

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä syyskuuta 2008 päivättyä, 10.12.2008 muutettua (lausunnot) ja 18.3.2009 muutettua (asemakaavatoimisto) asemakaavakarttaa.

"Peippola" (13/2006)

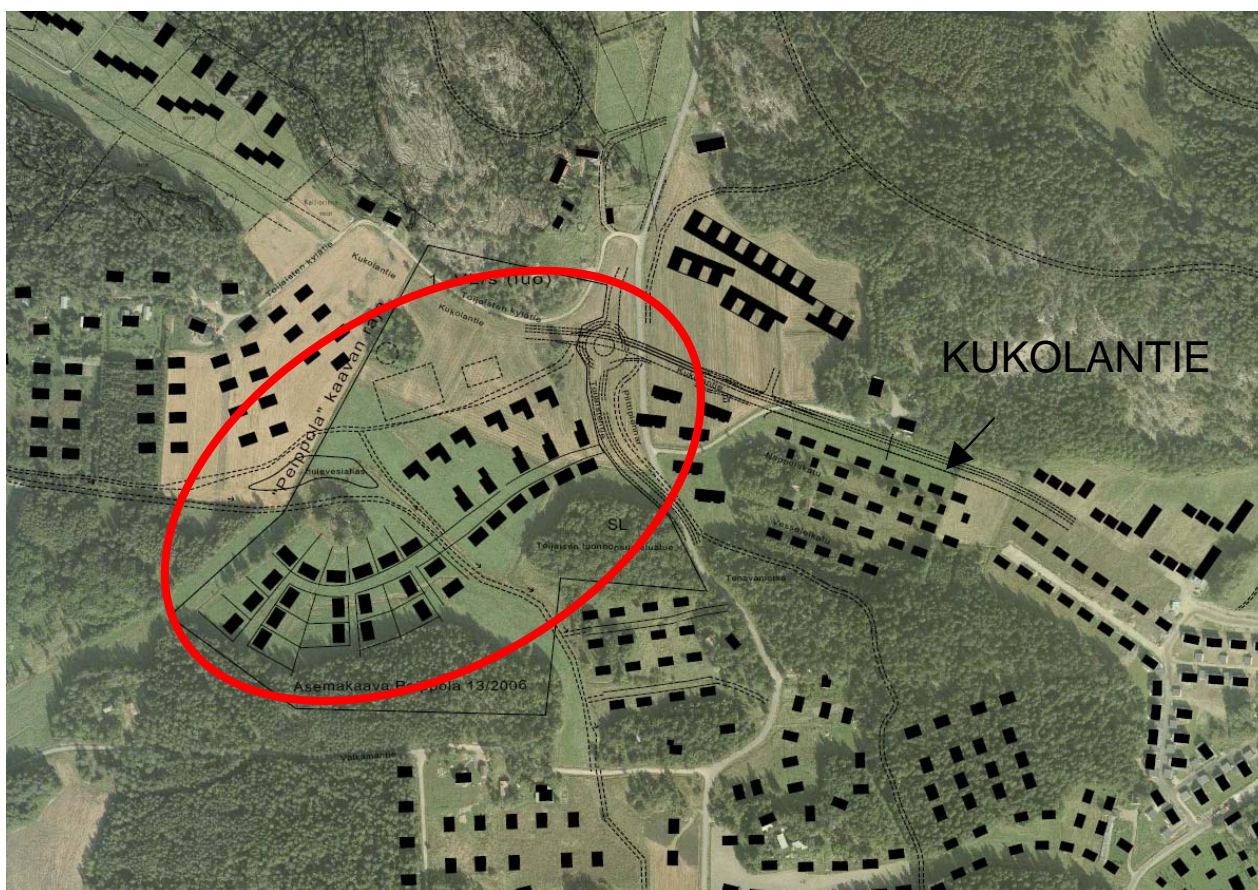
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 13/2006

Diarionumero: 5210-2006

Asemakaavatoimiston visiokuva Kukolantien ympäristöstä (Lausunnoille lähtenyt ehdotus 10.9.2008); Peippolan kaava-alue on Kukolantien ja Toijaistentien kiertoliittymän vieressä, Kissankulman ja Tammilehdon kaava-alueen jatkeena.



Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen

Vireilletulo: Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.5.2006.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2006, 2007 ja 2008.

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS:

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Katu:	Toijaistentie (osa)	Toijaisvägen (del)

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Korttelit:	34-44, 49-50	34-44, 49-50
Kadut:	Johanneksentie Kukolantie (osa) Hannukkalankuja Huistuppulankuja Huumolankuja Huunonsaarenkuja Pika-asutustie Valkamantie	Sankt Johannesvägen Kukolavägen (del) Hannukkalagränden Huistuppulagränden Huumolagränden Huunonsaarigränden Snabbkolonisationsvägen Båthamnsvägen
Puistopolut:	Evakkotaival Häppilän kyläpolku Muuttopolku Siirtokarjalaistenpolku Toijaisten kyläpolku	Evakueringsvägen Häppilä bystig Flyttstigen Karelarstigen Toijais bystig
Virkistysalueet:	Häppilänlaakso Häppilännotko Toijaisenmäki Välimäki	Häppilädalen Häppilädälden Toijaisbacken Välimäki

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot: TOIJAINEN-34.-1-2, 35.-1-3, 36.-1-3, 37.-1-2, 38.-1-3, 40.-1-7, 41.-1-3, 42.-1-5, 43.-1-4, 44.-1-2, 49.-1-2, 50.-1-3

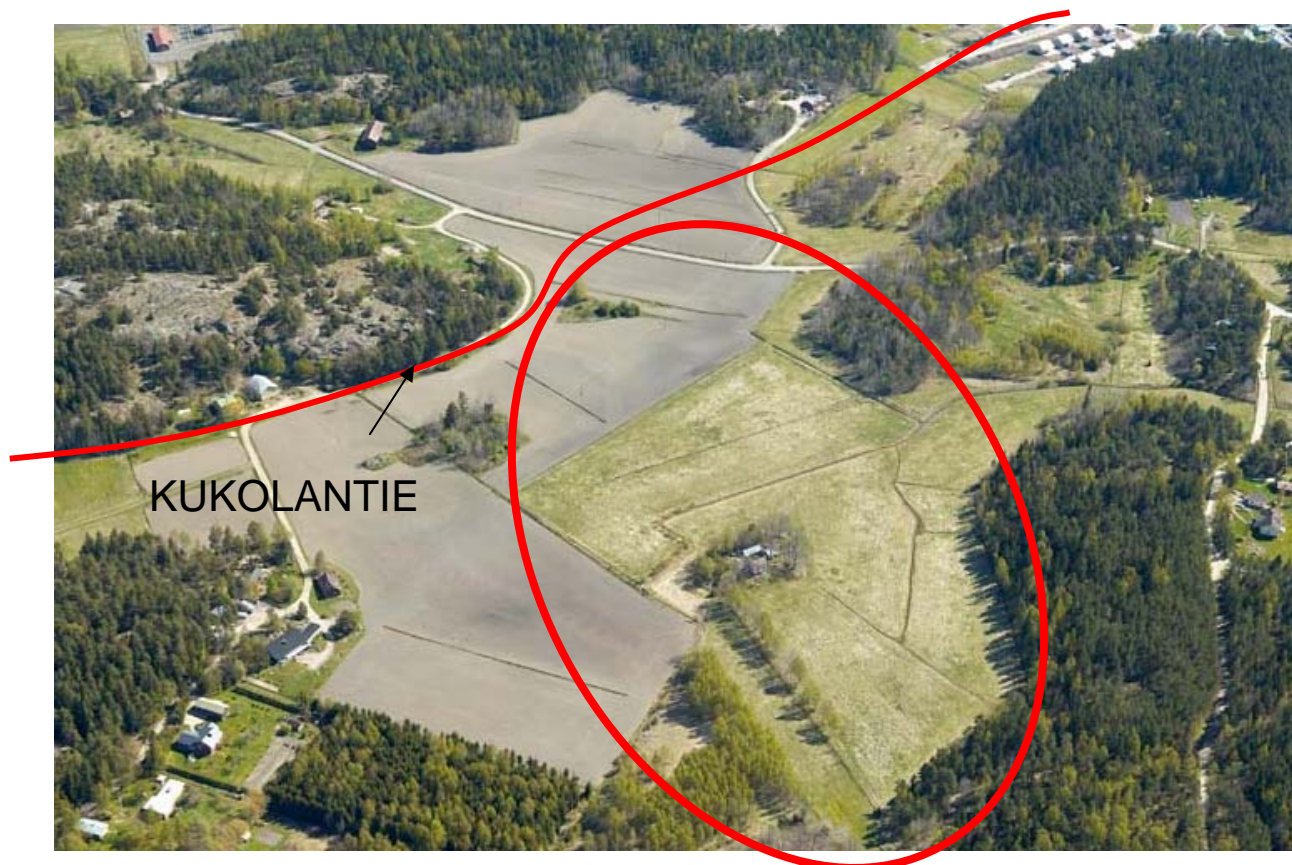
Uudet korttelinumerot: TOIJAINEN-34-44, 49-50

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hirvensalossa Toijaisten kaupunginosassa. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa Kukolantien suunniteltu jatke Maanpään ja kiertoliittymä, idässä Tammilehdon rakentumassa oleva kaava-alue, etelässä Toijaisten luonnonsuojelualue ja Välimäen metsäinen mäki.

Kaava-alueen koko on 12,4 hehtaaria.

Kaava-alue lännestä katsottuna, oikealla ylhäällä Kissankulma:



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

"Peippola"

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyin Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista, virkistysalueita, luonnonsuojelualueita sekä liikenneverkkoa varten.

Asemakaavan laadinta perustuu Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2006-2010, joissa kohde on osa laajempia "Kukolantie I ja II" kaava-alueita, jotka on merkitty vahvistuviksi vuosina 2007 ja 2009.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 10.9.2008, muutettu 10.12.2008 (lausunnot), muutettu 18.3.2009
2. Tilastolomake 10.9.2008, muutettu 10.12.2008 (lausunnot), muutettu 18.3.2009
3. Hirvensalon Arolan-Toijaisten asemakaava-alueen luontoselvitys, Suomen Luontotieto 41/2005

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.5.2006.
- Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2006, 2007 ja 2008.
- Aloituskokous viranomaisille on pidetty 18.10.2006.
- Asemakaavatoimisto on pyytänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset lausunnot lokamarraskuussa 2008.

- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 3.2.2009 § 58.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.2.-17.3.2009, jona aikana ei ole jätetty yhtään muistutusta.
- Asemakaavatoimisto on yhteistyössä Kiinteistöliikelaitoksen kanssa tehnyt kaksi pientä muutosta kaavakarttaan 18.3.2009: ET-kortteli nro 39 Johanneksentiellä siirrettiin 5 metriä kortteli 38:n rajasta länteen päin, ja korttelin YL-1 ja korttelialueen LPA välille laitettiin tonttien rajan yli ajon salliva nuoli.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on alueelle osoitettu asumista erilaisille pientalo- ja omakotitonteille. Omakotitontteja on alueelle osoitettu 37 kpl. Kukolantien varteen on kaavoitettu tontti päiväkodille. Eriluonteisia virkistysalueita kaava-alueella on yhteensä 5,1 ha ja luonnonsuojelualuetta 1,0 ha. Yhteensä kaava-alue on 12,4 ha, ja kerrosalaa alueella on yht. 9 590 k-m². Uusia asukkaita alueelle tulee noin 170.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on asemakaavoittamatonta metsä- ja peltoaluetta. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa suunniteltu Kukolantie kiertoliittymineen, idässä nykyinen Toijaistentie, etelässä Toijaisten luonnonsuojelualue ja Välimäen metsä ja lännessä Kalliorinne-tila.

Kaava-alueen koko on yhteensä 12,4 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on enimmäkseen peltoa, jonka keskellä sijaitsee yksinäinen pieni metsäinen kumpu kaupungista siirretyn rakennuksen kera. Sinne johtaa koivukuja Välimäen metsästä johtavan pienen hiekkatien päässä. Aivan Toijaistentien kupeessa sijaitsee Toijaisten luonnonsuojelualue. Alueen läpi virtaamonia oja, mutta suurin niistä lähtee Särkilahdesta ja jatkaa alas Valkamantien ali aina Illoistenjärveen saakka.

Alueen luontoselvitys valmistui helmikuussa 2006. Alueella sijaitsee Toijaisten luonnonsuojelualue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on ainoastaan yksi asuttu rakennus osoitteessa Valkamantie 43. Rakennus sijaitsee kaupungilta vuokratulta maalla, keskellä peltoa sijaitsevalla pienellä mäellä, johon johtaa kapea koivukuja. Itse rakennus on entinen Lätisen Pitkätien apteekkirakennus, joka on siirretty Hirvensaloon 1930-luvulla. Idästä on rakentumassa kohti Peippolaa Kukolantien Kissankulma, Tammilehto ja Itä-Toijaisten kaava-alueet, jotka näkyvät avoimessa peltomaisemassa kauas.

3.1.4 Palvelut

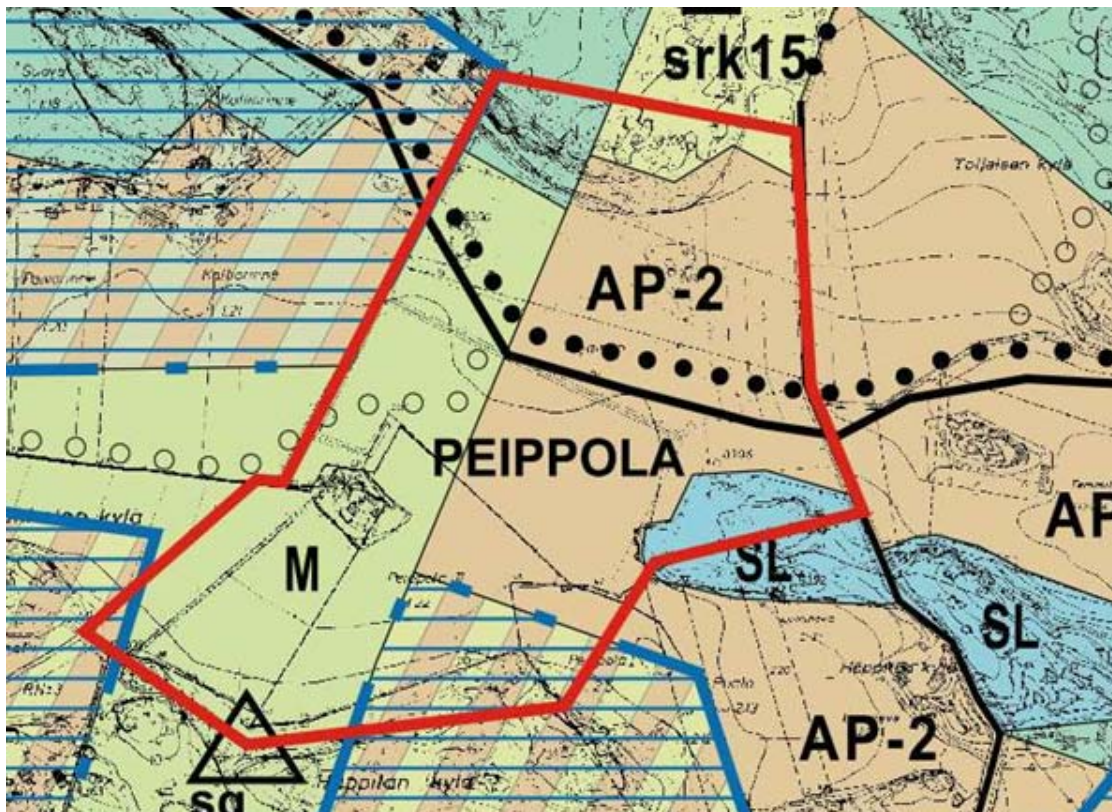
Lähimmät palvelut sijaitsevat n. 1,8 km päässä Moikoisissa (kauppa, apteekki, posti, srk-keskus ja kirkko). Wäinö Aaltosen koulu ja kirjasto sekä urheiluhalli ovat n. 1,4 km päässä Kukolassa. Kaupunkiin vievän sillan pielessä sijaitsee supermarket, hiihtokeskus sekä harjoitusgolfkenttä.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamat peltoalueet on vuokrattu yksityiselle viljelijälle. Kaava-alueen ainoan asutun rakennuksen paikka on vuokrattu yksityiselle.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Hirvensalon osayleiskaava 2020:



Maankäytön suunnittelua alueella ohjaa ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistama Hirvensalon osayleiskaava 2020. Osayleiskaavassa Kukolantien jatkeen molemmat puolet on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jonka avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä tulee erityisesti huolehtia. Kaava-alueen itäosassa on Toijaisen luonnonsuojelualue. Eteläosa on osayleiskaavan mukaista M-alueita (maa- ja metsätalousaluetta), jonka läpi kulkee ulkoilureitti Särkilahden koululta Kukolantien poikki Myllyvuoren kuntoradalle ja aina Wäinö Aaltosen koululle.

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus

Keväällä 2007 alkoi Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus, jonka yhteydessä tutkittiin Kukolantien linjausvaihtoehtoja myös Peippolan kaava-alueella, sekä yhteyden tarvetta Kukolantieltä Peippolan kaava-alueen läpi Häppilään.

Asemakaava

Kaava-alue rajoittuu idässä vuonna 20.1.2007 hyväksytyyn Tammilehdon asemakaavaan. OAS-vaiheen jälkeen kaava-alueeseen otettiin mukaan hieman enemmän Peippola I tilaa ja luonnonsuojelualue kokonaisuudessaan. Lausuntovaiheen aikana otettiin nimenmuutoksen takia kaavaan mukaan Tammilehdon kaavasta Toijaistentie kiertoliittymään saakka.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja se on tarkistettu.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Luontotieto Oy:n toimesta on kaava-alueelle tehty luontoarvojen perusselvitys kesällä 2005. Alueella sijaitsee Toijaisten luonnonsuojelualue.

Nimistö

Nimistötoimikunta on tehnyt 12.6.2006 kokouksessaan kaava-alueelle esityksen evakko-aihepiiriin liittyen. Nimistötoimikunta on käsitellyt rivitalokaavasta omakotitalokaavaksi muuttunutta kaavaa uudelleen 29.9.2008.

Nimistötoimikunnan esittelijä on yhdessä kaavavalmistelijan kanssa esittänyt kaava-alueelle Karjalaan jääneen Johanneksen pitäjän h-alkuisia kylän nimiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2006-2010, joissa kohde on osa laajempia ”Kukolantie I ja II” kaava-alueita, jotka on merkitty vahvistuvaksi vuosina 2007 ja 2009.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

- maanomistajat ja -haltijat sekä asukkaat ja yritykset
- naapuruston asukkaat, yritykset
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Vesilaitos, Turku Energia, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja TeliaSonera Finland Oyj
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki/ Hirvensalo-Kaksikerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry

4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Asemakaavan laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on lähetetty osallisille 3.5.2006.

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2006, 2007 ja 2008.

Aloituskokous viranomaisille on pidetty 18.10.2006.

Luonnosvaihe/ Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus

Luonnosvaiheessa syksyllä 2006 suurin osa Peippolan kaava-alueella oli rivitalotontteja.

Osana osayleiskaavan tarkistusvaihetta v. 2007 tutkittiin myös tarvetta Peippolan kaava-alueen läpi johtavalle uudelle katulinjaukselle Häppilään, Illoistenjärven pohjoispuolen tuleville uusille kaava-alueille. Tällöin kadulle ei olisi sallittu tonttiliittymiä. Tarkastelussa päädyttiin siihen, että nykyisen Valkamantien jatkaminen levennettynä tulee riittämään.

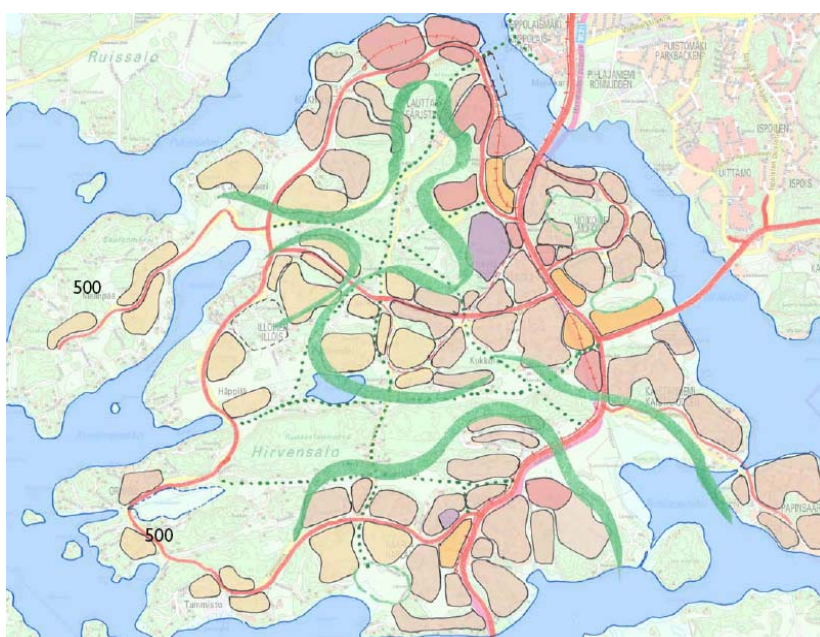
Alueelle pyrittiin saamaan myös Hirvensalon keskustan liikunta-alue pelikenttineen sekä kysynnän mukaan lisää omakotitalotontteja rivitalotonttien sijaan.

Luonnosvaiheen kuva 2006:

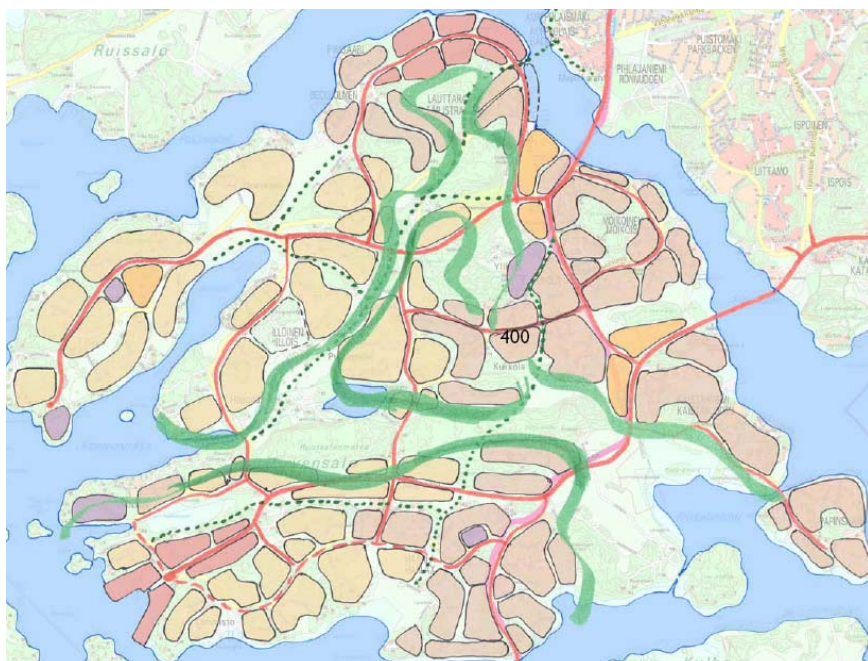


Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus alkoi keväällä 2007. Keväällä 2008 esiteltiin laajasti kolme erilaista rakennemallivaihtoehtoa, joista mallissa A Kukolantien linjaus säilyi nykyisen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisena.

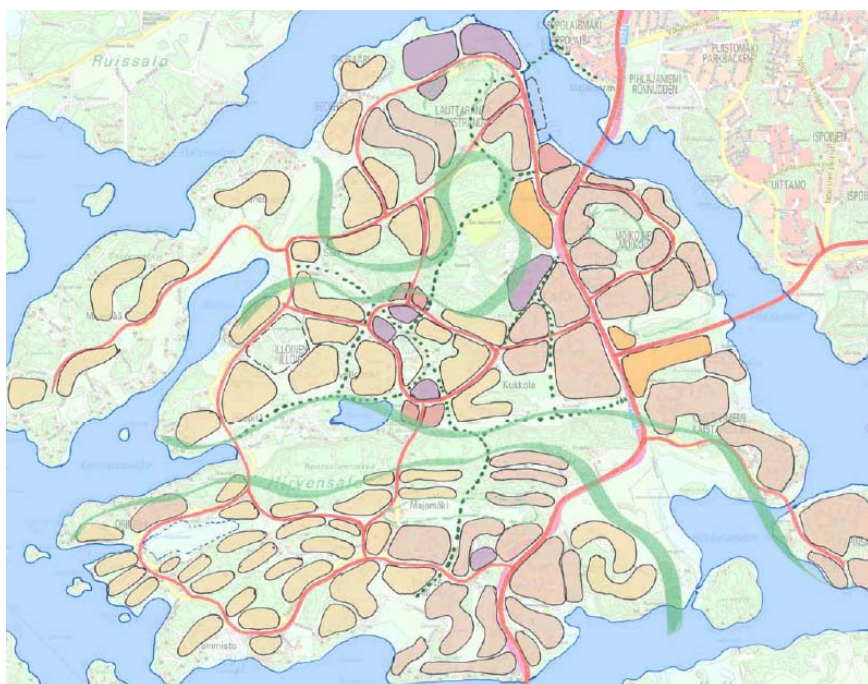
Salmikaupunki rakennemalli A



Airisto rakennemalli B

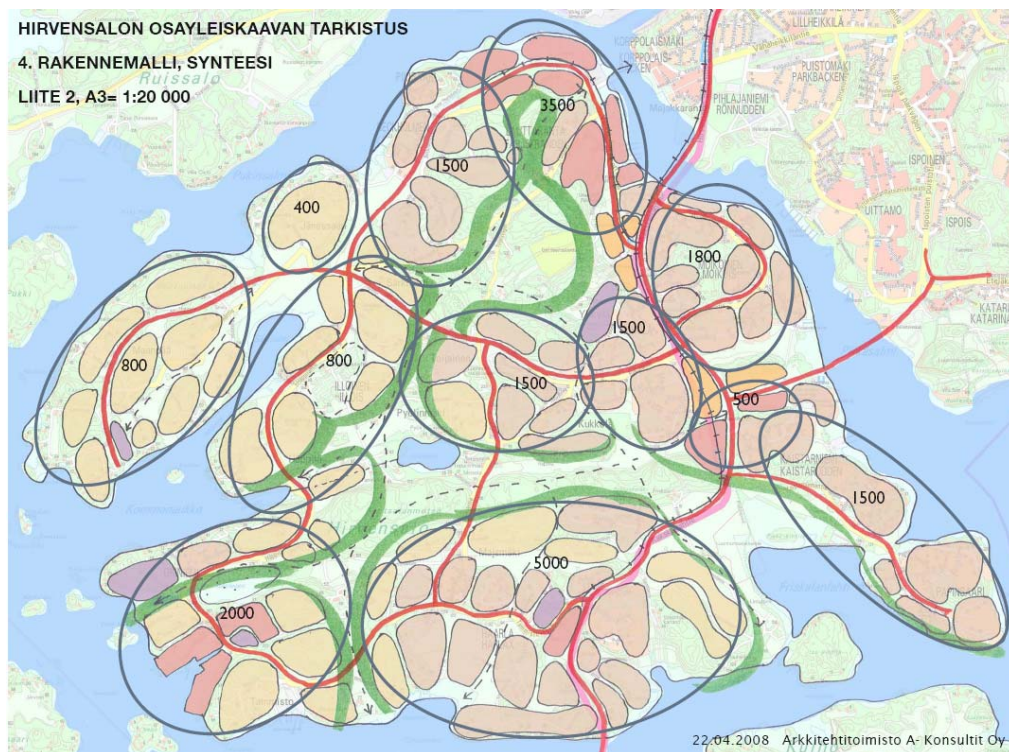


Mosaikki rakennemalli C



Päätösehdotuksessa huhtikuussa 2008 ehdotettiin 4. rakennemallia, synteesiä näistä kolmesta vaihtoehdosta hyväksyttäväksi luonnoksen pohjaksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi esityksen 2.6.2008 § 352 laadittavan osayleiskaavan luonnoksen pohjaksi. Esityskirjeessä on myös erikseen mainittu jo vireillä olevien kaavojen saattaminen valmiiksi jo laadittujen suunnitelmien mukaan.



Kirjallisia mielipiteitä on jätetty yksi osallistumis- ja arviointi –vaiheessa:

Hirvensalo-seura ry 15.8.2006:

Hirvensalo-seura esittää, että Toijaisten kylätien pohjoispuoli jätettäisiin kokonaan rakentamatta sen jylhän luonnonmaiseman ja Toijaisten kantatilan kulttuurimaiseman säilymiseksi.

Asemakaavatoimisto:

Toijaisten kylätien pohjoispuoli on jätetty Peippolan kaava-alueella kokonaan rakentamatta, juuri mm. jylhän luonnonmaiseman ja Toijaisten kantatilan kulttuurimaiseman säilymiseksi.

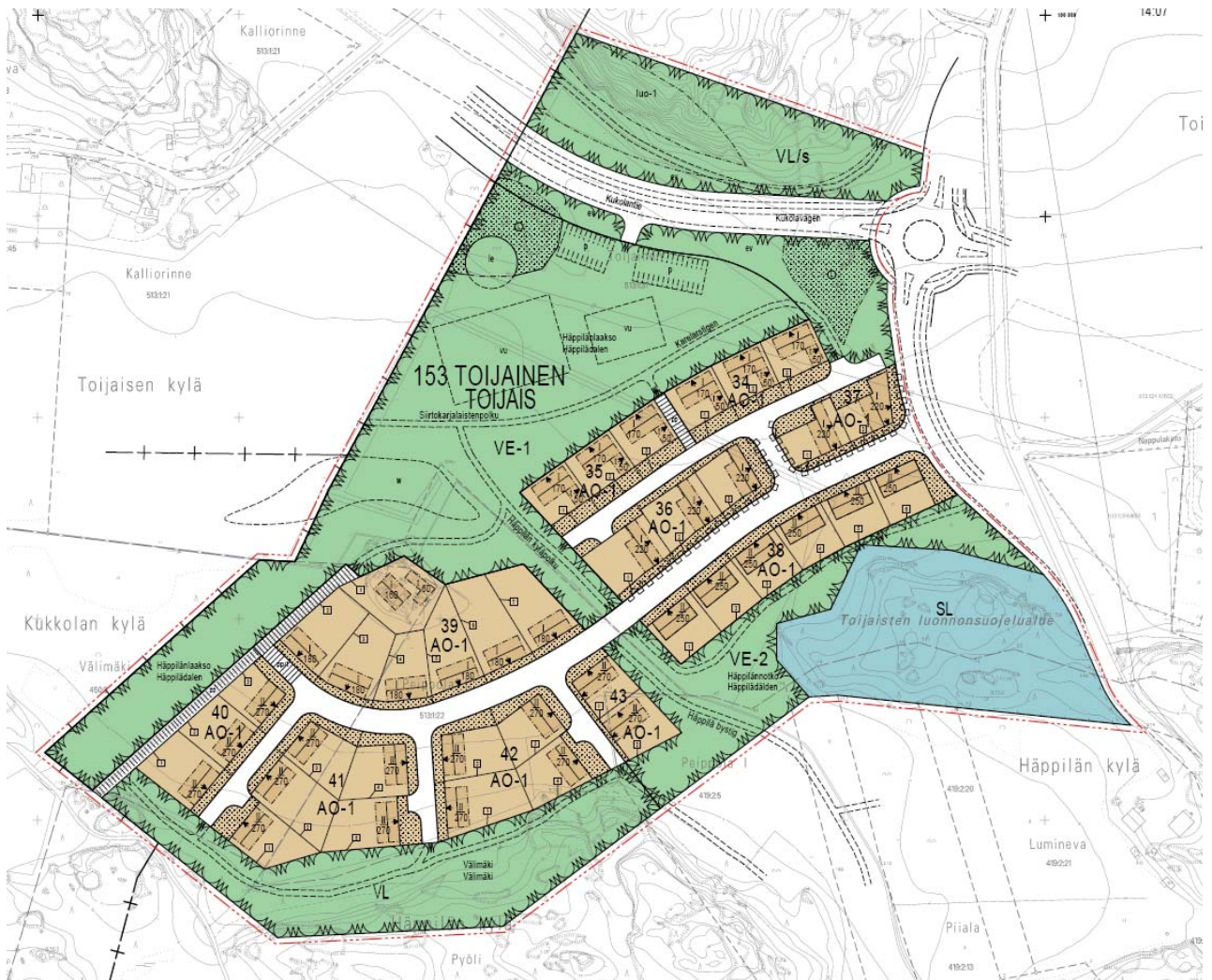
Alustava ehdotus elokuu 2008:



Lausunnot

10.9.2008 päivätystä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Maakuntamuseolta, Kiinteistölaitokselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Tiehallinnolta, Liikuntapalvelukeskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energialta, Vesilaitokselta, Sosiaalikeskukselta ja Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä.

Lausunnoille lähtenyt ehdotus 10.9.2008:



Ympäristönsuojelutoimisto, Maakuntamuseo, Lounais-Suomen ympäristökeskus (sähköpostitse, Turun tiepiiri (sähköpostitse): Ei huomautettavaa.

Sosiaalikeskus:

Keskusteluissa Hirvensalon päivähoidon aluepäällikön kanssa tuli ilmi päivähoidon akuutti tarve 100 lapsen päiväkodille, n. 1100 k-m².

Aluekeskuksen koulun yhteyteen tuleva mahdollinen päiväkotikiinteistö v. 2014 olisi päivähoidon tarpeisiin nähden myöhässä.

Peippolan kaava-alueelle tulisi varata tontti tilaelementtirakenteiselle siirrettävälle päiväkodille, jossa olisi tilat n. viidelle päiväkotiryhmälle. Erityistiloja kuten monitoimitiloja ei ko. rakennuksessa ole välttämättä oltava. Peippolan alueen sijainti palvelee Hirvensalon alueen Pikisaaren sekä Haarlan päivähoiton tarvisijoita hyvien liikenneyhteyksien ja kulkuväylien takia.

Inventointikohteisiin on päivähoidon osalta esitetty vuonna 2008 Hirvensalon päiväkotikiinteistöjen kiirehtimistä. Uuden rakennuksen myötä ulkopuolisilta tahoilta vuokratuista tiloista voitaisiin todennäköisesti luopua.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto harkitsi ensin tekevänsä vain rakennusalan päiväkodille Kukolantien varteen Häppilänlaakson puistoon.

Kiinteistölaitoksen kovan vastustuksen vuoksi päädyttiin tonttiin (YL-1) ja LPA-korttelialueeseen (auto-paikat päiväkodille ja puistolle).

Kiinteistölaitos:

Kiinteistölaitos ehdottaa, että kevyen liikenteen väylät (Evakkotaival ja Muuttopolku) Häppilänlaakson VE-1 puistoalueelle muutetaan ajoyhteydeksi ja sijainniltaan ohjeellisiksi poluiksi.

Kiinteistölaitos vastusti myös pelkkää rakennusalaapäiväkodille Häppilänlaakson puistoon.

Asemakaavatoimisto:

Yhteydet puistoon (Evakkotaival ja Muuttopolku) on muutettu sijainniltaan ohjeellisiksi poluiksi ja ajoyhteydeksi. Päiväkodille tehtiin YL-1-tontti Kukolantien varteen.

Rakennusvalvontatoimisto:

Kaava-alueella ei ole riittävästi otettu huomioon tonttiliittymien sijoittamista eikä turvallista ajomahdollisuutta tontilta kadulle (varsinkin korttelissa 38, lausunnoille lähteneen kartan korttelinumero).

Asemakaavatoimisto:

Peippolan kaava-alue muistuttaa Friskalan vastaavaa, jossa myös peruutetaan kadulle autokatoksesta. Siellä ei ole liikennesuunnittelijoiden mukaan ongelmia esiintynyt tässä asiassa. Tontilta löytyy kuitenkin n. 5 metrin vapaa alue ennen katua. Toisaalta Turun keskustassa vilkkaasti liikennöidyillä keskustan Koulu- ja Puistokaduillakin peruutetaan vinoparkeista kadulle. Asemakaavatoimiston kanta on, ettei lausunto anna aiheutta muutokseen.

Suunnittelutoimisto ja asemakaavatoimisto (keskustelut):

Suunnittelutoimiston tulvareitti-suunnittelun vuoksi levennettiin Kukolantien ja Valkamantien katualueita, ja siirrettiin Toijaisten luonnonsuojelualueen viereistä korttelia kauemmaksi luonnonsuojelualueesta, jotta ojat saatiin mahtumaan. Tulvareitti lisättiin myös korttelin 38 keskelle. Häppilän kyläpolun viereiselle ojalle annettiin myös enemmän tilaa.

Päiväkotitontin melumääritykset katsottiin yhdessä suunnittelutoimiston kanssa. Kukolantien melualue ulottuu n. 50 metrin päähän kadun keskilinjasta, 55 dBA. Julkisivun ääneneristävyyksivaatimus 20 metrin päässä kadun keskilinjasta on n. 30 dBA.

Vesilaitos:

Alueen hulevedet tullaan johtamaan Häppilän kyläpolun viheralueella olevaan avo-ojaan. Avo-ojan suuntaisesti sijoitetaan myös runkoviemäri, jota kautta alueen jätevedet johdetaan pumppaamolle. Jäteveden pumppaamo sijoitetaan korttelin 35 ja Siirtokarjalaistenpolun väliselle viheralueelle.

Korttelin 39 tontin 1 viemäröinti voi muodostua ongelmalliseksi ja tontin osalta on syytä muodostaa rasite vesi- ja viemärijohdolle tontin koillisreunasta Häppilän kyläpolkua kohti.

Asemakaavatoimisto:

Häppilän kyläpolun viheraluetta on levennetty, jotta runkoviemäri mahtuisi. Yksi tontti on poistettu korttelista 38. Rasitetta ei tarvitse perustaa kaupungin omistamalle VE-1 alueelle vesi- ja viemärijohdon vetämistä varten.

Turku Energia:

Tulevaan asemakaavaan tulee merkitä muuntamopaikka sähkönjakelun muuntamo, ET-alueena 5 m x 10 m.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on lisännyt kaavaan ET-korttelialueen Häppilänlaakson puistoalueelle Johannek-sentien varteen.

Liikuntapalvelukeskus ja asemakaavatoimisto (keskustelut):

Lausunnoille lähteneessä kartassa oli varattu isot kentät esim. jalkapalloa varten, mutta keskusteluissa tuli ilmi, että nimenomaan pienempiä kenttiä tarvitaan vapaampaan (ei urheiluseurojen) käyttöön. Päi-väkotitontin tultua Kukolantien varteen alueelle mahtuikin paremmin vain kolme pienempää liikuntapal-velun toivomaa kenttää; 20 m x 36 m (jalkapallon pienepeli tai tennis), 15 m x 28 m (koripallo) ja 9 m x 18 m (beach volley).

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Alueelle on rakennettava kunnallistekniikan yhteydessä kattava palopostiverkosto sammutusveden saannin varmistamiseksi.

Muut muutokset:

Toijaistentie kiertoliittymään saakka otettiin mukaan kaava-alueeseen nimenmuutoksen takia. Olemassa olevaa Valkamantie-nimeä jatketaan kiertoliittymään saakka.

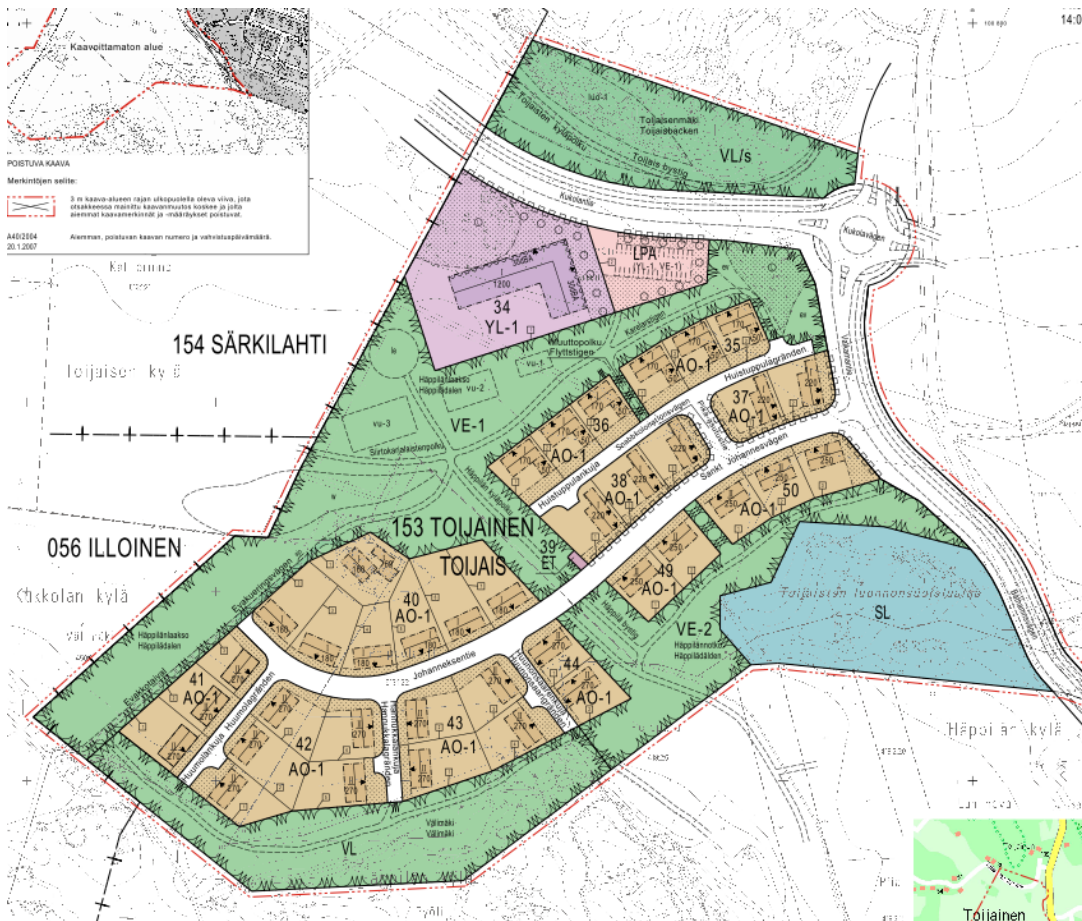
Nimistötoimikunta on kokouksessaan 29.9.2008 esittänyt kaava-alueelle Karjalaan jääneen Johannek-sen pitäjän h-alkuisia kylän nimiä.

AO-korttelialueelle on lisätty kellarinrakentamiskielto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Lausuntojen perusteella muutettu kaavakartta:



Kaavan runkona on uusi Johanneksenkatu, joka myötäilee kaarevasti metsän reunaa. Asuinpienalojen korttelit sijaitsevat molemmin puolin kaarevaa katua.

Vastapainona Kukolantien varteen tällä hetkellä nousevalle uudelle talorivistöllä (Kissankulma ja Tam-milehdon kaava-alueet) Peippolan kaava-alueella avautuu puistoalue peli- ja leikkikenttineen päiväkotitontin eteläpuolella.

Kaikki tärkeät pienet metsäsaarekkeet on pyritty säilyttämään sekä myös pieni asuttu metsäkumpare ja sinne johtava koivukuja.

Toinen tärkeä elementti alueella on suuri oja, jonka paikka säilytetään ja sille annetaan tilaa virrata Särkilahdesta alas Illoistenjärveen. Hirvensalon suuri ongelma on hulevedet, joten niiden käsittelyyn puistossa on varattu tilaa.

Asemakaavamääräykset

Asemakaava-alueen pinta-ala on 12,4 ha, josta asuinrakennusten (AO) korttelialuetta 3,5 ha, katualueita 1,9 ha, ja virkistysalueita 5,1 sekä luonnonsuojelualue 1,0 ha.

Kaava-alueelle on asuinrakentamiseen rakennusoikeutta osoitettu 9590 k-m².

Kaava-alueen tulevaksi asukasmääräksi arvioidaan noin 170 asukasta.

AO–1 korttelialueet

AO-korttelialueen kaavamääräykset on pyritty tekemään riittävän väljiksi, sallien alueella julkisivuissa rappausta, poltettua punatiiltä tai yhtenäistä laudoitusta. Julkisivujen väriytyksen tulee olla vaalea, terrakotan värinen tai harmaa. Alueen 37:sta asuinrakennuksesta 18 on yksikerroksisia ja 19 kaksikerroksisia. Rakennusoikeudet vaihtelevat 170 + t 50 k-m².sta 250 k-m²:iin.

YL-1 korttelialue

Julkisten lähipalvelujen korttelialue lasten päiväkotia varten

VE- alueet

Maiseman- ja ympäristönhoitoalueiden tulee säilyttää avoin luonne.

Alueelle saa istuttaa vähäisissä määrin puu- ja pensasryhmiä varsinkin alueen huleveden luonnonmukaiseen hallintaan.

SL

Alueella sijaitsee Toijaisten luonnonsuojelualue.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen

Asemakaavan toteuttamisen myötä nykytilanne tulee muuttumaan peltoympäristössä hyvinkin paljon. Toisaalta kauniiseen maisemaan tulee muuttamaan uusia tyytyväisiä asukkaita.

Liikenne

Liikenne Kukolantiellä ja Toijaistentiellä tulee lisääntymään uusien asukkaiden myötä.

Tekninen huolto

Alue tullaan liittämään kaupungin kunnallistekniikkaan. Maa- ja metsätalouskäytössä olleen alueen valjastaminen osittain asuinalueeksi aiheuttaa investointikustannuksia mm. kunnallistekniikan järjestämisen johdosta. Alueen viemäröinti tulee ehkäisemään jo olemassa olevien ympärivuotisten asuntojen ympäristöhaittoja. Nykyinen ilmasähköjohto kaapeloidaan.

5.2.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Toijaisten luonnonsuojelualue on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Tontit on kaavoitettu avoimeen peltomaisemaan jättäen metsäiset kumpareet virkistysalueiksi asuinalueiden väliin. Suurimmat olemassa olevat joenuomat on pyritty säästämään.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Turussa 10. päivänä syyskuuta 2008

Muutettu 10.12.2008 (lausunnot)

Muutettu 18.3.2009 (Asemakaavatoimisto)

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.2.-17.3.2009, jona aikana ei ole jätetty yhtään muistutusta.

Asemakaavatoimisto on yhteistyössä Kiinteistöliikelaitoksen kanssa tehnyt kaksi pientä muutosta / tarkennusta kaavakarttaan 18.3.2009: ET-kortteli nro 39 Johanneksentiellä siirrettiin 5 metriä kortteli 38:n rajasta länteen päin, ja korttelin YL-1 ja korttelialueen LPA välille laitettiin tonttien rajan yli ajon salliva nuoli.

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen