

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö

11.12.2013

**”PYÖLINMÄKI”
ASEMAKAAVA**

dnro 7455-2008
asemakaavatunnus 22/2008

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 21.8. - 19.9.2008

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Tiehallinnon lausunto 26.8.2008

Asemakaavaehdotus lausunnoilla 13.1. - 20.2.2009

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Tilan Tammi omistajan toiveet maankäyttösopimusneuvotteluiden aikana syksyllä 2013

Ympäristönsuojelun lausunto kaavakartan muutokseen 2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 21.8. - 19.9.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla. Turku-Pisteessä oli lisäksi esillä alustava maankäytön suunnitelma.

Mielipidekirjeet

Asemakaavatoimistoon saapui kolme kirjallista mielipidettä. Tähän vuorovaihturaporttiin jätettiin kirjaamatta mielipide henkilöltä, joka ei enää omista kiinteistöä naapurustossa (tila Tammela). Tila Tammela hankittiin kaupungin omistukseen syyskuussa 2010.

Liikuntapalvelukeskus haluaa vielä varmistaa, että ulkoilureittivaraus itäpuolen metsässä mahtuu kokonaisuudessaan viereiselle Kotivaaran kaava-alueelle, eikä edellytä tilavarauksia Pyölinmäen kaava-alueelle. Pyölinmäen kaava-alueelta tulee olla sujuva kevyen liikenteen yhteys 'Peippolan' kaava-alueelle varattavalle liikunta-alueelle.

Vastine:

Ulkoilureittivaraus mahtuu 'Kotivaaran' asemakaavassa osoitettujen Tytteli- ja Tenavametsän alueille. 'Pyölinmäen' asemakaavassa Tenavametsän aluevaraus laajenee, jolloin ulkoilureitin voi tarvittaessa rakentaa maaston mukaan sopivalle paikalle. Perhekadun katualueelle on varattu tilaa kevyen liikenteen reittiä varten. Sitä pitkin pääsee kulkemaan pohjoiseen kohti 'Peippolan' kaava-aluetta.

Eteläpuolella vireillä olevan **Marjamäen kaava-alueen asukkaan** mukaan Pyölinmäen kaava-alueen toteuttaminen helpottaisi huomattavasti omistamansa kiinteistön liittymistä kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon, koska pohjoisuuntaan liittymätöissä ei tarvittaisi kalliolouhintaa.

Vastine:

Alustavien Vesiliikelaitoksen suunnitelmien mukaan vesi- ja viemärijohtot rakennetaan Kyyrläntieltä 'Marjamäen' kaava-alueen korttelin 32 ja Vaarinkujan kautta vanhan Toijaistentien kohdalla Pyölinmäen kaava-alueen Veljenkujalle. Veljenkujan eteläreunalle tulee tontteja, joiden kautta vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Sieltäkin suunnasta tultaessa jouduttaisiin louhimaan yhtä lailla. Vesi- ja viemärijohtot kyseiselle kiinteistölle kannattaa tuoda Vaarinkujalta tontille tulevan kulkutien alla, jolloin kaivuutyöt eivät edellytä maisemointia.

Tiehallinnon lausunto 26.8.2008

Tiehallinto on lausunut 26.8.2008 Toijaisten kiertoliittymän eteläpuolisesta Toijaistentien osasta jo 'Marjamäen' asemakaavan yhteydessä. Nykyisen Toijaisten maantien kohdalle esitettyjen korttelien tontinmuodostus ei ole mahdollista ennen kuin maantielain mukainen tieoikeus on lakkautettu. Toijaistentien ja Kyyrläntien tieoikeuden lakkauttaminen tulisi tehdä Kukolantien eteläpuolella aina Majamäkeen saakka. Tämä vaatii asioista sopimista kaupungin ja Tiepiirin välillä.

Vastine:

Asemakaavatoimisto on toimittanut kopion lausunnosta Kiinteistöliikelaitokselle ja suunnittelutoimiston katu- ja liikennesuunnitteluun tiedoksi ja toimenpiteitä varten.

Asemakaavaehdotus lausunnoilla 13.1. - 20.2.2009

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Turku Energia, rakennusvalvontatoimisto, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos ja ympäristönsuojelutoimisto.

Lausunnot

Turku Energia

Muuntamorakennuksen rakennusalan etäisyys tulee paloturvallisuusmääräysten vuoksi olla vähintään viisi metriä rakennusalueen rajasta.

Vastine:

Muuntamorakennuksen rakennusalaa siirretään siten, että se sijaitsee viiden metrin etäisyydellä viereiselle tontille osoitetun rakennusalan rajasta.

Rakennusvalvontatoimisto

Jos AO-1-, AO-2-, AO-3- ja AP-2 -korttelialueilla halutaan vain yksi asuinrakennus tonttia kohden, tulee kaavamääräystä tarkentaa.

Vastine:

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueiden määräyksiin lisätään, että kullekin asuinrakennuksen rakennusosalalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen.

Turun museokeskus

Turun museokeskuksella ei ollut omalta toimialaltaan huomautettavaa kaavaehdotukseen. Kaava-alueella mahdollisesti olevat kiinteät muinaisjäännökset on otettu kaavan valmistelussa hyvin huomioon.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Varsinais-Suomen pelastuslaitos muistutti riittävän palopostiverkon rakentamisesta.

Liikuntapalvelukeskus

Uudet asuinalueet tulee yhdistää ulkoilureitein ja toimenpiteenä olisi ulkoilureittiverkoston laatiminen Hirvensalo-Kaksikerran alueelle. Pyölinmäen asemakaavan alue ja sen välittömään läheisyyteen kaavoitettavat alueet tarvitsevat yhteisen toimivan palloilukenttäalueen, jota ei tule varsinaisesti sijoittaa nyt kyseessä olevalle alueelle.

Vastine:

'Paavonpoluksi' nimetty ulkoilureitti on suunniteltu kulkeväksi jo vahvistuneissa asemakaavoissa asuinkortteleiden keskellä Tyttelimetsän ja Tenavametsän lähivirkistysalueilla. 'Paavonpolun' kautta pääsee Hirvensalon keskeisille virkistysalueille aina Lauttarantaan ja Friskalaan saakka.

Pyölinmäen kaava-alueen luoteispuolella on vireillä 'Peippolan' asemakaavan laadinta. Kyseiselle kaava-alueelle on varattu tilaa usealle erityyppiselle kentälle. Lähivirkistysalueiden ulkoilureittiyhteyksiä tai kokoojakatujen kevyen liikenteen yhteyksiä pitkin Peippolan kentät ovat helposti lähialueiden asukkaiden saavutettavissa.

Kiinteistöliikelaitos

AP-1 -korttelin pohjoisosan rajausta tulisi tarkistaa niin, että katualueeseen ei tule 'terävää' kulmausta. Tämä helpottaisi kadun tekemistä ja pitoa.

Maankäytösopimus tulee tehtäväksi kahden yksityisen maanomistajan kanssa. Asemakaavaehdotus tulee viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn vastan jälkeen kun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on hyväksynyt maankäyttö-sopimukset ja ne on allekirjoitettu.

Vastine:

Asemakaavatoimisto katsoo, että järkevä tontin muoto on tärkeämpi näkökoh-ta kuin katualueen rajausta. Kyseessä oleva noin 60 neliömetrin alue ei vai-keuta kadun rakentamista eikä merkittävästi vaikeuta kadunpitoa.

Vesiliikelaitos

Siskonkujan vesihuoltoverkostoa ei voida toteuttaa ennen kuin 'Peippolan' ja 'Pyölinmäen' välinen alue on kaavoitettu ja kunnallistekniikka kyseiselle alu-eelle rakennettu.

Ympäristönsuojelutoimisto

Kaava-alueen pohjoisosan Tenavametsän lähivirkistysaluetta koskee täsmen-tävä kaavarajaus s-1. Alue on osa laajemmasta jalopuita kasvavasta metsi-köstä, joka jatkuu yhtenäisenä kaava-alueen pohjoispuolelle ja edelleen Toi-jaisten luonnonsuojelualueena kaava-alueen luoteispuolella. Pyölinmäen kaa-va-alueella kasvaa kymmeniä kookkaita tammia ja metsälehmäksiä ja lisäksi runsaasti jalopuita alikasvoksena. Kohde täyttää luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen suojellun luontotyypin kriteerit. Maastotarkastelun perusteella jalo-puumetsikön esiintymisalueen rajausta on vuonna 2003 tehdyn luontoselvityk-sen mukainen. Valmisteltavassa asemakaavassa korttelin 45 tontti 1 ulottuu vähäisessä määrin jalopuumetsikkökohteelle. Asemakaavamääräyksissä tä-mä on otettu huomioon ja kirjattu velvoite rakennusalan ulkopuolella sijaitse-vien jalopuiden säilyttämisestä. Jalopuumetsikön kaavamerkintä tulisi tarkis-taa muotoon: *s-1, Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelullisesti arvokas luontaisesti syntynyt, merkittävältä osin jaloista lehtipuista koostuva metsikkö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen ky-seisellä alueella vaarantuu.*

Jalopuumetsikön kohdalla Toijaistentien varrella oleva ketoalue tulee häviämään kaavanmukaisen teialuevarauksen alle. Teialueen osoittamiselle muuhun kohtaan ei näyttäisi tien länsipuolella sijaitsevan Toijaisten luonnonsuojelun alueen vuoksi löytyvän vaihtoehtoja.

Korttelin 48 pohjoispuolella on puustoinen mäenkumpare, jolla kasvaa maisemallisesti arvokkaita mäntyjä ja tammia. Metsikkö on myös luonnonympäristönä arvokas pienalue, joka tulisi säilyttää. Ehdotus kaavamerkinnäksi: *s-2, Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet tai vaihtoehtoisesti merkinnällä VL/s, Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.*

Kaava-alueen eteläreunaan Vaarinpellon lähivirkistysalueelle on osoitettu kaavamerkinnällä *le* sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Aluevaraus leikkaa kaava-alueen eteläreunassa olevaa mäenrintettä, jolla sijaitsee tammia kasvava jalopuumetsikkö. Jalopuumetsikkö jatkuu yhtenäisenä 'Marjamäen' asemakaavassa Vaarinmetsän lähivirkistysalueeksi merkitylle alueelle. Metsikkökohde vastaa suojeltavan luontotyypin kriteerejä vaikka se sijaitsee pihapiirin tuntumassa. Vuoden 2005 luontoselvityksessä tämänkaltaisia talojen lähiympäristöjä ei systemaattisesti ole tarkasteltu eikä kohdetta mainita kyseisessä selvityksessä. Leikkialueen rajaus ja sijoittuminen tulisi tarkistaa ja merkitä jalopuumetsikkö kaava-merkinnällä *s-1*, kuten Tenavametsän jalopuukohde.

Kaava-alueen länsireunaan osoitetun Perhekadun linjaus peittää pohjoisesta etelään virtaavan ojauoman, joka on arvokas pienimuotoinen maisemaelementti. Ojauoma seurailee viherkaavan valmistelussa tehdyn viherverkko-suunnitelman viherverkoston runkoa. Avo-ojien uomat ovat tärkeitä eliölajiston elinympäristöjä sekä leviämisen- ja kulkureittejä. Näiden luonnon monimuotoisuutta ylläpitävien kohteiden säilyminen myös taajama-alueilla tulisi turvata. Yhtenä teknisesti mahdollisena vaihtoehtona on avo-ojauoman siirtäminen ja linjaaminen Perhekadun länsipuolelle kuten kaava-alueen alustavissa suunnitelmavaihtoehtoissa 3 ja 4 on esitetty. Tällöin vältytään uoman sulkemiselta putkeen, joka on myös tulvariski huomioon ottaen ympäristönsuojelun kannalta huonoin vaihtoehto. Tavoitteena tulee olla, että mahdollisimman suuri osa ojauoman nykyisestä linjauksesta säilyy.

Elinympäristöjen suojeleminen

Kaava-alueen suojeltavaksi esitetyt metsäkohteet ovat luontotyyppien suojeleminen ohella tärkeitä elinympäristöjä lintudirektiivin I-liitteessä mainituille tikkalajeille, palokärjelle ja harmaapäätikalle, joista viimeksi mainittu on uhanalaisuusluokituksen mukaan silmälläpidettävä lintulaji. Molempien tikkalajien reviirit ulottuvat kaava-alueelle vaikka suoria pesimähavaintoja alueelta ei ole todettu. Muita jalopuumetsikoista hyötyviä uhanalaisuusluokituksen mukaan silmälläpidettäviä lintulajeja, joita kaava-alueella ja sen lähistöllä esiintyy, ovat kottarainen ja nokkavarpunen sekä vaarantuneeksi luokiteltu käenpiika.

Jalopuita kasvavien metsikkökohteiden suojeleminen turvataan tammen uhanalaisten seuralajien (mm. monet hyönteiset ja sienet) säilymiselle arvokkaita potentiaalisia elinympäristöjä. Myös luontodirektiivin liitteen IV a suojeleminen piiriin kuuluvien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina jalopuumetsiköillä on merkitystä.

Vastine:

Tenavametsän jalopuumetsikön kaavamääräys tarkistetaan ympäristönsuojelutoimiston ehdottamaan muotoon. Korttelin 48 ja Valkamantien välinen mäenkumpare merkitään kaavaan ympäristönsuojelutoimiston ehdottamalla määräyksellä s-2.

Vaarinpellon lähivirkistysalueen eteläosassa sijaitseva jalopuumetsikön osa merkitään kaavaan ympäristönsuojelutoimiston ehdottamalla määräyksellä s-1. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue poistetaan, koska alueelle ei jalopuumetsikön vuoksi saada riittävän suurta leikkialuetta. 'Pyölinmäen' länsipuolelle lähivuosina suunniteltavalle alueelle on todennäköisesti mahdollista varata paikka leikkialueelle.

'Peippolan' alueen rakentamisen ja nykyisen Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) uudelleen linjaamisen vuoksi länsipuolella oleva avo-oja linjataan ja rakennetaan uudelleen.

Tilan Tammi omistajan toiveet maankäytösopimusneuvotteluiden aikana syksyllä 2013

Tilan Tammi omistaja esitti toiveenaan, että olemassa olevan pihapiirin vaikutusalueella olevalle määlelle osoitetaan kaavassa sitova viiden tontin tonttijako ja että pihapiiriin osoitetaan vanhan suurehkon talousrakennuksen ja maakellarin säilyttävä tontti.

Vastine:

Kaavaehdotuksen pvm. 4.5.2009 ohjeellinen tonttijako muutetaan sitovaksi ja tontin muotoja muutetaan sen verran, että vanhat talousrakennukset ja maakellari säilyvät. Maakellarin vuoksi pohjoispuolelle osoitettu AP-1 -korttelialue pienenee.

Ympäristönsuojelun lausunto kaavakartan muutoksiin 2013

Kaavoitusyksikkö on esittänyt Valkamantien ja Perhekadun risteysalueelle muutosta katualueen leventämiseksi kaavaehdotuksessa osoitetulle s-2 -alueelle, *Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.* Risteysjärjestelyjen perusteena on näkemys Haarlan suunnalla lisääntyvän asutuksen aiheuttama läpiajoliikenteen mahdollinen lisääntyminen Toijaisissa. Liikennejärjestelyt tutkitaan Hirvensalon osayleiskaavan valmistelun yhteydessä, mutta Pyölinmäen asemakaavassa on jo syytä varautua vaihtoehtoisin järjestelyihin. Katualueen laajennus risteysalueella ulottuu noin 3 metriä kaavaan osoitetulle s-2 -alueelle. Pääosa katualueelle jäävästä mäenkumpareesta sijoittuu alustavien katusuunnitelmavaihtoehtojen mukaan jalan- kulkua- ja pyörätien pientareelle.

Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan katualueen laajentaminen ja s-2 -alueen pieneneminen Pyölinmäen asemakaavaehdotuksen pvm.11.12.2013 mukaisesti ei oleellisesti heikennä s-2 -suojelumerkinnällä osoitetun mäenkumpareen maisema- ja luonnonarvoja.