

KURALANKATU 2
Selostus

Diarinumero: 2759-2020
Asemakaavatunnus: 13/2021

Asemakaavanmuutos

30.8.2024

Kaupunginosa (013): Kurala
Osoite: Kuralankatu 2



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4	Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Asemakaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4	Maanomistus	9
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.....	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Maakuntakaava	10
3.2.2	Yleiskaava	13
3.2.3	Asemakaava.....	13
3.2.4	Rakennusjärjestys	14
3.2.5	Pohjakartta	14
3.2.6	Maankäytösopimus.....	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Osalliset.....	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus.....	16
4.4.1	Käynnistäminen	16
4.4.2	Vireille tulo	16
4.4.3	Alkuvaiheen kuuleminen	16
4.4.4	Lausunnot.....	16
4.4.5	Nähtävillä olo ja muistutukset.....	16

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Asemakaavan rakenne	17
5.2	Aluevaraukset ja mitoitus	18
5.2.1	Korttelialueet.....	18
5.2.2	Liikennejärjestelyt	19
5.2.3	Paloturvallisuus.....	19
5.2.4	Pysäköinti	20
5.2.5	Julkisivut.....	20
5.2.6	Piha-alueet	21
5.2.7	Liikenteen häiriöt.....	22
5.2.8	Hulevedet	22
5.3	Asemakaavan vaikutukset	23
5.3.1	Yleistä.....	23
5.3.2	Luonnonympäristö	23
5.3.3	Rakennettu ympäristö.....	23
5.3.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut.....	24
5.3.5	Liikenne	24
5.3.6	Tekninen huolto	25
5.3.7	Ympäristön häiriötekijät.....	25
5.3.8	Ilmastovaikutukset	27
5.3.9	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä elokuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Kuralankatu 2 (13/2021)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	013 KURALA	KURALA
Kortteli:	39 (osa)	39 (del)
Tontti:	6	6
Katu:	Hämeen valtatie (osa)	Tavast riksväg (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	013 KURALA	KURALA
Kortteli:	39 (osa)	39 (del)

Korttelille 39 laaditaan erillinen tonttijako.

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

Valmistelija:
kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (sähköposti: etunimi.sukunimi@turku.fi).

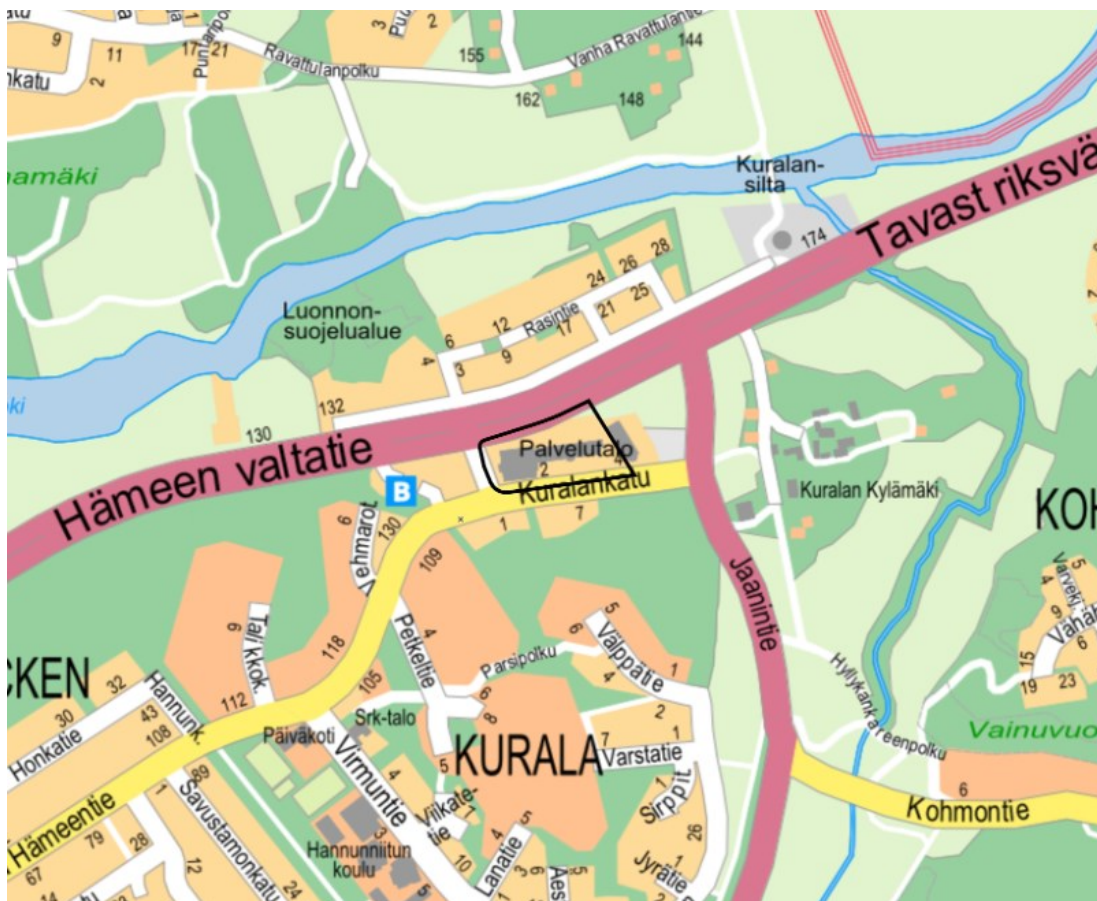
Kaavakonsultti:
Arkkitehti Tuomas Seppänen, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ilman luonnosta.
Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, Kuralan kaupunginosan korttelin 39 tontille 6, sekä osalle katualuetta Hämeen valtatiellä.

Suunnittelualue rajautuu katuun kolmelta sivulta etelässä Kuralankatuun, lännessä Kuralankaarteeseen ja pohjoisessa Hämeen valtatiehen. Suorakaiteen muotoinen tontti on Hämeen valtatiehen suuntainen. Itäosassa tontti rajautuu tontteihin nro 3 ja 4.



Kuva 1 Asemakaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.10.2021, muutettu 18.2.2022, 3.10.2022 ja 6.11.2023
2. Asemakaavakartta 30.8.2024
3. Tilastolomake 30.8.2024
4. Tieliikennemeluserveys, KOy Turun Kulkuri Valssi. Promethor 13.6.2017
5. Liikennemeluserveys, Kuralankatu 2. Promethor 20.11.2022

1.4 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

1. Kurjenmäkikotien korvaavien tilojen tarveselvitys, Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto 21.6.2021
2. Viitesuunnitelma pvm. 18.1.2024 Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	2.11.2021 § 423
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	11.11.2021
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	13.11.2021
Asemakaavaehdotus lausunnoilla ja nähtävillä	16.9. - 15.10.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä asemakaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät asemakaavakartan nimiöstä.	

2.2 Asemakaava

Koy Vähähuhkon ja Koy Turun Kulkurin Valssin aloitteen mukaan asemakaavanmuutoksella on tarkoituksena tutkia tontin käyttötarkoituksen laajentamista monimuotoiseen asumiseen ja rakennusoikeuden määrän lisääminen. Alueen koko on 1,4953 ha.

Asemakaavanmuutoksella muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös asuin-, liike- ja toimistotiloja. Asemakaavanmuutos antaa mahdollisuuden rakentaa tonteille enintään XI-kerroksisia rakennuksia. Rakennuksen bruttoalasta noin 11 000 b-m² sijoittuu maan alle. Tontin korkeuseron takia Hämeen valtatie puoleinen rakentaminen näyttäytyy X-kerroksisena ja Kuralankadun puolelta maksimissaan VIII-kerroksisena.

Tontilla sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1991. Tehostetun palveluasumisen yksikkö Kulkurin Valssi aloitti toimintansa rakennuksen kunnostettuun korkeampaan osaan elokuussa 2019. Hanke on perustunut poikkeamisratkaisuun. Rakennettuna on yhteensä noin 15 000 k-m². Tehostetun palveluasumisen yksikön Kulkurin Valssin osalta asemakaava muutetaan vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta. Ajantasa-asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Asemakaavanmuutoksen mukaan alueen kokonaisrakennusoikeus on 28 600 k-m², josta rakennusoikeuden lisäystä on 13 100 k-m². Asukasmäärä kasvaa 119:sta 300:aan, josta 188 on palveluasumisen asukkaita. Pysäköinti sijoitetaan pääosin maan alle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakentaminen voi alkaa arviolta vuonna 2026.

Nykyinen ajoneuvoliikenne Hämeen valtatielle poistuu asemakaavan vastaisena ja asemakaavan toteutuessa kiinteistön asukas- ja huoltoliikenne ohjataan Kuralankadun liittymän kautta. Pysäköintilaitoksen ramppi puretaan.

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen aikana tulee varmistaa nykyisten liiketilojen asiakas- ja huoltoliikenteen sujuvuus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Hämeen valtatie ja Kuralankadun välisellä alueella. Idässä asemakaavanmuutosaluetta rajaavat samassa korttelissa olevat tontit 3–4, joille saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia. Asemakaavanmuutosalueella sijaitsee II–V-kerroksinen liikerakennus, joka on osittain muutettu palveluasumisen käyttöön. Yhteys asemakaavanmuutosalueen sisäiselle saatto- ja huoltoajoreitille sekä pysäköintialueelle on sekä Hämeen valtatieltä suuntaisliittymällä että Kuralankadulta. Pysäköintikansille yhteys on Kuralankadulta.

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,4953 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole luonnonympäristöä korttelin ollessa kokonaan rakennettua ja asfaltoitua ajo- ja pysäköintialuetta. Kaavoitettava alue sijaitsee maisemallisesti verrattain näkyvällä paikalla avoimen peltoaukea-alueen reunalla, Hämeen valtatie varressa.



Kuva 2 Viistoilmakuva kaakosta (ennen asemakaava-alueen länsiosan korkeamman rakennuksen muuttamista Kulkurin Valssiksi) (Lähde: Turun kaupunki)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutosalueella sijaitseva II–V-kerroksinen liikerakennus on valmistunut vuonna 1991. Liikerakennuksen läntinen osa on muutettu palveluasumisen käyttöön. Tehostetun palveluasumisen yksikkö Kulkurin Valssi aloitti toimintansa elokuussa 2019. Rakennettuna on yhteensä noin 15 000 k-m². Rakennuksen itäinen matalampi osa sisältää liiketiloja ja paikoitusta.



Kuva 3 Liikerakennus ja palvelutalo kuvattuna pohjoisesta Hämeen valtatieltä (Lähde: Turun kaupunki)

Asemakaavanmuutosalue rajautuu kolmelta sivulta katuihin ja itäpuoleltaan rakennettuun työpaikkakiinteistöön.

Asemakaavanmuutosalueen itäpuolella noin 200 metrin päässä sijaitseva Kuralan Kylämäki on Turun kaupungin omistama museo- ja kulttuurivirkistysalue. Alue on asemakaavassa merkitty muinaismuistoalueeksi, jossa saa harjoittaa museo- ja perinnetoimintaa.

Kuralan asuinalueella, asemakaava-alueen eteläpuolella on 1970–80-luvuilla rakennettuja 2-kerroksisia rivitaloja ja edelleen eteläpuolella kukkulan päällä VII-kerroksisia asuinrakennuksia. Hämeen valtatie ja Aurajoen välisellä alueella sijaitsee pientalokiinteistöjä.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavanmuutosalue on Turun kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kulkurin Valssin tehostetun palveluasumisen yksikössä on n. 120 asukasta, ja se työllistää toimintaa palvelevaa henkilökuntaa. Rakennuksessa on 1 100 k-m² liike- ja toimitiloja aputilat mukaan laskettuna.

3.1.6 Liikenne

Hämeen valtatiellä kulkee nykyään noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 60 km/h. Kuralankadulla kulkee alle 3 000 autoa / vrk ja nopeusrajoitus on 50 km/h. Raskaan liikenteen osuus on noin 10 % Hämeen valtatiellä ja 8 % Kuralankadulla.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueellisessa hulevesisuunnitelmassa (2014) ja Turun kaupungin hulevesiohjelmasuunnitelmassa (2016) on keskusta-alueita koskien todettu tarpeelliseksi toimenpiteeksi kiinteistökohtaisten viivytysrakenteiden rakentaminen uusille kiinteistöille. Viivytysratkaisuja tulee edellyttää asemakaavamääräyksissä ja rakennusluvuissa.

Teknisen huollon verkostoja on ympäröivien katujen lisäksi myös runkoviemäri kaava-alueen pohjoisreunassa.

Kulkurin valssin teknisiä tiloja sijaitsee rakennuksen ulkopuolella nykyisen pihakanen alapuolella.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole kaupunkiympäristön ympäristönsuojelun tietojen perusteella pilaantuneita maa-alueita.

Liikennemelu

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Hämeen valtatie ja Kuralankadun välissä. Näiden katujen liikenne on asemakaavanmuutosalueen pääasiallinen melulähde.

Hämeen valtatie puoleisella reunalla nykyisellään melko yhtenäinen rakennus esittää liikenteen melun leviämisen eteläpuolen piha-alueelle. Suurimmalla osalla pihaa päivän keskiäänitaso on yli 55 dB. Rakennusten Hämeen valtatie puoleisten julkisivujen edessä melutaso on yli 60 dB.



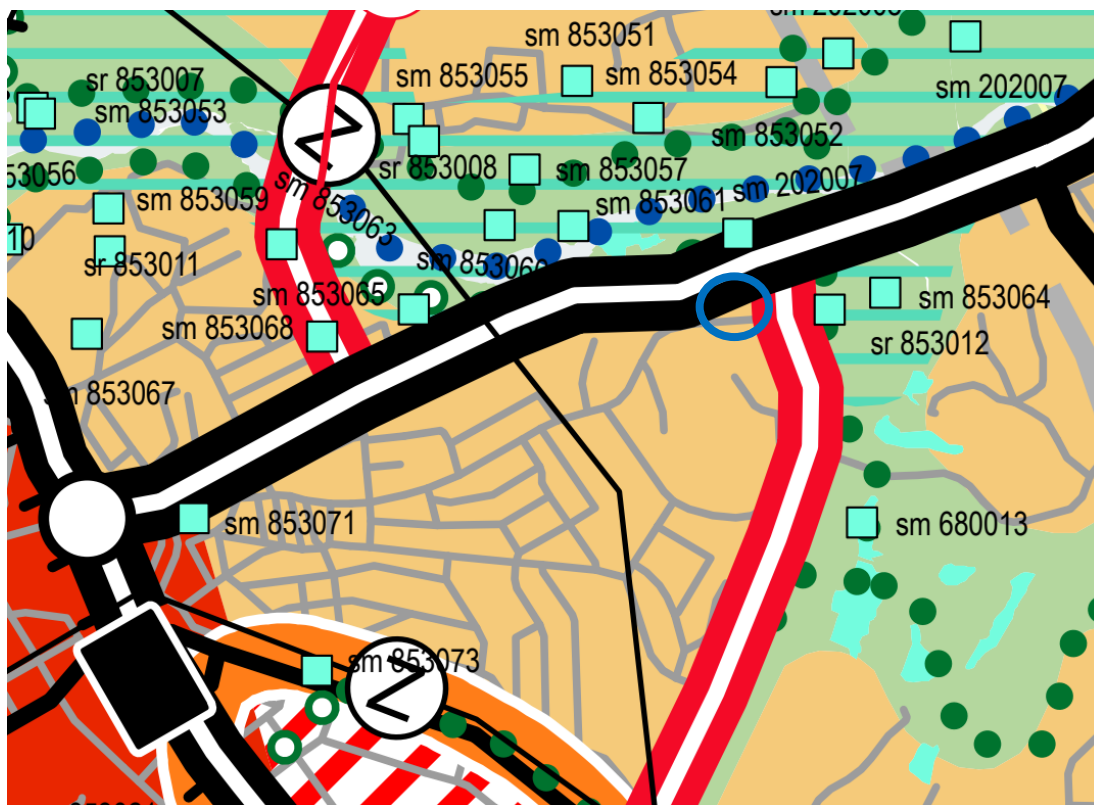
Kuva 4 Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. Tilanne v. 2017. (Lähde: Liikennemeluselvitys. Promethor Oy)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voi-

maan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) asemakaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



Kuva 5 Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Likimääräinen asemakaavanmuutosalueen sijainti merkitty sinisellä.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa valtatiehen ja idässä yhdystiehen. Aurajoen ympäristö on kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta tärkeä alue. Suunnittelu-alueella sivuaa myös Jaaninojan ulkoilureitti, sekä merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (Kuralan Kylämäki).

Asemakaava-alueella on voimassa kaupunkikehittämisen kohdealue -merkintä, joka on kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

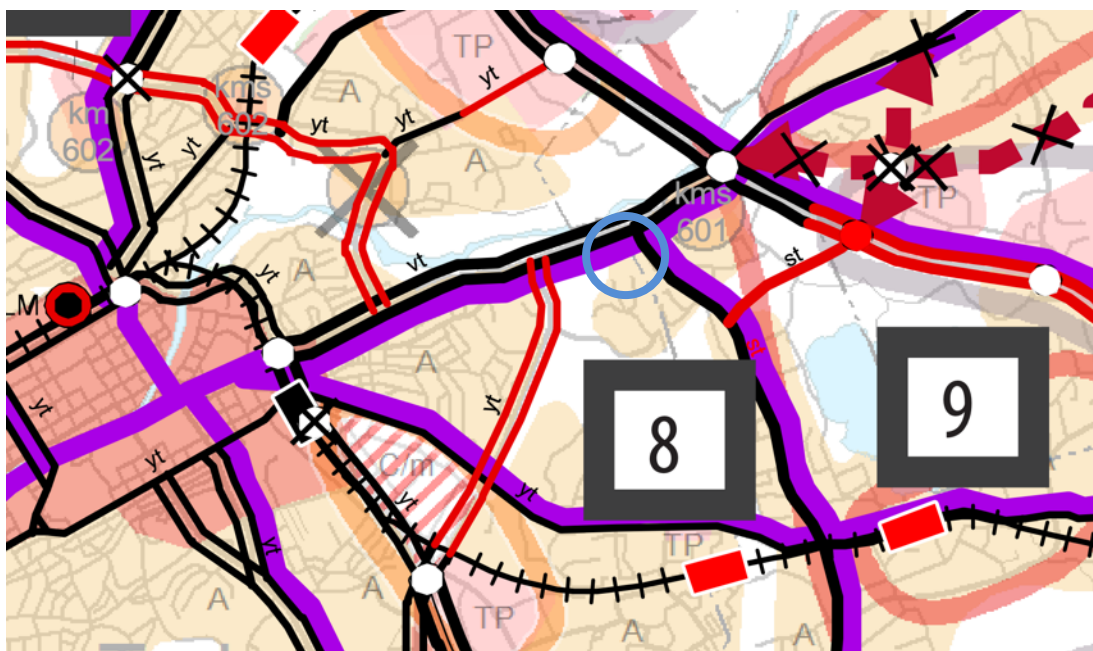
Suunnittelumääräyksen mukaan

- alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.
- rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet

huomioivaa.

- alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.
- asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.
- alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.
- kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuviivat on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Pyöräilyn seudulliset laatuviivien tavoitteena on, että Turun seudun työmatkaliikenteen pääsuunnille rakentuu turvalliset, sujuvat ja nopeat pyöräilyviivat. Teiden kunnossapidon tulee tukea mahdollisimman hyvin ympärivuotista pyöräilyä. Pyöräilyn seudulliset laatuviivat on osoitettu kartalla ohjeellisina. Reittien kulku tarkentuu kuntakaavoituksen ja yleis- sekä tiesuunnitelmien yhteydessä.



Kuva 6 Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan teemakarttaliitteestä. Pyöräilyn laatuviiva on esitetty violetilla viivalla. Asemakaavanmuutosalueen likimääräinen sijainti merkitty sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava



Kuva 7 Ote Yleiskaava 2029:sta

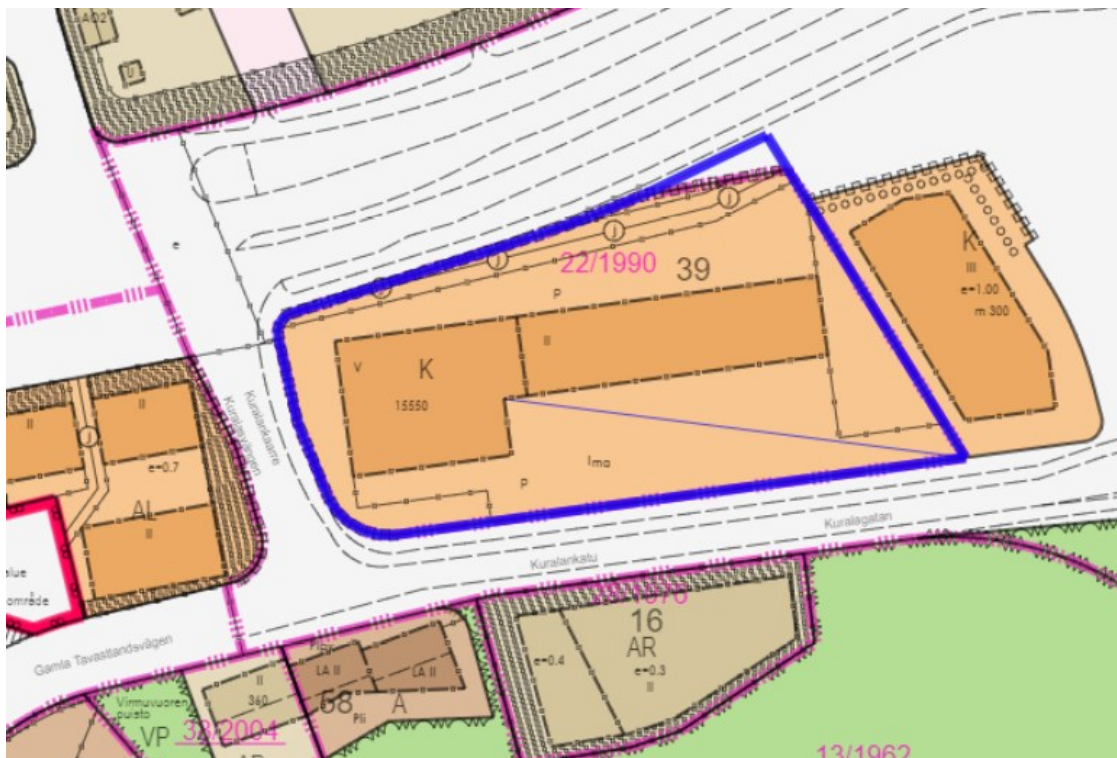
Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024.

Suunnittelualue on merkitty Turun yleiskaava 2029 ehdotuksessa palvelujen ja asumisen alueeksi (PA). Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Alueen pohjoispuolella on merkintä Kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä (musta leveä viiva), joukkoliikennepainotteisesta kadusta (keltainen viiva) ja pyöräilyn pääverkostosta (sininen pisteiviiva). Suunnittelualueen eteläpuolella on merkintä pääkokoojaväylästä (musta ohut viiva). Alueen itäreunaa kaartaa *tiivistyvä kestävä kaupunkirakenteen* vyöhyke, joka on maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

3.2.3 Asemakaava

Korttelin 39 tontilla 6 voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 22/1990) on tullut voimaan 9.6.1992. Tontin käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue (K). Kerroslukumäärämerkintä on osalla rakennusala V ja osalla II. Rakennusoikeuden määrä on 15 550 k-m². Asemakaavanmuutosalueen rajausta on muutettu 18.2.2022 ja siihen on lisätty pohjoiskulmaan osa viereisen asemakaavan kaatalueesta (kaavatunnus 9/1984).



Kuva 8 Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024 ja se on tullut voimaan 1.2.2024.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

tontti	tonttijako	tonttirekisteri	pinta-ala
853-13-39-6	9.2.1994	24.3.1994	14 702 m ²

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 22.8.2024.

3.2.6 Maankäyttösopimus

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan Koy Vähähuhkon ja Koy Turun Kulkurin Valssin yhdessä jättämästä aloitteesta pvm. 25.2.2020. Edellä mainitut yhtiöt omistavat asemakaava-alueen, tontin 6. Aloitteessa toivotaan tontille monimuotoiseen asumiseen, erilaisiin asumistarpeisiin soveltuvaa asemakaavaa. Perusteluna asemakaavanmuutokselle on monimuotoisen asumisen tarjonnan parantaminen vastaamaan tulevaisuuden tarpeita ja tuottaa energiatehokkaita, esteettömiä ja monimuotoisia asumisen ratkaisuja. Aloitteen taustalla on Kurjenmäkikotien korvaavien tilojen tarveselvitys, jonka Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi 21.6.2021 § 46.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Asemakaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Nummenpakanseura ry, Nummenmäen pientalot ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen laventaminen monimuotoiseen asumiseen ja rakennusoikeuden määrän lisääminen. Tavoitteena on laajentaa Kulkurin Valssin tehostetun palveluasumisen yksikköä ja korttelin kasvattaa asukasmäärää nykyisestä 119 asukkaasta 300 asukkaaseen tarveselvityksen mukaisesti. Tarveselvityksessä esitetään, että

- Kurjenmäkikotien korvaavat tilat ratkaistaan Kulkurin Valssin yhteyteen toteutettavalla laajennuksella, jonka mukaan laajennustarve on noin 11 000 k-m².

- Lisärakentamisen määrän ja korkeuden soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan arvioidaan viitesuunnitelmien avulla.
- Tavoitteena on istutusalueiden lisääminen sekä piha- ja ulkoilualueiden viihtyisyyden ja toiminnallisuuden parantaminen.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 2.11.2021 § 423.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 26.10.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 6.11.2021.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 13.12.2021 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty. Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä saapui 9.12.2021 päivätty mielipide.

Kaavakarttaan tulee merkitä suuntaa antava sijainti Turku Energia Sähköverkot Oy kiinteistössä sijaitsevalle muuntamolle, joka on kooltaan 20 m² ja sijaitsee maan tai pihakannen alla. Lisäksi kortteliin tulee sallia muuntamon kaapeleiden sijoittaminen Kuralankadun suunnasta. Muuntamotilaan tulee säilyä esteetön kulku ja ilmanvaihto, ja kiinteistön muutokset on hyväksyttävä TESV:llä jo suunnitteluvaiheessa.

4.4.4 Lausunnot

30.8.2024 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot: Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Museopalvelut, Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri.

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

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavaehdotus kuulutetaan nähtäville 14.9.2024.

30.8.2024 päivätty asemakaavaehdotus on nähtävillä 16.9.-15.10.2024 välisenä aikana, jolloin siitä voi jättää muistutuksen.

Kaavoitus järjestää nähtävillä oloajan yleisötilaisuuden lokakuussa 2024. Tarkka ajankohta ilmoitetaan myöhemmin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne



Kuva 9 Mallinnusnäköymä koillisesta, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy. 18.1.2024.

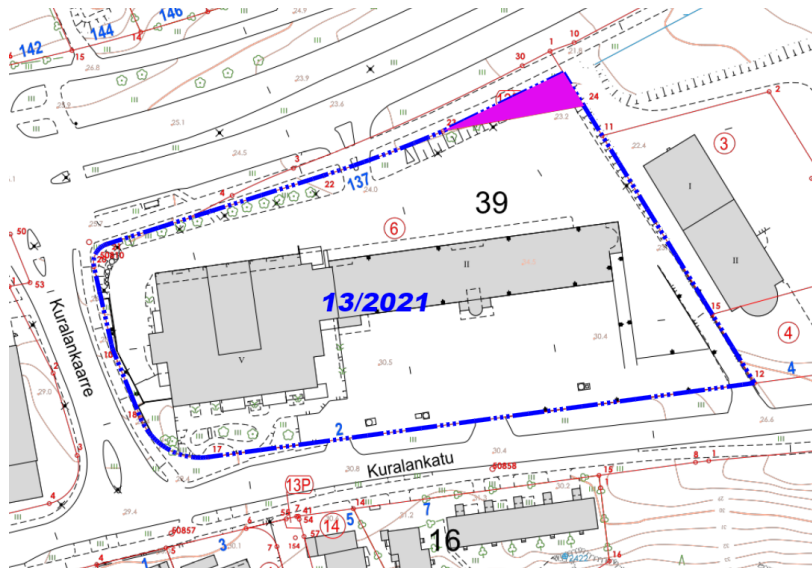
Asemakaavalla mahdollistetaan monipuolinen asuinrakentaminen sekä Kulkurin Valssin tehostetun palveluasumisen yksikön laajentaminen. Lisärakentamisen määrää ja korkeuden soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan on arvioitu viitesuunnitelmien avulla. Asemakaavassa on osoitettu istutusalueita nykyisen palvelukeskuksen piha-alueille. Nykyistä pihaa voidaan tarvittaessa laajentaa osaksi laajennusosan pihatilaa, jolloin sen piha- ja ulkoilualueiden viihtyisyys ja toiminnallisuus paranee.

Korttelissa sijaitseva kaksikerroksinen liikerakennus pysäköintikansineen puretaan ja tilalle rakennetaan Kuralankadun varteen asuinrakennuksia ja tontin keskiselle osalle palvelutalo. Kulkurin Valssi, korkea rakennuksen osa sekä sitä palvelevat rakennuksen viereiset väestönsuojatilat ja sosiaalityilat sekä liikennöntialueet ja piha, säilyvät pääosin nykyisellään. Uudesta kansirakenteesta mahdollistetaan kulku Kulkurin Valssin maanalaisiin osiin.

Suunnittelun kaupunkikuvallisena lähtökohtana on pidetty uudisrakentamisen luontevaa liittymistä ympäristöön ja laadukasta suhdetta suurmaisemaan. Kortteli tulee muodostamaan kaupunkimaista saapumista Turun keskustan suuntaan, saavuttaessa idästä päin. Korttelin pohjoisreunaan sijoittuva VI–VIII-kerroksinen palvelutalo liittyy mittakaavaltaan säilyvään palvelutaloon ja muodostaa kaupunkikuvallisesti polveilevan rakennusmassan Hämeen valtatie suuntaan. Asemakaava mahdollistaa tontinrajan yhdyskäytävän rakentamisen nykyiseen palvelukeskukseen ja palvelutalorakennusten yhdistämisen.

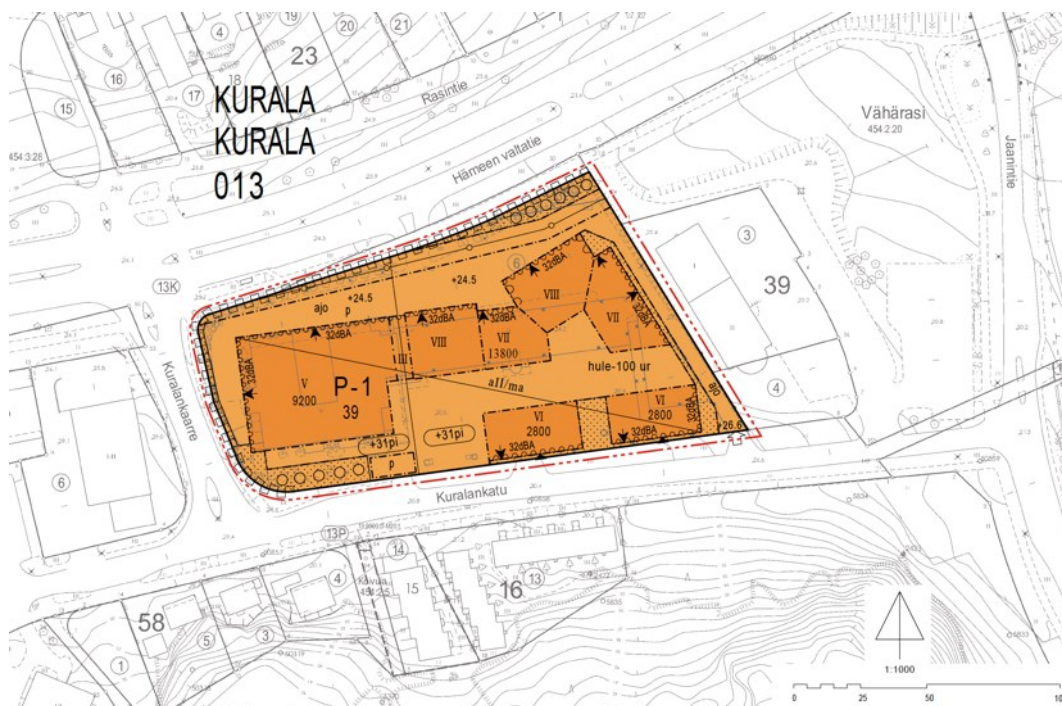
Koillisen ja lännen suunnasta katsottaessa kokonaisuus hahmottuu pienempinä osina julkisivulinjan sisäänvetojen ansiosta. Yhtenäisenä jatkuva massa suojaa tontin keskelle sijoittuvaa yhteispihaa tehokkaasti Hämeen valtatie liikenteen melulta. Tontin eteläreunaan sijoittuvat 6-kerroksiset asuinkerrostalot rajaavat katutietä ja suojaavat osaltaan asukkaiden oleskelupihaa Kuralankadun liikenteen melulta.

Alustavassa palvelukeskuksen laajennuksen tilaohjelmassa yksikkökohtainen huoneistolukumäärä vaihtelee n. 15–17 välillä. Lisäksi kahden yksikön yhteisiä tiloja on sijoitettu osittain katu- ja pihatasoihin ja kattokerrokseen. Uuden rakennuksen toiseen kerrokseen on sijoitettu lisäksi ns. intervalliasumista (alle 10 % huoneistoyksiköiden kokonaismäärästä). Nykyinen paikoituskanen päälle johtava ajoneuvoliittymä poistuu. Tontin itäkulman liittymä pysyy nykyisellä paikallaan. Hämeen valtatie katualueesta on 0,0250 ha liitetty P-1 korttelialueeseen.



5.2 Aluevaraukset ja mitoitus

5.2.1 Korttelialueet



Kuva 10 Ote asemakaavanmuutosehdotuskartasta 30.8.2024, Turun kaupunki

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,4953 ha ja muodostuva korttelitehokkuus e^k on 1,91. Alueelle sijoittuu arviolta 160 uutta palvelukeskuksen asukasta ja 112 asuinkerroskerrostaloasukasta (mitoitusluku 50 km^2 / asukas).

Asemakaavanmuutoksella muodostuu palvelurakennusten korttelialue **P-1**, jolle saa sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilaa yhteensä 28 600 k-m^2 . Tästä Hämeen valtatie puoleisen rakennusten maantasokerrokseen saa sijoittaa enintään 1 100 k-m^2 toimisto- ja liiketiloja.

Kortteliin 39 on asemakaavakarttaan merkitty sijainniltaan ohjeellinen tontin raja, jonka länsipuolelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9 200 k-m^2 . Itäpuolelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19 400 k-m^2 , josta Kuralankadun varrella on 5 600 k-m^2 asumiselle. Asemakaavanmuutoksella kortteliin 39 sijoittuu yhteensä 13 050 k-m^2 uutta rakennusoikeutta.

Lisäksi saa rakentaa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen polkupyörä- ja lastenvaunuvarastoja, sekä jätehuoneita ja ajoluiskan rakenteita. Yhden kerroksen korkuisia katoksia saa rakentaa rakennusala ja -oikeutta ylittäen, kuitenkin enintään yhteensä 50 m^2 . Teknisiä- ja yhteistiloja saa rakentaa kerrosluvun rajoittamatta. Tilat tulee sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen.

Hämeen valtatie puoleisella rakennusosalalla rakennusten alimpaan maanpäälliseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4 m ja kyseiset tilat tulee suunnitella liike-, palvelu- ja/tai toimistotiloiksi soveltuviksi.

5.2.2 Liikennejärjestelyt

Korttelin saatto- sekä huoltoliikenne osoitetaan (*ajo* -merkintä) kulkemaan Kuralankadun liittymän kautta tontin itäreunaa sivuten.

Kulkurin Valssin huolto- ja saattoliikenne järjestetään korttelin kaakkoiskulmasta Kuralankadulle. Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä suunnitelma korttelin yhteisjärjestelyistä.

Korttelin pysäköinti sijaitsee kahdessa tasossa rakennusten ja korttelipihan alla. Lisäksi maantasoon on osoitettu pysäköintialueet lyhytaikaiseen asiointiin. Kuralankadun varteen sijoittuu yleistä pysäköintiä ja linja-autopysäkkiä siirretään noin 30 metriä itään. Lopullinen sijainti määräytyy toteutusvaiheen liikennesuunnitelman mukaan.

5.2.3 Paloturvallisuus

Pelastusratkaisu perustuu palvelutalon laajennuksen osalta ensisijaisesti automaattiseen sammutusjärjestelmään.

Kuralankadun varren asuinkerrostalojen poistuminen järjestetään omatoimisesti, esimerkiksi parvekeluukuin. Ratkaisu ei edellytä pelastusauton nostokoripaikkojen rakentamista pihakannen päälle. Pelastusajoneuvoilla on pääsy rakennusten kadun ja ajoreittien puolilla, ulkokehälle sijoittuvien ulko-ovien viereen.

Kulkurin Valssilla on säilyviä maanalaisia tiloja uudisrakennuksen tontilla. Maanalaiset tilat saa rakentaa yhtenäisinä, eikä tonttien välisiä rajaseiniä tai palomuuria tarvitse rakentaa. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin ja ohjata vähintään 2 m pihatasoa korkeammalle.

5.2.4 Pysäköinti

Pysäköintikellariin ja/ tai pihatason on rakennettava autopaikkoja vähintään yksi kutakin

- toimisto- tai liiketilakerrosalan 100 k-m² kohti,
- asuinkerrosalan kutakin 100 k-m² kohti,
- korkotuetun vuokratuotannon sekä seniori- ja palveluasumisen asuinkerrosalan 125 k-m² kohti ja
- tehostetun palveluasumisen 350 k-m² kohti.

Lisäksi maantasoon on rakennettava vähintään 1 vieraspaikka 10:tä asuntoa kohti tai erillisen liikenneselvityksen mukaan. LE-pysäköintipaikkoja on toteutettava 2 % vaadituista pysäköintipaikoista, osana vaadittua autopaikkalukumäärää. LE-pysäköintipaikat tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle rakennuksen sisäänkäyntiä. Asemakaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 5 %, jos paikat ovat nimeämättömiä ja enintään 10 %, jos paikat ovat vuorotaiskäytössä ja nimeämättömiä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään

- kaksi Kuralankadun varren asuinkerrostaloasuntoa kohden
- yksi palveluasuntoa kohden
- yksi kutakin liike- ja toimistotilan 150 k-m² kohti

Paikoista tulee vähintään 50 % osoittaa kadun tasolla olevaan kerrokseen rakennettavaan säältä suojattuun ja lukittavaan säilytystilaan. Korttelissa on lisäksi varattava säältä suojatut tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten.

5.2.5 Julkisivut

Asemakaavamääräyksissä on jätetty liikkumavaraa hankkeen arkkitehtuurille. Rakennusten ja rakennelmien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Korttelin tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti yhteneväinen ja toimiva kokonaisuus.

Rakennusmassoja ja julkisivuja on jaettu kadun puolella erillisiin ja erikorkuisiin osiin. Parvekkeet tulee rakentaa kokonaan sisäänvedettyinä katualueiden puoleisilla julkisivuilla ja niihin liittyvillä päätyjulkisivuilla. Kuralankadun puoleisten uudisasuinrakennusten porrashuoneiden ulko-ovet tulee olla sisäänvedettyjä julkisivupinnasta vähintään 1,5 metriä.

Palvelutalon pääsisäänkäynti on Hämeen valtatie puolella. Pihan puolen sisäänkäynti on luonteeltaan yksityisempi ja pääasiassa asukkaiden käytössä. Asuinkerrostalojen pääsisäänkäynnit sijoittuvat Kuralankadun puolelle, mutta jokaiseen rakennukseen on käynti myös pihan puoleiselta julkisivulta.

Mahdolliset rakentamisen aikaiset väliaikaiset ratkaisut tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

Hämeen valtatie ja Kuralan Kylämäen puoleisten maantasokerroksen julkisivuosuuden tulee erottua julkisivun yläpuolisesta osuudesta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Korttelialueen maantasokerroksen itäreunan sekä Hämeen valtatie ja Kuralankadun puoleisen maantasokerroksen julkisivut tulee varustaa köynnöskasveilla ja niiden kiinnitysritilöillä.

Maantasokerroksen sisäänkäynnit tulee olla Kuralankadun puoleisilla julkisivuilla sisäänvedetty. Kuralankadun puoleisien kahden asuinrakennuksen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai ripustettuina ulokeparvekkeina, jotka saa ylittää rakennusalan rajan mutta ei korttelialueen rajaa.

Kuralankadun varren asuinrakennusten vastakkaiset päätyjulkisivut tulee suunnitella siten, että ikkunat eivät avaudu kohtisuoraan viereisen rakennuksen ulkoseinään.

5.2.6 Piha-alueet

Kortteleiden pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vasten. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen pihasuunnitelma. Pihakannen alaisiin tiloihin liittyvät maanpinnalle näkyvät uudet ilmanvaihtohormit ja muut vastaavat rakenteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Kansipihan rakenteet tulee suunnitella siten, että ne kestävät istutusten painon sekä täyttävät huoltoliikenteen vaatimukset. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Tonttia ei saa aidata toista tonttia. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Maan- tai pihakannen alaisen tai rakennuksen kellarikerrokseen sijoittuvan pysäköinnin rakennusala. Roomalainen numero ilmoittaa sallittujen pysäköintitasojen lukumäärän. Tilat tulee rakentaa korttelikohtaisesti yhtenäisenä laitoksena tontin rajoista riippumatta. Sallittua kerrosalaa ylittäen saa rakentaa pysäköintitiloja, polkupyörien säilytystiloja, jätteenkeräys-, varasto-, tekniikka- ja väestönsuojatiloja sekä pihakannen alusrakenteita. Pihakannen korko tulee noudattaa katualueen korkoasemaa ja sen julkisivut, pysäköintitiloihin johtavat luiskat, ja kansirakenteet tulee suunnitella ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerroksen julkisivujen elävöittämiseen esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja sisäänkäyntisyvennyksin.

Kansipihan tulee liittyä korkotasoiltaan Kuralankatuun. Pihakannen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuri jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Korttelialueella on sallittu tonttien kesken vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely. Tonttien riittävän viherpinta-alan takaimiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää sinivihertehokkuuden tavoiteluku on vähintään 0,7. Asemakaavassa määrätään, että sisäpihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vihreä kasvillisuuden avulla, ja osoitetaan erilaisia istutettavia alueita. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan myös kansipihan vehreys. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittava kasvualusta. Kansipihoista vähintään 40 % tulee olla istutettavaa ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Korttelialueella on myös maapohjaisina säilytettäviä istutettavia alueita, joissa on mahdollista säilyttää olemassa olevaa puustoa ja tarvittaessa korvata vastaavilla. Korttelialueella on asemakaavassa osoitettu puurivejä ja istutettavia alueita Kuralankadun ja Hämeen valtatie varrelle.

Leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvoja. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää laskelma piha-alueen toteutuvasta melutasosta.

5.2.7 Liikenteen häiriöt

Asemakaavanmuutosalueella melua syntyy Hämeen valtatie ja Kuralankadun liikenteestä. Rakennusten kadun puoleisten julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Hämeen valtatie puoleisilla julkisivuilla 64 dB(A) ja Kuralankadun puoleisilla julkisivuilla 62 dB(A). Yöajan keskiäänitasot ovat 8 dB pienemmät. (Lähde: Liikennemeluselvitykset, Promethor, 20.11.2022). Asemakaavassa osoitetaan ne rakennusten julkisivut, jossa niihin kohdistuva melutaso ja sisämelutason erotus tulee olla vähintään 32dBA. Melutaso ei ylitä keskimääräiseltä päivä- eikä yömelutasoltaan 65 dBA, joten melusta ei synny estettä avautuville ikkunoille millään julkisivulla. Pihan melu ei vaadi toimenpiteitä, sillä suunnitellut asuinrakennukset suojaavat rakennusten sisäpihan ulkoaluetta hyvin liikenteen melulta.

Piha suojataan liikenteen häiriöiltä rakennusten sijoittamisella kadun varsille. Korttelin itäreunalla Kulkurin Valssin leikki- ja oleskelualue on suojattava liikenteen melulta 2,5 m korkealla meluaidalla ja -portilla, jotka sijaitsevat rakennusalan kanssa samassa linjassa ja ovat rakennuksessa kiinni.

Suunnittelussa tavoitteena oli, että autoliikenne korttelin sisäpihalla ei lisääntyisi nykyisestä. Ajo maanlaiseen pysäköintiin on asemakaavassa kuitenkin osoitettu ohjeellisena alueen sisäiseltä huoltoajoreitiltä, jotta kadun liikenteen sujuvuus ja jalankulkijoiden turvallisuus piha-alueella saadaan varmistettua. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot eivät ylity.

5.2.8 Hulevedet

Asemakaava-alue sijaitsee Jaaninojan valuma-alueella. Alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä Jaaninojan kautta Aurajokeen.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettäläpäisemättömältä pinnalta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestä tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

Hulevesiä tulee ohjata kansipihojen istutuksille. Asemakaava-alueen tonttien pinta-alasta suuri osa on tällä hetkellä asfalttipeitteistä. Asemakaavan toteutuessa viivyttävän ja läpäisevän pinnan määrä lisääntyy. Kulkurin Valssin puoleisella tontilla tiivistä rakennettu alue ei mahdollista läpäisemättömien pintojen merkittävää kasvua, joten hulevesitilanne pysyy tällä tontilla pääosin nykyisenlaisena. Hulevesiä on mahdollista viivyttää ja imeyttää tontilla siten, että valuma ei lisäänty nykyisestä.

Tonteilla muodostuvien hulevesien tulee mahtua olemassa oleviin hulevesiputkiin. Tämän varmistamiseksi tulee hulevesiä viivyttää tontilla. Asemakaavan hulevesien viivytysmääräyksellä varaudutaan myös tulvatilanteisiin, joiden ennustetaan yleistyvän. Määräys koskee uudisrakentamista tai siihen verrattavaa korjausrakentamista. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen hulevesisuunnitelma.

5.3 Asemakaavan vaikutukset

5.3.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on tilanne, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Nykyisen tontin pinta-ala on 14 703 m² ja rakennusoikeutta ajantasa-asetuksessa 15 550 k-m². Korttelin nykyinen tehokkuus on 1,1. Nykyinen asemakaava ei vastaa palveluverkon eikä palveluasumisen kehittämisen tarpeisiin. Asukasmäärän lisääminen asemakaava-alueella toteuttaa kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteita.

Koska palvelukeskuksen tontin osalta käyttötarkoitus säilyy nykyisellään asemakaavanmuutoksen yhteydessä, esitetään vaikutusten arvioinnissa ne asemakaavan vaikutukset, jotka aiheutuvat korttelin itäosan asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin asemakaavan muuttamisesta.

Molemmissa vaihtoehdoissa (nykyinen asemakaava ja laadittu asemakaavanmuutos ehdotus) rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja teknisen huollon verkkoihin.

5.3.2 Luonnonympäristö

Toteutuessaan uudisosalla on maisemallisia vaikutuksia Hämeen valtatie, Kuralankadun, Välppätien ja Kylämäen suuntaan uuden kookkaamman rakennusjulkisivun myötä. Lähiympäristössä asuville uudisosalla on eniten vaikutusta Kuralankadun eteläpuoleisille rivitalorakennuksille, Välppätien kerrostalojen ylimpien kerrosten asukkaille ja Aurajoen ja Hämeen valtatie väliin jäävä erillispientaloalueen asukkaille. Uudisosa muuttaa Hämeen valtatie eteläpuolta Aurajoelta katsottuna.

Asemakaavanmuutosalueella ei ole nykyisellään merkittäviä luontoarvoja. Toteutuessaan asemakaava-alueelle istutetaan lisää puita ja pensaita kansirakenteelle ja reuna-alueille, jonka myötä kova pinta vähenee ja kasvillisuus lisääntyy. Siniviherkroin ja luonnon monimuotoisuus paranevat kasvillisuuden lisääntyessä.

Asemakaavan toteuttaminen lisää jonkin verran alueen vehreyttä ja helpottaa hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa. Asemakaava-alueella syntyviä hulevesiä hidastetaan viivytysputkissa, jotka sijaitsevat tonttien sisäiseen liikenteeseen tarkoitettuna ajoväylän alla ja osa ohjataan asuinkerrostalojen eteläpuolen nurmialueilla sijaitseviin hulevesikasetteihin.

5.3.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutosalue on nykyisellään kokonaan rakennettua, eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Asemakaavaratkaisussa pihan koko on riittävä suhteessa alueen asukkaiden määrään ja käyttäjäryhmien tarpeisiin nähden. Ulko-oleskelualueiden määrä ja laatu paranevat Kulkurin Valssin asukkaille nykyisestä. Pihan viihtyisyys on varmistettu asemakaavamääräyksillä. Asemakaavan mahdollistamat yhteiset kattoterassit ja muut vastaavat ulko-oleskelutilat rakennuksien ylempien kerrosten yhteydessä lisäävät viihtyisyyttä ja ovat helposti asukasryhmien käytettävissä.

Paikoituksen järjestäminen pihakannen alle lisää pihatilaa merkittävästi, verrattuna nykyisellään tai vaihtoehtoisesti pitkälti maantasossa sijaitsevaan paikoitukseen.

Uudisosa on rakennustypologialtaan purettavaa matalaa liiketilasiipeä 3–4 kerrosta korkeampi, mutta ei korkeampi kuin Kulkurin Valssi. Uudisosa sopeutuu olemassa olevaan liikerakennukseen ja täydentää asemakaava-alueen pieniin osiin pilkottulla valtatie reunaan myötäilevällä massalla, jolloin siitä tulee uusi maisemallinen kiintopiste Auranlaakson suunnasta ajaville. Kuralankadun pohjoispuolelle rakentuu kaksi kerrostalorakennusta nykyisen asfalttipihan sijalle.

Rakennusoikeuden kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen sijoittamiseen korttelissa on annettu riittävästi laadullisia asemakaavamääräyksiä. Kerrosalan huomattava lisääminen alueelle on perusteltua riittävän suurten palveluasumisen yksikköjen toiminnallisuuden varmistamiseksi. Tavanomaisen asumisen mukanaan tuomat eri asukasryhmät ja ikäpolvet aikaansaavat kokonaisuudesta sosiaalisesti kestävämpää ympäristöä. Alueen hyvä saavutettavuus on osaltaan peruste riittävän tehokalle lisärakentamiselle.

5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Uusi palvelutalo lisää työpaikkoja, mutta nykyisten toimitilojen poistuminen toisaalta vähentää työpaikkoja. Työpaikkojen määrän muutos arvioidaan vähäiseksi.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Asemakaavaratkaisu parantaa jalankulun turvallisuutta ja lisää rakentamista julkisen liikenteen reitistön varteen.

Asemakaavan toteutuessa asemakaava-alueen väestömäärä lähes kolminkertaistuu, joka osaltaan lisää lähialueen palveluiden kysyntää.

5.3.5 Liikenne

Nykytilanteeseen verrattuna liikenne tulee lisääntymään palveluiden sekä asumisen ja niihin liittyvien toimintojen rakentamisen myötä. Huoltoliikennettä sekä palvelukeskuksen saatto- ja noutoliikennettä, sekä asiointiliikennettä tulee alueella olemaan jatkossakin. Asemakaavan mahdollistama liiketila tuottaa asiointiliikennettä, mutta vähemmän kuin nykyinen maankäyttö.

Jätehuoltoa ja liiketiloja palvelevalle huoltoliikenteelle on osoitettu riittävät lastaus- ja pysähtymispaikat.

Asemakaavaehdotuksen mukaan nykyinen palvelutalotoiminta laajenee 13 500 k-m² verran. Palveluasumisen saatto- ja noutoliikenne kasvaa merkittävästi asukasmäärän kasvaessa. Toisaalta päivittäisen asioinnin matkat pysyivät pitkälti nykyisellään, huomioiden nykyisen maankäytön asiointiliikenne. Saatolle on järjestetty riittävät tilat.

Alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä. Normaali asuminen tuottaa jalankuluvyöhykkeellä Turussa noin 2,35 kotiperäistä matkaa / asukas vuorokaudessa. Kotiperäisellä matkalla tarkoitetaan joko kodista alkavaa tai sinne päättyvää matkaa. 5 600 k-m² tuottaa suunnitteluohjeen arviointitavan mukaan 285 kotiperäistä matkaa vuorokaudessa. Karkeasti voidaan ajatella, että puolet matkoista suuntautuu kotiin ja puolet matkoista lähtee kodista. Näistä matkoista noin 21 % kuljetaan jalan, 10 % polkupyörällä, 56 % henkilöautolla ja 11 % joukkoliikenteellä. (Lähde: Liikenteen arviointi maankäytön suunnittelussa, 2008)

Kansipysäköinnin ulosajo on suunnittelun yhteydessä ratkaistu tontin sisäisen ajoyhteyden kautta Kuralankadulle. Korttelin itäreunaan tulee sekä pysäköinnin si-

sään- että ulosajo, jolloin pysäköintitiloihin suuntautuvasta liikenteestä on mahdollisimman vähän haittaa pihan käytettävyydelle. Korttelin liittymä Hämeen valtatielle poistetaan asemakaavamuutoksen myötä. Kortteliin 39 on saatu aiemmin poikkeuslupa ajoneuvoliittymälle Hämeen valtatieltä, vaikka alueen vanhassa asemakaavassa (22/1990) liittymä on kielletty. Varsinais-Suomen maakuntakaavassa Hämeen valtatielle on merkitty pyöräilyn laatuviiva, joka tulee huomioida asemakaavaa laadittaessa. Poistuvan liittymän myötä pohjoisen suuntaan pyöräliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus paranevat. Tulevaisuudessa ajoyhteys liiketiloihin tapahtuu ainoastaan Kuralankadun liittymän kautta.

Viitesuunnitelmassa on osoitettu pelastusratkaisu, jossa osa pelastuspaikoista on sijoitettu kadulle, tai poistuminen tapahtuu kokonaan omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla. Pelastuspaikan sijoittamisesta tontin ulkopuolelle tarvitaan sopimus kaupungin kanssa. Tontin omistajan vastuulla on huolehtia pelastuspaikan käytettävyydestä rakennuksen elinkaaren ajan. Ratkaisu noudattaa TOPTEN kuntien kesken neuvoteltuja linjauksia pelastamisjärjestelyistä ja noudattaa asetuksia. Tavoitteena on parantaa asuinrakennusten paloturvallisuutta. Asemakaava mahdollistaa erilaisten ratkaisujen toteuttamisen.

Palvelurakennuksen pelastusturvallisuus perustuu pitkälti automaattiseen sammutusjärjestelmään.

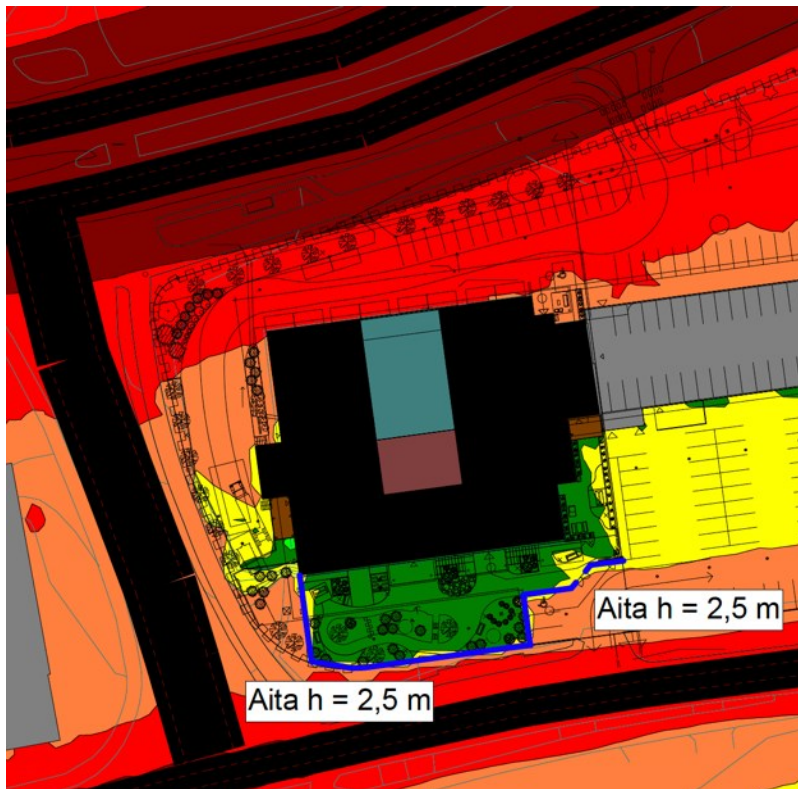
5.3.6 Tekninen huolto

Toteutuessaan asemakaavamuutoksesta ei synny merkittäviä vaikutuksia tekniselle huollolle, vaan tontin nykyiset huoltoratkaisut riittävät.

5.3.7 Ympäristön häiriötekijät

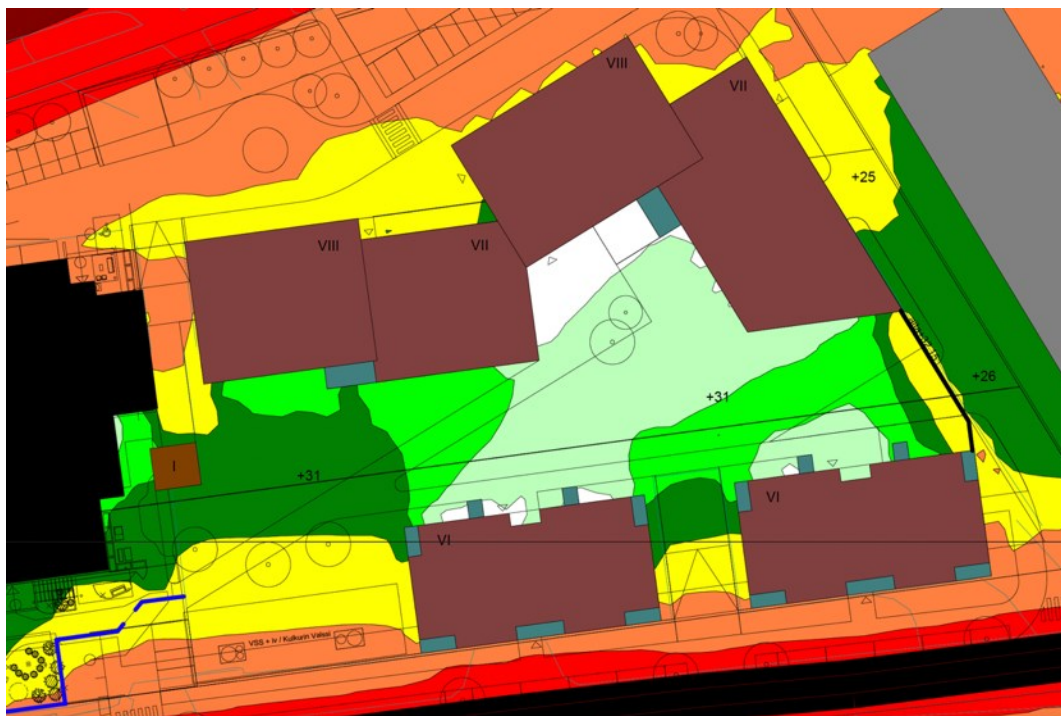
Asemakaava-alueen suunnitellun maankäytön kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Hämeen valtatie ja Kuralankadun tieliikenteet. Kuralankadun liikenteen ennustetaan kasvavan noin 4 300 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2040 mennessä. Hämeen valtatiellä liikennemäärän ennustetaan kasvavan 17 100 ajoneuvoon vuorokaudessa. Liikenne kasvaa siis noin 11–13 %. (lähde: Yleiskaava 2029:n liikenne-ennusteet). Melutason laskennassa on oletettu nopeusrajoituksen olevan 50/60 km/h ja raskaan liikenteen osuus 10 %.

Laskennallisen mallinnuksen perusteella melutason päiväajan ohjearvon $L_{Aeq} 7-22 = 55$ dB(A) ja yöajan ohjearvon $L_{Aeq} yö 22-7 = 50$ dB(A) saavuttaminen edellyttää Kulkurin Valssin ulkoilualan suojaus 2,5 m korkeaa meluaitaa (Kuva 11).



Kuva 11 Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} päivä 7–22. Ennustetilanne vuonna 2029 ehdotetulla meluntorjunnalla.

Uudet suunnitellut asuinrakennukset suojaavat rakennusten sisäpihan ulkoaluetta hyvin liikenteen melulta ja pienhiukkasilta. Melutaso alittaa sekä päivä- että yöai-kaan ohjearvon lähes koko oleskelupiha-alueella. Meluntorjuntaa piha-alueen melutason pienentämiseksi ei ole tarpeen suunnitella. Leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa melukatveeseen (Kuva 12).



Kuva 12 Ote Liikennemeluselityksestä. Tieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} päivä 7–22. Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.

Asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on korkeintaan 28–32 dB(A) melun puoleisilla julkisivuilla. Muille julkisivuille ei ole esitetty äänitasoerovaatimusta. Melutaso alittaa sekä päivä- että yöaikaan ohjearvon lähes koko piha-alueella. Meluntorjuntaa piha-alueen melutason pienentämiseksi ei ole tarpeen suunnitella.



Kuva 13 Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset.

Ulkovaippaan kohdistuvan liikennemelun päiväajan keskiäänitaso ei ylitä 65 dB(A) millään julkisivulla, joten huoneistojen avautumiselle ei aiheudu tästä rajoitteita.

Parvekkeen äänitasoerovaatimus on suurimmillaan 7 dB(A), joka on vaativuudeltaan kohtuullinen ja saavutettavissa tavallisilla rakenne- ja tuoteratkaisuilla. Vaatimusta ei myöskään muodostu parvekkeiden sijoittumiselle. Kaikki parvekkeet suositellaan lasitettavan. Tämän tasoinen vaatimus on normaalisti saavutettavissa 10 mm raollisella parvekelasituksella.

Raitisilman sisäänotto tulee järjestää joko sisäpihalta tai rakennusten itäjulkisivun puolelta ja mahdollisimman korkealta.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen suojaamisen liikenteen aiheuttamilta pienhiukkasilta ja melulta. Asemakaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä asetuksen mukainen äänitasoerovaatimus. Haettaessa rakennuslupaa tulee esittää meluselvitys.

5.3.8 Ilmastovaikutukset

Purkava uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa kasvihuonepäästöjä. Asemakaavanmuutoksella on ilmaston kannalta kuitenkin myönteisiä vaikutuksia, kun kasvillisuuden määrä korttelissa lisääntyy. Lisäksi luonnon monimuotoisuus lisääntyy, kun alueelle istutetaan uusia monilajisia puita ja pensaita nykyisen parkkialueen tilalle.

Asemakaavanmuutos ottaa asemakaavamääräyksissä huomioon rakennuksen taivote-energialuokan. Rakennusten purkamista koskevien lupahakemusten liitteeksi tulee toimittaa selvitys purkumateriaalien kestävästä kierrättämisestä.

5.3.9 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutus ei edellytä suoranaisesti uusien yleisten alueiden rakentamista tai merkittäviä muutoksia.

Asemakaava-alueen ulkopuolisen yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja ne tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä.

Asemakaava-alueeseen ei kuulu yleisiä alueita, joten kaikki infrakustannukset ovat asemakaava-alueen ulkopuolella sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien yleisten alueiden kustannuksia. Näiden infrakustannusten vaihteluväli on 1,0–1,8 M€ (alv 0 %).

Arvio sisältää Kuralankadun ja Vanhan Hämeentien osuuden saneerauksen mukaan lukien jalankulku- ja pyöräilyväylien rakentamisen ajoradan molemmille puolille sekä Kuralankaarten saneeraamisen.

Kustannusarviossa on käytetty maanrakennuskustannusindeksin pistelukua 131,15 (2015=100, kesäkuu 2024). Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 20 %.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontti 6 liittyy katuverkkoon tulevaisuudessa ainoastaan Kuralankadulta. Ajoneuvoliittymä Hämeen valtatielle poistuu.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakentaminen voi alkaa arviolta vuonna 2025.

Turussa 30. päivänä elokuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin