

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä kesäkuuta 2005 päivättyä ja 1.2.2006 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa ”*Arola-Länsi*” (55/2004)

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavalla muodostuva tilanne

Kaupunginosa:	052 LAUTTARANTA	LAUTTARANTA
Korttelit:	32-38	32-38
Kadut:	Arolanlähde Rinnepelto	Arolakällan Brinkåkern
Virkistysalueet:	Käenpiika Pirttivuori	Göktytan Pörtberget
Puistopolku:	Arolanjyrkänne	Arolabranten
Kaupunginosa:	154 SÄRKILAHTI	SÄRKILAX
Korttelit:	1-6	1-6
Kadut:	Keto-orko Vanha Pikisaarentie	Ängsdälden Gamla Beckholmsvägen
Ajoyhteys korttelissa:	Kaukokuja Syrjäkuja	Fjärrgränden Kantgränden
Ajoyhteys puistossa:	Lehto-orko	Lunddälden
Virkistysalueet:	Syrjänpäänlehto Syrjänpäänmetsä Syrjänpäänpelto	Syrjänpäälunden Syrjänpääskogen Syrjänpäääkern

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako:

LAUTTARANTA-32.-1-6, -33.-1-3, -34.-1-5, -35.-1-3, -36.-1-4, -37.-1-7 ja -38.-1-3.

SÄRKILAHTI-1.-1-3, -2.-1 ja 2, -3.-1-3, -4.-1 ja 2.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 55/2004.

Diarionumero: 15239-2004.

Kaavan nimi: Arola-Länsi.

Asemakaava on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa yhteistyössä Schauman Arkkitehdit Oy:n Janne Helinin kanssa.

Yhteyshenkilö: kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen (etunimi.sukunimi@turku.fi), Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 225.

Vireilletulo:

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 17.1.2005, kuulutuksella 22.1.2005 sekä kaavoituskatsauksessa 2005.

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Hirvensaloon Vanhan Pikisaarentien molemmin puolin Pikisaarentien ja Särkilahdentien väliselle asemakaavoittamattomalle alueelle.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysalueita sekä osayleiskaavan mukaista luonnonsuojelualuetta varten.

Asemakaavan laadinta perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään maankäyttö- ja asunto-ohjelmaan vuosille 2003-2007, jossa kohde on merkitty osaksi laajempaa Arola-Länsi kaava-aluetta.

Kaupungin maalle on voimassa Kiinteistölaitoksen 6.10.2004 § 678 myöntämä suunnitteluvaraus Toimialatrio Oy:lle, joka on anonut asemakaavan laatimista.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|--|
| 1 | Asemakaavakartta 23.6.2005, muutettu 1.2.2006 (lausunnot). Havainnekuva pientaloalueesta on esitetty kaavakartan yhteydessä. |
| 2 | Tilastolomake 23.6.2005, muutettu 1.2.2006 (lausunnot). |
| 3 | Luontoselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2005) |

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 17.1.2005, kuulutuksella 22.1.2005 sekä kaavoituskatsauksessa 2005.

Asemakaavaehdotuksesta 23.6.2005 on pyydetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot syys-joulukuussa 2005.

Luontoselvitys (Suomen Luontotieto Oy) on tehty kevät-kesä-syysy 2005 kauden aikana ja raportti valmistui tammikuussa 2006.

2.2

Asemakaava

Asemakaava laaditaan pelto- ja metsäalueelle, jonka koko on 19,1 ha. Asemakaavassa on alueelle osoitettu asumista erilaisille pientalo- ja omakotitonteille 11 230 k-m². Kaava-alueella on yhteensä 38 AO-tonttia ja 3 AP-tonttia. Kaava-alueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan n. 220 asukasta. Nykyistä Vanhaa Pikisaarentietä levennetään.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Kiinteistölautakunta on myöntänyt 6.10.2004 § 678 suunnitteluvarauksen Toimialatrio Oy:lle, jonka on tarkoitus toteuttaa kaupungin maalle suunniteltu alue kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Osa yksityisistä maista tulee vielä pitkään pysymään nykyisellään.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Alue on suurimmaksi osaksi peltoaluetta, jota halkaisee tällä hetkellä hyvin kapea Vanha Pikisaarentie.

Suunnittelualuetta rajaa koillispuolella Hirvensalon osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitettu Pirttivuori, lounaan puolella osayleiskaavan mukainen luonnonsuojelualue. Pirttivuoren pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan kunnallistekniikkaa ”Arolan” 6.12.2003 vahvistuneelle kaava-alueelle.

3.1.2

Luonnonympäristö

Vanhan Pikisaarentien itäpuolella peltoalue nousee Pirttivuorta kohti. Jyrkänteen alla on suuria hienoja kuusia ja ylempänä metsässä on kaunis kallio-kakku. Laaksossa on myös lähde.

Vanhan Pikisaarentien eteläpuolella peltoalue rajautuu osayleiskaavan mukaiseen luonnonsuojelualueeseen (jalopuumetsä ja pähkinäpensaslehto), jonka luontotyyppirajaus on tekeillä Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa.

Suunnittelualue laskeutuu merta kohti Pikisaareen päin mentäessä.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava-alueella ihmisen vaikutus näkyy peltoviljelynä ja kolmena vanhana maatilana päärakennuksena. Pirttivuoren kyljessä on Tamminrinne-tilalla ainoa uudehko asuinrakennus. Särkilahdentielle mentäessä on Piianpellon-tilan rinteeseen sotien jälkeen rakennettu omakotitalo. Osa alueen pienten maatilojen rakennuksista on alun perin siirtokarjalaisten asutusta sotien jälkeen.

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälät ja nuorisotilat löytyvät tällä hetkellä Moikoisista. Wäinö Aaltosen kouluun, kirjastoon ja lähimpään julkiseen päiväkotiin on kaava-alueelta matkaa n. 2 kilometriä.

Virkistys

Pohjoispuolella Pirttivuoren metsä on lähin luonnontilainen virkistysalue. Särkilahdentien toisella puolella on valaistu kuntorata ja hiihtoreitti aina Wäinö Aaltosen koululle saakka.

Liikenne

Nykyinen Vanha Pikisaarentie on n. 5 m leveä tie, jota aiotaan tämän kaavan mukana leventää.

Tekninen huolto

Vanhan Pikisaarentien vieressä kulkee keskijännitteinen sähkölinja, jossa on myös Aurian ilmakaapeliverkkoa. Vesijohto kulkee Vanhan Pikisaarentien eteläpuolella.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualan maapohja on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa, osittain yksityistä maata, ja osa Pirttivuoresta on valtion omistuksessa.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

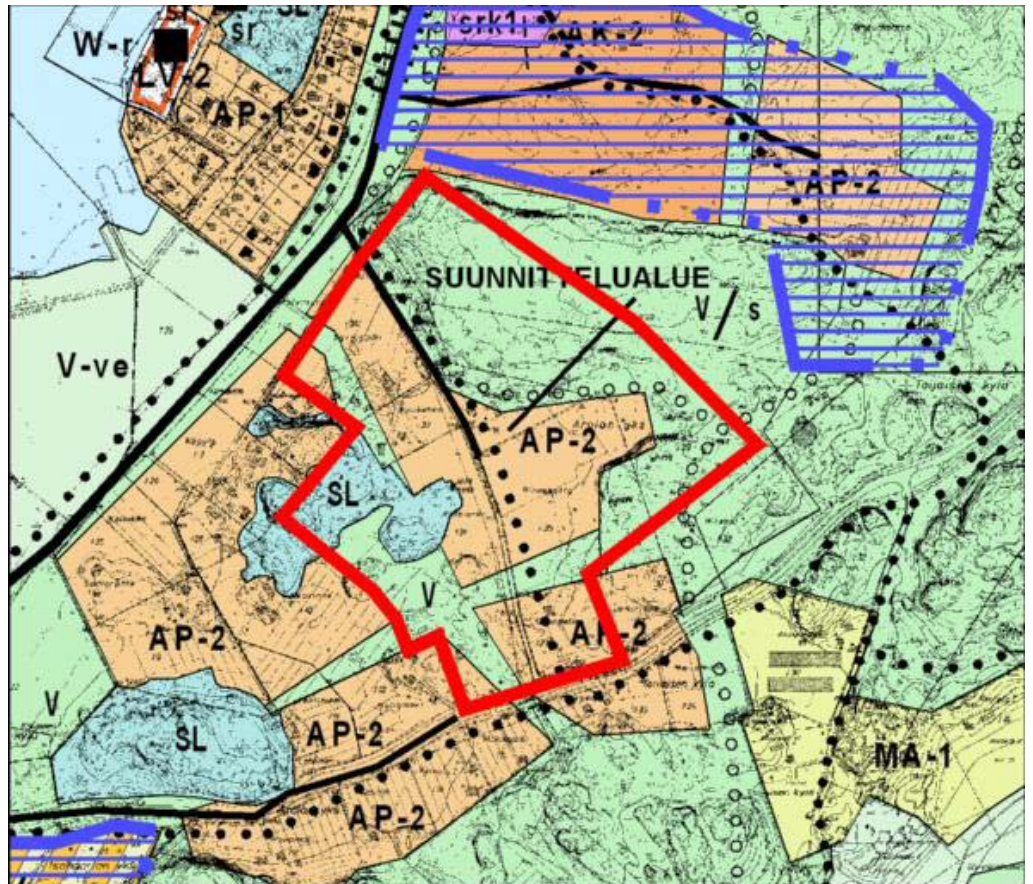
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä

aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

3.2.2

Hirvensalon osayleiskaava 2020

Maankäytön suunnittelua alueella ohjaa ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistama Hirvensalon osayleiskaava 2020. Osayleiskaavassa Vanhan Pikkisaarentien molemmat puolet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jonka avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä tulee erityisesti huolehtia. Kaava-alueen lounaisosassa on luonnonsuojelualue, jolla on virkistysalueyhteys Särkilahdentiehen ja Pirttivuorelle. Pirttivuori on merkitty virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään.



3.2.3

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

3.2.4

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

3.2.5 Tonttijako- ja rekisteri

Asemakaava-alueella ei ole tonttirekisteriin merkittyjä tontteja.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7 Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on tehnyt alueelta luontoselvityksen kevät-kesä-syksy -kauden aikana 2005. Jo lausunnoille mennyttä kaavaehdotusta oli työstetty yhdessä ympäristönsuojelutoimiston kanssa. ”Arola-Länsi” –alueelta löytyivät kohteet 5 (jyrkänne), 6 (jyrkänteen alusmetsä), 7 (jalopuumetsikkö), 8 (tammiesiintymä) ja 12 (tammi-pähkinälehto).

Kohteista numero 12 (tammi-pähkinälehto) täyttää Luonnonsuojelulain 29 § mukaiset vaatimukset suojeltavasta jalopuu- tai pähkinäpensaslehto – luontotyyppistä.

3.2.8 Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 15.2.2005 § 4 nimistötoimikunta teki kaava-alueelle nimiehdotuksen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Turun kaupungin asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2003-2007 (Kv. 5.5.2003) kohde on osa vuonna 2006 vahvistuvaksi esitettyä asemakaava-aluetta, joka ulottuu Särkilahdentien toiselle puolen.

Koko alueen pientaloasumiseen arvioitu kerrosala on mitoitettu 12 000 k-m²:iin ja erillispientalojen 8000 k-m²:iin.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

– naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, vuokraajat ja käyttäjät

- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki/ Hirvensalo-Kaksikerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Liikuntapalvelukeskus, Vesilaitos, Turun maakuntamuseo, Turku Energia, Turun Tiepiiri / Tiehallinto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, TeliaSonera Finland Oyj ja Auria.

4.2.2

Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 17.1.2005, kuulutuksella 22.1.2005 sekä kaavoituskatsauksessa 2005.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen 17.1.2005 jälkeen havainnekuva alustavasta suunnitelmasta, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Esitetyt mielipiteet

Yrjö ja Anneli Kojonen:

Aluksi vastustivat alueen kaavoitusta. Myöhemmin tulivat mukaan kaavoitukseen ja tilat Mäntylä RN:o 1:76 ja Tammirinne RN:o 1:75 on kaavoitettu hyvässä yhteisymmärryksessä Rinnepelto-nimiseen katualueeseen liittyen.

Ehdottavat Vanhalle Pikisaarentielle liikennerajoitusta 30 km/h. Ovat huolissaan kaava-alueen luonnosta, uhanalaisista kasvi- ja eliölajeista. Ehdottavat kevyen liikenteen väylän siirtämistä länsipuolelle. Vaativat osayleiskaavan mukaista tielinjausta Maanpäähän. Ovat huolissaan rakentamisen vaikutuksesta alueen pohjaveteen. Ehdottavat pientaloalueen kaavoittamista Toijaisentien molemmin puolin Lauttarannasta Särkilahteen.

Riikka ja Juha Kuusisto:

Pitivät alustavaa suunnitelmaa liian tehokkaana ja esittivät rakennusten lukumäärän radikaalia vähentämistä ja tonttien koon suurentamista. Vastustavat rivitaloja. Ovat huolissaan olemassa olevan ”saaristolaismaiseman” häviämisestä, lähteen häviämisestä ja metsään rakentamisesta. Vastustavat

Vanhan Pikisaarentien leventämistä ja ovat huolissaan jo ennestään vaarallisen Särkilahdentien risteyksen liikennemäärien kasvusta. Kannattavat osayleiskaavan mukaista uutta tielinjausta Maanpäähän.

Pia Arnell:

Vaatii, että osayleiskaavan mukainen kevyen liikenteen väylä rakennetaan tien länsipuolelle, ettei se veisi kohtuuttoman paljon maa-alaa hänen omistamastaan maasta. Haluaa, että tila otetaan mukaan asemakaavoitukseen. (Asemakaavatoimisto: Piianpelto-niminen tila otettiin mukaan kaavoitukseen, samalla kaavoitettiin Vanha Pikisaarentie yhtenäisesti Särkilahdentielle saakka).

Juhani Arnell:

Pyytää ystävällisesti, että asemakaavan valmisteluun otetaan Piianpelto-niminen tila.

Terttu Dietrich:

Vastustaa Vanhan Pikisaarentien leventämistä ja osayleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle rakentamista. Näkisi hyvänä, että tonttien kokoa suurennettaisiin ja rakennusten määrää vähennettäisiin.

Sonja, Seppo, Mia ja Miika Dietrich:

Vastustavat Vanhan Pikisaarentien leventämistä vastoin osayleiskaavaa. ”Eikö alueesta tulisi viihtyisämpi, turvallisempi sekä rauhallisempi jos alueella ei olisi ylimääräistä läpiajoliikennettä, ja kokoojatie tehtäisiin suunnitelmien mukaan Jänissaaren pellolle?”

Marja-Terttu Dietrich-Lehtonen:

Ehdottaa kaava-alueen tonttien koon suurentamista, jotta alue väljenisi. Vastustaa Vanhan Pikisaarentien leventämistä osayleiskaavan vastaisesti.

Liisi Teräväinen:

Tuo esille kaava-alueen naapuritilan tarpeet: Päivärinne-tilalle tulisi olla ajo-yhteys Särkilahdentielle tai Vanhalta Pikisaarentieltä, koska nykyinen Pikikurjentie on ongelmallinen. Päivärinteen maille suunniteltuun viherkaistan (osayleiskaavan mukainen virkistysalue) leveyteen kiinnitettävä huomiota. Otettava huomioon tilan mahdollisuus liittyä kunnallistekniikkaan. Haluavat jättää nykyisen tilan pihapiirin ennalleen, mutta tulevassa kaavoituksessa peltoalue voi olla ehkä mahdollista kaavoittaa pientaloalueeksi.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavaehdotuksen laatimisvaiheessa on käyty useita neuvotteluja maanomistajien kanssa. Piianpelto-niminen tila otettiin mukaan kaavoitukseen, jolloin samalla kaavoitettiin Vanha Pikisaarentie yhtenäisesti Särkilahdentielle saakka.

Vanha Pikisaarentie on nykyisin 5 metriä leveä, joten se on pakko leventää. Tievaraus on pyritty leventämään kaupungin maalle siellä, missä se suinkin on mahdollista, esim. Piianpelto-tilan kohdalla n. 3 metriä yksityiselle puolelle ja n. 10 m kaupungin puolelle.

Tämän asemakaavaprosessin aikana ei ole päätetty osayleiskaavan mukaisen Pikisaarentie –Maanpää -tielinjauksen kohtalosta, vaan ainoastaan Vanhan Pikisaarentien tievarauksen leventämisestä.

Asemakaavatoimisto kannattaa osayleiskaavan mukaista tielinjausta Pikisaarentieltä Maanpäähän.

Lausunnot

23.6.2005 päivätyistä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, suunnittelutoimistolta, Liikuntapalvelukeskukselta, Kiinteistö- ja Vesilaitokselta, Tiehallinnolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta ja Turku Energialta.

Kiinteistölaitos:

Ei huomautettavaa.

Vesilaitos:

Ei huomautettavaa.

(Suullisesti toivat esiin tarpeen lisätä 10 m viemäröintivarausta varten puistokaistale Keto-orkon päähän).

Asemakaavatoimisto:

Lisätty varaus Keto-orkon päähän.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos:

Ei huomautettavaa, mutta haluaa kuitenkin muistuttaa riittävän palopostiverkon rakentamisesta.

Rakennusvalvontatoimisto:

Ei muuta huomautettavaa, kuin että ulkoseinän ääneneristävyys määriteltävä asemakaavassa myös Särkilahdentiehen rajoittuvilla tonteilla.

Asemakaavatoimisto:

Suunnittelutoimisto on arvioinut kaava-alueen melutasoja (katso tarkemmin suunnittelutoimiston lausunto) ja suullisen lausunnon perusteella kaikkien rakennusten ulkoseinien ääneneristävyys poistettiin tarpeettomina.

Ympäristönsuojelutoimisto (suullisesti):

Asemakaavaehdotus on tarkistettu yhdessä ympäristönsuojelutoimiston kanssa luontoselvityksen valmistuttua; Arolanjyrkänten-polun viereistä luoto 1 –alueen rajausta laajennettiin ja kaavamääräystä tarkennettiin sekä Syrjänpäänlehdon s-1-alueen kaavamääräystä tarkennettiin. Ympäristönsuojelutoimiston mielestä olisi ollut vielä parempi, jos Arolanlähteen kortteli 35 olisi jätetty kokonaan pois ja jyrkänten pimeä alusmetsä rakentamatta.

Suunnittelutoimisto (suullisesti)

Maisema- ja miljöösuunnittelu:

Kantaa huolta Käenpiika-nimisestä VK-alueesta. Nykysuuntaus on, että alueelle muuttavat asukkaat eivät halua leikkikenttää aivan lähelleen. Ehdottaa leikkipaikan jättämistä kokonaan pois.

Ihmettelee Syrjänpäälehdon VL-alueen kautta tapahtuvan ajoyhteyden siirtoa tontin rajalle.

Ehdottaa Piianpellon tonttien takaosien kaavoittamista virallisesti puistoksi.

Liikenne- ja kadunsuunnittelu:

Kääntöpaikkojen mitoitus on tarkistettava.

Lisättävä Rinnepellon päähän 5 m sadevesi ym. viemäröintivaraus.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut kaava-alueen melutasoja Hirvensalon osayleiskaavan 2020 ja Turun yleiskaavan 2020 toteutumisen mukaisessa tilanteessa, jolloin Vanhan Pikisaarentien liikennemääräksi on arvioitu 1000 ajoneuvoa/vrk. Asuinrakennukset sijaitsevat riittävän etäällä melualueesta ja pihat ovat melulta suojattuja. Tällöin kaikkien kaava-alueen rakennusten ulkoseinien ääneneristävyysmääräykset voidaan poistaa tarpeettomina.

Asemakaavatoimisto:

Käenpiika-niminen leikkipaikka on jätetty sijaitsemaan keskeisesti. Liikuntapalvelukeskus piti sitä hyvänä sijoituspaikkana ja toisaalta keskeisesti sijoitettu leikkipaikka pysyy myös yleisen valvonnan piirissä ympäri vuorokauden, eikä leikkivälineitä rikota yms. VK-aluetta on hieman suurennettu. Syrjänpäälehdon VL-alueen kautta tapahtuva ajoyhteys on palautettu ennalleen ja viereiselle tontille on sallittu ajoyhteys myös Vanhan Pikisaarentien kautta.

Piianpellon tonttien takaosa on merkitty L-merkinnällä, luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, jolloin se säilyy rakentamattomana ilman, että kaupungille tulee ostovelvoitetta.

Kääntöpaikkojen mitoitus on tarkistettu yhdessä suunnittelutoimiston kanssa. Rinnepellon päähän on lisätty 5 m sadevesi yms. viemäröintivaraus.

Kaikki kaava-alueen rakennusten ulkoseinien ääneneristävyysmääräykset on poistettu tarpeettomina.

Liikuntapalvelukeskus

Kaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin lapsiperheiden vanhempien ja pienempien lasten virkistytymisen mahdollisuudet. Vanhemmat voivat helposti löytää tiensä asemakaavassa ohjeellisesti osoitetuille lenkkipoluille ja lapsille on osoitettu leikkipuisto VK-merkinnällä. Aikuisten ja lasten lisäksi myös alueen nuoret tulisi huomioida. Nuorille suunnatut toiminnat (esim. katukorispaikka) voitaisiin sijoittaa leikkipuiston yhteyteen, mikäli alueen asuntorakentamisesta tingittäisiin.

Lisäksi kaavoittajan on hyvä huomioida air soft –harrastus sekä ko. aluetta kaavoitettaessa että laajempaan kaupungin metsien virkistyskäyttöä koskevana kysymyksenä (Air soft on eräänlainen sotaleikki ja Pikisaaren alue monimuotoisine metsineen on ko. lajin tärkein yksittäinen harrastuspaikka tällä hetkellä Turussa. Liikuntapalvelukeskuksessa pidetään tärkeänä, että ko. lajin harrastusmahdollisuudet turvataan Turussa, sillä näkemysemme mukaan laji vetää puoleensa paljon sellaisia nuoria, jotka muutoin harrastaisivat ”sotaleikkejä” tietokoneen ääressä passiivisesti ja yksin).

Asemakaavatoimisto:

Alueen asemakaavoitusta jatketaan etelään päin, jonne on mahdollista sijoittaa isompia urheilualueita myös nuorisolle.

Tiehallinto

Koska on todennäköistä, että suuri osa alueen liikenteestä käyttää Tammissen paikallistietä (Särkilahdentie), tulee kaupungin varautua Vanhan Pikisaarentien ja paikallistien liittymän turvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseen. Paikallistie tulee kaavoituksen edistymisen myötä muuttumaan kaduksi. Yleisen tien pitäjä ei vastaa kaavan mukaisen uuden maankäytön edellyttämien melusuojausten kustannuksista.

Asemakaavatoimisto / Suunnittelutoimisto:

Suunnittelutoimisto varautuu Vanhan Pikisaarentien ja paikallistien liittymän turvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseen.

Lounais-Suomen ympäristökeskus (puh. keskustelu):

Luontotyyppirajauspäätös tekeillä (Syrjänpään jalopuumetsä ja pähkinäpensaslehto). Arola-Länsi asemakaavaehdotus ei haittaa luontotyypin rajausta.

Turku-Energia:

Keto-orkon ET-aluetta tulee siirtää 5 m kauemmaksi tontin rajasta (paloturvallisuusetiäisyys). Käenpiian ET-aluetta ei tarvita, vaan lähempänä Särkilahdentietä oleva ET-alue muuntamopaikalle, joka korvaa nykyisen pylväsmuuntamon Vanhan Pikisaarentien ja Särkilahdentien kulmassa.

Käyttöoikeussopimuksesta:

Joudumme purkamaan 10 kV ilmajohtoa n. 150 metriä, joka on käyttöoikeussopimuksen mukaista ”Sähköverkon siirtämistä asemakaavoituksen perusteella”. Tästä siirrosta laskutamme Turun kaupunkia (Energiamarkkinaviraston hinnoittelun mukaisesti), hinta-arvio vuoden 2005 hinnoilla:

Uuden kaapelin hinta on 43,19 e/m ja kaapeliojan hinta on 10,88 e/m (kaapeliojan jakajana käytetään kerrointa 1,1), jolloin kokonaishinta on 53,08 e/m.

Uuden ilmajohdon hinta on 18,80 e/m.

Rakenteen muutoshinta on $(53,08 \text{ e/m} - 18,80 \text{ e/m}) = 34,20 \text{ e/m}$ (ei ikäalennusta). Ilmajohdon nykyarvo on $(150 \text{ m} \times 0 \text{ vuotta} / 30 \text{ vuotta} \times 18,80 \text{ e/m}) = 0 \text{ e}$.

Turun kaupungin osuus muodostuu rakenteen muutoksesta (150 m x 34,20 e/m = 5 130 e) ja ilmajohdon nykyarvosta (0 e), yhteensä 5 130 euroa.

Asemakaavatoimisto:

Keto-orkon ET-alue on siirretty kauemmaksi tontin rajasta ja toinen ET-alue on siirretty Käenpiika VK-alueelta Särkilahdentien ja Vanhan Pikisaarentien risteykseen.

Muut lausuntokierroksen jälkeen tulleet muutokset

Asemakaavatoimisto on tarkistanut Piianpelto-tilan kolmen pientalon (AO-1) rakennusoikeudet 220 k-m²:stä 250 k-m²:iin. Tammirinne-tilan (AO-1) jo olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeus tarkistettiin samoin 220 k-m²:stä 250 k-m²:iin.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysaluetta varten.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 19,1 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta 6,1 ha, lähivirkistysalueita 11,5 ha, ja katualueita 1,5 ha.

Kaava-alueelle on asuinrakentamiseen rakennusoikeutta osoitettu 11 230 k-m². Kaava-alueella on yhteensä 38 AO-tonttia ja 3 AP-tonttia.

Kaava-alueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan n. 220 asukasta.

Asuinkorttelit on pyritty sijoittamaan suurimmaksi osaksi pelloille, Pirttivuoren juurella hiukan metsään mennessä osayleiskaavan mukaisesti.

Kaava-alueen ja Pikisaarentien välissä on osayleiskaavassa tievaraus koko Hirvensalon yhdistävälle rengastielle Pikisaaresta Maanpäähän. Tämän kaavaproessin aikana suunnittelutoimisto on pohtinut ko. tien mahdollista rakennusaikataulua, kustannuksia ja ylipäättään kaupungin resursseja ko. tien rakentamiseen. Näiden pohdintojen perusteella päätettiin levittää Vanhan Pikisaarentien kaavavaraus nykyistä tietä huomattavasti leveämmäksi.

5.2

Aluevaraukset

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue, johon saa rakentaa enintään kahden asunnon erillispientaloja.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleaa rappaista. Lisäksi saadaan käyttää täydentävinä osina kuultokäsiteltyä puuta ja punatiilimuurausta. Kattomuotona satula- tai pulpettikatto, kattokulma n. 18 astetta. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata konesaumattua teräspeltiä. Korttelin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen Pukinsalmelle näkyvään maisemaan.

AO-1

Asuinpientalojen korttelialue, johon saa rakentaa enintään yhden asunnon erillispientaloja.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää pääosin vaalean okran sävyistä vaakalaudoitusta tai rappaista. Kattomuotona tulee käyttää satula- tai pulpettikattoa, kattokaltevuus 1,5 -kerroksisissa n. 25-35 astetta ja ½ k 1 -kerroksisissa n. 18 astetta. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata konesaumattua teräspeltiä.

AO-2

Asuinpientalojen korttelialue, johon saa rakentaa enintään yhden asunnon erillispientaloja.

Rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää pääosin puuta, sekä täydentävinä osina rappaista ja muurausta. Julkisivuväriytyksestä tulee tehdä kortteleittain yhtenäinen suunnitelma. Rakennukset tulee sopeuttaa maaston pinnanmuotoihin käyttämällä korkeuseroja hyväksi suunnittelussa. Rakennuksissa sallitaan 2-kerrosta korkeita 1-kerroksisia tiloja. Kattomuotona tulee käyttää pulpettikattoa, katemateriaalina tummanharmaa konesaumattua teräspeltiä.

VL/s

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytettävä

VL

Lähivirkistysalue

VK

Leikkipuisto

luo-1

Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 § mukainen erityisen arvokas elinympäristö (jyrkänne ja se välitön alusmetsä). Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

s-1

Alueen osa, jolla saattaa sijaita luonnonsuojelulain 29 § mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (Syrjänpään jalopuumetsä ja pähkinäpensaslehto). Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.

5.4

Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan n. 220 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Uuden asuinalueen rakentaminen Pikisaaren ja tulevan Arolan asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Asuminen

Suunnittelualue jatkaa Hirvensalon osayleiskaavan mukaista kyläyhteisömäistä rakentamista. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukasluku tulee kasvamaan selvästi nyt laadittavan ja muiden Hirvensalon osayleiskaavan mukaisien asemakaavojen tullessa ajan myötä toteutukseen.

Liikenne

Liikenne Vanhalla Pikisaarentiellä ja lähialueilla tulee tasaisesti kasvamaan Hirvensalon osayleiskaavan mukaisien asemakaavojen tullessa ajan myötä toteutukseen.

Jos osayleiskaavan mukaista tietä koko Hirvensalon yhdistävälle rengastielle Pikisaaresta Maanpäähän ei rakenneta, Vanhalla Pikisaarentiellä liikenne mahdollisesti lisääntyy. Toisaalta Särkilahdentietä on myös parannettu ja suurin osa Maanpäästä tulevasta liikenteestä todennäköisesti suuntautuu sitä kautta kaupunkiin.

Palvelut

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

Virkistys

Korttelialueelta on hyvät ulkoiluyhteydet erityisesti Pirttivuoren virkistysalueelle. Ohjeelliset ulkoilureittimerkinnot ohjaavat ulkoilureittien toteutusta.

Liikennejärjestelyt

Vanhalta Pikisaarentieltä on minimoitu liittymät molemminpuolisille asuin-alueille. Hirvensalon liikenne lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä johtuen. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet kaupungin keskustaan.

Tekninen huolto

Lähialueilla olemassa olevaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoa joudutaan laajentamaan asuinalueen rakentamiseksi. Nykyinen sähkölinja joudutaan muuttamaan maakaapeliksi.

Luonnonympäristö ja maisema

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

Rakentamisen ei voida katsoa heikentävän merkittäviä luontoarvoja, koska suurin osa rakentamisesta on osoitettu pelloille. Sen sijaan kulutuksen mahdollinen lisääntyminen virkistysalueilla voi aiheuttaa vaaraa alueen kasvillisuuden säilymiselle vaikkakin liikkumista ohjataan ulkoilureiteille.

Ympäristön häiriötekijät

Vanhan Pikisaarentien leventäminen ja liikenteen kasvu aiheuttavat alueelle melua.

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

Alueen nykyisiltä asukkailta saaduista mielipiteistä voidaan päätellä, että he olettavat asumisviihtyvyytensä vähenevän kun fyysinen ympäristö muuttuu, eli rakennuksia tulee lisää nykyiseen lähestulkoon ”saaristomaisemaan”.

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

Mikäli uuden asuinalueen rakennussuunnittelu onnistuu saamaan alueesta omaleimaisen, se luo edellytyksiä paikan identiteetin syntymiselle. Voimakas paikan identiteetti luo puolestaan yhteisöllisyyttä, viihtyvyyttä ja turvallisuuden vahvistumisen tunnetta.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupungin maalle suunnitteluvarauksen saaneen Toimialatrio Oy:n on tarkoitus aloittaa rakentaminen kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Osa yksityisistä maista tulee vielä pitkään pysymään nykyisellään.

Kaavoituksen yhteydessä kaupunki laatii maanomistajien kanssa yhteistyössä MRL 11 § tarkoittaman yksityisoikeudellisen maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

Turussa 23. päivänä kesäkuuta 2005

Muutettu 1.2.2006 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen

LIITTEET

1. asemakaavakartta 23.6.2005, muutettu 1.2.2006 (lausunnot)
2. tilastolomake 23.6.2005, muutettu 1.2.2006 (lausunnot)
3. Luontoselvitys (Suomen Luontotieto Oy)