

**KASKENKATU 9B**  
**Selostus**

Diarinumero: 7597-2016  
Asemakaavatunnus: 1/2019

**Asemakaavanmuutos**

11.5.2022

Kaupunginosa: III (003)

Osoite: Kaskenkatu 9b



Kuva 1. Ilmakuva kaavanmuutosalueesta vuodelta 2018. (© Blom. Kuvaa on muokattu Turun kaupungin kaavoituksessa.)

## 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
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	12
3.1.6 Liikenne.....	12
3.1.7 Tekninen huolto.....	12
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	13
3.2 Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	14
3.2.2 Maakuntakaava .....	14
3.2.3 Yleiskaava.....	15
3.2.4 Asemakaava .....	16
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	17
3.2.6 Tonttijako ja rasitteet .....	18
3.2.7 Pohjakartta .....	18
3.2.8 Selvitykset.....	18
3.2.9 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset.....	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
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	19
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana .....	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 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	20
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	25
4.4.6 Lausunnot .....	25
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset .....	25
4.4.8 Kaavaehdotus .....	25
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>27</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	27
5.2 Aluevaraukset .....	27
5.2.1 Korttelialue ja rakennusten käyttötarkoitukset.....	27
5.2.2 Rakennusten ulkonäkö ja yhteensopivuus ympäristön kanssa .....	28
5.2.3 Säilytettävät puut.....	28

5.2.4 Piha.....	28
5.2.5 Liikenne ja pysäköinti .....	29
5.2.6 Hulevedet .....	29
5.2.7 Rakennusten ääneneristävyys.....	30
5.2.8 Maanalaiset johdot .....	30
5.2.9 Muut kaavamerkinnot ja määräykset .....	30
5.3 Nimistö .....	30
5.4 Kaavan vaikutukset .....	30
5.4.1 Yleistä .....	30
5.4.2 Luonnonympäristö .....	30
5.4.3 Maisema ja kaupunkikuva .....	31
5.4.4 Rakennettu ympäristö.....	31
5.4.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	34
5.4.6 Lapsivaikutukset.....	34
5.4.7 Liikenne ja pysäköinti .....	34
5.4.8 Tekninen huolto.....	35
5.4.9 Ympäristön häiriötekijät .....	35
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>36</b>
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....	36

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä toukokuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Kaskenkatu 9b (1/2019)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	003 III	III
Kortteli:	11	11
Tontti:	1001	1001

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Liikennesuunnittelija: Maija Norava

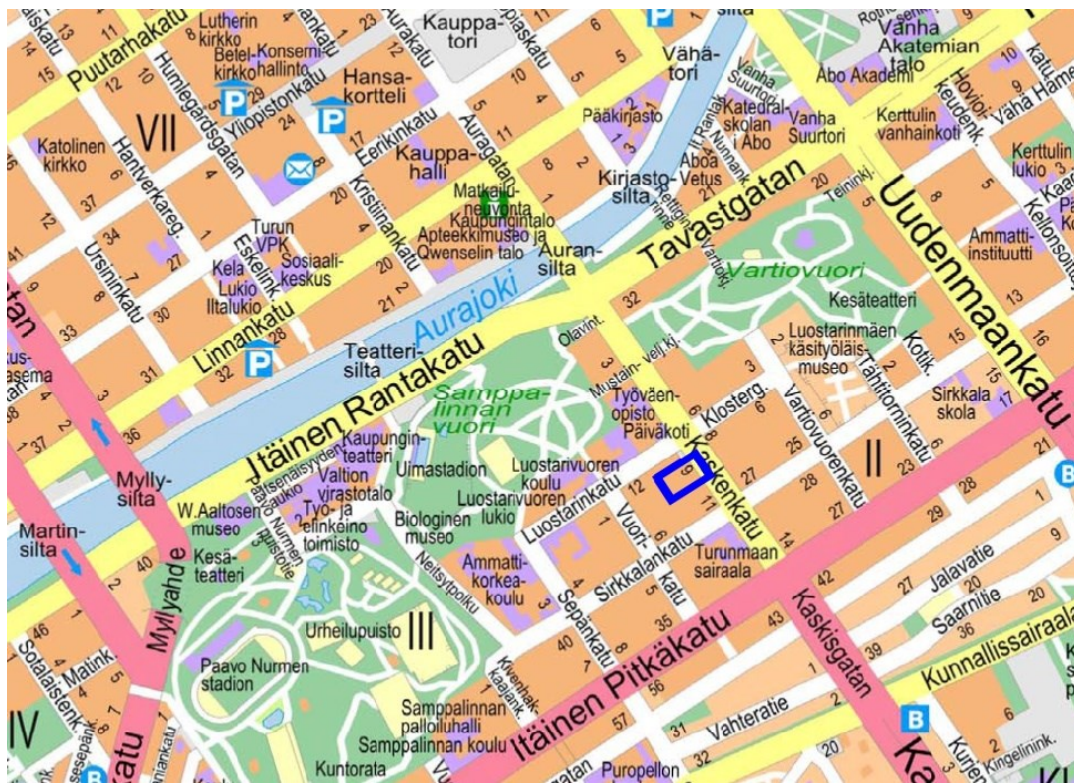
Piirtäjä: Virve Neesfeld

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle III (003) kaupunginosan korttelin 11 tontille 1001. Tontti sijaitsee osoitteessa Kaskenkatu 9b noin 700 m päässä Kauppatorilta. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on noin 0,18 ha.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.4.2019, muutettu 13.10.2020
2. Asemakaavakartta 11.5.2022
3. Tilastolomake 11.5.2022
4. Vuorovaikutusraportti 11.5.2022
5. Muuritutkimus Oy / Uotila, Kari ja Salomaa, Sanni, 2021. Arkeologiset koetutkimukset kohteessa Turku, Kaskenkatu 9b aikavälillä 19.-23.4.2021.
6. Turun kaupunki / Vesanto, Tuuli, 2019. Puustoselvitys 8.5.2019, tarkennettu 5.6.2019.

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

1. Arosuo Arkkitehdit Oy, 2017–2022. Maankäyttösuunnitelmat ja varjokaaviot.
2. Museovirasto, 2021. Kulttuuriympäristön palveluikkuna. <https://www.kyppi.fi>.
3. Turun kaupungin paikkatietoaineistot, 2019–2022.
4. Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2018. Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018–2022. Loppuraportti 12.3.2018.
5. Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2020. Turun kaupungin Yleiskaavan 2029 meluselvitys. 8.6.2020.
6. Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 2019–2022. Museon informaatioportaali. <https://mip.turku.fi>.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	9.4.2019 § 137
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	11.4.2019
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa (vuodet)	2018 ja 2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	8.12.2020 § 445
Kaavaehdotus lausunnoilla	16.5.–20.6.2022
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	16.5.–14.6.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	--
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen osoitteessa Kaskenkatu 9b. Kaavan valmistelun aikana on selvitetty koko korttelin kehittämismahdollisuuksia.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan rakennuspaikka uudelle, seitsemänkerroksiselle asuintalolle, jonka rakennusoikeus on 2150 k-m<sup>2</sup> ja asukasmäärä noin 40. Autopaikat sijoitetaan pysäköintitalaan, jonka ylin kerros on maanpinnan yläpuolella. Pysäköintitalan katolle tulee järjestää oleskelupiha. Suurimmat pihapuut säilytetään Kaskenkatu 9b:n ja Kaskenkatu 11:n rajalla. Rakentaminen ei saa vaurioittaa myöskään Luostarinkatu 10:n suurimpia puita.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Pelastustien rakentamisesta johtoalueelle on pyydettävä geotekniikan ammattilaisen lausunto, joka tulee hyväksyttäväksi Turun Vesihuolto Oy:ssä ennen rakennustöiden aloittamista.

Korttelialueen maaperän laatua on tarkkailtava aistinvaraisesti rakennustöiden aikana. Tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan eli osoitteessa Kaskenkatu 9b sijaitsevan tontin pinta-ala on 0,1825 ha. Tontilla on seitsemänkerroksinen asuintalo, jonka maantasokerroksessa toimii päivittäistavarakauppa. Tontti on yksityisessä omistuksessa. Se on osa kuudesta kahdeksaan kerrosta korkeiden asuinkerrostalojen korttelia, jonka rakennuksista suurin osa on valmistunut 1960-luvulla. Kaskenkatu 9b:n nykyinen rakennus on kuitenkin 1970-luvulta ja Kaskenkatu 11:n klassistinen kerrostalo 1920-luvulta. Korttelin sisäosassa on säilynyt runsaasti puita vanhoilla palokujanteilla eli korttelin halki kulkevilla istutusvyöhykkeillä. Myös palokujanteiden ulkopuolella on useita kookkaita lehtipuita.

Kortteli 11 ja sen ympäristö ovat pääosin asuinkäytössä, mutta rakennusten pohjakerroksissa on liike- ja kokoontumistiloja. Vieressä sijaitsevat Luostarivuoren lukio, kaksi yläkoulua, päiväkotia, työväenopisto sekä Samppalinnan vuoren puistoalue.

Pohjoisessa suunnittelualan lähelle ulottuu muinaisjäännösalue. Alueen pohjoispuolella sijaitseva Vartiovuori on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Kuva 3. Ilmakuva vuodelta 2018. Kaavanmuutosalue on rajattu valkealla viivalla. (© Blom. Kuvaa on muokattu Turun kaupungin kaavoituksessa.)



### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maastonmuodot ja maaperä

Kaavanmuutosalue sijaitsee loivassa rinteessä. Korttelin korkein kohta on Luostarinkadun ja Vuorikadun risteyksessä noin 23 m merenpinnan yläpuolella ja matalin kohta Sirkkalankadun ja Vuorikadun risteyksessä noin 18 m merenpinnan yläpuolella. Kaskenkatu 9b:n tontilla korkeus merenpinnasta vaihtelee noin 22 m ja noin 20 m välillä. Matalinta on Kaskenkadun puolella, korkeinta tontin länsiosassa.

Tontin itäosassa on tehty tärykairaus vuonna 1974 (Turun kaupungin paikkatietoaineistot, viitattu 4.1.2022). Sen perusteella maaperä on moreenia ja täyttömaata. 3,4 m syvyydellä kairaus on päättynyt kiveen, lohkareseen tai kallioon.

#### Kasvillisuus

Kaavanmuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tontilla on säilynyt vanhoja palokujannevyöhykkeitä eli nauhamaisia istutusalueita, joiden tarkoitus oli ehkäistä tulipalojen leviämistä. Palokujanteet sijaitsevat tontin kaakkois- ja lounaisrajalla. Puustoselvityksen (Turun kaupunki / Vesanto 2019) mukaan erityisesti kaakkoisrajan neljä suurta jalavaa ovat arvokkaita pihojen viihtyisyyden ja kulttuurihistorian kannalta. Lisäksi on tärkeää säilyttää isokokoiset lehmukset, jotka kasvavat osoitteessa Luostarinkatu 10 lähellä Kaskenkatu 9b:n rajaa. Lehmukset näkyvät myös kadulle ja ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Mieluusti ei tulisi kaataa myöskään muita naapuritonttien kookkaimpia puita eli Luostarinkatu 12:n itänurkan jalavaa tai Luostarinkatu 10:n jalavaa ja vaahteraa. (Turun kaupunki / Vesanto 2019.)



Kuvat 4 ja 5. Vasemmalla Kaskenkatu 9b:n ja Kaskenkatu 11:n rajalla kasvavat jalavat. Oikealla Luostarinkatu 10:n lehmukset ja niiden välissä kasvava vaahtera. (Kuvannut Tuuli Vesanto 2019.)



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kaupunkirakenne

Kaavanmuutosalue on osa tiivistä ja kerrostalovaltaista keskusta-aluetta, missä sijaitsee sekä asuntoja että monenlaisia liike- ja palvelutiloja. Vaikka Kaskenkatu 9b on muiden kerrostalotonttien ympäröimä, lähellä on myös laajoja viheralueita: Sampalinnan vuori ja Vartiovuori.

#### Kaupunkikuva

Alueen korttelit ovat puoliavoimia. Monet rakennuksista sijaitsevat kadun varrella, mutta talojen välistä avautuu leveitä näkymiä pihoilta.

Kaskenkatu 9b:n kortteli edustaa tyypillistä 1960-luvun rakentamista. Rakennukset on enimmäkseen sijoitettu melko väljästi erilleen toisistaan mutta kuitenkin saman suorakulmaiseen koordinaatistoon. Vaikka kullakin tontilla on oma erillinen pihansa, piha-alueista muodostuu laaja ja yhtenäinen kokonaisuus, jota halkovat vanhojen palokujanteiden lehtipuuistutukset. Kerrostalot ovat kuudesta kahdeksaan kerrosta korkeita ja Kaskenkatu 9b:tä lukuun ottamatta vaaleasävyisiä. Julkisivumateriaaleina on käytetty rappausta, tiiltä, pesubetonielementtejä (Kaskenkatu 9b) ja kivisrotepintaisia levyjä (Luostarinkatu 12).



Kuva 6. Näkymä Kaskenkadulta. Keskellä on Kaskenkatu 9b:n nykyinen rakennus. (Kuvannut Satu Tiainen tammikuussa 2022.)



Kuva 7. Kaskenkatu 9b:n korttelin eteläosa Sirkkalankadun ja Vuorikadun risteyksessä. (Kuvannut Satu Tiainen tammikuussa 2022.)

### Muinaismuistot

Turun kaupungin vanha asemakaava-alue on muinaisjäännösalueita, joka ulottuu Luostarinkadulle, Kaskenkatu 9b:n lähistölle (Museovirasto 2021, Kulttuuriympäristön palveluikkuna, [https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=853500004](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=853500004), viitattu 5.1.2022). Turun museokeskus totesi lausunnossaan 6.11.2020, että Kaskenkatu 9b:n kohdalla on saattanut olla asutusta jo keskiajalla ja 1800-luvun alussa kaavanmuutostontti kuului Gadolinin puutarhaan, jonka reunalla on ollut rakennuksia. Museokeskus edellytti arkeologista koetutkimusta, jotta saataisiin selville, onko tontilla säilynyt muinaisjäännöstä. (Turun museokeskuksen lausunto 6.11.2020.)

Kaskenkatu 9b:n arkeologisen selvityksen teki Muuritutkimus Oy 19.–23.4.2021. Muuritutkimus kaivoi kerrostalopihalle kaksi koeojaa. Tontin kaakkoisreunalta löydettiin kivetystä ja rakennuksen kiviperustusta ja tontin lounaisosasta rakennuksen kivijalkoja. Maakerrosten ja sijainnin perusteella löydöt ovat peräisin rakennuksista, jotka sijaitsivat tontilla 1900-luvulla. (Muuritutkimus Oy 2021, saavutettavassa versiossa s. 6, 8–9, 11 ja 13.) Myös tontin keskiosassa havaittiin kiviperustuksia. Karkeasti voidaan arvioida, että ne ovat 1800-luvulta. (Muuritutkimus Oy 2021, saavutettavassa versiossa s. 6–8, 10–13.) Kivirakenteiden lisäksi tontilta löytyi muun muassa saven, posliinin ja lasin paloja (Muuritutkimus Oy 2021, saavutettavassa versiossa s. 18–28).

Tutkimusraportissa todetaan, että kulttuurikerrokset ovat todennäköisesti tuhoutu- neet tontin kaakkois- ja lounaisreunalta, mutta tontin keskellä ja luoteisreunalla on saattanut säilyä Turun 1827 paloa vanhempia ilmiöitä. (Muuritutkimus Oy 2021, saavutettavassa versiossa s. 13.) Havainnot muinaisjäännöksistä ovat niin epävarmoja ja vähäisiä, että Turun museokeskus ei edellytä niiden merkitsemistä asema- kaavaan.



## **Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja arvokkaat maisema-alueet kaavoissa**

Kaavanmuutosalueen lähistöllä sijaitsee Vartiovuori, jonka Museovirasto on luokitellut valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Vartiovuorenpuisto ympäristöineen on myös maakuntakaavan suojelukohde. Koko Luostarinkadun ja Aurajoen välinen alue on kaavanmuutosalueen vieressä maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Kaskenkatu 9b:n korttelissa ei ole suojelukohteita nykyisissä kaavoissa. Kaskenkatu 11:n klassistinen kerrostalo on kuitenkin merkitty arvokkaaksi kohteeksi yleiskaavan 2029 ehdotuksessa. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 20.12.2021 § 582, mutta se ei ole vielä tullut voimaan.

Kaskenkatu 11:n rapattu tiilirunkoinen asuin- ja liikerakennus rakennettiin 1928–1929. Sen on suunnitellut Torsten Strömberg eli Totti Sora. Turun museokeskus on arvioinut, että Kaskenkatu 11:n kerrostalo on paikallisesti arvokas. Kiinteistöön liittyy sekä rakennushistoriallisia että ympäristöllisiä arvoja. (Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo 2022, Museon informaatioportaali, viitattu 7.1.2022.)

Yleiskaavan 2029 ehdotuksessa on Kaskenkatu 9b:n lähellä myös muita arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita: Samppalinna sekä Luostarinkadun kouluympäristö (Kaskenkatu 5 ja 7; Luostarinkatu 9, 11, 13).



Kuva 8. Kaskenkatu 11. (Kuvannut Satu Tiainen tammikuussa 2022.)

### **Muut kulttuurihistorialliset arvot**

Kaskenkatu 9b on korttelinsa kerrostaloista uusin ja Kaskenkatu 11 vanhin. Muut saman korttelin kerrostalot ovat 1960-luvulta, ja Turun museokeskuksen Internet-sivuston mukaan ne ovat maisemallisesti arvokkaita (Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo 2022, Museon informaatioportaali, viitattu 7.1.2022). Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joka on tyypillinen rakentamisajalleen.

## Hulevedet

Hulevedet eli sade- ja sulamisvedet imeytyvät maaperään huonosti kaavanmuutos-alueella, koska suurin osa pihasta on asfaltoitu. Hulevesiä tulee viivyttaa ja imeyttää omalla tontilla, jotta hulevesijohdot eivät kuormitu liikaa.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa kuten muutkin saman korttelin tontit. Katualueet omistaa Turun kaupunki. Kaupunki omistaa myös pysäköintialueen, joka sijaitsee Kaskenkatu 9b:n vieressä Luostarinkadun ja Kaskenkadun risteyksessä.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavanmuutosalueella on noin 50 asukasta (Turun kaupungin paikkatietoaineistot, viitattu 10.1.2022). Lisäksi Kaskenkatu 9b:n nykyisessä rakennuksessa toimii päivittäistavarakauppa, jonka pinta-ala on noin 230 kerrosneliometriä. Myös muissa lähialueen rakennuksissa on liike- ja palvelutiloja.

Palvelutarjonta on runsas ja moninainen. Kaavanmuutosalueen lähellä sijaitsevat muun muassa päiväkotit ja peruskoulu alle 100 m päässä, työväenopisto noin 100 m päässä ja lukio noin 100 m päässä linnuntietä.

Lähin virkistys- ja urheilupaikka on Samppalinnan vuori, jonne on matkaa vähän yli 100 metriä. Lisäksi monipuolisia liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia on Urheilupuistossa ja Kupittaaanpuistossa, joista kumpikin sijaitsee alle kilometrin päässä.

### 3.1.6 Liikenne

Kaavanmuutosalueelta on hyvät pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet. Linja-autot ajavat Kaskenkatua pitkin, ja linja-autoreittien solmukohta on alle kilometrin päässä Kauppatorilla. Kaskenkatu kuuluu pyöräilyn pääverkostoon.

Osoitteeseen Kaskenkatu 9b ajetaan Luostarinkadulta yleisen pysäköintialueen kautta, ja liiketilan tavaroiden vastaanotto-ovi avautuu kyseisen pysäköintialueen suuntaan. Periaatteessa ajoliittymän voisi järjestää myös Kaskenkadulta. Turun kaupungin liikennesuunnittelu ei kuitenkaan sitä suosittelen, koska se heikentäisi liikenneturvallisuutta. Vaaratilanteita voisivat aiheuttaa muun muassa pyöräkaista, liittymän huono näkemä ja kadunvarsipysäköinti. Lisäksi liittymän kohdalta pitäisi poistaa noin neljä kadunvarren pysäköintipaikkaa.

Kaskenkatu 9b:llä on yhteensä 35 pysäköintipaikkaa. Ne sijaitsevat omalla tontilla maantasossa ja vievät valtaosan piha-alueesta. Vuoden 2019 tammikuussa kahdeksan autopaikkaa oli asunto-osakeyhtiön omassa käytössä, viisi samalla tontilla toimivan kaupan käytössä ja kaksi vapaana remonttia varten. Loput 20 oli vuokrattu ulkopuolisten käyttöön.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Kaskenkatu 9b:n pihan alla kulkee kaksi Turun Vesihuolto Oy:n johtoa: hulevesijohto ja jätevesijohto. Lisäksi Kaskenkadulla on useita maanalaisia kaapeleita lähellä tontin rajaa.

Jätekatos on pihalla tontin keskiosassa.



### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

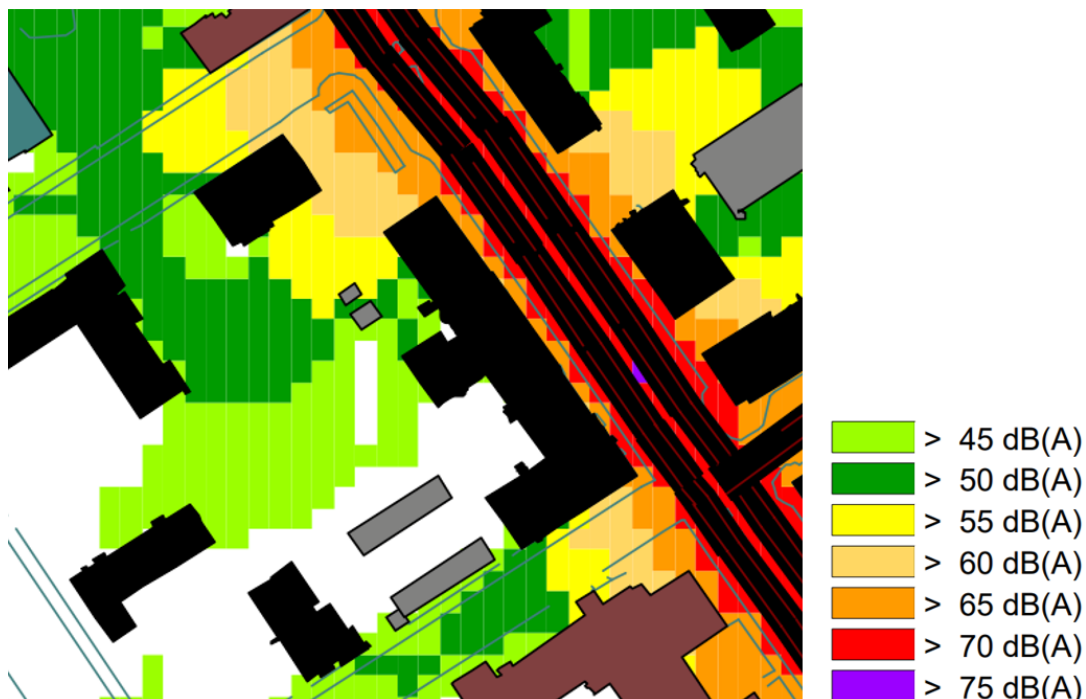
#### Melu

Kaskenkadun liikenne aiheuttaa meluhäiriötä kaavanmuutosalueella. Turun kaupungin liikennesuunnittelu on tehnyt Kaskenkatu 9b:stä melulaskelman, jonka lähtötietona oli Turun kaupungin Yleiskaavan 2029 meluselvitys (Promethor Oy ja Turun kaupunki 2020). Laskelmassa on huomioitu nykyinen liikenne vuonna 2021 sekä ennustettu liikenne vuonna 2050.

Nykyisin Kaskenkadun liikennemäärä on noin 9 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Luostarinkadun noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yleiskaavan 2029 ennusteen mukaan Kaskenkadun liikennemäärä on vuonna 2050 noin 14 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Luostarinkadun noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Näin ollen Kaskenkatu 9b:n melutaso kasvaa hieman.

Nykyisessä rakennuksessa julkisivujen ääneneristävyyden tulisi olla tavallista suurempi, jotta liikennemelu ei häiritsisi asukkaita. Melu on otettava huomioon, jos rakennuksen julkisivuja muutetaan. Uusi rakennus on kauempana kadusta, joten sen ääneneristävyys voi olla tavanomainen.

Yleiskaavan 2029 ennusteen perusteella ulko-oleskelutilojen melutaso vuonna 2050 ylittää Kaskenkadun varrella Valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, Suomen säädöskokoelma 993/1992). Pihan länsiosassa ohjearvot eivät kuitenkaan ylity, joten kaavaehdotuksessa ei vaadita pihalle melusuojaa.



Kuva 9. Ote Turun kaupungin Yleiskaavan 2029 meluselvityksestä (Promethor Oy ja Turun kaupunki 2020). Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22, vaihtoehto 0+ vuonna 2050.

## Ilmanlaatu

Kaskenkadun runsas liikenne heikentää ilmanlaatua. Jos kadun varrella sijaitsevan kerrostalon ilmanvaihtojärjestelmää muutetaan, on suositeltavaa ottaa raitisilma pihan puolelta.

## Pilaantuneet maa-alueet

Kaavanmuutosalueen maaperään on saattanut joutua haitallisia aineita sen lähellä sijainneiden yritysten takia. Lähistöllä on toiminut korjaamoja osoitteissa Kaskenkatu 8, Kaskenkatu 10 ja Luostarinkatu 12, nahkateollisuutta osoitteessa Kaskenkatu 8 ja kumitehtaan päävarasto osoitteessa Luostarinkatu 12. Osoitteessa Luostarinkatu 12 on ollut öljyvuoto. (Maaperän tilan tietojärjestelmä 2018, viitattu 19.3.2018.)

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

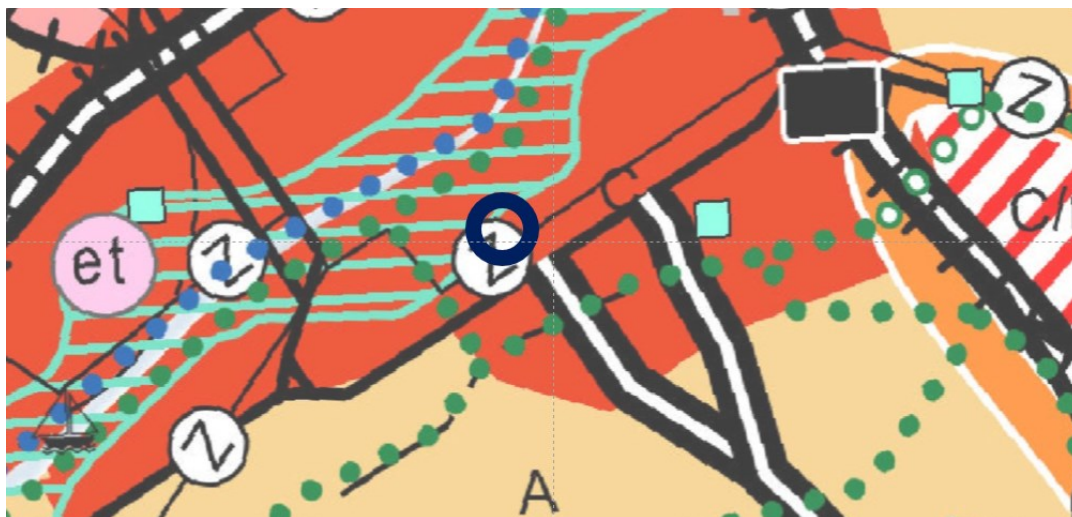
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaskenkatu 9b -kaavanmuutokseen liittyvät seuraavat tavoitteet:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Kaavanmuutosalueen maankäyttöä ohjaavat Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021). Kaskenkatu 9b on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C-kirjain ja punainen väri). Tontin lounais- ja pohjoispuolella sijaitsevat korttelit kuuluvat kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään, Aurajokea ympäröivään alueeseen (vaaleanvihreä vaakaviivitus). Suunnittelualueen lähellä sijaitsevia maakuntakaavan suojelukohteita ovat Vartiovuorenpuisto ympäristöineen ja osoitteessa Luostarinkatu 5 sijaitseva kivirakennus vuodelta 1798. Kaskenkatu 9b:n korttelin eteläpuolella on maakuntakaavassa suurjännitelinja (Z).



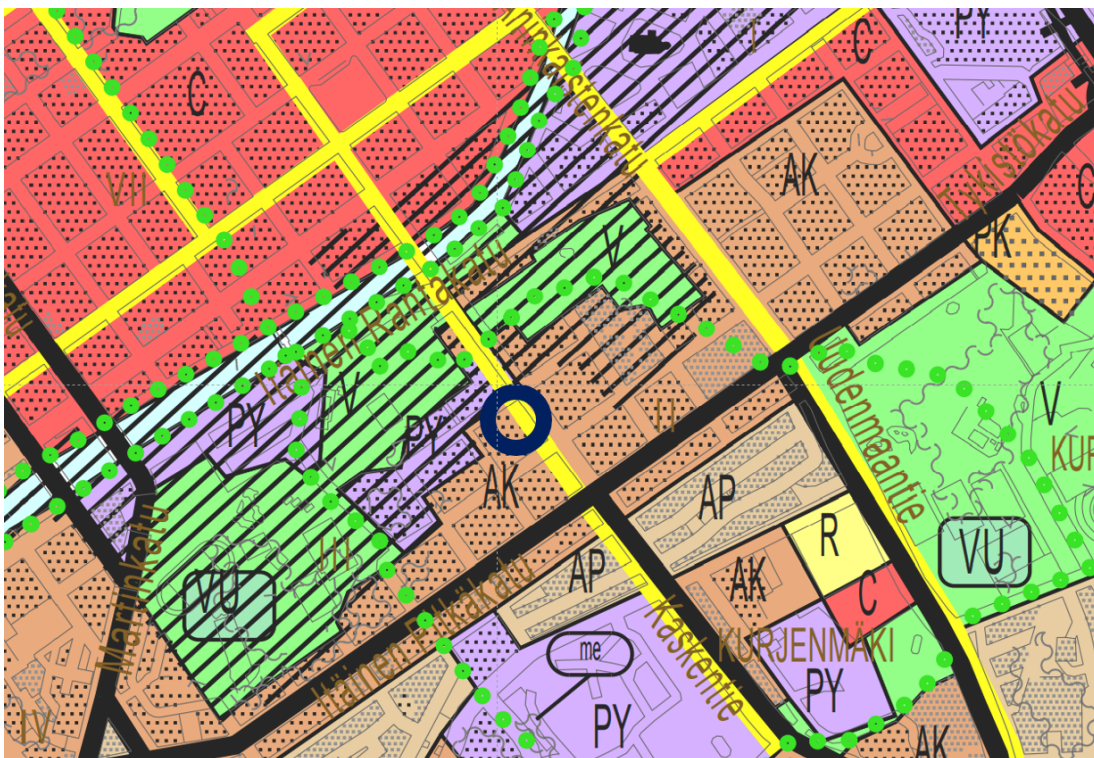
Kuva 10. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavanmuutosalueen sijainti on ympäröity tummansinisellä viivalla.

### 3.2.3 Yleiskaava

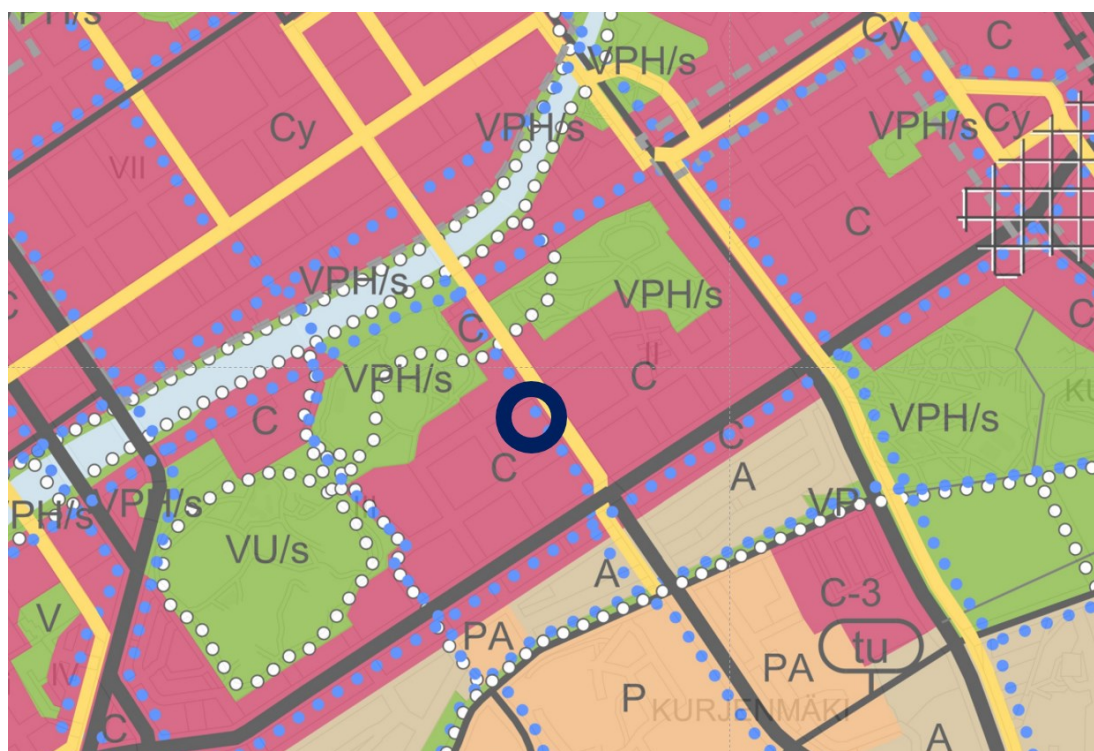
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Nykyisessä yleiskaavassa Kaskenkatu 9b on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Suunnittelualan pohjois- ja länsipuolella alkaa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, johon kuuluvat muun muassa Aurajoki, Samppalinnan vuori ja Vartiovuori.

Turun kaupunki valmistelee uutta yleiskaavaa nimeltä Yleiskaava 2029. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 20.12.2021 § 582, ja ehdotus oli nähtävillä 31.1.–23.3.2022. Yleiskaavan 2029 ehdotuksessa Kaskenkatu 9b on keskusta-toimintojen aluetta (C), tiivistyvää kestävän kaupunkirakenteen vyöhykettä sekä aluetta, jolla sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujanpuita. Kaskenkatu on merkitty joukkoliikenteen laatukäytäväksi, osaksi pyöräilyn pääverkostoa sekä keskeiseksi näkymäksi kohti Puolalanmäen taidemuseota. Suunnittelualan lähellä on useita yleiskaavaehdotukseen merkittäviä arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita, muun muassa Kaskenkatu 11, Samppalinnassa sekä Luostarinkadun koulu-ympäristö (Kaskenkatu 5 ja 7; Luostarinkatu 9, 11, 13).





Kuva 11. Ote yleiskaavasta 2020. Kaavanmuutosalueen sijainti on ympäröity tummansinisellä viivalla.



Kuva 12. Ote Yleiskaavan 2029 ehdotuksesta, kartta 1: Yhdyskuntarakenne. Kaavaehdotukseen kuuluu yhteensä kahdeksan karttaa. Kaskentie 9b on ympäröity tummansinisellä viivalla.

### 3.2.4 Asemakaava

Osoitteessa Kaskentie 9b on voimassa asemakaava 10/1974 (tullut voimaan 28.6.1975). Kaskentie 9b:n kiinteistö on asemakaavassa yhdistettyjen liike- ja



asuntokerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavan mukaan Kaskenkadun varrelle saa rakentaa enintään kahdeksan kerrosta korkean talon, jonka rakennusoikeus on enintään 2280 k-m<sup>2</sup> (kerrosneliömetriä). Pihan puolelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen autojen säilytyspaikan, jonka ylimmän lattiatason keskikorkeus maanpinnasta saa olla enintään 1 m. Autopaikkoja tulee järjestää asunnoille vähintään 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti, ja myymälä- ja toimistotiloille 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti. Kerrostalon ja autosäilytyspaikan väliin on osoitettu ohjeellinen leikkialue. Leikkiin ja oleskeluun sopivaa aluetta on varattava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohden.



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue on rajattu mustalla viivalla.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.6 Tonttijako ja rasitteet

Alueella on vain yksi tontti. Sen tunnus on 853-3-11-1001. Tonttijako on hyväksytty 11.1.1935.

Tontin halki kulkee kaksi maanalaista Turun Vesihuolto Oy:n johtoa: hulevesi- ja jätevesijohto. Niiden kohdalla on johtorasite.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 21.4.2022.

### 3.2.8 Selvitykset

Turun kaupungin maisema-arkkitehti Tuuli Vesanto teki kaavanmuutosalueesta puustoselvityksen vuonna 2019. Selvitys perustuu ylläpitovalvoja Aki Männistön ja kaavoitusarkkitehti Satu Tiaisen maastokäyntiin. Puustoselvityksestä kerrotaan tarkemmin kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö.

Arosuo Arkkitehdit Oy on laatinut havainnekuvia uudesta kerrostalosta sekä kaavioita sen vaikutuksesta ympäristön valoisuuteen eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina.

Muuritutkimus Oy teki arkeologisen selvityksen keväällä 2019. Selvityksestä kerrotaan kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö, Muinaismuistot (s. 10).

### 3.2.9 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa tai toimenpiderajoitusta.

### 3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavanmuutosalueen lähelle on vireillä kolme asemakaavanmuutosta. Osoitteisiin Sepänkatu 2 ja Sirkkalankatu 35a suunnitellaan lisää rakentamista yksityisen maanomistajan aloitteesta. Samalla selvitetään nykyisten koulurakennusten suojelutarve ja niiden tulevaa käyttötarkoitus. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 12.1.2021 § 3.

Osoitteeseen Luostarinkatu 5 ollaan kaavoittamassa asuinkerrostaloja ja palvelurakennusten korttelialue. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen 18.10.2021 § 243. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen myös osoitteeseen Kaskenkatu (3 23.08.2021 § 202). Sinne osoitetaan rakennuspaikka uudelle pienehkölle talolle. Kumpikaan kaavanmuutoksista ei ole vielä tullut voimaan niistä tehtyjen valitusten vuoksi.

## 3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jonka yksityinen maanomistaja teki 14.6.2016. Maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen osoitteessa Kaskenkatu 9b. Aloitteen liitteenä oli Schauman Arkkitehdit Oy:n alustava maankäyttöluonnos, jossa tontille ehdotetaan uutta seitsemänkerroksista asuintaloa. Maankäyttösuunnitelmaa on myöhemmin muokannut Arosuo Arkkitehdit Oy.

### 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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Keskikaupunkiseura Tälpuol jokke ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesi- ja viemäri Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä Kaupunkiympäristötoimialan (nyk. kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus) kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta sekä paikkatieto ja kaupunkimittaus.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen osoitteessa Kaskenkatu 9b. Tavoitteena on sijoittaa rakentaminen siten, että se ei heikennä ratkaisevasti naapuritonttien lisärakentamismahdollisuuksia tai ympäristön kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.4.2019 (§ 137), että puiden säilyttämistä tai korvaamista uusilla puilla tarkastellaan kaavan valmistelun edetessä. Kaavan valmistelun aikana on selvitetty koko korttelin kehittämismahdollisuuksia.

#### 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

13.10.2020 kaavanmuutosalueeseen otettiin mukaan yleinen pysäköintialue, joka sijaitsee Kaskenkatu 9b:n vieressä ja on merkitty asemakaavassa kaduksi. Tavoitteena oli päivittää alueen kaavamerkintää siten, että se olisi asemakaavassa pysäköintialuetta.

Pysäköintialue jätettiin kuitenkin myöhemmin pois kaavanmuutoksesta. Jos pysäköintialue säilyy asemakaavassa katuna, se voidaan tarvittaessa muuttaa muuhun kuin pysäköintikäyttöön, esimerkiksi aukioksi.

## 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 9.4.2019 § 137.

### 4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa vuosina 2018 ja 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 3.4.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituille osallisille kirjeitse 11.4.2019.

### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.5.2019 mennessä. Tuolloin saatiin yhteensä 3 mielipidettä. Mielipiteen lähettivät Asunto Oy Kaskenkatu 11, Elisa Oyj ja Keskikaupunkiseura Tälpuäl jokke ry.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 13.10.2020 lisäämällä kaavanmuutosalueeseen yleinen pysäköintialue, joka sijaitsee osoitteessa Kaskenkatu 9b olevan tontin vieressä. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 15.10.2020. Kaava-alueen laajennuttua saapui seitsemän mielipidettä sekä lausunto vapaa-aikatoimialan museopalveluilta eli Turun museokeskuksesta. Mielipiteet olivat osoitteissa Kaskenkatu 11 ja Luostarinkatu 12 sijaitsevilta asunto-osakeyhtiöiltä, Kaskenkatu 11:n asukkaalta, Asunto-Oy Sampanpuiston (Vuorikatu 6a) osakkaalta, Keskikaupunkiseura Tälpuäl jokke ry:ltä sekä Turun Vesihuolto Oy:ltä.

Loppujen lopuksi yleinen pysäköintialue kuitenkin jätettiin pois kaavaluonnoksesta ja luonnos laadittiin vain osoitteessa Kaskenkatu 9b sijaitsevalle kerrostalotontille.

Luonnosvaiheen jälkeen saapui 1.9.2021 Turun Vesihuolto Oy:n kommentti, jonka Turun kaupungin kaavoitus kirjasi mielipiteeksi. Turun Vesihuolto Oy toteaa, että pelastustie voi sijaita osittain maanalaisten vesihuoltojohtojen päällä, jos pelastustie rakennetaan siten, että se ei aiheuta painumaa johdoille.

Muiden mielipiteiden lähettäjät ovat huolissaan muun muassa kaavanmuutoksen vaikutuksista kaupunkikuvaan ja viihtyisyyteen. Mielipiteiden pääkohdat ja kaavoituksen vastaukset on koottu vuorovaikutusraporttiin.

### 4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Arosuo Arkkitehdit Oy kehitti kaava-aloitteen liitteenä ollut suunnitelmaa ja teki siitä useita versioita, joiden lähtökohta kuitenkin on sama. Kaavanmuutosalueelle ehdotetaan kapeaa seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Osa autopaikoista on maan alla ja osa maanpäällisessä pysäköintitilassa, jonka katolla on oleskelupiha. Luonnokset poikkeavat toisistaan muun muassa siten, että uusimmissa luonnoksissa maanalaiseen pysäköintihalliin pääsee vain autohissillä. Siten voidaan jättää enemmän tilaa säilytettävien pihapuiden ympärille.

Kaavaluonnoksen pohjana oli 24.11.2020 päivätty Arosuo Arkkitehdit Oy:n maankäyttösuunnitelma, jota on myöhemmin muokattu vuosina 2021 ja 2022. Siinä uusi



kerrostalo on pyritty sijoittamaan siten, että se peittää naapuriasuntojen näkymiä mahdollisimman vähän. Rakennus on Luostarinkadun suuntainen ja sijaitsee noin 7,3 metrin päässä Kaskenkatu 11:n rajasta. Sen koillisreuna on viisto, koska uuden kerrostalon ja nykyisen asuintalon välissä kulkee maanalaisia johtoja eikä johtojen päälle saa rakentaa.

Tontilla säilytetään merkittävimmät pihapuut eli kaakkoisreunan neljä suurta jalavaa. Lisäksi jätetään tilaa Luostarinkatu 10:n pihapuiden ympärille, jotta uusi rakennus ei vahingoita niiden juuria.

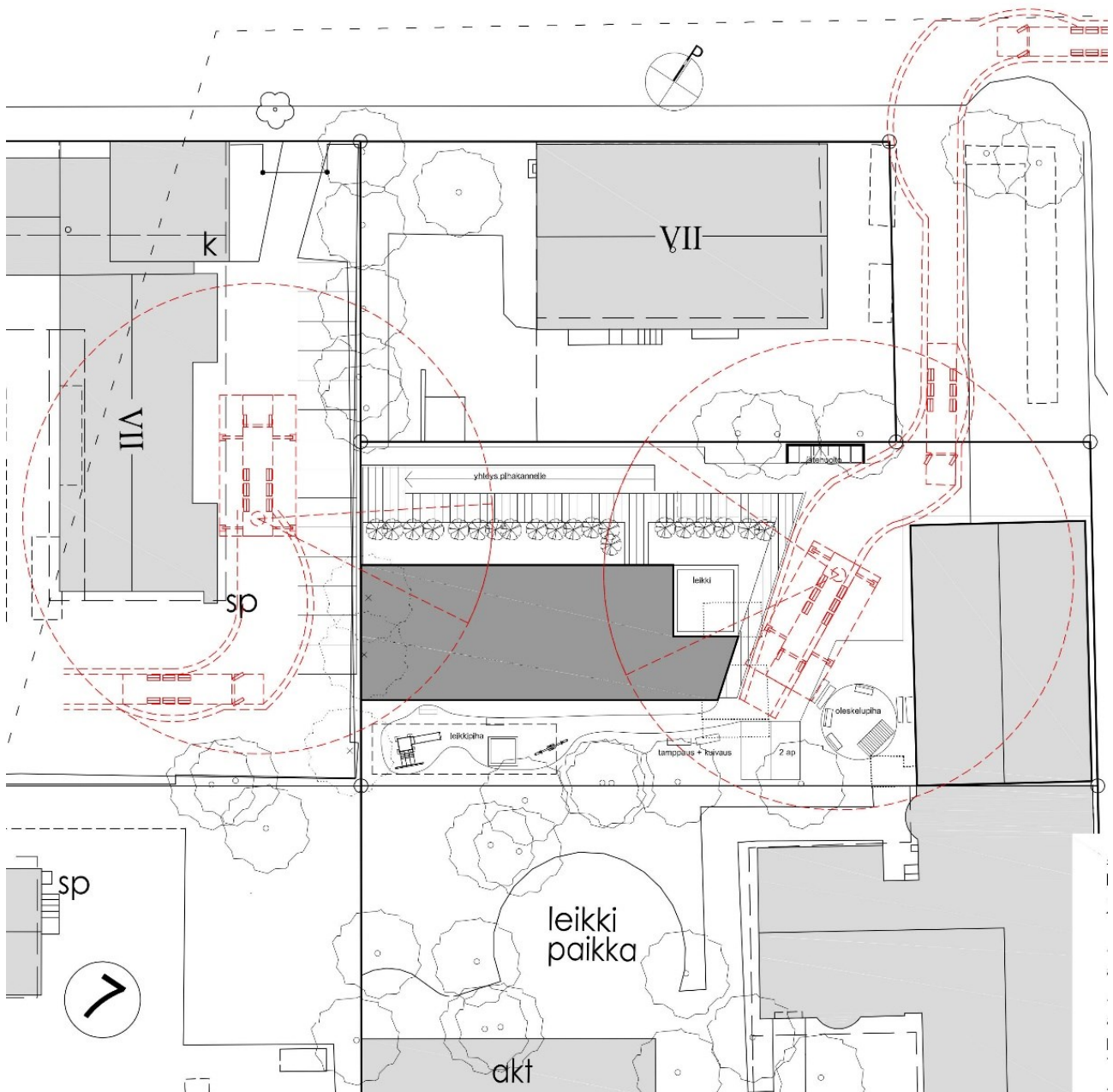
Autopaikkoja esitettiin luonnosvaiheessa yhteensä 42, mutta myöhemmin niiden määrä pienennettiin 39 pysäköintipaikkaan (ks. 4.4.8. Kaavaehdotus). Kaksi niistä sijaitsee ulkona pihalla, loput katetussa pysäköintitilassa, jossa on yksi kerros maan päällä ja yksi maan alla. Tontille ajetaan Luostarinkadulta yleisen pysäköintialueen kautta.

Toinen paloautoreitti esitetään tontin itäosaan ja toinen naapuritontin puolelle osoitteeseen Luostarinkatu 12. Pelastustien järjestämisestä pitää sopia Luostarinkatu 12:n maanomistajan kanssa. Jos naapuritontin omistaja ei anna lupaa pelastustiehen, osaa uusien asuntojen asukkaita ei pystytä pelastamaan paloauton nostimella. Silloin paloturvallisuus on varmistettava muulla tavoin, esimerkiksi sprinklereiden avulla (ks. kohta 5.4.4 Rakennettu ympäristö, Paloturvallisuus).

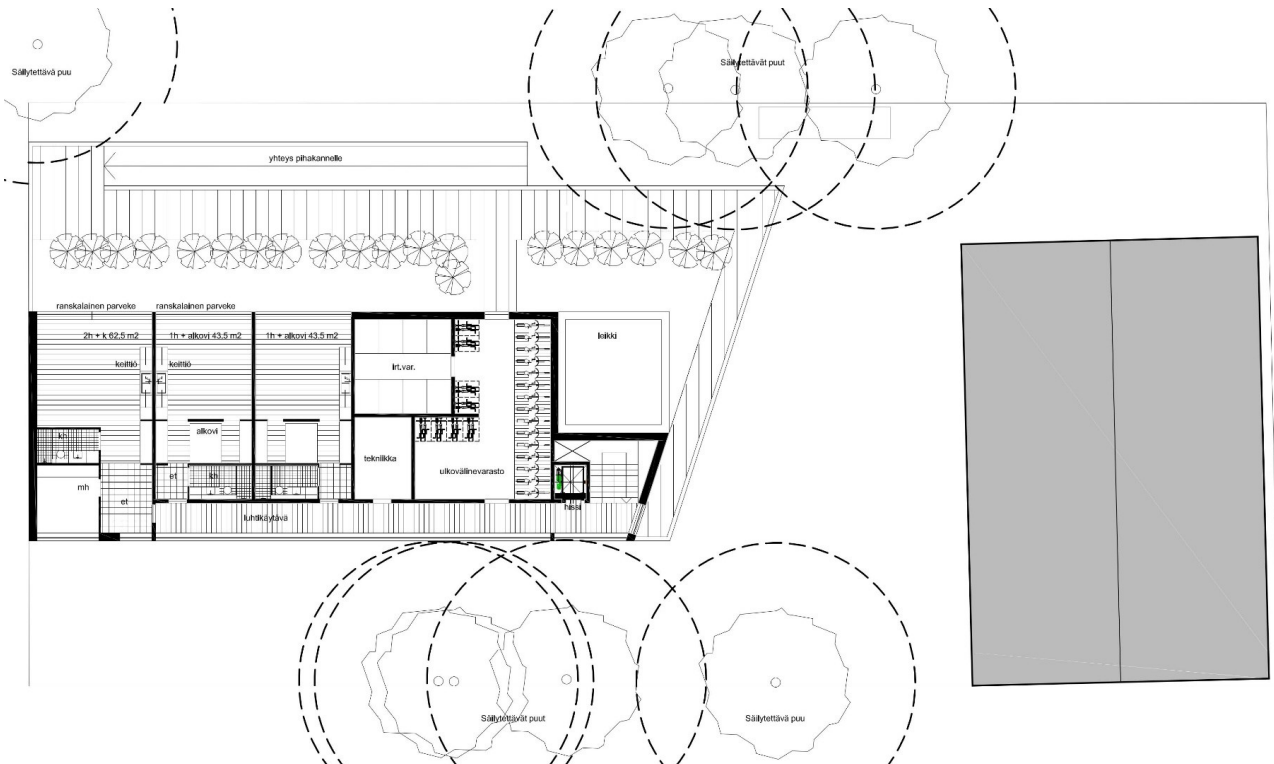
Pihan kaakkoisreuna on leikki- ja oleskelukäytössä. Luostarinkadun puoleiselle rajalle esitetään polkupyörien pysäköintipaikkoja sekä luiska, jota pitkin voi nousta oleskelupihalle pysäköintitilan katolle.



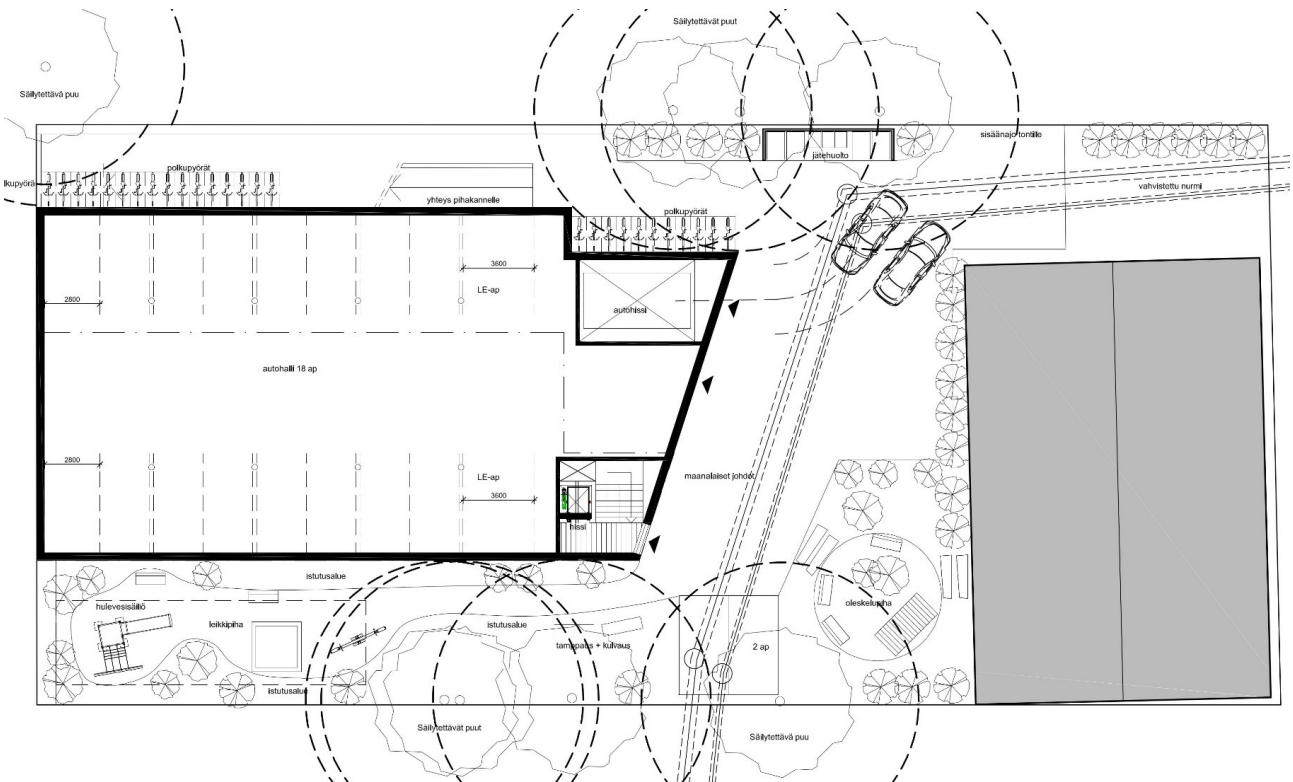
Kuva 14. Havainnekuva uudesta kerrostalosta Luostarinkadun suunnalta (Arosuo Arkkitehdit Oy, 19.11.2021).



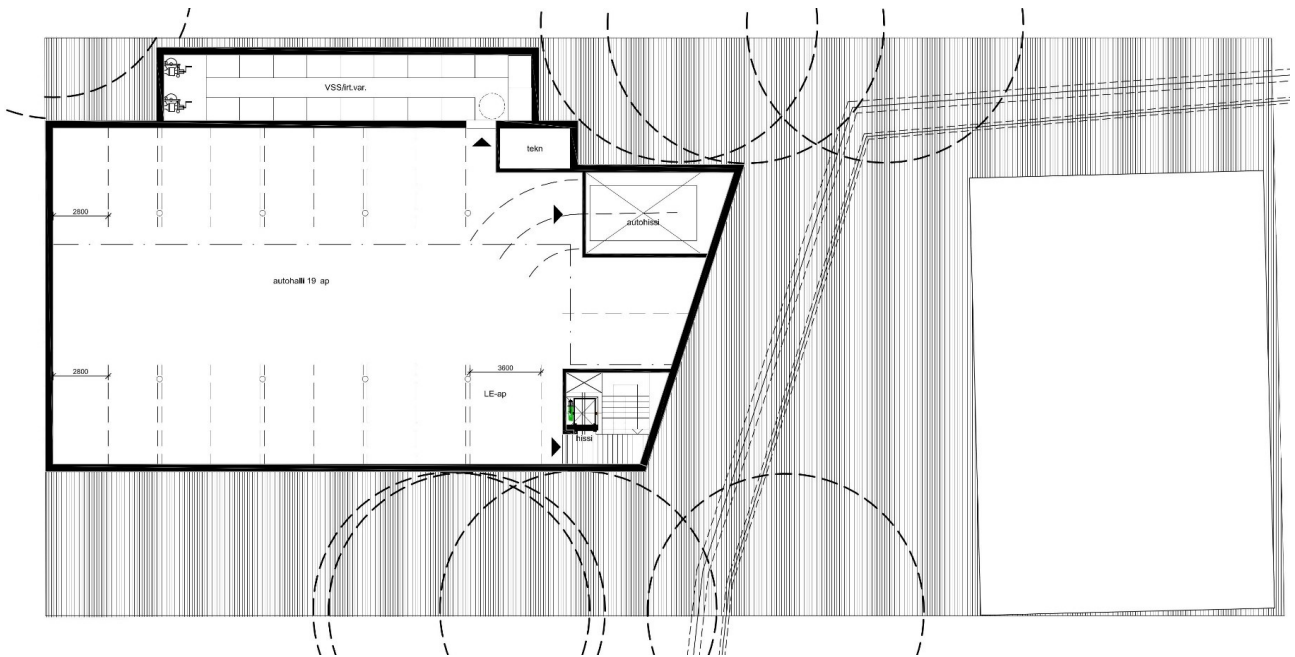
Kuva 15. Asemapiirros (Arosuo Arkkitehdit Oy, 25.4.2022). Paloauton mahdolliset ajoreitit esitetään katkoviivoilla. Jos pelastustietä ei voida sijoittaa naapuritontille, asukkaiden paloturvallisuus tulee varmistaa muulla tavalla (ks. kohta 5.4.4 Rakennettu ympäristö, Paloturvallisuus).



Kuva 16. Toisen kerroksen pohjapiirros (Arosuo Arkkitehdit Oy, 1.4.2022).



Kuva 17. Ensimmäisen kerroksen pohjapiirros (Arosuo Arkkitehdit Oy, 1.4.2022).



Kuva 18. Kellarin pohjapiirros (Arosuo Arkkitehdit Oy, 1.4.2022).



Kuva 19. Leikkaus (Arosuo Arkkitehdit Oy, 15.11.2021).





Kuva 20. Havainnekuva uudesta kerrostalosta Kaskenkadun suunnalta (Arosuo Arkkitehdit Oy, 19.11.2021).

#### 4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 8.12.2020 § 445.

#### 4.4.6 Lausunnot

11.5.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Turun museokeskus lähetti jo 16.11.2020 lausunnon siitä, että tulee tehdä arkeologinen selvitys.

#### 4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 16.5.–14.6.2022.

#### 4.4.8 Kaavaehdotus

Arosuo Arkkitehdit Oy muokkasi maankäyttösuunnitelmaa vähäisesti kaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen. Kaavoitus pienensi nykyiselle kerrostalolle vaadittavaa autopaikkamäärää, jotta pysäköintilasta ei tulisi liian ahdas. Siksi uudessa suunnitelmassa esitetään osoitteeseen Kaskenkatu 9b vain 39 autopaikkaa. Kun pysäköintitilaa muutettiin väljemmäksi, uusi kerrostalo pidentyi noin metrin Luostarinkatu 12:n puolella.

Myös pelastustiekaaviota muokattiin. Uudessa suunnitelmassa paloauto ajaa tontin itäosaan Luostarinkadun kautta eikä suoraan Kaskenkadulta. Silloin ei tarvitse poistaa kadunvarren pysäköintipaikkoja paloautoreitin kohdalta.

Kaavakarttaa täydennettiin muun muassa lisäämällä määräyksiä pihakannen korkeudesta, julkisivujen ääneneristävydestä sekä pelastustien rakentamisesta johto-alueelle. Uuden kerrostalon rakennusala levennettiin noin metri Luostarinkadun suuntaan, jotta rakennuksen suunnitteluun jäisi enemmän liikkumavaraa ja vaihtoehtoja.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotus on laadittu III (003) kaupunginosan korttelin 11, tontille 1001. Ehdotus perustuu Arosuo Arkkitehdit Oy:n maankäyttöluonnokseen (1.4.2022, täydennetty 25.4.2022).

Osoitteessa Kaskenkatu 9b sijaitseva tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyisen kerrostalon lisäksi tontille osoitetaan rakennuspaikka myös uudelle seitsemänkerroksiselle kerrostalolle, jonka rakennusoikeus on 2150 k-m<sup>2</sup> (kerrosneliömetriä) ja asukasmäärä noin 40 (tai noin 45, jos maantasokerros on muuta kuin pysäköintitilaa). Rakennusoikeuteen kuuluu myös se osa maantasokerroksesta, joka ei ole kaavaehdotuksessa pihakannta varten varatulla alueella (pi-a).

Suurin osa autopaidoista sijoitetaan rakennuksen ja pihakanntan alle. Kannen alla saa olla enintään yksi kerros maan pinnalla ja kaksi maan alla. Niihin voi rakentaa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie- ja teknisiä tiloja, porrashuoneita ja asukkaiden yhteistiloja. Uuden kerrostalon kohdalla myös maantasokerros on kuitenkin osa kaavaan merkittyä rakennusoikeutta, vaikka siellä sijaitseisi pysäköintipaikkoja tai muita aputiloja.

Nykyiselle kerrostalolle osoitetaan rakennusoikeutta 2290 k-m<sup>2</sup>. Se on 10 k-m<sup>2</sup> enemmän kuin tämänhetkessä asemakaavassa, sillä kaavaan on lisätty olemassa oleva yksikerroksinen pieni laajennusosa. Kerrostalon suurin sallittu kerros-luku muutetaan kahdeksasta kerroksesta seitsemäksi kerrokseksi. Tarkoituksena on, että rakennus säilyy saman korkuisena kuin viereinen Kaskenkatu 11:n kerrostalo, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Kaavanmuutosalueen uusi rakennusoikeus on yhteensä 4440 k-m<sup>2</sup>. Sen lisäksi saa rakentaa pihakanntan alle enintään noin 300 k-m<sup>2</sup> maanpäällisiä pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie- ja teknisiä tiloja, porrashuoneita ja asukkaiden yhteistiloja. Rakennusoikeus kasvaa 2160 k-m<sup>2</sup>. Koska tontin pinta-ala on 1825 m<sup>2</sup>, uudeksi tonttitehokkuudeksi (e<sub>t</sub>) tulee 2,43.

### 5.2 Aluevaraukset sekä kaavamerkinntät ja -määräykset

#### 5.2.1 Korttelialue ja rakennusten käyttötarkoitukset

Koko kaavanmuutosalue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontilla on asuin- ja liiketilaa jo tällä hetkellä. Kaavamääräys mahdollistaa sen, että liike- ja toimistotilojen osuutta voidaan myöhemmin lisätä, jos rakennusten käyttötarkoitus muuttuu. Kaskenkadun varrella maantasokerroksessa tulee olla vähintään 200 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu- tai toimistotilaksi soveltuvaa tilaa. Se vastaa suunnilleen nykyisen liiketilan kokoa, joka on noin 230 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle saa tehdä kaksi maanalaista kerrosta, joihin voi sijoittaa väestönsuoja-, pysäköinti-, varasto- ja jätehuoltotiloja sekä muita vastaavanlaisia aputiloja. Uudisrakentamisessa asuntojen keskimääräisen huoneistoalan tulee olla yli 40 m<sup>2</sup> ja vähintään 20 %:ssa asunnoista on oltava vähintään kaksi makuuhuonetta.

### 5.2.2 Rakennusten ulkonäkö ja yhteensopivuus ympäristön kanssa

Rakennusten massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen ympäristönsä kanssa. Erityisesti on huomioitava Kaskenkatu 11:n klassistinen kerrostalo, joka valmistui 1920-luvulla ja on siksi korttelin vanhin rakennus. Kaskenkatu 9b:n nykyisessä kerrostalossa räystäslinjan korkeusaseman tulee olla sama kuin viereisessä Kaskenkatu 11:n talossa.

Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota maantasokerroksen vaihtelevuuteen, jotta pihat, katutila ja asuntojen ikkunanäkymät olisivat mahdollisimman viihtyisiä. Uudisrakennuksen maantasokerroksessa laajat umpinaiset julkisivupinnat tulee varustaa köynnöskasvien kiinnitysrutilöin tai niitä tulee elävöittää esimerkiksi vaihtelevan kuvioinnin avulla. Tämä koskee myös niitä julkisivuja, jotka ovat naapuritonttien rajalla. Kaskenkadun varrella katujulkisivun maantasokerroksessa tulee olla vähintään 40 % näyteikkuna- ja lasiovipintaa. Se tarkoittaa, että lasipintaa on oltava vähintään yhtä paljon kuin nykyisin.

### 5.2.3 Säilytettävät puut

Uusi rakennus tulee toteuttaa siten, että säilytetään merkittävimmät sen lähellä olevista puista eli tontin kaakkoislaidalla kasvavat jalavat ja Luostarinkatu 10:n vaahterat. Lisäksi on suositeltavaa säilyttää ne tontin lounaisreunan jalavat, jotka kasvavat osoitteissa Luostarinkatu 10 ja Luostarinkatu 12.

Jos pihapuita kaadetaan, ne on korvattava uusilla puilla, jotka ovat täysikasvuisina kokoluokaltaan vastaavia tai suurempia. Säilytettäväksi osoitettuja puita ei saa kaataa. Rakentaminen on pyrittävä toteuttamaan siten, että naapuritonteilla kasvavia puita ei kaadeta ja niiden kasvuedellytykset turvataan.

Säilytettävien puiden ympärillä on kaavaehdotuksessa suoja-alue (i-1), jolle uuden rakennuksen tai pihakannen rakennustyömaa ja siihen liittyvät kaivannot eivät saa ulottua ja jolla maanpintaa ei saa korottaa. Suoja-alueelle ei saa sijoittaa painavia ajoneuvoja tai muita raskaita kuormia, jotka voivat vahingoittaa puiden juuria. Tarpeen vaatiessa johtoalueella sijaitsevan johdon voi kaivaa esiin. Puut ja niiden juuristo tulee suojata rakentamisen aikana sekä mahdollisuuksien mukaan myös johdot korjattaessa tai uusittaessa.

### 5.2.4 Piha

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Ne piha-alueen osat, joille ei toteuteta rakennuksia tai pihakantta, tulee säilyttää maanvaraisina ja vettä läpäisevinä. Se edistää hulevesien imeytymistä maahan ja auttaa varmistamaan, että tontilla säilyy tilaa suurille puille.

Pihan luoteisosaan saa rakentaa autopaikkoja pihakannen alle. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita, ja kannen päälle tehdään alueet oleskelua varten. Pihakannen alaisiin tiloihin tulee rakentaa seinät, joiden näkyviin jäävien osien tulee vastata asuinrakennuksen julkisivujen laatutasoa.

Pihakannen suurin sallittu korkeusasema on +24.0 m merenpinnasta mitattuna, jotta kansi ei muodostaisi liian korkeaa muuria naapuritonttien rajalle. Tontin länsireunalla pihakansi voi enimmillään olla noin 1,5–2 m korkeudella maanpinnasta ja itäreunalla noin 4 m korkeudella maanpinnasta.



Tontille osoitetaan viherkerroin, joka kuvaa istutusten määrää, luonnon monimuotoisuutta ja huleveden eli sade- ja sulamisvesien käsittelyä suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerroimen on oltava vähintään 0,8. Viherkerroin ohjaa toteuttamaan rakennukset ja piha-alueet siten, että edistetään ympäristön vehreyttä ja hulevesien hallintaa.

### 5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Ajoliittymän likimääräinen sijainti merkitään Luostarinkadun varrella olevan yleisen pysäköintialueen kohdalle.

Kaavaehdotuksessa vaadittava pysäköintipaikkojen määrä perustuu Turun kaupungin pysäköintimitoitusohjeeseen (Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa, hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.2.2021 §71). Autopaikkoja on järjestettävä vähintään 1/120 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa. Uudisrakennukselle on järjestettävä lisäksi vähintään yksi vieraspaikka 10 asuntoa kohti.

Autopaikkamäärästä voidaan joustaa yhteiskäyttöautoilla Turun kaupungin pysäköintimitoitusohjeeseen mukaisesti. Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaalle yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % veloittepaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa, muuten paikkoja ei voi vähentää kokonaismäärästä. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa tehty jatkuva, vähintään viideksi vuodeksi tehty sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat veloitteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että alle 40 m<sup>2</sup> asuntoa kohti vaaditaan vähintään 1 pyöräpaikka ja yli 40 m<sup>2</sup> asuntoa kohti vähintään 2 pyöräpaikkaa. Erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärriille, tulee varata vähintään 1 erikoispaikka/1000 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavaan ja helposti saavutettavaan tilaan, jossa on runkolukittavat telineet. Ulkona sijaitsevista polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla runkolukittamisen mahdollistavia ja esteettömästi saavutettavissa.

Pysäköintitilojen kerrosala ei mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkojen määrää.

### 5.2.6 Hulevedet

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

Ne piha-alueen osat, joille ei toteuteta rakennuksia, tulee säilyttää vettä läpäisevinä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajen-

nuksia. Viivytyspainanteiden, -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.

### 5.2.7 Rakennusten ääneneristävyys

Liikennemelun vuoksi ääneneristävyys tulee olla tavanomaista suurempi nykyisessä kerrostalossa Kaskenkadun ja Luostarinkadun puolella. Ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA. Määräystä tulee noudattaa, mikäli julkisivuihin tehdään suuria korjauksia tai muutoksia.

### 5.2.8 Maanalaiset johdot

Turun Vesihuolto Oy:n johtojen ympärille varataan alue, jolle ei saa toteuttaa rakennuksia. Pihakansi saa jatkua johtoa varten varatun alueen osan yläpuolelle ulokkeena, jonka leveys on enintään 2 m. Johtoalueella ja sen vieressä kasvaa säilytettäviä puita. Puut ja niiden juuristo on suojattava, kun johtoja korjataan tai uusitaan. Pelastustiet ja muut rakenteet tulee tehdä johtoalueella siten, että ne eivät aiheuta johdoille painumista tai vaurioita.

### 5.2.9 Muut kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaa ajanmukaistetaan osoittamalla määräyksiä maaperän pilaantuneisuuden tarkkailusta ja ilmanvaihdosta. Jos Kaskenkadun varrella sijaitsevan rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmää uudistetaan, raitisilman sisäänotto tulee järjestää pihan puolelta. Korttelialueen maaperän laatua on tarkkailtava aistinvaraisesti rakennustöiden aikana. Tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

Jos kaavanmuutosalue jaetaan useaksi tontiksi, tonttien kesken on sallittava yhteisjärjestely pihojen, leikki- ja ulko-oleskelupaikkojen, ajoyhteyksien, auto- ja pyöräpaikkojen, huleveden viivytyksen ja johtamisen, viherkertoimen toteuttamisen, jätteiden keräilyyn, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen, pelastusteiden sekä huoltoliikenteen osalta.

## 5.3 Nimistö

Kaavanmuutos ei edellytä muutoksia nimistöön.

## 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.

### 5.4.2 Luonnonympäristö

Kaavamääräyksillä edistetään vehreyden ja pihapuiden säilymistä. Merkittävimmät

lähiympäristön kookkaista lehtipuista tulee säilyttää ja uuden kerrostalon pihakannelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Lisäksi kerrostalotontille osoitetaan viherkerroin, joka kuvaa istutusten määrää, luonnon monimuotoisuutta ja huleveden eli sade- ja sulamisvesien käsittelyä suhteessa tontin pinta-alaan.

Jos kerrostalo toteutetaan esitetyllä tavalla, sen kohdalta on kaadettava ainakin kaksi puuta. Mikäli puita kaadetaan, ne on korvattava uusilla puilla.

#### 5.4.3 Maisema ja kaupunkikuva

Uusi rakennus muuttaa katunäkymiä verrattain vähäisesti, koska se sijaitsee korttelin sisäosassa ja on suunnilleen saman korkuinen kuin ympäröivät rakennukset. Rakennus kuitenkin näkyy kadulle, ja korttelin sisäosa muuttuu tiiviimmäksi.

Jos myös muille saman korttelin tonteille rakennetaan uusia taloja, se muuttaa korttelin ominaisluonnetta vähemmän väljäksi. Pihapuita ja istutuksia voitaisiin säilyttää rakentamisesta huolimatta, mutta pihojen vehreys vähenisi silti hieman.

#### 5.4.4 Rakennettu ympäristö

##### **Kaupunkirakenne**

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Uusi asuinkerrostalo tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää keskusta-alueen asuntotarjontaa Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 (Pöyry Finland Oy 2.4.2012) ja valmisteilla olevan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, teknisen huollon verkkoihin ja joukkoliikenteeseen.

##### **Viihtyisyys**

Uusi rakennus tiivistää korttelia ja vaikuttaa ympäristön valoisuuteen ja näkyymiin sekä kaavanmuutosalueella että naapuritonteilla. Rakennus sijoitetaan siten, että se rajaa lähiasuntojen näkymiä mahdollisimman vähän ja sijaitsee kulmittain suhteessa lähimpiin naapuritonttien rakennuksiin. Uusi kerrostalo lisää ympäristön ja ympäröivien asuntojen varjoisuutta mutta ei suurimpana osana päivästä varjosta naapuripihojen leikki- ja oleskelualueita. Sen varjo ulottuu Kaskenkatu 11:n oleskelupihalle merkittävästi vasta myöhään iltapäivällä.

##### **Rakentamismahdollisuudet naapuritonteilla**

Asemakaavanmuutosta valmisteltaessa on tarkasteltu täydennysrakentamismahdollisuuksia myös muilla korttelin tonteilla (ks. kuva 21). Uusi kerrostalo ei estä naapureiden lisärakentamista, mutta se vaikuttaa siihen, minne uusia rakennuksia ja nykyisten rakennusten laajennuksia voidaan sijoittaa. Oleellisin vaikutus on, että uusi kerrostalo rajoittaa rakentamista Kaskenkatu 11:n oleskelupihalla. Kaskenkatu 11:n luontevin lisärakentamispaikka sijaitsee kuitenkin toisessa kohdassa, Sirkkalankadun varrella. Siellä todennäköisesti tarvitsisi kaataa vähemmän puita uuden rakennuksen tieltä.



Kuva 21. Alustava tarkastelu koko korttelin täydennysrakentamisesta (Turun kaupungin kaavoitus 2018, muutettu 2.5.2022).



Uusi rakennus



Vaihtoehtoinen paikka uudelle rakennukselle



Puustoisena säilytettävä leikkipaikka



Rakentamista rajoittava maanalainen johto

### Muinaismuistot

Arkeologisten koetutkimusten (Muuritutkimus Oy 2021) perusteella kaavanmuutos-alueella on säilynyt vanhoja rakennusten perustuksia, joista osa on luultavasti peräisin 1800-luvulta. Tontilta ei löytynyt niin merkittäviä muinaisjäännehavaintoja, että ne pitäisi merkitä asemakaavaan. Jos muinaisjäänneksiä kuitenkin löytyy myöhemmin, niitä ei saa tuhota ja niistä on ilmoitettava museoviranomaiselle.



## Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavanmuutosalueen lähellä on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja alueita, muun muassa Vartiovuoren valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Samppalinnna, Kaskenkatu 11 sekä Luostarinkadun kouluympäristö (Kaskenkatu 5 ja 7; Luostarinkatu 9, 11, 13). Kaavaehdotuksessa uusi kerrostalo sijaitsee korttelin keskellä ja on suunnilleen yhtä korkea kuin ympäröivät talot. Siksi se ei vaikuta ratkaisevasti ympäröivien kortteleiden maisemaan. Kaskenkatu 11:n vanha kerrostalo on kuitenkin viereisellä tontilla, ja sen kannalta vaikutukset ovat suuremmat. Kaavaehdotuksessa määrätään, että Kaskenkatu 9b:n rakennusten tulee sopia yhteen ympäristönsä kanssa ja että nykyisen rakennuksen räystäskorkeuden pitää myös tulevaisuudessa olla sama kuin Kaskenkatu 11:n kerrostalossa.

Museon informaatioportaali -nimisen Internet-sivuston mukaan (Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo 2022, <https://mip.turku.fi>, viitattu 7.1.2022) korttelin 60-luvulla rakennetut kerrostalot ovat maisemallisesti arvokkaita. Uusi kerrostalo on saman suuntainen ja likimain samankokoinen kuin naapuritalot. Se kuitenkin muuttaa korttelia tiiviimmäksi. Kaavamääräyksillä edistetään vehreyden säilymistä, mutta puiden määrä todennäköisesti vähentyisi, jos muillekin tonteille rakennettaisiin uusia taloja. Kuten kuva 21 (s. 32) osoittaa, korttelia on mahdollista täydentää siten, että rakennusten sijoittelu säilyy yhtenäisenä.

## Hulevedet

Suurin osa tontin pihasta on nykytilanteessa asfaltoitu, joten hulevedet imeytyvät maahan huonosti. Kaavanmuutos lisää hulevesien imeytymistä, sillä ne piha-alueen osat, joille ei toteuteta rakennuksia tai pihakantta, tulee säilyttää maanvaraisina ja niiden tulee myös läpäistä vettä. Hulevesiä tulee viivyttaa omalla tontilla, ennen kuin ne johdetaan hulevesiviemäriin. Siten vähennetään hulevesiviemärien ylikuormittumisriskiä.

## Paloturvallisuus

Arosuo Arkkitehdit Oy:n kaavioiden mukaan (1.4.2022 ja 25.4.2022) paloauto voisi ajaa tontin itäosaan joko Luostarinkadun kautta yleisen pysäköintialueen läpi tai suoraan Kaskenkadulta. On suositeltavaa järjestää paloauton reitti Luostarinkadun puolelta. Jos paloauto tulisi suoraan Kaskenkadulta, sen tieltä pitäisi poistaa noin neljä autopaiikkaa kadun varrelta.

Nykyisen kerrostalon asukkaat voidaan pelastaa asunnoista paloauton nostimella. Nostin ei ulotu tontin itäosasta kaikkiin uuden kerrostalon asuntoihin. Siksi on suositeltavaa järjestää toinen paloautoreitti naapuritontin puolelle osoitteeseen Luostarinkatu 12. Jos naapuritontin maanomistaja ei anna lupaa pelastustien järjestämiseen, tulee uusien asuntojen paloturvallisuus varmistaa muulla tavalla, esimerkiksi siten, että asukkaat pelastautuvat parvekeluukkujen kautta. Muita vaihtoehtoja ovat, että rakennukseen tehdään sprinklerit tai kaksi porrashuonetta.

Mikäli Kaskenkatu 9b:n pelastustienä käytetään Luostarinkatu 12:n pihaa, paloauton reitiltä pitää siirtää noin viisi Luostarinkatu 12:n pysäköintipaikkaa. Osa autopaiikoista voi säilyä nykyisellä kohdalla siten, että niiden sijaintia muutetaan hieman. Noin kolme autopaiikkaa on kuitenkin siirrettävä toiseen kohtaan.

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

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Suunnittelualueen palvelu- tai työpaikkamäärä ei todennäköisesti muutu oleellisesti lisärakentamisen seurauksena. Kaavanmuutos kuitenkin mahdollistaa sen, että nykyistä suurempi osa kerrostalotontin rakennusoikeudesta olisi joko liike- ja toimistotiloja tai asumista. Kadunvarsirakennuksen maantasokerroksessa tulee säilyttää liike-, palvelu- tai toimistotilaksi soveltuva tila, jonka pinta-ala on noin 200 kerrosneliometriä. Nykyisen liiketilan pinta-ala on noin 230 kerrosneliometriä.

Jos uusi kerrostalo rakennetaan, alueelle tulee noin 40 uutta asukasta. Se lisäisi Kaskenkatu 9b:n asukasmäärää noin 80 %. Asukasluvun kasvu on kuitenkin melko pieni siihen nähden, että kaavanmuutosalueen ympäristö on jo valmiiksi tiiviisti rakennettu.

#### 5.4.6 Lapsivaikutukset

Kaavalla säädellään asuntojen keskikokoa ja asuinhuoneiden määrää. Tavoitteena on varmistaa, että kaikki asunnot eivät ole hyvin pieniä, vaan tontille rakennetaan myös suurempia asuntoja, jotka sopivat esimerkiksi lapsiperheille. Tontti sopisi lasten ja nuorten asuinpaikaksi verrattain hyvin, koska se sijaitsee lähellä kouluja, päiväkotia ja puistoja.

Leikki- ja oleskelutilan määrää voidaan lisätä kaavanmuutoksella, sillä suurin osa autopaikoista sijoitetaan pihakannen alle. Leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa aluetta tulee olla vähintään 10 % asuinkerrosalasta.

#### 5.4.7 Liikenne ja pysäköinti

Asukasmäärän kasvu lisää ajoliikennettä suunnittelualueen ympäristössä, mutta liikennemäärä kasvaa suhteellisen vähän. Henkilöautojen ajoreitti tontille säilyy samalla kohdalla kuin nykyisin, eli tontille ajetaan Luostarinkadun puolelta yleisen pysäköintialueen läpi. Liittymän järjestäminen suoraan Kaskenkadulta ei ole suositeltavaa, koska se heikentää liikenneturvallisuutta pyöräkaistan vuoksi ja liittymän kohdalla pitäisi poistaa nykyisiä kadunvarsipysäköintipaikkoja (ks. kohta 3.1.6 Liikenne).

Kävelijöiden, pyöräilijöiden ja autoilijoiden reitit risteävät tontin pohjoisosassa Kaskenkadun lähellä. Suunnittelussa on syytä kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen. Jalanlukijoiden, pyöräilijöiden ja autoliikenteen kohtaamiset pitää järjestää turvallisiksi ja huolehtia riittävästä näkemäalueista. On myös tärkeää, ettei esimerkiksi liiketilan huolto- ja lastausliikenne tuki ajoreittiä pysäköintitilaan.

Vain pieni osa (noin 13 kappaletta) Kaskenkatu 9b:n nykyisistä pysäköintipaikoista on oman tontin käytössä. Noin 20 autopaikkaa on vuokrattu muille tahoille. Kaavaehdotuksessa vaadittava autopaikkojen vähimmäismäärä perustuu Kaskenkatu 9b:n rakennusten kerrosalaan. Kaava ei siis edellytä, että ulkopuolisille vuokratut autopaikat säilyvät. Nykyiselle rakennukselle tulee järjestää vähintään 19 autopaikkaa, mikä on 16 kappaletta vähemmän kuin tontin tämänhetkinen autopaikkamäärä. Lisäksi on järjestettävä noin 16 autopaikkaa uudelle kerrostalolle ja noin 3 vieraspysäköintipaikkaa. Yhteensä autopaikkamäärä kasvaa 35:stä noin 38:aan.

Kaavaa ajanmukaistetaan lisäämällä vaatimuksia myös polkupyöräpysäköintipaikoista.

Pelastusteiden vaikutuksesta liikenteeseen ja pysäköintiin kerrotaan myös kohdassa 5.4.4. Rakennettu ympäristö, Paloturvallisuus.

#### 5.4.8 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkkoja ei tarvitse merkittävästi täydentää. Kaavaan merkitään aluevaraus olemassa oleville Turun Vesihuolto Oy:n johdoille. Sen seurauksena nykyisen kerrostalon rakennuspaikka pienenee luoteessa Luostarinkadun puolella. Edes perustukset tai muut vastaavat rakenteet eivät saa ulottua johtoja varten varatulle alueelle.

Alustavassa maankäyttöluonnoksessa (Arosuo Arkkitehdit Oy 2022) esitetään pelastustie tontin läpi kulkevien maanalaisten johtojen kohdalle. Pelastustie on perustettava siten, että se ei aiheuta johtojen painumista. Perustamisesta on pyydettävä geotekniikan ammattilaisen lausunto, joka tulee hyväksyttäväksi Turun Vesihuolto Oy:ssä ennen rakennustöiden aloittamista.

Katualueella on tietoliikennekaapeleita, joiden riittävästä suojauksesta tulee huolehtia. Jos kaapeleita joudutaan siirtämään, tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä niiden omistajaan.

Nykyinen jätekatos pitää purkaa uuden kerrostalon tieltä. Kaavaehdotus ei ota kantaa uuden jätetilan sijaintiin. Jäteastiat voidaan sijoittaa sisätilaan tai tontin luoteisreunalle. On tärkeää, että ne sijaitsevat riittävän kaukana asuntojen ikkunoista, ja että jätekatosten rakentaminen ei vahingoita puiden juuria.

#### 5.4.9 Ympäristön häiriötekijät

Asukkaiden viihtyisyyttä ja terveyttä turvataan määräyksillä julkisivujen ääneneristävyydestä, raitisilman sisäänottosuunnasta sekä mahdollisesti pilaantuneen maaperän kunnostamisesta.

Asunto Oy Luostarinkatu 12 toivoo mielipiteessään, että mahdolliset katolle asennettavat laitteet suojataan seinämillä, jotka ehkäisevät haitallisia ääniä ja muita haittoja. Kattolaitteiden melusuojauksesta ei yleensä määrätä asemakaavassa. Rakennuslupaa haettaessa tulee kuitenkin varmistaa, että naapuriasuntojen melutaso ei kasva liian suureksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Pelastustien rakentamisesta johtoalueelle on pyydet- tävä geotekniikan ammattilaisen lausunto, joka tulee hyväksyttäväksi Turun Vesihuolto Oy:ssä ennen rakennustöiden aloittamista.

Korttelialueen maaperän laatua on tarkkailtava aistinvaraisesti rakennustöiden ai- kana. Tarvittaessa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

Turussa 11. päivänä toukokuuta 2022

Maankäyttöjohtaja

Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti

Satu Tiainen