

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	1
Kaupunginhallitus	248	09.06.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	100	16.06.2014	30	

7455-2008 (613, 627)

Asemakaava- ja tonttijakoehdotus "Pyölinmäki" Toijainen (os. Valkamantie) (22/2008)

Sammandrag:

Asemakaava toteuttaa Hirvensalon osayleiskaavan ja Turun yleiskaavan periaatteita: pientalovaltaista asuntorakentamista osoitetaan olemassa olevien rakennuspaikkojen ympärille nykyisen Toijaistentien itäpuolelle. Toijaistentie linjataan uudelleen ja se nimetään osittain Perhekaduksi ja osittain Valkamantieksi. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan leikkipuistoksi ja virkistysalueiksi. Luonnonarvojen kannalta arvokkaat alueet merkitään asemakaavaan. Rakennusoikeutta osoitetaan asuinrakentamiseen 7050 k-m² ja talousrakennuksille 1640 k-m². Alueen asukasmääräksi arvioidaan 100-120 henkilöä.

Kh § 248

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö
16.4.2014:

Toijaisten kaupunginosaan asemakaavoittamattomalle alueelle on laadittu 7.1.2009 päiväty, 4.5.2009 (lausunnot) ja 11.12.2013 muutettu asemakaavaehdotus "Pyölinmäki" (22/2008). Toinen alueen yksityisistä maanomistajista on vuonna 2005 tehnyt aloitteen asemakaavan laatimiseksi omistamalleen maalle. Suunnittelualue on Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmien 2006-2010 (Kv. 10.4.2006) ja 2009-2013 (Kv. 5.10.2009) kohde.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 26.5.2009 § 314, 7.1.2009 päivätyn ja 4.5.2009 mm. lausuntojen perusteella muutetun asemakaavaehdotuksen.

Nykytilannetta ja kaavatilannetta kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 3 *Lähtökohdat*.

Vuorovaikutus osallisten kanssa kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 4.2 *Osallistuminen ja yhteistyö*. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esitettyjen mielipiteiden sekä ehdotuksesta jätettyjen lausuntojen tiivistelmät sekä yksityiskohtaiset vastineet niihin on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Lyhennelmä lausuntojen perusteella tehdyistä muutoksista kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 4.4.3 *Lausunnot*. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävilläoloaikana 8.6. - 3.8.2009.

Lautakuntakäsittelyn jälkeen ehdotukseen tehdyt muutokset

Samanaikaisesti asemakaavan laadinnan kanssa Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Turun kaupunki laativat yhdessä tiesuunnitelman Toijaistentien lakkauttamiseksi maantienä Särkilahdentien liittymästä etelään. Liikenne- ja viestintäministeriö hyväksyi 14.9.2011 tiesuunnitelman, jossa ratkaistiin lakanneen maantien teialueen omistajuuskysymykset. Yksi lähialueen asukas teki hyväksymispäätöksestä valituksen ja asia ratkaistiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa 4.3.2013. Maantietoimitus on pidetty 4.6.2013 eikä siitä ole valitettu. Näin ollen maankäyttösopimusneuvotteluita päästiin jatkamaan syksyllä 2013. Koska aikaa on kulunut yli neljä vuotta ympäristö- ja kaavoituslauta-

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	2
Kaupunginhallitus	248	09.06.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	100	16.06.2014	30	

kunnan kaavaehdotuksen hyväksymispäätöksestä, on tullut tarve tarkistaa asemakaavaehdotusta. Merkittävimmät muutokset ovat:

- Valkamantien ja Perhekadun risteysalueen katualuetta laajennetaan Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä esiin tulleen vaihtoehdoisen risteysjärjestelyn vuoksi. Katualueen laajennuksen vaikutus on kaupungin omistamalla maalla ja tilalla Tammi. Tilan Tammi omistaja on antanut hyväksynnän katualueen laajentamiselle maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä. Katualueen laajennus ulottuu maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokkaan mäenkumpareen päälle enimmillään kolmen metrin verran. Ympäristönsuojelun mukaan katualueen ulottuminen mäenkumpareelle ei oleellisesti heikennä mäenkumpareen maisema- ja luonnonarvoja. Ympäristönsuojelun lausunto on siteerattu vuorovaikutusraportissa. Pääosa katualueelle jäävästä kumpareesta sijoittuu alustavien katusuunnitelmavaihtoehtojen mukaan jalankulku- ja pyörätien pientareelle.
- Perhekadun linjausta tarkistetaan myös talvella 2010-2011 rakennettuna ns. Peippolan purkuojan vuoksi.
- Korttelin 46 vanhan pihapiirin muodostamalle alueelle osoitetaan sitova tonttijako maanomistajan maankäyttösopimusneuvotteluiden yhteydessä esitetyn toiveen mukaisesti. Tontit muodostetaan siten, että olemassa olevat talusrakennukset ja maakellari voidaan säilyttää. Olemassa olevien asuinrakennuksen ja talusrakennuksien tontilla rakennusoikeus tarkistetaan nykytilanteen mukaiseksi.

Kaavakarttaan vuonna 2013 tehtyjä muutoksia on kuvailtu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.4.5 *Muutokset kaavakarttaan 2013*. Koska muutoksilla ei ole yleistä intressiä, asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Asemakaavan kuvaus

Rakentaminen jatkaa olemassa ja suunnittelun alla olevia verkostoja sekä tukeutuu Kyyrläntiellä tällä hetkellä ja mahdollisesti tulevaisuudessa Kukolantiellä ja/ tai Perhekadulla kulkevaan joukkoliikenteeseen. Suunnittelualueesta pientaloasumiseen osoitetaan korttelialueita noin 51 %, lähivirkistysalueiksi n. 27 % ja katualueiksi n. 22 %.

Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) uudelleen linjaamisen periaatteet on päätetty 'Marjamäen' asemakaavan hyväksymisen (Ympäristö- ja kaavoituslautakunta 10.2.2009 § 86) yhteydessä. Perhekadun liittymä Valkamantiehen nähden siirretään 100 metriä länteen pienen kukkulan toiselle puolelle, jolloin Pyölinmäen alueelle saadaan suunniteltua tasapainoisempi ja tehokkaampi asuinaluekokonaisuus. Uudelleen linjaaminen vähentää läpiajoliikennettä tätä kautta Kukolantien ja Kyyrläntien välillä (osayleiskaavan tavoite).

Yksiasuntoisten erillispientalojen tontteja suunnittelualueelle on osoitettu 29 kpl ja lisäksi yksi yhtiömuotoinen tontti. Asuinrakennusoikeutta on kortteleihin osoitettu 7050 k-m², josta 6300 k-m² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille (AO-1, AO-2, AO-3, AP-2) ja 750 k-m² yhtiömuotoiselle tontille (AP-1). Lisäksi erillispientalojen korttelialueille on talusrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 1500 k-m² ja yhtiömuotoiselle tontille 140 k-m².

Lähiympäristön vahvistuneiden ja valmisteilla olevien asemakaavojen massoittelu edellyttävät tasamaalla rakentamiselta kaksikerroksisuutta. Mäkien

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	3
Kaupunginhallitus	248	09.06.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	100	16.06.2014	30	

rinteillä rakentaminen on rinteeseen sovitettua ½ k I -kerroksista ja uusilla rakennuspaikoilla mäen päällä I-kerroksista. Erillispientalojen rakennuspaikoilla asuinrakennuksen rakennusoikeus vaihtelee 200 k-m²:stä 250 k-m²:iin. Uudisrakennettavien erillispientalojen tonttien koot vaihtelevat 815 m²:stä 1225 m²:iin ja tehokkuudet e = 0.20:stä e = 0.37:aan. Yhtiömuotoisen tontin tehokkuus on e = 0.28. Kortteleiden keskimääräinen tehokkuus on e = 0.27.

Pyölinmäen vanhalla rakennuspaikalla, tontilla 45.-1, rakennustöistä edellytetään ilmoittamaan Maakuntamuseolle ennen rakennustöihin ryhtymistä. Vanhat todennäköisen pajan jäännökset Pyölinmäen pellolla sijoittuvat asemakaavassa leikkipuistoon VK. Jäännöksen kohdalla ei saa kaivaa ilman, että asiasta neuvotellaan Maakuntamuseon kanssa.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen* on selostettu kaavamääräyksiä liittyen uudisrakennusten massoiteluun, arkkitehtuuriin ja maastoon sovittamiseen sekä aitaamiseen.

Kulkuyhteydet viherverkkosuunnitelman ja osayleiskaavaluonnoksen (Kh 18.10.2010) osoittamille ulkoilureittiyhteyksille on huomioitu viheryhteyksien osoittamisella korttelialueiden väliin. Vaarinpellon lähivirkistysalueen kautta merkitään kulkemaan ulkoilureitti oikopoluksi Perhekadun kevyen liikenteen reitille.

Selostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja se, millaisia vaikutuksia kaavan toteuttamisella on.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 59 §, 62 §, 63 §, 65 §, 66 § ja 82 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "Pyölinmäki"
Liite 2	Kartta "Pyölinmäki"
Liite 3	Tilastolomake "Pyölinmäki"
Liite 4	Vuorovaikutusraportti "Pyölinmäki"
Liite 5	Karttaan tehdyt muutokset v. 2013

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7.1.2009 päivätyn, 4.5.2009 muutetun, ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 26.5.2009 hyväksymän ja 11.12.2013 muutetun asemakaavaehdotuksen "Pyölinmäki".

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: Toijainen-45.-1-4, 46.-1-16, 47.-1-7, 48.-1-3.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Åbo stad	§	Sammanträdetets datum	Ärende nr	4
Kaupunginhallitus	248	09.06.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	100	16.06.2014	30	

Rinteen ehdotus, että asia pannaan pöydälle, raukesi kannatuksen puuttessa.

Kv § 100

Liite 1	Selostus "Pyölinmäki"
Liite 2	Kartta "Pyölinmäki"
Liite 3	Tilastolomake "Pyölinmäki"
Liite 4	Vuorovaikutusraportti "Pyölinmäki"
Liite 5	Karttaan tehdyt muutokset v. 2013

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7.1.2009 päivätyn, 4.5.2009 muutetun, ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 26.5.2009 hyväksymän ja 11.12.2013 muutetun asemakaavaehdotuksen "Pyölinmäki".

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: Toijainen-45.-1-4, 46.-1-16, 47.-1-7, 48.-1-3.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Sändlista

förk Maanmittauslaitos
förk Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
förk Varsinais-Suomen liitto
part Akkanen Kari
part Sirkiä Tarmo
förk Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
förk Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
åtg Kiinteistötoimiala
förk Rakennuslautakunta
förk Vesiliikelaitoksen johtokunta
åtg Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
kuul Vesterholm Teija