

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä lokakuuta 2005 päivättyä ja 19. päivänä toukokuuta 2006 muutettua asemakaavakarttaa. (40/2004)

1.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 40/2004

Diarionumero: 5344-2004

Kaavan nimi: ”Tammilehto”

Osoite: Toijaistentie 216

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	153 TOIJAS
Korttelit:	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23
Kadut:	Kukolantie Nappulakatu Nappulakuja Toijaistentie Vesselikatu	Kukolavägen Knattegatan Knattegränden Toijaisvägen Vildbasargatan
Virkistysalue:	Kullanmurunpuisto Pilttipiennar Tenavametsä Tenavapuisto	Gullegrynsparcken Piltkanten Småttingskogen Småttingparcken
Suojaviheralue:	Pilttipiennar	Piltkanten

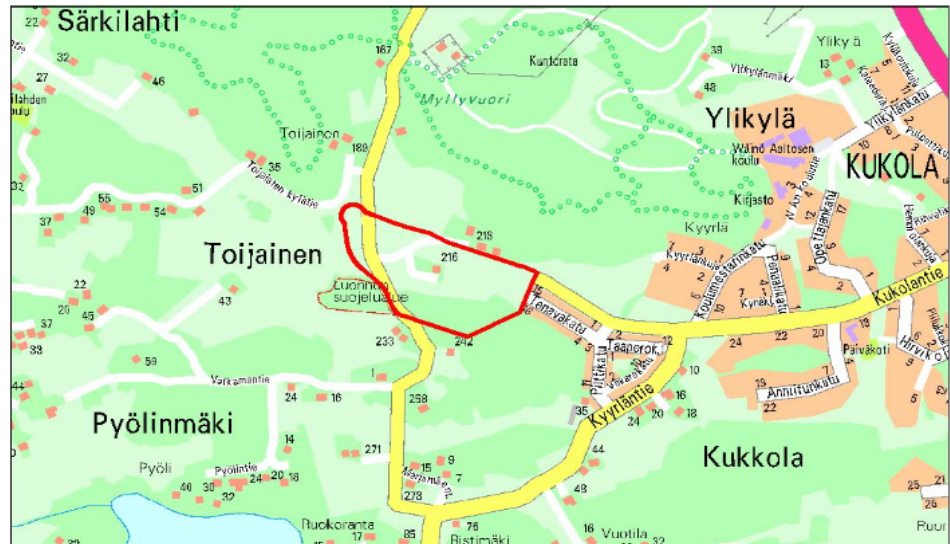
Uudet korttelinumerot: **TOIJAINEN 16 - 23.**

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:

TOIJAINEN- 16. - 1-10, -17. - 1-11, -18. -1-6, -19. 1-2, -20. -1, -21.-1

Laatija: Turun kaupunki, ympäristö- ja kaavoitusvirasto, Asemakaavatoimisto, Linnankatu 34, 20100 Turku puh. 02 - 262 4111,

Yhteyshenkilö: Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala, (anja.latvala@turku.fi)



Sijaintikartta

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Hirvensalon Toijaisissa sijaitsevalle pelto- ja metsä-alueelle. Suunnittelualuetta rajaavat itäpuolella Toijaisten kaupunginosan rakenteilla oleva erillispientaloalue, etelässä metsä, lännessä Toijaistentie ja pohjoispuolella peltoalue.

Alueen pinta-ala on noin 7,3 hehtaaria.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysaluetta sekä liikenneverkkoa varten. Asemakaavan laadinta perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään maankäyttö- ja asunto-ohjelmaan vuosille 2003-2007, jossa kohde on merkitty osaksi Kukkolantien jatkeelle suunniteltavaa aluetta.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 5.10.2005, muutettu 19.5.2006
2. Tilastolomake 5.10.2005, muutettu 19.5.2006

2.

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.10.2004.
- Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2004 ja 2005.

- 5.10.2005 päivätystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot, muutokset on päivätty 19.5.2006.

2.2

Asemakaava

Asemakaava-alue osoitetaan hyväksytyn Hirvensalon osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen ja virkistyskäyttöön. Alueelle sijoittuu 29 omakotitonttia ja 2 asuinpientalojen tonttia. Metsäalueet ja rakentamiselta vapaaksi jäävät peltosuikaleet on merkitty lähivirkistysalueeksi ja niille on merkitty arvokkaat luontoalueet. Ulkoilureittien sijoittuminen, Kukolantien ja Toijaistentien liittymät ja aluevaraukset on tutkittu.

3.

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 7,3387 ha. Alueen maisema on viljeltyä peltoaukeaa ja metsäistä mäkeä. Suunnittelualan itäpuolella on rakenteilla oleva pientaloalue.



3.1.2

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on osa itä-länsi-suuntaista kalliomäkien välistä avointa maisematilaa. Keskellä peltoaluetta on peitteinen saareke, joka on talouskeskuk- sen pihapiiriä.

Suomen Ympäristökonsultit on laatinut Turun Kukolan kaava-alueen luon- toselvityksen vuonna 2003. Kaava-alueelta löytyi kaksi luonnonsuojelulain 29 § kriteerit mahdollisesti täyttävää kohdetta. Mahdollisesti suojeltavat

luontotyyppit ovat kaava-alueen eteläosassa sijaitseva metsä sekä peltoaukean keskellä oleva metsäsaareke, jolla sijaitsee tilan Tammilehto talouskeskus. Kummallakin alueella on mahdollisesti luontaisesti syntynyt jalopuumetsikkö ja metsäalueella lisäksi ilmeinen muinaisrantamuodostuma.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella ihmisen vaikutus näkyy lähinnä viljellyillä peltoalueilla. Kaava-alueen keskellä sijaitsevalla metsäsaarekkeella on tällä hetkellä aution talouskeskus. Kaava-alueen itäpuolella on rakenteilla tiivis erillispientalojen alue.

Lähimmät palvelut ovat Kukolassa: päiväkoti, kirjasto ja Wäinö Aaltosen koulu. Päivittäistavaramyymälä, nuorisotilat ja seurakunnan tilat ovat Moikoisissa.

Alueella on TeliaSoneran maakaapeli, joka on poistettu käytöstä sekä Aurian puhelinkaapeli, joka siirretään rakennettavan Kukolantien varteen.

3.1.4

Maanomistus

Tila Tammilehto 513:1:24 on yksityisen omistuksessa. Muut alueet omistaa Turun kaupunki.

3.2

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

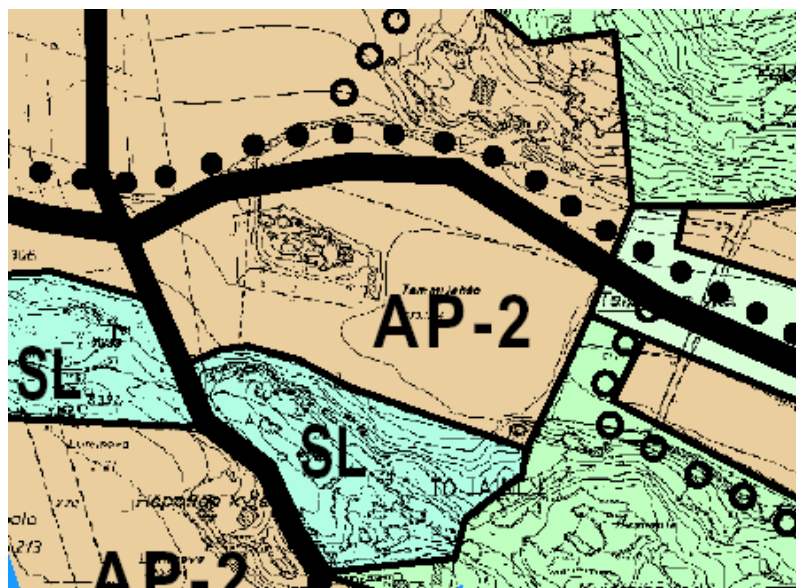
3.2.1

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

3.2.2

Hirvensalon osayleiskaava 2020



Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa rakennettavaksi osoitettu pelto on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-2, jonka avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä tulee erityisesti huolehtia.

Kallioinen metsäalue asemakaavassa rakennettavaksi osoitetun pellon vieressä on merkitty virkistysalueeksi V sekä luonnonsuojelualueeksi SL. Rakenteilla olevan pientaloalueen ja nyt suunnitellun alueen välissä on viheralue, jossa kulkee ulkoilureitti. Kukolantietä ja sen pohjoispuolella kulkevaa kevyen liikenteen väylää on osoitettu jatkettavaksi länteen kohti Toijaistentietä.

3.2.3

Asemakaava

Suunnittelualue on kaavoittamaton.

3.2.4

Rakennusjärjestys

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

3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7

Luontoselvitys

Suomen Ympäristökonsultit on vuonna 2003 laatinut luontoarvojen perusselvityksen osalle Kyyrläntien ja Toijaistentien välistä aluetta.

3.2.8

Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tutkinut kaava-alueen melutasoja pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin perustuvalla ohjelmistolla.

3.2.9

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.10

Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 14.6.2005 nimistötoimikunta päätti jatkaa kaava-alueen naapurustoon valitsemaansa lapsiaiheista nimistöä.

4.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Turun kaupungin asuntotuotanto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2003-2007 (Kv. 5.5.2003) kohde on esitetty vuonna 2005 vahvistuvaksi asemakaava-alueeksi.

Tilan Tammilehto 513:1:24 omistaja on anonut asemakaavan laatimista.

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-Kaksikerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, liikuntavirasto, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Vesilaitos, Turku Energia, Turun maakuntamuseo, Tiehallinto, Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, TeliaSonera Finland Oyj ja Auria.

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

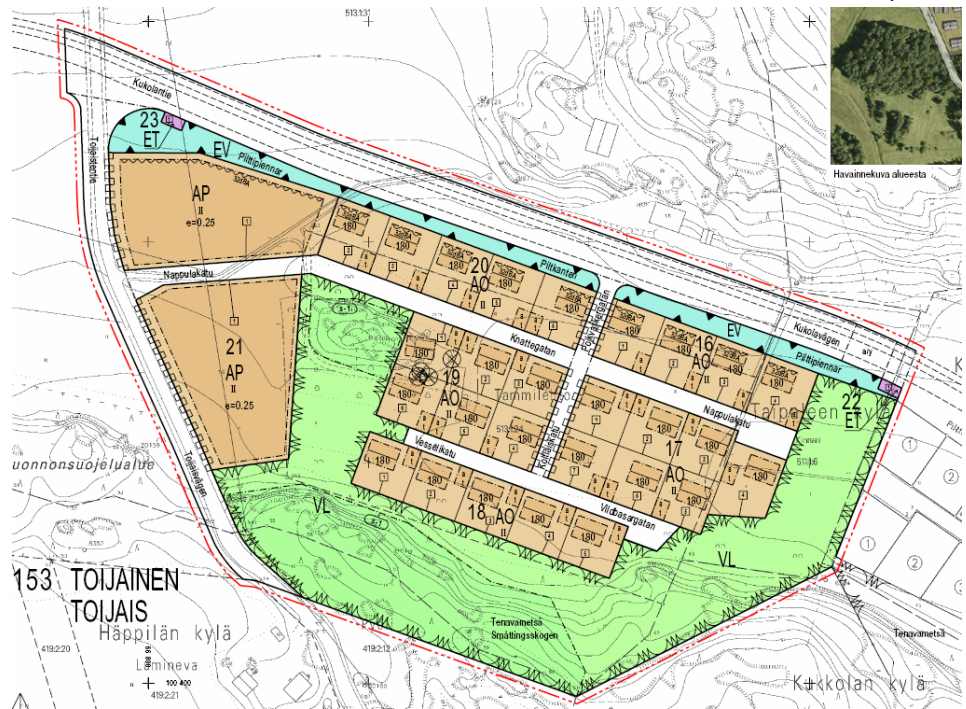
Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.10.2004. Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004, 2005 ja 2006.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustavat luonnokset, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä julkimäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

5.10.2005 päivätystä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot: rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Liikuntapalvelukeskukselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Tiehallinnolta, Turku Energialta, TeliaSonera Finland Oyj:ltä ja Auralta.



Lausuntokartta pvm. 5.10.2005

Suunnitelman katuverkkoa muutettiin, Toijaistentien linjaus muuttui ja liittymäksi suunniteltiin kiertoliittymä. Toijaistentien varteen varattiin alue ”viitosen lenkille”, Hirvensalon ladulle, mikä heijastui kaava-alueen sisäisen katuverkon sommitteluun. Talotyyppijakautumaa monipuolistettiin AO -kortteleissa: kun kaikkien asuinrakennusten rakennusoikeus oli 180 k-m^2 , pienennettiin osa asuinrakennuksista suuruudeltaan enintään 150 k-m^2 kokoisiksi. Lisäksi tehtiin muita vähäisempiä täsmennyksiä karttaan ja määräyksiin.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa Hirvensalon osayleiskaavan periaatteita: pientalorakentamista osoitetaan peltoalueelle ja metsä jätetään virkistysalueeksi. Arvokkaat luontoalueet osoitetaan asemakaavassa. Kukolantietä jatketaan länteen. Suunniteltava alue täydentää rakentumassa olevaa pientaloaluetta Kukolantien jatkeella.

5.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus

Rakentaminen sijoittuu Kukolantien jatkeen ja metsän väliin. Metsäsaareke, tilan Tammilehto talouskeskus, on pääosin osoitettu rakentamattomaksi ja peltoalueen kautta on yhteys metsäsaarekkeelta eteläpuoleiseen metsään.

Samoin on yhteys metsään ”Paavonpolun” kohdalla, nyt rakenteilla olevan pientaloalueen ja tällä kaavalla muodostuvan asuinalueen väliin. Toijaistentien varteen on varattu tila ulkoilureitille. Pääosa rakentamiseen osoitetusta alueesta on omakotitaloja varten. Kaava-alueen länsiosaan, Toijaistentien varteen on osoitettu kaksi asuinpienalojen korttelia.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 7,3387 hehtaaria. Korttelialueita asuinrakentamiselle on osoitettu kaikkiaan 2.8082 ha, josta asuinpienalojen korttelialuetta on 1,0390 ha ja erillispientalojen korttelialuetta 1,7692 ha. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 8412 km², aluetehokkuus on $e = 0,11$.

Lähivirkistysalueita on 2,0952 ha, erityisalueita (suojaviheralue ja muuntamotontit) 0,3350 ha ja katualuetta 2,1003 ha.

Mikäli asukkaita on 3 kpl kullakin omakotitontilla ja AP -korttelissa 1 as 50 kerrosneliömetriä kohti, on asukasluku arviolta 150.

5.2

Kaavan aluevaraukset

AP Asuinpienalojen korttelialue

Asuinpienalojen kortteleita on kaksi kappaletta. Niiden pinta-ala on 1,0390 hehtaaria ja tonttitehokkuus on 0,30, mistä seuraa rakennusoikeutta 3117 km². Korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Rakennukset tulee julkisivu- ja katemateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten kerrosluku on enintään II.

Korttelialueelle tulee istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin 200 m² kohti. Korttelissa 21 on annettu määräys säilyttää tammet (s-2).

Kullekin asunnolle on järjestettävä tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu ulko-oleskelutila, joka on suojattu siten, että päivämelutaso on enintään 55 desibeliä. Suojaus on järjestettävä rakennuksin tai aitaamalla. Rakennuksille on annettu Kukolantien varrella desibelimääräys.

Korttelialueella on osoitettava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap/ asunto ja lisäksi vieraspaikkoja 1 ap/ 7 asuntoa kohti.

AO erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen tontteja on kaikkiaan 29 kappaletta. Tonttikoko on keskimäärin 610 m². Kullekin tontille saa rakentaa II -kerroksisen omakotitalon,

jonka rakennusoikeus on 150 tai 180 k-m².

Lisäksi saa rakentaa autokatoksen ja siihen liittyvän talousrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 15 k-m². Tonttimaata on kaikkiaan 1.7692 ha ja rakennusoikeutta $4860 + 435 = 5295$ km². Tonttitehokkuus on keskimäärin 0,30.

Rakennusalat on sijoitettu tonteille siten, että kullekin muodostuu käyttökelpoinen oleskelupiha. Rakennuksille ja oleskelupihoille on annettu Kukolantien varrella desibelimääräys.

Rakennukset tulee julkisivu- ja katemateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa räystäät sekä asuinrakennuksen parvekkeen ja terassin.

Korttelialueelle tulee istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin 200 m² kohti.

Autopaikkoja on rakennettava 2 ap / tontti.

ET yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Kukolantien varteen on varattu kaksi korttelia muuntamoa varten.

VL lähivirkistysalue.

Eteläosassa sijaitseva kallioinen metsä ja osa tilan talouskeskuksen pihapiiristä on merkitty lähivirkistysalueeksi, joilla kummallakin on arvokas luontoalue, jalopuumetsikkö, joka saattaa olla Luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoitama kohde.

Lähivirkistysalueeksi on myös osoitettu metsäsaareketta ja metsää yhdistävä peltoalue sekä rakenteilla olevaan pientaloalueeseen rajautuva peltoalue, jonka kautta kulkee Hirvensalon ”Paavonpolku”.

Toijaistentien varren lähivirkistysalueella on osoitettu kulkemaan ”vitosen lenkki”.

EV suojaviheralue

Kukolantien varressa on suojaviheralue, joka istutetaan asutuksen suojaksi.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin.

5.3

Kaavan vaikutukset

- Alueen tulevaksi väestömääräksi arvioidaan 150 asukasta.
- Asemakaava tiivistää kaupunkirakennetta.
- Korttelialueilta on välittömät yhteydet virkistysalueille ulkoilureitille. Metsäsaareke ja sen eteläpuolinen pelto tarjoavat turvalliset puitteet leikkimiselle.
- Lisääntyvä asutus lisää liikennettä. Liikenteen melun takia rakenteille ja oleskelupihoille on annettu desibelimääräys.
- Viljelty pelto muuttuu tiiviisti rakennetuksi korttelialueeksi.
- Arvokkaat luontoalueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

6.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1

Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Koska kaava-alue on tarkoitus toteuttaa yhden rakentajan toimesta, ei tarkkoja rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä ole annettu kaavassa. Mikäli kuitenkin tontit toteutetaan yksi kerrallaan, voidaan yhtenäisyyden turvaamiseksi laatia rakennustapaohjeet.

Turussa 5. päivänä lokakuuta 2005

Turussa 19. päivänä toukokuuta 2006 (muutettu)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala

LIITTEET

Tilastolomake 1