

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä toukokuuta 2011 päivättyä ja lausuntojen perusteella 1.8.2011 muutettua asemakaavakarttaa ”**Villenpuisto**” (14/2010)

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Turun kaupunki

Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Korttelit:	63-65	63-65
Kadut:	Hautakivenkatu Seppelkuja Uudenmaantie osa	Gravstensgatan Kransgränden Nylandsvägen del
	Hautakivenpolku Paasipolku	Gravstensstigen Gravhällsstigen
Virkistysalueet:	Hautuumaanpuisto Kalmistonpuistikko Villenpuisto osa	Begravningsparken Begravningsaskvären Wilhelmsparken del
Liikennealue:	Vanhan hautausmaan paikoitusalue	Gamla begravningsplatsens parkeringsområde

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	HAMMARBACKA
Korttelit:	63-65	63-65
Kadut:	Hautakivenkatu Seppelkuja Seppelkatu Uudenmaantie osa	Gravstensgatan Kransgränden Kransgatan Nylandsvägen del
	Hautakivenpolku Paasipolku	Gravstensstigen Gravhällsstigen
Virkistysalueet:	Hautuumaanpuisto Kalmistonpuistikko Seppelpuisto Villenpuisto osa	Begravningsparken Begravningsaskvären Kransparken Wilhelmsparken del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: VASARAMÄKI-63.-3 ja 4.

## 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 14/2010  
Diarionumero 9250-2007

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000. Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 25.5.2010 lähettämällä osallisille ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

## 1.2. Kaava-alueen sijainti



Sijaintikartta

Asemakaavanmuutos "Villenpuisto" sijaitsee Vasaramäen kaupunginosassa, Hautakivenkadun ympäristössä. Aluetta rajaa lounaassa Tähkäpuisto, kaakossa hautausmaa, koillisessa Rakuunatien kerrostaloalue sekä pohjoisessa ja lännessä Villenpuisto. Kuvassa on esitetty kaavamuutosalueen sijainti sekä aluerajaus.

## 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään "Villenpuisto".

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa asuinrakentaminen osalle Villenpuistoa sekä selkiyttää alueen liikennejärjestelyjä. Alueen tiivistäminen sopii kaupungin tavoitteisiin joissa kaupunkirakennetta on tarkoitus tiivistää joukkoliikennereittien varsilla.

## 1.4. Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>1</b>
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4.	Sisällysluettelo	3
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2.	Asemakaava	5
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	6
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2.	Suunnittelutilanne	9
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>10</b>
4.1.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.	Laaditut vaihtoehdot	17
4.4.	Asemakaavaluonnos	18
4.5.	Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet	19
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>19</b>
5.1.	Kaavan rakenne	19
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3.	Aluevaraukset	21
5.4.	Kaavamuutoksen vaikutukset	21
5.5.	Ympäristön häiriötekijät	22
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.7.	Nimistö	23
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>24</b>

**1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Asemakaavakartta	23.5.2011, muutettu 1.8.2011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	25.5.2010
Tilastolomake	23.5.2011, muutettu 1.8.2011

**1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

Tieliikennemeluserveys; Promethor Oy	8.5.2011
Luontoarvojen peruserveys; Suomen Luontotieto	25 / 2010
Asemakaavaluonnos	14.9.2010
Alustavat arkkitehtisuunnitelmat / Schauman arkkitehdit Oy	10.1.2011
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot	
Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot	

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on tullut vireille JMP-Invest Oy -nimisen yhtiön aloitteesta 27.2.2009 allekirjoitetun anomuksen pohjalta. Kaavaprosessia edelsi kiinteistölautakunnan myöntämä (29.1.2008 § 62) suunnitteluvaraus. JMP-Invest Oy haki suunnitteluvarausta alueelle 27.6.2007, jota ympäristö- ja kaavoituslautakunta puolsi (22.1.2008 § 38).

Kaavan laatiminen perustuu Turun kaupunginvaltuuston hyväksymään, vuosille 2009-2013 laadittuun asunto- ja maankäyttöohjelmaan. Ohjelmassa tavoitteena on hyväksyä kaava vuosina 2011-2013, lähtökohtaiseksi kerrosalataavoitteeksi on määritelty 7500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksesta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka ympäristö- ja kaavoituslautakunta sai tiedoksi 18.5.2010 § 251.

Osallisille tiedotettiin asemakaavanmuutoksen vireilletulosta postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidelomakkeineen. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 7.6.2010, jossa esiteltiin alustavia suunnitelmia sekä kaavahankkeen vaiheita. Paikalla oli noin kaksikymmentä kuulijaa. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yhteensä 15 mielipidettä.

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 21.9.2010 ehdottaa alueen uusiksi nimiksi Seppelkatua (Kransgatan) ja Seppelpuistoa (Kransparken).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 14.9.2010 päivätyn asemakaavamuutosluonnoksen kokouksessaan 22.9.2010 sekä 29.9.2010 hyväksyen sen äänestyksen jälkeen.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vesiliiketalaitokselta, Turku Energialta (sähkö ja kaukolämpö), Kiinteistöliiketalaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta. Asemakaavaehdotusta muokattiin lausuntojen perusteella.

### 2.2. Asemakaava

Uudenmaantien varrella, Hautakivenkadun ympäristössä sijaitseva Villenpuiston osa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Samalla alueen katu- ja liikennejärjestelyjä selkiytetään muuttamalla osa Uudenmaantien katualueesta virkistysalueeksi sekä siirtämällä nykyisen paikoitusalueen ajoneuvoliikenne kokonaan kauemmas Uudenmaantien liittymästä. Kaavamuutoksen yhteydessä osa hautakiviliikkeiden toteutumattomasta korttelialueesta muutetaan katualueeksi ja AK-1 -alueeksi.

Kerrostalokorttelin kaavamääräyksillä pyritään luomaan rakennuskokonaisuus, joka luo kaupunkikuvallisesti eheän kokonaisuuden Uudenmaantien varteen sekä jättää näkymiä nykyisille kerrostaloille. Kaavamerkinnoilla pyritään riittävästi suojaamaan rakennusten asunnot ja niiden ulko-oleskelualueet liikennemelulta.

Nykyisen hautausmaan paikoitusalueen liikennejärjestelyjä muuttamalla alue pyritään saamaan toimivammaksi ja turvallisemmaksi. Uudenmaantien katualueella sijaitsevista poistuvista autopaikoista osa korvautuu luoteeseen laajentuvan katualueen järjestelyillä.

## 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteutus voi alkaa kadunrakentamisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo kaavamääräysten toteutumista.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutos "Villenpuisto" sijaitsee Vasaramäen kaupunginosassa, Hautakivenkadun ympäristössä. Aluetta rajaa lounaassa Tähtäpuisto, kaakossa hautausmaa, koillisessa Rakuunatien kerrostaloalue sekä pohjoisessa ja lännessä Villenpuisto. Suunnittelualueen koko on noin 5,1 hehtaaria.

Koillispuolella on Rakuunatien kerrostalokortteli, jonka asuintalot sijaitsevat korkeusasemalla noin 40 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Korttelialueen lounaisreunalla on osittain maa-ainesten siirrosta syntynyt ja osittain luonnonmukainen rinne. Alue on puustoinen, pääosin tasainen ja korkeusasemaltaan noin 31 metriä mpy. Kaakkoisreunalla on kalliorinnettä, hautausmaan reunalla on puistoa. Aluetta halkovat kävelypolut.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa sijaitsee kaksi hautakiviliikettä sekä kukkakioski. Uudenmaantien vierellä on parkkialue. Uudenmaantien katualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittäviä puita.

Nykyisissä alueen liikennejärjestelyissä kevyen liikenteen reitti kulkee pysäköintialueen läpi ja alueen liittymä Uudenmaantielle on ahdas. Uudenmaantie, Seppelkuja ja parkkipaikka ovat asfaltoituja, Hautakivenkatu ja -polku ovat sorapintaisia. Uudenmaantie aiheuttaa merkittävää liikennemelua, joka on huomioitava suunnittelussa.

Maaperä- ja perustamisolosuhteiltaan sekä rakennettavuudeltaan kaavamuuotosalue on alueelle tyypillinen.

#### 3.1.2. Luonnonympäristö

Villenpuiston Uudenmaantiehen rajoittuva osa on luonnonvaraisen metsämäinen. Alueelle tehdyn luontoselvityksen (Villenpuiston suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys, Suomen Luontotieto Oy 25/2010, Jyrki Oja ja Satu Oja) mukaan alueella on runsaasti lajistoa, mutta ei erityisiä suojeltavia lajeja. Luontoselvityksen yhteenveto:

*Nyt inventoidulla kaava-alueella ei esiinny Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä Vesilain (Vesilaki 1961/264, 15a § ja 17a §) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä kuten lähteitä. Alueella ei myöskään ole Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Suunnittelualueella ei ole perinnebiotooppeja eikä perinnemaisemakohteita. Alueen kasvilajistoon ei kuulu arkeofyyttejä eli muinaistulokkaita. Alueella ei esiinny liito-oravia eikä muidenkaan Luontodirektiivin liit-*

teen IV lajien esiintyminen alueella ole todennäköistä, lukuun ottamatta lepakoita, joita alueella varmasti esiintyy. Hautausmaan läheisyydessä sijaitsevat rakenteet saattavat soveltua lepakoiden talvehtimispaikaksi. Alue jää suuren tien ja asutuksen väliin. Pesimälinnustoon ei todennäköisesti kuulu EU:n lintudirektiivin liitteen I pesimälajeja eikä kansallisessa uhanalaisluokituksessa (Rassi ym. 2001) mainittuja lintulajeja. Alue saattaa kuitenkin kuulua palokärjen ja ehkä myös harmaapäätikan laajaan reviiriin. Alueelta ei systemaattisesti etsitty kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin (NT) kuuluvaa jalavanopsasiipi perhosta. Alueella on kuitenkin lajille suotuisaa elinympäristöä, kuten jalavaa sekä runsaasti aurinkoa saavia korkeita puita. Jalavanopsasiipeä esiintyy suunnittelualueen pohjoispuolella Kupittaaan puistoalueella. Nyt tehdyn inventoinnin yhteydessä lajia ei kuitenkaan havaittu suunnittelualueella.

Alueen luontoarvot perustuvat pääasiassa virkistysalueiden käyttöarvoon ja yleiseen virkistävään vaikutukseen.

Uudenmaantien ajokaistojen ja kevyen liikenteen reitin välillä on kaupunkikuvallisesti merkittävä puistomainen kaistale, jolla on vanhan Uudenmaantien linjauksen mukaisen puukujanteen puita.

Pohjavesialue ulottuu pieneltä osalta suunnittelualueen kaakkoisosaan. Pohjavesialueelle ei saa osoittaa pohjaveden laatua vaarantavia eikä pohjaveden pinnan haitallista alenemista aiheuttavia toimintoja.

### 3.1.3. Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee runsaan kilometrin päässä ydinkeskustan tarjoamista palveluista. Alueella sijaitsee kaksi hautakiviveistämöä, kukkakioski ja parkkialue. Alue rajautuu hautausmaahan.

Lähin päiväkotit: Vasaramäen päivähoitoyksikkö Rakuunatie 56 (n. 400 m).

Lähimmät perusopetuksen yksiköt:

- Vasaramäen koulu, Lehmustien yksikkö (Lehmustie 7), 1. – 6. luokat (n. 400 m).
- Vasaramäen koulu, Syreenikujan yksikkö (Syreenikuja 1), 7. – 9. luokat (n. 900 m).

Lähin lukio, Kupittaaan lukio (Syreenikuja 1), (noin 900 m).

Alueen läheisyydessä on lisäksi Henrikin kirkko, Kelan kuntoutuskeskus, Petreliuksen uimahalli, Vasaramäen kirjasto ja kenttä.

Kupittaaan urheilukentälle ja kauppakeskukseen on matkaa noin kilometri. Skanssin ostoskeskukseen on linnuntietä matkaa noin kilometri, katuä pitkin noin 1,5 kilometriä. Mäntymäen terveysasemalle (Luolavuorentie 2) on matkaa noin 1,6 kilometriä.

### 3.1.4. Tekninen huolto

Suunnittelualue on sähkön ja tietoliikenteen osalta yhdyskuntateknisten verkostojen läheisyydessä. Lähialueen sähkönsyöttöä palveleva nykyinen muuntaja on tulossa käyttöikänsä päähän. Muuntaja sijaitsee rasiiteena viereisen kiinteistön piharakennuksessa.

Läheinen vesijohto ei riitä kasvavaan tarpeeseen. Alueelle tulee rakentaa uusi vesijohto.

Alustavan kunnallisteknisen selvityksen mukaan (Seija Sorje, Vesiliikelaitos) lähimmät liittymiskelpoiset jätevesiputket sijaitsevat Uudenmaantietä pohjoiseen noin 200 metrin päässä, Tähkäpuiston läpi itään noin 300 metrin päässä ja Uudenmaantietä etelään noin 500 metrin päässä. Villenpuiston kaavamuutoksen mukaisen ratkaisun liittämiseksi vesi-, hulevesi- ja viemäriverkostoon tulee rakentaa noin 450 metriä vesi- ja viemäriinjaa. Alustava kustannusarvio on noin 360.000 euroa. Putkista ja kustannuksista noin puolet johtuu kaavamuutoksen asuinrakennuskorttelin tuomasta tarpeesta, toinen puoli syntyy mahdollisesta hautakiviliikkeitten ja kukkakioskin liittämisestä viemäriverkostoon (kaava-alueen sisäinen vesihuolto). Normaali liittymismaksu kerrostalotontille toisi tuloja noin 100.000 euroa (7500 k-m<sup>2</sup>). Kaupungilla on mahdollisuus myös periä korotettua liittymismaksua, mutta tätä mahdollisuutta ei Turussa toistaiseksi ole vielä paljon käytetty.

Hautakiviliikkeillä ja kukkakioskillä on tällä hetkellä kunnallinen vesijohto, mutta ei viemäriä. Kaavamuutos saattaa aiheuttaa painetta niiden liittämiseksi viemäriverkostoon. Pienten liikkeitten liittymismaksulla pystyttäisiin kattamaan vain murto-osa kunnallisteknisten liittymien kuluista.

Uuden kerrostalokorttelin mahdollinen liittäminen kaukolämpöverkostoon edellyttää noin 220 metrin putkilinjauksen rakentamista. Kaukolämmön rakentaminen samaan aikaan muiden putkiliittymien kanssa on käytännössä osoittautunut vaikeaksi.

### 3.1.5. Liikenne

Uudenmaantie kulkee alueen läpi. Alueelle saavutaan autolla Uudenmaantietä pitkin Seppekujalle, sieltä hautausmaan pysäköintialueelle ja edelleen Hautakivenkadulle. Hautakivenpolku on asemakaavassa merkitty kevyen liikenteen reitiksi, mutta reitti on liikenne-merkein osoitettu myös autoliikenteelle.

Suunnittelualueella sijaitseva pysäköintialue palvelee ensisijaisesti hautausmaata ja jonkin verran hautakiviliikkeitä. Lisäksi aluetta käytetään muuhun pysäköintiin. Pysäköintipaikkoja on normaalitarpeisiin riittävästi, mutta juhlapyhinä pysäköintipaikat eivät riitä ja liikenne ei suju.

Suunnittelualueen läpi kulkeva Uudenmaantien suuntainen kevyen liikenteen reitti kulkee pysäköintialueen läpi. Vilkkaan ja tärkeän kevyen liikenteen reitin sekoittuminen pysäköintipaikan liikenteeseen aiheuttaa sekavan liikenteellisen tilanteen sekä liikenneturvallisuusriskin.

Liittymä Uudenmaantielle on nykyisellään sekava ja ahdas, koska parkkipaikan liikenne sekoittuu kevyen liikenteen kanssa ja autoliikenne pysäköintipaikalta kulkee osittain kevyen liikenteen väylän kanssa samaa reittiä liittymään. Samalla liittymän liikennevalojärjestelyt eivät täytä kaikkia niille asetettuja vaatimuksia.

Alueella on linja-autopysäkki, josta kulkee linja 11 Uudenmaantietä pitkin. Puolen kilometrin päässä on linja-autopysäkkejä, joiden kautta kulkee useita linjoja Peltolantietä ja Hautausmaantietä pitkin.

Kupittaa juna-asema on noin 1,5 kilometrin päässä.

Puistoalueella on polkuja.



### 3.1.6. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristönsuojelutoimiston tietojen perusteella suunnittelualueella ei ole epäilyksiä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista. Alueella on yksittäisiä jätteitä aikaisemmasta toiminnasta kuten ruostuneita tynnyreitä.

Ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu ja päästöt Uudenmaantieltä saattavat muodostua häiritseviksi alueella. Promethor Oy:n suorittamien meluselvitysten perusteella rakentamiselle tulee asettaa meluntorjuntaan liittyviä vaatimuksia.

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Asemakaavalla tulee edistää muun muassa:

- toimivaa aluerakennetta
- eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua
- kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja
- toimivaa yhteysverkostoa ja energiahuoltoa.

### 3.2.2. Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistama Turun kaupunkiseudun maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueen itäosaan kohdistuu pohjavesialueen merkintä.

### 3.2.3. Yleiskaava

Alueella on kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020.

Turun yleiskaavassa 2020 valtaosa alueesta on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Alueen kaakkoisosa on erityisaluetta (E), joka on sama merkintä kuin viereisellä hautausmaalla. Uudenmaantie on osoitettu pääkaduksi. Alueen itäosaan kohdistuu pohjavesialueen merkintä.

Vähäiseltä osalta kaavamuutoksen etelänurkassa on voimassa kaupunginvaltuuston hyväksymä (28.2.2005 § 81) Skanssin oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa Uudenmaantie on osoitettu kaksiajorataiseksi päätieksi/-kaduksi ja joukkoliikenteen kehittämiskäytäväksi. Uudenmaantien reunoille on osoitettu kevyen liikenteen reitit.

### 3.2.4. Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavassa 853 30/1959 (vahvistettu 9.10.1959) alueelle on osoitettu puistoalueita (P). Asemakaavassa 853 94/1964 (vahvistettu 25.5.1965) alueelle on osoitettu katualuetta.

Asemakaavassa 853 24/1985 (vahvistettu 5.5.1988) alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialueita (KL-1), puistoalueita (VP), yleisen pysäköinnin alueita (LP) sekä katualueita. Vähäiseltä osalta, teknisistä syistä, asemakaavan muutos kohdistuu myös asemakaavan 853 8/2004 (vahvistettu 17.8.2004) alueelle, jossa alueelle on osoitettu katualuetta.

Vuoden 1959 asemakaava (Olavi Laisaari, Turun kaupungin asemakaava-arkkitehti) toteutui Rakuunatien viereisten korttelien osalta pääosin, sitä muutettiin kuitenkin useaan otteeseen. Vuoden 1963 ja vuoden 1968 asemakaavan muutoksissa osa Villenpuistosta otettiin asuinkorttelialueeksi ja toteutumattomia koillisosan lamellitaloja muutettiin kaavassa piste-taloiksi. Vuonna 1967 osa Villenpuistosta kaavoitettiin Y-korttelialueeksi Hautausmaantien varrelta.

Suunnittelualueen poistuvat asemakaavat on esitetty asemakaavakartassa.

### **3.2.5. Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 4.12.2006 § 774 tekemällä päätöksellä.

### **3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Tonttien 63-1, 63-2, 64-1, 64-2, 64-3, 64-4 ja 65-1 tonttijako on hyväksytty 16.7.1990 ja merkitty kiinteistörekisteriin.

### **3.2.7. Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on suunnittelualueella suoritettu viimeksi 24.5.2011.

### **3.2.8. Maanomistus**

Suunnittelualueen omistaa Turun kaupunki, joka on vuokrannut korttelin 65 tontin 1 (kukkakioski), korttelin 64 tontin 1 ja 4 (hautakiviliikkeet) sekä korttelin 63 tontin 1 (rakentamaton).

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

#### **4.1.1. Suunnitteluvaraus**

JMP-Invest Oy haki suunnitteluvarausta alueelle 27.6.2007, allekirjoittajana Jukka Kyrölä. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta puolsi suunnitteluvarauksen myöntämistä (22.1.2008 § 38). Kiinteistölautakunta myönsi suunnitteluvarauksen (29.1.2008 § 62).

JMP-Invest Oy tarkoittaa JMP-sijoitus Oy -nimistä yhtiötä. Hakemuksessa ollutta kielivirhettä selvitettiin ja todettiin, että hakemuksen allekirjoittanut Jukka Kyrölä toimii JMP-sijoitus Oy:n (LY 0798540-4) hallituksen puheenjohtajana.

#### 4.1.2. Asunto- ja maankäyttöohjelma

Villenpuiston asemakaavanmuutos on mainittu Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2009-2013. Villenpuiston kaavamuutos on ryhmien välisessä sopimuksessa todettu strategisesti merkittäväksi.

#### 4.1.3. Kaavoituskatsaus

Villenpuiston asemakaavanmuutos on mainittu vuoden 2010 ja 2011 kaavoituskatsauksissa.

#### 4.1.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta sai osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 18.5.2010 (§ 251).

### 4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1. Osalliset

Osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, maanomistajat ja yritykset
- viranomaiset yms.: Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia, Vesiliikelaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus (nyk. Varsinais-Suomen ELY-keskus), Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto ja suunnittelutoimisto, Kansalaisjärjestöt: Turkuseura, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry., Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry.

#### 4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavatyön alkuvaiheessa pidettiin aloituskokous, jossa asiaan liittyvät virkamiehet ja muut kutsutut kävivät läpi kaavamuutokseen liittyviä asioita.

Kaavatyön alkuvaiheessa pidettiin useita palavereja hankkeeseen liittyvien tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla. Asiasta tiedotettiin sanomalehdissä ja osallisille tiedotettiin postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen.

Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 7.6.2010, jossa esiteltiin alustavia suunnitelmia sekä kaavahankkeen etenemistä. Paikalla oli noin kaksikymmentä kuulijaa. Puheenjohtajana toimi arkkitehti Osku Uurasmaa (Turun kaupunki), sihteerinä Turku Kronström (Prestobella Oy) sekä esittelijänä arkkitehti Pekka Vapaavuori (arkkitehtitoimisto Vapaavuori Oy).

#### 4.2.3. Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille Prestobella Oy:n aloitteesta. Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin vuoden 2010 kaavoitus katsauksen yhteydessä.

#### 4.2.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitetyt lausunnot ja mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esittelystä asemakaavan muutoshankkeesta saatiin 23.7.2010 mennessä 14 kirjallista mielipidettä. Lisäksi yksi mielipide tuli nähtävilläoloajan jälkeen.

##### Tiivistelmä viranomaisten palautteesta

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä ei pidä kaavamuutosta hyvänä. Yhtymä katsoo, että parkkipaikat ja hautakiviliikkeet tulee säilyttää nykyisellään. Perusteluina olivat myös rakentamisen aiheuttamat äänihäiriöt siunaustilaisuuksille. Mikäli kaavahanke kuitenkin toteutetaan, tulee seurakuntayhtymän mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan hautausmaan läheisyys huomioida suunnittelussa ja sen ympärille tulee jättää riittävä suojaetäisyys.

Yleisiä pysäköintipaikkoja ei saa vähentää eikä siirtää kauemmaksi hautausmaan portista. Uusien kulttuurien tuomat vaateet eri hautausmuodoista saattavat aiheuttaa hautausmaalle laajentumistarpeita.

Liikuntapalvelukeskuksen lausunnossa korostetaan Villenpuiston paikallista virkistysellistä arvoa sekä muistutetaan sen merkityksestä lähialueen asukkaille ulkoilu- ja virkistyspaikkana sekä alueena. Liikuntapalvelujen kannalta aluetta ei nähdä oleellisena. Lausunnossa muistutetaan myös yleisesti pienialaisten viheralueiden merkityksestä alueen asukkaiden hyvinvoinnille jossa viheralueet arvotettaisiin.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen mukaan Villenpuiston asemakaavasta ei ole lähtötietojen perusteella tarvetta viranomaisneuvotteluun taikka lausunnon pyytämiseen ELY-keskukselta.

##### Tiivistelmä muista mielipiteistä

Mielipiteissä vastustettiin kaavamuutosta erityisesti puiston virkistysarvojen vähenemisen perusteella. Useissa mielipiteissä oltiin huolestuneita myös alueen liikenteestä ja parkkipaikoista.

Alueen yrittäjät ovat kertoneet huolensa parkkipaikkojen riittävydestä ja alueen liikenteen ja liittymien toimivuudesta liikennemäärien kasvaessa. Palautteessa on toivottu uutta liittymää Uudenmaantielle suunnittelualueen keskiosaan. Kevyen liikenteen osalta toivotaan hidastemutkaa liittymän kohdalle. Palautteessa kerrotaan alueen olevan osa pohjavesialuetta. Uudisrakentamisen ei uskota tuovan merkittävästi uusia asiakkaita joukkoliikenteelle.

Muiden osallisten mielipiteet perustuivat pääasiassa metsäisen ja lajirikkaan Villenpuiston virkistysarvojen huonontumiseen. Mielipiteissä esiintyy mainintoja runsaslukuisesta linnustosta, ketuista, rusakoista, mäyristä, oravista, ukkoetanoista ja lepakoista. Villenpuisto mainitaan muista puistoista poikkeavana metsäisenä ympäristönä.

Yhden mielipiteen mukaan alue on ”Turun suurin keskittymä yli satavuotiaiden mäntyjen osalta ja sieltä löytyy lähes kaikki puulajit”. Samassa mielipiteessä katsotaan, että Villenpuisto on ”tärkeä osa Aurajoesta Uittamolle ulottuvasta viherreitistä, joka on tärkeä kulkureitti erilaisille eläimille.”

Villenpuisto nähdään kulttuurihistoriallisesti merkittävänä osana Turun viheralueita sekä oleellisena osana Vasaramäen alueen viihtyisyyttä. Palautteissa korostetaan Villenpuiston merkitystä hautausmaata rajaavana vyöhykkeenä. Virkistysalueiden väheneminen yhdistetään myös Rakuunanpuiston mahdollisen kaavoituksen aiheuttamiin muutoksiin.

Viereisten talojen asukkaat ovat huolissaan näkymiensä huonontumisesta sekä melun, pölyn ja pakokaasujen lisääntymisestä kodeissaan. Kaavamuutoksen ajatellaan heikentävän koko alueen arvostusta ja asuntojen arvoa. Myös taustalla olevan kerrostaloalueen arkkitehtonisen kokonaisuuden säilyttämisestä oltiin huolissaan.

Palautteissa ollaan myös huolissaan kaavamuutoksen aiheuttamista liikenteellisistä ongelmista ja parkkipaikkojen riittävyydestä. Useissa palautteissa arvioidaan uudisrakentamisen soveltuvan paremmin jonnekin muualle Turun alueella. Yhdessä palautteessa arvioidaan muutosten aiheuttavan vaatimuksen ali- tai ylikulun järjestämiseksi Uudenmaantien toiselle puolelle. Yhdessä palautteessa sanotaan, että kaavoituskatsauksessa väitetään rakentamisen lisäävän Vasaramäen asuinviihtyisyyttä.

Yhdessä palautteessa toivotaan kaavatyön keskeyttämistä, koska ”aloite tulee ammattitaidottomilta kiinteistöspekulanteilta, jotka eivät yleisötalaisuuden perusteella oikein itsekään tiedä mitä haluavat.” Samalla pohditaan alueen palveluita: ”Jos tässäkin tapauksessa perustellaan rakentamista palvelujen käytön lisäämisellä, niin mitkä ne palvelut ovat. Siwa ja 2 pubia. Skanssissa on palveluita ja alueelle tarvitaan asukkaita.”

Yhdessä palautteessa on löydetty arkkitehtitoimiston nettisivuilta suunnitelma, jossa alueelle on luonnosteltu viisi kerrostaloa.

## **Asemakaavatoimiston vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin:**

### **Villenpuiston erityiset arvot**

Pääosa Villenpuistosta on asemakaavaluonnoksessa säilytetty virkistysalueena. Puiston kehittäminen luonnonmukaisena metsäalueena tai muunlaisena puistoalueena ei ole varsinaisesti asemakaavallinen asia, vaan liittyy kaupungin viheralueiden luokitukseen ja hoitotapaan.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas puurivi vanhan Uudenmaantien varrella on jo osittain jäänyt uuden tielinjauksen alle vuosikymmeniä sitten, mutta säilynyt osa on kaavamuutoksessa esitetty muutettavaksi puistoalueeksi.

Museokeskuksen edustaja Sanna Kupila oli kaavan aloituskokouksessa, eikä todennut kaavamuutokselle suojelullisia esteitä.

### **Alueen luontoarvot**

Alueella tehdyssä luontoselvityksessä (Suomen Luontotieto 2010) ei alueella todettu erityisiä suojeltavia luontoarvoja. Alueen luontoarvot liittyvät virkistyskäyttöön sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuuteen. Alueen kaavoittaminen asuinrakentamisen korttelialueeksi vähentää alueen virkistysarvoa, joka on kaavoitusta koskevissa päätöksissä otettava huomioon. Korttelialueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan luonnonmukaisuuden

säilyminen rajaamalla korttelialue tarkasti ja säilyttämällä olevaa puustoa osalla korttelialueesta. Uudisrakentaminen kohdistuu luonnoksessa puiston metsäiseen osaan, joten rakentaminen vähentää merkittävästi puustoa alueella.

Viherreitti Aurajoelta Uittamolalle on yleiskaavassa osoitettu Luolavuorelta suorempaa viherreittiä Kupittaalalle. Asemakaavan mukainen muutos ei toisaalta katkaise kokonaan mielipiteessä esitettyäkään eläinten kulkureittiä.

### **Virkistysalueen rajaus suhteessa hautausmaahan**

Uuden kerrostalokorttelialueen ja vanhan hautausmaan väliin jää hautakiviliikkeiden alue, joka on jo aikaisemmin kaavoitettu ja josta osa on toteutunut. Uudisrakennusten ja hautausmaan väliin jää kaavamuutoksessa minimissään 140 metriä. Vanhojen kerrostalojen ja hautausmaan välissä on matkaa noin 60 metriä.

Uudisrakennusten ja vanhojen kerrostalojen väliin jää kaavaluonnoksessa virkistysalue. Asuinrakennusten rakennuspaikkojen välimatka kaavaluonnoksessa on pienimmillään noin 45 metriä ja tontin 8 kerrostaloihin yli 90 metriä.

Hautausmaan laajentuminen suunnittelualueelle tuntuu vaikealta toteuttaa jos pyritään säilyttämään riittävä etäisyys nykyisiin asuinrakennuksiin ja hautakiviliikkeisiin. Toisaalta suunnittelualueen kaakkoisnurkan maaperä on kallioista eikä siten sovellu hyvin hautausmaaksi.

### **Virkistysalueiden määrä alueella**

Asemakaavanmuutos pienentää Villenpuistoa noin 5800 m<sup>2</sup> eli 0,6 hehtaaria. Uudenmaantien katualueesta muutetaan puistoksi noin 2100 m<sup>2</sup> eli 0,2 hehtaaria. Kaavaluonnoksessa kaavamuuotosalueelle jää puistoa noin 2,5 hehtaaria, joka on noin 48 prosenttia kaavamuuotosalueesta. 1,0 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta kaavoitetun alueen pinta-ala on 405 hehtaaria, josta 97,0 hehtaaria (24 %) on virkistysalueita. Luvuissa ei ole huomioitu hautausmaan aluetta, jota ei ole asemakaavoitettu. Asemakaavatoimiston mielestä virkistysalueiden määrää voidaan pitää riittävänä lähialueen asukkaille myös kaavamuutoksen jälkeen.

### **Näkymät vanhoista kerrostaloista**

Kaavaluonnoksessa vanhojen ja uusien kerrostalojen väliin jää etäisyyttä vähintään 45 metriä, pääosalle vanhoista asunnoista jää edelleen yli 90 metriä rakennuksista vapaata näkymää. Kaavaluonnoksessa kerrostalojen korkeus on rajattu siten, että niiden katot ovat vanhojen kerrostalojen kattoja matalammalla. Uusien kerrostalojen väliin on jätetty tilaa, jotta ne eivät kokonaan peittäisi vanhojen kerrostalojen näkymiä. Uudisrakennusten korkeimmat kuusikerroksiset osat on kaavassa rajattu kapeiksi osiksi. Näkymien kannalta uudisrakennuksen poikittainen, Uudenmaantien suuntainen osa, on osittain maanpinnan alapuolella oleva autosuoja, joka ei oleellisesti rajaa vanhojen kerrostalojen näkymiä. Autokannen reunalle on sallittu melua rajaavia rakenteita ja piharakennuksia.

### **Liikennemelu**

Liikennemelun osalta on laadittu meluselvitys, jota tullaan täydentämään suunnittelun edetessä, samalla selvitetään myös uudisrakentamisen vaikutus naapurikiinteistöjen melutasoon. Asemakaavaluonnoksessa on näytetty pihan melusuojausta varten alustavasti suunniteltu meluaidan paikka.

## Alueen rauhattomuus

Uusi rakentaminen ei aina lisää alueen rauhattomuutta, joskus rakentaminen jopa rauhoittaa alueita häiriökäyttäytymisen vähentyessä. Rakentamistyön aiheuttama häiriö on väliaikainen.

## Uudenmaantien kevytliikenne ja Uudenmaantien ylittäminen

Uudenmaantien kevyen liikenteen toimivuutta on tarkoitus parantaa kaavamuutoksen yhteydessä pysäköintialueen järjestelyillä. Lisärakentaminen lisää jonkin verran Uudenmaantien ylittävää kevyen liikenteen määrää. Kaava-alueella sijaitsee kaksi suojatietä, joista toinen on valo-ohjattu. Kaavamuutos ei aiheuta niin suurta käyttömäärien kasvua, että se aiheuttaisi välitöntä tarvetta Uudenmaantien ylittävien liikennejärjestelyjen muuttamiseen. Mikäli kevytliikenne merkittävästi jatkossa lisääntyy, tulee harkittavaksi esimerkiksi nykyisen suojatien valo-ohjaus. Liikennejärjestelyt eivät ole asemakaavallisia, vaan ratkaistaan katusuunnittelun yhteydessä.

## Uudenmaantien vehreys sisääntuloväylänä

Uudenmaantien merkitys Turun sisääntuloväylänä on vähentynyt uuden moottoritien vaikutuksesta. Vehreyttä Uudenmaantien varteen Villenpuiston lisäksi tuo vihervyöhyke Skanssin kohdalla, Vanhan hautausmaan puusto sekä Tähtäpuisto ("Ruusupuisto"). Asemakaavanmuutoksessa vanha puukujanne Villenpuiston kohdalla on tarkoitus säilyttää ja kortteli- ja katualueille osoitetaan säilytettävän puuston alueita. Asuinkorttelin ympärille jää edelleen puistoalueita, mutta ne pienenevät ja niiden luonne muuttuu.

## Parkkipaikat ja paikoitusalue

Kaavamuutoksessa asemakaavassa oleva pysäköintialue (LP) muutetaan katualueeksi ja samalla sille varattua tilaa lisätään. Nykyisessä asemakaavassa LP-alue on nimetty vanhan hautausmaan paikoitusalueeksi. Uuden kerrostalokorttelin kaavanmukaiset pysäköintipaikat tulee osoittaa tontilta. Vanhan kerrostaloalueen vieraspysäköinti tulee ensisijaisesti järjestää korttelin sisäisesti.

Nykyinen Hautakivenkadun viereinen pysäköintialue sijaitsee osittain LP-alueella, osittain Uudenmaantien katualueella. Pysäköintialue riittää nykyisellään normaaliin paikoitustarpeeseen hyvin, juhlapyhien aikana pysäköintipaikkoja ei ole riittävästi. Uudenmaantien kevyen liikenteen väylä kulkee nykyisen pysäköintialueen läpi aiheuttaen liikenteeseen sujuvuusongelman ja liikenneturvallisuusriskin sekä tekee liittymästä huonosti toimivan. Pysäköintialueelle tulisi tehdä uusia liikennejärjestelyjä kaavamuutoksesta riippumatta jotka vähentäisivät pysäköintipaikkojen määrää. Kaavaluonnoksessa asemakaavoitettu pysäköintialue (LP) on muutettu katualueeksi ja sitä on lisätty nykyisestä.

## Liittymä Uudenmaantielle

Liittymän siirtäminen Uudenmaantiellä koilliseen saattaisi olla alueen kannalta hyvä, mutta kallis ratkaisu. Uudenmaantien toisella puolella oleva nykyinen maankäyttö edellyttää liittymää myös sille puolelle. Mikäli tehtäisiin uusi liittymä ja vanha jäisi paikalleen, tulisivat liittymät turhan lähelle toisiaan, joka ei olisi tarkoituksenmukaista.

## Yritystoiminta alueella

Kaavamutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen yritystoimintaan. Yritystoiminnalle varat toteutuneet tontit säilyvät kaavaluonnoksessa ennallaan, toteutumattomien tonttien ja rakennuspaikkojen määrä vähenee yhdellä.

## Lähialueen palvelut

Alueelle suunniteltu rakentaminen tukeutuisi nykyisiin lähialueen palveluihin, joihin mielipiteessä mainittujen liiketoiminnan lisäksi kuuluvat myös julkiset palvelut kuten koulut ja päiväkodit, kirkolliset palvelut, uimahallit ja muut palvelut. Samalla kasvava väestöpohja luo mahdollisuuksia uusille lähialueen palveluille. Skanssin palvelut sijaitsevat suunnittelualueelta linnuntietä noin kilometrin ja katua pitkin noin 1,5 kilometrin päässä.

## Uudisrakentamisen sijainti kaupungissa

Turussa on rajallinen määrä mahdollisuuksia uudisrakentamiseen. Uusia rakennuspaikkoja kaavoitettaessa tulee aina mietittäväksi alueen arvostus eri käyttötarkoituksissa sekä vanhan rakentamisen muutoksista tai rakentamattomien alueiden muuttamisesta rakennetuiksi alueiksi. Villenpuiston asemakaavanmuutoksella pyritään luomaan yksi mahdollisuus rakentamiseen. Villenpuiston alueen kaavoittamista tukee kaupungin strategian mukainen ajatus että se sijaitsee joukkoliikennereittien läheisyydessä.

## Kaava-aloite ja tavoitteet

Suomen laki ei aseta kaavan aloitteen tekijälle ammattitaitovaatimuksia. ”Kiinteistöspekulointia” ei varmastikaan voida kaavoitustyössä kokonaan välttää. Kaavoituksen tavoitteet ja lopputulos määräytyvät vuorovaikutteisessa prosessissa, jossa aloitteentekijä on vain yksi osatekijä.

Alustavissa luonnoksissa oli esillä myös vaihtoehtoja, joissa alueelle mietittiin viiden kerrostalon ratkaisua, mutta niistä luovuttiin kaavoitustyön alkuvaiheessa.

## Mielipiteet ja vastaukset

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä niihin annettavat vastineet olivat kokonaan nähtävillä ympäristö- ja kaavoituslautakunnan jäsenille kokouksen yhteydessä. Mielipiteisiin on vastattu esittämällä mielipiteistä tiivistelmät sekä vastattu niihin yllä olevalla tekstillä. Mielipiteiden esittäjille lähetettiin pöytäkirjaote luonnosvaiheesta.

### 4.2.5. Lausunnot ja vastineet

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta (sähkö ja kaukolämpö), Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta ja ympäristönsuojelutoimistolta.

Vesiliikelaitos lausui uuden vesi- ja viemäriverkoston rakentamistarpeeksi 450 metriä.

Ympäristönsuojelutoimisto ehdotti lausunnossaan melualueella sijaitsevien puistoalueiden muuttamista suojaviheralueiksi (EV) sekä pohjavesialueen merkinnän tarkentamista. Lausunnossa myös todettiin, ettei ympäristönsuojelutoimistolla ole tiedossa epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista alueella. Ympäristönsuojelutoimistolla ei ollut muuta



huomautettavaa. Lausunnon perusteella tarkennettiin pv-merkintää, mutta virkistysalueet säilytettiin puistoina koska ne liittyvät kiinteästi viereisiin puistoalueisiin (Villenpuisto) ja niillä on selkeä puistomainen luonne (Seppelpuisto).

Turku Energia esitti lausunnossaan uutta paikkaa ET-alueelle. Turku Energialla ei ollut muuta huomautettavaa. Lausunnon ja käytyjen neuvottelujen perusteella ET-alue siirrettiin kaava-alueen luoteisosaan.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta, mutta se totesi lausunnossaan ehdotuksen vahvistavan nykyisten alueen yritysten olemassaoloa, täyttävän esimerkillisesti valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet, noudattavan Turun seudun rakennemallityön 2035 tavoitteita sekä täyttävän kestävä kehityksen periaatteet. Asemakaavaehdotuksessa alueelle osoitetun rakennusoikeuden arvoksi lausunnossa arvioidaan vähintään 1,1 miljoonaa euroa.

Rakennusvalvontatoimistolla ei ollut huomautettavaa. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja suunnittelutoimisto eivät lausuneet asemakaavaehdotuksesta, jolloin lausuntopyyntöön mukaisesti katsotaan, ettei huomautettavaa ole.

### 4.3. Laaditut vaihtoehdot

#### 4.3.1. Luonnosvaihe ja vaihtoehtoiset suunnitelmat

Luonnosvaiheen aikana selvitettiin erilaisia suunnittelualan käyttövaihtoehtoja sekä tutkittiin lyhyesti niiden eroja ja vaikutuksia. Selviteltävänä oli:

- Nollavaihtoehto (olemassa oleva asemakaava).
- Rakentaminen parkkipaikan kohdalle.
- Rakentaminen Uudenmaantien päälle.
- Hakijan suunnitelma, jonka pohjalta asemakaava on laadittu.

Nollavaihtoehto, jossa olemassa oleva asemakaava säilyisi, ei salli alueelle asuinrakentamista. Oleva kaava säilyttää metsäisen alueen puistona ja sallii yhteensä kuuden liiketontin rakentamisen KL-1 -korttelialueelle. Hautausmaan parkkipaikalle tulisi joka tapauksessa tehdä järjestelyjä liikenneturvallisuuden takia, jolloin parkkipaikat vähentyisivät nykyisestä.

Rakentamisessa parkkipaikan tai Uudenmaantien päälle ongelmaksi muodostuu toisaalta rakentamisen kalleus, oleskelualueiden järjestäminen (osittain rakennusten kattoterasseille) sekä ongelmallinen sijainti melualueella. Hyvinä puolina olisivat metsäisen puistoalueen säilyminen ennallaan sekä olemassa olevien rakennusten näkymien parempi säilyminen. Onnistuessaan nämä ratkaisut toisivat mielenkiintoisen lisän kaupunkirakenteeseen, mutta pitäisivät sisällään normaalia suuremman vaatimustason suunnittelulle.

Asemakaavatoimisto totesi hakijan suunnitelman parhaaksi suunnittelun lähtökohdaksi. Suunnitelman mukaisia vaikutuksia on tässä selostuksessa selvitetty tarkemmin.

Hautausmaan laajentumisesta suunnittelualan suuntaan selvitettiin. Laajentuminen tuntuu vaikealta toteuttaa jos pyritään säilyttämään riittävä etäisyys nykyisiin asuinrakennuksiin ja hautakiviliikkeisiin. Toisaalta suunnittelualan kaakkoisnurkan maaperä on kallioista eikä siten sovellu hyvin hautausmaaksi.

#### 4.3.2. Ehdotusvaihe

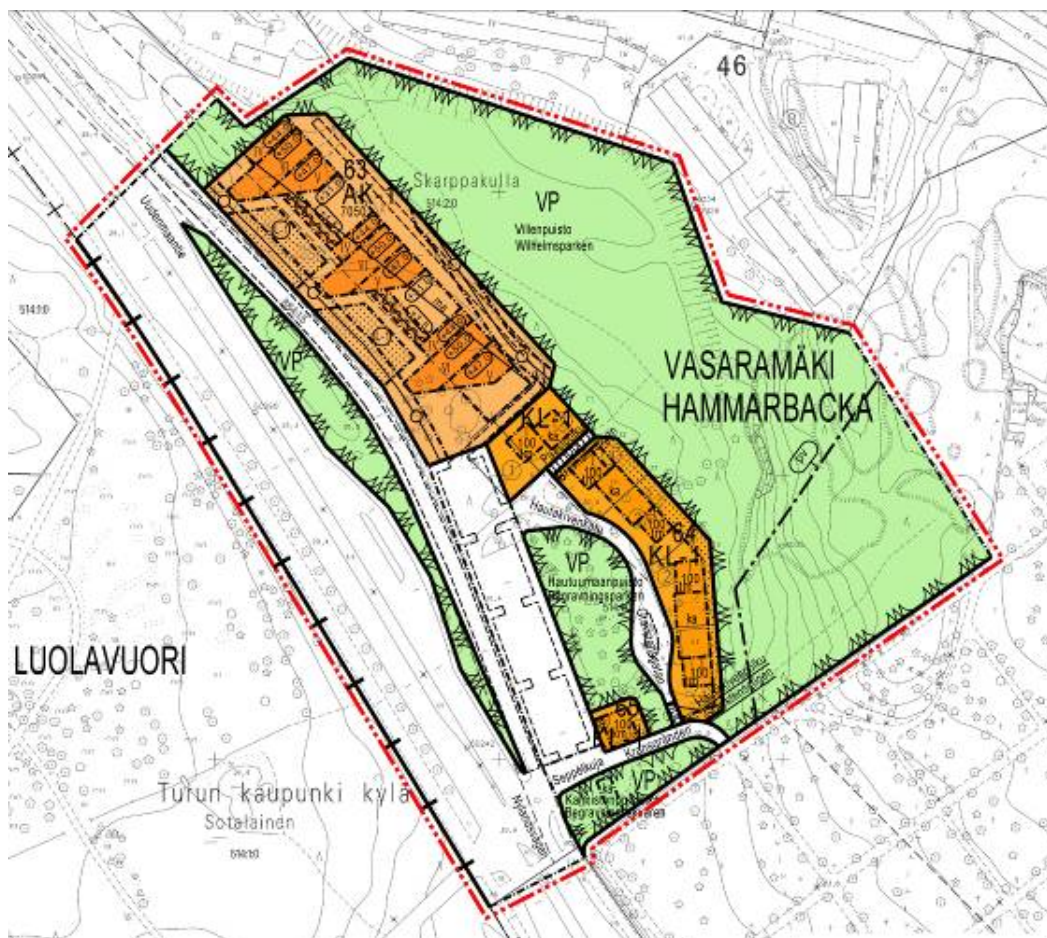
Tieliikennemelun ja -pölyn huomioimisen johdosta rakennusmassojen muotoa ja suuntausta muutettiin siten, että rakennusmassat muodostavat luontevamman meluesteen rakennusten pihoille. Samalla pyrittiin löytämään ratkaisu, jossa useampi asunto avautuisi myös meluttomaan suuntaan.

#### 4.4. Asemakaavaluonnos

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 14.9.2010 päivätyn kaavamuutosluonnoksen kokouksessaan 22.9.2010 jättäen sen pöydälle sekä 29.9.2010 hyväksyen sen äänestyksen jälkeen äänin 8-3. Hylkäämisehdotuksen tehneen Talvitien perustelut asian hylkäämiselle:

- asuinympäristö ei ole kelvollinen asumiselle - pöly - liikennehaitat
- leikkipaikat ei suojattu riittävästi melusaasteelta
- puistokäytävä katkeaa
- suunnitteluvaraus, ei innovatiivisuutta esitetty.

Asemakaavatoimiston näkemyksen mukaan asemakaavaehdotuksessa on parannettu asemakaavan liikennemelun suojauksia luonnosvaiheesta rakennusmassoittelulla ja jyhtmerkinnällä. Leikkipaikat on määräysten mukaisesti suojattu liikennemelulta. Puistokäytävän katkeaminen tai kaventuminen on huomioitava päätöksenteossa. Asemakaavoituksessa ei ole erityisiä vaatimuksia innovatiivisuudelle, termi liittyy enemmän kaavoitusta edeltäneeseen suunnitteluvaraus-vaiheeseen.



Kuvassa ote asemakaavaluonnoksen kaavakartasta (ei mittakaavassa).

#### 4.5. Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisen Villenpuiston alueelle siten, että alueen hautakiviliikkeet voivat jatkaa nykyistä toimintaansa.

Kaavoitustyön alkaessa tavoitteeksi tuli myös liikennejärjestelyjen parantaminen alueella. Asemakaavanmuutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan sekä Turun asunto- ja maankäyttöohjelman (2009-2013) mukaisia.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävästä kehitystä, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmassa.

### 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1. Kaavan rakenne

##### 5.1.1. Vahvistettuun asemakaavaan tehdyt muutokset

Asemakaavalla muutetaan aikaisemmin Villenpuistoon kuulunut osa AK-1 -alueeksi (asungerrostalojen korttelialue). Samalla pienennetään nykyistä KL-1 -aluetta (liikerakennusten korttelialue).

Kaavanmuutos kasvattaa voimassa olevan asemakaavan asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 7350 k-m<sup>2</sup>, vähentää yhden hautakiviliikkeiden rakennuspaikan ja rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos pienentää Villenpuistoa, muuttaa katualueella olevan puistikon asemakaavalliseksi virkistysalueeksi (Seppelpuisto) sekä muuttaa alueen käyttötarkoituksia ja liikennejärjestelyjä.

Osa Uudenmaantien katualueesta muutetaan puistoksi (Seppelpuisto) ja alueelle osoitetaan myös suojeltava puurivi. Hautausmaalle aikaisemmin varattu pysäköintialue (LP) muutetaan katualueeksi (Seppelkatu) johon järjestetään hautausmaan pysäköintiä ja sitä laajennetaan pohjoiseen.

Nykyisen Villenpuiston alueelle osoitetaan ET-alue (yhdyskuntahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) muuntamoa varten.

Alueelle on tehty tilavarauksia johdoille. AK-1 -alueelle jää TeliaSoneran Finland Oyj:n kaapeleita. AK-1 -alueelle jää KL-1 -alueita palveleva vesijohto. Johtojen ja putkien mahdollisesta siirrosta vastaa rakentaja.

##### 5.1.2. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on noin 5,15 hehtaaria.

Alueelle on osoitettu yksi uusi tontti, johon pystytään rakentamaan kolme erillistä asuinkerrostaloa, joita yhdistää osittain maan alle sijoittuva pysäköintikerros.

Autopaikkojen sijoittuminen on yksi määräävä tekijä rakennusoikeuden toteutumisessa, autopaikkoja pitää pystyä osoittamaan yksi kutakin asuntoa kohden ja ne tulee toteuttaa osittain maan alle rakennettavaan pysäköintitilaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueen koko on 0,67 hehtaaria ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 7350 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa osittain maanalaisen autosuojakerroksen. Asuinkorttelialueen tehokkuus on  $e = 1,10$ . Alueelle arvioidaan tulevan noin 150 uutta asukasta.

KL-1 -korttelialueiden pinta-ala pienenee, jäljelle jää noin 0,31 hehtaaria. KL-1 -tonttien määrä vähenee yhdellä. Uudessa asemakaavassa on osoitettu viisi rakennuspaikkaa, joilla jokaisella on rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>, lisäksi niille saa rakentaa katoksia. Toteutuneille tonteille ei tehdä oleellisia muutoksia.

Uuden asuinrakentamisen liikennejärjestelyillä on alue pyritty säilyttämään mahdollisimman vehreänä. Autojen pysäköinti on osoitettu osittain maan alla olevaan tilaan, jonka päällä sijaitsevat talojen oleskelu- ja huoltopihat.

Rakennusten sijoittelulla ja massoittelulla sekä tontin rajauksella on pyritty säilyttämään naapurikiinteistöjen näkymiä sekä jättämään alueelle nykyistä puustoa. Pihan meluaitamerkinnoilla on pyritty turvaamaan riittävän hiljainen piha-alue sekä rajaamaan myös melun kulkeutumista nykyisiin asuinrakennuksiin.

Tarkemmilla rakentamiseen kohdistuvilla kaavamääräyksillä pyritään laadukkaan kaupunkikuvan luomiseen.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan hautausmaan välittömään lähiympäristöön on asemakaavamuutoksessa jätetty suojavyöhyke, jossa rakentamista ei sallita. Uudet rakennukset ovat kauempana hautausmaasta kuin aikaisemmin toteutetut asuin- ja liikerakennukset. Toteutuneitten hautakiviliikkeitten ympäristöön ei ole tehty oleellisia muutoksia, mutta toteutumattomia tontteja ja rakennuspaikkoja on vähennetty yhdellä.

Uudenmaantien muuttamisella pieneltä osin virkistysalueeksi pyritään varmistamaan nykyisen kaupunkikuvallisesti merkityksellisen puistokaistaleen säilyminen Uudenmaantien ajokaistojen ja kevyen liikenteen reitin välissä.

Alueen uusiksi nimiksi tulee Seppelkatu (Kransgatan) ja Seppelpuisto (Kransparken). Alueen vanhat nimet säilyvät ennallaan.

Kaava-alueen osa-alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet on esitetty tarkemmin tämän selostuksen liitteenä olevalla tilastolomakkeella.

### 5.1.3. Palvelut

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Alueelle ei tule uusia palveluita.

## 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos toteuttaa pääosin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Ainoastaan alueen virkistyskäytön osalta asemakaavanmuutos heikentää nykyistä tilannetta, mutta lähialueella sijaitsevien muiden virkistysalueiden ansiosta alueen virkistysalueiden määrää voidaan pitää riittävänä.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Asemakaava toteuttaa kaupungin tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta erityisesti joukko-liikenneakseliin varrella.

### 5.3. Aluevaraukset

Asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), liikerakennusten korttelialueita (KL-1), puistoalueita (VP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue (ET) sekä katualueita.

### 5.4. Kaavamuutoksen vaikutukset

#### 5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuessa alueelle rakentuu kolme uutta kerrostaloa autopaikoituksineen. Alueelle arvioidaan tulevan noin 150 uutta asukasta.

Hautakiviliikkeitten ympäristö säilyy toteutuneitten rakennusten osalta lähes ennallaan. Toteutumattomista tonteista vähennetään yksi.

Hautausmaan läheisyys on pyritty huomioimaan siten, että rakentamista hautausmaan välittömään läheisyyteen ei ole lisätty.

Taustalla olevien rakennusten näkymät huononevat asemakaavan toteutuessa. Näkymiä on pyritty säilyttämään rajaamalla uudisrakennusten korkeus matalammaksi kuin nykyiset rakennukset sekä jättämällä uusien asuinrakennusten väliin tilaa. Uudisrakennusten monikerroksiset rakennusalat on myös rajattu vähintään 45 metrin päähän nykyisistä asuinrakennuksista.

#### 5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei luontoselvityksen mukaan ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja. Alueen luontoarvot ovat maisemallisia, virkistyksellisiä ja kulttuurihistoriallisia. Kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa on pyritty kaavassa suojelemaan Seppelpuiston osalla.

Kaavamuutos vähentää alueen virkistysalueiden määrää.

Lähiympäristön virkistysalueet selvitettiin pinta-aloina sekä 0,5 kilometrin että 1,0 kilometrin etäisyydeltä kaavamuutosalueen ulkopuolelta.

- 0,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta alueen pinta-ala on 124 hehtaaria, josta 21 hehtaaria (17 %) on virkistysalueita.
- 1,0 km etäisyydellä suunnittelualueesta alueen pinta-ala on 405 hehtaaria, josta 97,0 hehtaaria (24 %) on virkistysalueita.

- Ennen kaavamuutosta kaavamuutosalueella oli noin 2,85 hehtaaria virkistysaluetta, joka oli noin 55 % alueesta. Kaavamuutoksen jälkeen kaavamuutosalueelle jää virkistysaluetta noin 2,48 hehtaaria, joka on noin 48 % kaavamuutosalueesta. Lukuarvoihin vaikuttaa osaltaan se, että Uudenmaantien katualueella nykyisellään puistomaisena käsitelty osa muutetaan kaavamuutoksella virkistysalueeksi (Seppelpuisto, pinta-ala 0,20 hehtaaria). Käytännössä virkistysalueiden määrä kaavamuutosalueella vähenee siis 0,2 hehtaaria lukuarvoja enemmän.

Lähialueen virkistysalueiden määrää voidaan pitää riittävänä myös kaavamuutoksen jälkeen. Selvityksessä ei ole huomioitu hautausmaan aluetta.

### 5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Vanhan hautausmaan pysäköintialuetta kaavallisesti laajentamalla luoteeseen on pyritty helpottamaan alueella ajoittain vallitsevaa pulaa pysäköintipaikoista. Toisaalta kaavamuutoksen toteutumisen myötä pysäköintipaikat vähenevät Uudenmaantien katualueelta, jossa pysäköintialue nyt sijaitsee ongelmallisesti vilkkaan kevyen liikenteen reitin yhteydessä. Yhteensä parkkipaikkojen määrä säilyy suunnilleen nykyisellään, tarkka määrä tulee riippumaan katusuunnitelmista. Pysäköintijärjestelyjä tulisi alueella muuttaa kaavaratkaisusta riippumatta.

Uudisrakentaminen lisää liikennettä Uudenmaantien liittymässä, joka on ennestään huonosti toimiva ja liikenteenohjauksellisesti ongelmallinen. Uudet katujärjestelyt parantavat liittymän toimivuutta ja turvallisuutta. Pysäköintialueen toimivuutta ja turvallisuutta tulisi kehittää kaavamuutoksesta riippumatta.

### 5.4.4. Muut vaikutukset

Kaavamuutos aiheuttaa tarpeen rakentaa alueelle uudet kunnallistekniset liittymät. Kaavamuutos ei oleellisesti muuta palvelutarvetta tai palvelutarjontaa alueella.

## 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelta ja suunnitelmasta laadittiin meluselvityksiä ”Ympäristömeluselvitys - Uudenmaantulli, Turku” (Promethor Oy 14.8.2008) sekä ”Tieliikennemeluselvitys – Villenpuisto, Vasaramäki, Turku” (Promethor Oy 8.5.2011). Tieliikennemeluselvityksen kappaleessa ”8. Tulosten tarkastelu” todetaan:

*Suoritettujen laskentojen mukaan:*

*– piha-alueiden keskiäänitaso täyttää (alittaa) päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan ohjearvon 50 dB (yöaikaan alitetaan pääosin myös 45 dB)*

*– ylimmän kerroksen terassien keskiäänitaso täyttää (alittaa) ohjearvot esitetyllä meluntorjunnalla*

*– julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat suurimmillaan keskikorkeat, mikä tarkoittaa, että kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeoilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä*

*– suunniteltujen rakennusten takana olevien nykyisten rakennusten alueella melutaso pienenee uusien rakennusten suojaavan vaikutuksen seurauksena*

*– Uudenmaantien puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.*

*Uudet arkkitehtisuunnitelmat ovat äänitekniikan kannalta varsin hyvät ja paremmat kuin vuonna 2008 laaditussa meluselvityksessä (PR-Y1308, 14.8.2008) käytetyt.*

Ympäristön aiheuttamia meluhaittoja pystytään vähentämään ääntä eristävillä seinä- ja ikkunarakenteilla. Piha-aluetta suojataan Uudenmaantieltä tulevalta melulta. Asemakaavaan on tehty määräyksiä ääneneristysvaatimusten osalta. Alustavat arkkitehtisuunnitelmat eivät kaikilta osin täytä asemakaavan vaatimuksia, mutta ne ovat muutettavissa asemakaavan mukaisiksi.

Tieliikennemeluselvityksen perusteella uudisrakennukset vähentävät myös taustalla olevien vanhojen rakennusten melua.

## 5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Alueelle on osoitettu rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä melun suojaukseen liittyviä määräyksiä. AK-1-alueelle on osoitettu alueen osia johtoja varten nykyisten johtojen sijainnin mukaan. Korttelialueille on osoitettu rajoituksia ajoneuvoliittymän sijainnille, jotta liittymiä ei tehtäisi Uudenmaantien osalle, joka on tarkoitettu kevyen liikenteen tarpeisiin sekä Seppelkadun osalle pysäköintijärjestelyjen takia.

Katualueille on kaupunkikuvallisista syistä merkitty istutettava puurivi ja katualueiden pysäköintipaikoille on annettu määräys pysäköintipaikkojen ryhmittelystä, jotta alueesta muodostuisi viihtyisiä. KL-1 tonttien kohdalta on poistettu ajoneuvoliittymien likimääräisten sijaintien merkinnät.

Seppelpuisto on kulttuurihistoriallisten ominaisuuksiensa takia merkitty ympäristöltään säilytettäväksi alueeksi.

## 5.7. Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 21.9.2010 ehdottaa alueen uusiksi nimiksi Seppelkatua (Kransgatan) ja Seppelpuistoa (Kransparken). Toimikunta toivoi myös Seppelkadun alkavan jo Uudenmaantien liittymästä katuopastuksen helpottamiseksi. Nimenä ehdolla oli myös Uudenmaanportti. Kaavoituksen yhteydessä käytiin keskustelua myös nykyisten nimien ruotsinkielisestä asusta, niihin ei tehty muutoksia.

Nimistötoimikunnan ehdotukset on toteutettu asemakaavassa.

Vanhoista nimistä ”Vanhan hautausmaan paikoitusalue, Gamla begravningsplatsens parkeringsområde” jää pois käytöstä. Muut nimet säilyvät ennallaan.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kadunrakentamisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo kaavamääräysten toteutumista.

Turussa 23. päivänä toukokuuta 2011  
Muutettu 1.8.2011 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Oscu Uurasmaa