

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

15158-2007 (613, 627, 065)

Asemakaava- ja asemakaavanmuutos- sekä tonttijakoehdotus; (Toijainen) 153, korttelit 51-59, katu-, puistopolku- ja virkistysalueita, (Lauttaranta) 52, katu-, puistopolku- ja virkistysalueita (os. Kukolantie 43, Toijaistentie 167 ja 189) "Toijaisten rinne" (44/2007) (Yj)

Tiivistelmä:

Toijaisten ja Lauttarannan kaupunginosiin pääosin asemakaavoittamattomille pelto-alueille on osoitettu pientalovaltaista asuntorakentamista noin 170-200 asukkaalle. Rakennusoikeutta on osoitettu noin 13 000 k-m². Lisäksi suojellaan Toijaisten talon pihapiiri. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan lähivirkistysalueiksi. Lisäksi on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelemisen arvoiset kohteet.

Ympkaalk § 527

Asemakaavatoimisto/Katja Tyni-Kylliö 11.10.2010:

Asemakaavatoimisto on laatinut 26.7.2010 päivätyn ja 11.10.2010 lausuntojen perusteella muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen Toijaisten ja Lauttarannan kaupunginosiin pääosin asemakaavoittamattomille alueille. Ehdotuksessa suunnittelualan peltoalueille osoitetaan pientalovaltaista asuntorakentamista. Toijaisten talon pihapiiri suojellaan. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan lähivirkistysalueiksi ja luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelemisen arvoiset kohteet merkitään asemakaavaan. Alueen asukasmääräksi arvioidaan 170-200 henkilöä.

Nykytilanne

Suunnittelualue sisältää 1800-luvun puolivälin jälkeen rakennetun Toijaisten talon pihapiirin, vuonna 1959 Toijaisten talon tilasta erotetun yksityisen tilan Toijaisten talon pohjoispuolella, Hirvensalon Peltityöt Oy:n käytössä olevan alueen sekä pelto- ja mäkialueita. Suunnittelualue on yksityistä tilaa ja Toijaistentietä lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella asuu 8 henkilöä.

Suunnittelualuetta rajaa itä- ja eteläpuolella vuosina 2005-2009 asemakaavoitetut pientalokorttelit, joita parhaillaan rakennetaan. Länsi- ja pohjoispuolella on Hirvensalon osayleiskaavassa virkistysalueiksi osoitetut kallioiset metsäalueet.

Suunnittelutilanne

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

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 pientalovaltai-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

seksi alueeksi AP-2, jonka asemakaavoituksessa tulee erityisesti huolehtia avointen maisematilojen puoleisten reunojen yhtenäisyydestä. Toijaistentien länsipuoli on merkitty pysyvään asumiseen soveltuvaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi MA-1. Toijaisten talo on merkitty suojeltavaksi kantatilan rakennuskokonaisuudeksi.

AP-2- ja MA-1-alueiden takaiset metsät on merkitty virkistysalueiksi, joiden kautta on merkitty ulkoilureitin yhteystarpeet. Toijaistentien kohdalla on korostettu kevyen liikenteen yhteystarvetta.

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnos pvm. 21.5.2010

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnos on hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 28.9.2010. Luonnoksessa myös Toijaisten talon pohjoispuolinen peltoalue on suunniteltu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Luontoarvojen perusselvitykset

Toijaistentien itäpuolen luontoselvityksen on tehnyt Suomen Ympäristökonsultit vuonna 2003 Kukolan länsipuolelle tehdyn laajemman selvityksen yhteydessä. Toijaistentien länsipuoli sijoittuu Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2005 laatimalle luontoarvojen perusselvityksen alueelle. Ympäristönsuojelutoimisto tarkensi kohteet vielä syksyllä 2010. Selvitysten tulokset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 3.1 *Selvitys suunnittelualueen oloista, 3.1.2. Luonnonympäristö*. Kaavaselostuksen kohdassa 5.4 *Kaavan vaikutukset, Luonnonympäristö* on selostettu miten luonnonarvot on asemakaavassa otettu huomioon.

Melutarkastelu

Promethor Oy on arvioinut Kukolantien ja Toijaistentien reuna-alueiden melutasoja vireillä olevan osayleiskaavan tarkistuksen maksimimaankäytön mukaan. Melutarkasteluiden tulokset on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Suunnittelun vaiheet ja osallistuminen

Hirvensalon keskiosista, mukaan lukien Kukolantien ja Toijaistentien rajaama peltoalue, pidettiin aloituskokous viranomaisille 18.10.2006. Vireille tulosta ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2004-2010.

Osallisille lähetettiin 18.1.2008 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa tiedotettiin tontinvarauskilpailun järjestämisestä Kukolantien ja Toijaistentien rajaamalle peltoalueelle. Maankäytön virkamiestyöryhmä päätti kuitenkin syksyllä 2009, että kohde suunnitellaan kaupungin omana työnä pääasiassa omakotitonteiksi. Asemakaavatoimiston aloitteesta suunnittelualuetta ehdotettiin laajennettavaksi Toijaistentien länsipuolelle. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 3.2.2010. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin neljä kappaletta.

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

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella

Liikuntapalvelukeskus 15.2.2008 ja 3.3.2010

”Alueen kaavoituksessa tulee huomioida eteläpuolelle laaditun ’Tammilehdon’ asemakaavan ulkoilureittivarauksen jatkuminen Toijaisten rinteen kaava-alueen pohjoispuoliselle kuntosadalle sekä sujuvat ja turvalliset katuyhteydet 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 vuorotte- lua, mutta ei selkeästi muodosta rajaustakaan avoimien maisematilojen suuntaan.

Toijaisten talon pihapiirin arvo ja arvokkuus säilyvät kun samalle määlelle ei osoiteta uudisrakentamista. Uudet korttelit rajautuvat selkeästi omiksi alueikseen, 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 rakentuvalla alueella. Ylikylänpuiston voimakkaat mäet taustalla sallisivat vielä korkeampaakin rakentamista. Toijaisten talon pohjoispuolen korttelialueille osoitetaan rakennuspaikat massaltaan perinteisemmille asuinrakennuksille: kerros-luku I 3/5 ja satulakatto. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentaminenkin voi tulevaisuudessa muodostaa arvokasta kulttuuriympäristöä.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

”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 peltöjen 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 Turun hiljaisten alueiden kartoitusten mukaan hiljaiselle alueelle, mikä tulee ottaa huomioon asemakaavaa valmisteltaessa.

Vuonna 2005 tehdyn luontoselvityksen mukaan Toijaisten kylän ketoalue on pahoin umpeutunut. Toijaisten keto tulee ennallistaa ja perinneympäristönä merkitä maastoon opastetaululla.

Toijaistentien reunalla olevalle kallioalueelle ehdotetaan perustettavaksi suojelualue ja lounaaseen laskeutuvan rinteessä olevan entisen kedon ennallistamista. Myös lahopuumetsikkö olisi mainio suojelualue.

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

Asemakaavatoimisto:

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

Toijaisten talon pohjoispuoliselle pellolle suunnitellut tontit eivät pienennä Toijaistentien molempien puolien 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.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

Oleellisimmat ulkoilureittien yhteystarpeet merkitään sijainniltaan ohjeellisina 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 ehdottomaksi hiljaiseksi alueeksi korostettu Ylikylänpuiston kuntoradan ympäristö metsässä.

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, ruisrääkkä. 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. Lahopuumetsikkö linnustoineen edellytetään suojattavan metsikköön suoraan tonteilta kulkemisen estävällä portittomalla aidalla.

Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta, Ympäristöterveydenhuollolta, 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 perusteluineen 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

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

”Kaavamääräyksen palo-osastointia määrittelevä teksti tulee muotoilla tarkemmin rajalle rakentavan tehtäväksi kokonaisuudessaan. Tonttiliittymien sijainti tulee määritellä 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 määritellä.

Ympäristönsuojelutoimisto

LUONNONYMPÄRISTÖ

”Ympäristönsuojelutoimisto esittää tehtyjen maastotarkastelujen perusteella *luo*-merkinnöillä osoitettujen luonnon monimuotoisuuden kannalta suojelemissen 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, ketoaluetta Toijaisten talon eteläpuolelta ja rinnelehtoa Toijaisten talon pohjoispuolelta. Tontin 58.-5 poistamista tulee 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 ulkoilureitti yhteys (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 parimetrinen 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: Ensimmäisessä (I) hulevedet tulee käsitellä ja hyödyntää syntypaikallaan. Toisena prioriteettina (II) on se, että hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

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 viivyttää 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 (*Södergårdinpolku*) osoitetaan pintavesien johtamista varten varatut alueet, joiden kautta tulvavedet pääsevät valumaan katujen hulevesiviemäreihin.

Kortteliin 59, Norrgårdinkujan päähän ei esitetä viidettä tonttia, jotta metsästä virtaavat pintavedet saadaan luontevasti ohjattua, tarvittaessa viivytysaltaan 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 kaive-
tun ojan madaltamiseen, jolloin vedenvirtaus metsästä vähenee.

Toijaistentien itäpuoliselta alueelta hulevedet johdetaan putken kautta Kyyr-
län tien itäpuolelle, Kukolanpuistoon. Kyseisen alueen asemakaavassa on va-
rattu tilaa viivytysaltille. Kun meren pinta on korkealla, vesi nousee Kaksker-
rantieltä Kukolaa kohti, jolloin viivytysaltiltaakaan eivät helpota mahdollista tul-
vatilannetta. 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 viivytysaltilta ennen Illoistenjärveä.

VIRKISTYSALUEET

”Kallioita ja metsiä kiertävän Kyyr-
län-Toijaisten luontopolun säilyminen tulee
turvata. Perinteisiä metsäpolkuja seuraileva luontopolun linjaus tulee säilyttää
ja välttää tarpeettoman raskaasti perustettujen ulkoilureittien rakentamista
vaikeakulkaiseen kalliometsämaastoon.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva (Lauttarannan kaupunginosa) Toijaisten
metsäksi nimetty virkistysalue tulisi osoittaa yhdenmukaisesti muiden vir-
kistysalueiden kanssa merkinnällä *VL/s, lähivirkistysalue, jolla ympäristö säily-
tetään*, alueen merkittävien maisemallisten sekä luonnon- ja virkistyskäyttöar-
vojen takia.”

Asemakaavatoimisto:

Oleellisimmat ulkoilureittien yhteistarpeet merkitään tavoitteellisina ja sijain-
niltaan ohjeellisina kaavakarttaan. Polkujen paikat voivat muuttua olemassa
olevista, ks. liikuntapalvelukeskuksen mielipide. Kaikkia ulkoilureittejä ei tar-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

vitse 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 tarpeeton.”

Asemakaavatoimisto:

Toijaistentien länsipuolelle suunnitellun alueen maankäytön suunnittelun lähtökohta on ollut muodostaa tonttikatujen solmukohtaan keskeinen aihe, joka samalla tukee Södergårdinkujan länsipuolen tonttien sijoittamista mäenrintettä myötäillen. Kyseiselle erilliselle rajatulle alueelle voidaan istuttaa helppohoitaisia 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 houkuttaa 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 tarkoine rakennusaloineen eikä alue sen vuoksi muodosta luontevaa, kylämäistä 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.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

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 mäelle 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 ¾ ja niissä tulee olemaan jyrkähkö satulakatto ja julkisivuväreinä käytetään ns. maavärejä. Edellä mainituilla rakennustavoilla myös järjestyksessä oleva rakennusrivi voi muodostaa kylämäistä miljööttä.

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 määriteltä, koska osalla tonteista talousrakennus rakennetaan kiinni asuinrakennukseen ja konesaumattu pelti voi olla hankala liitoskohdissa. Katemateriaaliksi voidaan toki määrittellä kolmiorimahuopa ja kattotiili, jotka sopivat jälle rakennuskauden rakentamistapaan.

Sinistä maata on käytetty keittomaalin pigmenttinä, tosin se on todella harvinaisen Suomessa. Määräys värisävystä 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 ohjeavot 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.

Muutos AO-1 -korttelialueelle

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

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

Asemakaavaehdotus

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

Kukolantien varren korttelialueiden suunnittelun tavoitteena on luoda tiivis ja matala kaupunkimainen ympäristö jatkeena itä- ja eteläpuolelle suunnitelluille asuinkortteleille. Yhtenäinen massoittelu edellä mainittujen alueiden tapaan edellyttää rakentamiselta kaksikerroksisuutta.

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

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 ovat ilmeeltään 'perinteisempiä', kerrosluvultaan I u ³/₄.

Toijaisten talon pihapiiriin ja siihen liittyvälle mäkialueelle ei osoiteta tontteja uudisrakentamiseen. Toijaistentien katualue ja liittyvä lähivirkistysalue ulkoilureitteineen luovat avointa tilaa itäpuolelle ja rajaavat uudet korttelialueet omaksi rakennusryhmäkseen. Lisäksi avoimeen maisematilaan rajautuvat AO-2 ja AO-3 -korttelialueiden reunat velvoitetaan aitaamaan pensasaidalla. Edellä mainituilla maankäytön suunnitteluperiaatteilla Toijaisten talon maise-mallinen merkitys säilyy.

Toijaisten talon pihapiirille ja Hirvensalon Peltityöt Oy:n käyttämälle alueelle on osoitettu olemassa olevat pihapiirit sisältävät suuret tontit (AO/s ja AO-1). Toijaisten talon pihapiiriin rakennukset suojellaan.

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

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

talojen 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.

Rakennusten sijoittelua on ohjattu katualueiden rajaamisen ja yhtenäisen rakenteen eli rakennusten ja niiden välisten tilojen rytmityksen saavuttamiseksi. Rytmitys on tärkeä kaupunkikuvaa luova tekijä avoimessa maastossa. Massoittelun yhtenäisyyttä on AO-2 ja AO-3 -korttelialueilla tavoiteltu mm. katto- muodon ja -kaltevuuden, harjansuunnan, maantasokerroksen lattiatason sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeuden määrittelyllä.

Massoittelun lisäksi yhtenäisyyttä tavoitellaan julkisivu- ja katemateriaaleilla ja värityksellä. AO-2 -korttelialueilla julkisivuverhouksena tulee käyttää peittomaalattua yhdensuuntaista laudoitusta tai rappausta ja pääväreinä tulee käyttää vaaleita murrettuja värisävyjä kuten Kukolantien vastakkaisella puolella erillispientalojen tonteilla. AR -korttelialueella julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleilla murretuilla värisävyillä peittomaalattua yhdensuuntaista laudoitusta, tiiltä tai rappausta. AO-3 -korttelialueilla 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 jälleen perinteistä, Toijaisten taloon sopivaa rakennustapaa.

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

Ympäristön laatuun vaikuttavia kaavamääräyksiä perusteluineen on selostettu enemmän kaavaselostuksen kappaleessa 5.2. *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.*

Liite 1	Selostus
Liite 2	Tilastolomake
Liite 3	Kartta
Oheismateriaali 1	Aarre Tynin mielipide, 2.3.2010
Oheismateriaali 2	Turun luonnonsuojeluyhdistyksen mielipide, 17.3.2010
Oheismateriaali 3	Museokeskuksen lausunto, 17.9.2010
Oheismateriaali 4	Ympäristönsuojelutoimiston lausunto, 28.9.2010

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen:

Ehdotus Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

26.7.2010 päivätty ja 11.10.2010 lausuntojen perusteella muutettu Toijaisten kaupunginosaan kortteleille 51–59 ja katu-, puistopolku- ja virkistysalueille sekä Lauttarannan kaupunginosaan katu-, puistopolku- ja virkistysalueille laadittu asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään siten muutettuna, että korttelin 55 tonttien 3 ja 4 rajalle lisätään pintavesien johtamista varten varattu alueen osa ja siten, että tontin 51.-1 kohdalla Kukolantien katualuetta levennetään noin metrillä ja esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. 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.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sundqvistin ehdotuksesta Hellsténin kannattamana yksimielisesti.

Päätös tehtiin esittelijän kokouksessa muuttamasta päätösehdotuksesta.

Ympkaalk § 544

Pöydältä 26.10.2010 § 527.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sundqvistin ehdotuksesta Talvitien kannattamana yksimielisesti.

Ympkaalk § 558

Pöydältä 2.11.2010 § 544.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 135

Liite 1 Selostus "Toijaisten rinne"

Liite 2 Kartta "Toijaisten rinne"

Liite 3 Tilastolomake "Toijaisten rinne"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Toijaisten kaupunginosaan kortteleille 51–59 ja katu-, puistopolku- ja virkistysalueille sekä Lauttarannan kaupunginosaan katu-, puistopolku- ja virkistysalueille laaditun 26.7.2010 päivätyn, 11.10.2010 lausuntojen perusteella ja 9.11.2010 ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen. 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.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	527	26.10.2010	4 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	544	02.11.2010	1 At	
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	558	09.11.2010	4 At	
Kaupunginhallitus	135	19.03.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	47	26.03.2012	8	

Kv § 47

Liite 1	Selostus "Toijaisten rinne"
Liite 2	Kartta "Toijaisten rinne"
Liite 3	Tilastolomake "Toijaisten rinne"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Toijaisten kaupunginosaan kortteille 51–59 ja katu-, puistopolku- ja virkistysalueille sekä Lauttarannan kaupunginosaan katu-, puistopolku- ja virkistysalueille laaditun 26.7.2010 päivätyn, 11.10.2010 lausuntojen perusteella ja 9.11.2010 ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen. 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.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tied Rakennuslautakunta
 tied Vesiliikelaitos
 tied Ympäristö- ja kaavoituslautakunta