

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä kesäkuuta 2011 päivättyä ja 1.11.2011 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Säkömäki"** (24/2009)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	014 KOHMO	KOHMO
Korttelit:	5-6	5-6
Kadut:	Hämeen valtatie (osa) nimettömiä	Tavast riksväg (del) utan namn
Virkistysalueet:	Hämeentienpuisto Jaaninlaakso (osa) nimettömiä	Tavastvägsparken Jahndalen (del) utan namn

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	014 KOHMO	KOHMO
Korttelit:	5-6 ja 40-43	5-6 och 40-43
Kadut:	Aidasojankatu Botolfinkuja Pyörtänökuja	Risdikesgatan Botolfsgränden Vägrensgränden
Puistopolut:	Cecilianpolku Pyörtänöpolku	Ceciliastigen Vägrensstigen
Virkistysalueet:	Aidasoijanpuistikko Ceciliansarka Provastinsarka Pyörtänöpuistikko Säkömäki (osa)	Risdikesskvären Ceciliategen Provasttegen Vägrensskvären Säköbacken (del)
Peltoalue:	Isokohmon isopelto	Storkohmo storåker

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: KOHMO 5.-9-11, 6.-11-14, 40.-1-4, 41.-1-3, 42.-1-7, 43.-1-3

Uudet korttelinumerot: KOHMO 40-43

Kaavatunnus: 24/2009

Diarionumero: 9388-2009

Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ Asemakaava-toimisto

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Kohmon kaupunginosassa. Aluetta rajaa pohjoisessa Hämeen valtatie, etelässä Säkömäen kalliot, lännessä Jaaninoja ja idässä Kaarinan kaupunkiraja.



*Muutosalue*

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen nimi on "Säkömäki". Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kaakkoisosaan omakotitalojen rakentaminen ja samalla turvata maisemallisesti arvokkaan peltoalueen säilyminen pääosin avoimena. Asuinkorttelin suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota Hämeen valtatie synnyttämän melun torjuntaan, peltoalueiden vapaiden näkymien ja arvokkaan miljööön harmonisen ilmeen säilyttämiseen sekä uuden korttelin hyvin näkyvään sijaintiin.

Asemakaavan laadinta perustuu Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009-2013 jossa kohde on "Kohmo Säkönmäki" -nimisenä merkitty hyväksyttäväksi vuonna 2012.

Alue on kaupungin omistuksessa. Kulku alueelle on järjestettävä Kaarinan kaupungin alueen kautta. Kulun järjestäminen vaatii asemakaavallisia toimenpiteitä Kaarinan puolella, Turun kaupunki on tehnyt tästä aloitteen Kaarinan kaupungille.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.3.2010
2. Asemakaavakartta 10.6.2011, muut. 1.11.2011
3. Tilastolomake 10.6.2011, muut. 1.11.2011
4. Tärinäselvitys 7.7.2010
5. Meluselvitys 18.2.2011
6. Rakennettavuus selvitys 2.5.2011

## 1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 20.4.2010 ympäristön asukkaille ja muille osallisille.

Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 14.12.2010 hyväksynyt 11.6.2010 päivätyn luonnoksen (§ 620).

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Hämeen valtatievarrella, Kaarinan kaupunkirajan tuntumassa. Muutosalueesta lounaaseen sijaitsee Kuralan Kylämäki ”elävän historian kylä”. Alueen koillispuolella, Kaarinan puolella, sijaitsee Auranlaakson ABC-asema.

Alue on tällä hetkellä peltoaluetta, osittain avo-ojitettua, mikä on Turun kaupungin alueella harvinaista. Turun yleiskaavatoimiston vuonna 2008 laatimassa viherverkkosuunnitelmassa alueen länsiosa on osoitettu kansalliseen kaupunkipuistoon soveltuvaksi. Aluetta rajaa pohjoisessa Hämeen valtatie, etelässä Säkömäen kalliot, lännessä Jaaninoja ja idässä Kaarinan kaupunkiraja.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### Turun ympäristönsuojelutoimisto:

Asemakaavamuutosalue sijaitsee maisema- ja luontoarvoiltaan merkittäviin Aurajoki- ja Jaaninojalaaksoihin rajautuvalla peltoalueella. Kaavassa määritelty rakennettava osa alueesta sijaitsee Säkömäen kuppessa, jolloin etäisyys arvokkaisiin luontokohteisiin säilyy riittävänä.

Kaava-alueen linnusto selvitettiin keväällä 2010. Alue oli kokonaisuudessaan viljelykäytössä ja alueella ei tavattu pesiviä lintuja. Alueella ei ole metsälaki- tai luonnonsuojelulakikohteita eikä se sisällä muitakaan erityisiä luontoarvoja **Jaaninojan uomaa lukuun ottamatta**.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

##### *Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva*

Muutosalue on rakentamatonta peltoaluetta, joka on tällä hetkellä käytössä viljelymaana. Alue on osa Aurajokilaakson kulttuurimaisemaa, alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vapaiden näkymien ja arvokkaan miljööhen harmonisen ilmeen säilymiseen. Lounaaseen aukeavat myös hienot näkymät Jaaninojan yläjuoksun suuntaan.

Muutosalueen länsipuolella sijaitsee elävän historian kylä, Kuralan Kylämäki.

Hämeen valtatie ja Kaarinantien risteyksessä sijaitsee ABC-huoltoasema. Noin 1 km päässä sijaitsee Ravattulan liikekeskus, Kuralan liikekeskukseen on matkaa n. 1,5 km.

### *Liikennejärjestelyt*

Alueelta on hyvät yhteydet Turkuun (Hämeen valtatie) ja Kaarinaan (Kaarinantie). Turun keskustaan on matkaa n. 5 km, Kaarinan keskustaan n. 7 km.

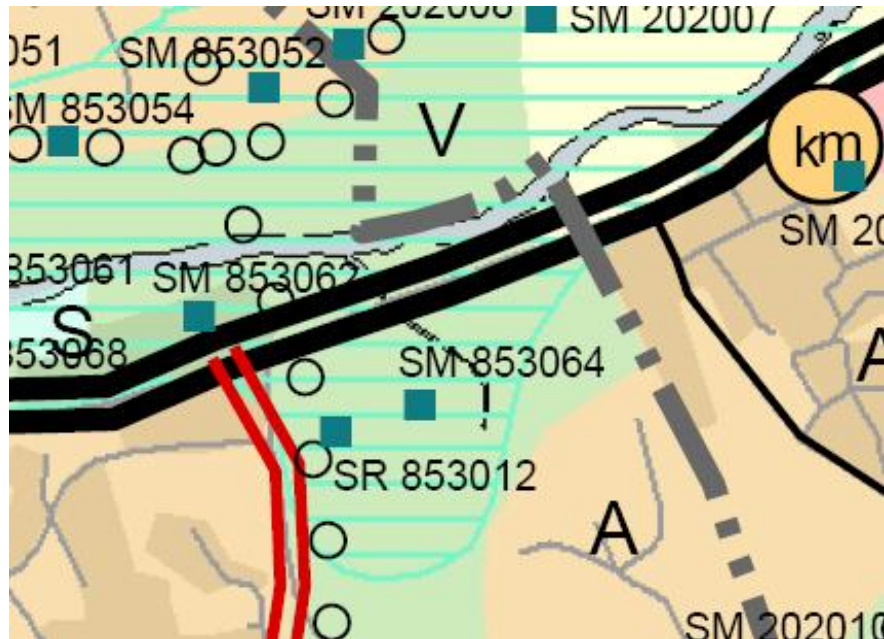
### **2.1.4 Maanomistus**

Muutosalue on Turun kaupungin omistuksessa.

## **2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

### *Maakuntakaava*

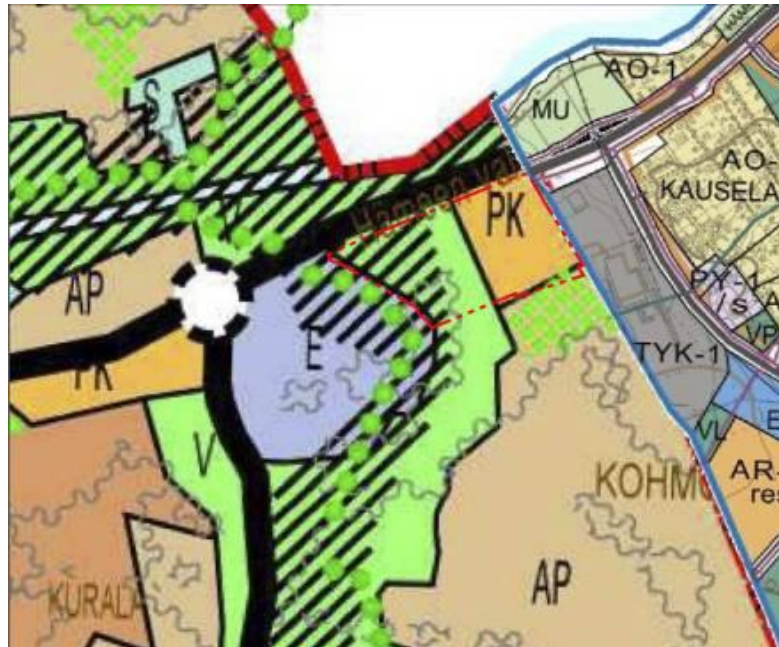
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistetussa maakuntakaavassa muutosalue on merkitty virkistysalueeksi, osittain kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Nyt suunniteltu asuinalue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeän alueen ulkopuolella.



*Maakuntakaava (kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue viivoitettu)*

### Yleiskaava

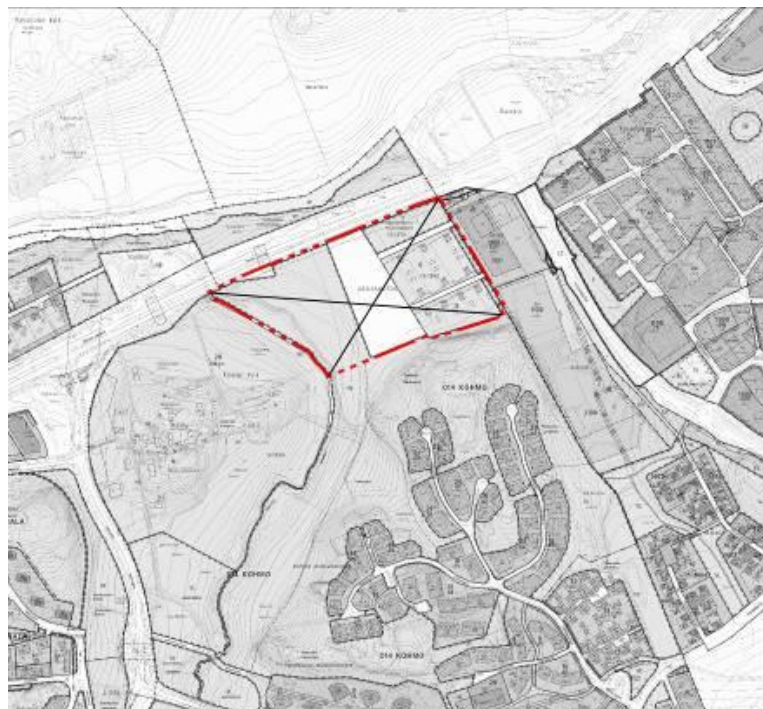
Turun yleiskaavassa 2020 (Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001, § 208 hyväksymä) alueen itäosa on osoitettu merkinnällä PK (palvelujen ja hallinnon alue). Muutosalueen länsiosa on virkistysaluetta (V). Jaaninon rantavyöhyke on myös huomioitu yleiskaavassa vinoviivaraste-roinnilla (maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa).



Yleiskaava

### Asemakaava

Suunnittelualueen itäosassa on 1948 vahvistettu asemakaava, joka mahdollistaa omakotitalojen rakentamista. Alueen koilliskulma on asemakaavassa merkitty puistoalueeksi (P). Alueen länsiosa on osoitettu merkinnällä VL (Lähivirkistysalue). Osa on myös kaavoittamatonta aluetta.



Poistuva asemakaava

### *Turun kansallinen kaupunkipuisto*

Turun kaupunginvaltuuston 7.3.2011 hyväksymässä kaupunkipuistosuunnitelmassa asuinalueeksi ehdotettu alue ei ole osa kansallista kaupunkipuistoa.



*Turun kansallinen kaupunkipuisto, aluerajaus*

### *Viherverkkosuunnitelma*

Turun yleiskaava 2025 / 2030 / viherkaavan osaselvityksessä alue on osoitettu maisemallisesti erittäin tärkeäksi viljelymaisemaksi, joka on syytä säilyttää avoimena. Tärkeät näkymät on osoitettu nuolilla.



*Viherverkkosuunnitelma*

### *Rakennusjärjestys*

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

### *Pohjakartta*

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 31.5.2011.

### 3 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

#### 3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kaakkoisosaan omakotitalojen rakentaminen ja samalla turvata maisemallisesti arvokkaan peltoalueen säilyminen pääosin avoimena. Asuinkorttelin suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Hämeen valtatie synnyttämän melun torjuntaan, peltoalueiden vapaiden näkymien ja arvokkaan miljööön harmonisen ilmeen säilyttämiseen sekä uuden korttelin hyvin näkyvään sijaintiin.

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2009-2013 asemakaavoituskohteiden mitoitustarkastelussa muutosalueen kerrosalaksi on arvioitu 15 000 k-m<sup>2</sup> (AP).

#### 3.2 Osalliset

Osallisia ovat:

- maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden maanomistajat ja -haltijat
- alueen ja naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: ELY-keskus, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Museokeskus, Vesiliikelaitos ja Turku Energia
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura

#### 3.3 Vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

##### 3.3.1 Tiedottaminen

Vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 20.4.2010 ympäristön asukkaille ja muille osallisille.

Kohteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta ei ole asemakaavatoimistoon lähetetty yhtään mielipidekirjettä, ainoa yhteydenotto on tullut puhelimitse kaavan valmistelijalle.

#### Mielipiteet

Trafotekin edustaja ilmoitti puhelimitse, ettei Trafotek vastusta hanketta, mutta liikennejärjestelyt tulee selvittää niin, ettei ajo heidän tontille vaikeudu entisestään. Hän muistutti myös, että heille tulevat rekat usein odottavat portin aukaisua Kaarinantien ja ABC-huoltoaseman sisäänajon risteyksessä, jolloin risteys nopeasti ruuhkautuu.

#### **Asemakaavatoimisto:**

Kyseinen risteys sijaitsee Kaarinan puolella. Asuinalueen vaikutukset liikenteeseen arvioidaan asemakaavamuutostyön yhteydessä.

## Lisäselvitys kannanottoihin 29.10.2010

Turun museokeskus vastustaa 21.6.2010 antamassa lausunnossaan alueen kaavoittamista rakentamiselle. Museokeskuksen mukaan alue tulisi kaavoittaa avoimena säilytettäväksi maatalousmaaksi.

Lausunnossaan Museokeskus toteaa mm., että suunnitellun asuinalueen rakentaminen tuhoaa maisemallisesti erittäin merkittävät Kuralan Kylämäen viimeiset avo-ojitetut pellot ja että avo-ojitetun peltomaisen tuhoutuminen köyhdyttää maisemakuvaa. Lisäksi suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön RKY-2009 (Kuralan Kylämäki) ja Aurajokilaakson valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen, mikä tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttösuunnitelmissa.

Lausunnossaan Museokeskus nostaa myös esille kaupunginvaltuuston 10.4.1989 tekemän päätöksen ”alue kaavoitetaan erityisalueeksi, maatalousmaa, jotta se säilyy nykyisellään täydentäen Kylämäen Elävän historian kylän kokonaisuutta ja takaamalla osaltaan alueen vastaista kehitystä” (Kv:n pk 10.4.1989 § 259).

### Asemakaavatoimisto:

Läheisyys Kuralan Kylämäkeen on suunnitelmissa huomioitu siten, että valtaosa (n. 65 %) muutosalueesta on osoitettu MA-alueeksi (maisemallisesti arvokas peltoalue). MA-alue sijaitsee Kuralan Kylämäen ja suunnitellun asuinkorttelin välillä. Näin syntyy kapeimmillaan noin 125 m leveä peltovyöhyke niiden väliin, samalla näköyhteys Hämeentieltä lounaaseen Jaaninojan suuntaan säilyy avoimena. Luonnoskäsittelyssä muutettiin MA-merkintä MA/s-merkinnäksi (maisemallisesti arvokas peltoalue, joka säilytetään).

Asemakaavatoimisto on tietoisesti alittanut Asunto- ja maankäyttöohjelman kerrosalatavoitetta, jotta tämä ”suojavyöhyke” toteutuisi. Asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2009-2013 asemakaavoituskohteiden mitoitustarkastelussa muutosalueen kerrosalaksi on arvioitu 15 000 k-m<sup>2</sup> (AP). Nyt esillä olevan asemakaavaehdotuksen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5520 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavatoimisto on tietoinen siitä, että kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen hävittää kyseessä olevat avo-ojat. Asemakaavatoimisto on kuitenkin katsonut, että alueen yleisilmeen säilymisen kannalta näköyhteyden säilyttäminen Hämeentieltä lounaaseen Jaaninojan suuntaan on maisemallisesti tärkeämpää kuin avo-ojien säilyttäminen. Tätä ajatusta tukee myös Turun yleiskaava 2020, jossa Jaaninojan jokilaakso on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueen osaksi, avo-ojitettuja peltoja sen sijaan ei ole huomioitu vastaavalla tavalla. Niiden kohdalle yleiskaavassa on osoitettu rakentamista.

Lausunnossaan Museokeskus viittaa kaupunginvaltuuston 10.4.1989 (§ 259) tekemään päätökseen. Silloin kyseessä oli alueen kaavoittaminen teollisuustontiksi. Asemakaava oli edennyt kaupunginvaltuustoon saakka.



Kaupunginvaltuusto päätti kuitenkin palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että alue kaavoitetaan erityisalueeksi, maatalousmaaksi, jotta se säilyy nykyisellään täydentäen Kylämäen Elävän historian kylän kokonaisuutta ja takaamalla osaltaan alueen vastaista kehitystä. Tällaista asemakaavahanketta ei ole kuitenkaan koskaan pantu vireille eikä siten sisällytetty kaupunginvaltuuston hyväksymiin kaavoitusohjelmiin.

Sen sijaan alue on Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 (§ 208) hyväksytyssä yleiskaavassa (Yleiskaava 2020) osoitettu PK-alueeksi (Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, *asumisen* sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön). Näin ollen nyt vireillä oleva asemakaavanmuutosluonnos on lainvoimaisen Turun yleiskaavan mukainen.

Asemakaavatoimisto haluaa vielä korostaa sitä, että tarkkaan säädellyllä rakentamisella nimenomaan halutaan parantaa alueen sirpaleista maisemallista ilmettä ja Kuralan Kylämäen alueen asemaa arvokkaassa maisemakokonaisuudessa. Tähän päästään rajaamalla maisematilaa korkeatasoisella rakentamisella ja ohjaamalla maisematilan luontevaa jatkumista Kylämäkeä kohti kaarevalla rakennusrivistöllä.

Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 14.12.2010 hyväksynyt 11.6.2010 päivätyn luonnoksen (§ 620).

### **Lisäselvitys kannanottoihin 28.4.2011**

Kuralan Kylämäen Ystävät ry on 13.4.2011 luovuttanut adressin Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle jossa vastustetaan nyt vireillä olevaa kaavaa. Nimiä oli 13.4.2011 mennessä kerätty yhteensä 3573, josta valtaosa (2505) internetissä osoitteella [www.causes.com/causes/580266](http://www.causes.com/causes/580266).

#### **Asemakaavatoimisto:**

3573 kerättyä nimeä on huomattava määrä. Asemakaavatoimisto haluaa kuitenkin kiinnittää huomion muutamaan seikkaan adressissa.

Saatekirjeessä viitataan suunniteltuun kaupunkipuistoon, joka alkaa Ruissalosta ja jatkuu Aurajokilaaksoa pitkin. Kyseinen puisto on myös suunniteltu maakuntakaavaan. Kirjeessä kerrotaan, että Kuralan Kylämäen vielä rakentamaton maisema-alue on tärkeä osa tätä kokonaisuutta.

Tämä pitää paikkansa ja kaupunkipuisto on myös mukana Turun yleiskaavassa 2020, jonka pohjalta nyt vireillä oleva asemakaavaehdotus on laadittu. Alueen eteläosa on yleiskaavassa varattu kaupunkipuistolle (maisemallisesti arvokas alue). Tämä alue on kokonaisuudessaan rauhoitettu asemakaavaehdotuksessa merkinnällä MA/s. Alueen koillisosa sen sijaan ei ole kaupunkipuistoaluetta, vaan yleiskaavassa se on PK-aluetta (Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, *asumisen* sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön). Nyt vireillä oleva asemakaava ei ole siis millään tavalla ristiriidassa kaupunkipuiston tai yleiskaavan kanssa.

Sivustolla [www.causes.com](http://www.causes.com) kerätyt nimet (2505 kpl) on kerätty otsikolla "Näpit irti Kuralan Kylämäestä". Tästä saa helposti käsityksen, että kaavanmuutos koskee Kuralan Kylämäkeä ja sen rakennuksia. Kuralan kylämäkeä suojaa vuonna 1988 vahvistettu kaava, eikä siihen ole tarkoitus koskea. Nyt kyseessä on Kuralan Kylämäen pohjoispuolella sijaitseva peltoalue (lähin uudisrakennus tulee n. 400 metrin päähän Kuralan Kylämäen laelta).

Adressissa käytetty kopioitu kartta ei myöskään ole laadultaan paras mahdollinen. Värit erottuvat huonosti ja kartalta voi saada jopa sen käsityksen, että maisemallisesti arvokkaille pelloille ollaan esittämässä rakentamista.

Osa nimistä (312 kpl) on kerätty lomakkeella, jossa ei ole ollenkaan karttaa, ainoastaan kuva kukosta. Asemakaavatoimisto epäilee, ettei adressin allekirjoittaneilla ole ollut käytössään kaikkia kaavasuunnitelmaan liittyviä asiakirjoja ja että addressi on tietyiltä osin ollut tunteisiin vetoava ja asiatietoja välttelevä.

Kulmakuntalehden teettämässä kyselyssä pyydettiin lehden lukijoita ottamaan kantaa suunnitelmiin. Vastauksia tuli yhteensä 1140, joista 62 % hyväksyisivät asemakaavamuutoksen.

### **Lisäselvitys kannanottoihin 23.5.2011**

Kuralan Kylämäen Ystävät ry:n puheenjohtaja Hanna Jääskeläinen ja Kuralan Kylämäen Ystävät ry:n jäsen Antti Jääskeläinen ovat kumpikin lähettäneet kannanoton asemakaavan muutosehdotuksesta.

Sisältö on molemmissa pääosin sama, kirjeissä kerrotaan Ympäristöministeriön seminaarista 9.5.2011, jossa tuotiin "valtakunnallisen kaavoituksen ohjaajan voimakas mielipide yhdyskuntarakenteen suunnitteluelvoitteesta huokoisuusperiaatteella eli painopisteenä on säilyttää myös luonto- ja kulttuuriarvoja sisältävät alueet alkuperäisinä niin kauan kuin se on vielä mahdollista, muun yhdyskuntarakenteen tukena ja kansalaisten viihtyvyyden ja virkistysmahdollisuuksien säilyttäjänä".

Kirjeissään he molemmat toteavat myös mm, että:

- Kuralan Kylämäen arkeologinen alustava inventaario on tehty, mutta työ on varojen puutteesta johtuen edelleen kesken.
- Kuralan Kylämäen Ystävät ry on perustettu helmi-toukokuussa 2010 ja rekisteröity tammikuussa 2011.
- He pelkäävät, että nyt esitettyä kaavaa tullaan tulevaisuudessa muuttamaan niin, että rakennettavaa aluetta laajennetaan.
- Kaavoittajan tulisi kunnioittaa maakuntakaavaan suunniteltua Aurajokea myötäilevää vihervyöhykettä.
- Kaavoituslautakunta on valmistelussaan jättänyt huomiotta osan sille valmisteluvaiheessa toimitetuista perustelluista mielipiteistä kaavamuutokseen.

- Valmistelijoilla ei ole ollut selvyyttä siitä, miten alueen kehittämistä tulisi jatkaa, ellei tällaisena pidetä toistaiseksi salattua tavoitetta ottaa koko alue asuntotuotantoon.

- Turun yliopisto on vuonna 1984-86 suorittanut Kuralan Kylämäen kaupunkialueella ainutlaatuisen avo-ojitettujen peltojen ekologian selvityksen ja museotoimi ja maakuntamuseo osaltaan käynnistäneet alueen arkeologisen inventaarion.

Lisäksi Hanna Jääskeläinen kirjoittaa, että valmisteluvaiheessa Kuralan Kylämäen Ystävät ry:lle ei ole annettu mahdollisuutta mielipiteen ilmaisemiseen, joten asiassa on menetelty hyvän hallintotavan vastaisesti.

#### **Asemakaavatoimisto:**

Rakennettavaa aluetta ei ole tarkoitus laajentaa tulevaisuudessa, tällä kaavalla halutaan nimenomaan suojata valtaosa pelloista avoimena. Vihjailut valmistelijoiden salatuista tavoitteista ottaa koko alue asuntotuotantoon ovat perusteettomia ja loukkaavia.

Kuralan Kylämäen Ystävät ry on rekisteröity tammikuussa 2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 20.4.2010, eli ennen kuin yhdistys on rekisteröity. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymä asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin kaikilla on mahdollisuus kommentoida sitä. Kuten tämä kirjekin osoittaa, on kaavaa mahdollista kommentoida koko valmisteluvaiheen aikana.

### **3.3.2 Lausunnot**

10.6.2011 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Museokeskukselta, suunnittelu- toimistolta, ELY-keskukselta ja Turku Energialta (sähkö + kaukolämpö).

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty 1.11.2011.

#### Rakennusvalvontatoimisto:

- Koko alue merkittävä A-luokan suunnittelukohteeksi.
- Alueen tontit, erityisesti Pyörtänökujan pohjoispuolen ”ulkokehän” tontit, tulisi luovuttaa laatuperusteisen tontinluovutuskilpailun perusteella.
- Pyörtänökujan pohjoispuolen ”ulkokehä” tulisi toteuttaa ryhmärakentamisena kaupunkikuvallisesti tärkeän maisema-alueen rajauksen yhtenäisyyden varmistamiseksi.
- AO-1 alueilla julkisivumateriaali tulee määritellä kaavamääräyksellä kuten AO-2 ja AO-3 alueilla.
- MA/s-merkintää tulee täydentää suojelua täsmentävällä määräyksellä.

#### Ympäristönsuojelutoimisto:

- Luonnonympäristöltään kaava-alueen arvokkainta osaa edustaa sen länsireunaa myöten kohti Aurajokea virtaava Jaaninoja. Valmisteltavana olevassa asemakaavassa kohde on osoitettu pelkästään merkinnällä MA/s, maisemallisesti arvokas peltoalue. Määräys on sisällöltään varsin yleispiirteinen ja sitä tulisi täsmentää.

- Ehdotus kaavamääräykseen lisättäväksi tekstiksi: Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on kulttuurimaiseman säilymisen kannalta tärkeää.
- Avo-ojien uomat ovat arvokkaita pienimuotoisia maisemaelementtejä ja tärkeitä eliölajiston elinympäristöjä sekä leviämis- että kulkureittejä. Näiden luonnon monimuotoisuutta ylläpitävien kohteiden säilyminen myös taajama-alueilla tulee turvata. Avoomat helpottavat myös voimakkaiden sadevesitulvien purkautumista vesistöihin.
- Jaaninojan uomasta ja siihen välittömästi rajautuvista alueista tehtiin varsin yksityiskohtainen luontoselvitys vuosina 2000-2001. Kaava-alueella sijaitseva jakso edustaa Jaaninojan parhaita kosteikkoympäristöä kasvilajistoltaan. Alueelle keskittyy myös edustava puoliavointen ja avointen elinympäristön lintulajisto.
- Säkömäen peltoalueen keskiosaan ulottuva asuntorakentaminen heikentää todennäköisesti aluetta kokonaisuutena avomaalinnuston kuten kiurun elinympäristönä.
- Luontoarvojensa vuoksi Jaaninojan uoma tulee osoittaa uoman ja sen niittymäisten reunusten säilymisen turvaavalla kaavamerkinnällä ja vastaavalla aluerajauksella (käytännössä likimain 12 metrin korkeuskäyrää myöten) yleiskaavan edellyttämän periaatteen mukaisesti.
- Ehdotus kaavamerkinnäksi: luo-1. Luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jolla sijaitsevan ojauoman ja uomaan reunustavan niittyalueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista ojauomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Aluetta voidaan hoitaa laiduntamalla.
- Kaava-alue on Aurajoen viljelymaisemaan liittyvä maisemallinen kokonaisuus ja Hämeentien suunnasta kohti Kuralan Kylämäkeä avautuvana näkymänä merkittävä. Kovin keskelle peltoaluetta tunkeutuvat kaksikerroksiset rakennukset, etenkin niiden ulointen rakennusten kaari, sulkevat näkymää ja heikentävät merkittävästi avoimen viljelymaiseman ominaispiirteitä.

#### Kiinteistöliikelaitos:

- Korttelialueen kadunpuoleiseen reunaan auraslumien sijoittamista varten varattava tontin osaa sekä pensasaitojen sijoitusta ohjaavat asemakaavamääräykset ovat Kiinteistöliikelaitoksen näkemyksen mukaan keskenään ristiriitaisia.

#### Vesiliikelaitos:

- Alueen vesihuollon rakentaminen tulee vaatimaan mitä todennäköisimmin stabilointia, jolloin alueen toteuttaminen tulee keskimääräistä kalliimmaksi.

#### Suunnittelutoimisto:

- Ennen kaavan vahvistumista tulisi saada Kaarinan kaupungilta takeet siitä, että Kaarinan rajan ja Kaarinantien väliin osoitetaan lopullisen maankäytön liikennetarpeita tyydyttävä katualue.
- Liikennesuunnittelu kiinnittää myös huomiota Botolfinkujan liittymien katualuevarauksien tiukkuuteen, niiden puitteissa ei ole mahdollista toteuttaa ajoradoille riittäviä kaarresäteitä, korttelin kulmat tulisi tämän johdosta pyöristää.

- Katujen tulvareittejä on tutkittu yhteistyössä kaavan laatijan kanssa. Pyörtänökujalle olisi hyvä varata tulvareitti kadulta mahdollisesti tulevia tulvavesiä varten tonttien 4 ja 5 väliin. Kadun tasoitus on mahdollista järjestää muutoinkin, mutta tämä ratkaisu johtaa kadun pinnan nousemiseen merkittävästi nykyisestä maanpinnasta ja edelleen järeämpään kadun pohjanvahvistuksen. Katujen perustaminen vaatii liian suurien painumien estämiseksi erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

#### ELY-keskus:

- Alueen rakentamisen tulee maisema-arvojen takia perustua riittäviin määräyksiin. ELY-keskus pitää siksi hyvänä alueen yhtenäiseen rakentamistapaan ohjaavia kaavamääräyksiä.
- Ehdotus pienentää Kuralan kylämäkeen liittyviä peltoalueita ja hävittää alueella säilyneitä sarkaojia, joihin Turun museokeskus on kiinnittänyt aiemmassa lausunnossaan huomioita. RKY-kohteen kuvauksessa (2009) todetaan mm: "Vuosisatoja viljelyksessä olleet rintapellot ympäröivät kylämäkeä.
- Kaavoituksessa tulee kiinnittää huomiota säilyvän peltoalueen riittävään laajuuteen suhteessa Kuralan kylämäen kulttuuriympäristön historialliseen arvoon nähden. Kaavan vaikutusarviota valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön on syytä tältä osin täsmentää.
- Kaavassa on perusteltu ehdotusta yleiskaavamerkintään nähden. ELY-keskus pitää alueen käyttöä asuinalueena maisemallisista syistä parempana kuin yleiskaavan mukaista palveluiden ja hallinnon aluetta.
- Liikenteen melu ja tärinä on kaavoituksessa huomioitu. Ehdotuksesta on syytä kuulla myös Kaarinan kaupunkia.

#### Turku Energia (sähköverkot):

- Turku Energia Sähköverkot Oy tarvitsee asemakaava-alueelle muuntamopaikan.
- Muuntamopaikka, ET-alue (5 m x 10 m) ehdotetaan Aidasojanpuistikkoon. ET-alue tulee sijoittua puistikkoon niin että kuorma-autosta on mahdollista nostaa puistomuuntamo ja muuntaja rakennuspaikkaan.
- Liitteenä olevaan karttaan on merkitty mihin ET-alue tulisi sijoittua (Aidasojanpuistikkoon). Perustelut: vältytään keskijännitekaapelin rakentamiselta koko alueen läpi ja näin saadaan alueen verkon rakenteesta kevyempi.

#### Turun Museokeskus:

- Turun museokeskus on aiemmin, 21.6.2010, antanut lausunnon kohteesta sen luonnosvaiheessa (kts kohta 3.3.1 Tiedottaminen).
- Nyt lausunnolla oleva asemakaavanmuutosehdotus ei ole oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Aiemmin peltoalueeksi merkitty MA-alue on nyt merkitty MA/s-alueeksi eli maisemallisesti arvokas peltoalue, joka säilytetään.
- Pelto, kuten alueelle suunniteltu tiestökin, on saanut nyt nimet. Rakennettavan alueen kadunnimistön aiheina on käytetty viljelysanastoa ja Kuralan 1300-luvun isäntien nimiä. Nimistössä Aidasojaa voidaan kuitenkin pitää tälle alueelle lähes virheellisenä ratkaisuna.

Aidasoja on vanha salaojatyyppe kun vanhan peltoalueen merkitys ja erikoispiirre on tällä hetkellä avo-ojainen. Myöskään alueen yhteyttä Kuralan Kylämäen 1950-luvun maatilamiljööseen ei ole kunnioitettu vaan katunimistöä on haettu kaukaa 1300-luvun isännistä (Botolf, Cecilia ja Provasti). Alueen nimistö tulisi ottaa uudelleen tarkasteluun ja siinä olisi parempi tuoda esille viljelyhistorian loppupään isäntiä ja emäntiä.

- Turun museokeskus toteaa lausuntonaan Kohmon Säkömäen 10.6.2011 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta, että museokeskus vastustaa edelleen alueen kaavoittamista rakentamiselle ja esittää, että alue kaavoitetaan maatalousmaaksi MA/s-merkinnällä eli maisemallisesti arvokas peltoalue, joka säilytetään.

### **Asemakaavatoimisto:**

- AO-1 alueiden julkisivumateriaali määritellään kuten AO-2 ja AO-3 alueilla.

- MA/s-merkintää täydennetään seuraavasti: Maisemallisesti arvokas peltoalue, joka säilytetään. Alueen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on kulttuurimaiseman säilymisen kannalta tärkeää. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä ilmajohtoja.

- Jaaninojan uoma osoitetaan uoman ja sen niittymäisten reunusten säilymisen turvaavalla kaavamerkinnällä ja vastaavalla aluerajauksella (käytännössä likimain 12 metrin korkeuskäyrää myöten) yleiskaavan edellyttämän periaatteen mukaisesti: luo-1. Luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jolla sijaitsevan ojauoman ja uomaa reunustavan niittyalueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista ojauomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Aluetta voidaan hoitaa laiduntamalla.

- Kaarinan kaupungilta on 4.11.2011 pyydetty lausuntoa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Kaarinan kaupungin edustaja ilmoitti 25.11.2011, että he eivät anna erikseen lausuntoa Säkömäestä. Sen sijaan on sovittu Turun ja Kaarinan kaavoituslautakuntien tapaamisessa (22.11.2011), että Kaarinassa käynnistetään asemakaavan muutos Säkömäen katua varten.

- Pensasaitojen sijoitusta ohjaavien asemakaavamääräykset selkeytetään seuraavasti: Siellä missä korttelialue rajautuu katualueeseen, aita sijoitetaan niin, että aidan ja korttelialueen rajan väliin jää 1,5 metriä leveä lumenlajitusvyöhyke.

- Botolfinkujan liittymien kulmien pyöritykset on muutettu yhteistyössä liikennesuunnittelijan kanssa.

- Pyörtänökujalle on varattu tulvareitti kadulta mahdollisesti tulevia tulvavesiä varten tonttien 40-4 ja 43-1 väliin.

- Peltoalueen riittävään laajuuteen suhteessa Kuralan kylämäen kulttuuriympäristöön on ehdotuksessa kiinnitetty huomioita siten, että muutosalueen kokonaispinta-alasta peräti 65 % on merkitty MA/s-alueeksi eli maisemallisesti arvokas peltoalue, joka säilytetään. Asemakaavatoimiston mielestä uudisrakentamalla on mahdollista rakentaa nykyistä arvokkaampi rajaus peltomaisemalle.

- Muuntamopaikan, ET-alueen sijainnista on jo aikaisemmin neuvoteltu Turku Energian kanssa, jolloin kaavaehdotuksessa esitetty sijainti (Rovastinsaran koilliskulma) todettiin sopivaksi ja toimivaksi. Nyt ehdotettu siirto Aidasojanpuistikkoon on teknisesti perusteltu Turku Energian lausunnossa, mutta ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa ”Vapaiden näkymien säilyttäminen on tärkeää myös alueen sisällä. Tiiviisti rakennettun korttelin vastakohtaksi aukeavat hienot näkymät Kuralan Kylämäelle alueen sisäänajokadun päädyssä. Korostaakseen tätä näkymää kaualue levenee loppupäässä suppilomaisesti”.

- Nimistötoimikunta on kokouksessaan 25.10.2011 antanut vastineen Museokeskuksen lausuntoon, jossa nimistötoimikunta pitää ilahduttavana, että Turun museokeskus oli lausunnossaan ottanut kantaa nimistönsuunnittelun sisältöön. Nimistötoimikunta suunnitteli nimistöä hyvin tietoisena, että kyseessä on ainutlaatuisen pitkään peltoviljelyssä ollut alue. Vuosisatainen viljelyhistoria oli nimistönsuunnittelun lähtökohta.

Nimistöä suunnitellaan aihepiirin ympärille. Harkinnassa oli viljelyhistoriaan kuuluvat ojatyyppien nimitykset juuri sen takia, että alue tunnetaan ojistaan. Ojatyyppien nimistä valittiin aidasoja ja pyörtäno, ojan pieli, ennen muuta sillä perusteella, että ne muodostavat käyttökelpoisen, omintakeisen osoitenimen pohjan. Nimistön suunnittelussa lopullista kadun nimen käyttökelpoisuutta tulee harkita paitsi sen historiallisen oikeellisuuden tai tietopohjan, myös kielikuvan ja kirjoitusasun perusteella. Yhä enenevässä määrin nimisuunnittelua rajoittavat jo käytössä olevat nimet.

Toinen viljelyhistoriaan liittyvä aiheisto Säkömäen kaava-alueella ovat sarkajakoon perustuvat erisnimet. Nimistönsuunnittelussa hyväksytty periaate on historiallisten nimien tallentaminen. On aivan poikkeuksellista, että alueelta on maininta 1300-luvun sarkajaon nimistä. Lisäksi toimikunta oli sitä mieltä, että Museokeskuksen ehdottamat 1950-lukuun liittyvät nimet soveltuisivat parhaiten käytettäviksi esim. olemassa olevien tilojen, palstojen, kulkuväylien jne. nimeämisessä sillä Kuralan Kylämäen alueella, jolle kohteen varsinainen toiminta ja keskus ovat sijoittuneet.

### 3.3.3 Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavanmuutosehdotus on julkisesti nähtävillä 30 vrk.

## 4 KAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatoimisto on laatinut vain esitetyn vaihtoehdon.

## 4.2 Kaavan rakenne

### *Liikennejärjestelyt*

Kulku uudelle asuinalueelle on järjestettävä Kaarinan kaupungin alueen kautta. Kulun järjestäminen vaatii asemakaavallisia toimenpiteitä Kaarinan puolella, Turun kaupunki on tehnyt tästä aloitteen Kaarinan kaupungille. Kulun järjestäminen vaatii, että osa ABC-Auranlaakson huoltoaseman pysäköintialueesta kaavoitetaan katualueeksi. Huoltoaseman omistaja, Turun Osuuskauppa, on alustavissa neuvotteluissa suhtautunut myönteisesti hankkeeseen.

### *Katutila*

Uuden asuinkorttelin katutila on jalankulkijaystävällinen. Ajoväylä on kapea, vain 4,5 metriä leveä. Katua reunustavat jalkakäytävät, ajoväylän toisella sivulla on lisäksi istutus- / vieraspysäköintikaistale.

Jalkakäytävän ja rakennusalan väliin jää 1,5 metriä leveä lumenlajityvyöhyke. Asuinrakennukset ovat pääosin (65 %) rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan. Näin syntyy tiivis ja hyvin rajattu katualue, joka jalkakäytävien ansiosta toimii pihojen jatkeena.

Ajoväylä on luokituksestaan pihakatu ja ajo autokatoksiin tapahtuu suoraan kadulta, erillistä kääntöpaikkaa autokatoksen edessä omalla tontilla ei siis kaikilla tonteilla ole.

Vapaiden näkymien säilyttäminen on tärkeää myös alueen sisällä. Tiiviisti rakennetun korttelin vastakohtaksi aukeavat hienot näkymät Kuralan Kylämäelle alueen sisäänajokadun päädyssä. Korostaakseen tätä näkymää katualue levenee loppupäässä puistona suppilomaisesti.



*Katutila, illustraatio*





*Katutila, illustraatio*

### *Korttelirakenne*

Kaava-alue sijaitsee hyvin näkyvällä paikalla Hämeen valtatievarrella. Yksi suunnittelun päälähtökohdista on siksi ollut säilyttää arvokkaan miljööhen harmoninen ilme. Mielellään yhtiömuodossa toteutettava asuinkorttelin ulkokaari tulee muodostamaan yhtenäisen ja rytmikkään julkisivun Hämeen valtatielle. Samalla sen kaareva muoto rajaa ja kehystää näkymät Kuralan Kylämäelle ja Jaaninojan yläjuoksun suuntaan. Kytkeytyt rakennusmassat / aidat toimivat myös melusuojana Hämeen valtatievarren synnyttämää melua vastaan.

Korttelialueen sisäosissa sijaitsevien erillispientalojen korttelialueiden pääosin kaksikerroksiset rakennusmassat ovat sijoitettu tonteille niin, että oleskelupihat aukeavat etelään / länteen. Oleskelupihan koko on maksimoitu sijoittamalla rakennusmassat tontin rajan tuntumaan, ei sen keskelle.

Alueen harmonista ilmettä on asemakaavaehdotuksessa pyritty varmistamaan yhtenäisillä väritys- ja kattokulmamääräyksillä, sekä rakennusten sijoitusta melko tarkkaan ohjaavilla rakennusaloilla.

### *Virkistysalueet*

Asuinkorttelin keskelle on sijoitettu pieni puistoalue. Tiiviisti rakennettuun naapurustoon on haluttu luoda kohtaamispaikka, jossa esimerkiksi pienimmät lapset voivat tavata ja leikkiä vanhempien valvovan silmän alla. Puistoon ei ole tarkoitus rakentaa leikkipaikkaa, vaan pensaille ja muilla melkein hoitovapaille kasveilla luoda pieni vihreä tila.

Asuinkorttelin ja ABC-huoltoaseman väliin jäävän puistoalueen tarkoitus on toimia näkösuojana ja puskurina näiden välillä. Alueelle istutetaan runsaasti pensaita ja matalakasvuisia puita.

### *Tekninen huolto*

Alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Kaava-alueelta varataan ET-alue (5 x 10 m) sähkömuuntamolle.

### *Liikennetärinä*

Tärinämittaukset osoittivat, ettei liikennetärinä rajoita alueen käyttöä. Promethor Oy:n laatimassa raportissa todetaan, että ”Mittauksien perusteella Hämeen valtatie tieliikenteen tärinä ei aiheuta selvitysalueen rakennuksille rakenteiden vaurioriskiä eikä asumisviihtyvyyteen tarkastelussa käytetty tunnusluku ylitä uusille normaaleille asuinrakennuksille asetettua suositusarvoa. Arvio pätee, vaikka tulokset kerrottaisiin varmuuskertoimella kaksi (2). Tulosten perusteella alue voidaan kaa-voittaa asuinkäyttöön”.

### *Melusuojaus*

Promethor Oy on suorittanut myös meluselvityksen alueella. Suoritettujen laskentojen mukaan:

- oletettujen oleskelupiha-alueiden keskiäänitaso ylittää osittain ohjearvot sekä päivä- että yöaikaan ilman meluntorjuntaa.
- oletettujen oleskelupiha-alueiden keskiäänitaso täyttää ohjearvot sekä päivä- että yöaikaan, kun meluntorjunta (aita 2 metriä maan pinnasta) on toteutettu.
- Melutarkasteluissa kaarevassa muodossa olevat rakennukset on asetettu kaksikerroksisiksi (kattokorkeus 7 metriä). Sama suojaavuus saavutetaan myös, kun asuinrakennusten kattokorkeus on vähintään 4,5 metriä ja rakennusten väliset rakenteet ovat vähintään 2 metriä korkeita.
- Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset liikennemelua vastaan ovat normaaleja ja ne saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella. ABC-liikennemyymälää lähimpien asuinrakennusten makuuhuoneiden sijoittelussa ja julkisivujen suunnittelussa olisi hyvä huomioida liikennemyymälän toiminta.

ABC-liikennemyymälän toiminnan aiheuttamaa häiriötä ja vaikutusta melutasoihin on mahdoton arvioida tarkasti saatujen lähtötietojen perusteella. Liikennemyymälän toiminnan vaikutus asuinalueen melutasoihin voidaan todentaa varmimmin pitkäaikaisilla melutasomittauksilla.

### *Rakennettavuus*

SM Maanpää Oy on selvittänyt alueen maaperän kerrosrakennetta 4 painokairauksella, saven lujuus on määritetty yhdellä siipikairauksella.

Alue on kokonaisuudessaan savialuetta. Ohuen ja heikon kuivakuorikerroksen alla on pehmeä ja vesipitoinen savikerrostuma. Savikerroksen kokonaispaksuus on kairauspisteissä ollut 19...35 metriä. Maaperä on routivaa ja pohjavesi on likimäärin kuivakuoren alarajassa.

Perustamisolosuhteista todetaan, että asuinrakennukset olisi suositeltavaa rakentaa suorakaiteen muotoisiksi ja vähintään kaksikerroksisiksi, jolloin perustamiskustannukset tulisivat edullisimmiksi. Varasto / autokatos suositellaan rakennettavaksi asuinrakennuksen yhteyteen. Painumat ja painumaerot on huomioitava savialueelle rakennettaessa.

Kaikki alueelle suunniteltavat väylät, pihat ja viemärit tulevat savenvärisinä painumaan. Painumia voidaan rajoittaa suunnittelemalla katu- ja tieverkko korkeintaan puolen metrin täyttökuormituksella. Aluerakentamisessa ovat vaihtoehtoina myös kalliit pohjanvahvistukset, kuten stabiointi tai kevennystytöt. Viemärit voidaan alustavasti arvioituna perustaa arinarakenteilla kuten katuverkkokin.

Kaikki pintarakenteet tulisi rakentaa jonkin verran (0,5...1,0 vuotta) pohjarakenteiden jälkeen. Tällöin suurimmat rakentamisen aikaiset alkupainumat ovat tapahtuneet.

#### **Asemakaavatoimisto:**

Alustavien keskustelujen perusteella (suunnittelutoimisto) katujen toteuttaminen puolen metrin täyttökuormituksella ei onnistu, jolloin vaihtoehtona olisi katujen paalutus. Karkeasti voidaan olettaa, että keskimäärin 15 metrin paaluilla stabiloitaisiin katualueet, jolloin lisäkustannukset saattaisivat olla kokoluokkaa n. 0,5 milj. €.

#### *Muutosalueen laajuus*

Muutosalueen pinta-ala on 8,7815 ha ja kokonaisrakennusoikeus 5520 k-m<sup>2</sup>. Kaavaluonnos mahdollistaa peltoalueen itäosaan kahdenkymmenen yhden 2-kerroksisen sekä kolmen 1-kerroksisen erillispientalon rakentamisen (rakennusoikeus yhteensä 5520 k-m<sup>2</sup>).

Erillispientalotonttien rakennusoikeudet vaihtelevat 195 k-m<sup>2</sup> - 235 k-m<sup>2</sup> välillä. Tonttien pinta-ala on keskimäärin n. 765 m<sup>2</sup>.

Kaava-alueelle tulisi uusia erillispientaloasuntoja yhteensä 24 kpl. Alueelle muuttaisi uusia asukkaita noin 100.

### **4.3 Kaavan sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset**

**AO-1:** Erillispientalojen korttelialue.

AO-1 -korttelialueen pinta-ala on yhteensä 8027 m<sup>2</sup>, jossa erillispientalojen rakentamiselle on osoitettu kerrosalaa 2350 k-m<sup>2</sup>.

Suunniteltu rakennusoikeus alueella vastaa tonttitehokkuuslukua noin  $e_t = 0,29$ .

**AO-2:** Erillispientalojen korttelialue.

AO-2 -korttelialueen pinta-ala on yhteensä 8165 m<sup>2</sup>, jossa erillispientalojen rakentamiselle on osoitettu kerrosalaa 2585 k-m<sup>2</sup>.

Suunniteltu rakennusoikeus alueella vastaa tonttitehokkuuslukua noin  $e_t = 0,32$ .

**AO-3:** Erillispientalojen korttelialue.

AO-3 -korttelialueen pinta-ala on yhteensä 2230 m<sup>2</sup>, jossa erillispientalojen rakentamiselle on osoitettu kerrosalaa 585 k-m<sup>2</sup>.

Suunniteltu rakennusoikeus alueella vastaa tonttitehokkuuslukua noin  $e_t = 0,26$ .

**VL:** Lähivirkistysalue.

VL-lähivirkistysalueen pinta-ala on yhteensä 2946 m<sup>2</sup>.

**VP:** Puisto.

VP-puistoalueen pinta-ala on yhteensä 4780 m<sup>2</sup>.

**MA/s:** Maisemallisesti arvokas peltoalue, joka säilytetään.

MA/s -peltoalueen pinta-ala on yhteensä 56 981 m<sup>2</sup>.

#### 4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutos ei aiheuta oleellisia muutoksia alueen liikennemääriin.

Kaava tuo toteutuessaan alueelle uusia asukkaita noin 100.

Maisemallisesti arvokkaat Jaaninojanlaakson peltoalueet suojellaan MA/s-merkinnällä, tällä varmistetaan, että kyseiset pellot säilyvät avoimina ja rakentamattomina. Suunnitellun asuinkorttelin ulkokaari muodostaa yhtenäisen ja harmonisen ”julkisivun” Hämeen valtatielle, samalla se kehystää näkymät Jaaninojanlaakson suuntaan.

## 5 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen tulisi rakentua kahdessa vaiheessa.

#### *Vaihe 1*

Asuinkorttelin ulkokaaren erillispientalot (korttelit 40 ja 43) rakennetaan ensin. Nämä rakennusmassat toimivat koko alueen ”melusuojana”, mikä vuoksi ne on rakennettava ennen alueen sisäosia.

#### *Vaihe 2*

Asuinkorttelin erillispientalokorttelit 5, 6, 41, 42 rakentuvat 2-vaiheessa.

#### *Katualueet*

Katualueet jalkakäytävineen, vieraspaikkoineen ja istutuksineen tulisi toteuttaa ja viimeistellä heti tonttien rakentumisen yhteydessä, sillä ne ovat oleellinen osa alueen rakennetta.

Turussa 10. päivänä kesäkuuta 2011  
Muutettu 1.11.2011 (lausunnot)

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Thomas Hagström