

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö

5.11.2013

”ILLOISTENJÄRVI POHJOINEN” ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS

dnro 6815-2009
asemakaavatunnus 21/2009

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lautakunnassa 25.8.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 2.9. - 16.10.2009

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Tilan Niemelä omistajien kirjelmät keväällä 2011

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Asemakaavaehdotus lausunnoilla 3.9. - 4.10.2013

Lausunnot

- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lautakunnassa 25.8.2009

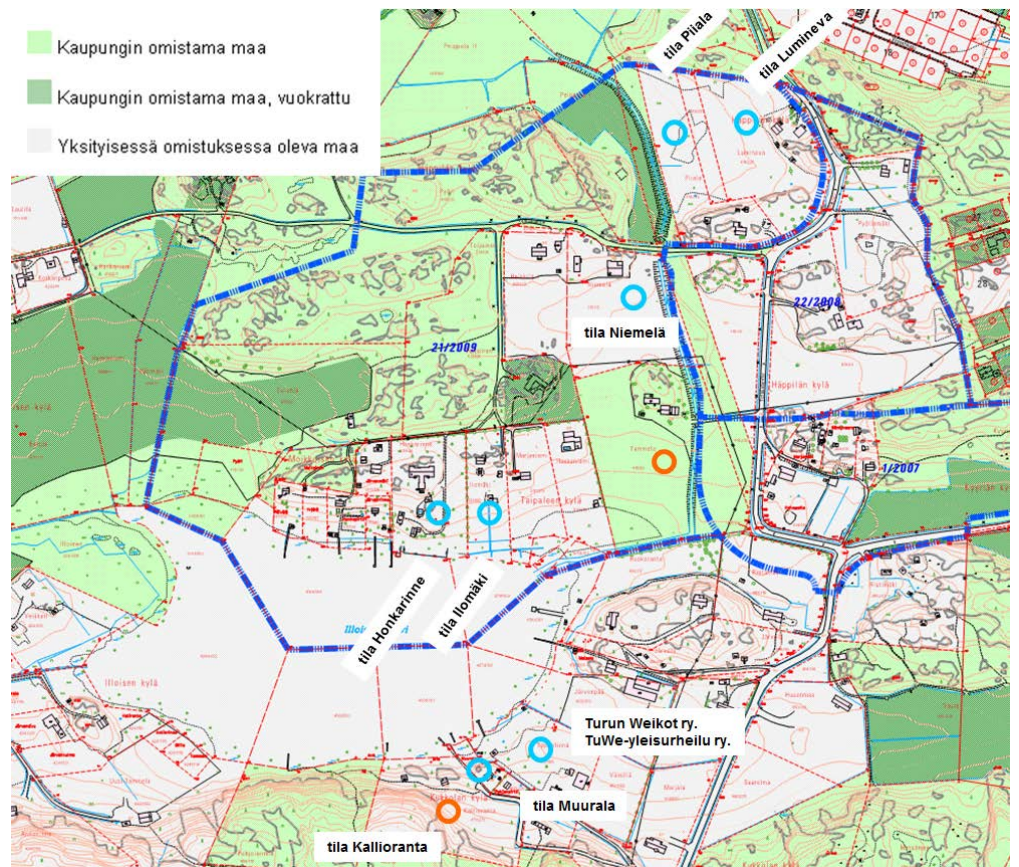
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin 25.8.2009 § 419 ympäristö- ja kaavoituslautakunnan tiedoksi saatesanoin, että alue suunniteltaisiin tiiviisti ja tehokkaasti kallista infraa hyödyntäen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 2.9. - 16.10.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla. Turku-Pisteessä oli lisäksi esillä kaksi alustavaa vaihtoehtoa alueen kehittämiseksi.

Mielipidekirjeet

Asemakaavatoimistoon saapui seitsemän kirjallista mielipidettä. Lisäksi käytiin keskusteluja kaavaratkaisusta tilojen Piiala ja Lumineva omistajien kanssa. Tähän vuorovaikutusraporttiin jätettiin kirjaamatta niiden kahden entisen maanomistajan mielipiteet, jotka eivät enää omista kiinteistöjä kaava-alueella (tila Tammela) tai naapurustossa (tila Kallioranta). Tila Tammela hankittiin kaupungin omistukseen syyskuussa 2010. Tilalta Kallioranta mielipiteen syksyllä 2009 antanut henkilö on luopunut ko. tilan omistuksesta.



mielipiteen antaja v. 2009 ○

mielipiteen antaja, joka ei enää tällä hetkellä omista maata kaava-alueella tai naapurustossa ○

Tilan Niemelä omistajat pitävät alustavista luonnoksista parempana alustavaa vaihtoehtoa 1. Olemassa olevaan rakennuspaikkaan rajautuvien rakennusten toivotaan olevan I-I½ -kerroksisia ja suuntautuvan pohjois-eteläsuuntaisesti. Kaksikerroksisia rakennuksia ei haluta. Nykyisen pihapiirin tilan Niemelä omistajat haluavat pitää omassa käytössään. Valkamantielle mahdollisesti tuleva kevyen liikenteen väylä ei saa sijoittua tilan Niemelä puolelle puuston vuoksi.

Vastine:

Tilan Niemelä käsittävään kortteliin kaavoitetaan I u 2/3 -kerroksisia pohjois-eteläsuuntaan sijoitettavia rakennuksia. Nykyinen pihapiiri merkitään yhdeksi tontiksi vaikkakin sille mahdollistetaan toinen rakennuspaikka. Valkamantie on linjattu siten, ettei olemassa olevan asuinrakennuksen ja nykyisen Valkamantien linjauksen välissä olevia, näkösuojaa muodostavia puita tarvitse kaataa. Tilalle Niemelä osoitettaville tonteille tulee myös lisätilaa Valkamantien suuntaan.

Turun Weikot ry ja **TuWe-yleisurheilu ry** omistavat kaksi kiinteistöä Illoistenjärven kaakkoisrannalla ja toivovat, että suunnittelualuetta laajennettaisiin siten, että kiinteistöt tulisivat mukaan tähän asemakaavaan.

Vastine:

Asunto- ja maankäyttöohjelmassa 2009-2013 Illoistenjärven itäpuolen asemakaava on ajateltu tehtäväksi omana kaavanaan. Tonttimaaksi osoitettavan alueen maanomistus on täysin yksityistä. Asemakaavatoimisto katsoo, ettei "Illoistenjärvi pohjoinen" asemakaavaa ole syytä laajentaa liian suureksi suunnittelualueeksi yksityisen maanomistuksen tuomien mahdollisten lisähaasteiden vuoksi.

Tilan Muurala omistajat ovat kesämökkiläisiä Illoistenjärven itäpuolelta. Mielipiteen mukaan rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa mitään uutta, ei yhtään uutta taloa eikä yhteistä laituria. Järvi on jätettävä entiseen tilaan.

Vastine:

Rantaan rajoittuvat kiinteistöt osoitetaan asemakaavaluonnoksessa ympärivuotiseen käyttöön ja vesi- ja viemäriverkosto rakennetaan Pyölintielle. Rakennuspaikkojen määrä rannalla kasvaa yhdeksästä kolmeentoista.

Yksi tilan Honkarinne omistajista ehdotti, että uusia tontteja kaavoitettaisiin vain peltoalueille ja metsät säästettäisiin. Alustavassa vaihtoehdossa 1 mielipiteen antaja piti huonona asiana sitä, että metsä tuhotaan täysin ja alustavassa vaihtoehdossa 2 sitä, että ratkaisu ei tuo katua eikä kunnallistekniikkaa kaikille Illoistenjärven pohjoisen rannan kiinteistöille.

Vastine:

Pyölintien varrelle tulee rakentaa tehokkaasti jos se osoitetaan asemakaavassa kaduksi. Ainoastaan olemassa oleville kiinteistöille ei ole taloudellista rakentaa katua ja kunnallistekniikkaa. Valkamantien ja Pyölintien välissä oleva peltoalue rinteineen suunnitellaan korttelialueiksi, koska Turussa kaivataan myös kallioisia tontteja rakennettavaksi. Kauneusarvoltaan merkittävimmät mäki- ja lakialueet Valkamantien molemmin puolin jätetään virkistyskäyttöön.

Illoistenjärven rantaan uudisrakennusta rakentavat, **tilan Ilomäki** omistajat haluaisivat säilyttää Valkamantien ja Pyölintien välisen alueen nykyisenlaisena ilman uusia tontteja. Mikäli tämä ei ole mahdollista, kannattavat alustavaa vaihtoehtoa 2, jossa jäisi ainakin jonkinlainen metsäinen vyöhyke Pyölintien pohjoispuolelle.

Keskusteluiden mukaan **tilojen Piiala ja Lumineva** omistajat toivovat maille mahdollisimman useita tontteja. Lisäksi tilan Piiala omistajat toivovat, että kaikki omistamansa maa käytetään täysimääräisesti korttelialueena.

Vastine:

Tilan Piiala länsiosaa ei voi kokonaan osoittaa korttelialueeksi, koska avo-oja tarvitsee riittävän leveän tilavarauksen kunnossapidon ja tässä kohtaa myös turvallisuusnäkökulmien (saven sortumavaara) vuoksi. Kiinteistöliikelaitoksen katu- ja viheralueiden vastaava rakennuttaja edellyttää, että ojan luiskan yläreunasta tulee jättää noin 10 metrin vapaa vyöhyke ojan kunnossapitoa varten.

Tilalla Lumineva säilytetään luonnonkaunis kukkula lähivirkistysalueena.

Tilan Niemelä omistajien kirjelmät keväällä 2011

Talvella 2010-2011 ojan rakentamisen yhteydessä tilan Niemelä omistajat ovat luovuttaneet mielestään jo melkoisen määrän maata kaupungin käyttöön. Jotta tila ei entisestään pienene, Valkamantien katualue tulee tilan Niemelä omistajien mukaan linjata kokonaan kaupungin puolelle eikä tilan itäosaan rakennetun ojan ja tonttien väliin saa osoittaa lähivirkistysaluetta, ulkoilureittiä eikä leikkipuistoa. Kasvimaan hoitoon tarvitaan riittävästi tilaa. Nykyisen Valkamantien reunalla olevien puiden toivotaan säästyvän, koska ne muodostavat ainutlaatuisen kehyksen ja näkösuojan olemassa olevan talon suuntaan.

'Pyölinmäen' kaavassa Perhekadun itäpuolelle kaavoitettavalla virkistysalueella on tilaa ulkoilureitille. 'Pyölinmäen' itäpuolelle kaavoitetulle alueelle on myös merkitty ulkoilureitti. Veronmaksajien rahoja ei kannata tuhjata rinnakkaisten kalliiden ulkoilureittien rakentamiseen ja ylläpitoon.

Vastine:

Pohjoispuolelle kaavoitetun 'Peippolan' asemakaavan toteuttaminen on edellyttänyt 'Peippolan' alueen läpi kulkevan ojan kunnostamista aina Illoistenjärvelle saakka ja työ on suoritettu talvella 2010-2011. Avo-oja mahdollisine viivyttelyineen on tulvien hallinnan kannalta parempi ratkaisu kuin putkittaminen. Lisäksi ympäristöön suunnitellusti toteutettuna vesiaiheiden avulla lisätään ympäristön viihtyisyyttä ja monimuotoisuutta.

Avo-oja tarvitsee riittävän leveän tilavarauksen kunnossapidon vuoksi. Kiinteistöliikelaitoksen katu- ja viheralueiden vastaavan rakennuttajan mukaan ojan luiskan yläreunasta tulee jättää n. 10 metrin vapaa vyöhyke ojan kunnossapitoa varten. Koko oja ei pysty perkaamaan ojan itäpuolelta Perhekadulta.

Yleiskaavan oikeusvaikutteiseksi liitekartaksi laaditun viherkaavan osaselvityksessä, viherverkkosuunnitelmassa pvm. 1.4.2008, yhteys Kyyräläntieltä Illoistenjärvelle ja ylös ojan vartta pitkin pohjoiseen on katsottu olevan osa kaupungin pääviherverkostoa, jonka kautta kulkee tärkeä katualueesta erillinen ulkoilureitti.

'Peippolan' alueelta ulkoilureitti on puistosuunnitelmassa suunniteltu kulkemaan etelään ojan länsipuolta. Ulkoilureitin olisi käyttäjän kannalta käytännöllistä olla jatkuva Perhekadun länsipuolella Illoistenjärven rantaan saakka.



tila Niemelä



tila Niemelä

Tilalta Niemelä on lohkaistavissa tilaa ojalle ja ulkoilureitille ilman, että pihapiirin, mukaan lukien kasvimaan käyttö näistä vaikeutuu. Leikkipaikan tilavaraus on osoitettu monitoimikentän yhteyteen Hankaniemenkadun päähän Järvinii-tun maiseman- ja ympäristönhoitoalueelle.

Valkamantie on linjattu siten, ettei olemassa olevan asuinrakennuksen ja nykyisen Valkamantien linjauksen välissä olevia, näkösuojaa muodostavia puita tarvitse kaataa. Tilalle Niemelä osoitettaville rakennuspaikoille tulee jopa lisätilaa Valkamantien suuntaan. Valkamantien ja Perhekadun risteyksen sijainnin vuoksi Valkamantien puolelta tilasta Niemelä täytyy osoittaa reunaa katualueelle noin 30 metrin matkalta, josta ojan vuoksi n. 7 metriä. Kaavoitusyksikkö katsoo, että aivan viime vuosina pellolle istutetut pienet kuuset (14 kpl) voidaan siirtää tai maankäyttösopimuksessa korvata, koska ne jäävät asema-kaavassa katualueelle. Alla olevassa kuvassa punaiset viitat ovat katualueen rajan merkkejä.



Asemakaavaehdotus lausunnoilla 3.9. - 4.10.2013

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museokeskus, Vesiliikelaitos ja ympäristötoimialan ympäristönsuojelu. Rakennusvalvonnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. ELY-keskus ilmoitti sähköpostitse, että ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta ja että ELY-keskuksella ei ole ehdotukseen huomautettavaa.

Lausunnot

Turku Energia Sähköverkot Oy:n mukaan ET-alueesta tulee olla etäisyyttä vähintään kahdeksan metriä rakennuksen seinään, joten korttelin 66 tontin 2 talusrakennuksen rakennusalan rajaa tulee siirtää kaksi metriä pohjoisen suuntaan.

Vastine:

Korttelin 66 tontin 2 talousrakennuksen rakennusalan etäisyys ET - korttelialueeseen tarkennetaan kahdeksaan metriin.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa lausunnossaan

- mikäli kaavassa on pyritty, ettei palo-osastointeja tai palomuuereja rakenneta rakennettaessa alle neljän metrin etäisyydelle rajasta, se tulee esittää määräyksissä ja selvittää perusteet selostuksessa.
- tonteille suunnitellut ajoreitit tulee toteuttaa pelastusajoneuvon kestävinä. Jos kiinteistölle on toinen pelastusajoneuvoreitti, voidaan ajotie toteuttaa kevyemmällä ratkaisulla. Pelastustieohjeessa on selvitetty pelastusajoneuvojen mitat ja painot.
- alueen kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet tai –asemat alueella sattuvaa onnettomuutta varten. Vedenottopisteiden määrästä tai toteutuksesta voi tiedustella paikalliselta pelastusviranomaiselta tai sammutusvesisuunnitelmasta.

Vastine:

Kortteleissa 60 ja 61 on yksiselitteisesti kaavamääräyksissä määrätty, että tonttien välinen palo-osastointi tulee toteuttaa kokonaisuudessaan alle neljän metrin etäisyydelle rajasta rakennettavassa talousrakennuksessa tai rakennelmassa. Korttelissa 65 tonteilla 1 ja 2 palo-osastointi rakennetaan tarvittaessa normaalisti määräysten edellyttämällä tavalla.

Ajoyhteys -merkintään lisätään, että ajoyhteys tulee toteuttaa pelastusajoneuvon kestäväenä. Merkintä koskee korttelin 66 tontteja 11 ja 16-19 sekä kaava-alueen länsipuolen kiinteistöille johtavia kulkuteitä. Viheralueilla ajoyhteydet levennetään viiteen metriin.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että Hankaniemen torpan paikka on tulkittavissa kulttuuriperintökohteeksi ja se tulee merkitä kaavakartalle. Merkintä kaavakartalla voi olla esimerkiksi S (suojelualue) tai /s (alue, jolla ympäristö säilytetään). Suositeltava kaavamääräys on: ”Historiallinen torpan paikka. Torppaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.”

Vastine:

Hankaniemen torpan paikka merkitään kaavakarttaan merkinnällä sr-1 Museokeskuksen ehdottaman aluerajauksen ja määräyksen sanamuotojen mukaisesti.

Vesiliikelaitoksen mukaan rasite Ulkoniitunkadun reunalla korttelin 64 tonttien 6 ja 7 välissä ei ole vesilaitoksen toimintojen kannalta tarpeellinen. Pyölintien päässä olevien korttelin 66 tonttien 16, 17,18 ja 19 liittyminen Turun vesiliikelaitoksen verkostoihin tulee hyvin ongelmalliseksi, koska vesiliikelaitoksen verkostot tulevat sijaitsemaan Pyölintiellä ja matka kyseisiltä tonteilta (= tontti-johtojen pituus) Pyölintielle tulee olemaan vesihuoltolain ”hengen mukaisesti” liian pitkä (suositeltava maksimipituus liittymispisteeseen 20 m tontin rajalta).

Lisäksi kaikki em. tonttien tonttijohdot joutuu tuleva rakennuttaja/rakentaja sijoittamaan karttaan merkitylle viheralueelle ja koska tontteja on useampi, niin viheralueelle tulee sijoittumaan kaikkien em. tonttien tonttijohdot (= useita kaivantoja viheralueen läpi).

Vastine:

Tilan Heikkilä I maankäyttösopimuksessa sovitaan, että korttelin 64 tontti 1 rakentaa itse talous-, jäte- ja hulevesiputkensa Ulkoniiunkadun tai Pyölintien katualueelle. Putkien rakentamisvelvoite kirjataan myös kaavamääräyksiin. Kaavassa säilytetään mahdollisuus rakentaa putket tonttien 6 ja 7 välistä. Putkien rakentamissuunta tarkentuu tontin 1 rakennussuunnittelun yhteydessä.

Korttelin 66 tonttien 16-19 maankäyttösopimuksissa sovitaan, että tonttien rakennuttajat itse rakentavat talous- ja jätevesiputket Pyölintien katualueelle. Hulevedet tulee johtaa Illoistenjärveen, mikä edellyttää lisäksi ympäristönsuojeluviranomaisen hakemuksesta myöntämää vapautusta Vesihuoltolain 10 § pykälässä tarkoitetusta liittämismahdollisuudesta 11 § pykälässä säädetyin perustein. Putkien rakentamisvelvoite ja hulevesien johtaminen Illoistenjärveen kirjataan myös kaavamääräyksiin. Putket sijoitetaan ajoyhteyksien alle. Jo pelkästään ajoyhteyksien järjestämisen vuoksi joudutaan mahdollisesti jonkin verran louhimaan, mutta kaavassa edellytetään maisemallisista syistä, että lopullinen ajoradan pitkittäiskaltevuus ei saa olla vähemmän kuin 12 %.

Ympäristötoimialan **ympäristönsuojelu** toteaa lausunnossaan, että korttelin 60 tontit rajautuvat suoraan Toijaisten luonnonsuojelun alueen etelärajaan, mutta kaavamääräyksillä (suojavyöhyke, aitaaminen) pyritään turvaamaan luonnonsuojelun alueen suojelualueita. Ympäristönsuojelun näkemyksenä on, että rakennusaloja ei tulisi osoittaa tulvimisriskin vuoksi Illoistenjärven pohjoisrannalle alueelle, jonka korkeusasema (N_{2000}) on alle +2,65 metriä mpy. Kaavaehdotuksen mukaisen korttelin 66 tontti 9 sijaitsee Häppilännotkoon alustavasti suunnitellun hulevesialtaan välittömässä tuntumassa. Sijainti voi aiheuttaa ongelmia hulevesialtaan suunnittelulle ja vastavuoroisesti tontin rakentamiselle. Tontin poistamista kaavaehdotuksesta tulisi harkita.

Vastine:

Asemakaavan rakennusalat on suunniteltu siten, että maantasokerroksen lattiataso on suunniteltavissa vähintään korkeustasoon +2.65 N_{2000} , mitä rakennusjärjestys edellyttää. Rakennus voidaan tarvittaessa rakentaa pilareille, jolloin tulvavesi ei kastele rakennuksen sokkelia.

Korttelin 66 tontti 9 sijaitsee kaupungin maalla ja Kiinteistöliikelaitos voi harkita sen luovuttamisaikataulua suhteessa Häppilännotkon hulevesijärjestelmän rakentamiseen. Kiinteistöliikelaitoksen mukaan hulevesijärjestelmän rakentaminen ei vaikeudu vaikka tontti olisi jo rakennettu aikaisemmin. Ja päinvastoin, jos hulevesijärjestelmä rakennetaan ennen tonttia, tontin rakentajalla on Ruovikkokujan reunalla vielä toimintatilaa. Ramboll on laatinut vuonna 2012 alustavan suunnitelman hulevesijärjestelmästä.