



” ILLOISTENJÄRVI POHJOINEN ”

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 21/2009
Diaarionumero 6815-2009

SELOSTUS
16.10.2017

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 29. päivänä elokuuta 2013 päivättyä, 5.11.2013 muutettua (lausunnot) sekä 21.5.2014 ja 16.10.2017 muutettua asemakaavakarttaa. *"Illoistenjärvi pohjoinen" (21/2009)*

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Virkistysalueet:	Häppilännotko (osa) Välimäki	Häppilädälden (del) Välimäki

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Korttelit:	60-68	60-68
Kadut:	Hankaniemenkatu Kumminkuja Pyölintie Ruovikkokuja Ruovikkopolku Serkunkuja Ulkoniiitunkatu Valkamantie	Hankaniemigatan Faddergränden Bölevägen Vassruggegränden Vassruggestigen Kusingränden Utängsgatan Båthamnsvägen
Puistopolut:	Häppilän kyläpolku Järviniitunpolku	Häppilä bystig Sjöängsstigen
Virkistysalueet:	Häppilännotko Järviniittu Kumminkumpu Pyölinmetsä	Häppilädälden Sjöängen Fadderkullen Böleskogen
Vesialue:	Illoistenjärvi	Illoissjön

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: TOIJAINEN-60.-1-5, 61.-1-8, 62.-1-2, 63.-1, 64.-1-7, 65.-1-4, 66.-1-19, 67.-1-13, 68.-1-10.

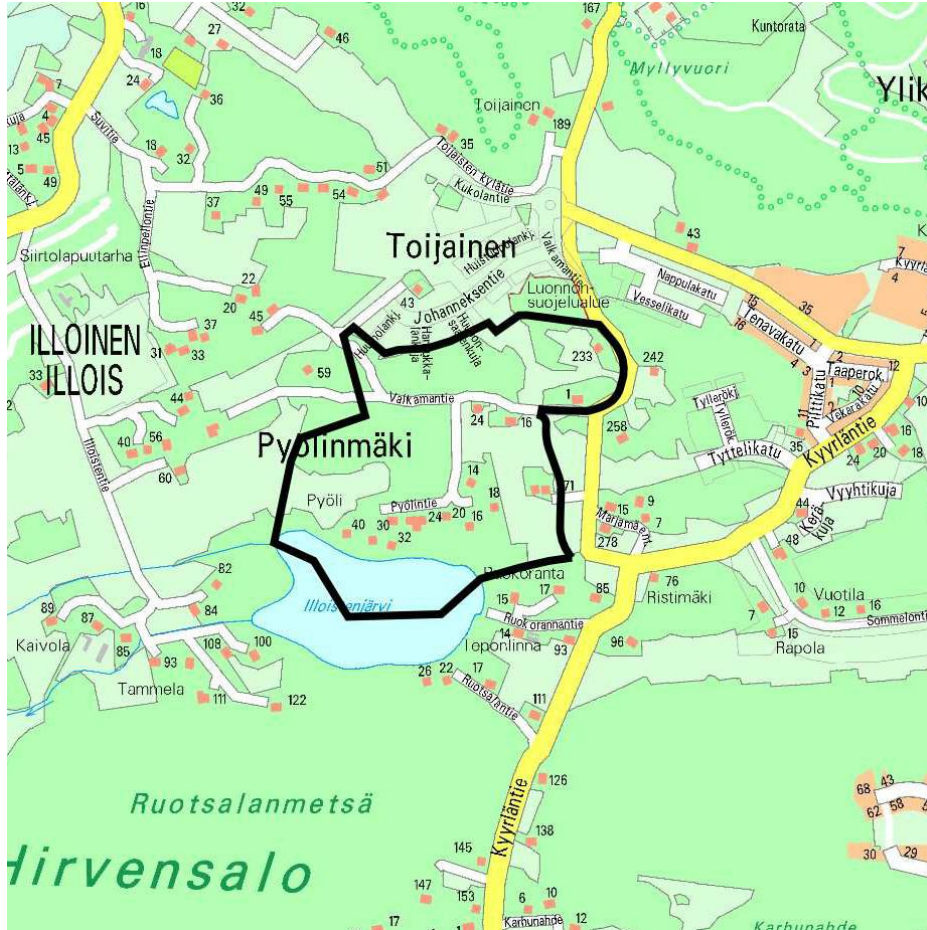
Uudet korttelinumerot: TOIJAINEN-60-68.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu Turun kaupungin ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Hirvensalossa Toijaisten kaupunginosaan Toijaistentien länsipuoliselle ja Illoistenjärven pohjoispuoliselle alueelle.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyin Hirvensalon osayleiskaavan ja Turun yleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistys-alueita varten.

Suunnittelualue on Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 (Kv. 5.10.2009) kohde. Myös yksi alueen nykyisistä yksityisistä maanomistajista on anonut asemakaavan laatimista. Toinen asemakaavoitusta anonut yksityinen maanomistaja myi kiinteistönsä kaupungille vuonna 2010.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavakartta 29.8.2013, muutettu 5.11.2013, 21.5.2014 ja 16.10.2017
- 2 Tilastolomake 29.8.2013, muutettu 5.11.2013, 21.5.2014 ja 16.10.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 21.5.2014
- 4 Asemakaavan 'Illoistenjärvi pohjoinen' kustannusvaikutukset, 5.11.2013, muutettu 21.5.2014

1.5 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5 Sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Kaavatilanne	9
3.2.2 Muut.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet.....	17
4.4.1 Aloituskokous 18.10.2006	17
4.4.2 Alustavat vaihtoehdot vuonna 2009 ja niiden vaikutukset	17
4.4.3 Asemakaavaluonnos 2009	17
4.4.4 Lausunnot	18
4.4.5 Muut muutokset lausunnoilla olon jälkeen	18
4.4.6 Muutokset nähtävilläoloajan jälkeen	19
4.4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset	22
5.4 Maaperäolosuhteiden huomioiminen.....	23
5.5 Hule- ja tulvavesien huomioiminen	23
5.6 Paloturvallisuus	24
5.7 Asemakaavan vaikutukset.....	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Luontoarvojen perusselvityksiä suunnittelualueelle on laatinut Suomen Luontotieto Oy vuosina 2005 ja 2008.

Luminevan tilan omistajan hakemus asemakaavan laadinnasta 11.9.2006.

Hirvensalon keskiosista, mukaan lukien käsiteltävänä oleva alue, pidettiin aloituskokous viiranomaisille 18.10.2006.

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 2.9.2009 ja tiedottaminen kaavoituskatsauksissa 2009 - 2013.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 6.9.2011 § 372 kaavaluonnoksen.

Asemakaavaehdotus 29.8.2013.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot syys-lokakuussa 2013.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 19.11.2013 § 349.

Nähtävilläolo 2.12. - 31.12.2013. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi vastineen muistutukseen ja muutokset karttaan 3.6.2014 § 179.

Maankäytösopimusneuvottelut 2014 - 2017.

2.2 Asemakaava

Asemakaava toteuttaa Hirvensalon osayleiskaavan ja Turun yleiskaavan periaatteita: pientalovaltaista asuntorakentamista osoitetaan olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen nykyisen Toijaistentien länsipuolelle. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan viheralueiksi. Asemakaavanmuutoksella muutetaan Valkamantien pohjoispuolisen virkistysalueen nimi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaupungin maalle sijoittuvat tontit tulevat luovutukseen tarjousperusteisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvas

Asemakaava-alueen pinta-ala on 26.9457 ha. Suunnittelualueesta on vähän yli puolet kaupungin omistamia pääosin metsä- ja peltoalueita. Yhdeksän yksityistä tilaa sijoittuvat Illoistenjärven rannalle sekä neljä yksityistä tilaa Toijaistentien ja Valkamantien varrelle. Pienin yksityinen tila on kooltaan 1200 m² ja suurimmista sijoittuu runsaat 14 000 m² kaava-alueelle. Kaupungin omistamalla maalla on kaksi asuinrakennusta, joista toinen on tyhjiällä ja toinen sijaitsee vuokramaalla.

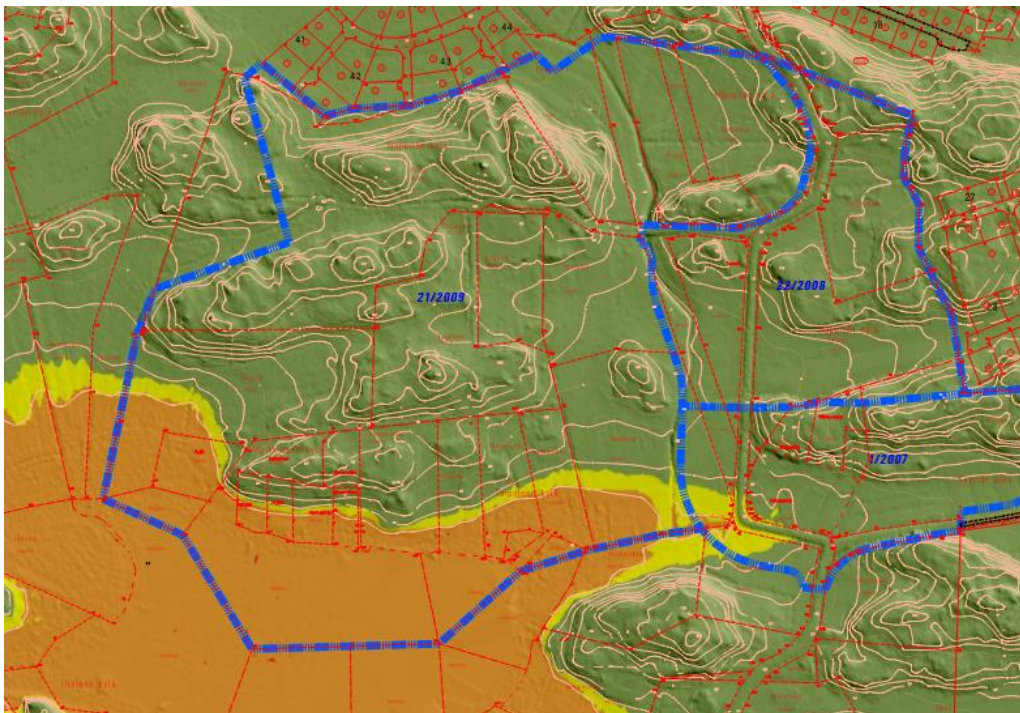
Suunnittelualuetta rajaa pohjoispuolella rakenteilla oleva 'Peippolan' pientaloalue ja Toijaisen luonnonsuojelualue, itäpuolella asemakaavoituksen alla olevat pientaloalueet 'Marjamäki' ja 'Pyölinmäki', eteläpuolella yksityisomistuksessa oleva suurehko tila ja Illoistenjärvi, länsipuolella Illoisissa kaupungin omistamat viljelyksessä olevat peltoalueet.



Kuva 2. Viistoilmakuva kaakosta, 2007.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maanpinta suunnittelualueella nousee etelä-pohjoissuunnassa Illoistenjärven tasolta Valkamantien pohjoispuolen mäki-alueelle n. +19 metriin. Illoistenjärven vedenpinnan korkeustaso ei suoraan seuraa merenpinnan vaihteluita, koska laskuojassa on pato ja tierumpuja.



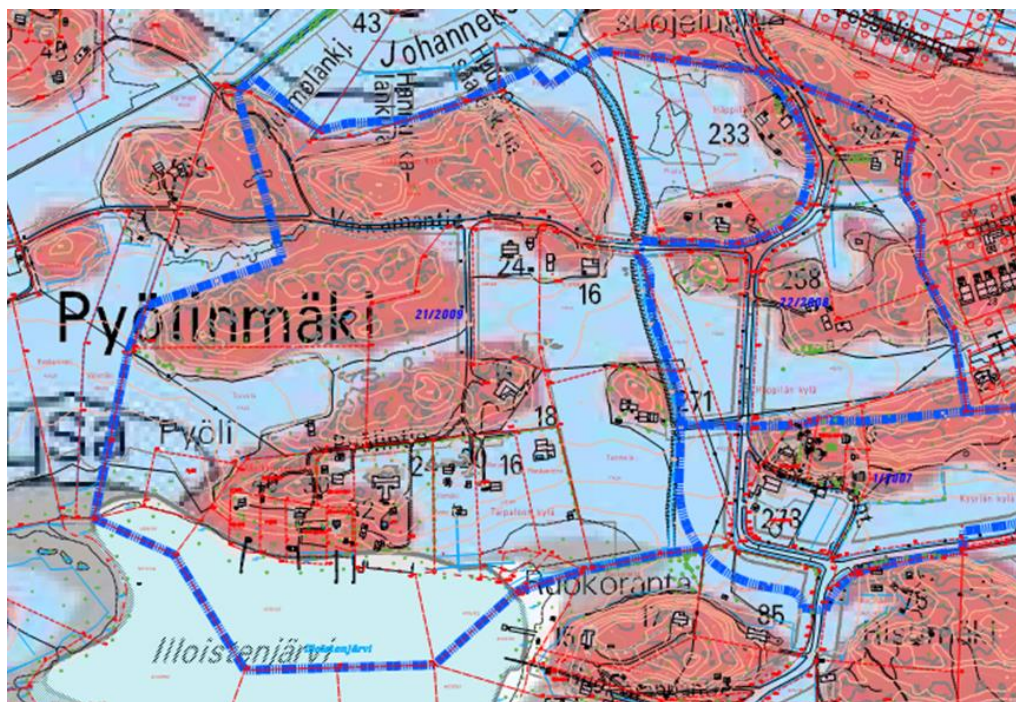
Kuva 3. Tulvakartta, Maanmittauslaitos 2009. Oranssi +1...+2, keltainen +2...+2.65.

Suunnittelualueen hulevedet päätyvät Illoistenjärveen. Pohjoispuolella olevan 'Peippolan' alueen toteuttamiseksi talvella 2010 - 2011 rakennettiin ns. Peippolan purkuoja, joka ulottuu Kukolantien eteläpuolelta Illoistenjärveen saakka. Sitten Johanneksentien ja Valkamantien välillä oja on putkitettu heikosta maaperästä johtuneen sortumisen vuoksi.

Ramboll laati keväällä 2012 Illoistenjärven hulevesiselvityksen, jossa tarkasteltiin hulevesien hallintamahdollisuuksia avo-ojan ja Illoistenjärven kuormituksen vähentämiseksi. Selvityksessä esitettiin hallintamenetelmien edellyttämät tilavaraukset, yleissuunnitelmat ja suuntaa-antava hankekustannusarvio yleisille alueille rakennettavista kohteista sekä tavoitteita hulevesien käsittelyyn tonteilla. Hallintajärjestelmien tavoitteena on, että veden laatu Illoistenjärvestä ja edelleen lähimerialueella paranisi.

Destia Oy laati alkuvuodesta 2015 Häppilännotkon hulevesikosteikon rakennussuunnitelman osana Turun, Helsingin ja Tallinnan kaupunkien ja Tallinnan yliopiston yhteistä Citywater-hanketta (LIFE11 ENV/FI/000909 Citywater).

Kallioisten mäki-alueiden välisillä alueilla maaperä on tyypillisesti savea. Kairauksia on tehty ns. Peippolan purkuojan linjauksen vieressä. Parin kairausreiän mukaan Valkamantien pohjoispuolella savea on enimmillään kymmenen metriä. Valkamantien eteläpuolella, 'Marjamäen' ja 'Pyölinmäen' asemakaavoissa suunnitellun Perhekadun kohdalla saven paksuus vaihtelee 1,8 metristä 4,6 metriin. Alavimmilla alueilla kaava-alueen kaakkoispuolella, Illoistenjärven itäpuolella saven paksuus kasvaa n. 11 metriin.



Kuva 4. Maaperäkartta. Punainen = kallio, vaalean sininen = savi, harmaa = liejusavi.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Luontotieto Oy on vuosina 2005 ja 2008 laatinut luontoarvojen perusselvityksiä suunnittelualueelta. Luontodirektiivin liitteen IV lajeista alueella esiintyy viitasammakko, jonka kutualue löytyi Illoistenjärven länsipäästä. Havaintoajankohta 16.5.2008 oli lajin todellisen runsauden selvittämiseen liian myöhäinen. Selvityksen mukaan mahdollinen rakentaminen saattaa kohdistua viitasammakoiden kesänviettopaikkoihin, joten selvitys edellytti tarkempaa viitasammakkoselvitystä kun tarkempia esisuunnitelmia maankäytöstä on olemassa. Ympäristönsuojelutoimisto on toukokuussa 2010 selvittänyt Illoistenjärven länsipään viitasammakoesiintymää tarkemmin ja rajannut kartalle esiintymisalueen.

Ympäristökeskus on 21.11.1983 tehnyt päätöksen Toijaisten luonnonsuojelualueen rauhoittamisesta suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueella merkittäviä yksittäisiä tammia on mitattu pohjakartalle.

Valkamantien pohjoispuolella metsässä on tynnylaavaesiintymä (osayleiskaavan merkintä 'geologinen kohde').

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

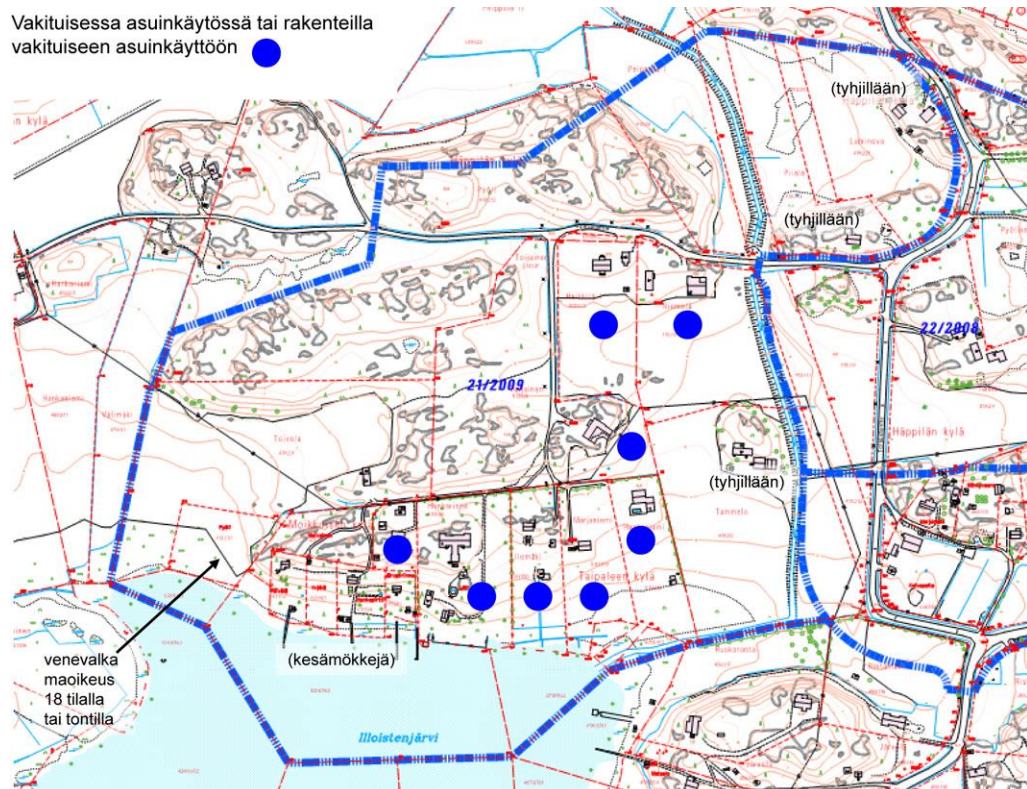
1900-luvun alussa Hirvensalossa maata omistivat pääasiassa kantatilat, suunnittelualue oli jakaantunut eri kylien pieniin maa-alueisiin. Viime vuosisadan puolivälin molemmin puolin kantatiloja on lohkottu lukuisiksi pienemmiksi tiloiksi.

Ohikulkijalle suunnittelualueen maisemaa muodostaa avoimet peltoalueet ja harvakseltaan sijoittuneet rakennuspaikat. Suunnittelualueella on 14 yksityistä tilaa tai tilan osaa, joista yhdeksän sijoittuu Illoistenjärven rannalle ja neljä Valkamantien tai Toijaistentien varrelle. Yksityisistä tiloista 5 kpl on vakituksessa asuinkäytössä tai rakenteilla vakituiseen käyttöön Illoistenjärven rannalla ja 2 kpl Valkamantien varrella. Kaupungin vuokramaalla Pyölintien varrella on yksi vakituksessa käytössä oleva asuintalo, joka on rakennettu 1900-luvun alkupuolella rakennetun Virtasen torpan paikalle.

Vakituksessa asuinkäytössä olevista asuinrakennuksista neljä on rakennettu 1960-luvun lopulla tai 1970-luvun alkuvuosina, yksi 1990-luvulla ja neljälle asuinrakennukselle on myönnetty rakennuslupa Illoistenjärven tuntumaan 2000-luvulla, viimeisin vuonna 2017.

Kaksi 1950-luvulla rakennettua rakennuspaikkaa on tyhjiällä ja odottamassa asemakaavoitusta, toinen tilalla Lumineva ja toinen kaupungille syksyllä 2010 hankitulla kiinteistöllä, tilalla Tammela.

Kolmella yksityisellä tilalla Illoistenjärven rannalla on 1930- ja 1940-lukujen vaihteessa rakennetut kesämökkit. Lisäksi rannalla on yksi rakentamaton tila.



Kuva 5. Rakennuskannan nykyinen käyttö.

Suunnittelualueen itäpuolelle mäennyppylöille ja reunoille on rakennettu asuintaloja pääosin 1900-luvun ensimmäisellä puoliskolla. Kyyrläntien ja Toijaistentien risteuksen tuntumassa olevat asuinrakennukset on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla. Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella on viime vuosina rakennettu uudet vuosina 2007 ja 2009 asemakaavoitetut asuinalueet. Etelä-, länsi- ja luoteispuolella on haja-asutusmaista ympärivuotista asutusta sekä kesämökkejä.

Väestön määrä

Suunnittelualueella asuu 27 henkilöä.

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälät löytyvät Moikoisista ja Haarlasta. Kukolan kaupunginosassa sijaitsevaan Wäinö Aaltosen kouluun, kirjastoon ja lähimpään julkiseen päiväkotiin on kaava-alueelta matkaa noin 1,5 kilometriä ja lähimpään yksityiseen päiväkotiin noin 400 metriä. Lähin nuorisotila on Moikoisissa. Hirvensalon saarella ei toistaiseksi ole yläasteen koulua eikä terveysasemaa. Hirvensalon yhtenäiskoulu, päiväkoti ja uusi kirjasto on rakenteilla Lauttarantaan hiihtokeskuksen yhteyteen ja se on tarkoitus ottaa käyttöön vuonna 2018.

Virkistys

Noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueen itäpuolella kulkee 'Paavonpoluksi' nimetty ulkoilureitti. Sen kautta pääsee Hirvensalon keskeisille virkistysalueille aina Lauttarantaan ja Friskalaan saakka. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen koillispuolella metsä on osa monipuolista ulkoilualueita, missä 'Paavonpolun' lisäksi kulkee valaistu kuntorata, valaisematon hiihtoreitti ja Kyyrlän-Toijaisten luontopolku. Pohjoispuolella olevalle 'Peippolan' alueelle on rakennettu yleinen leikkipaikka ja palloilukenttä.

Liikenne

Kaava-alueen itäpuolella kulkee Toijaistentie, joka yhdistää Hirvensalon etelä-pohjoissuunnassa kulkevan kokoojatien – Kyyrläntien, ja Hirvensalon länsiosista tulevan Särkilahdentien Lauttarannassa. Toijaistentiehen liittyy suunnittelualueelta tuleva yksityisten ylläpitämä Valkamantie, joka johtaa Illoistenjärven pohjoispuolisille alueille. Toijaistentie muuttuu Kukolantien ja Kyyrläntien välillä 'Peippolan', Pyölinmäen' ja 'Marjamäen' asemakaavoissa Valkamantieksi ja Perhekaduksi.

Niitä osin kun Kyyrläntietä ja kiertoliittymän tuntumassa Valkamantietä on asemakaavoituksen edetessä ehditty toteuttaa, on rakennettu ajoneuvoliikenteestä erilliset kävely- ja pyörätiet ja niitä jatketaan kaava-alueiden rakentamisen edetessä lähivuosina. Myös Perhekadulle rakennetaan erillinen kävely- ja pyörätie.

Runsaan 100 metrin päässä suunnittelualueen kaakkoisosasta kulkee Kyyrläntietä pitkin paikallislinja-autoreitti. Perhekadun suunnittelussa on varauduttu linja-autopysäkkeihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskulttuurin suojelukohteita eikä tiettävästi muinaismuistojakaan. Pyölinmetsän ja etelään tilalla Toivola avautuvan peltorajan tuntumassa on professori Teuvo Julkusen asettama muistolaatta Toijaisten Hankaniemen torpasta. Toijaisten talon Hankaniemen torppa mainitaan ensimmäisen kerran rippikirjoissa vuonna 1813, mutta on mahdollista, että torppa on ollut olemassa jo hieman aiemmin. Paikalla on asuttu vielä 1920-luvulla, mutta ei ole tiedossa milloin torppa on autioitunut. Museokeskus tulkitsee paikan kulttuuriperintökohteeksi.

Tekninen huolto

Aivan suunnittelualueen pohjoisrajalle on rakennettu vesijohto. Viemäriverkosto on rakennettu pohjoispuolella 'Peippolan' alueelle ja idässä Sommelontielle saakka. Halkaisijaltaan metrin hulevesiputki on asennettu Johanneksentien ja Valkamantien väliselle alueelle.

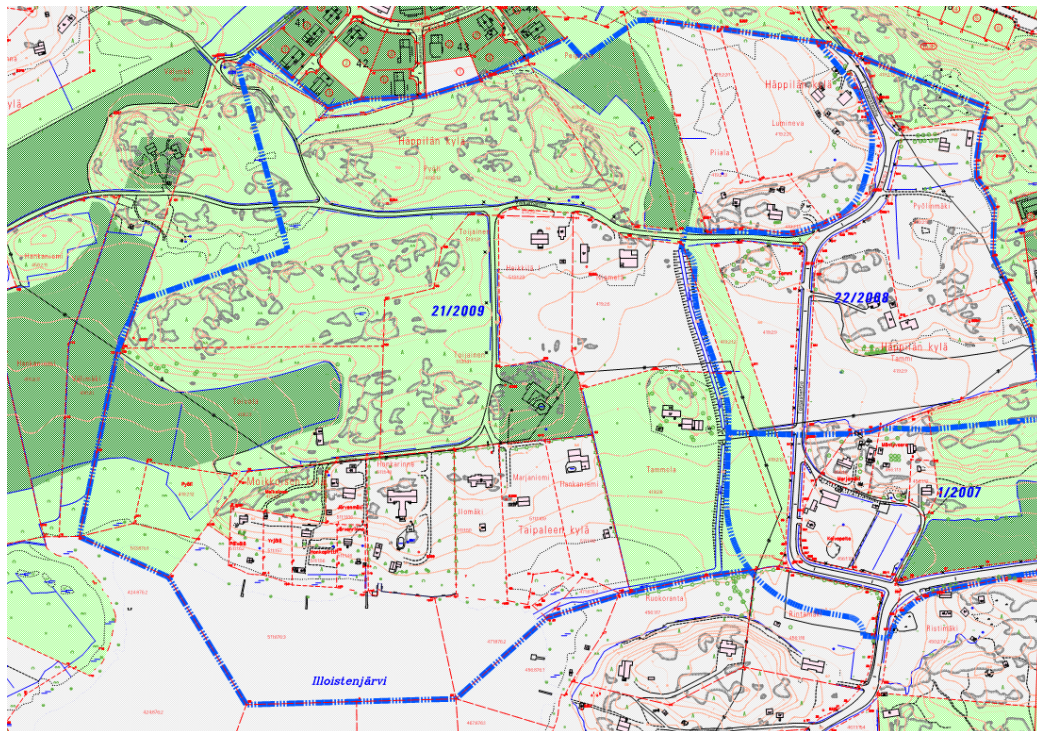
Kaava-alueen kautta itä- ja länsisuunnassa kulkee Turku Energian 20 kV:n ilmajohto. TeliaSonera Finland Oyj:n ilmajohtoja ja kaapeleita on Valkamantien ja Pyölintien reunalla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta on vähän yli puolet kaupungin omistamia pääosin metsä- ja peltoalueita. 11,5 % kaava-alueesta on yhteisten osakkaiden omistamaa Illoistenjärven vesialuetta ja 32 % yksityisten omistamia tiloja.

Kaupungin omistamia peltoalueita on vuokrattu yksityisille viljelijöille. Yksi vajaan 5000 neliömetrin alue kaupungin omistamalla maalla on vuokrattu yksityisille henkilöille asuinkäyttöön.

Illoistenjärven vesialueen omistaa edellä mainittuun kaupungin omistamaan peltoalueeseen liittyvää rantaa lukuun ottamatta yhteiset osakkaat. 14 tilalla ja yhdellä tontilla on venevalkamaoikeus Illoistenjärven rantaan Pyölintien päässä tilalla Pyöli 419:2:12.



Kuva 6. Ote pohjakartasta, maanomistustilanne 1.8.2014.

- Kaupungin omistama maa
- Kaupungin omistama maa, vuokrattu
- Yksityisessä omistuksessa oleva maa

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa Illoistenjärven pohjoispuolinen alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pieneköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä

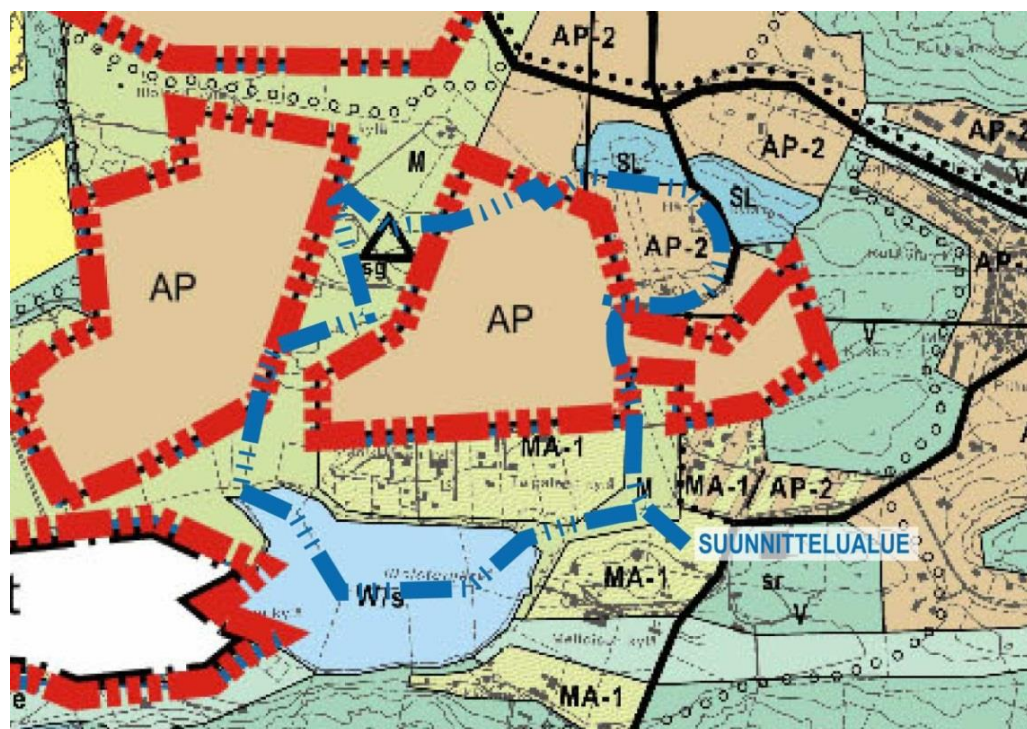
erityisalueita. Taajamatoimintojen alue rajoittuu itäpuolella pohjois-eteläsuuntaiseen, saaren läpi kulkevaan virkistysalueeseen ulkoilureitteineen. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa ulkoilureitin lopullinen sijainti.

Yleiskaava

Keskeinen osa suunnittelualueesta on aluetta, jota koskee kaupunginvaltuuston yleiskaava 2020:n hyväksymispäätös 11.12.2000. Turun yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Suunnittelualan koillisosa on ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-2, jonka asemakaavoituksessa tulee erityisesti huolehtia avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä.

Illoistenjärven pohjoispuolinen ranta on Hirvensalon osayleiskaavassa merkitty pysyvään asumiseen soveltuvaksi maa- ja metsätalousalueeksi MA-1.

Kaava-alueen länsiosat on Hirvensalon osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi M, jonka käyttö virkistys- tai maataloustarkoitukseen ratkaistaan vuoden 2010 jälkeen.




Kuva 7. Ote Hirvensalon osayleiskaavan ja Turun yleiskaava 2020:n yhdistelmästä.



Alue, jolla voimassa Turun yleiskaava 2020.

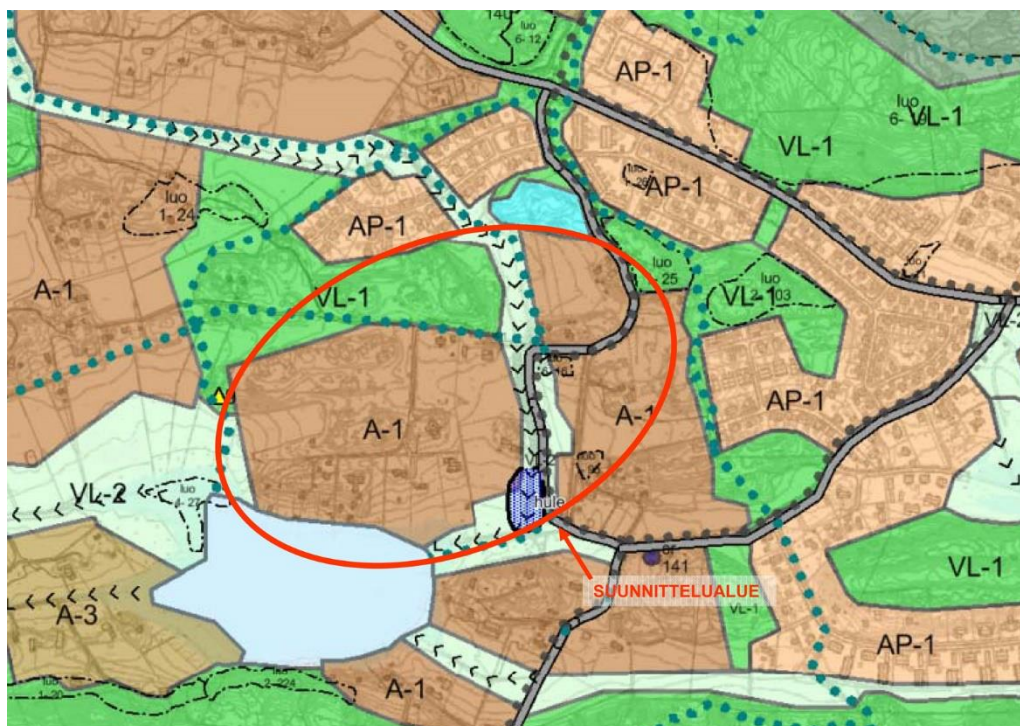
- AP** Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.
- AP-2** Pientalovaltainen asuntoalue. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Alueen asemakaavoituksessa tulee erityisesti huolehtia avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä.

- M** Maa- ja metsätalousalue. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Alueen käyttö virkistys- tai maataloustarkoitukseen ratkaistaan vuoden 2010 jälkeen.
- MA-1** Pysyvään asumiseen soveltuva maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueen vesi- ja jätehuollon järjestämisessä on noudatettava erikseen määriteltäviä ohjeita.
- W/s** Vesialue, jolla ympäristö säilytetään.
-  Suojeltava geologinen kohde.

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistaminen

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnos on hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 24.11.2015 ja kaupunginhallituksessa 17.12.2015 tietyin muutoksin. Muutokset koskivat Uittamon puolen aluevarauksia.

Osayleiskaavaluonnoksessa 'Illoistenjärvi pohjoisen' suunnittelualue osoitettiin pääosin pientaloalueen aluevaraukseksi, joka sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Ns. Peippolan purkuojan kohdalle ja suunnittelualueen länsipuolelle osoitettiin hulevesien ja tulvanhallinnan kannalta merkittävät alueet. Suunnittelualueen pohjoisosa on virkistyskäyttöön soveltuva alue.

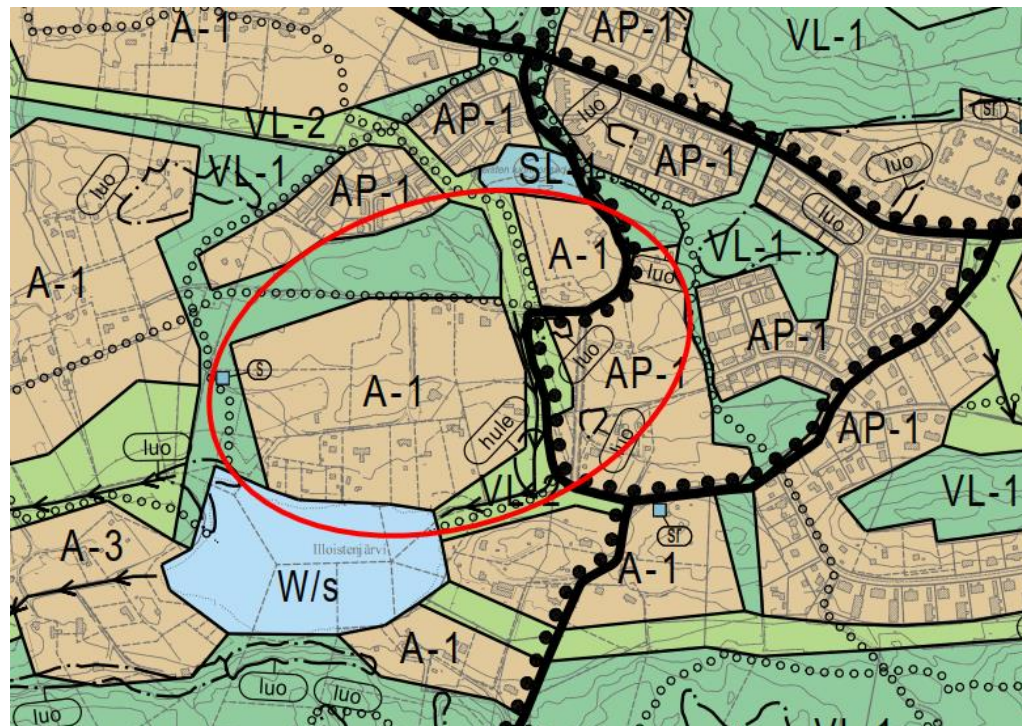




- Ulkoilureitti
- Pyöräilyn pääreitti
- >>>> Hulevesiuoma

Kuva 8. Ote Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnoksesta pvm. 5.10.2015, muutettu 17.12.2015.

Luonnoksen jälkeen valmisteltiin osayleiskaavaehdotus pvm. 5.12.2016, josta on pyydetty lausunnot. Lausuntojen pohjalta on laadittu tarkistettu kaavaehdotus pvm 3.10.2017, jota lokakuussa 2017 käsitellään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa.

Osayleiskaavaehdotuksessa 'Illoistenjärvi pohjoisen' suunnittelualue on pääosin osoitettu asuntoalueeksi, joka sisältää asuinkorttelit, kadut ja lähipuistot. Tavoitteena on avata ranta-viivaa kaikkien käyttöön. Ns. Peippolan purkuojan kohdalle on osoitettu hulevesien ja tulvanhallinnan kannalta merkittävä alue, jonka oja ja maisema tulee säilyttää avoimena. Oja laskee Illoistenjärveen, jonka valuma-alueelta tulevan ravinne- ja sedimenttikuormituksen vähentämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosat ovat virkistyskäyttöön soveltuvia alueita.

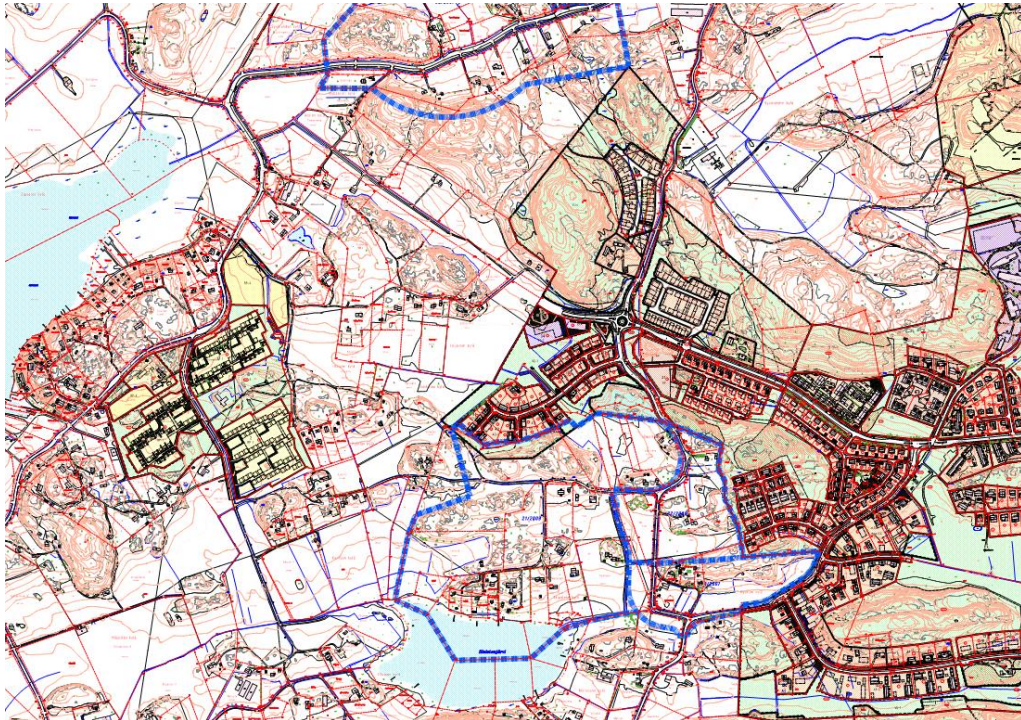



- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Ulkoilureitti.
- → → → Hulevesiuoma.
Tulvanhallinnan ja hulevesien johtamisen kannalta tärkeä säilytettävä oja. Oma tulee säilyttää avoimena, koska meren läheisyyden ja maanpinnan tasaisuuden / alavuuden vuoksi vesiä ei voida johtaa putkessa ilman tulvariskiä. Uomaa voidaan luonnonmukaistaa ja sen sijaintia voidaan tarvittaessa muuttaa.
-  Hulevesien käsittelyyn varattu alue.
Kakkerrantien ja Kaistarniemientien risteyksen alue on toteutettava ennen Kakkerrantien itäpuolen uusien alueiden rakentamista.
-  Muu kulttuuriperintökohde.
Säilytettävä arkeologinen kohde, joka ei ole kiinteä muinaisjäänös. Kohteessa sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Kohdetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia. Kohteista on erillinen teemakartta osayleiskaavan liitteenä (Muinaisjäänökset).

Kuva 9. Ote Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen ehdotuksesta pvm. 5.12.2016, muutettu 3.10.2017.

Asemakaavat

Pääosa kaava-alueesta on asemakaavoittamaton aluetta, mutta alueeseen otetaan mukaan myös nimen korjaamisen vuoksi lähivirkistysalueita 6.6.2009 vahvistuneen 'Peippolan' asemakaavan alueelta.



 vireillä oleva asemakaava

Kuva 10. Ote pohjakartasta ja ajantasa-asetmakaavakartastosta 21.5.2014. Suunnittelualueen itäpuolella vireillä ollut asemakaava 'Pyölinmäki' on tullut voimaan 2.8.2014 ja 'Marjamäki' 2.4.2016.

3.2.2 Muut

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 25.9.2017 § 7 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka tulee voimaan 1.11.2017.

Tonttijako ja rekisteritilanne

Asemakaava-alueella ei ole tonttirekisteriin merkittyjä tontteja.

Maarekisteri

Alue käsittää seuraavat maarekisteritilat tai osia niistä: Toivola 853-419-2-3, Peippola I 853-419-2-5, Niemelä 853-419-2-6, Heikkilä II 853-419-2-7, Tammela 853-419-2-8, Pyöli 853-419-2-12, Piiala 853-419-2-13, Suviniitty 853-419-2-20, Lumineva 853-419-2-21, Välimäki 853-450-3-1, Ruokoranta 853-456-1-17, Moikoinen 853-471-2-3, Järvenrinne 853-511-1-46, Honkarinne 853-511-1-48, Ilomäki 853-511-1-50, Honkapirtti 853-511-1-56, Yrjölä 853-511-1-57, Päivölä 853-511-1-62, Järvenmäki 853-511-1-106, Marjaniemi 853-511-1-109, Hankaniemi 853-511-1-110, Peippola II 853-513-1-22, Heikkilä I 853-513-1-23 ja Toijainen 853-513-1-31.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

Viherverkkosuunnitelma

Yleiskaavatoimistossa on 1.4.2008 laadittu viherverkkosuunnitelma, jonka tarkoitus on vaikuttaa yleiskaavan ja osayleiskaavojen viheralueita koskeviin kaavamerkintöihin. Viherverkkosuunnitelmassa suunnittelualan itäosassa pohjoisesta Illoistenjärvelle virtaava avo-oja reunusalueineen ja suunnittelualan länsiosan metsä- ja peltoalueita on merkitty osaksi kaupungin pääviherverkosta. Tavoitteena on rakentaa pääviherverkoston kautta ulkoilureittejä.



Kuva 11. Ote viherverkkosuunnitelmasta, pvm. 1.4.2008.

Nimistötoimikunta

Asemakaavassa vahvistetaan nykyiset nimet Pyölintie (Bölevägen) ja Valkamantie (Båthamnsvägen). Nimistötoimikunta on kokouksessaan 29.12.1988 § 169 nimennyt mm. saarten nimistöä ja Pyölintie oli yksi näiden haja-asutusalueiden nimien joukossa. Professori Teuvo Julkunen mainitsee julkaisemattomassa historiikissaan ”Erään Hirvensalon kyläyhteisön lyhyt historiikki 1920-1940 -luvulta”, että entinen Toijaistentiestä alkanut Pyölintie ja Pyölintiestä länteen tilalle Onnela kulkenut Välimäentie sai nimistötoimikunnan mukaan uuden nimen Valkamantie. Päätöksen ajankohtaa ei kuitenkaan mainita. Nimistötoimikunta nimesi suunnittelualan uusia nimiä kokouksissaan 24.5.2011 § 3 ja 27.9.2011 § 62.

Suunnittelualan koillisosan kadut nimettiin Serkunkuja (Kusingränden) ja Kumminkuja (Faddergränden) sekä virkistysalue Kumminkumpu (Fadderkullen) itäpuolen kaava-alueiden sukulaisnimien mukaan.

Illoistenjärven pohjoispuolisella alueella katuja ja virkistysalueita nimettiin paikallisen nimistön ja paikan maantieteellisen ominaisuuden mukaan. Pyölintien itäpuolelle katujen nimiksi päätettiin Ulkoniitunkatu (Utängsgatan) ja Ruovikkokuja (Vassruggegränden) sekä näitä yhdistämään polkupyöräilylle varattu katu Ruovikkopolku (Vassruggestigen). Pyölintien länsipuolelle päätettiin kadun nimeksi Hankaniemenkatu (Hankaniemigatan). Hankaniemi oli yksi 1920-luvulla Illoistenjärven luoteispuolelle syntyneistä pienviljelystiloista. Nimi on Teuvo Julkusen mukaan peräisin ainakin 1600-luvun lopulta.

Suunnittelualueen länsiosan virkistysalue nimettiin Järviiniittu (Sjöängen) ja alueen kautta kulkeva puistopolku Järviiniitunpolku (Sjöängsstigen). Järviiniittu oli toinen Hirvensalon 1600- ja 1700-lukujen niittyjakokunnista.

'Peippolan' asemakaavassa päätetty Välimäki-niminen virkistysalue muutettiin Pyölinmetsäksi (Böleskogen), koska Teuvo Julkusen historiikin mukaan Pyölinmetsä on käsittänyt metsäalueet Valkamantien molemmin puolin. Avoimena säilytettävä alue Illoistenjärvelle johtavine hulevesireitteineen on 'Peippolan' asemakaavassa nimetty Häppilännotkaksi (Häppilädälden) ja sen kautta kulkeva puistopolku Häppilän kyläpolku (Häppilä bystig). Tässä asemakaavassa Häppilännotko ja Häppilän kyläpolku jatketaan Illoistenjärvelle saakka.

Illoistenjärven ruotsinnokseksi todetaan kaavaehdotuksessa Illoissjön.

Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on vuosina 2005 ja 2008 tehnyt luontoarvojen perusselvityksiä suunnittelualueelta. Ympäristönsuojelutoimisto on toukokuussa 2010 selvittänyt Illoistenjärven länsipään viitasammakkoesiintymää tarkemmin. Ks. kohta 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut nykyisen Toijaistentien ('Marjamäen' kaavassa Perhekatu) reuna-alueiden melutasoja vireillä olevien osayleiskaavojen maksimimaankäytön mukaan. Melutarkasteluiden tulokset on esitetty kohdassa 5.6 *Asemakaavan vaikutukset*.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kukolan kaupunginosaa on rakennettu pääosin 14.9.1987 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Kukolan länsipuolelle, suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle Toijaisten kaupunginosaan on 2000-luvulla kaavoitettu uusia pientaloalueita, joita parhaillaan rakennetaan. 'Illoistenjärvi pohjoinen' -suunnittelualueen itäpuolella valmistellaan 2.8.2014 voimaan tulleen 'Pyölinmäen' ja 2.4.2016 voimaan tulleen 'Marjamäen' pientaloalueiden rakentamista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Illoistenjärven pohjoispuolinen alue on merkitty suunnittelukohteeksi jo vuonna 2006 valmistellussa Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006–2010 (Kv. 10.4.2006). Tavoiteaikataulua on aina vuosien mittaan tarkistettu johtuen itäpuolelle kaavoitettavien alueiden 'Marjamäki' ja 'Pyölinmäki' aikataulusta sekä infran rakentamisen aikataulutuksesta.

Tilan Lumineva maanomistaja on anonut vuonna 2006 asemakaavan laadintaa tilalleen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, yritykset ja käyttäjät
- yhdistykset: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry

- viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluosaston liikenne-, katu-, maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun museokeskus/ Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus/ ympäristö ja luonnonvarat.

Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2009 - 2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin 25.8.2009 § 419 ympäristö- ja kaavoituslautakunnan tiedoksi. Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta on tehty kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 2.9.2009. Kirjeissä kiinteistönomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavanmuutoksen vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hirvensalon keskiosista, mukaan lukien suunniteltavana oleva alue, pidettiin aloituskokous viranomaisille 18.10.2006.

Kesällä 2007 Valkamantien ja Kyyrläntien välisestä alueesta laadittiin viisi vaihtoehtoista alustavaa luonnosta, joissa tutkittiin katujärjestelyitä ja niiden vaikutuksia uusiin kaavoitettaviin korttelialueisiin laajemmalti. Maanomistusoloista johtuen suunnitelmia on viety eteenpäin kolmena eri asemakaavana. 'Marjamäen' (hyväksytty YKL 31.3.2009 § 199) ja 'Pyölinmäen' (hyväksytty YKL 26.5.2009 § 314) asemakaavoissa Toijaistentie on Valkamantien ja Kyyrläntien välisellä alueella linjattu uudelleen ja nimetty Perhekaduksi.

Asemakaavan tullessa vireille valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvailtiin kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltiin osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä arvioitiin aikataulu. Perhekadun länsipuolelle esiteltiin kaksi alustavaa, vuonna 2009 laadittua vaihtoehtoa alueen toteuttamiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätetyt 5 kirjallista mielipidettä ja keskustelut kahden maanomistajan toiveista sekä keväällä 2011 jätetyt kaksi kannanottoa on kuvattu vastineineen vuorovaikutusraportissa (liite 3). Vuorovaikutusraporttiin on jätetty 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.

Asemakaavanmuutosehdotus oli nähtävillä 2.12. - 31.12.2013 välisen ajan. Asemakaavanmuutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine muistutukseen on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 3).

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa Hirvensalon osayleiskaavan ja Turun yleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysalueita varten.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet

4.4.1 Aloituskokous 18.10.2006

Aloituskokouksessa käsiteltiin Hirvensalon keskiosien useita lähivuosien kaavahankkeita Kyyrläntien ja Särkilahdentien välillä. Kokouksessa mainittiin, että vireillä on Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus, jonka yhteydessä tarkastellaan mm. Hirvensalon *M*-alueiden muuttamista soveltuvin osin pientalovaltaisen rakentamisen käyttöön.

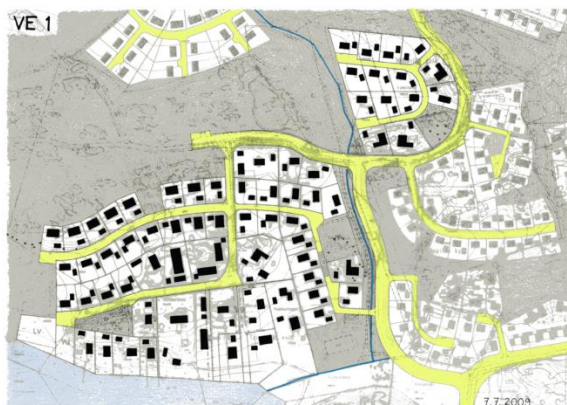
Yleiskaavatoimiston maisema-arkkitehdin mukaan viherverkoston jatkuvuus sekä pyöräilyyn sopivan reitin linjaaminen Mustalahdelta Illoistenjärven ja Hirvensalon keskiosien kautta Syvälahdelle tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Viheralueiden kunnossapidon kannalta on tarkoituksenmukaista säilyttää laajoja yhtenäisiä virkistysalueita ja rakentaa tiiviisti sinne, minne rakennetaan.

4.4.2 Alustavat vaihtoehdot vuonna 2009 ja niiden vaikutukset

Vaihtoehdossa 1 Pyölintien molemmille puolille oli esitetty tontteja ja Valkamantien ja Pyölintien väliselle alueelle enemmän rakentamista, myös rinteelle. Rakennettavan infran hyödyntäminen on tehokkaampaa.

Vaihtoehdossa 2 Pyölintietä ei ollut osoitettu kaduksi kuin puoliväliin saakka, koska rannan suuntaiselle osuudelle ei ole osoitettu tontteja mäen puolelle. Rantaan rajoittuvat tontit joutuisivat rakentamaan itse vesi- ja viemäriputkensa kadun liittymispisteeseen. Perhekadun reunan korttelit oli myös esitetty ei-läpikuljettavina ”rengaskatuina”.

Molemmissa vaihtoehdoissa Valkamantien pohjoispuolinen kauneusarvoiltaan merkittävä mäki- ja lakialue jätetään virkistyskäyttöön.



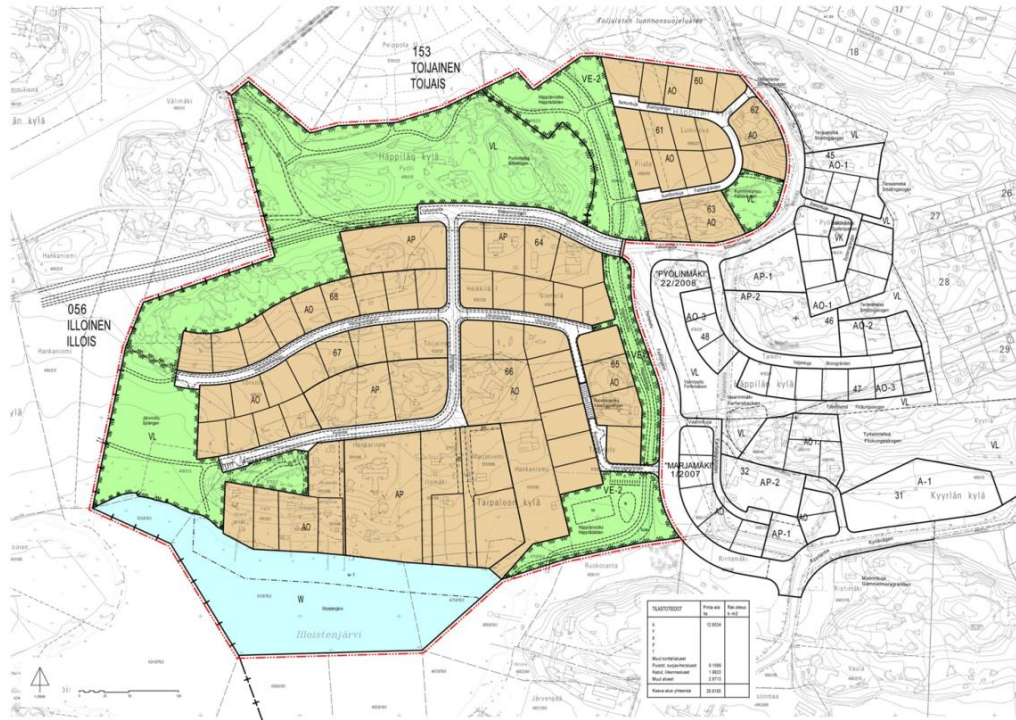
Kuva 12. Alustava vaihtoehto 1, 2009.



Kuva 13. Alustava vaihtoehto 2, 2009.

4.4.3 Asemakaavaluonnos 2009

Asemakaavaluonnos pvm. 20.8.2009 oli peruseriaatteiltaan alustavan vaihtoehdon 1 mukainen. Vaihtoehto valittiin tehokkaamman rakentamisen ja parempien kevyen liikenteen yhteyksien vuoksi. Yksityisen maanomistajan toiveesta leikkipuisto osoitettiin monitoimikentän yhteyteen Illoistenjärven koillispuolelle. Luonnos oli maankäyttökaavio korttelialueiden ja katualueiden sijainnin lukkoon lyömiseksi ehdotuksen laatimista varten.



Kuva 14. Kaavaluonnos, pvm. 20.8.2009.

4.4.4 Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (ympäristö ja luonnonvarat).

Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa (liite 3). Asemakaavaan tehtiin muutoksia Turku Energian, aluepelastuslaitoksen, Museokeskuksen ja Vesiliikelaitoksen lausuntojen perusteella. Turku Energian lausunnon perusteella rakennusalan etäisyyttä ET-alueesta tarkennettiin. Aluepelastuslaitoksen lausunnon perusteella viheralueilla ajoyhteydet levennetään viiteen metriin ja ajoyhteys -merkintään lisätään, että ajoyhteys tulee toteuttaa pelastusajoneuvon kestäväenä. Museokeskuksen lausunnon perusteella Hankaniemen torpan paikka merkitään kaavakarttaan merkinnällä sr-1 Museokeskuksen ehdottaman aluerajauksen ja määräyksen sanamuotojen mukaisesti. Vesiliikelaitoksen lausunnon perusteella myös korttelin 64 tonttien 1 ja 2 putkien rakentamisvelvoite katualueiden liittymispisteisiin kirjataan kaavamääräyksiin. Lisäksi korttelin 66 tonttien 11 ja 16-19 edellytetään johtavan hulevetensä suoraan Illoistenjärveen, jotta Vesiliikelaitokselle ei tule velvoitetta rakentaa hulevesiputkia tonttien 6, 7 ja 15 alueille tai Järviinittun metsäiselle kukkulalle.

4.4.5 Muut muutokset lausunnoilla olon jälkeen

Suunnitteluyksikön alustavien katusuunnitelmien tarkennuttua pintavesien johtamista varten varattu alueen osa korttelin 66 tontilla 14 poistettiin tarpeettomana.

Korttelin 65 tontille 4 mahdollistettiin kaksi ajoneuvoliittymää. Ruovikkopolkua lyhennettiin liittymän mahdollistamiseksi Ulkoniitunkadulta tontille 66.-6.

Järviinittuun merkitty ohjeellinen hulevesijärjestelmä sijaitsee lähellä leikki- ja oleskelualueita. Sen vuoksi *hule* -määräykseen lisättiin, että se on mahdollista toteuttaa myös viivytyspainanteena, mahdollisesti kasvillisuuden peittämänä.

4.4.6 Muutokset nähtävilläoloajan jälkeen

Muistutuksen perusteella korttelia 63 laajennettiin länteen, korttelin 63 nykyisen rakennuspaikan kerroslukua ja rakennusoikeutta tarkistettiin sekä korttelin 61 tonteilla 1-3 asuinrakennuksen rakennusaloja muotoiltiin uudelleen.

Korttelin 66 tonttien hulevesiin liittyvää määräästä tarkennettiin seuraavasti: Korttelin 66 tontit 11 ja 16-19 käsittelevät ja johtavat hulevedet kiinteistökohtaisesti *joko em. katualueille vesilaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan tai* Illoistenjärveen, mikä edellyttää kuitenkin ympäristönsuojeluviranomaisen hakemuksesta myöntämää vapautusta Vesihuoltolain 10 § pykälässä tarkoitetusta liittämismuutoksesta 11 § pykälässä säädetyin perustein.

Turku Energian toiveesta *Kumminkumpu*-viheralueelle lisättiin muuntamorakennuksen rakennusala.

4.4.7 Muutokset 2017

Destia Oy:n vuonna 2015 suunnittelema Häppilännotkon hulevesikosteikko vaati enemmän tilaa kuin kaavaehdotuksessa pvm. 21.5.2014 oli mahdollistettu. Kosteikon rakennussuunnitelman perusteella Häppilännotkon VE-2 -aluetta suurennettiin hieman pohjoiseen muotoilemalla Ruovikkokujaa ja sen pohjoispuolella olevaa tonttia uudelleen. Rakennusoikeus tontilla 65.-4 laskee 200 k-m². Omakotitonttien myyntihinta perustuu tontin pinta-alaan ja koska tontin pinta-ala pienenee 178 m², tulot myytävistä tonteista pienenee selostuksen liitteen 4 arviosta 12 460 € (2 % tulojen ja menojen erotuksesta vuoden 2013 hintatasossa).

Vesihuoltolain muutoksen (22.8.2014) vuoksi Vesihuoltolakiin viittaava kaavamääräys hulevesiviemäriin liittämismuutoksesta vapauttamisesta on päivitetty pykälän osalta. [ks. kohta 4.4.7 *Muutokset 2017*]

4.4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 6.9.2011 § 372 asemakaavaluonnoksen pvm. 20.8.2011. Lisäksi lautakunta edellytti, että ehdotusvaiheessa lautakunnalle selvitetään asemakaavan kustannusvaikutukset.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 26.9458 ha, josta pientaloasumiseen osoitettuja korttelialueita 12.8103 ha, viheralueita 9.1811 ha, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa korttelialuetta 0.0050 ha, vesialuetta 2.9713 ha ja katualueita 1.9781 ha. Aluetehtävyys maapinta-alaan suhteutettuna on $e = 0.08$.

Olemassa olevat rakennuspaikat osoitetaan pysyvään asumiseen ja tontin koosta riippuen niille osoitetaan lisää rakennuspaikkoja. Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan Pyörintien itäpuolelle peltoalueelle, Pyörintien länsipuolelle metsä- ja peltoalueille sekä Toijaisten luonnonsuojelualueen eteläpuolelle mäkien rajaamalle peltoaukealle.

Arkkitehtuuriltaan yhtenäiset erillispientaloalueet on osoitettu AO-1-, AO-2- ja AO-3 -korttelialueiksi. Rakennuspaikkoja näillä korttelialueilla on 57 kpl. Peltotontin keskimääräinen koko AO-1 -korttelialueella on noin 1000 m² ja AO-2 -korttelialueella noin 1240 m² kun mukaan ei lueta vanhoja rakennuspaikkoja. AO-3 -korttelialueella tontin keskikoko on noin 1220 m². Rakennusoikeuden määrä vaihtelee tontin koon ja maastonmuotojen mukaan. Tehokkuus edellä mainituilla tonteilla on keskimäärin $e = 0.23$.

Illoistenjärven rantaan rajautuvat tontit on osoitettu AO- ja A -korttelialueiksi. Mm. haastavan maaston vuoksi AP-1, AP-2- ja AP-3 -korttelialueet on suunniteltu yhtiömuotoisiksi.

Uudisrakentamiseen on asuinrakennusoikeutta osoitettu 19 390 k-m², josta 16 020 k-m² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille (AO, AO-1, AO-2, AO-3) ja 3370 k-m² rannan useita asuinrakennuksia käsittävälle A-korttelialueelle ja yhtiömuotoisten asuinrakennusten tonteille (AP-1, AP-2, AP-3). Lisäksi AO, AO-1, AO-2, AO-3 -korttelialueille on talousrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 3870 k-m² ja A, AP-1, AP-2, AP-3 -korttelialueille 700 k-m².

Pääkatuverkkoon suunniteltavat korttelialueet liittyvät Valkamantien kautta. Valkamantien mitoituksessa on varauduttu erillisiin kävely- ja pyöräteihin.

Pohjois- ja itäpuolelle kaavoitettuihin pientaloalueisiin suunnittelualan korttelialueet liittyvät lähivirkistys- ja suojelualueiden sekä Kyyrläntietä ja Kukolantietä yhdistävien kokoojakatujen välityksellä. Alueelta on hyvät ulkoiluyhteydet Hirvensalon merkittävimmille virkistysalueille pohjoiseen ja etelään.



Kuva 15. Havainnekuva suunnittelualueen ja lähiympäristön suunnitelmista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakennusten massoittelu

Alueelle on suunniteltu monipuolisesti kellarillista tai ullakollista yksikerroksista sekä yksi- ja kaksikerroksista rakentamista riippuen olemassa olevasta rakennuskannasta, maastonmuodoista rakennuspaikalla, kulloinkin kyseessä olevasta maisema-alueesta ja viereisille kaava-alueille suunnitteilla olevasta massoittelusta.

Illoistenjärven rannan tuntumassa rakentaminen on matalampaa yksikerroksista, tosin rinneillä rakennuspaikoilla kellariin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja. Rakennettaessa I u 2/3 -rakennuspaikalle vain yksikerroksinen rakennus, saa rakennuksen kerrosala olla enintään 67 % rakennusoikeudesta ja ullakkokerrokseen on toteutettava vähintään käyttöullakko.

Katualueen tai maisematilan rajaamisen vuoksi, tai yhtenäisen rakenteen eli rakennusten ja niiden välisten tilojen rytmityksen saavuttamiseksi on rakennus voitu määrätä rakentamaan johonkin rakennusalan rajaan kiinni. Yhtenäisen rakenteen ja suojattujen ulko-

oleskelutilojen luomiseksi autosuoja tulee yleensä ensisijaisesti rakentaa autosuoja- ja talousrakennuksen rakennusosalalle, poikkeuksena maaston muodoista johtuen AP-2- ja AP-3-korttelialueet, joilla on omat sijoitusmääräykset. Autosuoja- ja talousrakennuksen rakennusoikeutta kielletään yhdistämästä asuinrakennuksen rakennusoikeuteen ja kahden luvun lukusarjana merkitty rakennusoikeus tulee rakentaa kahtena erillisenä rakennuksena, jotta massoittelu (rakeisuus) on yhtenäinen korttelialueella. Yhtiömuotoisella AP-1 -korttelialueella asuinrakennusten kokoa rajoitetaan rakennusalan tarkalla määrittämisellä luonnonmuotojen säilyttämisen ja erillispientalomaisen kaupunkikuvan vuoksi.

Koska arkkitehtuuriltaan yhtenäisillä AO-1, AO-2- ja AO-3-korttelialueilla asuinrakennuksien tulee olla perusmuodoltaan yksinkertaisia, nuolen osoittamilla rakennusalan sivuilla kadun puolella asuinrakennukseen liittyville kuisteille, katoksille ja parvekkeille määritellään enimmäissyvyys 2,0 metriä ja enimmäispituus 1/3 julkisivun pituudesta. Massoittelun yhtenäisyyttä on näillä edellä mainituilla korttelialueilla tavoiteltu myös kattomuodon ja -kaltevuuden, tarpeellisissa kohdin harjansuunnan sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden määrittelyllä.

Uudisrakennusten arkkitehtuuri

Massoittelun lisäksi AO-1, AO-2- ja AO-3-korttelialueilla tavoitellaan yhtenäisyyttä julkisivuja katemateriaaleilla ja värityksellä. Julkisivuverhouksena tulee käyttää yhtenäistä peitto-maalattua laudoitusta tai rappausta ja katemateriaalina tiili tai konesaumattu pelti. Talousrakennuksissa sallitaan myös viherkatto. Julkisivujen ja katemateriaalin väri vaihtelee kortteleittain; AO-1 -korttelialueilla julkisivujen väri on vaalea murrettu ja katon väri tiilenpunainen, AO-2 -korttelialueilla julkisivujen väri on vaalea murrettu ja katon väri keskiharmaa, AO-3 -korttelialueilla julkisivujen väri on ns. maaväri ja katon väri tumman harmaa. Korostettuja nurkkien ja aukkojen pielilaudoituksia sekä ikkunaristikoita tulee välttää. Julkisille alueille suuntautuvat asuinrakennuksen päädyt tulee suunnitella ikkunallisiksi. Myös käyttölukeille tulee rakentaa päätyikkunat.

Illoistenjärven rantaan rajoittuvilla A- ja AO -korttelialueilla julkisivujen arkkitehtuuria ei määritellä, vain kattomuoto ja katon väri. Yhtiömuotoisilla ja maastonmuodoiltaan erikoisilla AP-1, AP-2, AP-3-korttelialueilla arkkitehtuuri määritetään rakennussuunnitteluvaiheessa.

Aurinkopaneelit ja -keräimet sekä julkisivuille sijoitettavat lämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee integroida osaksi rakennusten arkkitehtonista kokonaisilmettä.

Aitaaminen, istutukset ja rakentamisen sovittaminen maastoon

Rakentaminen on sovittava alueen oleviin pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten, kulkuteiden ja maanalaisten johtojen kohdalta. Järviinunmäkialueelle sekä tontille 66.-15 ja kaava-alueen länsipuolelle johtavilla ajoyhteyksillä louhinta on sallittu 12 % pitkittäiskaltevuuden saavuttamiseksi, mutta sen loivemmaksi ajoyhteyttä ei saa maisemallisista syistä louhia.

Tontti on istutettava tai kalliomaastossa säilytettävä luonnontilaisena niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkialueina. Olemassa olevaa kookasta puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Erityisesti rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat jalopuut tulee pyrkiä säilyttämään.

Avoimeen maisematilaan rajautuvat korttelien reunat veloitetaan aitaamaan pensasaidalla. Muut tonttien rajat saa aidata pensasaidalla tai teräsrakenteisella aidalla, jonka oheen istutetaan pensaita tai köynnöskasveja. Niillä kohdin, missä kallio estää kasvien istuttamisen, saa tontin rajalle rakentaa enintään 1,2 metrin korkuisen rakenteellisen aidan, jonka tulee olla läpinäkyvyydeltään vähintään 70 %.

AO-1 -korttelialueella korttelissa 60 on rakennettava takana sijaitsevaan jalopuumetsikköön kulkemisen estävä rakenteellinen portiton aita.

Rakenteellisten raja-aitojen sekä rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvien aitojen muodon, materiaalin ja värin tulee sopeutua tontilla oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Alueella ei sallita ulkovarastointia, joka ei ole aitaamalla näkösuojattu.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

A

Jo nykyisellään kolme asuntoa käsittävä asuinrakennusten korttelialue Illoistenjärven rannalla. Tontille mahdollistetaan olemassa olevien lisäksi kolmen uudisrakennuksen (150 + 200 + 200 k-m²) ja erikokoisten talousrakennusten rakentaminen.

AO

Erillispientalojen korttelialueet Pyölintien varrella Illoistenjärven rannalla. Korttelialueet käsittävät rantaan rajoittuvia tontteja ja yhden kaupungin asuinkäyttöön vuokraaman alueen. Asuinrakennusten kerrosalat vaihtelevat tontin ominaisuuksista riippuen 170 k-m²:stä 300 k-m²:iin, talousrakennusten koko on yleensä 50 k-m². Tontilla 64.-12 talousrakennusoikeus 80 k-m² mahdollistaa olemassa olevan pienen talon säilyttämisen esim. harrastetilana tai vierasmajana. Suurimmille tonteille on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa.

AO-1

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueet Toijaisten suojelualueen ja Valkamantien rajaamalla alueella. Peltoalueen tonteille saa rakentaa 150 k-m² asuinrakennuksen, rinteille 200 k-m² asuinrakennuksen ja mäkitonteille 250-300 k-m² asuinrakennuksen. Kunkin talousrakennusten rakennusoikeus on 50 k-m².

AO-2

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueet Pyölintien itäpuolisella alueella. Asuinrakennusten kerrosalat vaihtelevat tontin ominaisuuksista riippuen 200 k-m²:stä 250 k-m²:iin, talousrakennusten koko on yleensä 50 k-m². Tonteilla 64.-3 ja 65.-3 talousrakennusoikeus 90 tai 100 k-m² mahdollistaa olemassa olevien talousrakennusten säilyttämisen.

AO-3

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueet Pyölintien länsipuolisella alueella. Asuinrakennusten kerrosalat vaihtelevat tontin ominaisuuksista riippuen 200 k-m²:stä 250 k-m²:iin. Kunkin talousrakennusten rakennusoikeus on 50 k-m².

AP-1

Asuinpientalojen korttelialue Valkamantien reunalla. Korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillispientaloja. Neljän asuinrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 900 k-m² ja neljän talousrakennuksen 200 k-m².

AP-2

Asuinpientalojen korttelialue Pyölintien reunalla. Asuinrakennusten rakennusoikeus on 800 k-m² ja talousrakennusten 240 k-m². Autosuojat tulee maaston muotojen säilyttämisen vuoksi sijoittaa rakennusalalle.

AP-3

Asuinpientalojen korttelialue Pyölintien kulmassa. Asuinrakennusten rakennusoikeus on 520 k-m². Autosuojat tulee maastonmuotojen säilyttämisen ja hyödyntämisen vuoksi sijoittaa rakennusten kellarikerrokseen.

Kaikilla korttelialueilla autopaikkoja tulee varata 2 ap/ asunto. AP-2 -korttelialueella sallitaan kaksi ajoneuvoliittymää.

Muut alueet

VL

Kumminkummun ja Pyölinmetsän lähivirkistysalueet, jotka ovat puustoltaan ja/tai maastonmuodoiltaan kauniita mäki-alueita. Lähivirkistysalueille merkitään ohjeellisia ulkoilureittiyhteyksiä. Pyölinmetsän eteläreunalle Hankaniemenkadun päähän merkitään Hankaniemen torpan paikka kulttuuriperintökohteena. Valkamantien reunalle osoitetaan rakennusala muuntamorakennusta varten.

VE-2

Häppilännotkon ja Järviiniitun maiseman- ja ympäristönhoitoalueet, joiden avoin luonne tulee säilyttää Pyölintien pään mäki-alueita lukuun ottamatta. Häppilännotko sisällyttää Illoistenjärveen laskevaan ns. Peippolan purkuojaan liittyvät alueet. Järviiniitu on länsipuolella sijaitsevien Illoisten peltojen avoimeen maisematilaan liittyvää pelto-alueita. Alueille merkitään tilavaraukset hulevesijärjestelmille ja niille saa istuttaa vähäisissä määrin puu- ja pensasryhmiä huleveden luonnonmukaiseen hallintaan. Alueille merkitään ohjeellisia ulkoilureittiyhteyksiä.

Järviiniitun alueelle merkitään tilavaraus myös pelikentälle sekä leikki- ja oleskelualueille. Alueelle saa rakentaa pelikentän ja leikkialueen toimintaan liittyviä pieniä rakennuksia, jotka tulee sopeuttaa avoimeen näkyvään maisemaan esim. julkisivu- ja kattokasvillisuudella.

Illoistenjärven länsipäähän ja Järviiniitun rannalle merkitään *luo-1, Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.*

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue muuntamora-kennusta varten Pyölintien varrella.

W

Illoistenjärven vesialue. Rantaan on rajattu alue kelluvia laitureita varten. Järviiniitun rajoitettu laiturialue on tarkoitettu venevalkamarasiteoikeuden haltijoiden käyttöön.

5.4 Maaperäolosuhteiden huomioiminen

Maaperä Johanneksentien ja Valkamantien välillä on erityisen pehmeää, jolloin avo-ojan ja putkikaivantojen reunojen sortuminen on todennäköistä ellei reunoja vahvisteta. Tämän vuoksi kaavamääräyksissä määrätään, että mahdollisten täyttöjen ja pohjarakennustapojen osalta tulee huomioida Häppilännotkon hulevesijärjestelmän toteutus vaihtoehtoisesti joko putkena tai avo-ojana.

5.5 Hule- ja tulvavesien huomioiminen

Hulevesien johtamista hulevesiverkostoon pyritään vähentämään ja viivyttämään määräyksillä istutuksista, puuston säilyttämisestä ja vettä läpäisevistä pihojen päällysteistä sekä sallimalla viherkatot talousrakennuksissa. Edellä mainittujen lisäksi viivytyttä voidaan järjestää allas- tai säiliörakentein. Viivytyksrakenteen yleisesti käytetty mitoitusluku on 1 m³/100 m² vettä läpäisevää pintaa kohden. Viivytyksaltaan tai -säiliön tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Huleveden kerääminen kasvillisuuden kasteluun on suositeltavaa.

Häppilännotkon ja Järviiniitun maiseman- ja ympäristönhoitoalueilla on tilavaraukset alueellisille hulevesijärjestelmille. Niiden kautta johdetaan korttelien hulevesiä ja viivytetään katu-alueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein tai viivytykspainantein ennen vesien päätyä Illoistenjärveen. Kellarin rakentamisessa tulee huomioida Häppilännotkon ja Järviiniitun hulevesirakenteiden läheisyys ja tulvimisvaara. Rakentamisen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota kiintoaineskuormituksen vaikutuksiin hulevesien laatuun.

Korttelin 66 tontit 11 ja 16-19 saavat johtaa hulevetensä suoraan Illoistenjärveen. Johtaminen suoraan Illoistenjärveen edellyttää kuitenkin ympäristönsuojeluviranomaisen hakemuksesta myöntämää vapautusta Vesihuoltolain 17 b § pykälässä tarkoitetusta liittämismuutoksesta 17 c § pykälässä säädetyin perustein.

Asemakaavassa edellytetään myös, että rakennusten perustamistavassa huomioidaan tulvakorkeus.

5.6 Paloturvallisuus

Kortteleissa 60 ja 61 tonttien välinen palo-osastointi tulee toteuttaa kokonaisuudessaan alle neljän metrin etäisyydelle rajasta rakennettavassa talousrakennuksessa tai rakennelmasa.

Niiden tonttien, jotka eivät rajoitu katuun, ajoyhteyksien edellytetään kestävän pelastusajoneuvon painon.

5.7 Asemakaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue juuri asemakaavoitettujen ja kaavoituksen alla olevien asuinalueiden välittömässä läheisyydessä hyödyntää rakennettuja ja rakenteille tulevia yhdyskuntarakenteita.

Maisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakentuva kaupunkikuva

Harvakseltaan rakennettu alue ja viljelykseen käytetyt kulttuurimaisemat muuttuvat järjestelmällisesti rakennetuksi asuinalueeksi, jonka ilmeen määrittelee alueittain massoiteluun, julkisivumateriaaleihin ja värikyseen liittyvät kaavamääräykset. Korttelit rajataan avoimeen maisematilaan pensasaidoin.

Vanha torpan paikka Hankaniemenkadun päässä sijoittuu viheralueille. Torppaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Väestön kehitys kaava-alueella

Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän uudisrakentamisen myötä noin 300 henkilöllä.

Asuminen

Asuinympäristön laatua ja sitä kautta asumisen laatua koskevat tavoitteet on esitetty kappaleessa 5.2. Alueelta on hyvät ulkoiluyhteydet laajoille virkistysalueille, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta. AP-2- ja AP-3 -korttelialueille edellytetään varaamaan leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta mikäli tontti toteutetaan useamman kuin kahden asunnon ratkaisuna.

Palvelut

Asukasmäärän lisääntymisestä seuraa erityisesti päiväkotipalvelujen, koulujen, julkisen liikenteen käyttäjien ja kaupallisten palveluiden tarvitsijoiden määrän lisääntyminen.

Virkistys

Viherverkkosuunnitelman ja osayleiskaavaluonnoksen ulkoilureittien yhteistarpeet on varattu asemakaavaan. Ulkoilureitit yhdistyvät viereisten kaava-alueiden reitteihin. Järviniitun alueelle on tilavaraukset pelikenttää sekä leikki- ja oleskelualueita varten lähinnä suunnittelualueen asukkaiden käyttöön. Mikäli pelikenttää tai leikki- ja oleskelualueita ei Järviniitun rakenneta, suunnittelualueelta on 'Peippolan' alueen pallokentälle ja leikkipaikalle vielä kohtuullinen matka.

Liikenne

Hirvensalon liikenne lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä johtuen, mutta alueelta on asemakaavoituksen toteuttamisen edetessä hyvät kävely- ja pyörätieyhteydet kaupungin keskustaan ja Hirvensalon eteläosiin. Valkamantien katualueelle rakennetaan ajoradasta erillinen kävely- ja pyörätie. Perhekadun ja Valkamantien kokoojakadut on mitoitettu siten, että katualueelle mahtuu tarvittaessa pysäkit myöhemmin katu- ja liikennesuunnitelmien laatimisen yhteydessä tarkentuviin paikkoihin. Pyölintieltä on kävelyn ja pyöräilyn oikaisumahdollisuus Ulkoniiitunkadun ja Ruovikkopolun kautta Perhekadulle.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto tuodaan Valkamantien pohjoispuoliselle alueelle pohjoisesta 'Peippolan' alueelta Johanneksentieltä. Korttelin 61 tonttien 6, 7 ja 8 sekä korttelin 63 tontin on pumpattava viemäriverkoston kiinteistökohtaisesti vesilaitoksen osoittamaan liittymiskohdasta Kumminkujan katualueelle.

Valkamantien ja Illoistenjärven väliselle alueelle vesi- ja viemäriverkosto tuodaan 'Marjamäen' alueen kautta. Korttelin 64 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 66 tonttien 11 ja 16-19 on johdettava talous- ja jätevetensä kiinteistökohtaisesti vesilaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan katualueille, korttelin 64 tonttien 1 ja 2 lisäksi hulevetensä.

Vesiverkoston suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet tai -asemat alueella sattuvaa onnettomuutta varten.

Turku Energian ja TeliaSoneran ilmajohdot kaapeloidaan katualueiden alle. Sähkönjakelun muuntamot sijoitetaan Valkamantien ja Pyölintien varrelle.

Luonto ja luonnonympäristö

Pyölinmetsä Valkamantien molemmin puolin säilytetään yhtenäisenä viheralueena.

Rakentaminen määrätään sopeutettavaksi alueen luontaisiin pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten, kulkuteiden ja maanalaisten johtojen kohdalla.

Suunnittelun alueen kookkaat tammet on mahdollisuuksien mukaan rajattu rakennusalojen ulkopuolelle ja kaavamääräyksen mukaan ne tulee pyrkiä säilyttämään.

Viitasammakoiden esiintymisalue ja Pyölinmetsän tyynylaavaesiintymä rajataan rakentamisen ulkopuolelle.

Toijaisten luonnonsuojelualueeseen rajautuen on kortteliin 60 osoitettu viiden metrin levyinen alueen osa, jolla kaivaminen syvemmälle kuin 20 cm ja maatyttöjen tekeminen on kielletty luonnonsuojelualueen tammien juuriston vuoksi. Poikkeuksena kaivamiselle on rakenteellisen aidan edellyttämät perustukset. Tonttien suojelualueeseen rajoittuvalle rajalle edellytetään rakennettavan jalopuumetsikköön kulkemisen estävä portiton aita. Aidan perustamisessa tulee huomioida luonnonsuojelualueen tammien juuret. Aidan perustusten sijoittamisessa ja toteuttamisavassa tulee kuulla ympäristöviranomaisista. Tammimetsikön kuluusta aiheuttaa lähialueiden lisääntyvä asutus ylipäättään. Kortteliin 60 rakennettavat asuinrakennukset eivät varjosta tammimetsikköä.

Hulevesien hallintamenetelmiä on selostettu kohdassa 5.4. *Hule- ja tulvavesien huomioiminen*. Hulevesien hallintamenetelmillä ja Illoistenjärven rajautuvien tonttien viemäröinnillä pyritään parantamaan Illoistenjärven veden laatua.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut 'Marjamäen' asemakaavan yhteydessä Toijaistentien melutasoja vireillä olevien osayleiskaavojen maksimimaankäytön mukaan. Toijaistentien ('Marjamäen' ja 'Pyölinmäen' kaavoissa Perhekatu ja Valkamantie) liikennemääräksi on arvioitu 600 ajoneuvoa/vrk. Perhekadun ja Valkamantien liikennemäärä ei aiheuta melusuojaustarpeita katualuetta reunustaviin kortteleihin.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle pitkällä aikavälillä taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Lyhyellä aikavälillä kunnallistekniikan toteuttaminen tuo kustannuksia. Alustavien vuoden 2013 hintatasossa tehtyjen arvioiden (liite 4) mukaan myytävistä tonteista, maankäyttösopimuskorvauksista ja vesiliittymismaksuista saatavat tulot ovat kuitenkin suuremmat kuin yleisten alueiden (kadut, virkistysalueet) sekä vesi- ja viemäriverkoston rakentamiskustannukset. Arviota kustannusvaikutuksista ei ole päivitetty vuoden 2017 tilanteeseen (hintataso, hulevesikosteikon tilavaurauksesta johtuva tontin ja rakennusoikeuden pienentyminen, tehtyjen sopimusten mukaiset maankäyttösopimuskorvauksista saatavat tulot). Perhekatu ja Valkamantien osa Perhekadun risteyksestä itään sekä talvella 2010-2011 rakennettu ns. Peippolan purkuoja sisältävät eri kaava-alueiden kustannuksiin.

Asukkaille on edullista asua olemassa olevien julkisten liikenneyhteyksien varrella tai lähituntumassa. Asemakaava korottaa kiinteistöveroä, mutta myöskin kiinteistöjen arvoa.

Sosiaaliset vaikutukset

Olemassa olevat rakennuspaikat on kaavassa pystytty säilyttämään. Varsin vähän on esiintynyt vastarintaa itse kaavoitusta kohtaan. Pyölintien varren maanomistajista vain kaksi halua säilyttää Pyölintien ja Valkamantien väliset metsät mieluummin koskemattomina kuin rakentamiseen. Kolmen maanomistajan kanssa on keskusteltu omaa maata koskevista kaavaratkaisuista. Yksi naapuriosallinen Illloistenjärven itärannalta vastustaa jyrkästi maankäytön muutoksia rantavyöhykkeellä. Osallisten mielipiteistä on esitetty tiivistelmät vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Liikennemäärän lisääntyminen vaikuttaa kaikkien Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran asukkaiden elinolosuhteisiin liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen rakentaminen voi alkaa kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaupungin Viherliikelaitos vastaa lähivirkistysalueiden ja maiseman- ja ympäristöhoitoalueiden rakentamisesta ja/tai hoidosta suunnitteluyksikön maisema- ja miljöosuunnittelun laatimien suunnitelmien pohjalta. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty havainnekuvana selostuksen sivulla 20 ja kaavakartan yhteydessä.

Turussa 29. päivänä elokuuta 2013

Muutettu 5.11.2013 (lausunnot)

Muutettu 21.5.2014

Muutettu 16.10.2017

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö