

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä heinäkuuta 2010 päivättyä ja 11.10.2010 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **"Toijaisten rinne" (44/2007)**



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Puistopolku:	Toijaisten kyläpolku	Toijais bystig
Virkistysalue:	Toijaisenmäki	Toijaisbacken

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	153 TOIJAINEN	TOIJAIS
Korttelit:	51-59	51-59
Kadut:	Norrgårdinkuja Rintapellonlenkki Södergårdinkuja Toijaistentie osa Wahalankatu	Norrgårdsgränden Hemåkerslänken Södergårdsgränden Toijaisvägen del Wahalagatan

Puistopolut:	Mikko Knuutinpojan polku Risto Ristonpojan polku Sipi Pietarinpojan polku Toijaisten kyläpolku	Mickel Knutssons stig Krister Kristerssons stig Sigfrid Pederssons stig Toijais bystig
Virkistysalueet:	Södergårdinpolku Toijaistenmetsä Toijaistenmäki Ylikylänpuisto osa	Södergårdsstigen Toijaisskogen Toijaisbacken Överbyparken del
Kaupunginosa:	052 LAUTTARANTA	FÄRJSTRANDEN
Katu:	Toijaistentie osa	Toijaisvägen del
Puistopolku:	Risto Ristonpojan polku	Krister Kristerssons stig
Virkistysalue:	Toijaistenmetsä	Toijaisskogen

Uudet korttelinumerot: TOIJAINEN -51–59.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: Toijainen-51.-1, 52.-1, 53.-1-5, 54.-1-10, 55.-1-7, 56.-1-3, 57.-1-5, 58.-1-14, 59.-1-4.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 44/2007.

Diarionumero: 15158-2007.

Kaavan nimi: Toijaisten rinne.

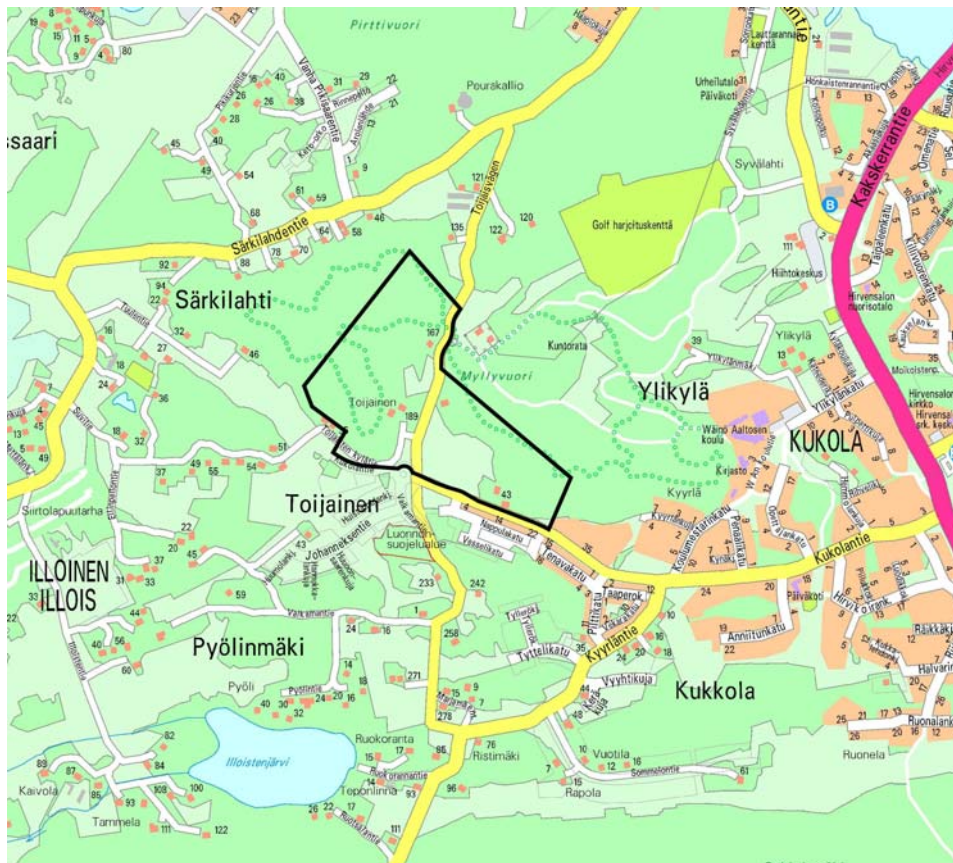
Asemakaavan vireille tulosta ja vireillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 18.1.2008 ja 3.2.2010 sekä tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2004-2010.

Asemakaava on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Hirvensalossa Toijaisten ja Lauttarannan kaupunginosiin Kukolantien pohjoispuolelle Toijaistentien molemmin puolin metsä- ja peltoalueille.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyin Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysalueita varten. Kaavaprosessin aikana tutkitaan asuinkorttelin sijoittamismahdollisuuksia myös Toijaisten talon pohjoispuoliselle peltoalueelle, joka on osayleiskaavassa pysyvään asumiseen soveltuvaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Asemakaavanmuutoksella korjataan aiemmin virheelliseen muotoon asemakaavassa vahvistunut virkistysalueen nimi.

Suunnittelualue on Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 (Kv. 5.10.2009) kohde.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|--|
| 1 | Asemakaavakartta 26.7.2010, muutettu 11.10.2010. |
| 2 | Tilastolomake 26.7.2010, muutettu 11.10.2010. |

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Hirvensalon keskiosista, mukaan lukien Kukolantien ja Toijaistentien rajaama peltoalue, pidettiin aloituskokous viranomaisille 18.10.2006. Tuolloin kyseisen peltoalueen asemakaavaa kutsuttiin alustavasti nimellä 'Pohjois-Toijainen'.

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 18.1.2008 ja 3.2.2010 sekä tiedottaminen kaavoituskatsauksissa 2004-2010.

Asemakaavaehdotus 26.7.2010.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot ja nähtävilläolo elosyyskuussa 2010.

2.2 Asemakaava

Asemakaava toteuttaa Hirvensalon osayleiskaavaa osoittamalla pientalovaltaista asuntorakentamista Kukolantien ja Toijaistentien rajaamalle peltoalueelle. Lisäksi pientalokortteleita osoitetaan Toijaistentien länsipuolelle asu-mattomaksi jääneen tilan ympäröimälle pellolle, joka on osayleiskaavassa pysyvään asumiseen soveltuvaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Toijaisten talon pihapiiri suojellaan. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan lähivirkistysalueiksi ja luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelemisen arvoiset kohteet merkitään asemakaavaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen voi alkaa asemakaavan vahvistuttua kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaupungin maalla olevat tontit tulevat luovutukseen tarjousperusteisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 24.2797 ha. Suunnittelualue sisältää 1800-luvun puolivälin jälkeen rakennetun Toijaisten talon pihapiirin, vuonna 1959 Toijaisten talon tilasta erotetun yksityisen tilan, Hirvensalon Peltityöt Oy:n käytössä olevan alueen sekä pelto- ja mäki-alueita. Suunnittelualuetta rajaa itä- ja eteläpuolella vuosina 2005-09 asemakaavoitetut pientalokortte- lit, joita parhaillaan rakennetaan. Länsi- ja pohjoispuolella on Hirvensalon osayleiskaavassa virkistysalueiksi osoitetut kallioiset metsäalueet.

Suunnittelualan lounaispuolella asemakaavoittamattomilla alueilla sijaitsee yksityisomistuksessa olevia tiloja eri-ikäisine asuinrakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueen pohjois- ja länsiosissa sijaitsee metsäisiä kallioharjanteita, joka nousevat +32 - +47 metriin. Kaava-alueen korkeustaso on alimmillaan noin +7,0 pellolla kaava-alueen eteläosassa.

Kukolantien ja Toijaistentien rajaamalla pellolla suoritettujen kairausten mukaan saven paksuus vaihtelee noin 2 metristä 6,5 metriin.

Luontoarvojen perusselvitys

Toijaistentien itäpuolen luontoselvityksen on tehnyt Suomen Ympäristökonsultit vuonna 2003 Kukolan länsipuolelle tehdyn laajemman selvityksen yhteydessä.

Hirvensalon Peltityöt Oy:n hallinnoimalla alueella saattaa olla luonnonsuojelulain tarkoittama jalopuumetsikkö. Merkittävä osa tammista sijoittuu rakennettuun tai hoidettuun pihapiiriin.

Kukolantien ja Toijaistentien rajaaman pellon pohjoisreunalla on Hirvensalon puitteissa edustava lahopuustoinen metsikkö, joka on linnustollisesti merkittävä. Lintudirektiivin liitteessä I mainitun palokärjen lisäksi sillä pesi kesällä 2003 yksi uuttukyyhkyperi, ainakin kolme kottaraisparia, sinitiaisia, talitiaisia ja kirjosiippoja. Aiempina vuosina alueella on pesinyt myös lintudirektiivin liitteessä I mainittu harmaapäätikka. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n päämääränä on säilyttää luonnon monimuotoisuus paikallisesti tärkeiden piirteiden osalta. Lintudirektiivin liitteen I lajien elinympäristöt on huomioitava maankäytön suunnittelussa osana luonnon monimuotoisuutta.

Toijaistentien reunalla on Hirvensalolle tyypillinen, maisemallisesti tärkeä, metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, kallioalue. Kallioalueella on mäntykangaslaikkuja, muutama puuton jäkäläkallioalue, useita pienialaisia kallioketoja sekä paahteinen jyrkänne lounaisrinteellä. Kallion päällä on siirtolohkare, jonka alla on luolamuodostelma.

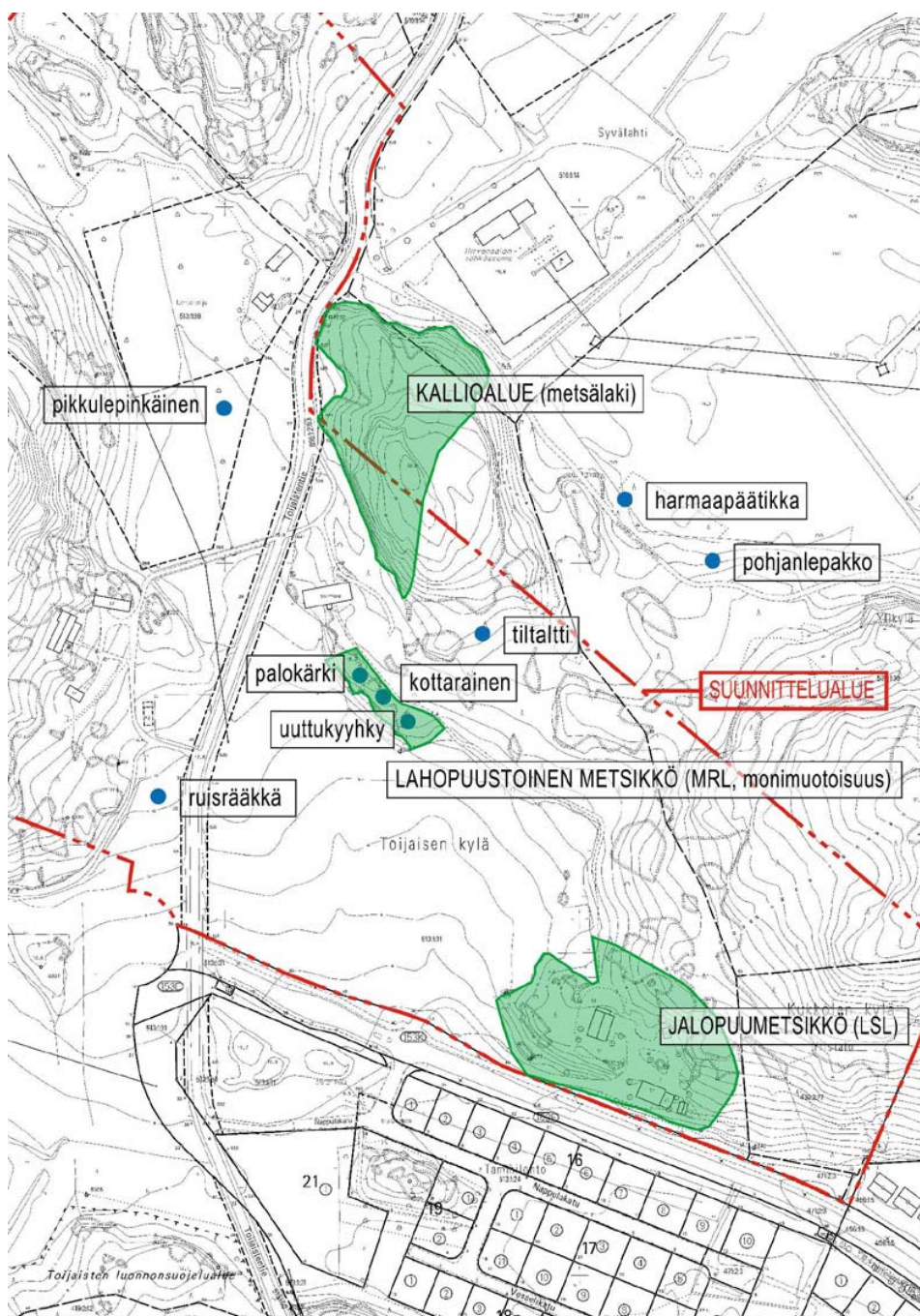
Toijaisten talon tuntumassa soidinsi luonnonsuojelulain tarkoittama erityisesti suojeltava lintulaji, ruisräkki. Reviirin pysyvyyttä ei kuitenkaan voida yhden kesän perusteella arvioida. Ruisräkki on maailmanlaajuisesti uhanalainen laji. Sen romahdusmainen väheneminen johtuu viljelysmenetelmien muutoksesta.

Toijaisten talon pohjoispuoliseen peltoon rajoittuvalla pensaikolla pesi kesällä 2003 pikkulepinkäinen, joka on lintudirektiivin liitteen I laji. Kannan väheneminen ja voimakkaat vuosien väliset runsausvaihtelut johtuvat talvehtimisalueiden säätilasta. Lintudirektiivin liitteen I lajien elinympäristöt on huomioitava maankäytön suunnittelussa osana luonnon monimuotoisuutta.

Maastokaudella 2003 havaittiin lahopuumetsän lähistöllä metsässä tiltalti-reviiri. Tiltalti on epävirallisen luokittelun mukaan vaarantunut uhanalaislaji. Reviirin pysyvyyttä ei voi arvioida yhden kesän perusteella. Tiltaltin vähenemisen syyksi on arvioitu mm. metsien pirstoutumista.

Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajin, pohjanlepakon, havaittiin saalistelemas-
sa Toijaistentien itäpuolella olevan metsän pohjois- ja eteläreunoilla. Suun-
nittelualueella tai sen läheisyydessä on melko varmasti pohjanlepakoiden li-
sääntymis- ja levähdyspaikkoja, sillä alueella on mm. onkaloisia jalopuita,
kallionhalkeamia, pieniä luolia ja laajoja kivikoita. Luontodirektiivin liitteen IV
(a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen
on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.

Suomen Ympäristökonsulttien vuonna 2003 inventoimat luontoarvot suunnittelualueella



Toijaistentien länsipuoli sijoittuu Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2005 laatimalle luontoarvojen perusselvityksen alueelle.

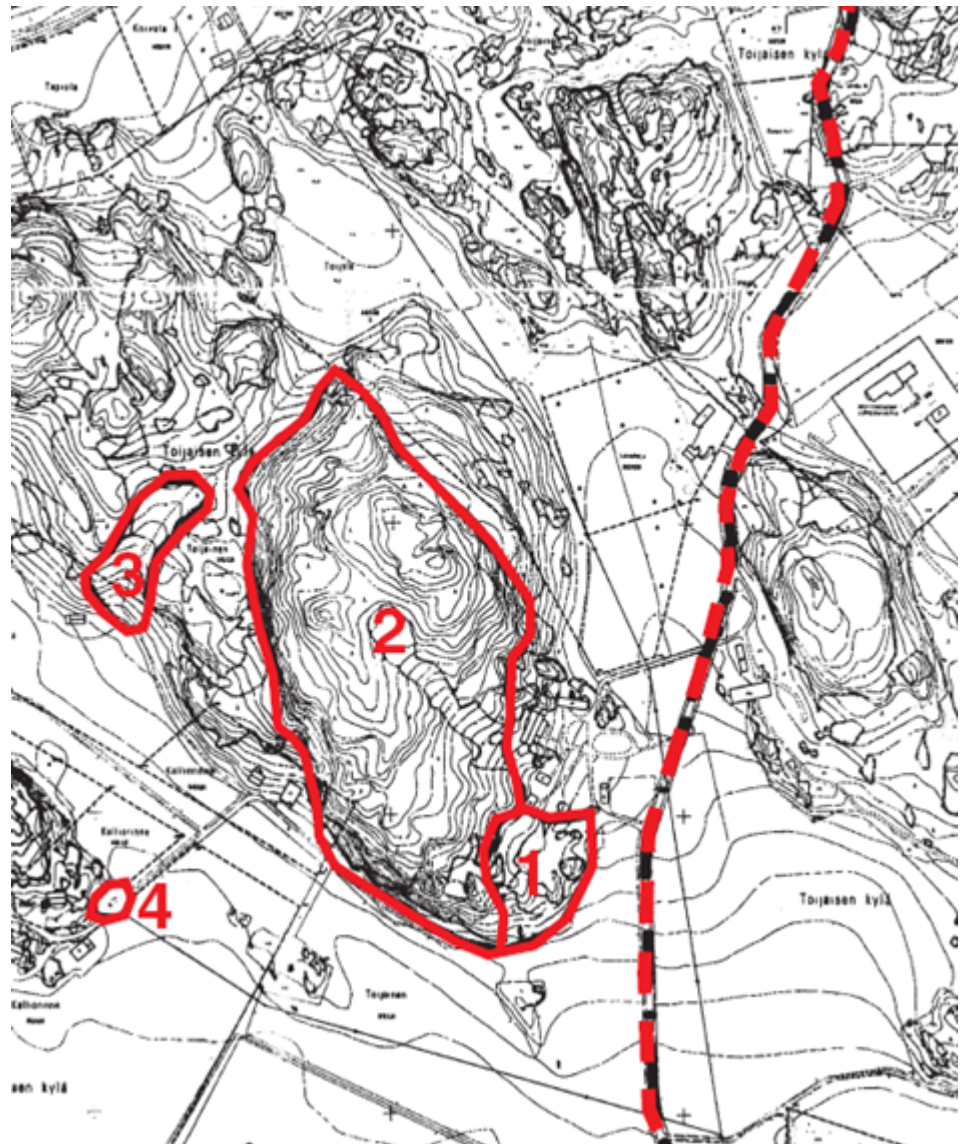
Toijaistentien varrella on pahoin umpeutunut laaja ketoalue. Vaikka kohde on edelleen maisemallisesti merkittävä perinneympäristö, kohde ei täytä Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaista määritelmää suojeltavasta luontotyypistä katajaketo.

Toijaisten talon takana on hyvin laaja kallioalue, josta suurin osa on avokalliota. Kallion eteläreunalla on jyrkänne. Alueella on huomattavia maisemallisia arvoja. Kohde on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.

Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2005 inventoimat luontoarvot Toijaistentien länsipuolella

1 = Toijaisten kylän ketoalue

2 = laaja kallioalue



Turun kaupungin metsäsuunnitelma 2001-2010

Suunnittelualan pohjoisosassa on Turun kaupungin metsäsuunnitelmassa 2001-2010 (Turun kaupunki, Mäkitalo Juha, 2002) inventoitu metsälain 10 §:n mukainen kohde rehevä korpi. Ympäristönsuojelutoimisto on kesällä 2010 todennut soistuvan lammen alueen olevan sammakkojen kutualuetta.

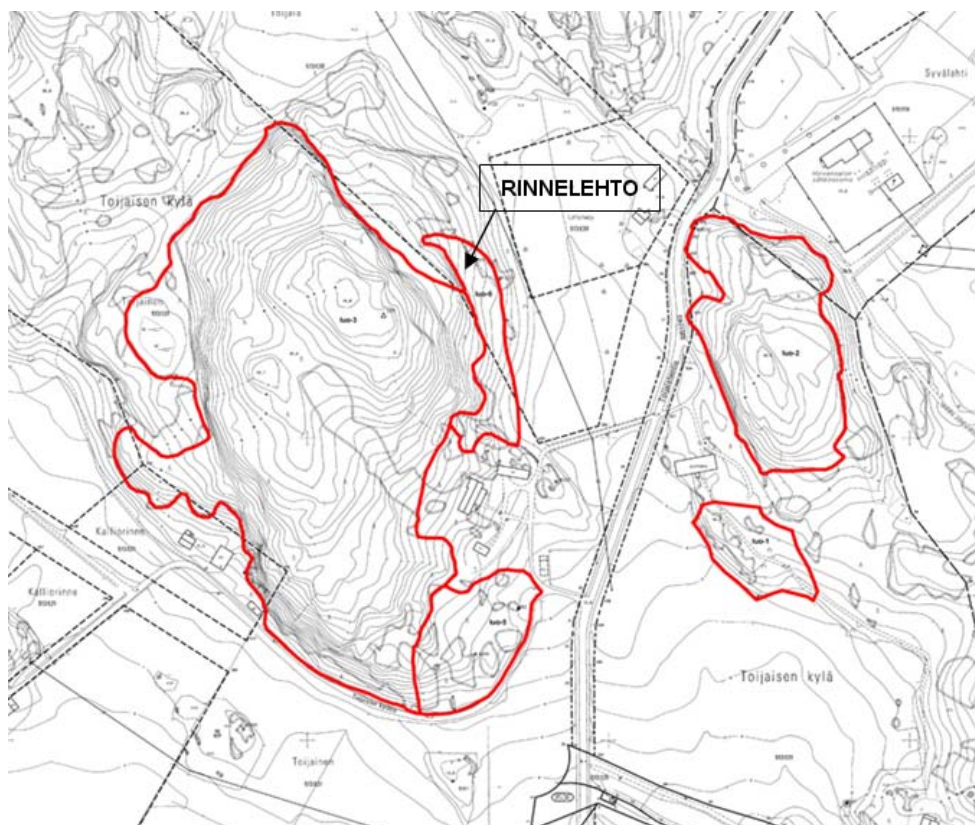
Ympäristönsuojelutoimisto 2010

Ympäristönsuojelutoimisto tarkensi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden kohteiden rajauksia sekä lisäsi kohteen rinnelehto.

Laajaan kallioalueeseen Toijaisten talon takana sisältyy jyrkänlehtisiä myös itä- ja pohjoisrinteillä sekä itäosassa kallioaltaaseen muodostunut soistunut lammikko.

Toijaistentien varrella sijaitsevalla ketoalueella on ympäristönsuojelutoimiston mukaan edelleen monipuolinen ja edustava ketokasvilajisto vaikka yleinen rehevöitymiskehitys on lisännyt kohteen heinäkasvillisuutta ja pensastoja. Aluetta tulisi ennallistaa puuvartiskasvillisuutta ja heinikkoa raivaamalla. Kohde on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä ketoalue.

Toijaistenmäen itärinteellä on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä rinnelehto. Kulttuurivaikutteisessa rinnelehdossa kasvaa noin 25 järeää tai runkomaista tammaa. Kohde rajautuu Toijaistenmäen kallioaluetta reunustavaan jyrkänlehtiseen ja louhikkoon. Jalopuiden ohella lehdon kasvilisyyden ominaispiirteitä leimaavat jyrkän kalliorinteen synnyttämä pienilmasto ja vaikutus maaperän kosteusoloihin.



Toijaisten luonnonsuojelualueen rauhoituspäätös

Ympäristökeskus on 21.11.1983 tehnyt päätöksen Toijaisten luonnonsuojelualueen rauhoittamisesta noin 150 m suunnittelualan eteläpuolella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualan maisemaa hallitsee viljelty peltoalue ja Toijaistentien länsipuolella kallioalueen reunalla sijaitseva 1800-luvun puolivälin jälkeen rakennettu Toijaisten talon pihapiiri sauna- ja tallirakennuksineen. Rakennuksia on kunnostettu viime vuosina. Vuokra-alueen koko on 7443 m².

Toijaistentien toisella puolella pellon pohjoisreunalla sijaitsee Toijaisten talon vanha puimala/lato, joka on nykyään kaupungin käytössä varastotilana.

Toijaisten talon pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1959 Toijaisten talon tilasta erotettu yksityinen tila, jonka koko on 10.000 m². Asumattomalla tilalla on purkukuntoiset asuinrakennus ja talousrakennus.

Hirvensalon Peltityöt Oy:n käytössä olevan alueen koko on 4064 m². Yksikerroksinen asuinrakennus on rakennettu 1970-luvun alkupuolella. Samalla vanha asuinrakennus pellon reunalla on purettu. 1980-luvulla vanha navetta on laajennettu ja muutettu pienteollisuustilaksi.

Suunnittelualan itä- ja eteläpuolen peltoalueille rakennetaan parhaillaan pientalokortteleita.

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälät ja nuorisotilat löytyvät tällä hetkellä Moikoisista. Wäinö Aaltosen kouluun, kirjastoon ja lähimpään julkiseen päiväkotiin on kaava-alueelta matkaa vajaa kilometri. Hirvensalon saarella ei ole yläasteen koulua eikä terveysasemaa. Yläasteen koulu on hanketasolla suunnitteilla ja sen olisi opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston päätöksen 3.10.2007 mukaan tarkoitus valmistua vuonna 2014.

Työpaikat

Suunnittelalueella toimiva Hirvensalon Peltityöt Oy työllistää kuusi henkilöä.

Virkistys

Kaava-alueen itäosassa kulkee 'Paavonpoluksi' nimetty ulkoilureitti. Sen kautta pääsee Hirvensalon keskeisille virkistysalueille aina Lauttarantaan ja Friskalaan saakka. Suunnittelualan koillispuolinen metsä on osa monipuolista ulkoilualuetta, missä 'Paavonpolun' lisäksi kulkee valaistu kuntorata, valaisematon hiihtoreitti ja Kyyrlän-Toijaisten luontopolku.

Eteläpuolelle kaavoitetulle 'Peippolan' alueelle on varattu rakentamismahdollisuus leikkipaikalle ja palloilukentille.

Väestön määrä

Kukolassa on asukkaita 31.12.2009 suoritetun laskennan mukaan noin 1530 ja Toijaisten kaupunginosassa noin 250. Suunnittelualueella asuu 8 henkilöä.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu eteläsivultaan Kukolantiehen, josta tulee asemakaavoituksen edetessä yksi keskeisistä Hirvensalon itä-länsisuuntaisista kokoojakaduista. Kaava-alueen läpi kulkee Hirvensalon keskiosista Toijaistentie kohti Lauttarantaa. Toijaistentien ja Kukolantien yhtymäkohtaan rakennetaan parhaillaan asemakaavan mukaista kiertoliittymää. Kiertoliittymän länsipuolinen Kukolantien osuus rakennetaan sen jälkeen kun asemakaavoitus on edennyt 'Peippolan' asemakaavan länsipuolelle.

Paikallislinja-autoreitit kulkevat tällä hetkellä Kyyrläntiellä noin 350 metrin päässä suunnittelualueesta. Kukolantien suunnittelussa ja toteutuksessa on varaukset linja-autopysäkeille tulevia linja-autoreittejä varten.

Kukolantien kevyen liikenteen väylä on toteutettu ja myös sen jatkaminen länteen toteutetaan erillisenä ajoneuvojen kulkuväylästä. Myös Toijaistentien ja sitä kiertoliittymästä etelään jatkavan Valkamantien rakentamisen yhteydessä kevyen liikenteen väylä toteutetaan erillisenä ajoneuvojen kulkuväylästä

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Toijaisten yksinäistalosta on varhaisin keskiaikainen maininta vuodelta 1453. Kyläksi Toijainen muodostui 1500-luvulla, jolloin taloja oli jopa kolme isäntinä Michel Knutsson, Siffred Pedersson ja Criss Crisson. Kun Toijaisissa toimitettiin isojako vuonna 1805, taloja oli kaksi, Norrgård ja Södergård. Nykyinen Toijaisten asuinrakennus sijaitsee Södergårdin eli Etelätalon kohdalla. 1950-luvun lopulla purettu Norrgård sijaitsi metsän rajassa noin sata metriä Toijaisten talosta pohjoiseen. Kylän vanhimmat rintapellot ovat Toijaistentalon etelä- ja itäpuolella.

Toijaisten hirsirunkoinen asuinrakennus on rakennettu 1800-luvun puolivälin jälkeen. Talon tupa on Hirvensalon suurin (7 x 8 m). Pihapiirissä on nykyisin jäljellä vain 1800-luvulla rakennetut talli ja sauna.

Kustaa Wahala myi Toijaisten tilan kaupungille vuonna 1912. Toijaisten tila oli vuokrattuna viljelijöille vuoteen 1997 saakka. Nykyisille omistajille rakennukset myytiin 1998.

Suunnittelualueella ei ole tiettävästi muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kukolantielle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto vuonna 2008.

Kaava-alueen länsiosassa kulkee Turku Energian 20 kV:n ilmajohto, joka Kukolantien risteyksen läheisyydessä on kaapeloitu. Ilmajohdolle tulee myös sähköaseman suunnasta koillisesta kaapeleita. Kukolantien ja Toijaistentien alla kulkee TeliaSonera Finland Oyj:n kaapeleita.

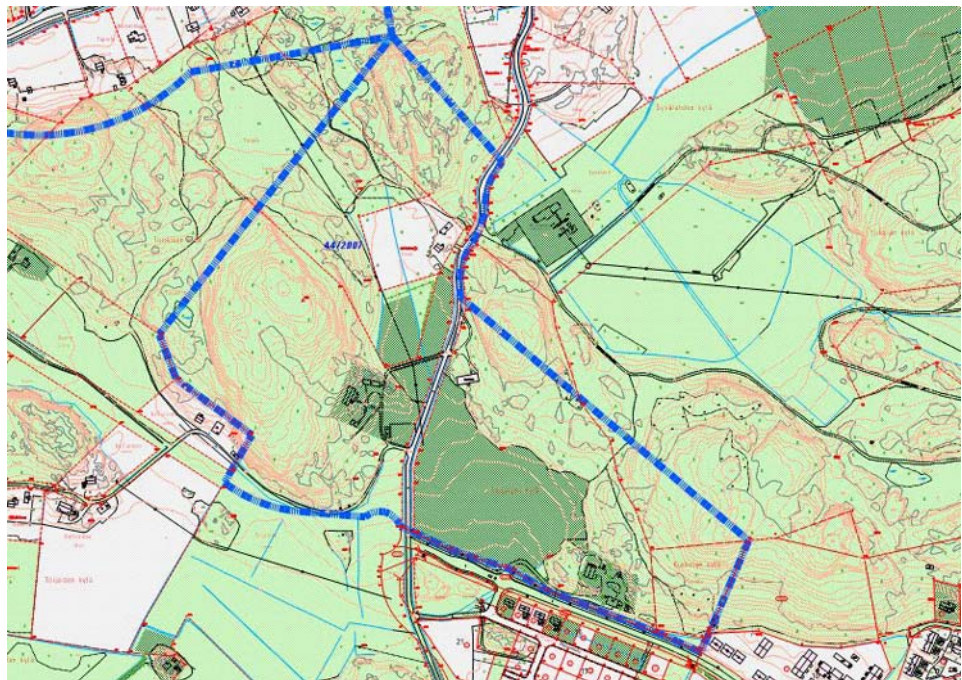
Ympäristöhäiriöt

Nykyiset liikennemäärät eivät aiheuta Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisten ulkomelun A-painotettujen ekvivalenttitason ohjearvojen ylittymistä.

Hirvensalon Peltityön toiminnasta ei aiheudu ympäristöä häiritsevää melua, koska työn äänekkäin vaihe, pellin leikkaaminen suoritetaan sisätiloissa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yhtä yksityistä tilaa ja Toijaistentietä lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Toijaisten talo pihapiireineen ja alue, jossa Hirvensalon Peltityö Oy toimii, on vuokrattu yksityisille henkilöille. Kaupungin omistamia peltoalueita on vuokrattu yksityiselle viljelijälle. Toijaistentie on Tiehallinnon omistuksessa.



- Kaupungin omistama maa
- Kaupungin omistama maa, vuokrattu
- Yksityisessä omistuksessa oleva maa + Tiehallinnon maantie (Toijaistentie)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

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

3.2.2

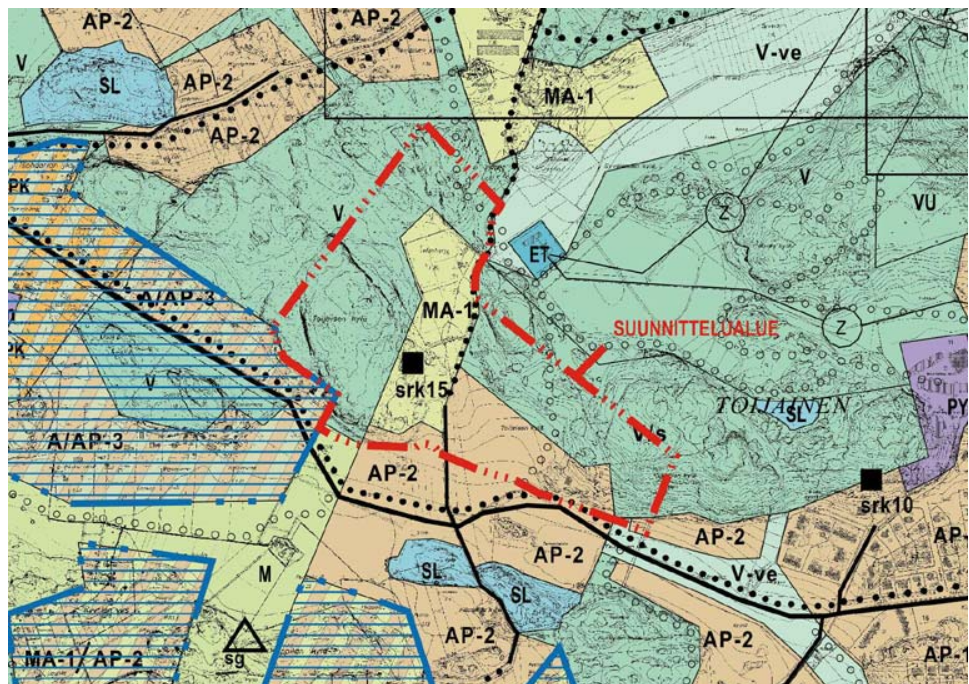
Hirvensalon osayleiskaava 2020

Kukolantien ja Toijaistentien rajaama asemakaavaehdotuksessa AO-1-, AO-2- ja AR -korttelialueiksi osoitettu alue on ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi AP-2, jonka asemakaavoituksessa tulee erityisesti huolehtia avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä. Toijaistentien länsipuoli on merkitty pysyvään asumiseen soveltuvaksi maa- ja metsätalouksvaltaiseksi alueeksi MA-1.

AP-2- ja MA-1 -alueiden takaiset metsät on merkitty virkistysalueiksi, joiden kautta on merkitty ulkoilureitin yhteystarpeet. Toijaistentien kohdalla on korostettu kevyen liikenteen yhteystarvetta. Teiden ja reittien suunnittelussa sekä parannus- ja kunnossapitotöissä tulee huomioida, ettei heikennetä alueen maisemallisia ja ympäristöllisiä arvoja.

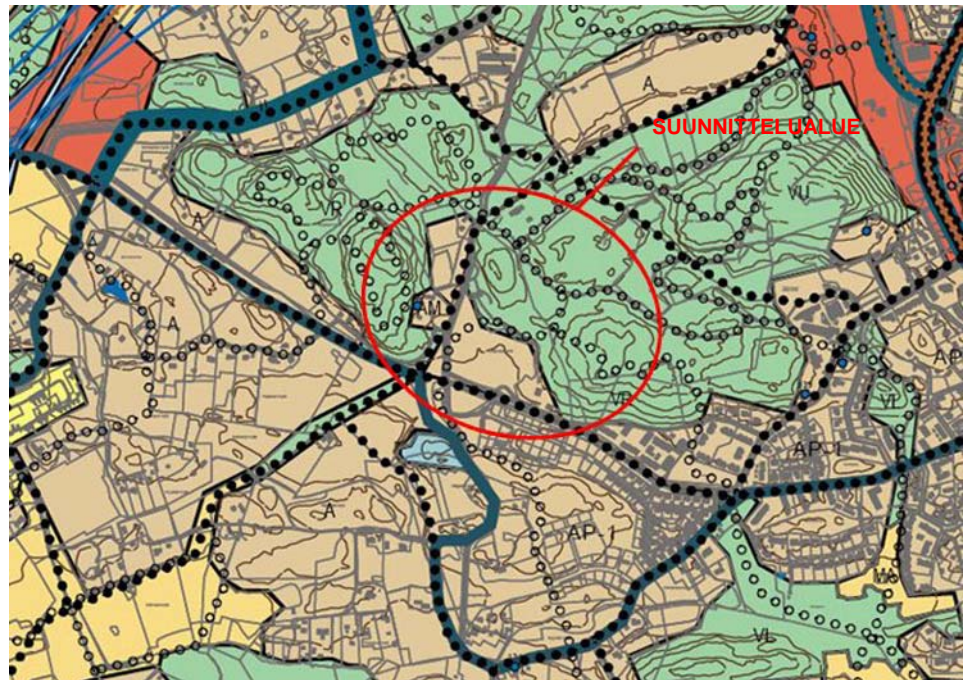
Toijaisten talo on merkitty suojeltavaksi kantatilan rakennuskokonaisuudeksi srk15. Rakennusten ulkoasussa tulee suorittaa vain sellaisia rakennustöimenpiteitä, jotka eivät heikennä rakennusten ympäristöllisiä, maisemallisia, historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja.

Ote Hirvensalon osayleiskaava 2020:sta



Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnos pvm. 21.5.2010 on ollut käsiteltävänä ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa kesällä 2010. Luonnoksessa myös Toijaisten talon pohjoispuolinen peltoalue on suunniteltu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Luonnos on hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 28.9.2010 eikä luonnospäätöksessä ole esitetty muutoksia Toijaisten rinteiden suunnittelualueen kohdalle.

Ote Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnoksesta pvm. 21.5.2010



**3.2.3
Asemakaava**

Pääosa kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta, mutta alueeseen otetaan mukaan myös nimen korjaamisen vuoksi lähivirkistysaluetta 6.6.2009 vahvistuneen asemakaavan alueelta. Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

**3.2.4
Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 9.10.2006)**

**3.2.5
Tonttijako- ja rekisteri**

Asemakaava-alueella ei ole tonttirekisteriin merkittyjä tontteja.

**3.2.6
Maarekisteri**

Alue käsittää seuraavat merkittävimmät maarekisteritilat tai osia niistä:

- tila Toijainen 513-1-31
- tila Toijala 513-1-38
- tila Lehtoharju 513-1-39
- tila Ylistalo 450-2-77
- tila Ylikylä 523-1-30

**3.2.7
Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

**3.2.8
Rakennuskielto**

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

3.2.9

Viherverkkosuunnitelma

Yleiskaavatoimistossa on 1.4.2008 laadittu viherverkkosuunnitelma viherkaavan osaselvitykseksi. Viherkaava on yleiskaavan oikeusvaikutteinen liitekarta, jonka tarkoitus on vaikuttaa yleiskaavan ja osayleiskaavojen viheralueita koskeviin kaavamerkintöihin. Viherverkkosuunnitelmassa suunnittelalueen metsä- ja kallioalueet on katsottu olevan osa kaupungin pääviherverkostoa. Tavoitteena on täydentää ja parantaa näiden alueiden ulkoilureittejä. Toijaisten talon maisemallista arvoa on korostettu.

3.2.10

Nimistötoimikunta

Kokouksissaan 9.3.2010 § 25, 13.4.2010 § 32 ja 9.6.2010 § 40 nimistötoimikunta päätti nimetä suunnittelalueen nimiä Toijaisten tilan historian mukaan. Kukolantien ja Toijaistentien rajaamalle alueelle nimettiin katu Kustaa Wahalan mukaan *Wahalankatu (Wahalagatan)*. Kustaa Wahala oli tilan viimeinen isäntä. Hän myi Toijaisten tilan Turun kaupungille vuonna 1912. Katu nimeltä *Rintapellonlenkki (Hemåkerslänken)* sijaitsee Toijaisten talon rintapellolla Wahalankatuun liittyen.

Toijaistentien länsipuolen katujen nimiksi päätettiin *Norrgårdinkuja (Norrgårdsgränden)* ja *Södergårdinkuja (Södergårdsgränden)* isojaon aikaan tilalla olleiden Pohja- ja Etelätalojen mukaan. Korttelien 57 ja 58 väliin osoitettava puistopolku nimettiin *Södergårdinpoluksi (Södergårdsstigen)*. Norrgårdinkujan takana oleva metsä nimettiin *Toijaistenmetsäksi (Toijaisskogen)* ja sinne merkitty ulkoilureittiyhteys *Risto Ristonpojan poluksi (Krister Kristerssons stig)*. 'Peippolan' asemakaavassa virheellisesti yksikkömuodossa vahvistettu suomenkielinen mäki-alueen nimi Toijaistenmäki muutettiin monikko- muotoon *Toijaistenmäki (Toijaissbacken)*.

Ylikylänpuiston ulkoilureittiyhteudet nimettiin *Sipi Pietarinpojan poluksi (Sigrifrid Pederssons stig)* ja *Mikko Knuutinpojan poluksi (Mickel Knutssons stig)*. Kolmelle ulkoilureitille nimensä antaneet henkilöt olivat talojen isäntiä 1500-luvulta.

3.2.11

Luontoselvitys

Toijaistentien itäpuolen luontoselvityksen on tehnyt Suomen Ympäristökon-sultit vuonna 2003 Kukolan länsipuolelle tehdyn laajemman selvityksen yhteydessä. Toijaistentien länsipuoli sijoittuu Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2005 laatimalle Särkilahden ja Toijaisten länsiosien luontoarvojen perusselvityksen alueelle. Ks. kohta 3.1.2 *Luonnonympäristö*. Ympäristönsuojelutoimisto on syksyllä 2010 täydentänyt luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelemisen arvoisia kohteita.

3.2.12

Melutarkastelu

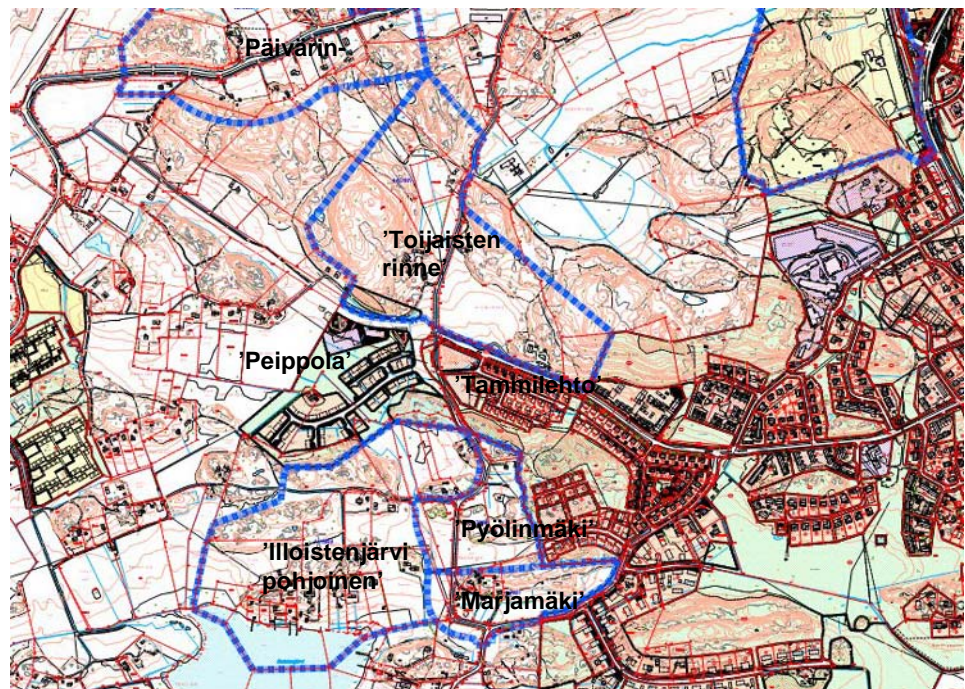
Promethor Oy on arvioinut Kukolantien ja Toijaistentien reuna-alueiden melutasoja vireillä olevan osayleiskaavan tarkistuksen maksimimaankäytön mukaan. Melutarkasteluiden tulokset on esitetty kohdassa 5.4 *Kaavan vaikutukset*.

3.2.13

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kukolan kaupunginosaa on rakennettu pääosin 14.9.1987 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Kukolan länsipuolelle, suunnittelualan kaakkois- ja eteläpuolelle Toijaisten kaupunginosaan on 2000-luvulla kaavoitettu uusia pientaloalueita, joita parhaillaan rakennetaan. Illoistenjärven ympäristössä on vireillä 'Marjamäen', 'Pyölinmäen' ja 'Illoistenjärvi pohjoisen' pientaloalueiden asemakaavojen laadinta.

Ote ajantasa-asetmakaavakartastosta (26.7.2010)



— — — — — vireillä oleva asemakaava

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaava-alue on merkitty suunnittelukohteeksi jo vuonna 2006 valmistellussa Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006–2010 (Kv 10.4.2006). Kohteeseen oli alun perin tarkoitus järjestää tontinvarauskilpailu asemakaavan laatimisen pohjaksi. Maankäytön virkamiestyöryhmä päätti syksyllä 2009, että kohde suunnitellaan kaupungin omana työnä pääasiassa omakotitonteiksi. Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2009–2013 (Kv 5.10.2009) kohde on merkitty vahvistuvaksi vuonna 2010.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen omistajat, asukkaat, yritykset ja käyttäjät
- yhdistykset: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa: Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Turun museokeskus, Turku Energia Oy Sähköverkot, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Vesiliikelaitos, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, ja suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY); Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto ja TeliaSonera Finland Oyj.

4.2.2

Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta ja suunnittelualueen laajentamisesta ilmoitettiin kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 18.1.2008 ja 3.2.2010. Kirjeissä maan- ja kiinteistönomistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille yms. vuokralaisille sekä toimitilojen haltijoille. Liitteenä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja arvioitu aika- taulu sekä miten osallistuminen on järjestetty. Vireille tulosta ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2004-2010.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hirvensalon keskiosista, mukaan lukien Kukolantien ja Toijaistentien rajaa- ma peltoalue, pidettiin aloituskokous viranomaisille 18.10.2006. Tuolloin ky- seisen peltoalueen asemakaavaa kutsuttiin alustavasti nimellä 'Pohjois- Toijainen'.

Vireilletuloilmoituksen 18.1.2008 ja kaava-alueen laajentamiseen liittyneen tiedotteen 3.2.2010 jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointi- suunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asema- kaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin neljä kappaletta.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympä- ristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteis- tö- ja Vesiliikelaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energia Sähkö- verkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta, Ympäristöterveydenhuolloilta, Var- sinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri -yksiköiltä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 16.8.–14.9.2010. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistaman Hirvensalon osayleiskaavan aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysalueita varten. Kaavaprosessin aikana tutkitaan asuinkorttelin sijoittamismahdollisuuksia myös Toijaisten talon pohjoispuoliselle peltoalueelle, joka on osayleiskaavassa pysyväään asumiseen soveltuvaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Suunnittelussa huomioidaan osayleiskaavaan merkityt ulkoilureittien yhteystarpeet sekä arvokkaat luonnon ja rakennetun ympäristön kohteet.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

- alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota
- alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa.

4.4

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kukolantien varren korttelialueiden suunnittelun tavoitteena on luoda tiivis ja matala kaupunkimainen ympäristö jatkeena itä- ja eteläpuolelle suunnitelluille asuinkortteleille. Kukolantien reunalla tulee olla liikennemelulta oleskelualueita suojaavia rakenteita, joten yhtiömuotoisella rakentamisella saavutetaan parhaiten myös kaupunkikuvalliset tavoitteet. Meluesteet voidaan yhtiömuotoisessa kytkettyjen pientalojen suunnitteluratkaisussa sovittaa rakennusten väliin ja rakennusten arkkitehtuuriin, jolloin kokonaisuudesta saadaan rytmikäs ja tyyliiltään yhtenäinen. 'Tammilehdon' asemakaavassa määritelty liittymän paikka asettaa lähtökohdan alueen katuverkon suunnittelulle.

Toijaisten talon pohjoispuoliselle pellolle esitetään korttelialueita, koska alue näyttää hoitamattomalta joutomaalta ja on aivan Toijaistentien itäpuolelle asemakaavoitettavien korttelialueiden lähituntumassa. Toijaisten talon pihapiiri sijaitsee kukkulalla ja se säilyy viereen rakennettavista asuinkortteleista huolimatta itsenäisenä maisemassa. Korttelialueet Toijaisten talon pohjoispuolella muodostavat oman kokonaisuutensa kukkulan takana. Toijaisten talon lähituntumassa korttelialueet voivat olla ilmeeltään 'perinteisempiä'.

Toijaisten talon pihapiiriin ja siihen liittyvälle mäki-alueelle ei osoiteta tontteja uudisrakentamiseen. Toijaistentien katualue ja liittyvä lähivirkistysalue ulkoilureitteineen luovat avointa tilaa itäpuolelle ja rajaavat uudet korttelialueet omaksi rakennusryhmäkseen. Edellä mainituilla maankäytön suunnitteluperiaatteilla Toijaisten talon maisemallinen merkitys säilyy.

Aloituskokous 18.10.2006

Aloituskokouksessa käsiteltiin Hirvensalon keskiosien useita lähivuosien kaavahankkeita Kyyrläntien ja Särkilahdentien välillä. Tuolloin Kukolantien ja Toijaistentien rajaaman peltoalueen asemakaavaa kutsuttiin alustavasti nimellä 'Pohjois-Toijainen'. Kokouksessa mainittiin, että vireillä on Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus, jonka yhteydessä tarkastellaan mm. Hirvensalon M-alueiden muuttamista soveltuvien osien pientalovaltaisen rakentamisen käyttöön.

Yleiskaavatoimiston maisema-arkkitehdin mukaan viherverkoston jatkuvuus sekä pyöräilyyn sopivan reitin linjaaminen Mustalahdelta Illoistenjärven ja Hirvensalon keskiosien kautta Syvälahdelle tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Viheralueiden kunnossapidon kannalta on tarkoituksenmukaista säilyttää laajoja yhtenäisiä virkistysalueita ja rakentaa tiiviisti sinne, minne rakennetaan.

Mielipiteet

Liikuntapalvelukeskus 15.2.2008 ja 3.3.2010

Liikuntapalvelukeskuksen mielestä alueen kaavoituksessa tulee huomioida eteläpuolelle laaditun 'Tammilehdon' asemakaavan ulkoilureittivarauksen jatkuminen Toijaisten rinteiden kaava-alueen pohjoispuoliselle kuntoradalle sekä sujuvat ja turvalliset katu-yhteydet ja kevyen liikenteen yhteydet eteläpuolelle laaditun 'Peippolan' asemakaavan liikunta-alueelle. Lisäksi tulee huomioida alueella risteilevät luontopolku ja Paavonpolku. Polkujen linjausta voi muuttaa ja ne voivat kulkea osittain kevyen liikenteen väylää pitkin. Tärkeintä kuitenkin on, etteivät yhteydet idästä länteen katkea.

Toijaisten talon asukas

Maalaismaisemaan kohdistuvia uhkia on nykyään mm. hallitsematon uudisrakentaminen, ympäristöön sopimaton rakennustapa, metsienkäsittelyt, teiden, mastojen ja voimalinjojen rakentaminen. Puuttuu kokonaisnäkemys, näkymät katoavat ja maisematilat hajoavat. Vanhan perinnerakennuskannan ja kulttuuriympäristön vaaliminen on keskeinen lähtökohta rakennuslainsäädännössä. Uudisrakentaminen ja Toijaisten kulttuurimaisema eivät sovi yhteen. Jos uudisrakentamista kuitenkin harkitaan, tulee olla isommat tontit ja rakennusten tulee olla vanhan mallin mukaan rakennettuja yksikerroksisia taloja.

Asemakaavatoimisto:

Hirvensalon asemakaavoitusta ohjaa osayleiskaava, jossa Toijaisten talon ympäristö on selkeästi osoitettu tiiviin ja kaupunkimaisen pientaloasumisen alueeksi. Asemakaavalla hallitaan muutosta asettamalla tavoitteet yhtenäisestä rakennustavasta ja rakennettavan korttelialueen rajautumisesta maisemaan. Haja-asutusmainen talojen ripottelu tai isot tontit tekevät maisemasta enemmänkin epämääräisen, se ei ole selkeästi peltojen ja metsien vuorottelua, mutta ei selkeästi muodosta rajaustakaan avoimien maisemati-
lojen suuntaan.

Toijaisen talon pihapiirin arvo ja arvokkuus säilyvät kun samalle mäelle ei osoiteta uudisrakentamista. Uudet korttelit rajautuvat selkeästi omiksi alueille, toinen Toijaistentien toiselle puolelle ja toinen mäennyppylän taakse Toijaisten talon pohjoispuolelle. Toijaisten talon pihapiirillä on maisemallista merkitystä idän ja etelän suuntiin.

Suomalaiseen perinnemaisemaan eivät sovi yksikerroksiset matalat ja useimmiten pinta-alaltaan laajat asuintalot, vaan ryhdikkäät ja korkeat, mielellään korkeasokkeliset asuintalot. Kukolantien viereen pellolle osoitetaan kaksikerroksista rakentamista vastapainoksi Kukolantien eteläpuolelle rakentuvalle alueelle. Ylikylänpuiston voimakkaat mäet taustalla sallisivat vielä korkeampaakin rakentamista. Toijaisen talon pohjoispuolen korttelialueille osoitetaan rakennuspaikat massaltaan perinteisemmille asuinrakennuksille: kerrosluku 1/3/5 ja satulakatto. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentaminenkin voi tulevaisuudessa muodostaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry

Turun luonnonsuojeluyhdistys on huolissaan asemakaavan vaikutuksista Toijaisten luonnonsuojelualueelle, alueen metsien yhtenäisyydelle, luonnon monimuotoisuudelle sekä alueen virkistyskäytölle. Asutuksen lisäämisen sijaan alueella tulisi lisätä pienten suojelualueiden määrää ja alueella kiertävä luontopolku voisi toimia pohjana suojelualuekierrokselle.

Korttelialueen suunnittelu Toijaisten talon pohjoispuoliselle peltoalueelle pitäisi unohtaa. Toijaistentien molemmille puolille levittäytyvä metsä yhdistyy nytkin vain hyvin kapealla kannaksella. Jos kannaksen kylkeen rakennetaan asuinalue, viedään metsälaikulta toiselle siirtymisen mahdollisuus useammaltakin eliölajilta. Pelto pitäisi pitää viljelykäytössä tai sille voitaisiin perustaa maisemapelto tai muu luonnon monimuotoisuuskohde. Samoin tulisi toimia myös muiden suunnittelualueella olevien kaupungin omistamien peltojen kanssa. Näin toteutettaisiin myös Turun viheralueohjelman 2006–2015 tavoitetta pitää kaupungin pellot viljeltyinä ja hoidettuina.

Olemassa olevat polut pitää säilyttää ja merkitä kaavakarttoihin.

Suunnittelualue sijoittuu luonnonsuojeluyhdistyksen mukaan Turun hiljaisten alueiden kartoitusten mukaan hiljaiselle alueelle, mikä tulee ottaa huomioon asemakaavaa valmisteltaessa.

Vuonna 2005 tehdyn luontoselvityksen mukaan Toijaisten kylän ketoalue on pahoin umpeutunut. Pientalovaltainen asuntoalue on osayleiskaavassa osoitettu aivan kedon viereen, mikä tarkoittaisi kedon luontoarvojen tuhoutumista. Toijaisten keto tulee ennallistaa ja perinneympäristönä merkitä maastoon opastetulla.

Toijaisten kedon takana on laaja kallioalue ja kalliojyrkäne, jotka täyttävät metsälain 10 §:n mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit sekä omaavat maisemallisia arvoja. Viereen rakennettava pientalovaltainen asuntoalue olisi uhka näiden arvojen säilymiselle. Kallioalueen ja jyrkänteen ympärille tulisi jättää riittävä suojavyöhyke. Jyrkänteen ja Toijaisten luonnonsuojelualueen välinen alue tulisi muuttaa virkistysalueeksi.

Hirvensalon Peltityön hallinnoimalla alueella on jalopuumetsikkö, jonka luonnontilainen osa tulee sisällyttää luontotyyppirajaukseen, rakennetut ja hoidetut osat jätetään rajauksen ulkopuolelle.

Kallioalue Toijaistentien reunalla on metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö. Luonnonsuojeluyhdistys ehdottaa tälle alueelle perustettavaksi suojelualuetta. Vähintään alue tulisi merkitä asemakaavaan *luo* – merkinnällä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde. Yhdistys ehdottaa myös lounaaseen laskeutuvan rinteen alla olevan entisen kedon ennallistamista.

Lahopuumetsikkö on luonnon monimuotoisuudelle tärkeä kohde ja myös linnustollisesti merkittävä. Alue tulisi merkitä asemakaavaan *luo* -merkinnällä. Kohde olisi yhdistyksen mukaan myös mainio suojelualue.

Huomionarvoisia lintulajeja havaittiin suunnittelualueella tai välittömässä läheisyydessä vuoden 2003 luontoselvityksessä ruisrääkkä, harmaapäätikka, palokärki, pikkulepinkäinen ja tiltalti. Näiden lisääntyminen ja eloonjääminen olisi varmistettava.

Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista on suunnittelualueella tavattu pohjanlepakko. Asemakaavassa tulisi todeta, että alueella esiintyy lepakoita, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla.

Asemakaavatoimisto:

Uudisrakentaminen sijoittuu peltoalueille, jolloin laajat metsäalueet säilyvät virkistyskäytössä. Tällöin on myös vähemmän tarvetta etsiä Toijaisten luonnonsuojelualueelle. Toijaisten rinteen alueen asukkailla lienee vähän vaikutusta Toijaisten luonnonsuojelualueen säilymiselle, koska luonnonsuojelualueen ja Toijaistenrinteen väliin on kaavoitettu merkittävät kokoojakadut sekä asuinkortteleita. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet säilyvät rakentamisen ulkopuolella.

Toijaisten talon pohjoispuoliselle pellolle suunnitellut tontit eivät pienennä Toijaistentien molemmiin puoliin levittäytyviä metsiä yhdistävää kannasta, Toijaistentien reunalla uudisrakennus sijoittuu vanhan navetan kohdalle. Sen sijaan kevyen liikenteen yhteyden sisältävä katualue uusine linjauksineen etäännyttää metsiä toisistaan.

Turun viheralueohjelma koskee asemakaavoitettuja virkistysalueita.

Oleellisimmat ulkoilureittien yhteistarpeet merkitään sijainniltaan ohjeellisesti asemakaavaan. Polkujen paikat voivat muuttua olemassa olevista, ks. liikuntapalvelukeskuksen mielipide.

Turun hiljaisten alueiden kartoilla rajaukset ovat yleispiirteisiä. Toijaistentien reuna-alueet ovat rajausten ulkopuolella. Vaikkakin osa pelloista jätettäisiin rakentamisen ulkopuolelle, kyseiset peltojen osa-alueet eivät säily hiljaisina. Turun hiljaisten alueiden kartoituksen kartalla on turkulaisten ehdottamaksi hiljaiseksi alueeksi korostettu Ylikylänpuiston kuntoradan ympäristö metsässä.

Toijaisten kylän ketoalue sijoittuu Toijaisten talon eteläpuolelle eikä tässä asemakaavassa osoiteta rakentamista sen viereen. 'Peippolan' lainvoimaisessa asemakaavassa sen viereen on linjattu Kukolantien jatke ja itse ketoalue on merkitty lähivirkistysalueeksi *VL/s*, jolla ympäristö säilytetään.

'Peippolan' asemakaavassa Toijaisen talon vieressä olevan kallioalueen ja jyrkänteen eteläpuolelle on jätetty avointa maisematilaa. Jos Kukolantie olisi linjattu ja asuinkortteli sijoitettu osayleiskaavan mukaisesti, ohikulkijan näkymät kohti jyrkännettä ja kallioaluetta olisi peitetty.

Luontoasioihin liittyvät asemakaavamerkinnot ja -määräykset on laadittu ympäristönsuojelutoimiston kanssa yhteistyössä. Toijaisten kyläpolun pohjoispuolinen kallioalue jyrkänteineen, sen kaakkoisreunalla oleva ketoalue ja itäreunalla oleva rinnelehto, kallioalue Toijaisentien itäpuolella, lahoppumetsä ja soistunut lampi merkitään asemakaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi kohteiksi. Hirvensalon Peltityön hallinnoiman alueen lähiympäristössä lähes kaikki merkittävimmät jalopuut ovat pihapiirissä, jotka kaavamääräyksellä pyritään säilyttämään. Pihapiirin ulkopuolelle sijoittuvat jalopuut eivät täytä jaloppumetsän kriteereitä. Lepakoihin liittyen asemakaavaan ei merkitä erillistä määräystä, koska pohjanlepakoiden liisäntymis- ja levähdyspaikkojen (onkaloiset jalopuut, kallionhalkeamat, pienet luolat, laajat kivikot) on mahdollista säilyä korttelialueiden ulkopuolella.

Kesällä 2003 Toijaisten talon pohjoispuoliseen peltoon rajoittuvalla pensaikolla pesi pikkulepinkäinen, joka ei ole erityisesti suojeltava laji ja vaihtaa paikkaa. Kyseiselle pellolle on asemakaavassa suunniteltu korttelialue. Toijaisten talon tuntumassa soidinsi kesällä 2003 luonnonsuojelulain tarkoittama erityisesti suojeltava lintulaji, ruisräikkä. Reviirin pysyvyyttä ei kuitenkaan voida yhden kesän perusteella arvioida. Toijaistentien uusi linjaus hieman pienentää kyseisen alueen laajuutta. Muiden inventoitujen lintulajien elinympäristöön ei alueen rakentaminen vaikuta. Lahoppumetsikkö linnustoineen edellytetään suojattavan metsikköön suoraan tonteilta kulkemisen estävällä portittomalla aidalla.

Muutokset nähtävilläolon aikana

Hirvensalon Peltityöt Oy:n käytössä olevaa aluetta tarkasteltiin maanvuokralaisen kanssa. Tontin muoto sovittiin 11.10.2010 päivätyn asemakaavakartan mukaiseksi.

Korttelin 58 kautta, tonttien 5 ja 6 sekä 10 ja 11 välistä, osoitetaan kaksi pintavesien johtamista varten varattua aluetta *piv*.

Rintapellonlenkki -katua on lyhennetty ja *Wahalankatua* pidennetty osoitenumeroinnin selkeyttämiseksi.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta, Ympäristöterveydenhuolloilta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri -yksiköiltä.

Liikuntapalvelukeskuksella, Vesiliikelaitoksella ja Turku Energia Sähköverkot Oy:lla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) Ympäristö ja luonnonvarat -yksikkö on sähköpostitse ilmoittanut, ettei lausunnon antaminen asemakaavaehdotuksesta ole tarpeellista, koska ehdotus on perustelluineen huolellisesti laadittu. ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -

yksikkö pitää AO-1 -alueelle ehdotettua yleismääräystä riittävänä jalopuiden säilyttämisen kannalta.

Koska Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) Liikenne ja infrastruktuuri -yksiköltä ei tullut lausuntoa tai ilmoitusta määräajassa siitä, että lausunto on tulossa, katsotaan että mainituilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Rakennusvalvontatoimisto

Kaavamääräyksen palo-osastointia määrittelevä teksti tulee muotoilla tarkemmin rajalle rakentavan tehtäväksi kokonaisuudessaan. Tonttiliittymien sijainti tulee määrittellä korttelien 53 ja 54 Wahalankatuun rajoittuvilla tonteilla.

Asemakaavatoimisto:

Palo-osastointia määrittelevä teksti muutetaan muotoon *Tonttien välinen palo-osastointi tulee toteuttaa kokonaisuudessaan rajaan kiinni rakennettavassa talousrakennuksessa tai rakennelmassa.*

Liikennesuunnittelijan mukaan suoraan peruuttaminen tonttikadulle on sallittua, joten tonttiliittymien sijaintia ei tarvitse tarkemmin määrittellä.

Ympäristönsuojelutoimisto

Luonnonympäristö

Ympäristönsuojelutoimisto esittää tehtyjen maastotarkastelujen perusteella *luo*-merkinnöillä osoitettujen luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelemisen arvoisten kohteiden karttarajauksiin ja kaavamääräysteksteihin eräitä täsmennyksiä ja lisäyksiä. Määräystekstien täsmennysten tavoitteena on helpottaa niiden tulkintaa ja vähentää ongelmia valvontatilanteissa.

Lisäksi ympäristönsuojelutoimisto esittää kaksi muuta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää kohdetta, ketoalue Toijaisten talon eteläpuolelta ja rinnelehto Toijaisten talon pohjoispuolelta. Tontin 58.-5 poistamista tulee ympäristönsuojelutoimiston mukaan harkita, koska tontti nousee muista tonteista poiketen lehtoalueelle ja Toijaisten talon suojeltavien rakennusten pihapiirin tuntumaan.

Asemakaavatoimisto:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelemisen arvoisten kohteiden karttarajauksiin ja kaavamääräysteksteihin tehdään ympäristönsuojelutoimiston ehdottamat muutokset ja kaksi uutta kohdetta merkitään kaavakarttaan.

Koska lahopuumetsikön (*luo-1*) rajaus laajenee, viereen ohjeellisena merkitty Hirvensalon keskiosista tuleva ulkoilureittiyhteys (latu) *Sipi Pietarinpojan polku* linjataan turvallisuussyistä uudelleen, maastossa ylempänä mäellä kulkevan polun kohdalle.

Tontti 58.-5 rajautuu maastossa kallioreunaan, josta kalliojyrkäne alkaa. Tontin puolella kasvaa muutama hento parimetrisen tammen alku, jotka tontin perällä on mahdollista säilyttää osana pihasuunnitelmaa.

Hulevedet

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Turun hulevesiohjelman toukokuussa 2009. Ohjelman yhtenä suunnittelua koskevana periaatteena on, että maankäytön ja rakentamisen suunnittelun alkuvaiheessa / yleiskaavavaiheessa tehdään riittävä hulevesitarkastelu. Ohjelman mukaan hulevedet käsitellään ja johdetaan prioriteettijärjestyksen mukaan: Ensisijaisesti (I) hulevedet tulee käsitellä ja hyödyntää syntypaikaltaan. Toisena prioriteettina (II) on se, että hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hidastavalla ja viivytävällä järjestelmällä. Kolmantena (III) mahdollisuutena on johtaa hulevedet pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä viheralueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen ojiin tai vesistöön (puroihin) johtamista. [Jos hulevesiä ei voi imeyttää eikä viivyttaa viheralueilla ennen vastaanottavaa vesistöä, ne johdetaan putkella suoraan vesistöön (IV).] Asemakaavassa tulisi huomioida hulevesiohjelman periaatteet I-III ja mahdollistaa sen mukainen hulevesien johtaminen ja käsittely.

Asemakaavatoimisto:

Savi johtaa erittäin vähän vettä ja jo hieman paksumpi kerros salpaa veden tehokkaasti. Näin ollen hulevesiä ei voida imeyttää tonteilla eikä savipohjaisilla viheralueillakaan. Hulevedet pyritään johtamaan vesistöön hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen nro 3 mukaan.

Korttelien 54 ja 58 kautta (*piv*) sekä korttelien 57 ja 58 välistä (*Södergårdin polku*) osoitetaan pintavesien johtamista varten varatut alueet, joiden kautta tulvavedet pääsevät valumaan katujen hulevesiviemäriin.

Kortteliin 59, Norrgårdinkujan päähän ei esitetä viidettä tonttia, jotta metsästä virtaavat pintavedet saadaan luontevasti ohjattua, tarvittaessa viivytystaan kautta, kadun alle rakennettavaan hulevesijärjestelmään. Metsässä *luo-4* -merkinnällä osoitettu kosteikko toimii laajahkon metsäalueen vesiä keräävänä ja tasaavana altaana. *Luo-4* -alueen kaavamääräys ohjaa kosteikolta kaivetun ojan madaltamiseen, jolloin vedenvirtaus metsästä vähe-
nee.

Toijaistentien itäpuoliselta alueelta hulevedet johdetaan putken kautta Kyrylän tien itäpuolelle, Kukolanpuistoon. Kyseisen alueen asemakaavassa on varattu tilaa viivytysaltille. Kun meren pinta on korkealla, vesi nousee Kaksikerrantieltä Kukolaa kohti, jolloin viivytysaltiltaatkaan eivät helpota mahdollista tulvatilannetta. Toijaistentien länsipuolelta hulevedet johdetaan Illoistenjärveä kohti kulkevaan avo-ojaan, jota ensi talven aikana ryhdytään kunnostamaan. Illoistenjärvi toimii suurena viivytysaltiltaana. Ojan varrelle on myös mahdollista tarvittaessa rakentaa viivytysaltaita ennen Illoistenjärveä.

Virkistysalueet

Kallioita ja metsiä kiertävän Kyrylän-Toijaisten luontopolun säilyminen tulee turvata. Perinteisiä metsäpolkuja seuraileva luontopolun linjaus tulee säilyttää ja välttää tarpeettoman raskaasti perustettujen ulkoilureittien rakentamista vaikeakulkuiseen kalliometsämaastoon.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva (Lauttarannan kaupunginosa) Toijaistenmetsäksi nimetty virkistysalue tulisi osoittaa yhdenmukaisesti muiden virkistysalueiden kanssa merkinnällä *VL/s, lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään*, alueen merkittävien maisemallisten sekä luonnon- ja virkistyskäyttöarvojen takia.

Asemakaavatoimisto:

Oleellisimmat ulkoilureittien yhteystarpeet merkitään tavoitteellisina ja sijainniltaan ohjeellisina kaavakarttaan. Polkujen paikat voivat muuttua olemassa olevista, ks. Liikuntapalvelukeskuksen mielipide. Kaikkia ulkoilureittejä ei tarvitse rakentaa raskaasti vaan osa voi olla metsäpolkuja, joko vanhoja polkuja tai uuteen paikkaan muodostuvia polkuja. Latupohjat luonnollisesti perustetaan paremmin.

Asemakaavatoimisto katsoo, ettei Toijaistenmetsässä ole sellaisia maisemallisia tai erityisiä luontoarvoja, jonka perusteella se pitäisi merkitä VL/s-alueeksi. VL-merkintä sisältää virkistyskäytön.

Kiinteistöliikelaitos

Asemakaavalla luodaan hyvät edellytykset kaupungin omalle omakotitalotonttien luovutukselle Hirvensalon keskeisillä alueilla. Asemakaava jatkaa hienosti ympäristön muiden asemakaavojen mittakaavaa ja rakennetta. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää yhden maanomistajan kanssa tehtävää ja allekirjoitettua maankäytösopimusta.

Norrgårdinkujan ja Södergårdinkujan risteyksessä katualueella oleva erilliseksi rajattu alue on Kiinteistöliikelaitoksen mielestä tarpeeton.

Asemakaavatoimisto:

Toijaistentien länsipuolelle suunnitellun alueen maankäytön suunnittelun lähtökohta on ollut muodostaa tonttikatujen solmukohtaan keskeinen aihe, joka samalla tukee Södergårdinkujan länsipuolen tonttien sijoittamista mäenrinnettä myötäillen. Kyseiselle erilliselle rajatulle alueelle voidaan istuttaa helppohoitoista kasvillisuutta, käyttää talvella lumitilana ja asukkaat, niin halutessaan, voivat käyttää sitä myös tapaamis- ja oleskelupaikkanaan.

Jos katualueiden risteyksestä suunniteltaisiin T-risteys, aluesuunnitelma menettäisi keskeisen asumisviihtyvyyttä lisäävän tekijän ja tontteja syntyisi ainakin yksi vähemmän. Ympäristön laadulla voidaan Turkuun houkutella asukkaita. Yksi myytävä tontti kustantaa moninkertaisesti kyseisestä alueesta johtuvat toteuttamiskustannukset.

Jos asemakaavassa osoitetulle katualueelle suunniteltaisiin katusuunnitelmassa ajoradat T-risteyksen muotoon, tulisi risteysalueesta visuaalisesti sekava ja katualueelle muodostuisi kahden tontin eteen joutomaata, joita kukaan ei hoitaisi. Katujen solmukohtaan merkitään toteutumisen varmistamiseksi ohjeellisen rajauksen sijaan alueen osa, jolle on istutettava puita. Ajoradan ulkopuolelle jäävät alueet tarvitsevat vähiten hoitoa kun ne suunnitelmallisesti toteutetaan asemakaavan osoittamalle paikalle.

Turun museokeskus

Toijaistentien länsipuolisten AO-3 -korttelialueiden eteläisimmät tontit sijaitsevat hyvin lähellä Toijaisten taloa ja ne sijoittuvat Toijaisten taloon johtavan vanhan kulkutien päälle. Rakennusten sijoittelu on hyvin kaupunkimaista tarkkoine rakennusaloineen eikä alue sen vuoksi muodosta luontevaa, kylmäistä aluekokonaisuutta vanhan tilan läheisyyteen. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi AO-3 -korttelialueen eteläisimmät kaksi tai kolme tonttia tulee poistaa kaavasta, koska ne sijaitsevat liian lähellä Toijaisten vanhaa tilaa vaarantaen näin suojellun kantatilan kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen arvon.

AO-3 -korttelialueen kaavamääräystä katemateriaalista on tarkennettava. Mainintana ei riitä, että katemateriaalin väri on harmaa.

Perinnevärin sävyksi ei voi mainita sinistä keittomaalia. Perinteisiä keittomaalin sävyjä ovat puna- ja keltamulta.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto katsoo, että Toijaisten talon pihapiirin maisemallinen arvo säilyy kun samalle mälle ei osoiteta uudisrakentamista. Maisemallinen arvo on merkittävin etelän suuntaan. Kaava-alueen uudet korttelit rajautuvat selkeästi pensasaidoin omiksi alueikseen, jolloin Toijaisten talon kulttuurihistoriallinen arvo omana pihapiirinään korostuu.

Pohjoispuolelle suunnitellut korttelit sijoittuvat etelästä katsottuna puustoisien kukkulan taakse. Rakennusmassat ovat Toijaisten talon henkisesti 'perinteisempiä', kerrosluvultaan 1 u $\frac{3}{4}$ ja niissä tulee olemaan jyrkähkö satulakatto ja julkisivuväreinä käytetään ns. maavärejä. Edellä mainituilla rakennustavoilla myös järjestyksessä oleva rakennusrivi voi muodostaa kylmäistä miljöötä.

Toijaisten taloon pohjoispuolelta johtanut vanha kulkutie on tällä hetkellä heinittynyt peltotie. Peltotiellä ei ole sellaista maisemallista tai kulttuurihistoriallista merkitystä, että tontteja pitäisi sen vuoksi vähentää. Toijaisten talon pihapiiriä ei puuston takaa pohjoisen suunnasta juuri hahmota.

AO-3 -korttelialueen katemateriaalia ei tarkoituksella ollut määritetty, koska osalla tonteista talousrakennus rakennetaan kiinni asuinrakennukseen ja konesaumattu pelti voi olla hankala liitoskohdissa. Katemateriaaliksi voidaan toki määritellä kolmiorimahuopa ja kattotiili, jotka sopivat jälleenrakennuskauden rakentamistapaan.

Sinistä maata on käytetty keittomaalin pigmenttinä, tosin se on todella harvinainen Suomessa. Määräys värisävyistä muutetaan muotoon *värisävyinä tulee käyttää vaalean harmaata tai murrettuja ns. maavärien sävyjä*.

Ympäristöterveydenhuolto

Kaavan toteutuksesta ei oleteta aiheutuvan terveyshaittaa, kun liikenteestä aiheutuva melutaso huomioidaan etenkin AR-korttelin rakentamisessa siten, että päivä- ja yöajan ohjearvot eivät ylitä sisä- ja ulkotiloissa (STM asumisterveysohje 2003). Myös virkistysalueilla (VL, VL/s)) melutason tulee olla Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen.

Asemakaavatoimisto:

Virkistysalueille Kukolantien reunalle on asemakaavaan informaatiotarkoituksessa merkitty suojaviheralueet ev, joille ei liikennemelun vuoksi saa rakentaa leikki- tai oleskelupaikkoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 24.2797 ha, josta pientaloasumiseen osoitettuja korttelialueita 4.9036 ha, lähivirkistysalueita 17.4064 ha ja katualueita 1.9697 ha.

Toijaisten talon pihapiirille ja Hirvensalon Peltityöt Oy:n käyttämälle alueelle on osoitettu olemassa olevat pihapiirit sisältävät suuret tontit.

Uudisrakentamiseen yksiasuntoisten erillispientalojen tontteja on osoitettu 47 kpl ja lisäksi yksi kytkettyjen asuinrakennusten tontti. Uudisrakentamiseen on asuinrakennusoikeutta osoitettu 9820 k-m², josta 8770 k-m² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille (AO-2, AO-3) ja 1050 k-m² kytkettyjen asuinrakennusten tontille (AR). Lisäksi AO-2- ja AO-3-korttelialueille on talousrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 2350 k-m² ja kytkettyjen asuinrakennusten tontille 280 k-m².

Kukolantien ja Toijaistentien rajaamien erillispientalojen korttelialueiden AO-2 keskimääräinen tehokkuus on $e = 0.36$ ja Toijaistentien länsipuolen erillispientalojen korttelialueiden AO-3 $e = 0.31$. Erillispientalojen korttelialueiden AO-2 tonttien koot vaihtelevat 570 m²:stä 822 m²:iin ja tehokkuudet $e = 0.30$:stä $e = 0.39$:aan. Erillispientalojen korttelialueiden AO-3 tonttien koot vaihtelevat 679 m²:stä 892 m²:iin ja tehokkuudet $e = 0.28$:stä $e = 0.37$:aan.

Kytettyjen asuinrakennusten tontin koko on 2917 m² ja tehokkuus on $e = 0.46$.

Pääkatuverkkoon suunniteltavat korttelialueet liittyvät pääosin uusien tonttikatujen kautta. Poikkeuksena edellisestä on Toijaisten talon liittymä, joka säilyy nykyisellä paikallaan. Toijaistentien mitoituksessa on varauduttu kevyen liikenteen yhteyksiin ja paikallislinja-autojen pysäkkeihin.

Itä- ja eteläpuolelle kaavoitettuihin pientaloalueisiin suunnittelualueen korttelialueet liittyvät lähivirkistysalueiden ja Kukolantien katualueen välityksellä. Alueelta on hyvät ulkoiluyhteydet Hirvensalon merkittävimmille virkistysalueille pohjoiseen ja etelään.

Havainnekuva suunnittelualueesta



5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Toijaisten talon maisemallinen merkitys

Toijaisten talolla on maisemallista merkitystä idän ja etelän suuntiin. Toijaisten talon merkitys maisemassa säilyy kun sen pihapiiriin ja siihen liittyvälle mäkialueelle ei osoiteta tontteja uudisrakentamiseen. Lisäksi Toijaistentien katualue ja liittyvä lähivirkistysalue ulkoilureitteineen luovat avointa tilaa itäpuolelle. Uudet korttelialueet rajautuvat omiksi rakennusryhmikseen yhteinäisin pensasaidoin.

Uudisrakennusten massoittelu

Eteläpuolinen asemakaava ja tavoitteellisuus tiiviistä ja matalasta kaupunkimaisesta ympäristöstä edellyttävät myös Kukulantien pohjoispuolella rakentamiselta kaksikerroksisuutta. Toijaisten talon pohjoispuolen korttelialueilla rakennusmassat ovat Toijaisten talon henkisesti 'perinteisempiä', kerrosluvultaan I u $\frac{3}{4}$.

Kukolantien reunalla tulee olla liikennemelulta oleskelualueita suojaavia rakenteita, joten kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisella saavutetaan parhaiten kaupunkikuvalliset tavoitteet. Meluesteet voidaan yhtiömuotoisessa kytkettyjen pientalojen suunnitteluratkaisussa sovittaa rakennusten väliin ja rakennusten arkkitehtuuriin, jolloin kokonaisuudesta saadaan rytmikäs ja tyyliältään yhtenäinen.

Rakennusaloilla on yleensä määrätty rakentamaan rakennus johonkin rakennusalan rajaan kiinni mm. katualueiden rajaamisen ja yhtenäisen rakenteen eli rakennusten ja niiden välisten tilojen rytmityksen saavuttamiseksi. Södergårdinkujan länsipuolisia tontteja lukuun ottamatta talousrakennus ohjataan rakennusaloin rakentamaan erillisenä asuinrakennuksesta. Talousrakennuksen rakennusoikeutta kielletään yhdistämästä asuinrakennuksen rakennusoikeuteen. Suojattujen ulko-oleskelutilojen luomiseksi AO-2 ja AO-3-korttelialueilla autokatoksia ei saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle eikä autotalleja asuinrakennuksiin vaan katetut autopaikat tulee sijoittaa talousrakennuksen rakennusosalalle.

Kullekin yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialueen tontille asuinrakennuksen rakennusosalalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Koska asuinrakennuksien tulee olla perusmuodoltaan yksinkertaisia, asuinrakennukseen liittyville kuisteille, katoksille ja parvekkeille määritellään enimmäissyvyys 2,5 metriä ja enimmäispituus 2/3 julkisivun pituudesta. Niillä nuolen osoittamalla asuinrakennuksen rakennusalan sivuilla, joiden etäisyys katualueesta on 4 metriä, kuistien, katosten ja parvekkeiden syvyys saa olla enintään 1,5 metriä ja pituus enintään 1/3 julkisivun pituudesta.

Massoittelun yhtenäisyyttä on AO-2 ja AO-3-korttelialueilla tavoiteltu myös kattomuodon ja -kaltevuuden, harjansuunnan, maantasokerroksen lattiatason sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden määrittelyllä.

AO-2 ja AO-3-korttelialueilla asuinrakennuksissa tulee olla symmetrinen satulakatto, kaltevuus on AO-2 -korttelialueella 1:3 – 1:2,5 ja AO-3-korttelialueella 1:1,5. Talousrakennuksissa tulee AO-2-korttelialueella olla pulpettikatto 1:5 – 1:4. AO-3-korttelialueella talousrakennusten kattomuotoa ei ole määriteltä, koska sen voi suunnitella valitulla tyyllillä asuinrakennuksen rakennusmassaan sopivaksi; tyyli voi olla pelkistetyt yksinkertainen tai 'perinteinen'.

Uudisrakennusten arkkitehtuuri

Massoittelun lisäksi yhtenäisyyttä tavoitellaan julkisivu- ja katemateriaaleilla ja värityksellä. AO-2 -korttelialueella julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua yhdensuuntaista laudoitusta tai rappausta. Koska alueella tavoitellaan kaupunkimaista ja modernia ilmettä, puujulkisivut edellytetään jäsennettäväksi yhtenäisiksi pysty- tai vaakasuoriksi kentiksi, korostettuja nurkka- ja ikkunalistoja tulee välttää. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää vaaleita murrettuja värisävyjä, kuten Kukolantien vastakkaisella puolella erillispientalojen tonteilla. Katemateriaalin tulee olla tumman harmaa kolmiorimahuopa tai konesaumattu pelti.

AO-3 -korttelialueella julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua yhdensuuntaista laudoitusta tai rappausta. Julkisivujen tulee olla yksivärisiä, värisävyinä tulee käyttää vaalean harmaata tai murrettuja ns. maavärien sävyjä. Yksivärisyys ja perinnevärien sävyt tavoittelevat perinteistä, Toijaisten taloon sopivaa rakennustapaa. Katemateriaalin tulee olla tumman harmaa kolmiorimahuopa tai tiili.

AO-2 ja AO-3 -korttelialueilla julkisille alueille suuntautuvat asuinrakennuksen päädyt tulee suunnitella ikkunallisiksi.

AR-korttelialueella julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua yhdensuuntaista laudoitusta, tiiltä tai rappausta. Julkisivujen pääväreinä tulee käyttää vaaleita murrettuja värisävyjä koko peltoalueelle yhtenäisellä tavalla. Katemateriaalin tulee olla tumman harmaa.

Aitaaminen ja istutukset

AO-2 ja AO-3 -korttelialueilla tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkialueina. Jokaiselle tontille tulee istuttaa vähintään 3 puuta.

AR-korttelialueella niillä kohdin nuolen osoittamaa naapurin puoleista talusrakennuksen rakennusalan rajaa, missä rakennus ei rajaa asuntokohtais- ta pihaa, tulee rajaaminen tehdä aidalla tai muurilla.

Huolitellun ja kaupunkimaisen katuilmeen aikaansaamiseksi AO-2 - korttelialueilla Wahalankatuun ja Rintapellonlenkkiin liittyvät tontin rajat tulee rajata 30 cm korkealla ulkoasultaan viimeistellyllä luonnonkivimuurilla. Luonnonkivimuurin yhteyteen tulee istuttaa leikattava pensasaita. Muut tontin rajat saa aidata pensasaidalla tai rakenteellisella aidalla, joiden korkeus enintään 1,2 metriä.

Toijaistentien länsipuolella AO-3 -korttelialueilla tontin saa aidata enintään 1,2 metriä korkealla pensasaidalla tai rakenteellisella aidalla.

Uudisrakennettavilla korttelialueilla tontin raja-aidan sekä rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvien aitojen muodon, materiaalin ja värin tulee sopeutua tontilla oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Toijaistentien leveään katutilaan rajautuvat AO-2 ja AO-3 -korttelialueiden reunat velvoitetaan aitaamaan pensasaidalla.

Toijaisten talon tontin (AO/s) saa aidata peittomaalatulla säleaidalla tai kuu- siaidalla. Tonttia ei saa asvaltoida eikä kattaa betonikiveyksellä.

Kaupunkikuvallisista syistä ja viihtyisämmän asuinympäristön tavoittelemi- seksi AO-3 -korttelialueiden keskelle katujen risteykseen toteutetaan istutet- tava alue.

5.3

Aluevaraukset

AO/s

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueella sijaitsee Toijaisten talon pihapiiri. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Rakennuksia tai niiden osia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikatkon perusmuotoa. Rakennuksissa tai niiden osissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ominaispiirteet säilyvät. Muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue, jolla toimii Hirvensalon Peltityöt Oy. Tontille saa asumisen lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustilaa, enintään kuitenkin 60 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta. Kerrosluvut ja rajoitukset Kukolantien puoleisen rakennuksen korkeudesta noudattavat nykyistä rakennuskantaa.

AO-2

Yksiasuntoisten ja kaksikerroksisten erillispientalojen korttelialueet Kukolantien ja Toijaistentien rajaamalla peltoalueella. Kullekin asuinrakennuksen rakennusalalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen kooltaan 170 tai 200 k-m². Kunkin talousrakennusten rakennusoikeus on 50 k-m².

AO-3

Yksiasuntoisten ja kerrosluvultaan I u $\frac{3}{4}$ erillispientalojen korttelialueet Toijaistentien länsipuolella Toijaisten talon pohjoispuolella. Kullekin asuinrakennuksen rakennusalalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen kooltaan 170 tai 200 k-m². Kunkin talousrakennusten rakennusoikeus on 50 k-m².

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue Kukolantien reunalla. Kaksikerroksisten asuinrakennusten rakennusaloja on 7 kpl kukin rakennusoikeudeltaan 150 k-m². Jokaiseen asuinrakennukseen liittyy talousrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 40 k-m². Talousrakennuksen rakennusalalle saa sijoittaa asuntoon liittyvän talousrakennuksen tai autokatoksen. Talousrakennuksessa saa olla esimerkiksi autotalli, sivuasunto, ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattava työtila, sauna, harrastetila, viherhuone tai varasto.

Kaikilla korttelialueilla autopaikkoja tulee varata 2 ap/ asunto. AR-korttelialueella eivät sivuasunnot t-1 -rakennusalalla mitoiteta autopaikkoja. AR -korttelialueella sallitaan 7 kpl asuntokohtaista ajoneuvoliittymää.

VL

Toijaistenmetsän lähivirkistysalue Toijaistenmäen ja asuinkortteleiden pohjoispuolella. Toijaistenmetsässä sostunut lampi rajataan VL-alueen sisään merkinnällä *luo-4, Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä soistunut lampi. Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei saa suorittaa metsänhakkuuta tai ojitusta, joka heikentää kosteikon ominaispiirteitä tai vesitaloutta.* Toijaistenmetsään merkitään ulkoilureittiyhteydet Särkilahden suuntaan.

Tulvareittiä ja puistopolkua varten korttelien 57 ja 58 väliin Toijaistentien länsipuolella on sijoitettu Södergårdinpolku.

VL/s

Itäpuoliseen kaava-alueeseen liittyvä lähivirkistysalue Ylikylänpuisto. Toijaistenmäki, jolla Toijaisten talo sijaitsee.

Ylikylänpuistossa lahopuumetsikkö ja kallio rajataan VL/s -alueen sisään merkinnöillä *luo-1* ja *luo-2*. *Luo-1, Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsikkö. Metsikön lahopuujatku- mon säilymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelta ei saa poistaa lahopuustoa niin, että metsikön ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Luo-2, Alueen osa, jolla sijaitsee Metsäl 10 §:ssä tarkoitettu kallio. Kalliope- rän sekä jäkälä- että sammalpeitteen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota.*

Alueelta ei saa poistaa vanhaa järeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahoppuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Ylikylänpuistoon merkitään Ylikylänpuiston kuntoradalle ja etelään Hirvensalon keskiosiin vievät ulkoilureittiyhteydet.

Toijaistenmäellä kallioalue jyrkänteineen, kuivien niittyjen ja kallioketojen muodostama perinneympäristö ja rinnelehto rajataan VL/s -alueen sisään merkinnöillä luo-3, luo-5 ja luo-6. Luo-3, Alueen osa, jolla sijaitsee Metsäl 10 §:ssä tarkoitetut erityisen arvokkaita elinympäristöt kallio ja jyrkänteet alusmetsineen. Kallioperän sekä jäkälä- että sammalpeitteen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Alueelta ei saa poistaa vanhaa järeää ylispuustoa, keloja, maapuita tai lahoppuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Luo-5, Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä ja maisemallisesti merkittävä kuivien niittyjen ja kallioketojen muodostama perinneympäristö. Alueella ei saa suorittaa maa-ainesten läjitystä, puiden istutusta tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Luo-6, Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä osin jaloista lehtipuista koostuva rinnelehto. Alueelta ei saa poistaa kasvillisuutta niin, että lehdon ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Toijaistenmäen lähivirkistysalueelle merkitään vanha Toijaisten kylätie ohjeelliseksi ulkoilureitiksi nimellä Toijaisten kyläpolku.

5.4 Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Alueen asukasmääräksi arvioidaan 170-200 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue juuri asemakaavoitettujen ja toteutuksessa olevien asuinalueiden välittömässä läheisyydessä hyödyntää rakenteilla olevia ja rakenteille tulevia yhdyskuntarakenteita.

Maisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja rakentuva kaupunkikuva

Vanha viljelykseen käytetty kulttuurimaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, joka laadukkaasti toteutettuna voi tulevaisuudessa muodostaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

Toijaisten talo sauna- ja tallirakennuksineen suojellaan ja asemakaavassa ohjataan muitakin miljööseen vaikuttavia muutoksia kuten aitaamista ja piharakentamista.

Toijaisten talon merkitys lähimaisemassa säilyy kun Toijaisten talon pihapiiriin ja siihen liittyvälle mäki-alueelle ei osoiteta tontteja uudisrakentamiseen. Lisäksi Toijaistentien katualue ja liittyvä lähivirkistysalue ulkoilureitteineen luovat avointa tilaa itäpuolelle. Toijaisten talon kulkutie säilyy nykyisellä paikallaan eikä kulku siirry uusien tonttikatujen kautta hoidettavaksi.

Toijaistentien molemmille puolille rakentuu massoitteeltaan ja julkisivuväri-tykseltään toisistaan eroavat asuinalueet. Kukolantien ja Toijaistentien rajaamalle alueelle rakennetaan Kukolantien eteläpuolen massoitteellisesti kaksikerroksisia asuinrakennuksia ja alueella käytetään vaaleita murrettuja värisävyjä. Rakennustyyliä ohjataan puujulkisivujen jäsentämisellä yhtenäisiksi pysty- tai vaakasuoriksi kentiksi, korostettuja nurkka- ja ikkunalistoja tulee välttää. Toijaistentien länsipuolelle rakennetaan Toijaisten talon henkeen sopivia kerrosluvultaan I u $\frac{3}{4}$ asuinrakennuksia ja alueella käytetään värinä vaalean harmaata tai murrettuja ns. maavärien sävyjä. Rakennusten tulee perinteiseen tapaan olla yksivärisiä.

Molemmat asuinalueet rajautuvat Toijaisten talon lähiympäristössä omiksi rakennusryhmikseen yhtenäisin pensasaidoin. Toijaisten talon tontin saa ai-data rakentamisaikakauteen sopivin kuusi- tai säleaidoin.

Asuminen

Asuinympäristön laatua ja sitä kautta asumisen laatua koskevat tavoitteet on esitetty kappaleessa 5.2. Alueelta on hyvät ulkoiluyhteydet laajoille virkistysalueille, joten lähiympäristön muodostamat puitteet ovat suotuisia asumisen kannalta.

Palvelut

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

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaava mahdollistaa Hirvensalon Peltityöt Oy:n tai muun ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toimimisen tontilla.

Virkistys

Osayleiskaavan ja viherverkkosuunnitelman ulkoilureittien yhteystarpeet on varattu asemakaavaan. Kulkuyhteydet korttelialueilta ulkoilureiteille on huomioitu viheryhteyksien osoittamisella korttelialueiden väliin.

Liikennejärjestelyt

Molemmilta asuinalueilta on yksi liittymä kokoojakadulle. Ajoyhteys AO-1 -korttelialueelle on mitoitettu siten, että puoliperävaunullinen kuorma-auto mahtuu kulkemaan sen kautta.

Toijaistentien katualueelle rakennetaan ajoradasta erilleen rakennettava kevyen liikenteen väylä. Toijaistentie on mitoitettu siten, että katualueelle mahtuu tarvittaessa pysäkit myöhemmin katu- ja liikennesuunnitelmien laatimisen yhteydessä tarkentuviin paikkoihin.

Hirvensalon liikenne lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä johtuen, mutta alueelta on asemakaavoituksen toteuttamisen edetessä hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja kohtuullisen kävelymatkan (500-800 metrin) etäisyydellä tämän hetkiset joukkoliikenneyhteydet kaupungin keskustaan ja Hirvensalon eteläosiin. Kukolantien kaavoituksen edetessä Särkilahteen saakka paikallislinja-autoreitti todennäköisesti tulee kulkemaan myös Kukolantietä.

Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto tuodaan Kukolantien ja Toijaistentien rajaamalle alueelle Kukolantieltä ja sieltä edelleen Toijaistentien länsipuoliselle alueelle.

Turku Energian ilmajohdot kaapeloidaan katualueiden alle. Toijaistentien länsipuolen korttelialueiden edellyttämä uusi sähkönjakelun muuntamo sijoitetaan kaava-alueen ulkopuolelle Toijaistentien itäpuolelle sähköaseman viereen.

Luonnonympäristö

Luontoarvot sijoittuvat pääosin korttelialueiden ulkopuolelle lukuun ottamatta Hirvensalon Peltityön hallinnoimaa aluetta, missä lähes kaikki merkittävimmät jalopuut ovat pihapiirissä. Pihapiirin ulkopuolelle sijoittuvat jalopuut eivät täytä jalopuumetsän kriteereitä. Asemakaavassa määrätään, että korttelialueella sijaitsevat jalopuut on pyrittävä säilyttämään.

Useita luontoarvoja sisältävät Toijaistenmäki ja Ylikylänpuisto merkitään lähivirkistysalueiksi, jolla ympäristö säilytetään. Toijaisten kyläpolun pohjoispuolinen kallioalue jyrkänteineen, sen kaakkoisreunalla oleva ketoalue ja itäreunalla oleva rinnelehto, kallioalue Toijaistentien itäpuolella, lahoppumetsä ja soistunut lampi merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi kohteiksi. Lahoppumetsikön reunalla tonttien rajoille tulee rakentaa tai istuttaa metsikköön kulkemisen estävä portiton aita.

Lepakoihin liittyen asemakaavaan ei merkitä erillistä määräystä, koska pohjanlepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (onkaloiset jalopuut, kallionhalkeamat, pienet luolat, laajat kivikot) on mahdollista säilyä korttelialueiden ulkopuolella.

Kesällä 2003 Toijaisten talon pohjoispuoliseen peltoon rajoittuvalla pensaikolla pesi pikkulepinkäinen, joka ei ole erityisesti suojeltava laji ja vaihtaa paikkaa. Kyseiselle pellolle on asemakaavassa suunniteltu korttelialue. Toijaisten talon tuntumassa soidinsi kesällä 2003 luonnonsuojelulain tarkoittama erityisesti suojeltava lintulaji, ruisräkki. Reviirin pysyvyyttä ei kuitenkaan voida yhden kesän perusteella arvioida. Toijaistentien uusi linjaus hieman pienentää kyseisen alueen laajuutta. Muiden inventoitujen lintulajien elinympäristöön ei alueen rakentaminen vaikuta. Lahoppumetsikkö linnustoineen edellytetään suojattavan metsikköön suoraan tonteilta kulkemisen estävällä portittomalla aidalla.

Toijaistenmäelle ei asemakaavaan merkitä ulkoilureittiä, koska liikkumista ei haluta tarkoituksellisesti ohjattavan pintakasvillisuudeltaan aralle kallioalueelle.

Korttelien 54 ja 58 kautta sekä korttelien 57 ja 58 välistä osoitetaan pintavesien johtamista varten varatut alueet, joiden kautta tulvavedet pääsevät valumaan katujen sadevesiviemäriin ja edelleen mahdollisten viivytysalaiden kautta kohti Friskalanlahtea tai Illoistenjärveä.

Kortteliin 59, Norrgårdinkujan päähän ei esitetä viidettä tonttia, jotta metsästä virtaavat pintavedet, tarvittaessa viivytysaltaan kautta, saadaan luontevasti ohjattua kadun alle rakennettavaan hulevesijärjestelmään.

Ympäristön häiriötekijät

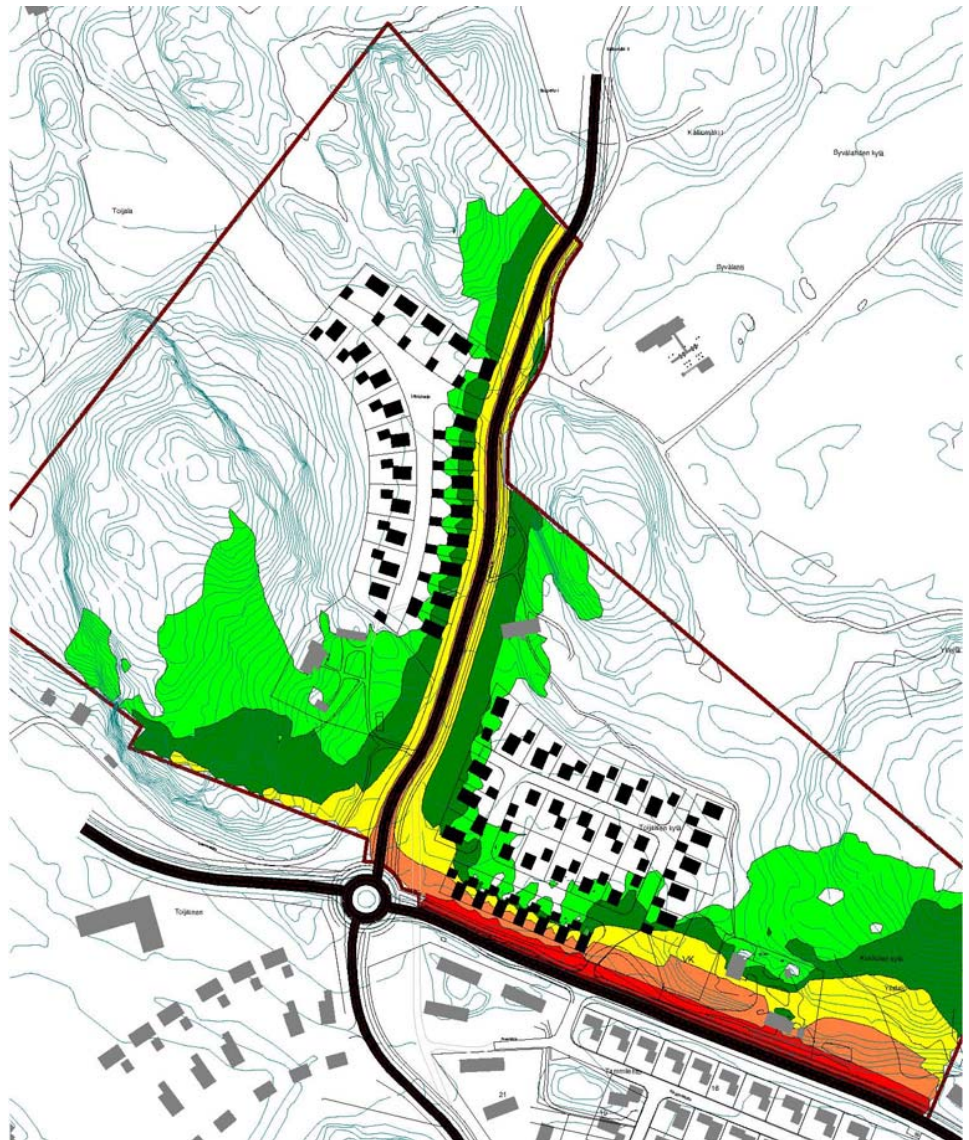
Promethor Oy on arvioinut Kukolantien ja Toijaistentien reuna-alueiden melutasoja vireillä olevan osayleiskaavan tarkistuksen maksimimaankäytön mukaan. Kukolantielle on arvioitu vuoden 2030 liikennemääräksi Kukolan suunnasta Nappulakadun risteykseen saakka 5500 ajoneuvoa/ vrk, Nappulakadun risteyksestä Toijaistentielle saakka 4700 ajoneuvoa/ vrk ja edelleen kiertoliittymästä länteen 4500 ajoneuvoa/ vrk. Toijaistentien liikennemääräksi on arvioitu 300 ajoneuvoa/ vrk ja Valkamantien 150 ajoneuvoa/ vrk.

Suoritettujen laskentojen mukaan Toijaistentien länsipuolelle suunniteltujen asuinrakennusten oleskelu- ja leikkialueiden keskiäänitaso täyttää Valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) ulkomelun ohjearvot sekä päivä- että yöaikaan.

Kukolantien varrelle suunniteltujen kytkettyjen asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden keskiäänitaso täyttää olennaisin osin ohjearvot sekä päivä- että yöaikaan, kun meluntorjunta toteutetaan kahden metrin aidalla.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset liikennemelua vastaan ovat pieniä ja ne saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella. Kukolantien reunalla tarvittavilta osin julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi tulee 28 dBA.

Päiväaikaan yli 55 dBA:n keskiäänitaso ulottuu Kukolantien reunalla peltoalueella enimmillään noin 13 metrin etäisyydelle AR -korttelialueen reunasta, mäkialueella Hirvensalon Peltityön hallinnoimalla alueella kauemmaksiin:



■	> 40.0 dB(A)
■	> 45.0 dB(A)
■	> 50.0 dB(A)
■	> 55.0 dB(A)
■	> 60.0 dB(A)
■	> 65.0 dB(A)

PR-Y1514

Laskentakorkeus
2 m maan pinnasta

Tieliikennemeluserveys
Toijaisten rinteiden asemakaava-alue, Hirvensalo, Turku
Ennustetilanne v. 2030, asuinrakennusten harjakorkeus 8 m
Päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22

31.3.2010

PROMETHOR

Asuinkorttelin AR oleskelualueiden meluntorjunta on toteutettu 2 metriä korkealla meluaidalla:



■	> 40.0 dB(A)
■	> 45.0 dB(A)
■	> 50.0 dB(A)
■	> 55.0 dB(A)
■	> 60.0 dB(A)
■	> 65.0 dB(A)

PR-Y1514	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
Tieliikennemeluselitys Toijaisten rinteän asemakaava-alue, Hirvensalo, Turku Ennustetilanne v. 2030, meluntorjunta toteutettu Asuinrakennusten harjakorkeus 8 m Päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22	
31.3.2010	PROMETHOR

Kukolantien reunalla meluesteet rakennetaan kytkettyjen asuinrakennusten väleihin siten, että ne suojaavat oleskelupihoja liikennemelulta. Ilmanääneneristyskyvyn tulee olla 25 dBA. AO-1 -korttelialueella on runsaasti ulkomelun ohjeavot alittavaa ulko-oleskelutilaa ilman meluesteen rakentamista.

Kukolantien vierellä virkistysalueiden reuna-alueet merkitään suojaviheralueiksi.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle kunnallistekniikan toteuttamisen asettamissa rajoissa taloudellista alueella jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa.

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

Sosiaaliset vaikutukset

Erityisesti Toijaisten talon asukkaita taajamamuodostus häiritsee, mutta asemakaava on pyritty suunnittelemaan siten, että Toijaisten talon pihapiiri säilyttää itsenäisen luonteensa visuaalisesti erillään uusista asuinkortteleista.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen rakentaminen voi alkaa kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaupungin Viherliikelaitos vastaa lähivirkistysalueiden ja suojaviheralueiden rakentamisesta ja hoidosta suunnittelutoimiston maisema- ja miljöosuunnittelun laatimien suunnitelmien pohjalta. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty havainnekuvana selostuksen sivulla 27 ja kaavakartan yhteydessä.

Turussa 26. päivänä heinäkuuta 2010
Muutettu 11.10.2010 (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö