistettua Paattistenjoen toisen puolen yhteys.

Erillään kaavahankkeista on alueen jalankulun ja pyöräilyn verkostoa täydennetty kahdella eri tiehankkeella. ELY-keskus on toteuttanut Paimalantien varteen jalankulun ja pyöräilyn väylän välille Arkeologinkatu – Pyhtymäentie. Tämä mahdollistaa turvallisen siirtymisen Maarian vanhan kuntakeskuksen suunnasta Koskennurmenkadun alkuun. Kaupungin hankkeena toteutettiin hiekkapäälysteinen puistoväylä Talolankadun ja Paimalantien risteyksestä Pyhän Marian tielle lähelle Luuttukadun risteystä. Puistoväylä kulkee osan matkasta Paattistenjokilaaksossa ja menee valtatie 9:n moottoritien alkuun. Tämä väylä toteutettiin erityisesti siksi, että Jäkärästä on mahdollista päästä sujuvasti jalan ja pyörällä monitoimitalo Ypsiloon.

3.1.7 Tekninen huolto

Vesihuollon runkolinjojen päät on tuotu Yli-Maarian puolelta Pyhän Marian tien alla Pyhän Marian tien ja Koskennurmenkadun risteykseen. Muilta osin suunnittelualueella ei ole vielä kunnallistekniikkaa.

Alueen eteläreunassa, välittömästi moottoritien pohjoispuolella, kulkee 2000-luvun alussa rakennettu 110 kV sähkölinja. Tämän lisäksi alueen lounais- ja itäreunoja halkoo ilmajohtoina kulkevat keskijännitejohdot. Turku Energia on uuden OASin yhteydessä jo valmiiksi ilmoittanut, että lounainen linja voidaan kaavan toteutuksen yhteydessä korvata maakaapelilla, mutta itäisen linjan Turku Energia toivoo jäävän ilmajohdoksi.

Maarian allas toimi Turun varavesilähteenä vuoden 1980 rakentamisestaan 2010-luvulle saakka. Virttaankankaan tekopohjavesihankkeen valmistuttua täyteen tuotantokäyttöön 2013, ei Maarian allasta enää käytetä varavesilähteenä. Vesioikeuden sille asettamat suoja-alueääräykset ovat kuitenkin edelleen voimassa ja ne koskettavat erityisesti Paattistenjokea ja sen valuma-aluetta.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ja laaja-alaisin häiriötekijä suunnittelualueelle on valtatie 9:n tieliikennemelu. Suunnittelualueen kaakkoisimmalle osalle tulee voimakas melurasitus niin, että päiväajan 55 dB alue ulottuu melkein Pyhän Marian tielle asti.

Suunnittelualueen keskivaiheilla Puolniityn tilalla on aikanaan sijainnut kauppapuutarha. Toiminta on saattanut pilata maaperää, jonka johdosta tilan kohdalla on merkintä ns. Matti-järjestelmässä eli valtakunnallisessa maaperän tilan tietojärjestelmässä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

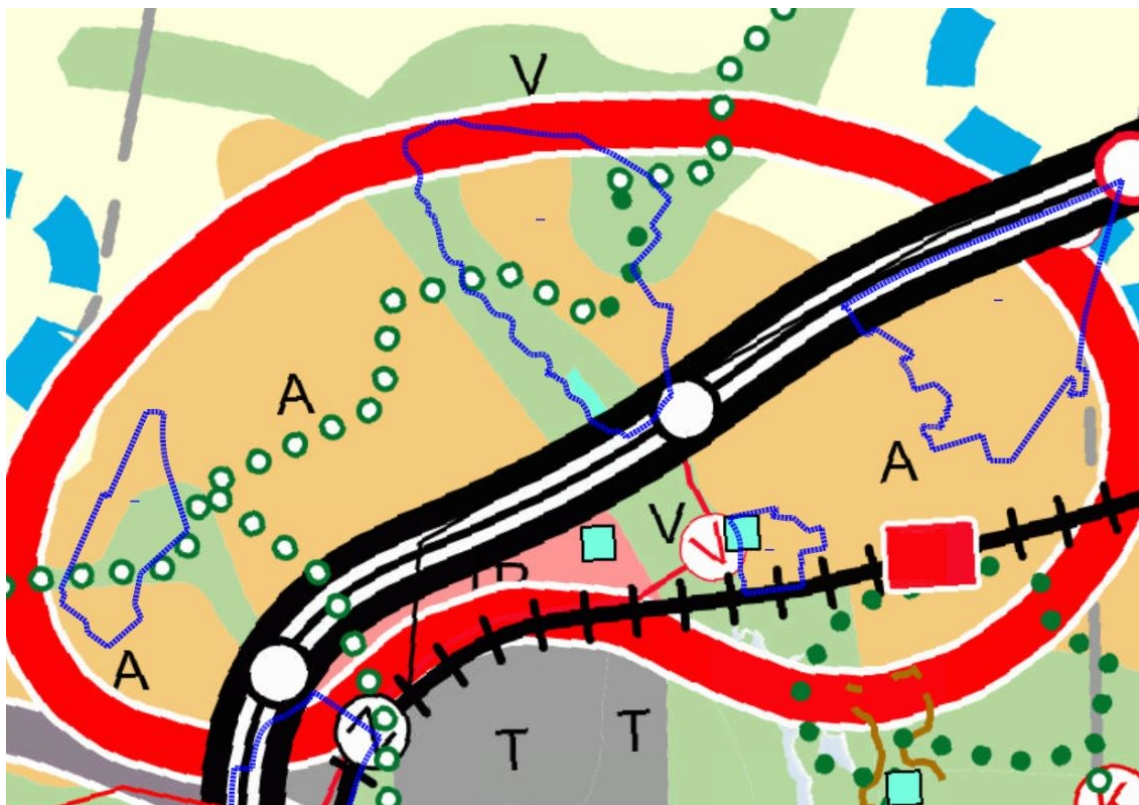
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkon jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

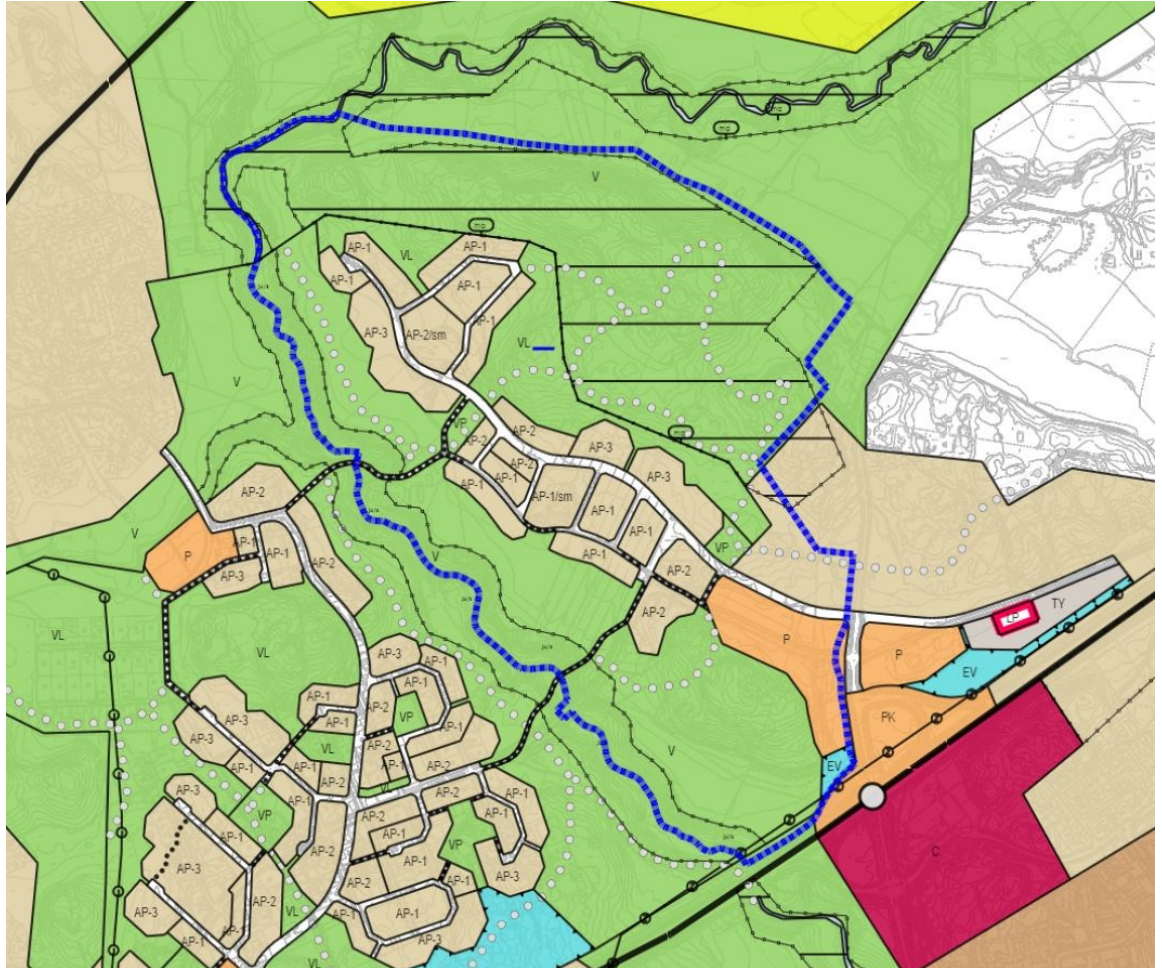
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (= asuminen) ja virkistysalueeksi. Lisäksi Koskennurmi on osa laajempaa Kaupunkikehittämisen kohdealuetta, joka käytännössä tarkoittaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja rakentamistehokkuuden lisäämistä Moisio, Yli-Maarian, Koskennurmen ja Jäkärän alueilla.



Kuva 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue ylhäällä keskellä.

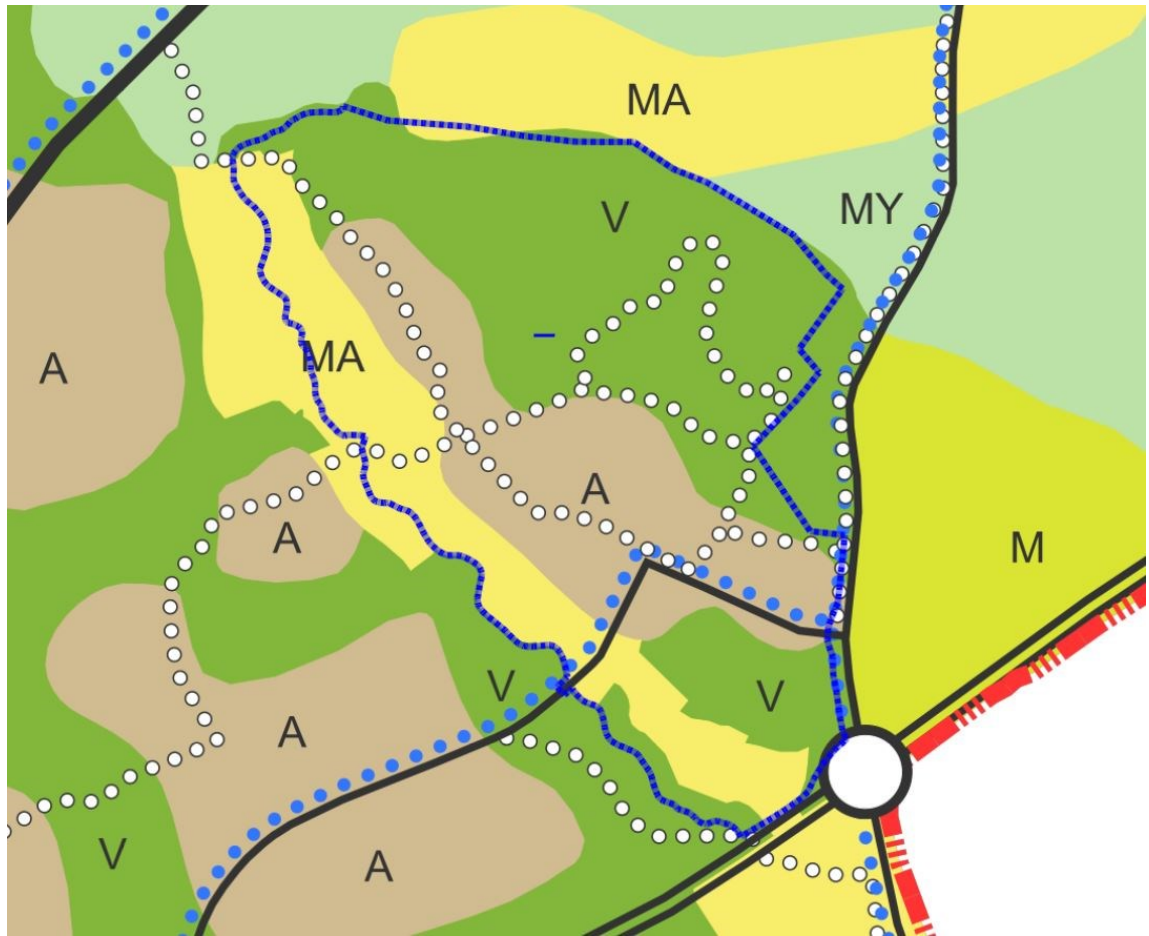
3.2.3 Yleiskaavat

Yli-Maaria – Koskennurmen osayleiskaavassa (tullut voimaan 18.9.1995) ja Turun Yleiskaava 2020:ssä (tullut voimaan 29.5.2004) suunnittelualue on osoitettu asumiseen (AP), virkistykseen (V ja VL), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), suojaviheralueeksi (EV) sekä katualueiksi.



Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta.

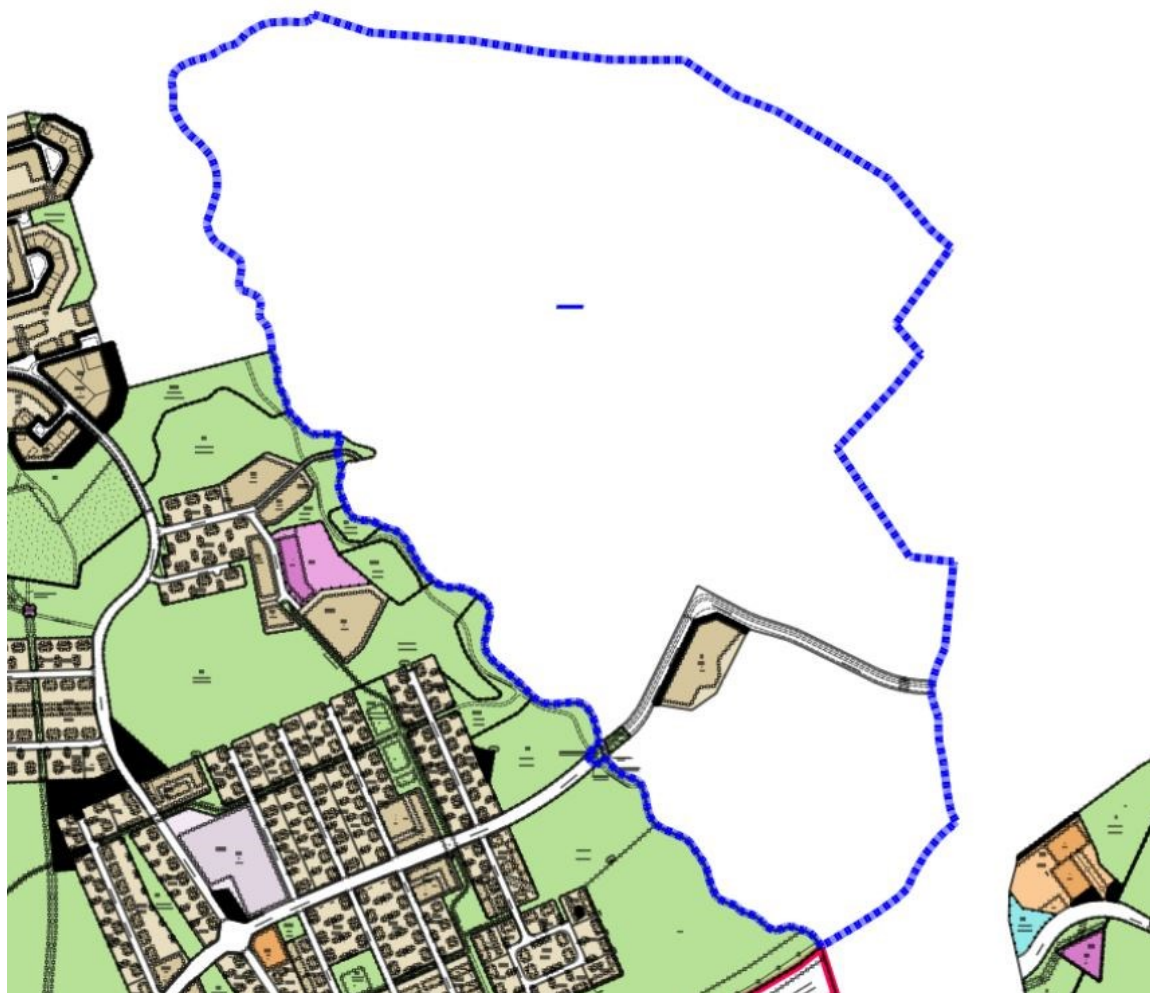
Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 hyväksymässä, mutta ei vielä lainvoimaisessa, koko kaupunkia koskevassa Yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on Yhdyskuntarakenne-teemakartassa osoitettu asumiseen (A), virkistykseen (V) sekä maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).



Kuva 7. Ote Turun yleiskaava 2029:n Yhdyskuntarakenne-teemakartasta.

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavojen osalta koko suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamaton. Aiemmin mainittu katukaava alueen eteläosassa on tullut voimaan 28.10.2017. Kyseisen kaavan alue on kaavateknisistä syistä johtuen jouduttu ottamaan kokonaan mukaan nyt tehtävään kaavahankkeeseen. Korkeatasoisen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden saaminen Yli-Maarian puolelta alueen keskivaiheilta edellytti pienen palan mukaan ottamista Vakiniitun kaavasta. Kyseinen kaava on tullut voimaan 3.7.2010.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueen kiinteistöjaotus on pääosin selkeää ja suuriin tilakokoihin perustuvaa. Rakennettujen pihapiirien yhteydessä tilakoko on pienempää, kattaen pääosin vain pihapiirin.

Pyhän Marian tien jatkeen katukaavan yhteydessä alueelle on muodostettu ensimmäiset asemakaavan mukaiset lohotut kiinteistöt. Näitä ovat entisen Kantaperkiön tilan kohdalle lohottu tontti 1 sekä Koskennurmenkadun ja Pyhän Marian tien katualueet.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin kaupunkiympäristön paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 16.3.2022.

3.2.8 Selvitykset

Alueelta on laadittu kaksi eri aikana tehtyä luontoselvitystä, meluselvitys, arkeologinen inventointi sekä rakennettavuusselvitys.

Luontoselvitys 2006

Suunnittelualueelta ja osittain sen viereisiltä alueilta on laadittu luontoselvitys Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:n toimesta vuonna 2006.

Suunnittelualueella ei ole luonnossuojelulain eikä vesilain mukaisia kohteita. Myöskään metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei löydy suunnittelualueelta, mutta aivan sen kupeessa on kaksi metsälain kohdetta. Nämä ovat Pyhtynmäkeen liittyvä jyrkänne sen pohjoisreunalla sekä Paattistenjokiuomaan liittyvä lehto.

Uhanalaisista, silmälläpidettävistä ja EU:n luonto- ja lintudirektiiveihin sisältyvistä lajeista merkittävien alueella tavattava laji on liito-orava. Sillä on suunnittelualueella useita revii-rejä ja se liikkuu laajasti suunnittelualueella sekä sen lähiympäristössä. Paattistenjoen lounaispuolella Yli-Maariassa on myös useita liito-oravan revii-rejä (vrt. Vakiniitun kaava-alueen luontoarvojen perusselvitys) ja nämä joen eri puolilla olevat revii-rit liittyvät hyvin todennäköisesti toisiinsa. Muita selvityksessä mainittuja lajeja ovat vaarantuneiksi luokitellut tiltalti ja kottarainen, silmälläpidettävä käki sekä EU:n lintudirektiivin I-liitteeseen sisältyvä pyy. Muita uhanalaisia, silmälläpidettäviä, harvinaisia tai EU:n luonto- ja lintudirektiiveihin sisältyviä lajeja ei havaittu.

Edellä mainittuja lintulajeja lukuun ottamatta selvitysalueen linnusto koostuu yleisistä metsä- ja peltolinnuista. Kasviston osalta selvitysalueen metsät ovat suurimmaksi osaksi tuoretta kangasta ja kallioisia männiköitä, joissa kasvaa yleisiä metsäkasveja.

Luontoselvitys 2020

Myös luontoselvityksen päivityksen suoritti Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy. Selvitysalueen raja on sama kuin vuonna 2006. Luontoselvityksen päivitys koski ennen kaikkea liito-oravan ja muiden uhanalaisten lajien esiintymistä sekä luontotyyppejä.

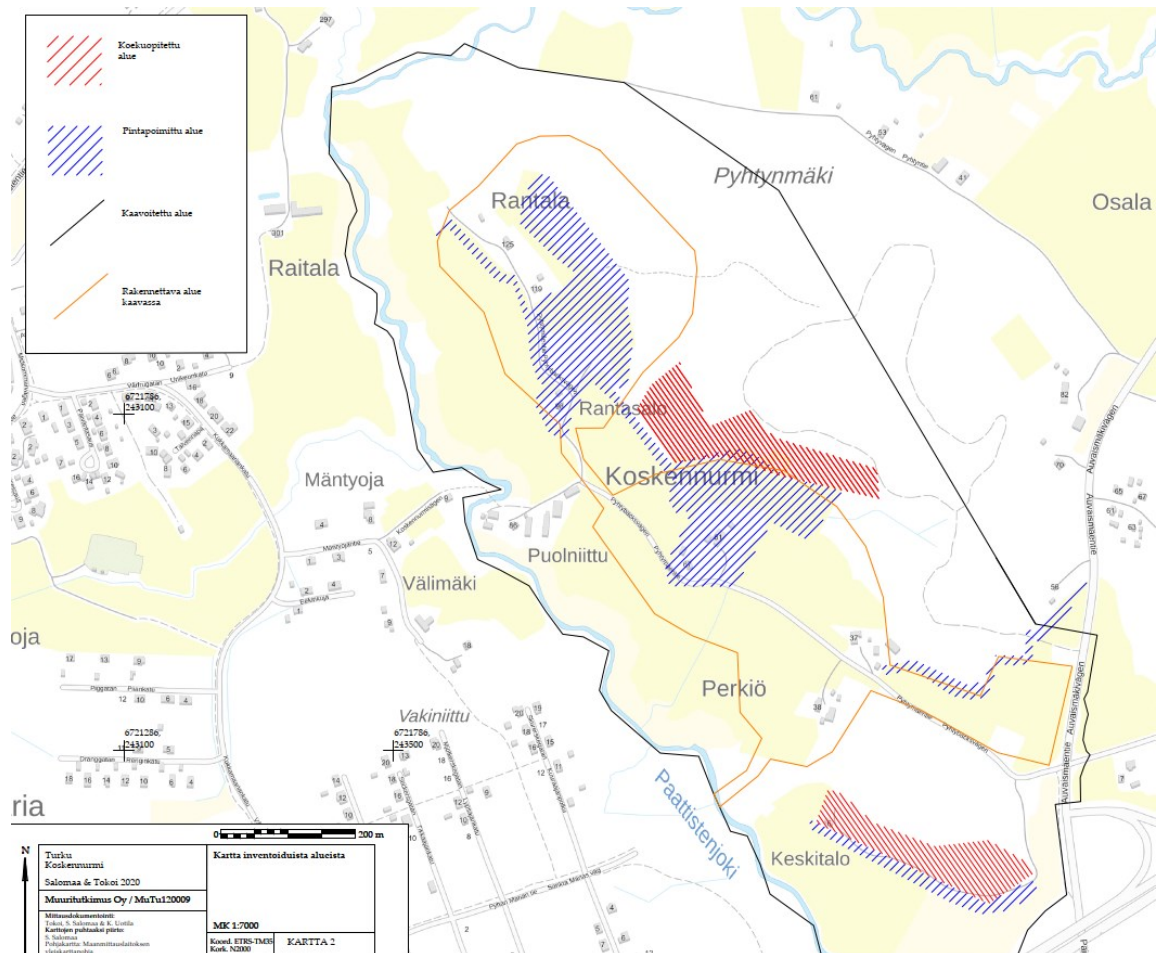
Päivityksessä todetaan, että alueella on elinvoimainen liito-oravakanta. Lisäksi alueella on muutamia arvokkaita luontotyyppikohteita ja järeitä kuusikoita. Paattistenjoen varsilla on avoimina säilyneitä, mutta rehevöityneitä niittyjä, joilla on maisemallista arvoa. Niittyjen perinnebiotooppiarvoja voitaisiin hoidolla säilyttää (eläinten laiduntaminen), vaikka huomionarvoista kasvilajistoa onkin säilynyt niukasti.

Yksi tärkeimmistä päivityksen havainnoista oli luonnonsuojelullisesti arvokkaan ja häiriöherkän lintulajin revii-riin löytyminen suunnittelualueen pohjoisosasta. Revii-riä ja sen rajaus on käsitelty konsultin tekemässä erillisessä lisäliitteessä, joka ei ole julkinen. Rajaus oli samalla konsultin näkemys rakentamattomaksi jätettävästä aluerajauksesta. Lintulaji ja sen revii-ri indikoi kyseisen metsäalueen olevan luontoarvoiltaan arvokas. Nämä seikat aiheuttivat tarpeen muuttaa kaavan rakennetta. Kaavoitus keskusteli muutostarpeesta myös ympäristönsuojelun kanssa. Metsäisen alueen luonnontilaisena säilyttäminen lisäksi ympäristönsuojelu esitti, että rajauksen ja kahden Pyhtyntien päässä olevan omakotitalon välissä oleva peltosuikale tulisi metsittää.

Arkeologinen inventointi

Turun Koskennurmen suunnitteilla olevalle pientalo-alueelle sijoittui kolme muinaisjäännösrekisteristä poistettua kivikautista löytöpaikkaa. Alue katsottiin muutenkin otolliseksi kivikautiselle asutukselle, joten Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo edellytti arkeologista inventointia paikalla.

Muuritutkimus Oy suoritti yleisinventoinnin kaava-alueella 20.–24.3.2020. Inventointi keskitettiin kohtiin, joihin on suunnitteilla asuinrakennuksia ja teitä. Tutkimuksia kohdennettiin kivikautiselle asutukselle sopiville paikoille laserkeilausaineistoista tehtyjen korkeus- ja rinnemallinnosten avulla keskittyen erityisesti pellon reunoihin ja metsän rinteisiin. Inventoinnissa ei havaittu merkkejä muinaisjäännöksistä. Yhdestä koepistosta Keskitalon tontilta havaittiin muutamia paloja palanutta savea ja mahdollinen iskos, mutta löydöt tehtiin täysin sekoittuneesta puutarhamaasta.



Kuva 9. Kartta inventoiduista alueista.

Meluselvitys

Suunnittelualuetta koskeva meluselvitys on laadittu juuri ennen alkuperäisen Koskennurmen kaavan lähettämistä lausuntokierrokselle vuoden 2011 loppupuolella. Meluselvityksessä tutkittiin kattavasti tieliikenteen melun vaikutusta koko suunnittelualueella kaavarakenteen sen hetkisen tilanteen mukaan. Vaikka kaavan rakennetta onkin nyt muutettu, voidaan meluselvitystä käyttää apuna arvioitaessa melun vaikutusta uudistettaville alueille, eikä uutta meluselvitystä tarvitse tilata.

Merkittävin melunlähde on valtatie 9. Tämä onkin varsin luonnollista, sillä liikennemäärä on n. 15000 – 18000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus 120 km/h. Kaavassa Pikku Pyhtymäki nimen saava metsäinen mäki suunnittelualueen eteläosassa toimii hyvänä melusuojana koko aluetta ajatellen. Täten valtatieltä tuleva melu ulottuu pääosin Auvaismäentien ja Koskennurmenkadun kulmauksessa olevalle peltoalueelle.

Liikennöinti Koskennurmenkadulla, Pyhän Marian tiellä sekä Auvaismäentiellä tuottaa myös jonkin verran melua lähiympäristöönsä. Näiden viime mainittujen katujen ja teiden liikennemäärät ovat kuitenkin niin pieniä ja ajonopeudet alhaisia, ettei tällä ole kovin suurta merkitystä meluntorjuntatarpeeseen. Liikennemäärät ovat n. 500 - 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus 40 – 60 km/h. Esimerkiksi Koskennurmenkadulla yli 55 dB melualue ulottuu vain noin 20 metrin päähän kadun reunasta vuoden 2030 mukaisessa ennustetilanteessa.

Rakennettavuusselvitys

Rakennettavuusselvityksen tavoitteena oli selvittää Koskennurmen kaduille ja putkijohdoille sopivin pohjavahvistustapa huomioiden kustannustehokkuus ja käyttöikä. Yli-Maarian ja Moisioin perusteella oli jo etukäteen tiedossa, että Pohjois-Turussa kadut ja putkijohdot voidaan yleensä sijoittaa tietyin edellytyksin suoraan savikolle ilman sen suurempia pohjanvahvistustoimenpiteitä. Tilanne on aivan toinen esim. Hirvensalossa, jossa saven laatu on huonompaa. Nyt tehty rakennettavuusselvitys vahvisti tätä käsitystä.

Jos kadut tasataan lähelle maanpintaa, ei Koskennurmessa tarvita katujen osalta välttämättä mitään pohjanvahvistustoimenpiteitä. Joitain pienialaisia kevennysmateriaalien käyttökohtia saattaa tulla kyseeseen. Sen sijaan putkikaivantojen lopputäytöissä on todennäköisesti tarpeen käyttää osalla aluetta kevennysmateriaalia, jotta pohjamaan kuormitus ei lisäännä ja siten rakenteiden painuminen pysyy pienenä.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähellä ei ole vireillä merkittäviä kaava- tai muita vastaavia hankkeita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen perustuu tarpeeseen kasvattaa ja pitää yllä riittävää tonttivarantoa Turun pohjoisosissa. Samalla Koskennurmen kaavalla on tärkeä rooli kytkeä Yli-Maarian, Moisio ja Jäkärän alueet yhteen.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys, Maarian kyläyhdistys ry, Jäkärä – Paimalan pientalot ry, Moisio ja Yli-Maarian Pientalot ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia Finland Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

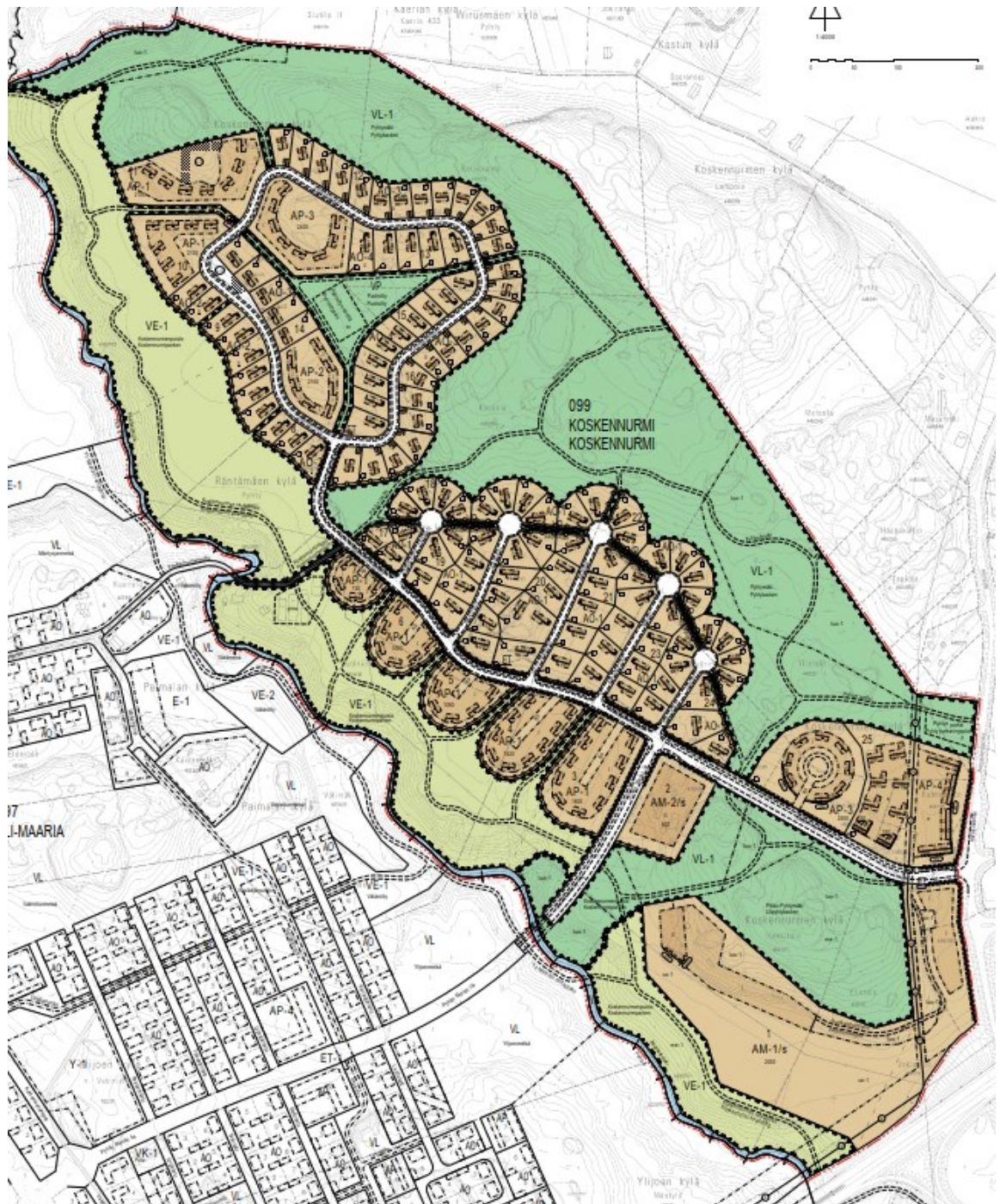
4.3 Hankkeen aiemmat vaiheet

Kohteen kaavatyö on alun perin aloitettu jo vuonna 2006. Kaavaluonnos on hyväksytty v. 2008 ja kaavaehdotus v. 2012, ks. kuva 10. Omakotitonttikaupan hidastuttua 2010-luvulle tultaessa kaava jäi odottamaan viereisen Yli-Maariassa olevan suuren pientaloalueen eli ns. Vakiniitun edistymistä.

Vakiniitusta saatujen kokemusten perusteella yhtiömuotoiset tontit eivät edelleenkään tahdo kiinnostaa rakentajia Pohjois-Turussa ja omakotitonttitkaan eivät tahdo mennä kaupaksi, jos niihin on kytketty liikaa yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä.

Tonttikaupan piristymistä odotellessa valmisteltiin alkuperäisestä Koskennurmen kaava-alueesta erotettu pieni katukaava. Tällä haluttiin nopeasti luoda mahdollisuus katutasoisen kulkuyhteyden muodostamiseksi Jäkärän, Koskennurmen ja Yli-Maarian välille. Taustalla oli Yli-Maarian monitoimitalon rakentuminen ja sen käyttöönotto vuoden 2019 alussa.

Koskennurmen kesken jääneen loppuosan valmistelu aloitettiin vuonna 2019 uudestaan hieman uudistetuilla lähtökohdilla.



Kuva 10. Kaavaehdotus 12.4.2012. Hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 15.5.2012 § 223.

Vuoden 2012 kaavaehdotuksessa oli 114 uutta AO-tonttia ja 12 uutta isoa AP-tonttia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Alkuperäisen Koskennurmen kaavahankkeen mukaan päätavoite on edelleen pääasiassa omakotitonteista koostuvan omaleimaisen pientaloalueen kaavoittaminen siten, että luonnonoloiltaan ja maisemaltaan arvokkaisiin Paattistenjokilaaksoon ja Pyhtynmäkeen kiinnitetään erityistä huomiota.

Päivitettyjä tavoitteita ovat vuoden 2012 kaavaehdotukseen verrattuna yhtiömuotoisten tonttien olennainen vähentäminen, kaavan rakenteen ja kaavamääräysten muokkaaminen niin, että rakentaminen on vapaampaa sekä joidenkin rakentamiseen varattujen alueiden tyypistäminen, jotta ne eivät työnny aivan niin pitkälle Pyhtynmäen metsäalueelle.

4.5 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.5.1 Alkuvaiheen kuuleminen

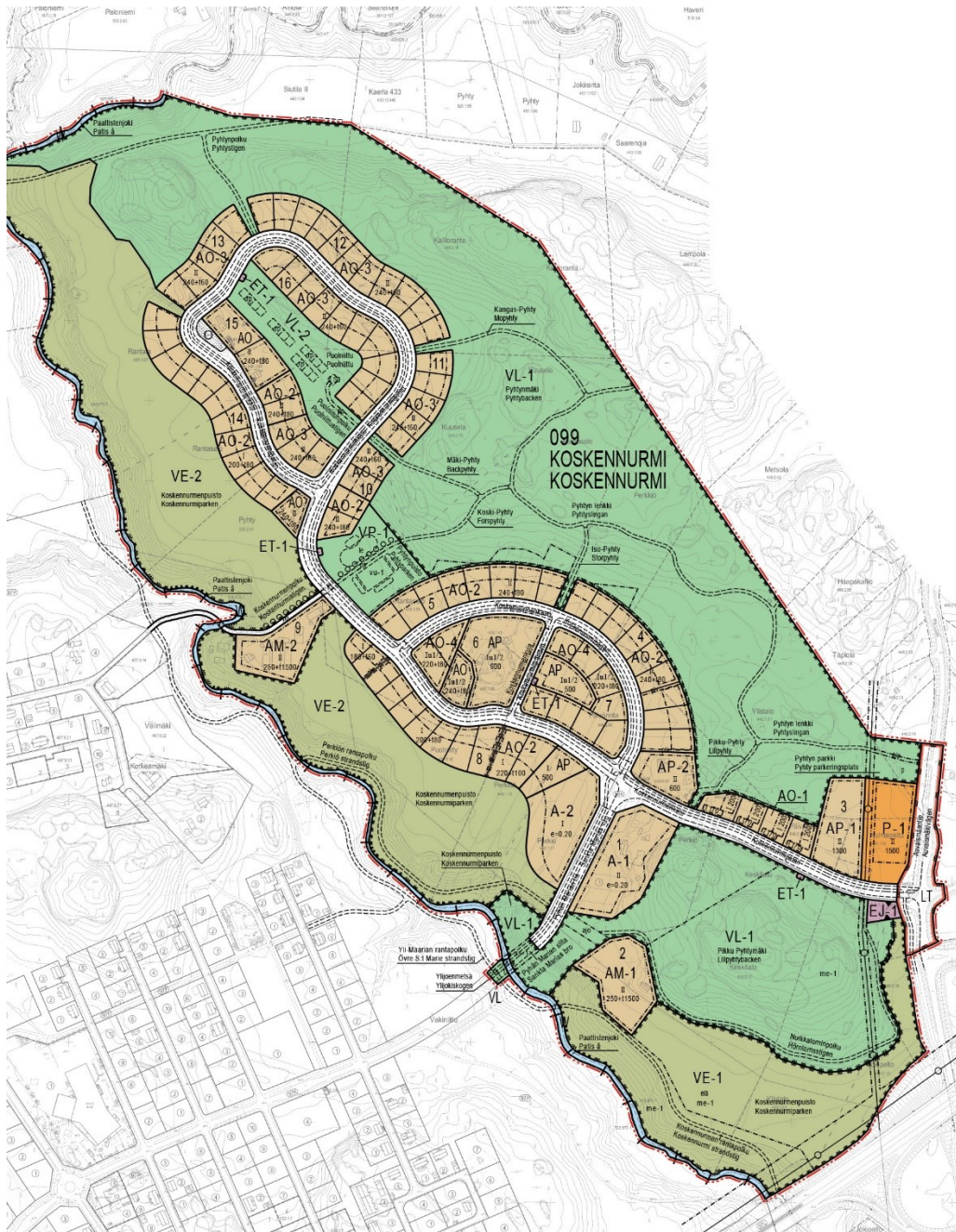
Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 13.5.2019. Tämän jälkeen se lähetettiin osallisille 16.5.2019. Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 19.6.2019 mennessä. Lisäksi osalle kaava-alueen maanomistajista lähetettiin sellainen saatekirje, jossa heitä erikseen pyydettiin olemaan yhteydessä kaavoitukseen. Yhteydenottojen myötä kaavoitus halusi kartoittaa maanomistajien toiveita tulevalle kaavalle.

Kirjallisia mielipiteitä ei jätetty yhtään. Valmistelijaa kävi tapaamassa kaksi tahoa ja yksi alueen maanomistajista soitti.

Tila Päiväkummun omistaja tuli käymään ja keskustelemaan hankke

4.5.3 Ensimmäinen alustava kaavaehdotus

Vuonna 2019 kaavaratkaisun päivitykseen ryhdyttäessä kaavan rakenne perustui aieman ehdotuksen tapaan kahteen suuryksikköön, joita täydensi muutama pienempi. Pohjoisempi suuryksikkö muodostui edelleen ympäri menevän katulenkkin varaan. Eteläisempi suuryksikkö sai uuden hahmon kaarevan kadun ja sen varaan rakentuvien tonttien muodossa. Tässä versiossa oli 93 uutta AO-tonttia, kolme uutta pienehköä AO-tonttia sekä kaksi uutta isoa A-tonttia.



4.5.5 Kaava-alueen laajentaminen

Joulukuussa 2020 kaupungin tonttipalvelut esitti kaava-alueen laajentamista niin, että Pyhtynmäki kuuluisi kokonaisuudessaan kaava-alueeseen. Laajennuksen myötä mäki-alue kuntoratoineen voitaisiin kokonaisuudessaan osoittaa virkistykseen. Kaavoituksen mielestä ajatus oli kannatettava ja niinpä kaavoitus päivitti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä lähetti sen laajennusalueen naapurimaanomistajille tammikuun alussa 2021. Yhtään mielipidettä ei laajennukseen liittyen esitetty.

4.5.6 Toinen alustava kaavaehdotus

Vuonna 2020 suorittujen täydentävien selvitysten myötä ja suunnittelualueen pohjoisosasta löytyneiden luontoarvojen takia perusratkaisua muutettiin pohjoisemmän suuryksikön osalta. Ympäri menevä katulenkki korvattiin kahdella päättyvällä kadulla. Muutos huomioi lintureviirin ja luontoarvot, mutta samaan aikaan iso osa pohjoisen suuryksikön tonteista putoaa pois. Tämä versio sisälsi 80 uutta AO-tonttia, seitsemän uutta pienehköä AP-tonttia sekä kaksi uutta isoa A-tonttia.

Alustavassa kaavaehdotuksessa 27.1.2021 näkyy muutos, jota tavoiteltiin tilojen Kumpula ja Kumpula II alueelle.



Kuva 12. Alustava kaavaehdotus 27.1.2021.

4.5.7 Haastavat maanomistajatilanteet

Neuvotteluyhteys tilojen Kumpula ja Kumpula II omistajaan katkesi vuoden 2021 aikana, kun maanomistajaan ei saatu enää yhteyttä. Aiempi yhteys oli saatu aikaiseksi avustajan välityksellä. Yhteyden katkeamisen johdosta katsottiin paremmaksi palata tilanteeseen, jossa kyseiselle maanomistajalle osoitetaan yksi iso omakotitalotontti, jolloin ei synny velvoitetta maankäytösopimuksen tekemiselle. Myös viereisiä katualueita katsottiin tarpeelliseksi muuttaa niin, ettei maanomistajalle synny velvollisuutta ostaa pieniä maa-alueosuuksia kaavan myötä.

Myös neuvottelut tilojen Kallioranta sekä Pyhty ja Puolniitty omistajien kanssa osoittautuivat haastaviksi. Maanvaihto käy periaatteessa kummallekin maanomistajalle, mutta vaihdettavien maa-alueiden rahallisessa arvottamisessa oli erimielisyyttä. Erityisesti tila Kalliorannan kanssa tilanne oli jumissa. Tätä helpottamaan kaupunki katsoi paremmaksi pudottaa tonttialueet pois tila Kalliorannan alueelta ja osoittaa se pelkästään virkistysalueeksi. Mikäli kaupunki haluaisi saada kyseisen virkistysalueen myöhemmin omistukseensa, voi kaupunki kaavan voimaantulon jälkeen käynnistää asemakaavaan perustuvan lunastusmenettelyn virkistysalueesta ja jonka hinnoittelun määrittäisi silloin puolueeton lunastustoimitusta suorittava toimitusinsinööri.

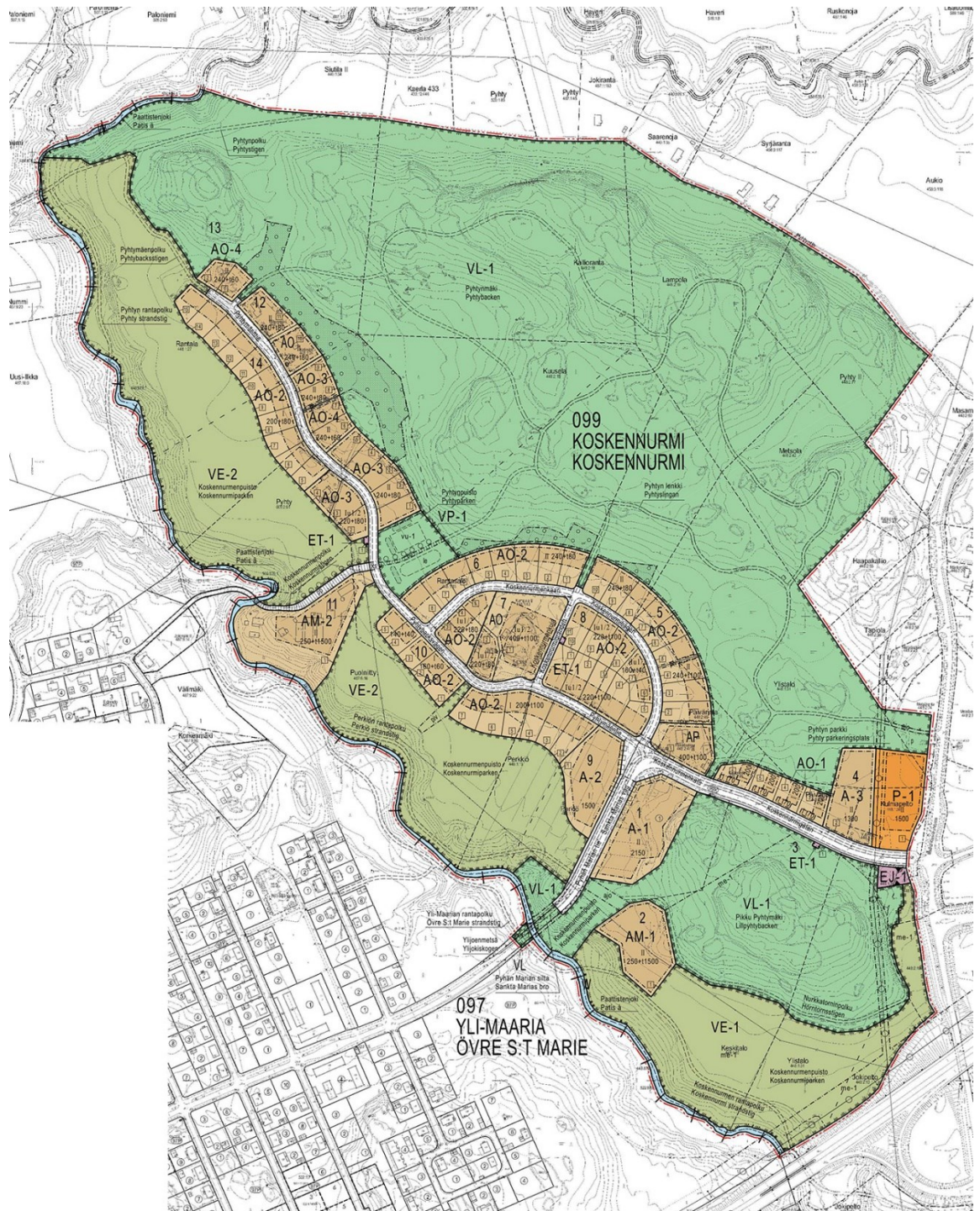
Kun kaavoitus alkoi pohtia Kalliorannalle ulottuvan toisen katuhaaran typistämistä, kävi kaavoitus vielä uuden keskustelukierroksen ympäristönsuojelun kanssa tonttien ulottamisesta metsäalueelle kaavan pohjoisosassa. Kävi ilmi, että ympäristönsuojelu toivoi vieläkin laajempaa rakentamisesta vapaata aluetta kuin mitä luontoselvityksen päivityksessä oli esitetty. Huoli liittyi erityisesti liito-oravalle soveltuvien ekologisten käytävien säilymiseen, sillä tila Kalliorannassa on tällä hetkellä suurelta osin vain nuorta vesakkoa. Tilalla suoritettiin laaja avohakkuu n. 15 vuotta sitten. Tämän neuvottelun pohjalta kaavoitus katsoi paremmaksi pudottaa tila Kalliorantaan päin suuntautuva toinen katuhaara kokonaan pois.

Tilojen Pyhty ja Puolniitty maanomistajan kanssa käytäviä neuvotteluja on autettu sillä, että tilakeskuksen alueelle osoitettua AM-korttelialuetta on kasvatettu maanomistajan pyynnöstä. Vuoden 2022 alkupuolella tonttipuoli kertoi, että ovat päässeet maanomistajan kanssa sopimukseen maanvaihdosta ja johon liittyy välirahan maksaminen maanomistajalle.

4.5.8 Jalankulun ja pyöräilyn väylä Auvaismäentien varteen

Vuoden 2021 kesällä käynnistyi Varsinais-Suomen ELY:n vetämänä hanke erillisen jalankulun ja py

Samaan aikaan lausuntokierroksen kanssa kaavaehdotus asetettiin 30 vrk:n ajaksi julkisesti nähtäville 30.5.-28.6.2022 väliseksi ajaksi. Muistutuksia ei jätetty.



Kuva 13. Kaavaehdotus 4.4.2022.

4.5.10 Lausunnot

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavaehdotuksen kohtaan 5.3.6 Tekninen huolto, tekstin "Paattistenjoen lähellä luodekaakkosuuntaisesti kulkeva keskijännitejohto tullaan korvaamaan alueen rakentuessa maakaapelilla." tekstin perään tulee lisätä seuraa tarkentava teksti. "Nykyinen em. keskijännitejohto voidaan purkaa vasta sitten, kun alueen uusi keskijännitekaapelointi ja muuntamot on rakennettu".

Kaavoitus:

Maininta on lisätty kyseiseen kaavaselostuksen kappaleeseen.

Turun Vesihuolto Oy: Ei huomautettavaa.

Vapaa-aika, liikuntapalvelut:

Liikuntapalveluilla ei ole huomautettavaa Koskennurmen kaupunginosan asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavaehdotuksesta löytyy liikunnan näkökulmasta tärkeät asiat:

- Kaava-alueella kulkeva liikuntapalveluiden hallinnoima kuntorata ja sen lähimetsät säilytetään lähiliikunta- ja virkistysalueena ja kaava-alueella huolehditaan viheralueiden jatkuvuudesta.
- Kaavassa on myös hyvin huomioitu uusien polkujen osoittaminen kuntoradalle, jolloin asutuksen lisääntyessä kulkeminen kuntoradalle tapahtuu liikkumiseen tarkoitettuja polkuja pitkin.
- Pyhtynpuistoon on tehty varaus esimerkiksi leikki- ja lähiliikuntapaikalle, joiden kehittäminen voidaan nostaa lähempään tarkasteluun alueen rakentuessa.

Vapaa-aika, museopalvelut:

Kaavatyön yhteydessä suunnittelualueella on tehty arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön tarkastelu. Alueelta ei ole löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita eikä alueella ole todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Arkeologisen ja rakennetun kulttuuriperinnön osalta museokeskuksella ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista onnettomuustilanteessa kaava-alueella.

Pyhtymäentien päähän esitetään sammutusyksiköille soveltuvaa kääntöpaikkaa.

Sammutusvedestä on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa, missä on sovittu periaatteet sammutusveden saannista.

Kaavoitus:

Pelastusyksiköllä operointi on alueella helppoa, koska kyseessä on matalan tehokkuuden pientaloalue, ja jossa yleinen katuverkko on kattava suhteessa tontteihin.

Pyhtymäentien päässä on tavanomainen kadunsuunnitteluohjeiden mukainen kääntöpaikka.

Varsinais-Suomen ELY-keskus:

Alueen päivitetty luontoselvitys on ajantasainen ja sen perusteella alueella on monia luontoarvoja. Luontoarvot on otettu hyvin huomioon selvitysten suositusten mukaisesti niin, että rakentaminen on ohjattu luontoarvojen ulkopuolelle ja erityisesti metsäiset luontoarvot sijoittuvat kaavan lähivirkistysalueelle VL-1. Kaavamerkintöjä on kuitenkin hyvä täsmentää ja tarkentaa, niin että kaavasta selviää yksilöidymmin eri luontoarvojen sijoittuminen VL-1 alueelle. Tällöin kaava auttaa paremmin tunnistamaan eri osissa

mahdollisen maankäytön. Em. VL-1 kattaa nyt koko metsäisen alueen ja ko. alueen kaavamääräyksen keskeinen ohjenuora on liito-oravan huomioon ottaminen. Alueella on kuitenkin mm. pohjoisosassa lehtoa, joka olisi tarpeen erottaa omalla luo-merkinnällä ja viitata mahdollisuuteen hoitaa aluetta tarvittaessa lehdon luontoarvojen turvaamiseksi. Samoin alueen keskiosassa on mm. potentiaalista aluetta erittäin uhanalaiselle lahokaviosammalelle, mutta yhtenäinen laajan alueen VL-1 -merkintä ei tunnista tai ohjaa ylipäänsä alueen metsän säilyttämiseen luonnontilaisena, kun pääpaino kaavamerkin-
nässä on vain liito-oravan elinympäristön huomioon ottaminen. Vaikka tätä aluetta ei erillisellä luo-merkinnällä osoitaisi, alueen yleismääräys luonnontilaisuudesta ottaisi paremmin huomioon alueen potentiaalin ja ohjaisi tavoiteltavan metsän kehityssuunnan.

Myös maakuntakaavassakin tunnistettu Paattistenjoen niitty olisi tarpeen tunnistaa luo-merkinnällä ja niin, että viljely ei ole alueella maankäyttömuoto. Nyt niitty on kokonaisuudessaan kaavamerkin-
nän VE-2 sisällä ja em. määräys mahdollistaa kaavassa ko. alueen ottamisen viljelykäyttöön, mikä lähtökohtaisesti voi hävittää niityn luontoarvot.

Alueelle on esitetty uutta ohjeellista reitistöä nykyisen kuntoradan yhteyteen, mikä laajentaa alueella liikkumista osiin, joissa ei aiemmin liikkumista ole ollut. Yleiskaavaan 2029 verrattunakin reitit kattavat laajemman alueen rakentamattomasta alueesta. Reitit luonnollisesti kanavoivat liikkumista herkimmiltä alueilta, mutta kaavasta ei selviä periaatteita ja perustetta ja reitin sijoittelussa kiinnittää huomion, että se sijoittuu yhden reitin osan länsipäässä hyvin lähelle linnun pesäpaikkaa, joka on arvioitu kaavaselostuksessakin häiriöherkäksi.

Kaavassa on esitetty yhtä peltoaluetta metsitettäväksi, mikä on hyvä tavoite alueen metsäisten luontoarvojen parantamiseksi. Kaavamääräys on kuitenkin osin epäselvä, kun se määrää istutettavaksi puita ja myös pensaita, jolloin tavoite on epäselvä.

Kaavan selvityksissä on lisäliitteenä esitetty lajin esiintyminen, mikä on arvioitu salaiseksi. Aineiston salaamisen osalta on syytä tunnistaa julkisuuslain lähtökohdat.

Kaavoitus:

Kaavan lukukelpoisuus kärsisi huomattavasti, jos kaikki VL-1 -alueen eriteltävät luontoarvot merkittäisiin kaavaan omilla luo-alueillaan, sillä rajaukset menisivät päällekkäin. ELY-keskuksen esiin nostama asia useammista huomionarvoisista kohteista on hoidettu määräystekstiä monipuolistamalla sekä lisäämällä VL-1 -kaavamerkintään /s -merkintä. Tämä vahvistaa koko VL-1 -alueen statusta huomionarvoisena kohteena.

Paattistenjoen niitty sijaitsee joenuoman jyrkällä penkalla, jolloin viljely sillä olisi hyvin teoreettinen maankäyttömuoto. Jotta voidaan kuitenkin varmistua siitä, ettei niityn kohdalla harjoiteta viljelyä, on kaavamerkintää täsmennetty siten, ettei viljelyä sallita joen penkereillä.

Pohjois-Turun väkimäärä kasvaa koko ajan ja kun vielä nykyisen kuntoradan välittömään läheisyyteen tulee lisää asutusta, on reitistön laajennus tarkoituksenmukaista. Laajennus parantaa reitistön saavutettavuutta ja monipuolisuutta. Nämä taas tekevät reitistöstä houkuttelevamman ja käytettävämmän, jolloin ihmisten kulkua saadaan kanavoitua halutuille alueille/väylille. Kuntorataan liittyvät osat on ajateltu rakennetuiksi väyliksi, koska niille halutaan ohjata suurin käyttö. Kuntorataan liittyvät väylät sijaitsevat kuitenkin minimissään 130 m päässä linnun pesäpaikasta, jolloin niiden ei katsota aiheuttavan häiriötä linnuille. Tätä lähempänä on vain Pyhtynpolku, joka kuitenkin jää rakentamattomaksi ja on verkollisesti sekundäärisessä roolissa. Tällöin sen käyttö tulee olemaan huomattavasti vähäisempää kuin kuntoradan eikä Pyhtynpolun sen myötä arvioida aiheuttavan pesäpaikalle häiriöitä.

VL-1/s -alueella oleva pisteitä ja palloja sisältävä rasteri kuvaa aluetta, johon toimenpide kohdistuu ja kyseiseen merkintään liittyvä teksti on merkinnän yleismääräys. VL-1/s -aluetta koskevassa merkinnässä on kerrottu tarkemmin, miten rasterin alueella tulisi toimia eli määrätään metsittämään istutettavaksi merkityt alueet luonnontilaisen kaltaiseksi metsäksi.

Aineiston salaamiseen liittyy laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) ja siellä 24 §, jossa säädetään salassa pidettävistä viranomaisen asiakirjoista. Kyseisen pykälän 14:n momentin mukaan salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat asiakirjat, jotka sisältävät tietoja uhanalaisista eläin- tai kasvilajeista tai arvokkaiden luonnonalueiden suojelusta, jos tiedon antaminen niistä vaarantaisi kysymyksessä olevan eläin- tai kasvilajin tai alueen suojelun.

Telia Finland Oyj ei jättänyt lausuntoa eikä kommentteja esitetty kaupunkiympäristön rakennusvalvonnasta eikä tonttipalveluista. Vastaukset ELY-keskuksen esittämiin kohtiin sekä näiden edellyttämät tarkennukset kaavaan tehtiin yhdessä ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

4.5.11. Tarkennuksia ehdotukseen toteutussuunnittelun myötä

Alueen toteutussuunnittelu käynnistyi konsulttivetoisesti kaavan laatimisen rinnalla syksyllä 2022. Toteutussuunnittelun edetessä keskusteluun nousi useita pieniä tarkennuksia. Ensimmäinen näistä oli pieni suorakaiteen muotoinen peltö metsän keskellä aivan suunnittelualan koillisreunassa. Kaupungin oma toteutussuunnittelu esitti, että sekin metsitetään samaan tapaan kuin muutamat muut pienialaiset pellot, joita ei jatkossa enää käytetä maatalouteen. Kaavoitus merkitsi kyseiselle pellolle samanlaisen istutus-rasterin kuin muillekin metsitettävälle peltö-osioille.

Toinen esiin noussut seikka oli Koskennurmenpolun linjauksen muutos. Kaavassa on ollut turvallisuussyistä tavoitteena erottaa jalankulku ja pyöräily Koskennurmenpolun vieressä olevan tilakeskuksen tonttiliikenteestä. Tilakeskuksen omistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kävi ilmi, että hänellä on liikennöintitarvetta maatalouskoneilla alas rantaan saakka. Tähän ei oltu kaavassa varauduttu. Jotta liikennemuotojen erottelu toteutuisi koko Koskennurmenpolun osalta, todettiin, että polun vaakageometriaa pitää muuttaa. Tämä toteutetaan siirtämällä siltapaikka ja polku ylävirtaan pienen niemenkärjen pohjoispuolelle, ks. kuva 14. Muutos onnistuu helposti Koskennurmen kaupunginosan puolella tällä Koskennurmen kaavalla, mutta muutos vaatii pienen kaava-aluealajennuksen Yli-Maarian puolelle.

Kolmas pieni muutos oli pienen korttelialueen lisääminen jätevedenpumppaamolle. Turun Vesihuollon kanssa käytyjen keskustelujen perusteella katsottiin tarpeelliseksi osoittaa kaavassa pumppaamolle paikka. Paikaksi valikoitui Pyhtymäentien ja AM-2 -korttelin kulmaus.

Neljäs pieni muutos oli korttelin 4 takana olevalta piv-alueelta tulevat hulevedet. Niiden huomiointi oli A-tontin osalta aiemmin sanallisen määräyksen varassa. Tämä katsottiin varmemmaksi muuttaa johtorasitealueeksi piv-alueen päästä Koskennurmenkadun katualueen reunaan.

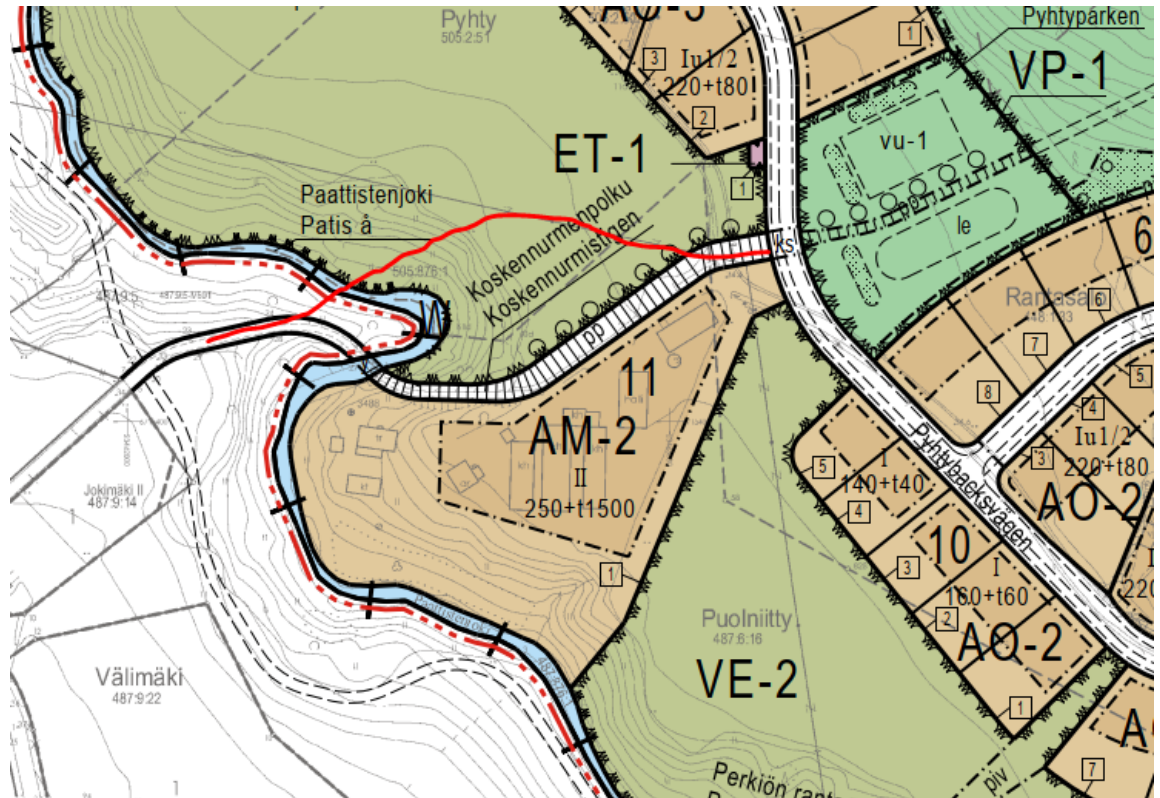
Viides pieni muutos oli sellaisten piv-merkintöjen korvaaminen puistokaistaleella, jotka menivät tonttialueiden läpi. Kunnossapito piti hyvin haasteellisenä päästä huoltamaan tonteilla olevia piv-alueita, jonka johdosta katsottiin paremmaksi sijoittaa hulevesireittien kohdalle n. 10 metriä leveät puistokaistaleet.

Kuudes pieni muutos on aivan kaava-alueen luoteiskulmassa olevan pellon/niityn osoittaminen metsitettäväksi. Pyhtynpolun ja Paattistenjokiuoman väliin jää niin pieni pala

peltoa, ettei sitä voi enää käyttää viljelyyn, jolloin pelto ja sen vieressä oleva niitty osoitetaan metsitettäväksi.

Seitsemäs pieni muutos on vesihuoltolinjoille tehtävä katualueen laajennus Koskennurmenkadulla. Laajennuksella vesihuoltolinjat voidaan sijoittaa katualueelle jalankulun ja pyöräilyn väylän viereen rikkomatta uuden kadun rakenteita.

Edellä esitetyt muutokset ja täydennykset ovat sekä toiminnallisesti että pinta-alallisesti niin pieniä, etteivät ne antaneet aiheutta asettaa ehdotusta uudelleen nähtäville.



Kuva 14. Koskennurmenpolun vaakageometrian muutostarve.

4.5.12 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Edellä olevissa kappaleissa on kuvattu kaavaratkaisun eri vaihtoehtoja ja sen kokemia olennaisimpia muutoksia. Yleisesti ottaen voidaan lisäksi todeta, että alkuperäiseen ehdotukseen verrattuna melkein kaikki yhtiömuotoiset tontit on päivitettyjen tavoitteiden myötä osoitettu omakotitaloille ja tonttialueet työntyvät metsään huomattavan vähän.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan rakenne tukeutuu pitkään Paattistenjoen suuntaiseen katuun, jonka varteen pääosa uudistonteista sijoittuu. Suunnittelualueen keskivaiheilla on täydentävinä katu-osuuksina Koskennurmenkaari ja Koskennurmenkuja, joiden varaan loput uudistonteista sijoittuu.

Koskennurmenkatu ja Pyhtymäentie toimivat eräänlaisena vedenjakajana virkistysalueiden suhteen. Niiden lounaispuoliset alueet osoitetaan pääosin maiseman- ja ympäristöhoidonalueiksi, joiden avoin luonne tulee säilyttää. Katujen koillispuoliset alueet taas osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Suunnittelualueelle on osoitettu 69 kpl uusia omakotitontteja sekä 3 isohkoa yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettua A-tonttia. A-1 -tontti ja sen viereinen A-2 -tontti on mahdollista jakaa erillisillä tonttijaoilla haluttaessa pienemmiksi. Maatilojen talouskeskuksille on osoitettu kaksi tonttia ja lähipalveluille yksi tontti. Olemassa olevat omakotikiinteistöt on huomioitu AO- tai AP-tontteina.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä hieman yli 32500 k-m². Tämä on lähes kaikki uutta rakennusoikeutta. Alueen omakotitontit ovat kooltaan pääasiassa 1200 – 1400 m², mutta joukossa on myös muutamia näitä pienempiä ja suurempiakin tontteja. Alueelle sijoittuu arviolta n. 300 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asetettuihin tavoitteisiin pystytään vastaamaan hyvin. Alueelle pystytään muodostamaan omaleimainen pientaloalue niin, että samaan aikaan voidaan huomioida luonnonoloiltaan ja maisemaltaan arvokkaat Paattistenjokilaakso ja Pyhtynmäki.

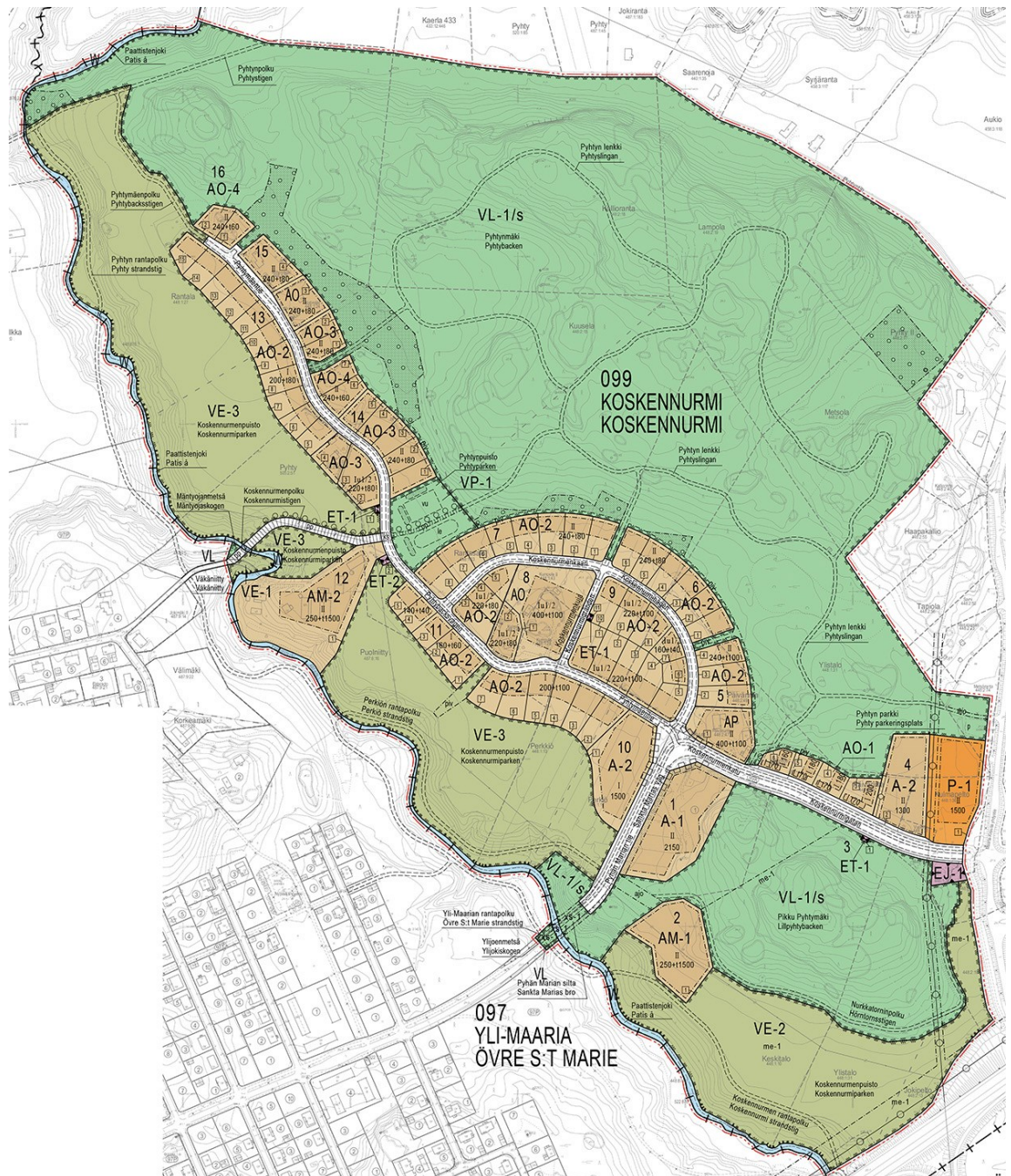
Merkittävä osa yhtiömuotoisista tonteista on pystytty korvaamaan omakotitonteilla ja kaavasta on tehty rakentamisen suhteen väljempi. Kaavassa tyydytään ohjaamaan lähinnä vain asuinrakennusten suurpiirteinen sijoittuminen tonteille ja osalla alueista on ohjattu asuinrakennusten kerroslukuja.

Kaavoitus olisi toivonut alueesta tehokkaampaa, mutta luontoarvot erityisesti suunnittelualueen luoteisosassa olivat sen verran merkittävät, että rakennetta piti keventää.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Melkein kaikki korttelialueet on osoitettu asumiseen ja näistä valtaosa omakotitaloille (AO). AO-korttelialueiden lisäksi joukossa on kolme hieman suurempaa asuntotonttia Pyhän Marian tien ja Koskennurmenkadun varsilla (A) sekä yksi pienehkö AP-tontti Pyhän Marian tien ja Koskennurmenkadun risteyksen vieressä. Kolmessa suuressa A-tontissa on asumisen lisäksi mahdollistettu myös mm. palveluasuminen ja lasten päivähoito. Suuret A-tontit on tarkoituksella sijoitettu Pyhän Marian tien ja Koskennurmenkadun varrelle, jossa niillä voi olla paremmin kysyntää ja samalla ne pystyvät tukeutumaan hyvin Jäkärilästä Yli-Mariaan muodostettuun joukkoliikennereittiin.



Kuva 15. Kaavaehdotus 4.4.2022, muutettu 8.8.2023 (lausunnot).

Suunnittelualueelle on muodostettu kaksi maatilojen talouskeskusta (AM). Näistä itäisempi on muodostettu puretun Keskitalon pihapiirin ympärille (AM-1) ja läntisempi on muodostettu olemassa olevan Puolnityn talouskeskuksen ympärille (AM-2). Itäisemmän osalta on ollut ajatuksena, että sinne on mahdollista toteuttaa esim. hevostila. Rakennusoikeutta on osoitettu niin, että sinne voi asunnon lisäksi toteuttaa esimerkiksi tallin ja maneesin. AM-1 -korttelialueen vieressä on avoimena säilytettävää peltoa, jota pystyy käyttämään laitumena. Lisäksi AM-1:n vierestä kulkee ohjeellinen polku, joka on ajateltu ensisijaisesti hevosten käyttöön ja jolla luodaan mahdollisuus ratsastusreitit luomiselle sekä etelään että pohjoiseen.

Auvaismäentien ja Koskennurmenkadun risteykseen on sijoitettu yksi palvelurakennusten korttelialue (P-1). Tämän käyttötarkoitus voi olla moninainen, mutta ensisijaisesti se on otettu mukaan kaavaan Jäkärlän VPK:ta ajatellen. Heidän nykyiset tilansa Maarian vanhan kuntakeskuksen alueella ovat riittämättömät ja sijaintikaan ei ole VPK:n mukaan paras mahdollinen. Nyt ajateltu uusi sijainti sopisi VPK:n mukaan heille hyvin.

P-1 -korttelialue on se, jolle selvimmin kohdistuu tieliikenteen melua. Jos sinne rakennettava rakentamisen määrä jää alhaiseksi eikä rakentaminen muodosta melua torjuvaa rakennetta, tulee sen vieressä olevalle A-2 -korttelialueelle kohdistumaan hieman melua myös valtatie 9:n suunnalta. Nykytilanteessa sinne kohdistuu paikoitellen yli 55 dB melu päiväaikaan. Näin maltillinen melu on helppo torjua rakennusten sijoittelulla ja jonka johdosta kaavassa on katsottu, että sanallinen vaatimus meluntorjunnasta riittää. Samanlainen vaatimus meluntorjunnasta on asetettu myös muille asuntotonteille, jotka ovat Pyhän Marian tien ja Koskennurmenkadun varrella. Näin kyseisten katujen vähäinenkin yli 55 dB melu saadaan torjuttua.

Vuoden 2011 meluselvityksen mukaan Auvaismäentien ja Koskennurmenkadun kulmaukseen sijoitettavien rakennusten julkisivuihin kohdistuu enimmillään n. 29 dB melu. Vuoden 2018 alusta on tullut voimaan Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017), joka määrittää rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydeksi vähintään 30 dB. Tämän myötä kaavassa ei tarvitse edellyttää rakennusten julkisivuille korkeampaa ääneneristävyystasoa.

Koko alueen mittakaavassa rakentaminen on vapaata. Kaavassa ohjataan osalla aluetta asuinrakennusten sijoittumista ja kerroslukua, mutta esimerkiksi materiaalit ja kattomuodon voi valita vapaasti. Koskennurmenkadun ja Pyhtymäentien lounaispuolisilla tonteilla sallitaan pääsääntöisesti vain yksikerroksinen rakentaminen, jotta asuinrakennukset eivät korostu joenpuoleisessa maisemassa ja samalla ylärinteen puolelle tulevista taloista avautuu mahdollisuuksia saada näkymiä näiden yksikerroksisten rakennusten yli.

Talusrakennusten lukumäärää ohjataan siten, että peltotonteilla sallitaan kolme talusrakennusta, mutta metsässä vain kaksi, jotta metsäistä osaa ei muokattaisi niin voimakkaasti ja puuston säilymiselle olisi paremmat edellytykset.

5.3.2 Virkistysalueet

Paattistenjokeen viettävät pellot on osoitettu maiseman- ja ympäristönhoidonalueiksi (VE-1, VE-2 ja VE-3). Niillä toivon mukaan jatkuu viljelytoiminta tai tulee uutena toimintana esimerkiksi eläinten laidunnus. Lausuntojen perusteella viljelyä ei kuitenkaan sallita joen jyrkillä ja niittyä sisältävillä penkereillä. Vaikka VE-alueet on valtaosaltaan tarkoitettu avoimena, on kaavassa edellytetty jokiuomassa olevien pienten metsäsaarekkeiden säilyttämistä mahdollisimman luonnontilaisina.

VE-2 -alueelle on sallittu eläinten laidunnus ja esimerkiksi ratsastuskenttien toteutus. Viereinen Paattistenjoki ja sen kuuluminen osaksi Maarian altaan kaukosuojavyöhykettä sekä Turun kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat kuitenkin luoneet tarpeen asettaa niiden sijoittamiselle ehtoja. Erityisesti talvikäytössä olevat ja kasvipeitteettömät

alueet tulee sijoittaa riittävän kauas vesistöistä, jotta ravinteita ja kiintoaineista ei ajautuisi vesistöön. Lisäksi hulevedet tulee näiltä alueilta ohjata 2-osaiseen laskeutusaltaaseen ennen vesien johtamista Paattistenjokeen.

Metsäisten alueiden on tarkoitus säilyä metsäisinä ja ne on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL-1/s). Virkistysalueelle on erikseen asetettu velvollisuus pyrkiä säilyttämään se luonnontilaisena. Alueella on sallittu ainoastaan luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimet sekä kaavanmukaisten reittien toteutus ja ylläpito. Uuden korttelirakenteen lomaan jää muutamia peltolaikkuja, joita ei voi enää käyttää maatalouteen. Nämä kohdat liitetään osaksi VL-1/s -aluetta ja samalla ne edellytetään luonnontilaisen kaltaisesti metsitettäväksi.

Keskeisesti koko aluetta ajatellen on kahden isoimman tontteja sisältävän yksikön väliin sijoitettu puisto (VP), jonne voi toteuttaa esimerkiksi lasten leikkipaikan ja pienen pallonkentän. Yli-Maarian puolelta Paattistenjoen yli tuleva Koskennurmenpolku johtaa suoraan tähän Pyhtynpuistoon. Pyhtynpuistosta polku jatkuu olemassa olevalle kuntoradalle.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Suunnittelualueen liikenteellisenä selkärankana toimivat Koskennurmenkatu ja Pyhtymäentie. Ne sijoittuvat pääosin nykyisen Pyhtymäentien kohdalle, mutta kulkuyhteys menee käytännössä uusiksi, kun sorapintaisen tien paikalle rakennetaan nykystandardien mukainen katu. Pyhän Marian tie yhtyy Koskennurmenkadun ja Pyhtymäentien risteykseen Yli-Maarian puolelta. Pyhän Marian tie ja Koskennurmenkadun alkuosa ovat tärkeässä roolissa, niiden muodostaessa ensimmäisen suoran ajoneuvoyhteyden Jäkärlän ja Yli-Maarian välille. Tämä yhteys mahdollistaa uudella tavalla palveluiden tarjoamisen ja hakemisen pohjoisten kaupunginosien välillä. Hiljattain käyttöön otettu monitoimitalo Ypsilon vielä korostaa tämän yhteyden merkitystä.

Toinen merkittävä kaupunginosien välinen yhteys on tarkoitus muodostaa Koskennurmenpolusta. Tämä yhteys on tarkoitettu vain jalankulkijoille ja pyöräilijöille, mutta alueen etäisyyksien ollessa pitkät, on toinenkin korkealuokkainen yhteys tarpeen. Koskennurmenpolun on ajateltu olevan asfaltoitu, valaistu ja ympärivuotisesti ylläpidetty.

Koskennurmenkaari ja siihen liittyvät tontit alueen keskivaiheilla on muodostettu siellä olevaa eräänlaista peltosyvännystä mukaillen. Tätä täydentää Koskennurmenkuja, josta on mahdollista muodostaa pääsy muutamille asuintonteille ja samalla se tarjoaa alueen keskivaiheilta suoran yhteyden kuntoradalle.

Auvaismäentie säilyy valtion maantienä, vaikka sen kaavassa mukana ollut osa on pudotettu pois. Kaava-alueen itäosan raja on valittu siten, että suunniteltu jalankulun ja pyöräilyn väylä sivuojuineen mahtuvat alueelle. Kaava-alueen itäosan rajalle tulee tie-suunnitelman yhteydessä muodostumaan tiealueen uusi kiinteistöraja. Rajakysymykset on ratkaistu yhdessä ELY:n ja ELY:n käyttämän konsultin kanssa.

5.3.4 Erityisalueet

Kaavassa on osoitettu kolme ET-aluetta muuntamoille alueen sähkönjakelua varten (ET-1) sekä yksi ET-alue jäteveden pumppaamoa varten (ET-2). Alueellista jätekeräyspistettä varten on osoitettu yksi EJ-alue Koskennurmenkadun ja Auvaismäentien risteykseen. Jätekeräyspiste palvelee valitussa sijainnissaan Koskennurmea laajempaa aluetta.

5.3.5 Puistopolut

Koska kaavan rakenne on matkan varrella muuttunut aika paljonkin, on myös polkuverkosto kokenut muutoksia. Polkuverkostosta on olemassa vanhoina polkuina tai tiepohjina Nurkkatorninpolku, Pyhtyn lenkki (kuntorata) ja polku, joka lähtee nykyisen tila Päiväkummun kohdalta kohti kuntorataa. Koskennurmenpolkukin on periaatteessa olemassa, mutta se on osittain Puolnityn talouskeskuksen kulkuväylää ja Paattistenjoen ylittävä silta on ollut erittäin huonossa kunnossa. Jatkoa ajatellen Puolnityn nykyinen kulkuväylä jää osaksi AM-2 -korttelialuetta ja Koskennurmenpolku rakennetaan turvallisuuksista siitä erikseen. Samassa yhteydessä joen ylittävä silta uusitaan.

Näitä edellä mainittuja polkuja täydentämään on ajateltu rakennettuina polkuina Pyhtyn lenkin laajennus sekä polut, jotka johtavat uusilta kortteleilta kuntoradalle tai sen laajenukselle. Laajennuksen linjausta on hahmoteltu siten, että se kulkee läheltä Pyhtymäen pohjoisreunalla olevaa jyrkännettä ja josta avautuu hienot maisemat Paattisten suunnan avoimeen peltomaisemaan.

Pyhtynpolku on ajateltu rakentamattomaksi poluksi, mutta joka kuitenkin muodostaa yhteyden Pyhtyntien päästä aivan suunnittelualueen luoteisimman kärjen kautta Yli-Maarian puolelle. Pyhtynpolkuun yhtyy Pyhtymäentien päästä lähtevä Pyhtymäenpolku ja jonka on myös ajateltu olevan rakentamaton. Näiden kahden polun toteutukseen on ajateltu riittävän niiden merkitseminen maastoon. Polkujen avulla voidaan muodostaa ympärikäveltäviä lenkkejä tai päästä vaikka Paattistentien jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

Koskennurmen rantapolku, Perkiön rantapolku ja Pyhtyn rantapolku ovat kaikki lähinnä kaavallisia tulevaisuuden varauksia eikä niitä ole ajateltu rakennetuiksi poluiksi. Koskennurmen rantapolku, Yli-Maarian rantapolku ja Pyhtyn rantapolku muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja joka on ensisijaisesti ajateltu hevosille. Perkiön rantapolku sen sijaan on ajateltu ensisijaisesti ihmisille. Se jatkuu luontevasti Nurkkatorninpolusta joki-uomaan ja siitä edelleen Yli-Maarian puolelle.

Koskennurmen kaakko-luodesuuntaiset katu- ja polkuosuudet yhdessä Yli-Maarian puolelle osoitettujen polkujen kanssa toteuttavat Yleiskaava 2029:ssä osoitettua kaakko-luodesuuntaista ulkoilureittiä välillä Valtatie 9 – Paattistentie.

5.3.6 Tekninen huolto

Valtatie 9:n vieressä kulkevalle suurjännitelinjalle on osoitettu johtoalue. Samoin Auvaismäentien suuntaiselle keskijännitejohdolle on osoitettu oma johtoalue. Paattistenjoen lähellä luode-kaakkosuuntaisesti kulkeva keskijännitejohto tullaan korvaamaan alueen rakentuessa maakaapelilla. Tämä tosin voidaan tehdä vasta sitten, kun alueen uusi keskijännitekaapelointi ja muuntamot on rakennettu.

Suunnittelualue on pääosin viemäroitävissä viettoviemärillä ja yhdellä aluekohtaisella jätevedenpumppaamalla. Lähellä Auvaismäentietä oleva P-1 -tontti, talouskeskusten AM-tontit, isot A-tontit sekä muutama omakotitontti Pyhtymäentien päässä ovat sellaisia, joissa saatetaan joutua turvautumaan kiinteistökohtaisiin pumppaamoihin.

Kaavassa ei ole lähdetty kieltämään kellarin rakentamista, mutta sellaisen rakentaminen voi tarkoittaa sitä, ettei kellarikerroksen jätevesiä ja perustusten kuivatusvesiä voi johtaa Turun Vesihuolto Oy:n viemäriverkkoon ilman kiinteistökohtaista pumppaamoa.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Suunnittelualueelle on osoitettu useita pintavesien johtamiseen varattuja alueiden osia (piv). Osalla kortteleista vanhaa ojaverkostoa katoaa tai törmää johonkin uusista tonteista, jolloin on vaarana, että yläpuolisilta alueilta tulevat vedet aiheuttavat ongelmia.

Toteuttamalla yhtenäisiä ojia näille piv-alueille, voidaan ongelmat välttää.

Valtatie 9:n puoleisille virkistysalueille on osoitettu erillinen merkintä, ettei valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot täyty näillä osa-alueilla.

Koskennurmenpolun ylityksestä Pyhtymäentiellä voi tulla vilkaskin, jonka johdosta katualueelle on osoitettu merkintä, joka velvoittaa toteuttamaan ylityksen siten, että yhteyden jatkuvuus ja turvallisuus korostuu.

Auvaismäentien kupeessa on kuntoradan saavutettavuuteen liittyvä pienehkö pysäköintialue. Kaavassa pysäköintialueelle on varattu selvästi suurempi alue, jos kuntoradan käyttäjämäärät kasvavat ja pysäköintialuetta on tarpeen laajentaa.

Talousrakennuksiin edellytetään toteutettavaksi viherkatto. Lisäksi asuintonteilla edellytetään uusiutuvan energian tuottamista. Näillä vaatimuksilla halutaan vähentää Koskennurmen alueesta aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä sekä parantaa alueen ilmasto-kestävyyttä. Tämän alueen osalta uusiutuvan energian ratkaisut ovat lähinnä aurinkoenergian hyödyntäminen sekä maalämpö.

5.5 Nimistö

Suunnittelualueella käytetään nimistössä alueen olemassa olevia paikannimiä. Pohja tälle on luotu jo vuoden 2008 kaavaehdotuksen yhteydessä. Muuttuneen kaavaehdotuksen myötä nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä uudelleen 10.9.2019 § 25. Valtaosassa nimistä on jollain tavalla mukana sanat Koskennurmi ja Pyhty.

Alkujaan oli tarkoitus nimetä jokainen puistopolun osa erikseen, mutta kaupungin kunnossapidosta tulleiden kommenttien perusteella tästä on luovuttu. Huoltotoimiin liittyviä alueurakoita on itse asiassa helpompi käsitellä, jos esim. tämän kaavan VL-1/s -alueella olevilla ja samaan polkuverkostoon kuuluvilla poluilla on vain yksi nimi. Siten Pyhtyn lenkki-nimi kattaa sekä kuntoradan, että sille johtavat polut.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Kaavalla saadaan linkitettyä Yli-Maarian ja Jäkärän alueet toisiinsa niin kaupunkirakenteellisesti kuin liikenteellisesti. Vaikka kaava laajentaa kaupunkirakennetta uudelle alueelle, se tapahtuu kuitenkin tarkoituksenmukaisesti. Koskennurmi on ikään kuin viimeinen puuttuva pala, jolla Moisiosta, Yli-Maariasta ja Jäkärästä muodostetaan yksi suuri asuinaluekokonaisuus.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavassa hyödynnetään suunnittelualueen maisemarakennetta ja topografiaa sijoittamalla asumiseen varatut yksiköt eräänlaisiin maastollisiin taskuihin. Tällä menettelyllä alueen maisemarakenteen perushahmo säilyy rakentamisesta huolimatta nykyisenkaltaisena. Osaltaan tässä auttaa alueelle valittu matala ja väljätkö pientalorakenne. Uuden asuinrakenteen jälkeenkin Paattistenjokiuoman viereen jää avointa peltoaluetta ja Pyhtymäen metsät erottuvat taustalla.

Rakentamisalueiden sijoituessa lähes kokonaan pelloille, pienenee metsäisten alueiden pinta-ala vain vähän. Tämä säästää metsäluontoa niin eläimille kuin ihmisille. Koskennurmen puolella olevien lähivirkistysalueiden merkitseminen kokonaisuudessaan säilyttäväksi ympäristöksi turvaa alueen moninaiset luontoarvot. Myös kaavan rakenteen muuttaminen jättää metsäisiä alueita merkittävästi rakentamisen ulkopuolelle, joka myös auttaa säilyttämään alueen luontoarvoja ennallaan.

Asutuksen lisääntyminen lisää metsäisten alueiden käyttöä virkistykseen, mikä taas voi lisätä maaston kulumista. Toisaalta kaavassa on huomioitu polkuverkostoa mm. olemassa olevalle kuntoradalle, joka ohjaa suurimman liikkumistarpeen ja siten kulutuksen rakennetuille tai liikkumiseen tarkoitetuille poluille.

Kaava supistaa peltojen pinta-alaa ja vähentää siten maatalouteen soveltuvan alueen määrää. Jäljelle jäävistä merkittävimmistä pelto-osioista on kuitenkin pyritty muodostamaan mahdollisimman yhtenäisiä, jotta maatalouden harjoittaminen niillä olisi toiminnallisesti edelleen kannattavaa.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaava jatkaa pientalorakenteen levittäytymistä Yli-Maariasta kohti Jäkärää. Koskennurmen tapauksessa kuitenkin aivan erilaisella typologialla kuin esimerkiksi ns. Vakiniitun alue. Vakiniitussa rakenne pohjautui eräänlaiseen ruutukaavaan, kun taas Koskennurmen puolella rakenne myötäilee alueen vahvaa maisemarakennetta. Uusi rakenne tulee alkuun erottumaan peltomaisemassa, mutta aikaa myöden tonteilla kasvava kasvillisuus tulee pehmentämään rakentamisen kaupunkikuvallista ilmettä ja paikoitellen jopa maastottamaan rakennetta metsäisiin alueisiin.

Asuintonttien sijoituessa pääosin peltoalueille, on puutarhan pito ja pienimuotoinen hyötyviljely mahdollista. Tätä tukee myös joidenkin tonttien pitkulainen muoto sekä asuinrakennuksen paikan osoittaminen tontin toiseen päähän.

Sallivamman rakentamistavan toivotaan lisäävän kiinnostusta alueen tontteja kohtaan ja että tontit menisivät siten hyvin kaupaksi. Suurempi sallivuus voi helposti tarkoittaa myös hyvin monimuotoista toteutusta ja joka voi jonkun silmään näyttää rauhattomalta, mutta jollekin toiselle taas rikkautena. Koskennurmenkadun ja Pyhtymäentien lounaispuolelle tulevilla tonteilla on kuitenkin ohjattu asuinrakennusten sijoittumista ja korkeutta, joka luo tarvittavaa yhtenäisyyttä kaikkein näkyvimpään suuntaan eli Koskennurmenpuiston avoimelle peltoalueelle.

Tämänhetkisen tiedon mukaan alueella ei ole huomioitavia muinaisjäännöksiä. Alueella ei myöskään ole rakennussuojelukohteita. Siten kaavalla ei ole näihin merkittävää vaikutusta.

Pohjois-Turun asuntomarkkinatilanteen johdosta alueista on vaarassa tulla hieman yksipuolisia ja/tai erilaistuneita. Uudisalueilla käy huonosti kaupaksi muut kuin omakotitontit ja Jäkärässä taas vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on turhankin suuri eikä siellä ole tällä hetkellä vetovoimaa toteuttaa merkittäviä ns. kovan rahan asuntokohteita. Edelleen Moisio, Yli-Maarian ja Jäkärän alueille ei ole mahdollista toteuttaa merkittävästi uusia palveluita tai työpaikkoja. Hieman tähän auttaa se, että Yli-Maariaan on kaikesta huolimatta tullut viime vuosina joitakin uusia palveluita ja jotka ovat vilkastuttaneet alueen asuntokauppaa ja erilaisten asuntojen tarjontaa. Pohjois-Turun omaan työpaikkatilanteeseen saattaa tulla tulevinä vuosikymmeninä parannusta, jos ja kun ns. Maa-ainespuiston ja Mustasuon työpaikka-alueet lähtevät rakentumaan. Uudet työpaikat auttaisivat varmasti ehkäisemään asuinalueiden erilaistumista ja auttaisivat lisäämään Pohjois-Turun asuinalueiden houkuttelevuutta.

Koskennurmi ja sen metsäinen Pyhtynmäki ovat eräänlainen irrallinen saareke, sillä Paattistenjoki avoimine peltoalueineen kiertyy Koskennurmen ympäri. Täten Pyhtynmäki olemassa olevine kuntoratoineen on irrallaan muista virkistysalueista. Alue ei ole myöskään ollut erityisen helposti saavutettavissa, sillä kulkuyhteydet ovat olleet sekä puutteellisia että osittain huonokuntoisia. Uusien rakennettavien katujen ja polkujen myötä Pyhtynmäki on paremmin laajemmankin yleisön saavutettavissa ja vastavuoroisesti Koskennurmen alueelta pääsee helpommin muille virkistysalueille, kuten esimerkiksi Maarian uimapaikalle.

Kahden isoimman tontteja sisältävän yksikön väliin sijoitetusta Pyhtynpuistosta on mahdollista tulla miellyttävä ja hieno kohtaamis- ja oleskelupaikka alueen asukkaille. Keskeisen sijainnin johdosta sinne on helppo tulla ja pienilmastollisesti siitä tulee suojaisa. Lisäksi sieltä avautuu miellyttävät näkymät Paattistenjokiuomaan ja sen yli Yli-Maarian puolelle.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Uusien asukkaiden myötä myös palveluiden tarve kasvaa. Päivähoidon ja koulupaikkojen osalta tilanne on tällä hetkellä hyvä, sillä monitoimitalo Ypsilon on kasvattanut Pohjois-Turun päivähoito- ja koulupaikkojen määrää. Ypsilonin myötä alueelle saatiin myös oma yläkoulu. Koskennurmen kautta jo toteutettu uusi ajoneuvoyhteys helpottaa Ypsilonin ja samalla myös muiden Yli-Maarian puolella olevien palveluiden saavuttamisen.

Kaupallisia palveluita tuskin tulee Koskennurmen alueelle, mutta näitä löytyy sekä Yli-Maariasta että Jäkärlästä.

Alueelle ei voi muodostua merkittävästi uusia työpaikkoja, mutta alueen luonteeseen sopii maatalouden harjoittaminen ja esimerkiksi ratsutalliyrityttäminen.

5.6.5 Liikenne

Kaavan myötä alueen liikenneverkko kehittyy ja monipuolistuu. Tämä vaatii myös merkittäviä investointeja. Alueen katu- ja polkuverkkoa pitää täydentää ja rakentaa osittain kokonaan uutena. Lisäksi Koskennurmenpolun yhteyteen tarvitaan uusi silta.

Pääosa ajoneuvoliikenteestä suuntautunee kuitenkin edelleen Auvaismäentielle ja sieltä edelleen valtatie 9:lle. Pyhän Marian tien liikennemäärä kasvaa sekin väistämättä, sillä osa asukkaista hakee palveluita Yli-Maarian puolelta. Yli-Maarian Vakiniitun kaavoituksen yhteydessä osattiin kuitenkin varautua Koskennurmen suunnalta tulevaan liikenteeseen, sillä kaavahankkeet olivat osittain yhtä aikaa liikkeellä ja jo silloin tiedostettiin tarve muodostaa ajoneuvoyhteys Yli-Maarian ja Jäkärlän välille Koskennurmen kautta.

Suunnittelualueelle tulee rakentumaan hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja joukkoliikennekin kehittyy alueella, mutta osin pitkistä etäisyyksistä johtuen yksityisautoilu tulee olemaan hallitsevassa roolissa. Yksityisautoilu korostuu työssäkäyvien aikuisten keskuudessa. Muiden ikä- ja väestöryhmien osalta kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuus kulkumuotojen käytössä voi muodostua merkittäväksi.

5.6.6 Tekninen huolto

Koska alueella ei ole ennestään kuin kunnallistekniikan liityntäpiste, vaatii kunnallistekniikan toteuttaminen merkittäviä investointeja. Alueen laajuudesta huolimatta se pystytään pääosin hoitamaan kuitenkin viettoviemäreillä ja yhdellä jäteveden pumppaamalla.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Vakiniitun alueen toteutuksen yhteydessä on tullut vastaan meluselvityksissä käytettävien lähtötietojen erovaisuudet sekä niiden vaikutus tuloksiin. Jostain syystä Vakiniitun vuoden 2008 ja Koskennurmen vuoden 2011 selvityksissä on esim. Pyhän Marian tiellä eri liikennemäärät niin henkilöautoille kuin raskaillekin ajoneuvoille. Tämän hetken tilannetta on tarkasteltu juuri Pyhän Marian tien osalta Vakiniitun alueelle sijoittuvan kahden rivitaloyhtiön luvituksen yhteydessä. Uusimmassa tarkastelussa Pyhän Marian tien henkilöautoliikenteen määräksi on arvioitu 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuudeksi 3 %. Raskas liikenne tulee alueiden rakennuttua olemaan lähes pelkästään linja-autoja. Koska linja-autovuoroja ei kulje juuri ollenkaan öisin ja myös kalusto

muuttuu sähkökäytön myötä koko ajan hiljaisemmaksi, ei Pyhän Marian tien ja Koskennurmenkadun melutasot tule olemaan merkittäviä. On myös todennäköistä, että Pyhän Marian tien henkilöautoliikenteen määrä jää alueiden valmistuttuakin alhaisemmaksi kuin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Riippumatta eri meluselvitysten hieman poikkeavasti käytetyistä lähtötiedoista, niin selvästi merkittävin liikennemelun lähde Koskennurmen alueelle on valtatie 9. Sen aiheuttamaa melua ulottuu reilusti myös suunnittelualueelle, mutta kaavan rakenne on valittu niin, ettei melulle herkkiä toimintoja ole sijoitettu valtatiealueelle. Tällöin ei tarvitse ryhtyä erityisiin meluntorjuntatoimenpiteisiin, kuten esim. meluaitojen tai -vallien rakentamiseen.

Pyhän Marian tien ja Koskennurmenkadun varsilla voi syntyä tilanne, jossa melua on hieman yli 55 dB, mutta riittävän hiljaiset pihatilat saadaan aikaiseksi kaavan rakenteella ja kaavamääräyksillä.

Suurella osalla Pikku Pyhtymäen lähivirkistysaluetta sekä sen vieressä olevalla Koskennurmenpuistolla melutason ohjearvot ylittyvät, mutta näille alueille on osoitettu merkintä, joka huomioi ohjearvon ylityksen.

Puolniityn talouskeskuksen alueella voi olla pilaantuneita maita. Jos alueen muutostöiden yhteydessä sieltä löydetään pilaantuneita maita, kunnostetaan maaperä terveydelle vaarattomaksi.

5.6.8 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen kaavoitus ei ole herättänyt kovinkaan suurta mielenkiintoa suunnittelualueen asukkaissa ja maanomistajissa tai suunnittelualueen naapurustossa. Muutama maanomistaja on luonnollisesti ollut kiinnostunut kuulemaan mitä asemakaavan tulo heille tarkoittaa ja naapurustosta yksi taho on halunnut lisätietoja hankkeesta ja sen etenemisestä. Muuten yhteydenotot ovat olleet vähäisiä. Suunnittelualueen vähäinen asukasmäärä ja sen itsenäisen saarekkeen kaltainen ominaisuus lienevät suurimmat syyt vähäiseen mielenkiintoon. Yksi mahdollinen, ja toki myös toivottava näkökulma on se, että hankkeesta tietävät pitävät sitä hyvänä eikä sitä siten tarvitse vastustaa.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Uudisalueen toteutus tulee tuottamaan merkittävästi khk-päästöjä. Tämä on suunnittelualueen merkittävin kielteinen ilmastovaikutus. Myönteistä taas on mm. se, että viherrakenteen määrää pystytään kasvattamaan nykyisestä ja siten se tulee kasvattamaan alueen hiilinielua. Myönteisiä ilmastovaikutuksia parantavat myös vaatimukset talousrakennusten viherkatoista sekä asuintonttien velvoite tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Hieman ristiriitaakin alueen asemaan yhdyskuntarakenteessa liittyy. Toisaalta se laajentaa yhdyskuntarakennetta uudelle alueelle ja tukeutuu paljon yksityisautoiluun. Toisaalta taas aluetta tarvitaan yhdistämään Yli-Maarian ja Jäkärän alue yhdeksi kokonaisuudeksi, jossa kulkee mm. hyvä joukkoliikennereitti, ja jossa palvelut ovat aiempaa paremmin saavutettavissa.

Lisää ilmastovaikutuksista voi katsoa selostuksen liitteenä olevasta ilmastovaikutusten arviointitaulukosta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Pyhän Marian tien jatkeen ja Koskennurmenkadun alkupään toteutus luovat valmiiksi hyvän pohjan alueen toteutuksen käynnistämiseksi. Myös vesihuollon runkolinjojen päät on tuotu valmiiksi Yli-Maarian puolelta Pyhän Marian tien alla Pyhän Marian tien ja Koskennurmenkadun risteykseen. Tuosta risteyksestä sekä katu- että vesihuoltoverkostoa tulee jatkaa, jotta alue saadaan rakentamiskelpoiseksi.

Asukkaiden liikkumista ja esimerkiksi koululle pääsyä helpottamaan on hyvä toteuttaa Koskennurmenpolku uusine siltoineen jo alueen toteutuksen alkuvaiheessa. Samoin toteutuksen alkuvaiheessa on hyvä toteuttaa kuntoradalle johtavat puistopolut.

Metsitettäväksi osoitettujen alueiden metsityksessä kannattaa huomioida alueille pääsy suhteessa tonttien luovutukseen ja että istutukset ovat turvassa rakennustyömaa-aikaisilta toimiltilta. Ennen tonttien luovutusta on tärkeää, että virkistysalueille tulevat pintavesien ohjaamiseen tarkoitetut ojat on valmiiksi toteutettu.

Tällä hetkellä näyttää siltä, ettei Vakiniitun alueen tonttivaranto riitä enää pitkäksi aikaa, joten Koskennurmen edistämällä alkaa olla kiire. Onneksi alueen toteutus on käynnistettävissä nopeastikin kaavan voimaantulon jälkeen.

Suunnittelualueen yleisten alueiden sekä hulevesiviemärin toteuttamisen kustannukset ovat arviolta n. 5,2 M€. Jäteveden ja vesijohdon toteuttamisen kustannukset ovat arviolta n. 1,2 M€. Kaikki infran toteuttamisen kustannukset ovat täten arviolta n. 6,4 M€. Tuloja on arvioitu saatavan tontinmyyntituloina n. 2,7 M€ ja vesihuollon liittymismaksuina n. 0,8 M€ eli yhteensä n. 3,5 M€. Investointivaiheen kaavatalous jää siten arviolta n. 2,9 M€ miinukselle. Omakotitaloihin painottuvalla pientaloalueella kaavataloutta on usein hankalaa saada positiiviseksi ja erityisesti tämä korostuu Pohjois-Turussa, jossa maan arvo on aika alhainen.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Vakiniitun alueelta saatujen kokemusten perusteella katsottiin, että Koskennurmessa on hyvä suosia sallivampaa rakentamista. Koskennurmen rakentuessa on hyvä seurata tonttien kiinnostavuutta, jotta Koskennurmesta saatavia kokemuksia voidaan käyttää hyväksi jatkettaessa esimerkiksi ns. Jäkärän Kailan suunnittelua.

Turussa 4. päivänä huhtikuuta 2022
Muutettu 8.8.2023 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski