



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



” V y y h t i k u j a 1 0 ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 6/2015
Diaarionumero 823-2012

SELOSTUS
15.12.2015
muut. 25.2.2016

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä joulukuuta 2015 päivättyä ja 25.2.2016 muutettua asemakaavakarttaa. **"Vyyhtikuja 10" (6/2015)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Kortteli:	11 (osa)	11 (del)
Virkistysalueet:	Kukolanpuisto (osa) Vyyhtipuisto	Kukolaparken (del) Härvparken

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Kortteli:	11 (osa)	11 (del)
Virkistysalue:	Kukolanpuisto (osa)	Kukolaparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos:
TOIJAINEN -11.-10

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 6/2015
Diaarinumero: 823-2012
Kaavan nimi: Vyyhtikuja 10

Tilan Suomaa Rn:o 450:2:67 omistaja on 12.1.2012 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

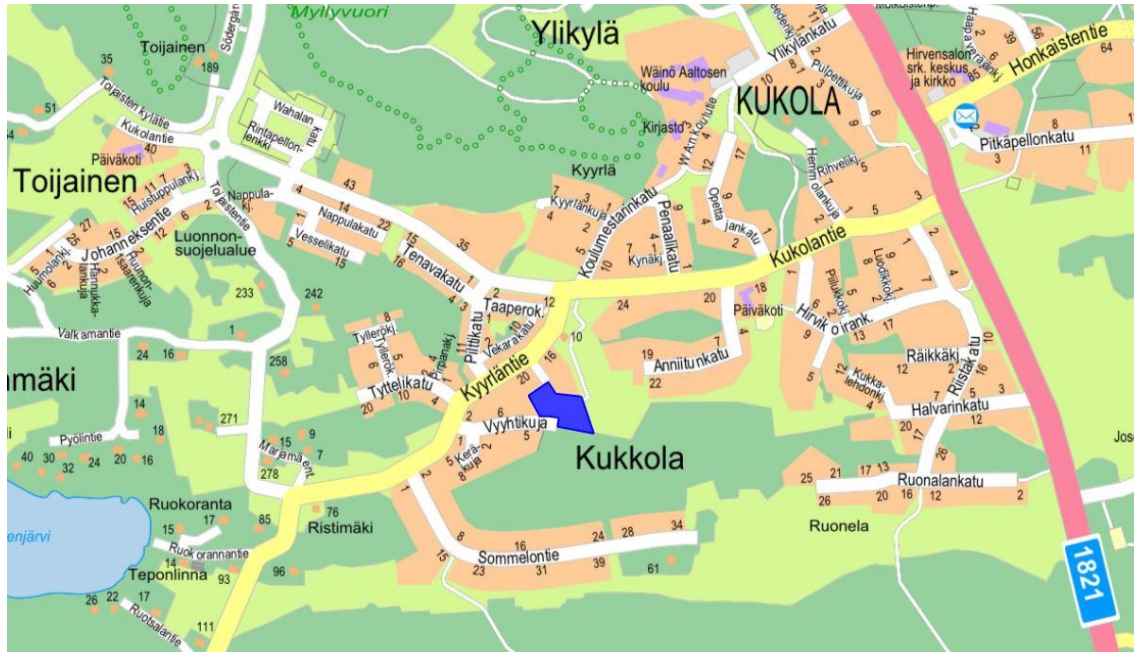
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 8.9.2015 merkinnyt kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Osallisille kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 14.10.2015 postitetulla kirjeellä, minkä lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 17.10.2015.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund
Sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Toijaisten kaupunginosaan tilan 450:2:67, Vyyhtipuiston ja Kukolanpuiston osan alueelle, joka sijaitsee noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen osoitteessa Vyyhtikuja 10. Suunnittelun alueen sijainti on alla olevassa kartassa osoitettu sinisellä.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutoksella on tarkoitus mahdollistaa tilan Suomaan Rn:o 450:2:67 osan liittäminen asuinpienalojen korttelialueelle muodostettavaan tonttiin.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta, 15.12.2015, muut. 25.2.2016
2. Tilastolomake, 15.12.2015, muut. 25.2.2016

2. TIIVISTELMÄ

Kaavanmuutoksessa osa toteutumattomasta Vyyhtipuiston leikkipuiston alueesta liitetään asuinpienalojen korttelialueeseen. Jäljelle jäävä leikkipuiston osa muutetaan lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,7333 ha. Pientalotontin pinta-ala kasvaa 1413 m², rakennusoikeus säilyy ennallaan (550 k-m²).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö ja tekninen huolto

Rakentamaton suunnittelun alue on yksityisomistuksessa. Sen länsi- ja pohjoispuolella on kolme omakotitonttia, joiden päärakennukset ovat valmistuneet vuosina 1983, 1997 ja 2010. Suunnittelun alueen lounaisosaa rajaa asfaltoitu Vyyhtikuja, jonka toisella puolella olevat kahden asunnon pientalot ovat valmistuneet vuonna 2013. Muilta osin suunnittelun alue rajautuu Kukolanpuiston virkistysalueeseen.

Suunnittelualue sijaitsee Hirvensalon keskiosassa alavalla ja tulvaherkällä alueella. Suunnittelualueen pohjoisosassa maanpintaa on nostettu tasolle noin +2,9 metriä, josta se laskee Kukolanpuistossa kohtaavien valtaojien läheisyydessä tasolle noin +1,1 metriä.

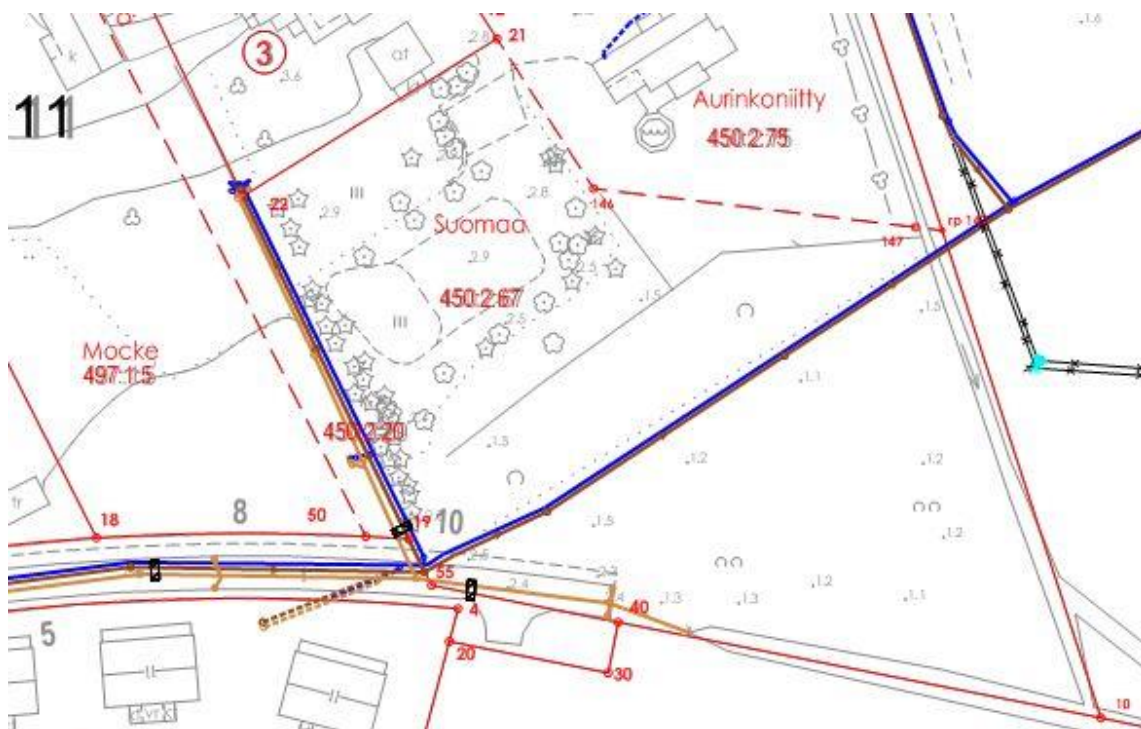
Suunnittelualueen etelä- ja itälaidoilla sijaitsevat alueen hulevesien hallinnan kannalta olennaiset ojat. Etelänpuoleiseen ojaan puretaan Vyyhtikujan päässä sijaitsevasta hulevesiputkesta Sommelontien ja Tyttelikadun ympäristön hulevedet ja alueen itälaidalla olevaan ojaan puolestaan johdetaan hulevesiä Wahalankadulta saakka. Ojien vedenpinnan korkeutta säätelee lisäksi merivesi, joka ajoittain nousee tasolle +1,20 m. Sateisina aikoina alavimmat alueet ovat märkiä.

Suunnittelualueen maaperä on pehmeää liejusavea, jonka paksuus vaihtelee 10 ja 20 metrin välillä. Liejukerros on voimakkaasti kokoonpuristuvaa ja painuu kuormitettaessa runsaasti, mikä tulee ottaa huomioon mahdollisia täyttöjä tehtäessä. Painuminen vaikuttaa myös veden pintavaluntaan.



ILMAKUVA v. 2013, täydennetty kiinteistöillä (= punaiset viivat) ja suunnittelualueen rajauksella (= valkoinen pistekatkoviiva)

Seuraavalla sivulla olevassa karttaotteesta näkyvät Suomaa-tilan RN:o 450:2:67 etelä- ja itärajalla olevat valtaojat kuten myös suunnittelualueelle rakennettujen vesijohtojen (= sininen) sekä hule- ja jätevesiviemäreiden (= ruskea) sijainti.



Istutettuja havu- ja lehtipuita kasvaa Suomaa-tilan pohjoisosassa maatyöllä nostetulla alueella. Suunnittelualueen valtapuulaji on kuitenkin koivu, jota kasvaa luontaisesti tiheänä kasvustona aluetta lounais-koillisakselilla jakavan vesi- ja viemäriinjojen pohjoispuolella. Maastossa harjanteena näkyvien vesi- ja viemäriinjojen vierelle on muodostunut kulkureitti, jonka eteläpuolella kasvaa mm. pajukkoa.



NÄKYMÄ KULKUREITILTÄ VYYHTIKUJAN SUUNTAAN, 6.11.2015 / MW

Palvelut

Vajaan kilometrin etäisyydellä sijaitsevat päiväkotiki, kirjasto ja Wäinö Aaltosen koulu. Kaksikerrantien varrelta löytyvät mm. seurakuntakeskus ja kirkko, nuorisotalo, päivittäistavarakaupat sekä hiihtokeskus. Sen pohjoispuolelle on tarkoitus rakentaa Syvälahden koulu, jonne osa edellä mainituista palveluista, kuten esim. kirjaston, on tarkoitus siirtyä.

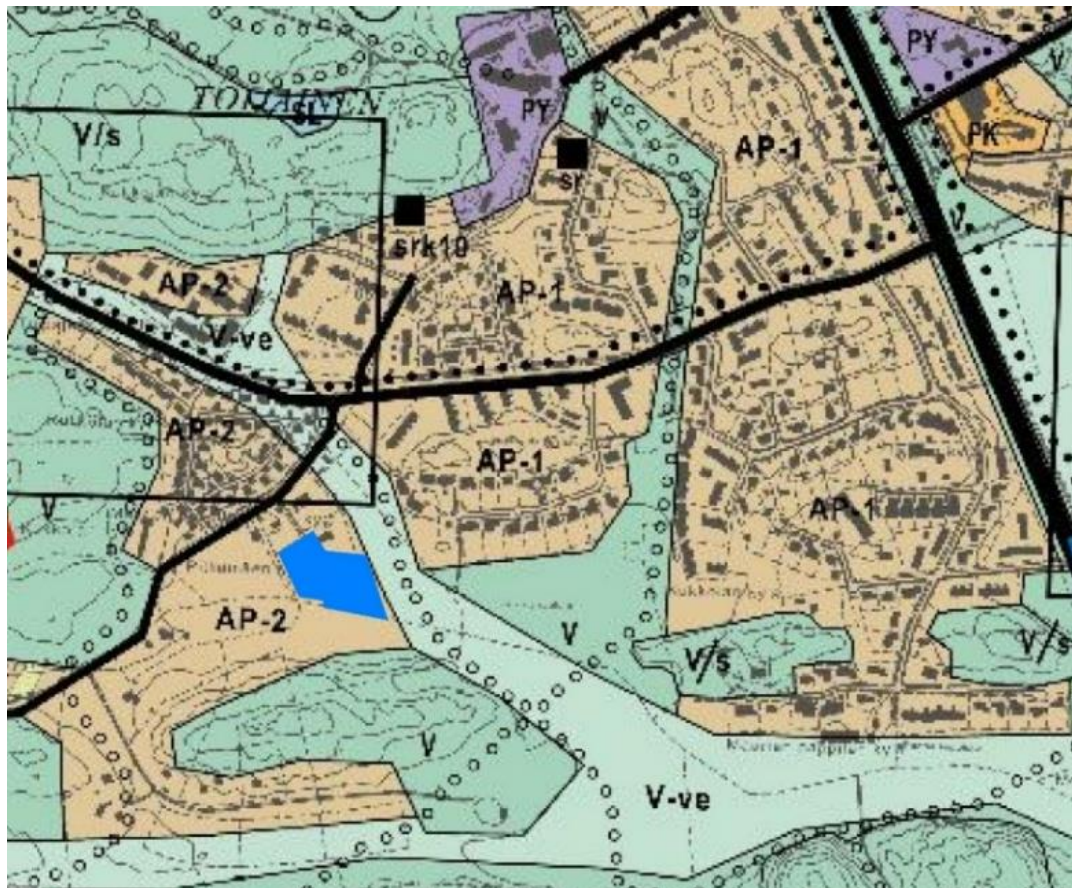
Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kyyrläntiellä, joten myös kaupunkikeskustan tarjoamat palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistama Hirvensalon osayleiskaava, jossa suunnittelualue on merkitty pientalovaltaiseksi asuunalueeksi (AP-2), jonka rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Alueen asemakaavoituksessa tulee erityisesti huolehtia avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä.

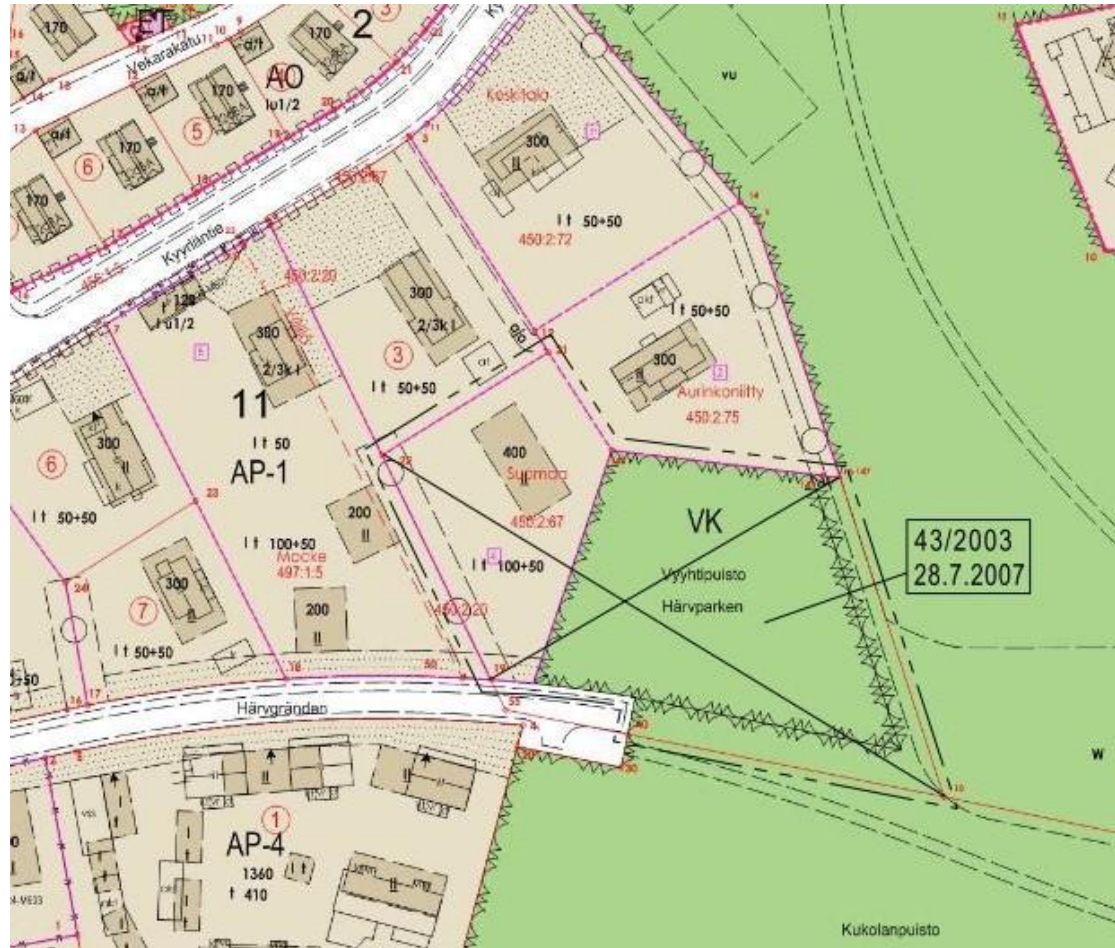


OTE HIRVENSALON OSAYLEISKAAVASTA, jossa suunnittelualue on osoitettu sinisellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.7.2007 voimaan tullut asemakaava 43/2003. Siinä osa suunnittelualueesta on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1), jossa kullekin asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle saa rakentaa erillispientalon, paritalon tai kahden asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytketyn pientalon, sekä kullekin asemakaavassa osoitetulle tontille kaksi erillistä talousrakennusta tai rakennelmaa.

Suunnittelualueeseen kuuluvat lisäksi Vyyhti puiston leikki puisto (VK) ja osa Kukolan puiston lähivirkistysalueesta (VL). Muutoksen kohteena oleva alue on rajattu ajantasa-
asemakaavaotteeseen sinisellä pistekatkoviivalla.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 § 9 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka tulee voimaan 1.3.2016.

Kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on maarekisterissä, mutta osalle tilan Suomaa RN:o 450:2:67 aluetta on laadittu tonttijako Tj 853-153-11.-4.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 16.9.2015.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Tilan Suomaa RN:o 450:2:67 omistaja on 12.1.2012 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta siten perusteltuna, että kokonaisuuden kannalta siirtoviemärin harjanne muodostaa luonnollisen ja mielekkään rajan eri maankäyttöjen välille.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 8.9.2015 § 265 kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta ja 14.10.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen on 14.10.2015 lähetetty aloitusvaiheen kuulemista varten tiedossa oleville osallisille. Lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 17.10.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua myös ympäristötoimialan asiakaspalvelupisteessä, kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä ja internetissä.

4.2 Vuorovaikutus ja osalliset

Vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla ja alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja naapurialueen kiinteistönomistajat ja -vuokraajat, käyttäjät sekä yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Hirvensalon Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu.
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavan muutoshankkeesta on 12.11.2015 mennessä jätetty suunnittelualueen naapuruston taholta kolme mielipidettä.

Tiivistelmät mielipiteistä

Ensimmäisessä mielipide: Vyyhtikujan päässä olevalla virkistysalueella kulkevien päävesi- ja viemärintilinjoiden eteläpuolisen maa-alueen pitäisi olla kaupungin hallinnassa, koska tällä alueella ko. linjojen sivussa oleva kuntopolku on hyvin tarpeellinen. Joskin maan alavuuden takia sitä kiusaa vesiongelma, jonka vuoksi kuntopolkua pitäisi parantaa, jotta saadaan ympärivuotinen turvallinen kulku Wäinö Aaltosen kouluun.

Toinen mielipide: Kaavanmuutosta ei tule pitää vähäisenä, mikäli koko leikkipuisto kulkureitteineen muutetaan korttelialueeksi. Ilmakuvasa näkyvä leikkipuiston läpi kulkeva tie tulee säilyttää sillä se on alueen asukkaille merkittävä tie, jota esimerkiksi koululaiset, ulkoilijat ja koirien ulkoiluttajat käyttävät vakiintuneena kulkureittinään.

Polun reunoilla on myös kasvillisuutta, jonka moninaisuus rikastuttaa aluetta. Leikkipuiston muutos korttelialueeksi myös laskee läheisten asuntojen ja kiinteistöjen myyntiarvoa. Siksi kulkureitti tulisi liittää osaksi asemakaavaa ja merkitä se esimerkiksi ohjeelliseksi ulkoilureitiksi ja Vyyhtikuja 10:n voitaisiin liittää leikkipuistosta se osa, joka jää kulkureitin ja nykyisen korttelialueen väliin.

Kolmas mielipide: Aiempiin päätöksiin ja lausuntoihin viitaten emme tule hyväksymään maan korottamista emmekä rakentamista kyseiselle tontille. Syynä tähän on merenpinnan lähes 0 -korko, joka estää valumavesien kulkeutumisen pois. Riskinä on, että naapurissa oleva tonttimme 450:2:75 jää märäksi eikä valumavedelle ole tilaa varastoitua.

Kaavoitusyksikön vastine mielipiteisiin

Suunnittelualueella voimassa oleva kaava mahdollistaa tälläkin hetkellä Suomaa-tilan toistaiseksi rakentamattomalle tontille merkitylle rakennusalueelle kaksikerroksisen 400 kerrosneliömetrin suuruisen erillispientalon, paritalon tai kahden asunnon varastoin ja katoksin toisiinsa kytketyn pientalon rakentamisen. Minkä lisäksi rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa kaksi erillistä yksikerroksista talousrakennusta tai rakennelmaa, joiden rakennusoikeus on 100 + 50 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelualan maanpinnan alavuudesta ja pehmeää liejusavea olevasta maaperästä johtuen voimassa olevassa kaavassa on myös edellytetty, että pihan korkeusaseman tulee olla vähintään tasolla +2,00 m, mikä saattaa edellyttää tontin pohjan vahvistamista tai maapohjan esikuormittamista.

Edellä esitetyiltä osin kaavaehdotus noudattaa voimassa olevan kaavan merkintöjä ja määräyksiä. Oleellisin muutos suunnittelualueella kohdentuu Suomaa-tilasta muodostettavan tontin kokoon. Asuinpienalojen korttelialueeksi esitetään muutettavaksi maastossa harjanteena näkyvän vesi- ja viemäriinjojen ja nykyisen korttelialueen väliin jäävä kolmion muotoinen alue. Muun osan suunnittelualueesta muuttuessa lähivirkistysalueeksi, jolle alueen asukkaiden tärkeäksi kokema kulkuyhteys voidaan rakentaa ilman, että sille merkitään aluevarausta.

Mm. suunnittelualan maaperästä ja sen alavuudesta johtuvan valumavesiongelman johdosta kaavaehdotuksessa on lisämääräys: ”Rakentamisessa ja maanpinnan muotolussa tulee ottaa huomioon hulevesien virtausreitit. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille.”

Lausunnot ja nähtävilläolo

15.12.2015 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot 12.2.2016 mennessä Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Turun Vesiliikelaitokselta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Kiinteistöliikelaitos, Ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja Turun Vesiliikelaitos ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavamutosehdotuksesta. Turku Energia Sähköverkot Oy ei ole toimittanut lausuntoa, eikä sillä siten katsota olevan huomautettavaa.

15.12.2015 päivätty asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 18.1. - 16.2.2016. Muistutuksia ei jätetty.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on liittää osa Suomaa-tilasta viereiseen pientalojen korttelialueeseen.

Osallisilta saatujen mielipiteiden valossa osa heistä vastustaa suunnittelualueella olevan tontin rakentamista osan hyväksyessä tonttialueen laajentamisen, kunhan alueella oleva kulkureitti/kuntopolku säilyy.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet sekä 25.2.2016 tehtyjen muutosten perustelut

Kaavaratkaisu perustuu suunnittelualueella voimassa olevaan yleis- ja asemakaavaan sekä alueen maanomistusoloihin.

Asuinpientalojen korttelialueen laajennus on luontevinta ulottaa maastossa harjanteena näkyvälle vesi- ja viemäriinjalle, jolloin niiden toisella puolella oleva alue kulkureitteineen jää yleiseen virkistyskäyttöön.

Kiinteistöliikelaitoksen Infrapalveluiden edustajan mukaan kaavanmuutosalueella olevaa Vyyhtipuiston leikkipuistoa ei ole tarkoitus rakentaa. Siksi jäljelle jäänyt osa leikkipuiston alueesta muutetaan Kukolanpuiston lähivirkistysalueeseen kuuluvaksi.

Infrapalveluiden aikomuksena on kehittää Anniitunkadun leikkikenttää ja parantaa sinne johtavia kulkuyhteyksiä mukaan lukien Vyyhtikujalta lähtevä reitti. Nähtävillä pidetyssä kaavaehdotuksessa kulkuyhteyttä varten oli merkitty sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavateknisistä syistä merkintä jouduttiin kuitenkin poistamaan, koska siitä olisi aiheutunut ajantasa-asemakaavaan epäjatkuvuustilanne.

Nähtävillä pidetyssä kaavaehdotuksessa suunnittelualueen etelä- ja itäosassa Kukolanpuistossa olevat valtaojat oli osoitettu sijainniltaan ohjeellisina pintavesien johtamista varten varatuiksi alueenosiksi. Kaavateknisistä syistä tätäkin merkintää jouduttiin sopeuttamaan alueella voimassa olevan kaavan merkintöihin sopivaksi, joten suunnittelualueella olevista valtaojista toinen on voimassa olevassa kaavassa osoitettu sijainniltaan ohjeellisen vesialueen raja -merkinnällä. Samaa merkintätapaa joudutaan noudattamaan myös kaavanmuutoksessa, jotta ajantasa-asemakaavassa Kukolanpuistossa laajempaan oleva vesialueen raja pysyy yhtenäisenä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalueen kokonaispinta-ala on 0,7333 ha. Siitä 0,3761 ha on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Sen rakennusoikeus säilyy entisellään ollen 550 k-m², joten tehokkuusluvaksi e muodostuu 0,15. Aluetta on lisäksi osoitettu 0,3572 ha lähivirkistysalueeksi (VL). Kaava-alueen aluetehtokkuus e_a on 0,08. Kaavanmuutoksen tarkempi mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 2.

5.2 Aluevaraukset

AP-1 = Asuinpientalojen korttelialue

Vyyhtikujan kääntöpaikan pohjoispuolella olevaa korttelia 11 on laajennettu siten, että kaavanmuutoksen yhteydessä hyväksyttävällä tonttijaonmuutoksella alueesta muodostetaan tontti 10. Sen kaavamääräykset noudattavat viereisillä tonteilla olevan asemakaavan määräyksiä. Tontin länsi- ja etelärajoille on merkitty johtoa varten varatut alueen osat.

Korttelialueelle rakennettavien rakennusten tulee olla yksivärisiä, kattokulmaltaan 18 astetta tai pienempiä ja niiden julkisivujen tulee vaihtoehtoisesti olla peittomaalattua yhden-suuntaista laudoitusta, slammattuja, rapattuja tai poltettua savitiiltä, jonka saumat ovat käytetyn tiilen värisiä. Julkisivujen mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä.

Tontille merkitylle 400 k-m² käsittävälle rakennusalalle saa rakentaa erillispientalon, paritalon tai kahden asunnon varastoin ja katoksin toisiinsa kytketyn pientalon. Sen tulee olla kaksikerroksinen siten, että kerrosalasta vähintään 40 % sijoitetaan rakennuksen toiseen kerrokseen. Korttelialueen asuinrakennuksen rakennusoikeudesta enintään 20 % saadaan käyttää ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavaan rakentamiseen.

Tontille merkitylle toiselle 150 k-m² käsittävälle rakennusalalle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen ja/tai rakennelman, jolla yksittäinen talousrakennus ja/tai rakennelma saa olla enintään 100 k-m². Talousrakennuksessa voi olla esim. sauna, sivuasunto, harrastetila tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattava työtila. Talousrakennusta varten ei saa muodostaa omaa tonttia eikä sen rakennusoikeutta saa siirtää asuinrakennuksen rakennusoikeuteen.

Asuinrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 9 metriä ja talousrakennuksen 6 metriä. Asuinrakennusten julkisivujen korkeus saa olla enintään 7,5 metriä ja talousrakennuksen enintään 4,5 metriä rakennuksen korkeimman julkisivun kohdalta maanpinnasta mitattuna. Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään tasolla +2,65 metriä N2000 -korkeusjärjestelmässä ja rakennusten perustamistavassa tulee ottaa huomioon tulvakorkeus.

Korttelialueen rakentaminen on sovitettava alueen oleviin pinnanmuotoihin ja pihan korkeusaseman tulee olla vähintään tasolla +2,00 metriä, mikä saattaa edellyttää tontin pohjan vahvistustoimenpiteitä tai maapohjan esikuormittamista. Rakentamisessa ja maanpinnan muotoilussa tulee ottaa huomioon hulevesien virtausreitit. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille.

Rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvien muurien ja aitojen muodon sekä materiaalin ja värin tulee sopeutua tontilla oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Tontilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja mikäli tontti halutaan aidata, tulee se tehdä pensasaidalla. Korttelialueella on osoitettava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

VL = Lähivirkistysalue

Alue kuuluu osana laajempaa Kukolanpuisto – Kukolaparken nimistä lähivirkistysaluetta. Alueen itäreunassa oleva valtaoja on merkitty sijainniltaan ohjeellisena pintavesien johtamista varten varattuna alueenosana (w).

5.3 Kaavan toteuttamisen vaikutukset

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Uudisrakentaminen Vyyhtikujan pohjoispäässä tulee kaavamääräysten myötä luontevasti täydentämään lähiympäristönsä kaupunkikuvaa ja alueelle määrätty puuston säilyttämisvelvoite tukee alueen luonnonläheistä yleisilmettä.

Taloutteen ja yhdyskuntatekniseen huoltoon

On kuntatalouden ja myös muiden palvelutuottajien näkökulmasta hyvä, että uudisrakentamiseen osoitetut alueet tulevat käyttöön, sillä näin jo tehtyjen investointien hyötysuhde paranee. Ko. alueen osalta uudisrakentaminen ei edellytä oleellisia toimenpiteitä teknisen huollon verkostojen osalta.

Ulkoilureitin rakentamisesta aiheutuu kustannuksia, mutta toisaalta Vyyhtipuiston leikki- puiston toteutumatta jättäminen tuo säästöä. Kustannussäästöä tulee myös siitä, että lunastettavan/ostettavan alueen koko on pienempi voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Väestöön, asumiseen ja liikenteeseen

Uudisrakentaminen tulee jonkin verran muuttamaan lähitonteilta avautuvia näkymiä. Myös kaavan toteuttamisen rakentamisvaihe häirintee jossain määrin lähiympäristön asukkaita. Ajanjakso on kuitenkin rajallinen ja rakentajan/rakennuttajan tulee huolehtia, että häiriötilanteet minimoidaan ja että alueen hulevedet ohjataan asianmukaisesti.

Tulevien asukkaiden näkökulmasta alueen sijainti kohtuullisen lähellä palveluita ja julkisia liikenneyhteyksiä on positiivista. Alueen lähikatujen liikennemääriin uudisrakentamisella ei tule olemaan olennaista vaikutusta.

Virkistykseen

Vaikka osa toteutumattoman Vyyhtipuiston leikkipuiston alueesta muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi, säilyy jäljelle jäävä Kukolanpuiston lähivirkistysalueeseen liitettävä alue lähialueen asukkaiden virkistyskäytössä.

6. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueen toteutus voi alkaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa, kuten esim. että tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Turussa 15. päivänä joulukuuta 2015
Muutettu 25.2.2016

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavasuunnittelija Marja Westerlund