

PRYSSINKUJA 1
Selostus

Diaarinumero: 2381-2020
5/2020

Asemakaavanmuutos

8.1.2024

Kaupunginosa: 75 (Ruohonpää)
Osoite: Pryssinkuja 1



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo kaava-asiakirjoista ja selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus	8
3.1.5	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6	Liikenne	9
3.1.7	Tekninen huolto.....	9
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät	9
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1	Maakuntakaava	10
3.2.2	Yleiskaava	10
3.2.3	Asemakaava.....	14
3.2.4	Rakennusjärjestys	14
3.2.5	Pohjakartta	14
3.2.6	Selvitykset	15
3.3	Maankäyttösopimus	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavanmuutoksen tarve	15
4.2	Osalliset	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet	16
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
4.3.2	Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	16
4.4	Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	16
4.4.1	Käynnistäminen	16
4.4.2	Vireilletulo	16
4.4.3	Alkuvaiheen kuuleminen.....	16
4.4.4	Lausunnot.....	17
4.4.5	Nähtävilläolo ja muistutukset	17
4.4.6	Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	18
5.2	Kaavan tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	18
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	19
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	20
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	20

5.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	21
5.4.7	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä tammikuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa *Pryssinkuja 1 (5/2020)*

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	29 (osa)	29 (del)
Tontti:	21	21
Puisto:	Pirttilähteenpuisto	Pirttilähdeparcken

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Kortteli:	29 (osa)	29 (del)
Puisto:	Pirttilähteenpuisto	Pirttilähdeparcken

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot: RUOHONPÄÄ 29.-25 ja 26

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Sanna Lahti (aloitusvaihe) ja kaavoitusarkkitehti Laura Virkki, laura-elina.virkki(at)turku.fi (ehdotusvaihe).

Kaavakonsultti: Ramboll Finland Oy / arkkitehti Kirsikka Siik (YKS 476),
kirsikka.siik(at)ramboll.fi.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan 75. kaupunginosan (Ruohonpää) korttelin 29 tontille 21 ja Pirttilähteenpuistoon.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja likimääräinen rajausta opaskartalla.

1.3 Luettelo kaava-asiakirjoista ja selostuksen liiteasiakirjoista

Tämän asemakaavan kaava-asiakirjat ovat 8.1.2024 päivätyt asemakaavakartta ja asemakaavan selostus.

Selostuksen liitteenä ovat lisäksi seuraavat asiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.3.2023
2. Tilastolomake 8.1.2024
3. Viitesuunnitelma-aineisto 3.11.2023 (Arkkitehtitoimisto AJAK Oy)
4. Viherkerrointarkastelu 1.11.2023 (Ramboll Finland Oy)
5. Ilmastovaikutusten arviointi 22.11.2023 (Turun kaupunki)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	7.3.2023 § 90
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	13.3.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	11.3.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	15.1.2024- 13.2.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavoitettavalle tontille on myönnetty 18.7.2019 poikkeamispäätös (P 2019–410) ehdolla: ”Ennen rakennusluvan myöntämistä pitää allekirjoittaa sopimus asemakaavan muuttamisesta tontilla 75–29–21.” Poikkeamispäätöksessä myönnettiin kolmen asuin-kerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen asuinrivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (A-1), poikkeaminen autopaikkamääräyksestä sekä lievä rakennusalojen ylitys.

Tontilla on nykyisellään kolme kolmekerroksista asuinrakennusta sekä yksikerroksinen talousrakennus.

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa tontin käyttötarkoitus poikkeusluvan mukaisesti asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin nykyisen talousrakennuksen tilalle ja rakentamatta jääneelle osalle kaavoitetaan neljäs kerrostalo sekä uusi talousrakennus. Samalla tutkitaan koko tontin autopaikkatarve sekä sijainti tontille tarvittavalle muuntajalle.

Tavoitteena on monimuotoinen ja edullinen asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavan tontille mahdollistama rakennusoikeus on yhteensä 6500 k-m² + 70 k-m² (talousrakennus) + 15 k-m² (jakelumuntamo).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavallisen ja kiinteistöteknisen valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavanmuutoksen kohdealueena on korttelin 29 tontti 21 (Pryssinkuja 1) sekä sen länsipuolelle sijoittuva Pirttilähteenpuisto, jossa kulkee alueen vesitalouden ja luonnon kannalta merkittävä avo-oja.

Kaavoitettava alue sijaitsee n. 4,5 kilometrin päässä Turun keskustasta, Satakunnantien varrella. Kooltaan alue on noin 1,27 hehtaaria, josta tonttialueen osuus n. 1,17 hehtaaria ja puiston osuus noin 0,1 hehtaaria.

Tontilla 29-21 sijaitsee kolme vuosina 2021-2022 rakennettua kolmekerrosista kerrostaloa sekä yksikerroksinen talousrakennus.



Kuva 2. Viistoilmakuvassa näkyvät kaava-alueelle vuonna 2022 valmistuneet asuinkerrostalot ja talousrakennus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Osa Pirttilähteenpuistoa sijaitsee kaavanmuutosalueen länsipuolella. Pirttilähteenpuiston läpi kulkeva ojauoma on osa Kuninkojan kaupunkipuroa. Kaupunkipuroissa, kuten Kuninkojassakin, tavataan monia uhanalaisia eliölajeja, ja ne ovat siksi erityisen tärkeitä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kaupunkipurot toimivat ekologisen verkoston tukirankana. Kuninkojalla on myös maisemallista ja virkistyksellistä arvoa ympäristölleen, ja se muodostaakin rungon alueen viherverkostolle.

Kaava-alueen hulevedet kulkeutuvat ojauomaan. Kaupunkipurot ja niiden haarat ovat merkittävä osa kaupungin hulevesijärjestelmää, sillä ne toimivat oman valuma-alueensa tulvareittinä sekä pinta- että hulevesille.

Maisemaltaan suunnittelualue on avoimella paikalla, joka sijoittuu vilkkaan Satakunnantien varteen. Alueella on niukasti alkuperäistä kasvillisuutta, sillä tontille on rakennettu uusia kerrostaloja vuosina 2020–2021 ja sitä ennen alue oli peltoa. Alueen lähiympäristössä on puistoja, joissa kasvaa rehevää puustoa.

Suunnittelualue on maaperältään savea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Pirttilähteenpuistoa lukuun ottamatta kaavanmuutosalue on ennestään rakennuskäyttöön otettua aluetta.

Tontille myönnettiin 18.7.2019 poikkeamispäätös, jossa hyväksyttiin kolmen kerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueelle A-1, ylitys rakennuslupasta sekä autopaikkamäärästä poikkeaminen 2 ap/100 m², kun kaavassa se on 2 ap/asunto. Tontti on toteutunut myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Toteutunut rakennusoikeus yhteensä 4915 k-m². Tontille jo rakentuneet kerrostalot ovat kolme kerrosta korkeita ja harjakattoisia. Tontilla sijaitsee myös yksikerroksinen talousrakennus. Tontin länsiosa on toistaiseksi vielä rakentamaton, aukea tila, jota käytetään tällä hetkellä tontin pysäköinnin tarpeisiin.

Välittömästi kaava-alueen itäpuolella on kerrostaloalue, jolle rakentuneet seitsemän 6–8 kerroksista kerrostaloa luovat Satakunnantien varteen urbaania ja tiivistä kaupunkiympäristöä. Tontin etelä- ja länsipuolella rakentaminen koostuu pienimittakaavaisista pientaloalueista. Alueet ovat täydentyneet viime vuosina uudisrakentamisen seurauksena, mutta pysyneet mittakaavaltaan maltillisina.

Kaava-alueen itäpuolisen kerrostalokorttelin itäpuolella sijaitsee Suikkilan kartano, jota alueen puistovyöhyke ympäröi. Kartano kuuluu maakuntakaavassa suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuteen.

Suunnittelualuetta vastapäätä, Satakunnantien pohjoispuolella Länsikeskuksessa, sijaitsee suuria liikerakennuksia, joita ympäröivät laajat parkkikentät.



Kuva 3. Kuvassa kaava-alueelle vuonna 2022 valmistuneet asuinkerrostalot. (Valokuva 2022, Sanna Lahti)

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen korttelialue 1,17 ha (92 %) on yksityisessä omistuksessa ja puisto 0,1 ha (8 %) on Turun kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Koska kaavoituksen kohdealue on hyvin suppea, vain yksi tontti, ei sen asukas- tai työpaikkamääristä julkaista tarkemmin tietoa.

Palveluiden saavutettavuus on alueella hyvä. Kaupalliset palvelut ovat löydettävissä välittömästi Satakunnantien pohjoispuolella sijaitsevasta Länsikeskuksesta, joka on alueen kaupallinen keskittymä. Alle kilometrin säteellä alueesta sijaitsee useampia päiväkoteja ja ala-asteen koulu. Yläkouluun on matkaa n. 1,5 kilometriä. Äitiys- ja neuvolapalvelut ovat saavutettavissa noin 0,5 km etäisyydellä, palloiluhalli ja nuorisotilakin noin kilometrin päässä. Turun keskustassa ovat helposti saavutettavissa myös erilaiset museo-, teatteri- yms. kulttuuripalvelut, laaja kaupallinen tarjonta, ravintolapalvelut sekä linja-auto- ja junaliikenteen pääasemat.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitseva Satakunnantie (Satakuntavägen) on vilkas liikenteen väylä, joka kulkee Raision rajalta Turun keskusta-alueelle. Satakunnantien nopeusrajoitus on 50 km/h ja keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 15 000 ajoneuvoa/vrk.

Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen, sillä Satakunnantietä kulkee kattava joukkoliikenteen tarjonta. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee välittömästi tontin 21 kohdalla Satakunnantiellä noin 60 m etäisyydellä kaava-alueen luoteisreunasta. Alueelta on linja-autoasemalle matkaa noin 3 km ja rautatieasemalle noin 4 km.

Saavutettavuus myös jalankulun ja pyöräilyn keinoin on hyvä. Satakunnantietä kulkevat jalankulun ja pyöräilyn pääreitit, ja alueelta pääsee varsin suoraan myös niin eteläkuin pohjoissuuntiinkin avautuville laajemman viheralueverkoston ulkoilu- ja virkistysreiteille.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue on valmiiksi kattavan teknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin länsilaidalla kulkee vesihuoltolinja, jonka edellyttämä rasitealue (4 metriä putken ulkoreunoista) tulee huomioida kaavaa laadittaessa.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Aluetta koskien tunnistettu ympäristön häiriötekijä on Satakunnantien vilkas autoliikenne. Autoliikenne aiheuttaa melua sekä ilmanlaadun heikentymistä.



Kuva 4. Tieliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso (dB) vuonna 2017. Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, 1.6.2017, Turun kaupunki, Liikennevirasto, Promethor Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

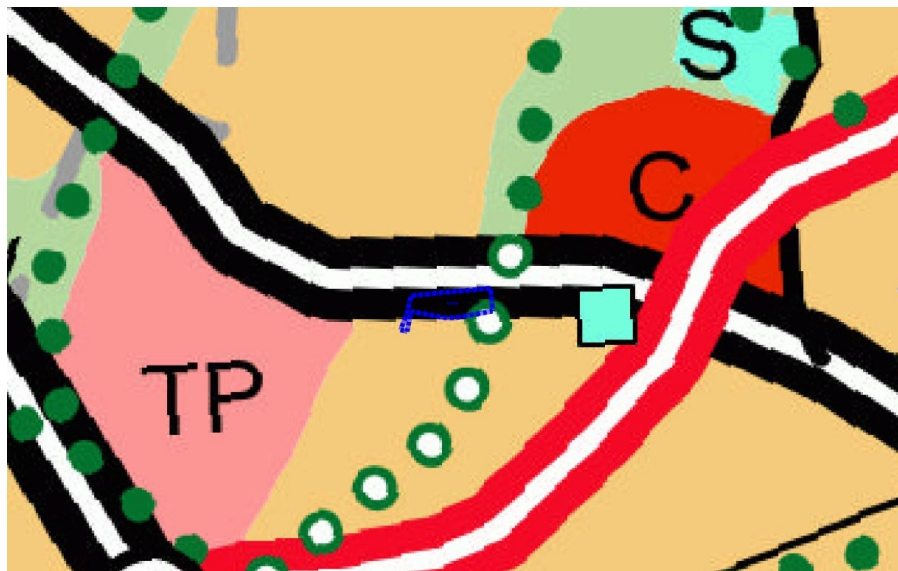
3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) tarkastelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen (kaavakartalla keltainen rasteriväri ja kirjainmerkintä A). Merkintä kattaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Siihen kuuluu asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Merkintään liittyy suunnitelmääräys, jonka mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen suunnitelmassa tulee olla taajamakuvaa eheyttävää sekä taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

Länsikeskus on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen väri ja kirjainmerkintä C). Taajamatoimintojen alueen halki, kaavanmuutosalueen vierestä, kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (valkoiset ympyrät vihrein ääriviivoin), joka yhtyy olemassa oleviin ulkoilureitteihin (vihreät palloviivat). Pläkkikaupungin alue hieman etäämmällä suunnittelualueen länsipuolella on osoitettu työpaikka-alueena (vaaleanpunainen väri ja kirjainmerkintä TP).

Suunnittelualueen läheisyydessä itäpuolella sijaitsee Suikkilan kartano. Kartanon ympäristö on merkitty maakuntakaavassa suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi (turkoosi neliö).

Satakunnantie on osoitettu maakuntakaavassa olemassa olevaksi valta- tai kantatieksi (musta kaksoisviiva), ja Suikkilan kartanon itäpuolelta kulkeva Suikkilantie uudeksi valta- tai kantatieksi (punainen kaksoisviiva).

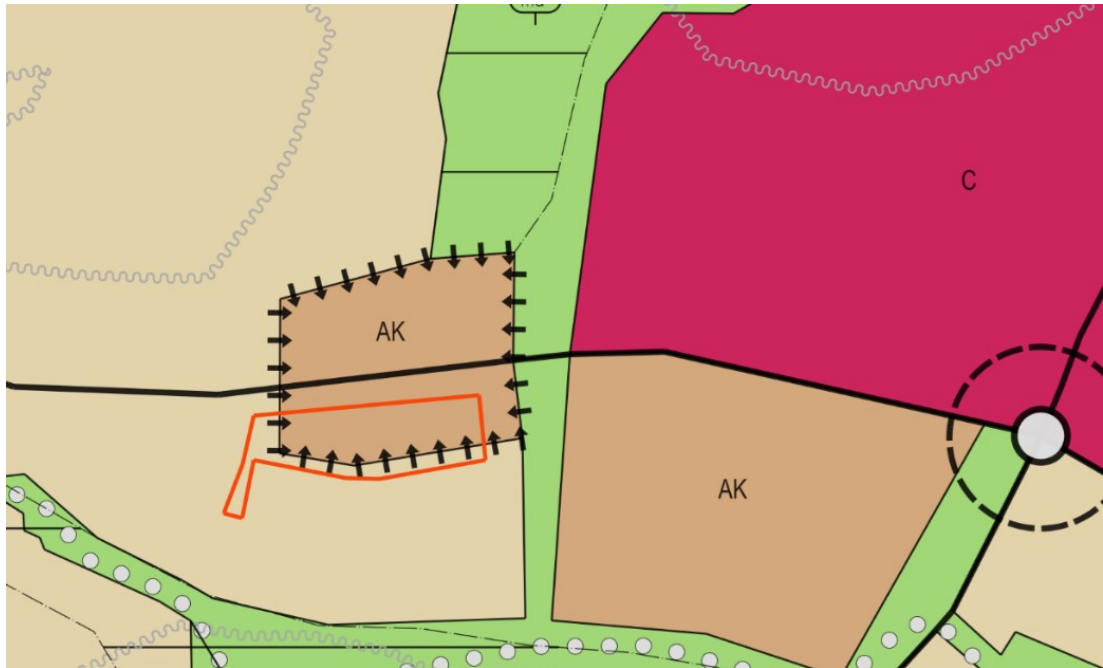


Kuva 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti esitetty sinisellä rajauksella.

3.2.2 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.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaisen asumisen maankäytön tehostamisalueeksi.



Kuva 6. Ote Turun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen sijainti ja likimääräinen raja-
aus on osoitettu kaavakartalle punaisella viivalla.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) kaava-alue kuuluu tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen. Yleiskaava 2029 koostuu kahdeksasta kartasta.

Yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on merkitty merkinnällä asuinalueeksi (A) ja yleiskaavan kartalla 2 (asuminen) vielä tarkentaen *valmiiksi asuinalueeksi*. Merkintä kattaa kerros- ja pientaloalueet, joilla ei ole tiedossa nykytilaa muuttavia kaavahankkeita, ja jotka tulevat säilyttämään nykyisen kaltaisen luonteensa. Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Asuinalueen merkintään liittyvä suunnittelumääräys kuuluu:

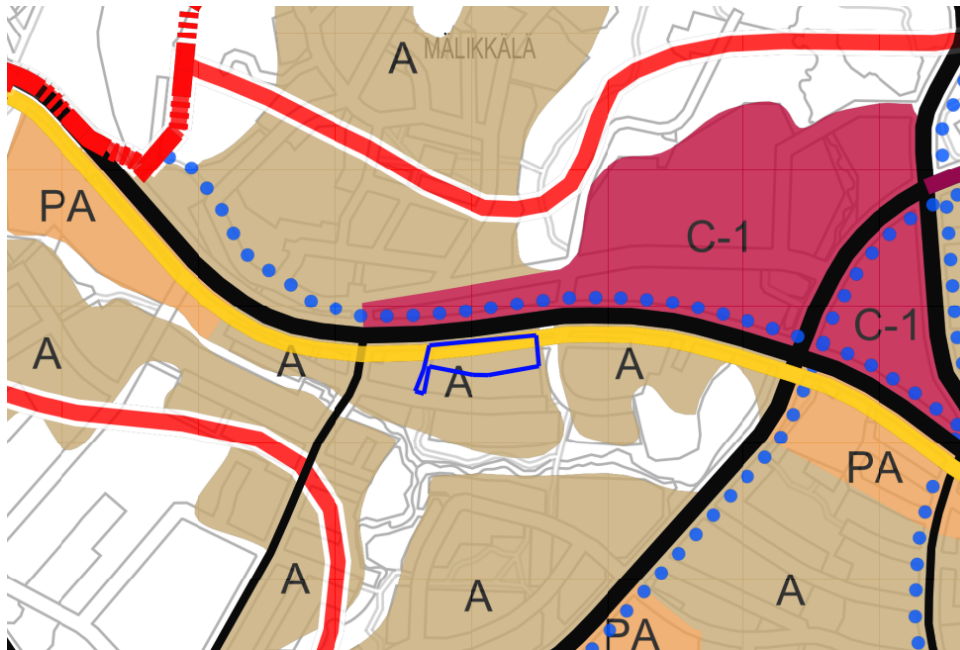
Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Kaava-alue sijaitsee lisäksi tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä. Vyöhykkeen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee lisäksi tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja huilvesien hallintaan.

Alue sijaitsee aluekeskusta vastapäätä (Länsikeskus), jota kehitetään hyvin saavutettavana ja monipuolisena työpaikkoja, palveluita, asumista ja vapaa-ajan toimintoja tarjoavana yksikkönä.

Satakunnantie on osoitettu kaavassa joukkoliikenteen laatuikäytävän merkinnällä (keltainen viiva) sekä kaupunkiseudun tai maakunnan pääväyläksi (musta viiva), jolla ei ole tarvetta merkittäviin muutoksiin. Satakunnantien varrelle on osoitettu ohjeellinen

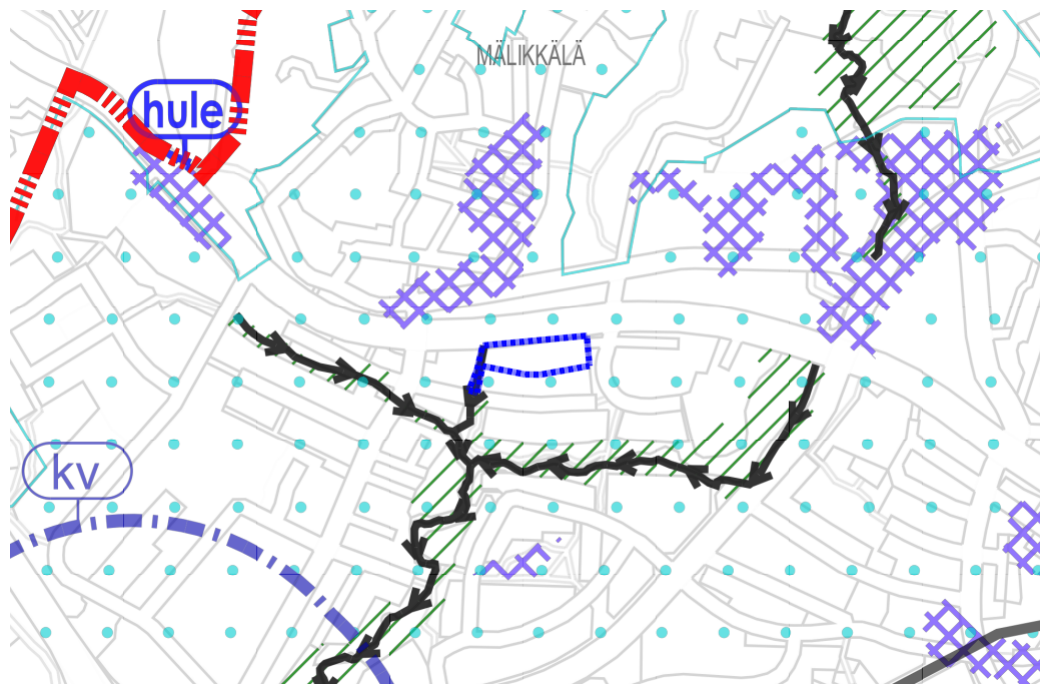
pyöräilyn pääverkosto -merkintä (sininen palloviiva). Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään sujuvan arkipyöräilyn mahdollistamiseksi.



Kuva 7. Ote yleiskaavan 2029 kaavakartasta 1 (yhdyskuntarakenne). Kaava-alueen sijainti esitetty sinisellä rajauksella.

Kaavanmuutosalueeseen kuuluva Pirttilähteenpuiston ojauoma on osoitettu kaavassa *hulevesien kannalta tärkeäksi säilytettäväksi ojauomaksi* (musta nuolimerkintä). Merkinällä osoitetuilla ojilla on erityisen suuri merkitys hulevesien hallinnassa, minkä lisäksi niillä on ekologisia ja maisemallisia arvoja. Ojauoma yhdistyy etelässä Kuninkojaan. Ojavarsoja sekä niitä ympäröiviä alueita koskee myös merkintä *luonnon ja/tai maiseman kannalta merkittävä joen- tai purovarsi* (vihreä vinoviivarasteri). Merkintään kuuluvilla alueilla hankkeiden yhteydessä on pyrittävä lisäämään alueen arvoja sekä ennen toimenpiteitä otettava yhteys Turun kaupungin ympäristönsuojeluun.

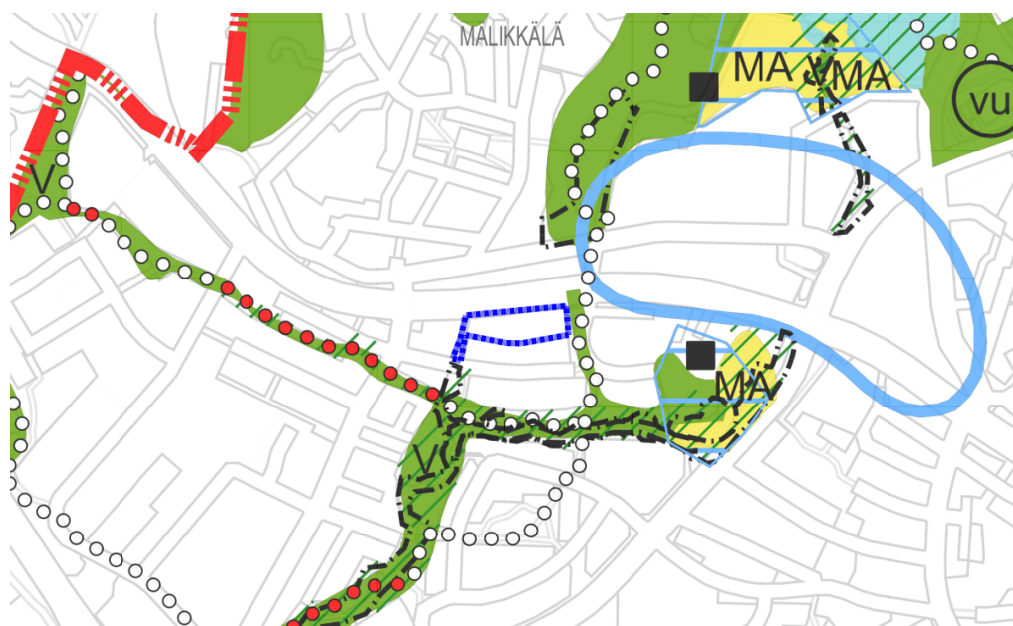
Suunnittelualue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen (turkoosi pallorasteri). Merkinällä osoitetaan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukainen toiminta-alue, joka on hyväksytty 15.10.2018.



Kuva 8. Ote yleiskaavan 2029 kaavakartasta 5 ja 6 (kestävä hulevesien hallinta ja yhdyskuntatekniikka). Kaava-alueen sijainti esitetty sinisellä rajauksella.

Suunnittelualan länsiosa kuuluu yleiskaavassa virkistysalueeksi (vihreä väri ja kirjaintunnus V) osoitettuun alueeseen. Kaava-alueen eteläpuolella kulkevan Kuninkojan ja varrelle on osoitettu merkintä *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue* (vihreä vinoviivarasteri). Merkinnän osoittamalla alueella luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet ovat kiellettyjä, ja maisemaa muuttavat toimenpiteet luvanvaraisia. Virkistysalueen läpi, suunnittelualan itäpuolelta, kulkee valkoisella palloviivalla osoitettu ulkoilureitti.

Suunnittelualan läheisyydessä, noin 500 metriä itään, sijaitsee Suikkilan kartano. Kartanolle on osoitettu kaavassa *arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus* -merkintä. Suunnittelualueelta 300 metriä pohjoiseen, Satakunnantien toisella puolella, sijaitsee Myllykodin palvelutalo, jolle on osoitettu sama merkintä arkkitehtonisen, kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen arvon vuoksi.



Kuva 9. Ote yleiskaavan 2029 kaavakartasta 7 (viherympäristö, maisema ja muinaismuistot). Kaava-alueen sijainti esitetty sinisellä rajauksella.

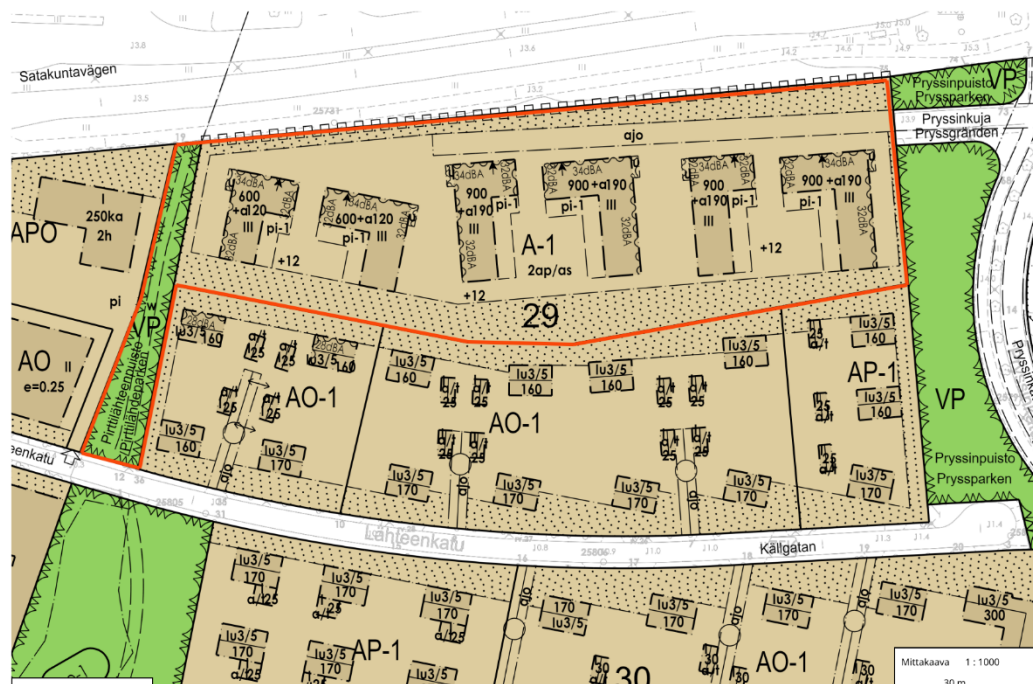
3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa Suikkilan kartanon asemakaava (diarinumero 2802-2006, kaavatunnus 36/2006), joka on tullut voimaan 16.11.2013.

Voimassa olevassa kaavassa kaavoituksen kohteena oleva tonttialue on osoitettu asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi A-1. Suurin sallittu kerrosluku ko. korttelialueella on kolme (III). Rakennusoikeutta tontin rakennuksille on annettu yhteensä 4800 kerrosalaneliometriä ja autojen säilytyspaikan rakennus- alaksi yhteensä 1000 kerrosalaneliometriä. Rakennusalan Satakunnantien puolisille sivuille on osoitettu rakenteiden, ulkoseinien ja ikkunoiden kokonaisääneneristävyyden vähimmäismäärä 34 dBA ja niitä reunustaville rakennusalojen sivuille 32 dBA. Tontin autopaikkamääräksi on osoitettu 2 ap/asukas.

Ajoyhteys tontille on osoitettu kulkemaan sen koillisosasta eli Pryssinkujalta. Tontin reunat on osoitettu merkinnällä istutettava alueen osa (pisterasterimerkintä). Rakennusalojen väliin jäävälle alueelle on osoitettu merkintä *sijainniltaan ohjeellinen terassoitava piha-alue*. Terrassin ylimmän tason tulee olla likimäärin tasolla +13.0. Tontin etelä- ja pohjoisreunaan on lisäksi merkitty istutettavan alueen osat.

Pirttilähteenpuisto on osoitettu kaavassa puistoksi (VP).



Kuva 10. Ote ajantasa-asetuksesta. Kaavanmuutoksen kohteena olevan alueen raja on osoitettu karttakuvaan punaisella viivalla.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 7.11.2023.

3.2.6 Selvitykset

Voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä alueelta on tehty luontoarvojen perusselvitys (Suomen Luontotieto Oy, 2003). Selvityksen mukaan kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Kaavaan liittyy havainnollistavana aineistona Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n laatima viitesuunnitelma-aineisto. Viitesuunnitelma-aineiston pohjalta on kaavatyön yhteydessä laadittu viherkerrointarkastelu. Muutoin kaavahankkeeseen liittyen ei laadita erillisiä selvityksiä tai suunnitelmia.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaavoitusaloitteen tekijänä on yksityinen kiinteistönomistajataho. Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavanmuutoksen tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan tontin 21 omistajan, TVT Asunnot Oy:n aloitteesta. Kaavoitettavalle tontille on myönnetty 18.7.2019 poikkeamispäätös edellyttäen, että ennen rakennusluvan myöntämistä tulee allekirjoittaa sopimus asemakaavan muuttamisesta tontilla 75–29–21. Poikkeamispäätöksessä myönnettiin kolmen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen asuinrivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (A-1), poikkeaminen autopaikkamääräyksestä sekä lievä rakennusalojen ylitys.

Asemakaava-aloite on allekirjoitettu 21.2.2020. Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa tontin käyttötarkoitus poikkeusluvan mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä lisäksi tutkia mahdollisuutta täydennysrakentamiselle.

4.2 Osalliset

Osallisia kaavan valmistelussa 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 arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Museopalvelut, Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on monimuotoisen ja kohtuuhintaisen asumisen lisääminen alueella, joka sijaitsee joukkoliikenneyhteyksien varrella ja palvelujen läheisyydessä. Kaavanmuutoksen tarkoituksena on päivittää tontin käyttötarkoitus sen tämänhetkistä käyttöä vastaavaksi eli asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tavoitteena on kaavoittaa tontin nykyisen talousrakennuksen tilalle ja rakentamatta jääneelle osalle neljäs 3-kerroksinen kerrostalo sekä uusi talousrakennus. Samalla tutkitaan koko tontin autopaikkatarve sekä sijainti tontille sijoittuvalle muuntajalle.

Toimenpiteiden tarkoituksena on optimoida tontin käyttötarkoitusta asuinkerrostalojen korttelialueena ja täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa. Tavoitteet ovat maakuntakaavan, Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n ja yleiskaavan mukaisia, ja ne tukevat suunnittelualueen maankäytön tehostamista.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Prosessin aikana on tutkittu tontinkäyttövaihtoehtoja ja tontille sijoitettavissa olevan täydentävän rakentamisen mitoitusta arkkitehtitoimiston laatimin asemapiirroksin. Tarkastelun perusteella tontille sijoitettavan rakennusoikeuden määrää on tarkistettu alaspäin ja massoitteita, kerroslukua ja sijoittumista tontilla muutettu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin luonnoksiin verrattuna.

Viranomaisilta kaavoitushankkeen kuluessa saatujen tietojen pohjalta kaavan tavoitteisiin ovat tarkentuneet myös tarve huomioida alueen länsireunalla kulkeva vesihuoltolinja sekä tarve leventää ojan vierustan istutettavaksi osoitettavaa aluetta. Hulevesitulvamallinuksissa alueella on merkittävä virtausreitti, jonka vuoksi istutettava kaista vaatii reilusti leveämmän alueen kuin ajantasakaavassa osoitettu puisto.

Viranomaisneuvottelussa suunnittelun reunaehdoksi lisäksi esitettiin, että uusien rakennusten piha-alueet tulee suojata Satakunnantien melulta.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 7.3.2023 § 90.

4.4.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.3.2023. Ilmoitus vireilletulosta sekä 1.3.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 13.3.2023.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen kommentteja 11.4.2023 mennessä. Näitä saatiin 1 kappale.

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy, 21.4.2023:

Kaavanmuutosalueen luoteiskulmaan, Satakunnantien tuntumaan tulee varata ET-alue (6 x 9 m) jakelumuuntamo varten. ET-alueen sijainti on esitetty mielipiteen liitteessä. Sähkönjakeluverkolle asemakaavanmuutoksen vuoksi koituvat kehitystarpeet varmistuvat kaavatyön edetessä. Lisäksi TESV toivoo saavansa tietoa kaavanmuutosalueen maankäyttösuunnitelman kehittymisestä.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Turku Energian muuntamon ja sen vaatiman ET-alueen sijainti merkitään kaavakarttaan ja määräyksissä huomioidaan muuntamoon liittyvät tarpeet.

4.4.4 Lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Elinvoiman palvelukokonaisuudelta, Telia Finland Oy:ltä sekä Digita Oy:ltä.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.5 Nähtävilläolo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 15.1.2024-13.2.2024. Tuona aikana osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutuksia.

4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotus on laadittu hanketoimijan (TVT Asunnot Oy) esittämän ja Turun kaupungin hyväksymän viitesuunnitelman pohjalta, eikä ehdotuksen kaavaratkaisulle määräyksineen ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Sen sijaan suunnitteluratkaisua on kaavaehdotuksen laatimisen aikana kehitetty ja periaatteita kaavaratkaisuun sen kautta tutkittu kaupungin, kaavoituskonsultin, aloitteentekijän ja viitesuunnittelusta vastaavan arkkitehdin yhteistyönä.

OAS-vaiheessa esitettyssä viitesuunnitelmassa tontille ehdotettiin kaksi 4-kerroksista asuinkerrostaloa ja pysäköintipaikat osoitettiin ojan reunaan kiinni. Kaavaehdotuksen valmistelun edetessä todettiin, että oja ja sen valuma-alue tarvitsevat enemmän tilaa. Tästä syystä päätettiin, että tontin läntisen osan istutusalue on laajennettava, mikä vaikutti pysäköintipaikkojen ja kerrosneliöiden vähentämiseen. Jatkosuunnittelun edetessä päätettiin lisäksi, että on kaupunkikuvallisesti parempi, mikäli täydennysrakentaminen on 3-kerroksista.

Kaavaehdotuksen lähtökohtana on 3.11.2023 päivätty asemapiirustusluonnos (Arkkitehtitoimisto AJAK Oy). Ratkaisussa on esitetty yksi 3-kerroksinen asuinkerrostalo. Pysäköintipaikat on sijoitettu kauemmas ojasta ja tontin länsireunan istutusalue on aiempaa leveämpi. Tontin länsiosassa sijaitsevat pysäköintipaikat on osoitettu umpinaisiin autokatoksiin, jotta ne suojaavat rakennusten sisäpihoja sekä kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevaa pientaloaluetta Satakunnantien melulta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavoitettava alue muodostuu yhdestä tontista sekä puistosta. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) sekä muuntamon ET-korttelialueelle.

AK-1-korttelialueen muodostavalle tontille osoitetaan rakennusalat neljälle kolmikerroksiselle rakennusmassalle. Idästä länteen lukien kolme ensimmäistä rakennuksista on jo toteutunut, mutta kaavalla mahdollistetaan ryhmän täydentäminen vielä yhdellä uudella kolmikerroksisella kerrostalolla. Uusimman talon rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 1700 k-m² ja aiemmin toteutuneille taloille toteutuneen mukaisesti 1600 k-m² rakennusta kohti. Uudelle talousrakennukselle osoitetaan rakennusala 70 k-m². Asemakaavalla lisätään siten tontin rakennusoikeutta voimassa olevan kaavan 4800+a1000 k-m²:sta yhteensä 6570 k-m²:iin. Uudeksi tonttitehokkuudeksi (e_i) tulee 0,56.

Turku Energian toivoma muuntamopaikka on järjestetty osoittamalla pieni pala asuinkerrostalojen korttelialueesta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). ET-korttelialue on pinta-alaltaan 54 m² ja muuntamolle osoitettu rakennusoikeus on 15 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 2 ap/asunto autopaikkamäärä muutetaan poikkeusluvassa määritetyn pysäköintimitoituksen mukaiseksi, 1 ap / 100 k-m². Lisäksi on varattava vieraspaikkoja vähintään yksi jokaista kymmentä asuntoa kohti. Kaava-alueen länsiosassa sijaitsevat pysäköintipaikat osoitetaan autokatoksiin.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu päivittää kaavatilanteen toteutuneen mukaiseksi ja mahdollistaa yhden kerrostalon lisärakentamisen alueelle. Näiden myötä kaava toteuttaa sille asetetun yleisen tavoitteen asumisen lisäämisestä joukkoliikenneyhteyksien varrella ja palvelujen läheisyydessä sijaitsevalla alueella. Lisäksi kaavassa huomioidaan prosessin aikana esiin nousseet tavoitteet olemassa olevan johtolinjan rasitevarauksesta ja ojanvarren jättämisestä riittävän levältä osalta rakentamisesta vapaaksi.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Koska tontti rakentuu melko tiivisti hulevesien hallinnan kysymykset korostuvat. Korttelialueelle osoitetaan hulevesien hallinnan määräys hule 100 ur, jonka mukaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömältä pinta-alueelta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestäään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) annetaan lisäksi rakennusten julkisivuja ja pihatiloja koskevia määräyksiä, joiden avulla varmistetaan kaava-alueella sijaitsevien rakennusten yhtenäinen kokonaisilme. Kaavanmuutoksen mahdollistama asuinkerrostalo poikkeaa massoitteeltaan tontilla jo rakennetuista kerrostaloista, joten kaavamääräyksessä on ohjeistettu katkaisemaan sen julkisivupinta sisäänvedolla niin, että rakennuksen yhtenäinen pituus ei ylitä 26 metriä. Näin rakennuksen ilme vastaa paremmin jo olemassa olevien kerrostalomassojen julkisivujen rytmiä.

Kaavassa määrätään asuntojen koosta perheasuntomääräyksellä, jonka mukaan jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava perheasuntoina. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka pinta-ala on vähintään 63 m².

Kaavamääräyksissä on lisäksi vaadittu järjestämään jalankulun yhteys tontille Satakunnantieltä tontin luoteiskulmasta, jotta matka lähimmälle bussipysäkille on lyhyempi.

Rakennusten Satakunnantien puolisiin julkisivuihin on merkitty ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden vähimmäisääneneristävyyden desibeleinä (dBA) liikennemelua vastaan. Satakunnantiestä aiheutuvan melun torjumiseksi myös tontin läntisimpänä sijaitsevat pysäköintipaikat sijoitetaan umpinaiisiin autokatoksiin.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Hanke mahdollistaa uusien asuntojen toteutumisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä kohteena olevan korttelin osan kaupunkikuvan kehittämisen ja täydentämisen.

Kaava-alueen muutosten ja uudisrakentamisen myötä tontille arvioidaan sijoittuvan n. 130 asukasta. Kaava-alueen sosiaalinen rakenne monipuolistuu asumisen hieman lisääntyessä ja kerrostalojen tuodessa talotyyppien moninaisuutta muuten pientalovaltaiselle alueelle.

Rakentaminen tukeutuu ympäröivien alueiden olemassa oleviin palveluihin. Palveluiden saavutettavuus kaava-alueelta on hyvää tasoa, kaupallisten palveluiden saavutettavuus on erinomainen.

Elinympäristöä heikentää Satakunnantien vilkas liikenne ja sen tuomat melu ja pöly. Kaava-alueella rakentaminen sijoittuu tontille kuitenkin niin, että pysäköintialueet sijoituvat tontin melulle alteimpaan pohjoisreunaan ja oleskelupihat puolestaan rakennusten eteläpuolelle mahdollisimman suojaisasti ja edulliseen ilmansuuntaan. Näin tontille pyritään vilkkaan liikennealueen varren sijainnista huolimatta tarjoamaan toimivat asumisen ja elinympäristön olosuhteet.

Kaava-alueen rakentuminen suojaa osaltaan alueen eteläpuolista pientaloaluetta Satakunnantien melulta, ja siten parantaa myös välittömästi kaava-alueen eteläpuolisten tonttien elinolosuhteita. Kaavassa asetetulla kokonaisuääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjeavrot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen edellyttää aina jonkin verran maa-ainesten siirtoa ja muokkausta. Rakennetun ja pinnoitetun alueen määrä lisääntyy, millä on seurannaisvaikutuksensa huilvesien hallintaan ja sitä kautta osaltaan myös veteen.

Rakentaminen aiheuttaa väistämättä myös ilmastopäästöjä, joiden määrä on voimakkaasti sidoksissa käytettäviin materiaaleihin. Kestävillä materiaaleilla ja arkkitehtuurilla rakennuskannan käyttöikä voidaan kuitenkin muodostaa hyvinkin pitkäksi, jolloin rakentamisajan päästövaikutus elinkaaren käyttövuotta kohden pienenee ja parhaimmillaan muodostuu hyvinkin pieneksi. Mahdollinen kierrätettyjen rakennusosien ja -mate-

riaalien sekä puun käyttö pienentää osaltaan päästövaikutusta. Istutettavan kasvillisuuden ja puuston ilmastovaikutus on positiivinen.

Kaava-alueelta puretaan osittain yksikerroksinen talousrakennus. Alueen elinkaaren aikana rakentamisen (ja elinkaaren päätteeksi rakennusten purkamisen) päästövaikutus on todennäköisesti pieni verrattuna alueelle sijoittuvien ihmisten arjen toiminnan (liikkuminen, energiankäyttö, ruoka ja muu kulutus...) päästövaikutuksiin. Toisaalta asumisen lisääminen juuri hyvän joukkoliikenne- ja palvelutarjonnan alueella vähentää osaltaan arjen liikkumistarvetta ja siten pienentää alueen käytön aikaisia päästöjä verrattuna siihen, että sama asukasmäärä sijoittuisi jonnekin toisaalle.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Ojan ja Pirttilähteenpuiston säilyminen ennallaan ja istutusalueen laajentuminen edelleen tontinkin puolelle turvaa ja parantaa osaltaan alueen luonnon monimuotoisuutta ja resilienssiä. Kaava mahdollistaa oजारren säilymisen ennallaan kaupunkipuro- ja viherverkoston osana. Puiston määrä kaavassa on kuitenkin pieni. Tonttialueella ei ole ennestään merkittäväksi todettua kasvillisuutta tai eläimistöä, joten kaavan ja alueen rakentamisen vaikutukset jäävät tältä osin vähäiseksi.

Tontin monipuolisin istutuksin on luonnon monimuotoisuutta mahdollista vahvistaa. Istutusten toteutumiseen ja laatuun asemakaava ottaa kantaa osoittamalla tontin reunat istutettavaksi alueeksi, jonka istutukset tulee toteuttaa pääosin luonnon monimuotoisuutta lisäävinä niittyinä. Niittyihin kylvetään kotimaisia lajeja. Satakunnantietä lähimmäksi sijoittuvan autokatoksen yleisilmettä tulee pehmentää köynnöskasveilla. Lisäksi kaavassa edellytetään istuttamaan Pirttilähteenpuiston ja autokatoksen väliselle alueelle korkeita pensaita ja viisi puuta tontin pohjoislaitaan.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Rakentaminen sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen osaltaan täydentäen ja tiivistäen sitä. Alueen tekniset verkostot ovat myös pääosin valmiina ja asukasmäärän muutos laajemman alueen kokonaisuudessa vähäinen. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen sekä kaupunki- ja kaupunginosatason yhdyskunta- ja energiatalouteen jäävät siten vähäisiksi. Turku Energian toivoma muuntamopaikka on järjestetty osoittamalla sitä varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET).

Asuminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Palveluiden saavutettavuus sekä yhteydet myös kävelyn ja pyöräilyn verkostoihin ovat kaava-alueelta hyvät.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen edellyttämä pysäköinti järjestetään kokonaisuudessaan rakennusten omalla tontilla. Autopaikkoja tulee tontille sijoittaa 65 asukaspaiikkaa ja 9 vieraspaiikkaa, mikäli rakennusoikeus toteutuu täysimääräisenä. Autopaikkamäärä perustuu Turun kaupungin pysäköinnin mitoitusohjeeseen, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 8.2.2021 (§ 71).

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavalla todetaan kolmen kerrostalon osalta jo alueelle poikkeusluvalla toteutunut tilanne. Tämän lisäksi mahdollistetaan myös neljännen talon rakentaminen osaksi aiemmin toteutettujen kerrostalojen rivistöä. Uusi kerrostalorakentaminen soveltuu kaupunkikuvan ja Satakunnantien varren katunäkymän puolesta hyvin alueelle. Kehityksen voidaan sanoa olevan kaupunkikuvallisesti jopa positiivinen vilkasliikenteisen Satakun-

nantien varren täydentyessä uudella rakentamisella. Samalla tontin kerrostalot ja umpinaiset autokatokset suojaavat eteläpuolista pientaloaluetta osaltaan Satakunnantien liikenteen melulta.

Kaavan toteutumisella ja alueen rakentumisella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön, esimerkiksi Suikkilan kartanon kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaava-alueelle ei sijoitu elinkeinoelämän toimintoja, vaan ainoastaan asumista. Kaavan mahdollistama rakentaminen tuo kuitenkin alueelle lisää asukkaita, mikä osaltaan parantaa elinkeinoelämän mahdollisuuksia.

5.4.7 Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Kaava-alueelle ei arvioida sijoittuvan keskimääräistä haavoittuvampia tai muutoin ilmastonmuutoksen vaikutuksille erityisen alttiita ihmisryhmiä tai toimintoja. Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyyteen ennen muuta täydennysrakentamisesta aiheutuvina kasvihuonekaasupäästöinä.

Kaavassa osoitetaan tontin reunoilla istutettavaa, pinnoittamattomaksi jäävää aluetta, jolla hulevesien imeytyminen on mahdollista. Samoin ojan säilyminen avo-ojana parantaa alueen resilienssiä mahdollisia hulevesitulvia vastaan.

Tontille istutettava puusto suojaa osaltaan paahteelta ja pienentää mahdollista lämpösaarekeilmiötä. Samoin laajemman viher- ja kaupunkipuroverkoston ulottuminen alueelle ojan ja Pirttilähteenpuiston kautta vähentää hieman negatiivisten ilmastovaiikutusten laajuutta ja todennäköisyyttä. Tontin kasvillisuudelle varattavat osat ovat kuitenkin vähäisiä, pysäköinnin toteutumista tulisi pyrkiä tontilla mahdollisuuksien mukaan vähentämään ja istutusten määrää päinvastoin lisäämään sopeutumisen parantamiseksi.

Kaavassa edellytetään lisäksi, että uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana vähintään määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Rakentamista koskeva kaavamääräys myös edellyttää, että tontilta purettavat rakennuksen osat on kierrätettävä tai uudelleenkäytettävä rakennusmateriaalina.

Kaavassa edellytetään julkisivumateriaalina käytettävän tiiltä. Räystäiden pituutta, ikkunapeltien ominaisuuksia, ovikatoksia tai muiden rakennusosien ja -detaljien toteutusta ei kaavalla ohjata. Julkisivumateriaaleilla, räystäillä sekä erilaisilla katoksilla, lipolla ja pellityksillä on huomattava merkitys esimerkiksi siihen, miten rakennuskanta kestää vaurioitumatta voimistuvia viistosateita tai lämpötilojen suuria vaihteluita. Näiden asioiden osalta ilmastonmuutokseen sopeutumista edistävät toimet jäävät rakennusten toteuttajan vastuulle.

Haastavasti selvitettäviksi jäivät kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot uudisrakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei valitettavasti ole käytävissä ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla. Maankäytön muutosten khk-päästöjen osalta Turun kaupungin kaavoitus osallistuu kuitenkin Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmän jatkokehityshankkeeseen kuuden muun suuren kaupungin kanssa. Turkuunkin lokalisoitava pilottiversio on käytävissä tavoitteellisesti syksyllä 2023, ja se valmistuu syksyllä 2024. Maankäytön muutosten laskennallista vaikutusta viherrakenteen hiilen taseeseen yhteiskehitetään puolestaan Hiilikartta-hankkeessa, jossa tuotetaan niin ikään uusi työkalu tavoitteellisesti vuoden 2023 loppuun mennessä. Liitteenä olevassa ILVA-taulukossa on esitetty yksityiskohtaisemmin kaavanmuutoksen ilmastovaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavanmuutosaloitteen tekijä on teettänyt arkkitehtitoimistolla suunnitelmia, jotka havainnollistavat alueelle aiottua rakentamista. Kuvia arkkitehtitoimiston tuottamasta aineistosta on kaavaselostuksen liitteenä.

Toteutusta ohjaa osaltaan myös viherkerrointarkastelu ja vihertehokkuusluku. Kaavan ehdotusvaiheen viitesuunnitelmassa esitetyn tontinkäyttöratkaisun perusteella arvioiden tontin viherkerroin täyttää kaupungin asettaman vaatimustason (0,8).

Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa siniviherkertoimen menetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkertoimen tavoitetasonsa, ja kertoimen toteutuminen tarkistetaan siniviherkertoimen taulukkotyökälulla. Viherkerroin-määräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnittelun vaiheessa. Lisätietoja siniviherkertoimen menetelmästä ja Turun tavoitetasoista löytyy verkkosivulta www.turku.fi/siniviherkeroin

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavallisen ja kiinteistötekni- sen valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 8. päivänä tammikuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Sanna Lahti (30.6.2023 saakka)

Kaavoitusarkkitehti Laura Virkki (1.7.2023 alkaen)