

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä huhtikuuta 2003 päivättyä ja 3.12.2003 (lausunnot) muutettua asemakaavakarttaa. "Isovuori" (2/2002)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosa:	86 MOISIO	86 MOISIO
Korttelialueet:	50-57	50-57
Kadut:	Hippenpiha Maahistenkuja Näkinpiha	Hippegården Vättegården Näckens gården
Virkistysalueet:	Pikkuvuori Sinippianniitty	Pikkuvuori Skogsrången
Puistopolut:	Sinippianpolku	Skogsråstigen
Suojaviheralue:	Pikkuvuori Sinippianniitty	Pikkuvuori Skogsrången
Kaupunginosa:	97 YLI-MAARIA	97 ÖVER S:T MARIE
Korttelialueet:	73-99	73-99
Kadut:	Hiidenkuja Hiidenpiha Hittusenpiha Hyytänpiha Isovuorentie Keijunkatu Menninkäisenkuja Paattistentie Paranpiha Sihjanpiha Tyytikinpiha	Hiisigränden Hiisigården Hittunengården Hyyttagården Isovuorivägen Huldregatan Rådargården Patisvägen Bjäragården Sihjagården Tyytikkigården
Virkistysalueet:	Esterinpuisto (osa) Isovuori Trullinpelto Tyytikinpesä	Estersparken (del) Isovuori Trollåkern Tyytikkiboet
Puistopolut:	Hiidenpolku Maahistenpolku Trullinpolku	Hiisistigen Vättestigen Trollstigen

Uudet korttelin numerot: MOISIO-50-57 ja YLI-MAARIA-73-99.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:

Moisio 53.-1, 54.-1-4, 55.-1-2, 56.-1-3, 57.-1-4.

Yli-Maaria 73.-1-2, 74.-1-2, 75.-1-2, 76.-1-3, 77.-1-3, 78.-1-3, 79.-1-3, 80.-1-3, 81.-1-3, 82.-1-3, 83.-1-3, 84.-1-3, 85.-1-3, 86.-1-3, 87.-1-3, 88.-1-3, 89.-1-4, 90.-1-9, 92.-1-5, 93.-1, 94.-1-5, 95.-1-3, 96.-1-8, 97.-1-5, 98.-1-7, 99.-1-4.

Tonttijako laaditaan erillisenä kortteleihin Moisio-50-52.

Kaavatunnus: 2/2002

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 kaavoituskatsauksessa 2002 (kohde on ollut myös vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa).

Hyväksymispäivämäärät:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 8.4.2003 § 255.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun Moisio- ja Yli-Maarian kaupunginosissa, Ruuskan ja Kanervamäen asemakaavoitettujen alueiden välissä. Alue rajoittuu lännessä Ruskon kunnanrajaan ja idässä Moisio- ja Paattistentien.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Isovuori”

Asemakaavan laatimisella tähdätään pientaloalueen asemakaavoittamiseen Moisio- ja Yli-Maarian alueille, 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 12.3.2002
3. Ote yleiskaavasta 18.6.2001
4. Turun Yli-Maarian asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 14.10.2002, Suomen Luontotieto Oy.

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 kaavoituskatsauksessa 2002 (kohde on ollut myös vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa).

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.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on alueelle osoitettu asumista useille erilaisille pientalo- ja omakotitonteille sekä yksi julkiseen rakentamiseen tarkoitettu tontti, joka on varattu ensisijaisesti päiväkotia varten.

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 pitkänmalliseen ja yhtenäiseen osaan. Ruskon kunnanrajaan rajoittuu metsäinen ja kallioinen mäki-alue, jota on noin kaksi kolmasosaa alueen pinta-alasta. Moisiantien ja Paattistentien vieressä kulkee tasainen ja avoin peltoalue, jota on noin yksi kolmasosa alueen pinta-alasta. Peltoalueet ovat ainakin osittain viljelykäytössä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäinen ja kallioinen mäki-alue on hyvin vaihteleva niin korkeuseroiltaan kuin kasvillisuudeltaankin. Aluetta hallitsee kaksi korkeampaa mäkeä eli Pikkuvuori ja Isovuori. Isovuoren korkein kohta on noin 67 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueelta löytyy yli 100 vuotta vanhaa kuusikkoa, nuorta taimikkoa kuin myös hakkuualueita. Mäki-alueen sekä Moisiantien ja Paattistentien välissä on tasainen ja avoin peltoalue, joka on savimaata. Kallioisen mäki-alueen ja savipeltojen välistä löytyy alue, jossa on myös moreenia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on lähes kokonaan rakentamatonta. Alueella on kaksi omakotitaloa talousrakennuksineen.

3.1.4 Palvelut

Lähimmät palvelut ovat Moision ”keskustassa” ja Jäkärlässä. Moisiossa 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 asemaseutu), joten sieltä löytyy peruspalveluita hieman kattavammin kuin Moisiossa. Jäkärlässä on vanhan kuntakeskuksen alueella mm. terveysasema, kirjasto, peruskoulun ala-aste ja seurakuntatalo. Myöhemmän rakentamisen myötä alueelle, sen keskiosiin, on tullut mm. päiväkoteja ja pieni kauppakeskus. Jäkärän palvelut ovat kuitenkin nyt kaavoitettavaa aluetta ajatellen hieman kaukana ja vaikeasti tavoitettavissa muuten kuin henkilöautolla.

Joukkoliikennereitti kulkee Paattisten- ja Moisioitiellä.

3.1.5 Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen eteläpäästä noin puolet kaava-alueesta. Tämän alueen sisässä on yksi yksityisen omistama pienehkö maa-alue Isovuorentien varressa. Alueen pohjoispäässä oleva kaava-alueen toinen puolisko jakaantuu puoliksi kahden yksityisen maanomistajan kesken.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavaehdotus (Maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.11.2002)

Maakuntakaavaehdotuksessa 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:ssä kaava-alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä virkistysalueeksi.

Asemakaava

Kaava-alue rajoittuu etelässä vuonna 1970 hyväksytyyn 16/1968 asemakaavaan (Ruuska) sekä pohjoisessa vuonna 1991 hyväksytyyn 26/1984 asemakaavaan (Yli-Maaria I). 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 24.4.2003.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Luontotieto Oy:n toimesta on kaava-alueelle tehty luontoarvojen perusselvitys kesällä 2002. Selvityksessä todettuja erityisen tärkeitä huomioitavia asioita olivat liito-oravareviiri Ruuskan asemakaava-alueen ja Pikkuvuoren välisellä alueella sekä louhikkoinen rinne Isovuoren kupeessa.

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: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistölaitos, koulutoimintakeskus, sosiaalikeskus, Palolaitos, Liikuntavirasto, Vesilaitos, Turku Energia, Tiehallinto/ Turun tiepiiri, Varsinais-Suomen liitto ja Lounais-Suomen ympäristökeskus
- 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 ja 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 kaavoituskatsauksessa 2002 (kohde on ollut myös vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa).

Toinen kaava-alueen pohjoispään 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 asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistölaitokselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Ruskon kunnalta, Tiehallinnolta, Liikuntavirastolta, Palolaitokselta, Turku Energialta, Vesilaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta on saatu seuraavat lausunnot, joiden perusteella on asemakaavaehdotusta muutettu 3.12.2003.

Liikuntavirasto, Turku Energia ja Rakennusvalvontatoimisto: Ei huomautettavaa.

Kiinteistölaitos / kiinteistölautakunta:

- 1) ”Kortteliin Moisio-86. on osoitettu A-1 tontti, jolle on tarkoitus rakentaa 40 asuntoa kahdelle rakennusalueelle tontin rakennusoikeuden ollessa 3200 k-m². 40 asunnon rivitaloyhtiön toteuttaminen samanlaisesti yhdelle tontille Moisioon on epätodennäköistä. Kiinteistölaitos ehdottaa, että kyseisen korttelin rakennusala jaetaan useampaan pienempään osaan, jotta kortteliin voidaan muodostaa useampi tontti ja näin mahdollistetaan rakentaminen pienemmissä yksiköissä.”
- 2) ”Kortteleihin Moisio-92 ja Moisio-84 on osoitettu lähes hehtaarin suuruiset omakotitontit ainoastaan 250 k-m²:n rakennusoikeudella. Ehdotettu kaavamerkintä ei mahdollista tonttien jakamista useammaksi tulevaisuudessa vaikka maanomistajien tarpeet niin tulevaisuudessa vaatisivatkin. Kiinteistölaitos esittää, että rakennusoikeus ko. tonteilla esitetään teholluvulla, jotta tontit saadaan jaetuksi useammaksi, jos maanomistajan tulevaisuudentarpeet niin vaativat.”
- 3) ”Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi länsipäästään haarautuvaa katua, Maahistenkuja ja Menninkäisenkuja. Osoitejärjestelmän selkeyden kannalta tulee T-risteyksen jompikumpi haara nimetä uudelleen, muutoin esim. hälytysajoneuvoilla ja takseilla tulee olemaan vaikeuksia oikean osoitenumeron löytämisessä.”
- 4) ”Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on tehnyt Kiinteistölaitoksen pyynnöstä kustannusarvion Isovuoren kaava-alueen katurakentamiskustannuksista. Alustavan kustannusarvion mukaan koko kaava-alueen katurakentamiskustannus tulee olemaan noin 2.105.000 €. Kaupungin omistaman alueen katurakentamiskustannus tulee olemaan noin 9 €/tonttinelometri ja muun osan noin 17 €/tonttinelometri. Koska Yli-Maarian ja Moisio-84 kaupunginosien omakotitontin myyntihinta on 11 €/m² ja kaupungilla on noin 7 vuoden tonttireservi kyseisellä alueella, katsoo Kiinteistölaitos, että Isovuoren asemakaavaehdotus tulee jakaa useampaan osaan ja ensiksi kaavoitettavan alueen tulee sijaita olemassa olevien tie-, vesi-, yms. verkkojen läheisyydessä.”

Asemakaavatoimisto:

- 1) Kyseinen kortteli on Yli-Maarian kaupunginosan kortteli 85 ja se on osoitettu asuinrakentamiselle, johon saa maksimissaan sijoittaa 40 asuntoa ottamatta kantaa sen enempää toteutustapaan. Asemakaavassa on nimenomaan haluttu jättää useita vaihtoehtoisia mahdollisuuksia toteutustavaksi.

Asemakaavaehdotusta on kuitenkin muutettu korttelin 85 ja korttelin 84 länsipuolisilta osilta osittain myös ympäristönsuojelutoimiston lausunnon vuoksi. Muutetussa ehdotuksessa kyseisen kohdan korttelimaan aluetta on supistettu ja jaettu kortteli kahdeksi tontiksi. Näin muodostuu kaksi pienempää yksikköä, joiden toteuttaminen voi tapahtua eriaikaisesti.

- 2) Kyseiset korttelit ovat Yli-Maarian kaupunginosan kortteleita ja niissä sijaitseville olemassa oleville rakennuksille pihapiireineen on haluttu jättää hieman suurempi väljyys. Korttelin 84 tonttien 1 ja 2 kohdalla oleva kiinteistö Välikunnas on kuitenkin selvästi suuremman kokonsa vuoksi esitetty jaettavaksi kahtia, jotta kiinteistön omistaja voi halutessaan myydä kiinteistöstään sen puolen jota hän ei käytä pihapiirinsä. Muutetussa ehdotuksessa tonttien rakennusoikeutta on nostettu ja kaavamerkintä on muutettu erillispientalojen korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi mahdollistaen näin isojen tonttien monipuolisemman käytön. Kortteli Yli-Maaria 92 on pidetty kaavamerkinnältään samana, mutta rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla, jotta kortteli voidaan haluttaessa jakaa useammaksi tontiksi.

3) Asemakaavaehdotusta on muutettu siten, että mainittua väärään osoitteeseen eksymisen vaaraa ei enää ole.

4) Mainittujen kustannustekijöiden johdosta ehdotuksen korttelirakennetta, katuverkkoa ja kaavamerkintöjä on muutettu siten, että kustannustehokkuus paranee. Katuverkkoa on tehostettu, pohjoispäässä olevien yksityisten maanomistajien maille esitetyt virkistysalueet ovat melkein kaikki muutettu metsätalousalueeksi ja tonttien määrää on lisätty mm. vähentämällä rakennettujen puistojen määrää sekä pienentämällä hieman joidenkin korttelialueiden tonttikokoja. Tonttikokoja ei ole haluttu pienentää ylettömästi pohjoisten alueiden maaseutumaisuuden takia ja koska Kiinteistölaitos itsekin on esittänyt näemyksen siitä, että tontit saavat olla pohjoisilla alueilla hieman kookkaampia.

Asemakaavatoimisto ei näe tarpeelliseksi jakaa kaava-alueita useampiin osiin, koska asemakaavaehdotus on varta vasten laadittu siten, että vaihteittain toteuttaminen on helppoa. Ehdotus koostuu suhteellisen pienistä yksiköistä ja osa-alueista, joita voidaan toteuttaa pala kerrallaan alkaen Paattistentien ja Moisiontien varsilta, joissa olemassa oleva katu- ja kunnallistekninen verkosto sijaitsee. Kaupungilla on viereisillä kaava-alueilla useamman vuoden tonttireservi ja nämä alueet on järkevää saada mm. taloudellisten ja yhdyskuntarakenteellisten seikkojen vuoksi rakentumaan ensin, ennen nyt laadittavan asemakaavan alueita. Tämän vuoksi on suurimpaan osaan kaava-alueen pohjoispään yksityisten maanomistajien kortteleista otettu käyttöön maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 4. momentin mukainen määräys enintään kolmen vuoden ajaksi asetettavasta uuden rakennuksen rakentamiskiellosta. Tällä halutaan varmistaa se, että yhdyskuntarakenne ei pääse hallitsemattomasti hajautumaan ja ettei kaupungille koituisi kohtuuttomia kustannuksia katu- ja kunnallisteknisen verkoston rakentamisvelvoitteista. Lisäksi kaupunki voi perustellusta syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Lounais-Suomen ympäristökeskus:

”Alueella on luontoselvityksen mukaan todettu liito-orava esiintymä, joka on suoraan ilman erityistä rajauspäättöstä Euroopan yhteisön lajisuojelua koskevien säännösten perusteella lailla (LSL:n 49 §) suojeltu. Lautakunnalle annetussa perusteluissa ei ole mainittu luontoarvoja eikä niiden huomioon ottamista ehdotuksessa. Myöskään kaavakartassa ei ole merkinnöillä ja määräyksillä tuotu esiin luontoarvoja. Näin ollen Ympäristökeskus esittää, että asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä tulee täydentää ja selventää luontoselvityksen yhteenvedon pohjalta ja antaa riittävät ohjeet luontoarvojen turvaamiseksi. Liito-oravan reviirialue tulee turvata riittävän kokoisena.” Merkintäsuosituksena on *alueen osa jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.*

Lounais-Suomen ympäristökeskus esitti lausunnossaan lisäksi, että kaavahankkeesta pidetään maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2. momentin mukainen viranomaisneuvottelu ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Neuvottelussa tulisi olla mukana ympäristönsuojelutoimiston edustaja sekä luontoarvojen perusselvityksen laatija.

Asemakaavatoimisto:

Ehdotukseen on otettu Ympäristökeskuksen esittämän merkintäsuosituksen mukainen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojelualue. Alue on merkitty ehdotuksessa suurempana kuin luontoselvitys esittää ja lisäksi reviirin pohjoispuolinen Pikkuvuori on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu se virkistysalueeksi.

Pohjoispään virkistysalueiden metsätalousalueeksi muuttamisen yhteydessä on alueelta haluttu tuoda esiin kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, joista toinen on mainittu myös luontoselvityksessä. Alueet ovat Isovuoren kallioselänteen lakialue, jyrkänne ja louhikkoinen rinne merkittynä yhtenä yhtenäisenä alueena sekä pienehkö siirtolohkareikko, joka on Menninkäisenkujan omakotitonttien yhteydessä.

Ruskon kunta:

Kunnanhallitus esittää, että ehdotukseen tulisi sisällyttää tievaraus Ohjaluodontieltä Moisiontielle Pihlajamäen ja Pikkuvuoren välistä siten, että se mahdollistaisi turvallisemman tieyhteyden rakentamisen nykyiseen verrattuna.

Asemakaavatoimisto:

Ehdotettu tievaraus ei ole mahdollinen alueella olevan liito-oravareviirin takia.

Tiehallinto:

”Turun tiepiirin käsityksen mukaan se osa paikallisteistä, jonka toisella puolella jo on vahvistetut asemakaavat, tulee hyvään kaavoitusmenettelyyn perustuen sisällyttää nyt lausunnolla olevaan kaava-alueeseen. Turun tiepiiri katsoo, että ko. paikallisteille ei voida maankäyttö- ja rakennuslain 83 §:n 4. momentin perusteella osoittaa asemakaavoissa yleisen tien aluetta, joten tiealue osoitettaneen katualueeksi.”

Asemakaavatoimisto:

Sekä Paattistentien että Moisiontien osat, jotka ovat kaava-alueen kohdalla, on otettu mukaan kaava-alueeseen ja ne on osoitettu kaduiksi.

Palolaitos:

- 1) ”Palolaitos esittää, että päättyvillä katuosuuksilla tulisi pyrkiä turvaamaan pelastusajoneuvojen läpimahdollisuus tai kadun päähän raskaille pelastusajoneuvoille soveltuva kääntöpaikka.”
- 2) ”Väestönsuojien rakentamisvelvollisuus koskee samalle rakennuspaikalle (tontille) rakennettavia rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on yli 600 m². Tapauksissa, joissa yhdelle tontille, kuten kaavaehdotuksessa AP-tontille, voidaan rakentaa eri rakennuttajien toimesta / eri omistajille satunnaisessa järjestyksessä useampia pientaloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala ylittää 600 m², aiheutuu väestönsuojan rakentamisesta ongelmia, jotka voidaan välttää kaavoittamalla tontit suoraan yhdelle pientalolle, esim. AP-tontit jaetaan jo asemakaavassa kukin neljään pienempään tonttiin.”

Asemakaavatoimisto:

- 1) Katuverkkojen suunnittelussa on usein tarpeen katkaista ajoneuvoliikenteen yhteys asuntokaduilta toiselle niin, että ainoastaan kevyellä liikenteellä on mahdollisuus ”läpiajoon”. Päättyville katuosuuksille on järjestetty kääntömahdollisuus joko katualueen päähän laajennetulla katualueella tai hyvin lyhyillä katuosuuksilla tontin osalla, joka on varattu ajoyhteydeksi. Laajennukset katualueiden päissä on mitoitettu katujen kunnossapidon yhteydessä käytettävän kuorma-autokaluston mukaan, eli siten kuin yleiset mitoitushjeet päättyvillä kaduilla yleensäkin edellyttävät.

2) Yli-Maariassa on tällä hetkellä tasainen mutta kohtalaisen verkkainen kysyntä tonteista. Kysyntä kohdistuu lähes yksinomaan vain omakotitontteihin. Jotta asuinalueista ei kuitenkaan pääsisi muodostumaan liian homogeenisia, on tarpeen ottaa mukaan myös ”yhtiömuotoisia” kortteleita ja tontteja. Niin kuin jo edellä mainituissa A-tonteissa, on näissä AP-kortteleissakin ollut ajatuksena mahdollistaa useita vaihtoehtoisia toteutustapoja, joka voidaan valita kysynnän mukaan. AP-korttelit voidaan pitää yhtenä isona ”yhtiömuotoisena” tonttina, joka olisi edellä mainitun homogeenisuuden välttämiseksi ensisijainen vaihtoehto tai jos kysyntää tällaisille isoille tonteille ei ole, voidaan korttelit jakaa esimerkiksi neljäksi omakotitontiksi.

Vaikka tonttijako jätettäisiin myöhemmin toteutettavaksi, ei se tarkoita sitä, että tietyistä rakennusoikeudesta aiheutuva väestönsuojan rakentamisvelvoite syrjäytettäisiin. Tontin rakennusoikeus johtaa väistämättä velvollisuuteen rakentaa väestönsuoja, jos AP-kortteli säilytetään esimerkiksi yhtenä isona tonttina. AP-kortteleissa on kuitenkin helpotettu väestönsuojan rakentamista siten, että sen saa rakentaa korttelialueella muutoin sallitun rakennusoikeuden estämättä.

Vesilaitos:

1) ”Alarinteiden puoleiset tontit voivat joutua pumppaamaan kiinteistönsä jätevedet yleiseen viemäriin.”

2) ”Keijunkujalla kadun ympyränmuotoisuudesta johtuen viemäreiden kaivovälit ovat puolet lyhyempiä kuin yleisesti on käytetty. Tämä lisää viemäriin rakentamiskustannuksia ja aiheuttaa kadun kunnossapidolle myös lisääntyneitä kustannuksia.”

Asemakaavatoimisto:

1) Ehdotus on laadittu siten, että jos tontin haltija rakentaa asemakaavan mukaan, voi tällainen tilanne tulla vastaan vain erikoistapauksissa.

2) Asuinalue suunnittelussa ei ole aina mahdollista eikä järkevääkään suunnitella pelkästään suoria katuja. Oman lisänsä tuo se, että vaikka kaava-alue onkin rakentamisen kannalta lähes neitseellistä aluetta, asettaa paikallinen topografia ja muut luonnonolot omat rajoituksensa katuverkon sijoittamiselle.

Toisaalta ehdotus on laadittu siten, että kaikilta korttelialueilta päästään helposti liittymään tavallisilla viettoviemäreillä Paattistentien ja Moisiantien varressa tai niiden läheisyydessä kulkeviin pääverkostoihin. Keijunkadulla katu- ja korttelialueiden elliptisyys liittyy osaltaan tähän.

Ympäristönsuojelutoimisto:

1) ”Ympäristönsuojelutoimisto esittää, että Pikkuvuori-metsä jätetään rakentamatta ja siihen rajataan luontoselvityksen lohko 3:n mukaan erityisesti suojeltavan lajin elinympäristö kaavamerkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä: ”Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.” Ympäristönsuojelutoimisto pitää luontokartoituksen mukaista liito-oravareviirin rajausta liian suppeana.”

2) Kaava-alueen eteläosassa on olemassa oleva, metsän sisään työntyvä peltosarka, johon on osoitettu mahdolliseksi sijoittaa leikki- ja oleskelualueita. ”Ympäristönsuojelutoimisto huomauttaa, että keskelle uhanalaisluokituksestaan vaarantuneen eläimen pesimäreiviiriä ei tule ohjata voimakasta virkistyskäyttöä. Peltosarka tulee merkitä kaavamääräyksissä istutettavaksi alueen osaksi ja metsittää niin, että liito-oravien elinmahdollisuudet paranevat.”

3) ”Ympäristönsuojelutoimisto esittää, että kortteli 85 poistetaan. Kortteli 85 katkaisisi tärkeän etelä-pohjoissuuntaisen viheryhteyden. Kaava-alueen länsipuolella Ruskossa vastassa ovat suuret peltoaukeat ja itäpuolella Turussa on taaja-asutusta ja peltoja. Lisäksi kortteli hävittäisi yli sata vuotta vanhan kuusikon.”

4) Ympäristönsuojelutoimisto esittää useiden kortteleiden poistamista kaava-alueen pohjoisosassa olevalta elliptiseltä omakotialueelta. ”Ympäristönsuojelutoimiston kesällä 2002 tekemien maastokäyntien perusteella alueella on liito-oravareviiri. Reviiriä ei ole rajattu kaava-alueen koskevassa luontoarvojen perusselvityksessä. Selvityksessäkin alue todetaan liito-oravalle sopivaksi elinympäristöksi pesäkolojen puutteesta huolimatta.”

5) Ympäristönsuojelutoimisto esittää, että Trullinpelloksi nimetyillä VE-1 alueilla kaavamääräyksiä tulisi täsmentää niin, että puistoa hoidettaisiin niittyinä mahdollisimman suuren biodiversiteetin turvaamiseksi.

Asemakaavatoimisto:

Yhteisesti kohtiin 1-4: Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus säätävät, että asemakaavan laatiminen on perustuttava riittäviin selvityksiin. Luontoasioihin liittyen asemakaavatoimisto on tilannut kyseiseen aihepiiriin perehtyneeltä konsultilta kyseistä kaava-alueen koskevan luontoarvojen perusselvityksen kaavoitustyön pohjaksi, ennen varsinaisen kaavoitustyön aloittamista. Tässä perusselvityksessä on mainittu kaksi seikkaa, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Toinen on kaava-alueen etelä-osassa oleva liito-oravareviiri ja toinen alueen keskellä oleva louhikkoinen rinne. Molemmat seikat on huomioitu ehdotuksessa laajempina kokonaisuuksina kuin selvityksessä on esitetty.

Lisäksi kohtaan 2: Asemakaavatoimisto ei koe pienimuotoisten leikki- ja pallokenttien olevan uhka liito-oravareviirille, koska kyseessä on toisaalta olemassa olevan peltosaran hyödyntäminen ja toisaalta kyseisellä peltosaralla on harjoitettu maanviljelystä vuosia.

Tällaisia alueilla luontaisesti olevia erityispiirteitä kannattaa käyttää hyväksi, sillä niillä saadaan aikaan vaihtelevaa ja mielenkiintoista asuinympäristöä sekä säästetään kustannuksissa kun ei tarvitse turvautua niin paljon rakentamalla rakennettuihin ratkaisuihin.

Lisäksi kohtaan 3: Asemakaavatoimisto on pienentänyt asuinkorttelirakennetta korttelin 85 ja 84 osan kohdalta, jotta etelä-pohjoissuuntaisen viheryhteys olisi suurempi ja säästäisi samalla enemmän vanhaa kuusikkoa.

5) Asemakaavatoimisto ei näe aiheelliseksi laittaa sellaista määräystä, jonka käytäntöön panon ja ylläpidon resurssit ovat kyseenalaiset.

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. Neuvottelussa todettiin korjaukset ja täydennykset, jotka asemakaavatoimisto oli tehnyt Ympäristökeskuksen ja ympäristönsuojelutoimiston lausuntojen perusteella. Ympäristönsuojelutoimiston mielestä kaava-alueen eteläpään liito-oravareviirin rajaus ei ollut vielä riittävän laaja, Isovuorentien varressa oleva A-kortteli oli vieläkin liian suuri tai ettei sitä pitäisi olla ollenkaan ja lisäksi pohjoispään mahdollinen liito-oravareviiri tulisi huomioida kaavassa. Ympäristökeskuksen edustajat esittivät, että luontoselvityksen tekijä ja ympäristönsuojelutoimisto voisivat käydä yhdessä tarkistamassa liito-oravan esiintymisen edellä mainituilla alueilla.

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

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 lakialueet jätetään rakentamatta ja osoitetaan virkistykseen. Alueen ominaispiirteet ohjasivat ja tukivat vahvasti ratkaisun syntyä.

Alueesta ei ole ollut tarpeen esittää muita vaihtoehtoja.

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. Pihapiiriryhmät on jaettu Paattistentien ja Moisiontien risteyksen tuntumassa kahtia puistomaisella saarekkeella, johon on myös sijoitettu kaava-alueita ajatellen keskitetyksi alueet leikkiin, pienimuotoiseen palloiluun sekä oleskeluun. Kaava-alueen eteläpäähän on sijoitettu ohjeelliset varaukset toisia leikki- ja pallokenttiä varten, olemassa olevaan, metsään työntyvään peltosarkaan.

Metsäisillä mäkialueilla korttelialueet on sijoitettu alarinteisiin sekä topografiaa ja maaston muita ominaispiirteitä seuraten. Näin korttelit ja kadut saadaan istutettua luontevasti maastoon sekä tonttitarjonta monipuoliseksi. Metsäkortteleiden sijoituessa lähemmäs peltokortteleita ja pääliikenneyhteyksiä, saadaan myös katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta taloudellisempaa. Sijoittelemalla korttelialueet tällä tavalla saadaan lisäksi komeat ja näköalojakin tarjoavat korkeimmat mäet varattua virkistyskäyttöön.

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

Asuinkortteleiden pinta-ala on yhteensä noin 19 ha ja rakennusoikeus noin 40000 k-m². A-kortteleita on kaksi ja niille voidaan sijoittaa enintään 84 asuntoa. AP-kortteleita on neljä ja osaa voidaan tarvittaessa jakaa pienemmiksi tonteiksi. Omakotitontteja on 103 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 1200-1400 m². Rakennusoikeus niissä vaihtelee 250-300 k-m². Uusia asukkaita alueelle tulee noin 500. Eriluonteisia virkistysalueita sekä metsätalousaluetta kaava-alueella on yhteensä noin 38 ha.

Alueen kupeessa olevan, liikenteellisen solmukohdan eli Paattistentien, Moisiontien ja Isovuorentien risteyksen viereen on varattu Y-tontti lähinnä kaava-alueita sekä sen lähiympäristöä palvelevaa päiväkotia varten. Sen pinta-ala on noin 8500 m² ja rakennusoikeus 2500 k-m². Y-tontin viereen jäävälle peltosuikaleelle on sijoitettu ohjeellisena varauksena paikkoja palstaviljelyyn. Palstaviljely on tarkoitettu lähinnä metsätonttilaisten käyttöön, mutta se voi liittyä myös yhtenä teemana päiväkodin toimintaan ainakin isompien lasten kanssa.

Liikenteellisesti korttelialueet tukeutuvat itsenäisinä kortteliryppäinä olemassa oleviin Paattisten-, Moision- ja Isovuorenteihin. Paattistentien luonteen on ajateltu muuttuvan 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 katualueiden mitoituksessa kiertoliittymän rakentamismahdollisuuteen Paattistentien ja Moisiontien risteykseen.

Alueen sisäisen liikenteen rakenteessa on korostettu turvallisuus- ja miljööominaisuuksia. Katuverkko on muodostettu vain kaava-alueen tontteja palvelevista umpikaduista tai katulenkkeistä, jotka luontaisesti hillitsevät ajonopeuksia. Lisäksi kaartuvilta tai mutkittelevilta kaduilta avautuu vaihtelevia katunäkymiä. Eri korttelialueita on kytketty toisiinsa kevyen liikenteen yhteyksin, jotka palvelevat ensisijaisesti alueen sisäistä liikennettä. Yhteyksiä on johdettu myös puistomaisen saarekkeen kautta Paattisten- ja Moisiontien varressa kulkevalle isommalle kevyen liikenteen väylälle.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Alue tulee täydentämään jo rakennettujen Ruuskan ja Kanervamäen välisen alueen ja liittää ne yhteen kuitenkin siten, että jokainen kaava-alue säilyttää oman luonteensa. Kaava-alueella olevat kiinteistöt rakennuksineen sulautuvat osaksi nyt laadittavan kaavan kokonaisuutta.

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

Liikenne

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

Tekninen huolto

Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikkaan.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Paattistentien ja Moisiontien varrella oleva avoin peltoalue tulee muuttumaan ilmeeltään voimakkaimmin. Vaikka alueelle sallittava rakentaminen on korkeintaan kaksikerroksista, tulee peltoalueelle tuleva rakentaminen istutuksineen rajaamaan näkymiä Paattistentiellä ja Moisiontiellä liikuttaessa.

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 28. päivänä huhtikuuta 2003
Muutettu 3.12.2003 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski