

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	92	17.03.2015	4	
Kaupunginhallitus	245	25.05.2015	1	
Kaupunginvaltuusto	92	01.06.2015	11	

7169-2012 (613, 627)

## **Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus; "Skanssin Vallikatu" Skanssi (os. Itäkaari, Rompolitie) (13/2012) (Yt)**

### **Tiivistelmä:**

**Kaavanmuutosalue sijaitsee Skanssin aluekeskuksen eteläpuolella. Kaavanmuutoksen tavoitteena on vetovoimaisen kestävä kehityksen periaattein toimivan korttelin muodostaminen. Alue on laajan Itäkaaren eteläpuolisen asuntoalueen aloituskortteli. Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa noin 30000 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin voi sijoittua arvioilta 620 asukasta.**

Ksylv § 92

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Anja Latvala 5.3.2015:

Koivulan 035 korttelin 22 osalle ja Levonhaantien katualueen osalle sekä Skanssin 037 kaavoittamattomalle alueelle on laadittu 21.11.2014 päivätty ja lausuntojen perusteella 2.3.2015 muutettu asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus.

Kaava-alueesta pääosan omistaa yksityinen maanomistaja, joka on anonut kaavan muuttamista. Kaupunki omistaa neljänneksen suunnittelualueesta.

Selostuksessa on kuvattu kaavaratkaisun taustat ja tavoitteet.

### **Asemakaavan kuvaus**

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.

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

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 "hollantilaistyyppisinä" rivitaloina. Korttelin sisäosassa on III-kerroksisia rakennusmassoja, joihin saa sijoittaa parvikerroksia (ns. loft-asuntoja).

Pysäköinti sijoittuu maanpinnan tasoon, koska perustamis- ja pohjavesiolosuhteet estävät kellaripysäköinnin. Osa autopaikoista on rakennusten ensimmäisen kerroksen tasolla.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	92	17.03.2015	4	
Kaupunginhallitus	245	25.05.2015	1	
Kaupunginvaltuusto	92	01.06.2015	11	

mäisissä kerroksissa ja pihakannen alla, osa puurivien rajaamalla pysäköintikentillä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria, josta korttelialuetta on noin 2,9 hehtaaria. Kerrosalaa on osoitettu 30645 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin voi sijoittua arviolta 620 asukasta.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavaprosessin vaiheet, kaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot sekä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksessa. Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty muutoksia.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.12.2014–16.1.2015 (kuulutus 29.11.2014): ei muistutuksia. Lausuntojen perusteella tehtyjen muutosten ja tarkennusten vuoksi ei ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Seuraavaksi kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksyttäväksi, kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

### **Sovelletut lainkohdat**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "Skanssin Vallikatu"
Liite 2	Tilastolomake "Skanssin Vallikatu"
Liite 3	Kartta "Skanssin Vallikatu"
Oheismateriaali 1	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 21.11.2014 päivätty ja 2.3.2015 lausuntojen perusteella muutettu asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus "Skanssin Vallikatu" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavan- ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako SKANSSI -23.-1.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutoksen hakijoilta YH-Kodit Oy:ltä ja Prestobella Oy:ltä kaavan laatimisesta ja käsittelyistä aiheutuneita kustannuksia seuraavasti: asemakaavan laatimiskuluja yhteensä 12 000 € sekä kuulutuskuluja 500 €, yhteensä 12 500 €.

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	92	17.03.2015	4	
Kaupunginhallitus	245	25.05.2015	1	
Kaupunginvaltuusto	92	01.06.2015	11	

---

#### Kh § 245

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 20.5.2015:

Asemakaavanmuutokseen liittyvä maankäytösopimus on hyväksytty kiinteistöliikelaitoksen johtokunnassa 6.5.2015 ja se on tarkoitus allekirjoittaa 1.6.2015.

Liite 1	Selostus "Skanssin Vallikatu"
Liite 2	Tilastolomake "Skanssin Vallikatu"
Liite 3	Kartta "Skanssin Vallikatu"

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21.11.2014 päivätyn ja 2.3.2015 lausuntojen perusteella muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen "Skanssin Vallikatu". Asemakaavan- ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako SKANSSI -23.-1.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

#### Kv § 92

Liite 1	Selostus "Skanssin Vallikatu"
Liite 2	Tilastolomake "Skanssin Vallikatu"
Liite 3	Kartta "Skanssin Vallikatu"

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 21.11.2014 päivätyn ja 2.3.2015 lausuntojen perusteella muutetun asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksen "Skanssin Vallikatu". Asemakaavan- ja asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako SKANSSI -23.-1.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

#### Jakelu

tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat  
 tied Kaava-alueen yksityiset maanomistajat  
 tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta  
 tpv Kiinteistötoimiala  
 tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö  
 kuul Vesterholm Teija