

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä elokuuta 2002 päivättyä ja 5.11.2002 (lausunnot) korjattua asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 18/2001

Diarionumero 4138-2001

Asemakaava:

Kaupunginosa:	048 FRISKALA	FRISKALA
Korttelit:	1-23	1-23
Kadut:	Fresenkatu Maunulantie Possenkatu Ravaksenkatu Tottinkatu	Fresegatan Maunulavägen Possegatan Ravasgatan Tottgatan
Virkistysalueet:	Arnikan leikkipuisto Friskalanmetsä Friskalanpelto Laholanpuisto Maunulanmetsä	Arnikas lekpark Friskalaskogen Friskalaåkern Laholaparken Maunulaskogen
Puistopolku:	Rintaniitunpolku	Rintaniittustigen

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot Friskala -1.-1-4, -2.-1, -3.-1, -4.-1, -5.-1, -6.-1-4, -7.-1-3, -8.-1-3, -9.-1-7, -10.-1-2, -11.-1, -12.-1, -13.-1-7, -15.-1, -17.-1-5, -21.-1, -23.-1.

Laatija:

Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto yhteistyössä Arkkitehtitoimisto Kirsti Siven Oy:n kanssa.

Yhteyshenkilö: Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen, Linnankatu 34, 20100 Turku.

Puh. (02) 2624 246, sähköposti: paivi.siponen@turku.fi.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake 16.8.2002 (korj. 5.11.2002, lausunnot)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.5.2000
3. Ote yleiskaavasta 18.6.2001
4. Ote osayleiskaavasta 23.8.1999
5. Asemakaavakartta 16.8.2002
6. Friskalan alueen luontoarvojen perusselvitys, Jyrki Matikainen 2000 (selvityksessä Maunula = Friskala)

1.3 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun Hirvensalon Friskalan kaupunginosassa Kaksikerrantien varrella, Friskalan kylän ja Maunulan kylän välissä. Aluetta rajaa koillisessa Friskalantie, kaakossa Kaksikerrantie, lounaassa Maunulantie. Alueen pinta-ala on 39,281 ha.

1.4 Kaavan nimi ja tavoitteet

”Friskala”

Asemakaavan laatimisella tähdätään viihtyisän pientalovaltaisen asuntoalueen asemakaavoittamiseen Friskalan alueelle Hirvensalon osayleiskaavan viitoittamalla tiellä.

Turun kaupungin asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2002-2006 kohde on esitetty vuonna 2002 vahvistuvaksi asemakaava-alueeksi ”Friskala”. Siinä rivitaloasumiseen arvioitu kerrosala on mitoitettu 17 000 k-m²:ksi ja omakotiasumiseen 20 000 k-m²:ksi.

Rakentamista on alueelle osoitettu pientalovaltaiseen asumiseen monipuolisesti niin rivitalo-, omakotitalo kuin yhtiömuotoisena erillispientaloasumisenakin.

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2000, 2001 ja 2002.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.6.2001. Lisäksi kaavan valmistelijoiden sekä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien tilojen omistajien kesken on pidetty luonnossuunnittelutyön edetessä useita keskustelutilaisuuksia.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 14.8.2001.

16.8.2002 päivätty ehdotus on korjattu lausuntojen perusteella 5.11.2002.

1.6 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen avoimet laaksomaiset osat ovat nykyisin viljelykäytössä ja metsäiset mäkialueet luonnonmukaisina metsäalueina.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on nykyisin Friskalan lahdelle aukeava peltoaukea kahden metsäisen länsi-itä -suuntaisen mäkialueen välissä.

Ympäristönsuojelutoimiston toimesta on kaava-alueelle tehty luontoarvojen inventointi syksyllä 2000. Inventoinnissa todennettiin kolme arvokasta luontokohdetta.

Itäisin kohde (Kakskerrantien varrella sijaitseva erillinen peltosaareke) sisältää arvokkaan ketokokonaisuuden.

Eteläisin kohde on luontaisesti syntynyt jalopuumetsä. Jalopuulehdon keskellä on runsaasti lahoavaa tammaa ja muuta lehtipuuta. Tikkojen jälkiä näkyy runsaasti ja kääpä sienilajistoon kuuluu useita lajeja. Lohkon alueella viihtyy mm. harmaapäätikka (joka on pesinytkin alueella), mustapääkerttu ja kultarinta.

Läntisin kohde on kapea kuusivaltainen metsäkortekorpi. Metsäkortekorven linnustoon kuuluu useita Lintudirektiivin lajeja (palokärki, harmaapäätikka ja pyy), joista ainakin pyy paikkalintuna kuuluu pesimälajistoon. Kohde on paikoin luonnontilaisen kaltainen, eikä hakkuiden merkkejä juuri ole näkyvisä. Alueella on kookkaita, kolopuina toimivia haapoja ja lahoppuuta. Lohkon sammal- ja jäkälälajistoon saattaa kuulua uhanalaisia lajeja alueen sijainnin ja suotuisan pienilmaston vuoksi.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta.

Lähimmät palvelut ovat Moikoisissa, jossa sijaitsee pieni kauppakeskus posteineen, Wäinö Aaltosen koulu, päiväkotia ja srk-talo.

2.1.3 Maanomistus

Kaava-alueen maapohja on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2001 ja 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Osayleiskaava

Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa kaava-alueella on varauksia pientalovaltaiselle asuntoalueelle, virkistysalueelle sekä maatalousalueeksi, jota tulee hoitaa avoimena maisematilana.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä 1.6.2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja täydennyskartoittama ja se on tarkistettu 27.5.2002.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Friskalan kaava-alue on osa kaupungin asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmassa sekä kaavoituskatsauksessa mainittua Friskalan asuntoaluetta.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2000, 2001 ja 2002.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, terveyslautakunta, pelastustoimen lautakunta, Kiinteistölaitos, Vesilaitos, Turku Energia, Maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus,
- kansalaisjärjestöt, Turkuseura/ Hirvensalo-seura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki/ Terve Hirvensalo-Kaksikerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun Lintutieteellinen Yhdistys ry.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.5.2001, LIITE 2.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.6.2001. Lisäksi kaavan valmistelijoiden sekä kaava-alueen ja siihen rajoittuvien tilojen omistajien kesken on pidetty luonnossuunnittelutyön edetessä useita keskustelutilaisuuksia.

Syksyn 2001 aikana merkittiin maastoon suunniteltujen katujen keskilinjaukset tapein. Näin hirvensalolaiset ja muut asiasta kiinnostuneet pystyivät tutustumaan kaava-alueeseen ja saamaan siitä havainnollisen kuvan. Suullisesti esitetyt mielipiteet sisälsivätkin pääosin positiivisia kommentteja tulevasta alueesta. Naapuritilojen maanomistajat olivat lähinnä huolissaan Maunulantien läheisten peltojensa salaajista ja sähkölinjojen siirron maksajista.

MRL 62 §:n mukaisen valmisteluvaiheen kuulemisen aikana on jätetty seuraava kirjallinen mielipide: Markku Hyvönen 28.11.2001: "Hirvensalo-seuran johtokunta on käynyt tutustumassa Friskalan kaavaan ja todettiin suunnitelma hyvin laadituksi. Mielestämme maaston ja maiseman tarjoamat lähtökohdat on kiitettävästi otettu huomioon. Toivottavasti toteutusvaiheessa laatu säilyy".

Hirvensalon perinteisen 5 km hiihtoladun uudelleen linjauksesta kaava-alueella kannettiin huolta.

Asemakaavatoimisto on ottanut mielipiteen huomioon ja merkinnyt uuden hiihtolatulinjauksen ohjeellisen ulkoilureittinä kaavakarttaan. Uusi latulinjaus kiertää asutuksen pohjoispuolelta Friskalanmetsässä.

3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutukset ja mielipiteiden huomiointi

Luonnossuunnittelun alkuvaiheessa suunnittelualueeseen kuuluivat myös kaava-alueen eteläpuoleiset yksityisessä omistuksessa olevat Maunulan ja Riihimaan tilat.

Luonnosvaiheessa tarkasteltiin lähinnä kahta eri vaihtoehtoa, joiden laatimisessa käytettiin arkkitehtikonsultin Kirsti Sivenin asiantuntemusta. Vaihtoehdot erosivat lähinnä siinä, kuinka paljon uudisrakentamista osoitettiin kaupungin maalle ja kuinka paljon yksityisten omistuksessa olevalle maalle. Maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen ja suunnitelmavaihtoehtojen vertailujen jälkeen tilat kuitenkin rajattiin kaavan ulkopuolelle.

Luonnossuunnittelun yhteydessä tutkittiin myös mahdollisuutta sijoittaa lasten päiväkoti kaava-alueelle. Harkinnassa oli lähinnä kaavakartan A-1 -korttelialue. Päiväkodin ja koulun osalta ollaan kuitenkin päätyvässä Tammistontien varrella olevaan Maunulan asemakaava-alueeseen.

3.4 Muut suunnitteluvaiheet

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen 14.8.2001 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi, lisäyksellä, että asemakaavaehdotuksessa tulee huomioida leikki- ja liikuntapaikkojen riittävyys, sekä merkitä leikkipaikat kaavakarttaan le- ja liikuntapaikat VLL-merkinnällä.

Asemakaavatoimisto on huomionnut leikki- ja liikuntapaikkojen riittävyyden ja merkinnyt ne le- ja vu – merkinnöin. Arnikan leikkipuisto sijaitsee Ravaksenkadun alkupäässä metsäisellä kumpareella ja erillinen leikkialue ja pallokenttä alueen toisessa päässä Laholanpuistossa.

16.8.2002 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, palo- ja pelastuslaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Turun maakuntamuseolta, Turku Energialta, Vesilaitokselta, tiehallinnolta ja Turun Lintutieteellinen Yhdistys ry:ltä.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta on saatu seuraavat lausunnot:

Pelastustoimi:

Ei huomautettavaa.

Turku Energia:

Turku Energia Sähköverkkojen mielestä muuntamopaikat oli huomioitu hyvin. Asemakaavatoimisto neuvotteli Kiinteistölaitoksen lausunnon vuoksi Turku Energian kanssa muuntamoalueiden (ET-alueet) muuttamisesta korttelialueiksi tai niiden osiksi. Turku Energian toinen lausunto kasvatti muuntamoalueiden kokoa 5 x 5 m²:stä 5 x 10 m²:iin.

Rakennusvalvontatoimisto:

Ei muuta huomautettavaa kuin, että kortteleissa 3, 4 ja 5 tulisi rakennusalan määräyksenä olla koko rakennusosalalla kerrosluku II ja rakennusalan kadun puoleisella osalla lisäksi kellarin rakentamiskielto.

Asemakaavatoimisto:

Kortteleihin 3, 4 ja 5 on muutettu rakennusalan määräys koko rakennusallalla kerrosluku II:ksi. Rakennusalan kadun puoleisella osalla asemakaavatoimisto ei katsonut tarpeelliseksi lisätä kellarin rakentamiskieltoa.

Vesilaitos:

Kortteliin 24 (uusi korttelin numero 23) rakennusalojen 590 ja 800 väliin tulee varata maanalaisia johtoja varten vapaana pidettävä alue, jonka leveys on 10 metriä. Alueella oleva oja putkitetaan ja sen purkuojaa Friskalanlahteen on syvennettävä.

Asemakaavatoimisto:

Kortteliin on lisätty lausunnon mukainen johtorasite.

Tiehallinto:

Kaava-alueen korttelialueet rajautuvat suoraan nykyisen Kaksikerrantien tiealueeseen. Kevyen liikenteen väylä on maantien ajoradan vastakkaisella puolella eli kaakkoispuolella. Maanpinta on Kaksikerrantien kohdalla vain 3-5 metrin korkeudella merenpinnasta.

Kaava-aineistossa ei ole millään tavalla tuotu esille Kaksikerrantien ja Ravaksenkadun liittymän vaatimia järjestelyjä. Lisää tiealuetta vaatinevat mm. bussipysäkit ja kevyen liikenteen yhteydet niille, maantien kevyen liikenteen poikittukset (tasossa tai eritasossa) sekä mahdolliset kääntyvien lisäkaistat. Ravaksenkadun liittymään tulee osoittaa (muun maankäytön päälle) maantien ajoradan etureunasta mitattuna 20 x 100 metrin näkemäalueet. Kaupungin tulisikin hakea Tiepiiriltä liittymälupaa, jonka yhteydessä määritellään tarkemmin liittymältä edellytettävät ominaisuudet. Liittymäjärjestelyt vaatinevat ilmeisesti pieniä muutoksia asemakaavaan.

