



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö



” KAISTARNIEMI III JATKO ”

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 1/2006
Diaarionumero 11978-2003

SELOSTUS
20.8.2015
muut. 3.11.2016 (lausunnot)

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä elokuuta 2015 päivättyä ja 3.11.2016 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa.
"Kaistarniemi III jatko" (1/2006)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Kortteli:	15	15
Tontti:	7	7
Kadut:	Kaistareenkatu (osa) Kaistarniementie (osa)	Kaistargatan (del) Kaistaruddsvägen (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	059 KAISTARNIEMI	KAISTARUDDEN
Korttelit:	15 (osa), 26-29	15 (del), 26-29
Kadut:	Ahvenpolku Kaistareenkatu (osa) Kaistarniementie (osa) Kaistarranta Simpupolku	Abborrstigen Kaistargatan (del) Kaistaruddsvägen (del) Kaistarstranden Simpstigen
Puistopolut:	Abrahaminpolku Särkipolku	Abrahamsstigen Mörtstigen
Virkistysalueet:	Abrahaminmäki Abrahaminpelto Kaistarmäki Kaistarranta	Abrahamsbacken Abrahamså kern Kaistarbacken Kaistarstranden
Venevalkama:	Kaistarlaituri	Kaistarkajen
Vesialue:	Pitkäsalmi (osa)	Långvattnet (del)

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: KAISTARNIEMI-15.-8-12, -26.-1-22, -27.-1-15, -28.-1 ja -29.-1-5.

Uudet korttelinumerot: KAISTARNIEMI-26-29.

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 Kaistarniemen kaupungin-osaan Kaistareenkadun ja Papinsaaren väliselle alueelle.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaava lisää monipuolista asuntotarjontaa merellisessä ympäristössä. Asemakaava laaditaan alueelle, joka rajattiin uudisrakentamiseen tähdänneen, 29.5.2000 voimaan tulleen asemakaavan "Kaistarniemi III" ulkopuolelle vaikeiden katu- ja vesihuoltoverkon järjestelyiden vuoksi. Asemakaavanmuutoksena otetaan mukaan asemakaavan "Kaistarniemi III" katualueita ja yksi rakentamaton tontti katualueiden rajausten ja tontinrajan tarkistamisen vuoksi.

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistys syksyllä 2003. Kohde on ohjelmoitu kaavoitusohjelmassa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|---|
| 1 | Asemakaavakartta 20.8.2015, muutettu 3.11.2016 (lausunnot). |
| 2 | Tilastolomake 20.8.2015, muutettu 3.11.2016 (lausunnot). |

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- | | |
|---|---|
| 1 | Hirvensalon osayleiskaava, Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.10.2016 |
|---|---|

1.6 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 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
1.6 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.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Kaavatilanne	12
3.2.2 Muut.....	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet.....	19
4.4.1 Viranomaisten lausunnot kaavan valmistelua varten	19
4.4.2 Mielenpitoet ennen kaavan vireilletuloa	19
4.4.3 Mielenpitoet kaavan vireilletulon yhteydessä, yleistä	20
4.4.4 Asemakaavaluonnos 2007	20
4.4.5 Mielenpitoita kaavaluonnoksen 2007 käsittelyn jälkeen	23
4.4.6 Asemakaavaluonnos 2015	23
4.4.7 Lausunnot	27
4.4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3 Aluevaraukset	30
5.5 Hule- ja tulvavesien huomioiminen	31
5.6 Paloturvallisuus	31
5.7 Asemakaavan vaikutukset.....	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistyksen hakemus asemakaavan laatimiseksi 27.9.2003.

Asemakaavan vireille tulosta ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa vuosina 2004-08 ja 2014-16. Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta on lähetetty kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 24.4.2007 § 311 uudelleen valmisteltavaksi 21.3.2007 päivätyn asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen. Uutta luonnosta ryhdyttiin valmistelemaan syksyllä 2014 ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti 14.4.2015 § 120 hyväksyä 18.3.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen vaihtoehto 3 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 3.2.2015.

Asemakaavaehdotus 20.8.2015.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot loka-marraskuussa 2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 10.2.2016.

2.2 Asemakaava

Yksityisomistuksessa olevat tilat (32 kpl) osoitetaan omakotitonteiksi ja kaupungin maalle osoitetaan täydentävää asutusta – 15 omakotitonttia ja yksi pientalotontti. Rantaan osoitetaan venevalkama. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan viheralueiksi.

Kokonaisrakennusoikeudeksi suunnittelualueelle tulee 11 832 k-m², josta asuinrakentamiseen sijoittuu 11 782 k-m² ja yhdelle muuntamorakennuksen rakennusalalle 50 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 42.5741 ha. Suunnittelualueen maapinta-alasta 60 % on kaupungin omistamaa metsäistä mäki-aluetta ja peltoaluetta. Peltoalue on suurimmaksi osaksi vuokrattu yksityiselle viljelijälle ja pieni alue rannasta Hirvensalon Omakotiyhdistykselle pallokentäksi. 76,5 % kaava-alueesta on yhteisomistuksessa olevaa Pitkäsalmen vesialuetta.

Suunnittelualueella on 13 omakotitaloa ja 15 kesämökkiä, jotka sijoittuvat pääasiassa mäen reunoille. Yksi kesämökki sijaitsee kaupungin vuokramaalla.

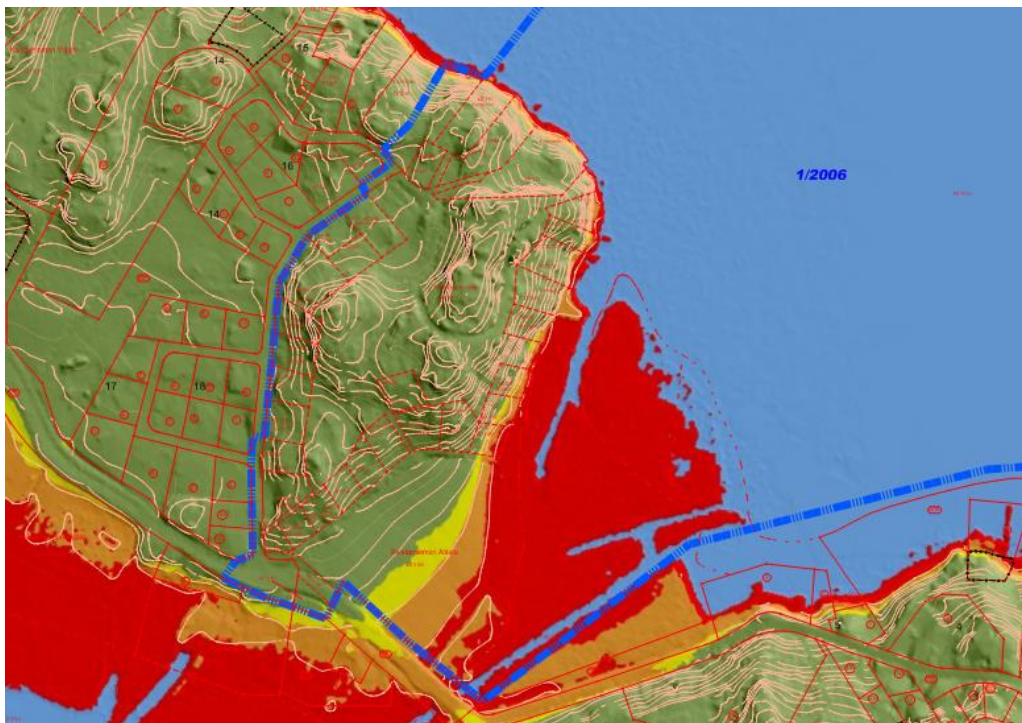
Suunnittelualueella rajaa länsipuolella 29.5.2000 vahvistuneen asemakaavan ”Kaistarniemi III” mukaan rakennettu asuinalue, pohjoispuolella Pitkäsalmi, kaakkoispuolella Papinsaari ja lounaispuolella Friskalanlahti.



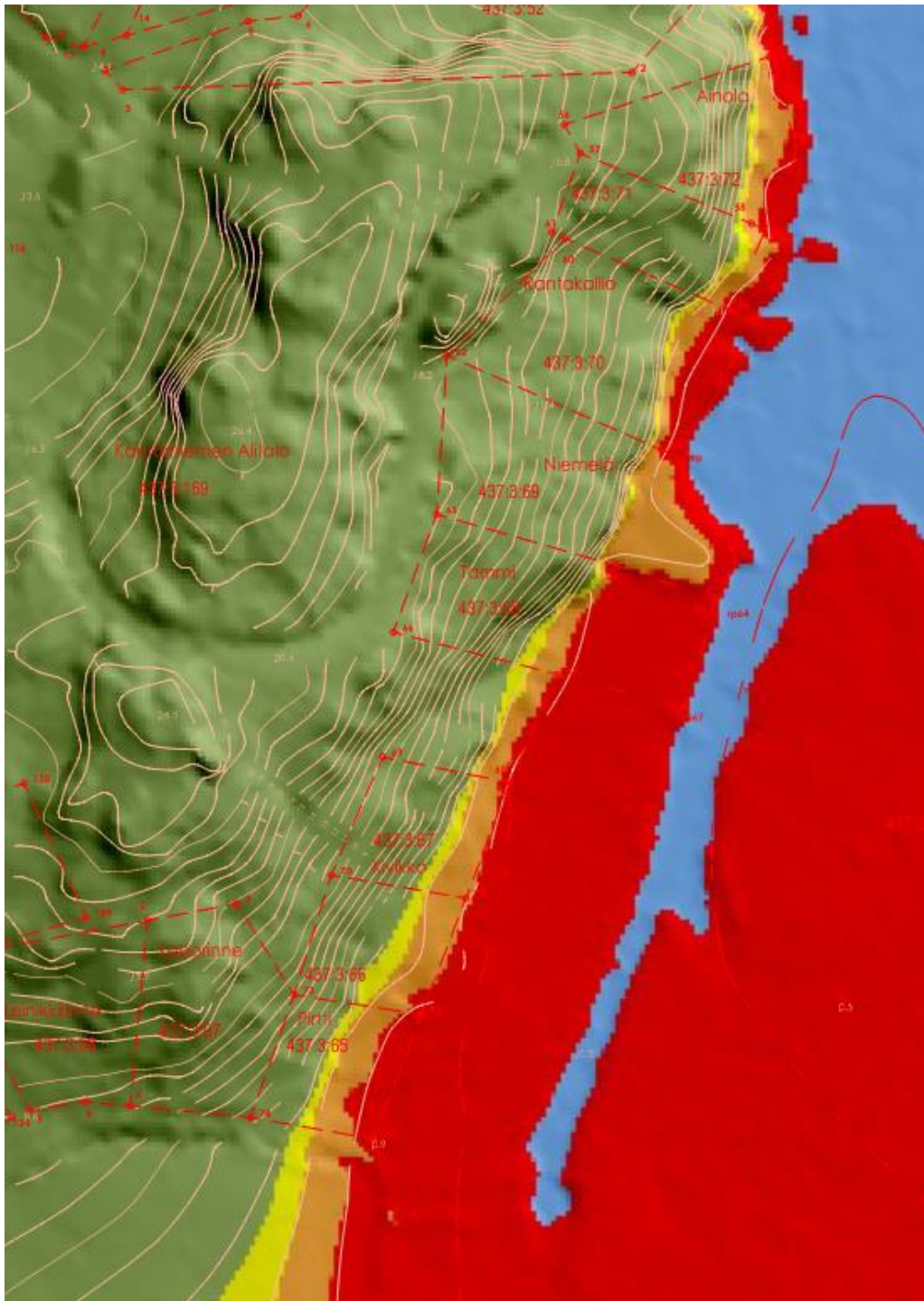
Kuva 2. Viistoilmakuva kaakosta, 2005.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maanpinta suunnittelualueella nousee merivedenpinnan tasolta mäkialueelle n. +25 metriin.

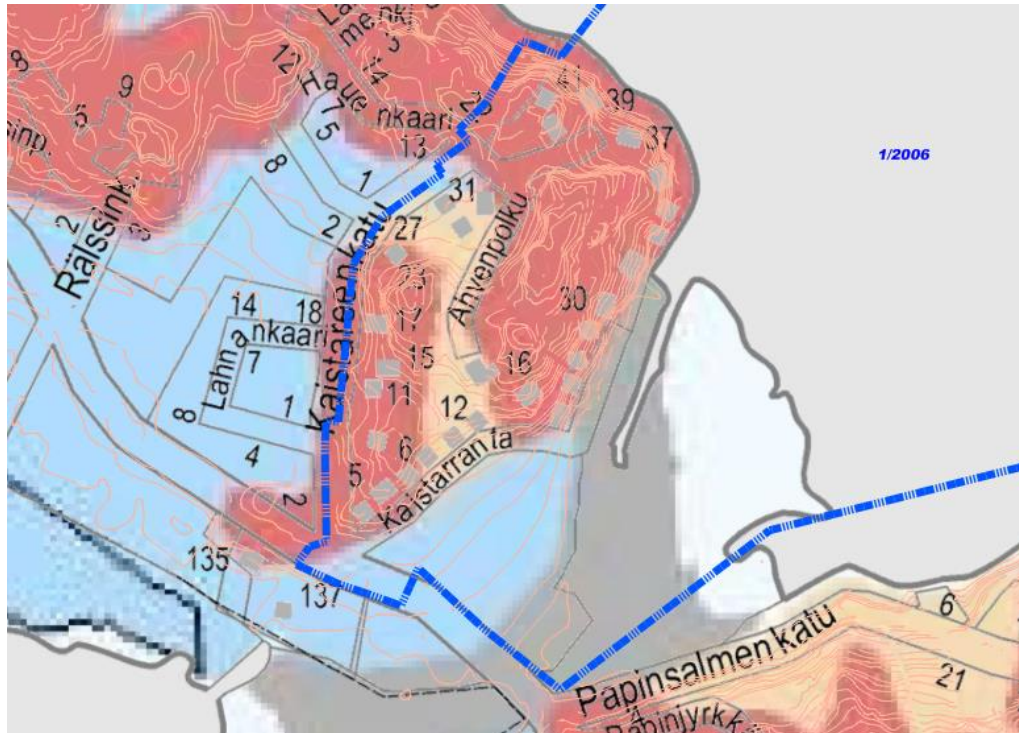


Kuva 3. Tulvakartta, Maanmittauslaitos 2009. Punainen 0...+1 m, oranssi +1...+2, keltainen +2...+2.65, vihreä +2.65....



Kuva 4. Tulvakartta, itärannan tilat. Maanmittauslaitos 2009. Punainen 0...+1 m, oranssi +1...+2, keltainen +2...+2.65, vihreä +2.65... .

Kallioisten mäkien välisellä alueella maalaji on hiekkamoreenia, pellolla savea ja ruovikolla turvetta/ liejua. Kairauksia on tehty Kaistarniementiellä ja sen vieressä pellolla, Kaistareenkadulla, Ahvenpolun alkupäässä ja yksi kairaus tilan Tammi tasaisella maalla. Kaistarrannan alkupäässä tilan Metsärinne kohdalla on savea 3.6 metriä ja saveen paksuus kasvaa noin 20 metriin mentäessä kohti Kaistarniemen ja Papinsaaren väliin ruopattua vesiuomaa. Tilan Tammi rannalla pyykin 64 läheisyydessä saveen paksuus on 7.3 metriä.



Kuva 5. Maaperäkartta. Geologinen tutkimuskeskus. Punainen = kallio, keltaruskea = hiekkamoreeni, vaalean sininen = savi, harmaa = turve/lieju.

Luontoarvojen perusselvitys

Turun kaupungin ympäristönsuojelu on selvittänyt suunnittelualueen luontoarvoja 2004, 2005, 2011, 2014 ja 2015. Alueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- eikä vesilakien luontotyyppisiä eikä alueella esiinny uhanalaisia lajeja. Koillirannan kallioketo ja jyrkänne Ahvenpolun vieressä tulee kuitenkin huomioida paikallisesti arvokkaina alueina.

Kaistareenkadun ja Ahvenpolun väliselle alueelle on luontoselvityksessä 2004 inventoitu yksittäisiä tammia ja kaksi kallioketoa. Vuonna 2004 tehdyn luontoselvityksen jälkeen myönnettyissä rakennusluvuissa osa tammista on sallittu kaadettavan ja tilalla Peltorinne oleva ketoalue on pienentynyt merkittävästi. Metsässä ei ole kallioketoa 2004 tehdyn luontoselvityksen osoittamalla paikalla.

Lintudirektiivin liitteen I lajeista pikkulepinkäinen on toistuvasti pesinyt alueella. Direktiivi velvoittaa yleisesti edistämään kaikkien I artiklassa tarkoitettujen lintulajikantojen suojelua. Pikkulepinkäisellä ei kuitenkaan ole uhanalaisluokitusta vaan sen kanta luokitellaan sekä valtakunnallisesti että alueellisesti elinvoimaiseksi.

Syksyllä 2004 tehdystä luontoselvityksestä todettiin suunnittelualueen ranta-alueiden olevan viitasammakoille mahdollisesti soveliaita lisääntymisalueita. Tämän vuoksi Kaistarniemmen ja Papinsaaren välisellä alueella suoritettiin ympäristönsuojelutoimiston toimesta tarkastuskäynti viitasammakoiden lisääntymisaikana 29.4.2005. Tarkastuskäynnin perusteella todettiin, ettei alueella ole lajin esiintymiä. Keväällä 2015 ympäristönsuojelu teki useita maastokäyntejä (20.4., 21.4., 23.4., 24.4. ja 25.4.) kohteen ranta-alueelle viitasammakoiden lisääntymisaikana ja pyrki varmistamaan nykytilanteen alueen luonnonympäristössä. Alueella tehtiin havaintoja tavallisesta sammakosta, mutta viitasammakoista alueella ei saatu mitään havaintoja. Vuonna 2014 alueella havaittiin myös vesiliskoja.

Alueella tehtiin loppukesällä 2004 havaintoja metsäympäristössä lentelevistä ja hyönteisiä saalistevistä lepakoista. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista suunnittelualueella esiintyi ainakin pohjanlepakko, vesisiippa ja viiksi/ isoviikisiippa. Havainnot eivät sinällään ole mitenkään poikkeuksellisia koska lepakkoyhdyskuntien yksilöt hajaantuvat kesän lopulla laajoille alueille ravinnonhankintaan. Luontoselvityksessä ei tehty selkoa siitä, missä mainitut lepakot pesivät ja talvehtivat, mutta alueella ei ole havaittu tehtyjen maastokäyntien perusteella pesimiseen ja talvehtimiseen sopivia kalliokoloja. Yksittäiset havainnot laajalla revii-

rillä liikkuvasta eläimestä eivät välttämättä merkitse sitä, että kyseessä olisi lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka. On mahdollista, että alueen rakennuksissa voisi olla luonnonsuojelulain tarkoittamia lepakkoyhdyskuntia, joiden hävittämiseen tai häiritsemiseen tarvitaan lupa. Turun kaupungin ympäristönsuojelun tiedossa ei ole mitään näyttöä lepakoiden esiintymisestä alueen rakennuksissa eikä myöskään perusteltua syytä olettaa alueella olevan LSL 49 §:ssä tarkoitettuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan suunnittelualueen luonnonympäristö ei ole niin merkittävä lepakoiden kannalta, etteikö mäelle voisi suunnitella uusia rakennuspaikkoja.

Natura-arviointi ja luontovaikutusten arviointi osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä

Vireillä olevaa Hirvensalon täydennysosayleiskaavan valmistelua varten valmistui Ramboll Finland Oy:n tekemä Natura-arviointia ja luontovaikutusten arviointia koskeva raportti vuonna 2015. Natura-arviointia täydennettiin vuonna 2016 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n raportilla. Arvioinneissa Kaistarniemeä tarkastellaan täydennysrakentamisalueena. Suunnittelualueen lounaispuolella Kaistarnientien takana oleva Friskalanlahti kuuluu Rauvolanlahden Natura-alueeseen, joka on suojeltu sekä luonto- että lintudirektiivin mukaisena alueena. Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu Natura-alueen suojeluperusteena olevaa luontotyyppiä laajat matalat lahdet, muut suojeluperusteena olevat Kaistarniemen puolella sijaitsevat luontotyypit (runsaslajiset kuivat ja tuoreet niityt, jalopuumetsä ja lehto) sijaitsevat suunnittelualueesta etäämmällä. Vaikutukset laajat matalat lahdet - luontotyyppiin jäävät vähäisiksi, sillä ruovikkoiset alueet eivät vaikeakulkuisina ole erityisen houkuttelevia virkistyskäyttökohteita. Friskalanlahden ranta-alueet ovat viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä, jossa laji myös esiintyy. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat Euroopan yhteisön luontodirektiivin erityissuojelun piirissä. Tarkasteltavana olevalta Kaistarniemen asemakaava-alueelta ei viitasammakosta ole todennettuja havaintoja. Natura-alueella esiintyvistä lintudirektiivin liitteen I lajeista harmaapäätikasta ja pikkulepinkäisestä on tehty pesimähavainnoja myös kaava-alueella tai sen lähialueella. Natura-alueen suojeluperusteisiin kuuluu myös muita lintudirektiivin liitteen I lajeja, jotka muuton aikana levähtävät Friskalanlahden vesi- ja ranta-alueilla.

Hirvensalon osayleiskaavan Natura-arvioinnissa todetaan, että merkittävimmät Rauvolanlahden Natura-alueeseen Friskalanlahdella kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat Rauhaniemen osoitetusta asuinrakentamisesta sekä Kaksikerrantien lisääntyvästä liikenteestä. Haitat painottuvat Rauhaniemen uusien asuinalueiden rakentamisen aikaiseen häiriöön ja asuntoalueiden seurauksena lisääntyvän lähiliikkumisen aiheuttamaan häiriöön. Luontotyypeihin kohdistuvat vaikutukset ovat kohtalaisia tai merkittäviä niillä luontotyypeillä, joilla luontotyypeille ominainen kasvillisuus altistuu virkistyskäytön lisääntymisen myötä kulutukselle kuten jalopuumetsät. Toinen merkittävä häiriön aiheuttaja on Kaksikerrantien lisääntyvän liikenteen melu, joka kantautuu Friskalanlahden rantaniityille ja kohdistuu niillä pesivään linnustoon. Lintulajeista mm. punajalkavikloon kohdistuu kohtalainen tieliikenteen melun ja häiriön haittavaikutus, jota vahvistaa lisääntyvän virkistyskäytön aiheuttama häiriö.

Osayleiskaavaluonnoksen pvm. 5.10.2015 mukaisella rakentamisella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Friskalanlahden alueelle hulevesien mukana päätyvään kiintoaine- ja ravinnekuormitukseen ja sitä kautta alueen luontaiseen kehitykseen ja alueella esiintyviin luontotyypeihin mikäli rakentamisaikaisten työmaavesien ja valuma-alueen hulevesien hallinta on asianmukaista.

Natura-arvioinnin perusteella voidaan todeta, että osayleiskaavan mukaisesta rakentamisesta Friskalanlahden alueen luonnolle aiheutuu merkittävää haittaa. Kaavaratkaisun vaikutuksia voidaan kuitenkin vähentää lieventävillä toimenpiteillä. Näitä ovat meluntorjunta Kaksikerrantiellä, Rauhaniemen eteläisen asuntoalueen poistaminen, virkistyskäytön ohjaaminen ja hulevesisuunnittelu. Lievennystoimenpiteillä voidaan varmistaa, että vaikutukset eivät ole lyhyellä tai pitkällä aikavälillä merkittävästi haitallisia. Lieventävien toimenpiteiden velvoittavuus tulee kirjata kaavamääräyksiin ja kaavapäätökseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

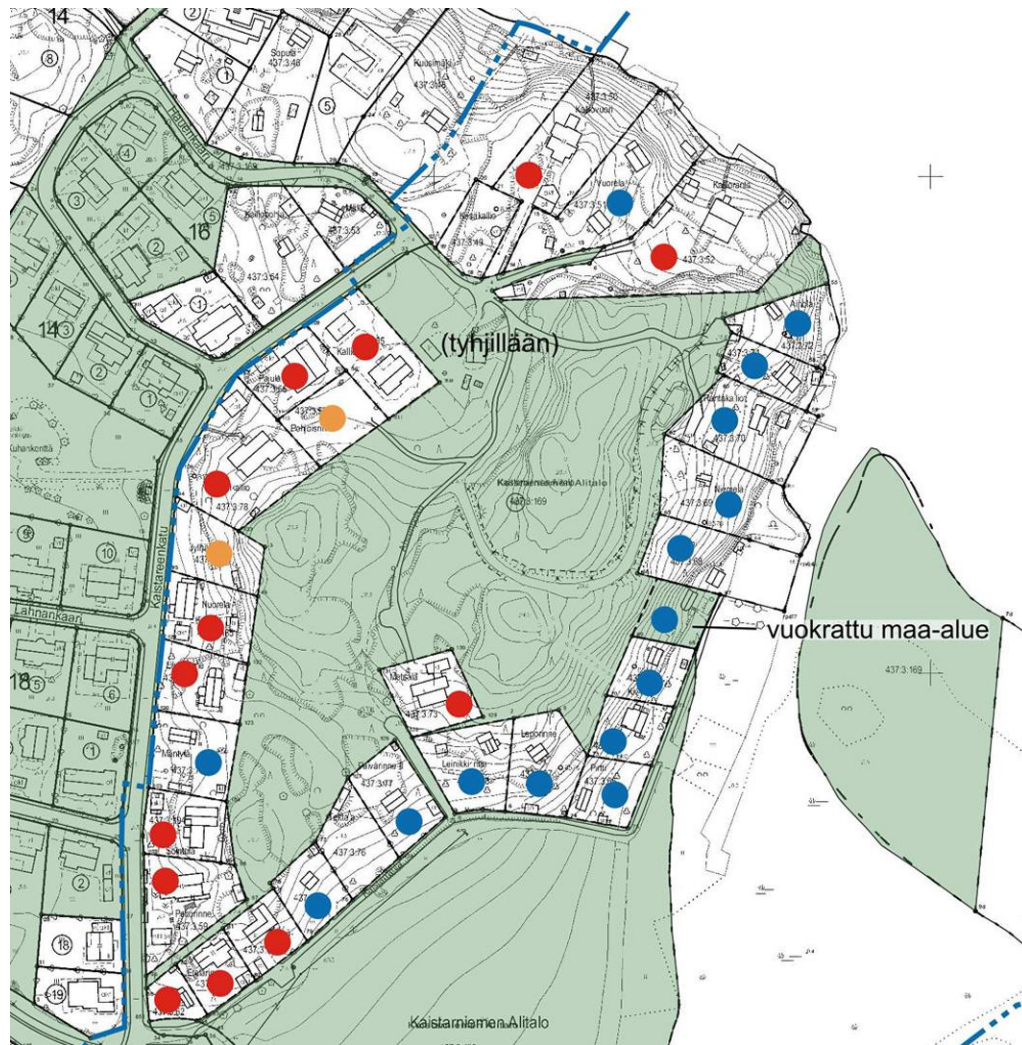
Suunnittelualue on vanhaa 1900-luvun alkuvuosikymmeninä rakentunutta kesäasutusalueita. Alueella on pääosin mäen reunoille sijoittuvat 32 yksityistä tilaa tai osia niistä. Suurin osa tiloista on lohkottu vuonna 1939, jolloin Alitalon tila kuului Maarian kuntaan. Pienin yksityinen tila on kooltaan 370 m² ja suurin 3655 m².



Kuva 6. Lohkomiskartta vuodelta 1939.

Neljä kesämökkiä 1990-luvulla (Kaistarrannan ja Ahvenpolun varrella) ja viisi kesämökkiä 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä (Kaistareenkadun varrella) on korvautunut nykyaikaisilla omakotitaloilla. Kolmea kesämökkiä on vuosien varrella muutettu ja laajennettu omakotikäyttöön. Kahdelle tilalle on myönnetty vuosina 2012-2013 poikkeamispäätökset ja vuosina 2014-2015 rakennusluvut omakotitalojen rakentamiseksi. Toinen näistä tiloista on ollut rakentamaton.

Kaistareenkadulle on tyypillistä omakotitalojen vaihteleva tyyli ja sijoittelu mäen reunalla. Kaistarrannan puolella aukeaa avoin peltoalue ja tien alkupäässä on pari 90-luvun alkupuolen lautaverhottua omakotitaloa. Loppupäässä Kaistarrannantietä metsäisen mäen reunalle piiloutuvat vanhat kesämökit, joista yksi on purettu keväällä 2015.



- KAUPUNGIN OMISTAMA MAA
- OMAKOTITALO
- KESÄMÖKKI
- POIKKEAMISPÄÄTÖS JA RAKENNUSLUPA OMAKOTITALOLLE

Kuva 7. Maanomistus ja rakennuskannan nykyinen käyttö, tilanne 06/2015.

Suunnittelualueen länsipuolelle on rakennettu omakotitaloja 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä. Luoteispuolella Pitkäsalmen rannan kesämökkikanta on 2000-luvulla lähtenyt uusiutumaan nykyaikaisiksi omakotitaloiksi.

Väestön määrä

Suunnittelualueella asuu 33 henkilöä.

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälät löytyvät Moikoisista ja Haarlasta. Kukolan kaupunginosassa sijaitsevaan Wäinö Aaltosen kouluun, kirjastoon ja lähimpään julkiseen päiväkotiin on kaava-alueelta matkaa 2,6...3,2 kilometriä, 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

Rakennetut liikuntapalvelut kuten esim. kuntoradat keskittyvät Moikoisten, Kukolan ja Lauttarannan kaupunginosiin. Kaistarniemessä on lähin palloilukenttä ja uimaranta. Ulkoilureitien ja jalankulku- ja polkupyöräteiden kautta pääsee Hirvensalon asemakaavoitettujen alueiden virkistysalueille aina Lauttarantaan ja Haarlaan saakka. Kaistareenkadun länsipuolella on kaupungin rakentama Kuhankentän leikkipuisto. Suunnittelualueella, pellon itäreunalla on Hirvensalon Omakotiyhdistys ry:n ylläpitämä pallokenttä. Mäen päällä on nähtävissä lähialueen asukkaiden käyttämä, koilliseen rantaan vievä polku.

Liikenne

Kaava-alueen eteläosassa kulkee Kaistarniementie, joka on vanha paikallistie kohti Papinsaarta. Kaistarniementien pohjoispuolella on erillinen jalankulku- ja pyörätie. Suunnittelualueen länsireunan tilat rajautuvat Kaistareenkatuun, joka on kaavoitettu 29.5.2000 vahvistuneessa asemakaavassa "Kaistarniemi III". Kaistareenkadun päässä erkanee suunnittelualueelle kulkutie nimeltä Ahvenpolku, joka on osoitenimi yhdelle omakotitalolle. Kaistarranta -kulkutie mäen kaakkoisreunalla on osoitenimi kahdelle omakotitalolle ja kesämökeille. Kaistarranta on vaatimaton heinittynyt mökkitie, jonka puolivälistä nousee pieni polku mäelle.

Ahvenpolun eteläpäässä erkanee itärannan mökkikiinteistöille vuosina 2007-08 rakennettu sepelipintainen kulkutie. Sen alkupään pituuskaltevuus on n. 12 %, mikä on vielä hyväksyttävä kaltevuus jos sen osuudella ei ole tonttiliittymiä. Aluepelastuslaitoksen mukaan Kaistarmäen itäpuolen rantakiinteistöjä ei asemakaavassa kuitenkaan voi osoittaa omakotitonteiksi, koska yksityisten rakentamana ja ylläpitämänä nykyisen kulkutien riittävää laatua ja hoitoa ei voi taata. Nykyisellään pelastusajoneuvolle ei ole riittävää kääntöpaikkaa ja tie on paikoitellen liian kapea. Kun kulkutietä vuosina 2007-08 rakennettiin, samalla louhintojen vuoksi katkesi muutamia vuosia aiemmin Ahvenpolun pohjoispäähän rakennettu vielä jyrkempi kulkutie.

Kaistarranta -kulkutien liittymän jälkeisen Kaistarniementien tulevaisuuden liikennemääräksi on arvioitu n. 1600 ajoneuvoa/vrk. Kaistarniementie on paikallislinja-autoreitti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskulttuurin suojelukohteita eikä tiettävästi muinaismuistojia.

Tekninen huolto

Talousvesijohto on rakennettu Kaistareenkadulle, Kaistarniementielle ja pellolle Kaistarranta -kulkutien viereen. Lisäksi kesävesijohto on viety muutamille kesämökeille. Jätevedenpumppaamo sijaitsee Kaistarniementien eteläpuolella aivan suunnittelualueen kohdalla. Pumppaamo yhdistyy paineviemärillä Kaarinan puolella olevaan viemäriverkostoon. Suunnittelualueella viemäriverkostoa on rakennettu Kaistareenkadun ja Kaistarniementien alle. Yhdeksän suunnittelualueen omakotitaloa on liittynyt viemäriverkostoon. Hulevesiputkistoa on rakennettu viemäriverkoston yhteyteen. Kaistareenkadun reunalla olevien omakotitonttien hulevedet päätyvät hulevesiputkiston kautta Friskalanlahteen.

Mäelle vuosina 2007-08 rakennetun kulkutien alle on yksityisten rakentajien mukaan rakennettu vesi- ja viemäriputket.

Kaistarranta-kadun ja Papinsaaren välillä on Turku Energian 20 kV:n ilmajohto. Sähköverkko on kaapeloitu suunnittelualueelle sijoittuvalla Kaistarniementien osalla, Kaistareenkadulla sekä yksityisten rakentajien mukaan vuosina 2007-08 rakennetun kulkutien alla.

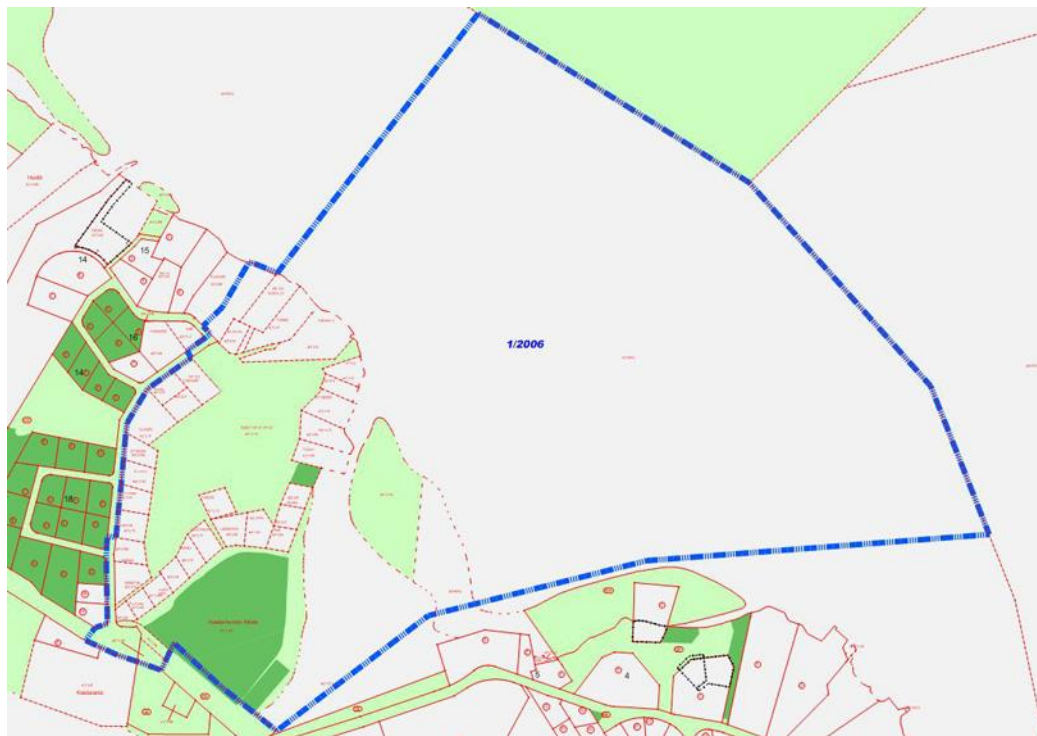
TeliaSonera Finland Oyj:n kaapeleita on Kaistareenkadulla, Kaistarniementien katualueella ja Kaistarrannan liittymässä katualueen pohjoispuolella sekä mäelle vuosina 2007-08 rakennetun kulkutien alla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta on n. 15 % kaupungin omistamia metsä-, pelto- ja ruovikkoalueita. Noin 76 % kaava-alueesta on yhteisomistuksessa olevaa vesi- ja ruovikkoaluetta ja n. 9 % yksityisten omistamia tiloja. Maapinta-alasta on 60 % kaupungin omistuksessa.

Kaupungin omistamaa peltoaluetta on vuokrattu yksityiselle viljelijälle ja Hirvensalon Omakotiyhdistys ry:lle. Yksi 633,5 neliömetrin alue kaupungin omistamalla maalla mäen itäreunalla on vuokrattu yksityisille henkilöille ja alueella on kesämökki.

Pääosin kaupungin omistamilla mailla on useita kulkutierasitteita suunnittelualueen kiinteistöjen ja kahden Kaistareenkadun länsipuolen kiinteistöjen tarpeisiin.



Kuva 8. Ote pohjakartasta, maanomistus.

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

3.2 Suunnittelutilanne

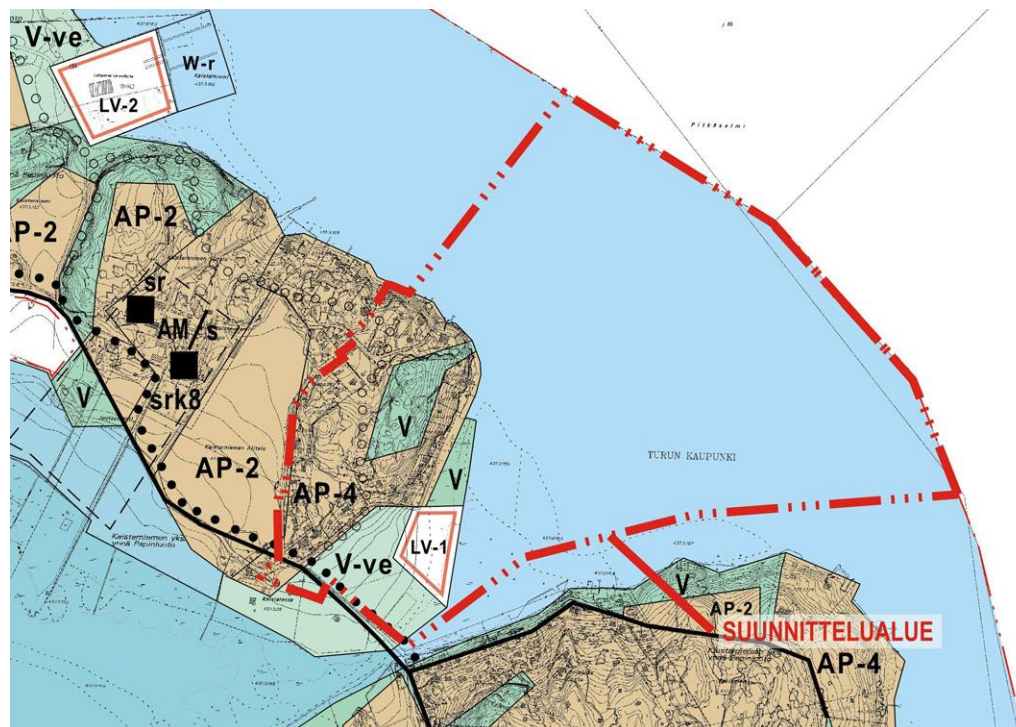
3.2.1 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuus-alueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Yleiskaava

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa mäki-alue korkeinta kohtaa lukuun ottamatta on osoitettu asuntojen täydennysrakentamisalueeksi AP-4, joka voidaan laadittavissa asemakaavoissa muuttaa ympärivuotisesti asuttujen erillispientalojen korttelialueiksi. Mäen korkeimmalle kohdalle ja itärannan edustalle vesijätömaalle on merkitty virkistysalueet. Mäen kautta on merkitty ulkoilureitin yhteystarve Kaisarniementieltä kohti Pitkäsalmee. Peltoalue mäki-alueen ja Kaisarniementien vieressä on osoitettu avoimena säilytettäväksi ja hoidettavaksi maiseman- ja ympäristöhoitoalueeksi. Pellon itäreunalle on merkitty venevalkama-alue veneiden säilytykseen.



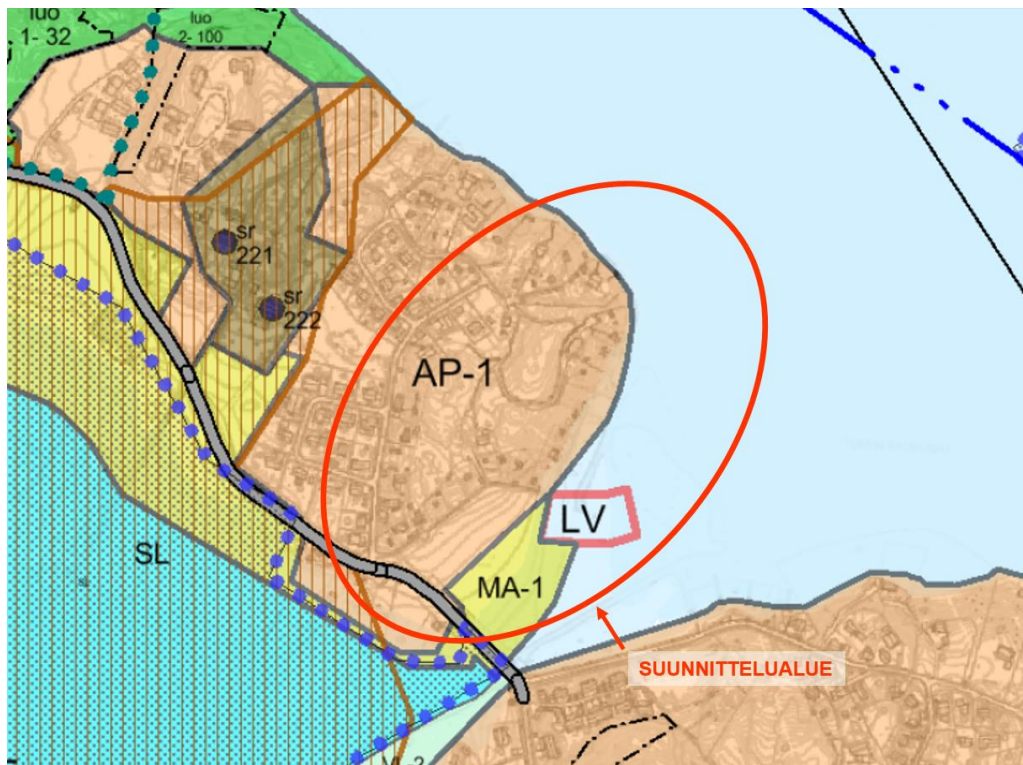
Kuva 9. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta.

- AP-4** Asuntojen täydennysrakentamisalue. Olemassa oleva pääasiassa loma-asuntoja sisältävä alue, joka laadittavissa asemakaavoissa voidaan muuttaa ympärivuotisesti asuttujen erillispientalojen korttelialueiksi ja muodottaa jo rakennetuista tiloista tontteja.
- V** Virkistysalue.
- V-ve** Maiseman- ja ympäristöhoitoalue. Avoimena säilytettävä ja hoidettava maisematila. Hoitotoimenpiteinä voivat olla viljely, niittäminen ja laiduntaminen.
- LV-1** Venevalkama-alue, joka on varattu veneiden säilytykseen.
- o o o o Ulkoilureitti. Merkitty reitti ei kuvaa reitin täsmällistä sijaintia vaan ensisijaisesti tarvittavia yhteystarpeita. Ulkoilureitin toteuttaminen edellyttää erityisen reittisuunnitelman laatimista. Teiden ja reittien suunnittelussa sekä parannus- ja kunnossapitotoissa tulee huomioida, ettei heikennetä alueen maisemallisia ja ympäristöllisiä arvoja.
- • • • Kevyen liikenteen reitti.
- Kokoojatie.

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 sekä mäki-alue että Kaistarrannan kulkutien itäpuoli pellolla on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Pientaloalue rajautuu kaakkoispuolella maisemallisesti arvokkaaseen ja avoimena säilytettävään peltoalueeseen. Kaistarrannan päähän on osoitettu venesatama/ venevalkama-alue.



Kuva 10. Ote Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnoksesta pvm. 5.10.2015, muutettu 17.12.2015.

Asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta, mutta alueeseen otetaan mukaan 5.8.2000 voimaan tulleen asemakaavan ”Kaistarniemi III” katualueita ja yksi rakentamaton tontti katualueiden rajausten ja tontinrajan tarkistamisen vuoksi.

Nyt asemakaavoitettavana oleva alue oli mukana uudisrakentamiseen tähdänneen ”Kaistarniemi III” asemakaavassa ehdotusvaiheeseen saakka, mutta katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen vaikeuden ja erittäin korkeitten kustannusten vuoksi alue rajattiin kaavasta loppuvaiheessa pois.

Nimistötoimikunta

Asemakaavassa vahvistetaan nykyiset osoitenimet Kaistarranta (Kaistarstranden) ja Ahvenpolku (Abborrstigen). Nimistötoimikunta nimesi suunnittelualueen uusia nimiä kokouksissaan 22.8.2006 § 28, 20.9.2006 § 37, 8.5.2007 § 28 ja 16.6.2015 § 30 vanhan paikallisen nimistön ja lähivesien kalalajiston mukaan.

Metsäinen mäen lakialue nimettiin Kaistarmäeksi (Kaistarbacken) ja sille rakennetut kulkutiet Särkipoluksi (Mörtstigen) ja Simppupoluksi (Simsstigen). Mäen itäpuolella oleva vesijätömaa Kaistarrannaksi (Kaistarstranden). Kaistarniemen ja Papinsaaren välisen salmen ranta-alue nimettiin Abrahaminpelloksi (Abrahamsåkern), lähivirkistysalue Kaistareenkadun ja Ahvenpolun reunoilla sijaitsevien tonttien välissä Abrahaminmäeksi (Abrahamsbacken) ja rannalle sijoittuva venevalkama Kaistarlaituriksi (Kaistarkajen). Kaavoitusyksikkö nimesi Abrahaminmäen puistopolun Abrahaminpoluksi (Abrahamsstigen).

Abrahaminpelto ja Abrahaminmäki saivat nimensä Kaistarniemen Alitalon ensimmäisestä isännästä. Kaistarniemen tila jaettiin vuonna 1848 Abraham Abrahamsson Alitalolle ja Johan Johansson Ylitalolle.

Luontoselvitys

Ympäristönsuojelutoimisto on selvittänyt suunnittelualueen luontoarvoja 2004, 2005, 2014 ja 2015. Ks. kohta 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

Melutarkastelu

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö on arvioinut Kaistarniementien reuna-alueen melutasoa Papinsaaren maksimimaankäytön mukaan. Melutarkastelun tulokset on esitetty kohdassa 5.6 *Asemakaavan vaikutukset*.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaistarniemen ja Papinsaaren ensimmäisten asemakaavojen valmistelu on pääosin aloitettu 1980- ja 1990-luvuilla ja viimeisin niistä on tullut voimaan vuonna 2000. 2000-luvulla merkittävimmät asemakaavat tai asemakaavanmuutokset on laadittu Kaistarniemen ensimmäisen vaiheen ja ns. Kaistarniemi III:n väliselle alueelle; ”Kaistarniemi II” ja ”Kiviniemenpuisto”.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nyt asemakaavoitettavana oleva alue oli mukana uudisrakentamiseen tähdänneen ”Kaistarniemi III” asemakaavassa ehdotusvaiheeseen saakka, mutta katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen vaikeuden ja erittäin korkeitten kustannusten vuoksi alue rajattiin kaavasta loppuvaiheessa pois.

Aloitteen asemakaavan laatimiseksi teki Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistys vuonna 2003. Kyläyhdistyksen mukaan asemakaavoitus Kaistarniemessä on tärkeää saattaa loppuun, koska ilman kunnallistekniikkaa oleva alue on ympäristöriski Friskalanlahden luonnonsuojelu- ja Natura-alueen vieressä. Samalla yhdistys ilmoitti halukkuuden perustaa alueelle venevalkaman palvelemaan jäsenistöä ja alueen asukkaita.

Suunnittelualue merkittiin suunnittelukohteeksi vuonna 2006 valmistellussa Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006–2010 (Kv. 10.4.2006). Tavoiteaikataulu on aina vuosien mittaan tarkistettu johtuen kohteiden priorisoinnista. Näin ollen alueen maankäytön aktiivinen suunnittelu keskeytettiin muutamaksi vuodeksi, kunnes se otettiin uudelleen kaavoitusohjelmaan syksyllä 2013.

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, Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistys ry
- viranomaiset ja hallintokunnat: ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluosaston liikenne-, katu-, maisema- ja miljöösuunnittelu, 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

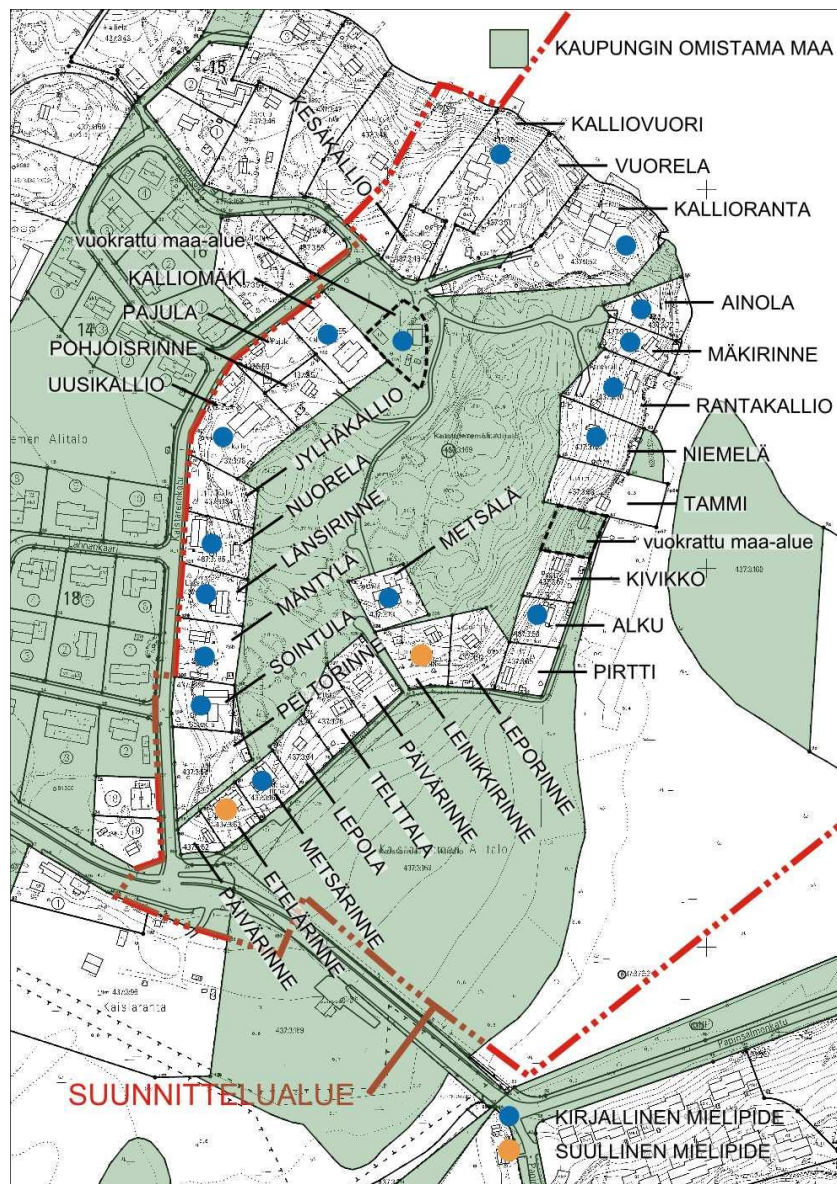
Asemakaavan vireille tulosta ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2004-08 ja 2014-16. Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta on tehty kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 31.1.2006. Kirjeissä maan- ja kiinteistönomistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan valmistelun vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistys ry:n jättämän kaava-aloitteen jälkeen vuoden 2004 lopussa neljä itäisen rannan maanomistajaa jättivät kannanottonsa kaavoituksesta.

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, kaavan laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.

Vireilletulon yhteydessä 32:sta kaava-alueen kiinteistönomistajasta tai kaupungin vuokralaisesta 16 esitti kirjallisen mielipiteen, kaksi kiinteistönomistajaa esitti suullisesti toiveitansa, useita muita kävi asemakaavatoimistossa keskustelemassa tai soittivat, mutta eivät ottaneet kantaa kaavaratkaisuihin. Kolme kirjallista mielipidettä tuli naapuriosallisilta ja yksi mielipide yhdistykseltä.



Kuva 12. Maanomistus, vuoden 2007 vuokramaatilanne ja mielipiteiden antajat ennen vuoden 2007 luonnoskäsittelyä.

Vuoden 2007 luonnoskäsittelyn aikana tuli virastoon kahdeksan kirjelmää, luonnoskäsittelyn jälkeen 13 kirjelmää. Vuoden 2015 luonnoskäsittelyn aikana tuli virastoon viisi kirjelmää, luonnoskäsittelyn jälkeen 1 kirjelmä.

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on

- ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa
- otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota
- turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa
- otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoite on edistää monipuolista asuntotarjontaa merellisessä ympäristössä. Alueen sijainti on keskeinen jo asemakaavoitettujen alueiden välissä. Tavoitteena on kustannuksiltaan mahdollisimman järkevästi täydentää Kaistareenkadun, Kaistarrannan ja Ahvenpolun varren pientaloasutusta uusilla rakennuspaikoilla ja saattaa alue kunnallistekniikan piiriin.

Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistyksen tavoitteet

Kaavan laatimisaloitteen tekijän mielestä asemakaavoitus Kaistarniemessä on tärkeää saattaa loppuun, koska ilman kunnallistekniikkaa oleva alue on ympäristöriski Friskalanlahden luonnonsuojelu- ja Natura-alueen vieressä. Samalla yhdistys ilmoitti halukkuuden perustaa alueelle venevalkaman palvelemaan jäsenistöä ja alueen asukkaita.

Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaiden tavoitteet

Kaavoitusprosessin aikana suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat ovat jättäneet lukuisia kirjallisia mielipiteitä, joista osa ovat jopa ristiriitaisia keskenään. Lähes kaikilla suunnittelualueella ja naapurustossa jo asuvilla on toiveena luonnonläheisen ympäristön säilyminen, josta seuraisi, että suunnittelualueelle ei juurikaan tulisi uusia rakennuspaikkoja. Osalla maanomistajista taas on tärkein päämäärä saada kesämökkien rakennuspaikat ympärivuotiseen asumiseen vaikkakin se tarkoittaisi ympäristöarvojen menettämistä.

4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet

4.4.1 Viranomaisten lausunnot kaavan valmistelua varten

Ympäristönsuojelutoimiston (13.11.2003) mukaan kiinteistöjen liittäminen viemäriverkkoon on paras ratkaisu. Jätevedet on mahdollista käsitellä myös kiinteistökohtaisin järjestelmin, mutta niiden rakentaminen ja huolto voi alueella osoittautua hankalaksi ja kalliiksi.

Vesilaitos (8.12.2003) teki alustavan vesihuoltosuunnitelman suunnittelualueelle. Ahvenpolulle rakennettaisiin vesi- ja viemärijohtot. Kaistarrannan katualueella viettoviemäri rakennettaisiin tilan Leinikkirinne kohdalle asti. Leinikkirinteen kohdalle osoitettavaan liittymispisteeseen tilat Leporinne – Ainola pumppaisivat jätevetensä. Yleinen vesijohto on ranta-alueella rakennettu tilalle Alku asti. Muilla ranta-alueen kiinteistöillä olisi mahdollisuus liittyä kesävesijohdolla laitoksen yleisiin johtoihin.

Kiinteistölaitoksen (2.4.2004) mukaan MRL 50 § edellyttää paikallisten olosuhteiden ja hyvän rakentamistavan huomioimista alueiden käyttötarkoitusta suunniteltaessa. Nykyinen kulkutie itärannan edustalla on heikkokuntoinen kapea mökkitie, joka sijaitsee tasolla +0.5 m. Jos kesäasunnot asemakaavassa tullaan osoittamaan omakotitonteiksi, tulee olemassa oleva ajoyhteys rakentaa täydellisesti uudelleen. Kadun korkeustason tulisi olla +2 m, jotta vesi ei nousisi kadulle ja katu olisi käyttökelpoinen. Kadun rakentaminen tarkoittaisi luiskien ulottamista pitkälle kiinteistöjen puolelle ja vesijättöalueelle. Maisemallisesti alue on herkkä ja itse rakennustyö tulisi olemaan teknisesti vaativa ja kallis. Näin ollen Kiinteistölaitos katsoi, että kesäasuntokiinteistöt tulisi säilyttää vapaa-ajan kiinteistöinä tai kaavoittaa virkistysalueeksi.

4.4.2 Mielipiteet ennen kaavan vireilletuloa

Tilojen Niemelä, Rantakallio, Mäkirinne ja Ainola omistajat lähettivät vuoden 2004 loppupuolella kirjelmän kuultuaan kaava-aloituksesta. Ensisijaisesti asemakaavoitusta pidettiin tarpeettomana, koska alueella ei kirjelmän mukaan ole tarvetta pysyvän asutuksen järjestämiseksi. Mutta jos asemakaavoitukseen ryhdyttäisiin, tulisi kiinteistöt osoittaa omakotitonteiksi eikä loma-asuntoalueeksi tai puistoksi. Kyseiset kiinteistöjen omistajat olivat edellisinä vuosina rakentaneet kesävesiverkoston ja kulkutien kolmelle kiinteistölle, ks. kuva 12.

Kirjelmän mukaan kulkutie olisi parannettavissa ympärivuotiseen käyttöön kohtuullisin parannustoin ja maisemoitavissa luontoon sopivaksi. Kahden tilan omistajat ovat vaihtuneet vuosina 2005 ja 2006.

4.4.3 Mielipiteet kaavan vireilletulon yhteydessä, yleistä

Kaistareenkadun reunalla asuvat ja Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistys halusivat säästää takana olevan mäkialueen rakentamattomana ihmisten virkistyskäytössä tai mikäli mäelle rakennetaan, uusien tonttien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen väliin toivottiin jätettävän puistosuikaleen. Kyläyhdistys ja pari omarannatonta asukasta toivoivat kaupungin omistaman kalliorannan mäen koillisrannalla säilyvän kaikkien käytössä. Myös itärannan kehittämistä mökkien edustalla kaikkien käyttöön toivottiin.

Asukas ja mökkiläinen Kaistarranta-nimisen kulkutien varrelta kantoivat huolta venevalkaman mahdollisesta (talvi)säilytyksestä aiheutuvasta maisemallisesta haitasta ja autojen parkkeerauksesta. Myöskin kyläyhdistys ja naapuriosalliset Papinsaaren rannalta vastustivat veneiden talvisäilytystä, papinsaarelaiset ylipäättään koko venevalkamaa. Kaistarranta - kulkutien alkupäässä asuva halusi kulkutien venevalkamaan rakennettavaksi pellon kaakkoisreunalle. Muutama itärannan kiinteistönomistaja oli sitä mieltä, että venevalkaman vesiliikenne tulee häiritsemään itärannan kiinteistöjä, mikäli se kulkee nykyistä kapeaa kanavaa pitkin aivan kiinteistöjen edustalla.

Kaistarniemen kyläyhdistyksen toiveena oli, että liikuntamahdollisuuksien parantamiseksi nykyinen koivujen rajaama pallokenttä kaavoitetaan tenniskentäksi.

Itärannan tilojen Niemelä, Rantakallio, Mäkirinne ja Ainola omistajat halusivat tilansa kaavoitettavan osayleiskaavan mukaisesti omakotitonteiksi yhdenvertaisesti muiden kaava-alueen maanomistajien kanssa. Tiloilla on rasitetieoikeus kahta kautta. Pysyvän asutuksen edellyttämä kulkutien rakentaminen/ parantaminen ympärivuotiseen käyttöön tai vesi- ja viemäröintijärjestelyt eivät ole alueella kohtuuttomat ja mielipiteiden mukaan kulkutiet olisi- vat maisemoitavissa luontoon sopiviksi. Muut mäkialueen itärannan mökkiläiset eivät otta- neet kantaa pysyvän asumisen puolesta.

Yksityiskohtainen kooste mielipiteistä vastineineen on esitetty päätöksenteossa vuoden 2007 kaavaluonnoksen oheismateriaalina.

4.4.4 Asemakaavaluonnos 2007

Kaavaluonnoksen sisältö

Luonnos toteutti Hirvensalon osayleiskaavan periaatteita ympärivuotisen asumisen täyden- nysrakentamisesta mäkialueen muilla osilla paitsi itärannalla. Itärannalla kesämökkejä si- sältävät tilat Alku – Ainola osoitettiin loma-asuntojen korttelialueeksi, koska kiinteistöjen kulkuyhteydet eivät olleet soveltuvia pysyvään asumiseen. Tonttien edellytettiin käyttävän kulkuteinä olemassa olevia yhteyksiä. Ympärivuotinen asuminen edellyttäisi joka olosuh- teissa käyttökelpoista ja turvallista kulkutietä, mikä tarkoittaisi katurakentamisessa korkeita kustannuksia ja haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Loma-asuntokäytössä kulkutien laatu voi olla alhaisempi, koska loma-asunnolle ei aina ole pakko päästä. 2000-luvun alkupuolel- la rakennettu kulkutie mäen pohjoisosassa on liian jyrkkä ja kulkutie rannan puolella tasolla +0.5 sijaitessaan ajoittain märkä ja upottava.

- Kadun rakentaminen rantaan olisi teknisesti vaativaa ja erittäin kallista, ja lisäksi ka- tu muodostaisi tonttien edustalle patomaisen rakennelman kun se pitäisi rakentaa vähintään tasoon +1.5...+2.0 m (ks. Kiinteistölaitoksen lausunto kohdassa 4.4.1 *Vi- ranomaisten lausunnot kaavan valmistelua varten*). Asemakaavaluonnoksessa kul- ku loma-asuntotonteille Alku – Tammi edellytettiin nykyistä kulkutietä eikä alueella maisemallisista syistä sallittu olevista pinnanmuodoista poikkeavia täyttöjä.

- Ympärivuotista asumista palvelevan, katusuunnittelun pituuskaltevuusohjeet (*Katu 2002* katusuunnittelun ja -rakentamisen ohjeet, maaliskuu 2003) täyttävän kulkutien rakentaminen mäen puolelle edellytti louhintoja ja kulkutie rikkoisi luonnonmuodoiltaan kauniin lähivirkistysalueen yhtenäisyyden.

Suunnittelutoimisto tutki eri reittivaihtoehtoja 12 % pituuskaltevuudella. Normaali mitoitus on 8 %, mutta poikkeustapauksissa käytetään 12 %. Jyrkempää mitoitusta tuolloin puolsi se, että kulkutien varrelle ei oltu suunniteltu tonttiliittymiä. Lisäksi puistossa sijaitsevana ajoyhteys olisi rantakiinteistöjen rakennettavissa ja hoidettavissa.

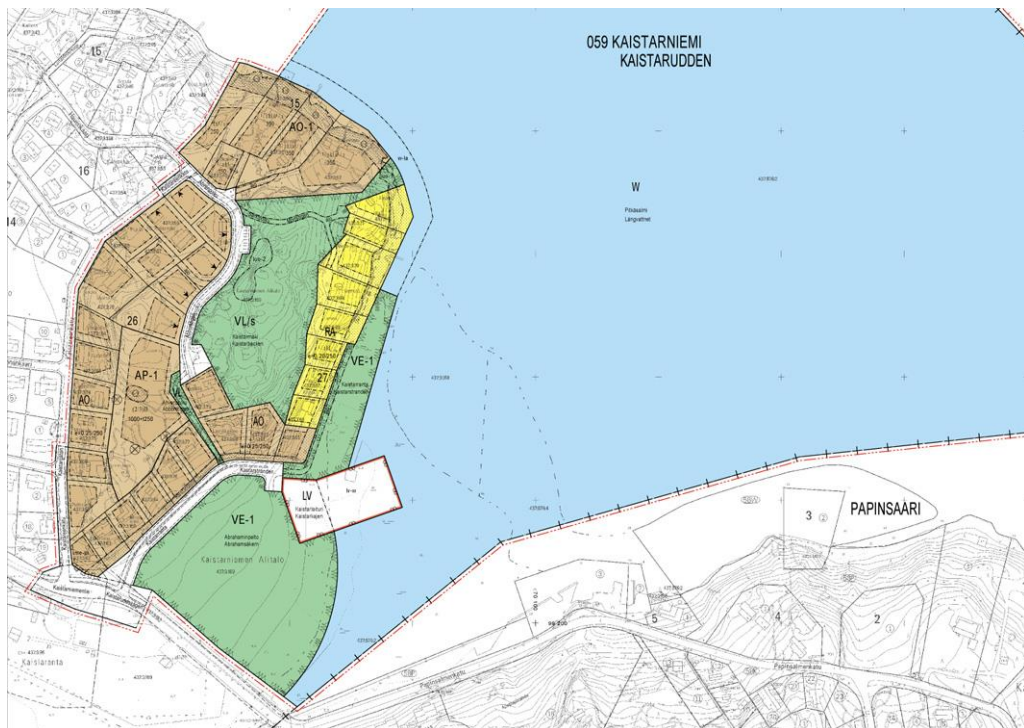
Jyrkemmälläkin mitoituksella 2000-luvun alussa rakennetun kulkutien saattaminen katusuunnitteluohjeet täyttäväksi edellyttäisi louhintaa koko matkalta, korkeimmalta kohdalta 30 metrin matkalta yli kolme metriä. Tuloksena olisi yli kolme metriä syvä kuilu. Tilanne olisi maisemallisesti toisenlainen jos vain toiselta reunalta louhitaan.

Kulkuyhteyden järjestäminen Ahvenpolun eteläpään kautta edellytti myös tasoitustöitä ja louhintaa. Kallioseinämiä voimakas, kolmen metrin louhinta tilojen Tammi ja Ainola kohdalla olisi tämän reitin merkittävin ympäristövaikutus koko metsäalueen pilkkoutumisen ohella. Asemakaavaluonnoksessa kulku loma-asuntotonteille Niemelä – Ainola edellytettiin 2000-luvun alussa rakennettua kulkutietä ja lähivirkistysalueella kiellettiin louhinta.

Kaavaluonnos perustui MRL 54 §:n asemakaavan oikeudellisiin sisältövaatimuksiin. Asemakaavan on luotava edellytykset mm. turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä liikenteen järjestämiselle, luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää, ja puistoksi soveltuvia alueita on oltava riittävästi. Lisäksi maanomistajalle ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa. Asemakaavatoimisto katsoi, että maanomistajien asema oli kohtuullisesti otettu huomioon kun itärannan tilat osoitettiin loma-asuntojen korttelialueeksi eikä puistoksi. Silloisen ympäristöministeriön hallitusneuvos Helena Korhosen mukaan jos haitan välttäminen johtaisi kaavan vaatimusten syrjäytymiseen, kaavan vaatimukset eivät jousta vaan kohtuullisuus.

Luonnonmuodoiltaan rikkaampi Ahvenpolun itäpuolinen alue jätettiin siis virkistysalueeksi ja kallioinen kaupungin omistama ja lähiasukkaiden käyttämä koillisranta osoitettiin osaksi sitä. Kaistareenkadun ja Ahvenpolun välinen metsäpöheikkö osoitettiin osayleiskaavan mukaisesti kokonaan asuinrakentamiseen. Kaavoitus katsoi, että julkisessa käytössä Kaistareenkadun tonttien takana oleva alue voisi olla Kaistareenkadun reunan asukkaille häiritsevämpikin kuin tonttimaana. Korkeimmat maastonosat tonteilla rajattiin rakennusalojen ulkopuolelle ja rakentaminen ohjattiin sijoittumaan enemmän Ahvenpolun reunalle.

Pelto- ja ruovikkoalueet sekä itärannan kiinteistöjen edessä oleva vesijättömaa osoitettiin osayleiskaavan mukaisesti kaikkien käyttöön avoimena säilytettäväksi maisemanhoitoalueiksi. Rannalle osoitettiin osayleiskaavan mukaisesti myös venevalkama-alue.



Kuva 13. Kaavaluonnos, pvm. 21.3.2007.

Kaavaluonnoksen käsittely

Suunnittelualueen maanomistajille lähetettiin 26.3.2007 kirje, jossa oli liitteenä pienennetty luonnos koko kaava-alueesta, osasuurennos mittakaavaan 1:1000, lautakunnalle valmisteltu esityslistateksti sekä kooste esitetyistä mielipiteistä.

Kaavaluonnosta käsiteltiin ensimmäisen kerran ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 3.4.2007, jolloin jaettiin pöydälle neljä kannanottoa. Tilojen Rantakallio ja Niemelä omistajat olivat käänteissään siitä, että itärannan kiinteistöt oli osoitettu loma-asumiseen ja kaavamääräyksiin oli pyritty estämään kulkuteiden parantaminen ja rakentaminen ympärivuotiseen käyttöön sopiviksi. Myös venevalkaman suunnittelua pidettiin edesvastuuttomana, koska veneet kirjelmän mukaan kulkisivat liian lähellä rantakiinteistöjä. Tilojen Rantakallio ja Niemelä omistajat edellyttivät mm., että kaikki kiinteistöt osoitetaan ympärivuotiseen käyttöön, kaikki kulkurasitteet on mahdollista toteuttaa ja toteuttamisessa on mahdollista myös louhiminen, itärannan kiinteistöjen edessä oleva vesijättömaa osoitetaan yleiseksi alueeksi vain kaupungin omistaman maan kohdalta ja venevalkama sijoitetaan kauemmaksi asutuksesta. Luonnoskäsittelyssä asia pantiin pöydälle ja suunnittelualueella päätettiin pitää katselmus 17.4.2007.

Kun luonnosta käsiteltiin lautakunnassa ensimmäisen kerran, tulevana viikonloppuna, pääsiäisenä, osa itärannan kiinteistöjen omistajista ryhtyi mäellä puunkaatoon ilman maanomistajan eli kaupungin lupaa. Tarkoituksena oli valmistella toisen käyttökelpoisemman kulkuyhteyden rakentamista tähtäimenään kiinteistöjen ympärivuotinen käyttö.

Kaavaluonnoksen toisessa lautakuntakäsittelyssä 17.4.2007 jaettiin pöydälle kolme kannanottoa. Kaistarniemen Alitalon kyläyhdistyksen mukaan Ahvenpolun itäpuolinen mäki-alue tulee puunkaadosta huolimatta osoittaa lähivirkistysalueeksi ja itärannan vesijättömaat tulee myös säilyttää yleisessä käytössä. Yhdistys esittää mm. kaavamääräyksiin erinäisiä määräyksiä rakentamisen yhtenäisyyden ja maisemaan sopivuuden tavoittelemiseksi. Tilojen Tammi, Niemelä, Rantakallio, Mäkiriinne ja Ainola omistajat pitivät parhaimpana vaihtoehtona itärannan kiinteistöjen kulkutien järjestämistä pääsiäisenä puunkaadolla rakenteille laitettua mäen eteläistä rasitelinjausta pitkin. Tilojen omistajien mukaan piirtämänsä alustava suunnitelma olisi katuohjeistuksen mukainen ja louhintatarve olisi minimoitu.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 24.4.2007 luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi. Luonnospäätöksessä 24.4.2007 päätettiin mm., että tiloille Niemelä – Ainola osoitetaan ajoyhteys mäen eteläreunan kautta. Lautakunta ei kuitenkaan päättänyt, että itärannan kiinteistöt osoitettaisiin omakotitonteiksi.

Kuvia mäen eteläreunalle rakennetusta kulkutiestä rakentamisvaiheessa ja valmiina:



Kuvat 14 ja 15. vas. kulkutie rakenteilla maaliskuussa 2008, oik. tilanne tammikuussa 2012.

Lisäksi lautakunta velvoitti ympäristö- ja kaavoitusviraston selvittämään mahdollisuudet sijoittaa tontteja pellolle Kaistarrannan kaakkoispuolelle.

Alueen maankäytön aktiivinen suunnittelu keskeytettiin muutamaksi vuodeksi, koska kaavahankkeet priorisoitiin siten, että kaavoja laadittiin pääasiassa kaupungin omistamalle maalle tai valmisteltiin niitä kaavoja, joista kaupunki saa luovutettavia tontteja.

4.4.5 Mielipiteitä kaavaluonnoksen 2007 käsittelyn jälkeen

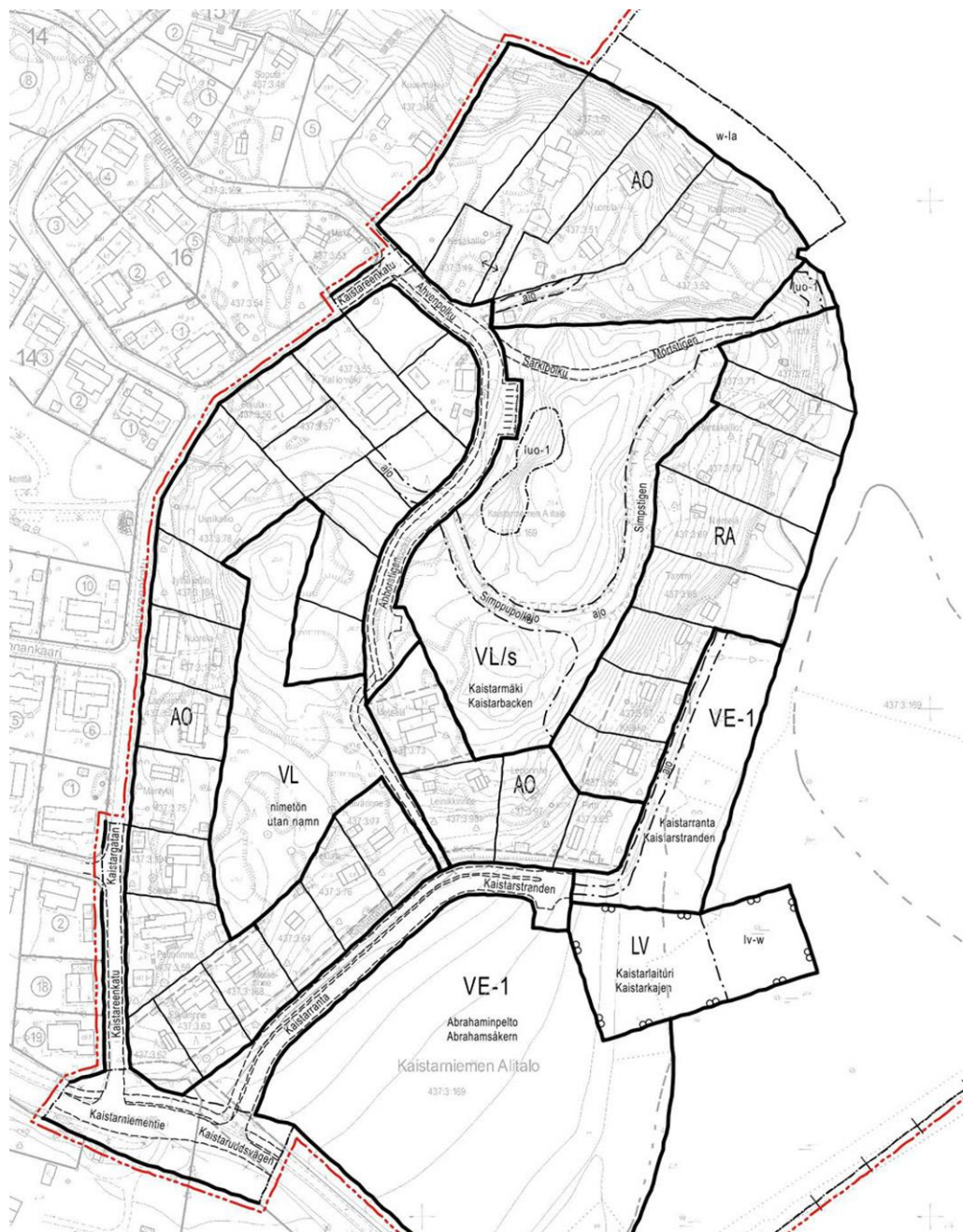
Ensimmäisen kaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen tulleissa kannanotoissa (14 kirjallista, kaksi suullista) esitettiin mm. seuraavaa:

- Kaistarrannan itäpuoliselle pellolle ja Kaistarmäelle ei saa rakentaa
- osa alueen asukkaista haluaa puiston Kaistareenkadun ja Ahvenpolun väliselle alueelle, osa vastustaa puistosuikaleita ja läpikulkua tonttien välissä
- itärannalla sijaitsevien neljän tilan (Niemelä, Rantakallio, Mäkirinne, Ainola) kaavoittaminen omakotitonteiksi
- vielä vapaat rannat tulee jättää yhteiseen käyttöön, toisaalta tilan Ainola omistaja haluaisi kiinteistönsä laajennettavan koillisrannalla
- venevalkaman kaavoitus alueen asukkaiden käyttöön.

4.4.6 Asemakaavaluonnos 2015

Kohde otettiin uudelleen kaavoitusohjelmaan syksyllä 2013. Maankäytön suunnitteluratkaisua tarkasteltiin uudelleen vaihtoehtoisten suunnitelmien alustavilla kaavataloudellisilla laskelmilla. Vaihtoehdot olivat maankäyttökaavioita korttelialueiden ja katualueiden sijainnin määrittämiseksi ehdotuksen laatimista varten. Kustannuksiin laskettiin katu-, valaisin- ja vesihuoltoverkon sekä viheralueiden suunnittelu- ja rakennuttamistehtävät sekä rakentaminen. Katu- ja valaisinverkon suunnittelu- ja rakennuttamistehtävät sekä rakentaminen laskettiin Foren Hola -hankeosalaskentamenetelmällä, joka on tarkoitettu infrahankkeen tavoitteiden hinnoitteluun. Tuloihin laskettiin tonttien ja tontteihin liitettävien lisämaiden myyntitulot sekä vesihuollon liittymismaksut. Omakotitonttien myyntihinnaksi arvioitiin 70 €/m², omakotitontteihin liitettävien lisämaiden myyntihinnaksi vyöhykehinta 50 €/m².

Vaihtoehto 1 oli uudisrakennuspaikkojen sijoittelun osalta lähes kaikkien kaavaprosessin aikana mielipiteensä antaneiden mieleen, lukuun ottamatta tilan Kallioranta mielipidettä. Uusia rakennuspaikkoja omakotitaloille osoitettiin tässä suunnitelmassa vain kuusi kappaletta Ahvenpolun reunalle, muutoin mäki-alueet ja pelto Kaistarrannan itäpuolella säilyivät viheralueina. Kaistarmäen itäpuolen rantakiinteistöt osoitettiin loma-asuntoalueeksi, koska yksityisten rakentamana ja ylläpitämänä nykyisen kulkutien riittävää laatua ja hoitoa mm. pelastusajoneuvojen käyttöä ajatellen ei voi taata. Rantakiinteistöjen osoittaminen loma-asuntoalueeksi ei kuitenkaan ole kiinteistöjen omistajien mieleen. Kaavataloudellisen laskelman mukaan vaihtoehto 1:ssä tonttien ja tontinosien myynnistä sekä vesiliittymismaksuista saatavat tulot kaupungille olisivat noin 100 000 euroa vähemmän kuin kadun ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset, minkä vuoksi vaihtoehtoa ei esitetty kaavaehdotuksen pohjaksi.



Kuva 16. Kaavaluonnos vaihtoehto 1, pvm. 18.3.2015.

Vaihtoehdossa 2 esitettiin maksimaalinen uusien rakennuspaikkojen määrä. Ahvenpolun itäpuolen mäelle nykyisen kulkutien paikalle esitettiin rakennettavaksi Simppupolku -niminen katu, joka mahdollistaa itärannan kiinteistöjen osoittamisen ympärivuotiseen käyttöön omakotitonteiksi. Simppupolun varrelle osoitettiin uusina rakennuspaikkoina kolme omakotitonttia ja yksi pientalotontti, jotka eivät kuitenkaan todennäköisesti tonttien myyntituloilla ja vesilaitoksen liittymismaksuilla kustantaisi Simppupolun ja vesihuoltoverkon rakentamista. Kaistareenkadun ja Ahvenpolun väliselle alueelle osoitettiin viisi uutta omakotitonttia ja yksi pientalotontti, Kaistareenkadun itäpuolelle pellon reunalle viisi omakotitonttia. Vaihtoehto 2:n tonttien ja tontinosien myynnistä sekä vesiliittymismaksuista saatavat tulot arvioitiin 325 000 euroa suuremmaksi kuin kadun ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset.



Kuva 17. Kaavaluonnos vaihtoehto 2, pvm. 18.3.2015.

Vaihtoehto 3 oli muutoin samanlainen kuin vaihtoehto 2, mutta Kaistareenkadun ja Ahvenpolun väliselle alueelle osoitetaan pientalotontin sijaan viheralue. Ahvenpolun länsireunalle tulisi kuusi uutta omakotitonttia. Vaihtoehto 3:n tonttien ja tontinosien myynnistä sekä vesiliittymismaksuista saatavat tulot arvioitiin 109 000 euroa suuremmaksi kuin kadun ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset.



Kuva 18. Kaavaluonnos vaihtoehto 3, pvm. 18.3.2015.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle tuotiin tietoon kesken luonnoskäsittelyn tarkempia Foren Rola -rakennusosalaskentamenetelmällä laskettuja Simppupolun kustannuksia. Laskelmien perusteella Simppupolun rakentaminen suunnittelu- ja rakennuttamistehtävineen voisi maksaa n. 67 000 euroa enemmän kuin alustavalla HOLA -hankeosalaskentamenetelmällä laskettuna.

Luonnoskäsittelyn aikana tuotiin esille myös uusia vaihtoehtoratkaisuja kustannusten vähentämiseksi ja korkeimman mäkialueen jättämiseksi rakentamiselta vapaaksi. Kiinteistöliikelaitos puhui vuoden 2007 luonnoksen puolesta, johon lisättäisiin tontteja pellolle Kaistarrannan kaakkoispuolelle. Tämän vaihtoehdon tonttien ja tontinosien myynnistä sekä vesiliittymismaksuista saatavat tulot olisivat olleet 430 000 euroa suuremmat kuin kadun ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset. Osa päättäjistä taas puhui vuoden 2015 luonnos-

vaihtoehto 1:n puolesta lisättyinä peltotonteilla. Tämän vaihtoehdon tonttien ja tontinosien myynnistä sekä vesiliittymismaksuista saatavat tulot olisivat olleet 215 000 euroa suuremmat kuin kadun ja vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset.

Kaavoitusyksikkö esitti valittavaksi vaihtoehto 2:sta laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Lautakunta päätti kuitenkin äänestysten jälkeen hyväksyä vaihtoehto 3:n laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Mielipiteitä kaavaluonnoksen 2015 käsittelyn aikana ja luonnospäätöksen jälkeen

Kirjallisia mielipiteitä toimitettiin kuusi kappaletta, joista yksi jätettiin luonnoskäsittelyn jälkeen. Mielipiteissä mainittiin mm., että asemakaavaluonnokset 2 ja 3 ovat osayleiskaavan vastaisia. Kaikille esitetyille vaihtoehdoille 1, 2 ja 3 oli oma vastustaja- ja kannattajatahonsa.

4.4.7 Lausunnot

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

Kiinteistöliikelaitoksella ja ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Vesiliikelaitoksen ja rakennusvalvonnan lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä on tarpeelliselta osin tarkennettu ja täydennetty. Turku Energian lausunnon perusteella muuntamon rakennusala on sijoitettu Ahvenpolun varrelle. Pelastusviranomaisen lausunto ei antanut aihetta muutoksiin. Kooste lausunnoista ja kaavoituksen vastineista niihin on esitetty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan ehdotuskäsittelyn asiakirjojen liitteinä.

4.4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 24.4.2007 § 311 uudelleen valmisteltavaksi 21.3.2007 päivätyn asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti 14.4.2015 § 120 hyväksyä 18.3.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen vaihtoehto 3 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 42.5741 ha, josta pientaloasumiseen osoitettuja korttelialueita 5.6576 ha, venevalkama-alueita 0.3788 ha, viheralueita 2.7873 ha, katualueita 1.1781 ha ja vesialuetta 32.5723 ha. Aluetehokkuus maapinta-alaan suhteutettuna on $e = 0.12$.

Olemassa olevat rakennuspaikat osoitetaan pysyvään asumiseen. Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan mäkialueelle olemassa olevien kulkuteiden varsille sekä pellolle Kaistarrannan kulkutien kaakkoispuolelle.

Mäkialueella rakennuspaikkoja AO -korttelialueille on osoitettu 42 kpl. Tonttien koot vaihtelevat suuresti mm. maanomistuksen vuoksi pienimmän ollessa 650 m² ja suurimman 4014 m². Rakennusoikeuden määrä vaihtelee tontin koon ja maastonmuotojen mukaan. Tehokkuus edellä mainituilla tonteilla vaihtelee $e = 0.11 \dots 0.3$ ollen keskimäärin $e = 0.29$.

Mäelle on osoitettu myös mahdollisesti yhtiömuotoisena rakennettava AP-korttelialue. Korttelialueelle on osoitettu vain yksi tontti (2187 m²), koska tonttiliittymä on mahdollista järjestää luontevasti maastonmuodot huomioiden vain yhdestä kohtaa. Korttelin voi toteuttaa yhtenä tai useampana erillispientalona, paritalona tai autopaikkojen järjestämisestä riippuen rivitalona. Maastonmuodoiltaan haastavan tontin rakennusoikeus on 350 k-m² ja tehokkuus on $e = 0.16$.

Kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä muodostava uusien rakennuspaikkojen kortteli pellolla on osoitettu AO-1 -korttelialueeksi. Tontit ovat kooltaan 798-820 m² ja rakennusoikeuden määrä 200 k-m²/ tontti. Rakennusoikeus vastaa keskimäärin tehokkuuslukua $e = 0.25$ kuten vastakkaisella puolella Kaistarranta-katua.

Uudisrakentamiseen on suunnittelualueella rakennusoikeutta osoitettu 11 832 k-m², josta 100 k-m² on tarkoitettu korttelin 15 vesialueeseen rajoittuvien tonttien rantarakennuksen rakentamiseen. Kaikilla korttelialueilla rinteeseen rakennettaessa pysäköintipaikan tai auto-suojarakennuksen alle saa rakentaa kellarin asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen. Korttelien tehokkuus on keskimäärin $e = 0.21$.

Pääkatuverkkoon mäen lakialueen sekä pohjois-, itä- ja länsireunan tontit (35 kpl) liittyvät Kaistareenkadun kautta, mäen eteläreunan tontit ja peltotontit (13 kpl) Kaistarrannan kautta. Kaistareenkatu yhdistää suunnittelualueen länsipuolelle kaavoitettuun omakotialueeseen. Papinsaaren asuinalueeseen suunnittelualue liittyy maiseman- ja ympäristönhoitoalueiden sekä vesialueen välityksellä. Alueelta on hyvät kävely- ja polkupyöräyhteydet muualle Hirvensaloon ja edelleen kaupungin keskustaan tai etelään Satavan ja Kaksikerran saarille.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakennusten massoittelu

Suunnittelualueen rakentaminen on olevista tai katurakentamisen seurauksena tulevista maastonmuodoista johtuen pääosin kellarillista yksikerroksista rakentamista. Jyrkimmillä tonteilla (26.-1-5, 27.-5-6 ja 27.-8-15) saa asuinrakennukseen rakentaa kaksi kellarialue. Vain ylempään kellariin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia kerrosalaan luettavia tiloja, jotta rakennus ei näytä kolmikerroksiselta talolta.

Muutamalla tasaisemmalla rakennuspaikalla tai jo toteutuneessa/ toteutettavana olevassa kohteessa sallittu kerrosaluku on kaksi. Kaistareenkatuun rajautuvilla tonteilla asuinrakennuksen ja asuinrakennukseen liittyvien rakenteiden ylin sallittu korkeusasema saa olla kuitenkin enintään +20 naapureiden mukaisesti.

Katualueen rajaamisen ja avoimen maisematilan vuoksi kortteliin 29 on määrätty yhtenäinen päämassojen rytmitys: asuinrakennus tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni kadun puolella ja tontin pohjoisrajalla. Yhtenäistä rakennetta korostaa määrätty kattomuoto ja harjan suunta.

Uudisrakennusten arkkitehtuuri

Mäkialueen tonteilla ei ole määrätty julkisivumateriaaleja eikä -värejä, koska jo pelkästään vaihteleva maasto ja rakennusmassojen vapaan sijoittelun mahdollistavat väljät rakennusalat luovat moninaista, enemmän vaihtelevuutta sallivaa ympäristöä. Sen sijaan avoimelle pellon reunalle sijoittuva kortteli 29 edellyttää rakennusten julkisivumateriaalien ja -värien sekä katon värin ja muodon määrittelyä riittävän yhtenäisyyden aikaansaamiseksi. Julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua yhdensuuntaista laudoitusta tai rappausta ja pääväreinä vaaleita murrettuja värisävyjä. Asuinrakennuksissa tulee olla lounaaseen kallistuva pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tumman harmaa. Rakennuksissa sallitaan myös viherkaton rakentaminen.

Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti rakennusten arkkitehtuuriin tai sopeuttaa piharakenteisiin ja maisemaan.

Aitaaminen, terassit, istutukset ja rakentamisen sovittaminen maastoon

Rakentaminen on sovittettava alueen luontaisiin pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten, pinta-alaltaan enintään 40 m²:n terassien ja maanalaisten johtojen kohdalta sekä katutason sisääntulon mahdollistamiseksi. Terassin kokorajoitus koskee yksittäistä louhintaa edellyttävää terassia.

Olevista pinnanmuodoista poikkeavia täyttöjä ja pengerryksiä ei sallita muutoin kuin katurakentamisessa, tonteilla välttämättömien kulkuyhteyksien kohdalla ja *pi-1* -alueilla. Pysäköintipaikkojen ja autosuojarakennusten rakentamiseen liittyvät maanpinnan tasoerot tulee pengerryksien sijaan ratkaista tukimuureilla tai kellarirakentamisella.

Olemassa olevaa kookasta puustoa ja kalliokasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Tontti on istutettava tai kalliomaastossa säilytettävä luonnontilaisena niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkialueina.

Korttelin 29 avoimessa maisematilassa olevien tonttien rajat veloitetaan aitaamaan pensasaidalla. Rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvien aitojen muodon, materiaalin ja värin tulee sopeutua tontilla oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Alueella ei sallita ulkovarastointia, joka ei ole istutuksilla tai aitaamalla näkösuojattu.

Korttelien 26 ja 27 tontit tulee kallioreunoja lukuun ottamatta rajata katua ja *VE-2* -aluetta vastaan matalalla tukimuurilla istutuksineen, pensasaidalla tai rakenteellisella aidalla, jonka muodon, materiaalin ja värin tulee sopeutua tontin rakennuksiin ja rakennelmiin.

Asumisviihtyvyyden vuoksi määrätään, että katetun terassin etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään kaksi metriä



Kuva 19. Havainnekuva korttelista 29.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

AO

Erillispientalojen korttelialueet mäkialueella. Rakennusoikeudet vaihtelevat tontin ominaisuuksista riippuen 163 k-m²:stä 450 k-m²:iin. Lisäksi vesialueeseen rajoittuvilla tonteilla korttelissa 15 saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen rakennusalan ulkopuolelle, rakentaa enintään 20 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen tai rakennelman.

AO-1

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue Abrahaminpellon reunalla. Kunkin tontin rakennusoikeus on 200 k-m².

AP

Asuinpientalojen korttelialue mäen lakialueella. Rakennusoikeus on 350 k-m².

Kaikilla korttelialueilla autopaikkoja tulee varata 2 ap/ asunto.

Muut alueet

VL

Lähivirkistysalue Abrahaminmäki Kaistareenkadun ja Ahvenpolun tonttien välissä. Alueen kautta merkitään ohjeellinen ulkoilureittiyhteys Abrahaminpolku Ahvenpolulle.

VL/s

Lähivirkistysalue Kaistarmäki Ahvenpolun ja Pitkäsalmen välissä mäen lakialueella. Alueen ympäristö säilytetään. Alueelle merkitään *luo-1* -kohteet, joilla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät elinympäristöt, jyrkänne ja keto. Olemassa olevan kulkutien kautta merkitään ohjeellinen ulkoilureittiyhteys Särkipolku merenrantaan. Ahvenpolun varrelle osoitetaan rakennusala muuntamorakennusta varten.

VE-1

Abrahaminpellon maiseman- ja ympäristönhoitoalue Kaistarranta-kadun ja Papinsalmen välissä. Alueen avoin luonne tulee säilyttää. Luonnon monimuotoisuusarvojen turvaamiseksi ranta-alueella tulee säilyttää pesimälinnuston elinympäristönä tärkeä pensaskasvilisuus.

VE-2

Kaistarrannan maiseman- ja ympäristönhoitoalue mäen ja vesialueen välissä. Alueen avoin luonne tulee säilyttää. Alueelle ja siihen liittyvälle vesialueelle saa sijoittaa käyttöoikeussopimuksella puistosuunnitelman mukaisesti enintään 10 venettä, kuitenkin siten, ettei yleinen pääsy rantaan esty. Alueen edustalle ei saa rakentaa pistolaitureita ruopatus väylän vuoksi. Alueella ei sallita pysäköintiä.

LV

Venevalkama Kaistarlaituri. Alueen kokoon ja muotoon vaikuttaa Abrahaminpellolla ja vesialueella n. 30 metrin päässä sijaitseva paineviemäri. Osalle venevalkama-alueesta saadaan sijoittaa kelluvia venelaitureita. Alueella ei saa järjestää veneiden talvisäilytystä. Autopaikkoja on rakennettava 1/ venepaikka.

W

Pitkäsalmen vesialue. Korttelin 15 edustalle on rajattu alue kelluvia venelaitureita varten.

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. Edellä mainittujen lisäksi viivytystä voidaan järjestää allas- tai säiliörakentein. Viivytysrakenteen yleisesti käytetty mitoitusluku on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisevää pintaa kohden. Viivytysaltaan tai -säiliön tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täytymisestäään ja siinä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Huleveden kerääminen kasvillisuuden kasteluun on suositeltavaa.

Vesialueeseen sekä VE-1- ja VE-2 -alueisiin rajoittuvat tontit saavat johtaa hulevetensä mereen tai VE-1- tai VE-2 -alueille rakennettavaan kunnan hulevesijärjestelmään. Johtaminen mereen tai VE-1- tai VE-2 -alueille edellyttää kuitenkin ympäristönsuojeluviranomaisen hakemuksesta myöntämää vapautusta Vesihuoltolain 17 b § pykälässä tarkoitettua liittämismisvelvollisuudesta 17 c § pykälässä säädetyn perustein.

Asemakaavassa edellytetään, että tonttien piharakentamisessa huomioidaan lähivirkistysalueen luonnollinen vedenkulku. Piharakentamisessa tulee suunnitella viheralueelta valuvan veden hallittu ohjaaminen joko tontin käyttöön tai tontin hulevesiviemäriin tai edelleen viheralueelle niin, ettei se muutosten myötä kulje toiselle tontille.

Vesialueeseen sekä VE-1- ja VE-2 -alueisiin rajoittuvilla tonteilla rakennusten perustamistavassa tulee huomioida tulvakorkeus. Rakennuksen korkeusasemasta ranta-alueilla määrätään rakennusjärjestyksessä.

5.6 Paloturvallisuus

Muutamalla tontilla maaston ja tontin muodoista johtuen naapuritonttien rakennusalojen etäisyys on vähemmän kuin kahdeksan metriä. Asemakaavassa määrätään, että tonttien välinen palo-osastointi tulee toteuttaa kokonaisuudessaan alle neljän metrin etäisyydelle tonttien rajasta rakennettavassa rakennuksessa tai rakennelmassa. Palo-osastointi ratkaistaan rakennusluvassa.

Korttelin 15 vesialueeseen rajoittuvilla tonteilla saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa pienehkön talousrakennuksen, jonka etäisyyden naapuritontin rakennusalaan tulee kuitenkin olla vähintään kahdeksan metriä.

5.7 Asemakaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue asemakaavoitettujen asuinalueiden välissä hyödyntää rakennettuja yhdyskuntarakenteita. Osayleiskaavan osoittama alueiden käyttö ja aluerajaukset ovat yleispiirteisiä ja tarkentuvat asemakaavoitusvaiheessa. Alueiden käyttöä pystytään asemakaavaa valmisteltaessa tutkimaan yksityiskohtaisemmin sekä paikan (muuttuneet) olosuhteet ja mm. taloudellisuus huomioiden.

Maisema ja rakentuva kaupunkikuva

Kaistareenkadun puolella kaupunkikuva ei asemakaavan myötä juuri muutu, koska tontit ovat jo yhtä kesämökkiä ja yhtä rakennettavaksi tulevaa tonttia lukuun ottamatta pysyvässä asuinkäytössä eikä olemassa olevia omakotitaloja kuntensa puolesta uhanne uudisrakennuksella korvaaminen.

Pohjoisrannan tonttien rantavyöhyke on osoitettu luonnontilaisena hoidettavaksi, jotta rannassa säilyy mahdollisimman paljon puustoa. Ks. kohta *Luonto ja luonnonympäristö*.

Kaistarrannan puolella pienet kesämökit korvautunevat pikku hiljaa omakotitaloilla. Metsäinen Ahvenpolku muuttuu omakotitalojen reunustamaksi kaduksi.

Lakialueiden puustoa säilyy taustana rakentamiselle. Lisäksi olemassa olevaa kookasta puustoa edellytetään säilytettäväksi tonteilla mahdollisimman paljon.

Valtaosa peltoalueesta osoitetaan maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi maiseman- ja ympäristönhoitoalueeksi VE-1. Maisemallisista syistä venevalkama-alueella kielletään talvisäilytys ja puiden istuttaminen. Valkama-alueelle pysäköityjen autojen näkyvyyttä maisemassa voidaan ehkäistä aitaamalla alue panssariverkkoaidalla, pensaille ja köynnöskasveilla.

Avoimen pellon reunalle rakentuvan korttelin ilme on tarpeellista määrätä tarkemmin katotuotoon, julkisivumateriaaleihin ja värikykyyn liittyvillä kaavamääräyksillä. Korttelit rajataan avoimeen maisematilaan pensasaidoin. Alueella ei sallita ulkovarastointia, joka ei ole istutuksilla tai aitaamalla näkösuojattu.

Katujen rakentaminen mäkiseen tai viettävään maastoon aiheuttaa joissakin kohdin katujen reunoille täyttöjä ja joissakin kohdin louhintaa. Ahvenpolun katualuetta linjattiin osittain nykyisen kulkutien luoteispuolelle, jolloin Simppupolun alku saatiin loivemmaksi ja louhintaa vähemmäksi, 0...1,5 metriin. Saman verran louhitaan ns. Simppupolun haaran luoteisreunalta. Simppupolun koillispuolta joudutaan madaltamaan, jotta hulevedet saadaan ohjattua kadun päässä mereen. Tämä tarkoittaa, että lähes pystysuoran kallioseinämän korkeus kasvaa nykyisestä enimmillään n. metrin verran n. 20 metrin matkalla.



Kuva 20. Louhitun kallion reunalle voi istuttaa kasveja kuten tilalla Rantakallio.

Ahvenpolun ja Kaistarrannan reunoilla tonttien puolelle tulee täyttöä 0...1,5 metriä, mikä huomioidaan rakennusten kerrosluvuissa. Kaistarrannan katu rakennetaan pellolle nykyisen kulkutien viereen. Näin säästetään nykyisen kulkutien varrella olevat jalopuut ja tontit saavat tasaista maata paikoituksen järjestämiseen. Simppupolun rannan puoleisilla tonteilla joidenkin tonttien reunoille tulee täyttöä 0...1,5 metriä. Asemakaavassa määrätään, että tonteilla täyttöjä sallitaan vain välttämättömien kulkuyhteyksien kohdalla ja *pi-1* -alueilla ja että pysäköintipaikkojen ja autosuojarakennusten rakentamiseen liittyvät maanpinnan tasoerot tulee pengerryksien sijaan ratkaista tukimuureilla tai kellarirakentamisella.

Korttelissa 15 vesialueeseen rajoittuvilla tonteilla rakennusalan ja rannan väliin rakennettavan talousrakennuksen tai rakennelman enimmäiskoko saa olla 20 m². Korttelissa 27 rakennusalan ja vesialueen tai VE-2 -alueen väliin saa rakentaa yhden enintään 20 m² kevytrakenteisen rakennelman, jonka tulee sijaita vähintään 15 metrin etäisyydellä vesialueen rajasta ottaen huomioon mitä rakennusjärjestyksessä sanotaan rakennuksen korkeusasemasta ja rakennuksen korkeusasemasta ranta-alueilla.

Neljä Simppupolun pohjoisinta tonttia voivat halutessaan täyttää rantaa. Venepaikan voi rakentaa sisäänvetona omalle tontille.

Väestön kehitys kaava-alueella

Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän uudisrakentamisen myötä 110-140 henkilöllä.

Asuminen

Alueesta tulee vetovoimainen erilaisuutensa ja keskeisen sijaintinsa vuoksi. Asuinympäristön laatua ja sitä kautta asumisen laatua koskevat tavoitteet on esitetty kappaleessa 5.2. Alueelta on erillisen jalankulku- ja pyörätien kautta hyvät ulkoiluyhteydet laajoille virkistysalueille Hirvensalon pohjois- ja keskiosiin, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta.

Vuosina 2007-08 mäelle rakennetun kulkutien louhitulle reunalle on tilalla Rantakallio istutettu maisemoinnin vuoksi kasveja.

Palvelut

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

Virkistys

Osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asemakaavaan on osoitettu ulkoilureittiyhteys Abrahaminpolku Kaistarranta-kadulta Ahvenpolulle ja yleinen ranta, maiseman- ja ympäristönhoitoalue VE-2 Kaistarranta-kadun päähän. Abrahaminpolkua ja Ahvenpolkua pitkin pääsee Kaistareenkadun varrella olevaan yleiseen leikkipuistoon. Vaikkakin VE-2 -alueelle ja siihen liittyvälle vesialueelle saa sijoittaa venepaikkoja, yleistä pääsyä rantaan ei saa estää.

Kaupungin tahtotila ei liene lunastaa mäen reunan yksityisiä kiinteistöjä puistoksi, joten kiinteistöt osoitetaan tonteiksi asemakaavassa. Suunnittelualueen mäki-alue ei muodosta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta yhtenäistä luonnonaluetta, koska mäki-alue ei etenkään mäen reunatonttien rakentamisen jälkeen liity toiseen luonnonalueeseen. Vuosina 2007-08 mäelle rakennettu kulkutie louhintoineen heikentää huomattavasti lakialueen metsän virkistysarvoa. Kun luonnospäättöksen mukaan itärannan kiinteistöt halutaan omakotitonteiksi, kadut rakennetaan kadusuunnitteluohjeiden mukaan ja taloudellisista syistä katujen varsille osoitetaan uusia rakennuspaikkoja. Jäljelle jäävä viheralue Kaistarmäki mahdollistaa jyrkänteen säilyttämisen (luo-1), mikä on luonnonkauneuden kautta virkistysarvo sinänsä. Kaistarmäen kautta pääsee kulkemaan myös rantaan, tosin kallioinen ja jyrkkä mäki ei ole kovin helppokulkuinen. Kaistareenkadun ja Ahvenpolun väliin jäävä viheralue Abrahaminmäki on lähinnä suoja-vyöhyke tonttien välillä.

Pieninä alueina Kaistarmäki, Abrahaminmäki ja Kaistarranta luovat suunnittelualueen asukkaille mahdollisuuden luontokokemukseen tiiviin mäki-alueen asutuksen keskellä. Friskalanlahden maisemat eteläpuolella ovat esteettinen virkistysarvo sinänsä, mutta luonnonsuojelualueella ohjattujen kulkureittien lähtöpaikka on Kaksikerrantien reunalta. Suunnittelualueelta on hyvät jalankulku- ja polkupyöräyhteydet eri puolelle saarta.

Olemassa olevan, Hirvensalon Omakotiyhdistys ry:n ylläpitämän pelikentän paikkaa ei vahvisteta kaavassa, koska se sijaitsee liian alavalla alueella (lähes tasolla +0.0) ja maise-mallisesti väärässä paikassa, irrallaan muusta rakennetusta ympäristöstä.

Liikenne

Kaupunkirakenteen tiivistäminen lisää liikennettä koko Hirvensalon saarella, merkittävimmin kuitenkin Kaistareenkadulla. Kaistareenkadun jatkeena olevan Ahvenpolun ja sen jatkeena Simppupolun varrelle tulee uusia rakennuspaikkoja 17 uudelle omakotitalolle ja yhdelle omakoti-, pari- tai rivitalona rakentuvalle pientalolle, riippuen pientalon asuntomäärästä yhteensä 18-21 kotitaloudelle. Kaistarranta-katu rakennetaan nykyistä kulkutietä kauemmaksi pellolle, jolloin lisääntyvä liikenne aiheuttaa vähemmän häiriötä olemassa olevalle asutukselle.

Kaistarniemestä on hyvät kävely- ja pyörätieyhteydet sekä joukkoliikenneyhteys kaupungin keskustaan ja Hirvensalon eteläosiin, mikä vähentää henkilöautolla liikkumisen tarvetta. Lisääntyvä asukasmäärä tukee joukkoliikennettä.

Nykyisten suunnittelualueen kulkuteiden laatu itärannan kiinteistöille on selostettu kohdassa 3.1.3 *Rakennettu ympäristö*. Uusien, katusuunnitteluohjeiden (*Katu 2002* katusuunnittelun ja -rakentamisen ohjeet, maaliskuu 2003) mukaan rakennettavien katujen ympäristöön kohdistuvat vaikutukset on esitetty kohdassa *Maisema ja rakentuva kaupunkikuva*.

Autopaikkavaatimus korttelialueilla on kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Kaistareenkadun ja Kaistarrannan varrella rakennuspaikka on pyrittävä suunnittelemaan siten, että auton kääntäminen piha-alueella on mahdollista. Asemakaava on suunniteltu siten, että Ahvenpolun ja Simppupolun varrella pysäköintipaikalta saa peruuttaa suoraan kadulle, muutoin tulee osalla tonteista tontin puolelle liikaa täyttöä. Tonttien 27.-7-11 ajoyhteys on järjestettävä katualueiden kautta, koska rannassa oleva mökkien kulkutie ei ole käyttökelpoinen vakituista asumista varten.

Venevalkama-alueelle rakennetaan yksi autopaikka venepaikkaa kohden, jotta autoja ei pysäköidä ainoastaan kadun reunalla.

Vesialueeseen rajautuvien itärannan tonttien edustalle vesialueelle ei saa rakentaa vesirajalaitteita (kuten laitureita) aiemmin asukkaiden toimesta ruopatus vesiväylän vuoksi. Kyseistä vesiväylää käyttävät ainakin Kaistarrannan VE-2 -alueelle sijoittuvat veneet. Kaistarrannan venevalkaman lupakäsittelyn yhteydessä tutkitaan valkaman edellyttämän vesiväylän sijainti.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto tuodaan mäkialueelle Kaistareenkadun päästä ja Kaistarranta-kadulle Kaistarniementieltä. Olemassa oleva korttelin 29 puolelle sijoittuva talousvesijohto rakennetaan osittain tai kokonaan uudelleen. Tontin 26.-6 nurkkaan merkitään putkirasite paikalla jo olevalle tontin 26.-5 jätevesiputkelle. Kaistarrannan katualueella viettoviemäri rakennetaan tontin 27.-5 kohdalle saakka. Korttelin 27 tonttien 6 ja 7 on liityttävä vesi- ja viemäriverkoston vesilaitoksen osoittamassa liittymiskohdassa Kaistarrannan katualueella. Tonttien 27.-5-15 tulee varautua kiinteistökohtaisiin pumppaamoratkaisuihin. Painevii-märi sijaitsee Abrahaminpellolla ja vesialueella n. 30 metrin päässä venevalkama-alueesta.

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

Kaistarranta-kadun alkupään ensimmäisen rakennuspaikan kohdalla tontti 26.-6 ulottuu nykyisen kulkutien päälle, jolloin TeliaSoneran ja Turku Energian kaapeleita sekä katuvalaisinten kaapelia joudutaan siirtämään kaavoitettavan katualueen puolelle.

Turku Energian ilmajohto ja uudet johdot kaapeloidaan katualueiden alle. Sähkönjakelun muuntamo sijoitetaan Ahvenpolun varrelle.

Simppupolulle kulkutien yhteydessä 2007-08 rakennetut sähkö-, data- ja katuvalaisinkaa-pelit ja vesi- ja viemäriputket joudutaan mahdollisesti rakentamaan uudelleen kadunrakennuksen yhteydessä.

Luonto ja luonnonympäristö

Luonnontilaisen metsän määrä vähenee yksityisten kiinteistöjen uudisrakentamisen ja uusien rakennuspaikkojen vuoksi, ks. kohta *virkestys*. Suunnittelualueen mäkialue ei siten muodosta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista ekologisesti yhtenäistä luonnonaluetta.

Olemassa olevaa kookasta puustoa ja kalliokasvillisuutta edellytetään säilytettäväksi mahdollisimman paljon. Tontti on istutettava tai kalliomaastossa säilytettävä luonnontilaisena niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkialueina. Pohjoisrannan tonteille on erikseen rajattu vyöhykkeinä luonnontilaisena hoidettavat alueen osat, jolla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Luonnontilaisena säilyttäminen ja hoitaminen on pääasiallinen tavoite, koska kalliomaaston istuttaminen on vielä vaikeampaa ilman voimakasta maaston muokkausta. 20 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen ja/tai katoksen rakentaminen rantavyöhykkeelle portaineen ja polkuineen ei oleellisesti vähennä luonnontilan määrää. Rakentamisen voi suorittaa luontoon sovittaen ja ympäröivää luontoa säästäen. Jos luonnontilaista ympäristöä tarveeltyy, sen palauttaminen alkuperäistä vastaavaan tilaan on mahdollista kuntan eli metsän aluskasvillisuuden uudelleen istuttamisella.

Kaistarmäen lähivirkistysalueelle on merkitty *luo-1* –alueiksi koillisrannan kallioketo ja jyrkäne Ahvenpolun vieressä paikallisesti arvokkaina kohteina. Alueilta ei saa poistaa järeää puustoa, maisemapuita, keloja tai maapuita eikä vaurioittaa tai poistaa kalliopinnan luontaista kasvi-, jäkälä- tai sammalpeitettä niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Peltoalueen itäreunalla tulee luonnon monimuotoisuusarvojen turvaamiseksi säilyttää pesimälinnuston elinympäristönä tärkeä pensaskasvillisuus. Pellon reunan rakentaminen ei vaikuta haitallisesti eläinten elinympäristöön.

On mahdollista, että alueen vanhoissa rakennuksissa on luonnonsuojelulain tarkoittamien lepakoyhdyskuntien pesimis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittämiseen tai häiritsemiseen tarvitaan lupa. LSL:n 49 §:n mukaisen suojelusäännöksen edellyttämä harkinta tulee joka tapauksessa sovellettavaksi kaikissa rakentamiskohteissa, joten asia ei edellytä erillistä kaavamääräystä. Turun kaupungin ympäristönsuojelun tiedossa ei kuitenkaan ole mitään näyttöä lepakoiden esiintymisestä alueen rakennuksissa eikä myöskään perusteltua syytä olettaa alueella olevan LSL 49 §:ssä tarkoitettuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan suunnittelualueen luonnonympäristö ei ole niin merkittävä lepakoiden kannalta, etteikö mäelle voisi suunnitella uusia rakennuspaikkoja.

Omakotitonteille sijoittuvia tammia ja jäljellä olevaa pienialaista kallioketoa ei merkitä erikseen kaavaan. Lähivirkistysalueelle sijoittuvat tammet eivät ole merkittäviä eikä niitäkään merkitä erikseen kaavaan säilytettäväksi puiksi. Metsänhoidollisten toimenpiteiden yhteydessä niitä ei kuitenkaan ole myöskään tarpeellista kaataa mikäli ovat kuntonsa puolesta hyviä.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Kaistarniementien eteläpuolella sijaitseva Friskalanlahti kuuluu osana Rauvolanlahden Natura-alueeseen. Natura-alueen suojelupoliteena olevista luontotyypeistä lähinnä suunnittelualuetta sijaitsevat ”Laajat matalat lahdet” (1160). Välittömästi Kaistarniementiehen rajautuva osuus Friskalanlahdesta on selkeästi muuntunut Papinsalmen ruoppausten seurauksena eikä ole enää luonnontilassa.

Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän uudisrakentamisen myötä 110-140 henkilöllä. Asutuksen lisääntymisestä seuraa yleensä metsien ja niittyjen virkistyskäytön lisääntyminen, mutta liikkuminen suunnittelualan vieressä vaikeakulkuisessa Friskalanlahden Natura-alueen ruovikossa ei liene houkuttelevaa. Kaistarniementien pohjoispuolella sijaitseva Kiviniemenpuiston metsäalue tarjoaa alueen asukkaille merkittävän lähivirkistyskohteen. Natura-alueen laiduntaminen rajaa myös käytännössä Kaistarniemen niittyalueet virkistyskäytön ulkopuolelle kesävuosi puoliskolla. Viidentoista uuden kotitalouden autoliikenne ei aiheuta merkittävää päästöjen, melun tai valumavesien epäpuhtauksien lisääntymistä, etenkin kun alue sijaitsee vallitsevien tuulensuuntien pohjois-itäpuolella ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Veneliikenne suunnittelualan venevalkamasta suuntautuu pääasiassa etelään Haarlansalmen suuntaan kohti Airistoa. Moottoriveneily on veneliikenne rajoituksin ja rauhoitusmääräyksin kielletty Friskalanlahdella ja Rauvolanlahdella. Samoin näitä alueita koskee rauhoitusaikana (1.4. – 31.7.) kaikkea liikkumista koskeva rajoitus. Mikäli veneilyrajoituksia noudatetaan, ei lisääntyvän veneilyn arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa lajistolle.

Tarkasteltuna yhtenä osana valmisteilla olevaa Hirvensalon osayleiskaavaa ei suunnittelualan maankäyttö aiheuta merkittäviä haittoja Rauvolanlahden Natura-alueen luontoarvoille.

Suunnittelualan viemärointi edesauttaa vesien parantamista, mikä on vesipuidedirektiivin tavoite. Mäkialueen itä- ja kaakkoisreuna sekä peltoalue eivät sisälly Friskalanlahden valuma-alueeseen, jolloin noin seitsemän uuden rakennuspaikan mahdolliset rakentamiskäsit kiintoaineet huuhtoutuvat Pitkäsalmen puolelle. Muut uudet rakennuspaikat sijaitsevat mäellä eivätkä vesistön läheisyydessä. Kaupungin ympäristönsuojelumääräykset edellyttävät haitallisten työmaavesien käsittelyä ennen ympäristöön laskemista.

Vesialueeksi asemakaavassa osoitettavalla alueella voidaan viranomaisen luvalla ruopata. Ruoppauksesta ilmoitetaan paikalliselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja tarvittaessa kuullaan naapureita.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö on arvioinut Kaistarniementien reuna-alueen melutasoa Papinsaaren maksimimaankäytön mukaan. Kaistarniementien liikennemääräksi on arvioitu 1600 ajoneuvoa/vrk. Tarkasteluiden mukaan 55 dBA:n melutaso ulottuu 18 metrin päähän Kaistarniementien keskilinjasta mitattuna. Tämän mukaan yli 55 dBA:n melutaso ei ulotu kortteliin 29, mutta Kaistareenkadun ja Kaistarranta-kadun risteyksessä olevalle tontille tulee järjestää riittävästi liikennemelulta suojattua oleskelupihaa. Kaavassa määrätään, että tontilla 26.-6 rakennukset ja mahdolliset melulta suojaavat rakenteet on sijoitettava tontille ja rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat liikennemelulta vähintään noin 80 m² suuruisen oleskelualan. Kyseisen oleskelualan ekvivalentti melutaso ei saa ylittyä päiväaikaan 55 dBA. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää laskelmat kyseisen oleskelualan toteutuvasta melutasosta.

Asemakaavan myötä kunnallisen viemäriverkon rakentaminen suojelee ja parantaa vesistöä paremmin kuin jäteveden kiinteistökohtainen käsittely kallioisella tai savisella maaperällä.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle pitkällä aikavälillä taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Lyhyellä aikavälillä kunnallistekniikan toteuttaminen tuo kustannuksia. Luonnosvaiheessa tehtyjen alustavien laskel-

mien mukaan myytävistä tonteista, yksityisiin tontteihin liitettävistä tontinosista ja vesiliittymismaksuista saatavat tulot ovat mahdollisesti n. 50 000 euroa suuremmat kuin katu- ja valaisinverkon sekä vesi- ja viemäriverkoston suunnittelu-, rakennuttamis- ja rakentamiskustannukset. Tonttien neliöhinta 70 euroa on arvioitu nykyistä keskimääräistä neliöhintaa korkeammaksi. Jos kustannustaso nousee ennen toteutusta, riippuen tonttien neliöhinnoista, lopputulos voi kaupungin kannalta olla ± 0 .

Alustavat kaavataloudelliset laskelmat perustuvat Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksiköltä saatuihin arvioihin ja ovat suuntaa-antavia. Hintariviot perustuvat vuoden 2014 hintatasoon ja sisältävät arvonlisäveron. Laskelmia katu- ja valaisinverkon suunnittelu- ja rakennuttamistehtävistä sekä rakentamisesta on tehty Ahvenpolku- ja Kaistarranta-katujen osalta Foren Hola -hankeosalaskentamenetelmällä ja Simppupolun osalta tarkemmin Foren Rola -rakennusosalaskentamenetelmällä, joka on tarkoitettu infrahankkeen suunnitelmaratkaisujen kustannusarviointiin. Viheralueet VE-2 -aluetta lukuun ottamatta säilyvät luonnontilaisina tai viljelyskäytössä, joten näille ei ole laskettu rakentamiskustannuksia. Laskelmissa ei myöskään ole mukana VE-2 -alueen suunnittelu- ja mahdollisia rakentamiskustannuksia – vähintäänkin suunnitelman laatimisen tarve tuli esille ehdotusvaiheessa. Kustannuksissa ei ole huomioitu opetus-, sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä aiheutuvia kuluja, eikä tuloissa verotuloja, päivähoito-, kotipalvelu- ja terveydenhoitomaksuja. Ehdotusvaiheessa tonttien rakennusoikeusmäärät ovat tarkentuneet, mikä vaikuttaa kaupungin maalla tonttien myyntihintoihin ja vesihuollon liittymismaksuihin.

Asukkaiden talous

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. Yhdyskunnan kehittymisen ja ympäristön muuttumisen voi nykytilanteeseen tyytyväinen nähdä haitallisena. Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaiden mielipiteistä on esitetty tiivistelmä kohdassa 4.3 Asemakaavan tavoitteet. Jos tehdään jokin yhtä tahoä miellyttävä kaavaratkaisu, se saattaa aiheuttaa vastustusta toisella taholla.

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 Kiinteistöliikelaitos vastaa katujen, lähivirkistysalueiden polkujen sekä tarvittaessa maiseman- ja ympäristöhoitoalueen VE-2 rakentamisesta ja ylläpidosta ympäristötoimialan laatimien tai tilaamien suunnitelmien pohjalta.

Turussa 20. päivänä elokuuta 2015
Muutettu 3.11.2016 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö