



**” P Y Ö L I N M Ä K I ”**

ASEMAKAAVA  
Asemakaavatunnus 22/2008  
Diaarionumero 7455-2008

**SELOSTUS**  
**11.12.2013**

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä tammikuuta 2009 päivättyä ja 4.5.2009 lausunton perusteella muutettua ja 11.12.2013 muutettua asemakaavakarttaa. **"Pyölinmäki" (22/2008)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaava

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Korttelit:	45-48	45-48
Kadut:	Perhekatu Siskonkuja Valkamantie (osa) Veljenkuja	Familjegatan Systersgränden Båthamnsvägen (del) Brorsgränden
Puisto:	Siskonpuisto	Systersparken
Virkistysalueet:	Tenavametsä (osa) Tyttelimetsä (osa) Vaarinpelto	Småttingskogen (del) Flickungeskogen (del) Farfarså kern

Uudet korttelin numerot: TOIJAINEN-45-48.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: TOIJAINEN-45.-1-4, 46.-1-16, 47.-1-7, 48.-1-3.

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

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Hirvensalossa Toijaisten kaupunginosaan Toijaistentien, Valkamantien ja Kyyrläntien välisille metsä- ja peltoalueille.



Kuva 1. Sijaintikartta.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

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

Suunnittelualue on Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmien 2006-2010 (Kv. 10.4.2006) ja 2009-2013 (Kv. 5.10.2009) kohde. Myös toinen alueen yksityisistä maanomistajista on anonut asemakaavan laatimista.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1	Asemakaavakartta 7.1.2009, muutettu 4.5.2009 ja 11.12.2013.
2	Tilastolomake 7.1.2009, muutettu 4.5.2009 ja 11.12.2013.
3	Vuorovaikutusraportti 11.12.2013.

### 1.5 Sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3 Kaavan tarkoitus .....	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
1.5 Sisällysluettelo .....	2
<b>2 TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava .....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	3
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>3</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Kaavatilanne .....	8
3.2.2 Muut .....	10
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen.....	12
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	14
4.4.1 Aloituskokous 18.10.2006.....	14
4.4.2 Alustavat vaihtoehdot 1-4, heinäkuu 2007 .....	14
4.4.3 Lausunnot .....	15
4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	16
4.4.5 Muutokset kaavakarttaan 2013.....	16
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>17</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	18
5.3 Aluevaraukset .....	19
5.4 Asemakaavan vaikutukset .....	20
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>23</b>

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Luontoarvojen perusselvityksiä suunnittelualueelle ovat laatineet Suomen Ympäristökonsultit vuonna 2003 ja Suomen Luontotieto Oy vuonna 2005.

Tilan Pyölinmäki omistajan hakemus asemakaavan laadinnasta 23.6.2005.

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

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 21.8.2008 ja tiedottaminen kaavoituskatsauksissa 2007-2009.

Asemakaavaehdotus 7.1.2009.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot tammi-maaliskuussa 2009.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 26.5.2009 § 314.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.6.-3.8.2009.

Maankäyttösopimusneuvotteluiden johdosta tehdyt muutokset karttaan 11.12.2013.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava toteuttaa Hirvensalon osayleiskaavan ja Turun yleiskaavan periaatteita: pientalovaltaista asuntorakentamista osoitetaan olemassa olevien rakennuspaikkojen ympärille nykyisen Toijaistentien itäpuolelle. Toijaistentie linjataan uudelleen ja se nimetään osittain Perhekaduksi ja osittain Valkamantieksi. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan leikkipuistoksi ja virkistysalueiksi. Luonnonarvojen kannalta arvokkaat alueet merkitään asemakaavaan.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa aikaisintaan asemakaavassa määrätyn, asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta laskettavan kolmen vuoden rakentamiskiellon jälkeen kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 6.3527 ha. Suunnittelualue koostuu pääasiassa kahdesta yksityisestä tilasta, joilla on vakituksessa asuinkäytössä olevia rakennuksia suurine talousrakennuksineen. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä rakenteilla oleviin pientaloalueisiin. Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolella asemakaavoittamattomilla alueilla sijaitsee yksityisomistuksessa olevia tiloja eri-ikäisine asuinrakennuksineen sekä kaupungin omistamia metsä- ja peltoalueita.



**Kuva 2.** Viistoilmakuva lounaasta, 2007.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueen pohjois-, itä- ja eteläosissa sijaitsevat metsäiset kallioharjanteet, jotka nousevat enimmillään noin +16.5 metriin. Kaava-alueen korkeustaso on alimmillaan noin +4.5 pellolla kaava-alueen lounaisosassa.

Suunnittelualan hulevedet päätyvät Illoistenjärven luoteispuolisen 'Peippolan' alueen toteuttamiseksi talvella 2010-2011 rakennetun ns. Peippolan purkuojan kautta. Illoistenjärven vedenpinnan korkeustaso ei suoraan seuraa merenpinnan vaihteluita, koska laskuojassa on pato ja tierumpuja.

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. Hallintamenetelmiin liittyvät tilavaraukset yleisillä alueilla on esitetty länsipuolella vireillä olevassa 'Illoistenjärvi pohjoinen' -kaavassa.

Kallioisten mäki-alueiden välisillä alueilla maaperä on tyypillisesti savea. Kairauksia on tehty tulevan Perhekadun alueella ja suunnittelualan eteläosan pellolla. Tulevan Perhekadun kohdalla saven paksuus vaihtelee noin 2,5 metristä n. 4 metriin. Alavimmilla alueilla kaava-alueen eteläpuolella, Illoistenjärven itäpuolella saven paksuus kasvaa n. 11 metriin. Perhekadun itäpuolella yhden kairausreiän mukaan saven paksuus näyttäisi kasvavan 7-8 metriin kunnes kohti Tyttelikatua mentäessä savikerrostuma ohenee 3-4 metriin.

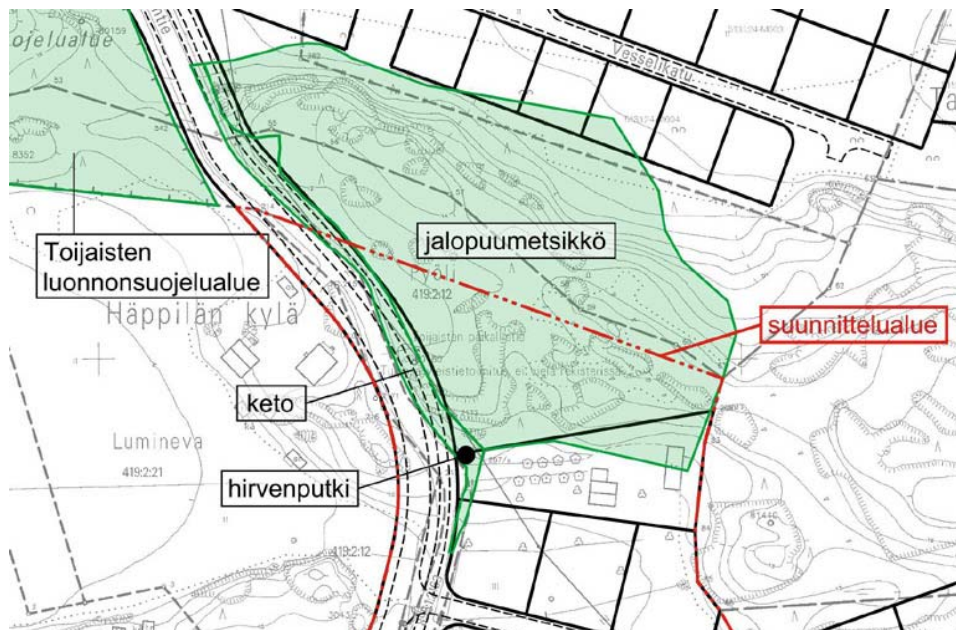


**Kuva 3.** Maaperäkarta. Punainen = kallio, vaalean sininen = savi.

### Luontoarvojen perusselvitys

Suunnittelualueen pohjoisosan luontoselvityksen on tehnyt Suomen Ympäristökonsultit vuonna 2003 Kukolan länsipuolelle tehdyn laajemman selvityksen yhteydessä. Mäkialueella todettiin tammia sisältävä jalopuumetsikkö. Toijaistentien reunalla on kasvilajistoltaan monipuolinen, Hirvensalossa melko tavallinen tienvarsiketo. Pyölinmäen tilan kulkutien liittymässä kasvaa hirvenputki.

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2005 laatimalle luontoarvojen perusselvityksen alueelle. Alueella ei selvityksessä todettu olevan merkittäviä luontoarvoja. Lausuntojen yhteydessä ympäristönsuojelutoimisto tarkisti suunnittelualueen eteläosan luontoarvot mm. pihapiirien osalta.



**Kuva 4.** Suomen Ympäristökonsulttien inventoimat luontoarvot.

Ympäristökeskus on 21.11.1983 tehnyt päätöksen Toijaisten luonnonsuojelualueen rauhoittamisesta suunnittelualueen luoteispuolella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

1900-luvun alussa Hirvensalossa maata omistivat pääasiassa kantatilat, suunnittelualue kuului Häppilän kylään. Nykyiset suunnittelualueen tilat Pyölinmäki ja Tammi on lohkottu vuonna 1959.

Suunnittelualueelle sijoittuvan Pyölinmäki-nimisen tilan koko on 13 396 m<sup>2</sup>. Tilan Tammi kokonaispinta-ala on 32 682 m<sup>2</sup>, josta 31 302 m<sup>2</sup> sijoittuu suunnittelualueelle. Molemmille tiloille on rakennettu asuintalot ja suurehkot talousrakennukset 1940–50 -lukujen vaihteessa.

Suunnittelualueen länsipuolella avautuu avoin peltoalue, jonka mäennyppylöille ja reunoille on rakennettu asuintaloja 1960-luvulta alkaen eri vuosikymmenien aikana, uusimmat 2000-luvulla. Kyyrläntien ja Toijaistentien risteyksen tuntumassa olevat asuinrakennukset on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla. Suunnittelualueen luoteis-, pohjois- ja itäpuolella on rakenteilla uudet vuosina 2007-2009 asemakaavoitetut asuinalueet 'Peippola', 'Tammilehto' ja 'Kotivaara'.

#### Väestön määrä

Kukolassa on asukkaita 31.12.2012 suoritetun laskennan mukaan noin 1550 ja Toijaisten kaupunginosassa noin 530. Suunnittelualueella asuu 3 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, lähin nuorisotila on Moikoisissa. Hirvensalon saarella ei toistaiseksi ole yläasteen koulua eikä terveysasemaa. Hirvensalon yhtenäiskoulu, päiväkoti ja uusi kirjasto on suunnitteilla ja sen on tarkoitus valmistua Lauttarantaan hiihtokeskuksen yhteyteen vuonna 2016. Suunnittelualueen luoteispuolelle 'Peippolan' alueelle on kaavoitettu tontti päiväkodille.

#### Virkistys

Kaava-alueen itäpuolelta kulkee 'Paavonpoluksi' nimetty ulkoilureitti. Sen kautta pääsee Hirvensalon keskeisille virkistysalueille aina Lauttarantaan ja Friskalaan saakka. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen pohjoispuolella metsä on osa monipuolista ulkoilu-alueita, missä 'Paavonpolun' lisäksi kulkee valaistu kuntorata, valaisematon hiihtoreitti ja Kyyrlän-Toijaisten luontopolku. Luoteispuolelle kaavoitetulle 'Peippolan' alueelle on varattu rakentamismahdollisuus leikkiapaikalle ja palloilukentille.

#### Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkee Toijaistentie, joka yhdistää Hirvensalon etelä-pohjoissuunnassa kulkevan kokoojatien, Kyyrläntien, ja Hirvensalon länsiosista tulevan Särkilahdentien Lauttarannassa. Toijaistentielle tehtiin vuonna 2013 maantietoimitus, jolloin se siirtyi valtiolta kaupungin hoitoon. Toijaistentie muuttuu Kukolantien ja Kyyrläntien välillä 'Peippolan', 'Pyölinmäen' ja 'Marjamäen' asemakaavoissa Valkamantieksi ja Perhekaduksi. Toijaistentiehen liittyy suunnittelualueella lännestä yksityisten ylläpitämä Valkamantie, joka johtaa Illoistenjärven pohjoispuolisille alueille.

Noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta kulkee Kyyrläntietä pitkin paikallislinja-autoreitti. Kyyrläntielle on Toijaisten kaupunginosaan laadituissa asemakaavoissa varauduttu ajoneuvoliikenteestä erillisen kävely- ja pyörätien rakentamiseen ja se rakennetaan kaava-alueiden rakentamisen edetessä lähivuosina.





## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaavatilanne

#### Maakuntakaava

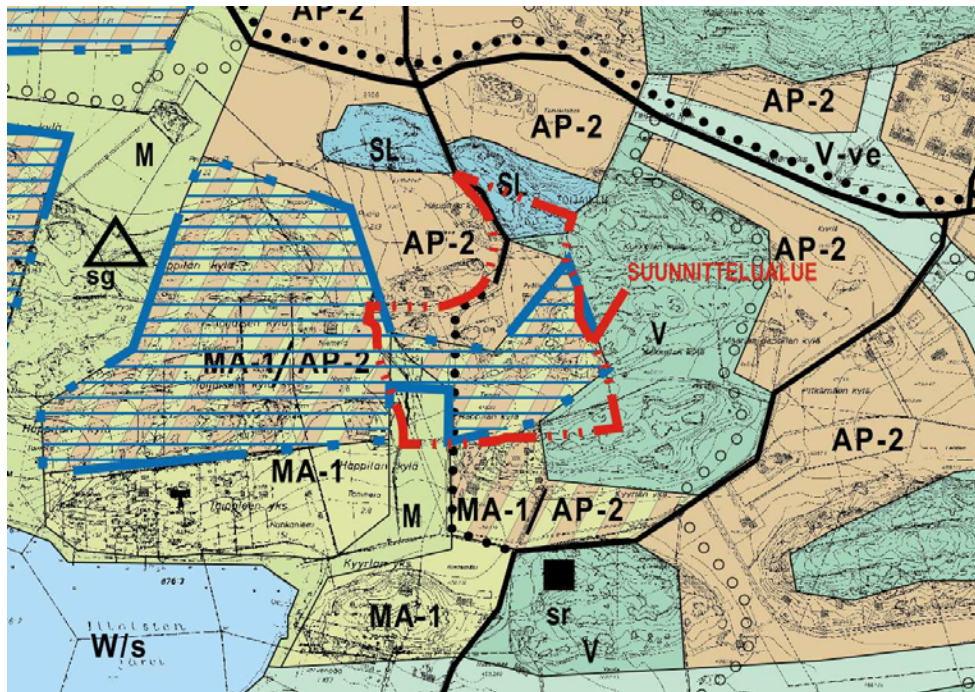
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa Toijaistentien itäpuolinen alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuin-alueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Taajamatoimintojen alue rajoittuu länsipuolella pohjois-eteläsuuntaiseen, saaren läpi kulkevaan virkistysalueeseen ulkoilureitteineen. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa ulkoilureitin lopullinen sijainti.

#### Yleiskaava

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

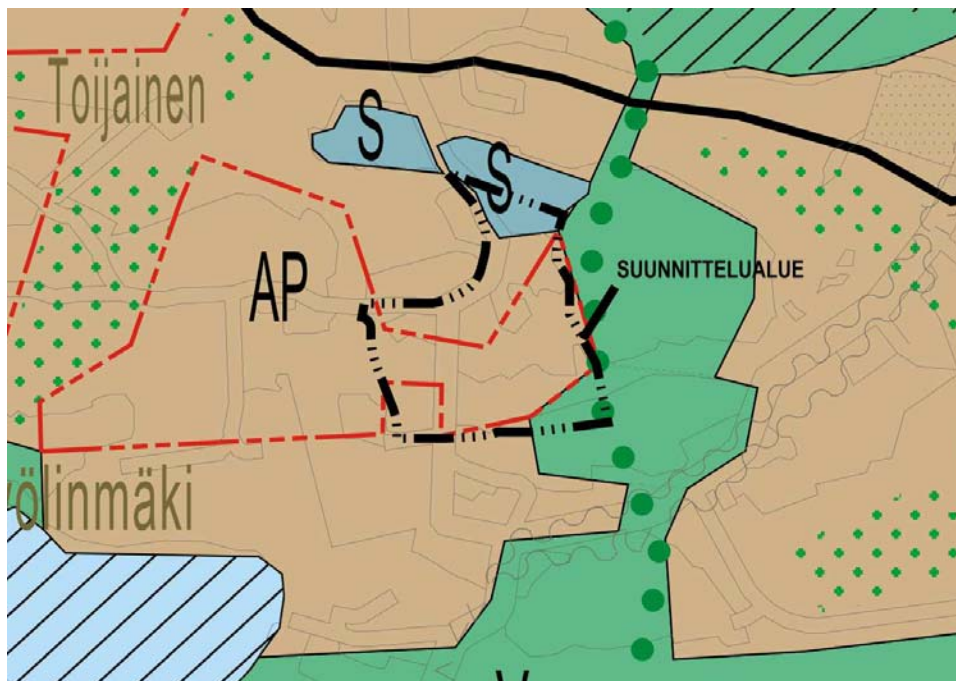
Suunnittelualan lounaisnurkka on Hirvensalon osayleiskaavassa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi M, jonka käyttö virkistys- tai maataloustarkoitukseen ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Toijaistentien kohdalla on korostettu kevyen liikenteen yhteystarvetta.

Hirvensalon osayleiskaavassa suunnittelualan pohjoisosassa on merkitty luonnonsuojelualue.



ALUEET, JOITA KOSKEE KAUPUNGINVALTUUSTON YLEISKAAVA  
2020:N HYVÄKSYMISPÄÄTÖS 11.12.2000

Kuva 6. Ote Hirvensalon osayleiskaava 2020:sta.

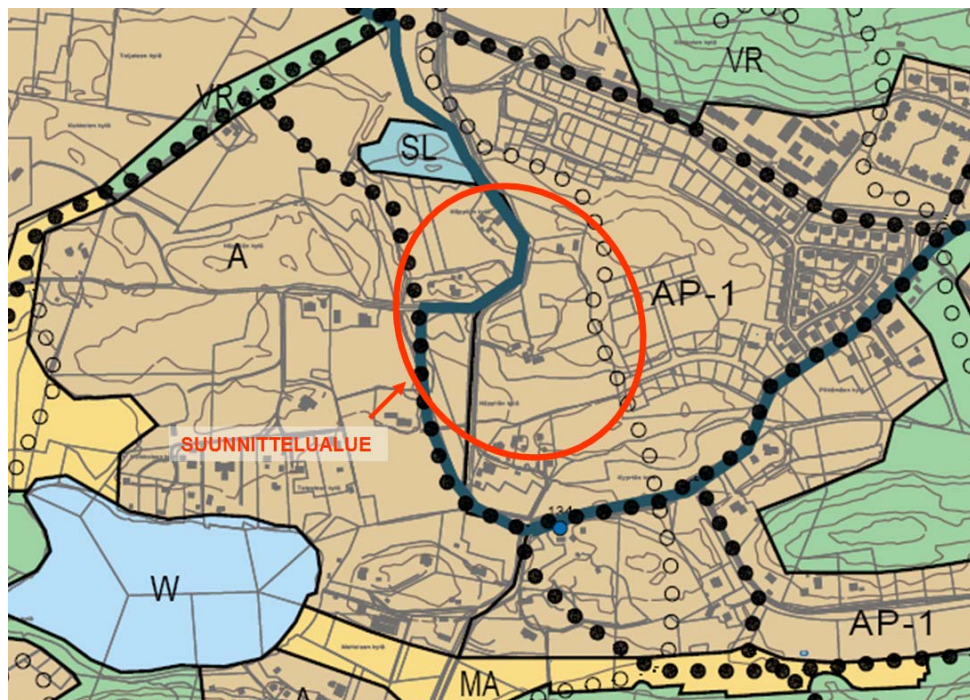


— — — — — Yleiskaava-alueen raja

**Kuva 7.** Ote Turun yleiskaava 2020:sta.

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnos pvm. 21.5.2010, muutettu 18.10.2010

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnos on hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 28.9.2010 ja kaupunginhallituksessa 18.10.2010. Osayleiskaavaluonnoksessa 'Pyölinmäen' suunnittelualue on pääosin osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, jonka aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot.



**Kuva 8.** Ote Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnoksesta pvm. 21.5.2010, muutettu 18.10.2010.

## Asemakaavat

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta.

### 3.2.2 Muut

#### Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 § 184 hyväksynyt 1.1.2007 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen.

#### Tonttijako ja rekisteritilanne

Suunnittelualueella ei ole tonttirekisteriin merkittyjä tontteja.

#### Maarekisteri

Alue käsittää seuraavat maarekisteritilat tai osia niistä:

tila Vienanlinna 419-1-12  
 tila Mäntyvaara 456-1-13  
 tila Niemelä 419-2-6  
 tila Tammela 419-2-8  
 tila Tammi 419-2-9  
 tila Pyölinmäki 419-2-11  
 tila Pyöli 419-2-12  
 tila Piiala 419-2-13  
 tila Lumineva 419-2-21

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

#### Rakennuskielto

Kaupunginvaltuusto on 21.1.2008 § 8 määrännyt kolmeksi vuodeksi Hirvensalon asemakaavoittamattomille alueille maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja 200 metrin levyiselle rantavyöhykkeelle 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Kaupunginvaltuusto on 14.2.2011 § 41 jatkanut rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen voimassaoloa viidellä vuodella.

#### Viherverkkosuunnitelma

Yleiskaavatoimistossa on 1.4.2008 laadittu viherverkkosuunnitelma viherkaavan osaselvitykseksi. Viherkaava on yleiskaavan oikeusvaikutteinen liitekartta, jonka tarkoitus on vaikuttaa yleiskaavan ja osayleiskaavojen viheralueita koskeviin kaavamerkintöihin. Viherverkkosuunnitelmassa suunnittelualueen länsiosassa pohjoisesta Illoistenjärvelle virtaava avo-oja reunusalueineen on merkitty osaksi kaupungin pääviherverkkoa. Tavoitteena on rakentaa sen kautta ulkoilureitit. Pohjois-eteläsuuntaan on merkitty myös kävely- ja pyörätien yhteystarve.



Kuva 9. Ote viherverkkosuunnitelmasta, pvm. 1.4.2008.

### Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 22.11.2007 § 77, nimistötoimikunta päätti nimetä suunnittelualueen kolme kadunnimeä *Perhekatu (Familjegatan)*, *Veljenkuja (Brorsgränden)* ja *Siskonkuja (Systersgränden)* sekä virkistysalueen *Vaarinpelto (Farfarsåkern)* pohjois- ja itäpuolisten kaava-alueiden nimistön aihepiirin mukaan. Kadunnimestä Siskonkuja asemakaavatoimisto johti kadun reunalle sijoittuvan leikkipuiston nimen *Siskonpuisto (Systersparken)*.

Kukolantien eteläpuolinen osa Toijaistentiestä muuttuu Valkamantieksi ja Perhekaduksi, koska Toijaistentie linjataan uudelleen Valkamantiehen nähden. Valkamantiestä tulee jatkuva kokoojakatu Kukolantien kiertoliittymään saakka. Toijaistentien osuuden muuttaminen Valkamantieksi on nimistötoimikunnassa käsitelty 'Peippolan' asemakaavan yhteydessä.

### Luontoselvitys

Suunnittelualueen pohjoisosan luontoselvityksen on tehnyt Suomen Ympäristökonsultit vuonna 2003 Kukolan länsipuolelle tehdyn laajemman selvityksen yhteydessä. Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2005 laatimalle Särkilahden ja Toijaisten länsiosien luontoarvojen perusselvityksen alueelle. Ks. kohta 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

### Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu ja Valkamantie) reuna-alueiden melutasoja vireillä olevien osayleiskaavojen maksimimaankäytön mukaan. Melutarkasteluiden tulokset on esitetty kohdassa 5.4 *Kaavan vaikutukset*.



## 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
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, aluekumppanuus/ Hirvensalo-Kakskerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Liikuntapalvelukeskus, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun maakuntamuseo, Tiehallinto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto ja TeliaSonera Finland Oyj.

### Vireilletulo

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 21.8.2008. Kirjeissä kiinteistönomistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille. Vireille tulosta tiedotettiin tilan Pyölinmäki osalta vuoden 2007 kaavoituskatsauksessa ja nykyisen laajuisena suunnittelualueena kaavoituskatsauksessa 2008.

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kesällä 2007 alueesta laadittiin vaihtoehtoisia alustavia luonnoksia, joissa tutkittiin katujärjestelyitä ja niiden vaikutuksia tulevilla kaavoitettavilla korttelialueilla laajemmalti, tällä hetkellä asemakaavoituksen alla olevilla alueilla 'Marjamäki', 'Pyölinmäki', 'Illoistenjärvi pohjoinen' ja 'Metsola'. Tilan Tammi maanomistajalle esiteltiin alustavia luonnoksia, mutta hän ei halunnut mukaan 'Marjamäen' 7.2.2007 vireille tulleeeseen asemakaavaan. 'Pyölinmäen' asemakaavaan tilan Tammi omistaja oli halukas jo osallistumaan.

Vireilletuloilmoituksen 21.8.2008 jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvailtiin kaavahankkeen lähtötietoja, luettiin osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä arvioitiin aikataulu. Suunnittelualueesta esiteltiin alustava suunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätetyt kolme kirjallista mielipidettä on kuvattu vastineineen vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Pyölinmäen tilan omistajan ja asemakaavatoimiston yhteneväisten tavoitteiden vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa arvioiduista kaavan laatimisvaiheista poiketen kaavaluonnoksen laatiminen jätettiin väliin ja alueen maankäytöstä laadittiin suoraan kaavaehdotus.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.6.-3.8.2009. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyyn Hirvensalon osayleiskaavan ja Turun yleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista 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 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### 4.4.1 Aloituskokous 18.10.2006

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

Yleiskaavatoimiston maisema-arkkitehdin mukaan viherverkoston ja ulkoilureittien 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 1-4, heinäkuu 2007

Alustavissa vaihtoehtoisissa luonnoksissa tutkittiin katujärjestelyitä sekä niiden vaikutuksia uusiin kaavoitettaviin alueisiin ja olemassa olevaan asutukseen 'Pyölinmäen', 'Marjamäen' sekä Illoistenjärven itä- ja pohjoispuolen asemakaavoitettavilla alueilla. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) ja Kyyrläntien liittymä järjestetään Marjamäen kaavassa uudelleen.

Vaihtoehto 1 oli lähes nykytilanteen toteava vaihtoehto. Toijaistentie säilyi kutakuinkin nykyisellä paikallaan ja sen länsipuolella säilyi laajalti avointa maisemaa.

Vaihtoehdossa 2 Toijaistentien liittymä suhteessa Valkamantiehen säilyi paikallaan. Toijaistentietä linjattiin Kyyrläntien tuntumassa siten, että Toijaistentien ja Marjamäen olemassa olevan asutuksen väliin saatiin lisärivi tontteja.

Vaihtoehdoissa 3 ja 4 'Pyölinmäen' suunnittelualueen maankäytön ratkaisu oli molemmissa samanlainen. Toijaistentien liittymä Valkamantiehen nähden siirrettiin 100 metriä länteen pienen kukkulan toiselle puolelle, jolloin 'Pyölinmäen' alueelle saatiin suunniteltua tasapainoisempi ja tehokkaampi asuinaluekokonaisuus. Toijaistentien ja Kyyrläntien liittymämallista johtuen vaihtoehtoa 4 pidettiin parempana suunnitelmana kaavoituksen pohjaksi. Lisäksi Toijaistentien uudelleen linjaaminen ja muotoilu sekä tonttien suunnittelu katualueen tuntumaan vähentää läpiajoliikennettä tätä kautta Kukolantien ja Kyyrläntien välillä (osayleiskaavan tavoite). Ajouradasta erilleen rakennettava kevyen liikenteen reitti kulkee katualueella osittain uudelleen linjattavan ja rakennettavan avo-ojan vierellä.

Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3



Vaihtoehto 4



Kuva 11. Alustavat vaihtoehdot 1-4, heinäkuu 2007.

'Marjamäen' kaava-alueella suunnitelma on kaavaprosessin aikana muuttunut, mutta Pyölinmäen alueella kaavaehdotusta on lähdetty laatimaan kutakuinkin vaihtoehtojen 3-4 pohjalta. Ainoastaan tilan Pyölinmäki keskeltä kesällä 2008 havaitut pajan jäännökset ovat muuttaneet suunnitelmaa ko. tilan kohdalla.

#### 4.4.3 Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Varsinais-Suomen maakuntamuseolta. Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa (liite 3). Tiehallinto on lausunut 26.8.2008 Toijaisten kiertoliittymän eteläpuolisesta Toijaistentien osasta jo Marjamäen asemakaavan yhteydessä. Näin ollen Tiehallinnolta ei tässä yhteydessä pyydetty toista lausuntoa.



#### 4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 26.5.2009 § 314, 7.1.2009 päivätyn ja 4.5.2009 mm. lausuntojen perusteella muutetun asemakaavaehdotuksen. Samalla karttaan lisättiin istutettavat alueet Veljenkujan länsi- ja eteläreunan tonteille sekä kunnallistekniikan toteuttamisen aikataulutuksen vuoksi kortteleihin 45-48 määrättiin Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 5. momentin tarkoittama uuden rakennuksen rakentamiskielto laskettuna kolme vuotta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta.

#### 4.4.5 Muutokset kaavakarttaan 2013

Samanaikaisesti asemakaavan laadinnan kanssa Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Turun kaupunki laativat yhdessä tiesuunnitelman Toijaistentien lakkauttamiseksi maantienä Särkilahdentien liittymästä etelään. Liikenne- ja viestintäministeriö hyväksyi 14.9.2011 tiesuunnitelman, jossa ratkaistiin lakanneen maantien teialueen omistajuuskysymykset. Yksi lähialueen asukas teki hyväksymispäätöksestä valituksen ja asia ratkaistiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa 4.3.2013. Maantietoimitus on pidetty 4.6.2013 eikä siitä ole valitettu. Näin ollen maankäyttösopimusneuvotteluita päästiin jatkamaan syksyllä 2013. Koska aikaa on kulunut yli neljä vuotta ympäristö- ja kaavoituslautakunnan kaavaehdotuksen hyväksymispäätöksestä, on tullut tarve tarkistaa asemakaavaehdotusta alla mainituin asiakohdin.

Näiden vuosien aikana myös koko Hirvensalon saaren osayleiskaavan tarkistamista on valmisteltu. Osayleiskaavassa yksi tärkeimmistä asioista on liikennejärjestelyiden tutkiminen. Liikennejärjestelyiden tutkimisen yhteydessä on tullut esiin Haarlan suunnalla lisääntyvän asutuksen aiheuttama läpiajoliikenteen mahdollinen lisääntyminen Toijaisissa. Yksi mahdollinen keino vähentää läpiajoliikennettä Toijaisissa on rajoittaa Kyyrläntiellä Perhekadun ja Kukulantien välillä liikenne vain joukkoliikenteelle ja tonteille ajoon. Tällöin Toijaisten läpi kulkeva autoilija ohjataan risteysjärjestelyiden avulla Perhekadulle, joka on läpikulun kannalta epätarkoituksenmukainen ja vähentää lopulta liikennettä Toijaisten kautta keskustaan. Osayleiskaavan tavoittelemia liikennejärjestelyitä ei ole vielä päätöksenteossa päätetty, mutta asemakaavassa on syytä mahdollistaa molempien vaihtoehtojen risteysjärjestelyt bussipysäkkeineen. Näin ollen Valkamantien ja Perhekadun risteysalueen katualueella on tarkoituksenmukaista hieman laajentaa asemakaavassa. Katualueen laajennuksen vaikutus on kaupungin omistamalla maalla ja tilalla Tammi. Tilan Tammi omistaja on antanut hyväksynnän katualueen laajentamiselle maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä. Katualueen laajennus ulottuu maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokkaan mäenkumpareen päälle enimmillään kolmen metrin verran. Ympäristönsuojelun mukaan katualueen ulottuminen mäenkumpareelle ei oleellisesti heikennä mäen maisema- ja luonnonarvoja. Pääosa katualueelle jäävästä kumpareesta sijoittuu alustavien katusuunnitelmavaihtoehtojen mukaan jalankulku- ja pyörätien pientareelle.

Perhekadun linjausta tarkistetaan myös talvella 2010-2011 rakennetun ns. Peippolan purkuojan vuoksi. Oja oli rakennettu osittain kaavaehdotuksessa pvm. 4.5.2009 esitetyn Perhekadun katualueelle.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymässä kartassa pvm. 4.5.2009 korttelin 46 vanhan pihapiirin muodostamalle korttelialueelle AP-2 osoitetaan sitova tonttijako maanomistajan maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä esitetyn toiveen mukaisesti. Tontit osoitetaan osaksi AO-2 -korttelialuetta. Tontit muodostetaan siten, että olemassa olevat talusrakennukset ja maakellari voidaan säilyttää. Olemassa olevien asuinrakennuksen ja talusrakennuksien tontilla rakennusoikeus tarkistetaan nykytilanteen mukaiseksi.

Muuttuneiden energiamääräysten vuoksi Veljenkujan julkisivukorkeuksia päivitetään vastaamaan nykyisiä määräyksiä. Muuttuneiden paloturvallisuusvaatimusten mukaan muuntamon etäisyys asuintontin rakennusalaan tulisi olla kahdeksan metriä. Kaavamääräyksiin lisätään, että korttelissa 48 tontin 3 tulee toteuttaa palo-osastointi kokonaisuudessaan alle kahdeksan metrin etäisyydelle muuntamon rakennusalaan rakennettavassa talousrakennuksessa tai rakennelmassa.

Vuonna 2010 laaditun 'Toijaisten rinteiden' asemakaavan yhteydessä Museokeskus lausui, että julkisivujen värisävynä ei voi perinnevärinä mainita sinistä keittomaalia, sillä se ei ole perinteinen keittomaalin väri. Näin ollen myös Pyölinmäen asemakaavassa AO-1- ja AP-1 -korttelialueiden julkisivuvärejä koskeva vastaava määräys muutetaan muotoon, *julkisivuissa tulee käyttää murrettuja ns. maavärien sävyjä*.

Kaavakartassa pvm. 4.5.2009 rakennuskieltoa koskevassa määräyksessä mainittu poikkeus poistetaan, koska vuonna 2008 myönnetty poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu ovat vanhentuneet.

Pohjakartta on tarkistettu 15.10.2013 ja muutettu 15.2.2010 käyttöön otettujen EUREF-FIN tasokoordinaattijärjestelmän ja N<sub>2000</sub> -korkeusjärjestelmän mukaiseksi.

Koska muutoksilla ei ole yleistä intressiä, asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 6.3527 ha, josta pientaloasumiseen osoitettuja korttelialueita 3.2500 ha, lähivirkistysalueita 1.6373 ha ja katualueita 1.4654 ha. Aluetehokkuus on  $e = 0.14$ .

Yksiasuntoisten erillispientalojen tontteja suunnittelualueelle on osoitettu 29 kpl ja lisäksi yksi yhtiömuotoinen tontti. Asuinrakennusoikeutta on kortteleihin osoitettu 7050 k-m<sup>2</sup>, josta 6300 k-m<sup>2</sup> sijoittuu erillispientalojen korttelialueille (AO-1, AO-2, AO-3) ja 750 k-m<sup>2</sup> yhtiömuotoiselle tontille (AP-1). Lisäksi erillispientalojen korttelialueille on talousrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 1500 k-m<sup>2</sup> ja yhtiömuotoiselle tontille 140 k-m<sup>2</sup>.

Kortteleiden keskimääräinen tehokkuus on  $e = 0.27$ . Uudisrakennettavien erillispientalojen korttelialueiden tonttien koot vaihtelevat 815 m<sup>2</sup>:stä 1225 m<sup>2</sup>:iin ja tehokkuudet  $e = 0.20$ :stä  $e = 0.37$ :aan. Yhtiömuotoisen tontin tehokkuus on  $e = 0.28$ . Yhtiömuotoisen tontin tehokkuusluvussa on huomioitu asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen rakennettavaksi sallittavat asuntokohtaiset, asunnon ulkopuoliset irtainvarastot, enintään 6 x 5 k-m<sup>2</sup>.

Uudelleen järjesteltävään pääkatuverkkoon suunniteltavat korttelialueet liittyvät uusien tonttikatujen kautta. Kokoojakatujen mitoituksessa on varauduttu kävely- ja pyörätien yhteyksiin ja paikallislinja-autojen pysäkkeihin.

Pohjois- ja itäpuolelle kaavoitettuihin pientaloalueisiin ja eteläpuolella suunnittelun alla olevaan pientaloalueeseen korttelialueet liittyvät lähivirkistysalueiden välityksellä. Itäpuolisen virkistysalueen kautta on hyvät ulkoilyyhteydet Hirvensalon merkittävimmille virkistysalueille pohjoiseen ja etelään.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Lähiympäristön vahvistuneiden ja valmisteilla olevien asemakaavojen massoittelu edellyttävät rakentamiselta kaksikerroksisuutta. Tasamaan kaksikerroksisilla rakennusaloilla kunkin asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 30 % toiseen kerrokseen. Mäkien rinteillä rakentaminen on rinteeseen sovitettua ½ k l -kerroksista ja uusilla rakennuspaikoilla mäen päällä l-kerroksista.

Kullekin yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueen tontille asuinrakennuksen rakennuslalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Yhtiömuotoisella AP-1 -korttelialueella asuinrakennusten pituutta rajoitetaan enintään kolmen asunnon kytketyiksi pientaloiksi, koska maisemaan ei ole toivottavaa sijoittaa pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja.

Veljenkujan tonteilla on määrätty rakentamaan asuinrakennus rakennusalan rajaan kiinni katualueiden rajaamisen ja tietyn rytmin saavuttamiseksi kuten itäpuolisen kaava-alueen Tyttelikadulla. Näillä tonteilla yhtenäinen maaston mukaan nouseva räystäslinja on tärkeä ja asuinrakennusten kadunpuoleisen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden vaakaräystänsä kohdalla tulee olla noin 6,0–6,5 metriä maantasokerroksen lattiapinnasta.

Suunnittelualueella on tavoiteltu massoittelun yhtenäisyyttä rakennusten korkeuden lisäksi kattomuodolla sekä määräämällä tontin ominaisuuksista riippuen mahdolliset harjansuunnat. Asuinrakennusten tulee olla satulakattoisia, talousrakennusten satula- tai pulpettikattoisia. Lisäksi yhtenäisyyttä tavoitellaan katon värillä ja avoräystäillä. Kattomateriaalin tulee olla tumman harmaa tiili, kolmiorimahuopa tai konesaumattu pelti.

Yhtenäisyyttä alueelle syntyy myös rakenteesta eli rakennusten ja niiden välisten tilojen rytmityksestä. Talousrakennus ohjataan rakennusaloin tai sanallisin määräyksin rakennettavaksi erillisenä asuinrakennuksesta ja talousrakennuksen rakennusoikeutta kielletään yhdistämästä asuinrakennuksen rakennusoikeuteen. Veljenkujan länsi- ja eteläpuolelle rakennusalojen ja kadun väliin on merkitty istutettavat tonttien osat, joille ei saa ulottaa asuinrakennuksia suurentavia katoksia kuten autokatoksia.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua yhdensuuntaista laudoitusta tai rappautusta. Puujulkisivut tulee jäsentää yhtenäisiksi pysty- tai vaakasuoriksi kentiksi, korostettuja nurkka- ja ikkunalistoja tulee välttää. AO-1- ja AP-1 -korttelialueilla julkisivuissa tulee käyttää murrettuja ns. maavärien sävyjä. AO-2- ja AO-3 -korttelialueilla Veljenkujalla julkisivujen värityksessä tulee käyttää vaaleita murrettuja värisävyjä näköyhteydessä olevan Tyttelikadun värimääritysten mukaisesti.

Yhtiömuotoisella AP-1 -korttelialueella asuntojen määrää rajoitetaan autopaikkojen määrän ja luonnonmuotojen säilyttämisen vuoksi. AP-1 -korttelialueella autopaikat tulee sijoittaa keskitetysti tontin länsiosaan. Kattamattomat autopaikat ja jätesäiliöt tulee rajata pensasaidoin.

Kaava-alueen kaikki rakentaminen on sovitettava alueen luontaisiin pinnanmuotoihin. Louhintaa on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta sekä katutaso- sisääntulon mahdollistamiseksi.

Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon, erityisesti rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat jalopuut on pyrittävä säilyttämään.

Tontin raja-aidan sekä rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvien aitojen muodon, materiaalin ja värin tulee sopeutua tontilla oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Avoimeen maisematilaan rajautuvat korttelien reunat veloitetaan aitaamaan pensasaidalla.

Vaarinpellon lähivirkistysalueen kautta merkitään kulkemaan ulkoilureitti oikopoluksi Perhekadun kevyen liikenteen reitille.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Korttelialueet

##### AP-1

Asuinpientalojen korttelialue Valkamantien ja Veljenkujan risteyksessä. Korttelialueelle saa rakentaa kaksikerroksisia paritaloja tai enintään kolmen asunnon varastoin tai katoksin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Asuinrakennusten rakennusoikeus on 750 k-m<sup>2</sup> ja asuntojen lukumäärä saa olla enintään kuusi. Talousrakennuksen rakennusoikeus on 140 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa rakentaa asuntokohtaiset, asunnon ulkopuoliset irtainvarastot asemakaavassa osoitetun rakennusalan ja rakennusoikeuden ylittäen, enintään kuitenkin 5 k-m<sup>2</sup>/asunto.

##### AO-1

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueet Siskonkujan ympärillä. Vanhalla rakennuspaikalla, tontilla 45.-1, saattaa olla muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Rakennustöistä on ilmoitettava Maakuntamuseolle seurantaa varten ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Rakennusten tulee tasamaalla olla kaksikerroksisia, mäkialueella ½ k I- tai I -kerroksisia. Vanhalle rakennuspaikalle sallitaan I u ½ -kerroksinen rakentaminen. Rinteelle sijoittuvan rakennuksen kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja puolet ylempään kerrokseen alasta. Asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee kerrosluvun mukaan 200 k-m<sup>2</sup>:sta 250 k-m<sup>2</sup>:iin. Talousrakennusten rakennusoikeus kullakin tontilla on 50 k-m<sup>2</sup>.

##### AO-2

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue mäen rinteellä ja mäellä Veljenkujan pohjoispuolella. Rakennusten tulee uusilla rakennuspaikoilla olla tasamaalla kaksikerroksisia ja mäen rinteellä ½ k I -kerroksisia. Vanhalla rakennuspaikalla asuinrakennuksen saa suunnitella I-II -kerroksiseksi tarpeen mukaan. Asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee kerrosluvun mukaan 200 k-m<sup>2</sup>:sta 250 k-m<sup>2</sup>:iin. Talousrakennusten rakennusoikeus on uusilla rakennuspaikoilla 50 k-m<sup>2</sup>/ tontti, vanhassa pihapiirissä 100 k-m<sup>2</sup>.

Maaston vaihtelevista muodoista johtuen talousrakennusten tarkkaa paikkaa ei ole kaavakartalla osoitettu vaan se määräytyy rakennussuunnittelun yhteydessä. Kaavassa määrätään, että tontille saa rakentaa esitetyn rakennusalan ulkopuolelle erillisen yksikerroksisen autosuoja/ talousrakennuksen kuitenkin niin, että se sijaitsee vähintään kuuden metrin päässä kadunpuoleisesta tontin rajasta ja vähintään kahden metrin päässä tontin muista rajoista.

##### AO-3

Yksiasuntoisten ja kaksikerroksisten erillispientalojen korttelialue Veljenkujan etelä- ja lounaisreunalla. Asuinrakennusten rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusten 50 k-m<sup>2</sup> kullakin tontilla.

Autopaikkoja tulee AO-1-, AO-2-, AO-3- ja AP-2 -korttelialueilla varata 2 ap/ asunto, lisäksi AP-1 -korttelialueella 1 vierasautopaikka.

## Muut alueet

### VL

Viereisiin vahvistuneisiin kaava-alueisiin liittyvät lähivirkistysalueet Tyttelimetsä ja Tenavametsä sekä Vaarinpelto.

Pohjoisessa Tenavametsän osassa ja Vaarinpellon eteläosassa jalopuumetsiköt rajataan VL -alueen sisään merkinnällä *s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelullisesti arvokas luontaisesti syntynyt, merkittävältä osin jaloista lehtipuista koostuva metsikkö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.*

Vaarinpellon pohjoisosan puustoisella mäenkumpareella kasvaa maisemallisesti arvokkaita mäntyjä ja tammia. Metsikkö on myös luonnonympäristönä arvokas pienalue. Se rajataan VL -alueen sisään merkinnällä: *s-2, Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.*

Vaarinpellolle merkitään rakennusala muuntamorakennusta varten ja ulkoilureittiyhteys oikopoluksi asuinkorttelien ja Perhekadun välille.

### VK

Leikkipuisto Siskonkujan yhteydessä. Leikkipuisto on tarkoitettu palvelemaan Siskonkujaan rajautuvia tontteja. Alueella saattaa olla muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.

## 5.4 Asemakaavan vaikutukset

### Yhdyskuntarakenne

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

Kun Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) ja Valkamantien liittymä siirretään nykyiseltä paikalta pienen kukkulan länsipuolelle, Perhekadun itäpuolelle saadaan suunniteltua tasapainoisempi ja tehokkaampi asuinaluekokonaisuus.

### Maisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakentuva kaupunkikuva

Harvakseltaan rakennettu alue ja viljelykseen käytetty kulttuurimaisema muuttuu järjestelmällisesti rakennetuksi asuinalueeksi, jonka ilmeen määrittelee massoiteluun, julkisivumateriaaleihin ja väritykseen liittyvät kaavamääräykset. Korttelit rajataan avoimeen maisematiilaan pensasaidoin.

Veljenkujan länsi- ja eteläreunan rakennusten massoitelu on kaupunkikuvallisesti tärkeässä asemassa kuljettaessa katua pitkin. Erityisesti laajoja autokatoksia ei haluta rakennettavan asuinrakennusten päätyihin pidentämään rakennuksia. Sen vuoksi kadun länsi- ja eteläreunalle on osoitettu istutettavat tontin osat, joille ei saa ulottaa katoksia. Mahdolliset autokatokset tulee näin ollen sijoittaa talousrakennukselle osoitetuille rakennusaloille.

Omaleimaisuutta Siskonkujaa ympäröiviin tontteihin ja yhtiömuotoiselle tontille Valkamantien reunalle tavoitellaan määräyksellä julkisivujen maavärien sävyistä. Veljenkujan vaalea julkisivuväri johdetaan näköyhteydessä olevan Tyttelikadun kortteleiden määräyksistä. Tyttelikadun kattojen värit ovat kuitenkin punaisia, kun Pyölinmäen koko kaava-alueella niiden määrätään olevan tumman harmaita.

## Väestön kehitys kaava-alueella

Alueen asukasmääräksi arvioidaan 100-120 henkilöä.

## 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.

Korttelialueilla AO-1 kaava mahdollistaa rakenteellisesti keskeisen leikkipuiston vuoksi hyvät edellytykset toimivan sosiaalisen yhteisön syntymiseen. Yhtiömuotoisella AP-1 -korttelialueella edellytetään varaamaan leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Vaikutukset nykyisten asukkaiden asumiseen on esitetty kohdassa *sosiaaliset vaikutukset*.

## Palvelut

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

## Virkistys

Kulkuyhteydet osayleiskaavan osoittamille ulkoilureittiyhteyksille on huomioitu viheryhteyksinä korttelialueiden välissä.

## Liikenne

Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) uudelleen linjaaminen ja muotoilu vähentävät läpiajoliikennettä tätä kautta Kukolantien ja Kyyrläntien välillä (osayleiskaavan tavoite). 'Marjamäen' alueella Perhekadun ja Kyyrläntien risteysjärjestelyt yhdistettynä Perhekadun ja Kukolantien välisen Kyyrläntien osuuden läpiajoliikenteen katkaisuun vähentävät läpiajoliikennettä Hirvensalon eteläosista Toijaisten kautta kohti kaupungin keskustaa. Perhekadulle varataan tilaa erillisen kävely- ja pyörätien rakentamiseen osaksi Hirvensalon kevyen liikenteen verkostoa.

Hirvensalon liikenne lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä johtuen, mutta alueelta on asemakaavoituksen toteuttamisen edetessä hyvät kävely- ja pyörätieyhteydet ja ainakin kohtuullisen kävelymatkan (200-250 metrin) etäisyydellä joukkoliikenneyhteydet kaupungin keskustaan ja Hirvensalon eteläosiin. Suunnittelualueen kokoojakadut Perhekatu ja Valkamantie on mitoitettu siten, että katualueelle mahtuu tarvittaessa pysäkit myöhemmin katu- ja liikennesuunnitelmien laatimisen yhteydessä tarkentuviin paikkoihin.

## Muinaismuistot

Pyölinmäen vanhalla rakennuspaikalla, tontilla 45.-1, rakennustöistä edellytetään ilmoittamaan Maakuntamuseolle ennen rakennustöihin ryhtymistä. Uudisrakennusten paikalle tul- laan tekemään koekuoppia ja tarvittaessa jatkokaivauksia.

Vanhat todennäköisen pajan jäännökset Pyölinmäen pellolla sijoittuvat asemakaavassa leikkipuistoon ja lähin rakennusala on kuuden metrin päässä siitä. Jäännöksien ei tulisi näin ollen jäädä rakentamisen alle. Leikkipaikan suunnitteluun ja toteutukseen kivijalka voi antaa lisäarvon – kivijalan voi siivota vadelmaryteiköstä ja nurmettaa alueen niin, että kivijalka jää näkyviin. Jäännöksen kohdalla ei kuitenkaan saa kaivaa ilman, että asiasta neuvotellaan Maakuntamuseon kanssa.

## Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto tuodaan Veljenkujalle eteläpuolelle kaavoitettavan 'Marjamäen' asuinalueen kautta. Siskonkujalle verkosto tuodaan luoteispuolen 'Peippolan' asuinalueen ja tilan Lumineva alueelle kaavoitettavan asuinalueen kautta.

Turku Energian ja TeliaSoneran ilmajohtot kaapeloidaan katualueiden alle. Sähkönjakelun muuntamo sijoitetaan Veljenkujan varrelle.

## Luonto ja luonnonympäristö

Jaloista lehtipuista koostuvat metsiköt ja maisemallisesti arvokas mäenkumpare sijoittuvat pääosin kortteli- ja katualueiden ulkopuolelle. Muutama tammi saattaa sijoittua tontin 45.-1 puolelle, mutta kaavamääräysten mukaan rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat jalopuut on pyrittävä säilyttämään. Ympäristönsuojelutoimisto on vuonna 2008 hyväksynyt poikkeamis päätöksen yhteydessä uudisrakennusten paikat ja kaavakartan rakennusalat on osoitettu päätöksen mukaan.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Toijaistentien (kaavakartassa Valkamantie) reunalla oleva keto sijoittuu kaavakartalla lähes kokonaan katualueelle. Kedon pohjoisosa on jo Tam-milehdon asemakaavan yhteydessä sijoitettu katualueelle, koska katualuetta ei ole voinut linjata lännemmäksi Toijaisten luonnonsuojelualueen rajauksen vuoksi. Katulinjaukset on saatava liittymään toisiinsa kaavojen rajausalueella.

Tontin 45.-1 liittymässä oleva hirvenputkiesiintymä jää tontin puolelle eikä suunniteltu maankäyttö aiheuta vaaraa säilymiselle.

Rakentaminen määrätään sopeutettavaksi alueen luontaisiin pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta sekä katu-tason sisääntulon mahdollistamiseksi.

## Ympäristön häiriötekijät

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut 'Marjamäen' asemakaavan yhteydessä Toijaistentien melutasoja vireillä olevien osayleiskaavojen maksimimaankäytön mukaan. Toijaistentien (kaavakartassa 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.

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

## Sosiaaliset vaikutukset alueen asukkaisiin

Koska olemassa olevat pihapiirit on rakennettu etäälle toisistaan ja perinteisesti mäkialueille, ja koska suunnittelualueelle ei ole myönnetty poikkeamis päätöksiä uudisrakennuskoh-teille, katulinjaukset on pystytty ratkaisemaan siten, etteivät ne vaaranna olemassa olevien rakennusten säilymistä.

Tilan Pyölinmäki omistaja on itse anonut asemakaavaa laadittavaksi tilalleen. Kirjelmäsäännön 18.12.2008 tilan Pyölinmäki omistaja kertoo, että kaavaehdotus vastaa hyvin asetta miinsa tavoitteisiin ja ympäristön vaatimuksiin.

Tilan Tammi omistaja on suhtautunut kaavaprosessin aikana vaihtelevasti kaavoitukseen. Vuosien aikana suhtautuminen on muuttunut myönteiseksi.

Mikäli asuinkortteleista tulee omaleimaisia ja viihtyisiä, nämä luovat edellytyksiä yhteisöllisyyden ja turvallisuuden syntyiselle. Lopputulos riippuu toteutuksesta.

### **Sosiaaliset vaikutukset laajemmin**

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

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kunnallistekniikan toteuttamisen aikataulutuksen vuoksi kortteleihin 45–48 määrätään Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 5. momentin tarkoittama uuden rakennuksen rakentamiskielto laskettuna kolme vuotta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta. Alueen rakentaminen voi alkaa rakentamiskiellon jälkeen kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaupungin Viherliikelaitos vastaa lähivirkistysalueiden rakentamisesta ja/tai hoidosta suunnitteluyksikön maisema- ja miljöosuunnittelun laatimien suunnitelmien pohjalta. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty selostuksen kannessa ja kaavakartan yhteydessä.

Turussa 7. päivänä tammikuuta 2009  
Muutettu 4.5.2009 (lausunnot)  
Muutettu 11.12.2013

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kyllö