

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä kesäkuuta 2008 päivättyä ja 26.1.2009 lausuntojen perusteella muutettua ja 18.3.2009, 1.4.2009 ja 16.11.2015 muutettua asemakaavakarttaa. **"Marjamäki" (1/2007)**



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

| | | |
|------------------|---|---|
| Kaupunginosa: | 153 TOIJAINEN | TOIJAIS |
| Korttelit: | 31 ja 32 | 31 och 32 |
| Kadut: | Kyyrläntie osa Perhekatu Muorinkuja Vaarinkuja | Kyrlävägen del Familjegatan Gammelmorsgränden Farfarsgränden |
| Virkistysalueet: | Tyttelimetsä osa Vaarinmäki | Flickungskogen del Farfarsbacken |

Uudet korttelin numerot: TOIJAINEN-31 ja 32

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: TOIJAINEN-31.-1, 32.-1-13.

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 1/2007.

Diarionumero: 70-2007.

Kaavan nimi: Marjamäki.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 7.2.2007. Vireille tulosta ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2006, 2007 ja 2008.

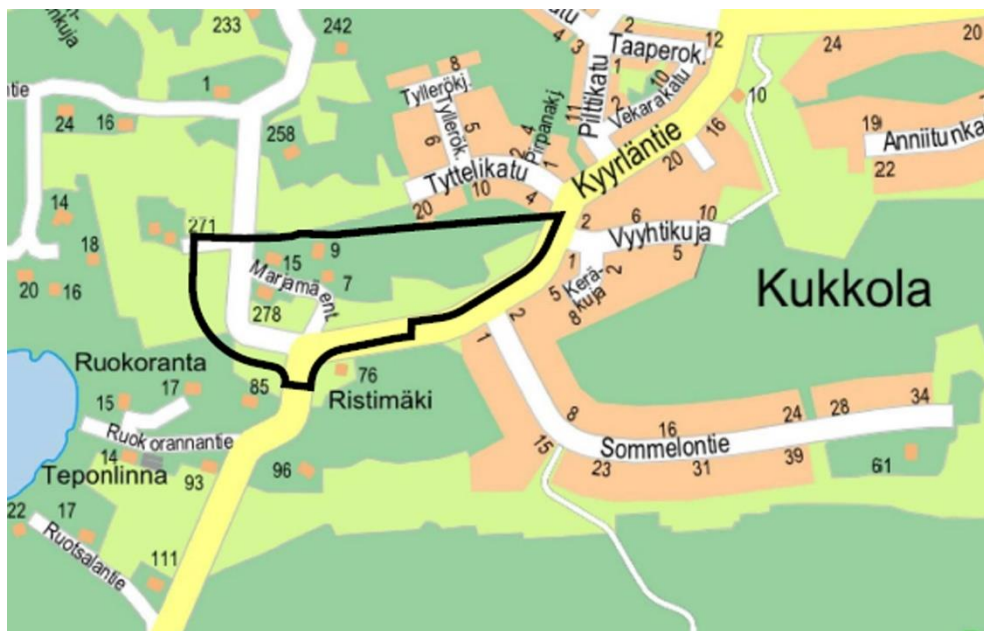
Asemakaava on laadittu Turun kaupungin ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

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

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Toijaisten kaupunginosaan Kyyrläntien ja Toijaistentien liittymäkohtaan Hirvensalossa.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyin Hirvensalon osayleiskaavan keskeisimpiä aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysaluetta varten.

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006-2010 (Kv. 10.4.2006) kaava-alue oli merkitty osaksi Kyyrläntien ja Toijaistentien väliin suunniteltavaa aluetta.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavakartta 18.6.2008, muutettu 26.1.2009, 18.3.2009, 1.4.2009 ja 16.11.2015.
- 2 Tilastolomake 18.6.2008, muutettu 26.1.2009, 18.3.2009, 1.4.2009 ja 16.11.2015.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suomen Luontotieto Oy laati vuonna 2005 luontoarvojen perusselvityksen alueelle.

Aloituskokous viranomaisille 18.10.2006.

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 7.2.2007 ja tiedottaminen kaavoituskatsauksissa 2006, 2007 ja 2008.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle esiteltiin 5.2.2008 luonnos pvm. 24.1.2008. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 11.3.2008 § 160 luonnoksen tietyin muutoksin 4.3.2008 laaditun vaihtoehto B:n mukaisena.

Asemakaavaehdotus 18.6.2008.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot kesä-elokuussa 2008.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi ehdotuksen 10.2.2009 § 86.

Nähtävillääolo 16.2.-17.3.2009.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi vastineet muistutuksiin 31.3.2009 § 199.

Maankäyttösopimusneuvotteluiden ym. johdosta tehdyt muutokset karttaan 16.11.2015.

2.2 Asemakaava

Asemakaava pyrkii toteuttamaan Hirvensalon osayleiskaavan periaatteita: pientalojen täydennysrakentamista osoitetaan olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen Kyyräläntien, Toijaistentien ja metsäisen mäki-alueen väliin. Toijaistentie linjataan uudelleen ja katu nimetään Perhekaduksi. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan lähivirkistysalueiksi ja mäki-alueen kautta merkitään kulkemaan ulkoilureitti.

Kokonaisrakennusoikeudeksi suunnittelualueelle tulee 6275 k-m². Maankäyttösopimuksen solmimisen jälkeen kaupungille tulee luovutettavaksi yhtiömuotoinen tontti ja seitsemän erillispientalojen tonttia. Yksityiselle maalle sijoittuu kuusi omakotitonttia (kahdeksan rakennuspaikkaa).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen täydennysrakentaminen korttelin 32 osalta voi alkaa aikaisintaan asemakaavassa määrätyn, asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta laskettavan kolmen vuoden rakentamiskiellon jälkeen kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Määräaikainen rakennuskielto ei koske korttelia 31, koska se sijaitsee olemassa olevan, Hirvensalon keskellä kulkevan etelä-pohjoissuuntaisen kokoojatien varrella ja viereiselle 'Lounais-Kukolan' kaava-alueelle vuosina 2008-09 toteutetun kunnallistekniikan laajentaminen korttelin 31 kohdalle on nopeammalla aikataululla mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 5.7105 ha. Kyyrläntien ja Toijaistentien risteysalueen tuntumassa Marjamäentien varrella on neljä yksityistä tilaa, joilla on joko vakituksessa asuinkäytössä olevia rakennuksia tai kesämökkejä. Suunnittelualueen itäosat ovat pelto- ja metsäalueita.

Suunnittelualueetta rajaa itä- ja koillispuolella 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä asemakaavoitetut ja jo lähes kokonaan rakennetut pientaloalueet, muissa ilmansuunnissa suurehkot yksityisomistuksessa olevat tilat eri ikäisine asuinrakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueen pohjoisreunalla sijaitsee metsäinen itä-länsisuuntainen kallioharjanne, joka nousee länsireunan +5,0 metristä korkeimmalle kohdalleen +15 metriin. Kaava-alueen korkeustaso on alimmillaan noin +2,0 Toijaistentien tiukan mutkan ja Illoistenjärveen hulevedet johtavan ojan paikkeilla.

Maaperä peltoalueilla on savea ja sen paksuus on enimmillään Kyyrläntien ja Toijaistentien tuntumassa noin 12 metriä.

'Peippolan' kaava-alueen toteuttamiseksi talvella 2010-11 rakennettiin suunnittelualueetta länsipuolella sivuvaiva ns. Peippolan purkuoja, joka ulottuu Kukolantien eteläpuolelta Illoistenjärveen saakka.

Viljelyskäytössä olevan pellon reunalla kasvaa kaksi muodoltaan merkittävää mäntyä ja yksi pylväskataja.

Luontoarvojen perusselvitys

Suunnittelualueen Toijaistentien itäpuolinen osuus sijoittuu Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2005 laatimalle luontoarvojen perusselvityksen alueelle. Kyseisellä alueella ei ole todettu olevan merkittäviä luontoarvoja. Pihapiirejä ei selvityksessä systemaattisesti tarkasteltu.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

1900-luvun alussa Hirvensalossa maata omistivat pääasiassa kantatilat, suunnittelualue kuului pääosin Kyyrlän kylään. Toijaistentien koillispuolella sijaitsevat neljä tilaa on lohkottu 1900-luvun alkupuoliskolla ja tilojen koot vaihtelevat 1000 m²:n suuruisesta tilasta Met-säkulmasta aina tilan Kaivopelto 5869 m²:iin. Kullekin tilalle on rakennettu asuintalo, joista kaksi on tyhjillään. Mäelle sijoittuvat pienehköt asuinrakennukset on rakennettu 1900-luvun alkupuoliskolla, tilan Kaivopelto asuinrakennus on rakennettu 1970-luvulla.

Kyyrläntien toisella puolella sijaitsee 1800-luvulta peräisin oleva torppa kauniine pihapiireineen. Lounais-, länsi- ja pohjoispuolella suunnittelualueita ympäröivät avoimet pelto-alueet. Länsi- ja pohjoispuolella suurien tilojen Tammela ja Tammi keskellä sijaitsee 50-luvun tyyliin rakennetut talot pihapiireineen. Lounaispuolella sijaitsevan Rintamäen tilan talo on rakennettu 1970-luvun vaihteessa.

Palvelut

Lähimmät päivittäistavaramyymälät löytyvät Moikoisista ja Haarlasta. Kukolan kaupunginosassa sijaitsevaan Wäinö Aaltosen kouluun, kirjastoon ja lähimpään julkiseen päiväkotiin on kaava-alueelta matkaa noin kilometri, lähin nuorisotila on Moikoisissa. Hirvensalon saarella ei toistaiseksi ole yläasteen koulua eikä terveysasemaa. Hirvensalon yhtenäiskoulu, päiväkotiki ja uusi kirjasto on suunnitteilla ja sen on tarkoitus valmistua Lauttarantaan hiihtokeskuksen yhteyteen vuonna 2018. Suunnittelualueen pohjoispuolella 'Peippolan' alueella on syksyllä 2014 valmistunut ja otettu käyttöön yksityinen päiväkotiki.

Virkistys

Kaava-alueen kautta kulkee 'Paavonpoluksi' nimetty ulkoilureitti. Sen kautta pääsee Hirvensalon keskeisille virkistysalueille aina Lauttarantaan ja Friskalaan saakka. Noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen pohjoispuolella metsä on osa monipuolista ulkoilu-alueita, missä 'Paavonpolun' lisäksi kulkee valaistu kuntorata, valaisematon hiihtoreitti ja Kyyrlän-Toijaisten luontopolku. Pohjoispuolelle kaavoitetulle 'Peippolan' alueelle on varattu rakentamismahdollisuus leikkipaikalle ja palloilukentille. Katuverkkoa pitkin näille on suunnittelualueelta matkaa alle kilometri, mikäli puistopolkuja rakennetaan ns. Peippolan ojan varteen, matka lyhenee. Kyyrläntien ja Kukolantien risteyksen tuntumassa noin 300 metrin päässä on asemakaavaan varattu tila monitoimikentälle.

Väestön määrä

Kukolassa on asukkaita 31.12.2014 suoritettuna laskennan mukaan noin 1530 ja Toijaisten kaupunginosassa noin 760. Asemakaava-alueella asuu 4 henkilöä.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu itä-kaakkosivultaan Kyyrläntiehen, joka on Hirvensalon keskellä Marjamäestä Kukolaan kulkeva etelä-pohjoissuuntainen kokoojatie. Kyyrläntien liikennemäärä on vuonna 2014 ollut 700 ajoneuvoa/vrk. Kaava-alueen lounais- ja länsiosissa kulkee Lauttarantaan johtava Toijaistentie, joka on jo 'Peippolan' ja Pyölinmäen' asemakaavoissa muutettu Valkamantiekseksi ja uudelleen linjauksella Perhekaduksi. Kaava-alueen keskellä mäki-alueen reunalla kulkee hiekkapintainen, asutusta palveleva Marjamäentie.

Kyyrläntietä pitkin kulkee paikallislinja-autoreitti. Asemakaavoitetuilta osin Kyyrläntielle on Toijaissa rakennettu ajoneuvoliikenteestä erillinen kävely- ja pyörätie ja sitä jatketaan etelään kaava-alueiden rakentamisen edetessä lähivuosina.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennuskulttuurin suojelukohteita eikä muinaismuistoja.

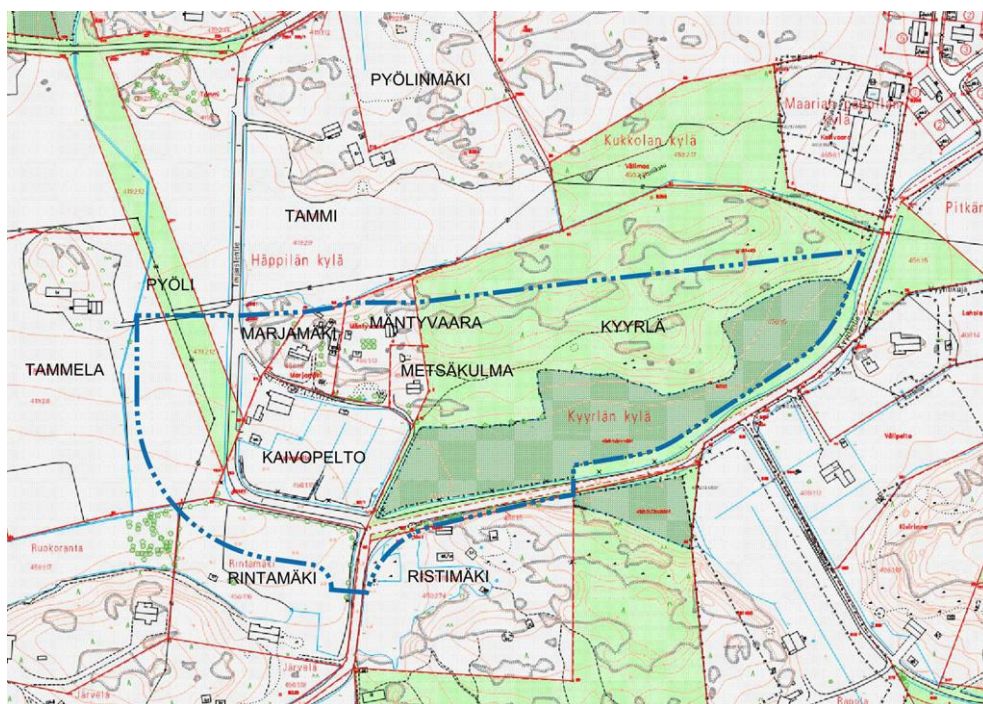
Tekninen huolto

Kaava-alueen koillispuolelle noin 100 metrin etäisyydellä sijaitsevalle ns. 'Kissankulman' alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto vuonna 2005. Kaava-alueeseen koillispuolella rajoittuvalle 'Kotivaaran' kaava-alueelle vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu vuonna 2009 ja länsipuolella 'Lounais-Kukolan' kaava-alueelle vuosien 2008-09 aikana.

Kaava-alueen länsiosissa kulkee Turku Energian 20 kV:n ilmajohto. Kyyrläntien reunalla valaisinpylväiden yhteydessä on TeliaSonera Finland Oyj:n ilmajohto.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen pinta-alasta yli puolet on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue sisältää kolme yksityistä tilaa ja yhden tilan lähes kokonaan. Toijaistentien ja Kyyrläntien ympäristössä suunnittelualue ulottuu lisäksi kolmen muun yksityisen maanomistajan maille. Itäosat ovat kaupungin omistuksessa olevia metsä- ja peltoalueita. Kaupungin omistama pelto on vuokrattu yksityiselle viljelijälle. Kyyrläntie ja Toijaistentie on 4.6.2013 pidetyssä maantietoimituksessa siirtynyt maantielain 91 §:n mukaisesti kaupungin omistukseen. Tila Tammela hankittiin kaupungin omistukseen syyskuussa 2010 ja tilan Tammi eteläosa vuonna 2014.



Kuva 2. Maanomistus ja maanvuokraustilanne vuonna 2007 asemakaavoituksen tullessa vireille. Kyyrläntie ja Toijaistentie olivat tuolloin vielä Tiehallinnon maanteitä, jotka maantietoimituksessa vuonna 2013 ovat siirtyneet kaupungin omistukseen. Tila Tammela hankittiin kaupungin omistukseen syyskuussa 2010 ja tilan Tammi eteläosa vuonna 2014.

- Kaupungin omistama maa
- Kaupungin omistama maa, vuokrattu
- Yksityisessä omistuksessa oleva maa

KAIVOPELTO tilan nimi

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

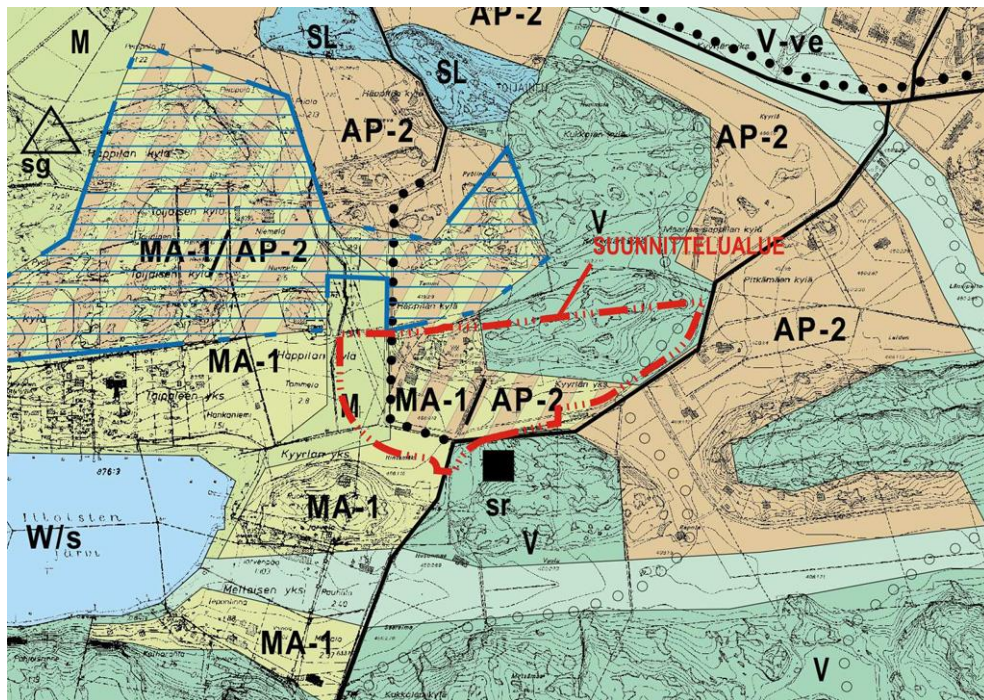
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Taajamatoimintojen alue rajoittuu länsipuolella pohjois-eteläsuuntaiseen, saaren läpi kulkevaan virkistysalueeseen.

3.2.2 Hirvensalon osayleiskaava 2020

Ympäristöministeriön 22.1.2001 vahvistamassa Hirvensalon osayleiskaava 2020:ssa korttelialueiksi ehdotuksessa osoitetut alueet on merkitty pysyvään asumiseen soveltuvaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi MA-1/AP-2, joka vuoden 2010 jälkeen laadittavissa asemakaavoissa voidaan muuttaa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Toijaistentien länsipuolinen reuna-alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi M, jonka käyttö virkistys- tai maataloustarkoitukseen ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä vuoden 2010 jälkeen. Toijaistentien ja Kyyrläntien risteysalueen lounaispuolinen alue on merkitty pysyvään asumiseen soveltuvaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi MA-1. Metsäalue on virkistysaluetta ja sen kautta on merkitty ulkoilureitin yhteystarve.

Kyyrläntie on merkitty yhdeksi tärkeimmistä Hirvensalon kokoojateistä. Toijaistentien kohdalla on korostettu kevyen liikenteen yhteystarvetta.

Kyyrläntien toisella puolella sijaitseva 1800-luvulta peräisin oleva torppa pihapiireineen on merkitty suojeltavaksi rakennuskokonaisuudeksi.

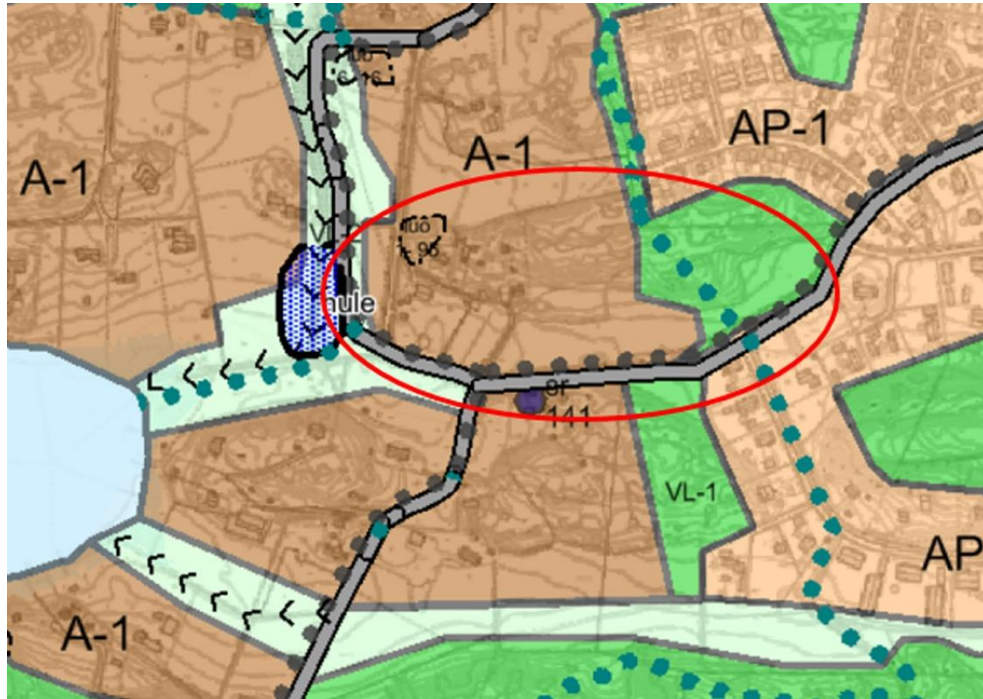


Kuva 3. Ote Hirvensalon osayleiskaavan ja Turun yleiskaava 2020:n yhdistelmästä.

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistaminen

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnos (pvm. 5.10.2015) on hyväksytty ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 24.11.2015 ja kaupunginhallituksessa 17.12.2015 tietyin muutoksin. Muutokset koskivat Uittamon puolen aluevarauksia.

Osayleiskaava luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu osaksi asuntoaluetta A-1, joka sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Suunnittelualueen itäosa on osoitettu virkistysalueeksi, jonka kautta on merkitty pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitin yhteystarve.



Kuva 4. Ote Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen luonnoksesta pvm. 5.10.2015, muutettu 17.12.2015.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta.

3.2.4 Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 § 184 hyväksynyt 1.1.2007 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla ja sen on tarkoitus tulla voimaan keväällä 2016.

3.2.5 Tonttijako- ja rekisteri

Asemakaava-alueella ei ole tonttirekisteriin merkittyjä tontteja.

3.2.6

Maarekisteri

Alue käsittää seuraavat maarekisteritilat tai osia niistä: Kaivopelto 456-1-10, Marjamäki 456-1-6, Mäntyvaara 456-1-13, Metsäkulma 456-1-12, Rintämäki 456-1-16, Ruokoranta 456-1-17, Tammela 419-2-8, Pyöli 419-2-12, Tammi 419-2-9, Kyyrlä 456-1-5 ja Ristimäki 450-2-74.

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. Kaupunginvaltuusto on 14.2.2011 § 41 jatkanut rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen voimassaoloa viidellä vuodella.

3.2.9

Viherverkkosuunnitelma

Yleiskaavatoimistossa on 1.4.2008 laadittu viherverkkosuunnitelma, jonka tarkoitus on vaikuttaa yleiskaavan ja osayleiskaavojen viheralueita koskeviin kaavamerkintöihin. Viherverkkosuunnitelmassa suunnittelualueen länsiosassa pohjoisesta Illoistenjärvelle virtaava avo-oja reunusalueineen sekä Illoistenjärven ja Kyyrläntien välinen alue on katsottu olevan osa kaupungin pääviherverkostoa. Tavoitteena on rakentaa niiden kautta ulkoilureitit.

3.2.10

Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 22.11.2007 77 § nimistötoimikunta päätti nimetä suunnittelualueen kolme kadunnimeä *Perhekatu (Familjegatan)*, *Vaarinkuja (Farfarsgränden)* ja *Muorinkuja (Gammelmorsgränden)* itäpuolisen kaava-alueen nimistön aihepiiriin mukaan. Kukolantien eteläpuolinen osa Toijaistentiestä muuttuu Valkamantieksi ja Perhekaduksi, koska Toijaistentie (kaavakartassa Perhekatu) linjataan uudelleen Valkamantiehen nähden. Valkamantiestä tulee jatkuva kokoojakatu Kukolantien kiertoliittymään saakka. Toijaistentien osuuden muuttaminen Valkamantieksi on nimistötoimikunnassa käsitelty 'Peippolan' asemakaavan yhteydessä.

Marjamäen kaava-alueen nimistöä päätettäessä päätettiin samalla myös suunnittelualueen pohjoispuolelle alustavasti hahmotetun asuinalueen nimistöä. Vaarinkujan ja Perhekadun risteyksen pohjoispuolen lähivirkistysalueen nimeksi päätettiin *Vaarinpelto (Farfarsåkern)*. Tästä nimestä asemakaavatoimisto johti Marjamäen kaavassa Vaarinkujan vieriselle mäkialueelle sijoittuvan lähivirkistysalueen osan nimen *Vaarinmäki (Farfarsbacken)*.

3.2.11 Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on vuonna 2005 laatinut luontoarvojen perusselvityksen Toijais-
tentien itäpuoliselle alueelle, ks. kohta 3.1.2 *Luonnonympäristö*.

3.2.12 Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut Kyyrläntien ja Toijais-
tien (kaavakartassa Perhekatu) reuna-alueiden melutasoja vireillä olevien osayleiskaavo-
jen 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 mu-
kaisesti. Kukolan länsipuolelle, Marjamäen suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolelle Toi-
jaisten kaupunginosaan on 2000-luvulla kaavoitettu uusia pientaloalueita, joista 'Toijais-
ten rinne' on vielä rakenteilla ja suunnittelualueeseen pohjoispuolella rajautuva 'Pyölin-
mäki' on vielä rakentamaton. Aivan Marjamäen suunnittelualueeseen rajautuen etelä- ja
länsipuolella on vireillä pientalovaltaisten asuinalueiden asemakaavojen valmistelu työni-
millä 'Metsola' ja 'Illoistenjärvi pohjoinen'.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006-2010 (Kv. 10.4.2006)
kaava-alue oli merkitty osaksi Kyyrläntien ja Toijaisentien väliin suunniteltavaa aluetta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- Suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen omistajat, vuokraajat
ja käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Hirvensalo-seura ry, Turun Pientalojen Keskusjär-
jestö ry/ Hirvensalon Omakotiyhdistys ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry,
aluekumppanuuden tuki/ Hirvensalo-Kaksikerta, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Tu-
run lintutieteellinen yhdistys ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto,
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, suunnittelutoimisto/liikenne-
ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Liikuntapalvelukeskus, Vesilii-
kelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun maakuntamuseo, Tiehallinto, Lounais-
Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto.

4.2.2 Vireille tulo

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 7.2.2007. Kirjeissä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille. Liitteenä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Lisäksi vireille tulosta ja vireillä olosta tiedotettiin kaavoituskatsauksissa 2006, 2007 ja 2008.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hirvensalon keskiosista, mukaan lukien suunniteltavana oleva alue, pidettiin aloituskoous viranomaisille 18.10.2006.

Vireilletuloilmoituksen 7.2.2007 jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Alueen liikenneturvallisuuden parantamisesta huolehti yksi naapuriosallinen ja luontoarvoista ympäristönsuojelutoimisto.

Kesällä 2007 alueesta laadittiin vaihtoehtoisia alustavia luonnoksia, joista potentiaaliset vaihtoehdot 1 ja 4 lähetettiin syyskuussa nähtäväksi maanomistajille. Alustavista luonnoksista lausuivat mielipiteensä suullisesti tilojen Kaivopelto ja Rintämäki omistajat.

Alustavista arvioiduista kaavan laatimisvaiheista poiketen alueen maankäytön perusratkaisusta laadittiin luonnos suunnittelualueen ja naapurialueen asukkaiden eriävien mielipiteiden vuoksi. Lautakunnan luonnoskäsittelyssä 5.2.2008 jaettiin pöydälle 4.2.2008 päivätty tilan Kaivopelto omistajan kannanotto.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Tiehallinnolta.

Tilan Rintämäki omistajat ovat kesällä 2008 käyneet asemakaava- ja suunnittelutoimiston kanssa keskustelua Kyyrläntien linjaamisesta. Tilan Kaivopelto omistaja on maankäyttö- ja rakennuslain alkuneeuvotteluissa ilmaissut mielipiteensä lausunnoilla olleesta kaavaehdotuksesta.

Marjamäen asemakaava- ja tonttijakoehdotus oli julkisesti nähtävänä 16.2.-17.3.2009 välisen ajan. Tänä aikana ehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta.

Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä esiin tulleen Kyyrläntien ja Perhekadun vaihtoehtoisen risteysjärjestelyn edellyttämän katualueen laajentamistarpeen vuoksi on käyty keskustelua tilojen Rintämäki ja Ristimäki omistajien kanssa. Kyseisille maanomistajille lähetettiin kuulemiskirjeet 14.10.2013.

Maankäyttösopimusneuvotteluiden aikana tilan Kaivopelto omistajan kanssa on neuvoteltu Vaarinkujan linjauksesta.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa ja tarkentaa hyväksytyt Hirvensalon osayleiskaavan keskeisimpiä aluevarauksia pientalovaltaista asuntorakentamista ja virkistysaluetta varten.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

- alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa
- alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

4.4

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.4.1

Aloituskokous

Aloituskokouksessa käsiteltiin laajemmin Hirvensalon Toijaisissa ja Särkilahdessa vireille tulevien asemakaavojen alueita. Mm. pyöräilyyn sopivien reittien linjaamista Hirvensalon keskiosista lounaaseen Mustalahdelle ja koilliseen Syvälahdelle kehoitettiin tarkastelemaan. Viheralueiden kunnossapidon kannalta on tarkoituksenmukaista säilyttää laajoja yhtenäisiä virkistysalueita ja rakentaa tiiviisti sinne minne rakennetaan. Virkistysalueiden ja ulkoilureittien tulee olla jatkuvia.

Asemakaavatoimisto:

Kyyrälantielle ja Perhekadulle varataan tilaa erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamiseen osaksi Hirvensalon kevyen liikenteen verkostoa. Kaava-alueen virkistysalue ulkoilureitteineen liittyy laajempiin virkistysalueyhteyksiin Kukolan, Lauttarannan ja Friskalan kaupunginosissa.

4.4.2

Mielipiteet vireilletuloilmoituksen 7.2.2007 yhteydessä

Naapuriosallinen suunnittelualueen lounaispuolelta kantoi huolta liikenneturvallisudesta ja kehotti siirtämään Kyyräläntien bussipysäkit eri paikkaan ja oikaisemaan tielinjausta.

Asemakaavatoimisto:

Ehdotuksessa katualue on mitoitettu siten, että pysäkkien sijainnit voidaan tarkistaa katu- ja liikennesuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Katualuetta on alustavasti hahmoteltu etelän suuntaan siten, että tiukat mutkat loivenevat.

Ympäristönsuojelutoimiston mukaan suunnittelualueen kallioinen mänty- ja kuusivaltainen metsä tulisi jättää asuntorakentamisen ulkopuolelle. Pellon reunassa on komeita mäntyjä ja yksittäisiä katajia, jotka tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Yleiskaavassa nämä alueet on ympäristönsuojelutoimiston mukaan merkitty virkistysalueiksi.

Asemakaavatoimisto:

Pääosa metsästä osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Pellon reuna, missä merkittävät männyt ja pylväskataja sijaitsevat, on osayleiskaavassa osa rakennettavaa aluetta ja ehdotuksessa A-1 -korttelialue ulotetaan tällä tasaisella alueella metsään, kuitenkin siten, että olemassa oleva metsäpolku säilyy paikallaan. Pellon reuna-alueen muodoltaan merkittävät männyt merkitään säilytettäväksi. Muut männyt ovat tavanomaisia.

4.4.3

Alustavat vaihtoehdot 1-4, heinäkuu 2007

Alustavissa vaihtoehtoisissa luonnoksissa tutkittiin katujärjestelyitä ja niiden vaikutuksia uusiin kaavoitettaviin alueisiin laajemmalla alueella sekä eteläpuolella sijaitsevaan asutukseen. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) ja Kyyrläntien liittymä tulee järjestellä uudelleen.

Vaihtoehto 1 oli lähes nykytilanteen toteava vaihtoehto. Toijaistentie säilyi kutakuinkin nykyisellä paikallaan, T-liittymää Kyyrläntiehen parannettiin siirtämällä risteystä parikymmentä metriä etelän suuntaan. Liittymän ja olemassa olevan asutuksen väliin lisättiin rakennuspaikkoja. Toijaistentien länsipuolella säilyi laajalti avointa maisemaa.

Vaihtoehdossa 2 Toijaistentien liittymä suhteessa Valkamantiehen säilyi paikallaan. Kyyrläntien liittymä siirrettiin 50 metriä nykyistä etelämmäksi siten, että katualue rajautui tilalle Rintämäki alustavasti hahmoteltuun tonttiin. Toijaistentien ja Marjamäen olemassa olevan asutuksen väliin saatiin lisärivi tontteja.

Vaihtoehdoissa 3 ja 4 Toijaistentien liittymä Valkamantiehen nähden siirrettiin 100 metriä länteen pienen kukkulan toiselle puolelle, jolloin sen itäpuolelle saatiin suunniteltua tasapainoisempi ja tehokkaampi asuinaluekokonaisuus. Toijaistentien uudelleen linjaaminen ja muotoilu sekä tonttien suunnittelu katualueen tuntumaan vähentää läpiajoliikennettä tätä kautta Kukolantien ja Kyyrläntien välillä (osayleiskaavan tavoite). Ajoradasta erilleen rakennettava kevyen liikenteen reitti kulkee katualueella osittain uudelleen linjattavan ja rakennettavan avo-ojan vierellä.

Vaihtoehdossa 3 Toijaistentien liittymä Kyyrläntiehen oli väärän mallinen – etelästä tuleva tie muodosti T-liittymän Kyyrläntien–Toijaistentien kanssa.

Vaihtoehdossa 4 Toijaistentien ja Kyyrläntien liittymä oli liikennesuunnittelun näkökulmasta oikean mallinen. Toijaistentien katualue sijaitsee vaihtoehto 2:n mukaisesti tilan Rintämäki tonttiin rajautuen.



Kuva 5. Alustava vaihtoehto 1 (2007).



Kuva 6. Alustava vaihtoehto 2 (2007).



Kuva 7. Alustava vaihtoehto 3 (2007).



Kuva 8. Alustava vaihtoehto 4 (2007).

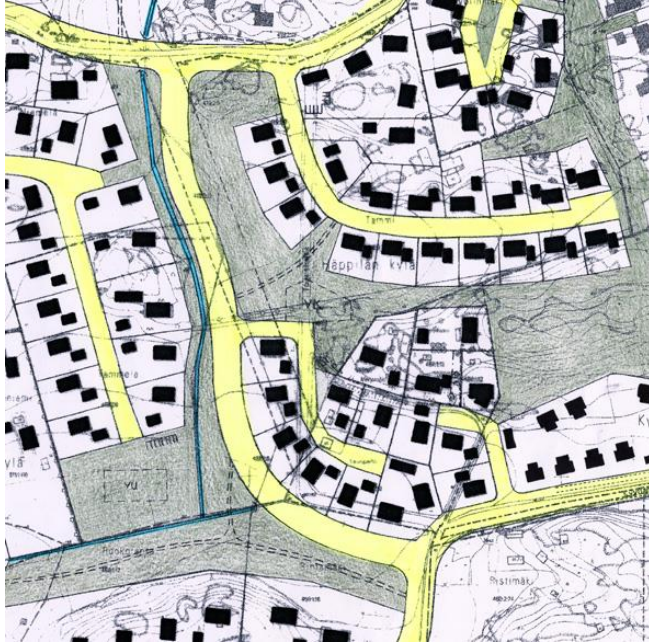
Mielipiteet alustavista vaihtoehdoista 1 ja 4

Alustavat vaihtoehdot 1 ja 4 lähetettiin syyskuussa 2007 nähtäväksi maanomistajille. Asemakaavatoimisto ehdotti maanomistajille jatkotyöstettäväksi vaihtoehtoa 4. Tilan Rintamäki omistajat eivät hyväksyneet tätä vaihtoehtoa, koska katualue tulisi liian lähelle heidän taloaan.

4.4.4

Alustava vaihtoehto 5, 2.10.2007

Rintamäen mielipiteen perusteella vaihtoehdosta 4 muokattiin vaihtoehto 5, jossa Toijais-
tentien katualueen ja Rintamäen väliin jäi lähivirkistysaluetta.



Kuva 9. Alustava vaihtoehto 5 (2007).

Lähivirkistysalue Kyyrläntien ja Illoistenjärven välissä ei ole huonokaan asia, koska se avaa maisematilaa kohti Illoistenjärveä ja korostaa ulkoilureitin merkitystä. Ks. vihaverk-
kosuunnitelma kohdassa 3.2.9.

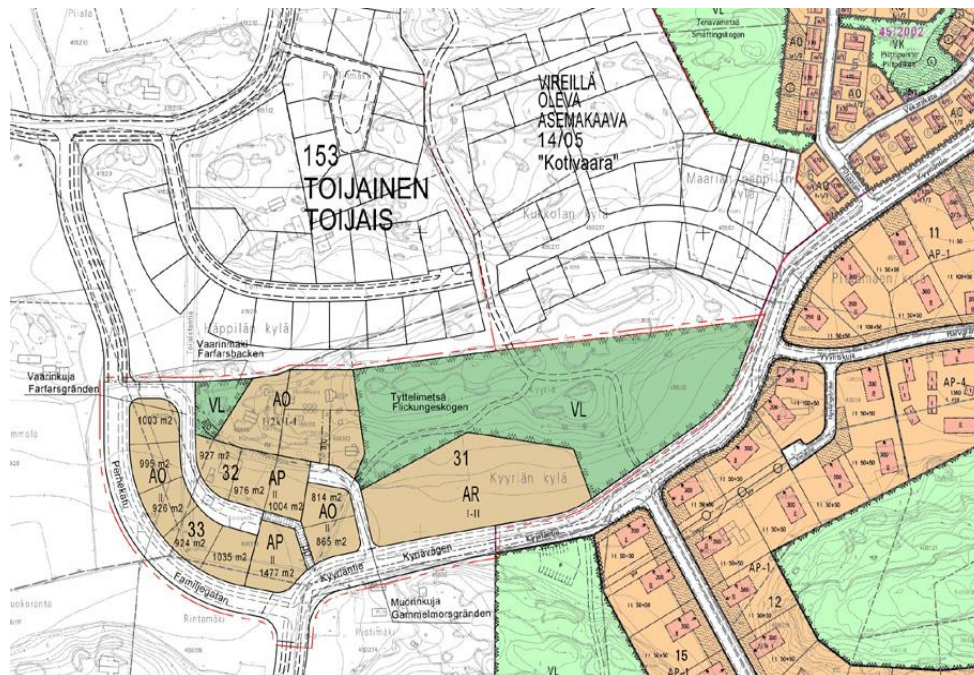
Tonttikatu (Vaarinkuja) tuli vaihtoehdossa 5 lähemmäksi tilan Kaivopelto olemassa olevaa taloa ja autotalli jäi katualueen alle. Autotalli ja ulkosauna ovat silminnähdessä huonossa kunnossa, omistajan mukaan myöskään asuinrakennuksella ei ole jäljellä kovin pitkää käyttöikä. Maankäyttösopimuksessa kadun alle jäävä rakennus korvattaisiin.

Tilan Kaivopelto mielipide alustavasta vaihtoehdosta 5

Vaihtoehto 5:n mukaiset katulinjaukset eivät olleet tilan Kaivopelto omistajan mieleen. Hän piti vaihtoehtoa 4 parempana.

4.4.5 Luonnoskäsittely

Alustavista arvioiduista kaavan laatimisvaiheista poiketen alueen maankäytön perusratkaisusta laadittiin luonnos suunnittelualueen ja naapurialueen asukkaiden eriävien mielipiteiden vuoksi. Edellä mainituin perustein asemakaavaluonnos laadittiin alustavan luonnoksen 5 mukaisesti. Asemakaavaluonnos oli maankäyttökaavio korttelialueiden ja katualueiden sijainnin lukkoon lyömiseksi ehdotuksen laatimista varten.



Kuva 10. Asemakaavaluonnos pvm. 24.1.2008.

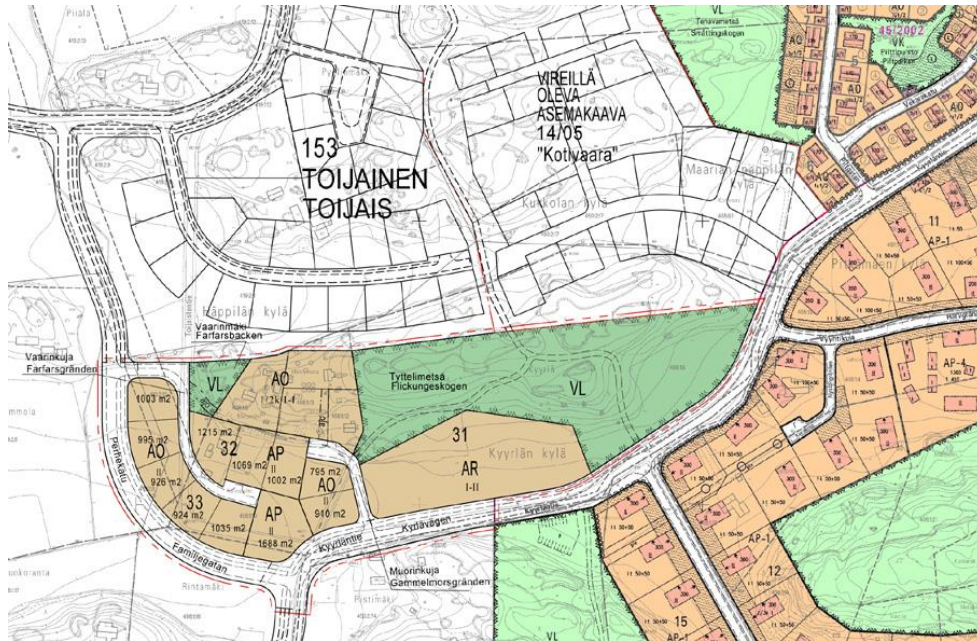
Lautakunnan luonnoskäsittelyssä 5.2.2008 pöydälle jaettu kannanotto

Luonnoksessa Vaarinkuja sijoittui autotallin päälle ja lähelle saunarakennusta, lisäksi puita menetettäisiin. Tilan Kaivopelto omistaja ehdotti Vaarinkujan poistamista (alustavat vaihtoehdot 1 ja 3) tai vaihtoehtoisesti toisin linjaamista. Lisäksi Vaarinkujaa tuli kaventaa ja sen jatkeeksi esitetty kevyen liikenteen väylä tarpeettomana poistaa.

Asia päätettiin jättää pöydälle ja suorittaa paikalla katselmus 26.2.2008.

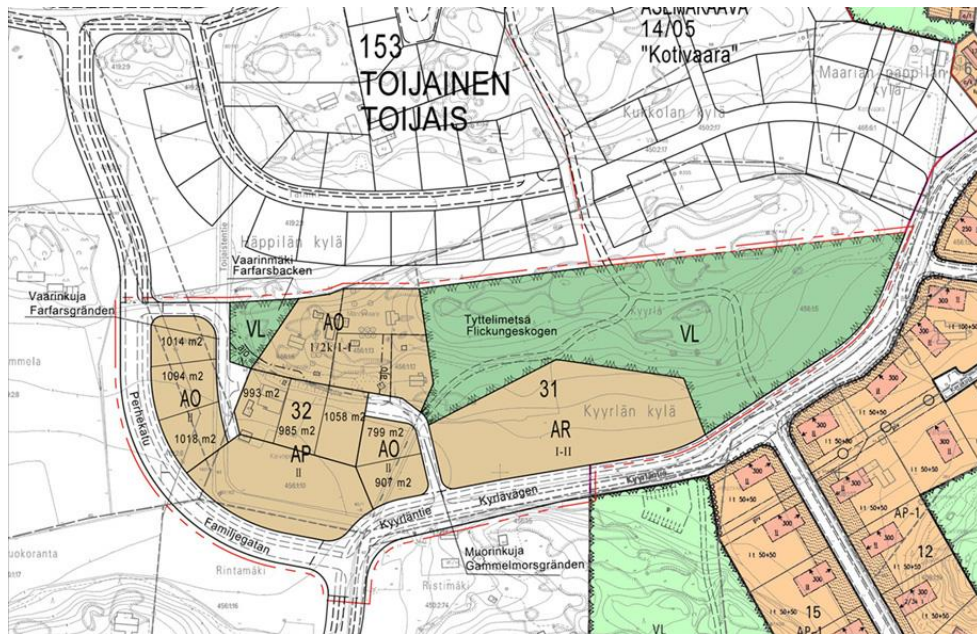
Lautakunnan luonnoskäsittelyssä 4.3.2008 esitetyt lisävaihtoehdot

Kokouksessa esiteltiin muutettu vaihtoehto pvm. 4.3.2008, jossa oli Vaarinkujaa kavennettu poistamalla jalkakäytävä ja Vaarinkujan jatkeena oleva nimeämätön jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu poistettu. Maankäytön suunnittelua ehdotettiin päätösesityksessä jatkettavan tältä pohjalta.



Kuva 11. Muutettu vaihtoehto pvm. 4.3.2008.

Lisäksi esiteltiin tilanne (vaihtoehto B), jossa Vaarinkujaa oli lyhennetty siten, että tilan Kaivopelto eteläpuolelle voitiin sijoittaa vain yhtiömuotoista rakentamista.



Kuva 12. Vaihtoehto B, pvm. 4.3.2008.

Lautakunnan luonnoskäsittely 11.3.2008

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti kokouksessaan 11.3.2008 hyväksyä luonnoksen 4.3.2008 laaditun vaihtoehto B:n mukaisena siten muutettuna, että kääntöpaikan tarpeellisuutta vielä harkitaan ja Vaarinkuja linjataan nykyisen Toijaistentien sijaintia myötäileväksi.

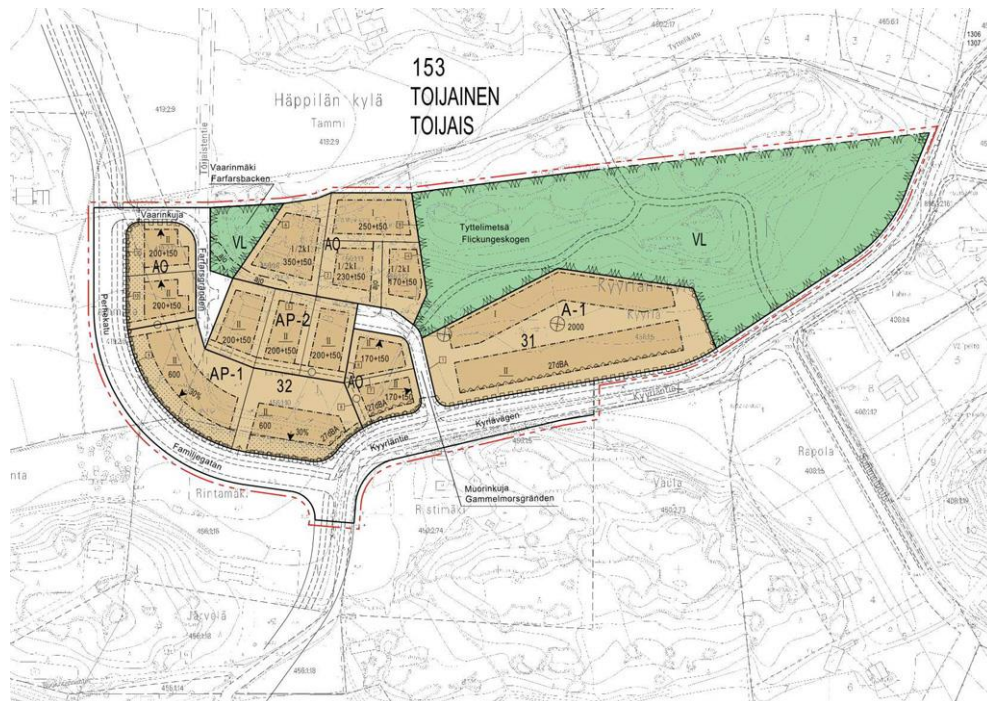
Asemakaavatoimisto:

Suunnittelutoimiston katu- ja liikennesuunnittelun mukaan kääntopaikka tarvitaan Vaarinkujalle. Kaavaehdotuksessa Vaarinkujan katualue on linjattu tilan Kaivopelto kiinteistörajien mukaisesti.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksestä johtuen Perhekadun kaarretta jouduttiin ehdotuksessa jyrkentämään ja ottamaan yksi liittymä Perhekadulle. Perhekadun reunalle sijoittuvien yhtiömuotoisten tonttien pihosta tuli läpiajettavia. Korttelin 32 keskellä sijaitsevalle tontille tuli järjestää ajoyhteys puiston ja toisen tontin kautta. Lisäksi vesi- ja viemärijohtot jouduttiin viemään korttelialueen läpi rasitealueiden kautta.

Rasitealueet sijoitettiin tontin 5 eteläreunalle ottaen huomioon olemassa olevan autotallin kunto sekä AP-1 -alueen tonteille mahdollisista rasitteista aiheutuva haitta vesihuoltolinjojen kunnossapitotilanteessa. Vaihtoehtoisesti rasitteet olisi pitänyt sijoittaa keskelle AP-1 -tontteja asuinrakennusten rakennusalojen tuntumaan leikki- ja oleskelualueiden kohdalle, jotta tontteja rajaavat autokatokset tai -tallit voisi sijoittaa pohjoisrajalle.

4.4.6 Lausunnot



Kuva 13. Lausunnoilla ollut ehdotus, pvm. 18.6.2008.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelu- toimistoilta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliikelaitoksilta, Liikuntapalvelukeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Tiehallinnolta.

Rakennusvalvontatoimistolla ja Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Koska Liikuntapalvelukeskukselta ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ei tullut lausuntoa tai ilmoitusta määräajassa siitä, että lausunto on tulossa, katsotaan että mainituilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Tiehallinto muistutti, että nykyisen Toijaisten maantien kohdalle esitettyjen korttelien tontinmuodostus ei ole mahdollista ennen kuin maantielain mukainen tieoikeus on lakkautettu. Toijaisten maantien ja Ylikylän maantien (Kyyrläntien) tieoikeuden lakkauttaminen tulisi tehdä Kukolantien eteläpuolella aina Majamäkeen saakka. Tämä vaatii asioista sopimista kaupungin ja Tiepiirin välillä.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on toimittanut kopiot lausunnosta Kiinteistöliikelaitokselle ja suunnittelutoimiston liikenne- ja katusuunnitteluun tiedoksi ja toimenpiteitä varten.

Ympäristönsuojelutoimisto ehdotti, että mäelle osoitetut neljä tonttia 32.-1-4 jätettäisiin rakentamatta, jolloin Tyttelimetsän lähivirkistysalueesta muodostuisi tarkoitukseensa paremmin sopiva.

Asemakaavatoimisto:

Tilat ovat pieniä asuintarkoitukseen hyvin soveltuvia alueita, joiden pohjoispuolelta vireillä olevassa 'Pyölinmäen' asemakaavassa osoitetaan kulkuyhteys Tyttelimetsän lähivirkistysalueelle. Tyttelimetsään on osoitettu pääsy myös Muorinkujalta kyseisten tilojen itäpuolelta olemassa olevaa polkua pitkin. Tyttelimetsä on lähinnä viheryhteys laajemmille Kukolan, Lauttarannan ja Friskalan virkistysalueille.

Vesiliikelaitoksen mukaan verkostojen kunnossapidon kannalta olisi järkevämpää, jos verkostot sijaitsisivat katualueella (kaavaluonnos), eikä rasitealueella, sillä verkostojen kunnossapito edellyttää, että kaivinkoneella ja kuorma-autoilla on esteetön pääsy verkoston viereen.

Verkostojen sijoittamista Perhekadulle ei kannata taloudellisista syistä harkita, koska se edellyttäisi, että katu tulisi korottaa ja todennäköisesti myös stabiloida. Ratkaisu aiheuttaisi myös kahden kiinteistön jäte- ja hulevesien pumppaamisen erillisiä pumppaamoita ja painelinjoja käyttäen.

Asemakaavatoimisto:

Luonnoskäsittelyn jälkeen ehdotuksessa Perhekadun mutkaa on tiukennettu, jotta Perhekadun reunalle saatiin järkevän muotoiset AP-tontit. Lausunnon perusteella tutkittiin uudelleen Vaarinkadun linjaamista korttelin keskelle ja todettiin, että kahdeksan metriä leveä katu mahtuu olemassa olevan autotallin ja omakotitonttien väliin. Vaarinkadun päähän jää vielä yksi pienehkö yhtiömuotoinen kahden asunnon tontti, jota vesihuolto-
linjat rasittavat, mutta haitta kohdistuu vähemmälle asukasmäärälle kuin lausunтовaiheen ehdotuksen 12 asunnon yhtiömuotoisille tonteille.

Kiinteistöliikelaitos toteaa, että maankäyttösopimus tulee tehtäväksi yhden yksityisen maanomistajan kanssa. Asemakaavaehdotus tulee viedä kaupunginhallituksen käsitte-
lyyn vasta sen jälkeen kun Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on hyväksynyt maankäyttö-
sopimuksen ja se on allekirjoitettu.

Maanalaisia johtoja varten varattu alue on ongelmallinen korttelin keskellä sekä rakentamisen että kunnossapidon kannalta. Kiinteistöliikelaitos katsoi, että luonnos pvm. 24.2.2008 on parempi vaihtoehto Marjamäen alueen toteuttamiseksi.

Ajo tontille 4 tulisi hoitaa suoraan kadulta ja AP-2 -alueen keskimmaiselle rakennusalueelle ajoyhteys tulisi järjestää muun AP-2 -alueen kautta.

Asemakaavatoimisto:

Vaarinkuja palautetaan korttelin keskelle, ks. vastine Vesiliikelaitoksen lausuntoon. AP-2 -alueen kaikki myöhemmin muodostettavat tontit rajautuvat katualueeseen.

Vaarinmäen lähivirkistysalueeksi osoitettu maa on yksityisomistuksessa. Kiinteistöliikelaitoksen kanssa on neuvoteltu ja sovittu, että ajoyhteys tontille 4 voi jäädä lähivirkistysalueelle nykyisen kulkuyhteyden paikalle. Marjamäen kaavan pohjoispuolella on vireillä 'Pyölinmäen' asemakaava, jonka eteläosan maat kuuluvat yksityisen omistamalle tilalle Tammi. Kun tilan Tammi omistajan kanssa tehdään Pyölinmäen alueesta maankäyttöso-
pimus, samalla voidaan sopia Vaarinmäen lähivirkistysalueen luovuttamisesta tai ostamisesta kaupungille.

Tilan Kaivopelto omistajan mielipide lausunnoilla olleesta ehdotuksesta

Tilan Kaivopelto maanomistaja on ilmaissut, että ei tule hyväksymään maanalaisten joihtojen sijoittamista tontin 5 eteläreunalle autotallinsa kohdalle.

Asemakaavatoimisto:

Vaarinkuja palautetaan korttelin keskelle siten, että autotallin on mahdollista säilyä. Vesi- ja viemärijohtot rakennetaan katualueen alle, jolloin niistä ei ole haittaa tonteilla yhtä yksittäistä tonttia lukuun ottamatta. Vaarinkujan pidentämisestä johtuen kääntöpaikkaa ei tarvita tilan Kaivopelto länsipuolelle, jolloin tontti 5 laajenee tilan Kaivopelto omistajan toiveiden mukaisesti länteen, ks. luonnospäätös. Tontin 5 rakennusoikeutta voidaan lisätä. Suunnitelma vastaa myös tilan Kaivopelto omistajan 5.2.2008 päivityssä kannanotossa esittämiin toiveisiin.

Kyyrläntien linjauksen muutos tila Rintamäen mielipiteen vuoksi

Kyyrläntietä linjataan uudelleen siten, että tilan Rintämäki liittymässä katualue sijoittuu 4-5,5 metriä etäämmälle kuin lausunnoilla olleessa ehdotuksessa. Tilan Ristimäki kohdalla mutkaa loivennetaan, kuitenkin siten, että vanhan suojeltavan torpan pihapiiriin kuuluvat kivilohkareet sekä puut ja pensaat säilyvät.

4.4.7

Muutoksia karttaan 18.3.2009

Suunnittelutoimisto tarkisti katujen yleistasaoksen ja totesi, että Vaarinkujan ja Perhekadun väliin on tarpeen saada tulvareitti tonttien 9 ja 10 väliin. Tonttien väliin lisättiin pintavesien johtamista varten varattu alueen osa *piv.*

Marjamäen kaava-alueen pohjoispuolella vireillä olevan 'Pyölinmäen' asemakaavan lausuntojen yhteydessä on ilmennyt, että Vaarinmäen kohdalla sijaitsee tammia kasvava jalopuumetsikkö. Ympäristönsuojelutoimiston mukaan metsikkökohte vastaa suojeltavan luontotyypin kriteerejä vaikka se sijaitsee pihapiirin tuntumassa. *"Hirvensalon Arolan-Toijaisten asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvityksessä 2005"* tämänkaltaisia talojen lähiympäristöjä ei ole systemaattisesti tarkasteltu eikä kohdetta mainita kyseisessä selvityksessä. Jalopuumetsikkö merkittiin kaava-merkinnällä *s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelullisesti arvokas luontaisesti syntynyt, merkittävältä osin jaloista lehti-puista koostuva metsikkö. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu.*

4.4.8 Muistutukset

Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta, jotka eivät antaneet aihetta ehdotuksen muuttamiseen.

Tilan Tammela omistaja (21.09.2010 saakka, jolloin siirtyi kaupungin omistukseen)

Asemakaavaehdotuksessa on kaupungin omistamalle maalle osoitettuun kortteliin nro 31 ehdotettu taloja kahteen riviin, jotka muistuttajan mukaan estäisivät Kyyrläntieltä näkyvyyden Tyttelimetsän virkistysalueelle. Luonto tuottaa mielihyvää myös ohikulkijalle eikä vain metsässä samoilevalle. Muistuttaja ehdotti, että kaunista metsän reunaa ei peitettäisi rakennuksilla vaan katulinjausta siirrettäisiin lähemmäksi Tyttelimetsää. Samalla Kyyrläntien mutka loivenisi. Ristimäen kallio estää näkyvyyden molemmista suunnista. Olemassa olevia luontoarvoja ei saa tarpeettomasti tuhota.

Kiinteistön Tammelan omistajana muistuttaja olisi toivonut, että Marjamäen kaava olisi laadittu ulottumaan Valkamantiehen saakka sisältäen tilan Tammela kokonaan. Muistuttaja esitti, että kiinteistön poikki kulkeva avo-oja siirretään kulkemaan Perhekadun reunaan jollei sitä putkiteta.

Asemakaavatoimisto / 23.3.2009:

Toijaistentien linjausta muutetaan Kyyrläntien ja Valkamantien välillä ja nimi muuttuu Perhekaduksi. Perhekadun ja Kyyrläntien risteystä on muotoiltu turvallisemmaksi siirtämällä risteys n. 28 metriä etelämmäksi ja loiventamalla mutkaa. Myös nopeusrajoituksia tullaan tarkistamaan.

Mikäli Kyyrläntietä olisi haluttu linjata toisin korttelin 31 kohdalla, se olisi tullut tehdä jo 28.7.2009 vahvistuneessa 'Lounais-Kukolan' asemakaavassa. Asemakaavatoimisto kuitenkin katsoo, että jo vahvistuneessa 'Lounais-Kukolan' asemakaavassa sekä Marjamäen asemakaavaehdotuksessa esitetty linjaus on parempi sijoituessaan korkean mäen pohjoisreunalle. Tällöin asuinkortteli sijoittuu enemmän auringon valoon. Kyyrläntietä ajeltaessa luonto on läsnä voimakasmuotoisen Ristimäen kallion puolella. Ympäristönsuojelutoimiston lausunnon pvm. 25.6.2008 mukaan ympäristöarvot on korttelin 31 kohdalla otettu riittävästi huomioon.

Tilan Tammelan itäreuna sijoittuu lähes kokonaan Marjamäen kaava-alueelle. Tammelan tilan kohdalle on kaavaehdotuksessa osoitettu osa Perhekatua ja osia omakotitonteista. Noin 500 m² tilan Tammela maata sijoittuu myös pohjoispuolella vireillä olevan 'Pyölinmäen' asemakaavan alueelle, jossa se osoitetaan osaksi Perhekatua. 'Pyölinmäen' alueen merkittävien maanomistajien, tilan Tammi omistaja ei ollut halukas osallistumaan asemakaavoitukseen kun Marjamäen asemakaavoitusta käynnistettiin. Tämän vuoksi kaavat tehdään erillisinä. Perhekadun länsipuolelle ja Illoistenjärven pohjoispuolelle kaavoitettava alue suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena katujärjestelyiden vuoksi.

Avo-oja kulkee suunniteltavana olevan Perhekadun kohdalla 'Pyölinmäen' asemakaava-alueella. Avo-oja rakennetaan tarvittavin osin uudelleen kadun rakentamisen yhteydessä. Ympäristönsuojelutoimisto on hyväksynyt asian 'Pyölinmäen' lausunnossa pvm. 2.3.2009.

Tilan Rintämäki omistajat

Muistutus koski Perhekadun linjausta tilan Rintämäki alueella. Kaavaehdotuksessa katua on siirretty n. 4 metriä lähemmäksi tilan Rintämäki asuinrakennusta kuin kaavaluonnoksessa. Samalla tilan luoteiskulman rajakivi jää uuden katulinjauksen alle. Tätä tilan Rintämäki omistajat eivät hyväksy ja he vaativat katulinjauksen siirtämistä kaavaluonnoksen mukaiseen paikkaan. Vaatimusta pidettiin kohtuullisena ottaen huomioon, että Kyyrläntie on selvästi kapeampi n. 100 metriä Kyyrläntien ja Perhekadun risteyksestä Kukolan suuntaan kuin katulinjaukset Rintämäen tilan kohdalla.

Asemakaavatoimisto/ suunnittelutoimisto / 23.3.2009:

Alueen suunnittelun yhtenä lähtökohtana oli muotoilla Kyyrläntien ja Toijaistentien (kaavaehdotuksessa Perhekatu) risteys turvallisemmaksi siten, että siitä tulee selkeästi T-risteys Kyyrläntien ollessa etuajo-oikeutettu suunta. Risteyksen muotoilu ja korttelialueiden järjestely risteyksen luoteispuolella johti risteyksen siirtymiseen kaavaehdotuksessa osoitettuun paikkaan.

Alustavissa vaihtoehtoissa oli esillä myös vaihtoehto 4, jota aluksi ehdotettiin alueen suunnittelun pohjaksi. Siinä Perhekatu sijoittui aivan tilan Rintämäki asuinrakennuksen eteen. Tilan Rintämäki omistajien silloisen mielipiteen perusteella vaihtoehdosta 4 muokattiin kaavaluonnos, jossa Perhekatu sijaisi kauempana ja korttelin 32 järjestely oli ahtaampi.

Edellä mainitusta korttelin 32 ahtaudesta ja tilan Kaivopelto autotallin säilyttämistavoitteista (luonnospäätös 11.3.2008 § 160) johtuen Perhekadun mutkaa jouduttiin kaavaehdotuksessa tiukentamaan. Tilan Rintämäki asuinrakennuksen kohdalla katualue tuli 1-3 metriä lähemmäksi ja tilan lounaiskulman kohdalla kuusi metriä lähemmäksi. Lausuntovaiheessa katualuetta tuli tarve leventää vielä kaksi metriä kadun länsipuolen bussipysäkkivarausten vuoksi, jolloin leveydeksi tuli yhteensä 20 metriä. Asemakaavatoimisto katsoo, että katualueen rajausta pääasiassa avoimella pellolla kaavaehdotuksen mukaisessa paikassa ei merkittävästi heikennä tilan Rintämäki käyttöä verrattuna kaavaluonnoksen mukaiseen rajaukseen.

Kyyrläntien linjauksissa on myös otettu tilan Rintämäki omistajien mielipide huomioon. Kaavaluonnoksessa ja lausuntovaiheen kaavaehdotuksessa Kyyrläntien mutka Ristimäen kohdalla oli tiukempi ja katualue rajautui tilan Rintämäki liittymässä pihapiiriin. Tilan Rintämäki omistajien mielipiteen perusteella Kyyrläntietä linjattiin siten, että mutka loiveni ja katualue saatiin 5-6 metriä pihapiiriin liittymästä kauemmaksi.

Kukolan suuntaan mentäessä 'Lounais-Kukolan' kaava-alueen puolella Kyyrläntie on kaapeimmillaan 18,5 metriä ennen Sommelontien risteystä, koska risteyksen lounaispuolelle ei ole tarvittu pysäkkivarausta. Bussipysäkki on sijoitettu Sommelontien risteyksen koillispuolelle, missä asutusta on enemmän.

Tilan Kaivopelto omistaja

Tilan Kaivopelto omistajalla ei ollut kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa kuin tarpeettoman leveät Vaarinkujan katualue ja Muorinkujan kääntöpaikka. Vaarinkujan katualue siltä osin kuin se sijaitsee tilalla Kaivopelto tai tulisi sivuamaan muistuttajan tulevaa tonttia 5, tulisi kaventaa kahdeksasta kuuteen metriin. Samalla tulisi kaventaa myös Vaarinkujan ja Muorinkujan kääntöpaikat 14 metristä 10 metrin levyisiksi. Esitystään muistuttaja perusteli sillä, että liikenteelliset ja kunnossapitotarpeet eivät edellyttäisi leveämpää katualuetta ja leveämpiä kääntöpaikkoja, eikä Vaarinkujan kaventaminen rajoittaisi katualueelle sijoitettavaksi suunnitellun maanalaisen infrastruktuurin rakentamista.

Muistuttajan mukaan läheisen Kyyrläntien ja Kukolantien risteyksen tuntumassa sijaitsevan ns. Kissankulman alueen tonttikadut ovat jopa kapeampia kuin mitä muistuttaja on esittänyt. Lisäksi Toijaisten maantie on leveydeltään vain kuusi metriä, vaikka se on palvellut runsasta läpikulkuliikennettä.

Asemakaavatoimisto/ suunnittelutoimisto / 23.3.2009:

Tonttikadun katualueen minimileveys kahdeksan metriä perustuu kadunsuunnitteluohjeiden ja tienpitäjän (kiinteistöliikelaitos) vaatimuksiin. Tilaan pitää mahtua ajoradan lisäksi kadun kunnossapidon edellyttämät tilat, tilavaraukset liikennemerkkeille, valopylväille, sähkö- ym. kaapeille. Kääntöpaikan mitoitus perustuu samoihin ohjeisiin. Asemakaavaehdotuksessa ajoradat ja kääntöpaikat on merkitty ohjeellisesti ja ne tarkentuvat katusuunnitelmissa. Selkeyden vuoksi Muorinkujan ohjeellisia ajoradan viivoja muutetaan Vaarinkujan ohjeellisia viivoja vastaavaksi siten, että lumitilat ilmenevät yhtenäisellä tavalla.

Myös ns. Kissankulman alueella katualueet ovat minimissään kahdeksan metrin levyisiä ja kääntöpaikka Tenavakadun päässä 14 metrin levyinen.

Toijaistentien ajorata on viiden metrin levyinen. Toijaistentiellä on tehty paikallistien tietoitus vuonna 2007 ja se on saanut lainvoiman vuoden 2008 lopussa. Kiinteistöä ei ole vielä viety kiinteistörekisteriin. Paikallistien leveys on määritelty ojasta ojaan lisättynä metrillä ojien ulkoreunasta molemmilla puolilla. Tilan Kaivopelto kohdalla Toijaistentien leveydeksi tulee minimissään n. 10,5 metriä.

Tilan Ristimäki omistajat

Tilan Ristimäki omistajat olivat liittäneet muistutukseensa kartan, jossa he esittivät ehdotuksensa maanvaihdesta kaupungin kanssa ja ehdotuksensa asemakaavaksi omistamansa tilan Ristimäki alueelle. Muistuttajat vaativat, että tila Ristimäki liitetään Marjamäen kaava-alueeseen.

Asemakaavatoimisto / 23.3.2009:

Marjamäen kaava-alueella tilan Ristimäki luoteiskulmaan sijoittuu n. 370 m² Kyyrläntien katualuetta. Maanvaihtoon liittyvät asiat käsittelee Kiinteistöliikelaitos.

Liittyminen Marjamäen kaava-alueeseen ei enää tässä vaiheessa kaavaprosessia ole mahdollista. Osallisille on 7.2.2007 lähetetty ilmoitus kaavan vireille tulosta ja toivomus olisi tullut esittää jo siinä vaiheessa. Hirvensalon osayleiskaavan tarkistamisen vuoksi Marjamäen asemakaavaan ei ole vireille laitettaessa sisällytetty alueita Kyyrläntien etelä/itäpuolelta.

4.4.9

Muutoksia karttaan 1.4.2009

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa muistutusten käsittelyn yhteydessä 31.3.2009 kunnallistekniikan toteuttamisen aikataulutuksen vuoksi kortteliin 32 määrättiin Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 5. momentin tarkoittama uuden rakennuksen rakentamiskielto laskeutena kolme vuotta asemakaavan voimaan tulosta.

4.4.10

Muutoksia karttaan 16.11.2015

Samanaikaisesti asemakaavan laadinnan kanssa Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Turun kaupunki laativat yhdessä tiesuunnitelman Toijaistentien ja Kyyrläntien lakkauttamiseksi maanteinä. Liikenne- ja viestintäministeriö hyväksyi 14.9.2011 tiesuunnitelman, jossa ratkaistiin lakanneen maantien tiealueen omistajuuskysymykset. Tilan Kaivopelto omistaja teki hyväksymispäätöksestä valituksen ja asia ratkaistiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa 4.3.2013. Maantietoimitus pidettiin 4.6.2013 eikä siitä valitettu. Näin ollen maankäytösopimusneuvotteluita päästiin jatkamaan syksyllä 2013. Koska aikaa on kulunut lähes seitsemän vuotta ympäristö- ja kaavoituslautakunnan kaavaehdotuksen hyväksymispäätöksestä, on tullut tarve tarkistaa asemakaavaehdotusta alla mainituin asiakohdin. Muutoksilla ei ole yleistä intressiä, joten asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville. Muutokset hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Katualueen laajentaminen Kyyrläntien ja Perhekadun risteysalueella

Näiden vuosien aikana myös koko Hirvensalon saaren osayleiskaavan tarkistamista on valmisteltu. Osayleiskaavassa yksi tärkeimmistä asioista on liikennejärjestelyiden tutkiminen. Liikennejärjestelyiden tutkimisen yhteydessä on tullut esiin Haarlan suunnalla lisääntyvän asutuksen aiheuttama läpiajoliikenteen mahdollinen lisääntyminen Toijaisissa. Yksi mahdollinen keino vähentää läpiajoliikennettä Toijaisissa on rajoittaa Kyyrläntiellä tulevan Perhekadun ja Kukolantien välillä liikenne vain joukkoliikenteelle ja tonteille ajoon. Tällöin Toijaisten läpi kulkeva autoilija ohjataan risteysjärjestelyiden avulla Perhekadulle, joka on läpikulun kannalta epätarkoituksenmukainen ja vähentää lopulta liikennettä Toijaisten kautta keskustaan. Asemakaavassa on syytä mahdollistaa molempien vaihtoehtojen risteysjärjestelyt bussipysäkkeineen. Näin ollen Kyyrläntien ja Perhekadun risteysalueella katualuetta on tarkoituksenmukaista hieman laajentaa asemakaavassa. Katualueen laajennuksen vaikutus on tiloilla Rintämäki (71 m²) ja Ristimäki (132 m²).

Tilojen Rintämäki ja Ristimäki omistajille lähetettiin 14.10.2013 kirje, jossa annettiin tilaisuus lausua mielipide katualueen laajentamisesta 8.11.2013 mennessä. Tilan Ristimäki edustaja antoi suullisen hyväksynnän molempien maanomistajien puolesta ja lupasi tarvittaessa toimittaa kirjallisen suostumuksen. Tilan Rintämäki omistajat kävivät kaavoituksessa keskustelemassa sekä Perhekadun laajennuksesta että heidän maidensa tulevasta kaavoituksesta. Tilan Rintämäki omistajilta pyydettiin kirjallista kannanottoa määräaikaan mennessä, mikäli kanta katualueen laajentamiseen on kielteinen. Kirjallista kannanottoa ei kuitenkaan tullut.

Pääosa tiloista Rintämäki ja Ristimäki sijoittuvat 'Marjamäen' suunnittelualueen eteläpuolella vireillä olevan 'Metsolan' asemakaavan suunnittelualueelle. 'Metsolan' asemakaava toistaa Perhekadun rajauksen. 'Metsolan' osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 25.11.2013 osallisille ja kaavaluonnos lähetettiin kesäkuussa 2014 tiedoksi suunnittelualueen maanomistajille. 'Metsolan' asemakaavan suunnittelun yhteydessä tilan Rintämäki omistajat eivät ole sen enempää kommentoineet Perhekadun linjausta vaan ovat keskittyneet maalleen sijoittuvien tonttien suunnitteluun.

Vaarinkujan linjauksen muuttaminen

Maankäytösopimusneuvotteluiden yhteydessä Tilan Kaivopelto omistajan esittämän toiveen mukaisesti Vaarinkujan mutkaa tiukennetaan siten, että katualueen etäisyys tilan Kaivopelto autotalliin kasvaa noin metristä n. 4.5 metriin. Vaikutukset kohdistuvat kaupungin ja Tilan Kaivopelto maille suunniteltaviin tontteihin.

Ohjeellisen tonttijaon poistaminen

Tilalle Kaivopelto sijoittuvan tontin 5 sisältä poistetaan merkinnät ohjeellisista tontin rajoista, koska sitova ja ohjeellinen tonttijako ei voi kohdistua samalle alueelle. Muutos on maanomistajan taholta hyväksytty maankäyttö sopimuksen yhteydessä.

Julkisivuväriin ja kattokulman määrittelyn muuttaminen

Vuonna 2012 laaditun 'Toijaisten rinteiden' asemakaavan yhteydessä Museokeskus lausui, että julkisivujen värisävynä ei voi perinneväriä mainita sinistä keittomaalia, sillä se ei ole perinteinen keittomaalin väri. Näin ollen myös Marjamäen asemakaavassa AO-1-, AP-1- ja AP-1 -korttelialueiden julkisivuvärejä koskeva vastaava määräys muutetaan muotoon, *julkisivuissa tulee käyttää murrettuja ns. maavärien sävyjä*. Määräystä asuinrakennuksen kattokaltevuudesta on muutettu aiemmasta 1:3 (18.4 astetta) kaltevuuteen 1:2 (26.5 astetta), koska aurinkopaneelien sijoituksessa yli 20 asteen kattokulma tuottaa paremmin sähköä.

Maanalaisten johtojen rakentaminen tontille 32.-3

Merkinnän 'ajoyhteys' määräykseen lisätään selvyden vuoksi, että *Tontille 32.-2 osoitetun ajoyhteyden kautta sallitaan maanalaisten johtojen rakentaminen tontin 32.-3 tarpeisiin*. Kaavaehdotuksessa on jo aiemmin ollut määräys, että tontin 3 on liityttävä vesi- ja viemäriverkostoon vesilaitoksen osoittamassa liittymiskohdassa Muorinkujan katualueella. Molemmat tontit sijoittuvat asemakaavan valmistelun aikana yhden ja saman maanomistajan maalle.

Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmän muutos

Pohjakartta on tarkistettu 15.10.2013. Pohjakartta ja asemakaavamääräys rakennuksen alimmasta lattiatasosta on muutettu 15.2.2010 käyttöön otettujen EUREF-FIN -tasokoordinaattijärjestelmän ja N2000 -korkeusjärjestelmän mukaisiksi.

4.5

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 11.3.2008 asemakaavaluonnoksen 4.3.2008 laaditun vaihtoehto B:n mukaisena siten muutettuna, että kääntöpaikan tarpeellisuutta vielä harkitaan ja Vaarinkuja linjataan nykyisen Toijaistentien sijaintia myötäileväksi. Ks. edellinen kappale, kohta *Lautakunnan luonnoskäsittely 11.3.2008 ja lausunnot*.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 10.2.2009.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi vastineet muistutuksiin 31.3.2009. Samalla karttaan lisättiin määräykset tulvareitistä ja jalopuumetsiköstä sekä korttelia 32 koskeva määräaikaan rakentamiskielto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 5.7105 ha, josta pientaloasumiseen osoitettuja korttelialueita 2.5601 ha, lähivirkistysalueita 2.0265 ha ja katualueita 1.1239 ha.

Asuinrakennusoikeutta on kortteleihin osoitettu 5440 k-m², josta 3440 k-m² sijoittuu erillispienitalojen korttelialueille (AO, AP-2) ja asuinpienitalojen korttelialueelle AP-1 sekä 2000 k-m² asuinrakennusten korttelialueelle A-1. Lisäksi korttelialueille on talousrakennusoikeutta osoitettu yhteensä 835 k-m².

Kortteleiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 0.25$. Erillispienitalojen korttelialueiden (AO) tonttien koot vaihtelevat 790 m²:stä 1818 m²:iin ja tehokkuudet $e = 0.22$:stä $e = 0.28$:aan. Tilalle Kaivopelto sijoittuvan asuinpienitalojen korttelialueen AP-2 tehokkuus on $e = 0.24$, asuinpienitalojen korttelialueen AP-1 tehokkuus on $e = 0.25$ ja asuinrakennusten korttelialueen A-1 tehokkuus on $e = 0.26$. Jälkimmäisessä ei ole huomioitu asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittävien rakennettavaksi sallittavia asuntokohtaisia irtainvarastoja, väestönsuojaa, rakennusrungon ulkopuolisia lämmittämättömiä porrashuoneita eikä asuinrakennuksia kytkeviä katoksia.

Olemassa olevaan / uudelleen linjattavaan pääkatuverkkoon suunniteltavat korttelialueet liittyvät uusien tonttikatujen kautta. Kokoojakatujen mitoituksessa on varauduttu erillisiin jalankulku- ja polkupyöräteihin.

Viereisiin itä- ja pohjoispuolelle kaavoitettuihin pientaloalueisiin suunnittelualan korttelialueet liittyvät lähivirkistysalueiden välityksellä. Tyttelimetsän kautta on hyvät ulkoiluyhteydet Kukolan ja Friskalan lähivirkistysalueille.



Kuva 14. Havainnekuva.

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Lähiympäristön maaston voimakkaat muodot ja katualueen tiukka rajaamistarve edellyttävät rakentamiselta kaksikerroksisuutta ja asuinrakentamisen ohjaamista katualueen tuntumaan. Tasamaan rakennusaloilla kunkin asuinrakennuksen rakennettavasta kerrosalasta tulee sijoittaa vähintään 30 % toiseen kerrokseen. Korkeammalla rinteellä ja mäellä rakentaminen on joko rinteeseen sovitettua ½ k I- tai I-kerroksista.

Asuinpientalojen korttelialueella *AP-1* ja asuinrakennusten korttelialueella *A-1* asuinrakennuksen pituutta säännöstellään erinäisin määräyksin, koska maisemaan ei ole toivottavaa sijoittaa pitkiä yhtenäisiä massoja. *A-1* -korttelialueella kussakin asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. *AP-1* -korttelialueella asuinrakennus on jaksotettava pituussuunnassa sisäänvedoin enintään 12 metriä pitkiin osiin.

Kyyrläntien reunalla sekä Muorinkujan ja Vaarinkujan toisella reunalla on määrätty rakentamaan asuinrakennus rakennusalan rajaan kiinni katualueiden rajaamisen ja tietyn rytmien saavuttamisen vuoksi. Vaarinkujan avoimen maiseman puoleisen reunan tonteille on lisäksi määrätty asuinrakennusten harjansuunta.

Korttelissa 32 on tavoiteltu yhtenäisyyttä massoittelemun lisäksi kattomuodolla, julkisivumateriaalilla ja väreillä. Asuinrakennuksissa tulee olla symmetrinen satulakatto, talousrakennuksissa satula- tai pulpettikatto. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla tumman harmaa tiili, kolmiorimahuopa tai konesaumattu pelti.

Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Julkisivupinnat tulee jäsentää yhtenäisiksi pysty- tai vaakasuoriksi kentiksi, korostettuja ikkuna- ja nurkka- ja kalistoja tulee välttää. Julkisivuissa tulee käyttää murrettuja ns. maavärien sävyjä.

AP-1 -korttelialueella asuntojen määrää rajoitetaan autopaikkojen määrän vuoksi. *A-1* -korttelialueella autopaikat tulee sijoittaa rakennusosalalle, asuntokohtaisista autopaikoista vähintään yksi tulee sijoittaa kunkin asunnon yhteyteen. *A-1* -korttelialueella kattamattomat autopaikat, jätesäiliöt ja tomutuspaikat tulee rajata pensasaidoin.

A-1 -korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Asemakaavassa määrätään varaamaan jokaista melualueelle sijoitettavaa asuntoa kohden vähintään 10 m² liikennemelulta suojattua oleskelupihaa. *AP-1* -korttelialueella melulta suojattavat oleskelupihat tulee sijoittaa Vaarinkujan puolelle, jotta katukuvaan ei rakenneta umpinaisia melusteitä.

Jotta kytkettyyn taloon saadaan linjakkuus ja jotta Kyyrläntien puolella mahdolliset terassit (asuntokohtaiset pihat) eivät olisi karsinamaisesti ulkonevia, määrätään kaavassa, että *A-1* -korttelialueella terassien tulee sijoittua rakennusosalalle ja että Kyyrläntien puolelle sijoittuvien terassien tulee ainakin kahdelta sivultaan rajoittua rakennuksiin.

Kaava-alueen kaikki rakentaminen on sovitettava alueen luontaisiin pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta.

Tontin raja-aidan sekä rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvien aitojen muodon, materiaalin ja värin tulee sopeutua tontilla oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Tiiviisti rakennettavalla A-1 -korttelialueella terassit edellytetään varustettavan puisilla seinäkkeillä kadun ja tontin sisäisten kulkureittien suuntaan. Avoimeen maisematilaan rajautuvat korttelien reunat veloitetaan aitaamaan pensasaidalla.

Virkistysalueen kautta merkitään kulkemaan ulkoilureitti, joka yhdistyy viereisten kaava-alueiden reitteihin.

5.3 Aluevaraukset

A-1

Asuinrakennusten korttelialue peltoalueella Kyyrläntien reunalla. Korttelialueelle saa rakentaa yksi- ja kaksikerroksisia katoksia ja varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja. Kussakin asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa.

Asuinrakennusten rakennusoikeus on 2000 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa asuntokohdattaiset, asunnon ulkopuoliset irtainvarastot; yksikerroksisia piharakennuksia asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja varten enintään 100 k-m²; väestönsuojan asuinrakennusten kellarikerrokseen tai yksikerrokseen piharakennuksiin ja mahdolliset rakennusrungon ulkopuoliset lämmittämättömät porrashuoneet. Asuinrakennuksia kytkeviä katoksia ei lasketa kerrosalaan.

Tontille merkitään säilytettäväksi muodoltaan merkittävät männyt.

AP-1

Asuinpienalojen korttelialue Kyyrläntien ja Perhekadun kulmassa. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennusten rakennusoikeus on 350 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa yksikerroksiseen piharakennukseen tekniset tilat, varastot ja yhteistilat enintään 35 k-m² ja katetut autopaikat. Piharakennukset ja autokatokset saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle kahden metrin etäisyydelle tontin rajasta.

AP-2

Asuinpienalojen korttelialue, jolle saa rakentaa kaksikerroksisia erillispientaloja. Alueella on olemassa oleva asuinrakennus talousrakennuksineen. Korttelialueelle on suunniteltu kolme rakennuspaikkaa, jolloin tontille 32.-5 voidaan myöhemmin tehdä tonttijako. Asuinrakennusten rakennusoikeus molemmilla uusilla rakennuspaikoilla on 200 k-m² ja olemassa olevalla rakennuspaikalla 350 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeus on kullakin rakennuspaikalla 50 k-m².

AO

Erillispientalojen korttelialueet pellolla Muorin- ja Vaarinkujan reunalla sekä mäki-alueella. Rakennusten tulee tasamaalla olla kaksikerroksisia, mäki-alueella yksikerroksisia. Mäen reunalle sijoittuvien rakennusten kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja puolet ylemmän kerroksen alasta. Asuinrakennusten rakennusoikeus vaihtelee tontin koon mukaan 170 k-m²:sta 350 k-m²:iin. Talousrakennusten rakennusoikeus kullakin tontilla on 50 k-m².

Autopaikkoja tulee AO-1- ja AP-1 -korttelialueilla varata 2 autopaikkaa/ asunto, A-1 -korttelialueella 1,5 autopaikkaa/ asunto ja lisäksi 1 vierasautopaikka/ 7 asuntoa.

VL

Lähivirkistysalueet Tyttelimetsä ja Vaarinmäki. Tyttelimetsään merkitään ohjeelliset ulkoilureittiyhteydet. Vaarinmäen nykyisen kulkutien kautta sallitaan kulku kahdelle tontille. Vaarinmäen jalopuumetsä merkitään karttaan.

5.4**Kaavan vaikutukset****Väestön kehitys kaava-alueella**

Alueen asukasmääräksi arvioidaan 80-100 henkilöä riippuen asuntojen lukumäärästä.

Yhdyskuntarakenne

Olemassa olevaa asutusta tiivistetään uusilla rakennuspaikoilla. Kaavoitettava alue juuri kaavoitettujen asuinalueiden välittömässä läheisyydessä hyödyntää rakennettuja yhdyskuntarakenteita.

Kaupunkikuva

Asemakaavan mukainen rakentaminen tuo ryhtiä nykyisin kaupunkikuvallisesti niin epä-määräiselle Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) ja Kyyrläntien risteysalueelle. Oma-leimaisuuden määrittelee lopulta rakennussuunnittelu, jota kaavassa ohjataan korttelissa 32 pääasiassa massoitteluun, julkisivumateriaaliin ja värytykseen liittyvin määräyksin. Korttelista 31 tulee yhtenä tonttina yksi yhtenäinen kokonaisuus.

Asuminen

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

Osakeyhtiömuotoisella korttelialueella A-1 kaava mahdollistaa rakenteellisesti keskeisen pihan vuoksi hyvät edellytykset toimivan sosiaalisen yhteisön syntymiseen. Vaikutukset nykyisten asukkaiden asumiseen on esitetty kohdassa *Sosiaaliset vaikutukset*.

Palvelut

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

Virkistys

Osayleiskaavan ulkoilureittitarpeet on huomioitu viheryhteyksillä ja ohjeellisen ulkoilureitin merkitsemisellä. Illoistenjärven ja Kyyrläntien / Perhekadun väliin jää tilaa kaavoitettavaksi tulevaisuudessa lähivirkistysalueeksi ulkoilureitteineen.

Liikennejärjestelyt

Toijaistentien ja Kyyrläntien liittymän selkeyttä parannetaan siirtämällä se noin 30 metriä etelämmäksi. Katualueen tilavaraus mahdollistaa kaksi erisuuntaista T-liittymää. Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) uudelleen linjaaminen ja muotoilu vähentävät läpiajoliikennettä tätä kautta Kukolantien ja Kyyrläntien välillä (osayleiskaavan tavoite). Jos liikenne ohjataan Perhekadulle ja ko. risteyksen ja Kukolantien välillä läpiajoliikenne kielle-tään henkilöautoilta, läpiajoliikenne Hirvensalon eteläosista Toijaisten kautta kohti kau-pungin keskustaa vähenee vielä enemmän.

Hirvensalon liikenne lisääntyy asukasmäärän lisäyksestä johtuen, mutta alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kaupungin keskustaan. Jalankulku- ja polkupyörätiet rakennetaan kokoojakaduilla ajoradasta erilleen.

Rakentaminen tukeutuu joukkoliikenteeseen. Kokoojakadut on mitoitettu siten, että katu-alueelle mahtuvat pysäkit myöhemmin katu- ja liikennesuunnitelmien laatimisen yhteydessä tarkentuviin paikkoihin.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkosto tuodaan alueelle itäpuolelle rakennettujen uusien asuinalueiden kautta.

Koska korttelin 32 tontit 3 ja 4 eivät rajaudu katualueeseen, on niiden hoidettava vesi- ja viemäri liittymänsä kiinteistökohtaisesti Vesilaitoksen osoittamaan liittymiskohtaan Vaarin-kujan tai Muorinkujan katualueelle.

Turku Energian ilmajohtoa joudutaan aluksi ainakin siirtämään, myöhemmin se kaapeloi-daan kaavoituksen toteuttamisen edetessä länsipuolisella alueella. TeliaSoneran ilmajoh-dot kaapeloidaan katualueen alle.

Luonnonympäristö ja maisema

Harvakseltaan rakennettu alue ja viljelykseen käytetty kulttuurimaisema muuttuu järjestel-mällisesti rakennetuksi asuinalueeksi, joka laadukkaasti toteutettuna voi tulevaisuudessa muodostaa arvokasta kulttuuriympäristöä. Avoimeen maisematilaan rajautuvien tonttien rajat määrätään aidattavaksi pensasaidalla.

Ympäristönsuojelutoimiston toteamat luontoarvot säilyvät. Tilan Marjamäki länsipuolella sijaitseva jalopuumetsikkö merkitään karttaan ja viljelykäytössä olevan pellon reunalla kasvavat muodoltaan merkittävät männyt merkitään säilytettäviksi. Toinen sijaitsee puis-ton vastaisella tontin reunalla, jolloin se ei rajoita rakentamista. Toinen sijaitsee keskellä rakennusaloja siten, että sen ympärille voidaan suunnitella oleskelupihaa. Korttelin suun-nittelusta riippuen myös jälkimmäisen lähellä kasvava pylväskataja saattaa säilyä.



Kuva 15. Säilytettävä puu merkinnällä ⊗.

Rakentaminen määrätään sopeutettavaksi alueen luontaisiin pinnanmuotoihin. Louhinta on sallittu vain välttämättömin osin rakennusten ja maanalaisten johtojen kohdalta.

Korttelin 32 tonttien 9 ja 10 väliin rakennettava tulvareitti johtaa tulvatilanteessa hulevedet Vaarinkujan itäpäästä Perhekadun hulevesijärjestelmään.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut Kyyrläntien ja Toijaistentien melutasoja vireillä olevien osayleiskaavojen maksimimaankäytön mukaan. Kyyrläntien liikennemääräksi on arvioitu 3000-4000 ajoneuvoa/vrk ja Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) 600 ajoneuvoa/vrk.

Melutarkastelun perusteella Kyyrläntien varrella asuinrakennuksille tulee rakenteelliset ääneneristysvaatimukset liikennemelua vastaan.

Kyyrläntien arvioitu liikennemäärä aiheuttaa päiväsaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n melutason noin 35 metrin päähän ajoradan keskilinjasta. Asemakaavassa määrätään varamaan jokaista melualueelle sijoittuvaa asuntoa kohden vähintään 10 m² liikennemelulta suojattua oleskelupihaa.

Perhekadun liikennemäärä ei aiheuta melusuojaustarpeita katualuetta reunustaviin kortteleihin.

Alavan sijainnin vuoksi rakennusten alin lattiataso määrätään olevaksi vähintään tasolla +2.65 metriä (N2000). Myös perustamistavassa tulee huomioida tulvakorkeus.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle pitkällä aikavälillä taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Lyhyellä aikavälillä katujen, viheralueiden ja katuvalaistuksen sekä vesi- ja viemäriverkoston toteuttaminen tuovat kustannuksia. Vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen Perhekadulle olisi mahdollisen stabiloinnin vuoksi kalliimpaa kuin korttelin 32 läpi. Kaupungille tulee luovutettavaksi yhtiömuotoinen tontti ja seitsemän erillispientalojen tonttia.

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

Sosiaaliset vaikutukset alueen asukkaisiin

Suunnitelmaa on alusta saakka laadittu tilan Kaivopelto nykyisessä asuinrakennuksessa asuvien viihtyisyyttä ajatellen siten, että nykyisen Marjamäentien kohdalle ei ole esitetty katualuetta. Katualueen alle olisi jäänyt maakellari ja viisi metriä leveä ajorata olisi tullut häiritsevän lähelle asuinhuoneiden ikkunoita.

Tulevaisuutta silmällä pitäen tilan Kaivopelto pohjoisreunalle on suunniteltu kolme rakennuspaikkaa. Kun alue osoitetaan asemakaavassa AP-alueeksi eikä sitä tässä vaiheessa jaeta useampaan tonttiin, asukkaat voivat ilman rakentamattomalta tontilta perittävää korotettua kiinteistöveroä jatkaa puutarhan hoitoa nykyisellä alueella toiveittensa mukaisesti.

Perhekatu on linjattu mahdollisimman kauaksi tilan Rintämäki asuinrakennuksesta asukkaiden toivomusten mukaisesti.

Mikäli asuinkortteleista tulee omaleimaisia ja viihtyisiä, ympäristö luo edellytykset yhteisöllisyyden ja turvallisuuden syntymiselle.

Sosiaaliset vaikutukset laajemmin

Ulkoilijoiden mahdollisuus käyttää metsäisiä virkistysalueita ja olemassa olevia polkuja säilyy.

Liikennemäärän lisääntyminen vaikuttaa kaikkien Hirvensalon, Satavan ja Kaksikerran asukkaiden elinolosuhteisiin liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden kannalta.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen täydennysrakentaminen korttelin 32 osalta voi alkaa aikaisintaan asemakaavassa määrätyn, asemakaavan voimaan tulosta laskettavan kolmen vuoden rakentamiskiellon jälkeen kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Määräaikainen rakennuskielto ei koske korttelia 31, koska se sijaitsee olemassa olevan, Hirvensalon keskellä kulkevan etelä-pohjoissuuntaisen kokoojatie varrella ja viereiselle 'Lounais-Kukolan' kaava-alueelle vuosina 2008-09 toteutetun kunnallistekniikan laajentaminen korttelin 31 kohdalle on nopeammalla aikataululla mahdollista.

Kaupungin Kiinteistöliikelaitos vastaa katujen ja lähivirkistysalueiden rakentamisesta ja ylläpidosta Ympäristötoimialan laatimien tai tilaamien suunnitelmien pohjalta.

Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty selostuksen sivulla 25 ja kaavakartan yhteydessä.

Turussa 18. päivänä kesäkuuta 2008

Muutettu 26.1.2009 (lausunnot)

Muutettu 18.3.2009

Muutettu 1.4.2009

Muutettu 16.11.2015

Selostusta täydennetty 13.1.2016

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö