

**SÄRKILAHTI**  
**Selostus**

Diarinumero: 2894-2014  
Asemakaavatunnus: 10/2014

**Asemakaava**

24.01.2024

Kaupunginosa: Särkilahti

Osoite: Kukolantie, Toijaisten kylätie, Suvitie



Ilmakuva kaava-alueesta

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	9
3.1.6 Liikenne.....	9
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	10
3.2.2 Maakuntakaava .....	11
3.2.4 Hirvensalon osayleiskaava .....	11
3.2.5 Asemakaava .....	12
3.2.6 Rakennusjärjestys .....	13
3.2.8 Pohjakartta .....	13
3.2.9 Selvitykset.....	13
3.3 Maankäyttösopimus .....	16
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>17</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset .....	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	17
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	18
4.4.4 Luonnos .....	20
4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu .....	22
4.4.6 Lausunnot .....	23
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>24</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	24
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	24
5.3 Aluevaraukset .....	25
5.3.1 Korttelialueet .....	25
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet .....	26
5.3.3 Katu- ja liikennealueet .....	26
5.3.4 Tekninen huolto.....	26
5.5 Nimistö.....	26
5.6 Kaavan vaikutukset .....	26
5.6.1 Yleistä .....	26
5.6.2 Luonnonympäristö.....	26
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	27
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	28
5.6.5 Sosiaaliset vaikutukset .....	28
5.6.6 Liikenne.....	28

5.6.7 Tekninen huolto.....	28
5.6.8 Ilmastovaikutukset.....	28
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>29</b>
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....	29

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä tammikuuta 2024 päivättyä asemakaavaehdotuskarttaa **Särkilahti (10/2014)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

Kaupunginosa:	154 SÄRKILAHTI	SÄRKILAX
Korttelit:	6–23	6–23
Kadut:	Harvionkuja Huhtervunkuja Hyppykuja Hyppyrimäenkatu Kesvalahdenkuja Kostamojärvenkatu Kuhkaankuja Kukolantie (osa) Kumolankuja Lumivaarankatu Lumivaaranpolku Oinaanvaarankatu	Harviogränden Huhtervugränden Hoppgränden Hoppbacksgatan Kesvalahtigränden Kostamojärvigatan Kuhkaagränden Kukolavägen (del) Kumolagränden Lumivaaragatan Lumivaarastigen Oinaanvaaragatan
Puistopolut:	Monopolku Risto Ristonpojan polku (osa) Siirtokarjalaistenpolku (osa) Suvipolku	Monostigen Krister Kristenssons stig (del) Karelarstigen (del) Sommarstigen
Virkistysalueet:	Häppilänlaakso (osa) Nummimetsä Toijaistenmetsä (osa)	Häppilädalen (del) Nummimetsä Toijaisskogen (del)

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot:

SÄRKILAHTI 6.-1, 10.-1–5, 11.-1–3, 12.-1-3, 13.-1-3, 14.-1-6, 15.-1-6, 16.-1-6, 17.-1-4, 19.-1-2, 20.-1-5, 21.-1-9, 22.-1-5, 23.-1

Erilliset tonttijaot laaditaan kortteille 7, 8, 9, 18.

Uudet korttelinumerot 6-23.

Asemakaava on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: Päivi Siponen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

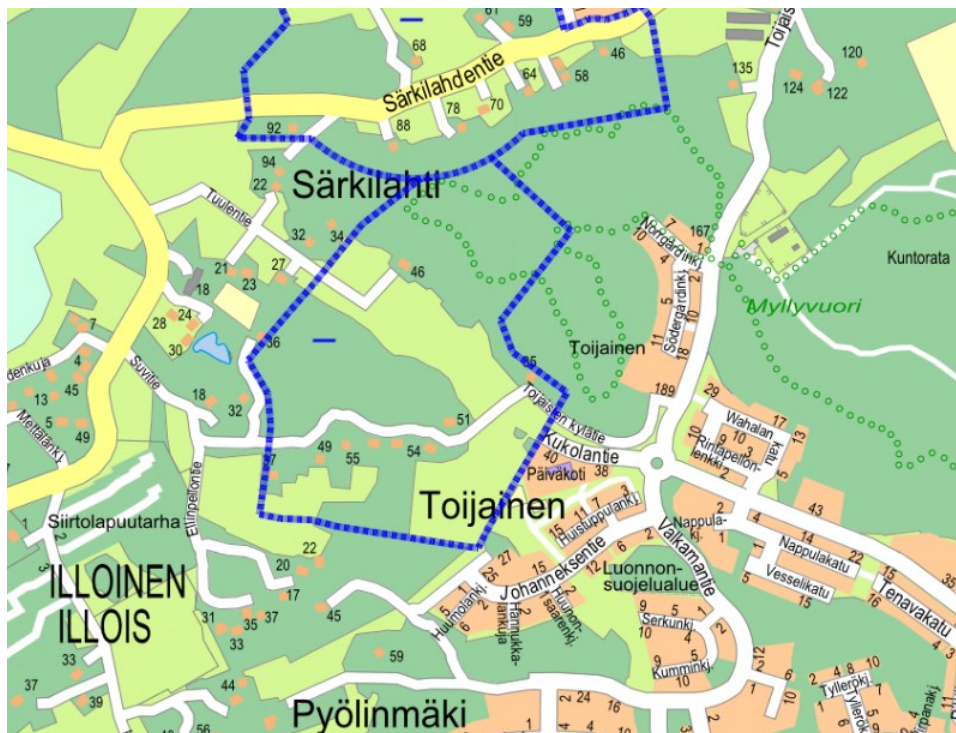
Asemakaava on laadittu yhteistyössä mm. Turun kaupungin tonttipalvelut (Suvi Panschin, Reino And, Sanna Kari), ympäristönsuojelun (Tanja Ruusuvaara-Koskinen, Tarja Marsh), liikenne (Laura Pirilä, Harry Jaakola), hulevesi (Anna Räisänen), ylläpito (Anna-Kaisa Kaukola), katusuunnittelu Jani Tulkki luonnosvaihe, rakennuttaminen Terhi Jokiniemi luonnosvaihe, kaavoituksen piirtäjän

(Karin Kekkonen), paikkatieto ja kaupunkimittauksen (Laura Suurjärvi, Jouko Levo ja Jouni Ruotsi), rakennusvalvonnan (mm. Nea Tuominen, Aila Koivumäki, Meri-Tuuli Tuominen), kaupungin yhteiset palvelut (Soile Kottonen), Vesihuolto Oy:n Seija Sorje luonnosvaihe ja Sari Vieltojärvi ehdotusvaihe, Turku Energia (Janne Stranden), rakennettavuus (Sauli Maanpää Oy) sekä yksityisten maanomistajien ja asukkaiden kanssa.

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Särkilahti kaava-alueen rajausta opaskartassa. Särkilahti kaava-alueen pohjoispuolella on Päivärinne-kaavan rajausta. Päivärinne on ohjelmoitu kaavoitusohjelmassa kauden 2024–2027 jälkeen ohjeellisesti valtuuston hyväksyttäväksi.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.6.2014
2. Asemakaavakartta 24.1.2024
3. Tilastolomake 24.1.2024
4. Luontoselvitys Arola-Toijainen Suomen Luontotieto Oy 2005
5. Luontoselvityksen päivitys Envibio Oy 28.9.2023
6. Rakennettavuus selvitys SM Maanpää Oy 25.3.2015
7. Ilmastovaikutusten arviointi AVA Sitowise Oy 12.2.2024

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	3.6.2014 § 181
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	6.6.2014
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa / kuulutuksella	2014–2022
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	24.5.2016 § 149
Kaavaehdotus lausunnoilla ja nähtävillä	18.3. – 16.4.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	--
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Kukolantien jatkeen, nykyisten Toijaisten kylätien ja Suvitien ympäristön asemakaavoittamattomalle alueelle suunnitellaan kaupungin aloitteesta osayleiskaavan mukaista pientaloaluetta noin 390 asukkaalle sekä laajoja virkistysalueita.

Asemakaavalla mahdollistetaan n. 42 pientalotonttia ja 2 isoa rivitalotonttia kaupungin maalle ja n. 30 pientalotonttia yksityiselle maalle Hirvensalon Särkilahteen Kukolantien jatkeelle sekä virkistysalueita. Päivitetyin luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kukolantien jatkeella kohti länttä. Särkilahti kaava-alue jatkaa Hirvensalon asemakaavoitusta nyt jo rakentuneista ”Toijaisten rinne” ja ”Peippola” kaavoista kohti Häppiläntietä. Suurin osa kaava-alueesta on rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta. Alueella on myös sodan jälkeen muodostuneita vakituksessa käytössä olevia asuttuja tiloja, ja uusimmat asuintalot ovat valmistuneet 1980-luvun lopulla. Olemassa oleville asuinrakennuksille kuljetaan Toijaisten kylätien ja Suvitien kautta.

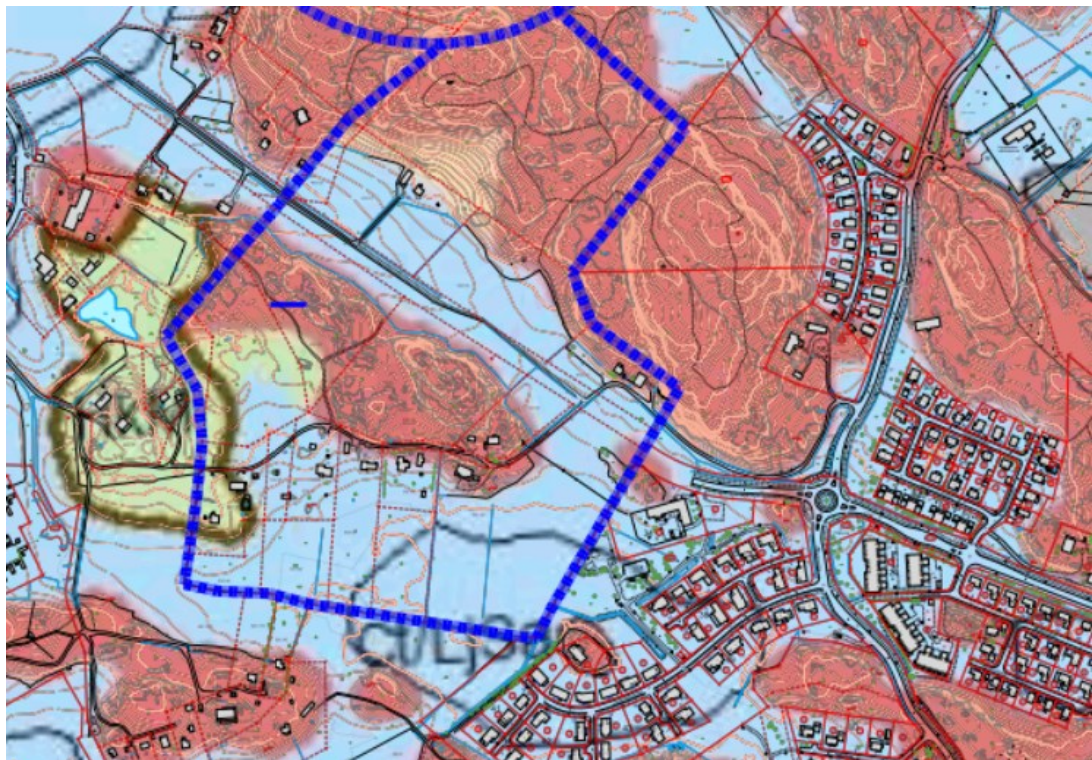
Suunnittelualueen pinta-ala on 25,8 ha.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kukolantien kiertoliittymä on vain noin viisi metriä merenpinnan yläpuolella. Siitä Särkilahteen päin oleva kaava-alue muodostuu viljellystä peltoalueesta, sekä sitä molemmiin puolin ympäröivistä korkeista metsäisistä mäistä. Toijaistenmäki nousee lähes 40 metrin korkeuteen meren pinnasta, ja Nummimetsä yli 20 metriin meren pinnasta. Kukolantien jatkeella, kaava-alueen läpi osittain vanhana peltotienä Tuulentie. Pelto-laakso nousee keskelle kaava-alueen (vedenjakaja), mutta laskee sitten Häppiläntietä kohti voimakkaasti. Tuulentien ja Häppiläntien risteys on vain noin 1,5 metriä meren pinnasta.

Toijaisten kylätie muuttuu Suvitieksi Nummimetsän eteläpuolella, Suvitie jatkaa Häppiläntielle asti. Asuttujen tilojen eteläpuolen laaksossa (Häppilänlaakso) on ”aina” ollut oja lähes Särkilahdesta asti, ja muinoin siinä on jopa luisteltu.

Harvinaista moreenia ja hiekkaa löytyy kaava-alueen länsiosista (rakennettavuusselvitys).



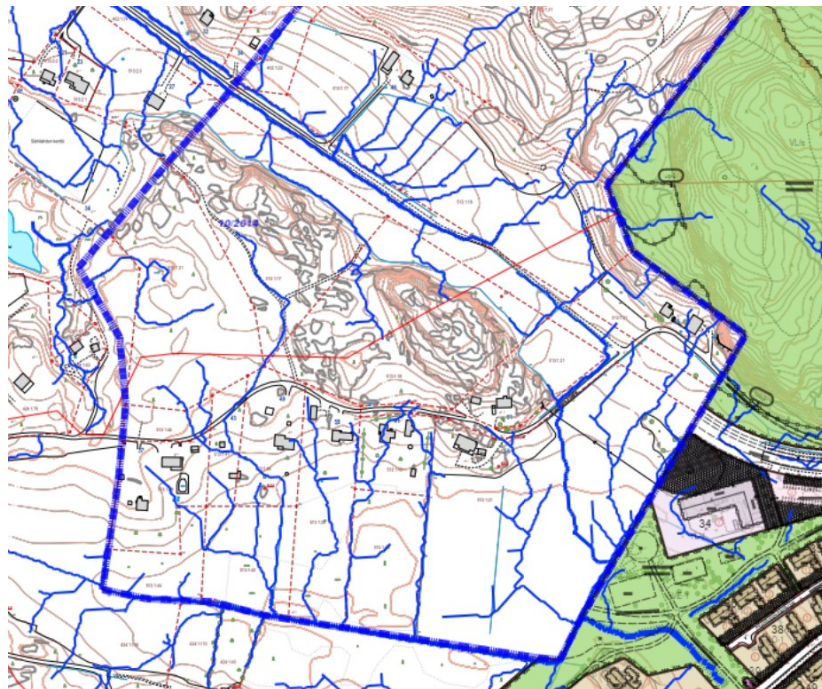
Kuva 2. Kaava-alueen maaperä



Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2005, jota päivitettiin v. 2023. Suunnittelualueen luontoarvoista on kerrottu kohdassa 3.2.8 Selvitykset.



Kuva 3. Kaava-alue ilmakuvassa



Kuva 4. Pintavaluntareitit

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen maapinta-alasta suurin osa on kaupungin omistamaa. Suunnittelualue sisältää viisi yksityistä tilaa, joilla on vakituksessa käytössä olevia asuinrakennuk-

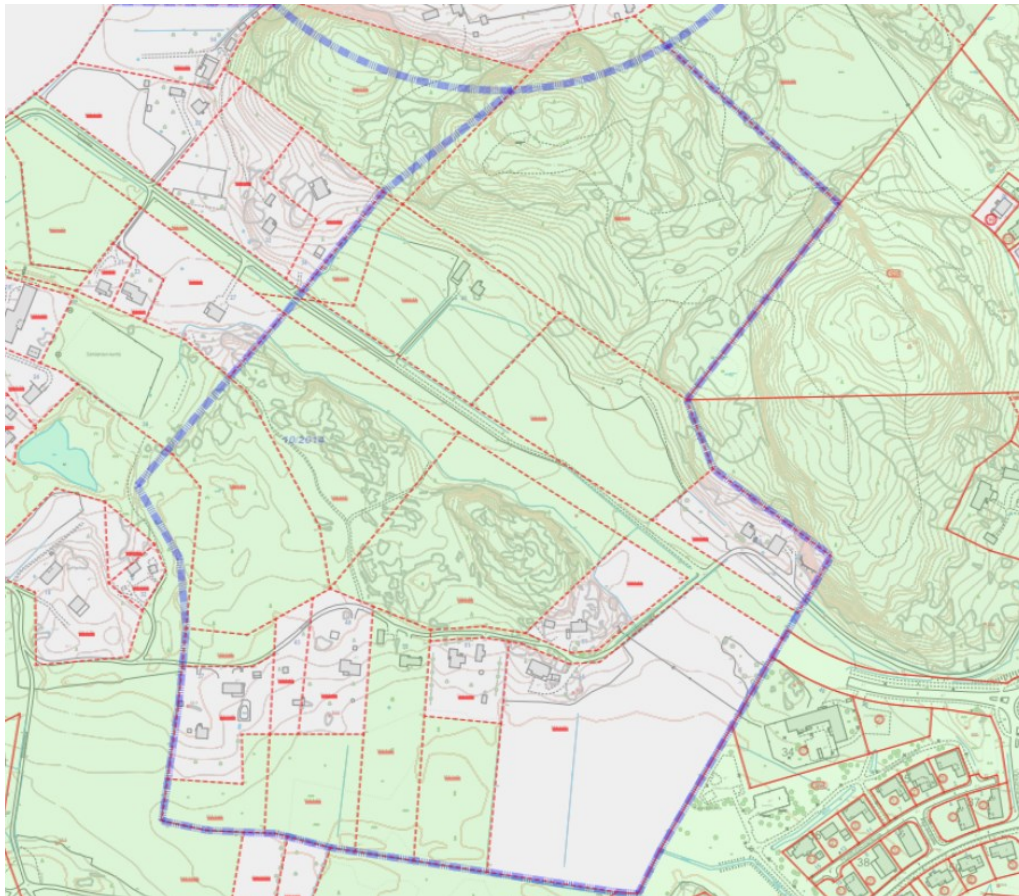


sia. Pienin tila on kooltaan 2600 m<sup>2</sup> ja suurin 48 600 m<sup>2</sup>. Olemassa olevista rakennuksista useimmat on 1950–60-luvulla rakennettuja ns. rintamamiestaloja, uusimmat asuintalot ovat valmistuneet 1980-luvun lopulla. Suurimmalle osalle alueen asuinrakennuksia mennään Toijaisten kylätien ja Suvitien kautta.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan laajuus on noin 25,8 ha, jonka maapinta-alasta suurin osa on kaupungin omistamaa. Suunnittelualue sisältää viisi yksityistä tilaa, joilla on vakituksessa käytössä olevia asuinrakennuksia. Pienin tila on kooltaan 2600 m<sup>2</sup> ja suurin 48 600 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueesta noin 6,7 ha (26 %) on yksityisessä omistuksessa ja noin 19,1 ha (74 %) kaupungin omistuksessa.



Kuva 5. Kaava-alueen maanomistus

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueella asuu nykyisin alle kymmenen asukasta. Lähimmät palvelut löytyvät Hirvensalon hiihtokeskuksen läheltä Vanhalla Kaksikerrantieltä. Sieltä löytyy Syvälahden koulu 1–9 luokat, päiväkotia, kirjasto, neuvola, kauppa, harjoitusgolf, laskettelu- ja pulkkamäki. Wäinö Aaltosen alakoulu on 1,5 km päässä. Lähin päiväkotia on aivan kaava-alueen vieressä Kukolantiellä.

### 3.1.6 Liikenne

Alueelta on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet Hirvensalossa ja Hirvensalosta kaupunkiin. Syvälahden koulu sijaitsee valaistun kuntoradan kautta 1,6 km päässä Vanhalla

Kaksikerrantiellä.

Joukkoliikenteen linja 55 kulkee Häppiläntiellä, lähin pysäkki noin 0,5 km ja linja 52A Kyyrläntie-Kukolantie-reittiä. Pysäkkejä on rakennettu Kukolantien kiertoliittymän lähelle jo valmiiksi tulevia reittejä varten.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Alueen asuttuihin rakennuksiin tulee tällä hetkellä vain talousvesijohto. Telian kaapeli kulkee Suvitiellä ja Toijaisten kylätiellä, sekä Kukolantien jatkeella Tuulentiellä. Alueella sijaitsee myös sähköverkkojen ilmajohtoja.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle ei kohdistu ympäristön häiriötekijöitä.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

#### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

#### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

## Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

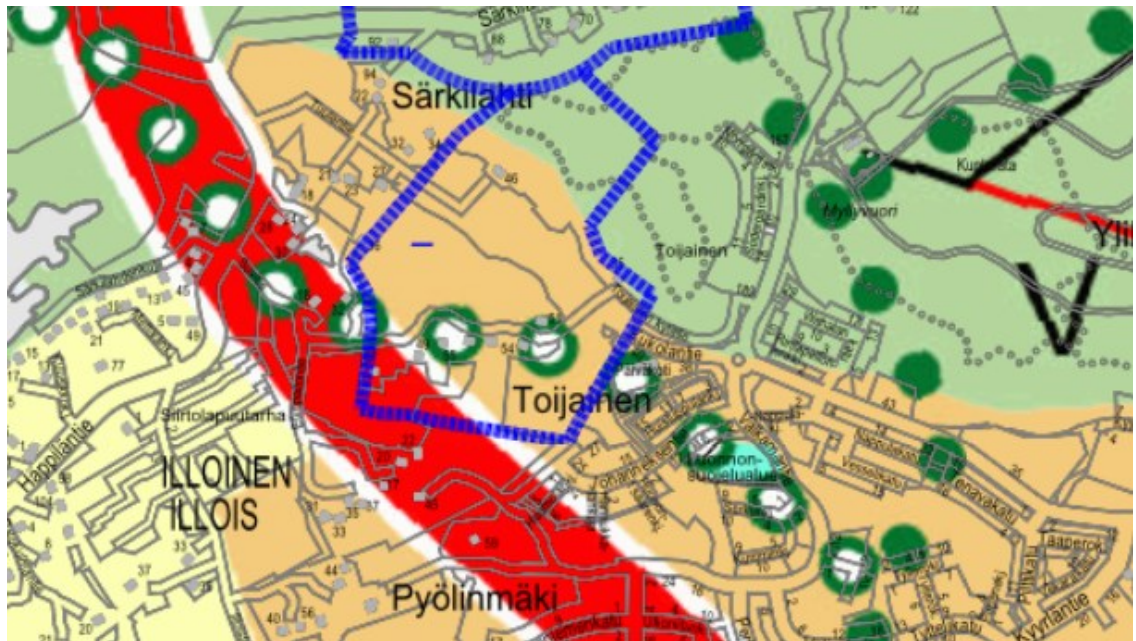
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A = asuminen) ja virkistysalueeksi (V). Lisäksi Särkilahti on osa laajempaa Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (punainen paksu viiva), joka käytännössä tarkoittaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja rakentamistehokkuuden lisäämistä Lauttarannan, Kulkolan, Moikoisten, Kaistarniemen ja Haarlan alueilla.



Kuva 6. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

### 3.2.4 Hirvensalon osayleiskaava

Hirvensalon osayleiskaava (kaavatunnus 13/2007) on tullut voimaan 11.12.2021, ja ohjaa asemakaavoitusta. Alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (A-1) ja osittain virkistysalueiksi (VL-1 ja VL-2). A-1-aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

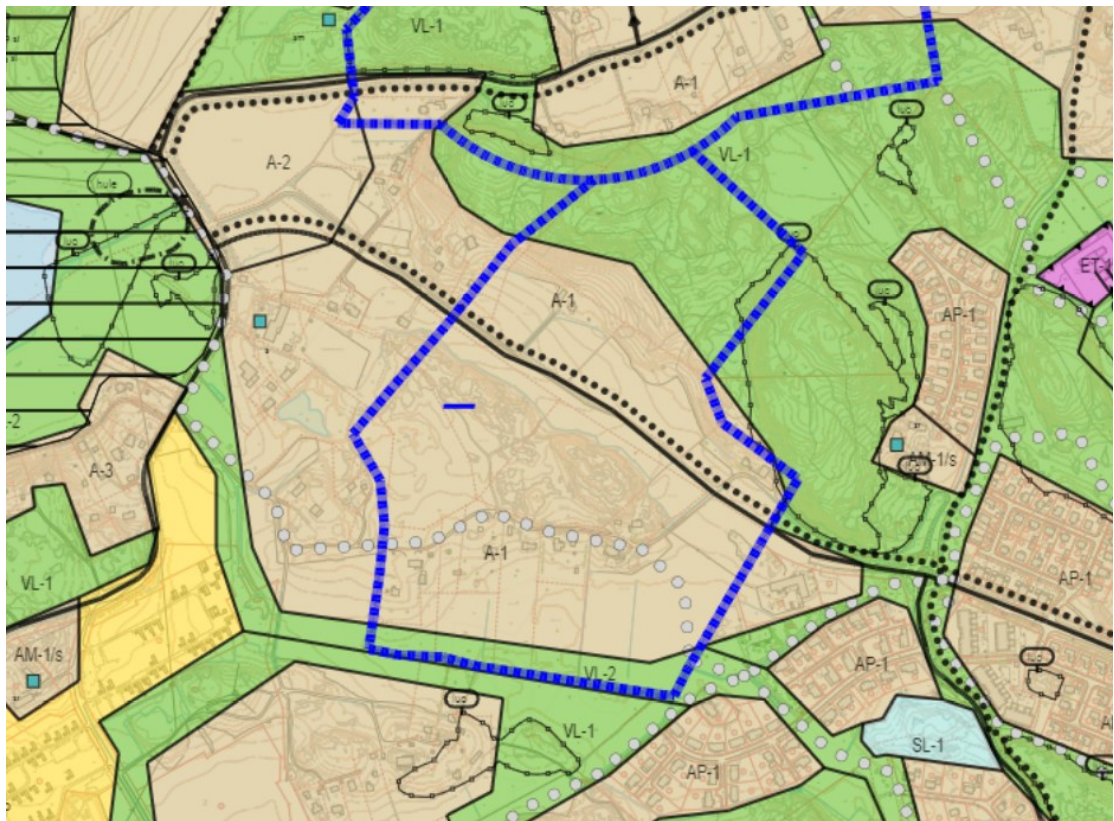
Toijaisten metsä on VL-1-aluetta. Virkistyskäyttöön hyvin soveltuvia, pääosin metsäisiä alueita. Alueelle saa yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkis-



tystä palvelevia rakenteita, kuten leikkipuistoja ja pienkenttiä. Rakentamistoimenpiteillä ei saa olennaisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä. Suunniteltaessa ulkoilureitin, leikkipuiston, pienkentän tai muun lähiliikuntapaikan rakentamista alueelle on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.

Häppilänlaakso on VL-2-alueita. Hulevesien ja tulvanhallinnan kannalta merkittävät alavat, lähellä merenpinnan tasoa olevat alueet, joilla on sijaintinsa takia huomattava meri- tai hulevesitulvariski. Alueiden tärkeimmät ojat tulee säilyttää avoimina, koska meren läheisyyden ja maanpinnan tasaisuuden/alavuuden vuoksi vesiä ei voida johdattaa putkessa ilman tulvariskiä. Alueelle ei saa rakentaa. Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintarakenteita. Alueen säilyminen avoimena on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Kukolantien jatke on merkitty Häppiläntielle jatkuvaksi kokoojakatuna kävely- ja pyörätien kanssa, ja Suvitien ja Toijaisten kylätien kautta on merkitty alueelle ulkoilureitti.

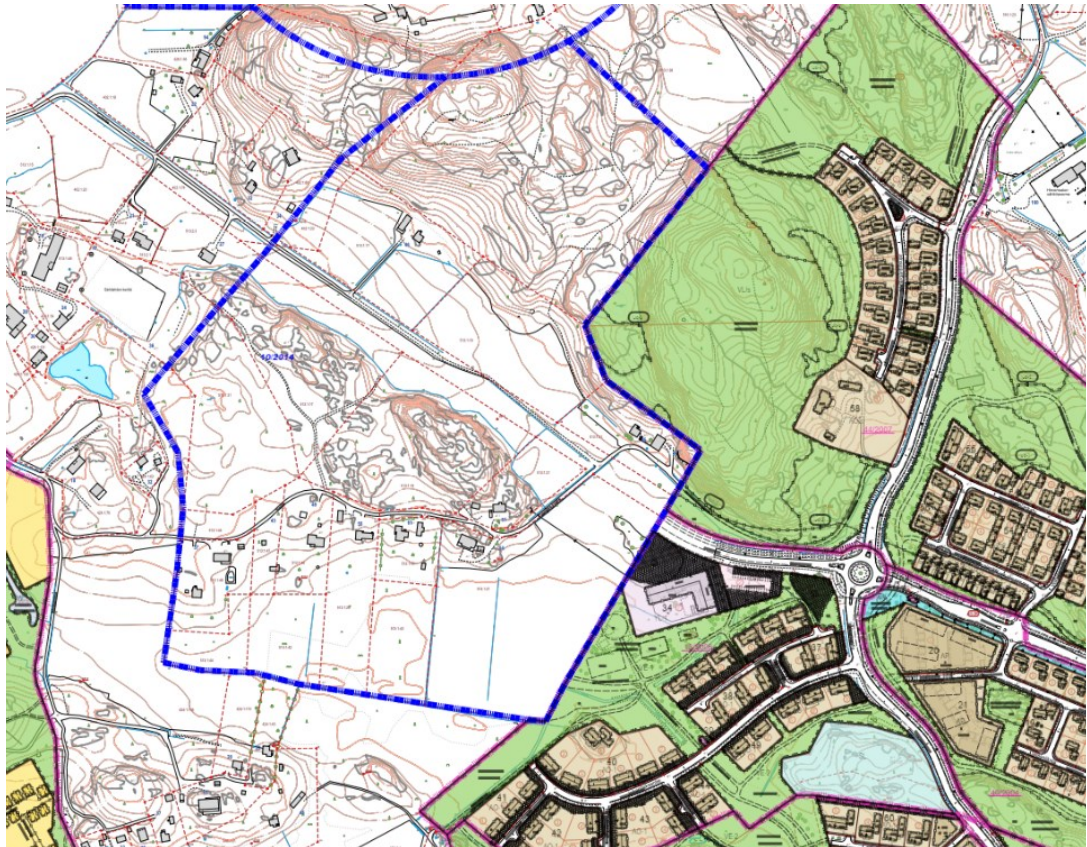


Kuva 7. Ote Hirvensalon osayleiskaavasta.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen itäpuolella on jo rakentuneita kaava-alueita työnimiltään Peippola 13/2006 ja Toijaistenrinne 44/2007. Alueen länsipuolella Illoisten siirtolapuutarha-alueen kaavassa 14/1985 on mukana Suvitie osana Häppiläntieltä erkaantuvana kadun nimenä.





Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

### 3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 24.10.2023.

### 3.2.9 Selvitykset

#### *Luontoselvitys*

Suunnittelualue sisältyi Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2005 laatimaan luontoarvojen perusselvitykseen, jota päivitettiin vuonna 2023 Luonto- ja ympäristötutkimus Envivio Oy:n toimesta. Alueelta löytyi neljä arvokasta luontotyyppikohdetta: Nummimetsän keto Toijaisten kylätien varrella, Särkilahden keto entisen talonpaikan viereltä, Särkilahden (Toijaisten) metsä, joka koostuu useasta eri luontotyyppistä, ja Särkilahden nevalaikku.

#### **Maankäyttösuositukset:**

Nummimetsän keto (Toijaisten kylätien) varrella tulee jättää rakentamatta, ja sitä olisi hyvä alkaa hoitaa niittämällä sekä poistamalla varjostavaa puustoa ja pensaita. Särkilahden keto (entisen talonpaikan vierellä) tulee jättää rakentamatta, ja sitä olisi hyvä alkaa hoitaa niittämällä sekä tarpeen mukaan varjostavaa puustoa ja pensastoa

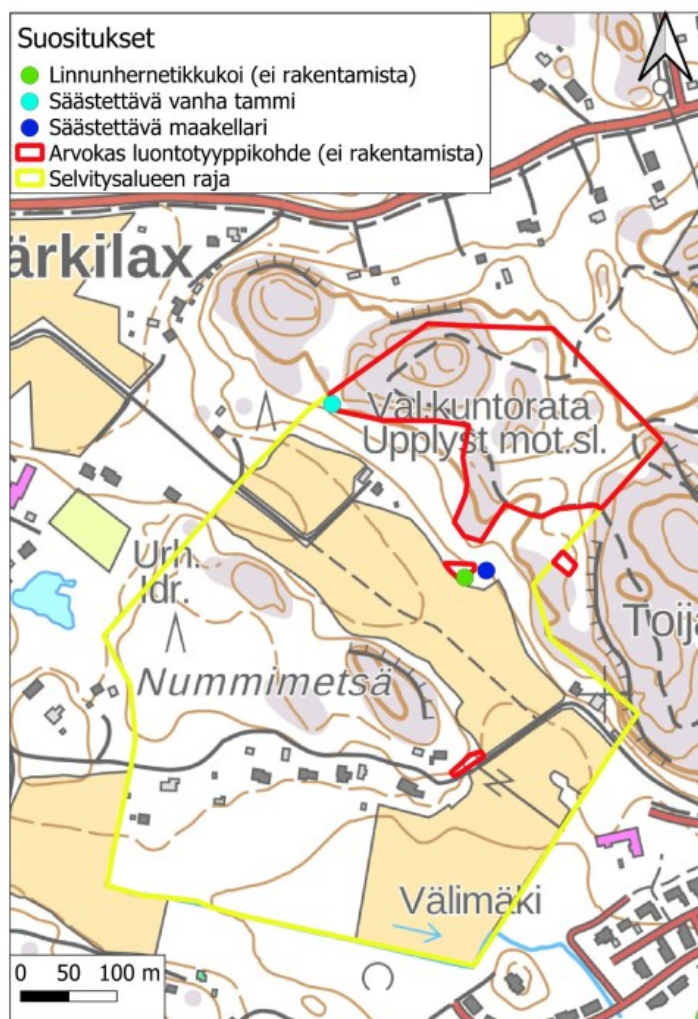
poistamalla. Hoidossa tulee huomioida syyliä linnunherne ja sillä elävä linnunhernetikkukoi.

Särkilahden (Toijaisten) metsä tulisi jättää rakentamatta ja sen puuston tulisi antaa kehittyä luonnontilassa.

Särkilahden nevalaikun välitön lähiympäristö tulee jättää rakentamatta, jotta suon vesitalous ei häiriintyisi.

#### Luontoselvityksen yhteenveto

Maankäyttösuositukset on koottu alla olevaan karttaan. Arvokkaat luontotyyppikohteet tulisi jättää rakentamatta ja ketoja olisi suositeltavaa hoitaa niittämällä ja tarpeen mukaan varjostavaa puustoa ja pensaikkoa raivaamalla. Tällöin on syytä huomioida linnunhernetikkukoin vaatimukset. Alueen länsireunalla kasvavan vanhan tammen säästämisen on suositeltavaa. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa, että alueen valaistuksen lisäämisessä pystyttäisiin olemaan mahdollisimman maltillisia. Lisäksi vanha maakellari olisi hyvä säästää. Lepakoiden esiintymistä rakennuksissa olisi hyvä selvittää ennen rakennusten mahdollista purkamista.



Kuva 9. Luontoselvityksen maankäyttösuositukset

#### Toijaistenmetsän tammimetsä

Syksyllä 2023 ympäristönsuojelun maastokatselmuksella havaittiin luontoselvityksen päivityksen lisäksi kaava-alueella luonnonsuojelulain mukainen tammimetsä. *Neuvottelujen perusteella alustavan kaavaehdotuksen Hyppyrämäenkadun pohjoisen puoleisia pientalotontteja vähennettiin ja ne siirrettiin itään päin, jotta tammimetsä pystyttiin säilyttämään.*

### *Rakennettavuusselvitys*

Alueelle on tehnyt rakennettavuusselvityksen vuonna 2015 SM Maanpää Oy. Rakennettavuusselvitys on tehty tätä kaava-aluetta laajemmalla alueella, jota ennen luonnosvaihetta tarkasteltiin, mutta päädyttiin kaavoittamaan kaavatalous- ja maanomistusolosuhteitten takia vain puolet siitä.

Alue on kalliomäkien rajaamaa savipehmeikköä. Tarkastelualue voidaan jakaa hyvin kantavaan ja heikosti kantavaan pohjamaahan. Nummimetsän harju- ja kallioalue on hyvin kantavaa ja pohjarakennustyöt eivät vaadi erityisiä vahvistuksia. Alavilla savimailla pohjamaa on heikosti kantavaa ja niin kunnallistekniikka kuin asuinrakentamisenkin vaativat pohjanvahvistuksia. Varsinkin alueen kaakkoisnurkka on erittäin huonosti rakentamiseen soveltuvaa.

Savipehmeiköillä maanpinta on noin tasovälillä +5 -+ 6, eikä savipehmeikölle ole kehittynyt kuivakuorta, vaan savi on pintahumuksen alla heikosti kantavaa liejuista savea / savista liejua. Liejusaven kerrostuma on noin 4–5 metrin paksuinen, vesipitoisuus on yli 120 %. Liejusaven alla on vanhemman saven kerrostuma, pehmeän savikerrostumien kokonaispaksuus on suurimmillaan noin 16 metriä.

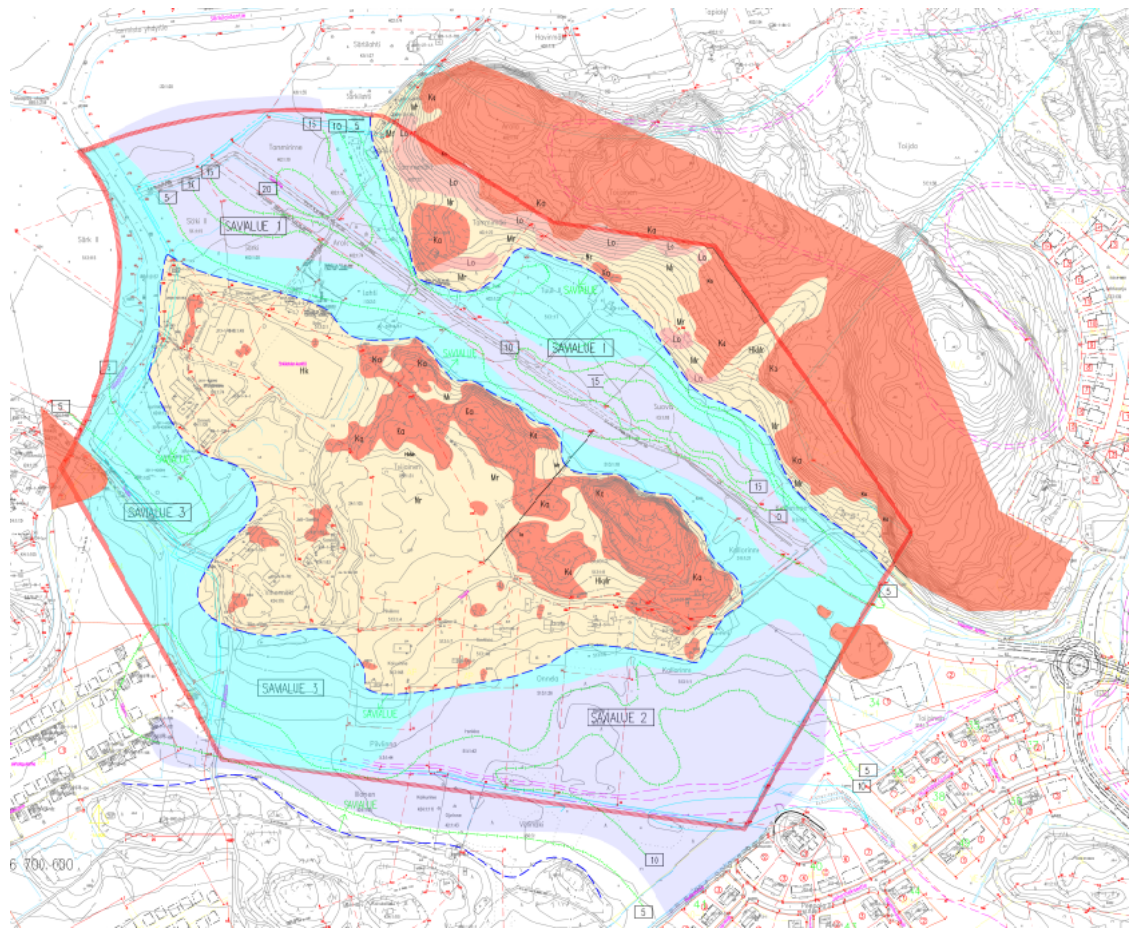
Savialueilla maaperä on routivaa ja pohjavesi osalla alueista noin tasovälillä +1-+2, ja osilla alueista lievästi paineellista.

Savipehmeikölle ei suositella suuria täyttöjä, vaan kuormituksen pitäisi pysyä noin puolessa metrissä, jotta painumat ja painumaerot pystytään pitämään sallituissa rajoissa kohtuullisin kustannuksin. Sekä kunnallistekniikan että yksittäisten tonttien kuivana pidosta on laadittava yksityiskohtainen suunnitelma.

Kaikilla pehmeikköalueilla aluerakentaminen tulee suunnitella siten, ettei tontteja tarvitse tarpeettomasti korottaa täyttömailla huomioiden kuitenkin alueellisen kuivatuksen toimivuus. Kevyellä ja maastoon sopeutuvalla kunnallistekniikalla voidaan säästää rakennusten pohjarakenteissa.

Savialueilla rakennukset on perustettava tukipaaluilla kovaan pohjaan. Rakennusten tulisi olla selkeän muotoisia (suorakaide) ja kaksikerroksisia. Tällöin pohjarakennuskustannus /m<sup>2</sup> tulisi edulliseksi suhteessa perustuskustannuksiin. Kaikissa savialueelle tulevilla rakennuksissa ja rakenteissa on huomioitava aluetöiden aiheuttamat painumat ja painumaerot. Erityisesti on huomioitava: sisäänkäynnit, siirtymärakenteet, viemäri- ja vesijohtoliittymät, pihan pintakuivatus, lattiatasot tulisi valita niin, ettei savi-pohja kuormitu runsailla täyttökuormituksilla, kaivuita ei uloteta pohjaveden alapuolelle eikä kellareita rakenneta.





Kuva 10. Rakennettavuusselvitys maaperäkartta ja merkkien selitykset



### 3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laadinta perustuu kaupunginhallituksen 7.12.2015 § 530 hyväksymään Strategisen sopimuksen asemakaavoitusohjelmaan 2016–2017, jossa kohde on ohjelmoitu ohjeellisena hyväksyttäväksi vuonna 2018. Kaavaluonnoksen v. 2016 hyväksymisen jälkeen kaupungin strategian mukainen kaavoitus painottui enemmän kaupungin tiivistämiseen kerrostalovaltaisilla alueilla noin kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta (ns. 15 min. kaupunki), ja Särkilahden valmistelua jatkettiin vasta 2023 luontoselvityksen päivityksellä.

Kaupunginhallitus hyväksyi 18.12.2023 toimintasuunnitelman yhteydessä kaavoitusohjelman vuosille 2024–2027, jossa Särkilahti oli ohjelmoitu hyväksyttäväksi valtuustossa 2024.

### 4.2 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. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry /Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oy, Digita Oy, Museopalvelut (Turun Museokeskus), Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on täydentää olemassa olevaa asutusta pientaloilla ja saattaa asutus kunnallistekniikan piiriin.

Kaavan alkuvaiheen v. 2013–2016 tavoitteena oli noin 45 pientalotonttia kaupungin maalle ja 45 pientalotonttia yksityiselle maalle, lisäksi rivitalo tms. tontteja n. 4000 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteellinen kerrosala oli noin 22 000 k-m<sup>2</sup>, eli asukkaita noin 440. Tavoitteet laadittiin yhteistyössä silloisten toimialojen (Kiinteistöliikelaitos, Ympäristötoimiala, Vesilaitos) kanssa. Projektisuunnitelma sisälsi myös alustavan kaavataloustarkastelun.

Luonnosvaiheessa 2015 alustavien kustannuslaskelmien jälkeen kaava-alue pieneni noin puoleen. Luonnoksen hyväksymisen jälkeen kaavaa jatkettiin vuonna 2023 luontoselvityksen päivityksellä, ja nyt 24.1.2024 pvm. kaavaehdotuksella mahdollistetaan n. 42 pientalotonttia ja 2 isoa rivitalotonttia kaupungin maalle ja n. 30 pientalotonttia yksityiselle maalle Hirvensalon Särkilahteen Kukulantien jatkeelle sekä virkistysalueita.

Päivitetyn luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

#### 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

##### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 3.6.2014 § 181.

##### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2014. Ilmoitus vireilletulosta sekä 5.6.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 6.6.2014.

##### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.9.2014 mennessä.

Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.6.2014, jossa oli mukana myös alustava luonnos pvm. 18.3.2014. OAS-vaiheessa kaava-alue oli vielä 42,8 ha eli Särkilahteen Häppiläntielle saakka.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 8 mielipidettä ja niistä käytiin keskustelua kesällä ja syksyllä 2014.

Mielipiteissä maaomistajat, Hirvensalo-seura ry, Hirvensalon omakotiyhdistys ry, Suvitien ja Toijaisten kylätien asukkaat, sekä Suvitien ja Ellinpellontien hoitokunta vastustivat nykyisen Toijaisten kylätien ja Suvitien liikenteen lisääntymistä ja uusia rakennuspaikkoja niiden varrelle. He toivoivat rakentamisen keskittyvän Kukolantien jatkeelle ja kulun kaupungin maalle tuleville tonteille olevan myös sitä kautta.

Nykyisten pihapiirien rauhoittamista toivottiin, entisen Särkilahden koulun kentän jättämistä alueelle, ja vanhojen hienojen puiden inventoimista ja rauhoittamista.

Häppiläntien puolella olevista asukkaista osa toivoi kaavoitusta, osa ei, mm. alueen tulvariskin vuoksi. Särkilahdentien risteysalue on hyvin alavaa, alimmillaan n. 1,5 m merenpinnasta. Toisaalta kaava-alueen toivottiin laajentuvan Ellinpellontielle saakka, jossa on nykyisin hankalia vanhoja rasi- ja rasi- ja metsäkäyttöä.

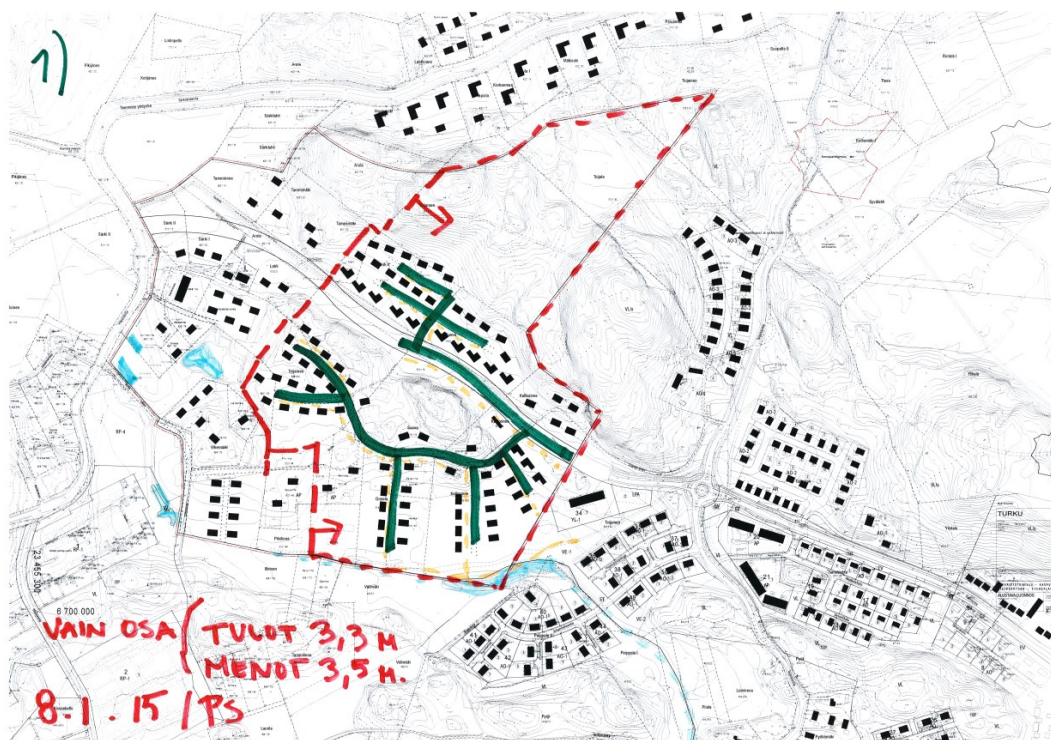
Jänessaaren tilan omistajat Maanpääntien, Särkilahdentien ja Häppiläntien risteysalueen ympäristössä vastustivat asemakaavaa, joka tulisi liian lähelle jo 1300-luvulta peräisin olevaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta tilakokonaisuutta, jotka ovat nykyisin maatalouden lisäksi laajalti kaupunkilaisten sienestys-, marjastus- ja metsäkäytössä.

Toijaistenmetsän tulevaisuuden virkistyskäyttömahdollisuudesta oltiin myös huolissaan keskustan asukkaalta tullessa mielipiteessä.

25.6.2014 Suvitiellä pidettiin palaveri, jossa keskusteltiin ja suunniteltiin aluetta yhdessä, paikalla oli 14 asukasta.

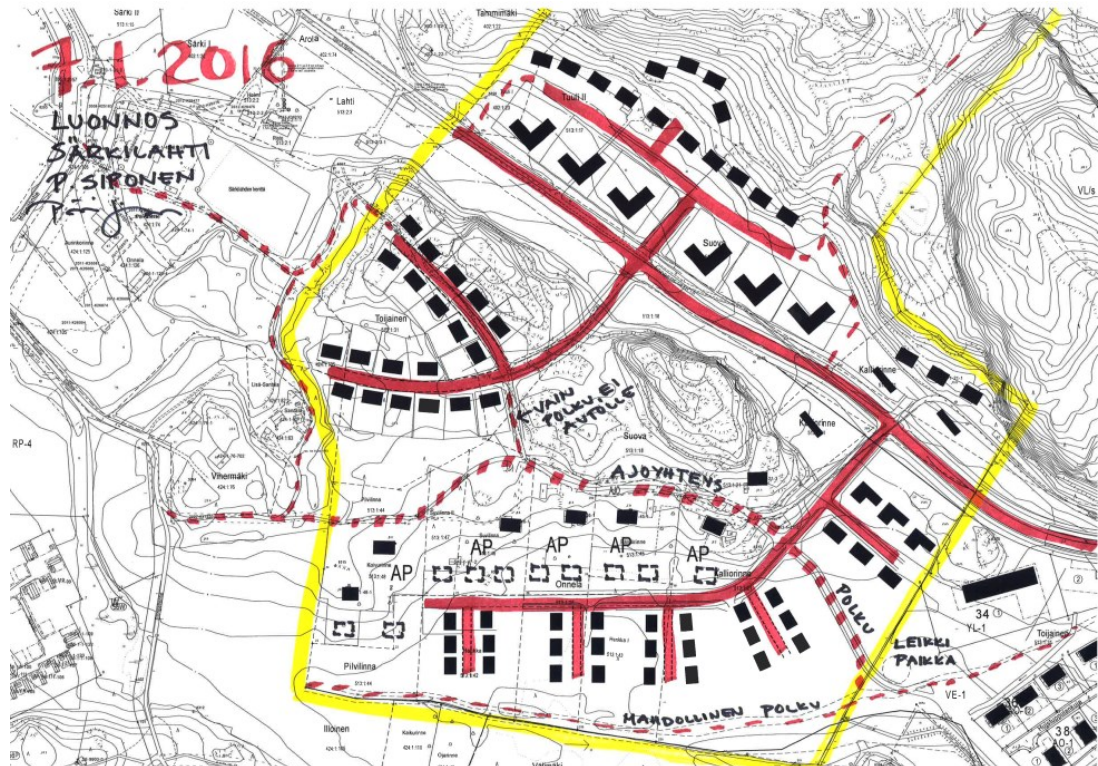


Kuva 11. Alustavan tarkastelun mukaan **koko kaava-alueen menot** (infran ja yleisten alueiden rakentaminen) arvioitiin tuolloin olevan n. 6 milj. € ja tulot n. 4 milj. € (tonttien myynti, maankäyttösopimuskorvaukset ja vesiliittymismaksut).



Kuva 12. Alustavan tarkastelun mukaan osittaisen kaava-alueen menot arvioitiin n. 3,5 milj. € ja tulot 3,3 milj. €. Osittainen kaava-alue jätti Häppiläntien ja Särkilahdentien alavammat alueet kaavan ulkopuolelle ja keskitti rakentamisen kaupungin maalle.





Kuva 13. Alustava luonnos pvm. 7.1.2016

14.1.2016 asukkaille lähetettiin alustava luonnos (pvm. 7.1.2016):

Särkilahden luonnosta valmisteltiin projektiryhmässä, johon kuului kaupunkisuunnittelu, liikennesuunnittelu, katusuunnittelu, kiinteän omaisuuden kehittäminen (tonttipalvelut ja kustannuslaskenta), rakennuttaminen, kunnossapito, hulevesisuunnittelu ja silloinen Vesilaitos (nyk. Vesihuolto).

Alustavassa luonnoksessa 7.1.2016 jatkettiin osittaisen kaava-alueen suunnittelua, jotta saataisiin kaavatalous tasapainoon. Kukulantieltä osoitettiin katuliittymä Nummi-metsään kaupungin maalle tuleville tonteille, jotta nykyisen Toijaisten kylätien liikenne ei kasvaisi.

Alueen maanomistajien kanssa käytiin useita keskusteluja ja perinteiseen kaavailtaan Hirvensalon kirjaston kaavanäyttelyn yhteydessä 9.3.2016 saapui useita kaava-alueen asukkaita. Osa asukkaista olisi halunnut laajempaa kaava-aluetta, mutta kaikki olivat tyytyväisiä katujen sijoittamiseen, ja nykyisen Toijaisten kylätien ja Suvitien rauhoittamiseen. Entinen Särkilahden koulun kenttä jää luonnoksen kaava-alueen ulkopuolelle, joten näin se säilyy toistaiseksi. Kaava-alueen ulkopuolelta, Ellinpellontieltä, tullessa mielipiteessä toivottiin rakentamisen painottuvan Kukulantien ympärille.

#### 4.4.4 Luonnos

Kaavaluonnos pvm. 3.5.2016 laadittiin yhteistyössä projektiryhmän ja asukkaiden kanssa. Luonnoksessa saavutettiin projektisuunnitelman tavoitteet pienentämällä suunnittelualuetta kaavataloudelliseksi. Vuonna 2016 luonnosvaiheen kaavatalouslaskelman mukaan menot (kadut, infra, yleiset alueet, yms) olivat yht. noin 4,3 milj. euroa ja tulot (myytävät tontit ja maankäyttösopimuskorvaukset) noin 3,9 milj. euroa.

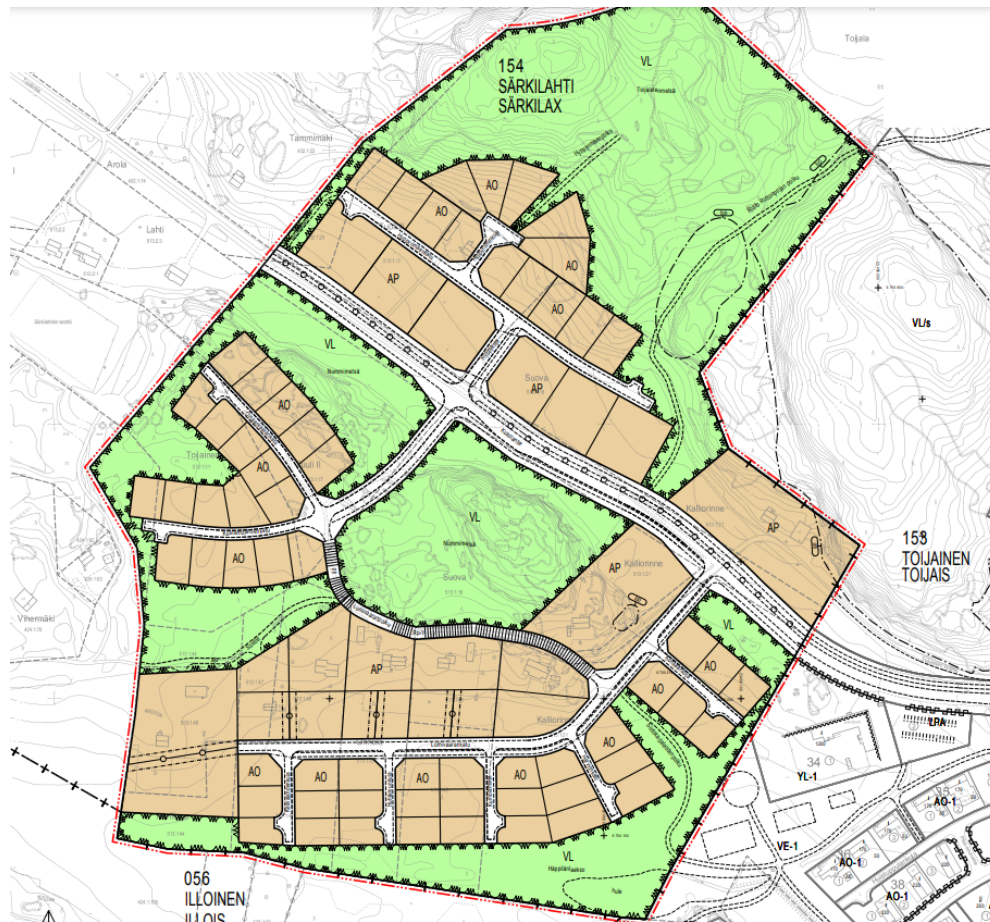
Kaavaluonnos oli maankäyttökaavio korttelialueiden ja niiden käyttötarkoituksen sekä



katualueiden sijainnin asettamiseksi ehdotuksen laatimista varten. Rakentaminen jatkaa olemassa olevia verkostoja Kukulantiellä. Suunnittelualueesta pientaloasumiseen osoitetaan korttelialueita 41 %, virkistykseen 46 %, ja katualueiksi 13 %. Nimistötoimikunta on päättänyt nimistön aihepiiriin jatkaen tällä alueella karjalaisten kylien nimiä sekä paikallishistorian mukaan.

Asuinkäytössä olevat nykyiset rakennuspaikat osoitettiin pysyväan asumiseen. Nykyiset rakennuspaikat kaavoitetaan AP-tonteiksi, jotka on myöhemmin mahdollista jakaa.

Virkistysalueiden kautta merkitään kulkemaan ulkoilureittejä, jotka yhdistyvät viereisten kaava-alueiden reitteihin.



Kuva 14. Kaavuluonnos pvm. 3.5.2016. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 24.5.2016 § 149



Kuva 15. Havainnekuva kaavaluonnoksesta pvm. 3.5.2016

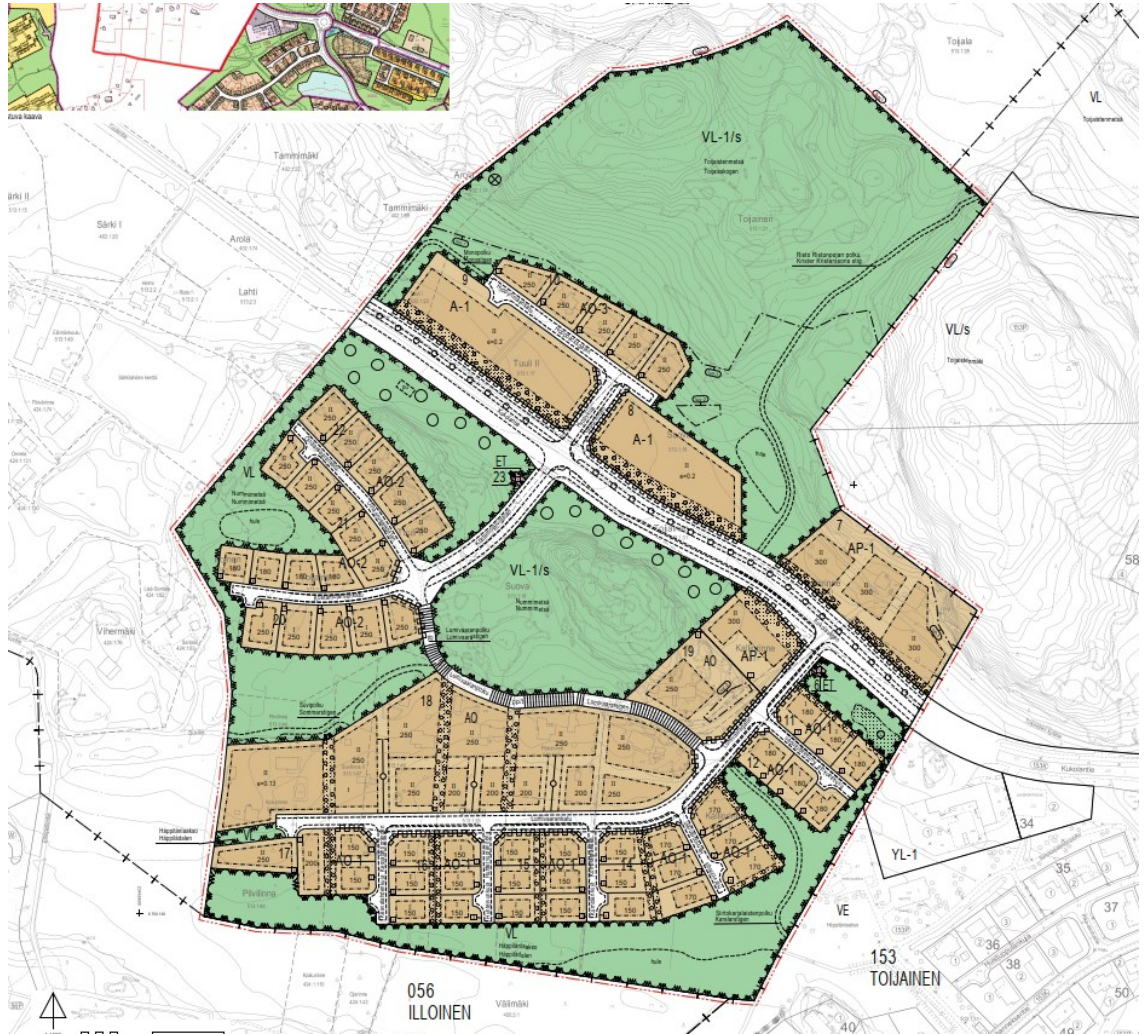
#### 4.4.5 Ehdotuksen perusratkaisu

Kaavaehdotus perustuu hyväksytyyn luonnokseen, jota on työstetty päivitetyn luontoselvityksen jälkeen yhdessä mm. ympäristönsuojelun, liikennesuunnittelun, hulevesisuunnittelun, tonttipalvelujen, vesihuollon ja maanomistajien kanssa.



Kuva 16. Alustava kaavaehdotus 6.11.2023





Kuva 17. Kaavaehdotus 24.1.2024, jossa myös Hyppymäenkadun pohjoispuolella oleva tammimetsä säilytetty.

Syksyllä 2023 ympäristönsuojelun maastokatselmuksella havaittiin luontoselvityksen päivityksen lisäksi kaava-alueella luonnonsuojelulain mukainen tammimetsä. Neuvottelujen perustella alustavan kaavaehdotuksen Hyppymäenkadun pohjoisen puoleista pientalokorttelia pienennettiin, jotta tammimetsä saatiin säästettyä.

#### 4.4.6 Lausunnot

24.1.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Digita Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta / Riskienhallinnan palvelu-alue ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan rakenne perustuu mm. asemakaavoitusta ohjaavaan osayleiskaavaan, hyväksytyyn luonnokseen, päivitettyyn luontoselvitykseen, rakennettavuusselvitykseen, kaavatalouteen, tonttitarjontatavoitteisiin ja ehdotuksen valmisteluun yhdessä ympäristönsuojelun, liikennesuunnittelun, hulevesisuunnittelun, vesihuollon ja maanomistajien kanssa.

Syksyllä 2023 ympäristönsuojelun maastokatselmuksella havaittiin luontoselvityksen päivityksen lisäksi kaava-alueella luonnonsuojelulain mukainen tammimetsä. Neuvottelujen perustella alustavan kaavaehdotuksen Hyppymäenkadun pohjoisen puoleisia pientalotontteja vähennettiin ja ne siirrettiin itään päin, jotta tammimetsä saatiin säästettyä.

Kaavaehdotus jatkaa olemassa olevia verkostoja Kukolantiellä. Kukolantieltä osoitettiin katuliittymä Kostamojärvenkatu Nummimetsään kaupungin maalle tuleville tonteille, jotta Lumivaarankadun liikenne ei kasvaisi liikaa. Nykyinen Toijaisten kylätie häviää osittain kokonaan ja osa siitä muuttuu nimeltään Lumivaaranpoluksi, jota kautta päästään olemassa oleville asuinrakennuksille.

Virkistysalueiden kautta merkitään kulkemaan ulkoilureittejä, jotka yhdistyvät viereisten kaava-alueiden reitteihin. Päivitetyn luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Suunnittelualueesta pientaloasumiseen osoitetaan korttelialueita 36 %, virkistykseen 52 %, ja katualueiksi 13 %. Koko kaava-alueen koko on 25,8 ha.

Asuinkäytössä olevat nykyiset rakennuspaikat osoitetaan pysyvään asumiseen. Nykyiset rakennuspaikat kaavoitetaan AO- ja AP-korttelialueiksi, jotka on myöhemmin mahdollista jakaa.

Tonttikohdaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 150 k-m<sup>2</sup> – 300 k-m<sup>2</sup>, tonttitehokkuudet välillä 0,11–0,30, ja tonttien koot vaihtelevat paljon, johtuen olemassa olevista yksityisistä tiloista. A-1 korttelialueilla on tehokkuus ilmaistu tehokkuusluvulla 0,20 eli yhteensä niillä on 2548 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Suunnittelualueelle on osoitettu n. 42 pientalotonttia ja 2 isoa rivitalotonttia kaupungin maalle ja n. 30 pientalotonttia yksityiselle maalle.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 17 368 k-m<sup>2</sup>. Alueelle sijoittuisi arviolta noin 345 asukasta (17 368 k-m<sup>2</sup> / 50 = 347,36).

### 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavan alkuvaiheen v. 2013–2014 tavoite (noin 45 pientalotonttia kaupungin maalle ja 45 pientalotonttia yksityiselle maalle, lisäksi rivitalo tms. tontteja n. 4000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä noin 22 000 k-m<sup>2</sup>, asukkaita noin 440) pieneni jo luonnosvaiheessa 2015 alustavien kustannuslaskelmien jälkeen, kun kaava-alue pieneni noin puoleen. Luonnosvaiheessa ei esitetty kortteleiden tonttirajoja eikä rakennusoikeuksia. Kaavataloustavoitteet saavutettiin jo luonnosvaiheessa. Luonnosvaiheessa kuultiin laajasti alueen ja naapurialueiden osallisia ja pyrittiin ottamaan huomioon mahdollisimman paljon esitettyjä mielipiteitä.



Ehdotusvaiheessa kaavaprosessia jatkettiin vuonna 2023 luontoselvityksen päivityksellä, ja nyt 24.1.2024 pvm. kaavaehdotuksen tonttitavoite on pienentynyt (n. 42 pientalotonttia ja 2 isoa rivitalotonttia kaupungin maalle ja n. 30 pientalotonttia yksityiselle maalle). Rakennusoikeus on nyt yhteensä 17 368 k-m<sup>2</sup>, asukkaita noin 350.

Toisaalta kaupungin strategioiden mukaisesti luonnon monimuotoisuus on kaavaehdotuksessa luonnosvaiheesta parantunut, kun luontopäivityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Syksyllä 2023 ympäristönsuojelun maastokatselmuksella havaittiin luontoselvityksen päivityksen lisäksi kaava-alueella luonnonsuojelulain mukainen tammimetsä. Neuvottelujen perustella alustavan kaavaehdotuksen Hyppyrimäenkadun pohjoisen puoleisia pientalotontteja vähennettiin ja ne siirrettiin itään päin, jotta tammimetsä saatiin säästettyä.

Kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa käytiin lukuisia neuvotteluja, jotta päädyttäisiin tarkoituksenmukaiseen kaavaehdotukseen olemassa olevien asuinrakennusten ja niihin liittyvien tilojen alueilla.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Olemassa olevat asuinrakennusten tilat sijaitsevat yksiasuntoisten pientalojen korttelialueella AO, ja asuinpienalojen korttelialueella AP-1, joille maanomistajat voivat hakea erillisiä tonttijakoja. Osalle rakennuksista ajoyhteys on Lumivaarankadun kautta, osalle Lumivaaranpolun kautta ja osalle Kukolantieltä. Alueen katujen rakennuttua nykyinen Suvitie jää hiekkapintaiseksi Suvipoluksi. Nykyisten asuinrakennusten osoitteet tulevat muuttumaan, kun olemassa oleva Toijaisten kylätie osittain muuttuu Lumivaarankaduksi ja -poluksi. Olemassa olevien rakennusten mahdollisten purkuluopien yhteydessä tulee teettää lepakkoselvitykset.

AO-1 korttelialueen tontteja on 31 kpl, ne sijaitsevat Lumivaarankadun eteläpuolella, ja niiden rakennusoikeus vaihtelee 150–180 k-m<sup>2</sup> välillä. Ne sijaitsevat noin viisi metriä meren pinnan yläpuolella, minkä takia korttelissa on kielletty kellarin rakentaminen, jotta alueelle saadaan suunniteltua tarkoituksenmukainen hulevesijärjestelmä.

AO-2 korttelialue sijaitsee Nummimetsässä Oinaanvaaran- ja Kostamojärvenkadulla. ja AO-3 korttelialue rinteessä Hyppyrimäenkadulla. Erityisesti AO-3 -korttelialueella tulee pyrkiä rinneratkaisuun, ja kaikilla AO-korttelialueilla rakentaminen tulee sopeuttaa maaston muotoihin ja välttää täyttöjä.

A-1-korttelialue sijaitsee Hyppyrimäenkadun ja Kukolantien välissä. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,2$ . Korttelialue voidaan jakaa tontteihin, joilla on sallittava yhteisjärjestelyt. Korttelialueen viherkerroin on 0,8. Kellarin rakentaminen on kielletty, koska korttelialue sijaitsee noin viisi metriä meren pinnan yläpuolella.

Asuinrakennusten ja asuinpienalojen korttelialueilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Korttelialueet on pyritty liittämään myös istutettavien (puu ja pensaat) alueiden kautta ympäröivään metsäverkostoon, Häppilänlaakso – Nummimetsä – Toijaistenmetsä.

### 5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kaava-alueen itä- ja pohjoispuolen virkistysalueita on ehdotuksessa jatkettu Särkilahden kaava-alueelle.

Häppilänlaakson hulevesipainanteet tulevat jatkumaan nykyisten ojien kohdalla, laajentuen tarvittaessa. Häppilänlaakson alue on noin viisi metriä meren pinnan yläpuolella, ja rakennettavuusselvityksen mukaisesti on liejusavea. Lumivaarankadun poikkikadut toimivat myös paikallisesti lumen aurausreittinä Häppilänlaaksoon. Lumivaarankadun länsipäässä oleva puistokaistale toimii tulevaisuudessa mahdollisena johtovaraus-alueena länteen, sekä lumitilana.

Päivitetyn luontoselvityksen mukaan säilytettiin arvokkaat suuret kokonaisuudet Nummimetsässä ja Toijaistenmetsässä. Toijaistenmetsä jatkuu idässä jo rakentuneen kaava-alueen puolelle.

Virkistysalueilla olevat polut yhdistävät Hirvensalon alueita toisiinsa ja parantavat mahdollisuuksia liikkua myös kestävästi.

### 5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Kukolantietä jatketaan osayleiskaavan mukaisesti länttä kohti, mutta myöskään joukkoliikenteellä ei ollut nyt tarvetta kaavoittaa Kukolantietä Häppiläntien, Maanpääntien ja Särkilahdentien risteykseen asti. Risteys on vain noin 1,5–2 metriä meren pinnan yläpuolella. Risteyksen ympärillä on myös hyvin paljon yksityistä maata. Joukkoliikenteellä on jo nyt sen sijaan Kukolan kiertoliitymässä linja-autopysäkit.

Katualueet on kaava-alueen suunnittelussa pyritty minimoimaan, mutta myös olemassa oleville rakennuksille ja tiloille tuli päästä. Jo luonnosvaiheessa osa nykyistä Suvitietä muuttui poluksi, ja Toijaisten kylätien loppuosa Lumivaaranpoluksi. Alueen katujen rakennuttua Suvipolku jää kävelyyn ja pyöräilylle, mutta Lumivaaranpolun kautta jää ajoyhteys myös osille tonteista. Lumivaarankadun poikkikadut toimivat myös tulvareittinä ja katujen päässä Häppilänlaaksossa on alueen sisäisiä lumenkeräyspaikkoja lähellä hulevesipainannetta.

### 5.3.4 Tekninen huolto

Kaava-alueelle rakennetaan kunnallistekniikka.

## 5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 23.2.2016 § 9. Toijaisten tilan alueelta lohkaistiin useita tiloja 1940-luvulla karjalaisten evakkojen uusiksi asuinalueiksi. Paikallisilta maanomistajilta tuli ehdotus jatkaa alueella karjalaisten entisten kotiseutujen nimiä, kuten viereisellä Peippolan alueella on tehty. Alueelle ehdotettiin Lumivaaran kylän nimiä. Kukolantien pohjoispuolelle haettiin nimistöä Särkilahden paikallisnimistön perusteella.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa alue jää asema-kaavoittamattomaksi.

### 5.6.2 Luonnonympäristö

Asemakaava ottaa kaavamerkinnoin huomioon alueen luontoarvot.

Alueelta löytyi neljä arvokasta luontotyyppikohdetta: Nummimetsän keto Toijaisten kylätien varrella, Särkilahden keto entisen talonpaikan viereltä, Särkilahden (Toijaisten) metsä, joka koostuu useasta eri luontotyyppistä.

Syksyllä 2023 ympäristönsuojelun maastokatselmuksella havaittiin luontoselvityksen päivityksen lisäksi kaava-alueella luonnonsuojelulain mukainen tammimetsä. Neuvottelujen perustella alustavan kaavaehdotuksen Hyppymäenkadun pohjoisen puoleisia pientalotontteja vähennettiin ja ne siirrettiin itään päin, jotta tammimetsä saatiin säästettyä.

Luontotyyppikohteet on merkitty luo-1- ja luo-2-kaavamerkinnöin, Toijaistenmetsä ja osa Nummimetsästä VL-1/s -merkinnöin.

Luo-1 = luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Luo-2 = luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue: keto. Luontotyyppille on ominaista avoimuus, paahteisuus, kuivuus ja matalakasvuisuus. Alueen ominaispiirteitä tulee ylläpitää. Alueella voidaan suorittaa luonnon- ja maisemahoidon kannalta tarpeellisia toimenpiteitä.

VL-1/s = Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Virkistysalueella on tuoretta ja lehtomaista kangasmetsää, sekä edustavia vanhapuustoisia kalliometsiä, jotka kuuluvat Metsälain 10 §:n mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin. Metsän tulee antaa kehittyä luontaisesti. Luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sekä kaavanmukaisten reittien rakentaminen, kunnostaminen ja ylläpito sekä muut alueen ylläpidon kannalta tarpeelliset toimet sallitaan. Rakennus-, hoito- ja ylläpitotoimet tulee toteuttaa siten, että luontoarvojen säilyminen turvataan.

Kaava-alueella on otettu huomioon metsäverkoston jatkuvuus, joka hyödyttää mm. alueella liikkuvia lepakoita, määräämällä myös AO- ja AO-1-korttelialueille istutettava alue (puita ja pensaita) Häppilänlaaksosta Nummimetsään. Lisäksi Kukolantien molemmin puolin on määrätty istutettavaksi puita, kuten myös A-1 kortteliin. Lepakoiden kannalta olisi suotavaa, että alueen valaistuksen lisäämisessä pystyttäisiin olemaan mahdollisimman maltillisia. Lepakoiden esiintymistä olemassa olevissa rakennuksissa tulee selvittää ennen rakennusten mahdollista purkamista.

Nykyiset peltoalueet tulevat muuttumaan uusien asuinkorttelien myötä, ja osa Nummimetsää tulee muuttumaan uusien asuinkortteleiden ja olemassa olevien tilojen täydennysrakentuessa vähitellen.

Asukkaita tulee lisää, joten muutkin polut metsässä tulevat ahkerampaan käyttöön, ja metsämaasto tulee kulumaan.

### 5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kukolantie päättyy nykyisin päiväkotikiertoliittymästä lähelle, hiukan kiertoliittymästä länteen. Särkilahden kaava-alueen nykyinen hiljainen rauhaiselo sotien jälkeen rakennettujen pysyvien omakotitalojen ympäristössä tulee muuttumaan hyvin paljon.

Kaava pyrkii yhdistymään jo rakentuneisiin omakotialueisiin mm. polkujen avulla, jotta asukkaat pystyvät helposti liikkumaan kestävästi kävellen ja pyöräillen. Viereisellä alueella on mm. leikkipaikka ja kenttiä, ja polkuja pitkin pääsee ympäröiviin lähimetsiin, sekä valaistun kuntoradan kautta Syvälahden koululle helposti.

Hulevedet imeytyvät tällä hetkellä valuen metsistä vähitellen vanhoja ojia pitkin. Kukolantiella on vedenjakaja. Häppilänlaakson hulevesipainanteet ja ojat vievät vesiä kohti Illoistenjärveä ja vähitellen kohti merta.



Alustavassa hulevesisuunnittelussa päädyttiin ohjeellisiin hulevesipainanteisiin- / al-  
taisiin Toijaistenmetsän Kukolantien pohjoispuolella, Nummimetsässä korttelin 21  
länsipuolella ja Häppilänlaaksossa. Nämä tulevat viivyttämään alueen hulevesiä.

#### 5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Lähin päiväkotiki on aivan kaava-alueen vieressä Kukolantiellä. Wäinö Aaltosen alakoulu on 1,5 km päässä ja valaistun kuntoradan kautta kävellen Syvälahden koulu (luokat 1-9), päiväkotiki, neuvola ja kirjasto, kauppa, hiihtokeskus ja harjoitusgolf on noin 1,6 km päässä. Virkistysalueet ulkoilureitteineen ovat ympärillä. Lauttarannan avattavaa kävely- ja pyöräilysiltaa on jo alettu suunnitella, silta helpottaisi ja lyhentäisi matkaa Te-lakkarannan kautta keskustaan.

#### 5.6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen kaavoitus herätti kaavan aloitusvaiheessa runsaasti mielenkiintoa suunnittelu-  
alueen asukkaissa, maanomistajissa ja suunnittelun alueen naapurustossa.

Luonnosvaiheessa alueesta keskusteltiin mm. Suvitiellä paikallisessa asukastapaami-  
sessä 25.6.2014, sekä vuotuisessa Hirvensalon kaavanäyttelyn yhteydessä pidetyssä  
kaavaillussa mm. 9.3.2016. Hyväksytty kaavaluonnos oli mukana kaikissa seuraavis-  
sakin vuotuisissa kaavanäyttelyissä, joissa kävi alueen asukkaita keskustelemassa  
asiasta. Maanomistajien kanssa on pidetty myös monia neuvotteluja kaavaehdotuk-  
sesta. Katso tarkemmin 4.4.3. alkuvaiheen kuuleminen.

Kaavaprosessien pitkä kesto voi joskus auttaa hyväksymään alueen muuttumisen.  
Kaava oli pitkään jäissä, kun pääpaino oli keskustan tiivistämisessä kerrostaloalueilla,  
ja aktivoitui uudelleen vasta 2023.

#### 5.6.6 Liikenne

Kaava-alueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ympäröiville alueille ja mm.  
lähikouluille. Kaava-alueen liikenneverkko jatkaa olemassa olevaa Kukolantietä län-  
teen. Uusille asuinkortteleille on pyritty löytämään luontevat katujen paikat haasta-  
vassa maaperässä, paikoitellen vanhoja polkuja seuraamalla metsässä. Uusien katu-  
jen rakentaminen vaatii merkittäviä investointeja.

#### 5.6.7 Tekninen huolto

Koska alueella ei ole ennestään kunnallistekniikkaa, vaatii sen toteuttaminen myös  
merkittäviä investointeja.

#### 5.6.8 Ilmastovaikutukset

Uudisalueen toteutus tulee tuottamaan merkittävästi khk-päästöjä. Tämä on suunnitte-  
lun alueen merkittävin kielteinen ilmastovaikutus. Toisaalta rakentaminen on pyritty si-  
joittamaan suurimmaksi osaksi metsättömälle alueelle, ja kaavamääräyksiin on mää-  
rätty istutettavia puita ja metsitettäviä alueita, myös tonttien sisällä. Myönteisiä ilmas-  
tovaikutuksia parantavat myös vaatimukset puusta runkomateriaalina (AO-1-kortteli),  
sekä asuintonttien velvoite tuottaa uusiutuvaa energiaa. Kaavamääräyksenä on myös  
määräys: Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan  
on liitettävä selvitys purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Lisää ilmastovaikutuksista selostuksen liitteinä olevassa ilmastovaikutusten arviointi-  
taulukossa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Tavoitteena on kaavan lainvoimaisuus 2024, alueen infran ja yleisten alueiden toteutussuunnittelu 2024–2025, jolloin alueen rakentaminen voisi alkaa 2025, ja tonttien luovuttaminen aikaisintaan 2026.

Turussa 24.päivänä tammikuuta 2024

Maankäyttöjohtaja                      Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti                      Päivi Siponen