

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä elokuuta 2007 päivättyä ja 26.10.2007 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **"Hemmolankuja" (19/2007)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Kortteli:	7	7
Kadut:	Hemmolankuja osa Rihvelikuja Ylikylänkatu osa	Hemmolagränden del Grittelgränden Överbygatan del
Virkistysalueet:	Hellomaanpuisto Hemmolanpuisto Hamppuvuori	Hellomaaparken Hemmolaparken Hampberget

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	057 KUKOLA	KUKOLA
Kortteli:	4 osa	4 del
Kadut:	Hemmolankuja osa Rihvelikuja Ylikylänkatu osa	Hemmolagränden del Grittelgränden Överbygatan del
Virkistysalueet:	Hellomaanpuisto Hamppuvuori	Hellomaaparken Hampberget

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: Kukola-4.-19-29.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 19/2007.

Diarionumero: 15937-2004.

Kaavan nimi: Hemmolankuja.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 25.5.2007.

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

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

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kahden mäkialueen reuna-alueille ja näiden väliselle laaksoalueelle Kukolan kaupunginosaan Hirvensalossa.



1.3

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on tiivistää ja järjestellä uudelleen toteutumattoman korttelialueen asemakaavaa. Samalla tontteihin on tarkoitus liittää yleiseltä virkistysarvoltaan merkityksettömäksi katsottu osa Hemmolanpuiston mäkialueesta.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|---|
| 1 | Asemakaavakartta 6.8.2007, muutettu 26.10.2007. |
| 2 | Tilastolomake 6.8.2007, muutettu 26.10.2007. |

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 25.5.2007.

Asemakaavakarttaehdotus 6.8.2007.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot elo-syyskuussa 2007.

Julkinen nähtävilläolo 27.8. - 25.9.2007.

2.2

Asemakaava

Rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrää Hemmolankujan varrella lisätään ja samalla osa Hemmolanpuistosta liitetään tontteihin. Hamppuvuoren ja Hellomaanpuiston lähivirkistysalueet olemassa olevine ulkoilureitteineen säilytetään. Hemmolankujan katualueen päätä muotoillaan uudelleen.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueiden rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4.719 ha. Suunnittelualue rajautuu luoteispuolella Wäinö Aaltosen kouluun ja Hirvensalon kirjastoon, muissa ilmansuunnissa pientaloasutukseen. Alueen keskellä sijaitsevaa peltoa ja pensoittuvaa niittyä reunustaa molemmin puolin kallioinen metsämaa. Itäpuolen rinteellä sijaitsee yksi asuinkäytössä oleva rakennus ja yksi vanha asumaton pihapiiri.

3.1.2

Luonnonympäristö

Hemmolankujan itäpuolen kallioalue on lehtomaista kangasmetsää, jossa puusto koostuu lähinnä kookkaista männyistä ja muutamasta rauduskoivusta. Hemmolankujan länsipuolinen maasto Hamppuvuorella on lehtipuuvaltaista lehtoa, jonka valtalajeina ovat rauduskoivu ja raita. Alueella on myös jalopuita.

Maanpinnan taso nousee Hamppuvuoren eteläreunalta +13,0 metristä +30-32 metriin kohti mäkiäalueita. Maaperä pelto- ja niittyalueella on savea ja sen paksuus vaihtelee n. 3 metristä n. 7 metriin.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Luontotieto Oy on heinäkuussa vuonna 2004 laatinut luontoarvojen perusselvityksen yksityisessä omistuksessa olevilta mailta. Alueelta kartoitettiin luonnonsuojelu-, vesi- ja metsälaissa sekä niiden nojalla annetuissa asetuksissa mainitut elinympäristöt ja paikalliset erityispiirteet. Lisäksi kartoitettiin luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit, lintudirektiivin liitteen I lajit, uhanalaiset ja silmälläpidettävät lintu- ja putkilokasvit.

Alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen arvokkaita elinympäristöjä.

Selvityksessä annettiin arvio alueen pesimälinnustosta alueen ympäristön perusteella. Alueen pesimälinnuston arvioidaan olevan tavanomaista kulttuurivaikutteisen metsän ja pihojen lajistoa. Alueella tavattiin lintudirektiivin liitteen I lajeista sekä palokärkeä että harmaapäätikkää, mutta lajien ei uskota pesivän alueella.

Alueelta rajattiin kasvillisuuden ja pinnanmuotojen perusteella kuusi eri aluetta, joista laadittiin yleiskuvaus:

1. Asutun omakotitalon luoteispuolella on osittain rehevöitynyt rinneketo, jossa valtalajeja ovat nurmipuntarpää, paimenmatara ja hiirenvirna. Kedolla kasvaa myös kansallisessa uhanalaistarkastelussa silmälläpidettävien listaan kuuluvaa ketoneilikkaa. Avokallion laidalla kasvaa muutama kookas kataja. Keto suositellaan jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle.
2. Asutun omakotitalon koillispuolella mäki alueen laella on laaja, reunoiltaan rehevä avokallio, jossa pohjakerroksen valtalajeja ovat kalliotierasammal ja kangaskarhunsammal. Lakialue suositellaan säilytettävän luonnontilaisena.
3. Ylikyläntien tuntumassa mäen reunalla on laaja ja elinvoimainen hirvenputkiesiintymä. Hirvenputki on huomionarvoisista putkilokasvilajeista merkittävin. Alueelle ei suositella rakentamista.
4. Asutun omakotitalon kaakkoispuolella Hemmolankujan katualueen reunalla on edellistä pienempi hirvenputkiesiintymä, joka suositellaan säilytettävän luonnontilaisena. Alueella kasvaa myös ketoneilikkaa.
5. Asumattoman talon pihapiiri on vanha villiintynyt puutarha, jota kannattaa selvityksen mukaan säästää mahdollisuuksien mukaan.
6. Rihvelikujan risteuksen länsipuolella on kallionpypylä, joka suositellaan säilytettävän luonnontilaisena.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaan katujen osalta, vain päällystystyö on tekemättä. Asuttu omakotitalo on rakennettu vuonna 1973. Asumaton omakotitalo on rakennettu vuonna 1949. Ympäröivät korttelit ovat pääosin toteutuneet. Tonttien tehokkuus ympäröivillä korttelialueilla vaihtelee väljistä pieniin tiiviisti rakennettuihin tontteihin.

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälät ja nuorisotilat löytyvät Moikoisista. Wäinö Aaltosen koulu ja Hirvensalon kirjasto ovat vieressä. Lähimpään julkiseen päiväkotiin on kaava-alueelta matkaa 300 metriä. Hirvensalon saarella ei ole yläasteen koulua eikä terveysasemaa. Lauttarantaan ollaan parhailaan suunnittelemassa Hirvensalon aluekeskusta, jonne tulee lisää yhteiskunnallisia ja kaupallisia palveluita.

Virkistys

Suunnittelualueen kautta kulkee ulkoilureittiyhteys, joka on osa Lauttaranasta aina Friskalaan saakka ulottuvaa virkistysalueverkostoa. Hirvensalon kirjaston takana oleva metsä on monipuolinen virkistysalue, missä 'Paavonpoluksi' nimetyn ulkoilureitin lisäksi kulkee valaistu kuntorata, valaisematon hiihtoreitti ja luontopolku.

Väestön määrä

Suunnittelualueella asuu kaksi henkilöä.

Liikenne

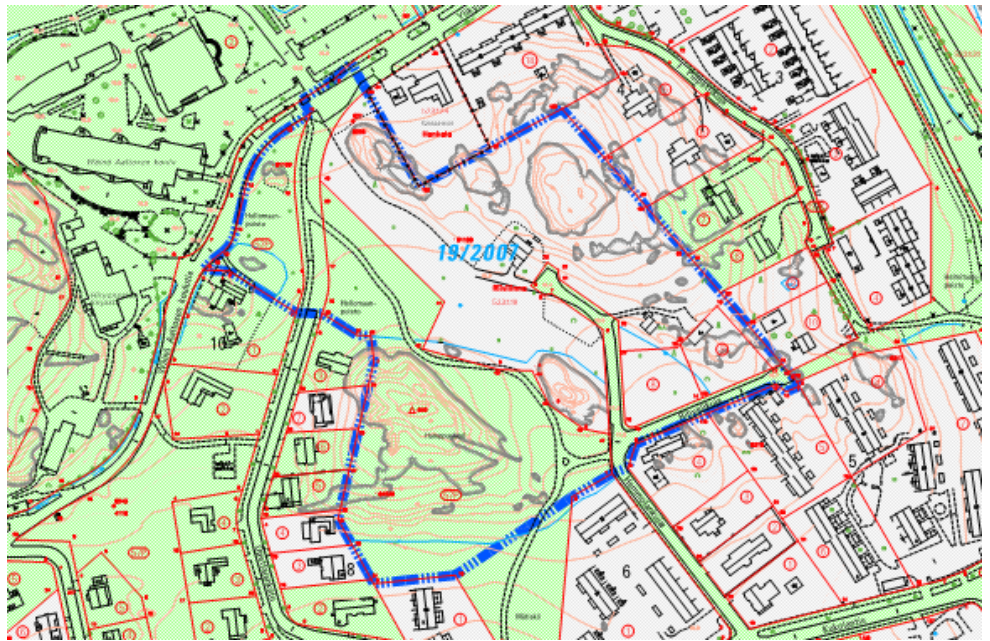
Kaava-alueen kadut ovat päätyviä tonttikatuja. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kukolantie, josta tulee asemakaavoituksen edetessä yksi keskeisistä Hirvensalon itä-länsisuuntaisista kokoojakaduista. Kukolantietä pitkin kulkee paikallislinja-autoreittejä. Kukolantien ja Ylikyläntien kevyen liikenteen väylät on toteutettu erillisinä ajoneuvojen kulkuväylistä. Pulpettikujan päästä kaava-alueen itäpuolelta on toteutettu kevyen liikenteen yhteys alikulun kautta Moikoisen puolelle. Kukolantien alikulun kautta toimii Kukolan läpi kulkeva ulkoilureittiyhteys.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemärijohdot ja sähkökaapelit on rakennettu Hemmolankujan katualueelle.

3.1.4 Maanomistus

Noin puolet suunnittelualueen maapohjasta on kaupungin ja puolet yhden yksityisen maanomistajatahon omistuksessa (tila Riivilinna R:No 1:18 ja tontit 7.-8 ja 9). Osa kaupungin omistamasta peltoalueesta on vuokrattu yksityiselle maanviljelijälle.



Kaupungin omistama maa

Yksityisen omistama maa

3.2 Suunnittelutilanne

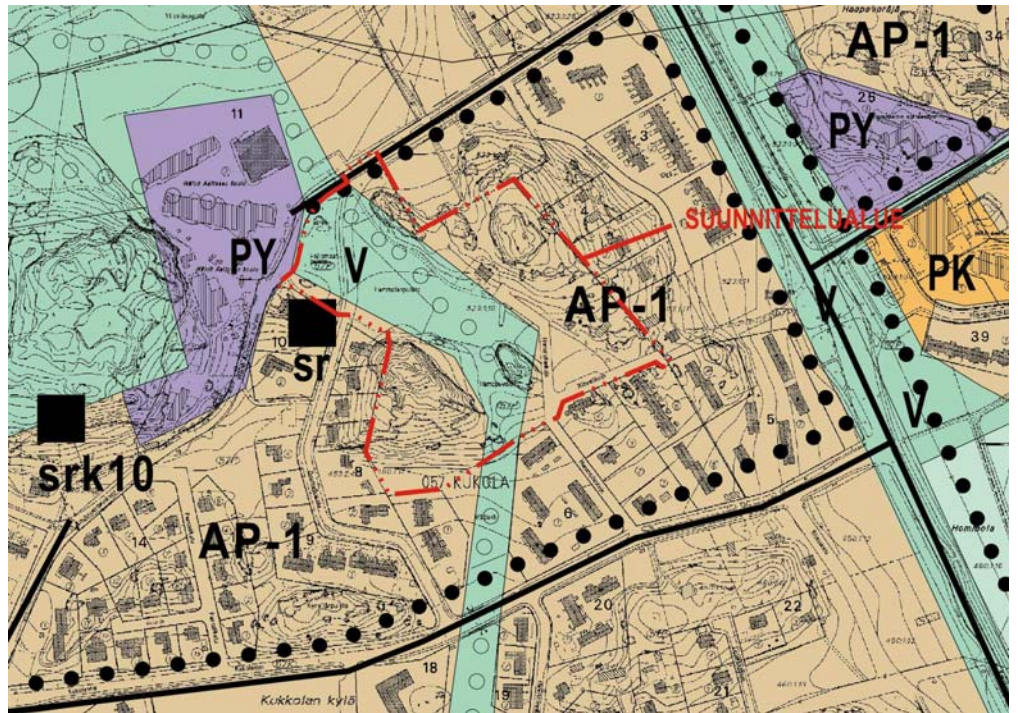
3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

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

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa Hemmolankujan itäpuoli ja Hamppuvuoren mäki-alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi AP-1, jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.

Hamppuvuoren ja Hemmolankujan väliselle alueelle on merkitty virkistys- ja ulkoilureittiyhteys, joka on osa Lauttarannasta aina Friskalaan saakka ulottuvaa virkistysalueverkostoa.



3.2.3 Asemakaava

Kaavanmuutosalueella on voimassa 27.5.1997 vahvistunut asemakaava, jossa Rihvelikujan varrelle on osoitettu rivitalotontti ja Hemmolankujan varreen on sijoitettu 8 kpl erillispientalojen rakennusaloja AO- ja AP-korttelialueille kadun molemmin puolin. Korttelin 7 sekä itäpuolen mäki-alueelle Ylikylänkadun ja Pulpettikujan rajaamien asuinkorttelien väliin on osoitettu Hemmonlanpuiston lähivirkistysalue. Korttelin 7 länsipuolella on laajemmat ulkoilureittiyhteydet käsittävät lähivirkistysalueet. Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

3.2.4 Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 9.10.2006)

3.2.5 Tonttijako- ja rekisteri

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttijako on hyväksytty 3.3.2007. Tämän tonttijaon mukaisia tontteja ei ole merkitty tonttirekisteriin. Rivitalotontille on tehty uusi tonttijako 11.1.2005, jonka mukaiset tontit 7-8 ja 9 on merkitty tonttirekisteriin 3.8.2005. Osa voimassa olevan asemakaavan mukaisista lähivirkistysalueista sijoittuu yksityiselle maalle (Ylikylän kylän tilan Riivilinna R:No 1:18). Hemmolanpuiston lähivirkistysalueen puolella on jäljellä rippeitä alueen ensimmäisen, 14.9.1987 vahvistuneen asemakaavan mukaan tehdyn tonttijaon (9.8.1988) mukaisista tonteista.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7

Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on vuonna 2004 laatinut luontoarvojen perusselvityksen yksityisessä omistuksessa olevilta alueilta. Tiivistelmä selvityksestä on esitetty kohdassa 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

3.2.9

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kukolan kaupunginosaa on rakennettu pääosin 14.9.1987 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. 2000-luvulla asemakaava-aluetta on laajennettu ja laajennetaan edelleen Toijaisten suuntaan. Lauttarannassa on vireillä asemakaavanmuutoksen laatiminen Hirvensalon aluekeskusta varten.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutos perustuu yksityisen maanomistajan anomukseen.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- kaavanmuutosalueella ja naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- 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, Kiinteistölaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Liikuntapalvelukeskus, Vesilaitos, Turun maakuntamuseo, Turku Energia Sähköverkot Oy, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto ja TeliaSonera Finland Oyj

4.2.2

Vireille tulo

Ilmoitus asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse osallisille 25.5.2007. Kirjeissä maan- ja kiinteistönomistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille. Liitteenä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen havainnekuva alustavasta suunnitelmasta, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Neljä naapuria Ylikylänkadun ja Opettajankadun varrelta jättivät kirjalliset mielipiteensä asemakaavanmuutoshankkeesta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesilaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.8. - 25.9.2007 välisenä aikana. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

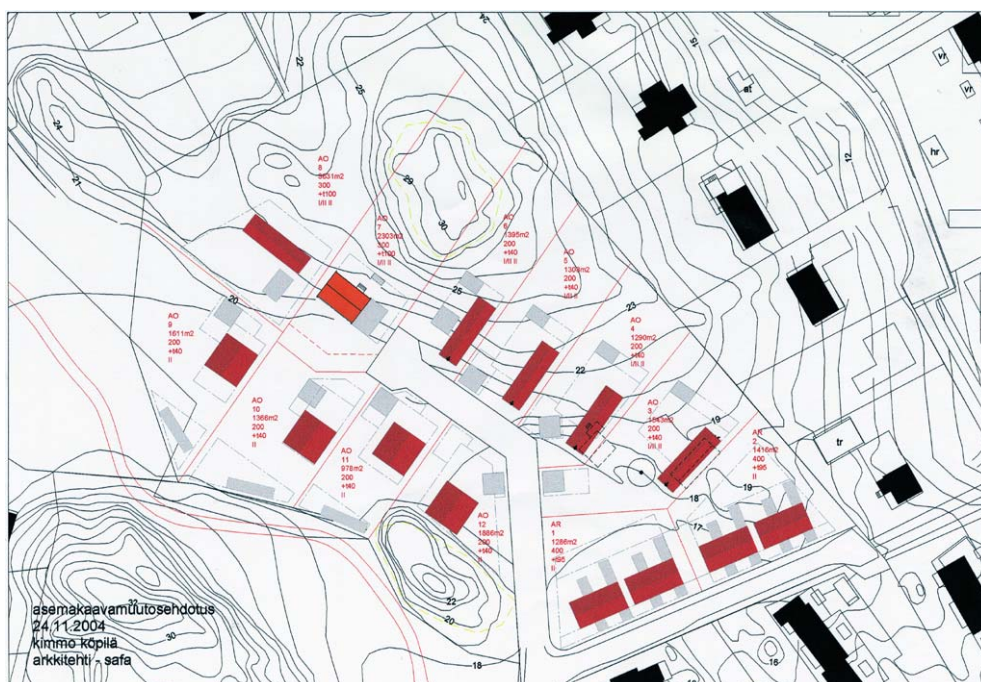
Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on kaavanmuutoshakemuksen mukaan kehittää alueesta nykyaikainen, yhtenäinen, tiivis ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

4.4

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavanmuutoksen hakija oli teettänyt kaavanmuutoksen pohjaksi suunnitelman pvm. 24.11.2004:



Suunnitelmaa on kehitetty asemakaavatoimiston kanssa yhteistyössä siten, että rakentamisen määrää on lisätty Hemmolankujan päässä ja länsipuolella. Kehitettyä suunnitelmaa pvm. 24.5.2007 esiteltiin asemakaavatoimistossa kaavan vireilletulon yhteydessä:



Mielipiteet:

Naapuri Ylikylänkadun puolelta oli sitä mieltä, että suunnitelmassa heitä lähimmän talon kulma tulee liian lähelle tontin rajaa. Talon kulma oli suunniteltu kohtaan, missä maasto vielä nousee. Maastotilanne toivottiin otettavan huomioon niin, että rakennusala alkaisi vasta maaston tasaisesta kohdasta ts. noin 5-6 metriä ehdotuksessa esitettyä kauempaa.

Asemakaavatoimisto:

Alustavissa suunnitelmissa rakennusalan raja oli suunniteltu neljän metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta. Asemakaavaehdotuksessa rakennusala on vähempipuustoisella kohdalla siirretty nykyisen nurmikon rajalle, josta maasto alkaa laskeutua kohti naapurin tonttia ja näin olemassa olevaa puustoa säilyy mahdollisimman paljon. Taaempänä tontilla rakennusala ei ole siirretty, koska sen kohdalla puustoa on enemmän. Rakennukset määrätään tällä puolella Hemmolankujaa värisävyiltään tummiksi, joten ne maastoutuvat mäkeen ja puiden taakse paremmin kuin vaaleat rakennukset.

Kolme naapuria Opettajankadun puolelta kannattivat kaavanmuutoksen hakijan toivetta liittää tontteihin virkistysarvoltaan merkityksettömäksi katsottu osa Hemmolanpuiston mäki-alueesta. Mielipiteen antajat vastustivat kuitenkin pyrkimystä tiivistää asemakaavaa ja lisätä alueella asuntojen määrää asumisviihtyvyyden vähentymisen vuoksi. Vastaavista ylitiheistä kaavoista on mielipiteen mukaan Hirvensalossa riittävästi esimerkkejä kuten Moikoissa.

Asemakaavatoimisto:

Mielipiteen johdosta tontin 27 asuinrakennusoikeutta alennettiin alustavien suunnitelmien 500 k-m²:sta 400 k-m²:iin ja autosuojarakennusten 120 k-m²:sta 100 k-m²:iin.

Korttelialueen tiivistämisen yleensä ei katsota merkittävästi heikentävän Opettajankadulla asuvien viihtyvyyttä. Mielipiteitten antajien omakotitalot sijoittuvat mäen taakse ja väliin jää lähivirkistysalue ulkoilureittiyhteyksineen. Kaavanmuutosalueen kasvava asukasmäärä ei kasvata Opettajankadun liikennettä.

Lähimpänä sijaitsevan Opettajankadun varren omakotitalon oleskelutilat avautuvat sekä etelään (olohuone, ruokailu) että pohjoiseen (olohuone, keittiö). Pohjoiseen suuntautuvat ikkunat katsovat ohi kaavanmuutoksen alaisen korttelialueen. Tontin pohjoispuoli on huoltopihaa autotallin ja puuvaraston sisäänkäynteineen ja pihaa suojaa täysikasvuinen lehtipuusto. Varsinainen oleskeluterassi ja parveke sijoittuvat talon eteläpuolelle.

Suunnitelmassa rinteiden puolella tontitehokkuudet vaihtelevat $e = 0.13$:sta 0.25 :een, pellon puolella $e = 0.22$:sta $e = 0.33$:een. Hemmolankujan länsipuolella, Opettajankatua lähinnä oleville tonteille osoitetaan kullekin asuinrakennukselle rakennusoikeutta 200 k-m², saman verran kuin Opettajankadun itäpuolen omakotitonteilla. Opettajankadun itäpuolen omakotitonttien tehokkuudet vaihtelevat $e = 0.16$:sta $e = 0.28$:aan. Hemmolankujan tehokkuuslukuja nostaa toisen talousrakennuksen rakentamismahdollisuus. Talousrakennukset tonttien takaosassa voidaan nähdä positiivisena lisäarvona, koska ne rajaavat pihaja ja luovat näköesteitä tontilta toiselle. Ilman tontin takaosan talousrakennusten rakennusoikeutta, Opettajankadun korttelia lähinnä olevan tontin 27 rakennusoikeus vastaisi tehokkuuslukua $e = 0.28$. Tontti 27 on lisäksi määrätty aidattavaksi ikivihreällä havukasviadalla.

Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontitehokkuudet suunnittelualueella erillispientalojen korttelialueilla vaihtelevat $e = 0.16$:sta $e = 0.22$:een.

Tehokkuus ei välttämättä luo epäviihtyisää ympäristöä. Viihtyisyys riippuu myös luonnonmuodoista ja kasvillisuudesta, kortteleiden rajaamistavoista maisemassa ja rakennetun ympäristön toteuttamisen laadusta. Hirvensalossa Moikoisen pohjoisosan, Kukolan, Kaistarniemen ja Lauttarannan omakotitalotontit on asemakaavoitettu yleensä tehokkuuksilla $e = 0,1-0,3$. Uudemmillä 2000-luvulla vahvistuneilla kaava-alueilla Hirvensalossa omakotitalotonttien tehokkuudet vaihtelevat $e = 0,18-0,35$ välillä.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesilaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Turku Energia Sähköverkot Oy:lla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Koska ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Liikuntapalvelukeskukselta ei tullut lausuntoa tai ilmoitusta määräajassa siitä, että lausunto on tulossa, katsotaan että mainituilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Vesilaitos muistutti, että AP-1 -korttelialueiden tonteille johtavan ajoyhteyden kohdalle täytyy muodostaa johtorasite vesi- ja viemärijohtoja varten.

Asemakaavatoimisto:

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitään ajoyhteyden kohdalle.

Rakennusvalvontatoimisto huomautti, että kattoja koskevat kaavamääräykset tulee yksinkertaistaa. Kattomuoto ja -kaltevuus määrättävä kaavamääräyksellä. AP-1 -korttelialueen tonttien ajoyhteyden tulisi olla katualuetta.

Asemakaavatoimisto:

Katualueen jatkaminen ei ole luontevalla tavalla mahdollista kadun päässä sijaitsevan asuinrakennuksen vuoksi. 1973 rakennetun talon kaikki pääikkunat avautuvat lounaaseen ja katu tulisi lähimmillään noin neljän metrin päähän rakennuksesta. Ajoyhteys kauempaa olemassa olevasta asuinrakennuksesta on pienempi haitta talon asukkaille ja väliin mahtuu autokatos tai muita rakenteita tai istutuksia. MRL 37 § mahdollistaa ajoyhteyden järjestämisen kahdelle tontille yhden tontin kautta, eikä Turussa ole tähän mennessä ollut ongelmia toisen tontin kautta toteutettavien ajoyhteyksien tai kunnossapidon suhteen. Katualueen päätä muotoiltiin nykyisiä mitoitusvaatimuksia vastaavaksi.

Asemakaavaehdotuksessa on määrätty kattomuodoista ja kattokaltevuuksista seuraavasti: *Kattomuotona on käytettävä satula-, pulpetti- tai tasakattoa, kattokulma enintään 1:2. AO-1- ja AP-2 -korttelialueilla sekä tonteittain AP-1 -korttelialueella tulee kattomuotojen, kattokaltevuuksien ja harjansuuntien olla yhteneväisiä.*

Kattomuoto vaikuttaa rakennuksen massoitteeluun ja tässä vaiheessa näin suurilla tonteilla halutaan jättää suunnittelun vapaus rakennuslupavaiheeseen ja kulloiseenkin rakentamisajankohtaan. Edellytyksenä on yhtenäisyys kattomuodon, kattokulman ja harjansuunnan suhteen AO-1- ja AP-2 – korttelialueilla (4 asuinrakennusta/ korttelialue) sekä tonteittain AP-1 – korttelialueella (2 asuinrakennusta/ tontti). Rakennuslupavaiheessa korttelialueelle jo toteutetusta kattomuodosta ja -kulmasta poikkeaminen on vähäinen, mikäli suunnitelma katsotaan muutoin hyväksi ja ko. korttelialueen rakennuskantaan sopivaksi. Julkisivujen ja kattojen määrätty materiaalit ja väriskaala johtavat jo aika pitkälle yhtenäisyyteen. Asemakaavatoimisto ei katso tarpeelliseksi tarkentaa kattomuotoja ja -kaltevuuksia koskevia määräyksiä.

Kiinteistölaitoksen mukaan asemakaavan johdosta tulee suoritettavaksi sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttö sopimuksen laatimista. Asemakaavaehdotus viedään ympäristö- ja kaavoituslautakunnan käsittelyyn vasta sen jälkeen kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt maankäyttö sopimuksen.

Asemakaavatoimisto:

Maankäyttö sopimus hyväksyttiin kiinteistö lautakunnassa 7.5.2008 ja osapuolet allekirjoittivat sen 17.6.2008.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4.719 ha, josta asuinrakennusten kortteli-alueita 2.021 ha, lähivirkistysalueita 2.414 ha ja katualueita 0.284 ha.

Suunnittelualue jakaantuu selkeästi kahteen osaan: mäkialueiden väliin rakentuvaan asuinkortteliin ja Kukolaa halkovaan virkistysreittiyhteyteen. Suunnittelualueelta on tonttikatujen kautta hyvät yhteydet toimivaan kevyen liikenteen verkostoon.

Kaavanmuutosalueelle on asuinrakentamiseen rakennusoikeutta osoitettu 3750 k-m² ja talousrakennuksille 1260 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus AO- ja AP-korttelialueilla vaihtelee 200 k-m²:stä 250 k-m²:iin. Rinteen puolella tonttitehokkuus vaihtelee $e = 0.13$:sta $e = 0.25$:een, pellon puolella $e = 0.22$:sta $e = 0.33$:een. AR-korttelialueen tehokkuus on $e = 0.37$. Koko korttelin tehokkuus on $e = 0.25$. Lähiympäristön erillispientalotonttien tehokkuus vaihtelee $e = 0.13$:sta $e = 0.28$:aan. Suunnittelualueen tehokkuusluku ja nostaa toisen talousrakennuksen rakentamismahdollisuus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennukset muodostavat tiiviin pientaloryhmän Hemmolankujan loppupäähän. Rinteen puolella kerrosluku vaihtelee $\frac{1}{2}$ k I:stä $\frac{1}{2}$ II:iin, pellolla rakentamisen edellytetään olevan kaksikerroksista. Rinteellä neljä rakennusta edellytetään rakennettavan puikkomaisina lähes yhteen rintamaan. Lähes kaikilla tonteilla on mahdollista rakentaa talousrakennus tontin takaosaan muodostamaan suojattua pihapiiriä.



Merkittävimmät mäkien lakialueet säilytetään rakentamattomina. Rakentaminen on sovittava alueen oleviin pinnanmuotoihin. Louhinta sallitaan vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta sekä rakennusalueelle rakennettavien enintään 50 k-m²:n terassien kohdalta.

Rinteen puolella rakennusten tulee olla tummia: asuinrakennuksissa julkisivuverhouksena tulee käyttää punatiiltä, mustaa tai tummanharmaata tiiltä tai harkkoa, tai tummanharmaata rappausta. Pellon puolella ja rivitalokorttelissa asuinrakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleanharmaata tiiltä tai harkkoa, tai valkoista tai vaaleanharmaata rappausta. Talousrakennusten julkisivumateriaali ja -väri yhdistävät tontit yhdeksi ryhmäksi: kaikilla tonteilla talousrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultavalla puunsuojalla mustaksi, ruskeaksi tai tummanharmaaksi käsiteltyä puuta.

Kattomuotona on käytettävä satula, pulpetti- tai tasakattoa, kattokulma enintään 1:2. AO-1 ja AP-2 -korttelialueilla sekä tonteittain AP-1-korttelialueella tulee kattomuotojen, kattokaltevuuksien ja harjansuuntien olla yhteneväisiä. Katemateriaalien tulee olla tummia: mustaa tai tummanharmaata tiiltä, konesaumattua teräspeltiä tai tasakaton kyseessä ollessa bitumikatetta.

Kortteli määrätään aidattavaksi havukasviadalla luoteeseen avoimen lähivirkistysalueen suuntaan. Tontit saa aidata talousrakennusten väreihin sävytetyllä puuaidalla, kivikoriaidalla tai enintään kaksi metriä korkealla havukasviadalla. Rihvelikujan kulmauksessa kallionyppylän sisältävää tonttia 29 ei saa aidata kallioalueen kohdalta maisemallisista syistä.

5.3 Aluevaraukset

AO = Erillispientalojen korttelialue, jolla sijaitsee olemassa oleva asuttu omakotitalo. Rakennusoikeutta $\frac{1}{2}$ k I-kerroksiselle asuinrakennukselle osoitetaan 250 k-m², talousrakennukselle tontin takaosaan 40 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 0.13$.

AO-1 = Erillispientalojen korttelialue mäen rinteessä. Kullekin tontille saa rakentaa II- tai $\frac{1}{2}$ k II-kerroksisen yksiasuntoisen pientalon kooltaan 250 k-m² ja lisäksi auton säilytyspaikan 40 k-m² ja tontin takaosaan talousrakennuksen 40 k-m². Tonttitehokkuus vaihtelee $e = 0.21$:sta $e = 0.25$:een.

AP-1 = Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa $\frac{1}{2}$ k I- ja II-kerroksisia erillispientaloja. Kullekin asemakaavassa osoitetulle tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Kunkin asuinrakennuksen, auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään puolet rakennusalueelle ja kyseiselle rakennustyyppille osoitetusta rakennusoikeudesta. Rinteen puolella asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m² ja pellon puolella 400 k-m², autosuojarakennuksille rinteen puolella 120 k-m² ja pellon puolella 100 k-m², ja talousrakennuksille rinteen puolella 80 k-m² ja pellon puolella 100 k-m². Tonteille kuljetaan AO -korttelialueen tontin kautta. Rinteen puolella tonttitehokkuus on $e = 0.19$ ja pellolla $e = 0.33$.

AP-2 = Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa kaksikerroksisia kahden asunnon varastoin, katoksin tai autotallein toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Kunkin asuinrakennuksen, auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään puolet rakennusalalle ja kyseiselle rakennustyyppille osoitetusta rakennusoikeudesta. Kullekin tontille asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m^2 , autosuojarakennuksille 100 k-m^2 ja toiselle tontille talousrakennuksille tontin takaosaan 100 k-m^2 . Toisen tontin takaosaa hallitsee mäennyppylä, joka säilytetään rakentamisen ulkopuolella. Tonttitehokkuudet ovat $e = 0.22$ ja $e = 0.33$.

AR = Kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla asuinrakennusten rakennusoikeutta 800 k-m^2 ja talousrakennusten rakennusoikeutta 200 k-m^2 . Tonttitehokkuudet ovat $e = 0.35$ ja $e = 0.38$.

VL = Lähivirkistysalue. Osa Kukolaa halkovaa virkistysreittiyhteyttä asuin-korttelin länsipuolella. Ohjeelliset ulkoilureitit merkitään reitin toteutuneelle paikalle.

5.4

Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Korttelialueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan 60 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Korttelialueen tiivistäminen hyödyntää tehokkaammin olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kaupunkikuva

Rakennuskannan täydentäminen eheyttää kaupunkirakennetta. Kaavanmuutoksen tavoitteena on laadukkaan ja omaleimaisen korttelin rakentaminen. Omaleimaisuuden määrittelee lopulta rakennussuunnittelu, jota kaavassa ohjataan julkisivumateriaalien ja -värien, kattomuotojen sekä katemateriaalien ja -värien tarkalla määrittämisellä.

Asuminen

Korttelialue rajautuu Kukolan läpi kulkevaan lähivirkistysalueverkostoon, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on esitetty kappaleessa 5.2.

Palvelut

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

Virkistys

Ulkoilureittiyhteys suunnittelualan läpi säilyy entisellä paikallaan. Korttelialueelta on erittäin hyvät ulkoiluyhteydet Hirvensalon keskeisille virkistysalueille.

Liikennejärjestelyt

Hemmolankujan katualueen pää kääntöpaikkoineen muotoillaan nykyisiä mitoitusvaatimuksia vastaavaksi. Hirvensalon liikenne lisääntyy asukas määrän lisäyksestä johtuen, mutta Kukulasta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet kaupungin keskustaan ja Hirvensalon eteläosiin Kaksikerrantietä Haaraan saakka.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen riittävyys ja lisärakennustarve selvitetään erikseen. AP-1 -korttelialueen tonteille rakennetaan vesi- ja viemäriverkostot AO-tontin kautta.

Luonnonympäristö ja maisema

Kaavanmuutoksen merkittävin vaikutus suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ja inventoituihin luontoarvoihin on se, että Hemmolanpuiston mahdollinen ketoalue ja lakialue asutun omakotitalon luoteis- ja koillispuolella sekä lakialue Rihvelikujan risteyksen tuntumassa sijoittuvat korttelialueelle.

Luontoselvityksessä rajattu ketoalue asutun talon luoteispuolella on luonnossa pääosin avokalliota ja hoidettua nurmikkoa. Vain pienellä osalla rajattua aluetta kasvaa kenttäkerroksen kasvillisuus luonnontilaisena. Rajattu alue sijoittuu kaavakartassa rakennusalojen kohdalle. Rakennusalalla on tilaa sijoittaa rakennukset siten, että rakennusalan reunamilla kasvavat katajat säilyvät. Pihasuunnitelma on myös mahdollista tehdä siten, että kedon jäljellä olevat kenttäkerroksen kasvilajit säilyvät.

Asutun omakotitalon koillispuolen lakialue ja Rihvelikujan risteyksen länsipuolen kallionyppylä sijoittuvat tonttialueille, mutta pääosin rakennusalojen ulkopuolelle. Lakialueitten säilyminen taataan määräyksellä, että louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalla. Tontti 29 Rihvelikuja risteyksessä kielletään aitaamasta kallioalueen kohdalla maisemallisista syistä. Jyrkkä kallioreuna muodostaa jo itsessään luontevan aidan.

Hirvenputkiesiintymä Ylikyläntien tuntumassa sijoittuu lähivirkistysalueelle. Sen sijaan Hemmolankujan reunalla oleva hirvenputki- ja ketoneilikkaesiintymä sijoittuu nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa sekä kaavanmuutoksessa muodostuvassa tilanteessa liikennöitävälle tonttien reuna-alueelle ja esiintymän säilyminen on epätodennäköistä.

Tonttia 21 suunniteltaessa ja rakennettaessa voidaan asumattoman talon pihapiirin vanhaa hyötypuutarhaa säilyttää tavoitteiden ja mahdollisuuksien mukaan.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista, alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Rakennus-oikeuden määrän lisääminen hyödyttää taloudellisesti myös yksityistä maanomistajaa. Asukkaille on edullista asua olemassa olevien julkisten liikenneyhteyksien ja lähivuosina rakennettavan Hirvensalon aluekeskuksen lähituntumassa.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Korttelialueitten toteuttaminen voi alkaa kaavan vahvistuttua. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty havainnekuvana selostuksen sivulla 13.

Turussa 6. päivänä elokuuta 2007

Muutettu 26.10.2007 (lausunnot)

Selostusta täydennetty 24.6.2008 (maankäytösopimus)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

LIITTEET

1. asemakaavakartta 6.8.2007, muutettu 26.10.2007.
2. tilastolomake 6.8.2007, muutettu 26.10.2007.