

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä tammikuuta 2005 päivättyä ja 24.5.2005 (lausunnot) muutettua asemakaavakarttaa. "Isovuori II" (24/2004)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

Kaupunginosa:	97 YLI-MAARIA	97 ÖVRE S:T MARIE
Korttelit:	76-99	76-99
Kadut:	Hiidenpiha Hittusenpiha Hyytänpiha Keijunkuja Menninkäisenkuja Paattistentie (osa) Paranpiha Sihjanpiha Trullinkuja Tyytikinpiha	Hiisigården Hittunengården Hyyttagården Huldregränden Rådargränden Patisvägen (del) Bjäragården Sihjagården Trollgränden Tyytikkigården
Virkistysalueet:	Esterinpuisto (osa) Isovuori Trullinpelto	Estersparken (del) Isovuori Trollåkern
Puistopolku:	Maahistenpolku (osa)	Vättestigen (del)
Suojaviheralue:	Trullinpelto (osa)	Trollåkern (del)
Metsätalousalue:	Isovuori (osa)	Isovuori (del)

Uudet korttelinumerot: YLI-MAARIA -76-99.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:

Yli-Maaria -76.-1-3, -77.-1-3, -78.-1-3, -79.-1-3, -80.-1-3, -81.-1-3, -82.-1-2, -83.-1-2, -84.-1-3, -85.-1-3, -86.-1-3, -87.-1-3, -88.-1-3, -89.-1-3, -90.-1-4, -91.-1-5, -92.-1-3, -93.-1-3, -94.-1-3, -95.-1, -96.-1-2, -97.-1-2, -98.-1-4, -99.-1-5.

Kaavatunnus: 24/2004

Diarionumero: 8157-2004 (liittyvä diarionumero 900-2002)

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

Vireilletulo:

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2002.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2002, 2003 ja 2004.

Hyväksymispäivämäärät:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 8.4.2003 § 255.

(Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt alkuperäisen kaava-alueen eteläosaa koskevan muutetun ehdotuksen 20.1.2004 § 34.)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Yli-Maarian kaupunginosassa, ns. Kanervamäen alueen eteläpuolella. Alue rajoittuu lännessä Ruskon kunnanrajaan ja idässä Paattistentiehen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Isovuori II”

Asemakaavan laatimisella tähdätään pientaloalueen asemakaavoittamiseen Yli-Maarian alueelle, lähtökohtana Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2003-2007 esitetty kohde ”Isovuori”, jonka pientalo- ja omakotiasumiseen arvioitu kerrosala on mitoitettu yhteensä 27000 k-m²:ksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.4.2002
2. Tilastolomake 26.1.2005, muutettu 24.5.2005
3. Ote yleiskaavasta 18.6.2001
4. Turun Yli-Maarian asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 14.10.2002, Suomen Luontotieto Oy.
5. Turun Yli-Maarian asemakaava-alueen liito-oravaselvityksen täydennys, Suomen Luontotieto Oy. (Luovutettu asemakaavan valmistelijalle 12.1.2004)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloituskokous viranomaisille on pidetty 19.3.2002.
- Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2002.
- Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2002, 2003 ja 2004.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt asemakaavaluonnoksen 8.4.2003 § 255.
- Kaavahankkeesta on järjestetty viranomaisneuvottelu 26.11.2003.
- 28.4.2003 päivättyä ehdotusta on muutettu lausuntojen perusteella 3.12.2003.
- Kaava-alue on jaettu kahtia alueen pohjoispäästä löytyneen liito-oravareviirin takia. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan ehdotuskäsittelyyn on viety muutettu ehdotus siten, että käsittelyn kohteena oli vain kaava-alueen eteläosa.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt alkuperäisen kaava-alueen eteläosaa koskevan muutetun ehdotuksen 20.1.2004 § 34.
- Asemakaavatoimisto on jatkanut Isovuoren kaava-alueen pohjoisosan valmistelua itsenäisenä kaavana (Isovuori II). Asemakaavatoimisto on muuttanut ehdotusta siten, että liito-oravareviiri tulee

huomioiduksi.

- 26.1.2005 päivättyä ehdotusta on muutettu lausuntojen perusteella 24.5.2005.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on alueelle osoitettu asumista erilaisille pientalo- ja omakotitonteille. Omakotitontteja on alueelle osoitettu 68 kpl ja AP-tontteja 4 kpl. Omakotitonttien keskipinta-ala on noin 1200-1300 m². Eriluonteisia virkistysalueita sekä metsätalousaluetta kaava-alueella on yhteensä noin 25 ha. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 250.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue jakaantuu kahteen eriluonteiseen osaan. Ruskon kunnanrajaan rajoittuu metsäinen ja kallioinen mäki-alue, jota on noin kaksi kolmasosaa alueen pinta-alasta. Paattistentien vieressä kulkee tasainen ja avoin peltoalue, jota on noin yksi kolmasosa alueen pinta-alasta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäinen ja kallioinen mäki-alue on hyvin vaihteleva niin korkeuseroiltaan kuin kasvillisuudeltaankin. Suunnittelualueen metsäistä osaa hallitsee yksi korkeampi mäki eli Isovuori. Isovuoren korkein kohta on noin 67 metriä merenpinnan yläpuolella. Mäki-alueen ja Paattistentien välissä on tasainen ja avoin peltoalue, joka on savimaata. Kallioisen mäki-alueen ja savipeltojen välistä löytyy alue, jossa on myös moreenia.

Aivan kaava-alueen pohjoisosassa on liito-oravareviiri, joka levittäytyy suunnittelualueen pohjoisosaan kuin myös jo 1980- ja -90-lukujen taitteessa laaditulle Yli-Maaria I:n kaava-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on lähes kokonaan rakentamatonta. Alueella on yksi omakotitalo talousrakennuksineen.

3.1.4 Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Moision ”keskustassa” ja Jäkärlässä. Moiossa on päiväkotia, peruskoulun ala-aste, pieni kauppa sekä vanha huoltoasema, jossa toimii nykyään baari. Huoltoaseman pihalla toimii kuitenkin ns. kylmäasema. Jäkärä on ns. tynkä-Maarian vanha kuntakeskus (Maarian asemansetu), joten sieltä löytyy peruspalveluita hieman kattavammin kuin Moiossa. Jäkärlässä on vanhan kuntakeskuksen alueella mm. terveysasema, kirjasto, peruskoulun ala-aste ja seurakuntatalo. Myöhemmän rakentamisen myötä alueelle, sen keskiosiin, on tullut mm. päiväkotia ja pieni kauppakeskus. Jäkärän palvelut ovat kuitenkin nyt kaavoitettavaa aluetta ajatellen hieman kaukana ja vaikeasti tavoitettavissa muuten kuin henkilöautolla. Joukkoliikennereitti kulkee kaava-alueen kohdalta Paattistentietä.

3.1.5 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaava-alueesta pienen osan sen eteläpäästä. Pääosin kaava-alueen omistaa kaksi yksityistä maanomistajaa. Toinen on tehnyt anomuksen maa-alueidensa ottamisesta mukaan kaavoitettaviin alueisiin.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 hyväksymässä maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu osittain taajamatoimintojen ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Taajamatoimintojen alue tarkoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää asumisen ja muiden taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa kaava-alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä virkistysalueeksi.

Asemakaava

Kaava-alue rajoittuu etelässä vuonna 2004 hyväksytyyn asemakaavaan (Isovuori, 2/2002) sekä idässä ja osittain pohjoisessa vuonna 1991 hyväksytyyn asemakaavaan (Yli-Maaria I, 26/1984). Itse suunnittelualue on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja se on tarkistettu 31.12.2004.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Luontotieto Oy:n toimesta on kaava-alueelle tehty luontoarvojen perusselvitys kesällä 2002.

Liito-oravaselvityksen täydennys

Konsultin tekemän perusselvityksen jälkeen ympäristönsuojelutoimisto kertoi suullisesti, että luonnonsojelutarkastaja Jarmo Laine ja kaupungin metsänhoitaja Juha Mäkitalo ovat tehneet varmoja havainnotoja liito-oravasta kaava-alueen pohjoispäässä. Tämän johdosta asemakaavatoimisto tilasi Suomen Luontotieto Oy:ltä lisäselvityksen pohjoispään liito-oravista. Lisäselvitys tehtiin joulutammikuussa 2003-2004. Selvityksessä todetaan, että aivan kaava-alueen pohjoisreunan tuntumasta löytyi liito-oravareviirin ydinalue ja että reviiri jatkuu myös tämän ydinalueen eteläpuolelle eli kaava-alueen pohjoisosiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2003-2007 kohde on esitetty vuonna 2003 vahvistuvaksi asemakaava-alueeksi ”Isovuori”.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

- maanomistajat ja -haltijat sekä asukkaat ja yritykset
- naapuruston asukkaat, yritykset ja naapurikunta (Rusko)
- viranomaiset ja lausunnonantajat: Kiinteistölaitos, Liikuntavirasto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Tiehallinto/ Turun tiepiiri, Turku Energia, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen liitto ja Vesilaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja suunnittelutoimistot.
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, aluekumppanuuden tuki ja Turun luonnonsuojeluyhdistys ry

4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Aloituskokous viranomaisille on pidetty 19.3.2002.

Asemakaavan laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 12.4.2002, LIITE 1.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2002.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2002, 2003 ja 2004.

Toinen kaava-alueen merkittävistä maa-alueen omistajista on tehnyt kaavoitusanomuksen heidän maa-alueensa (kiinteistö Kivimäki) ottamisesta mukaan kaavoitusohjelmaan.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 8.4.2003 § 255.

Hyväksytystä asemakaavaluonnoskartasta on lähetetty keskeisimmille osallisille otteet tiedoksi ja kommentoitavaksi.

28.4.2003 päivätystä koko alkuperäistä aluetta koskevasta asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Ruskon kunnalta, Tiehallinnolta, Liikuntavirastolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energialta, Vesilaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta.

Lausunnot I

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja, joiden perusteella asemakaavaehdotusta muutettiin 3.12.2003 (katso näiden lausuntojen ja vastineiden sisältö Isovuoren kaavan selostuksesta).

Kaavahankkeesta on järjestetty viranomaisneuvottelu 26.11.2003 (katso koko kirjoitettu tiivistelmä Isovuoren kaavan selostuksesta).

Viranomaisneuvottelu 26.11.2003:

Asemakaavatoimisto järjesti viranomaisneuvottelun jo ennen nähtäville asettamista, jotta voitaisiin korjata kaavan sisältöä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jos tällaista korjaustarvetta ilmenisi. Neuvottelussa olivat läsnä kaikki muut ehdotetut tahot paitsi luontoselvityksen tekijä, joka oli estynyt saapumaan paikalle. Neuvotteluissa tuli esiin pohjoispään mahdollisen liito-oravareviirin huomioiminen kaavassa. Ympäristökeskuksen edustajat esittivät, että luontoselvityksen tekijä ja ympäristönsuojelutoimisto voisivat käydä yhdessä tarkistamassa liito-oravan esiintymisen edellä mainitulla alueella.

Viranomaisneuvottelun jälkeen neuvoteltiin asiasta luontoselvityksen tekijän kanssa ja todettiin, että kaavoitustyön pohjaksi tilattu ja tehty luontoarvojen perusselvitys on riittävä eikä täydentäviin selvityksiin tarvitse ryhtyä.

Kaavahanke on viety ympäristö- ja kaavoituslautakunnan käsittelyyn 16.12.2003. Samaan aikaan keskustelu jatkui asemakaavatoimiston, ympäristönsuojelutoimiston ja luontoselvityksen tehneen konsultin kanssa kaava-alueen pohjoispäässä mahdollisesti olevan liito-oravareviirin takia. Ympäristönsuojelutoimisto kertoi suullisesti, että luonnonsuojelutarkastaja Jarmo Laine ja kaupungin metsänhoitaja Juha Mäkitalo ovat tehneet varmoja havaintoja liito-oravasta kaava-alueen pohjoispäässä. Tämän johdosta asemakaavatoimisto tilasi Suomen Luontotieto Oy:ltä lisäselvityksen pohjoispään liito-oravista. Selvityksessä todetaan, että aivan kaava-alueen pohjoisreunan tuntumasta löytyi liito-oravareviirin ydinalue ja että reviiiri jatkuu myös tämän ydinalueen eteläpuolelle eli kaava-alueen pohjoisosiin. Löytyneen liito-oravareviirin takia asemakaavatoimisto päätti jakaa kaava-alueen kahtia. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan ehdotuskäsittelyyn on viety muutettu ehdotus siten, että käsittelyn kohteena oli vain kaava-alueen eteläosa.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt alkuperäisen kaava-alueen eteläosaa koskevan muutetun ehdotuksen 20.1.2004 § 34.

Alkuperäisellä kaava-alueella oleville kolmelle yksityiselle maanomistajalle on lähetetty 26.1.2004 tiedote liito-oravareviirin aiheuttamista muutoksista kaavahankkeeseen.

Asemakaavatoimisto on jatkanut Isovuoren kaava-alueen pohjoisosan valmistelua itsenäisenä kaavana (Isovuori II). Asemakaavatoimisto on muuttanut ehdotusta siten, että liito-oravareviiri tulee huomioiduksi.

26.1.2005 päiväystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Ruskon kunnalta, Turku Energialta, Vesilaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta.

Lausunnot II

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja, joiden perusteella asemakaavaehdotusta on muutettu 24.5.2005.

Ruskon kunta, Vesilaitos, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimisto: Ei huomautettavaa.

Lounais-Suomen ympäristökeskus ilmoitti suullisesti (puhelimitse 1.4.2005), ettei heillä ole huomautettavaa.

Kiinteistölaitos/kiinteistölautakunta:

- 1) Kiinteistölaitos esittää, että metsätalousalueeseen päättyviin kolmen kadun päihin jätetään ainoastaan kulkuyhteys metsätalousalueelle, mutta muuten katujen päihin tulee sijoittaa tontteja. Näin toteutettava kunnallistekniikka saataisiin paremmin hyödynnetyksi.
- 2) Kortteleissa Yli-Maaria 88-91 on edellytetty, että asuinrakennus tulee sijoittaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan. Kiinteistölaitos esittää, että rakennuksen sijaintia tulisi tarkastella rakennuslupavaiheessa. Näin pystyttäisiin paremmin huomioimaan tonttien korkeusero rakennettavaan katuun. Mikäli kortteleiden rakennukset sijoitetaan lähes kiinni katualueen reunaan, tulee alueella olemaan talvisin ongelmia aurauslumien sijoittamisessa.

Asemakaavatoimisto:

- 1) Asemakaavaehdotusta on muutettu Kiinteistölaitoksen esityksen suuntaiseksi. Katujen päissä olleet isot katualueen laajentumat oli varattu kääntymisen lisäksi myös pysäköintiin. Katualueen käytön toisenlaisella mitoituksella pysäköinti voidaankin hoitaa kadunvarsipysäköintinä ajoradalla, jolloin katuja on ollut mahdollista pienentää niiden päistä. Samalla kortteleita on tarkasteltu uudestaan niin, että tontteja on saatu lisää. Näin tehokkuutta on saatu parannettua.
- 2) Kortteleissa Yli-Maaria 88-91 ei ole edellytetty, että juuri asuinrakennus pitäisi rakentaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan vaan se voi olla myös talousrakennus. Kaikista metsään työntyvistä kaduista on tehty suunnittelutoimiston toimesta pitkittäisleikkaustarkastelu, jonka mukaan tonttien sijoittelua on säädelty. Tällä on haluttu varmistua siitä, ettei tonttiliittymät muodostu liian ongelmallisiksi. Myös katusuunnitelmat hyväksytään ennen rakennuslupien myöntämistä, jolloin tulevat rakentajat tietävät sovittaa rakennuksensa ja pihansa katukorkeuksiin.

Katualueet mitoitetaan niin, että lumet pystytään sijoittamaan pääasiassa katualueelle, mutta päättyvillä kaduilla joudutaan joskus auraamaan lumia myös kadun päästä puistoon tai vastaavalle alueelle. Kaupungilla tai mahdollisesti muilla tahoilla, jotka lumia auraa, ei ole oikeutta sijoittaa lumia tonteille.

Turku Energia:

Muuntamoille ja kaapelirasitteille on valittu uudet sijaintipaikat. Tulevaan asemakaavaan tulisi merkitä alueet uusien sijaintipaikkojen mukaan. Lausunnossa on lisäksi esitetty laskelma minkälaisia kustannuksia aiheutuu kun aluetta halkovaa ilmajohtoa muutetaan osittain maakaapeliksi.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavaehdotukseen on tehty muutokset Turku Energian esityksen mukaisesti sekä sen lisäksi ilmajohtorasitealuetta on osoitettu enemmän kuin kirjallisessa lausunnossa on esitetty. Tällä on haluttu mahdollistaa vaihtoehtoinen toteutustapa sähkönjakeluverkon muutoksen toteuttamiseen. Yhdyskuntarakenteen muutos (tiivistäminen) aiheuttaa väistämättä myös kustannuksia, jotta saadaan aikaiseksi turvallinen ja tarkoituksenmukainen ympäristö.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnittelun alkuvaiheessa mietittiin useitakin erilaisia vaihtoehtoja ratkaisumalliksi. Aika pian ratkaisu alkoi muotoutua kuitenkin sellaiseksi, että pellolle tulevat asuinkortteliosiot käsitellään ”pihapiiri-mäisesti” ja metsään tulevat osiot topografiaa seuraten. Alusta asti oli myös selvää, että korkeimmat kallioalueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Suunnittelualueen pohjoisosasta löytyneen liito-oravareviirin vuoksi kaavan metsään työntyvää korttelirakennetta on jouduttu muokkaamaan. Uudella rakenteella liito-oravareviiri on voitu väistää, mutta samalla alueen metsäiseltäkin puolelta on yhä voitu osoittaa alueita myös rakentamiseen.

5.2 Kaavan rakenne

Korttelialueille on annettu erilainen luonne sen mukaan missä ne sijaitsevat. Peltoalueella tontit ja rakennusalat on ryhmitelty siten, että ne pieniksi yksiköiksi jaettuna muodostavat maaseutumaisia pihapiirejä.

Metsäisellä alueella korttelialueet on sijoitettu kohtisuoraan loivaa rinnettä vasten, kuitenkin topografiaa ja maaston muita ominaispiirteitä seuraten. Näin korttelit ja kadut saadaan istutettua luontevasti maastoon sekä tontitarjonta monipuoliseksi. Metsäkortteleiden sijoituessa mahdollisimman lähelle pelto-kortteleita ja pääliikenneyhteyksiä, saadaan myös katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta taloudellisempaa.

Kortteleita on ryhmitelty siten, että vaiheittain rakentaminen olisi mahdollisimman helppoa ja luontevaa.

Asuinkortteleiden pinta-ala on yhteensä hieman yli 10 ha ja rakennusoikeus on 20900 k-m². AP-kortteleita on kaksi ja niille sijoitetut rakennusalat on mitoitettu niin, että asuinrakennusmassat voivat olla itsenäisiä ”noppia” tai sitten ne voivat olla kytkettyjä toisiinsa. Omakotitontteja on 68 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 1200-1300 m². Rakennusoikeus niissä vaihtelee 230 k-m² ja 290 k-m² välillä. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 250. Eriluonteisia virkistysalueita sekä metsätalousaluetta kaava-alueella on yhteensä noin 25 ha.

Asuinkortteleiden sijoittelua on muutettu liito-oravareviirin vuoksi siten, että jokaisen kolmen pelto-korttelikokonaisuuden keskeltä tuleva katuyhteys tontteineen on jatkettu ”suorana” metsään ja lähimpänä reviiriä olevaa katua on taivutettu etelään, jolloin se väistää reviirin. Reviiriä varten on kaavaan laitettu Luo-1 merkinnällä varustettu, noin kahdeksan hehtaarin kokoinen alue. Kaavaan on merkitty myös kaksi Luo-2 merkinnällä varustettua, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää kohdetta. Toinen on Isovuoren komea kalliomäki ja toinen on yksittäiselle omakotitontille jäävä siirtolohkarekeskittymä.

Metsään työntyviä katuja ja kortteleita on muokattu lausuntojen perusteella hieman tehokkaammiksi. Tehokkuutta on kohennettu siten, että katua on saatu vähennettyä ja toisaalta tontteja on saatu toisenlaisella ryhmittelyllä enemmän.

Liikenteellisesti korttelialueet tukeutuvat itsenäisinä kortteliryppäinä olemassa olevaan Paattistentiehen. Paattistentien luonteen on tarkoitus muuttua lisääntyvien liittymien ja sen molemmin puolin kasvavan asutuksen myötä paikallismaantiestä kaduksi, jolla myös ajonopeus olisi alhainen. Paattistentien kautta säilyy kuitenkin hyvä yhteys moottoritien välityksellä esimerkiksi Turun keskustaan. Kaava-alueen kohdalla varaudutaan saarekkeiden rakentamismahdollisuuteen uusien liittymien kohdalle Paattistentielle.

Alueen sisäisen liikenteen rakenteessa on korostettu turvallisuus- ja miljööominaisuuksia. Katuverkko on muodostettu vain kaava-alueen tontteja palvelevista umpikaduista, jotka luontaisesti hillitsevät ajonopeuksia. Umpikatujen johtaessa suoraan Paattistentielle, on kevyen liikenteen helppo päästä suoraan Paattistentien varressa kulkevalle isommalle kevyen liikenteen väylälle kuin myös linja-autopysäkeille.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Alue tulee täydentämään jo rakennettujen Ruuskan ja Kanervamäen välistä aluetta ja liittää ne yhteen kuitenkin siten, että vanhat ja uudet kaava-alueet säilyttävät omat luonteensa.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukasluku tulee kasvamaan tasaisesti nyt laadittavan ja muiden yleiskaavan mukaisien asemakaavojen tullessa ajan myötä toteutukseen.

Liikenne

Liikenne Paattistentiellä ja lähialueilla tulee kasvamaan tasaisesti nyt laadittavan ja muiden yleiskaavan mukaisien asemakaavojen tullessa ajan myötä toteutukseen. Isovuoren kaava-alueelle suunniteltu kiertoliittymä yhdessä lisääntyvien kokoojakatuliittymien kanssa tulee pudottamaan ajonopeutta Paattistentiellä, jolloin liikenneturvallisuus paranee ja autoista johtuva melutaso alenee.

Tekninen huolto

Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikkaan. Maa- ja metsätalouskäytössä olleen alueen valjastaminen osittain asuinalueeksi aiheuttaa investointikustannuksia mm. kunnallistekniikan järjestämisen johdosta.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Paattistentien varrella oleva avoin peltoalue tulee muuttumaan ilmeeltään voimakkaasti. Vaikka alueelle sallittava rakentaminen on korkeintaan puolitoistakerroksista, tulee peltoalueelle tuleva rakentaminen istutuksineen muuttamaan ja rajaamaan näkymiä alueella liikuttaessa.

Metsän sisään tulevat asuinalueet muuttavat paikoin voimakkaastikin ympäristöä metsän sisällä, mutta kaavamerkinnoillä ja -määräyksillä on haluttu tukea nykyisten luonnonolosuhteiden mahdollisimman hyvää säilymistä. Lisäksi metsän sisään jäävien alueiden näkyminen muualle ympäristöön on vähäistä, koska yhtenäiset metsävyöhykkeet ympäröivät ne joka puolelta.

Luo-2 merkinnöillä on haluttu tuoda kaksi erikoiskohdetta esiin ja luoda paremmat edellytykset niiden säilymiselle pääkäyttötarkoituksimerkinnän alla, joka muuten voisi mahdollistaa niiden heikentämisen tai hävittämisen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 26. päivänä tammikuuta 2005
Muutettu 24.5.2005 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski