

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä marraskuuta 2008 päivättyä, 26.1.2009 (lausunnot) ja 12.3.2010 (asemakaavatoimisto) muutettua asemakaavakarttaa. "**Vakiniittu**" (12/2003)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavanmuutos:

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Korttelit:	53, 71	53, 71
Kadut:	Kukkamaariankatu (osa) Pyhimyksenpolku Pyhän Marian tie	Vårfrugatan (del) Helgonstigen Sankta Marias väg
Virkistysalueet:	Ilmestyspäivänpuisto (osa) Kapernauminpuisto (osa) Nasaretin kenttä	Bebådelseparken (del) Kapernaumsparken (del) Nasaretsplan
Liikennealue:	Reginan pysäköintialue	Reginas parkerings plats
Suojaviheralue:	Pyhän Marian puisto (osa)	Sankta Marias park (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	097 YLI-MAARIA	ÖVRE S:T MARIE
Korttelit:	71, 103-150	71, 103-150
Kadut:	Eekinkuja Karttukatu Koskennurmenpolku Kukkamaariankatu (osa) Kuuraajankatu Leipäkatu Luuttukatu Lypsäjänkatu Maitokatu Mittumaarintie (osa) Mäntyojantie Paakarinkatu Piiankatu Pyhän Marian tie Pyykkärinkatu Renginkatu Tikkaajankatu Täkkikatu Vakiniituntie	Eksgränden Klapprägatan Koskennurmistigen Vårfrugatan (del) Skurerskegatan Brödgan Klutgatan Mjölkerskegatan Mjölkgatan Midsommarvägen (del) Mäntyojavägen Bagerskegatan Piggatan Sankta Marias väg Bykerskegatan Dränggatan Stickerskegatan Täckgatan Vakiniittuvägen

Puistopolut:	Aprillipolku Ilmestyspäivänpolku Karttupolku Kukkamaarianpolku Nyplääjänpolku Pitsipolku Sankarinpolku Tietäjienpolku Tiinupolku Vakiniitunpolku Yli-Maarian rantapolku	Aprillstigen Bebådelsestigen Klappträstigen Vårfrustigen Knypplerskestigen Spetsstigen Sankaristigen De vise männens stig Tinstigen Vakiniittustigen Övre S:t Marie strandstig
Virkistysalueet:	Allakkapuisto (osa) Ilmestyspäivänpuisto (osa) Kapernauminpuisto (osa) Mankelimetsä Mäntyojanmetsä Nyplääjänpuisto Pulla Soittenmäki Tiinupuisto Vakiniitunmetsä Väkämetsä Väkäniitty Yljoenmetsä	Almanacksparken (del) Bebådelseparken (del) Kapernaumsparken (del) Mangelskogen Mäntyojaskogen Knypplerskeparken Bulle Soittebacken Tinparken Vakiniittuskogen Väkaskogen Väkäniitty Ylijokiskogen
Liikennealue:	Tampereen valtatie (osa)	Tammerfors riksväg (del)
Suojaviheralue:	Yljoenpiennar	Ylijokikanten

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot: YLI-MAARIA -103.-1-3, -104.-1, -105.-1-3, -106.-1-3, -107.-1-9, -108.-1-6, -109.-1-6, -110.-1-6, -111.-1-10, -112.-1-6, -113.-1-3, -114.-1-4, -115.-1-4, -116.-1-5, -117.-1-7, -118.-1-4, -119.-1-2, -120.-1-3, -121.-1-6, -122.-1-3, -123.-1-3, -124.-1-6, -125.-1-4, -126.-1-3, -127.-1-5, -128.-1-10, -129.-1-10, -130.-1-5, -131.-1-3, -132.-1, -133.-1, -134.-1-3, -135.-1-7, -136.-1-8, -137.-1-7, -138.-1-2, -139.-1-3, -140.-1-5, -141.-1-10, -142.-1-6, -143.-1-3, -144.-1-5, -146.-1-3, -147.-1-8, -148.-1-2, -149.-1, -150.-1-4.

Erillinen tonttijako laaditaan kaava-alueen kortteliin 71.

Uudet korttelinumerot: YLI-MAARIA 103-150

Kaavatunnus: 12/2003

Diarionumero: 7204-2003

Kaavan nimi: Vakiniittu

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Yli-Maarian kaupunginosassa. Suunnittelualue rajoittuu lännessä ja luoteessa 1990-luvulla kaavoitettuihin Yli-Maaria I:n ja II:n kaava-alueisiin, koillisessa Paattistenjokeen sekä kaa-kossa Tampereen moottoritiehen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan laatimisella tähdätään pääasiassa omakotitonteista koostuvan pientaloalueen kaavoittami- seen. Kaavan yhteydessä tutkitaan uuden koulurakennuksen sijoittamista kaava-alueelle. Kaavassa joudutaan osoittamaan varauksia mm. Tampereen moottoritiestä aiheutuvan melun torjuntaan sekä varaamaan riittäviä vapaa-alueita liito-oravareviirejä varten. Alueen korkeimmat mäet on tarkoitus jät- tää rakentamisen ulkopuolelle. Kaava-alueen pohjoisosassa olevat rakennetut tilat tullaan pääosin muuttamaan asemakaavan ja tonttijaon myötä tonteiksi. Tilojen jakamista sekä lisärakentamista tutki- taan asemakaavan yhteydessä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake 17.11.2008, muutettu 26.1.2009 (lausunnot) ja 12.3.2010 (asemakaavatoimisto)
2. Yli-Maarian kaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2003
3. Vakiniitun kaava-alueen meluselvitys (raportti PR-Y1332, 4.11.2008)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään, vuosille 2006-2010 laa- dittuun asunto- ja maankäyttöohjelmaan. Tässä ohjelmassa asemakaava on esitetty vahvistuvaksi vuonna 2007 ja kerrosalatavoite kaikkeen pientalorakentamiseen on 62000 kem².

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2003 alkaen.

Aloituskokous viranomaisille on pidetty 17.6.2004.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.9.2007. Kaava-alueen laajentumisen myötä tulleille uusille osallisille on lähetetty päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.2.2008.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 29.4.2008 § 290.

Ehdotuksesta on pyydetty lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisessä määrin muutettu 26.1.2009.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 10.2.2009 § 85.

Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.2.-17.3.2009 välisen ajan. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Ehdotuksen hyväksymisen jälkeen aloitettiin toden teolla maankäyttösopimusneuvottelut kolmen yksi- tyisen maanomistajan kanssa. Pitkään näytti siltä, että kahden maanomistajan kanssa ei päästäisi so- pimukseen. Tämän johdosta hankkeessa ehdittiin jo valmistautua siihen, että kyseisten maanomistaji- en maat tällä kaava-alueella esitettäisiin lunastettavaksi kaupungille. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta jo ehtikin hyväksyä osaltaan lunastusasian eteenpäin viemisen. Lopulta maanomistajien kanssa kui- tenkin päästiin yhteisymmärrykseen ja kaavasta lunastuksen takia pois pudotetut alueet voitiin palaut- taa takaisin kaavakokonaisuuteen. Lisäksi maankäyttösopimusneuvottelujen aikaan, kuitenkin niiden ulkopuolelta, tuli yhden yksityisen maanomistajan pyynnöstä vielä muutostarpeita kaavaan.

2.2 Asemakaava

Alueelle on muodostettu kolme kylämäistä korttelikokonaisuutta asumiseen sekä yksi pitkulainen kortteli ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Osana pohjoisinta asuinkorttelikokonaisuutta on ratsastustoimintaan osoitettu korttelialue, joka on muodostettu olemassa olevan talli/ navettarakennuksen yhteyteen. Eteläisimmän korttelikokonaisuuden keskelle on osoitettu tontti rakennettavalle koulu-päiväkotirakennukselle. Korttelikokonaisuuksia ympäröi alueen ominaispiirteistä johtuen laajat virkistysalueet.

Kaavaratkaisun peruseriaatteena on ollut ”*Tiivis kaupunki – väljä luonto*”. Siinä osakokonaisuuksien osalta on tavoiteltu hyvää kaavataloutta sekä toisaalta yhteisöllistä ja kylämäistä asuinympäristöä, josta on lyhyt matka luontoon.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavalla on merkittävä tehtävä vastata omalta osaltaan Turun kaupungin strategian mukaiseen pientalotonttituotannon lisäämiseen ja sen myötä uusien pientaloasukkaiden saamiseksi kaupunkiin. Kaava-alueen ollessa laaja ja omakotitonttimäärän ollessa suuri, on pystytty koko kaava-alueen mittakaavassa luomaan omakotitontteja moneen erilaiseen makuun. Jotta koko kaava-alue voitaisiin toteuttaa kuitenkin kaavan mukaan ilman suuria paineita erilaisiin poikkeamisiin sekä samaan aikaan hyödyntää monipuolista tonttitarjontaa strategian toteuttamiseksi, tulisi kaavan toteutuksessa pyrkiä siihen, että alueelta voidaan luovuttaa tontteja useilta eri kaduilta yhtä aikaa.

Yleisesti ottaen alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääasiassa vaihtelevaa metsämaastoa, jossa metsät ovat olleet suurelta osin talouskäytössä. Alueelta löytyy niin avohakkuualueita kuin myös nuorta taimikkoa. Peltoa on noin neljännesosa alueen pinta-alasta ja ne ovat olleet pääosin viljeltyinä. Alueella on vain muutamia rakennuksia sekä yksi autiona ollut pihapiiri, jonka rakennukset on purettu kevättalvella 2005.

Kaava-alueen koko on n. 125 ha.

3.1.2 Maanomistus

Turun kaupunki omistaa kaava-alueesta suurimman osan. Loppu jakaantuu muutamien yksityisten maanomistajien sekä valtion (valtatie 9) kesken.

Kohteessa tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia kaupungin ja maanomistajien välille.

3.1.3 Yhdyskunta- ja maisemarakenne

Suunnittelualueen ainoat rakennukset sijaitsevat suunnittelualueen pohjoisosassa Mäntyojantien varressa. Yhden kiinteistön osana on talli/navettarakennus, johon liittyen alueella on ollut hevosia. Asuinrakennukset ovat yksi- tai puolitoistakerroksisia ja kooltaan pienehköjä.

Moottoritien varressa Yli-Maaria II:n kohdalla on meluvalli, joka on viereisen alueen (Vakiniittu) kaavoittamattomuuden vuoksi jäänyt kesken.

Suunnittelualueen maisemarakenne ei sisällä Paattistenjokiuomaa lukuun ottamatta mitään erityisiä maisemaelementtejä ja alue onkin ilmeeltään hieman ”tasapaksu”. Alueen länsi- ja keskiosissa on korkeampia metsäisiä mäkiä, jotka eivät kuitenkaan erityisemmin erotu maisemassa. Metsäisten alueiden sisältä ei muutamien yksittäisten kalliopaljastumien lisäksi juuri löydy myöskään pienempimittakaavaisia kohokohtia. Lisäksi alueen muutamit avohakkuualueet ovat paikoitellen laajahkoja ja ikäviä alueen tulevaa käyttöä ajatellen. Paattistenjokiuoma ja sen välittömässä läheisyydessä olevat peltoaukeat sitä vastoin muodostavat Vakiniitun ja viereisen Koskennurmen alueille hienon maisemallisen elementin.

Luontoselvityksessä on todettu, että alueelta löytyy kolme aluetta, joilla liito-oravaa esiintyy. Nämä ovat alueen keskiosan metsäsaarekkeen länsireuna, Paattistenjokiuoman varsi sekä suunnittelualueen länsireuna. Näistä varsinaisia liito-oravareviirejä ovat Paattistenjokiuoman varsi sekä suunnittelualueen länsireuna. Lisäksi selvityksessä on nostettu esiin metsälain 10 §:n tarkoittamina erityisen tärkeinä elinympäristöinä kaksi suolaikkua.

3.1.4 Infrastrukturi ja palvelut

Alueelle on tällä hetkellä huonosti kulkuyhteyksiä ja se onkin ajoneuvoilla vain rajoitetusti saavutettavissa Mäntyojantien ja Vakiniituntien kautta. Joukkoliikennereittejä kulkee suunnittelualueen läheisyydestä mm. Paattistentietä ja Tampereen moottoritietä pitkin.

Kaava-alueen länsiosan poikki kulkee kaupungin kunnallistekniikkaa. Tätä voidaan käyttää hyödyksi osalla aluetta, mutta muuten alue tulee tarvitsemaan laajasti uutta verkostoa. Suunnittelualueen eteläreunassa, välittömästi moottoritien pohjoispuolella kulkee 2000-luvulla rakennettu 110 kV sähkölinja.

Lähimmät palvelut ovat Moisiossa ja Jäkärlässä. Molemmista löytyy mm. päiväkoteja, peruskoulun ala-aste sekä pienehköjä kaupallisia palveluja. Lisäksi Jäkärlestä löytyy mm. terveysasema, kirjasto ja seurakuntatalo.

Kaupunginhallitus on tehnyt periaatepäätöksen (19.6.2006 § 459), että Yli-Maarian alueelle, todennäköisimmin Vakiniitun kaava-alueelle, tullaan rakentamaan uusi koulu-päiväkotirakennus. Uuteen rakennukseen tulisi sijoittumaan todennäköisesti myös kaupungin muiden hallintokuntien tarjoamia palveluja. Lisäksi Jäkärän luoteisosaan on hiljan laadittu asemakaava, joka on mahdollistanut kaupallisten palveluiden sijoittumisen moottoritien Jäkärän eritasoliittymän kupeeseen.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

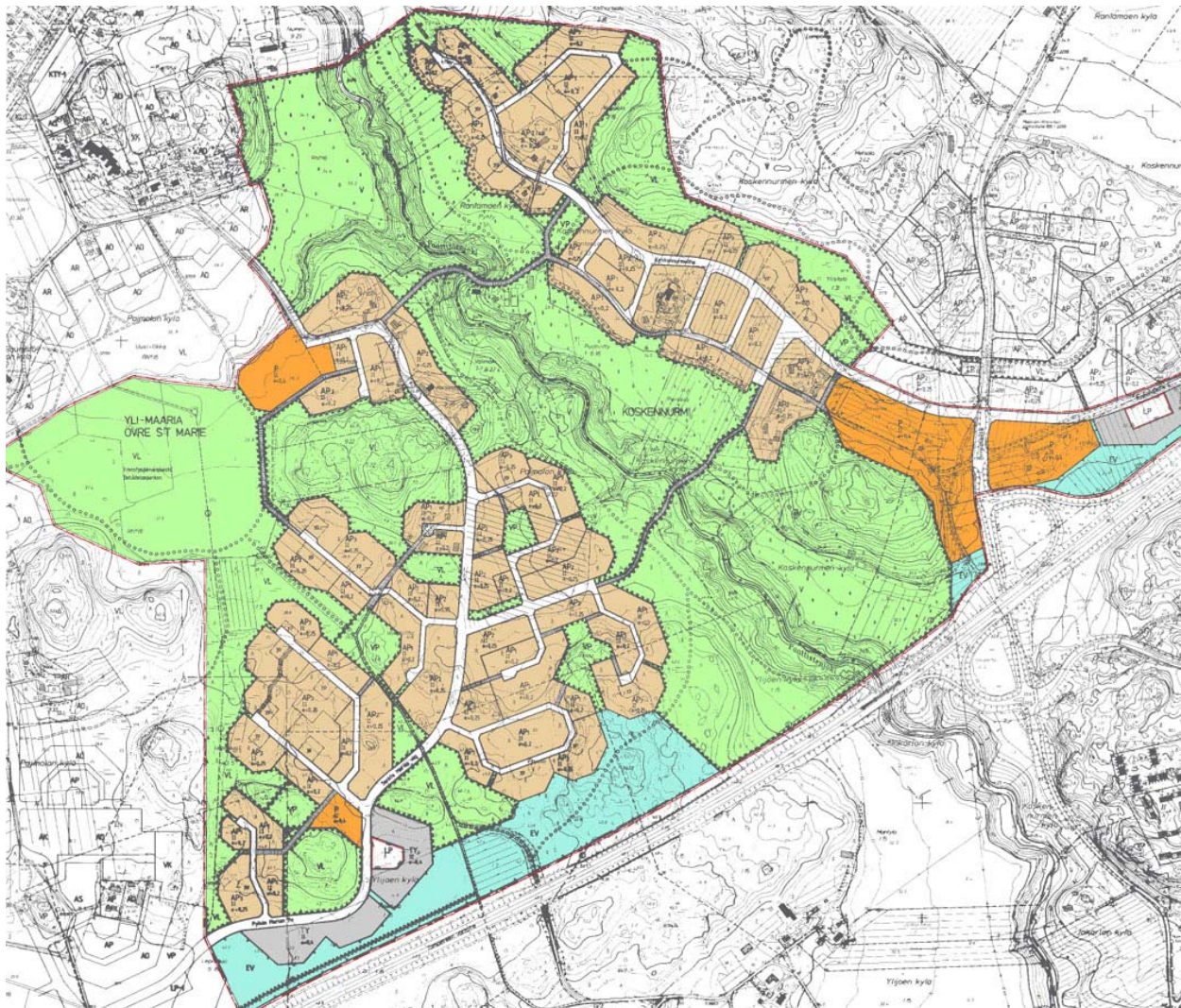
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on pääosin merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka tarkoittaa käytännössä lähinnä asuinalueita ja sen oheistoimintoja. Paattistenjokiuoman varsi on merkitty virkistysalueeksi.

3.2.2 Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssä kaava-alue on merkitty pääasiassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi sekä osittain myös virkistysalueeksi.

3.2.3 Osayleiskaava

Ympäristöministeriön 5.9.1995 vahvistamassa Yli-Maaria – Koskennurmen osayleiskaavassa kaava-alue on pääosin merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi sekä eriluonteisiksi virkistysalueiksi. Alueelle on sijoitettu myös kaksi palvelujen ja hallinnon aluetta sekä yksi ympäristölle häiriötä aiheuttamaton teollisuusaluekokonaisuus.



3.2.4 Asemakaava

Kaava-alue on lähes kokonaan asemakaavoittamaton. Pieneltä osin kaava-alue ulottuu vuonna 1991 hyväksytyyn Yli-Maaria I:n ja vuonna 1994 hyväksytyyn Yli-Maaria II:n kaava-alueille.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 9.10.2006 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.1.2007.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja se on tarkistettu 6.11.2008.

3.2.7 Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on laatinut vuonna 2003 aluetta koskevan luontoarvojen perusselvityksen.

3.2.8 Meluselvitys

Promethor Oy on laatinut alkuvuodesta 2008 Moisio eritasoliittymästä Jäkärän ohi kuntarajalle saakka ulottuvan laajempialaisen meluselvityksen. Meluselvitys koski lähinnä moottoritiemelua, mutta Ylijoen alueen osalta tarkasteltiin myös Toijalan radan aiheuttamaa raidemelua.

Promethor Oy on laatinut loppuvuodesta 2008 pelkästään Vakiniitun kaava-alueetta koskevan yksityiskohtaisemman meluselvityksen (raportti PR-Y1332, 4.11.2008).

3.2.9 Nimistö

Nimistötoimikunta on kokouksessaan 2.9.2008 § 63 tehnyt päätösesityksensä alueen nimistöksi. Poikkeuksena Sankarinpolku-nimi, jonka asemakaavatoimisto on johtanut Sankarintie-nimestä. Sankarintie sijaitsee Ylijoen puolella ja sieltä tie jatkuu olemassa olevana, mutta nimettömänä kevyen liikenteen yhteytenä Yli-Maarian puolelle. Tämä Yli-Maarian puolelle tuleva yhteys on nyt nimetty Sankarinpoluksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään, vuosille 2006-2010 laadittuun asunto- ja maankäyttöohjelmaan. Tässä ohjelmassa asemakaava on esitetty vahvistuvaksi vuonna 2007 ja kerrosalataavoite kaikkeen pientalorakentamiseen on 62000 kem².

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

Suunnittelualan ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kiinteistöliikelaitos, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Liikuntapalvelukeskus, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Opetuspalvelukeskus, Sosiaalikeskus, Tiehallinto/Turun tiepiiri, Turku Energia, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Vesiliikelaitos sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikenne-, rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristösuojelutoimistot.

Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki

4.2.2 Vireilletulo ja alkuvaiheen kuuleminen

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2003 alkaen.

Aloituskokous viranomaisille on pidetty 17.6.2004.

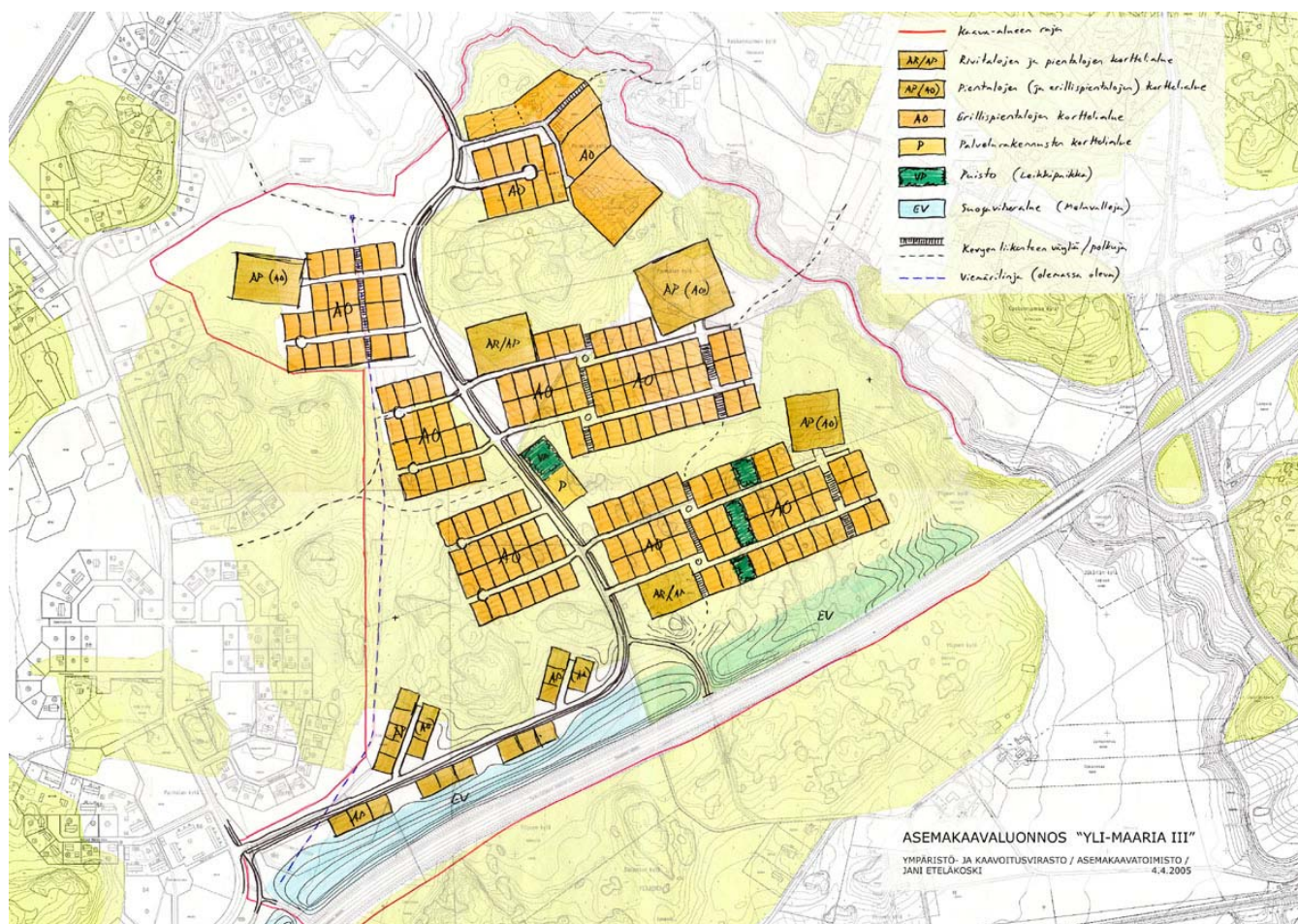
Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.9.2007. Kaava-alueen laajentumisen myötä tulleille uusille osallisille on lähetetty päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.2.2008.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä ei jätetty yhtään kirjallisia mielipiteitä. Muutenkin yhteydenotot olivat vähäisiä. Kyselyitä kaavahankkeesta tuli lähinnä vain Mäntyojantien varren asukkailta ja maanomistajilta. Käydyistä keskusteluista voisi tuoda esiin yksityiskohtana mielenkiintoisen kysymyksen maanomistajalta, jonka tilalla oli joskus ollut hevosia. Maanomistaja esitti, että voisiko kaavassa tutkia ratsastustoiminnan mahdollistavan merkinnän osoittamista alueelle. Maanomistaja myös mainitsi, että heidän tilalla oleva talli/navettarakennus voisi olla osa muodostettavaa kokonaisuutta.

4.2.3 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

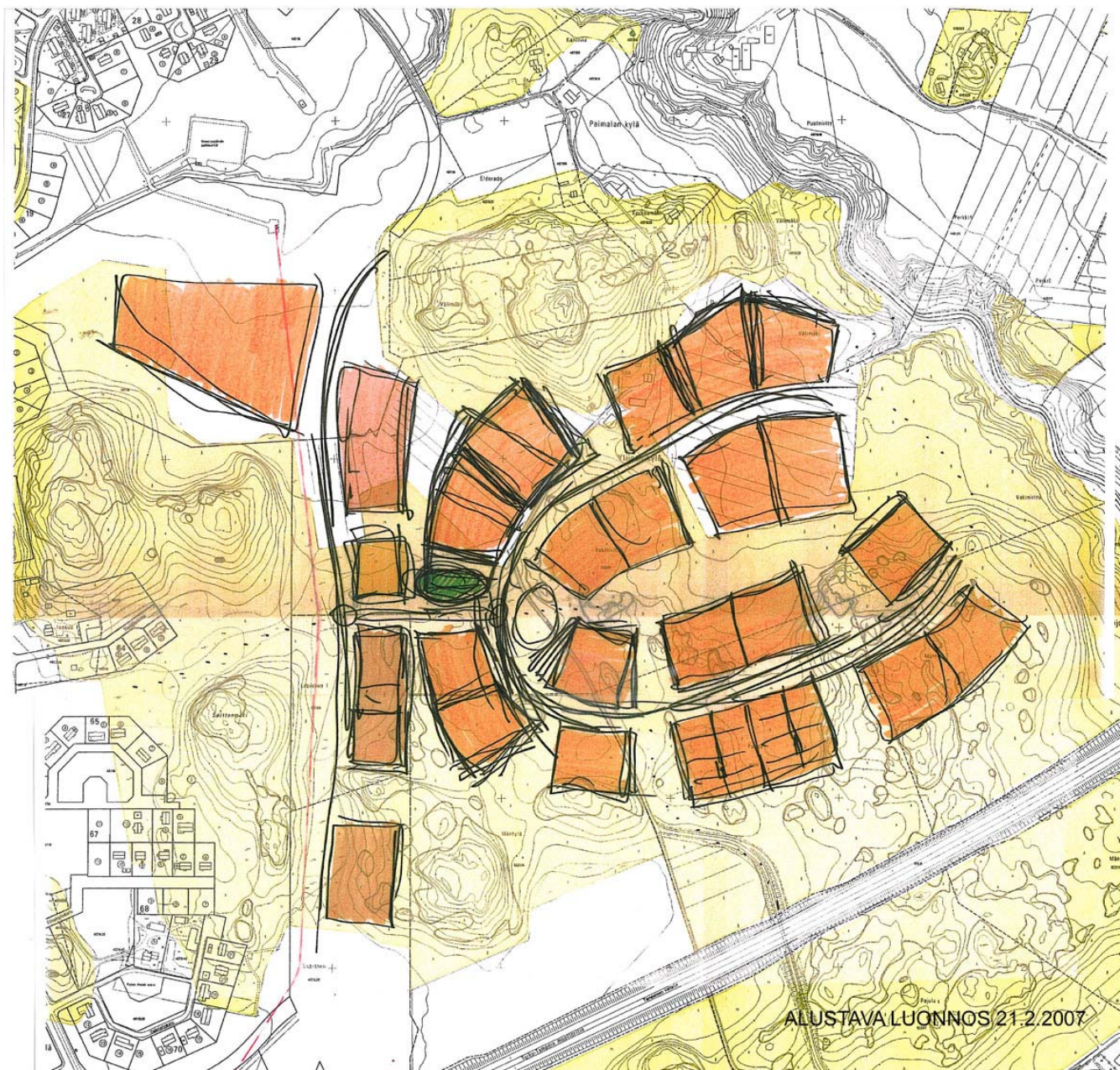
Asemakaavahanke on käynnistetty vuonna 2003 ja aloituskokous viranomaisillekin on pidetty jo 2004. Kuitenkin kaavaprosessi ja suunnittelutyö ovat todenteolla päässeet vauhtiin vasta 2007, jolloin myös ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.

Suunnittelutyön osalta uusien korttelialueiden sijoittamista on rajoittanut suunnittelualueen keski- ja länsiosissa olevat rakentamiseen liian jyrkkäpiirteiset mäet, Paattistenjokiuoma alueen itäkoillisreunalla sekä näissä olevat liito-oravareviirit. Tampereen moottoritie melualueineen tien vieressä kulkevan voimalinjan kanssa rajaavat käyttömahdollisuuksia alueen eteläosassa. Nämä elementit yhdessä muodostavat suurimmalle osalle aluetta eräänlaiset reunat, jotka jättävät sisäänsä ilman sen suurempia erityispiirteitä olevan suhteellisen tasaisen alueen. Nykyisen Mäntyojantien varsi on kaikissa tarkastelluissa vaihtoehdoissa aina muodostanut muusta alueesta hieman erillään olevan suunnitteen samansisältöisen alueen.



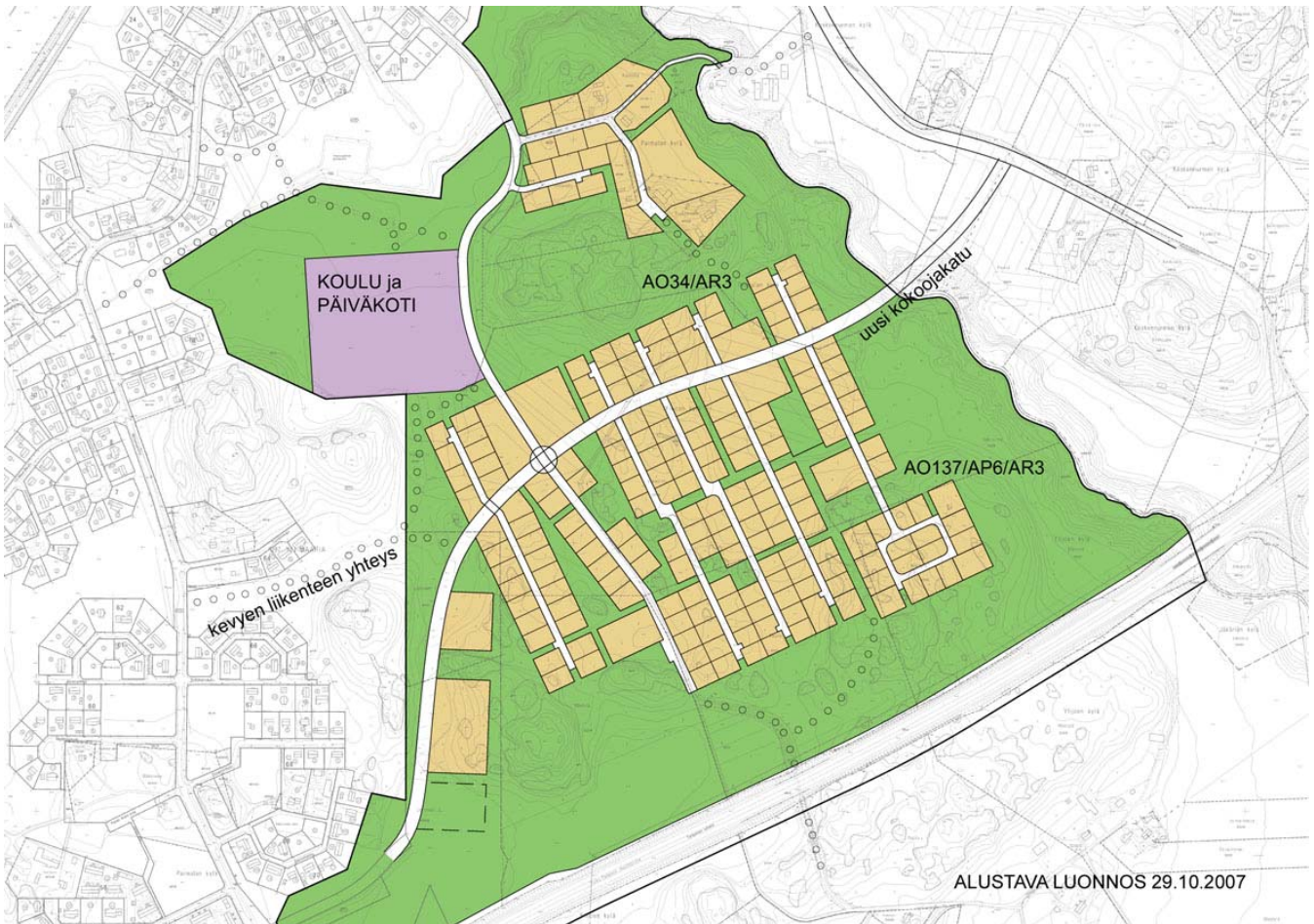
Vuodelta 2005 olevassa luonnoksessa kokoojakatu on linjattu osayleiskaavamaisesti Pyhän Marian tieltä Kukkamaariankadulle. Suunnittelualueen ydinosaan sen keskelle on muodostettu kahdesta isommasta ja yhdestä pienemmästä korttelistosta muodostuva kokonaisuus. Lisäksi kokoojakadun alkupäähän moottoritien läheisyyteen ajateltiin sijoittaa melusuojauksen turvin asumista.

Tämä ratkaisumalli hylättiin pitkälti sen takia, että kokoojakadun alkupää kulkee pehmeällä peltoalueella pitkän matkan ja oli pelättävissä, että sen varteen ei saada todellisuudessa melun ja alueen kapeuden vuoksi maankäyttöä välttämättä ollenkaan. Kokoojakadun linjaus ei myöskään mahdollista myöhemmin esiin nostettua joukkoliikenneyhteyttä Koskennurmen puolelle.

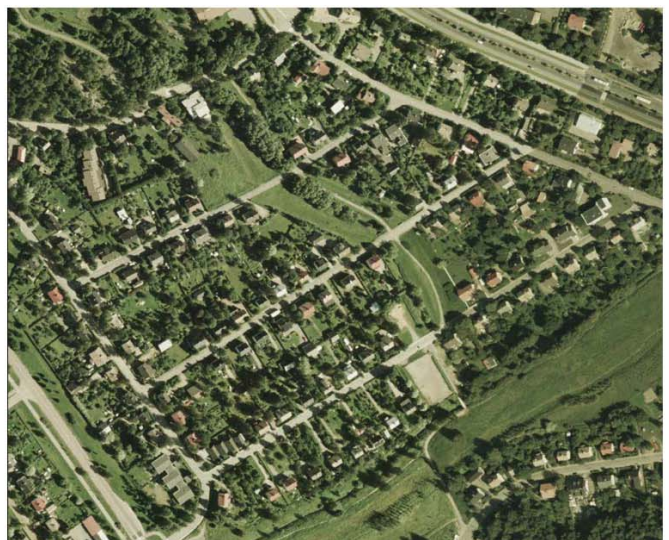
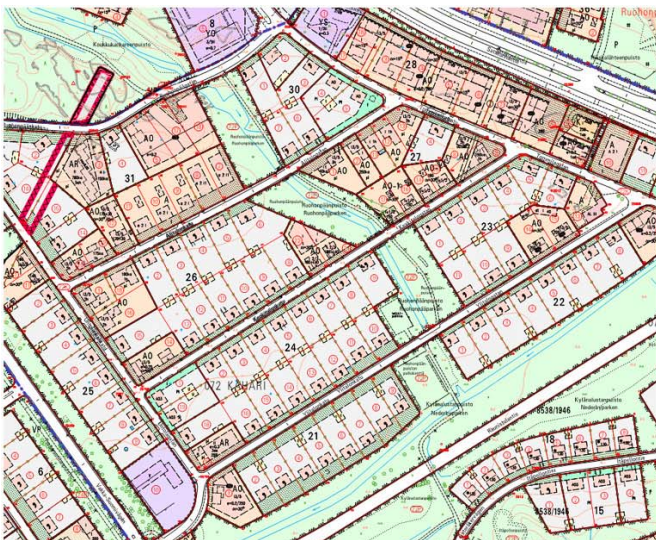


2007 alkuvuodesta laaditussa vaihtoehdossa on kokoojakatua lyhennetty selvästi aiemmasta ja saatu kytkettyä maankäyttöä sen yhteyteen paremmin. Korttelirakenne oli tässä vaihtoehdossa selvästi vapaamuotoisempi.

Tämän vaihtoehdon jälkeen keskusteltiin laajempia kokonaisuuksia tarkastellen, miten esimerkiksi juuri Vakiniitun ja Koskennurmen alueet kytketään osaksi kaupunkirakennetta. Todettiin, ettei ole järkevää tehdä heti valmiiksi alueita, jotka olisi hankala kytkeä osaksi joukkoliikennereittejä ja jotka tällöin olisivat yksityisautoilun varassa. Tällöin edelläkin esitetty vaihtoehto hylättiin.

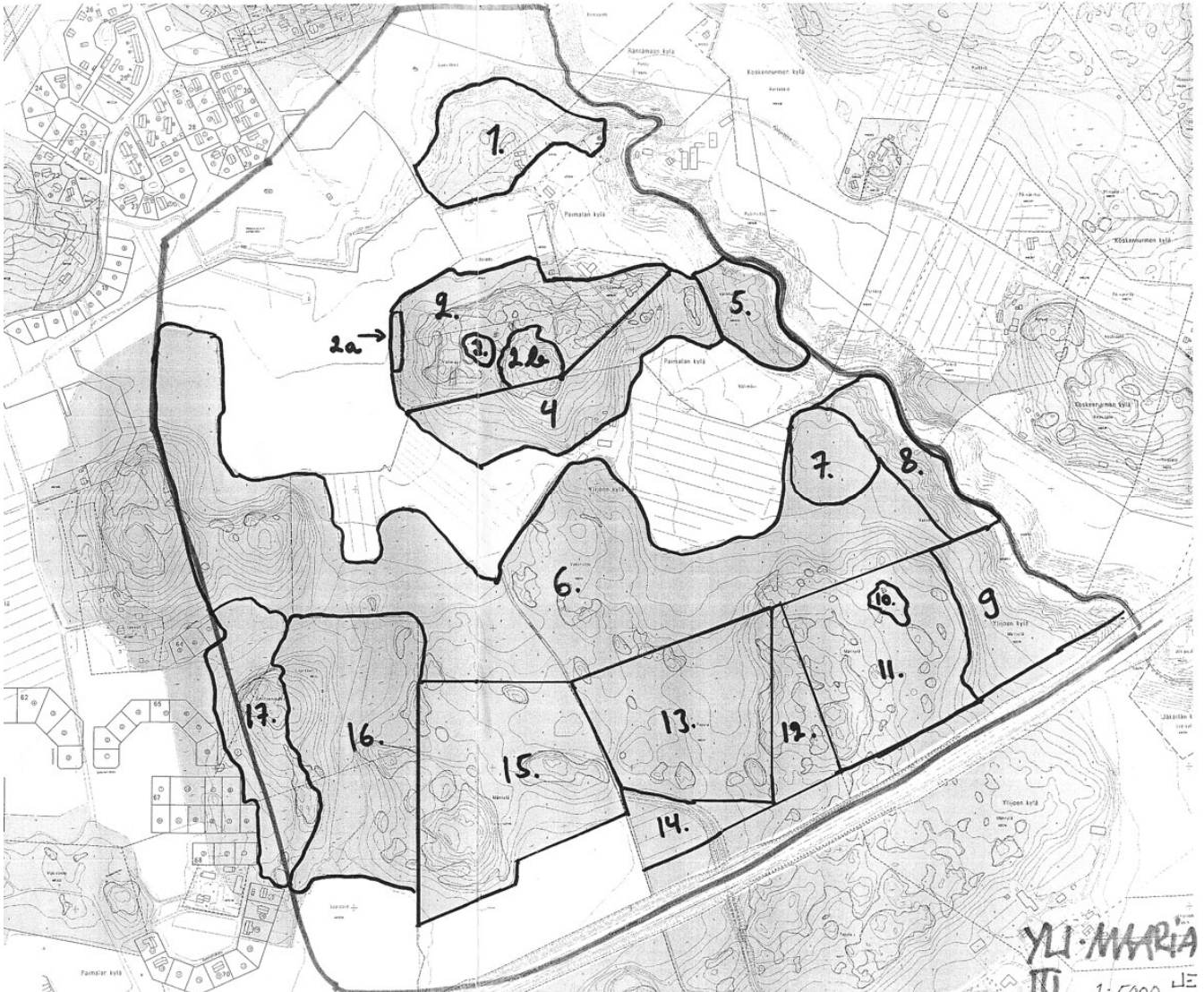


Vuoden 2007 lopulta olevassa vaihtoehdossa kokoojaku on ensimmäisen kerran linjattu Paattistenjoen yli Koskennurmen puolelle yhdistäen nämä kaksi kaava-alueita. Samassa yhteydessä lähdettiin tutkimaan kylämäistä ja aiempia vaihtoehtoja hieman tehokkaampaa rakennetta. Rakenteella haluttiin lähteä luomaan hieman persoonattomalle alueelle voimakasta identiteettiä sekä pyrkiä parempaan kaavatalouteen.



Kaavan kylämäisen rakenteen esikuvana voi pitää perinteisiä suomalaisia asevelikyliä, jotka perustuvat pitkälti ”suoriin” katuihin tukeutuvaan korttelirakenteeseen. Alueita rikastuttaa yleensä niiden halki kulkevat viherelementit, joihin monesti on yhdistetty mm. kevyen liikenteen väyliä. Tällaisia alueita on Turussakin useita ja näistä voisi hyvänä esimerkkinä mainita yläpuolisissa kuvissa esiintyvän Karjalaiskylän nimelläkin tunnetun alueen Kähärin kaupunginosassa.

Vuodenvaihteessa 2007/2008 ympäristönsuojelutoimisto välitti tiedon, että alueen länsireunassa olevat liito-oravat (luontoselvityksen lohko 17) ovat laajentaneet elinpiiriään itään päin (lohko 16). Ilmeisesti Gabrielin-, Elisabetin- ja Betleheminkatujen varren rakentaminen on vienyt liito-oravien elinpiiriksi kelpavaa aluetta lännestä käsin, jolloin liito-oravat ovat siirtyneet tai laajentaneet reviiriään itään. Tässä yhteydessä ympäristönsuojelutoimisto esitti kantanaan, että lohkon 16 läpi menevää kokoojakatua sekä lohkon 17 läpi menevää Yli-Maaria II:n kaava-alueen puolelta tulevaa kevyen liikenteen väylän varasta tulisi siirtää. Siirto tulisi tehdä niin, että molempien lohkojen alueella oleva kosteikko säilyisi ehyenä eikä olisi vaaraa, että rakennettavat kulkuyhteydet voisivat kuivattaa kosteikon. Jotta edellä mainitun kevyen liikenteen väylän varauksen voisi siirtää toiseen paikkaan, täytyi kaava-aluetta laajentaa länteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin alkuvuodesta 2008 ja se lähetettiin tiedoksi laajentumisen myötä tulleille uusille osallisille.

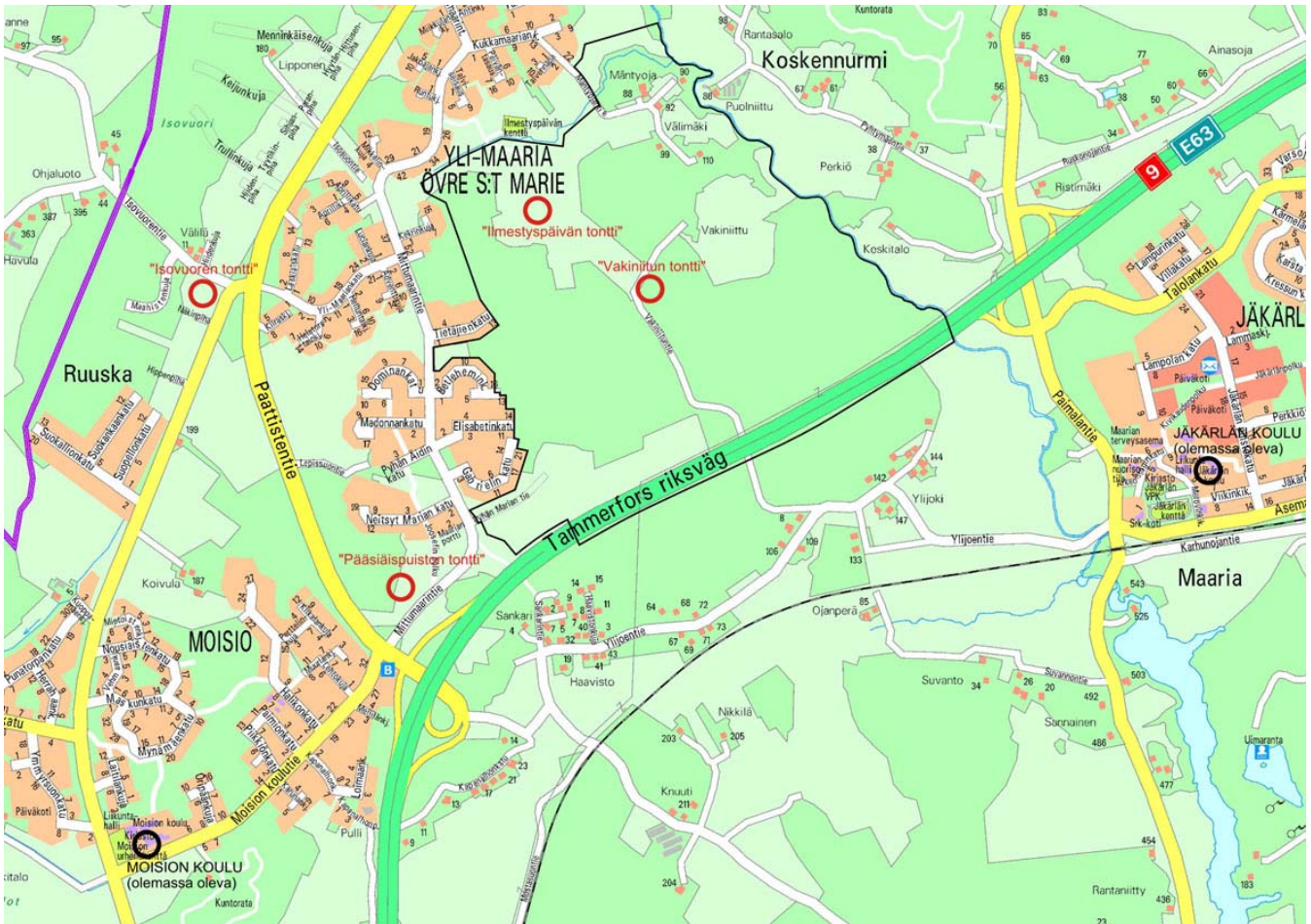




Yllä olevassa maaliskuussa 2008 päivättyssä vaihtoehdossa kokoojakadun linjausta on siirretty etelään kulkemaan alueen suurimman "kylän" keskeltä. Mittumaarintieltä tuleva kevyen liikenteen väylä taas on siirretty hieman enemmän pohjoiseen kulkemaan Tietäjienkadun päästä kahden mäen juurelta kohti uutta aluetta. Liikenneväylien siirrot mahdollistavat näin kosteikkoalueen säilymisen ehyenä. Vastapuolena kokoojakadun linjauksen siirrossa on se, että se kulkee alueen itäpuolella toisen reviirialueen läpi (lohko 8). Tämän ei kuitenkaan oleteta olennaisesti haittaavan liito-oravia, sillä katualueesta syntyvä aukko on niin kapea, että ne pystyvät vaivatta liikkumaan sen yli. Tämä näkemys on saatu sekä luontoselvityksen tekijältä että kaupungin ympäristönsuojelutoimistolta. Katualueen lopullisessa linjauksessa ja toteutuksessa tulee vain huomioida se, ettei alueelta kaadeta liito-oravien pesäpuita, jos alueelta sellaisia löytyy.

Yli-Maarian alueelle on tarkoitus rakentaa uusi koulu-päiväkotirakennus 2010-luvun alkupuolella. Kyseiseen rakennukseen käyttäjiksi tulevat hallintokunnat ovat yhdessä Tilaliikelaitoksen kanssa kartoittaneet Yli-Maarian alueelta käyttötarkoitukseen soveltuvia tonttivaihtoehtoja. Tontin sijoitukseen vaikuttavia lähtökohtia ovat erityisesti opetustoimen näkökulmasta mm. seuraavat seikat: uuden asutuksen sijoittuminen 2008-2020 välisenä aikana, se ettei koulu tulisi oppilasalueen eteläosaan, jossa jo on koulu (Moision koulu), koulumatkan tulisi olla pääsääntöisesti enintään 2,5 – 2,9 km ja ettei oppilaita kuljetettaisi perheiden henkilöautoilla kouluun.

Oheisessa **koulu-päiväkotirakennusten sijoitusvaihtoehtoja** kuvaavassa kartassa esiintyvät tonttinitimet ovat kyseisten paikkojen kutsumanimiä eikä niistä suurimmassa osassa ole tällä hetkellä kaavallista valmiutta koulu-päiväkotirakennuksen sijoittamiselle.



Isovuoren tontti on tulevalle rakennuskokonaisuudelle liian pieni ja hieman syrjässä erityisesti tulevaa Koskennurmen aluetta ajatellen.

Pääsiäispuiston tontin alueelle pitäisi tehdä asemakaavanmuutos rakennushankkeen mahdollistamiseksi, mutta alue olisi riittävä myös mahdolliselle yläkoululle. Käyttäjähallintokunnat pitävät tonttia huonona koska se mm. sijaitsee niin lähellä Moision olemassa olevaa koulua ja toisaalta liian kaukana tulevista uusista alueista. Suunnittelutoimisto pitää tätä vaihtoehtoa parhaana, koska se sijaitsee alueen pääliikenneväylien varrella ja on siten hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja henkilöautoilla. Suunnittelutoimisto pitää realistisena ajatusmallina sitä, että jo noin kilometriä pidemmän koulumatkan jälkeen alakoululaiset tulisivat nykyisin kouluun suurimmaksi osaksi linja-autolla tai vanhempien tuomana henkilöautolla. Tällöin koulun ei tarvitsisi sijaita maantieteellisesti alueen keskellä. Tämä vaihtoehto ei siten loisi liikennöintitarvetta uuden asuinalueen keskelle.

Ilmestyspäivän tontti olisi nyt laadittavassa asemakaavassa osoitettavissa sellaiseksi, että myös yläkoulu voisi sijoittua sinne joskus. Tosin muodostettava tontti olisi alueen erityispiirteistä johtuen muodostettava tarkoitukseen nähden ehkä jopa liiankin suureksi. Tämä vaihtoehto toisi suurimman liikennöintitarpeen uuden asuinalueen keskelle myös sen sekundäärisiksi suunnitellulle kokoojakadulle. Liikennöintitarve korostuisi tilanteessa, jos tontille tulisi myös yläkoulu. Lisäksi tälle vaihtoehdolle pitäisi todennäköisesti muodostaa joukkoliikennereitti, joka ei muuten palvelisi välttämättä kovin hyvin uusia alueita. Suunnittelutoimisto pitää tätä tonttivalitusta kaikkein huonoimpana. Käyttäjähallintokunnat taas pitävät tätä vaihtoehtoa parhaana. Se sijaitsee riittävän etäällä Moision ja Jäkärän kouluista rakentuvien alueiden keskellä ja olemassa oleva Ilmestyspäivän kenttä olisi aivan rakennuksen vieressä.

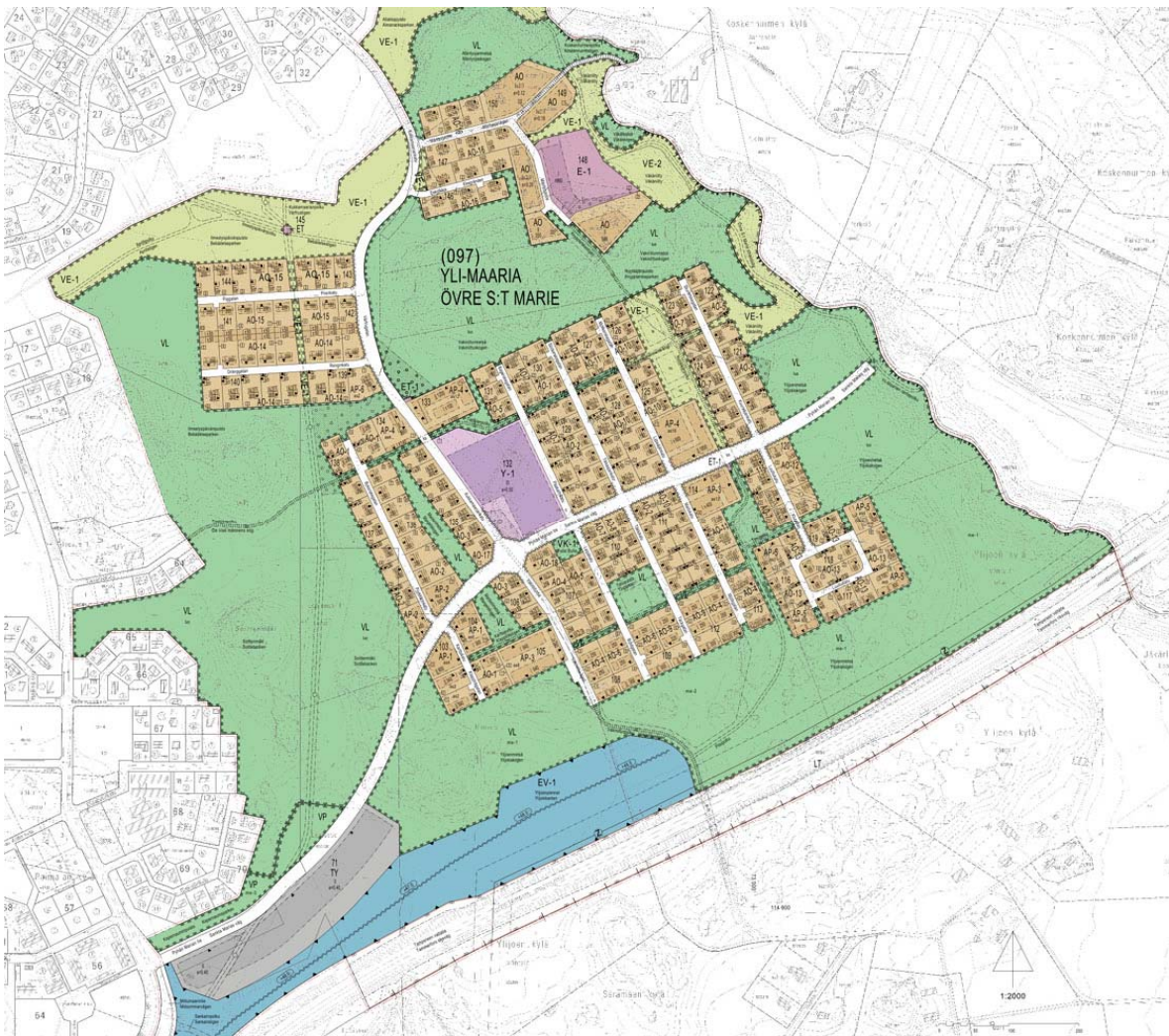
4.2.5 Toimenpiteet ennen lausuntokierrosta

Hyväksytyn luonnoksen jälkeen haluttiin saada varmistus siitä, ettei kokoojakatulinjaus aiheuta olennaista haittaa Paattistenjoen varressa olevalle liito-oravareviirille. Tämän johdosta asemakaavatoimisto pyysi Kiinteistölaitosta elokuussa 2008 ensin merkitsemään maastoon luonnoksen mukaisen katulinjauksen ja sen jälkeen ympäristönsuojelutoimistoa tarkistamaan ajateltu katualue. 21.8.2008 ympäristönsuojelutoimisto ilmoitti käyneensä maastossa ja tehneensä tarkistuksen. Ajatellulta katualueelta ei löytynyt liito-oravan pesäpaikkoja eikä tärkeitä ruokailupuuta. Muitakaan erityisiä luontoarvoja ei alueella ollut. Näin ollen on katsottu, ettei katulinjaus aiheuta olennaista haittaa liito-oraville ja katu-alue on pysytetty luonnoksen mukaisella paikalla.

Melukonsulttina toimineen Promethor Oy:n kanssa tehtiin useita tarkasteluja ennen kuin löydettiin alueelle riittävän alhaiset melutasot tarjoava ratkaisumalli. Tarkasteluissa oli mukana mm. meluvalleja ja melukaiteita sijoitettuna eri tavoin ja vaihtelevilla korkeuksilla. Lisäksi tarkasteltiin kriittisimpien rakennuspaikkojen osalta rakennusten sijoittumista tontilla, niiden korkeutta, eri rakennuksia yhdistäviä meluaitoja sekä tontin rajoille tulevia meluaitoja.

4.2.6 Lausunnot

17.11.2008 päivätystä kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä, Liikuntapalvelukeskukselta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Opetuspalvelukeskukselta, Sosiaalikeskukselta, Tiehallinnon Turun tiepiiriltä, Turku Energialta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Vesiliikelaitokselta sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikenne-, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta.



Lausuntovaiheen ehdotuskartta, päivätty 17.11.2008.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisessä määrin muutettu 26.1.2009

Kiinteistöliikelaitos (ent. Kiinteistölaitos): Osa omakotitonttien rakennusaloista on nuolimerkinnällä sidottu tontin lounais-eteläpuolelle; näitä voisi kaupunkikuvan kärsimättä ainakin osin harkita sijoitettavaksi toisin, jotta piha-alue saisi valoa paremmin.

Tonttikatujen päihin tarvitaan kunnolliset käänköpaikat: näitä ei joko ole tai niitä ei ole sijoitettu kadun päähän, jolloin puistoa voidaan käyttää lumitilana. Luuttukatu voisi toimia paremmin, kun se olisi katkaistu, jolloin se ei houkuttelisi turhaa läpiajoliikennettä. Koskennurmenpolku alueen koillisnurkassa on katu-alueetta, jolloin kunnossapitovelvoitteet ovat kaupungilla; tässä asemakaavassa se on kuitenkin tonttiliittymän kaltainen. Koskennurmenpolun asema tulisi paremmin määrättäväksi Koskennurmen alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus tulee viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn vasta sen jälkeen kun kiinteistölautakunta/Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on hyväksynyt maankäyttösopimukset ja ne on allekirjoitettu.

Asemakaavatoimisto: Osa rakennusalojen sijoittelusta on sidoksissa meluntorjuntaan, mutta yleisesti ottaen rakennusten ollessa enintään kaksikerroksisia, ne eivät merkittävästi varjosta piha-alueita ja kun on kyseessä muutenkin pienikokoiset asuinrakennukset (omakotitalot), saa piha-alue suoraa auringonvaloa aina jossakin vaiheessa päivää.

Tonttikatujen käänköpaikat on suunniteltu ja mitoitettu kadunsuunnitteluohjeiden mukaan ja siten kuin kadunpitäjänä toimiva Kiinteistöliikelaitos edellyttää. Luuttukatu on päättyvä katu, jolla ei voi olla läpiajoliikennettä, vaikka sen päässä pieni katulenkki onkin. Niin kuin selostuksessa on todettu, on Koskennurmenpolusta tarkoitettu muodostaa Vakiniitun ja Koskennurmen kaavojen toteutuksen myötä korkealuokkainen kevyen liikenteen yhteys jokipuoliskojen välille. Tällöin sen kunnossapitovelvollisuus tuleekin olla kaupungilla. Kevyen liikenteen väylän tonttiliittymä-merkintä on sisällytetty kaavaan siltä varalta, että korttelin 149 tontti 1 tai korttelin 150 tontti 4 halutaan joskus jakaa useammaksi tontiksi.

Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä ei saatu lausuntoa. Johtoryhmä ei sosiaalikeskuksen mukaan ole kokoontunut ainakaan vuoteen, joten johtoryhmää ei ilmeisesti tällä hetkellä ole. Sosiaalikeskuksen mukaan uuden lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmän perustamisesta on jätetty esitys apulaiskaupunginjohtaja Maija Kytälle.

Liikuntapalvelukeskus: Liikuntapalvelukeskus pitää kannatettavana kaavaehdotuksen selostusosassa esitettyä ulkoilureittitoimitusta varsinkin, jos alueelle sijoitetaan ratsastustoiminnan mahdollistavaa reitistöä. Tällöin tulee myös huomioida, että Jäkärän (Pyhtymäen) kuntorata on tavallisen lenkkeilyn kannalta sujuvasti saavutettavissa Vakiniitun kaava-alueelta käsin ulkoilureittiyhteyksiä pitkin, mitä silmällä pitäen olisi hyvä, jos Tietäjänpolun itäpäästä voitaisiin merkitä lyhyt ulkoilureitin yhdysosuusvaraus (Väkäniitun halki) Paattistenjoen länsirantaa kulkevalle ulkoilureittiyhteydelle.

Asemakaavatoimisto: Esitetty yhdysvarausosuus on lisätty kaavaan.

Lounais-Suomen ympäristökeskus ilmoitti sähköpostitse, etteivät he anna lausuntoa asemakaavaehdotukseen Vakiniitun.

Opetuspalvelukeskus tuo esiin lausunnossaan Yli-Maarian kouluhankkeeseen liittyviä taustoja, selvityksiä ja päätöksiä. Lausunnon lopussa opetuspalvelukeskus toteaa, että sillä ei ole erityistä huomauttamista asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotukseen.

Asemakaavatoimisto: Todettakoon koulun sijoituspaikasta vielä seuraavaa: Jos asemakaavatoimiston kompromissina esittämä Vakiniitun tontti hyväksytään koulun sijoituspaikaksi, hyväksytään myös se, että mahdollinen yläkoulu tulee sijoittaa muualle, esim. Pääsiäispuiston tontille.

Sosiaalikeskus: Yli-Maaria on Turun pohjoisosan voimakkaimmin kasvavaa aluetta. Pelkästään Vakiniitun alueen rakentaminen nostaa alueen asukasmäärää n. 800-1000 asukkaalla, mikäli kaavaehdotus toteutuu. Yli-Maarian alueelle muuttaa pääosin nuoria lapsiperheitä, joiden perhekoko yleensä vielä kasvaa alueelle muuton jälkeen. Alueen palvelut ovat käytännössä tällä hetkellä lähes olemattomat, lähimmät peruspalvelut saa Jäkärlestä ja Moisiosta. Myös päivähoitopalvelut ovat alueella tällä hetkellä täysin riittämättömät. Koska alueella ei ole palveluita, perheet muuttavat alueelta herkästi pois ja usein myös Turun lähikuntiin, mikä ei ole Turun kannalta hyvä ratkaisu. Mikäli alueen palveluiden saatavuus pidemmälläkään aikavälillä ei kohennu, alue saattaa menettää merkittävästi houkuttelevuutensa asuinalueena.

Tällä hetkellä kaava-alueelle on huonot kulkuyhteydet, toivottavaa olisi aluetta toteuttaessa taata riittävät joukkoliikenneyhteydet alueelle. Lisäksi kaava-alueelle olisi toivottavaa saada hyvät ja sujuvat kulkuyhteydet Vakiniitun alueelta Jäkärleän, jossa sijaitsee Vakiniitun asukkaitakin koskevia palveluja, kuten kirjasto ja terveysasema. Vakiniitun ja Jäkärleän välinen kulkuyhteys olisi luontevaa toteuttaa esimerkiksi Pyhtymäentielle tai suoraan Auvaismäentielle. Tällä järjestelyllä helpottuisi myös lasten kuljettaminen Jäkärleässä oleviin päivähoitopaikkoihin. Tosin myös Jäkärleän alueen väkimäärä on koko ajan kasvamassa ja päivähoitopaikkoihin on jo nyt jono.

Päivähoidon tilanne:

Yli-Maarian alueella on muutamia perhepäivähoitajia ja leikkipuisto, jossa on kaupungin puistotähti-toimintaa. Muuta päivähoitotoimintaa ei alueella ole.

Lähimmät päivähoitopalvelut ovat Moisiossa ja Jäkärleässä. Molemmille alueille on jonossa lapsia päivähoitoon. Lapsia kuljetetaan hoitoon myös Kaerlaan ja keskustan alueelle. Moisiossa oleva päiväkotitalo Halikonkatu 8 koostuu kolmesta pienestä viipalerakennuksesta, josta vanhin on varsin huonokuntoinen. Lisäksi päiväkotiin kuuluu rivitalohuoneisto Ymmyräsuonkatu 12 B 9, jossa on 14 lapsen esiopetusryhmä. Päiväkodissa on hoidossa yhteensä 105 lasta. Hoitopaikat ovat riittämättömät. Alueelta puuttuu kokonaan varsinainen päiväkotitalo ja jono päivähoitoon on pitkä. Perhepäivähoidossa hoidetaan 20 lasta ja osa hoitajista asuu Yli-Maarian alueella.

Yli-Maarian alueelle on suunnitteilla koulu-päiväkotitalo. Mikäli päivähoito saa tämän suunnitteilla olevan 120 lapsen päiväkodin koulun yhteyteen, tilanne alueella muuttuu merkittävästi. Valmistumisaiakataulu on tosin tarpeeseen nähden vuosia myöhässä. Jos päätös koulu-päiväkodista tulisi olemaan kielteinen, päivähoito on silti voitava järjestää rakentamalla alueelle päiväkotitalo. Yli-Maaria tulee olemaan asuinalueena niin iso, että alueelle tarvitaan kunnolliset päivähoitopalvelut. Vaikka väestön rakenne aikaa myöten muuttuu, näin suurella alueella on aina kuitenkin myös päivähoitotarvitsijoita. Uuden päiväkodin myötä voitaisiin myös luopua Halikonkadun päiväkotiin kuuluvista rivitalohuoneiston tiloista, koska ne eivät ole nykyisellään soveltuvia päiväkotikäyttöön.

Kaavassa on varaus ryhmäperhepäivähoitokodeille tai vastaaville. Turun päivähoito on tehnyt linjauksen, että Turussa ei ole kunnallista ryhmäperhepäivähoitoa. Perhepäivähoito on hoitajan tai lapsen kotona tapahtuvaa päivähoitotoimintaa. Ryhmäperhepäivähoidossa ja päiväkotihoidossa on samat tilavaatimukset. Kun investoidaan tiloihin, pitäisi voida investoida myös varhaiskasvatuksen laatuun.

Kaavaehdotuksessa em. kaltaiseen toimintaan varattu tontti voisi jossakin vaiheessa olla asuinpuiston tai avoimen päiväkodin tiloille hyvä paikka, jossa toimintaa voitaisiin järjestää perhekeskuksellisesti. Valtakunnallisesti hallituksen linjauksissa esitetään, että avoimen varhaiskasvatuksen toimintaa tulisi kehittää ja samalla luoda perheille matalan kynnyksen kohtaamispaikkoja, edellä mainittu tontti soveltuisi hyvin tällaiselle toiminnalle.

Asemakaavatoimisto: Lausunnossa todetaan, että päivähoitopalvelut ovat Yli-Maarian alueella tällä hetkellä täysin riittämättömät. Näyttää siltä, että pysyvän päiväkodin saaminen Yli-Maarian alueelle on tällä hetkellä sidottu Yli-Maarian koulun toteutukseen. Koulun toteutuksesta todetaan Opetuspalvelukeskuksen lausunnossa, että Tilaliikelaitoksen koulurakennusinvestointien suunnitelmakaudella 2009-2018 tavoitteeksi on asetettu Yli-Maarian koulun valmistuminen kesällä 2012. Oppilasmäärän kasvun pysähtyminen Moisio koulussa antaisi kuitenkin mahdollisuuden hankkeen lykkäämiseen vuodella tai kahdella. Tällä hetkellä lähdettäisiin siitä, että tilojen tulisi olla valmiina viimeistään kesällä 2014. Tästä taas todetaan Sosiaalikeskuksen lausunnossa, että vaikka päivähoiton tilanne muuttuisi merkittävästi koulun yhteyteen toteutettavan 120 lapsen päiväkodin myötä, niin tarpeeseen nähden valmistumisaikataulu olisi vuosia myöhässä.

Ainakin kaavallisesti tähän olisi esittää ratkaisuja, sillä Yli-Maarian alueen voimassa olevissa asemakaavoissa on olemassa erikokoisia ja -luonteisia Y-tontteja päiväkodin tai -kotien rakentamiseksi. Näistä ehkä varteenotettavin vaihtoehto olisi Isovuoren tontti. Vaikka se ei välttämättä olisikaan paras mahdollinen paikka koululle, niin neljän tien risteyksen tuntumassa se olisi päiväkodille varmasti oiva paikka. Asemakaavatoimisto oli Isovuoren kaavaa laatiessaan yhteydessä sosiaalikeskukseen päivähoiton osalta ja silloisten keskustelujen perusteella Isovuoren tontti juuri valikoitui Y-tontin paikaksi. Yksi ratkaisu Yli-Maarian päivähoitopalvelujen ratkaisemiseksi voisi olla sellainen, että Vakiniitun tontille aiottu 120 lapsen päivähoitoyksikkö jaettaisiin kahteen ja toinen näistä toteutettaisiin nopealla aikataululla esim. Isovuoren tontille. Tämä loisi hallitusti hajautetun mutta kattavamman päivähoitoyksikkötarjonnan Yli-Maarian alueelle, jolloin myös alueen sisäinen liikennöintitarve olisi vähäisempi.

Kaavan varaus ryhmäperhepäiväkodeille tai vastaaville ei ota kantaa niiden mahdolliseen toteuttajaan. Todennäköisesti toteuttaja olisikin joku muu kuin kaupunki. Kaavaan on kuitenkin haluttu sisällyttää kyseiset varaukset, jotta on olemassa mahdollisuus monipuolistaa päivähoitotarjontaa. Tarvittaessa tällaisilla asumis-päivähoito rinnakkaismerkinnän omaavilla pienillä yksiköillä on mahdollisuus myös tasata päivähoitotarpeen vaihteluita helpommin kuin suurilla tai vain pelkästään päivähoitoon osoitetuilla yksiköillä.

Tiehallinto / Turun tiepiiri: Kaava-alueeseen sisältyy Tampereen valtatie noin 1240 metriä. Valtatielle on varattu 65-80 metriä leveä LT-alue. LT-merkinnän selite puuttuu kaavakartasta.

Kaavaselostuksesta käy ilmi, että moottoritien aiheuttamasta melusta on tehty selvitys. Melu on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa ja valtatie puoleisten rakennusten ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksissa. On hieman harhaanjohtavaa, että ääneneristävyysmerkinnät eivät ole varsinaisella kaavakartalla.

Asemakaavatoimisto: LT-merkinnän selite on lisätty kaavakarttaan.

Ääneneristävyysmerkinnät on nyttemmin mahdutettu myös itse kaavakartalle, mutta ne ovat havainnollisuuden parantamiseksi myös erillisessä kuvassa.

Turku Energia: Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta tuli lyhyt lausunto sähköpostin välityksellä. Viestissä todetaan että: "Alueelle on rakennettava kattava palopostiverkosto pelastuslaitoksen käyttöä varten."

Asemakaavatoimisto: Palopostiverkoston suunnittelun ja toteutuksen hoitaa Vesiliikelaitos (ent. Vesilaitos) vesihuollon suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

Vesiliikelaitos: Se, voidaanko Kuuraajankadun ja Luuttukadun viemäröinti toteuttaa ilman kiinteistökohtaisia pumppaamoja, selviää katusuunnitelmien valmistumisen jälkeen.

Asemakaavatoimisto (/suunnittelutoimisto): Alustavien katujen tasaustarkastelujen perusteella näyttää siltä, että mainituilla kaduilla ei tarvita kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Vesilaitokselta saatiin pian lausunnon jälkeen Vakiniitun alueelle laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Olemassa oleva viemäriinjo, joka kulkee TY-korttelialueen läpi, on esitetty siirrettäväksi pois TY-korttelialueelta. Tämän johdosta kaavasta on poistettu TY-korttelialueen lävistänyt johtorasite.

Ympäristö- ja kaavoitusvirasto / joukkoliikennetoimisto: Kyseisen alueen joukkoliikenne on suunniteltu toteutettavaksi siten, että Jäkärilästä Tampereen valtatieä kulkevat vuorot ohjataan kulkemaan Pyhän Marian tien kautta. Tämä edellyttää katu-yhteyden jatkamista Auvaismäentien kautta. Ennen tätä yhteyttä uutta aluetta palvelee Paattisilta tuleva joukkoliikenne ja Jäkärilästä moottoritietä Moision koulutietä kulkevat vuorot. Lähimmät pysäkit ovat Pyhän Marian tien ja Mittumaarintien risteyksessä sekä Moision koulutiellä Paattistentien risteyksessä.

Ympäristö- ja kaavoitusvirasto / rakennusvalvontatoimisto (samansisältöinen lausunto tuli myös kaupunkikuvaneuvottelukunnalta): Teollisuusalueen osalta tulee varmistaa kaavamääräyksiin tai rakennustapaohjein rakennusten julkisivujen riittävän korkea laatutaso. Lisäksi tulee tarkistaa maaston korkeussuhteiden ja kaavamääräysten yhteensopivuus niillä tonteilla sekä katualueilla, joissa korkeuserot ovat suurimmat.

Asemakaavatoimisto: Teollisuusalueen rakennusten julkisivujen riittävän korkean laatutason varmistamiseksi ei juurikaan ole kaavallisia keinoja. TY-1 kaavamerkintään on kuitenkin lisätty teksti: "Kaupunkikuvallisesti tärkeän sijaintinsa vuoksi rakennusten arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota." TY-1 merkinnässä jo olevien rakennustapaa yhtenäistävien määräysten lisäksi merkintään on lisätty rakennusten julkisivun keskimääräinen korkeus. Esitetty tarkistus korkeussuhteiden ja kaavamääräysten yhteensopivuudesta on tehty, eikä tarkistus antanut aihetta muutoksiin.

Ympäristö- ja kaavoitusvirasto / ympäristönsuojelutoimisto: Alueella elää liito-oravia. Niiden tiedossa olevia reviiereitä varten on ehdotuksessa jätetty riittävän laajat luo-alueet. Pyhän Marian tien linjaus Ylijoenmetsässä on tässä suhteessa kriittisin kohta. Tällä hetkellä tiedossa ei ole ruokailu- tai pesäpuita, joita jouduttaisiin kaatamaan tieltä, mutta asia tulee tarkistaa vielä ennen rakennustyöhön ryhtymistä. Rakentamisen yhteydessä puita ei tule kaataa leveämmältä kuin on välttämätöntä, jotta liito-oraville jää mahdollisuus siirtyä elinpiirin etelä- ja pohjoisosien välillä.

Luontokonsultin löytämistä soisista metsälakikohteista toinen (lohko 3) säilyy, toinen (lohko 10) häviää. Jälkimmäinen säilyisi, jos Luuttukadun päätelengkistä luovuttaisiin ja korttelit 116–119 toteutettaisiin naapurikatujen korttelien tavoin. Ottaen huomioon säilyvien luontoalueiden runsaus tällainen muutos ei kuitenkaan ole välttämätön.

Asemakaavatoimisto: Lohkon 10 suolaikku on pieni ja muuten sen ympäristö on hyvin rakentamiseen soveltuvaa, jolloin kyseinen alue on haluttu ottaa rakentamisen piiriin. Niin kuin lausunnossa on todettu, säilyviä luontoalueita on muuten runsaasti, jolloin Luuttukadun seudun muutos ei kuitenkaan ole välttämätön suolaikun säilyttämiseksi.

4.2.7 Ehdotusvaiheen käsittely

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt ehdotuksen 10.2.2009 § 85.

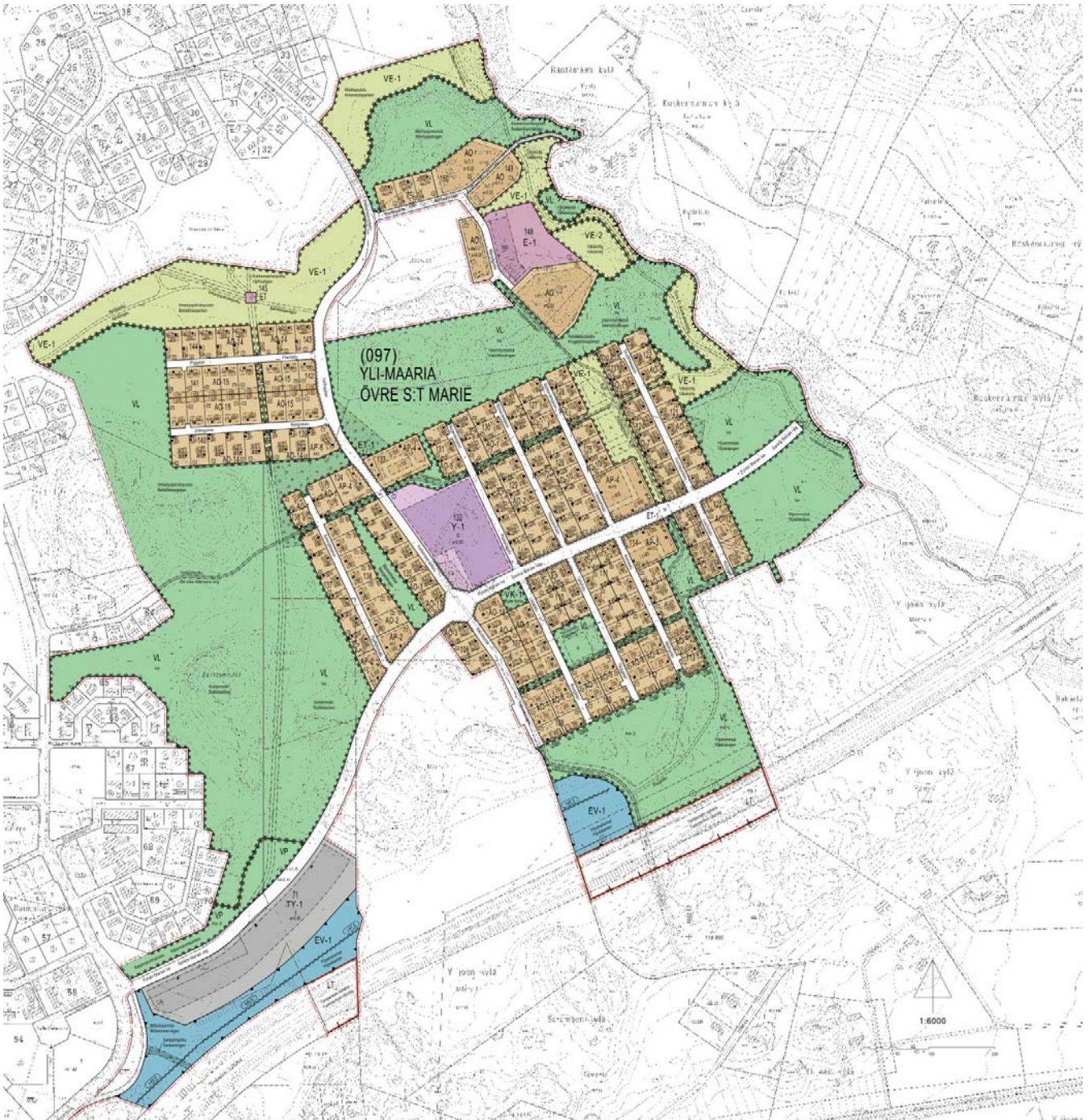
4.2.8 Nähtävillä olo

Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.2.-17.3.2009 välisen ajan. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.2.9 Maankäyttösopimukset

Luonnoksen tultua hyväksytyksi Kiinteistöliikelaitos aloitti alustavat maankäyttösopimusneuvottelut. Todenteolla maankäyttösopimusneuvottelut pääsivät käyntiin ehdotuksen tultua hyväksytyksi. Neuvotteluja käytiin kolmen yksityisen maanomistajan kanssa (kaava-alueella tilat Mäntylä, Pajula ja Eldorado). Kiinteistöliikelaitos arvioi, että kaava-alueella nämä kolme maanomistajaa ovat sellaisia, joille asemakaavasta aiheutuu niin merkittävää hyötyä, että heidät tulisi saada maankäyttösopimusten kautta osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (MRL 91 a, b ja d §).

Maankäyttösopimusneuvotteluissa tilan Mäntylä maanomistaja ilmoitti alkuun, että hän ei aio tehdä kaupungin kanssa maankäyttösopimusta ja tilan Eldorado maanomistaja asetti niin kovia vaatimuksia, ettei Kiinteistöliikelaitos voinut niihin mm. yhdenvertaisuusperiaatteen nimissä suostua. Näin ollen katsottiin, ettei kaavaa voi viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kokonaisuudessaan, koska tällöin jos kaava saisi lainvoiman, kaupunki ei enää jälkikäteen pystyisi perimään kyseisiltä maanomistajilta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kaupungin sisäisissä neuvotteluissa päädyttiin sellaiseen ratkaisuun, jossa kaava-alueesta pudotettaisiin pois lähes kokonaan näiden kahden maanomistajan tilat sekä muotoillen pois pudotettavat palat niin, että jäljelle jäisi järkevä kaavakokonaisuus. Samaan aikaan laitettaisiin vireille lunastus niiden Mäntylän ja Eldoradon tilojen osille, jotka kuuluivat alkuperäiseen kaavakokonaisuuteen.



Välvaiheen ehdotuskartta, jossa näkyy poispudotettujen alueiden vaikutus kaavaan sekä muutos Korkeamäki-tilan alueella.

Kaava-asiakirjat muutettiin vastaamaan lunastuksen mukaista tilannetta samalla kun Kiinteistöliikelaitos valmisteli lunastusasiakirjat. Kyseisille maanomistajille lähetettiin kirjeet sekä asemakaavatoimituksesta että Kiinteistöliikelaitokselta. Kirjeissä kerrottiin tulevasta menettelystä. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta ehti myös omalta osaltaan jo hyväksyä lunastusasian eteenpäin viemisen. Kirjeiden lähettämisen yhteydessä Kiinteistöliikelaitos kuitenkin varasi vielä erikseen ajan maanomistajien kuulemiseen. Tämän myötä maanomistajiin saatiin ”uusi neuvotteluyhteys” ja toisen maanomistajan kanssa päästiin yhteisymmärrykseen maanvaihdosta ja maakaupoista sekä toisen kanssa maankäyttösopimuksesta. Yhteisymmärryksen löydyttyä voitiin kaavasta lunastuksen takia poispudotetut alueet palauttaa takaisin kaavakokonaisuuteen ja viedä kaupunginhallituksen ja –valtuuston käsittelyyn alkuperäisen kaava-alueen mukainen kokonaisuus.

4.2.10 Muutos Korkeamäki-tilan alueella

Syksyllä 2009 Korkeamäki-tilan omistajat tulivat vielä keskustelemaan kaavasta ja siitä mitä kaavan toteuttaminen heidän osaltaan tarkoittaisi. Kävi ilmi, että maanomistaja olisikin toivonut voivansa pitää omistuksessaan suuremman osan alkuperäisestä Korkeamäki-tilasta tai sen pinta-alaa vastaavasta maa-alueesta. Kaavassa ratsastustoimintaan osoitettu E-1 korttelialue (tontti) aiheutti tähän ongelman, koska sen toteutus vaatisi ison maa-alueen lohkaisun Korkeamäki-tilasta. Maanomistajan kanssa päädyttiin esittämään sellaista ratkaisua, jossa maanomistaja ja Turun kaupunki vaihtavat maa-alueita ja että maa-alueiden pinta-alat vastaavat, käyttötarkoitus huomioiden, siinä määrin toisiaan, ettei välirahaa tarvitsisi käyttää. Osana vaihtokauppaa huomioitaisiin Korkeamäki-tilalla oleva navetta-/tallirakennus.

E-1 korttelialueelle osoitettu ratsastustoiminta on haluttu säilyttää mukana kaavaratkaisussa, koska se toteutuessaan monipuolistaisi alueen harrastusmahdollisuuksia/palvelutarjontaa. Tällöin Korkeamäki-tilasta esitetään edelleen otettavaksi alue mukaan muodostettavaan E-1 tonttiin. Tämä alue navetta-/tallirakennuksineen siirtyisi kaupungille. Vastaavasti maanomistajalle jäävää muodostettavaa AO-tonttia suurennettaisiin kahdella tavalla. Ensinnäkin siihen liitettäisiin alue alkuperäisen Korkeamäki-tilan kaakkoispuolelta ja toiseksi muodostettavaa Nyplääjänpolku-nimistä kevyen liikenteen väylää siirrettäisiin hieman enemmän lounaaseen, jotta Korkeamäki-tilaan kuulunutta aluetta voidaan osoittaa vähän enemmän kuuluvaksi AO-tonttiin.

Näillä muutoksilla saataisiin aikaiseksi se, että kaupunki saisi kaavan hyväksymisen jälkeen aikanaan omistukseensa E-1 tontin navetta-/tallirakennuksineen, mitä se voisi helposti yhden omistajan periaatteella markkinoida eteenpäin ja maanomistaja saisi kooltaan ja muodoltaan käyttökelpoisen AO-tontin.

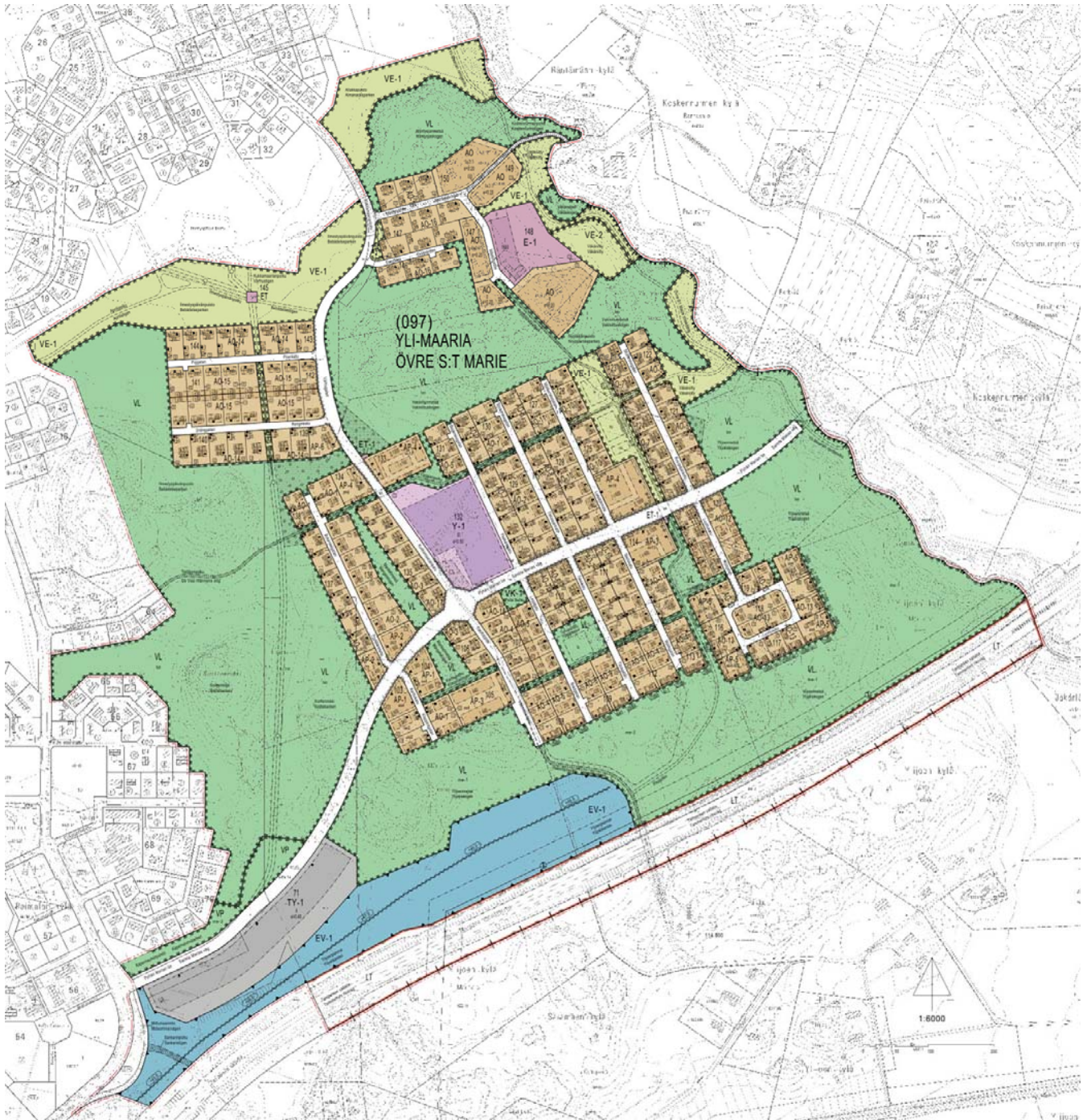
Kasvattamisen myötä tuli tarkoituksenmukaiseksi tehdä mahdolliseksi myös tontin jakaminen myöhemmässä vaiheessa maanomistajan niin halutessa. Jakamismahdollisuutta ei aiemmin tällä maanomistajalla ollut, mutta muilla maanomistajilla kyllä. Jakamisen mahdollistaminen edellyttää numeerisesti osoitetun rakennusoikeuden korvaamista tehokkuusluvulla. Samalla rakennusoikeuden merkintätapaa yhtenäistetään kaikilla ilman indeksiä olevilla AO-tonteilla. Näin kaavan merkintöjä saadaan yksinkertaistettua ja samalla rakennusoikeuden merkintätavan muutos tarkoittaisi maanomistajille, jos mahdollista, vielä aiempaakin yhdenvertaisempaa kohtelua.

Esitettyjen muutosten katsottiin olevan sen verran vähäisiä, ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville. Asiasta kuitenkin kuultiin erikseen niitä, joita asia koskee, eli Korkeamäki-tilan naapureita. Naapureille lähetettiin kirje asiaa havainnollistavan liitekartan kera ja varattiin heille kaksi viikkoa aikaa kertoa mielipiteensä asiasta. Kenelläkään naapurilla ei ollut muutosten johdosta huomautettavaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen on Yli-Maaria – Koskennurmen osayleiskaavassa ajateltu liikenteellisesti tukeutuvan Pyhän Marian tien ja Kukkamaariankadun kautta Mittumaarintiehen sekä sieltä edelleen Paattistentiehen ja Tampereen moottoritiehen. Osayleiskaavassa jokiuoman kahta puolta olevien alueiden välille on muodostettu pelkästään kevyen liikenteen yhteyksiä eikä ollenkaan ajoneuvoyhteyttä. Tilannetta on haluttu liikenteellisesti korjata sekä Vakiniitun että Koskennurmen kaava-alueilla siten, että alueiden välille muodostetaan kokoojakatu, joka mahdollistaa joukkoliikennereitin muodostamisen sekä palveluiden paremman saavutettavuuden molempien jokipuoliskojen osalta. Kokoojakadun linjaus kulkee jokiuoman tuntumassa suurin piirtein samassa kohtaa kuin osayleiskaavassa esitetty eteläisempi kevyen liikenteen yhteys.



Ehdotuskartta, jossa poispudotetut palat on palautettu takaisin, päivätty 12.3.2010.

Liito-oravareviirit on huomioitu jättämällä reviirien yhteyteen riittävät rakentamisesta vapaat alueet. Alueet on merkitty kaavaan. Moottoritien varressa kulkevalle voimajohtolinjalle on osoitettu johtorasite-alue. Ajoneuvomelua torjutaan meluvallain, rakennuksin sekä aidoin. Koska osalla aluetta rakennuksia käytetään meluesteenä, on myös osalle rakennuksia ollut tarpeen osoittaa julkisivuihin kohdistettuja ääneneristävyysvaatimuksia. Pääkokoojakadun varren matalien meluaitojen tehtävänä on lisäksi tuoda kadulle urbaanimpaa kylämäistä ilmettä.

Kaava-alueen asuntorakentamiseen osoitettu rakennusoikeus on n. 68000 kem². Alueella on yhteensä 204 omakotitonttia ja 16 pientä tai keskisuurta ”yhtiömuotoista” tonttia. Tämä tarkoittaa noin 280 uutta asuntoa ja noin 800-1000 uutta asukasta.

5.2 Kaavan vaikutukset

Yleistä

Lähes rakentamattomana ollut alue tulee asemakaavan toteuttamisen myötä muuttumaan paljon. Alueen toteutuminen muuttaa alueen maa- ja metsätalousalueesta kolmesta ”kylästä” muodostuvaksi kokonaisuudeksi, jossa ympäröivät, osin metsätaloukskäytössä olleet metsät muuttuvat paljolti ihmisten lähivirkistysalueiksi. Alueen rakentuminen tulee näkymään ympäristöön kuitenkin vain vähän metsäisten alueiden ympäröidessä melkein koko alueen. Koskennurmen puolelle uusi alue tulee näkymään vain muutaman kapean peltoaukon kohdalta. Osin Ilmestyspäivänpuistikoksi nimetyn peltoaukean reunamille tuleva rakentaminen tulee olemaan näkyvin osa uudesta alueesta ympäristöön.

Rakentamisalueiden suorakulmaisuuteen perustuva rakenne muodostaa itsenäisiä ja tehokkaita osakokonaisuuksia, jossa käytettävyydeltään hyvät tontit sijaitsevat väljien viheralueiden ympäröimänä. Tällä on tavoiteltu hyvää kaavataloutta siten kuin se ”omakotimatolla” on ylipäänsä mahdollista sekä toisaalta yhteisöllistä ja kylämäistä asuinympäristöä, josta on lyhyt matka luontoon.

Palvelut

Pientalorakentamisesta johtuvasta asukasmäärän lisääntymisestä seuraa erityisesti päiväkodin ja koulun käyttäjien määrän lisääntymistä. Viimeisimmän tiedon mukaan koulun rakentamista esitetään siirrettäväksi kahdella vuodella eteenpäin eli valmistumisajankohta siirtyisi vuodesta 2012 vuoteen 2014. Tämä lienee mahdollista koulun osalta, mutta päivähoitopaikkojen osalta jotain pitäisi pystyä tekemään jo huomattavasti aiemmin.

Uuden alueita yhdistävän kokoojakadun myötä on mahdollista muodostaa joukkoliikennereitti, joka palvelisi hyvin Vakiniitun ja viereisen Koskennurmen alueen asukkaita.

Ratsastustoiminta siihen liitettävien polustoin tuo harrastustoimintana oman lisänsä alueen palveluihin.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoa joudutaan laajentamaan alueen rakentamiseksi. Vaikka rakentamiseen varatuista alueista on muodostettu kolme suhteellisen tehokasta kylämäistä kokonaisuutta, vaatii alue kokonaislaajuutensa takia paljon uutta verkostoa.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen ominaispiirteistä johtuen virkistysalueiksi jäävien alueiden määrä on suuri. Joidenkin virkistysalueosoiden käyttöä ihmisten ulkoiluun tosin haittaa moottoritien melu sekä liito-oravalle sopivien metsäalueiden kosteapohjaisuus ja tiheän puuston aiheuttama vaikeakulkuisuus. Alueen rakentaminen ei yksistään välttämättä haittaisi liito-oravien laajempaaakin liikkumista, sillä jos rakentuville metsäalueille jäisi riittävän kattava verkosto puita, pystyisi se todennäköisesti liikkumaan myös isoimman ”kylän” poikki. Valitettavan usein kuitenkin metsästä tonttinsa saavat poistavat melkein kaiken

puuston rakennusten ja piha-alueiden tieltä. Tämä yhdessä alueella olevien avohakkuualueiden kanssa voi haitata liito-oravien laajempaa liikkumista. Itse reviirialueet pysyvät kokoojakadun linjausta lukuun ottamatta ennallaan.

Luontoselvityksen lohkokartassa oleva eteläisempi suolaikku (lohko 10) on suhteellisen vähämerkityksisenä otettu rakentamisen piiriin. Pienellä mäellä oleva korttelisto tullaan viemäröimään suolaikun vierestä kohti pääkokoojakatua, jolloin se mitä todennäköisimmin tulisi kuitenkin kuivumaan. Sitä vastoin suolaikun keskellä olevasta siirtolohkareesta/avokalliosta on tarkoitus muodostaa säilytettävä yksityiskohta tontille, jolla se sijaitsee.

Ympäristön häiriötekijät

Moottoritien varteen tulee rakentaa vähintään yksi mittava meluvalli, joka suojaa jonkin verran uutta aluetta, mutta myös Mittumaarintien varressa olevaa nykyistä asutusta. Valli on tarkoitus muodostaa joko kokonaan tai osittain katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä syntyvistä puhtaista ylijäämämassoista. Tästä toiminnasta olisi meluntorjunnan lisäksi suuri taloudellinen hyöty, kun rakentuvien alueiden välittömässä läheisyydessä olisi oma ”maankaatopaikka”. Peltoalueelle ajatellun päävallin lisäksi yhdelle avohakkuualueelle on mahdollistettu meluvallin rakentaminen ennen sen metsittämistä, jolloin se toteutettaessa toisi lisäsuojaa suurimman ”kylän” keskivaiheille. Loppuosa moottoritien melusta torjuttaisiin rakennuksin sekä niiden yhteyteen tehtävin meluidoin. Näillä toimenpiteillä sekä päivä- että yöajalle vaaditut melutasojen ohjearvot täyttyisivät (2 m laskentakorkeudella). Ohjearvot täyttyisivät tosin myös ilman avohakkuualueen meluvallia.

Kokoojakadun liikenteen mahdollisesti aikanaan aiheuttamaa melua torjutaan isoimman ”kylän” kohdalla matalin meluidoin. Kokoojakadun liikenne ei aiheuta Mittumaarintien puoleisen pään vieressä olevalle nykyiselle asutukselle sellaista meluhaittaa, että sitä pitäisi torjua estein. Tästä huolimatta kaavassa on mahdollistettu pienen meluvallin tekeminen osalle Kapernauminpuistoa.

Liikenteellisesti alueen tukeutuessa pääasiassa uuden kokoojakadun myötä Mittumaarintien alkupäähän, se ei juurikaan häiritse jo olemassa olevia asuinalueita. Uusi koulu-päiväkotirakennus aiheuttaa liikennöintitarvetta alueelle ja alueelta pois kuitenkin myös Kukkamaariankadun suuntaan. Tämän voivat jotkut Kukkamaariankadun varren asukkaat kokea häiriöksi.

Toimivalla joukkoliikenneyhteydellä sekä alueen hyvillä kevyen liikenteen yhteyksillä luodaan edellytykset vähentää yksityisautoilun tarvetta. Alhaisemmat liikennemäärät aiheuttavat vähemmän melua sekä vähentävät liikenteestä aiheutuvaa turvallisuuden tunnetta.

Hevostoiminnasta mahdollisesti aiheutuvia haittoja on pyritty vähentämään kaavan rakenteella sekä kaavamääräyksin. Rakenteellisista keinoista on enimmäkseen kerrottu jo edellä. Kaavamääräyksin mahdollisia haitallisia ympäristövaikutuksia on pyritty minimoimaan asettamalla korttelialueelle sijoitettavien hevosten enimmäislukumäärä sekä vaatimus lantalan sijoittamisesta sisätiloihin. Enimmäislukumäärä on suhteutettu käytettävissä olevaan rakennusoikeuteen sekä erityisesti ulkoilutarha- ja laidunalueiden pinta-alaan. Lisäksi näitä edellä mainittuja suureita on suhteutettu Hirvensalon Friskalassa toimivaan ratsastuskouluun, jota tässä kaavassa ajateltu toiminta suurin piirtein vastaisi. Enimmäislukumäärä vaikuttaa myös siihen, ettei toiminnasta aiheutuva ajoneuvoliikenne kasvaisi lähikaduilla häiritsevän suureksi. VE-2 alue (laidunalue) on lähimmillään noin 11 metrin päässä Paattistenjoesta. Ympäristönsuojelutoimiston mukaan tämä luo riittävän suojavyöhykkeen vesistöön kohdistuvia päästöjä vastaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Yli-Maarian seudun koostuessa lähes yksinomaan vain asuinkortteleista ja -tonteista, olisi koulu-päiväkotirakennus isona julkisena rakennuksena alueelle todella merkittävä asia. Tämä tulisi näkyä rakennuksen käytettävyyden ja arkkitehtuurin korkeatasoisena suunnitteluna ja toteutuksena. Rakennuksen tulo toimintoihin loisi varmasti lisää kiinnostavuutta ja arvostusta aluetta kohtaan niin vanhojen asukkaiden kuin myös uusien tontteja tavoittelevien tontinhakijoiden näkökulmasta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavalla on merkittävä tehtävä vastata omalta osaltaan Turun kaupungin strategian mukaiseen pientalotonttutuotannon lisäämiseen ja sen myötä uusien pientaloasukkaiden saamiseksi kaupunkiin. Kaava-alueen ollessa laaja ja omakotitonttimäärän ollessa suuri, on pystytty koko kaava-alueen mittakaavassa luomaan omakotitontteja moneen erilaiseen makuun. Jotta koko kaava-aluetta voitaisiin toteuttaa kuitenkin kaavan mukaan ilman suuria paineita erilaisiin poikkeamisiin sekä samaan aikaan hyödyntää monipuolista tonttitarjontaa strategian toteuttamiseksi, tulisi kaavan toteutuksessa pyrkiä siihen, että alueelta voidaan luovuttaa tontteja useilta eri kaduilta yhtä aikaa.

Yleisesti ottaen alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 17. päivänä marraskuuta 2008
Muutettu 26.1.2009 (lausunnot)
Muutettu 12.3.2010 (asemakaavatoimisto)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Jani Eteläkoski