

ASEMAKAAVAN- JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä toukokuuta 2002 päivättyä, 9.9.2002 tarkistettua ja 15.11.2002 (muistutus) korjattua asemakaavakarttaa. (45/2001)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	54 HAARLA	54 HARLAX
Katu:	Majamäenkatu (osa)	Majamäkigatan (del)
Virkistysalueet:	Urheilualue, nimetön Nimetöntä puistoaluetta	Idrottsområde utan namn Parkområde utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	54 HAARLA	HARLAX
Kadut:	Majamäenkatu (osa) Suulikatu (osa)	Majamäkigatan (del) Skjulgatan (del)
Virkistysalue:	Suulikenttä (osa)	Skjulplan (del)

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosa:	54 HAARLA	HARLAX
Korttelialueet:	2 (osa), 21-26	2 (del), 21-26
Kadut:	Auringonkehrä Suulikatu (osa) Tammistontie	Solringen Skjulgatan (del) Tammistovägen
Virkistysalueet:	Aamuruskonrinne Aurinkokukkula Iltaruskonrinne Itätalonpelto Päivänpaisteenrinne Suulikenttä (osa)	Morgonrodnasbrinken Solkullen Aftonrodnasbrinken Itätaloåkern Solskensbrinken Skjulplan (del)
Puistopolut:	Luuwapolku Sädepolku	Logstigen Strålstigen
Suojaviheralueet:	Aamuruskonrinne Päivänpaisteenrinne	Morgonrodnadsbrinken Solskensbrinken

Uudet korttelin numerot: HAARLA-21-26.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään tonttijako HAARLA 2.-6-12, 21.-1-4, 22.-1-7, 23.-1-6, 24.-1-5, 25.-1-6, 26.-1-11. Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

Laatija:

Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto.

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

Vireilletulo:

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.10.2001.

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu sanomalehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla 3.11.2001.

Hyväksymispäivämäärät:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 16.4.2002.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 24.9.2002.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun Hirvensalon Haarlan kaupunginosassa Tammistontien ja Majamäenkadun risteyksen itäpuolella. Aluetta rajaa etelässä Tammistontie, lännessä Majamäenkatu sekä idässä ja pohjoisessa peltoalue. Kaava-alueen pinta-ala on noin 20 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Aurinkokukkula”

Asemakaavan laatimisella tähdätään ensisijaisesti suurilla tonteilla ja rakennusoikeuksilla varustetun omakotialueen asemakaavoittamiseen Haarlan alueelle Hirvensalon osayleiskaavan viitoittamalla tiellä, lähtökohtana Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2002-2006 esitetty kohde ”Majamäensydän”, jonka omakotiasumiseen arvioitu kerrosala on mitoitettu 12 000 k-m²:ksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.10.2001 täyd. 24.10.2001
2. Tilastolomake 10.5.2002, tarkistettu 9.9.2002, korjattu 15.11.2002 (muistutus)
3. Ote yleiskaavasta 18.6.2001
4. Ote osayleiskaavasta 23.8.1999
5. Majamäen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys, JM-Ympäristötutkimus 2001

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.10.2001.

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu sanomalehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla 3.11.2001.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 16.4.2002.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 24.9.2002.

2.2 Asemakaava

Rakentamista on alueelle osoitettu pelkästään omakotiasumiseen kahdessa eri ”yksikössä”, joista toisessa sekä tontit että rakennusoikeudet ovat suuria ja rakentaminen vapaampaa ja toisessa tontit ovat perinteisempiä ja rakentaminen on säädellympää.

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 mäkialue luonnonomukaisena metsäalueena.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäinen mäkialue on melko matala ja tasainen. Alue on pääasiassa tiheää kuusivaltaista havumetsää ja sen keskellä on pieniä kalliopaljastumia. Maaperältään alue on pääasiassa juuri kalliota ja sen lisäksi lounaisosasta löytyy myös moreenia. Metsäistä mäki-aluetta ympäröivät laaksomaiset viljellyt pellot, jotka ovat savimaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta. Alueella on yksi uudehko omakotitalo sekä yksi huonokuntoinen vaatimaton torppa.

Lähimmät palvelut ovat Moikoisissa, jossa sijaitsee pieni kauppakeskus, Wäinö Aaltosen koulu, päiväkotit ja srk-talo.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maapohja on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Ainoastaan edellä mainittujen rakennusten yhteydessä oleva maapohja on yksityisen omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2001 ja 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Osayleiskaava

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

Asemakaava

Kaava-alue rajoittuu lännessä vuonna 1947 hyväksytyyn A22/1946 asemakaavaan. Muuten 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 mittaus- ja tonttiosaston laatima ja täydennyskar-toittama ja se on tarkistettu 6.5.2001.

Luontoarvojen perusselvitys

JM-Ympäristötutkimuksen toimesta on kaava-alueelle tehty luontoarvojen perusselvitys syksyllä 2001. Perusselvityksessä todettiin neljä arvokasta luontokohdetta. Itäisin kohde on pähkinälehto, joka täyttää Luonnonsuojelulain määritelmän suojeltavasta luontotyypistä (alue jää viereiselle ”Maunulan” kaava-alueelle), pohjoisin kohde on yksittäinen tammi, maisemapuu sekä alueen keskellä kaksi samankaltaista pientä avosuota.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2002-2006 kohde on esitetty vuonna 2002 vahvistuvaksi asemakaava-alueeksi ”Majamäensydän”.

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 1.10.2001, täyd. 24.10.2001, LIITE 1.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.10.2001.

Edellä mainittujen, kaava-alueella olevien, yksityisten maanomistajien kanssa on käyty neuvotteluja siitä miten heidän kiinteistönsä tulee huomioiduksi kaavassa.

Syksyn 2001 aikana merkittiin maastoon suunniteltujen katujen keskilinjaukset tapein. Näin myös hirsensalolaiset ja muut asiasta kiinnostuneet pystyivät saamaan havainnollisen kuvan tielinjauksista sekä alueen kokonaisuudesta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 16.4.2002.

Hyväksytystä asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoskartasta on lähetetty keskeisimmille osallisille otteet tiedoksi ja kommentoitavaksi.

10.5.2002 päivätystä asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, palo- ja pelastustoimelta, Turku Energialta, Vesilaitokselta ja Tiehallinnolta.

Lausunnot eivät antaneet aihetta muutoksiin.

Suunnittelutoimiston tarkennuksen johdosta ehdotusta on tarkistettu 9.9.2002.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 24.9.2002.

Hyväksytystä asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuskartasta on lähetetty keskeisimmille osallisille otteet tiedoksi ja samalla muistutettu, että seuraavaksi ehdotus tulee virallisesti nähtäville ja tänä aikana kuntalaisilla on mahdollisuus tehdä ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus on ollut nähtävillä 14.10. - 12.11.2002 välisen ajan. Ehdotuksesta jätti muistutuksen kiinteistö Lehtomaan omistajat Seppo ja Raija Huokonen.

Jo ennen kirjallisen muistutuksen jättämistä kuin myös kirjallisessa muistutuksessaan Seppo ja Raija Huokonen arvostelevat Tammistontien perusparannuksesta ja perusparannukseen kuuluvasta tielinjauksen muutoksesta heille aiheutuvia haittoja. Tämä korostui erityisesti luonnosvaiheen jälkeen ehdotukseen tehdystä tielinjauksen muutoksesta, jossa Tammistontien katualue lohkaisee suuremman osan kiinteistö Lehtomaasta kuin mitä se lohkaisi luonnosvaiheessa. Jo nähtävillä oloaikana asemakaava- ja suunnittelutoimisto laativat uuden vaihtoehdon Tammistontien tielinjaukseksi. Vaihtoehtoa esiteltiin paikan päällä sekä Seppo ja Raija Huokoselle että tien pohjoispuolella olevalle kiinteistö Kuusirinteen omistajalle. Kiinteistö Kuusirinteen omistaja kutsuttiin mukaan, koska uudessa vaihtoehdossa katualue jouduttiin linjaamaan niin että se lohkaisee hivenen myös heidän kiinteistönsä. Molemmat omistajat hot hyväksyivät suullisesti uuden tielinjausehdotuksen. Seppo ja Raija Huokonen hyväksyvät esitetyn vaihtoehdon myös muistutuksessaan.

Lisäksi he esittävät muistutuksessaan seuraavanlaisia asioita vastattavaksi:

1) ”Vaadimme täyden korvauksen menettämästämme maa-alueesta ja kasvillisuudesta (Suomen perustuslaki N:o 731/1999 2. luku 15 §).”

2) ”Toteutuuko tässä kuntalaisten tasapuolinen kohtelu (Hallintomenettelylaki 6.8.1982/598(HE 88/1981) 17 § 3 mom.)?”

3) Miksi Tammistontien tielinjausta ei tehdä Hirvensalon osayleiskaava 2020 mukaan tyhjän pellon poikki?

4) Miksi heihin ei otettu yhteyttä siinä vaiheessa, kun tielinjauksen muutosta käsiteltiin? Samassa kappaleessa mainitaan vielä Maanmittauslaitokselta saadusta kopiosta, jossa näkyy vanhan tien mukaisesti menevä tielinjaus.

Asemakaavatoimisto:

1) Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu. Kunta on kuitenkin velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta luovutettavasta maa-alueesta täysimääräisesti, koska luovutettavan maa-alueen pinta-ala on 100 % maanomistajan kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamasta maasta ja kaavassa tämä maa-alue on osoitettu pelkästään katualueeksi. Korvaus suoritetaan erikseen katualueen haltuunoton yhteydessä (MRL 94 § ja 104 §).

2) Kuntalaisten vuorovaikutus ja tasapuolinen kohtelu on hoidettu niin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään (MRL 62 § ja 65 §).

3) Asemakaavatason jatkosuunnittelussa todettiin, että pellon poikki kulkeva tielinjaus pilaisi yhtenäisen peltoalueen käyttöä tonttimaana. Käyttämällä enimmäkseen nykyistä tielinjausta saadaan myös olemassa olevista metsäsaarekkeista asuinalueita suojaavia melusteitä.

4) Luonnosvaiheen tielinjaus osoittautui liian ”kurvikkaaksi” ja ehdotusvaiheeseen sitä muutettiin vastaamaan paremmin katusuunnittelun teknisii ohjeita. Tämän vaiheen tielinjaukseen Seppo ja Raija Huokosen antaman voimakkaan vastustuksen vuoksi tutkittiin mahdollisuutta vielä kerran muuttaa tien geometriaa niin ettei kuitenkaan jouduta tinkimään liikaa katusuunnittelun teknisistä ohjeista. Tällainen vaihtoehto löydettiin ja tätä siis käytiin näyttämässä kiinteistöjen omistajille jo nähtävillä oloaikana.

Maanmittauslaitokselta saadulla kopiolla ei ole mitään tekemistä nyt laadittavan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen kanssa. Kopiossa näkyy vain tämän hetkinen tilanne Maanmittauslaitoksen kuvaamana.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Jo luonnossuunnittelun alkuvaiheessa ratkaisusta muodostui sellainen, että kaava-alueelle tulee kaksi erillistä asuinalueita sen ominaispiirteistä johtuen. Toinen ”näkyttömiin” metsäisen mäen sisään jäävä alue ja toinen lähelle Majamäenkatua liittyen selvästi olemassa olevaan Majamäen asuinalueeseen. Vaihtoehtoina mietittiin lähinnä vain mistä otetaan katuyhteys mäelle sekä tonttien lukumäärää suhteessa niiden kokoon.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kiinteistö Kuusirinne, jolla sijaitsee aiemmin mainittu uudehko omakotitalo, on Tammistontien varressa alueen keskiosassa ja siitä tullaan muodostamaan nykyisen tilanteen toteava omakotitontti.

Kiinteistö Mäntylä, jolla sijaitsee aiemmin mainittu huonokuntoinen torppa, on lähellä Majamäenkatua alueen länsireunassa. Maanomistajan kanssa käytyjen keskustelujen mukaan kiinteistö jaetaan kahdeksi tontiksi, jotka katu erottaa toisistaan.

Kaava-alueelle on sijoitettu kaksi erilaista omakotitonttialuetta; toinen on sijoitettu metsäiselle mäelle (alue 1), seuraten mäen topografiaa ja ominaispiirteitä mahdollisimman hyvin, jolloin myös kunnallistekniikka saadaan järkevästi toteutettua. Tällä alueella tontit ovat isoja ja rakennusoikeudet suuria sekä rakentaminen saa olla vapaampaa. Kiinteistö Kuusirinne liittyy omalta osaltaan tähän kokonaisuuteen.

Toinen kokonaisuus tukeutuu vieressä olevaan asemakaava-alueeseen Majamäenkadun suuntaisena ja se sijoittuu osin pellolle ja osin metsään (alue 2). Tällä alueella tontit ovat perinteisempiä ja rakentaminen säädellympää, jotta alue olisi ympäristöönsä näkyvämpänä yhtenäinen ja tulisi osaksi vieressään olevaa rakennettua kokonaisuutta. Kiinteistö Mäntylä on osa tätä kokonaisuutta.

Erillispientalorakentamista alueelle on esitetty noin 15500 k-m². Asukkaita alueen uusille osille tulee noin 160.

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. Ratkaisussa onkin alueelle 1 esitetty viereisen kaava-alueen kanssa osin yhteinen liittymä Tammistontieltä. Alueelle 2 on liittymät hiljaisemmalta Majamäenkadulta, joka katumuutosten johdosta tulee entistäkin rauhallisemmaksi, kun kaava-alueen kohdalla siitä muodostetaan vain tontteja palveleva katu.

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. Alue 1 ja alue 2 on kytketty toisiinsa kevyen liikenteen yhteyksin, joista lähinnä pohjoisempaa yhteyttä voi ajatella käytettäväksi laajemmin kevyen liikenteen verkoston osana.

Suunnittelutoimiston tarkennuksen johdosta Tammistontien perusrakennuksen linjausta on hieman muutettu ja samassa yhteydessä Auringonkehrän katualuetta on osittain levennetty, jotta siihen saadaan tarvittaessa sopimaan jalkakäytävä.

Nähtävillä oloaikana tehdyn muistutuksen johdosta Tammistontien linjausta on vielä kerran muutettu.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Alue 2 täydentää Majamäenkadun varrella olevaa asuinalueita ja muuttaa sen ilmettä tiiviimmäksi. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukasluvu 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

Näkyvin muutos ympäristöönsä on juuri edellä mainittu Majamäenkadun viereinen asuinalue, joka tulee avoimelle peltoalueelle. Peltoalue on kuitenkin kooltaan pieni ja se on myös tiukasti metsäisen mäki-alueen reunustama. Metsän sisään tulevat asuinalueet muuttavat voimakkaasti ympäristöä metsän sisällä, mutta kaavamääräyksillä on haluttu tukea nykyisten luonnonolosuhteiden mahdollisimman hyvää säilymistä asuintonteilla. Lisäksi alueiden näkyminen ympäristöön on vähäistä koska yhtenäinen metsävyöhyke ympäröi ne joka puolelta.

Kohdassa 3.2 mainittu tammi on merkitty säilytettäväksi. Samaisessa kohdassa mainittujen pienten avosoiden säilyttämistä mietittiin pitkään, mutta useiden eri neuvottelujen jälkeen säilyttämisideasta luovuttiin. Yksi merkittävin asia, joka vaikutti soiden ottamiseen tonttimaaksi oli niiden hyvin todennäköinen kuivuminen sen jälkeen kun muut alueet niiden ympärillä on rakennettu.

5.2.3 Nimet

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 15.1.2002 § 7 ehdottanut alueen pääkadun nimeksi Auringonkehrä - Solringen ja läntisemmän Majamäenkadun viereisen asuntokadun nimeksi Suulikatu - Skjulgatan.

Nämä kaksi katua yhdistää toisiinsa Sädepolku - Strålstigen ja Luuvapolku - Logstigen. Aurinkokukula - Solkullen on metsäosuus Auringonkehrän sisällä ja sitä ympäröivät päivänsäkierron mukaan metsäalueet; Aamuruskonrinne - Morgonrodnasbrinken, Päivänpaistebrinne - Solskensbrinken ja Iltaruskonrinne - Aftonrodnasbrinken. Itätalonpelto - Itätaloåkern on peltoaukea Iltaruskonrinteen pohjoispuolella. Suulikenttä - Skjulplan on leikkipuisto Suulikadun pohjoispään varrella.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 10. päivänä toukokuuta 2002

(Selostusta tarkistettu 28.8.2002)

Tarkistettu 9.9.2002

Korjattu 15.11.2002 (muistutus)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski