



**” Skanssin Vallikatu ”**

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 13/2012  
Diaarionumerot 7169-2012, 12587-2013

**SELOSTUS**  
**21.11.2014**  
**muutettu 2.3.2015 (lausunnot)**

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä marraskuuta 2014 päivättyä ja 2.3.2015 lausuntojen perusteella muutettua asemakaava- ja asemakaavanmuutuskarttaa. ”*Skanssin Vallikatu*” (13/2012)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	BJÖRKAS
Kortteli:	22 (osa)	22 (del)
Katu:	Levonhaantie (osa)	Levonhakavägen (del)

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	037 SKANSSI	SKANSEN
Kortteli:	23	23
Kadut:	Itäkaari (osa) Skanssinkatu (osa)	Östra bågen (del) Skansgatan (del)
Jalankulkuväylä:	Reduttipolku	Reduttstigen

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: SKANSSI 23.-1. Korttelin 23. AK-1 ja LPA-1 korttelialueille laaditaan erillinen tonttijako.

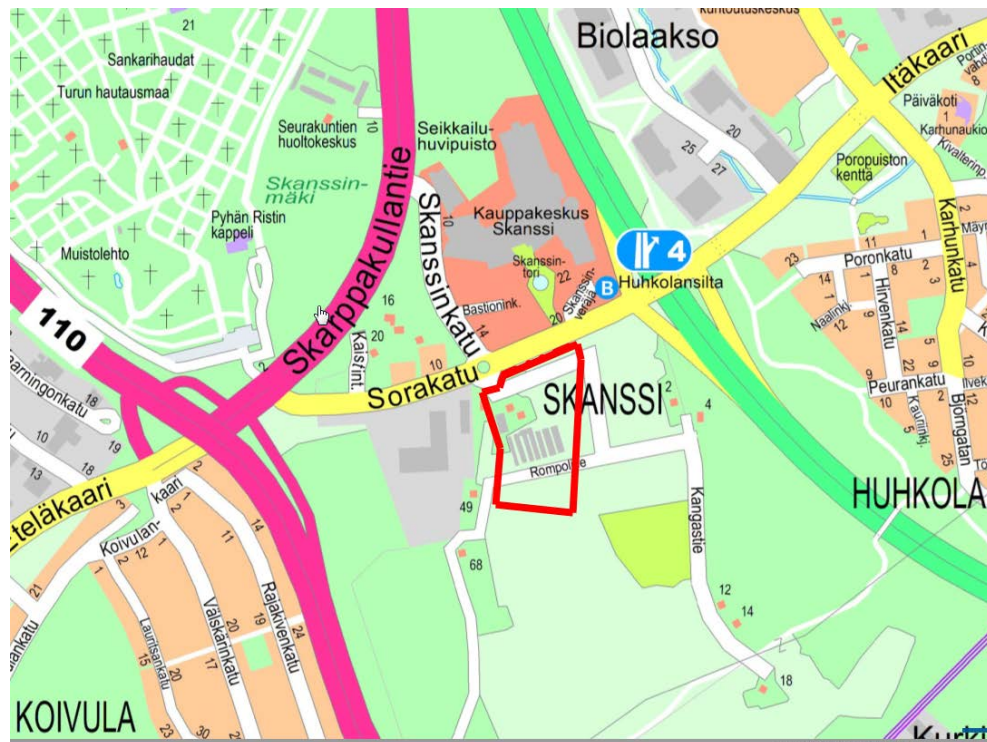
Uusi korttelinnumero 037 SKANSSI 23.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anja Latvala (etunimi.sukunimi@turku.fi).

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu Skanssin kaupunginosaan Skanssin aluekeskuksen eteläpuolelle.



Sijaintikartta

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella vetovoimainen kestävä kehityksen periaattein toimiva asuinalue noin 600 asukkaalle.

Asemakaavan laadinta perustuu asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009-2013.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Turun kaupunki ja yksityinen maanomistaja.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ehdotuskartta pvm 21.11.2014, muutettu 2.3.2015 (lausunnot)
2. Tilastolomake pvm 21.11.2014, muutettu 2.3.2015 (lausunnot)

[www.turku.fi/skanssi](http://www.turku.fi/skanssi):

Tietoa Skanssin alueen suunnittelusta

- Skanssin yleissuunnitelma
- Skanssin havainnekuva
- Skanssin teemat ja tavoitteet
- Luontoselvitys
- Rakennettavuusselvitys
- Kaavatalousselvitys
- Koulutarveselvitys
- Hulevesiselvitys (tulossa)

[www.turku.fi/raitiotie](http://www.turku.fi/raitiotie)

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Perusselvityksiä suunnittelualueelle on laadittu osayleiskaavatyön yhteydessä.

Maanomistaja teki asemakaavoitusanomuksen 7.11.2013.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa ja osallisille kirjeitse 3.10.2012 ja samalla postitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, pvm. 12.6.2012. Skanssin alueen muutosvaiheessa olevien suunnitelmien takia aluetta pienennettiin, OAS pvm. 20.11.2013.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 20.11.2013 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen 10.12.2013 § 374 laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

21.11.2014 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot 15.1.2015 mennessä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.12.2014-16.1.2015 (kuulutus 29.11.2014): ei muistutuksia.

Kaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa Skanssin Monitorissa 8.1.2015.

### **2.2 Asemakaava**

Skanssin aluekeskuksen eteläpuolelle laaditun suunnitelman tarkoituksena on vetovoimaisen kestävä kehityksen periaattein toimivan korttelin muodostaminen. Se on laajan Itäkaaren eteläpuolisen asuntoalueen aloituskortteli.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Alueen rakentaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kunnallistekniikan rakentaminen on arvioitu aloitettavaksi vuonna 2016.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen nykyoloista**

#### **Alueen yleiskuvaus**

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,1 hehtaaria. Se on pääosin yksityisen omistamaa tasaista peltoaluetta, jolla sijaitsee kasvihuonetila. Pohjoisosastaan alue rajautuu Itäkaareen, jonka pohjoispuolella on Skanssin aluekeskus.



*Viistokuva etelästä*



*Kuvia Itäkaaren ja Skanssinkadun liittymästä / Google maps*

## **Luonnonympäristö**

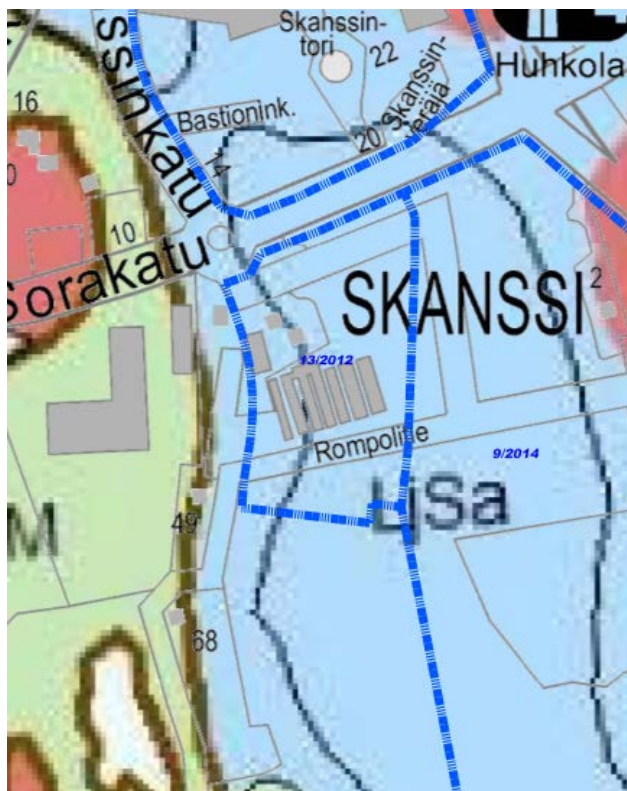
Suunnittelukeskus Oy on tehnyt aluetta koskevia selvityksiä vuonna 2001 Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavatyön pohjaksi. SM Maanpää on tutkinut maaperän rakennettavuutta tarkemmin vuonna 2013.



*Rakennettavuuskartta: tumman vihreä väri osoittaa, että suunnittelualue on tasainen.*

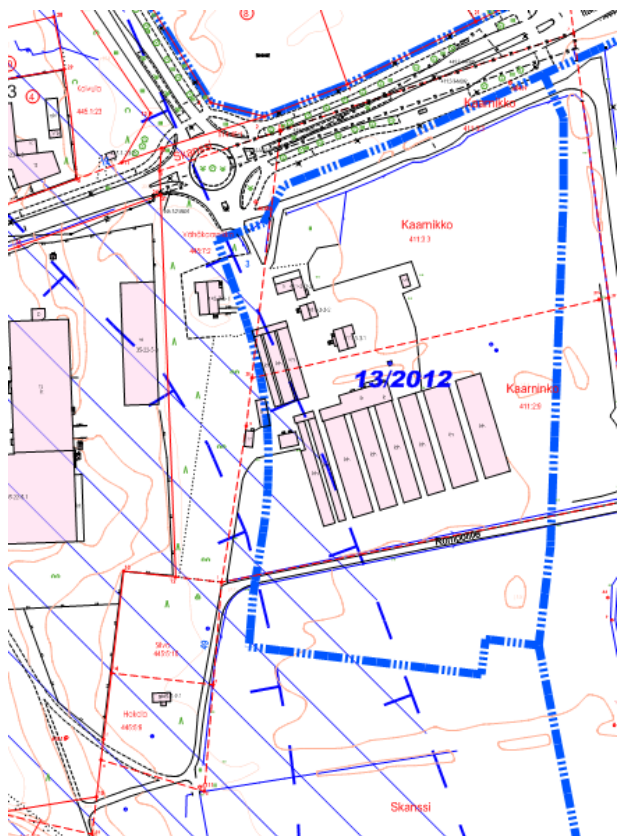
Suunnittelualue on harjun ja kalliyselänteen välistä tasaista savikkoa, jonka maan pinta on noin +19 metriä merenpinnan yläpuolella. Jaaninoja on suunnittelualueen itäpuolella.

Savikerroksen paksuus on 10...20 metriä. Asuinrakennukset on selvityksen mukaan perustettava tukipaaluille ja kunnallistekniikan liittymät tulee suunnitella huolellisesti, koska maa tulee painumaan.

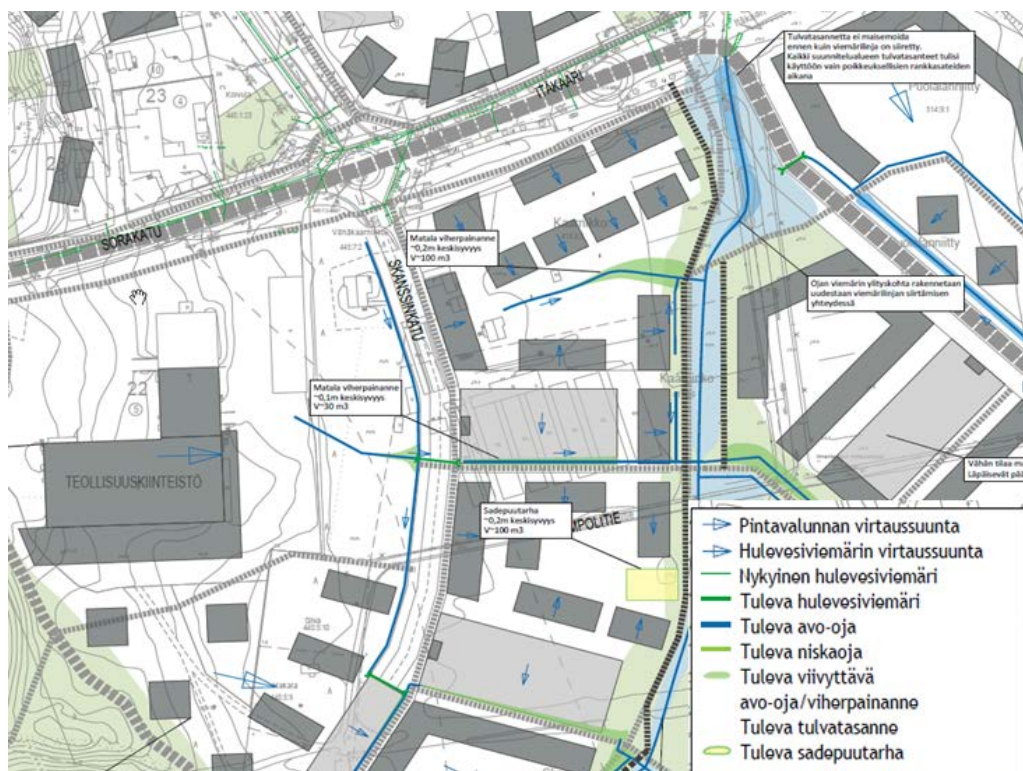


*Maaperäkartta: suunnittelualue on savea*

Lounaisosa on pohjavesialuetta.



Pohjavesialue: raidoitettu alue länsiosassa



Ote valmisteilla olevasta Hulevesiselvityksestä, FCG, 12.2.2015

Hulevesisuunnitelma on tekeillä koko Skanssin alueelle. Siinä on tarkasteltu tämän kaavan aluetta ja osoitettu vesien valumissuunnat ja viivytysalueet.

Kasvihuonetilan pihapiirissä on puustoa ja pensaita. Alueella ei ole suojeltavia luontotyyppejä.

## Rakennettu ympäristö

### Palvelut

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Itäkaaren pohjoispuolella on aluekeskus, jossa on runsas kaupallinen palvelutarjonta sekä Turun kaupungin, Kelan ja Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimiston yhteinen palvelupiste Monitori.

Vireillä olevalle Itä-Skanssin asemakaava-alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi koulu- ja päiväkotipalvelut.

Joukkoliikenteen reitti on Itäkaarella ja Skanssinkadulla. Raitiotielinjausta suunnitellaan Itäkaarelle.



Joukkoliikennereitit (sininen) ja pysäkit (punainen pallo)

Itäkaarta kulkee arkisin päiväsaikaan seitsemän linja-autovuoroa tunnissa.

### Virkistys

Alueen eteläpuolella noin 450 metrin päässä kulkee itä-länsisuuntainen pääviheryhteys. Länsipuolisella Skanssin harjulla on merkittävä virkistysarvo.

### Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Itäkaareen, joka on pääkatu. Suunnittelualueelle liittymistä varten on rakennettu kiertoliittymä. Itäkaaren keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on noin 6000 ajoneuvoa. Raskaan liikenteen osuus on noin 10 %. Tulevaisuuden liikennemäärät ovat merkittävästi riippuvaiset raitiotien rakentamisesta.



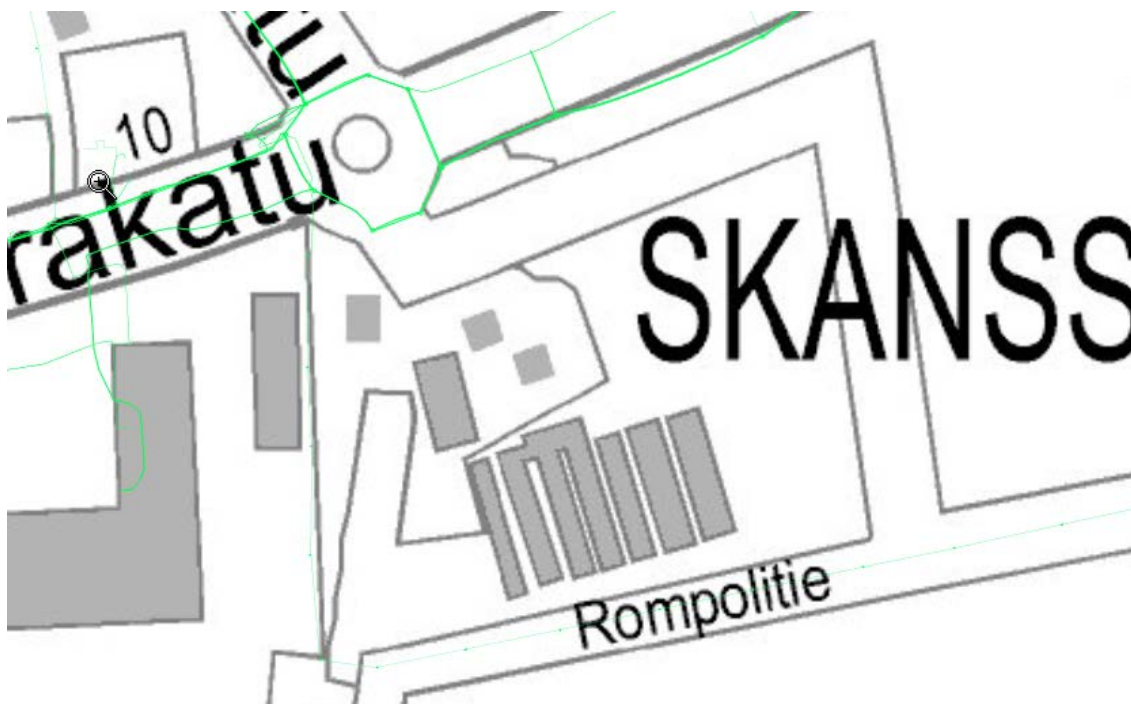
## Rakennuskanta

Suunnittelualueella on kasvihuonetila asuin- ja talousrakennuksineen. Kasvihuoneet ovat olleet pitkään käyttämättä.



## Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot sijaitsevat välittömästi alueen pohjoispuolella. Itäpuolella sijaitsee pohjois-eteläsuuntainen runkoviemäri.



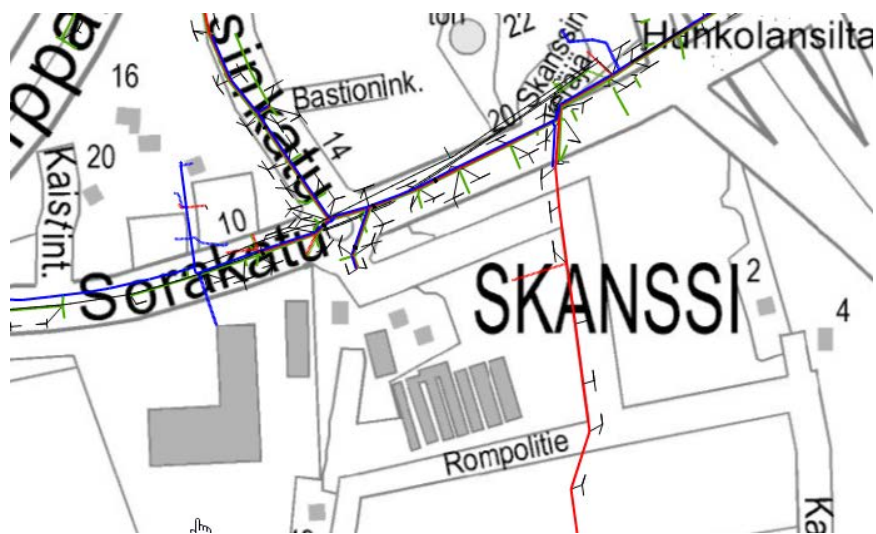
*DNA, Elisa, TeliaSonera*

DNA:n, Elisan ja TeliaSoneran verkostot sijaitsevat Itäkaarella, Skanssinkadulla ja Sorakadulla. TeliaSoneralla on lisäksi suunnittelualueella Rompolitiellä kaapeli.



*Kaukolämpö*

Kaukolämpöverkosto sijaitsee Sora- ja Skanssinkadulla. Kaukokylmä on kauppakeskuk-  
sen pohjoispuolella.



*Vesilaitos*

Vesihuollon verkostot sijaitsevat Itäkaarella, Sorakadulla ja Skanssinkadulla. Suunnittelu-  
alueen itäpuolella on runkoviemäri.

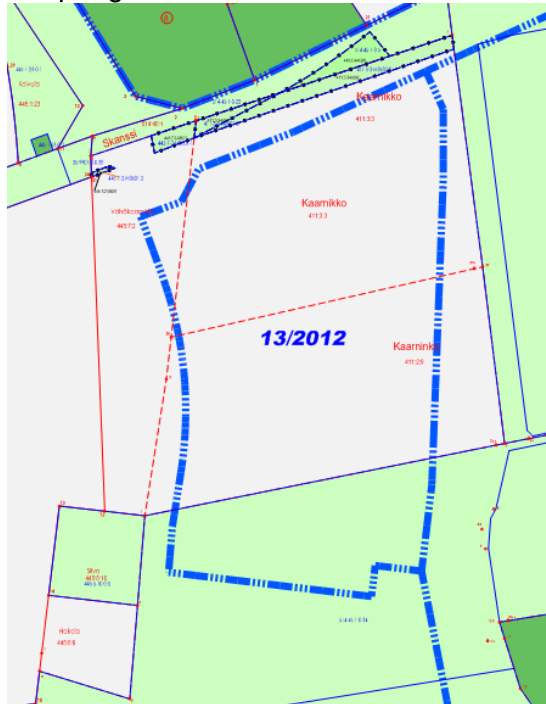


*Sähköverkot*

Sähköverkot sijaitsevat Sorakadulla, Itäkaarella ja Skanssinkadulla.

## Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen eteläosan. Yksityinen omistaa pääosan alueesta. Kaupungin osuus maanomistuksesta on noin hehtaari, eli 25 % suunnittelualueesta.



*Maanomistus: vihreä kaupungin, valkoinen yksityisen*

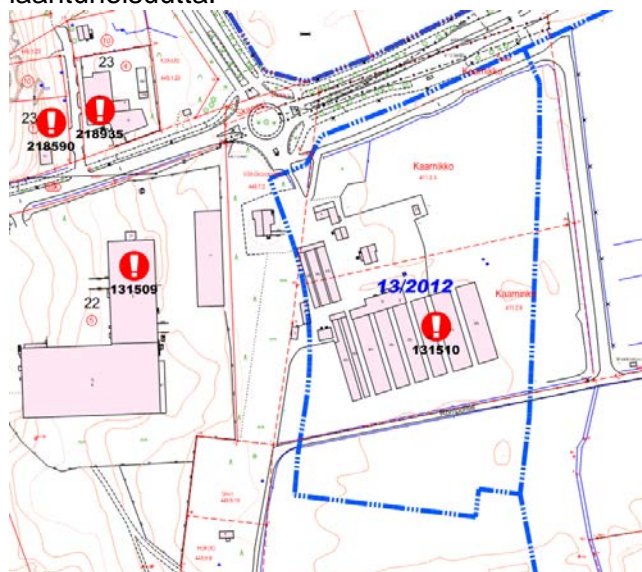
## 3.2 Ympäristön häiriötekijät

### Melu

Suunnittelualueen liikennemelua on tutkittu osayleiskaavan ja Aluekeskuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä. Sorakatu-Itäkaaren liikennemelusta on valmistunut selvitys Itäkaaren pohjoispuolen uudelleen sijoiteltavien rakennusmassojen takia. Ympäristötoimiala on päivittänyt vanhempia selvityksiä.

### Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella on ollut kasvihuoneviljelyä, mikä on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta.

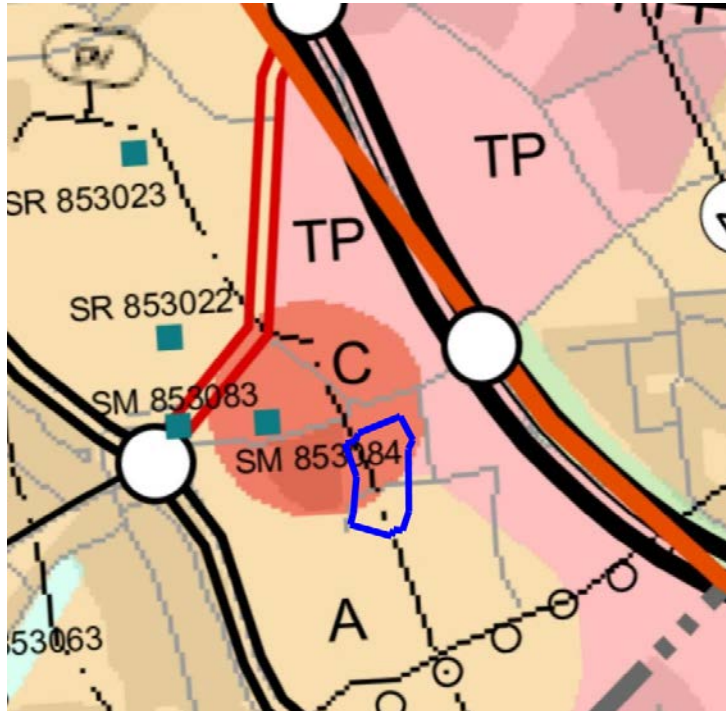


*Mahdollisesti maaperän pilaantuneisuutta aiheuttaneiden toimintojen sijoittuminen*

### 3.3 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu keskustatoimintojen (C) ja asumisen (A) käyttöön. Alueella on keskeinen asema Kaarina–Turku–Raisio–Naantali -akselin tiivistävässä yhdyskuntarakenteessa.



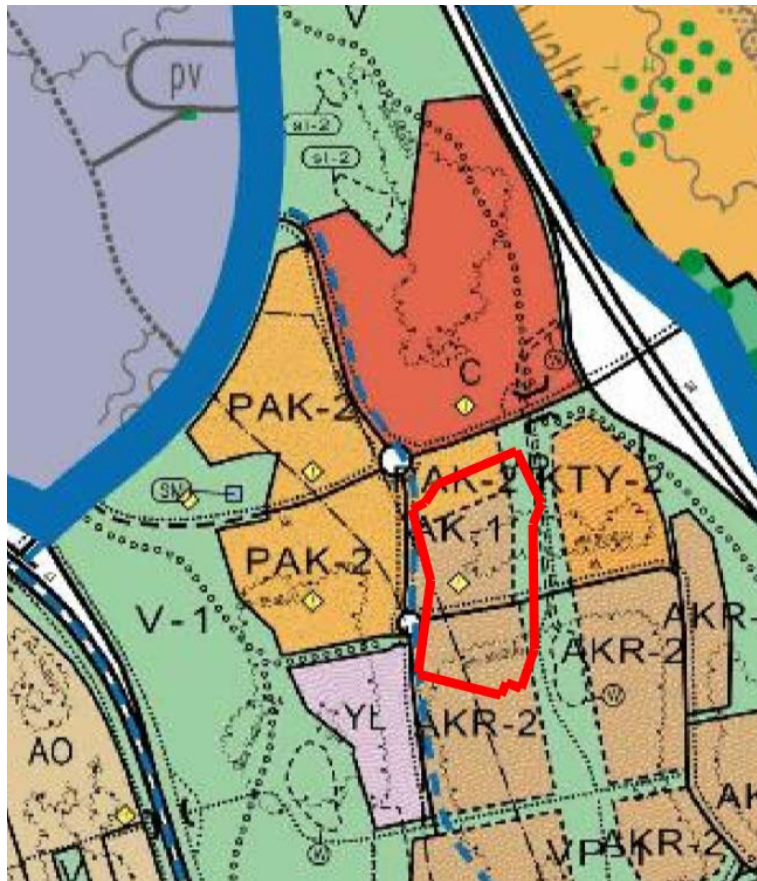
Ote maakuntakaavasta

#### Yleiskaava

Skanssin maankäytön tulevat suuntaviivat on määritelty Turun yleiskaavassa 2020. Tavoitteena on rakentaa Skanssiin asuntoalue, palvelujen ja hallinnon alueita sekä aluekeskus. Aluekeskus on rakennettu ja siihen liittyvät asuintontit ovat rakenteilla.

Yleiskaavan aluevarauksia on tarkennettu Skanssin-Piispanristin osayleiskaavassa, joka on saanut lainvoiman 16.4.2005. Suunnittelualue on osayleiskaavassa asuinalue (AK-1, AKR-2) ja työpaikka-alue (PAK-2). Osayleiskaavan AK-1 -alue on asuinrakennusten aluetta, jonka tavoitteellinen kerrosluku on II-IV ja tavoitteellinen tonttitehokkuus  $e = 0,30-0,45$ . AK-1 -alueen rakennusten pohjakerrokseen saa sijoittaa pienimuotoisia liike- ja kerhotiloja. AKR-2 on asuinrakennus- ja rivitalojen aluetta, jonka tavoitteellinen kerrosluku on II-IV ja tavoitteellinen tonttitehokkuus  $e = 0,30-0,40$ . PAK-2 -alue on toimintarakennusten ja asuinrakennusten korttelialuetta, jonka tavoitteellinen kerrosluku on I-IV. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus on  $e = 0,30-0,45$ . Liiketilojen tavoitteellinen kerroslukuneliömäärä on 50 %.

Alueen itäosassa on VP-1 -alue, puisto, jonka maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon viljelypalstojen ja vesiaiheen sijoittaminen.

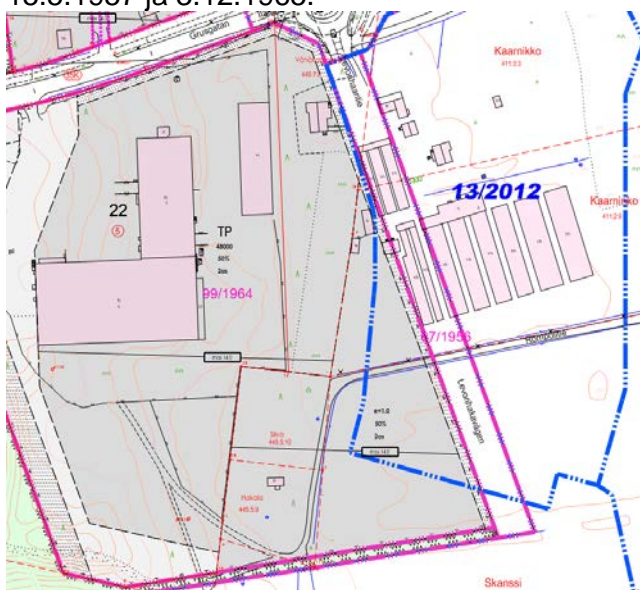


Ote Skanssin-Piispanristin osayleiskaavasta

Yleiskaavan tarkistus on vireillä. Sen yhteydessä on tarkoitus arvioida uudelleen Skanssin alueen maankäytön mitoitus. Erityisesti mitoitukseen vaikuttaa mahdollisen raitiotien rakentamisen edellyttämä käyttäjämäärä.

### Asemakaava

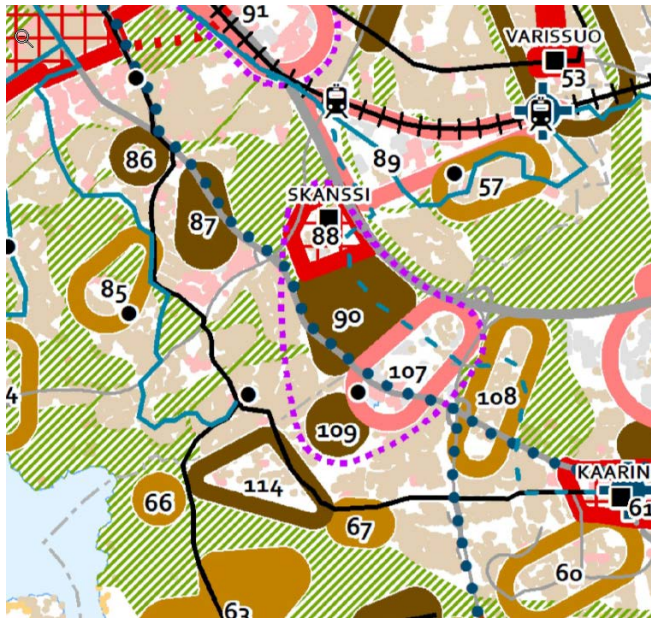
Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta, lukuun ottamatta katua ja pienteollisuusrakennusten korttelialuetta alueen länsilaidalla. Asemakaavat on vahvistettu 15.5.1957 ja 3.12.1965.



Ote asemakaavasta

## Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 (Kv. 21.5.2012)

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue on osoitettu uudeksi asuinalueeksi. Se on osa kohdetta 90: Skanssin uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue, jonka tavoitteellinen asukasmäärän lisäys vuoteen 2025 mennessä on 2500 asukasta.



### Muita suunnitelmia

Alueen eteläpuolisen asuntoalueen, "Skanssin asuntoalue 5E5", asemakaavoituksesta on vuonna 2005 käyty arkkitehtikilpailu, jonka voitti arkkitehti Mikko Siltasen ehdotus "Käärmeitä pellolla".



"Käärmeitä pellolla"

Kilpailun pohjalta valmisteltiin asemakaavaa ehdotusvaiheeseen saakka. Luonnos hyväksyttiin vuonna 2008. Valmistelu keskeytettiin alueen maankäytölle asetettujen uusien tavoitteiden vuoksi. Kartan osoittamalle alueelle sijoittui noin 1000 asukasta.

Skanssi on kohdealueena Turun kaupungin ja Siemensin tutkimushankkeessa ”Kestävän kehityksen asuinalue”. Alue suunnitellaan kerrostalovaltaisena.

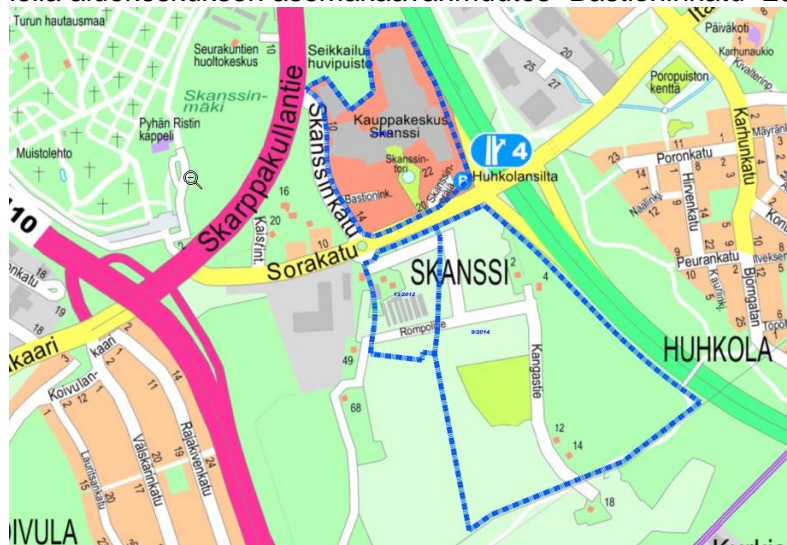


Vireillä oleva suunnitelma [www.turku.fi/skanssi](http://www.turku.fi/skanssi)

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 6.10.2014 Skanssin alueen yleissuunnitelman. 8.000 asukkaan yleissuunnitelma ohjaa alueen yleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta. Suunnitelmassa on huomioitu alueen luontoselvitys, rakennettavuusselvitys, kaavata- loustarkastelu ja koulutarveselvitys. Alueelle kehitetään uudentyypistä kaksisuuntaista kaukolämpöjärjestelmää, joka mahdollistaa paremmin uusiutuvien energiamuotojen hyö- dyntämisen alueella. Seuraavaksi alueelle käynnistetään hulevesien ja viheralueiden yleissuunnittelu.

### Lähiympäristön asemakaavojen valmistelu ja muutokset

Suunnittelualueen itäpuolella on vireillä asemakaava ”Itä-Skanssi” 9/2014 ja pohjoispuo- lella aluekeskuksen asemakaavanmuutos ”Bastioninkatu” 23/2014.



Vireillä olevat asemakaavat

## Raitiotien yleissuunnitelma

Tuleva raitiotie on suunniteltu sivuavan suunnittelualueetta Itäkaarella.



Raitiotien yleissuunnitelman linjakartta [www.turku.fi/raitiotie](http://www.turku.fi/raitiotie)

## Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

## Tonttijako ja rekisteritilanne

Suunnittelualueella ei ole rekisteriin merkittyjä tontteja.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja 18.9.2014 täydennyskartoittama.

## Nimistötoimikunta

Nimistötoimikunta päätti Skanssin alueen nimistöstä 11.2.2014 § 16. Aluekeskuksen Itäpuolista Skanssinkatua (Skanssinkatu-Skansgatan) päätettiin jatkaa myös kiertoliittymän eteläpuolelle. Osittain Sorakaduksi ja osittain Itäkaareksi nimetty katu päätettiin nimetä Itäkaareksi (Itäkaari-Östra bågen).

Skanssin nimistö perustuu historiallisen ajan puolustusrakenteisiin.





Nimistötoimikunnan kartta: katu 1 Skanssinkatu, katu 2 Vallikatu

Asuinkortteliin on suunnittelun edetessä lisätty jalankulkuväylä, jonka nimistötoimikunta nimesi 16.12.2014 § 61 Reduttipolkuksi (Reduttipolku – Reduttstigen).

Redutti on pieni linnake, linnoitus tai varustus. Usein redutti muodostui korkean mäen huippua kiertävästä kehävallista. Redutti voi olla suuremman linnoituksen tukivarustus, tai itsenäinen tukikohta esimerkiksi liikenneväylän varrella (lähde: Wikipedia 2.3.2015).

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laadinta perustuu asunto- ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009-2013 ja maanomistajan anomukseen. Skanssin Vallikadun asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2015.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 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:

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY), V-S liitto, V-S aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Kasvatus- ja opetusvirasto sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluosaston liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu.

## Vireilletulo

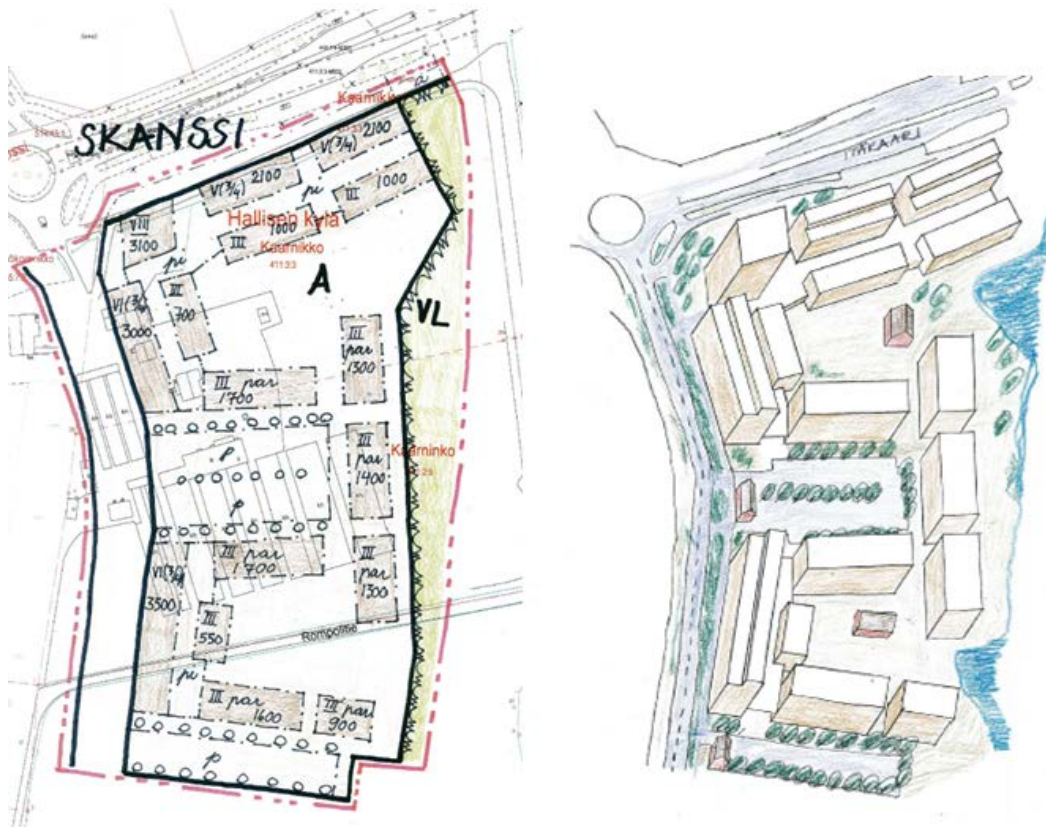
Vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2012 ja osallisille kirjeitse 3.10.2012 ja samalla postitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, pvm. 12.6.2012. Lautakunta merkitsi OAS:n tiedoksi 26.6.2012.

Skanssin alueen muutosvaiheessa olevien suunnitelmien takia aluetta pienennettiin, OAS pvm. 20.11.2013. Kaavoituskatsauksessa 2014 aluerajaus oli nyky suunnitelman mukainen.

## Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavahankkeesta saatiin OAS-vaiheessa yksi mielipide: Treston Oy haluaa mukaan asemakaavan muutokseen ja haluaa liittymän tontilleen uudelta kadulta. Treston Oy on teettänyt suunnitelmia omistamaltaan ja naapurialueelta. "Vallikadun" kaava-alue on rajattu niin, että se ei tuota haittaa Treston Oy:n ja sen ympäristön kehittämislle. Ei ollut taroituksenmukaista laajentaa kaava- aluetta, koska Skanssin alueen kokonaisuuden maankäytön ratkaisut olivat vielä vailla päätöksiä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 20.11.2013 päivätyn asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan ehdotuksen pohjaksi 10.12.2013 § 374.

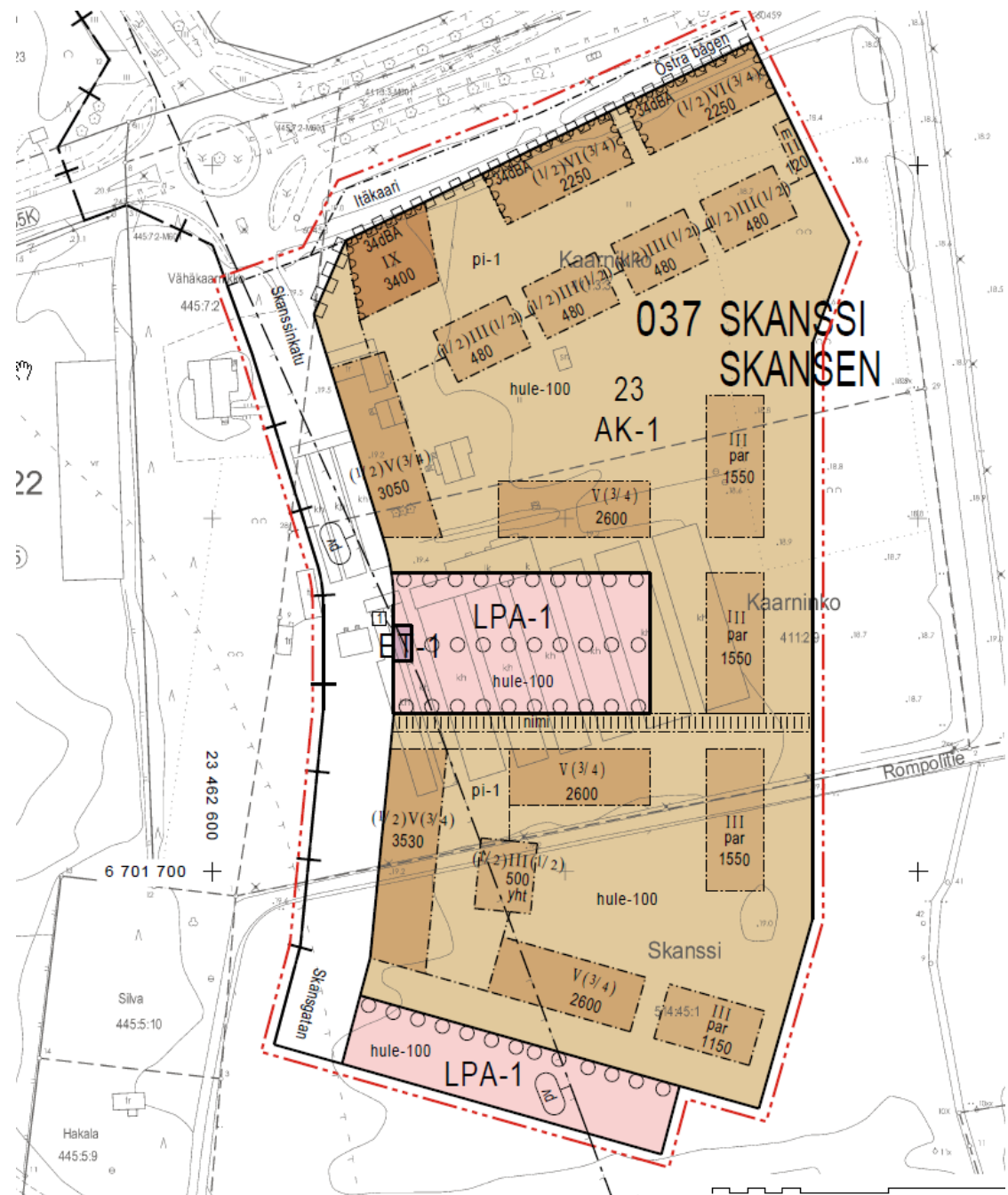


*Hyväksytty luonnos.*

21.11.2014 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Rakennusvalvonnalta, Ympäristönsuojelulta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta/ Riskienhallinnan palvelualueelta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta / Ympäristö ja luonnonvarat.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.12.2014 - 16.1.2015 (kuulutus 29.11.2014): ei muistutuksia. Kaavaehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa Skanssin Monitorissa 8.1.2015.

*Lausunnot kaavaehdotuksesta:*



*Lausuntokartta*

*Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 28.1.2015:*

1. Skanssin kaupunginosassa tullaan lähivuosina suorittamaan huomattavia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäytösopimuksen laatimista. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle esityksen tarvittavasta maankäytösopimuksesta.
2. Kiinteistöliikelaitoksen näkemyksen mukaan kaava-alueelle tulee osoittaa tulvareitti kulkemaan yleiselle jalankululle varatun väylän ja suuremman LPA-1 alueen paikkeille. Tontin korkeusmaailmaa suunnitelta-

essa tulee huomioida, että tulvareitin laskusuunta on Skanssinkadulta Rompolitielle.

3. Asemakaavaehdotuksessa on kaavamääräys, jonka mukaisesti ”Pysäköintipaikkojen määrää voidaan vähentää, mikäli rakennuslupaa hakies- sa osoitetaan sitovasti osallistuminen yhteisauto-omistusjärjestelyyn, jossa asukkaille järjestetään pysyvä mahdollisuus omakustannushintai- seen yhteisomistusautoon joko korttelin alueella tai enintään 500 m etäi- syydellä. Vähennys voi...”. Tällaisen ehdon valvominen pitkällä aikavälil- lä on käsityksemme mukaan hankalaa ja voi aiheuttaa autojen pysä- köinnin esimerkiksi katujen viheralueille, mikäli pysäköintipaikat ovat alimitoitettut.

*Kaavoitusyksikkö:*

1. Lausuntoaikana on valmisteltu Skanssin alueen hulevesiselvitystä. Kon- sultti FCG on antanut suositukset kaavamerkinnöiksi ja -määräyksiksi ja mm. mainittu tulvareitti on lisätty kaavaehdotukseen.
2. Yhteiskäyttöautot eivät ole tällä hetkellä laajamittaisessa käytössä Tu- russa. Kaava-alue saattaa toteutua pitkän ajan kuluessa ja viimeisten rakennusten rakennuslupaa haettaessa tilanne voi olla toisenlainen. Kun nyt myönnettäville rakennusluville ei ole todennäköisesti mahdollista osoittaa lievennyksiä pysäköintipaikkamääriin tämän määräyksen nojal- la, on tulevaisuudessa mahdollista antaa lupa pysäköintipaikkojen vä- hentämiseen, mikäli edellytyksiä on.

Turku Energia Sähköverkot Oy 11.12.2013:

Turku Energia Sähköverkot Oy on esittänyt jo luonnosvaiheessa muunta- moalueen tarpeen: ET-alue 10 x 5 m pysäköintialueen reunaan ja sellainen on ehdotuskarttaan merkitty.

Turun Seudun Kaukolämpö Oy:

Ei lausuntoa, ei huomautettavaa

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue 18.12.2014:

Pelastusviranomaisen korostaa lausunnossaan, että pelastusyksiköiden operointi on oltava mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Uloskäytävät ja kulkureitit on pidettävä esteettöminä.

Muuntamon suojaetäisyys on otettava huomioon kaavoituksessa pysäköin- tialueen katoksia rakennettaessa.

Vedenottopisteiden riittävyys on turvattava rakennussuunnittelussa.

*Kaavoitusyksikkö:*

Lausunnossa esitetyt asiat eivät anna aiheutta muuttoa kaavaehdotusta vaan ne tutkitaan rakennuslupavaiheessa: suunnittelija esittää rakennuslupaha- kemuksen pelastustiet ym. seikat ja rakennusvalvonta varmistaa asian sekä pyytää tarvittaessa lausunnon pelastusviranomaiselta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö: ja luonnonvarat 19.12.2014:

ELY:illä ei ole huomauttamista. Alue on pieneltä osin pohjavesialuetta, joka on kaavoituksessa asianmukaisesti huomioitu. Kaava selostuksineen on asianmukainen. Kommentit on koottu yhteistyössä ELYn alueiden käytön yksikön, liikennevastuualueen sekä ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

Vesiliikelaitos 14.1.2015:

Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa.

Rakennusvalvonta 8.1.2015:

Rakennusvalvonnalla on huomautettavaa asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti:

AK-1 korttelialue

1. Määräyksiin tulee lisätä seuraava määräys: "Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja."
2. Tontin rajalle voidaan jättää rajaseinä rakentamatta... tarkoittanee: Tontin rajalle voidaan jättää palomuri rakentamatta.
3. Kadun yläpuolisten parvekkeiden vapaa alikulkukorkeus poikkeaa rakennusjärjestyksen mukaisesta vaatimuksesta (kaavassa 3,3 m, rakennusjärjestyksessä jalkakäytävän osalta 3,0 m ja kadun osalta 4,6 m).
4. Määräystä "Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa mm. porrashuoneet yli 15 k-m<sup>2</sup> ylittävältä osalta kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta" tulisi täsmentää seuraavasti: ...porrashuoneet kussakin porrashuoneessa yli 15 k-m<sup>2</sup>/kerros ylittävältä osalta edellyttäen,...
5. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus määritellään pelastuslaissa eikä asemakaavassa voida antaa tästä poikkeavaa määräystä. Väestönsuojan koon määrittelee yksiselitteisesti rakennuksen kerrosala.
6. Yhteistiloja saa asemakaavamääräyksen mukaan rakentaa rakennusoikeus ylittäen rakennusten kattokerroksiin. Yhteistilojen enimmäismäärää tulisi rajoittaa sekä kattokerroksen sijasta käyttää termiä ylin kerros.
7. Yhteisautoja koskevan asemakaavamääräyksen valvonta tulee olemaan hankalaa jos ei mahdotonta rakennusvalvonnan kannalta. Asia tulisikin hoitaa tontinluovutus sopimusten kautta ja joko asettaa autopaikkavaatimus lievemmäksi tai vaihtoehtoisesti hoitaa asia poikkeusmenettelyn kautta siinä tapauksessa, että yhteisautotavoite toteutuu.
8. Polkupyörien sijoittaminen rakennusten sijasta myös katoksiin tulisi mahdollistaa kaavamääräyksellä.

LPA-1 korttelialue:

9. Mikäli LPA-1 alueelle halutaan mahdollistaa autosuojarakennusten tai -katosten rakentaminen, tulisi määräystä täydentää tältä osin.

Muut määräykset

10. (1/2)V ja V (3/4) määräyksiä tulisi tarkentaa siten, että siitä ilmenee tarkoitetaan kerrosalaan luettavalla tilalla vain pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja vai myös yhteistiloja, joita saadaan rakentaa rakennusoikeutta ylittäen.
11. Hulevesimääräyksestä ei ilmene otetaan rakennusalat huomioon laskeuttaessa viivytysoikeuksien ym. mitoitus tilavuutta.

Kaavoitusyksikkö.

1. Näkyvät elementtisaumat kieltävä määräys on lisätty.
2. Sana rajaseinä on korvattu sanalla palomuri.
3. Parvekkeiden alikulkukorkeutta koskeva määräys on poistettu ja rakennussuunnittelussa noudatetaan siten rakennusjärjestystä.
4. Porrashuoneita koskeva määräys on muutettu rakennusvalvonnan esittämään muotoon.
5. Väestönsuojamitoitusta koskeva lauselmä on poistettu.
6. Kattokerros-sana on korvattu rakennusvalvonnan esityksen mukaan sanalla ylin kerros.
7. Yhteiskäyttöautot: katso Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle annettu selitys.
8. Määräys on täsmennetty siten, että polkupyöriä saa sijoittaa myös katoksiin.
9. LPA-1 alueen kaavamääräyksen säilytyskatos on korvattu sanalla autokatos.
10. AK-1 korttelialueen kaavamääräyksessä on eritelty rakennusoikeudet, jonka saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen, rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen, rakennusoikeutta ja rakennusala ylittäen.
11. Rakennusten alat ovat vettäläpäisemätöntä pintaa, mikäli rakennuksessa on viherkatto, se toimii vettä viivyttävänä.

Ympäristönsuojelu 15.1.2015:

1. Ympäristöhäiriöt  
Suunnittelualueella on aikaisemmin ollut toimintaa (kauppapuutarha), jonka seurauksena maaperä on saattanut likaantua ympäristöhaittoja aiheuttavilla epäpuhtauksilla. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa esitetyt kaavamääräykset ovat pilaantuneen maaperän osalta perusteltuja ja riittävät turvaamaan ympäristöriskien hallinnan asianmukaisella tavalla.
2. Viherkatot, polkupyöräpaikat ja energiahuolto  
Ympäristönsuojelu pitää hyvinä asemakaavamääräyksiin sisällytettyjä viherkattoja koskevia määräyksiä ja suosituksia, joilla tähdätään hulevesien hallinnan ja pienilmaston parantamiseen sekä ympäristön viihtyisyyden ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisäämiseen. Myös määräykset rakennettavista polkupyöräpaikoista, niiden sijoituksesta rakennuksiin ja pyörien huoltotilojen tarpeesta sekä suositukset uusiutuvan energian käyttöönotosta edistävät kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteita.

Älykäs sähköinen liikenne-hankkeen johtoryhmä 13.1.2015:

Hankkeen johtoryhmä pitää kaavamuutosta omia tavoitteitaan tukevana.

*Muita täsmennyksiä:*

Itäkaaren tuntuman julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia on täsmennetty. (34 dBA > 30 dBA). Edellisten selvitysten jälkeen tehdyt lähiympäristön liikennejärjestelyt ovat pienentäneet ennakoituja liikennemääriä.

Hulevesisuunnitelman edellyttämät kaavan aluevaraukset on lisätty: Redutti-polulle tulee sijoittaa hulevesiuoma ja hulevesiviemäri. AK-1 korttelialueelle on merkitty kaksi ohjeellista aluetta hulevesien viivyttämistä varten.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteuttamista (Vnp. 30.11.2000). Uusia huomattavia asuinalueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta, jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten on varattava riittävät alueet ja on edistettävä verkostojen jatkuvuutta. Pilaantuneen maaperän puhdistustarve on selvitettävä ennen kaavan toteuttamista. Melusta aiheuttavaa haittaa on pyrittävä vähentämään.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on suunnitella vetovoimainen kestävän kehityksen periaattein toimiva asuinkortteli.

Skanssin alueelle on laadittu yleissuunnitelma (Kh 6.10.2014), jonka havainnekuva on selostuksen kohdassa 3.3 Suunnittelutilanne. Tämän suunnitelman kortteli on osa laajaa uutta asuinalueita.

Skanssin alueelle suunnitellaan raitiotien sijoittumista, mikä edellyttää riittävää väestöpohjaa linjan varrella. Tästä johtuen suunnitelmassa on kerrostalorakentamista.

Skanssi on kohdealueena Turun kaupungin ja Siemensin tutkimushankkeessa ”Kestävän kehityksen asuinalue”. Alueelle suunnitellaan uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä ratkaisuja, mikä heijastuu myös kaavaratkaisuun.

Asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2015 (ympäristötoimialan strateginen sopimus, Kv 17.11.2014).

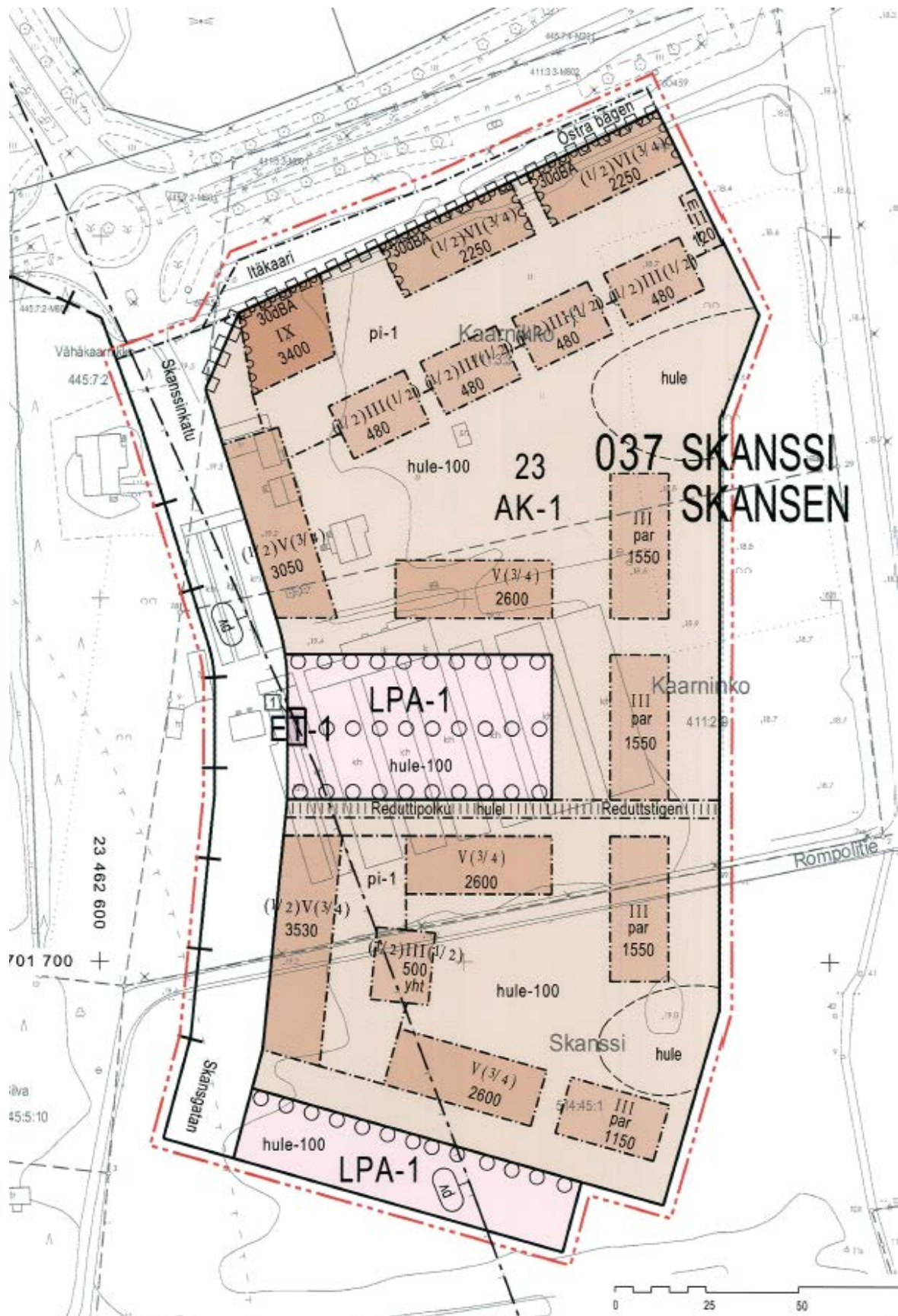
## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualan pohjoisosassa rajautuu Itäkaaren pääkokoojakatuun, jota laajennetaan etelään tulevan raitiotievarauksen vuoksi. Suunnittelualan kokoojakatuna on rakennettavaksi tuleva Skanssinkatu alueen länsirajalla. Itäpuolelle tulee sijoittumaan Skanssin uuden asuntoalueen keskuspuisto, jolta johtaa jalankulkuyhteys Itäkaaren poikki aluekeskuksen edustan torille.

Kaava-alueen pääosa, Itäkaaren ja Skanssinkadun rajaama alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Korttelialueelle saa rakentaa myös rivitaloja ja palveluasuntoja. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä päiväkodin. Asuinkorttelin pysäköintipaikkoja varten on kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1), joista toisella on tontti muuntamoa varten, ET.





Ehdotuskartta pvm 21.11.2014, muutettu 2.3.2015



Rakentamista ja erityisesti alueelle sijoittuvia rakennustyyppejä on ideoinut LPR-arkkitehdit Oy maanomistajan kanssa yhteistyösopimuksen tehneiden YH Kodit Oy:n ja Prestobella Oy:n toimeksiannosta.



SKANSSI YH-KODIT-KORTTELIT

ALUELEIKKAUS

1:750

14.11.2014

**LPR** arkkitehdit  
oy

www.ark-lpr.fi

1302

LUONNOS

AR-102-025

Kauppiaskatu 5 A  
20100 Turku

puhelin 02-2777155  
sähkö 02-2777156



SKANSSI YH-KODIT-KORTTELIT

NÄKYMÄ KORTTELIPHALLE

14.11.2014

**LPR** arkkitehdit  
oy

www.ark-lpr.fi

1302

AR-102-102

Kauppiaskatu 5 A  
20100 Turku

puhelin 02-2777155  
sähkö 02-2777156

Korttelialueelle sijoittuu erityyppisiä taloja ja asuntoja. Korttelin kulmaan sijoittuu IX-kerroksinen pistetalo ja katualueiden rajoille lamellitalot, joiden kerrosluvut ovat VI ja V. Näissä kadunvarsirakennuksissa on vajaa ylin kerros. Pohjoisosan lamellitalojen kupeessa on kolmikerroksiset rakennukset, jotka voidaan toteuttaa ”hollantilaistyypisinä” rivitaloina. Korttelin sisäosassa on III-kerroksisia rakennusmassoja, joihin saa sijoittaa parvi-kerroksia (ns. loft-asuntoja).

Pysäköinti sijoittuu maanpinnan tasoon, koska perustamis- ja pohjavesiolosuhteet estävät kellaripysäköinnin. Osa on rakennusten ensimmäisissä kerroksissa ja pihakannen alla, osa puurivien rajaamalla pysäköintikentillä.

## Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,07 hehtaaria.

Kaavaan merkittyä rakennusoikeutta on 30645 k-m<sup>2</sup>, aluetehokkuus  $e_a = 0,75$ .

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- autopaikat rakennusten ensimmäisessä kerroksessa ja pihakannen alla
- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa
- porrashuoneet yli 15 k-m<sup>2</sup> ylittäväältä osalta kussakin porrashuoneessa kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.
- parvet par -merkityillä rakennusaloilla (arviolta 2200 k-m<sup>2</sup>)
- liike- ja toimistotilat kadun varrella ensimmäisessä kerroksessa (arviolta 1200 k-m<sup>2</sup>).

Rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen rakentaa:

- Asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä talosaunoja, viherhuone-, kuntosali-, harrastus- ym. tiloja.

Rakennusoikeutta ja rakennusalaan ylittäen rakentaa:

- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, harrastus- ja kerhotilat, viherhuoneet, varasto-, huolto- ja palvelutilat pihan tasolla.

Pihakannen alle saa sijoittaa rakennusoikeus ylittäen:

- pysäköintitilaa, varastointitilaa, väestönsuojia ja teknisiä tiloja sekä piha-alueella siihen liittyvät ilmanvaihtohormit ja porrashuoneet

Asukkaita alueelle sijoittuu arviolta 620 henkeä. Mitoituslukuna 50 k-m<sup>2</sup>/asukas.

Asuinrakennusten korttelialuetta alueesta on noin 3,00 ha ja korttelitehokkuus  $e_k$  on tällöin 1,02. Autopaikkojen korttelialuetta, joka on tarkoitettu asuinrakennusten korttelialueen käyttöön, on 0,47 hehtaaria ja katualueita 0,59 hehtaaria.

## 5.2 Kaavan aluevaraukset ja erityiset kaavamääräykset

### AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueella pyritään toimintojen monipuolisuuteen:

- Korttelialueelle saa rakentaa myös rivitaloja ja palveluasuntoja. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä päiväkodin. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuoliseen asuntoon.

Ympäristön ja rakentamisen laatua ohjataan määräyksin:

- Rakennusten tulee julkisivujen väriytyksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa keskenään yhteen sopivia, moni-ilmeisiä ryhmiä.
- Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa tai vastaavia toimielimiä.
- Ilmanvaihtokonehuoneet on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.
- Kadunpuoleiset sisäänkäynnit tulee olla sisäänvedettyjä, katualueelle ei saa ulottua portaita tms. rakenteita. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja.
- Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkien arkkitehtuuri- ja ympäristösuunniteluun.
- Katuun rajautuva ensimmäisen kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Katujulkisivun ensimmäisen kerroksen ikkunapinta-alaa on oltava vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta.

Asukkaiden yhteisöllisyyttä pyritään edistämään:

- Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopaikkojen, leikkipaikkojen, huoltoliikenteen, jätteiden keräily ja hulevesien johtamisen järjestämiseksi.
- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään 1 talosauna /30 asuntoa, 2 talopesulaa /korttelialue sekä harraste- ja kokoontumistiloja. Yhteistiloja tulee olla vähintään 1,0 % rakennettavasta kerrosalasta.

#### **LPA-1 Autopaikkojen korttelialue, joka on varattu korttelin 23 autopaikoille.**

- Korttelialueelle saa rakentaa 1-kerroksisia autokatoksia ja keräilykatoksia.
- Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- Aluetta jäsenöidään istutettavin puurivein.

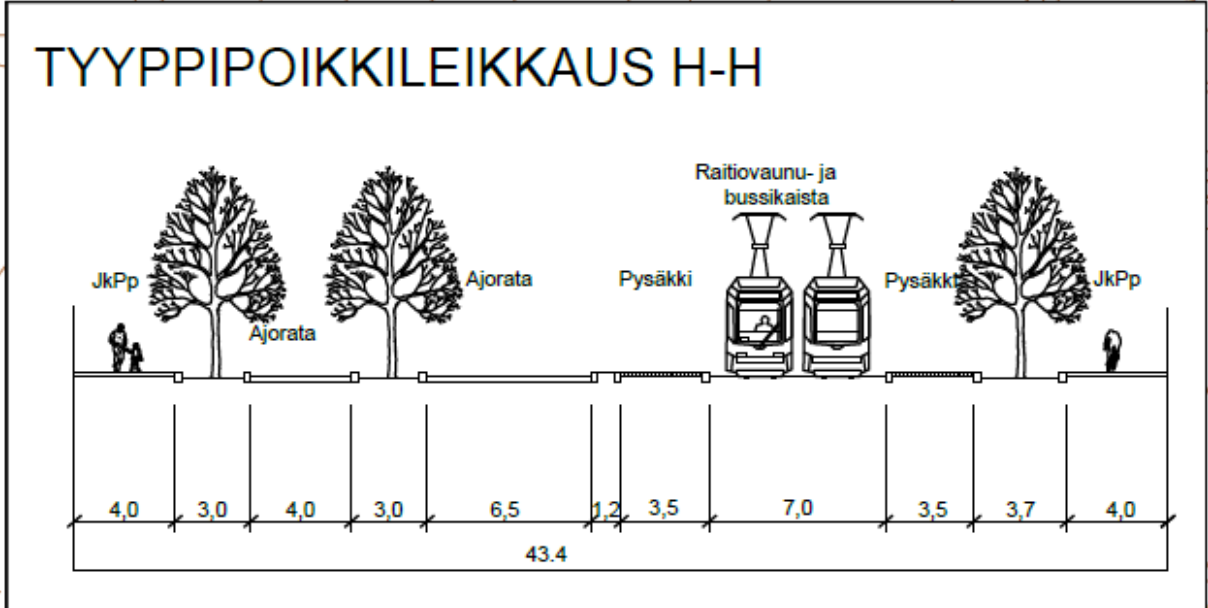
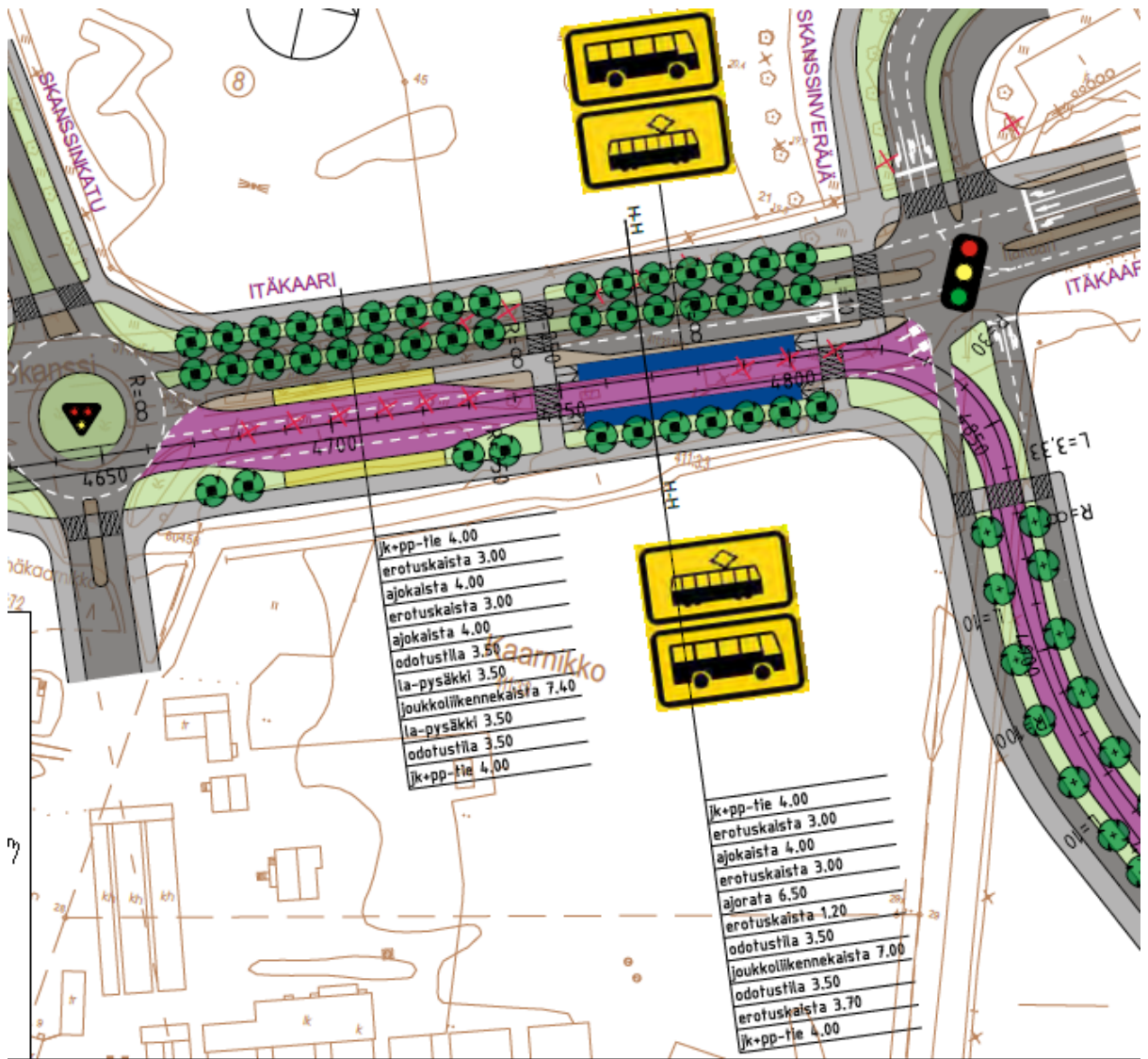
#### **ET-1 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue 25 k-m<sup>2</sup> suurista muuntamoa varten**

Skanssinkadun varrella on varaus muuntamolle.

#### **Katualueet**

Itäkaaren katualueen aluevaraus perustuu raitiotielinjauksen edellyttämään mitoitukseen. Itäkaarelle sijoittuu tulevaisuudessa linja-autojen ja raitiovaunujen vaihtopysäkit. Itäkaarella ei saa liittyä korttelialueelle.

Skanssinkatu on mitoitettu niin, että katualueella on tarpeellinen lumitila/ hulevesipainanne ja katupysäköintiä. Katualueen varaus on 20 metriä ja siihen sisältyy jalkakäytävä molemmilla puolilla katua, pysäköinti/hulevesi/lumitilat, kaksi ajorataa sekä pyörätie.



Tulevaisuuden Itäkaari

## Pihajärjestelyt

Osalla korttelialueesta rakennetaan pihakansi (pi-1) siten, että:

- autopaikat sijoitetaan kannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin
- kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin
- piha-alue tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta
- pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

Piha-alueelle tulee sijoittaa liikenteen melulta suojattua leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Pihojen tulee olla vehreitä ja hyötyviljelyä tulee edistää. Kasvihuooneita saa rakentaa rakennusala ja rakennusoikeus ylittäen. Asuintalojen toisiinsa rajoittuvia tontteja ei saa erottaa aidoin.

## Pysäköinti

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle, rakennusten ensimmäisiin kerroksiin ja tai LPA-1 -alueelle.

Pysäköintipaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> kohti
- palveluasunnot: 1 ap/ 150 k-m<sup>2</sup> kohti
- vieraspaikat: 1 ap/ 10 asuntoa.

Väljä pysäköintinormi perustuu siihen, että alue tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Pysäköintipaikkojen määrää voidaan vähentää, mikäli rakennuslupaa hakiessa osoitetaan sitovasti osallistuminen yhteisauto-omistusjärjestelyyn, jossa asukkaille järjestetään pysyvä mahdollisuus omakustannushintaiseen yhteisomistusautoon joko korttelin alueella tai enintään 500 metrin etäisyydellä. Vähennys voi olla korkeintaan 4 autopaikkaa / yhteiskäyttöauto ja yhteensä korkeintaan 10 % autopaikkamääräyksestä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Rakennettavat polkupyöräpaikat:

- 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti ja 1 polkupyöräpaikka kutakin 150 liike-, toimisto- tai päiväkotikerrosalaneliometriä kohti. Näistä 50 % tulee sijoittaa rakennuksiin katoksiin. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata tilat.

## Energiahuolto ja ympäristötekijät

Tontin rajalle voidaan jättää palomuuuri rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävästä kaupunkisuunnittelun tavoitteita: esim. aurinkopaneeleita, tuulivoiman keräimiä ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee ottaa huomioon aurinkopaneelit ja viherkatot. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulee varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Asemakaava-alueella saa pohjavesialueen ulkopuolelle sijoittaa maalämmön keräilyjärjestelmiä.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistamistarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. LPA-1-alue on sijoitettu kasvihuoneitten paikalle, jossa maaperä saattaa olla pilaantunutta; koska puhdistamisen tasovaatimus ja siten myös kustannukset ovat pienemmät pysäköintialueella kuin asumiseen osoitetulla alueella.

Rakennusten Itäkaaren varren rakennusten julkisivuille on annettu desibelimääräys ja on määrätty, että Itäkaareen rajoittuvien asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.

## Hulevedet

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää korttelialueella. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Korttelin poikki kulkevan polun yhteyteen on rakennettava oja tai kouru sekä hulevesiviemäri. Piha-alueelle on merkitty kaksi ohjeellista viivytyksaltaan paikkaa.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyuspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla  $1,0 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyuspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

## 5.3 Tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, kaupungin Asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 sekä Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitteita kaupunkirakentamisen eheyttämisestä ja tiivistämisestä.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen on osa tulevaa vetovoimaista asuntoaluetta olemassa olevan kauppakeskuksen äärellä.

Kaava mahdollistaa virikkeisen ja ekologisesti kestävänsä tehokkaaseen joukkoliikenteeseen tukeutuvan korttelin rakentumisen.

## 5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

### *Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan*

Alue muuttuu rappeutuneesta kasvihuonetilasta asuinalueeksi, jolla on myös liike- ja toimitiloja.

### *Lähiympäristöön*

Uudisrakentaminen tukeutuu jo olemassa oleviin kaupallisiin palveluihin / Skanssin aluekeskus. Aluekeskuksessa toimii myös Turun kaupungin, Kelan ja Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimiston yhteinen palvelupiste Monitori.

Koulu- ja päiväkotit ym. palvelut rakennetaan tämän kaava-alueen itäpuoliselle "Itä-Skanssin" alueelle.

*Asumiseen ja työpaikkoihin*

Rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita n. 620 (mitoitusluku 1 asukas 50 k-m<sup>2</sup> kohti).

Korttelin ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva liike- ja toimistotila sekä mahdollisesti toteutuva päiväkotitoimitus tuovat työpaikkoja.

*Liikenteeseen*

Uudet asukkaat lisäävät joukkoliikenteen käyttöastetta ja toisaalta uudet asukkaat ja kortteliin mahdollisesti sijoittuvat muut toiminnot lisäävät ajoneuvoliikennettä.

*Luontoon ja luonnonympäristöön*

Hulevesien viivyttämisestä alueella on annettu kaavamääräys. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämmön keräilyjärjestelmiä.

*Yhdyskuntateknisiin verkostoihin*

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueen lähituntumassa Sorakadulla ja Itäkaarella.

*Terveellisyyteen ja viihtyisyyteen*

Meluntorjunnasta ja pilaantuneiden maiden kunnostamisesta on annettu kaavamääräykset.

Autopaikkojen kansiratkaisulla muodostetaan viihtyisät suojaisat sisäpihat.

Asumisen alueella arvioidaan täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n turvallisuuden, terveellisyyden ja viihtyvyyden vaatimukset.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttö sopimuksen, kun asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen laaditaan maankäyttö sopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

Kaavan tultua voimaan laaditaan ja hyväksytään alueen katusuunnitelmat. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen alkaa arviolta alkuvuodesta 2016.

AK-1 ja LPA-1 korttelialueille laaditaan erillinen tonttijako.

Alueen asuntojen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 21. päivänä marraskuuta 2014

Muutettu 2.3.2015 (lausunnot)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                  Anja Latvala



SKANSSI YH-KODIT-KORTTELIT

NÄKYMÄ KORTTELIPIHALLE

14.11.2014

**LPR** -arkkitehti

[www.ark-lpr.fi](http://www.ark-lpr.fi)

1302

AR-102-102

Kauppiaskatu 5 A  
20100 Turku

puhelin: 02-2777155  
www: 02-2777156