

**SAGA KASKENPUISTO II**  
**Selostus**

Diarinumero: 11102–2018  
Asemakaavatunnus: 2/2019

**Asemakaavanmuutos**

7.10.2021

Kaupunginosa: Luolavuori  
Osoite: Vähäheikkiläntie 2, Kaskentie



Ilmakuva Vähäheikkiläntien suunnasta.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus .....	7
3.1.2 Viherympäristö .....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	11
3.1.6 Liikenne.....	12
3.1.7 Tekninen huolto.....	13
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	13
3.2 Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	14
3.2.2 Maakuntakaava .....	15
3.2.3 Yleiskaava 2020.....	15
3.2.4 Yleiskaava 2029.....	16
3.2.5 Asemakaava .....	17
3.2.6 Rakennusjärjestys .....	17
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	17
3.2.8 Pohjakartta .....	17
3.2.9 Selvitykset .....	18
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat .....	18
3.3 Maankäyttösopimus .....	18
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>19</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Osalliset .....	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	19
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	20
4.4.1 Käynnistäminen.....	20
4.4.2 Vireille tulo.....	20
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	20
4.4.4 Alustava ehdotus 8.2.2021 .....	21
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	21
4.4.6 Lausunnot .....	22
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	22
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu .....	22
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>24</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	24
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	25
5.3 Aluevaraukset .....	25
5.3.1 Korttelialueet .....	25
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet .....	25
5.3.3 Katu- ja liikennealueet .....	26
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	26
5.5 Nimistö.....	26
5.6 Kaavan vaikutukset .....	26

5.6.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta .....	26
5.6.2 Viherympäristö .....	26
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	26
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoim sekä palvelut.....	27
5.6.5 Liikenne.....	27
5.6.6 Tekninen huolto.....	27
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät .....	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	28

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä lokakuuta 2021 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa Saga Kaskenpuisto II (2/2019)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	21 (osa)	21 (del)
Tontti:	4	4
Virkistysalue:	Lylynpuisto (osa)	Lylyparken (del)

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	21 (osa)	21 (del)
Katu:	Vähäheikkiläntie (osa)	Lillheikkilävägen (del)
Virkistysalue:	Lylynpuisto (osa)	Lylyparken (del)
Kaupunginosa:	022 KURJENMÄKI	TRANBACKEN
Katu:	Kaskentie (osa)	Kaskisvägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos: LUOLAVUORI -21.-7 JA 8.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

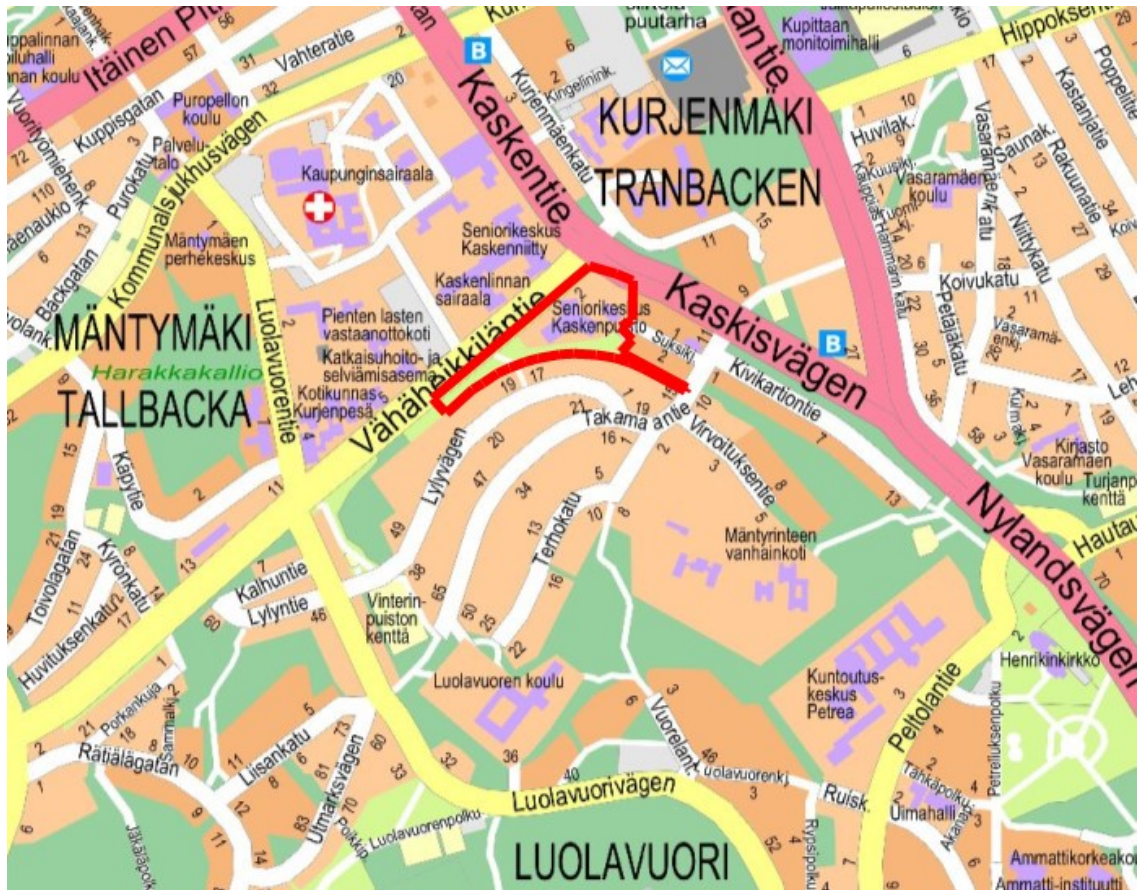
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosan korttelin 21 tontille 4 ja osalle Lylynpuistoa. Suunnittelualueen rajausta on esitetty alla olevassa kartassa, ja sen koko on noin 2,6 ha ja etäisyys Kauppatoriin noin 1,7 km. Suunnittelualue on osa Vähäheikkiläntien varren puistomaisessa ympäristössä sijaitsevaa hoito- ja palvelualan rakennusten muodostamaa asuin-, hyvinvointi- ja kuntoutuskeskusten kokonaisuutta. Alue rajautuu etelässä Lylyntien ja Takamaantien pientaloalueeseen, joka rakennettu 1940-50-luvuilla.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2019, muutettu 26.5.2020
2. Asemakaavakartta 7.10.2021
3. Tilastolomake 7.10.2021
4. Vuorovaikutusraportti 7.10.2021
5. Tieliikennemeluselvitys, Promethor Oy 26.8.2021

## 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Lausunto Saga Kaskenpuiston pienen asuinrakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta, Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 29.5.2020
2. Kurjenmäen tunnelin esiselvitys 2019, Sitowise Oy
3. Yleiskaavan 2029 liitekartta 4: Liikenne
4. Yleiskaavan 2029 liitekartta 7: Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset
5. Yleiskaavan 2029 liitekartta 8: Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet
6. Alueellinen hulevesisuunnitelma ILKKA-hanke, Turku 2014

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	26.2.2019 § 80
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	12.3.2019
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2019-2020
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	18.10 – 16.11.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen ja uuden pysäköintialueen rakentaminen. Tämän vuoksi tonttia - 21.-4 laajennetaan Lylynpuistoon.

Kaskenpuiston seniorikeskusta laajennetaan noin 3370 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 48 uutta asuntoa. Uutta pysäköintiä osoitetaan noin 25 henkilöautolle. Korttelialueelle saa sijoittaa myös henkilökunnan asuntoja enintään 1500 k-m<sup>2</sup>.

Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa sijaitsee vanha puutarhurin asuinrakennus, joka kaavoituksen kautta esitetään suojeltavaksi ja sille muodostetaan oma tontti.

Asemakaavassa varaudutaan myös Turun Kurjenmäenpuiston alittavan, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävän tunnelin rakentamiseen. Tunnelin rakentaminen helpottaisi Tiedepuiston kehittämisestä aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta.

Kaskentien kevyen liikenteen väylä kulkee osittain Kaskenpuiston tontilla ja se osa muutetaan katualueeksi, samalla tehdään tekninen muutos kaupunginosan rajaan (032) siten, että se noudattaa korttelin rajaa muutoksen alueella.

Vähäheikkiläntieltä YSA-1 kortteliin rakennetaan yksi uusi liittymä, kaksi olemassa olevaa liittymää suljetaan ja yhdellä liittymällä sallitaan tontille ajo, mutta poistuminen tontilta vain oikealle. Lähinnä Kaskentietä oleva liittymä palvelee lähinnä AO-tonttia. Asukkaiden liikennettä ohjataan myös Suksikujan liittymästä.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Suojeltavalle rakennukselle muodostetaan oma tontti sekä mahdollisesti tulee täydentää tai siirtää kunnallistekniikkaa. Myös jos alueelta löytyy pilaantuneita maita, täytyy kyseiset alueet kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kurjenmäen tunnelivarauksen vuoksi on kaavassa esitetty liikenteen muutoksia Vähäheikkiläntieltä. Nämä määräykset tulevat voimaan vain Kurjenmäen tunnelin toteutuksessa.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnitteluala sijaitsee Luolavuoren kaupunginosassa, Vähäheikkiläntien varren puistomaisessa ympäristössä sijaitsevassa hoito- ja palvelualan rakennusten muodostamassa asuin-, hyvinvointi- ja kuntoutuskeskusten kokonaisuudessa. Suunnittelu koskee n. 2,6 ha:n laajuista aluetta korttelissa 21 ja tonttia 4, joka on yksityisessä omistuksessa sekä Lylynpuiston osaa. Turun kaupunki omistaa suunnittelualueeseen kuuluvan Lylynpuiston ja ympärivät katualueet. Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa pienen, mäntymetsäisen mäen laella sijaitsee entinen Honkamäen kauppapuutarhan puutarhurin asuinrakennus. Alue rajautuu etelässä Lylyntien ja Takamaantien pientaloalueeseen, joka rakennettu 1940-50-luvuilla.

Honkamäen kauppapuutarha on toiminut vuoteen 1982 asti, jolloin tila myytiin eteenpäin ja seuraavaksi sen osti Ruissalo Säätiö vuonna 1989. Ruissalo Säätiön Senioritalo Kaskenpuisto on ensimmäinen Ruissalo Säätiön rakennuttamista senioritaloista, ja se aloitti toimintansa vuodenvaihteessa 1994–95.

##### 3.1.2 Viherympäristö



Kuva 2. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta, kartta 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset, pvm. 22.10.2020 (suunnitteluala punaisella rajauksella).

Kaava-alue jakautuu kolmeen erityyppiseen osaan: pohjoisosan metsäiseen mäkeen, Saga Kaskenniitty -palvelutalon alueeseen ja eteläosien Lylynpuistoon.

Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa on kalliopohjainen metsäinen kumpare, jolla kasvaa kookasta puustoa, mm. mäntyjä ja koivuja. Kumpareen laella sijaitsee entinen Honkamäen kauppapuutarhan puutarhurin asuinrakennus, rakennuksen vanhin osa on valmistunut 1890-luvulla ja sitä on laajennettu 1920-luvun lopulla. Piharakennus on rakennettu 1800-1900-luvun vaihteessa. Alueen menneisyys näkyy mäen kasvilajistossa: etenkin itärinteellä kasvaa useita vierasperäisiä puu-, pensas- ja perennalajeja. Kaakkoispuolella on kivenlohkareista tehty kivipengermä.



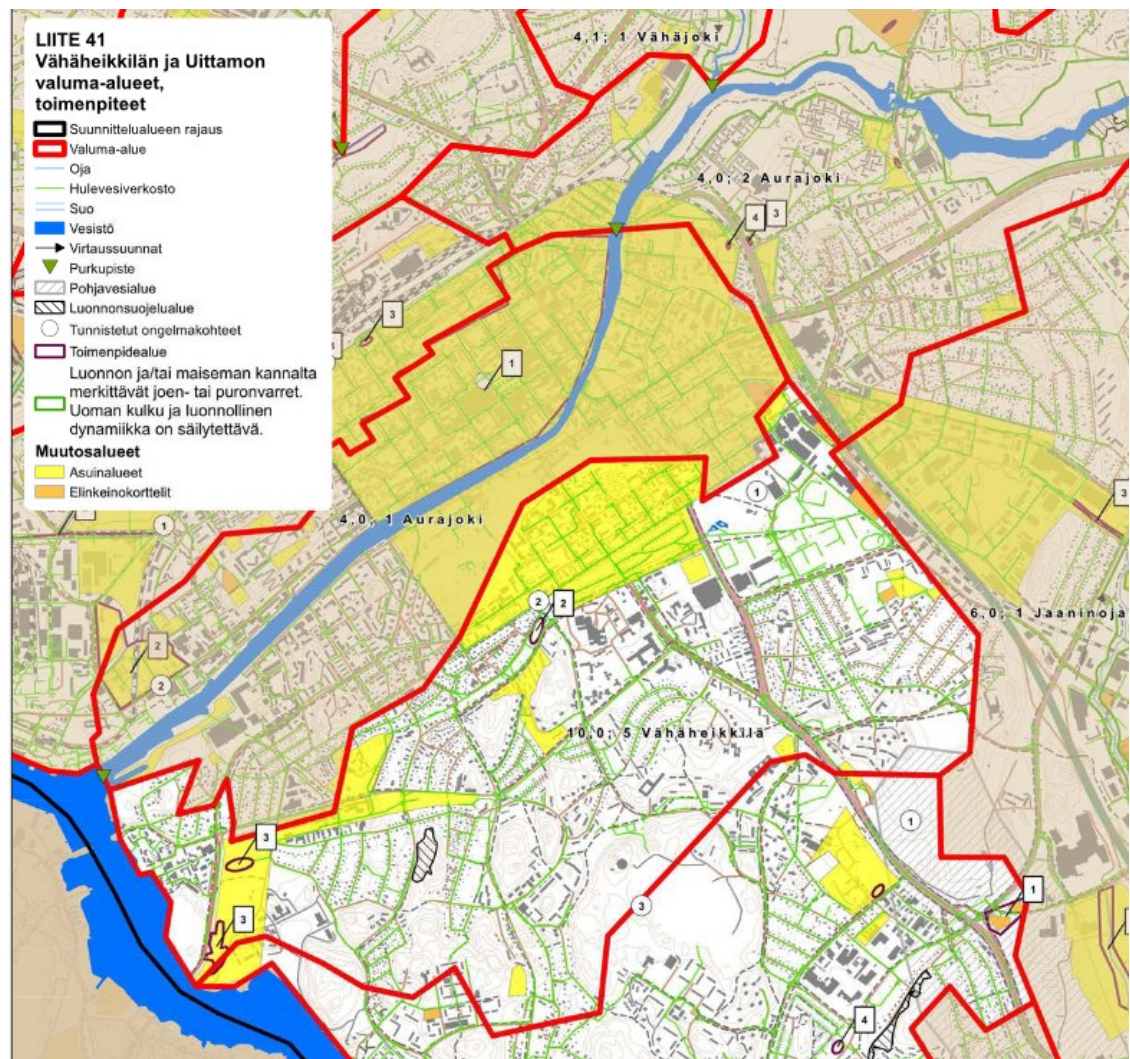
Palvelutalo piha-alueineen on rakennettu entiselle peltomaalle. Alueella sijaitti ennen palvelutaltoa Honkamäen kauppapuutarhan kasvihuoneita ja muita rakennuksia, jotka näkyvät 1950–1980-lukujen ilmakuvissa. Honkamäen kauppapuutarha on toiminut vuoteen 1982 asti.

Alueen eteläisimmät osat ovat Lylynpuisto-nimistä lähivirkistysaluetta. Lylynpuisto on avointa tai puoliavointa entiselle pellolle muodostunutta viheraluetta, jonka halki kulkee ojauoma. Alue on maaperältään savea. Lylynpuiston länsiosassa on hulevesitulvavaara-alueita. Viheralueiden hoitoluokituksessa Lylynpuisto on maisemapeltoa (B1), avointa aluetta (B4) sekä ulkoilu- ja virkistysaluetta (C2). Lylynpuisto on osa viheryhteyttä, joka on osoitettu Yleiskaava 2029:n ehdotuksessa.

Maaston korkeimmat kohdat ovat alueen koillisosassa, noin tasolla +26 m ja matalimmat etelässä ja lounaassa noin tasolla +17. Maaston korkeusasema on Vähäheikkiläntiellä n. +17,5 m, Kaskentiellä n. +19,5 m ja Suksikujalla n. +18,5 m.

### Hulevesiverkosto

Suunnittelualue kuuluu Vähäheikkilän valuma-alueeseen, jonka pinta-ala on 5,9 km<sup>2</sup> ja se ylittää mereltä noin 4,5 km päähän sisämaahan Kupittaalalle. Alue on täysin viemäroity 250 m mittaista avo-ojaosuutta lukuun ottamatta.



Kuva 3. Alueellinen hulevesisuunnitelma 2014. Vähäheikkilän valuma-alue.



## Maankäyttö ja ympäristö

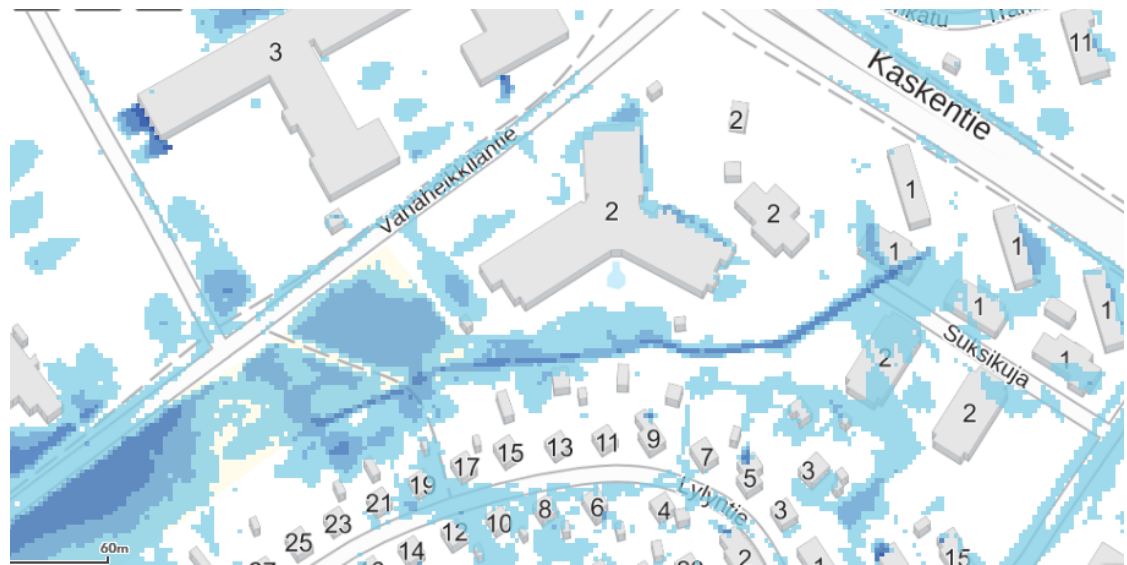
Maaperä harjualueella on hiekkaa, muuten alue on kumpuilevaa kalliota, joiden väliset laaksot ovat savea.

Vähäheikkilän valuma-alueen luoteis- ja koillisreunat ovat tiivisti rakennettua keskusta-alueetta - muuten alue on tiiviisti rakennettua lähiöaluetta. Aluetta halkoo kaakkois-luodesuunnassa Uudenmaantie ja lännessä Stålmarminkatu. Laajoja puistoalueita muodostuu Kupittaaan ja Luolavuoren alueille.

### Hulevesien hallinta

Vähäheikkilän alueen runkoviemäriä (DN 1800) pitkin johdetaan lähes koko alueen hulevedet. Vasaramäen alueella on vielä kiinteistöjä, joilla ei ole hulevesiviemäröintiä.

Alla oleva kuva on Suomen ympäristökeskuksen hulevesitulvakarttapalvelusta ja siinä on esitetty kerran sadassa vuodessa todennäköisyydellä tapahtuvan sateen aiheuttama tulvatilanne. Tätä todennäköisyyttä käytetään yleisesti tulvatarkasteluihin.



Kuva 4. Hulevesitulvakartta. Suomen ympäristökeskus.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on toiminut Honkamäen kauppapuutarha vuoteen 1982 asti, jolloin tila myytiin eteenpäin ja seuraavaksi sen osti Ruissalo Säätiö vuonna 1989. Ruissalo Säätiön Senioritalo Kaskenpuisto on ensimmäinen Ruissalo Säätiön rakennuttamista senioritaloista, ja se aloitti toimintansa vuodenvaihteessa 1994–95.

Mäellä oleva nykyisin betoniperustainen asuinrakennus on hirsirunkoinen ja sen julkisivut on vuorattu vaakalaudoituksella. Satulakaton katteena on tiili. Rakennuksen vanhin osa on valmistunut 1890-luvulla ja sitä on laajennettu 1920-luvun lopulla, jolloin siihen tehtiin veranta ja myöhemmin vielä toinen lasiveranta. Pihapiiriin kuuluu myös 1800-1900-luvun vaihteessa rakennettu luonnonkivikellari, jossa on säilytetty puutarhan tuotteita, mm. sipuleita. Perheen kasvihuoneet ja kasvilavat sijaitsivat pellolla, jolla nykyisin on Saga Kaskenpuiston palvelutalon 1994 valmistunut rakennus.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Lylyntien ja Takamaantien pientaloalueeseen, joka rakennettu 1940-50-luvuilla.



Kuva 5. Ilmakuva alueesta.

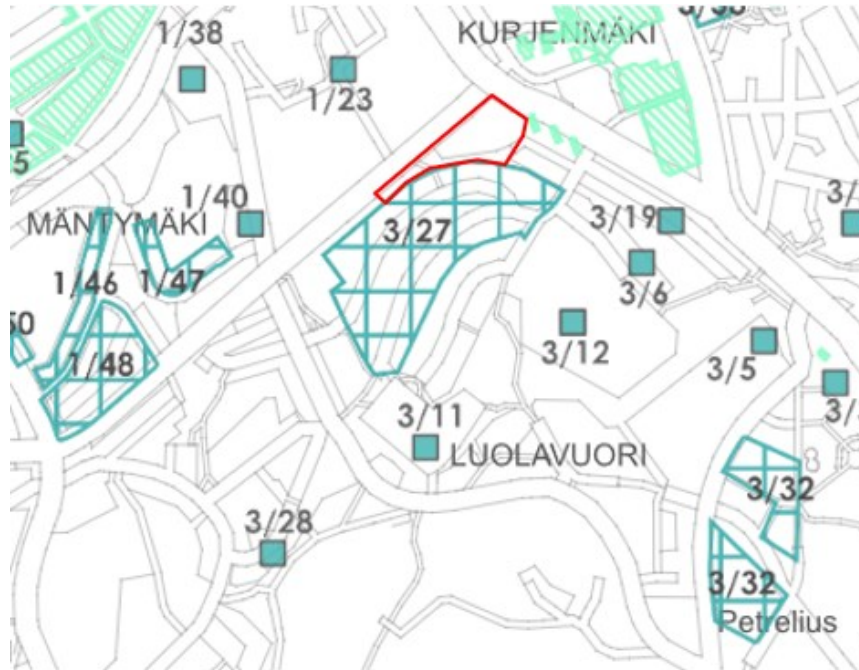


Kuva 6. Honkamäen vanha puutarhurin asuinrakennus.

Suunnittelualueella sijaitsee Saga Kaskenpuiston palvelutalo, joka mahdollistaa itsenäisen elämän kodinomaisessa ja aktiivisessa ympäristössä, jossa on tarvittaessa saatavilla kaikki palvelut. Palvelutalossa on 128 asuntoa, puistomaisessa ympäristössä. Saga Kaskenpuiston asunnot ovat kooltaan 34 – 65 m<sup>2</sup>. Jokaiseen asuntoon kuuluu keittiö tai tupakeittiö, makuuhuone, esteetön kylpyhuone, parveke ja turvapuhelin. Palvelutalossa on myös yhteistilat, ravintola, kuntosali sekä saunaosasto sisä- ja ulkoaltainen. Talvipuutarhat ovat rauhallisia ja tuovat taloon valoa ja vehreyttä kaikkina vuodenaikoina.



3/27. Lylyntien ja Takamaantien pientalot. Luolavuoren asevelikylä ja Lylyntien rivitalot, rakennettu 1940-50-luvuilla. Kaupunkikuvallisesti ja rakennustavaltaan yhtenäiset alueet. Korkealaatuinen esimerkki jälleenrakennuskauden kaupunkisuunnittelusta. Ensimmäisiä kaupunkirivitaloja 1954-56. Suksikujan ja Kaskentien välissä sijaitsee kolme kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennusta, jotka on suojeltu asemakaavalla.



Kuva 7. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta, kartta 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet, pvm. 22.10.2020 (suunnittelualue punaisella rajauksella).

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on muutoin yksityisessä omistuksessa, mutta Lylynpuisto ja ympäröivät kadut ovat kaupungin omistuksessa.

#### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsee palvelutalot Saga Kaskenniitty ja Saga Kaskenpuisto, jotka tarjoavat asumista ja palveluita ikääntyneille. Palvelutaloissa on yhteensä noin 335 asuntoa. Palvelutalot tuovat alueelle työpaikkoja.

Palveluasunnoille on edelleen kova kysyntä, ja muutos kohdistuu nyt asuntojen kokoon eli tarve on enemmän pienemmille asunnoille kuin aiemmin. Kaskenniitty-Kaskenpuisto kokonaisuudessa on enimmäkseen 43 m<sup>2</sup> suuruisia asuntoja, joten nyt tarve on alle 40 neliöisille asunnoille. Yksin asuvien määrä lisääntyy edelleen ja myös tulevien asukkaiden taloudellinen tilanne suosii pienempiä ja siten edullisempia asuntoja.

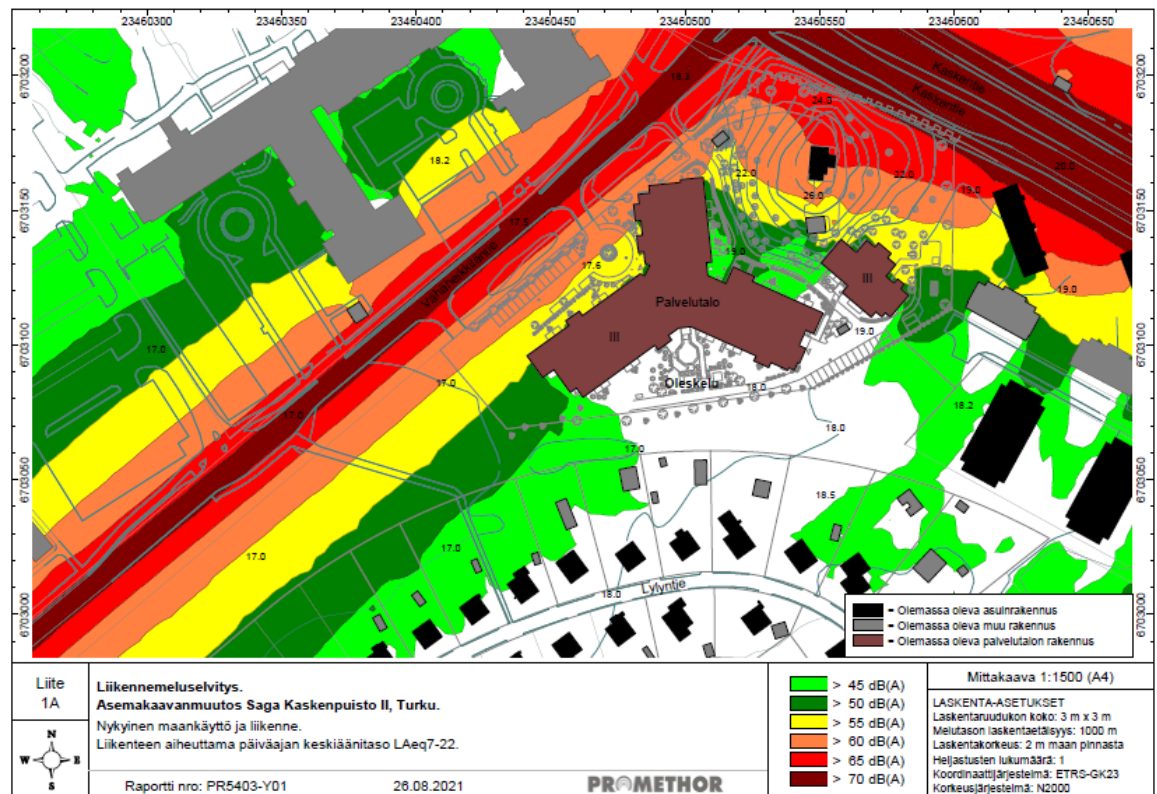
Palvelutalojen lisäksi läheisyydessä sijaitsee Kaskenlinnan sairaala. Kirjastoauto pysähtyy Vähäheikkiläntiellä, Päiväkotikiikartiontie 1 on noin 150 metrin etäisyydellä ja Luolavuoren koulu sekä lastenneuvola noin 1 km etäisyydellä. Vuorelan kouluun ja Vintterinpuiston kentälle on matkaa noin 500 m.

### 3.1.6 Liikenne

Alueen melutasojen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Kaskentien ja Vähäheikkiläntien liikenne. Nykyisen palvelutalon eteläpuolella sijaitsevalla oleskelualueella alituu sekä päivä- että yöajan ohjearvot rakennuksen tuoman suojan ansiosta. Kaava-alueella oleva vanha asuinrakennus sijaitsee sekä nyky- että ennustetilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvon ylittävällä alueella. Liikennetiedot.

Tie	Nykytilanne v. 2020 KAVL [ajon.]	Ennustetilanne v. 2040 KVL [ajon.]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Kaskentie Vähäheikkiläntieltä pohjoiseen	12 030	19 000	5	50
Kaskentie Vähäheikkiläntieltä etelään	17 180	28 000	10	50
Vähäheikkiläntie	9 000	19 000	4	50
Kurjenmäenkatu	5 900	6 400	5	30

Päiväajan keskiäänitaso on kaava-alueella laajalti yli 55 dB(A) sekä nykyisellä että ennustevuoden 2040 liikenteellä.



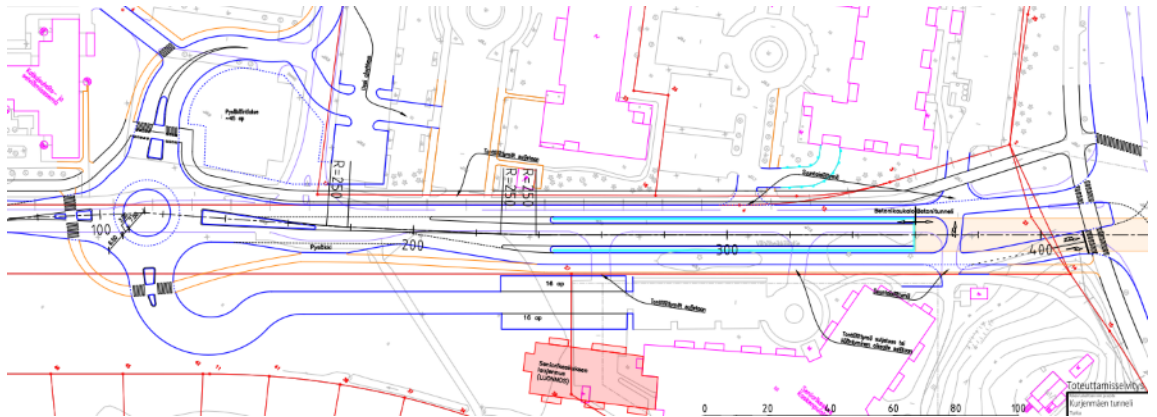
Kuva 8. Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso L<sub>Aeq</sub> 7-22 nykyinen tilanne.

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan. Suunnittelualueetta sivuaa useat eri linja-autolinjat Kaskentietä, Vähäheikkiläntietä ja Luolavuorentietä pitkin. Alueella on myös hyvä pyöräilyverkosto.

Pysäköinti on järjestetty tonteilla. Kaskenniityssä 85 kpl ja Kaskenpuistossa 58 kpl pysäköintipaikkoja.

Kaava-alueen viereen, Vähäheikkiläntielle, on laadittu Kurjenmäen tunnelin esiselvitys 2019. Turun Kurjenmäenpuiston alittavaa, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävää tunnelia on esitetty mm. Hirvensalon uuden sillan vaihtoehtona ja helpottamaan Tiedepuiston kehittämisestä (Itäharju/Kupittaa) aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta. Tunneliin on varauduttu Kurjenmäenpuiston länsiosaan v. 2018 laaditussa Kurjenlinna-asemakaavassa.

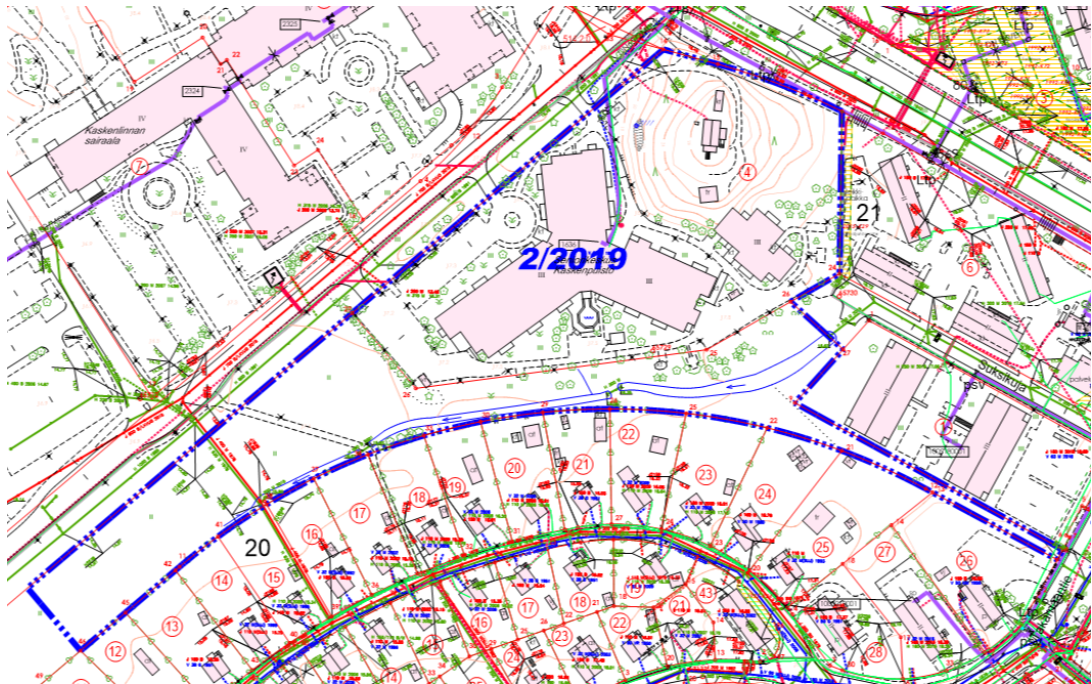




Kuva 9. Kurjenmäen tunnelin vaihtoehdosuunnitelma 22.5.2019

### 3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueeseen kuuluvilla ja ympäröivillä kaduilla on kattavasti olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Vähäheikkiläntieltä tulee kaukolämpöjohto tontille. Näiden lisäksi Lyllynpuiston halki kulkee jätevesi- ja hulevesiviemäri Lyllyntielle. Kaskentien puoleiselle tontinosalle vesijohdon liitospaikka on Kaskentien toisella puolella. Viemärointi onnistuu lähempääkin.



Kuva 10. Alueen tekninen huolto.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alue on entistä kauppapuutarhan aluetta, joten maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on syytä tutkia.

Alueelta on laadittu liikennemeluselvitys: Promethor Oy, 26.8.2021.

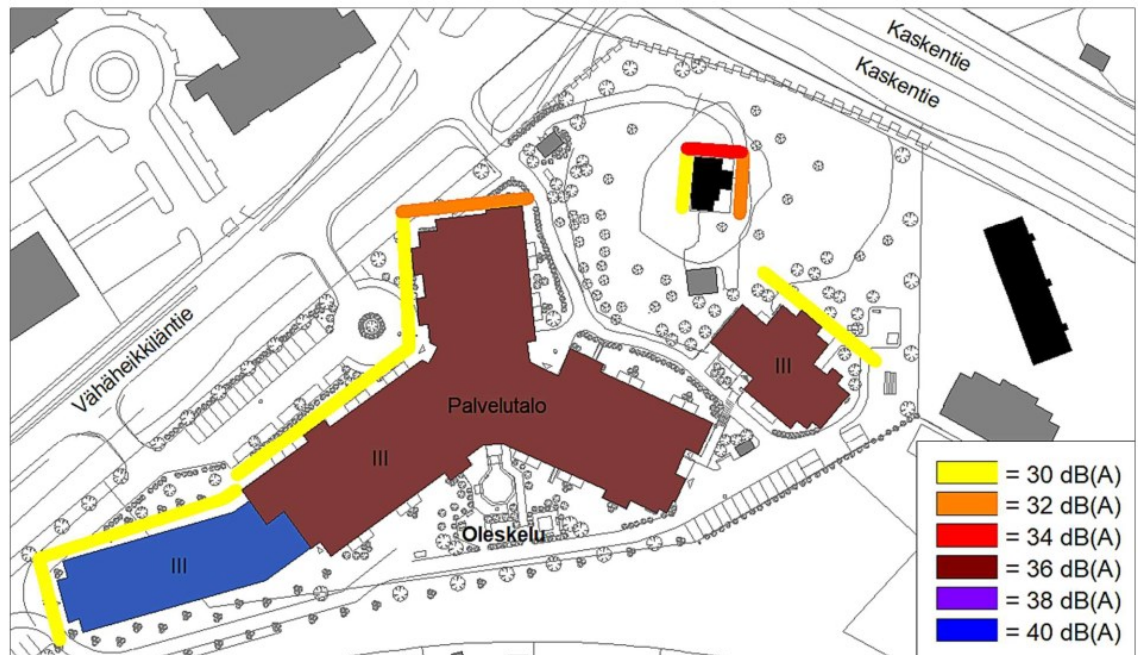
Päiväajan keskiäänitaso on kaava-alueella laajalti yli 55 dB(A) sekä nykyisellä että ennustevuoden 2040 liikenteellä. Keskiäänitason nousu kaava-alueella nykytilanteesta ennustevuoden 2040 tilanteeseen on 2–3 dB.

Nykyisen palvelutalon eteläpuolella sijaitsevalla oleskelualueella alittuu sekä päivä- että yöajan ohjearvot rakennuksen tuoman suojan ansiosta. Kaava-alueella oleva nykyinen asuinrakennus sijaitsee sekä nyky- että ennustetilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvon ylittävällä alueella.

Meluselvityksessä on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Suunniteltu palvelutalon laajennusosa tuo entisestään lisäsuojaa palvelutalon oleskelualueelle.

Nykyisen vanhan asuinrakennuksen ulko-oleskelualueen suojaaminen Kaskentien varrelle asetettavan meluntorjunnan avulla ei onnistu, koska asuinrakennus sijaitsee huomattavasti korkeammalla kuin Kaskentie. Näin ollen meluntorjunta tulee toteuttaa asuin-kiinteistöllä. Asuinrakennuksen ulko-oleskelualue suositellaan sijoitettavan esimerkiksi talousrakennuksen tai tiivisrakenteisen aidan melukatveeseen tai huvimajaan, jossa vähintään Kaskentien myötäiset seinät on lasitettu tai muutoin kiinteärakenteiset (ei näkyviä rakoja).

Palvelutalon laajennusosan rakentuminen tuo hieman suojaa Vähäheikkiläntien liikennemelulta Lyyntien varren pientaloille. Laajennusosa ei aiheuta melun heijastumista pientaloalueelle.



Kuva 11. Asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoero-vaatimukset liikenteen melua vastaan.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (v. 2018) mm. edellytetään, että luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.



### 3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-  
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Tämä tarkoittaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää asumisen ja muiden taajamatoimintojen aluetta.

Taajamatoimintojen alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



Kuva 12. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

### 3.2.3 Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on kerrostalovaltaista aluetta (AK) ja osaksi pientalovaltaista aluetta (AP). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueelle sijoittuu pääviheryhteys.



Kuva 13. Ote Turun yleiskaava 2020:stä.

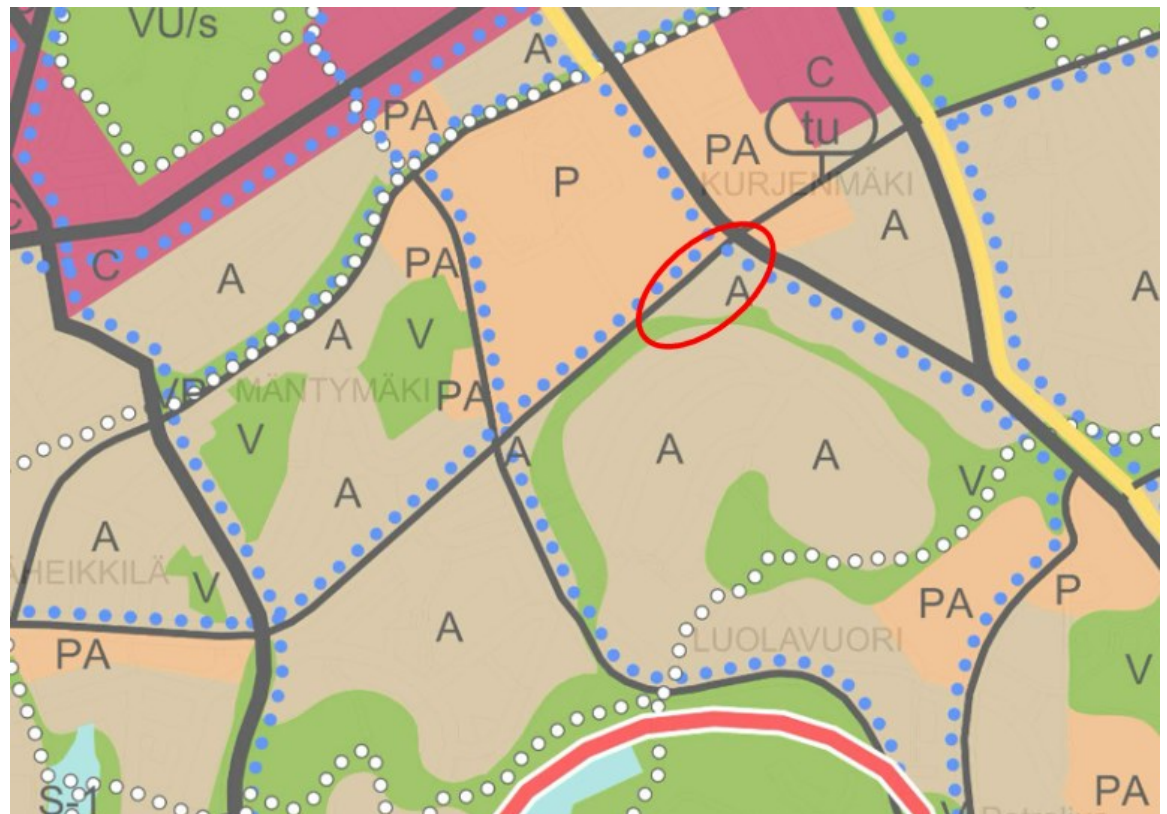
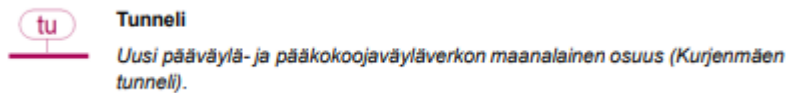
### 3.2.4 Yleiskaava 2029

Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:n nimellä kulkevassa yleiskaavahankkeessa on yleiskaavaluonnos hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Yleiskaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 1.12.2020, mutta se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi § 430. Kaupunginhallitus päätti yleiskaavan jatkotoimenpiteistä 22.3.2021 § 132. Yleiskaavaehdotus on tarkoitus viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue ympäristöineen on merkitty asuinalueeksi (A). Asuinalueita (A) koskevat yleismääräykset: Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Yleiskaavaan liittyy maankäyttömuotoja tarkentavia teemakarttoja. Asumisen teemakartassa suunnittelualue lähiympäristöineen on osoitettu merkinnällä Valmis asuinalue, jolla kuvataan aluetta, jolla ei ole tarvetta merkittäviin muutoksiin.

Yleiskaavan 2029 Liikenteen liitekartassa 4 on esitetty Kurjenmäen tunneli.

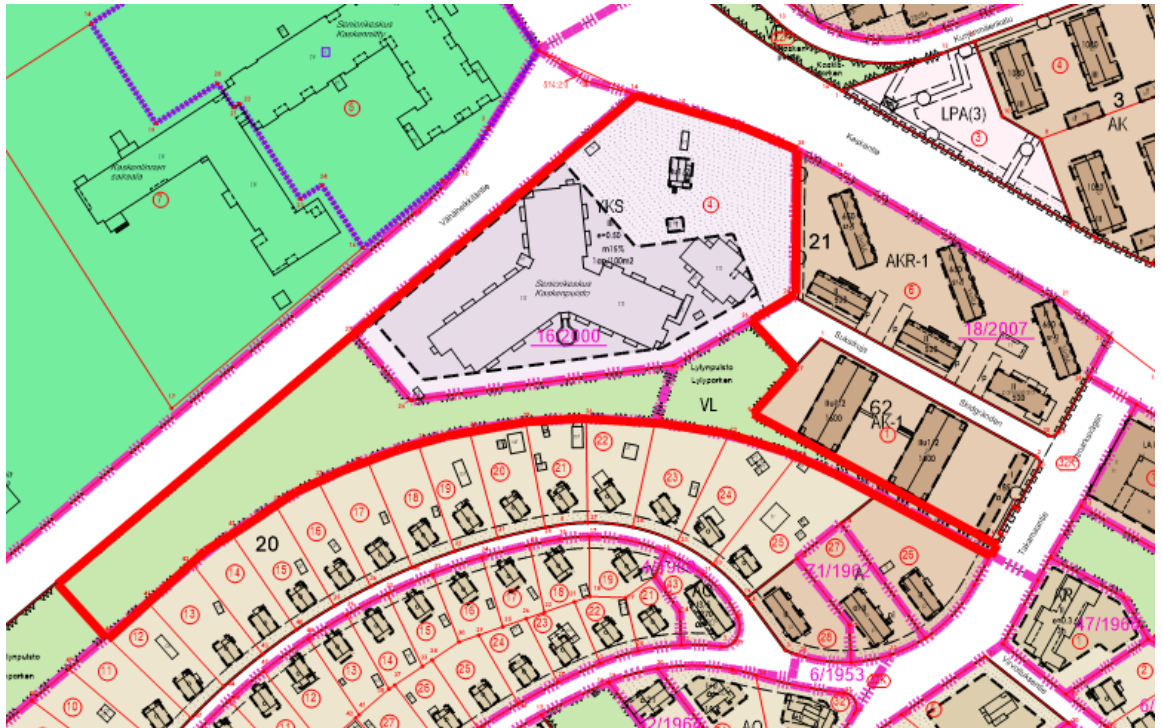


Kuva 14. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta, kartta 1, Yhdyskuntarakenne, pvm. 22.10.2020 (suunnittelualue punaisella rajauksella).



### 3.2.5 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 16/2000 on tullut voimaan 14.4.2001. Asemakaavassa alue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YKS), jolla saadaan harjoittaa myös vastaavaa yksityistä palvelutoimintaa. Korttelialueelle saa sijoittaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidolle välttämättömäksi henkilökuntaa varten. Asemakaavoissa 18/2007 ja 23/1971 suunnittelualaue on osa Lylynpuisto-nimistä puistoaluetta.



Kuva 15. Ote ajantasa-asetuksesta

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

Osana rakennusjärjestyksen uudistusta on Turulle hyväksytty pysäköintinormi, joka ohjaa mitoittamaan tälle alueelle yhden autopaikan 135 k-m<sup>2</sup> kohti. Polkupyörien osalta normi ohjaa mitoittamaan yhden pyöräpaikan neljää työntekijää kohti, joista 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa.

Pysäköintinormin lisäksi osana rakennusjärjestystä hyväksyttiin tontin vihertehokkuus. Vihertehokkuutta sovelletaan eri maankäyttömuodoille tavoitetasoin, jotka ilmaistaan viherkerroin ilmoitetaan kaavakartan yhteydessä.

### 3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualaueella korttelin 21 tontti 4 on tonttijaon mukainen, ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 1991. Lylynpuisto on yleistä aluetta ja kaupungin omistuksessa.

### 3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 8.7.2021.

### 3.2.9 Selvitykset

Tieliikennemeluserveys, Promethor Oy 26.8.2021  
 Lausunto Saga Kaskenpuiston pienen asuinrakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta, Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 29.5.2020  
 Kurjenmäen tunnelin esiselvitys 2019, Sitowise Oy  
 Yleiskaavan 2029 liitekartta 4: Liikenne  
 Yleiskaavan 2029 liitekartta 7: Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset  
 Yleiskaavan 2029 liitekartta 8: Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet

### 3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaava-alueen viereen, Vähäheikkiläntielle, on laadittu Kurjenmäen tunnelin esiselvitys 2019.

Turun Kurjenmäenpuiston alittavaa, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävää tunnelia on esitetty mm. Hirvensalon uuden sillan vaihtoehtona ja helpottamaan Tiede- puiston kehittämisestä (Itäharju/Kupittaa) aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta. Tunneliin on varauduttu Kurjenmäenpuiston länsiosaan v. 2018 laaditussa Kurjenlinna- asemakaavassa. Tunneli vaikuttaisi myös keskustelussa olleeseen Kurjenmäen mahdol- liseen kallioparkkiin. Kaupunki haluaa myös tietoa tunnelin vaikutuksista Turun keskus- tan eteläpuoleisten katujen ruuhka-aikojen toimivuuteen.

Tunnelin länsipään, Vähäheikkiläntien liikennejärjestelyjen lähtökohtina ovat olleet:

- säilyttää kadun pohjoispuolinen Kaupunginsairaalan liittymä
- luoda kadun eteläpuoleiselle palvelutalolle ja sen laajennukselle liittymismahdollisuus Vähäheikkiläntielle
- säilyttää muille tonteille ajo vähintään suuntaisliittymillä
- säilyttää kadun ylitys (suojatiet) mahdollisuuksien mukaan nykyisillä kohdilla
- säilyttää nykyiset linja-autopysäkit ja jalankulkuyhteydet pysäkeille
- varmistaa tunnelista ulos tulevan autoliikenteen turvallisuus ja toimivuus liityttäessä pinnalla olevaan katuun
- säilyttää kadun pohjoispuolella jalankulku- ja pyörätie ja tehdä kadun eteläpuolelle sai- raalan liittymän ja Kaskentien välille uusi jalkakäytävä.
- saada liikennejärjestelyt mahtumaan liikennealueelle ja tarvittaessa lisätilaa otetaan pääosin kadun pohjoispuolelta

Asemakaavanmuutos Virvoituksentie 13/2018. Luolavuoren kaupunginosaan (32), osoit- teessa Virvoituksentie 3.

Asemakaavanmuutoksella on tutkittu tontille 11 (entinen Luolavuoren vanhainkoti, nykyi- nen vaihto-opiskelija-asuntola Retrodorm) erilaisia maakäyttövaihtoehtoja. Nykyisen toi- minnan loppumisen jälkeen on tarkoituksenmukaista muuttaa alueen kaavallinen käyttö- tarkoitus vastaamaan paremmin kasvavan kaupungin tarpeita.

## 3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyt- tösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiin- teistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava- aluetta palveleviin yh- dyskuntarakentamiskustannuksiin.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen lännen suuntaan uusilla asunnoilla sekä uuden pysäköintialueen rakentaminen. Aloitteen liitteenä oli alustava tontinkäyttösuunnitelma.

Asemakaavanmuutos laaditaan tontinomistajan Kiinteistö Oy Turun Kaskenpuiston aloitteesta, Lylynpuiston alueelle asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin tonttipalvelujen valtakirjalla.

Asemakaavamuutoksen alkaessa on myös selvitetty Turun Kurjenmäenpuiston alittavaa, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävää tunnelia mm. Hirvensalon uuden sillan vaihtoehtona ja helpottamaan Tiedepuiston kehittämisestä aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta.

### 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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Turun Asemiesomakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin palvelukokonaisuus, Kasvatus ja opetus, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri sekä Kaupunkiympäristön kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen ja uuden pysäköinnin järjestäminen.

Asemakaavassa varaudutaan myös Turun Kurjenmäenpuiston alittavan, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävän tunnelin rakentamiseen. Tunnelin rakentaminen helpottaisi Tiedepuiston kehittämisestä aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta.

Kaskentien kevyen liikenteen väylä kulkee osittain Kaskenpuiston tontilla ja se osataan katualueeksi.

## 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.2.2019 § 80.

### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 20.2.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 12.3.2019.

### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitusyksikkö järjesti 10.4.2019 keskustelutilaisuuden asemakaavanmuutoksesta Saga Kaskenpuiston aulatilassa, osoitteessa Vähäheikkiläntie 2. Asukastilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella 16.3.2019. Tilaisuudessa oli paikalla 13 osallistujaa.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.4.2019 mennessä. Näitä saatiin yhteensä kolme kappaletta. Lylyntie 13:sta kahdelta asukkaalta (tonttinumero 20), Lylyntie 17:sta kahdelta asukkaalta (tonttinumero 18) ja Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä. Kts. Vuorovaikutusraportti. Liite 4.



Kuva 16. Aloitevaiheen havainnekuva 26.9.2018. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 26.5.2020 lisäämällä Lylynpuiston aluetta kaavanmuutosalueeseen liikennejärjestelyjen mahdollistamiseksi Suksikujalta, ja mahdollisen Kurjenmäen tunnelin vaatiman tilan vuoksi. Tunneliselvitys löytyy yleiskaavan 2029 taustamateriaalista: [https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/kurjenmaen\\_tunnelin\\_esiselvitys\\_2019.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/kurjenmaen_tunnelin_esiselvitys_2019.pdf)



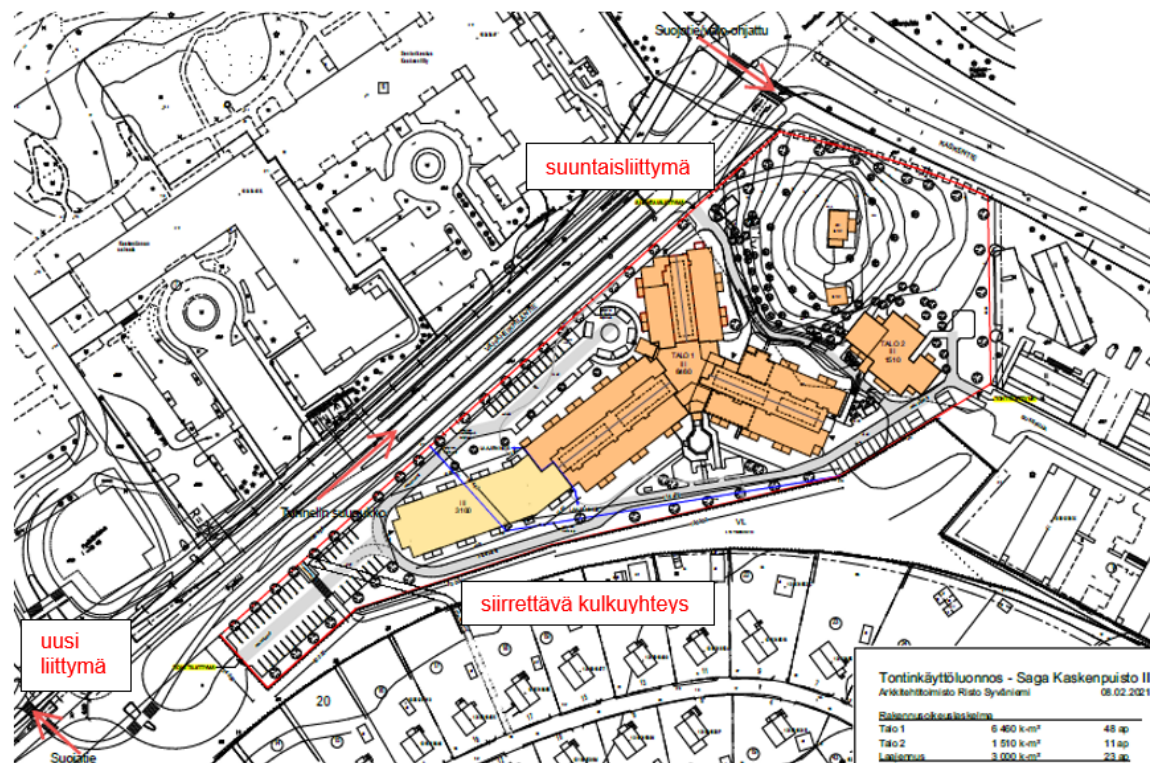
Muutettu alustava kaavaehdotus (8.2.2021) lähetettiin osallisille kirjeitse 15.2.2021 ja siitä pyydettiin mielipiteitä 12.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä ja neljältä alueen asukkaalta. Kts. Vuorovaikutusraportti. Liite 4.

Kaavamutoksesta ei laadittu luonnosta.

#### 4.4.4 Alustava ehdotus 8.2.2021

Asemakaavanmuutoksella laajennetaan Kaskenpuiston seniorikeskusta noin 3100 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 48 uutta asuntoa. Samalla osoitetaan uusi pysäköintialue noin 20 henkilöautolle. Tonttia laajennetaan Lylynpuiston osalle. Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa sijaitsevalle vanhalle puutarhurin asuinrakennukselle muodostetaan oma tontti ja rakennus esitetään säilytettäväksi.

Tunnelin läntinen suuaukko sijoittuu Kaskenpuiston suunnitellun laajennuksen keskikohtaan ja alittaa Kaskentien. Tunnelin toinen suuaukko on suunniteltu Hippoksentielle jäähallin kohdalle. Jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee nykyiseen tapaan Vähäheikkiläntien pohjoisreunalla, eteläpuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle. Kaskenpuistoon tarvitaan uusi tonttiliittymä lännestä ja tontilta lähempänä Kaskentietä on suuntaisliittymä. Tontille on mahdollista ajaa myös Suksikujalta. Kulkuyhteys Vähäheikkiläntieltä Lylynpuistoon siirretään, mutta jatkuu kulkurasitteena Lylyntielle omakotialueen halki. Vähäheikkiläntien ylittävät suojatiet sijaitsevat Kaskenpuiston molemmin puolin, toinen valo-ohjattu suojatie Kaskentien vieressä ja toinen Kaskenniityn länsipuolella.



Kuva 17. Tontinkäyttöehdotus 8.2.2021. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi.

#### 4.4.5 Luonnoskäsitely

Kaavamutoksesta ei laadita luonnosta.

#### 4.4.6 Lausunnot

7.10.2021 päiväystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta: Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Turun Asemiesomakotiyhdistys ry, Hyvinvoinnin palvelukokonaisuus, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristön sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta sekä seudulliselta joukkoliikenteeltä.

#### 4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 18.10.–16.11.2021.

#### 4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu

Asemakaavanmuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosan korttelin 21 tontille 4 ja osalle Lylynpuistoa. Tavoitteena on mahdollistaa Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen ja uuden pysäköintialueen rakentaminen. Asemakaavanmuutoksen alkaessa on myös selvitetty Kurjenmäenpuiston alittavaa, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävää tunnelia ja sen vaatimaa tilaa tontin 4 kohdalla.

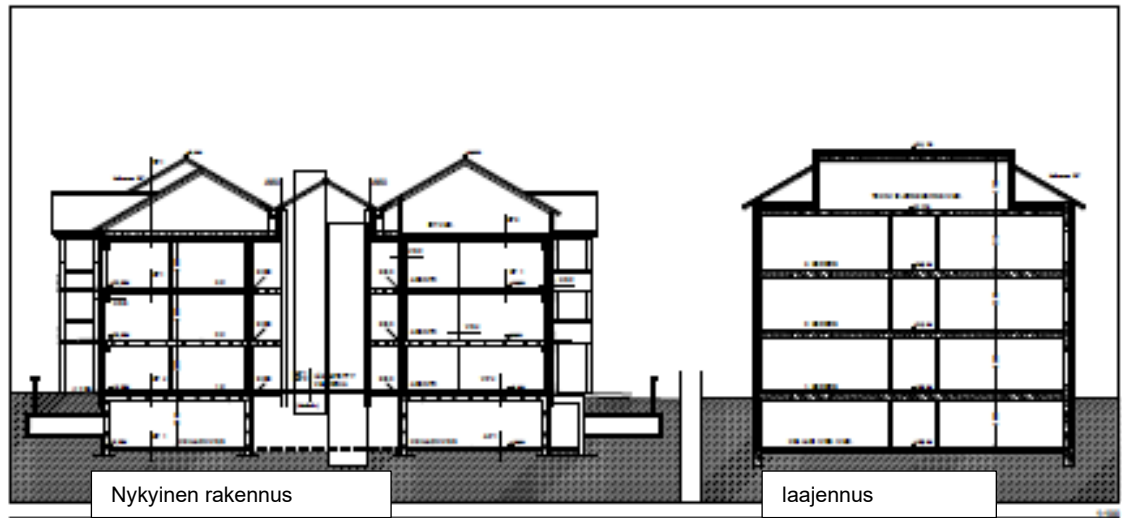
Tonttiin 4 on liitetty osa Lylynpuistoa, että palvelutalon laajennus ja sen uusi liittymä Vähäheikkiläntieltä voidaan toteuttaa. Tontin kautta rakennetaan korvaava kulkuyhteys, mutta, sen jatko Lylyntielle säilyy omakotitonttien välissä. Tontille on mahdollista kulkea myös Suksikujan kautta.

Kaskentien kevyen liikenteen väylä kulkee osittain Kaskenpuiston tontilla ja se osa muutetaan katualueeksi. Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa sijaitsee vanha puutarhurin asuinrakennus, joka kaavoituksen kautta esitetään säilytettäväksi ja sille muodostetaan oma tontti. Muulle alueelle tehdään tonttijaonmuutos.

Kaskenpuiston seniorikeskusta laajennetaan noin 3100 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 48 uutta asuntoa. Uutta pysäköintiä osoitetaan noin 20 henkilöautolle.

Vähäheikkiläntielle rakennetaan uusi liittymä ja muulle osalle osoitetaan liittymäkielto.

Laajennus on sijoitettu tulevalle tontille parhaalla mahdollisella tavalla myös mittasuhteiltaan. Tuleva laajennusosa tulee sovittaa materiaaleiltaan ja massaltaan nykyiseen rakennuskantaan, Saga Kaskenpuistoon.



Kuva 18. Periaateleikkaus rakennuksista 8.2.2021. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi.



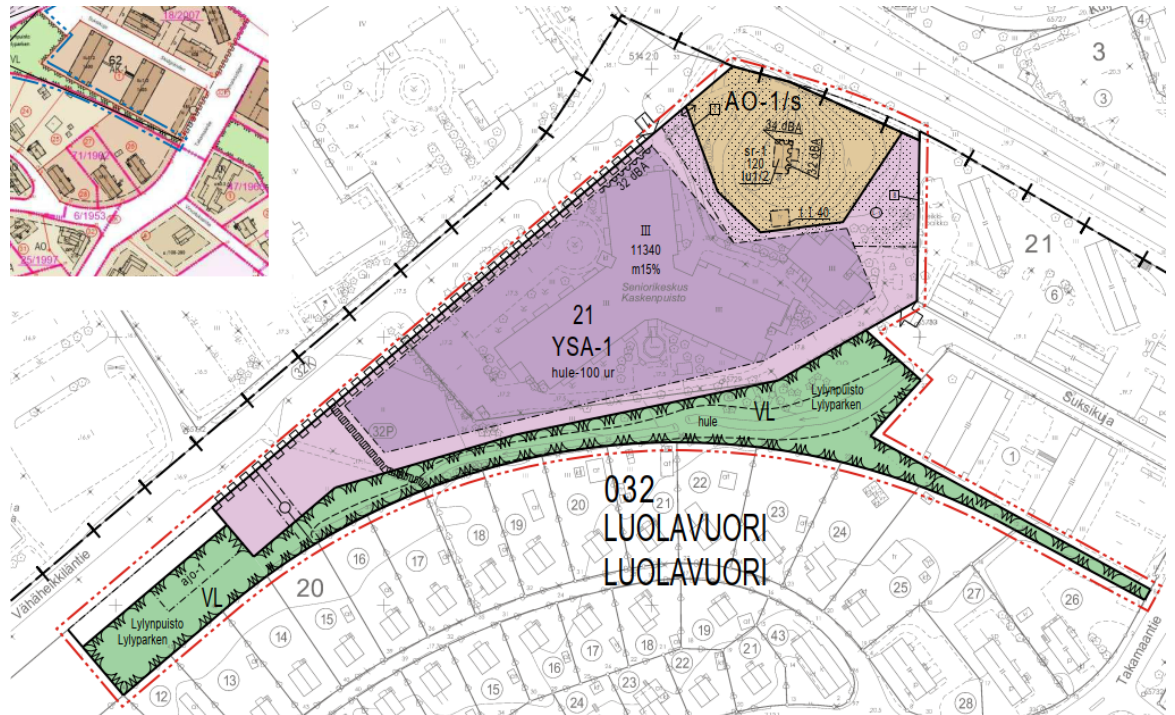
Kuva 19. Havainnekuva 30.9.2021. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksen rakentamisalue on osoitettu nykyisen kaavan mukaisesti sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa varten. Tontin kautta on järjestettävä kulkuyhteys Lylyntielle. Tontin koillisosassa sijaitsevalle vanhalle puutarhurin asuinrakennukselle on muodostettu oma tontti ja se on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tontille ajetaan Vähäheikkiläntieltä YKS-1 korttelin kautta. Suunnittelualue on noin 2,6 ha ja se jakaantuu neljään eri käyttötarkoitukseen; erillispientalojen ja sosiaalitoimen korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi sekä katualueeksi.



Kuva 20. Kaavamuutosehdotus 7.10.2021

Sosiaalitoimen korttelialuetta on n. 1,6 ha ja erillispientalojen korttelialuetta 0,3 ha ja lähivirkistysaluetta 0,7 ha ja katualuetta n. 0,07 ha. Rakennusoikeutta on suunnittelualueella kaikkiaan 11500 k-m<sup>2</sup>, josta 160 k-m<sup>2</sup> suojeltavien rakennusten kerrosalaa. Kokonaiskerrosalassa on lisäystä voimassa olevaan kaavaan verrattuna n. 3626 k-m<sup>2</sup>. Rakentamistehokkuus sosiaalitoimen korttelialueella on keskimäärin  $e = 0,73$ . Alueelle arvioidaan tulevan n. uutta 48 asuntoa.

Autopaikkanormina on vähintään 1 autopaikka 135 k-m<sup>2</sup> kohti ja ne sijoitetaan tontille. Myös polkupyörille varataan tontilta säilytystilaa. Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pyöräpaikka neljää työntekijää kohti. Pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa säältä suojattuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa.

Vanha puutarhurin asuinrakennus suojellaan asemakaavassa ja sen enimmäiskerrosala on 120 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitseva vanha talousrakennus on 40 k-m<sup>2</sup>.



## 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen. Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa sijaitseva asuinrakennus esitetään suojeltavaksi ja sille muodostetaan oma tontti. Ympäristön ominaispiirteiden säilyminen huomioidaan sitä ohjaavin kaavamääräyksin.

Viherkerroin tulee olemaan 0,7. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen pihasuunnitelma.

Asemakaavassa varaudutaan myös Turun Kurjenmäenpuiston alittavan, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävän tunnelin rakentamiseen. Tunnelin rakentaminen edellyttää liikennejärjestelyjen muutoksia.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle voi sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen sekä muita lähipalvelutiloja. Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 1500 k-m<sup>2</sup> käyttää henkilökunnan asuina. 15 % rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja näyttelytiloja varten. Oleskeluun ja talvipuutarhana käytettävät pihatilat saa kattaa valoa läpäisevällä katteella. Valopihan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakentamista ohjataan laajalla rakennuslalla, joille voi sijoittua useampi kuin yksi rakennus. Kaavamääräyksin ohjataan laajennuksen mitoitusta, kattomuotoa ja väritystä.

Nykyistä vanhaa asuinrakennusta ja talousrakennusta voi hyödyntää asumiseen.

Liikennemelua torjutaan rakenteilla, parvekelasituksella sekä rakennusten sijoittelulla, sekä pihojen ominaisuuksilla.

Sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vihreä kasvillisuuden avulla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen piha- ja hulevesisuunnitelma. Piha-alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, istutetaan tai pidetään hoidettuna nurmikkona.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusjärjestyksen uudistuksen yhteydessä tulleella tontin vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden ja muiden ekologisesti hyödyllisten pintojen suhdetta laskettavan alueen rakennettuun pinta-alaan. Siniviherkerroin on menetelmä, jolla vihertehokkuutta eritellään ja mitataan tontittasolla. Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää vihertehokkuuden tavoitetasot siniviherkertoimen menetelmällä ja eri maankäyttötyypeille annetuilla viherkertoimilla. Kaavassa annetaan vain yksi viherkerroin 0,7. Annetun viherkertoimen täyttymiseksi hyödynnetään edellä mainittuja istutuksia, hulevesien viivytysratkaisuja yms.

### 5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Lylynpuisto

### 5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Alueen koillisosan tontilla (Kaskentiellä) sijaitseva kevyen liikenteen väylä osoitetaan katualueeksi. Tällä tavoitellaan sitä, että väylän toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kaupunki, jotta väylä olisi oikeasti kaikkien käytettävissä ja käyttökelpoinen ympäri vuoden. Kurjenmäen tunnelin läntinen suuaukko sijoittuu Kaskenpuiston suunnitellun laajennuksen keskikohtaan ja alittaa Kaskentien. Jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee nykyiseen tapaan Vähäheikkiläntien pohjoisreunalla, eteläpuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle. Kaskenpuistoon tarvitaan uusi tonttiliittymä lännestä ja tontilta lähempänä Kaskentietä on suuntaisliittymä. Tontille on mahdollista ajaa myös Suksikujalta.

Kulkuyhteys Vähäheikkiläntieltä Lylyntielle rakennetaan tontinosalta uudelleen. Vähäheikkiläntien ylittävät suojatiet sijaitsevat Kaskenpuiston molemmin puolin, toinen valo-ohjattu suojatie Kaskentien vieressä ja toinen Kaskenniityn länsipuolella.

Kaavaan merkitty liittymäkielto tulee voimaan Kurjenmäen tunnelin toteutuessa.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

### 5.5 Nimistö

Ei

## 5.6 Kaavan vaikutukset

### 5.6.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta

Jos asemakaavaa ei muuteta, alueen rakennuskanta pysyy entisellään eikä palvelutalon toimintaa voi laajentaa. Nykyisen asemakaavan koko rakennusoikeus on käytetty.

### 5.6.2 Viherympäristö

Alueen viherympäristössä Kaskentien puolella ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Metsäinen kumpare säilyy ja sillä sijaitseva asuinrakennus suojellaan. Korttelialueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan ympäristö ja alueen metsäinen luonne sekä ominaispiirteet, kuten kookas puusto, tulee säilyttää.

Vähäheikkiläntien kohdalla viherympäristön osalta tulee tapahtumaan muutoksia, kun olemassa olevia puita ja pensaita joudutaan poistamaan ja korvaamaan uusilla toisiin paikkoihin. Vähäheikkiläntien varren istutukset ovat pääosin katualueella. Jos puut poistuvat tunnelin rakentamisen takia, seniorikeskuksen ilme muuttuu voimakkaasti.

Kaskenpuiston palvelutalon tontti laajenee Lylynpuistoon, mutta puistoa jää vielä palvelutalon ja Lylyntien omakotialueen väliin. Puistossa kulkeva oja säilytetään avoimena. Yleiskaavaehdotuksessa 2029 puistoon osoitettu viheryhteys säilyy.

### 5.6.3 Rakennettu ympäristö

Uudisrakentamiseen liittyy piha-alueiden istutusten ja viihtyisyyden lisääminen sekä alueen siistiytyminen. Nykyistä vanhaa asuintaloo ja talousrakennusta voidaan hyödyntää asumisen tiloina. Asuinrakennukselle on annettu suojelumerkintä ja ympäristö säilytetään.

Suunnittelualue uudistuu kaavan myötä voimakkaasti, ainakin Kurjenmäen tunnelin toteutuksessa.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen mittakaavaltaan, joka on osa Vähäheikkiläntien varren puistomaisessa ympäristössä sijaitsevaa hoito- ja palvelualan rakennusten muodostamaa asuin-, hyvinvointi- ja kuntoutuskeskusten kokonaisuutta. Seniorikeskuksen laajennus ja pysäköinti sijoittuu osaksi Lylynpuiston alueelle, mutta yhteys Lylyntielle säilyy.

#### 5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoimi sekä palvelut

Toteutuessaan suunnittelualueelle tulee arviolta noin 48 uutta asuntoa, asukkaiden lukumäärä riippuu asuntotyypeistä. Alueelle on mahdollista rakentaa palveluasuntoja iäkkäille ja muita lähipalvelutiloja, myös asuntoja toiminnan kannalta tarpeelliselle henkilökunnalle. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

#### 5.6.5 Liikenne

Kurjenmäen tunnelin läntinen suuaukko sijoittuu Kaskenpuiston suunnitellun laajennuksen keskikohtaan. Jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee nykyiseen tapaan Vähäheikkiläntien pohjoisreunalla, eteläpuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle. Kaskenpuistoon tarvitaan uusi tonttiliittymä lännestä ja tontille lähempänä Kaskentietä järjestetään suuntaisliittymä. Tontille on mahdollista ajaa myös Suksikujalta. Kulkuyhteys Lylyntielle rakennetaan tontille. Vähäheikkiläntien ylittävät suojatiet sijaitsevat Kaskenpuiston molemmin puolin, toinen valo-ohjattu suojatie Kaskentien vieressä ja toinen Kaskenniityn länsipuolella.

#### 5.6.6 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja. Kaskentien puoleiselle tontinosalle vesijohdon liitospaikka on Kaskentien toisella puolella. Viemärointi onnistuu lähempääkin.

#### 5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueen melutasojen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Kaskentien ja Vähäheikkiläntien liikenne.

Parvekkeiden käyttökelpoisuuden ja hyvän ääniolosuhteen saavuttamiseksi Vähäheikkiläntie puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

Nykyisen palvelutalon eteläpuolella sijaitsevalla oleskelualueella alittuu sekä päivä- että yöajan ohjeavot rakennuksen tuoman suojan ansiosta. Palvelutalon laajennusosan rakentuminen tuo hieman suojaa Vähäheikkiläntien liikennemelulta Lylyntien varren pientaloille. Laajennusosa ei aiheuta melun heijastumista pientaloalueelle. Suunniteltu palvelutalon laajennusosa tuo myös entisestään lisäsuojaa palvelutalon oleskelualueelle.

Kaava-alueella oleva vanha asuinrakennus sijaitsee sekä nyky- että ennustetilanteessa päivä- ja yöajan ohjeavon ylittävällä alueella.

Nykyisen vanhan asuinrakennuksen ulko-oleskelualueen suojaaminen Kaskentien varrelle asetettavan meluntorjunnan avulla ei onnistu, koska asuinrakennus sijaitsee huomattavasti korkeammalla kuin Kaskentie. Näin ollen meluntorjunta tulee toteuttaa asuin-kiinteistöllä. Asuinrakennuksen ulko-oleskelualue suositellaan sijoitettavan esimerkiksi talousrakennuksen tai tiivisrakenteisen aidan melukatveeseen tai huvimajaan, jossa vähintään Kaskentien myötäiset seinät on lasitettu tai muutoin kiinteärakenteiset (ei näkyviä rakoja).

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

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitetään ennen teollisuusalueiden rakentamista asumiskäyttöön ja maaperä kunnostetaan terveydelle vaarattomaksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen yhtä toteuttamistapaa on kuvattu kaavakarttaan ja selostukseen liitetyillä havainnekuvilla.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan.

Osalla kaava-aluetta täytyy tehdä tonttijako sekä täydentää tai siirtää kunnallistekniikka. Myös jos alueelta löytyy pilaantuneita maita, täytyy kyseiset alueet kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Vähäheikkiläntien varren liittymäkielto tulee voimaan Kurjenmäen tunnelin rakentamisen yhteydessä.

Turussa 7. päivänä lokakuuta 2021

Maankäyttöjohtaja                      Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti                      Sissi Qvickström