

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä tammikuuta 2005 päivättyä ja 2.5.2005 muutettua asemakaavakarttaa. (42/2001) ”Majamäki”

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Kortteli:	1	1
Tontti:	17	17
Kadut:	Majamäenkatu osa Tammistontie osa	Majamäkigatan del Tammistovägen del
Suojaviheralue:	Päivänpaisteenrinne osa	Solskensbrinken del

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Asemakaava:

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Korttelit:	44-52	44-52
Kadut:	Kommonkatu Kyyrläntie osa Montinkatu Tammistontie osa Urhatinkatu	Kommogatan Kyyrlävägen del Monttigatan Tammistovägen del Urhattigatan
Puistot:	Montinmäki Unkilanmäki	Monttibacken Unkilabacken
Suojaviheralueet:	Montinnotko Urhatinnotko	Monttidällden Urhattidällden

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	054 HAARLA	HARLAX
Kortteli:	1 osa	1 del
Kadut:	Majamäenkatu osa Tammistontie osa	Majamäkigatan del Tammistovägen del

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot HAARLA 44.-1-7, 45.-1-5, 46.-1-12, 47.-1-5, 48.-1-3, 49.-1-8, 50.-1-3 ja tonttijaonmuutos HAARLA-1.-20.

Laatija:

Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto.
Valmistelija: rakennusarkkitehti Risto Eräpohja.
Diarionumero. 8839-2001

Vireilletulo:

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2001.

Hyväksymispäivämäärät:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 23.4.2002.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alue sijaitsee Turun Hirvensalon Haarlan kaupunginosassa Tammistontien ja Majamäenkadun risteyksen länsipuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,8 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Majamäki”

Asemakaavan laatimisella tähdätään ensisijaisesti tonttutuotannon monipuolistamiseen. Noin 2/3 tonteista on kaavoitettu eri kokoisille yksikerroksisille omakotitaloille.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.9.2001.

2. Tilastolomake 31.1.2005, muutettu 2.5.2005.
3. Ote yleiskaavasta 18.6.2001
4. Ote osayleiskaavasta 23.8.1999
5. Majamäen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen ympäristökonsultit 3/2003.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2001.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 23.4.2002, mutta edellytti muutoksia tonttikoossa ja rakennuspaikkojen järjestelyissä.



2.2 Asemakaava

Rakentamista on alueelle osoitettu pelkästään omakotiasumiseen kahdessa eri ”yksikössä”.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

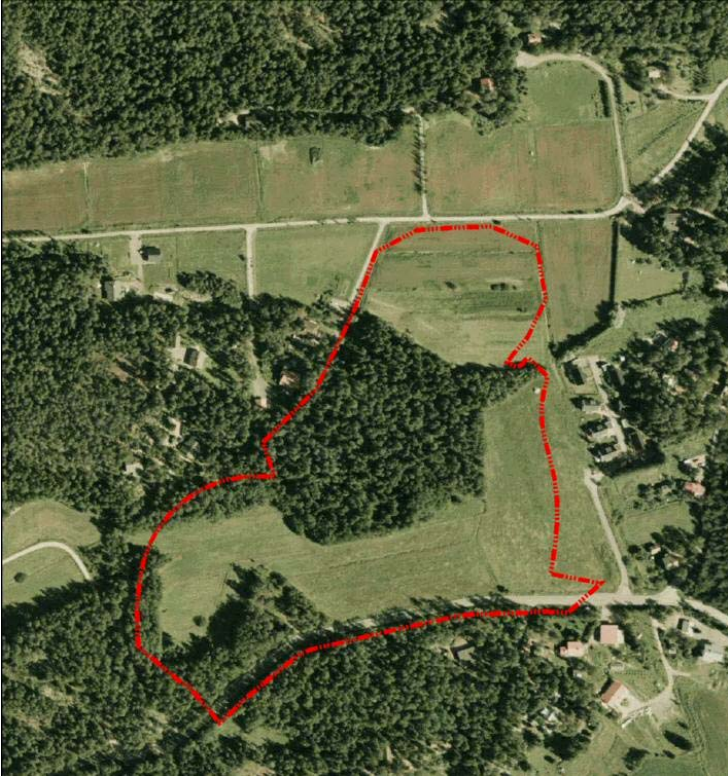
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen avoimet laaksomaiset osat ovat nykyisin viljelykäytössä ja metsäinen mäki-alue luonnonmukaisena metsäalueena.

3.1.2 Luonnonympäristö



Metsäinen mäki-alue on etelärinteeltään loiva ja tasainen, itä- ja pohjoisrinne sen sijaan ovat melko jyrkät. Alue on pääasiassa tiheää mäntyvaltaista sekametsää ja sen keskellä on pieniä kalliopaljastumia. Maaperältään alue on pääasiassa kalliota. Metsäistä mäki-alueetta ympäröivät laaksomaiset viljellyt pelot, jotka ovat savimaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta.

Lähimmät palvelut ovat Moikoisissa, jossa sijaitsee pieni kauppakeskus, Wäinö Aaltosen koulu, päiväkotijärjestelmä ja srk-talo. Tammistontien ja Kaksikerrantien risteysalueelle on suunniteltu ja osittain rakenteilla uusi koulu ja aluekeskus.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maapohja on kokonaan kaupungin omistuksessa.

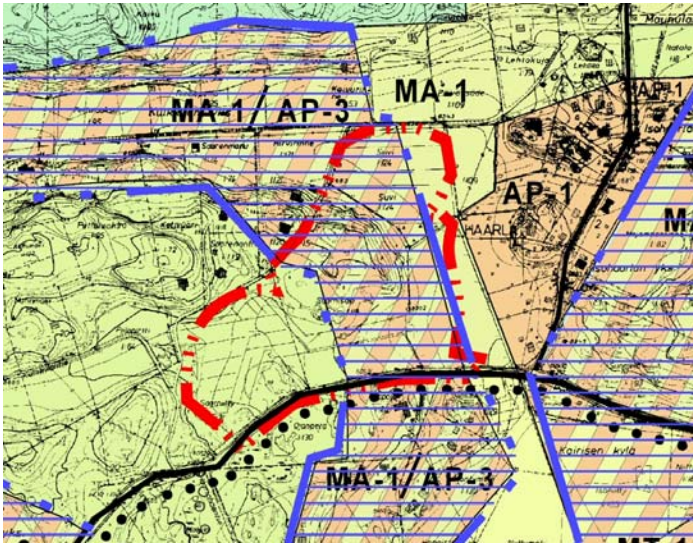
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2001 ja 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssä alue on

merkitty pääosin suunnittelutarvealueeksi.

Osayleiskaava



Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa kaava-alue on varattu pysyvään asumiseen soveltuvaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi.

Asemakaava

Alue 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 täydennyskartoittama ja se on tarkistettu.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Ympäristökonsulttien toimesta on kaava-alueelle tehty luontoarvojen perusselvitys 2003. Luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, vesilain mukaisia luonnontilaisia pienvesiä eikä avainbiotooppien määrittämistyöryhmän tarkoittamia muita valtakunnallisesti arvokkaita alueita ei havaittu.

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.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistölaitos, palo- ja pelastustoimi, liikuntatoimi, Maakuntamuseo, Vesilaitos, Turku Energia, Tiehallinto/ Turun tiepiiri, Varsinais-Suomen liitto ja Lounais-Suomen ympäristökeskus
- kansalaisjärjestöt, Turkuseura/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon omakotiyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki/ Terve Hirvensalo-Kakskerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry ja Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.

4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 7.9.2001, LIITE 1.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2001.

Asemakaavaluonnosta on esitelty useissa yleisötilaisuuksissa.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 23.4.2002, kuitenkin siten muutettuna, että tonttien kokoa suurennetaan ja että Kyyrläntien ja Majamäen vanhan kaava-alueen välille suunnitellut rakennuspaikat poistetaan.



Luonnos-
vaiheen
havainne-
kuva



Ehdotus-
vaiheen
havainne-
kuva

31.1.2005 päiväystä asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, suunnittelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energialta, Vesilaitokselta ja Tiehallinnolta.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaehdotus on laadittu hyväksytyyn luonnoksen pohjalle huomioiden sekä ympäristö- ja kaavoituslautakunnan että ympäristön asukkaiden mielipiteet mahdollisuuksien mukaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaehdotus jakautuu kahteen osa-alueeseen, jotka voidaan toteuttaa itsenäisinä yksikköinä.

Ehdotuksen erityispiirteenä voitaneen pitää yksikerroksisten ja rakennusoikeuksiltaan vaihtelevien erillispientalotonttien suurta suhteellista lukumäärää. Tällä pyritään monipuolistamaan kaupungin tontti-tarjontaa. Erillispientalorakentamista alueelle on esitetty 8050 k-m², joka uupuu noin 2000 k-m² asunto- ja maankäyttöohjelman 2003-2007 tavoitteista. Asukkaita alueelle tulee noin 150 asukasta.

Liikenteellisesti ratkaisu tukee Hirvensalon osayleiskaavan tavoitteita. Kaava-alueelle liikennettä johtava Tammistontie on tärkeä osa saarta kiertävää kehämäistä väylää, jonka joukkoliikenne-edellytyksiä kehän varteen sijoittuvalla asutuksella pyritään edesauttamaan. Tammistontien liikennemäärät ovat osayleiskaavan toteutumisen myötä muodostumassa sellaisiksi, että ajoneuvoliittymien määrä on hyvä pyrkiä minimoimaan.

Asemakaavaehdotuksessa on varauduttu Kyyrläntien jatkamiseen länsipuolelta ohi Majamäen vanhan kaava-alueen ja siten sen turvallisuuden parantamiseen. Kyyrläntien mahdollisen jatkeen tarkka linjaus määritellään vasta Lehtohaankujan ympäristön kaavoituksen yhteydessä.

Alueen sisäisen liikenteen rakenteessa on korostettu turvallisuus- ja miljööominaisuuksia. Katuverkko perustuu vain kaava-alueen tontteja palvelevista katulenkkeistä, jotka luontaisesti hillitsevät ajonopeuksia. Lisäksi kaartuvilta teiltä avautuu vaihtelevia katunäkymiä.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Suunnittelualue jatkaa Hirvensalon osayleiskaavan mukaista kyläyhteisömäistä rakentamista. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukasluku tulee kasvamaan selvästi nyt laadittavan ja muiden Hirvensalon osayleiskaavan mukaisien asemakaavojen tullessa ajan myötä toteutukseen.

Liikenne

Liikenne Tammistonttiellä ja lähialueilla tulee tasaisesti kasvamaan Hirvensalon osayleiskaavan mukaisien asemakaavojen tullessa ajan myötä toteutukseen.

Tekninen huolto

Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikkaan.

5.2.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavoituksen yhtenä pääperiaatteena on ollut Inkilänmäen säilyttäminen luonnonvaraisena ja rakentamisen keskittäminen pelloille. Peltoalan kapeus on kuitenkin pakottanut rakentamista Inkilänmäen eteläreunalle.

5.2.3 Nimet

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 21.5.2002 § 36 ehdottanut alueen nimistön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 31. päivänä tammikuuta 2005

Muutettu 2.5.2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Rakennusarkkitehti

Risto Eräpohja