

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	72	08.02.2016	9	
Kaupunginvaltuusto	29	15.02.2016	11	

70-2007 (613, 627)

Asemakaava- ja tonttijakoehdotus "Marjamäki" Toijainen (1/2007) (Yt)

Tiivistelmä:

Pientalojen täydennysrakentamista osoitetaan olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen Kyyrläntien, Toijaistentien ja metsäisen mäen väliselle alueelle Hirvensalon osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Toijaistentie linjataan uudelleen ja se nimetään Perhekaduksi. Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan virkistysalueiksi. Luonnonarvojen kannalta arvokas alue merkitään asemakaavaan. Rakennusoikeutta osoitetaan asuinrakentamiseen 5540 k-m² ja talousrakennuksille 835 k-m². Alueen asukasmääräksi arvioidaan 80-100 henkilöä.

Kh § 72

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö
18.1.2016:

Toijaisten kaupunginosaan asemakaavoittamattomalle alueelle on laadittu 18.6.2008 päivätty, 26.1.2009 (lausunnot), 18.3.2009, 1.4.2009 ja 16.11.2015 muutettu asemakaavaehdotus "Marjamäki" (1/2007). Suunnittelualue oli Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmien 2006-2010 (Kv. 10.4.2006) ja 2009-2013 (Kv. 5.10.2009) kohde.

Nykytilannetta ja kaavatilannetta kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 3 *Lähtökohdat*.

Vuorovaikutus osallisten kanssa kuvataan kaavaselostuksen kohdassa 4.2 *Osallistuminen ja yhteistyö*. Mielipiteet, lautakunnan luonnoskäsittely ja päätöksen sisältö, lausuntovaiheen ehdotuksen muotoutuminen, lausunnot ja muistutukset sekä niiden perusteella mahdollisesti tehdyt muutokset tai vastineet, sekä lautakunnan ehdotuskäsittelyn jälkeen tehdyt muutokset on selostettu kaavaselostuksen kohdassa 4.4 *Kaavaratkaisun valinta ja perusteet*.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 10.2.2009 § 86, 18.6.2008 päivätyn ja 26.1.2009 lausuntojen ja mielipiteiden perusteella muutetun asemakaavaehdotuksen. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 31.3.2009 § 199 karttaan muutokset pvm. 18.3.2009 ja vastineet muistutuksiin. Samalla karttaan lisättiin korttelia 32 koskeva määräaikainen rakentamiskielto.

Lautakuntakäsittelyn jälkeen ehdotukseen tehdyt muutokset

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 on pidetty 4.6.2013 eikä siitä valitettu. Näin ollen maankäyttösopimusneuvotteluita päästiin jatkamaan syksyllä 2013. Koska aikaa on kulunut lähes seitsemän vuotta ympäristö- ja kaavoituslautakunnan

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	72	08.02.2016	9	
Kaupunginvaltuusto	29	15.02.2016	11	

kaavaehdotuksen hyväksymispäätöksestä, on tullut tarve tarkistaa asema-kaavaehdotusta. Merkittävimmät muutokset ovat:

- Kyyrläntien ja Perhekadun risteysalueen katualuetta laajennetaan Hirvensalon osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä esiin tulleeseen vaihtoehtoisen risteysjärjestelyn vuoksi. Katualueen laajennuksen vaikutus on tiloilla Rintämäki ja Ristimäki.

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.

- 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.

- AO-1-, AP-1- ja AP-2 -korttelialueilla julkisivuvärin ja kattokulman määrittelyä muutetaan.

Kaavakarttaan vuonna 2015 tehtyjä muutoksia on kuvailtu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.4.10 *Muutoksia kaavakarttaan 16.11.2015*. Koska muutoksilla ei ole yleistä intressiä, asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaava toteuttaa Hirvensalon osayleiskaavan periaatteita. Rakentaminen jatkaa olemassa ja suunnittelun alla olevia verkostoja sekä tukeutuu joukkoliikenteeseen. Suunnittelualueesta pientaloasumiseen osoitetaan korttelialueita noin 45 %, lähivirkistysalueiksi noin 35 % ja katualueiksi noin 20 %.

Toijaistentien ja Kyyrläntien liittymän selkeyttä parannetaan siirtämällä se noin 30 metriä etelämmäksi. Katualueen tilavaraus mahdollistaa kaksi erisuuntais-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	72	08.02.2016	9	
Kaupunginvaltuusto	29	15.02.2016	11	

ta T-liittymää. Toijaistentien (kaavakartassa Perhekatu) uudelleen linjaaminen ja muotoilu sekä lisäksi mahdollinen henkilöautoliikenteen läpiajon kieltäminen ko. risteuksen ja Kukolantien välillä vähentävät liikennettä Hirvensalon eteläosista Toijaisten kautta kohti kaupungin keskustaa.

Olemassa olevaa rakennuskantaa tiivistetään uusilla rakennuspaikoilla. Rakennusoikeutta osoitetaan asuinrakentamiseen 5540 k-m² ja talousrakennuksille 835 k-m². Alueen asukasmääräksi arvioidaan 80–100 henkilöä. Perhekadun ja mäen väliselle alueelle sijoittuu 11 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Niiden koot vaihtelevat 790 m²:stä 1568 m²:iin ja asuinrakennuksen rakennusoikeus vaihtelee tontin koon mukaan 170 k-m²:stä 350 k-m²:iin. Lisäksi erillispientalotontille saa rakentaa talousrakennuksen. Yhtiömuotoinen kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue sijoittuu Kyyrläntien reunalle. Sen rakennusoikeus asuinkäyttöön on 2000 k-m², lisäksi saa rakentaa 100 k-m² piharakennuksia asuntoja palvelevia yhteis-, apu- ja teknisiä tiloja varten. Kortteleiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 0.25$.

Lähiympäristön maaston voimakkaat muodot sekä lähiympäristön vahvistu-neiden ja valmisteilla olevien asemakaavojen massoitteilu edellyttävät tasa-maalla rakentamiselta kaksikerroksisuutta. Mäen rinteellä ja mäellä rakenta-minen on joko rinteeseen sovitettua ½ k l- tai l-kerroksista.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden to-teutumisen* on selostettu kaavamääräyksiä liittyen uudisrakennusten massoit-teluun, arkkitehtuuriin ja maastoon sovittamiseen sekä aitaamiseen.

Rakentamiselta vapaaksi jäävät alueet osoitetaan virkistysalueiksi. Luonnon-arvojen kannalta arvokas alue merkitään asemakaavaan. Kulkuyhteydet vi-herverkkosuunnitelman ja osayleiskaavaluonnoksen (Kh 17.12.2015) osoit-tamille ulkoilureittien yhteystarpeille on huomioitu reittien merkitsemisellä Tyt-telimetsän lähivirkistysalueelle. Ulkoilureitit yhdistyvät viereisten kaava-alueiden reitteihin ja niiden kautta on yhteydet Kukolan ja Friskalan virkistys-alueille.

Selostuksessa on esitetty asemakaavan tarkempi kuvaus ja se, millaisia vai-kutuksia kaavan toteuttamisella on.

Maankäyttösopimuksen solmimisen jälkeen kaupungille tulee luovutettavaksi yhtiömuotoinen tontti ja seitsemän erillispientalojen tonttia. Yksityiselle maalle sijoittuu kuusi omakotitonttia (kahdeksan rakennuspaikkaa).

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 "Marjamäki"

Liite 2 Tilastolomake "Marjamäki"

Liite 3 Kartta "Marjamäki"

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	72	08.02.2016	9	
Kaupunginvaltuusto	29	15.02.2016	11	

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 18.6.2008 päivätyn ja 26.1.2009, 18.3.2009, 1.4.2009 sekä 16.11.2015 muutetun asemakaavaehdotuksen "Marjamäki". Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: TOIJAINEN 31.-1, 32.-1-13.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Yrttiahon seuraavansisältöinen palautusehdotus raukesi kannatuksen puuttessa:

"Asemakaava- ja tonttikajoehdotus palautetaan valmisteluun ja tuodaan käsitelyyn, kun valmistelussa oleva Hirvensalon osayleiskaava on hyväksytty."

Kv § 29

Liite 1	Selostus "Marjamäki"
Liite 2	Tilastolomake "Marjamäki"
Liite 3	Kartta "Marjamäki"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 18.6.2008 päivätyn ja 26.1.2009, 18.3.2009, 1.4.2009 sekä 16.11.2015 muutetun asemakaavaehdotuksen "Marjamäki". Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: TOIJAINEN 31.-1, 32.-1-13.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
tied Artamo Helena
tied Rintamäki Osmo
tied Rintamäki Risto
tied Roos Olli
tied Sirkiä Soile
tied Wiik Pirjo
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
tpv Kiinteistötoimiala
tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
kuul Vesterholm Teija