

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä elokuuta 2006 päivättyä ja 26.10.2006 muutettua asemakaavakarttaa. (14/2004) ”Kiviniemenpuisto”

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Puistot:	Kiviniemenpuisto (osa) Kiviniemi (osa) Kukkulainen	Stenuddsparken (del) Stenudden (del) Kukkulainen
Venevalkama:	Laitsalmen venevalkama	Laitsundets båthamn
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Korttelit:	23 ja 24	23 och 24
Katu:	Verkkokuja (osa)	Nätgränden (del)
Puistot:	Kiviniemenpuisto (osa) Kiviniemi (osa) Kukkulainen	Stenuddsparken (del) Stenudden (del) Kukkulainen
Puistopolku:	Kiviniemenpolku (osa)	Stenuddstigen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: Kaistarniemi-23.-1. Erillinen tonttijako on laadittava kortteliin Kaistarniemi-24.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 14/2004.

Diarionumero: 3227-2004.

Kaavan nimi: Kiviniemenpuisto.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta ja vireillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 22.3.2004 ja 19.1.2006 sekä kaavoituskatsauksissa 2004, 2005 ja 2006.

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

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehdit Edit Bajsz ja Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 17.8.2004.

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan metsä-, pelto-, valkama- ja vesialueille Hirvensalon Kaistarniemessä.



1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan aluevarausta pientalovaltaista täydennysrakentamista varten.

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006-2010 (Kv 10.4.2006 § 66) täydennysrakentamiskohde on merkitty vuonna 2006 hyväksyttäväksi asemakaavaksi. Kiinteistölautakunta on 16.11.2006 § 871 myöntänyt suunnitteluvarauksen suunnitteluvaraus- ja tontinluovutuskilpailun voittajalle 31.12.2006 saakka pientalokorttelin toteuttamista varten.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavakartta 30.8.2006, muutettu 26.10.2006.
2. tilastolomake 30.8.2006, muutettu 26.10.2006.

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 22.3.2004, kuulutus lehdissä 3.4.2004 sekä tiedottaminen kaavoituskatsauksissa 2004 (ilm. 26.5.2004), 2005 (ilm. 30.5.2005) ja 2006 (ilm. 27.3.2006).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 17.8.2004 luonnoksen (pvm. 19.5.2004).

30.5. - 15.9.2005 suunnittelualueesta pidettiin suunnitteluvaraus- ja tontinluovutuskilpailu asemakaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi. Suunnitelman muututtua käydyn kilpailun perusteella ja asemakaava-alueen laajennuttua tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 19.1.2006 uudelleen naapureille, venevalkaman vuokralaiselle ja kansalaisjärjestöille.

Asemakaavakarttaehdotus 30.8.2006.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot syys-lokakuussa 2006.

2.2

Asemakaava

Osa peltoalueesta kallioisen mäen pohjoispuolella osoitetaan pientaloalueeksi. Venevalkama-alue muutetaan korttelialueeksi ja rakentamisen edellytyksiä tarkennetaan. Rakentamiselta vapaaksi jäävät viljeltyt alueet osoitetaan avoimena säilytettäväksi maisemanhoitoalueiksi. Lähivirkistysalueille ja maisemanhoitoalueille merkitään ulkoilureitit sekä reitit jalankululle ja polkupyöräilylle. Luonnonarvojen kannalta arvokkaat alueet ja kohteet merkitään asemakaavaan.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Uuden asuinkorttelin rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kortteli luovutetaan rakennettavaksi asemakaavoituksen yhteydessä käydyn suunnitteluvaraus- ja tontinluovutuskilpailun voittajalle. Kiinteistölaitos vastaa lähivirkistys- ja maisemanhoitoalueiden sekä ulkoilu-, jalankulku- ja polkupyöräreittien rakentamisesta ja ylläpidosta.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 20.363 ha. Alueen maisema muodostuu eteläosan kallioisesta metsäalueesta ja pohjoisosan pääosin viljelystä peltoalueesta. Peltoaluetta rajaa meren suuntaan 1990-luvun alussa rakennettu venevalkama-alue.

Suunnittelualuetta rajaavat länsipuolella Kaistarniemen 1990-luvulla rakennettu pientalovaltainen asuntoalue, pohjoispuolella Meri-Karinan toimintaja palvelukeskus, kaakkoispuolella Kaistarniementien varrella suunnitteilla ja rakenteilla olevat asuinalueet sekä eteläpuolella Friskalanlahti.

Ilmakuva ja vireillä olevien asemakaavanmuutosten rajaukset



Viistokuva pelto- ja valkama-alueesta



3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen kallioiset metsäalueet ovat pääosin mäntyvaltaista sekametsää. Kaistarniementien vieressä sijaitsevan pellon ja kaavoitettavana olevan pellon väliseltä alueelta on syksyllä 2000 tehdyn inventoinnin yhteydessä löytynyt luontaisesti syntynyttä jalopuumetsää, josta ei ole tehty luontotyyppipäätöstä. Lisäksi metsäalueella on kolme 8-10 tammen ryhmää ja muutama yksittäinen iso tammi. Laitsalmen venevalkaman pohjoispuolella sijaitsee katajaketo.

Kaava-alueen eteläosan kallioinen metsäalue nousee Kaistarniemen asuntoalueen reunan +6.0 metristä korkeimmalle kohdalleen noin +29.0 metriin. Uudeksi asuinkortteliksi osittain suunniteltava peltoalue nousee venevalkaman vierestä alle +1.0 metristä länsipään +5.0 metriin.

Maaperä metsäisillä alueilla on kalliota ja moreenia, rakennettavalla peltoalueella savea 9-24 metrin syvyydeltä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava-alueella ihmisen vaikutus näkyy viljeltynä peltoalueena ja rannan käyttönä venevalkama-alueena. Poikkeamisluvalla venevalkamaan on vuosina 1993-94 rakennettu 601 k-m²:n suuruinen venehalli ja 54 k-m²:n toimistorakennus. Samalla valkama-alue on täytetty. Valkamaan kulkee asfaltoitu ajoyhteys pellon kautta. Osa asemakaavaan varatusta venevalkama-alueesta on käyttämättömänä luonnontilassa.

Kaava-alueen viereiset yksikerroksiset rivitalot on rakennettu 1992 ja 1998, kaksikerroksinen omakotitalo 1995 ja Meri-Karinan toiminta- ja palvelukeskus 1993.

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälä ja nuorisotilat löytyvät tällä hetkellä Moikoisista, kirjasto Kukolasta. Ala-asteen koulut ja julkiset päiväkodit sijaitsevat Moikoisissa, Kukolassa ja Haarlassa. Hirvensalon saarella ei ole yläasteen koulua eikä terveystasemaa. Haarlaan 28.6.2003 vahvistuneeseen 'Maunulan' asemakaavaan on varattu korttelialueita liiketoiminnalle ja palveluasunnoille oheistoimintoihin.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä rakennettuja ulkoilureittejä. Kulkureitteinä käytetään kuitenkin venevalkamaan johtavaa ajoyhteyttä ja edelleen Kaistarniementielle johtavia polkuja. Ruovikkoisen rannan käyttö virkistykseen on kesäaikana vaikeaa.

Väestön määrä lähiympäristössä

Asemakaava-alueen länsipuolen asuinalueella on asukkaita 31.12.2005 suoritettun laskennan mukaan n. 500 henkeä ja itäpuolen asemakaavoitetulle alueelle arvioidaan asukasmääräksi n. 250 henkilöä alueen rakennuttua. Kaistarniemen asemakaavoittamattomalle alueelle on vireillä asemakaavan laadinta ja alueelle tulee asukkaita alustavien arvioiden mukaan n. 100 henkilöä. Papinsaaren tulevaisuus asukasmääräksi on arvioitu n. 1000 henkilöä.

Liikenne

Kaava-alueen eteläpuolelta kulkee Kaistarniementie, joka on vanha paikallistie kohti Papinsaarta. Kaistarniementien yhteyteen on rakennettu erillinen kevyen liikenteen väylä.

Kaistarniemen 1990-luvulla rakennettun alueen kokoojakadulla, Seiskarinkadulla on autojen kulkuväylästä erillinen kevyen liikenteen väylä. Katua pitkin kulkee paikallislinja-autoreitti.

Kaava-alueen pohjoisosaan liittyy Verkkokuja, jonka kautta toimii liikenne venevalkamaan. Verkkokujan yhteydessä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää eikä jalkakäytävää.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemärijohdot kulkevat Verkkokujalla ja kaukolämpöjohto Seiskarinkadulla.

3.1.4

Maanomistus

Maa-alueet ovat Turun kaupungin omistamia, pienen osan ruovikko- ja vesialueesta Laitsalmen venevalkaman läheisyydessä omistaa yhteiset osakkaat. Peltomaat on vuokrattu yksityisille viljelijöille ja runsaat puolet venevalkamaksi kaavoitettua aluetta yksityiselle yrittäjälle.

3.2

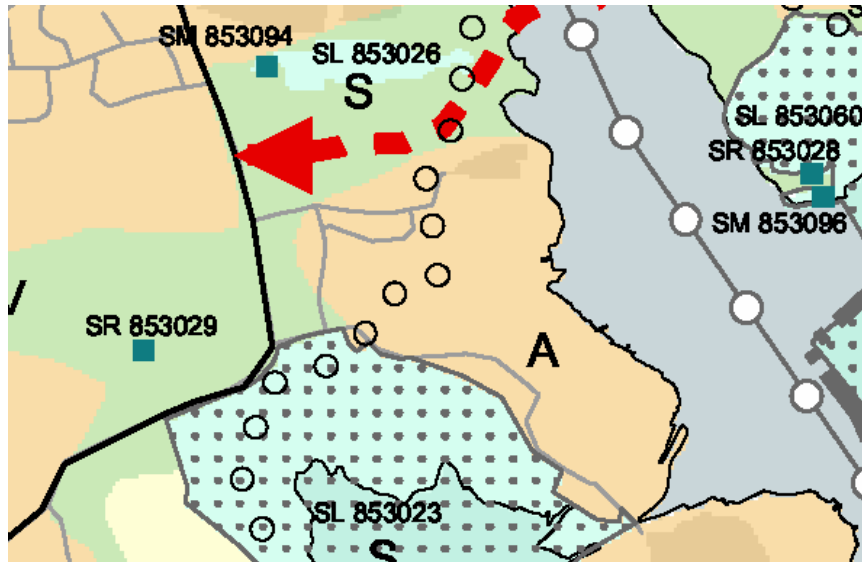
Suunnittelutilanne

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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia, pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Maakuntakaavassa on velvoitettu tarkemmassa maankäytön suunnittelussa osoittamaan ulkoilureitti Friskalanlahdelta Seiskarinkadun kautta Pitkäsalmelle.



3.2.2

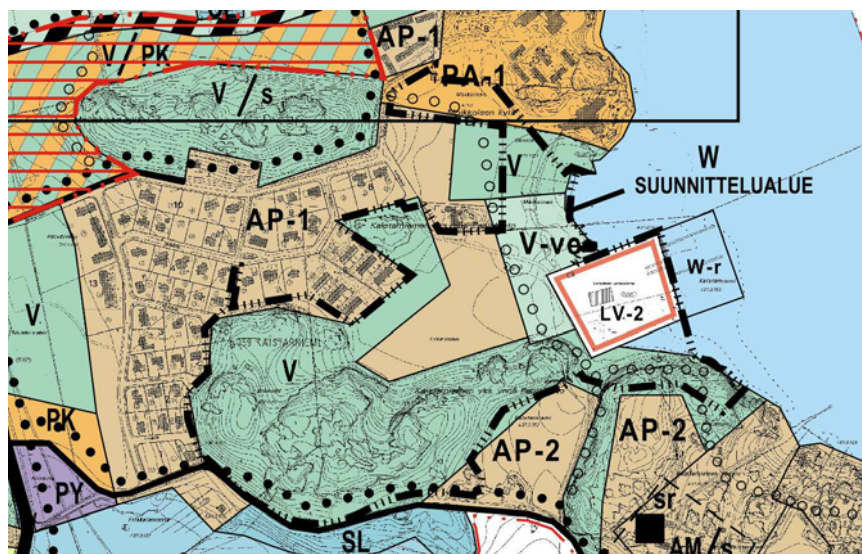
Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa kaava-alueen peltö on osittain merkitty pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi AP-1, jolla voidaan laadittavilla asemakaavanmuutoksilla sallia pientalovaltaista täydennysrakentamista.

Kallioiset metsäalueet ja Meri-Karinan toiminta- ja palvelukeskuksen eteläpuolinen ranta-alue on merkitty virkistysalueeksi. Ranta-alue pellon itäpuolella on merkitty avoimena säilytettäväksi ja hoidettavaksi maiseman- ja ympäristöhoitoalueeksi ja sen kautta on osoitettu ulkoilureitin yhteystarve kohti Seiskarinkatua. Reitin suunnittelussa ei saa heikentää alueen maisemallisia ja ympäristöllisiä arvoja.

Venevalkama-alue on merkitty venesatamien ja niihin liittyvien palvelu- ja huoltorakennusten alueeksi.

Rakentamaton alue Meri-Karinan toiminta- ja palvelukeskuksen länsipuolella on merkitty osaksi julkisten ja yksityisten palveluiden aluetta PA-1.



3.2.3

Asemakaava

Kaavanmuutosalueella on voimassa 13.4.1989, 29.5.2000 ja 24.1.2004 vahvistuneet asemakaavat, joissa kaavanmuutosalue on merkitty lähivirkistysalueiksi, venevalkama-alueeksi ja vesialueeksi.

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

Luontoselvitykset

Kaistarniementien pohjoispuolisia luontoarvoja kaava-alueella on selvitetty syksyllä 2000 (Matikainen, J., Hirvensalon luontoarvojen inventointi). Alueelta löytyi luontaisesti syntynyttä jalopuumetsää, jossa on yli 20 tammea hehtaarilla. Jalopuumetsä on LSL 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi. Erityisesti suojeltavien lajien elinympäristöjä (LSL 46, 47, 49 §) alueella ei ollut. Ympäristönsuojelutoimisto on täydentänyt tietoja syksyllä 2005.

3.2.8

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaistarniemen vanhinta asemakaavoitettua asuinalueita on rakennettu 1990-luvulla pääosin 13.4.1989 vahvistuneen asemakaavan mukaisesti. Seiskarinkadun pohjoispuolella on vireillä asemakaavanmuutos, jossa tutkitaan mahdollisuutta muuttaa Sorttamäen länsipuolella sijaitseva rakentamaton kioskile varattu korttelialue rivitalojen korttelialueeksi.

Kaavanmuutosalueen kaakkoispuolella sijaitsevalle rakentamattomalle peltolle on vahvistunut 24.1.2004 asemakaava kaksikerroksisia asuinrakennuksia varten. Tontinluovutuskilpailu tontista käytiin samanaikaisesti Kiviniemenpuiston suunnitteluvaraus- ja tontinluovutuskilpailun kanssa. Asuinkorttelia ryhdyttäneen rakentamaan vuoden 2006 aikana.

Edellä mainitun rakentamattoman peltoalueen itäpuolella rakennetaan edelleen 29.5.2000 vahvistuneen asemakaavan 'Kaistarniemi III' mukaisesti. Kaistarniemen vielä asemakaavoittamattomalle itäreunalle on vireillä asemakaavan 'Kaistarniemi III jatko' laatiminen.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen suunnittelu on käynnistetty asemakaavatoimiston aloitteesta.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki/ Hirvensalo-Kakskerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Liikuntapalvelukeskus, Vesilaitos, Turun maakuntamuseo, Turku Energia, Varsinais-Suomen liitto ja Lounais-Suomen ympäristökeskus.

4.2.2

Vireille tulo

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta ja vireillä olosta tehtiin kirjeitse osallisille 22.3.2004 ja 19.1.2006. Kirjeissä kiinteistöjen ja rakennusten omistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Liitteenä olleissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Lisäksi vireille tulosta kuulutettiin lehdissä 3.4.2004 ja tiedotettiin kaavoituskatsauksissa 2004 (ilm. 26.5.2004), 2005 (ilm. 30.5.2005) ja 2006 (ilm. 27.3.2006).

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen 22.3.2004 jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Alustavassa vaiheessa Hirvensalon-Kakskerran Sosialidemokraatit ry., Asunto Oy Turun Kiviniemi, Tom Lindholm, Katavanrannan asukastoimikunta, Hirvensalo-seura ry., Simo ja Helja Kivijärvi sekä liikuntavirasto esittivät kirjalliset mielipiteensä asemakaavanmuutoksesta.

30.5. - 15.9.2005 suunnittelualueesta pidettiin hyväksyttyyn luonnokseen perustunut suunnitteluvaraus- ja tontinluovutuskilpailu asemakaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi. Voittaneen ehdotuksen perusteella tuli tarpeelliseksi ottaa asemakaavanmuutokseen mukaan venevalkama-alue. Lisäksi suunnittelualueeseen otettiin mukaan ympäröivät lähivirkistysalueet ulkoilureittien merkitsemiseksi asemakaavaan.

Asemakaava-alueen laajennuttua tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 19.1.2006 uudelleen naapureille, venevalkaman vuokralaiselle ja kansalaisjärjestöille. Tässä vaiheessa ei esitetty mielipiteitä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesilaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energialta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan aluevarausta pientalovaltaista täydennysrakentamista varten ja osoittaa rakentamiselta vapaaksi jäävät viljeltyt alueet avoimena säilytettäväksi maisemanhoitoalueiksi.

Ympäröivästä rakennuskannasta lähtöisin oleva tavoite on, että uudisrakentaminen on yksikerroksista. Suunnitteluvaraus- ja tontinluovutuskilpailu käytiin laadullisin perustein, jolloin tarkoituksena oli löytää tontille arkkitehtonisesti, toiminnallisesti, asuttavuudeltaan ja elinkaareltaan korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Voittaneen ehdotuksen perusteella tuli tarpeelliseksi ottaa asemakaavanmuutokseen mukaan venevalkama-alue, jolle on tarkoitus osoittaa rakennusala ja rakennusoikeutta veneiden säilytykseen ja huoltoon tarkoitettuja rakennuksia sekä rantasaunaa varten.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan ranta-alueen käytön parantamista yleiseen virkistykseen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

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

Asuinkorttelin suunnittelun lähtökohtana on ollut suhde olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Uudisrakentaminen on yksikerroksista viereisestä rivitaloyhtiöstä johtuen ja olemassa olevaan rivitaloyhtiöön jätetään hieman etäisyyttä.

Asemakaavanmuutosehdotus on laadittu suunnitteluvaraus- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kilpailuun saatiin kolme ehdotusta. Ehdotusten arvostelussa kiinnitettiin huomiota seuraaviin osatekijöihin:

- korttelikokonaisuuden sopusuhtaisuus ja arkkitehtoninen laatu
- kokonaisuuden sovittaminen ympäristöönsä
- korttelin liikenne- ja piha-alueiden toimivuus ja viihtyisyys
- asuntokohtaisten ulkotilojen monikäyttöisyys, yksityisyys ja liittyminen asunnon sisätiloihin
- asuntojen sisätilojen toimivuus ja suhde ulkomaisemaan
- rakennusten rakentamistapa ja tekniset ominaisuudet
- ekologisuus, elinkaariajattelu, esteettömyys
- ehdotusten omaleimaisuus, innovatiivisuus, käyttökelpoisuus ja tuoreus.

Voittanut ehdotus oli pitkälti hyväksytyn luonnoksen mukainen lisättynä 'optiokorttelilla' Laitsalmen venevalkaman vieressä. Voittanutta kilpailuehdotusta kuvattiin arvostelupöytäkirjassa mm. seuraavasti:

"Ällä on omaleimainen, arkkitehtonisesti hyvin hallittu ja ammattitaidolla laadittu merihenkinen kilpailuehdotus. Optiokortteli on positiivinen lisä ehdotettuun korttelisuunnitelmaan ja kaavallisen jatkokehittelyn arvoinen. Optiokortteli vahvistaa varsinaisen korttelisuunnitelman ideaa. Korttelirakenne rajautuu peltoalueesta selkeästi ja avautuu kampamaisesti kaakkoon. Sisäpihat on rauhoitettu autoliikenteeltä. Verrattuina muihin kilpailuehdotuksiin asunnoilla on runsaasti omaa suojaista pihatilaa. Siirtyminen julkisesta yksityiseen tilaan tapahtuu asteittain. Yhteiset hyötypuutarhat kujanteiden varsilta tukevat yhteisöllisyyttä.

Ulkoarkkitehtuuri on linjakasta ja eleettömän tyylikästä. Oman piristyksensä siihen tuo rakennusten vaihteleva yksilöllinen väritys. Merihenkisyyttä tukevat julkisivujen tervalta tuoksuvat kuultokäsittelyaineet sekä asuntojen lattialankut laivankansisaumauksineen. Materiaalivalinnoissa (puu, puukuitu- tai pellavaeristeet), teknisissä ratkaisuissa (lämmön talteenotto, varaava takka) sekä myös muuten (korttelikomposti) suunnitelmissa on huomioitu ekologisia arvoja. Älykäs talo ohjaustekniikoineen kuuluu suunnitelmiin.

Asuntopohjat ovat tutkittuja, joustavia ja toimivia. Elinkaariajattelua tukee asuntojen muuntautumiskyky perheiden erilaisiin elämäntilanteisiin sekä mahdollisuus rakentaa sivuasunto. Oman rikkautensa suunnitelmiin tuovat yksityisiä pihoja täydentävät piharakennukset vaihtelevine käyttötarkoituksineen sekä mahdollisuus asukkaiden omatoimisuuteen niiden rakentamisessa.

Kokonaisuutena kilpailuehdotus on arkkitehtonisesti, asuttavuudeltaan ja elinkaareltaan korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen. Lisäarvoa ehdotukselle tuovat suunnitelman eri osa-alueisiin liittyvät pikku ideat, jotka antavat väriä kokonaisuudelle ja tukevat alueen kehittymistä omaleimaiseksi ja viihtyisäksi pientaloasumisen ympäristöksi. Ehdotus on kehitettävissä yksityiskohtiaan myöten toteuttamiskelpoiseksi muuttamatta kokonaisuuden laadullista tasoa tai perusideaa.”

Kiinteistölautakunnan päätöksen 16.11.2005 § 871 mukaan kohteen toteutuksen tulee perustua voittajan tekemään ehdotukseen. Kilpailuehdotuksen omaleimaisuuden peruspiirteiden säilymisestä tulee jatkosuunnittelussa huolehtia ja pitää kiinni.

Havainnekuva kilpailun voittaneesta ehdotuksesta 'Ällä'



Kilpailuehdotuksessa *Majakka ja perävaunu* korttelikokonaisuus muodostui kahdesta erillisestä niitylle sijoitetusta asuinrakennusten saarekkeesta. Korttelirakenne kokonaisuutena oli löysä ja rajautuminen maisemaan epämääräistä. Kilpailuehdotuksen arkkitehtuuri ja toiminnallisuus eivät yltäneet samalle tasolle muiden kilpailuehdotusten kanssa.

Kilpailuehdotuksessa *Kiila* oli luotu yhtenäinen, hallittu ja arkkitehtonisesti tyylikäs korttelikokonaisuus. Asuinrakennukset ryhmittyivät tiukasti yhteisöllisyyttä lisäävän asukaspihan ympärille. Kilpailuehdotus oli toiminnallisesti ja asuttavuudeltaan korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Asuntojakauma oli kuitenkin pieni sisältäen vain suuria asuntoja.

Mielipiteet kaavanmuutoshankkeen alustavassa vaiheessa:

Hirvensalon-Kaksikerran Sosialidemokraatit ry:llä ei ollut osayleiskaa-
van mukaiseen hankkeeseen huomautettavaa.

Asunto Oy Turun Kiviniemen asukkaat haluavat säilyttää nykyisen asemakaavan, jolloin peltoa voidaan käyttää lähivirkistysalueena varsinkin talvisin. Tiiviisti rakennetuilla asuinalueilla tarvitaan myös rakentamatonta tilaa sekä aukeilla alueilla että metsissäkin. Seiskarinkatu on mielipiteen mukaan jo nykyiselläkin liikennemäärällä vaarallinen.

Mikäli asemakaavanmuutoksen valmistelua jatketaan, haluavat asukkaat otettavaksi huomioon, että

- liikenne ohjataan Kaistarniementien kautta
- rakentamista rajoitetaan voimakkaasti
- uudisrakennukset ovat yksikerroksisia
- noudatetaan AP-1:lle osayleiskaavassa varattua korttelialuetta
- maisema- ja ulkoiluyhteydet rantaan ja metsään säilyvät.

Asemakaavatoimisto:

Katuyhteyden järjestäminen suunniteltavalle peltoalueelle on harkittu toteutettavaksi Verkkokujan kautta jo 24.1.2004 vahvistunutta asemakaavaa 'Kaistarniemi II' valmisteltaessa.

Katevanrannan asukastoimikunta vastustaa asemakaavan muutosta, koska Hirvensalon rakennuspaineen seurauksena väljyys ja virkistysalueiden riittävyys ovat unohtuneet. Alue tulisi säilyttää kokonaisuudessaan joko nykyisessä peltokäytössä tai virkistysalueena. Kohde on Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran ekologisessa maisemaselvityksessä (Suunnittelukeskus 1978) määritetty huonosti rakentamiseen soveltuvaksi.

Tom Lindholmin mukaan lisärakentaminen tuo liikaa liikennettä Seiskarinkadulle, jossa ajetaan jo nyt paljon ja kovaa.

Hirvensalo-seura ry ei hyväksy, että Kiviniemenpuiston virkistysalue muutetaan asuinalueeksi. Jos asemakaavanmuutos päätetään kaikesta huolimatta toteuttaa, on se mielipiteen mukaan laadittava siten, että kaava-alueelle jää riittävästi viheraluetta ihmisten ja eläinten kulkemista varten. Asuinalue on suunniteltava niin pienimuotoiseksi, ettei se olennaisesti muuta tai peitä pelto- ja merinäkyä. Alueen läpi kulkeva polku on säilytettävä ja rakennettava jalankulkijoita ja pyöräilijöitä varten.

Helja ja Simo Kivijärvi eivät pidä lisärakentamisesta. Alue tulee mielipiteen mukaan säilyttää virkistysalueena. Suurin ongelma on liikenne, joka aiheuttaa jo nykyisellään saaste- ja meluongelmia.

Liikuntaviraston mukaan ihmisten virkistäytymisen mahdollisuudet on huomioitava. Mahdollisimman monella turkulaisella tulee säilyä mahdollisuus käyttää meren rannan alueita ulkoiluun ja liikkumiseen. Katusuunnitelmassa on syytä huomioida, etteivät kadut katkaise kevyen liikenteen väyliä eivätkä luontopolkuja.

Lausunnot:

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesilaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energialta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

Ympäristönsuojelutoimistolla, Vesilaitoksella, Liikuntapalvelukeskuksella, Turku Energialla ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Rakennusvalvontatoimisto huomautti, että laituri-aluetta ei ole huomioitu kaavassa. Laitureiden sijoittamiselle vesialueelle on osoitettava asemakaavamerkinnällä alue.

Asemakaavatoimisto:

Vesialueen osa W-r, jolle saa rakentaa venesatamaan liittyviä laitureita ja aallonmurtajia, on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa venevalkaman korttelialueen edustalle. W-r –aluetta ei ole otettu mukaan asemakaavan muutosalueeseen, koska asemakaavatoimisto ei ole katsonut tarpeelliseksi muuttaa alueen kaavamääräyksiä. Lausunto ei anna aiheutta muutoksiin.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos ilmoittaa huomioitavaksi seuraavaa: Tontille tulee järjestää riittävät pelastustiet. Pelastusteiden tulee olla käyttökuntoisia ympäri vuoden. Lisäksi pelastuslaitos haluaa muistuttaa riittävän palopostiverkon rakentamisesta.

Asemakaavatoimisto:

Kohteen rakennussuunnittelija ja pelastuslaitos ovat lausunnon antamisen jälkeen todenneet, että pelastustiet ovat ratkaistavissa rakennuslupavaiheessa asemakaavan mukaisella rakentamisella. Alueen vedenjakeluverkoston yleissuunnitelmassa varmistetaan palopostien riittävä määrä alueelle.

Kiinteistölaitoksen mukaan kaavan tulee mahdollistaa venetelakkatoiminta nykyisessä muodossa vähintään alueen nykyisen vuokrakauden loppuun. *Rakennusten ulkopuolella ei saa järjestää veneiden talvisäilytystä* tulee poistaa kaavamääräyksistä. Suunnitteluvarauksen saajalta peritään tonttijaon laatimiskustannukset.

Asemakaavatoimisto:

Määräys *rakennusten ulkopuolella ei saa järjestää veneiden talvisäilytystä* poistetaan kaavamääräyksistä. Kiinteistölaitos voi tarvittaessa harkita vuokrasopimuksen ehtojen muutoksia: talvisäilytyksen kieltämistä rakennusten ulkopuolella tai määrittelemällä telakointitarvikkeiden säilytysohjeet veneiden talvisäilytyskauden ulkopuolella.

Kiinteistölaitokselta saadun tarkennuksen mukaan Kiinteistölaitos perii suunnitteluvarauksen saajalta tonttijaon laatimiskustannukset.

4.5

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 17.8.2004 asemakaavanmuutosluonnoksen (pvm. 19.5.2004) siten muutettuna, että avoimilta osiltaan lähivirkistysalueelle lisätään maisemanhoitovelvoite säilyttää maisema avoimena.

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 20.363 ha, josta asuinpientalojen korttelialuetta 2.312 ha, lähivirkistys- ja maisemanhoitoalueita 15.917 ha, venevalkaman korttelialuetta 1.947 ha ja katualuetta 0.187 ha.

Asuinpientalojen korttelialueelle saa rakentaa yksikerroksisia rakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 3894 k-m² ja tehokkuus $e = 0.17$. Viereisten rivitalotonttien tehokkuus on $e = 0.20$.

Venevalkaman korttelialueelle saa rakentaa veneiden säilytykseen ja huoltoon tarkoitettuja yksikerroksisia rakennuksia ja rakennelmia tehokkuudella $e = 0.1$. Tämä tarkoittaa 1947 k-m²:n rakennusoikeutta koko venevalkama-alueella. Lisäksi kullekin tontille saa rakentaa korttelialueella osoitetun rakennusoikeuden ja rakennusalan ylittäen yhden yksikerroksisen saunarakennuksen enintään 100 k-m².

Viereisten rakennettujen asuinkortteleiden ja suunniteltavan asuinkorttelin väliin jää avoimena säilytettävä noin 40-100 metriä leveä maisemanhoito-alue.

Havainnekuva

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**Asuinpientalojen korttelialue:**

Suurempien erillispientalojen rakennusalat tontin länsiosassa on suunniteltu neljään riviin siten, että rakennusten väliin jäävät pihat rauhoitetaan autoliikenteeltä. Istutettaviksi edellytettäviä pihoja rajaavat viereisen rivitalokorttelin suuntaan autokatokset tai -tallit. Pienemmät erillispientalot muodostavat oman pihan ympärille muodostuvan ryhmänsä korttelin itäosaan. Kukin erillispientalo ja siihen liittyvä talousrakennus rajaavat asukkaan oman yksityisen pihan.

Yksi kattomateriaali ja katon väri sekä määräykset rakennusmassojen runkosyvyydestä, julkisivumateriaaleista, julkisivujen korkeuksista ja katto-muodosta ja -kulmista laskusuuntineen aikaansaa rakennusryhmästä yhtenäisen kokonaisuuden, jolle antaa identiteettiä asuinrakennusten julkisivujen yksilöllinen väritys.

Korttelialueella pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää yhtenäistä vaakalaudoitusta ja/tai -rimoitusta. Rakennusten tulee olla yksivärisiä ja vierekkäisten asuinrakennusten erivärisiä. Oleskelupihoja korttelin reunalla rajaavien *a-1*- ja *t-3* -rakennusten tulee olla keskenään saman värisiä. Asuinrakennukseen liittyvän talousrakennuksen *t-1* ja *t-2* tulee olla joko kyseisen asuinrakennuksen tai *a-1* ja *t-3* -rakennusten värisiä.

Katemateriaalina koko alueella tulee käyttää tummanharmaata konesaumatua teräspeltiä. Rakennuksissa tulee olla pulpettikatto, jonka kaltevuus tulee olla n. 10-20 astetta. Asuinrakennuksen ja siihen liittyvän piharakennuksen kattojen tulee laskea näiden rajaaman asuntokohtaisen pihan suuntaan. *A-1*- ja *t-3* -rakennusten kattojen tulee laskea oleskelupihojen suuntaan.

Asuinrakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on 4,5-5 metriä ja suurin sallittu runkosyvyys seitsemän metriä. Asuinrakennukseen liittyvän talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on neljä metriä ja ylin korkeusasema on noin asuinrakennuksen pihanpuoleinen julkisivukorkeus.

Rakennelmien sekä rakennelmiin ja rakennuksiin liittyvien rakenteellisten aitojen tulee olla puuta, lauta- tai rimatyypin sekä värin tulee olla sama kuin liittyvässä rakennuksessa. Talousrakennukseen *t-3* sijoittuvan jätetilan kunakin seinän on oltava vähintään 70 % umpinaista pintaa.

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Sijainniltaan ohjeellinen paikka on merkitty korttelin keskelle.

Korttelin luoteis- ja pohjoisrajoille edellytetään istuttamaan lehtipuita riviin. Jos korttelialueen reunat halutaan aidata, tulee se tehdä pensasaidalla ja enintään metrin korkuisella rakenteellisella aidalla, joka pensaila rajataan enintään 25 metriä pitkiin osiin. Rakenteellisen aidan ilmeen, materiaalin ja värin edellytetään sopeutuvan rakennuksiin. Kattamattomat autopaidat tulee rajata puu- tai pensasaidoin.

Venevalkaman korttelialue:

Julkisivujen ja katon värisävyyn edellytetään sopeutuvan maisemaan, kirkkaita värejä ei sallita. Tontille on laadittava piha- ja istutussuunnitelma. Rakennuslupaa edellyttävistä toimenpiteistä sekä piha- ja istutussuunnitelmasta edellytetään hankittavan kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto. Tontin saa aidata ainoastaan läpinäkyvällä panssariverkkoaidalla rantamaiseman avoimena säilyttämisen vuoksi.

Lähivirkistys- ja maisemanhoitoalueet:

Rakentamiselta vapaaksi jäävät, nykyisin viljelykäytössä olevat avoimet alueet pyritään edelleen säilyttämään avoimina viljelyllä tai niittämällä. Perinнемaisematyyppi keto, luontotyyppi jalopuumetsä osa-alueineen ja kolme yksittäistä suurta tammea merkitään kaavakarttaan.

Lähivirkistys- ja maisemanhoitoalueiden kautta merkitään kulkemaan ulkoilureitit sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatut reitit.

5.3

Aluevaraukset

AP-1

Asuinpienalojen korttelialue, jolle osoitetaan yksi tontti ja jolle saa rakentaa enintään 18 yksikerroksista erillispientaloa kooltaan 135 k-m², 155 k-m² tai 175 k-m². Asuinrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2830 k-m². Lisäksi talousrakennuksia saa rakentaa yhteensä 1064 k-m² asuntoihin liittyvinä piharakennuksina, autokatoksina tai -talleina sekä väestönsuojan sisältävinä yhteistiloina ja kiinteistövarastotiloina. Asuntoihin liittyviin 20-25 k-m²:n suuruisiin piharakennuksiin saa sijoittaa esim. saunan, sivuasunnon, ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavan työtilan, harraste-tilan, viherhuoneen tai varaston. Asuinrakennuksen rakennusosalalle osoitetun autotallin rakennusoikeutta 22 k-m² ei saa käyttää asuinrakentamiseen.

Korttelialueella saadaan enintään 20 % asuinrakennuksen rakennusoikeudesta käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaan rakentamiseen.

Autopaikkoja tulee varata 2 autopaikkaa/ erillispientalo ja lisäksi 1 vierasautopaikka/ 7 erillispientaloa.

VL

Lähivirkistysalueet, Kiviniemenpuiston, Kiviniemen ja Kukkulainen-nimisen alueen osa-alueita. Venevalkaman kaakkoispuolinen vesi- ja ruovikkoalue merkitään lähivirkistysalueeksi, joka mahdollistaa sen täyttämisen virkistyskäyttöä varten.

Mahdollinen jalopuumetsikkö erillisine osa-alueineen rajataan VL-alueen sisään merkinnällä *s-1 Alueen osa, jolla saattaa olla LSL 29 §:n mukainen suojeltu luontaisesti syntynyt, merkittävältä osin jaloista lehtipuista koostunut metsikkö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu*. Lisäksi kolme yksittäistä tammea kaava-alueen länsipäässä merkitään suojeltaviksi.

VE-1

Maisemanhoitoalueet, Kiviniemenpuiston ja Kukkulainen–nimisen alueen osa-alueita. Alueiden avoin luonne tulee säilyttää viljelyllä tai niittämällä. Rannassa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kehto, jonka maaperän ja kenttäkerroksen kasvillisuuden säilymiseen tulee kiinnittää huomiota.

LV

Venevalkaman korttelialue, jolle saa rakentaa veneiden säilytykseen ja huoltoon tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia sekä kullekin tontille yksikerroksisen saunarakennuksen.

5.4

Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Korttelialueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan 80 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Uuden asuinkorttelin rakentaminen olemassa olevan asutuksen välittömään läheisyyteen hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Kuitenkin rakentamisen ulkopuolelle jää ekologian kannalta yhtenäisiä viheralueita.

Kaupunkikuva

Asuinkortteli rajautuu peltoalueelta selvärajaisena kylänä, jota rakennusten lisäksi rajaavat istutettavaksi edellytetyt lehtipuurivit. Omaleimaisuuden määrittelee lopulta rakennussuunnittelu, jota kaavassa ohjataan rakennusalojen, rakennusmassan, kattomateriaalin ja -värin tarkalla määrittämisellä sekä julkisivumateriaaliin ja -väriin liittyvillä määräyksillä.

Venevalkaman rakennuskanta lisääntyy. Julkisivujen väritystä ohjataan määräyksellä sopeutumisesta maisemaan.

Asuminen

Korttelialue on oma rauhallinen saarekkeensa lähivirkistys- ja maisemanhoitoalueiden rajaamana. Rakentamisen mitoituksella ja ohjaamisella määräyksin pyritään pienimittakaavaisuuteen ja asuinalueen viihtyisyyteen (yksityisyys – yhteisöllisyys, leikkipaikat). Rakenteellisesti kaava mahdollistaa hyvät edellytykset toimivan sosiaalisen yhteisön syntymiseen. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on esitetty kappaleessa 5.2.

Palvelut

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

Työpaikat

Korttelialueella on mahdollisuus käyttää 20 % asuinrakennuksen rakennus-oikeudesta ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaan rakentamiseen ja sijoittaa erillistaloihin liittyviin talousrakennuksiin ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaa työtilaa.

Virkistys

Osayleiskaavan ulkoilureittitarpeet on huomioitu ohjeellisen ulkoilureitin ja ohjeellisen jalankulku- ja polkupyöräreitien merkitsemisellä Kaistarniementieltä Meri-Karinan toiminta- ja palvelukeskuksen eteläpuolelta Seiskarinkadulle. Suunniteltavalta asuinkorttelialueelta on hyvät yhteydet edellä mainittujen reittien kautta virkistysalueverkostoon Hirvensalon vaihtelevassa ja monimuotoisessa luonnonympäristössä. Venevalkaman kaakkoispuolinen vesi- ja ruovikkoalue merkitään lähivirkistysalueeksi, joka mahdollistaa sen täyttämisen virkistyskäyttöä varten.

Liikennejärjestelyt

Verkkokujaa jatketaan uuden asuinkorttelin rakentamiseksi. Venevalkamaan ajo tapahtuu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kulkuyhteyden kautta. Hirvensalon ja Seiskarinkadun liikenne lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä johtuen. Seiskarinkadun tulevaisuuden liikennemääräksi voisi arvioida n. 850 ajoneuvoa/vrk Nuottakadun risteyksen jälkeisellä katuosuudella.

Tekninen huolto

Lähialueilla olemassa olevaa yhdyskuntateknisen huollon verkostoa laajennetaan asuinkorttelin rakentamiseksi. Korttelin jätevedet on hoidettava kiinteistökohtaisella pumppaamalla Verkkokujan päähän rakennettavaan yleiseen paineviemäriin.

Luonnonympäristö ja maisema

Viimeinen viljelykseen käytetty pelto vanhasta viljelykseen käytetystä kulttuurimaisemasta Kaistarniementien ja Sorttamäen välisellä alueella muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, joka laadukkaasti toteutettuna voi tulevaisuudessa muodostaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

Rakentamisen ei voida katsoa heikentävän merkittäviä luontoarvoja, koska luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet sijaitsevat osoitettavan korttelialueen ulkopuolella. Sen sijaan kulutuksen mahdollinen lisääntyminen virkistysalueilla voi aiheuttaa vaaraa kedon ja jalopuumetsikön

aluskasvillisuuden säilymiselle vaikkakin liikkumista ohjataan ulkoilureille. Korttelialueella on runsaasti tilaa leikkimiseen ja muuhun oleskeluun mikä osaltaan vähentää painetta lähiympäristön luonnontilaisilla alueilla liikkumiseen.

Venevalkama-alueen rakennusten ja rakenteiden julkisivujen väritystä ohjataan määräyksellä maisemaan sopeutumisesta.

Talous

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

Ympäristöhäiriöt

Rakennusten alimman lattiatason edellytetään olevan vähintään tasolla +2.20 ja rakennusten perustamistavassa edellytetään huomioitavan tulvakorkeus.

Sosiaaliset vaikutukset

Asuinkorttelisuunnitelma on laadittu viereisen rivitaloyhtiön etuja ajatellen siten, että kortteleiden väliin jää rakentamatonta aluetta. Uusi asuinkortteli lisäksi 'kääntää selkänsä' pohjoispuolelle avaten oleskelupihat etelän suuntaan. Ihmisten mahdollisuus käyttää ranta-aluetta virkistysalueena säilyy.

Saaduista mielipiteistä voidaan päätellä, että naapuruston asukkaat olettavat asumisviihtyvyytensä ja virkistysmahdollisuuksiensa vähenevän kun asutus lisääntyy ja fyysinen ympäristö muuttuu.

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

Mikäli uuden asuinkorttelin rakennussuunnittelu onnistuu saamaan korttelialueesta omaleimaisen, se luo edellytyksiä paikan identiteetin syntymiselle. Voimakas paikan identiteetti luo puolestaan yhteisöllisyyttä, viihtyvyyttä ja turvallisuuden vahvistumisen tunnetta. Turvallisuuden tunteeseen vaikuttaa myös tontin tilahierarkia, jota on pyritty rakennusaloilla jäsentämään selkeästi rajattuihin yksityisiin ja puolijulkisiin tiloihin.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoitettava asuinrakennusten korttelialue luovutetaan rakennettavaksi suunnitteluvaraus- ja tontinluovutuskilpailun voittajalle. Korttelialueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty selostuksen sivulla 15 ja kaavakartan yhteydessä.

Kiinteistölaitos vastaa lähivirkistys- ja maisemanhoitoalueiden sekä ulkoilu-, jalankulku- ja polkupyöräreittien rakentamisesta ja ylläpidosta suunnittelu- toimiston maisema- ja miljöösuunnittelun laatimien suunnitelmien pohjalta.

Turussa 30. päivänä elokuuta 2006
Muutettu 26.10.2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

LIITTEET

1. asemakaavakartta 30.8.2006, muutettu 26.10.2006.
2. tilastolomake 30.8.2006, muutettu 26.10.2006.