

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä tammikuuta 2006 päivättyä ja 15.6.2006 muutettua asemakaavakarttaa. (14/2005)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 14/2005, Diarionumero 5347-2004

os: Kyyrläntie 35

Kaavan nimi: ”Kotivaara”

Turun kaupungin

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	153 TOIJAIIS
Korttelit:	24-30	24-30
Kadut:	Tyttelikatu Tyllerökatu Tyllerökuja Pirpanakuja	Flickungegatan Tösgatan Tösgränden Ungegränden
Virkistysalueet:	Tenavametsä Tyttelimetsä	Småttingskogen Flickungskogen

Uudet korttelinumerot: TOIJAINEN-24.-30.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako:

TOIJAINEN- 24. -1-3, -25. -1-7, -26. -1-2, -27. -1-2, -28. -1-5, -29. -1-4, 30. -1-5.

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

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



1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Hirvensalon Toijaisissa sijaitsevalle pelto- ja metsä-alueelle. Suunnittelualuetta rajaavat ”Kissankulman” pientaloalue, Kyyrläntie sekä kaavoittamattomat metsä- ja peltoalueet.

Alueen pinta-ala on noin 5,8 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on tuottaa pientalotontteja ja osoittaa alueita virkistykseen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 13.1.2006, muutettu 15.6.2006.
2. Tilastolomake 13.1.2006, muutettu 15.6.2006.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.4.2005.
- Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2005.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen 23.8.2005 § 505.
- 13.1.2006 päiväystä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot, joiden johdosta tehdyt muutokset on päivätty 15.6.2006.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueelle sijoittuu 25 omakotitonttia, 2 asuinpienalojen tonttia sekä lähivirkistysalue, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Kaava-alue liittyy katuverkkoon Kyyrläntien kautta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Asemakaava-alueen pinta-ala on 5,8115 hehtaaria. Alueen maisema on metsäistä mäkeä ja viljeltyä peltoa. Kyyrläntien varressa on talouskeskus, jossa on kasvihuoneita. Alueen itäpuolella on ”Kissankulman” pientaloalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pääosa on kalliometsää. Metsäsaarekkeiden välissä on pelloksi raivattu sola.

Suomen Ympäristökonsultit on laatinut Turun Kukolan kaava-alueen luontoselvityksen vuonna 2003. Kaava-alueelta löytyi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö.

- Alueella on mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen kallio-kumpareiden ryhmä, jolla on siirtolohkareita. Luontotyyppi: kallioalue. Merkitys: kalliot, geologia.
- Koillisrinteellä on muinaisrannasta kertova louhikko.
- Puusto on paikoitellen hyväkasvuista, mutta karuimmilla kohdilla kalliomännikköä. Kenttäkerroksen lajisto on niukkaa. Alueella esiintyy jonkin verran ahosuolaheinää, kallioimarretta ja rahkasammalta. Alueella ei esiinny rauhoitettuja, uhanalaisia tai silmälläpidettäviä kasvilajeja.
- Alueella ei pesi luontodirektiivissä mainittuja, uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lintulajeja.

- Kuvio muistuttaa metsälain tarkoittamaa vähätuottoista elinympäristöä, vaikka se ei rajaudu kovinkaan selvästi lännen ja luoteen puolella olevasta kangasmetsää kasvavasta kallioalueesta.
- Edustavuudeltaan alue on Hirvensalolle melko tyypillinen kalliorinne.

Osa alueesta on jo merkitty suunnittelualueen itäpuoleiseen vahvistettuun asemakaavaan.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella ihmisen vaikutus näkyy lähinnä viljellyllä peltoalueella. Kaava-alueen itälaidassa on I½ -kerroksinen tyypillinen jälleenrakennuskauden omakotitalo sekä kasvihuone. Kaava-alueen itäpuolella on tiivis erillispientalojen alue.



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

Pellolla kulkee Turku Energian 20 kV:n ilmajohto.

3.1.4 Maanomistus

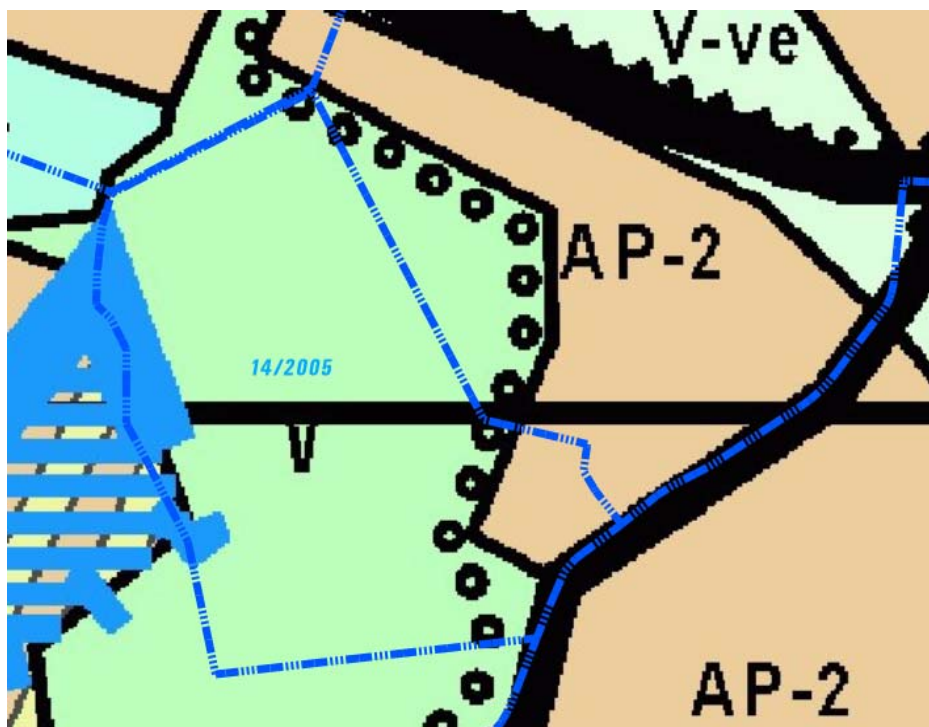
Tila Kotivaara 465:6:1 on yksityisen omistuksessa. Muut alueet omistaa Turun kaupunki.

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 A.

3.2.2 Hirvensalon osayleiskaava 2020



Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa Kyyrläntien varressa on pientalovaltaista asuntoaluetta AP-2. Pääosa suunnittelualueesta on virkistysaluetta V, jonka kautta on ulkoilureitin yhteystarve.

Turun kaupunginvaltuuston valtuustoryhmien välisessä sopimuksessa 2005-2008 on päätetty Hirvensalon osayleiskaavan uudistamisesta.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kaavoittamaton. Idässä se rajautuu 8.11.2003 vahvistettuun asemakaavaan ”Kukola-Länsi”. Kyyrläntien länsipuolella on vireillä asemakaava 43/2003, Lounais-Kukola.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.6 Luontoselvitys

Suomen Ympäristökonsultit on vuonna 2003 laatinut luontoarvojen perusselvityksen osalle Kyyrläntien ja Toijaistentien välistä aluetta. Kaava-aluetta koskeva luontoselvityksen tieto on kuvattu kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja täydennyskarttoittama.

3.2.8 Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 14.6.2005 nimistötoimikunta päätti valita kaava-alueelle lapsiaiheisen nimistön.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006-2010 kohde on esitetty vuonna 2006 hyväksyttäväksi asemakaavaksi.

Tilan Kotivaara 465:6:1 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-Kakskerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, 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 Vireille tulo

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

Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2005 ja 2006.

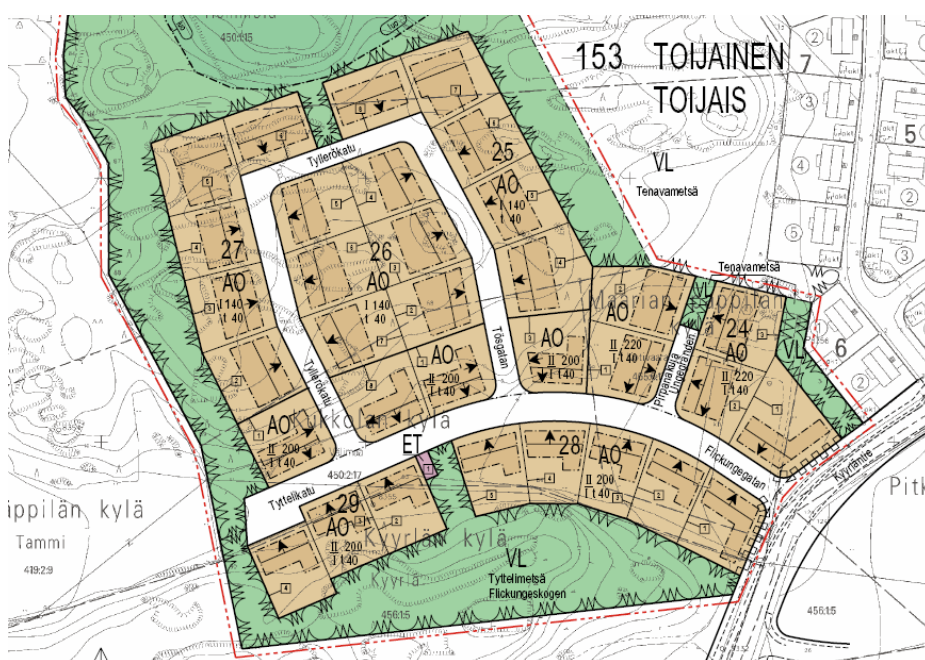
Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.4.2005.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, luonnoksen käsittely

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustavat luonnokset, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Tässä vaiheessa saapui kolme mielipidettä: Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Hirvensalo-seura ry sekä yksi naapurustossa asuva. Kaikissa mielipiteissä vastustetaan rakentamista osayleiskaavan vastaisesti.

Asemakaavaluonnos käsiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa Hirvensalon asemakaavojen käsittelyprosesseista poiketen, koska se ei noudata hyväksyttyä osayleiskaavaa. Lautakunta hyväksyi luonnoksen 23.8.2005 § 505. Päätös tehtiin äänestyksen jälkeen äänin 8-4. Lautakunta suoritti paikalla katselmuksen ennen kokousta.

13.1.2006 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Liikuntapalvelukeskukselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Tiehallinnolta, Turku Energialta, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Aerialta ja Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä.



Lausuntokartta

Lausuntojen ja suunnittelupalaverien johdosta katuverkko muutettiin: katu- lenkistä luovuttiin. Pelkkiä omakotitontteja sisältäneeseen ehdotukseen muodostettiin kaksi asuinpientalojen tonttia. Ulkoilureitti ”vitosen lenkki” merkittiin kartalle ja muuntamotonttiin rajoittuvan tontin rakennusala siirrettiin. Muutokset on päivätty 15.6.2006.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 5,81 hehtaaria, josta asuinpientalojen korttelialuetta AP ja erillispientalojen korttelialuetta AO on yhteensä 2,68 ha, lähivirkistysalueita 2,69 ha, muuntamon tontti 0,005 ha ja katualueita 0,44 ha. Asuinrakentamisen rakennusoikeutta on 7060 k-m^2 ja aluetehokkuus $e_a = 0,12$.

Asukkaita alueelle sijoittuu arviolta 100.

5.2 Kaavan aluevaraukset

AO erillispientalojen korttelialue

Erillispientalojen tontteja on kaikkiaan 25 kappaletta. Tonttikoko on keskimäärin 783 m^2 .

Tyttelikadun ja Pirpanakujan varren tonteille saa rakentaa II-kerroksisen omakotitalon, jonka rakennusoikeus on 220 tai 200 k-m^2 . Lisäksi saa rakentaa 40 k-m^2 suuruisen talousrakennuksen. Metsätonteille Tyllerökadun varrelle sijoittuville tonteille saa rakentaa I-kerroksisen 140 k-m^2 suuruisen asuinrakennuksen sekä 40 k-m^2 suuruisen talousrakennuksen.

Asuinrakennusten harjansuunta on määrätty.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta, rappautta tai poltettua tiiltä. Julkisivujen tulee olla yleisväritykseltään vaaleita.

Asuinrakennusten tulee olla satulakattoisia, kattokaltevuus noin 1:3. Katon materiaaliksi suositellaan tiiltä, betonitiiltä tai konesaumattua peltiä, värisävynä tiilenpunainen.

Rakennusaloilla, joiden kerrosluvuksi on määrätty II, asuinrakennuksen kerrosalasta vähintään 40 % tulee sijoittaa toiseen kerrokseen.

Rakentamaton tontin osa tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Istutettaessa tulee suosia paikalle luontaisia kasvilajeja. Korttelialueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin 200 m^2 kohti.

Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/ tontti.

AP asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientalojen korttelialueita AP on kaksi kappaletta. Niiden pinta-ala on 0,72 ha, rakennusoikeutta on 1440 k-m^2 . Tonttitehokkuusluku on tällöin 0,20. Korttelialueelle saa rakentaa yksi- ja kaksiasuntoisia pientaloja. Kerrosluku on enintään I.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta, rappausta tai poltettua tiiltä. Julkisivujen tulee olla yleisväritykseltään vaaleita.

Asuinrakennusten tulee olla satulakattoisia, kattokaltevuus noin 1:3. Katon materiaaliksi suositellaan tiiltä, betonitiiltä tai konesaumattua peltiä, värisävynä tiilenpunainen.

Rakentamaton tontin osa tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Istutettaessa tulee suosia paikalle luontaisia kasvilajeja. Korttelialueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin 200 m² kohti. 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.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Tyttelikadun varteen on osoitettu tontti muuntamoa varten.

VL Lähivirkistysalue

Kaava-alueen pohjoisosassa on laajennettu Tenavametsä-nimistä lähivirkistysaluetta ja sille on merkitty luontoselvityksen mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Eteläosassa on Tytteli-metsä-niminen kalliomäki. Olemassa oleva pientaloalue on erotettu uudesta korttelialueesta puistosuikaleella. Virkistysalueelle on osoitettu ulkoilureitin, ”vitosen lenkin” sijainti.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin. Olemassa oleva sähkölinja puretaan ja korvataan kaapelilla.

5.3 Kaavan vaikutukset

- maankäytön tehostaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista; rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin ja joukkoliikenteen reittiin eli on kaavataloudellisesti edullista.
- alueelle sijoittuu väestöä arviolta 100 henkeä
- lisääntyvä asutus lisää liikennettä
- osayleiskaavan mukaisen virkistysalueen supistumisesta huolimatta lähistöllä on runsaasti virkistysaluetta
- arvokas luontoalue jää rakentamisen ulkopuolelle

- sähkölinjan purku ja korvaaminen kaapelilla aiheuttaa kustannuksia
- kaupunki pystyy tarjoamaan asukkailleen haluttuja metsätontteja.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 13. päivänä tammikuuta 2006
Muutettu 15.6.2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala

LIITTEET

Tilastolomake osa 1