Maantien lähimpien asuinrakennusten ulkoseinien kaavamerkinnälle (28/30 dBA) ei ole ymmärrettävää selitettä, kuten ei myöskään Kaksikerrantiehen rajautuvassa korttelissa 20 olevalle ajoneuvoliittymän kieltomerkinnälle.

Suunnittelutoimisto on neuvotellut tiehallinnon kanssa Ravaksenkadun liittymän vaatimista järjestelyistä. Pääosin tiejärjestelyt tullaan hoitamaan Friskalan asemakaavaehdotuksen ulkopuolella. Asemakaavaehdotukseen on lisätty 20 x 100 metrin näkemäalueet.

Kaavamerkinnöille (28/30 dBA) ja ajoneuvoliittymän kiellolle on lisätty selitteet.

Maakuntamuseo:

Turun maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että avoimena säilytettävien perinteisten peltoalueiden määrää on supistettu huomattavasti, eikä asemakaavaehdotus siten ole voimassa olevan osayleiskaavan mukainen. Asemakaavaehdotusta tulee näiltä osin (korttelit 6 ja 24, sekä suurin osa kortteleista 12, 13 ja 7) tarkastella uudelleen ja varsinkin Friskalanlahden suuntaan avautuva kortteli 24 tulee poistaa ja alue säilyttää osayleiskaavan mukaisesti avoimena (korttelin 24 uusi korttelin numero on 23).

Asemakaavatoimisto:

Osayleiskaava on tarkkuudeltaan osayleiskaavatasoa, jossa annetaan yleiset linjat tuleville asemakaavoille. Korttelirajat tutkitaan ja määritellään asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Hirvensalon osayleiskaavaa laadittaessa AP-2 -alue jatkui Kaksikerrantien yli Friskalanlahden puolelle tarkkarajaisena alueena. Kun tuo Friskalanlahden puoleinen osuus poistettiin myöhemmissä vaiheissa osayleiskaavasta, asuinalueen rajausta suhteessa Friskalanlahteen jouduttiin tarkastelemaan uudelleen

asemakaavan laatimisen yhteydessä ja silloin päädyttiin nyt ehdotuksen mukaiseen rajaukseen. Hirvensalon osayleiskaavan hengen mukaisesti rajausta tehtiin selväpiirteisenä avoimen maisematilan rajauksena tukeutuen olemassa olevaan kumpareeseen.

Tärkeimmistä Friskalanlahden maisemaan vaikuttavasta korttelista 23 (ehdotus korjattu lausuntojen perusteella 5.11.2002) ainoastaan koillisin rakennusala (900 kem²) on ”osayleiskaavan vastainen”. Se sijaitsee osayleiskaavan mukaisella MT-1 -alueella (maatalousalueella). Määräyksen mukaan ”MT-1 -aluetta tulee hoitaa avoimena maisematilana. Alueelle saa rakentaa vain maatalouteen liittyviä rakennuksia, joiden tulee sijoittua avoimen maisematilan reunavyöhykkeelle”. Määräys ei siis myöskään koonaan kiellä rakentamista.

Korttelit 6, 7, 12 ja 13 sijoittuvat asemakaavassa uusien katujen Ravaksenkadun ja Fresenkadun lännenpuoleiseen päähän. Ne eivät näy Kaksikerrantielle, eivätkä näin ollen vaikuta enää Friskalanlahden avoimeen maisematiilaan.

Hirvensalon osayleiskaavan mukainen avoin maisematila sen sijaan on jätetty koko kaava-alueelle asuinkorttelin väliin, jatkuen Friskalanlahdelta länteen aina Maunulanmetsään saakka.

Ympäristönsuojelutoimisto (suullisesti):

- 1) Poikkeaa osittain Hirvensalon osayleiskaavasta, eniten korttelit 19 ja 24 (uusi korttelin numero 23), jotka on sijoitettu osayleiskaavan avoimena säilytettävään maisematiilaan.
- 2) Mitä VM (lähimetsä) -kaavamerkintä tarkoittaa? Onko metsälaki alueella voimassa? Voisiko olla VL-1?
- 3) Korttelin 5 (AP-2) keskellä oleva tammi vaatii myös juuriston suojauksen s-merkinnällä tms.
- 4) Kuka valvoo, ettei maastoa muokata AP-2 -alueiden luonnontilaisena hoidettavien alueiden osalla (s)?
- 5) Ainoastaan kortteliin 19 rajautuva sl -alue tulee säilyttää sl-1 -alueena, molemmat muut sl -alueet tulee muuttaa luo -alueiksi (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tarkempine määritelmineen sisällöstä), näiden lisäksi kortteleiden 2 ja 3 välissä oleva lohkareinen mäki tulee merkitä luo-merkinnällä. Korttelin 12 eteläpuolella oleva metsäkortekorpialue on väärin rajattu luontoselvityksessä. Alue ulottuu lähes koko korttelin 12 osalle.
- 6) Korttelit 17 ja 18 on sijoitettu kylmälle pohjoisrinteelle.
- 7) Laholanpuiston oleskelu- ja leikkialueeksi varattu osa tulee siirtää lämpimämmälle etelärinteelle esim. korttelin 6 eteläpuolelle.

Asemakaavatoimisto:

- 1) Katso vastaus maakuntamuseolle.
- 2) VM-merkinnän (lähimetsä) asemakaavatoimisto on omaksunut ympäristöministeriön ”Taajaman viheralueet/ Käyttö- ja hoitoluokitusoppaasta” (Selvitys 5 1992). Lähimetsä VM on päivittäiseen ulkoiluun ja luonnon kokemiseen tarkoitettu alue, joka on olevaa metsää tai metsitettäväksi tarkoitettua aluetta. Lähimetsässä perinteinen viherrakentaminen on vähäistä. Lähimetsän tehtävänä voi olla esim. muun maankäytön kytkeminen maisemarakenteeseen. Lähimetsää hoidetaan alueelle laaditun hoitosuunnitelman mukaan.
- 3) Kortteliin 5 on lisätty tammen juuriston suojaus kaavamerkinnän selitykseen.
- 4) Rakennusluvan yhteydessä hyväksytään myös asemapiirros, jossa esitetään pihajärjestelyt istutuksiin. Tällöin tarkistetaan sen kaavanmukaisuus.
- 5) Sl-merkittyjen alueiden rajaukset ja muutokset luo -alueiksi sekä niihin liittyvien korttelien rajaukset on tarkistettu yhdessä ympäristönsuojelutoimiston kanssa.
- 6) Korttelit 17 ja 18 eivät sijaitse ilmastollisesti parhaimmassa maastossa, mutta vastapainoksi tonttien pihamaalta on suora yhteys metsään.

7) Oleskelu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa ja pallokentäksi varattu alueen osa on vaihdettu keskenään, joten leikkialue sijaitsee nyt lämpimämmällä etelärinteellä.

Kiinteistölaitos:

- 1) Asemakaavaehdotuksen toteuttamisen seurauksena aiheutuu kaupungille yhdyskuntarakenteen muutostkustannuksia, joiden kattamisesta tulee sopia alueen yksityisen maanomistajan kanssa ennen kuin asemakaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kiinteistölaitos tulee tekemään erillisen esityksen tarvittavasta maankäyttösopimuksesta tai kiinteistökaupasta.
- 2) Koska korttelille 20 ei ole osoitettu kaavallista ajoyhteyttä, ja katuyhteyden rakentaminen ainoastaan kahta tonttia varten ei ole taloudellisesti järkevää, esittää Kiinteistölaitos, että alue toistaiseksi jätetään asemakaava-alueen ulkopuolelle.
- 3) Kortteliin 14 vievä Tottinkadun katualue osoitetaan n. 40 m pidemmäksi ja katualueen päähän varataan tilaa kääntöpaikalle. Katualuetta näin laajentamalla pystytään kortteli jakamaan tarvittaessa useammaksi tontiksi.
- 4) ET -alueet tulee osoittaa korttelialueiksi, jotta niistä pystytään muodostamaan kiinteistö mikäli tuleva tarve niin vaatii.
- 5) Koska asemakaavaehdotus on tehty kaupungin aloitteesta ja kustannuksella tulee myös kaavan yhteydessä hyväksyttävät tonttijaot tehdä kaupungin kustannuksella.

Asemakaavatoimisto:

- 1) Asia otetaan huomioon asianmukaisessa ajankohdassa.
- 2) Korttelin 20 jättämisestä ulkopuolelle on neuvoteltu kaavaehdotuksen tonttien 1 ja 2 maanomistajien kanssa, jotka kuitenkin haluaisivat ehdottomasti mukaan kaavaan. Olemassa oleva yhteys, nykyinen Maunulantie sijaitsee kolmannen maanomistajan maalla. Kolmas maanomistaja (Maunula 466:2:10) ei halua ollenkaan mukaan asemakaavaan, eikä myös kadun kääntöpaikkaa lähelle nykyistä talouskeskusta. Lisäksi katuyhteyden rakentaminen ainoastaan kahta tonttia varten ei olisi taloudellisesti järkevää, joten asemakaavatoimisto päättää esittää, että Virtola 408:1:14 ja Kaunismäki 408:1:15 jätetään toistaiseksi asemakaavan ulkopuolelle. Asemakaavatoimisto voi puoltaa tiloihin kohdistuvia mahdollisia hankkeita hyväksytyn luonnoksen (15.6.2001) perusteella (YKL 14.8.2001 § 462).
- 3) Tottinkatu on osoitettu n. 40 m pidemmäksi ja lisätty kääntöpaikka.
- 4) ET -alueet on otettu osaksi viereisiä korttelialueita.
- 5) Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävät tonttijaot tullaan tekemään kaupungin kustannuksella.

Turun lintutieteellinen yhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry (ei pyydettyä):

(Turun lintutieteellinen yhdistys ry on 8.4.2002 ilmoittanut olevansa osallinen ja erityisen kiinnostunut mm. Friskalanlahden lähelle suunnitelluista hankkeista. Jotta lainmukainen vuorovaikutteisuus toteutuisi asemakaavatoimisto pyysi Turun lintutieteelliseltä yhdistykseltä lausunnon. Turun luonnonsuojeluyhdistys ry antoi pyytämättä samansisältöisen lausunnon).

Yhdistykset haluavat kiinnittää huomiota siihen, että kaavoitettavan alueen luontoinventointi on puutteellinen. Inventointi on tehty syksyllä eli aikaan, jolloin luonnonarvojen havainnointi ja toteaminen on hyvin vaikeaa tai usein täysin mahdotonta. Pesimälinnustosta ei esimerkiksi ole lainkaan tietoja. On täysin vastuutonta lähteä laatimaan asemakaavaa alueelle, josta ei ole käytössä kunnollista, kokonaisvaltaista luontoselvitystä. Yhdistykset edellyttävät, että ennen kaavan hyväksymistä tällainen on tehtävä, koska se saattaa vaikuttaa kaavan sisältöön.

Todettujen kolmen luonnonsuojelulain mukaisen luontokohteen rajaukset ovat liian lähellä rakennettavien alueiden rajapintaa. Yhdistykset haluavat kiinnittää huomiota siihen, miten lähivirkistysalueen (VL) ja lähimetsän (VM) metsiä käytetään ja hoidetaan. Yhdistykset esittävät mahdollisimman luonnonmukaisen metsähoidon kaavaa eli sekä lahon pysty- ja maapuiden säästämistä ja yleensä puuston luontaista kehitystä sukkession mukaisesti ilman ihmisen toimia.

Maisemanhoitoalueille ehdotamme laiduntamista, koska se parhaiten ylläpitää luonnon monimuotoisuutta.

Kaavoituksen tuoma alueen lisärakentaminen tulisi Hirvensalossa tehdä hyvin maltillisesti, koska samalla siinä tuhoetaan myös vähitellen valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Valtioneuvoston päätös 5.1.1995, Ruissalo-Hirvensalo -maisemakokonaisuus). Luonnon ja maiseman kannalta parasta olisi, jos lisärakentamisesta luovuttaisiin täysin.

Näiden olosuhteiden vallitessa, esitämme, että kaava palautetaan valmisteluun ja korjataan edellä mainitut seikat huomioon ottaen.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaava perustuu lainvoimaiseen Hirvensalon osayleiskaavaan, jolloin on tutkittu, että alueelle voidaan asumista sallia.

Friskalan asemakaavaa laadittaessa on tehty perusteellinen luontoselvitys alueen luontoarvoista (Jyrki Matikainen v. 2000). Luontoselvitys kertoo pesimälintuja alueelta havaitun mm. eteläisen sl-1 kohteen jalopuumetsässä. Jalopuulehdon keskellä on runsaasti lahoavaa tammea ja muuta lehtipuuta. Tikkojen jälkiä näkyy runsaasti ja kääpäsienilajistoon kuuluu useita lajeja. Lohkon alueella viihtyy mm. harmaapäätikka (joka on pesinytkin alueella), mustapääkerttu ja kultarinta.

Läntisellä luo-2 -alueella linnustoon kuuluu useita Lintudirektiivin lajeja (palokärki, harmaapäätikka ja pyy), joista ainakin pyy paikkalintuna kuuluu pesimälajistoon. Kohde on paikoin luonnontilaisen kaltainen, eikä hakkuiden merkkejä juuri ole näkyvissä. Alueella on kookkaita, kolopuina toimivia haapoja ja lahoppuuta. Lohkon sammal- ja jäkälälajistoon saattaa kuulua uhanalaisia lajeja alueen sijainnin ja suotuisan pienilmaston vuoksi.

Sl-merkittyjen alueiden rajaukset ja muutokset luo -alueiksi sekä niihin liittyvien rakentamisalueiden sijoitus on tarkistettu yhdessä ympäristönsuojelutoimiston kanssa.

Rakentamisen suhteeseen maisemaan ja luontoon on asemakaava-alueella pyritty kiinnittämään erityistä huomiota.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaava pyrkii toteuttamaan Hirvensalon osayleiskaavan keskeisimpiä tavoitteita.

Sitovana lähtökohtana on osayleiskaavan maisemallinen, liikenteellinen ja maankäytöllinen perusratkaisu. Rakentamista on alueelle osoitettu pientalovaltaiseen asumiseen monipuolisesti niin pienkerrostalo/rivitalo-, omakotitalo- kuin yhtiömuotoisena erillispientaloasumisenakin.

Asuntokortteleita on sijoitettu osayleiskaavan hengen mukaisesti metsäsaarekkeiden väliin ja avointen peltojen reunavyöhykkeille. Topografialtaan huonosti rakentamiseen soveltuvat metsäiset mäki-alueet ja maisemallisesti tärkeät avoimet maisema-alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

Asuntorakentamista alueelle on esitetty 26 830 k-m², josta pienkerrostalo/rivitalomaiseen (A -1-2) rakentamiseen noin 8640 k-m² ja erillispientalo/paritalorakentamiseen noin (AP -1-3 ja AO -1-3) 18 190 k-m². Asukkaita alueelle tulee noin 600.

Myös ohikulkevan Kaksikerrantien jatkossa aiheuttamaan meluongelmaan on esitetty ratkaisumalli: Toisaalta lähemmäs Kaksikerrantietä on sijoitettu tiivistä rivitaloasumista, joka suojaa alueen sisälle sijoituvaa avonaisempaa erillistaloasutusta. Mikrotasolla lähimpinä Kaksikerrantietä sijaitsevien kortteleiden melunsuojaus on esitetty toteutettavaksi autokatosten ja istutettujen maastomuotoilujen yhdistelmällä.

Alueen sisäisen liikenteen rakenteessa on korostettu turvallisuus- ja miljööominaisuuksia: katuverkko perustuu päätyviin katuihin, joihin tehtävillä saareke- ja muotoilujärjestelyillä rajoitetaan ajonopeuksia. Kaartuvilta teiltä avautuu vaihtelevia näkymiä niin avoimeen maisemataan, kuin alueen rakennettuun miljööseenkin. Tärkeimpien asuntokatuja mitoituksessa on huomioitu pyörätien sijoittumismahdollisuus. Katusuunnittelussa tullaan katujen korkeusasemaan kiinnittämään erityistä huomiota, jotteivät kadut nouse häiritsevän korkealle.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue tulee muuttumaan nykytilanteestaan hyvin paljon. Alueella nykyisin sijaitsevat kaksi omakotitaloa jäävät Maunulantien varteen hieman etäämmälle varsinaisesta uudesta asuinalueesta.

Liikenne

Liikenteellisesti ratkaisu tukee Hirvensalon osayleiskaavan tavoitteita. Kaava-alueelle liikennettä johtava Kaksikerrantie on tärkeä osa saarta kiertävää kehämäistä väylää, jonka joukkoliikenne-edellytyksiä kehän varteen sijoittuvalla asutuksella pyritään edesauttamaan. Kaksikerrantien liikennemäärät ja liikennekäyttäytyminen ovat muuttumassa sellaisiksi, että ajoneuvoliittymien määrä tulee pyrkiä minimoimaan. Kaavaratkaisussa tukeudutaan yhteen liittymään, jonka sijainti on harkittu mahdollisimman turvalliseksi.

Tekninen huolto

Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikkaan.

4.2.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Rakentaminen on sijoitettu maastoon Hirvensalon osayleiskaavan maisemallisten periaatteiden mukaisesti. Rakennukset tukeutuvat metsäisiin rinteisiin ja jättävät nykyistä avointa peltoaukeaa asuinalueen keskelle, jatkaen avointa maisemaa aina Friskalanlahdelle saakka.

Ravaksenkadun pohjoispuoliset AP-2 -korttelit sijoittuvat rinteeseen mäkien välisiin ”taskuihin”. Näihin kortteleihin on sallittu kellarin rakentaminen rinteeseen. Rinteen metsänpuoleinen osa on merkitty s-merkinnällä jättäen luonnon nykytilaan.

Ympäristönsuojelutoimiston toimesta on kaava-alueelle tehty luontoarvojen inventointi syksyllä 2000. Inventoinnissa todennettiin kolme arvokasta luontokohdetta, jotka on kaavakarttaan merkitty sl- ja luomerkinnöin. Eteläisin kohde (sl-1) on luontaisesti syntynyt jalopuumetsä. Itäisin kohde (luo-1) sisältää arvokkaan ketokokonaisuuden. Läntisin kohde (luo-2) on luonnontilaisen kaltainen vanha havu- (ja seka-) metsikkö/lehtokorpi. Kortteleiden 2 ja 3 välissä on luo-3 -alue, jolla sijaitsee geologisesti arvokas kalliolohkareikko.

4.2.3 Nimet

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 2.10.2001 § 75 ehdottanut alueen pääkadun (Kakskerrantien liittymän) nimeksi Ravaksenkatu - Ravasgatan, ja etelämmän asuntokadun nimeksi Fresenkatu - Fresegatan. Ravaksenkadun oikea haara on Possenkatu - Possegatan, ja Fresenkadun sivuhaara on nimeltään Tottinkatu - Tottgatan. Osittain vanhan Maunulantien kohdalla olevan tien nimi on edelleen Maunulantie. Friskalanpelto - Friskalaåkern on Ravaksenkadun ja Kakskerrantien välissä. Maunulanmetsä - Maunulaskogen on Maunulan kylän puoleinen metsämäki ja Friskalanmetsä - Friskalaskogen on Friskalan kylän puoleinen metsämäki. Laholanpuisto - Laholaparken on peltoaukea kaava-alueen keskellä. Rintaniitunpolku - Rintaniittustigen yhdistää Ravaksenkadun ja Fresenkadun päät toisiinsa Laholanpuiston halki. Arnikan leikkipuisto - Arnikas lekpark sijaitsee metsäkumpareella Ravaksenkadun ja Kakskerrantien välissä.

Friskinaukio jätettiin lausuntovaiheen jälkeen ehdotuksesta pois, koska Runosmäestä löytyy osoitenimenä jo Friskinkatu ja Friskinpolku.

Turussa 16. päivänä elokuuta 2002
Korjattu 5.11.2002 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen