



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



S a a r e n m a a n k a t u 8 - 1 0

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 15/2018
Diaarinumero 1-2018

SELOSTUS
9.9.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4 Luettelo kaavanmuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan tavoitteet	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.4 Rakennettu ympäristö	6
3.1.6 Maanomistus	7
3.1.7 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.8 Liikenne	7
3.1.9 Tekninen huolto	7
3.1.10 Ympäristön häiriötekijät	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.4 Yleiskaava	8
3.2.5 Asemakaava	8
3.2.6 Rakennusjärjestys	9
3.2.8 Pohjakartta	9
3.2.9 Selvitykset	9
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	9
3.3 Maankäyttösopimus	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Osalliset	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	10
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	10
4.4.1 Käynnistäminen	10
4.4.2 Vireille tulo	10
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen	11
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	11
4.4.5 Luonnoskäsittely	12
4.4.6 Muutokset suunnitelmaan luonnoskäsittelyn jälkeen	13
4.4.7 Lausuntojen pyytäminen ja nähtävälle asettaminen	13
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset	13
4.4.9 Ehdotuskäsittely	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	14
5.2 Aluevaraukset	15
5.2.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)	15
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet (VL, VL/s, VP)	15
5.2.3 Katu- ja liikennealueet (LPA)	15
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	15
5.4 Kaavan vaikutukset	16
5.6.2 Luonnonympäristö	16
5.6.3 Rakennettu ympäristö	16
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	16
5.6.5 Liikenne	16
5.6.6 Tekninen huolto	16
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	17

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 9. päivänä syyskuuta 2020 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa. **Saarenmaankatu 8-10 (15/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	065 PERNO	PERNO
Kortteli:	51	51
Tontit:	1 ja 2	1 och 2
Katu:	Saarenmaankatu (osa)	Öselgatan (del)
Puisto:	Muhunpuisto	Mohnparken
Lähivirkistysalueet:	Tytärsaarenpuisto (osa) Suursaarenpuisto (osa)	Tyterskärsparken (del) Hoglandsparken (del)
Urheilu- ja virkistyspalvelualue:	Pernon urheilualue	Perno idrottsområde
Yleinen pysäköintialue:	Saarenmaan pysäköintialue	Ösels parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	065 PERNO	PERNO
Kortteli:	51	51
Katu:	Saarenmaankatu (osa)	Öselgatan (del)
Puisto:	Muhunpuisto	Mohnparken
Lähivirkistysalueet.	Tytärsaarenpuisto (osa) Suursaarenpuisto (osa)	Tyterskärsparken (del) Hoglandsparken (del)
Yleinen pysäköintialue:	Saarenmaan pysäköintialue	Ösels parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: PERNO-51.-3 ja 4

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Salla Leino (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan Pernon kaupunginosaan kortteliin 51 ja Saarenmaan pysäköintialueelle kartassa punaisella rajauksella osoitetulle alueelle. Muutosalue rajautuu pohjoisessa viheralueisiin, idässä asuntoalueeseen, etelässä Pernon kartanoon ja lännessä jalopuumetsikköön ja niittyalueeseen. Alue on kooltaan noin 2,8 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen nimi on Saarenmaankatu 8-10.

Kaavatyön tarkoituksena on täydentää rakentamalla Pernossa telakka-alueen läheisyydessä olevaa asuinalueita. Kaavassa huomioidaan arvokkaan luonnonympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön läheisyys.

Tavoitteena on turvata kaupungin oma kohtuuhintainen asuntotuotanto hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Asuinalueen pohjoispuolelta kulkeva Pansio-Pernon virkistys- ja viheryhteys liitetään Paavon polut -verkostoon, joka korvaa laajentuneen telakan kohdalla olleen katkoksen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.1.2019, muutettu 31.8.2020
2. Asemakaavakartta 9.9.2020
3. Tilastolomake 9.9.2020

1.4 Luettelo kaavanmuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun Pernon telakan alueen lepakkoselvitys 2017, Ympäristökonsultointi Jynx Oy
2. Turun Pernon telakan alueen eteläisen osan luontoselvitys 2017, Ympäristökonsultointi Jynx Oy

2 TIIVISTELMÄ

Kaavanmuutoksella täydennetään asuinalueita, joka sijaitsee telakka-alueen läheisyydessä Pernossa. Nykyisten neljän kerrostalon vierelle suunnitellaan neljä uutta kerrostaloa Saarenmaankadun läheisyyteen ja samalla tontteja laajennetaan viheralueelle. Suunnittelualueen nykyinen rakennusoikeus on 7040 k-m² ja rakennusoikeus kasvaa 9760 k-m². Alueelle arvioidaan tulevan noin 200 uutta asukasta.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	12.2.2019 § 62
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	15.3.2019
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa 2019	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys	31.8.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	24.3.2020 § 101
Kaavaehdotus lausunnoilla ja nähtävillä	28.9 - 27.10.2020

Asemakaavanmuutos perustuu asemakaavanmuutosanomuksiin.

Kaupunki ja aloitteentekijät ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen 12.12.2018 kaavan valmistelutyöstä.

Osallisilta pyydettiin mielipiteet 31.1.2019 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) 3.5.2019 mennessä ja kaavan vireille tulosta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 24.3.2020 luonnoksen pvm. 10.3.2020.

Kaavamuutosaluetta on tämän jälkeen laajennettu kaavateknisistä syistä 31.8.2020.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ja samaan aikaan se asetetaan virallisesti nähtäville 28.9 – 27.10.2020. Mahdollisten lausuntojen ja muistutusten aiheuttamat muutostarpeet arvioidaan, jonka jälkeen asemakaavanmuutosehdotus viedään lautakuntakäsittelyyn.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on täydentää rakentamalla Pernossa telakka-alueen läheisyydessä olevaa asuinalueita ja huomioida luontoarvot.

Tavoitteena on turvata kaupungin oma kohtuuhintainen asuntotuotanto hyvien yhteyksien päässä Turun keskustasta.

Tavoitteena on myös asuinalueen pohjoispuolelta kulkevan Pansio-Pernon virkistys- ja viheryhteyden liittäminen Paavon polut -verkostoon.

Kaava-alue tukeutuu vuonna 2021 toteutettavaksi esitettävän bussien runkolinjaston reitistöön.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualue kuuluu Pansio-Pernon 1990-luvulla rakennettuun sekoittuneeseen asuinalueeseen. Saarenmaankadun päähän rakennettu asuinalue on telakan välittömässä läheisyydessä, välissä on suojaisa jalopuumetsäinen saareke ja etelässä alue rajautuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Pernon kartanon alueeseen. Kaakossa on rivitaloasutusta ja pohjoisessa pääosin luonnontilaista alavaa niittyä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,7810 ha, asuinalueen ja viheralueiden osuus jakaantuu melko lailla tasan ja muu alue on katualuetta.

Kerrostalotonteista toisen omistaa yksityinen asunto-osakeyhtiö ja toinen on Turun kaupungin TVT Asunnot Oy:n omistuksessa.



Kuva 2. Viistokuva vuodelta 2003, Pernon kartanoalue etuvasemmalla

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue rajautuu suojeltuun Ankkurikylän jalopuumetsikköön, jonka kalliomäen kaakkoisrinteessä suunnittelualue sijaitsee. Saarenmaankadun ympäristö on tasaista alavaa vanhaa peltoaluetta. Vuonna 2017 tehdyn selvityksen mukaan Turun Pernon telakan alueella ei ole löydetty lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja, mutta alue on lepakolle tärkeä ruokailualue.

Maaperä

Maaperä on kalliomäkien välissä savikkoa: lähistöllä on paljon heikkoa liejusavea. Kunnollisia pohjatutkimuksia alueelta ei ole tehty.

Hulevedet

Hulevedet eli sade- ja sulamisvedet johdetaan kaavanmuutosalueelta Saarenmaankadun hulevesiviemäriin, jossa on ollut ylikuormitusongelmia. Jotta viemäri ei kuormittuisi liikaa, hulevesiä on viivytettävä kaavanmuutosalueella, ennen kuin ne ohjataan hulevesiviemäriin.

Alueella olevat ojat, etenkin pohjoisosan ojat, ovat tärkeitä purkuoja. Saarenmaankadun pohjoispäästä lähtee oja, jonne purkavat Saarenmaankadun, Hiidenmaankujan ja osan Ankkurikylänkadun viemäreiden vesistä. Tämä oja purkaa vedet valuma-alueen pää-ojaan, jonne vesiä tulee myös Raision Konsasta. Ojien avoimena pysyminen tulee turvata, eikä rakentamista saa ulottaa liian lähelle uomia. Ojan reuna-alueilla on toimittava varovaisesti, jotta ei tapahdu maanpinnan sortumia. Rakentamisen aikaisia vesiä ei saa johtaa suoraan ojaan.



Kuva 3. Alustava hulevesitulvakartta, kerran sadassa vuodessa tapahtuva sadetapahtuma/ lähde SYKE

3.1.3 Kulttuurihistoria

Kaava-alue rajautuu etelässä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Pernon kartanon alueeseen.

Suunnittelualan ulkopuolella, telakanpuoleisessa rinteessä on muinaisjäänös.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaue on yhtenäisesti rakennettu 1990-luvun alkupuolella jalopuuvaltaisen metsäisen saarekkeen kaakkoisrinteeseen. Kahdelle tontille on rakennettu kummallekin yksi viisi- ja yksi seitsenkerroksinen elementtirakenteinen kerrostalo.

Pysäköintialueet on sijoitettu Saarenmaankadun läheisyyteen tasaiselle tontin osalle.

3.1.5 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualaue sijaitsee alueella, jossa eriarvoistumisen ja syrjäytymisen ehkäisemiseksi tehdään yhteistyötä kaupungin eri toimialojen ja sidosryhmien välillä.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kooltaan 2,7 ha, josta hieman yli puolet on kaupungin omistuksessa 1,4 ha (51 %). Suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa 1,3 ha (49 %).

3.1.7 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavanmuutosalueella on noin 150 asukasta (Turun kaupungin paikkatietojen mukaan 9.9.2020). Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja, mutta läheisyydessä on kasvava telakka-alue ja siihen kytkeytyviä alan yrityksiä. Pansio-Pernon kaupallinen ja palveluiden keskittymä on runsaan 500 m päässä, jonne tulee sijoittumaan myös Pansio-Pernon monitoimitalo.

3.1.8 Liikenne

Kaavanmuutosalueelle ajetaan Pernontieltä Ankkurinkylän ja Saarenmaankadun kautta. Saarenmaankadulla on yleinen pysäköintialue.

Linja-autot kulkevat alueen ohi Pernontietä myöten. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit ovat alueen vieressä olevan rivitaloalueen takana Pernontielle. Saarenmaankadulta on pyörätieyhteys runsaan sadan metrin päässä kulkevaan pyöräilyn pääverkostoon.

3.1.9 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot kulkevat lähinnä katualueilla. Turku Energialla on pylväsmuuntamo suunnittelualueen pohjoisosassa.

3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Telakka-alueella käytetään mahdollisia vaarallisia aineita. Pelastuslaitos on todennut, että kemikaalilaitoksen sijainti ei edellytä valvovan viranomaisen Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausuntopyyntöä, koska kaava-alue on konsultointivyohteen 1 km:n ulkopuolella.

Alueella on meluvaikutuksia läheisen alueen loughintojen vuoksi. Häiriö on tilapäinen ja poistuu, kun ympäristöluvan saanut alue on loughittu. Tähän voi kulua todella pitkä aika.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealueen reuna-alueelle ja maankäyttö taajamatoimintojen alueeksi A.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä, rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukko-
liikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelumääräyksen A mukaan taajamatoimintojen alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella yhdyskuntarakennetta täydentäen.

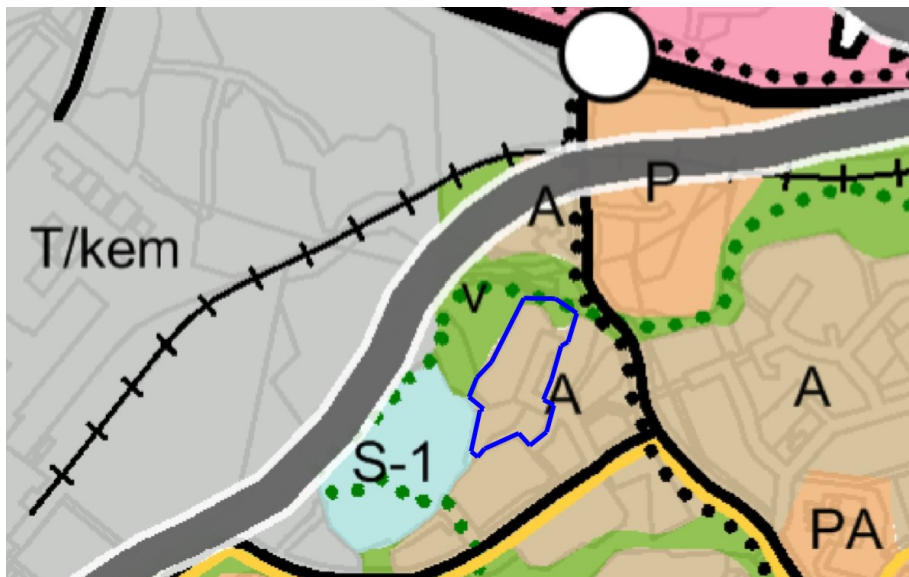


Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.4 Yleiskaava

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on osoitettu asumiselle A ja alueen pohjoisosa on virkistysaluetta V, jossa kulkeva ulkoilureitti yhdistää asuinalueen Paavon polut -verkostoon.

Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.

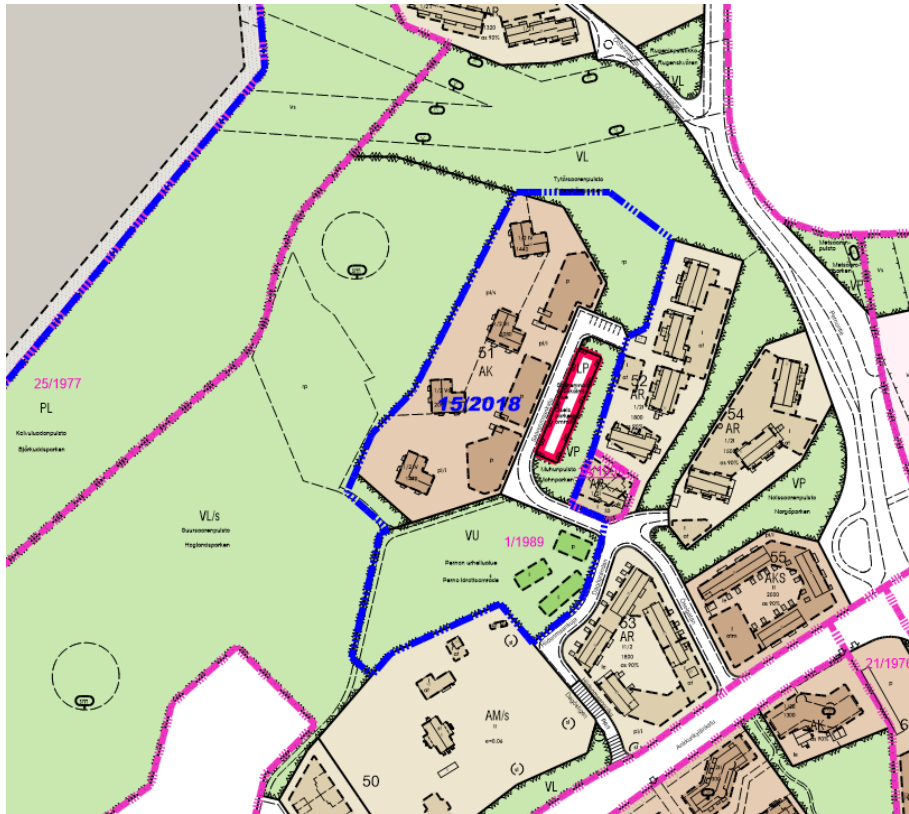


Kuva 5. Ote Turun yleiskaava 2029 luonnoksesta

3.2.5 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 1/1989 on tullut voimaan 5.12.1991. Asemakaavassa alue on osoitettu asuin- ja palvelusalueeksi AK, yleiseksi pysäköintialueeksi LP, puistoksi VP, urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi VU, lä-

hivirkistysalueeksi VL ja VL/s, jolla ympäristö säilytetään, jonka luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää ja puustoa tulee hoitaa uusiutuvasti säilyttäen alueen maisemallinen merkitys.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 9.9.2020.

3.2.9 Selvitykset

Telakan alueelle on tehty kaksi luontoselvitystä, joita on hyödynnetty kaavan valmistelussa.

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaava-alueen läheisyydessä, telakka-alueen välittömässä läheisyydessä, on viereillä asemakaavanmuutos Merilinja.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin, Asunto Oy Turun Kartanolehdon ja TVT Asunnot Oy:n välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan Asunto Oy Turun Kartanolehdon ja TVT Asunnot Oy:n aloitteeseen, jossa esitettiin alueelle täydennysrakentamista ja tonttien laajentamista.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Pernon omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, DNA Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on täydentää rakentamalla Pernossa telakka-alueen läheisyydessä olevaa asuinalueita. Alue sijaitsee arvokkaan luonnonympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön vieressä, mikä tulee ottaa piha-alueiden suunnittelussa huomioon viihtyisän ja monipuolisen lähiympäristön osana.

Tavoitteena on turvata kaupungin oma kohtuuhintainen asuntotuotanto hyvien yhteyksien päässä Turun keskustasta.

Tavoitteena on myös asuinalueen pohjoispuolelta kulkevan Pansio-Pernon virkistys- ja viheryhteyden liittäminen Paavon polut -verkostoon, korvaamaan katkoksen laajentuneen telakan kohdalla.

Kaava-alue tukeutuu vuonna 2021 toteutettavaksi esitettävän bussien runkolinjaston reitistöön.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 12.2.2019 § 62.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 31.1.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 15.3.2019.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 3.5.2019 mennessä. Näitä saatiin kaksi kappaletta.

Mielipide 1, asukastoimikunta Saarenmaankadulta:

Yleisöpalautteessa ollaan huolissaan lähivirkistysalueiden vähenemisestä ja toteutumattoman urheilualueen poistumisesta asemakaavasta. Lisärakentamisen mukanaan tuomien autopaikkojen määrän kasvun pelätään heikentävän yleistä viihtyisyyttä alueella, jota valmistuessaan kuvailtiin viihtyisänä vanhan kartanon ja tammimetsän ympäröimänä alueena.

Rakentamisen aikainen työmaaliikenne päättyvää Saarenmaankatua pitkin tulee olemaan rakentamisen aikana turvaton ja aiheuttavan vaaratilanteita. Ehdotettiin väliaikaisen liikenteen järjestämistä suoraan Pernontieltä.

Kaavoitus:

Kaupungin liikuntapalvelut on keskittänyt toimintojaan Kisapuiston alueelle, joka on Saarenmaankadulta noin kilometrin päässä hyvien kävely- ja pyöräilyreitien varrella.

Työmaan aikainen liikenne tulee aiheuttamaan lisää turvallisuus- ja toimivuusongelmia Saarenmaankadun ja Ankkurikylänkadun risteyksessä.

Alue on alavaa entistä peltomaata, jolla kulkee valumavesiä purkava pääoja. Väliaikainen työmaatie tälle alueelle ei ole perustamisoloiltaan mahdollista. Tällä alueelle on juuri rakennettu kävely-yhteys Paavon polut -verkostoon.

Rakentamiseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia rakentamisen aikaisesta turvallisuudesta ympäristössä.

Mielipide 2, toimitusjohtaja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:

Täydennysrakentaminen telakan läheisyyteen nähdään hyvänä asiana. Kaavassa olevan urheilualueen korvaaminen pysäköintialueella tulee lisäämään alueen negatiivista maisemavaikutelmaa.

Kaavoitus:

Kaupungin liikuntapalvelut on keskittänyt toimintojaan Kisapuiston alueelle, joka on Saarenmaankadulta noin kilometrin päässä hyvien kävely- ja pyöräilyreitien varrella. Kaavassa ollut Pernon urheilualue tulee suurelta osalta säilymään lähivirkistysalueena. Pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa puurivi.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Alueella olevat kerrostalot ovat rinteeseen sovitettuna 5- ja 7 -kerroksisia pistetaloja. Alkuvaiheessa tutkittiin useita erilaisia ratkaisuja:

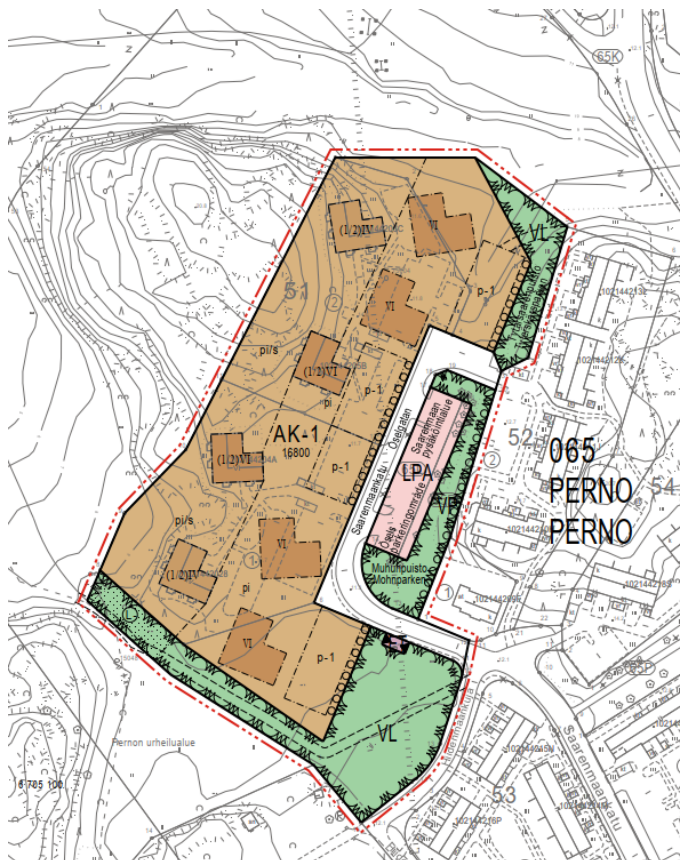
- kaksi uutta 8-kerroksista
- kaksi uutta 6-kerroksista ja kaksi 8-kerroksista
- viisi uutta 5-kerroksista
- neljä uutta 8-kerroksista rakennusta
- kuusi uutta 6-kerroksista rakennusta
- neljä uutta 6-kerroksista rakennusta.



Kuva 7. Vaihtoehto, joka valittiin luonnoksen pohjalle: neljä uutta 6-kerroksista kerrostaloa (uudet rakennukset esitetty tummalla viivoituksella)

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli annetut mielipiteet ja lausunnot sekä hyväksyi 10.3.2020 päivätyn luonnoksen 24.3.2020 § 101 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi. Kaavaluonnoksen mukaan asuntojen uudisrakentaminen toteutetaan kuusikerroksisena ja yhtenäisemmin viereisiin rakennuksiin sopivalla rakentamistavalla.



Kuva 8. Lautakunnan hyväksymä kaavaluonnos kaavaehdotuksen pohjaksi

4.4.6 Muutokset suunnitelmaan luonnoskäsittelyn jälkeen

Kaavanmuutosaluetta laajennettiin kaavateknisistä syistä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 31.8.2020 kaupunkisuunnittelun kaavahakuun kaupungin internet-sivuille.

Pernon urheilualue -niminen viheralue otettiin mukaan kokonaisuudessaan kaava-alueeseen ja yhdistettiin osaksi Suursaarenpuistoa. Urheilualue ei ole koskaan toteutunut. Kaupungin liikuntapalvelut on keskitetty Pansio-Pernon alueella Kisapuistoon.

4.4.7 Lausuntojen pyytäminen ja nähtävillä asettaminen

9.9.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energian Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ Riskienhallinnan palvelualueelta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY)/ ympäristö- ja luonnonvarat.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.9 - 27.10.2020 välisen ajan.

4.4.9 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyvät Pernon (65) kaupunginosan korttelin 51 tontit 1 ja 2, Saarenmaan pysäköintialue, osa Tytärsaarenpuistoa, Suursaarenpuistoa, Pernon urheilualuetta sekä Saarenmaankatua.

Kaavanmuutos mahdollistaa yhteensä neljän uuden kerrostalon rakentamisen osoitteen Saarenmaankatu 8-10 kadun läheisyyteen. Kaikkien uusien rakennusten korkeus on kuusi kerrosta. Kerrostalojen rakentamista varten molempiin tontteihin liitetään Tytärsaarenpuistosta ja Suursaarenpuistosta pinta-alaltaan noin 2000 m² alueet. Laajennuksen koko on noin kolmasosa nykyisestä tontista.

Uudet tarvittavat pysäköintialueet sijoittuvat lähivirkistysalueen reunaan, tontin laajennusosalle.

Kaavan perusratkaisu kaksinkertaistaa asuinkerrostalojen lukumäärän ja jäljittelee 1990-luvulla rakennettujen talojen L-muotoista pohjan alaa. Asuinkerrostalojen korttelialueen kaksi tonttia laajennetaan viheralueelle, jotta lisärakentaminen on mahdollista. Samalla tiivistetään rakentamista tonteilla. Nykyisten kerrostalojen väliin tontin etuosaan rakennetaan kerrostalo. Molemmilla tonteilla on kaksi kerrostaloa, joista 6-kerroksiset pistetalot ovat kaava-alueen keskellä metsäisessä rinteessä ja tontinrajan puolella rakennukset ovat 4-kerroksisia.

Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 85 kpl ja ne jakaantuvat tasaisesti molemmille tonteille.

Yleinen pysäköintialue muutetaan siihen rajautuvien asuinkerrostalo- ja rivitalotonttien käyttöön.

Alueelle sijoittuisi arviolta 195 uutta asukasta ja uusien asuntojen lukumäärä on noin 160 kpl ja ne sijoittuvat neljään asuinrakennukseen.

Suunnittelualueella on kaksi tonttia, joita laajennetaan kaupungin omistamalle maalle. Tontin 1 pinta-ala kasvaa 1920 m² ja tontti 2 kasvaa 2000 m² pysäköinnin järjestämistä ja rakennuksen sijoittamista varten.

Tonttien nykyinen rakennusoikeus on 7040 k-m² ja tonttitehokkuus vaihtelee tonttien koon mukaan $e_t = 0,5-0,7$. Tonteille on osoitettu lisärakennusoikeutta tonttia kohden 4880 k-m². Kokonaisrakennusoikeus AK-tonteille on 16 800 k-m² ja tonttitehokkuus vaihtelee $e_t = 0,93-0,99$.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy pysäköintipaikkainormi toteutettavaksi, joka on 1 autopaikka /125 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Osoitteessa Saarenmaankatu 8-10 sijaitsevat tontit 65-52.-1 ja 2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaavan perusratkaisu jatkaa alkuperäisen kaltaista asemakaavaa. Rakennusten lukumäärä kaksinkertaistuu neljästä asuinrakennuksesta kahdeksaan ja rakennuksen L-pohjamuoto säilyy samankaltaisena. Saarenmaankadun varteen on merkitty rakennusala neljälle enintään kuusi kerrosta korkealle uudisrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 2440 k-m².

Kaavallinen rakennusoikeus nousee 9760 k-m².

Uusien kerrostalojen massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen 1990-luvulla rakennettujen kerrostalojen kanssa.

Korttelialueella on varattava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 400 m² tonttia kohti.

Asuinkorttelialueella on osoitettu pihamaa-alue pi/ s, jonka luonnonsuojelullinen arvo edellyttää lehtomaisen puuston jatkuvaa hoitoa.

Alueella on sallittava tonttien välillä yhteisjärjestely pelastustien järjestämiseksi.

Autopaikkoja on järjestettävä vähintään 1 ap / 125 k-m² sekä lisäksi 1 vierasautopaikka / 10 asuntoa. Autopaikkavelvoite koskee uudisrakentamista.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikkaa / 30 k-m². Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan. Polkupyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavissa.

Tontin reuna-alueelle Saarenmaankadun varteen on osoitettu istutettavat puurivit. Istutettava puu esim. isokokoinen lehtipuu, esimerkiksi vaahtera tai rauduskoivu.

Viherkerroin 0,8.

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet (VL, VL/s, VP)

Kaava-alueen länsiosassa on luonnontilaisena säilytettävän Suursaarenpuiston jalopuumetsikön /s -aluetta laajennettu viheryhteyden turvaamiseksi.

5.2.3 Katu- ja liikennealueet (LPA)

Autopaikkojen korttelialue LP on muutettu LPA:ksi. Pysäköintialue osoitetaan siihen rajoittuvien asuintonttien käyttöön.

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.3.1 Hulevedet

Kaavanmuutosalueelle osoitetaan määräyksiä huleveden eli sade- ja sulamisvesien viivyttyämisestä. Niiden avulla pyritään pienentämään hulevesijohtojen ylikuormittumisriskiä.

Kaikilla tonteilla ne piha-alueen osat, joille ei toteuteta rakennuksia, tulee säilyttää vettä läpäisevinä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luoteisosa on pihamaata, jonka luonnonsuojelullinen arvo edellyttää lehtomaisen puuston jatkuvaa hoitoa.

Suojeluarvot on huomioitu kaavamerkinnällä pi/s, joka ottaa huomioon myös luontoarvot.

Puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen lehtomaisista puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Ensimmäinen asemakaava laadittiin 1990-luvulla Pernon kartanon alueelle ja sitä ympäröiville pelloille sekä jalopuita kasvaviin kallioisiin metsikköihin. Saarenmaankadun alla oleva pelto-oja purki pohjoisesta tulevia vesiä, tälle alueelle vesiä kerääntyy myös nykyisin.

Neljä kerrostaloa on rakennettu puustoiseen rinteeseen vuonna 1992.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään rakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Asukasluku tulee kasvamaan alueella noin 200 asukkaalla.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.6.5 Liikenne

Saarenmaankatu on päätyvä katu, jonka kautta kaikki ajoneuvoliikenne tapahtuu. Saarenmaankadun asukasmäärän kasvaminen tulee aiheuttamaan jonkin verran lisää turvallisuus- ja toimivuusongelmia Saarenmaankadun ja Ankkurikyliäntien risteykseen.

5.6.6 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia.

Turussa 9. päivänä syyskuuta 2020

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Salla Leino