



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS,
joka koskee 16. päivänä kesäkuuta 2011 päivätyä, 5.1.2012 (lausun-
not), 14.2.2012 (YKL § 49) ja 13.4.2012 (muistutus) muutettua ja
27.9.2012 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Turun kaupunki
”Suikkilan kartano” (36/2006)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Katu:	Pirttilähteenkatu (osa)	Pirttilähdegatan (del)
Virkistysalue:	Pirttilähteenpuisto	Pirttilähdeparken
Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Korttelit:	28-30	28-30
Kadut:	Kustavintie (osa) Satakunnantie (osa) Pirttilähteenkatu (osa)	Gustavsvägen (del) Satakuntavägen (del) Pirttilähdegatan (del)
Virkistysalueet:	Kustavinpuisto Pirttilähteenpuisto nimetön puisto nimetön urheilukenttä nimetön leikkikenttä	Gustavsparken Pirttilähdeparken park utan namn idrottspark utan namn lekplats utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	077 MÄLIKKÄLÄ	MÄLIKKÄLÄ
Katu:	Lähteenkatu	Källgatan
Kaupunginosa:	075 RUOHONPÄÄ	RUOHONPÄÄ
Korttelit:	28-30, 61 (osa), 67 ja 70	28-30, 61 (del), 67 och 70
Kadut:	Satakunnantie (osa) Lähteenkatu Pryssinkatu Pryssinkuja Gränsbackankuja	Satakuntavägen (del) Källgatan Pryssgatan Pryssgränden Gränsbackagränden
Virkistysalueet:	Kustavinpuisto Pirttilähteenpuisto Pryssinpuisto Suikkilankulma Suikkilanmäki	Gustavsparken Pirttilähdeparken Prysssparken Suikkilahörnet Suikkilabacken
Puistopolut:	Kustavinpolku Suikkilanlaaksonpolku	Gustavsstigen Suikkiladalstigen
Suojaviheralue:	Suikkilankulma	Suikkilahörnet
Vesialue:	Kuninkoja	Kungsbäcken

Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/ tonttijaonmuutokset:
RUOHONPÄÄ-28.-1, 29.-9-20, 30.-12-18, 61.-2, 67.-1-6, 70.-1-3.
Erillinen tonttijako laaditaan korttelin 29 A-1 korttelialueelle.

Uudet korttelinumerot: RUOHONPÄÄ 67 ja 70.

Asemakaavatunnus: 36/2006.
Diarionumero: 2802-2006.
Kaavan nimi: Suikkilan kartano.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuodesta 1999 alkaen ja lähettämällä osallisille vireilletuloilmoitus osallistumis- ja arviointisuunnitelmiseen marraskuussa 2006.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 16.6.2009 hyväksynyt luonnoksen.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (laurent.druey@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Ruohonpään ja Mälikkälän kaupunginosassa. Alue sijaitsee n. 4 kilometrin etäisyydellä Turun keskusta-alueelta luoteeseen. Suunnittelualuetta rajaavat Satakunnantie, Suikkilantie, Kustavintie asutuksineen, Kuninkoja sekä Pirttilähteenkadun Mälikkälän kaupunginosaan kuuluva asutus.

Alueen koko on n. 12,5 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa hyväksytyt yleiskaavan aluevarauksia asuntorakentamista ja virkistysalueita varten ja täydentää alue osaksi joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusakselia.

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmaan.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen.....	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta.....	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	31
5.1 Kaavan rakenne	31
5.2 Aluevaraukset	31
5.3 Ympäristön häiriötekijät	33
5.4 Kaavan vaikutukset.....	37
5.5 Tavoitteiden toteutuminen	37
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelu on alun perin käynnistetty Turun kaupungin aloitteesta ja kaavahanke on mukana kaupunginvaltuuston hyväksymässä asunto- ja maankäyttöohjelmassa.

Suikkilan kartanon alueen asemakaavanmuutoksesta on pidetty aloituskokous viranomaisille 1990-luvun lopulla. Viiva Arkkitehtuuri Oy laati silloin kaupungin aloitteesta kaavaluonnoksia.

Suomen Luontotieto Oy on laatinut alueelle luontoselvityksen vuonna 2003.

Alueen lounaisosaan on 2000-luvun alussa laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos alueelta tulleeeseen asemakaavanmuutoksen mukaiseen liittyen, mutta asian käsittelyä päätettiin tuolloin jatkaa Suikkilan kartanon kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavanmuutoksen osallisille on lähetetty kirjeitse uusi ilmoitus muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma marraskuussa 2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä siinä esitettyihin suunnitelmiin pohjautuen osallisilta tuli yhteensä 23 kirjallista mielipidettä. Mielipiteissä esitettiin kannanottoja rakentamiseen alueen eri kohdissa, rakennusten korkeuteen ja muuhun luonteeseen, luonnonympäristöön sekä liikenteeseen liittyen.

Kaupunki on myöntänyt 30.11.2005 suunnitteluvarauksen YH Länsi-Suomi Oy:lle ja NCC Rakennus Oy:lle n. 4,1 hehtaarin suuruisen osan suunnittelua varten. Edellä mainitut yhtiöt ovat lisäksi anoneet asemakaavanmuutosta 21.2.2006 alueella olevalle n. 1,3 hehtaarin kokoiselle Gränsbackan tilalle. Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy on laatinut suunnitelmia yhtiöiden toimeksiannosta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 16.6.2009 (§ 371) kaavaluonnoksen laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

Promethor Oy on laatinut 13.9.2010 päivätyn meluselvityksen.

Kaavaehdotus on valmisteltu hyväksytyyn luonnokseen, käytyjen neuvottelujen, lisäselvitysten ja annetun palautteen pohjalta.

2.2 Asemakaava

Suikkilan kartanon lähiympäristöön, Länsikeskuksen ostoskeskusta vastapäätä on suunniteltu asuinkerrostaloalue. Yleispiirteisten kaavojen tukemaa tiiviin kerrostalorakentamisen toteuttamista on pääsääntöisesti pidetty oikeana suunnitteluratkaisuna.

Eniten keskustelua herättänyt ja kaavan kriittisin valinnan paikka on tapamilla ratkaistaan autopaikoitus: Valitaanko kustannuksiltaan edullisempi ja taatun toteutumisen takaava maantasopaikoitus, vai vaaditaanko rakenteellista paikoitusta, joka puolestaan varmimmin tuottaa laadukasta asuin ympäristöä ja mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen, mutta sisältää haasteita toteuttamistalouden näkökulmasta.

Kaavaehdotuksen lähtökohdat

Suunnittelun lähtökohtana on seudullisten ja yleiskaavallisten kaavojen tavoite kaupunkirakenteen tiivistämisestä nauhakaupunkimaisen kehitys- ja joukkoliikenneakselin Piikkiö-Kaarina-Turku-Raisio-Naantali varrella.

Yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osa joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusakselia. Alueen itäosa on yleiskaavassa kerrostalovaltaista asuinalueita. Länsiosa on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi lukuun ottamatta Satakunnantien vartta, joka on kerrostalovaltaisen asumisen maankäytön tehostamisaluetta, ja Kuninkojan vartta, joka on osa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonmuodoiltaan arvokkaita alueita.

Kaava-alueella on sekä yksityistä että kaupungin omistamaa maata. On pidetty tärkeänä, että aluetta suunnitellaan yhtenäisenä, riittävän laajana kokonaisuutena. Niinpä kaupungin maille on myönnetty suunnitteluvaraus yksityisten kaava-alueen osien suunnittelua käynnistäneille YH Länsi-Suomi Oy:lle ja NCC Rakennus Oy:lle.

Asemakaavanmuutoksessa on alueelle osoitettu asumista asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK-1, AK-2) yhteensä 25 940 k-m², asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueilla (AR-1, AR-2) 6570 k-m², asuinpientalojen korttelialueilla (AP-2, AP/S) 1940 k-m² ja erillispientalojen korttelialueilla (AO-1) 4690 k-m² (23 tonttia). Suikkilan kartanon ympäristö säilytetään (AP/s).

Alueen itäpuolen asuinkerrostalokortteleiden ja länsipuolen asuinrivitalo- sekä asuinpientalokortteleiden väliin on sijoitettu lähivirkistysalueen pohjois-etelä suuntainen yhteys. Lähivirkistysalue kulkee myös alueen poikki itä-länsi suunnassa Kuninkojan kohdalla. Suikkilantien ja Satakunnantien risteuksen ja kaava-alueen väliin on osoitettu suojaviheralue välivyöhykkeeksi ja liikennejärjestelyjen vara-alueeksi (EV-1).

Uudet asuinkerros- ja rivitalot muodostavat Satakunnantielle 3–7 kerroksista rakennuksista muodostuvan näkymän. Rakennusten kerroslukumäärä vähenee etelään päin kohti Kuninkojan virkistysaluetta.

Pysäköinti on alueella osoitettu pääosin pihoiden olemassa oleviin autokatoksiin ja avopaikkoihin ja osittain rakennusten maantasokerroksissa sijaitseviin autotalleihin.

Asemakaavanmuutokseen sisältyy suunnitelma Pirttilähteenkadun ja Kustavintien varsille sijoittuvasta täydennysrakentamisesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suuri osa alueen alavasta osasta on viljelykäytössä. Alueen läpi kulkee syväuomainen Kuninkoja. Kallioiset mäet ovat metsän peitossa. Myös ojanvarsi ja alueen keskellä olevat, pääasiassa 1950-luvulla rakennettujen omakotitalojen tontit erottuvat peltoalueesta kasvillisuussaarekkeina. Alueen itäosassa sijaitsee mäenrinteessä Suikkilan kartano.

Maaperä on kallioista mäkialuetta lukuun ottamatta savea. Lähellä Kuninkojaa savikerros on paksuimmillaan noin 20 metriä syvä. Sekä Satakunnantietä että Suikkilantietä kantautuu liikennemelua suunnittelualueelle.

Alueen koko on n. 21,5 ha. Alue on pääosin Turun kaupungin omistama. Yksityisessä omistuksessa alueella on kaksi tilaa ja Pirttilähteenkadun varrella olevat tontit.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualuetta rajaavat Satakunnantie, Suikkilantie, Kustavintie asutuksineen, Kuninkoja sekä Pirttilähteenkadun Mälikkälän kaupunginosaan kuuluva asutus. Suuri osa alueen alavasta osasta on viljelykäytössä. Alueen läpi kulkee Kuninkoja. Kallioiset mäet ovat metsän peitossa. Myös ojanvarsi ja alueen keskellä olevat, pääasiassa 1950-luvulla rakennettujen omakotitalojen tontit erottuvat peltoalueesta kasvillisuussaarekkeina.

Luontoarvojen perusselvitys

Suomen Luontotieto Oy on laatinut luontoselvityksen vuonna 2003. Suunnitellulla kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Kaava-alue länsi, pientaloalue Pirttilähteenkatu, Satakunnantie, Länsikeskus



Kaava-alue itä, Suikkilan kartano, Länsikeskus, Satakunnantien ja Suikkilantien risteys

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen itäosassa sijaitsee mäenrinteessä Suikkilan kartano, joka on asuinkäytössä. Kartanon kaksikerroksinen päärakennus on 1800-luvun alusta ja piharakennus, mahdollisesti leivintupa ja renkitupa, vuodelta 1780. Suikkilan kartano kuuluu Maakuntamuseon luetteloimiin rakennussuojelukohteisiin.

Kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne

Alueen keskellä olevat, pääasiassa 1950-luvulla rakennettujen omakotitalojen tontit erottuvat peltoalueesta kasvillisuusaarekkeina.

Palvelut

Kaupunkirakennetta täydentävän kaavamuutosalueen tarvitsemat palvelut ovat jo olemassa. Alueen välittömässä läheisyydessä, Satakunnantien pohjoispuolella, sijaitsee laaja ostoskeskus. Noin 500 metriä alueesta itään sijaitsee Teräsrautelan ala-asteen koulu.

Liikenne

Kaava-alueen pohjoisreunaa kulkee vilkasliikenteinen Satakunnantie, jonka kautta kulkee useampia paikallisliikenteen linja-autoreittejä. Koillisreunalla kulkee Suikkilantie ja alueen eteläpuolella Kustavintie. Länsipuolella alueen ulkopuolella kulkee Pläkkikaupunginkatu ja siihen risteävä Pirttilähteenkatu kulkee itä-länsisuunnassa keskellä suunnittelualueutta. Suurimmat vuorokausiliikennemäärät ovat Satakunnantiellä (15900 ajoneuvoa/vrk), Suikkilantiellä (15400 ajoneuvoa/vrk) ja Pläkkikaupunginkadulla (6500 ajoneuvoa/vrk). Vähiten liikennettä on Pirttilähteenkadulla (50 ajoneuvoa/vrk).

Tekninen huolto

Keskijännitekaapeli kaivetaan Suikkilantieltä alueen läpi Pirttilähteenkatua pitkin Pläkkikaupunginkadulle. Muuntamolle varataan ET-alue AK-1 ja AK-2-alueille kaarevan kadun varrelle ja siitä reitti läpi tonttien kohti Satakunnantien vieressä olevia rakennuksia. AO-1 alueen tonteille ja AP-2 alueen kortteleihin sähkö syötetään Pirttilähteenkadulle asennettavilta jakokaapeilta. Kaukolämmön, veden ja jäteveden verkostot sijoitetaan vastaavilla periaatteilla.

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin Turun kaupungin omistama. Yksityisessä omistuksessa alueella on kaksi tilaa ja Pirttilähteenkadun varrella olevat tontit.

3.2 Suunnittelutilanne

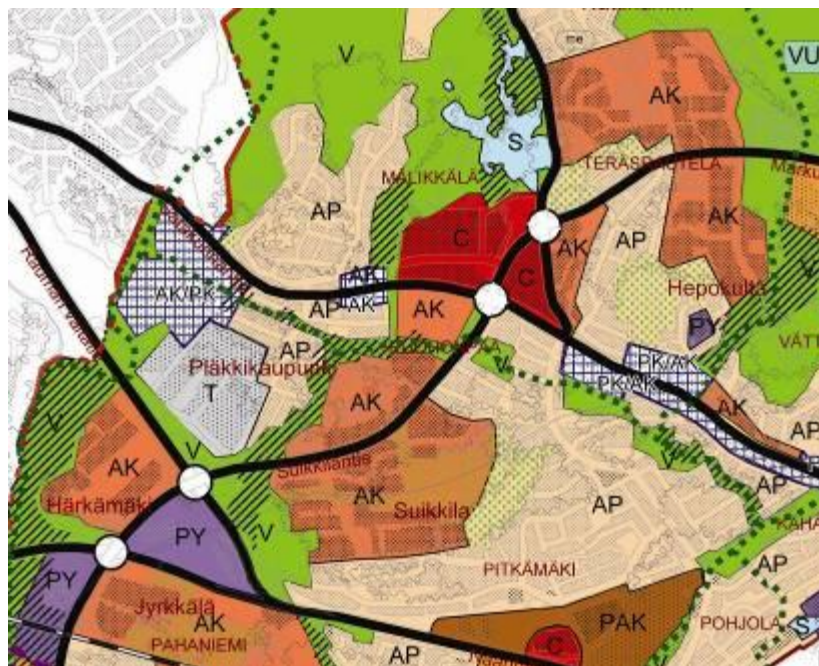
Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suikkilan kartano on merkitty suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, johon kohdistuvan suunnittelun ja rakentamistoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

Turun yleiskaava 2020



Kuva 3. Ote Turun yleiskaavasta 2020.

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osa joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusakselia. Alueen itäosa on yleiskaavassa kerrostalovaltaista asuinalueita. Länsiosa on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi lukuun ottamatta Satakunnantien vartta, joka on kerrostalovaltaisen asumisen maankäytön tehostamisaluetta, ja Kuninkojan vartta, joka on osa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonmuodoltaan arvokkaita alueita. Kuninkojan varren virkistysalueen kautta kulkee pääviheryhteys. Ojan ja Satakunnantien välille on osoitettu virkistysalue, joka liittyy tien pohjoispuolen virkistysalueisiin.

Asemakaavat



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on pääosin puistoa ja viljelystonttikortteleita. Kaavan Satakunnantien varrelle osoittama asuin- ja liikerakennusten korttelialue ei ole toteutunut. Myös osa kaavanmukaisesta, alueen poikki kulkevasta Pirttilähteenkadusta on toteuttamatta, samoin kuin osa sen varrelle osoitetuista asuinrakennusten rakennusaloista.

Suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joissa on kiinnitetty huomiota taajamien eheyttämiseen myös nostamalla esiin työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 13.4.2011.

Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy on tehnyt Suikkilan kartanon asemakaava-alueen luontoselvityksen vuonna 2003.

Suunnitellulla kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kuninkojan ojanvarsi on osittain vesilain mukainen suojeltava kohde, mutta Turun Vesiliikelaitoksella on lupa ojan ruoppaamiseen ja ojanvarren raivaamiseen. Kaava-alueen itäreunan avoimella rinteellä on laaja ketoalue, joka on paikoin pahoin rehevöitynyt. Perinnebiotoopiksi luokiteltava kohde vaatii vuosittaista niittoa ja alkuraivauksen. Markulantieltä näkyvä rinnealue on maisemallisesti edustava.

Alueella esiintyy vanhojen asuinpaikkojen indikaattorilajeja. Arkeofyyteistä erityisesti sikoangervoa ja hakarasaraa kasvaa kohteella runsaasti. Tämän perusteella alueen muinaismuistoarvojen tarkistus katsotaan olevan aiheellinen (Ks. kohta Muinaismuistoselvitys).

Alueella ei pesi EU:n lintudirektiivin (Council Directive 79/409/ETY) liitteen I lintulajeja eikä siellä ole uhanalaisia putkilokasvilajeja. Alueella ei myöskään ole liito-oravareviireitä. Kuninkojan ojanvarressa saattaa esiintyä viitasammakoita. Viitasammakon uhanalaisluokitus on liito-oravan kaltainen.

Koska varsinainen suunniteltu rakentaminen ei ulotu Kuninkojaan asti, ympäristönsuojelutoimiston edustaja ei asemakaavoituksen aloituskokouksessa 17.1.2007 pitänyt tarpeellisena selvittää luontoselvityksessä auki jäänyttä viitasammakon esiintymistä Kuninkojassa. Kevyen liikenteen puusiltojen rakentaminen ojan yli ei katsota häiritsevän mahdollisia viitasammakoita.

Muinaismuistoselvitys

Turun maakuntamuseo teki muinaisjäännöselvityksen Suikkilan kartanon mäkialueella jo kaavoitustyön alkuvaiheessa 1990-luvulla. Tämä tapahtui arkistotietojen selvityksellä sekä maastossa tehdyn tarkastuksen ja koekuopituksen avulla. Turun maakuntamuseon tiedossa ei ollut aiempia arkeologisia löytöhavaintoja kartanon alueelta. Maastotarkastusta pidettiin kuitenkin aiheellisena, koska paikka sijaitsee Kuninkojan varrella. Maastotarkastuksessa ei tullut esiin mitään muinaisjäännöksiksi tulkittavia löytöjä.

Alueella vuonna 2003 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä mäen kaakkoisrinteeltä oli löytynyt paitsi rakennusten perustuksia myös runsaasti nk. arkeofyyttejä eli muinaistulokasveja. Tämä aiheutti alueen uuden maastotarkastuksen, jonka Turun maakuntamuseo teki 2006 ja jonka kohteena oli mäen idän ja etelän puoleinen, Kuninkojan mutkaan viettävä rinne. Lapiolla tehdyistä koekuopista ei paljastunut mitään muinaisjäännöksiin viittaavaa. Osassa koekuopista maaperä oli savea, osassa maaperään oli sekoittunut tiiltä ym. nuorempaa rakennusjätettä. Lähempänä Kuninkojan uomaa olevalla kumpareella maaperä oli niin ikään sekoittunutta ja tiilimurskan sekaista.

Viherverkkoselvitys

Viherverkkoselvitys on tehty osana yleiskaavatasoista tarkastelua. Yleiskaavallisessa tarkastelussa Kuninkojan varren pääviheryhteys liittyy kiinteästi ojan varresta kohti pohjoista suuntautuvalla virkistysalueella olevaan täydentävään viher- ja ulkoilyyhteyteen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kohdassa 2.1 mainittujen Viiva Arkkitehtuuri Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Jar-mo Saarinen Oy:n suunnitelmien lisäksi myös ympäristö- ja kaavoitusvirasto on tehnyt suunnitelman alueelle vuonna 2007. Suunnitelmassa on tutkittu, mikä olisi kyseessä olevalla alueella sopiva rakentamisen määrä. Lähtökoh-tina ovat olleet tulevien asukkaiden asumisviihtyisyys, alueen liittyminen kaupunkirakenteen kokonaisuuteen ja muodostuva kaupunkikuva.

Suunnitteluvarauksen esittäneiden lisäksi alueelta on esitetty asemakaa-vanmuutosanomukset yhden omakotitontin muuttamisesta rivitalotontiksi ja yhden omakotitontin jakamisesta. Asemakaavatoimisto on neuvotellut aloit-teiden tekijöiden kanssa ja luonnosvaihtoehdoissa näkyvät aloitteiden poh-jalta tehdyt tarkistukset asemakaavaan. Vuonna 2007 pidetyn yleisötilaisuu-den jälkeen alueelta on tullut vielä yksi asemakaavanmuutosanomus. Sen perusteella Pirttilähteenkadun päässä sijaitseva tontin rakennusoikeus on tarkistettu.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

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

- Kaava-alueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, yritykset se-kä maanomistajat ja vuokralaiset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Suikkilan Omakotiyhdistys, Mälikkälän Omakotiyhdistys, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuo-jeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset, kaupungin hallintokunnat: Turun Kiinteistöliike-laitos, Turun Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen ympäristökeskus, ympäristö- ja kaavoitusvi-raston joukkoliikenne-, rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot, Turun museokeskus, Ympäristöter-veydenhuolto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, opetus-palvelukeskus, sosiaalikeskus, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Liikuntapalvelukeskus.

4.2.2

Vireilletulo

Suikkilan kartanon alueen asemakaavanmuutoksen vireillä olosta on ilmoi-tettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 1999 alkaen. Valmisteltavaan asema-kaavanmuutokseen on yhdistetty vuonna 2002 vireille tulleeeksi ilmoitettu anomukseen perustuva asemakaavanmuutos, jonka ympäristö- ja kaavoi-tuslautakunta palautti uudelleen valmisteltavaksi ja käsiteltäväksi laajem-man kokonaisuuden kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavanmuutoksen osallisille on lähetetty kirjeitse uusi ilmoitus muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma marraskuussa 2006.

Liitteenä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maan- ja kiinteistönomistajien sekä isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mielipiteet

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 17.11.2006 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä kaupungin www-sivuilla.

Vuoden 2006 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin Viiva Arkkitehtuuri Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy:n suunnitelmat alueelle samoin kuin alueen lounaisosaan tehty, yhtä tonttia koskeva suunnitelma. Eniten kohdennettuja kommentteja sai Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy:n suunnitelma, jonka useat osallisista mielsivät uudeksi asemakaavanmuutosluonnokseksi – Viiva Arkkitehtuuri Oy:n suunnitelmaanhan monet heistä olivat tutustuneet jo 1990-luvulla.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnitelmaa ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollut, koska se muotoutui vasta osana normaalia kaavoitusprosessia OAS-vaiheen mielipiteiden tulon jälkeen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä siinä esitettyihin suunnitelmiin pohjautuen osallisilta tuli yhteensä 23 kirjallista mielipidettä. Mielipiteissä esitettiin kannanottoja rakentamiseen alueen eri kohdissa, rakennusten korkeuteen ja muuhun luonteeseen, luonnonympäristöön sekä liikenteeseen liittyen.

Pirttilähteenkadun itäpään nimen muuttamista toivotaan kahdessa osassa olevan tien nimen aiheuttamien sekaannusten vuoksi.

Yhteenvetona voidaan todeta, että mielipiteissä vastustettiin lähiympäristön muutosta tai edellytettiin, että muutosalueen rakentaminen ei ole niin tehosta kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olleissa Viiva Arkkitehtuuri Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy:n suunnitelmissa.

Asemakaavatoimisto:

Uuden asuinalueen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

Alue on nykyisin pääosin rakentumatonta. Nyt tehtävällä kaavamutoksella alue muuttuu kaavan toteuttamisen myötä osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja osaksi joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusakselia.

Aloituskokous

Alueen suunnittelusta järjestettiin 17.1.2007 aloituskokous viranomaisille. Kokouksessa oli aiempien suunnitteluvaiheiden lisäksi esillä ympäristö- ja kaavoitusviraston alustava suunnitelma alueelle. Keskustelussa käsiteltiin muun muassa yleiskaavassa esitetyn Suikkilantien mahdollisen eritasoliittymän huomioimista kaavassa, Pirttilähteenkadun kestävyyttä liikennemäärän kasvaessa, kevytrakenteisten siltojen rakentamista Kuninkojan yli sekä joukkoliikenneakselin vaikutusta autopaikkamäärään.

Yleisötilaisuus

Asemakaavanmuutoksen osallisille lähetettiin kirjeitse kutsu 11.6.2007 järjestettyyn yleisötilaisuuteen. Yleisötilaisuudesta ilmoitettiin myös 9.6.2007 ilmestyneessä kuulutuksessa sekä kaupungin www-sivuilla.

Yleisötilaisuus pidettiin Suikkilasalissa. Tilaisuudessa esiteltiin kolmea 11.6.2007 päivättyä asemakaavanmuutoksen luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehto 1 pohjautui Viiva Arkkitehtuuri Oy:n laatimaan suunnitelmaan, vaihtoehto 2 Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy:n suunnitelmaan ja vaihtoehto 3 ympäristö- ja kaavoitusviraston tekemään suunnitelmaan. Sen lisäksi, että tilaisuudessa esiteltiin asemakaavanmuutoksen luonnosvaihtoehtojen ominaisuuksia, suunnitteluvarauksen haltijat esittelivät senioritalokonseptia ja omia pientalomallejaan.

Eniten illan aikana keskusteluttivat alueelle asemakaavamuutoksen toteutuksessa tulevat kerrostalot. Niin kerrostalojen määrä kuin sijaintikin herätti kysymyksiä ja kritiikkiä. Kerrostalojen sopimista alueelle epäiltiin. Arveltiin myös kerrostaloja tulevan liikaa. Kaupungin puistojen kohtalosta kyseltiin.

Asuinrauhan mahdollinen menettäminen oli toinen runsaasti puhututtanut aihe. Useissa kommentteissa pelättiin läpikulkuliikennettä, jota uusi tie puheenvuoronkäyttäjien mielestä aiheuttaisi. Kuninkojan ylittäviä kevyen liikenteen siltoja vastustettiin lisääntyvän mopoilun takia.

Jatkosuunnittelu ja mielipiteet

Syksyllä 2007 asemakaavatoimisto ja suunnitteluvarauksen esittäneet kehittivät yhteistä näkemystä asemakaavanmuutoksen sisällöstä.

Alkuvuodesta 2008 varaajat toimittivat uuden suunnitelman. Heidän uusi suunnitelmansa ja ympäristö- ja kaavoitusviraston 2007 tekemä suunnitelma esiteltiin kaupunkikuvaneuvottelukunnalle huhtikuussa 2008.

Lausuntonaan 13.5.2008 kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi, että alue on kaupunkikuvallisesti arvokas ja sen suunnittelussa tulisi pyrkiä arkkitehtuuriltaan laadukkaaseen lopputulokseen. Lausunnon mukaan suunnitteluvarauksen haltijan suunnittelijan laatimassa luonnoksessa ei ole riittävästi huomioitu ympäristöä, rakennusten ja katujen maastoon sovittamista, rakennusten massoittelua ja sijoittelua, alueen melusuojausta, rakennetun ympäristön, kaupunkikuvan, liikenteen ja pysäköinnin vaatimuksia, katunäkymiä ja kevyen liikenteen yhteyksiä. Edellä lueteltujen syiden vuoksi kaupunkikuvaneuvottelukunta ei puolla suunnitteluvarauksen haltijan laatimaa luonnosta sellaisenaan asemakaavoituksen pohjaksi.

Asemakaavatoimiston tekemää luonnosta kaupunkikuvaneuvottelukunta piti selvästi parempana, koska suunnitelmassa on huomioitu ne seikat, jotka suunnitteluvarauksen haltijan esittämässä luonnoksessa on jätetty ottamatta huomioon. Kaavaluonnoksessa on kaupunkikuvaneuvottelukunnan mukaan huomioitu hyvin ympäristö, rakennusten ja katujen maastoon sovittaminen, rakennusten massoittelu ja sijoittelu, katunäkymät, viheralueet ja kevyen liikenteen yhteydet, rakenteellinen (rakennusten ja pihojen alla sekä katoksin) pysäköinti, joka samalla toimii alueen melusuojuuksena, sekä suojaisat oleskelupihat.

Varaajat ovat syksyllä 2008 tehneet uusia suunnitelmia, joita asemakaavatoimiston edustajat ovat ohjanneet. Ympäristö- ja kaavoitusviraston luonnoksesta suunnitelmaan siirtyi lähinnä katulinjaus, joka ei ylitä mäkeä vaan kiertää sen länsipuolitse. Varaajat ovat tutkineet mahdollisuutta toteuttaa pysäköinti pihakansien ja asuinrakennusten alle. Tämä on todettu hanketaloudellisesti mahdottomaksi kohteen arvioidut kohtuulliset myyntihinnat ja vuokratasot huomioiden.

Suunnittelun alkuvaiheessa yleiskaavan edellyttämä virkistysalue supistui ja yksi korkeista kerrostaloista sijoittui aivan olemassa olevan pientaloalueen viereen. Suunnitteluprosessin tässä vaiheessa varaajat jättivät pois tuon läntisimmän kerrostalon, kun samalla uuden kadun eteläpuolelle kaavailtujen kaksikerroksisten pientalojen tilalle sovittiin voitavan tutkia kerrostalojen sijoittamista.

Kaavaluonnosvaihtoehdot ja mielipiteet

9.6.2009 ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle esitelyihin luonnosvaihtoehtoihin on valmisteluvaiheessa tullut yksi mielipide, jonka kirjoittajat vastustavat tiivistä ja korkeaa rakentamista olemassa olevan alueen vieressä. Mielipiteen jättäjien mielestä kaikkia kaupungin alueita ei tule rakentaa tiiviisti, jotta jokaiselle asukasryhmälle löytyy sopiva alueensa. Peltoalueelle tulisi heidän mielestään rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia pientaloja.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 16.6.2009 (§ 371), että alueelle laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi valitaan luonnosvaihtoehto 2. Todettiin, että jatkovalmistelussa tulee selvittää mahdollisuudet sijoittaa autopaikat maan alle.

Luonnosvaiheen jälkeen on saatu kannanotot Turun Kiinteistöliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesiliikelaitokselta, Turun rakennusvalvontatoimistolta ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Turun Kiinteistöliikelaitos toteaa kannanottonaan:

- Kahdesta esitetystä luonnosvaihtoehdosta versio, jossa AK korttelialue jatkuu muodostuvaan tiehen saakka Gränsbackan tilan kohdalla, on parempi (ei erillistä VL aluetta AK alueen ja tien välissä).
- Puistokäytäväkulkua ja kevyitä kävelyreittejä voisi merkitä asemakaavaan, esimerkiksi Pirttilähteenkadun jatke, reitti YH Lännen kerrostalojen ja Gränsbackan tilan välistä Satakunnantielle.
- Esitetyt tonttien rajat hyväksytään. Gränsbackan tilan pohjoispuolella olevat autokatokset eivät ole yhteydessä kerrostaloyhtiöiden tontteihin, vaan ne toteutuvat erillisinä tontteina.

- Esitettiin, että ulkonäöllisistä syistä autokatosten jatkaminen pidemmälle itään YH Lännen pysäköintialueen eteen olisi mielekästä (tämä esitys on kuitenkin aikaisemmin hylätty Gränsbackan tilaa kohti suuntautuvien näkymien säilyttämisen vuoksi).
- Esitettiin, että realistisen pysäköintipaikkatarpeen selvittäminen olisi järkevää YH Lännen senioriasuntojen osalta. Näin mahdollisemman kevyemmän pysäköintipaikkamitoituksen kanssa voitaisiin rajoittaa laajojen yhtenäisten pysäköintikenttien kokoa ympäristön ulkonäöllisistä syistä.
- Kommentoitiin, että laajojen kenttämaisten pysäköintialueiden kokoa kannattaa rajoittaa tai alueita selvästi rikkoa istutuksin tms., mikäli ne toteutuvat yhtenäisinä.
- Perustavaa laatua olevia ongelmia ei AK korttelialueiden osalta Turun Kiinteistöliikelaitoksen puolelta esitetty.

Turku Energia Sähköverkot toteaa kannanottonaan:

- Keskijännitekaapeli kaivetaan Suikkilantieltä alueen läpi Pirttilähteenkatua pitkin Pläkkikaupunginkadulle.
- Muuntamolle varataan ET-alue AK-alueelle muodostuvan kaarevan kadun varrelle ja siitä reitti läpi tonttien kohti Satakunnantien vieressä olevia rakennuksia. Sähköpääkeskusten sijainnit kiinteistössä on syytä miettiä vasta sen jälkeen, kun tiedetään luotettavasti mistä suunnasta kaapelit tuodaan eri tonteille.
- AO-1 alueen kaulatontit ja AP-2-alueen korttelit pystyttäneen hoitamaan Pirttilähteenkadulle asennettavilta jakokaapeilta.
- Satakunnantien viereinen AR-1 korttelialue on sähköistämisen kannalta ongelmallinen, koska yhtään katua ei ole alueen vieressä. Pysyykö kortteli yhtenä tonttina ja siten yhtenä liittymänä, ja kumpaan päähän korttelia sähköliittymä tuotaisiin?
- Jos AP-2 korttelit ovat yksi tontti, niin tuodaan yksi liittymä korttelia kohti Pirttilähteenkadulta.

Turun Vesiliikelaitos toteaa kannanottonaan:

- Ei huomautettavaa asemakaavasta.

Turun rakennusvalvontatoimisto toteaa kannanottonaan:

- Oleskelualueiden sijoittelua on vielä tarkasteltava uudelleen ja tonttijakoa tarvittaessa muutettava niin, että kaikkia alueet sijoittuvat luontevasti arvioidulle < 55 dB(A) vyöhykkeelle. Le-alueita ei voida sijoittaa nyt istutusalueeksi merkitylle alueelle.
- Em. liittyen kannattaa tarvittaessa harkita rakennusalojen massojen kaventamista (vastaamaan tarkemmin todellisten rakennusmassojen kokoa, jolloin piha-alueisiin mahdollista saada joitakin neliöitä tilaa lisää). Tonttirajojen siirtoa länteen päin kannattaa harkita lisätilan saamiseksi YH:n puoleisille pihaille, jotka ongelmallisimmat.
- Alustavan meluarvion pohjalta voidaan kuitenkin jo tarkastaa Le-alueiden sijaintia ja arvioida muita meluntorjuntatarpeita (raja-arvo < 55 dB).
- Pysäköintialueiden asemointia ja määrää tulee vielä tutkia lisää. Laajojen yhtenäisten parkkikenttien toteuttamista kaavaan tulee pyrkiä rajoittamaan rakennusmassojen välisillä alueilla (keskitetty pysäköinti Satakunnantien puolella on hyväksyttävää). Mieluummin nykyistä ehdotusta enemmän hajasijoitusta, puistomaista piha-aluetta ja/ tai maanalaista pysäköintiä.

- Keskusteltiin maanalaisen pysäköinnin toteuttamismahdollisuuksista; hanketalouden kannalta laajamittaisen maanalaispysäköinnin ja pysäköintirakennusten tai -kansien toteuttaminen on todettu kaavaprosessin aikaisemman vaiheen tutkimuksissa mahdottomaksi ko. alueella. Esitettiin vielä tutkittavaksi mahdollisuutta hyödyntää olemassa olevia maastonmuotoja rajoitetumman kokoisen pysäköinnin toteuttamiseksi osan taloja alle/ päätyihin (etelä-pohjoissuunnassa keskimäinen talorivi).
- Em. keskustelun pohjalta mietitään ja kehitetään vielä pysäköinnin sijoittelua.
- Esteettömyyden toteutuminen nähtiin tärkeäksi ja tämä on huomioitava korkotasoa hahmoteltaessa (myös pysäköintipaikkojen sijoittelu on tehtävä niin, että liikkuminen on mahdollisimman helppoa). YH:n neljän rakennuksen osalta suunnitelmissa on liittää kaikki rakennukset toisiinsa yhdyskäytävillä kulkemisen helpottamiseksi / tarvittaessa rakennusten hisseillä pystytään liikkumaan kerrostasojen välillä.
- Tiealueiden mitoitus sekä korkotasojen ja kaltevuuksien toimivan toteutumisen on tarkastanut ja ohjeistanut Esa Siivonen Turun kaupungilta (03-04/2010).

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa kannanottonaan:

- YH Lännän neljään asuinrakennukseen toteutetaan sprinkler- ja palohälytysjärjestelmät (mikäli toteutus tämän hetkisen ajatuksen mukaan Kotosalla -kohteena). Tämä on myös pelastuslaitoksen suositus.
- Sammutusveden riittävyys varmistettava, sprinklerille tarvitaan oma vesiliittymä (Turun Vesiliikelaitoksen kanssa keskusteltu asemakaavasta aikaisemmin).
- Tutkittava pelastusteiden mitoitus ja toteutettavuus Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen toimintaohjeen 15.7.2009 mukaan:
 - o Yli 3-kerroksisten rakennusten parvekelinjojen alla/ läheisyyteen on suositeltava toteuttaa pelastusajoneuvoille ajoyhteys (esimerkiksi kevyen liikenteen raitti tai vastaava). Ehdoton maksimietäisyys parvekelinjoista 15 m.
 - o Pelastusteiden oltava myös talvikunnossapidolla huollettavia reittejä, pohjan kaltevuudet varmistettava, pelastusteiden osalta huomioitava maksimikaltevuudet (ohjeen mukaan).
- Mikäli toteutetaan maanalaista pysäköintiä, asemakaavaan tehtävä kirjaus siitä, että palomuureja ei vaadita toteutettavaksi (pelastuslaitoksen suositus, koska palo-ovien ym. toimivuus on käytännössä heikko).
- Muita erityisiä kirjauksia ei pelastuslaitoksen puolesta asemakaavaan tarvitse tehdä.
- Jäteastioiden ja -katosten sijoittelu on tehtävä normaaliin tapaan riittävän kauas rakennuksista, mieluiten lukittaviin tiloihin.
- Rakennusvaiheessa on suositeltavaa toteuttaa sisäänajoväylälle alueellinen opastaulu, jossa on esitetty rakennusten sijainti ja tarkat osoitteet/portaat.

Turun Kiinteistöliikelaitoksen, Turku Energia Sähköverkot Oy:n, Turun vesiliikelaitoksen, rakennusvalvontatoimiston ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen kommentit on otettu huomioon kaavamuuosehdotusta valmisteltaessa.

Luonnosvaiheen jälkeen on tehty tarkennuksia alueen eteläisimmässä osassa rakennusten sijoittumiseen sekä le-alueiden ja pysäköintialueiden sijaintiin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavaehdotuksen pohjalta

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualaue on osa joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusakselia. Alueen itäosa on yleiskaavassa kerrostalovaltaista asuinalueetta. Länsiosa on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi lukuun ottamatta Satakunnantien vartta, joka on kerrostalovaltaisen asumisen maankäytön tehostamisaluetta, ja Kuninkojan vartta, joka on osa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonmuodoltaan arvokkaita alueita. Kuninkojan varren virkistysalueen kautta kulkee pääviheryhteys. Ojan ja Satakunnantien välille on osoitettu virkistysalue, joka liittyy tien pohjoispuolen virkistysalueisiin.

Yleiskaava on sekä kunnan strategisen suunnittelun väline että asemakaavoituksen ohjaaja. Asumisen lisääntyminen Suikkilan kartanon alueella on myöhemmin hyväksytyyn asunto- ja maankäyttöohjelman mukaista.

Suikkilan kartanon asemakaavamuutoksessa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat seuraavasti:

- muodostuva yhdyskuntarakenne on toimiva ja taloudellisuuden sekä ekologisen kestävyuden, erityisesti pohjaveden, kannalta positiivinen
- kaavamuutoksessa käytetään hyväksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta
- kaava ottaa huomioon asumisen tarpeet ja asumisen lisääminen turvaa olemassa olevien palvelujen säilymistä alueella
- asumisen lisääminen linja-autoreittien varrella edistää joukkoliikenteen käyttöä; myös kevyen liikenteen olosuhteita on kaavamuutoksen yhteydessä pyritty edistämään jalkakäytäväjärjestelyin; alue sijaitsee yhdyskuntateknisten verkostojen vierellä jolloin energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan järjestää tarkoituksenmukaisesti ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön on otettu huomioon: leikki- ja oleskelualueiden ja rakennusten sijoittelulla, maaston korkeusasemien määrittelyllä ja aitaamismahdollisuuksilla on tähdennetty alueen turvallisuutta lapsien kannalta; kaavamääräyksiin tähdätään terveelliseen elinympäristöön; alue voi vastata omakotitaloista pois muuttavien iäkkäämpien ihmisten haluun muuttaa rivi- tai kerrostaloon vaihtamatta asuinalueetta.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta, joka voi sisältää asuinalueiden lisäksi mm. työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita. Asemakaavamuutosehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Asemakaavaa muutettaessa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet mm. olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen, hyvän taajamakuvan ja meluntorjunnan suhteen.

Lainsäädännön tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei myöskään saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun selaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

4.3.2

Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaupungin tavoitteet

Tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen seudullisesti keskeisillä alueilla. Tarkoituksena on kehittää suunnittelualueita monipuolisina asumisen ja vapaa-ajan alueina mm. yleiskaavan ja asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteena on asemakaavan muuttaminen siten, että alueelle voidaan sijoittaa kerrostalovaltaisesti kerrostalo- ja pientaloaluetta. Kustavintien ja Pirttilähteenkadun varsien täydennysrakentamismahdollisuus tutkitaan, jotta jo olemassa olevia kunnallisteknisiä rakenteita voitaisiin hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti. Suikkilan kartano pihapiireineen säilytetään. Lähtökohdana on myös virkistysalueverkon toimivuus.

Osallisten tavoitteita

Varaajien (NCC Rakennus Oy, YH Länsi Oy) tavoitteet:

- Suunnitelmalla on säilytetty mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asumiseen kaikissa markkinatilanteissa ja eri asumismuodoilla.
- Luonnokset perustuvat toteuttamiskelpoihin harkittuihin kerrospohjiin.
- Hyvästä sijainnista huolimatta on alueen asuntojen kohtuullinen hintataso haluttu varmistaa. Tässä keskeisimpinä tekijöinä ovat autopaikkojen sijoittaminen maan päälle (osa autokatoksiin ja osa rakennusten maantasokerroksissa sijaitseviin autotalleihin sijoitettuna), rakennusmassojen selkeämuotoisuus ja tehokkaat kerrostasoalat. Senioritaloissa on normaali hankkeita enemmän asuntoneliöille kohdistuvia kustannuspaineita mm. yhteistilojen ja turvallisuustekniikan vuoksi.
- Moni-ilmeisyyttä ja vaihtelua sekä modernia ilmettä rakennuksiin voidaan luoda pintarakenteiden, materiaalien ja värien hallitulla suunnittelulla, ikkuna- ja parvekelinjosten sijoittelulla jne.
- Senioritalojen on toiminnallisuuden vuoksi sijaittava mahdollisimman tiiviisti toisiinsa nähden. Tästä huolimatta suunnitelmassa on pystytty säilyttämään yhtenäisenä mäki-alueen läpi itä-länsi suunnassa kulkeva viherkaista.
- Alueen länsipuolella on säilytetty liikennealueen lisäksi laaja viheralue (lähes puolet Gränsbacka-tilasta), jonka osana on länsirinteen arvokkaiksi arvioitu puusto.
- Alueen eteläosan pientalot on muutettu suunnitelmissa kerrostaloiksi (4-kerroksisia) kaavoittajan kanssa yhtenäisellä näkemyksellä.

Useat alueen asukkaat vastustavat lähiympäristön muutosta olemassa olevan alueen vieressä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja valinnan perusteet

Asemakaavaratkaisun luonnosvaihtoehdot

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli kolmea vaihtoehtoa asemakaavanmuutosluonnokseksi Ruohonpään ja Mälikkälän kaupunginosaan Satakunnantien ja Kustavintien väliselle alueelle. Kaikissa vaihtoehdoissa kaava-alue osoitetaan asuntorakentamiseen, virkistyskäyttöön ja suojaviheralueeksi. Erot vaihtoehdoissa liittyvät ensisijaisesti rakentamistapaan ja rakentamisen määrään sekä liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 1 pohjautuu Viiva Arkkitehtuuri Oy:n kaupungin aloitteesta 1990-luvun lopulla tekemään suunnitelmaan.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 2 perustuu Arkkitehtuuritoimisto Jarmo Saarinen Oy:n 2009 YH Länsi Oy:n ja NCC Rakennus Oy:n konsulttina tekemään suunnitelmaan.

Luonnosvaihtoehto 3 on ympäristö- ja kaavoitusviraston vuonna 2007 suunnittelema.

Kaikkiin yllämainittuihin kolmeen suunnitelmaan on sisällytetty ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnitelma Pirttilähteenkadun ja Kustavintien täydennysrakentamisesta. Kustavintien mutkaan Kuninkojan varteen on osoitettu rivitalotontti. Pirttilähteenkadun varren erillispientalotontit on osoitettu jaettavaiksi kukin kahdeksi tontiksi. Poikkeuksena on luoteisin, rakentamaton tontti suunnitelmassa muutettu kolmen talon yhtiömuotoiseksi tontiksi, jonka viereen on nykyiselle puistoalueelle sijoitettu kuuden talon yhtiömuotoinen tontti. Pirttilähteenkadun pohjoispuolelle on esitetty kahden erillispientalotontin muodostamista osasta nykyistä puistoaluetta.

Vaihtoehdoissa 2 ja 3 myös Pirttilähteenkadun tonttien ja Satakunnantien väli on täydennetty ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnitelman mukaan. Maksimissaan kolmen kerroksen korkuiset rivitalot ryhmittyvät kolmen pihan ympärille ja suojaavat myös nykyistä asutusta Satakunnantien liikennemeltä. Pysäköinti on pääasiassa talojen ensimmäisissä kerroksissa ja pienemmässä määrin muutaman pysäköintipaikan kokonaisuuksina tontin sisäisten ajoväylien varsilla.

Vuonna 2007 pidetyn yleisötilaisuuden jälkeen alueelta on tullut vielä yksi asemakaavanmuutosanomus. Sen perusteella Pirttilähteenkadun nykyisistä tonteista koillisimman tehostamista tullaan tutkimaan luonnosvaiheen jälkeen.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 1



Kuva 5. Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 1.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 1 pohjautuu Viiva Arkkitehtuuri Oy:n suunnitelmaan. Aikaisemmassa kaavoitusvaiheessa asukkaat ovat vastustaneet sitä, koska se perustuu kokonaan kerrostalorakentamiseen.

Luonnosvaihtoehdossa 1 Satakunnantietä rajaa aivan sen äärelle asettuvien lamellikerrostalojen jono. Suunnittelualan läntisellä osalla talot ovat 5- ja itäisellä osalla 6-kerroksisia. Tien varressa olevien talojen eteläpuolelta Kuninkojan varteen asti on esitetty sijoitettavaksi 5-kerroksisia kerrostaloja. Pysäköintialueet on sijoitettu Satakunnantien varren kerrostalojen eteläpuolelle sekä alueelle suunnitellun uuden tien varteen.

Suunnitelmassa on alueelle esitetty kaksi liittymää Satakunnantieltä.

Vaihtoehdon 1 positiiviset puolet:

- Tiensuuntaiset talot suojaavat aluetta Satakunnantien melulta.
- Asuintalot muodostavat Satakunnantielle selkeän kaupunkikuvallisen rajauskokonaisuuden.
- Pysäköintialueet eivät rumenna eivätkä levennä Satakunnantien vartta ja sen kaupunkitilaa.
- Rakennusten rungot ovat suhteellisen hoikkia ja yhden kerroksen kerrosasoala suhteellisen pieni, mikä mahdollistaa hyviä asuntopohjia.
- Kerrostalot ovat korkeintaan kuusikerroksisia.
- Yleiskaavan mukainen virkistysalue Satakunnantieltä Kuninkojalle toteutuu vaikkakin varsin kapeana.

Vaihtoehdon 1 negatiiviset puolet:

- Liikennevalojen lisääminen risteykseen ei ole mahdollista, koska suunnitelman kaksi liittymää ovat liian lähellä.
- Alueen sisäistä katuja ympäröivät pysäköintikentät ovat keskeisessä asemassa asuintalojen pihossa.
- Sisäisen kadun linjauksessa ei ole huomioitu maastomuotoja.
- Maisemallisia arvoja ei ole huomioitu sijoitettaessa kaksi kerrostaloa jyrkkään metsärinteeseen.
- Rakentaminen tulee niin lähelle Kuninkojaa, että yleiskaavan mukaisen pääviheryhteyden toteutuminen vaarantuu.
- Lähin 5-kerroksinen kerrostalo sijoittuu vain 40 metrin päähän ja lähin pysäköintialue 20 metrin päähän kartanorakennuksesta. Sekä kerrostalo että pysäköintialue ovat aivan kartanon nykyisen pihatien vieressä. Maakuntamuseon mukaan Suikkilan kartanon ympärille tulisi jäädä vapaata tilaa eikä aivan kartanon pihatien viereen saisi tulla rakennuksia.
- Viisikerroksisista kerrostaloista lähin tulee hyvin lähelle olemassa olevia pientalotontteja, mikä vähentää asumisviihtyisyyttä.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 2



Kuva 6. Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 2.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 2 perustuu olennaisilta osiltaan varaajien konsulttityönä teettämään suunnitelmaan. Suunnitteluvarauksen haltijat ovat tutustuneet osallisten osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jättämiin sekä myöhemmin jätettyihin mielipiteisiin, joita on osittain pystytty huomioimaan.

Suunnitelmassa alueelle on esitetty yksi liittymä Satakunnantieltä. Satakunnantien äärelle sijoittuu suurin pysäköintialue, jota autokatokset rajaavat osittain Satakunnantien suuntaan. Pysäköintiä on sijoitettu myös pohjoisrinteen kahden keskimmäisen ja etelärinteen kahden läntisimmän rakennuksen välin. Lisäksi tonttikohtaista pysäköintiä on alueen sisäisen kadun varrella ja rakennusten maantasokerroksissa.

Satakunnantien varren pysäköintialueista etelään sijoittuu neljä 7-kerroksista kerrostaloa. Nykyisen rinnealueen eteläreunalle sijoittuu kolme 6-kerroksista asuintaloa. Lähellä kartanoa sijaitsevalla kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat neljä YH Länsi Oy:n senioritaloiksi ajateltua kerrostaloa on osoitettu kytkettävän yhteen katoksella ensimmäisen kerroksen tasolla. 7-kerroksisten talojen välinen etäisyys pihan yli on 24 metriä ja 6-kerroksisten 19 metriä.

Alueen sisäisestä kadusta etelään sijaitsee kolme 4-kerroksista kerrostaloa, joiden autopaikat sijoittuvat pysäköintikenttinä reunimmaisten talojen ja Kuninkojan väliin sekä itäisimmästä talosta jyrkkään mäenrinteeseen päin. Pysäköintiä sijoittuu myös yhden kerrostalon maantasokerrokseen. Talojen välinen etäisyys vaihtelee välillä 15–19 metriä.

Runsaasti yhteis- ja palvelutiloja sisältävälle senioritalokorttelille tulee osoittaa riittävästi rakennusoikeutta, jotta asumisen hyvä palvelutaso ja myös kohtuullinen hintataso voidaan saavuttaa. YH:n kaavailema huoneistoalan keskiarvo on n. 56 htm², joka muunnettuna kerrosalaksi on n. 60–64 k-m²/asunto. Jos rakennusoikeus toteutetaan kokonaan tavallisina asuntoina eikä esim. osittain ryhmäkotimuotoisena asumisena, tulee asuntoja yhteensä n. 160–170 kappaletta.

Vaihtoehdon 2 positiiviset puolet:

- Yleiskaavan mukainen virkistysalue Satakunnantieltä Kuninkojalle sekä yleiskaavan mukainen pääviheryhteys Kuninkojan varressa toteutuvat.
- Maisemallisesti tärkeät puustoryhmät sekä pohjoisrinteen yläosan viherakseli säilyvät.
- Tärkeistä puustoryhmistä läntisin esitetään suunnitelmassa säästettäväksi.
- Satakunnantietä rajaavat autokatokset toimivat pysäköintialueen näkösuojana ja muodostavat miellyttävän kaupunkikuvan ja näkymän Satakunnantien suuntaan.
- Senioritalot sijoittuvat toiminnan tavoitteiden mukaisesti yhden pihan ympärille ja ovat kytkettävissä toisiinsa lyhyin katoksin.
- Yksi liittymä mahdollistaa liikennevaloristeyksen.
- Suunnitelma perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään osayleiskaavaan, jossa alue määritellään osaksi joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusakselia.
- Suunnitelman rakennusoikeusmäärä on riittävä suunnitteluvarauksen haltijoiden kannalta.
- Näkymä Satakunnantieltä Suikkilan kartanon suuntaan on säilytetty.
- Suunnitelmaratkaisulla hallitaan Satakunnantien liikenteen aiheuttamat meluhaitat oleskelualueille.

Vaihtoehdon 2 negatiiviset puolet:

- Rakentaminen sijoittuu lähelle Suikkilan kartanon historiallista miljöötä.
- Suunnitelma ei käytä parhaalla mahdollisella tavalla hyväksi olemassa olevia maastonmuotoja.
- Suikkilan kartanon läheisyydessä ei ole voitu sijoittaa pysäköintialueen näkymistä rajoittavia autokatoksia Satakunnantien varteen, koska samalla rajoittuisi näkymä Satakunnantieltä Suikkilan kartanoon.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 3



Kuva 7. Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehto 3.

Ympäristö- ja kaavoitusvirasto on laatinut luonnosvaihtoehdon 3 keväällä 2007. Suunnitelmaa tehtäessä asemakaavatoimistolla on ollut käytettävissä osallisten osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jättämät mielipiteet ja niitä on otettu huomioon suunnittelun yhteydessä. Mielipiteistä erityisesti esiin nousivat näkemykset rakentamisen korkeudesta ja määrästä, yleiskaavassakin osoitettujen viherväylien turvaamisesta sekä alueen viihtyisyydestä ja vehreydestä. Myös Viiva Arkkitehtuuri Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy:n siihen mennessä laatimien suunnitelmaversioiden ongelmakohtat olivat tiedossa.

Suunnitelmassa on tutkittu, mikä rakentamisen määrä kyseessä olevalla alueella olisi sopivin. Lähtökohtina ja kriteereinä ovat olleet tulevien asukkaiden asumisviihtyisyys, alueen liittyminen kaupunkirakenteen kokonaisuuteen ja muodostuva kaupunkikuva.

Asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2006–2010 asetetaan laadulliseksi tavoitteeksi mm. pyrkiminen asumismuodon ja rakennuskannan monipuolisuuteen aluekohtaisina kokonaisuuksina tasapainoisen asukasrakenteen turvaamiseksi. Monipuolisella suunnittelulla huolehditaan, että kaupungin asuntokanta täyttää muuttuvien asumistarpeiden vaatimukset.

Vaihtoehdossa 3 rakennusmassoja on käytetty muodostamaan liikennemeltua suojattuja pihvoja. Pysäköinti on ratkaistu paljolti rakenteellisena laajojen pysäköintikenttien välttämiseksi ja ympäristön viihtyisyyden säilyttämiseksi. Alueelle on esitetty yksi liittymä Satakunnantieltä.

Alueen itäisessä osassa on mäen pohjoisrinteellä eli Satakunnantien varrella 5-, 3- ja 2-kerroksisten ja mäen etelärinteellä 4-, 3- ja 2-kerroksisten asuinrakennusten muodostamia pihoja. Maasto ja rakennukset muodostavat kohti Kuninkojaa madaltuvan kokonaisuuden. Suunnittelualueelle sopivaa rakentamisen korkeutta ja asumisen kannalta miellyttävää pihamitoitusta on tutkittu erilaisten suunnitelmaversioiden avulla. 5-kerroksisten osien välinen piha on 34 metriä leveä ja 4-kerroksisten vaihtelee välillä 23–32 metriä, mikä mahdollistaa yksityisyyden tunteen asunnoissa sekä valoisat pihatilat.

Suunnitelma perustuu alueen maastomuotoihin ja käyttää ne hyödykseen niitä edelleen korostaen. Mäen pohjoisrinteen rakennusten pysäköinti on järjestetty osittain rakennusten kellareihin ja vähäisessä määrin maan alle, osittain Satakunnantien varressa olevalle pysäköintialueelle, jonka autonsäilytystilat kätkeytyvät Satakunnantieltä nousevaan luonnonmukaista rinnettä mukailevaan rinteeseen. Mäen eteläosan pysäköinti on järjestetty pääasiasa rakennusten ja maan alle, pieneltä osin alueen sisäisen kadun varteen.

Rinnealueen eteläpuolelle suunnitelmassa osoitetaan 2-kerroksisia kytkettyjä pientaloja.

Vaihtoehdon 3 positiiviset puolet:

- Pysäköinnin maisemointiratkaisut sekä rakennusten julkisivujen ja maastomuotojen toimiminen Satakunnantietä rajaavina elementteinä muodostavat miellyttävän kaupunkikuvan ja näkymän Satakunnantien suuntaan.
- Uudet rakennukset ottavat koossaan ja korkeuksissaan huomioon alueen nykyiset rakennukset ja rakenteen.
- Lähin 3-kerroksinen rakennuksen osa sijoittuu 70 metrin päähän ja lähin autotalli 105 metrin päähän kartanorakennuksesta.
- Asuinrakennukset on sijoitettu niin, että ne suojaavat pihoja Satakunnantien melulta mahdollisimman hyvin.
- Rakennukset muodostavat mittakaavaltaan miellyttäviä ja valoisia pihoja. Pihojen mitoitus tukee asuntojen yksityisyyttä.
- Pysäköintiratkaisut mahdollistavat pihojen ja katujen viihtyisyyden.
- Yksi liittymä mahdollistaa liikennevaloristeyksen.
- Maisemallisesti tärkeät puustoryhmät, jyrkkä metsärinne ja suunnittelualueella oleva mäki säilyvät.
- Yleiskaavan mukainen virkistysalue Satakunnantieltä Kuninkojalle sekä yleiskaavan mukainen pääviheryhteys Kuninkojan varressa toteutuvat.

Vaihtoehdon 3 negatiiviset puolet:

- Rakentaminen sijoittuu lähelle Suikkilan kartanon historiallista miljöötä.
- Muita vaihtoehtoja pienempi rakentamisen määrä tuo alueelle muita vaihtoehtoja pienemmän asukasmäärän.
- Pysäköinnin rakenteelliset ratkaisut ovat huomattavasti kalliimpia toteuttaa kuin pysäköintikentät.
- Rakenteellisen pysäköinnin etuina ovat parhaimmillaan tuhlailematon maankäyttö, kaupunkikuvan hallinta, käyttömukavuus sekä mahdollisuus korkeampaan rakennustehokkuuteen väljien autottomien pihojen myötä. Viimeksi mainittua etua vaihtoehto ei saavuta.
- Vaihtoehdon toteuttamiskelpoisuutta mm. pysäköinnin kustannusvaikutusta osalta ei ole selvitetty. Asuntojen hintataso tulisi oletettavasti olemaan vaihtoehtoista korkein.

Luonnosversioiden rakennusoikeusvertailu

Varaajien teettämässä luonnosvaihtoehdossa 2 Kotosalla-konseptin mukaisen senioritalohankkeen asuintalojen kerrosalamäärä on 10190 k-m².

Luonnosvaihtoehdossa 3 senioritalot voivat sijoittua joko Satakunnantien varteen kolmen pihan ympärille tai kokonaan kaupungin omistamalle maalle yhden pihan ympärille. Satakunnantien varren kerrostaloissa rakennusoikeutta asumiseen olisi 9270 k-m². Kaupungin maalle ison yhteispihan ympärille ryhmittävissä neljässä itäisimmässä kerrostalossa rakennusoikeutta olisi 8325 k-m². Molemmissa versioissa senioritalot voidaan yhdistää toisiinsa katoksilla.

Eri vaihtoehtojen asuinrakentamiseen käytettävät rakennusoikeudet verrattuna asunto- ja maankäyttöohjelman lukuihin näkyvät alla olevasta taulukosta. Mukaan ei ole laskettu alueella jo olemassa olevien rakennuksien rakennusoikeuksia.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3	Asunto- ja maankäyttöohjelma
AK	27 800 k-m ²	24 030 k-m ² _{a)}	14 970 k-m ² _{a)}	20 000 k-m ²
AP	2 450 k-m ²	7 410 k-m ^{2 a)}	9 410 k-m ^{2 a)}	3 000 k-m ²
AO	2 520 k-m ²	2 520 k-m ²	2 520 k-m ²	0 k-m ²
yhteensä	32 770 k-m ²	33 960 k-m ²	26 900 k-m ²	23 000 k-m ²

Luonnosvaihtoehdon 3 rakennusoikeusmäärä on noin 4000 k-m² suurempi kuin asunto- ja maankäyttöohjelman mukainen rakennusoikeuden määrä, kun taas muissa vaihtoehdoissa rakennusoikeus on n. 10 000 tai 11 000 k-m² suurempi kuin ohjelmassa. Alueen rakennusoikeuden tulee määräytyä kaupunkirakenteen kokonaisuuden kannalta luontevaan täydentämiseen pohjautuen. Satakunnantien vartta on järkevää tiivistää kaupunkikuvallisesti kestävässä ja asukkaita houkuttavassa mittakaavassa, silti tehokkaasti.

Luonnosvaihtoehdossa 3 on osoitettu asunto- ja maankäyttöohjelmaa enemmän rakennusoikeutta erillispientaloille ja pientaloille. Tämä pienentää omalta osaltaan asunto- ja maankäyttöohjelmasta koko kaupungin mittakaavassa ilmenevää erittäin suurta kaavoitettavana olevaa kerrostalorakennusoikeuden määrää. Jos Satakunnantien ja Pirttilähteenkadun väliselle alueelle osoitettujen korkeintaan 3-kerroksisten rivitalojen sijaan rakennetaan samankorkuisia kerrostaloja, vaihtoehdon 3 AK- ja AP-rakennusoikeudet ovat erittäin lähellä asunto- ja maankäyttöohjelman lukuja.

Alueelle sijoittuisi vaihtoehdosta riippuen arviolta 500–650 asukasta.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 16.6.2009 (§ 371), että alueelle laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi valitaan 3.6.2009 päivätty luonnosvaihtoehto 2.

Lisäksi todettiin, että jatkossa tulee vielä selvittää mahdollisuudet sijoittaa autopaikat maan alle.

Pysäköintiratkaisu, kannanotto

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen johdosta NCC ja YH Rakentajat ovat antaneet seuraavan selvityksen maanalaisesta pysäköinnistä:

”Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 16.6.2009 (§ 371), että Suikkilan kartanon alueelle laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi valitaan luonnosvaihtoehto 2. Lisäksi todettiin, että jatkovalmistelussa tulee vielä selvittää mahdollisuudet sijoittaa autopaikat maan alle.

Valitussa suunnitelmassa on haluttu säilyttää mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asumiseen kaikissa markkinatilanteissa ja eri asumismuodoilla. Tässä keskeisimpinä tekijöinä ovat autopaikkojen sijoittaminen maan päälle (osa autokatoksiin sijoitettuna), rakennusmassojen selkeämuotoisuus ja tehokkaat kerrostasoalat.

Maanalaisen paikoituksen hinnaksi tulisi suunnittelualueella arviolta vähintään noin 20.000 €/autopaikka. Osittain Ara-rahoitteisesti ja osittain vapaarahoitteisesti toteutetuista aluehankkeista saamiemme kokemusten perusteella tiedämme, että em. lisäkustannukset ovat asuntojen ja autohallipaikkojen oletetut käyvät myyntihinnat ja Ara-hankkeiden vuokratasotavoitteet huomioiden liian korkeat.

Kaikkia rakennettuja hallipaikkoja ei aina saada myytyä vapaarahoitteisissa hankkeissa edes omakustannushintaan. Mahdollisten vuokra-asuntojen osalta autohallipaikoitus alueella johtaisi vielä hankalampaan tilanteeseen. Hallipaikan kustannus johtaa autopaikkavuokraan, joka on potentiaalinen asukaskanta huomioiden liian korkea. Jos muuta paikoitusta ei ole tarjolla, saattaisi autopaikan kustannuksesta muodostua jopa este alueelle asumaan hakeutumiselle. Senioritalon määrällinen autopaikkatarve on ns. normaalitaloja pienempi. Kiinteistön omistajalle jäisi tällöin tästäkin syystä huomattava riski kaavan mukaisesti toteutetuista kalliista vuokraamattomista autohallipaikoista.

Laaditussa suunnitelmassa on huomioitu autopaikkojen lisääminen pihalueella joustavasti, tarpeen mukaan, maisemanäkökohtat mahdollisimman hyvin huomioiden. Katsomme, että jos kaavasuunnitelman aito tavoite on mahdollistaa eri asumismuotojen kohtuuhintainen toteutus alueella, tulee autopaikkojen toteutus maanpäällisinä sallia - osittain talojen ”kivijalkoihin” sijoittuvina.”

Lausunnot ja muut kannanotot

16.6.2011 päiväystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, sosiaali- ja terveystoimelta, Liikuntapalvelukeskukselta, Museokeskukselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuskeskukselta, Turkuseuralta, Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikennetoimistolta, rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelutoimistolta ja suunnittelutoimistolta.

1. Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

2. Sosiaali- ja terveystoimi huomauttaa, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota viihtyisään, turvalliseen ja terveelliseen asuinympäristöön, ja palveluasuntojen alueella erityisesti myös pysäköintipaikkojen sijoitteluun, helppokulkuisiin reitteihin ym.

3. Liikuntapalvelukeskuksella ei ole huomautettavaa.

4. Museokeskus: Uusi kerrostaloalue ulottuu liian lähelle Suikkilan kartanoa. Museokeskus esittää, että kartanoa lähinnä oleva 7-kerroksinen kerrostalo poistetaan kaavasta tai se tulee toteuttaa matalampana.

5. Vesiliikelaitos: AO-1 korttelialueella kiinteistöjen tonttijohdot tulee sijoittaa ajoyhteydeksi merkityille alueille.

6. Länsiturun Asukasyhdistys ry (Turkuseuran alueseura) esittää, että luonnosvaiheessa esitetty vaihtoehto 3 otetaan jatkosuunnittelun pohjaksi. Lausunnossa todetaan: ”Mikäli suunnitteluvarauksen saaneet yritykset eivät usko suunnitelman 3 mukaiseen ratkaisuun...Turun (kaupungin) tulisi kilpailuttaa urakoitsijat...” Parkkitilat tulee sijoittaa maan alle.

7. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta:

- AR-2 korttelin 61 pohjoisreunaa tulee siirtää kauemmas rakennusalueelta, jotta asuinrakennuksille saadaan riittävän suuret piha-alueet. Myös korttelin eteläpuolinen raja tulisi osoittaa suoraksi olemassa olevista kiinteistörajoista huolimatta.
- AO-1 korttelissa 30 kirvesvarsitonttien talousrakennuksien rakennusalat tulisi siirtää tontin pohjoispuolelle, että tonttien eteläpuolinen osa säilyisi piha-alueena.
- AR-1 kortteli 29 tulee jakaa kahteen tonttiin kolmen sijasta, sillä kiinteistönmuodostuslain mukaan ajorasiteoikeus voidaan perustaa ainoastaan yhden tontin kautta. Molemmille tonteille tulisi osoittaa kaksi rakennus-alaa.
- Pirttilähteenkadun länsipuolinen osan nimi tulisi myös muuttaa Lähteenkaduksi, ettei aiheudu ongelmatilanteita hälytysajolle ym.
- Lähteenkatu tulisi katkaista Pirttilähteenpuiston kohdalta ja sallia sen sijaan ajo Pryssinkadulle, sillä valtaosa kortteleiden 29 ja 30 liikenteestä tulee suuntautumaan kaupungin suuntaan.
- Gränsbackankujan nimi tulisi poistaa, koska se on sisäinen ajoyhteys. Toinen vaihtoehto olisi, että ajoyhteys osoitetaan yleiseksi katualueeksi.

8. Joukkoliikennetoimistolla ei ole huomautettavaa.

9. Rakennusvalvontatoimisto:

- AK-1 AK-2 kortteleissa tulee edellyttää maanalaista pysäköintiä.
- Julkisivut tulee merkitä paikalla rakennettaviksi.
- AR-1-alueilla tulee määrittellä kattomuoto ja kerrosluvu tulisi alleviivata.
- Korttelin 70 rakennusalat tulee siirtää kadun varteen.
- AK-2-korttelin idänpuoleiset rakennusalat ovat liian lähellä toisiaan ja puistoa.
- Värivaatimukset tulisi siirtää havainnekuvasta kaavamääräyksiin koko alueella.
- AK-1- ja AK-2-alueet tulisi kaavoittaa niin, että viherkäytävän rakentaminen on mahdollista.

10. Ympäristönsuojelutoimisto:

Kuninkojan uoman alueen on kaupungin yleiskaavamääräyksen mukaan ”kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa”. Kaavaehdotuksessa ojaumalle ei ole annettu tarkentavia määräyksiä. Ehdotus kaavamääräykseksi: ”luo-1, Luonnonoloiltaan arvokas alueen osa, jolla sijaitsevan ojauman ja uomaa reunustavan

niitty- ja metsikköalueen ominaispiirteitä ei saa turmella luontaista ojauomaa kaivamalla tai kasvillisuutta raivaamalla. Alueella ovat sallittuja Turun kaupungin hulevesiohjelman tavoitteiden mukaiset luonnon monimuotoisuutta, maisemansuojelua ja tulvimishaittojen ehkäisyä edistävät toimet sekä virkistyskäyttöä palvelevat polkurakenteet.”

11. Suunnittelutoimisto katsoo, ettei palveluasuntoja koskeva autopaikkamääräys 1 ap/150 k-m² ole riittävä, sillä mm. ikääntyvällä sukupolvella autojen määrä on aiempaa huomattavasti suurempi, ja autopaikkoja tarvitaan myös henkilökunnalle ja palvelutalossa vieraileville.

12. Kaupunkikuvaneuvottelukunta (Rakennusvalvontatoimiston pyynnöstä) on esittänyt lausuntonaan kaupunkikuvan ja ympäristön kannalta olevan olennaista, että kerrostalokortteleiden autopaikat sijoitetaan maan alle ja viherkäytävän jalankulkuyhteys kulkisi koko kaava-alueen läpi, ja että julkisivut tulee rakentaa paikalla tehden.

13. Asunto Oy Kirkluoto (kannanotto): Peltoalue tulee säilyttää pelto- ja viheralueena, ja sitä tulisi kehittää virkistyskäyttöön. Kaava tulisi laatia aieman kaavaluonnoksen mukaisesti. Kerrosten lukumääräksi esitetään Prysinkadun ja ojan väliselle alueelle 1-2, ja Satakunnan puoleiselle sivustolle enintään 4. Kevyen liikenteen yhteys ”Kustavinpolku” tulisi poistaa, koska se tulee aiheuttamaan häiritsevää läpikulkua taloyhtiön rakennuksien sekä autopaikoitusalueen läpi.

Asemakaavatoimiston vastineet:

4. Museokeskus

Kaavaehdotus perustuu ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymään vaihtoehtoon, josta ei ole syytä poiketa oleellisesti. Lausunto ei anna aihetta toimenpiteisiin.

6. Länsiturun Asukasyhdistys ry.

Ks. kohta 4.

7. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta

- Korttelin 61 rajausta on tarkistettu esityksen mukaisesti.
- Korttelissa 30 talousrakennusten tarkoitus on toimia myös piha-alueen suojana. Esitetty muutos ei aiheuta toimenpiteitä.
- Pirttilähteenkadun länsipään nimenmuutoksen ei katsottu olevan tarpeellinen, koska se sijaitsee risteävän Pläkkikaupunginkadun toisella puolella.
- Esitetyt liikennejärjestelyjen muutokset: ks 4.
- Gränsbackankuja-niminen sisäinen ajoyhteys on muutettu yleiseksi katualueeksi.

9. Rakennusvalvonta

- AK-1-korttelin tontille 2 on lisätty määräys ”pi-maa-1: Piha-alue, jolle tulee rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä varten. Alueelle tulee sijoittaa 50 % tontin 2 asukkaiden autojen säilytyspaikoista”. Korttelille 67 on lisätty määräys ”maa: Sijainniltaan ohjeellinen maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala”. Lausunnon mukainen julkisivumääräys on lisätty yleisiin määräyksiin.

- AR-1-alueilla sallittu kerrosluku katsottiin olevan riittävän rajaava. Sen sijaan ei katsottu tarpeelliseksi rajata rakennusten suunnittelua ylimääräisillä pakottavilla kerrosluku- ja kattomuotomääräyksillä. Ei anna aihetta muutoksiin.
- AK-2-korttelin idänpuoleisten rakennusten sijainnilla tavoitellaan mahdollisimman suurta piha-aluetta. Ei anna aihetta muutoksiin.
- Rakennusten väriä ja rakennustapaa tulisi ohjata koko aluetta kattavilla rakennusohjeilla. Ei tässä vaiheessa anna aihetta toimenpiteisiin.
- AK-kortteleiden keskellä oleva lakialue on rajattu määräyksellä ”L-1: Luonnontilaisena hoidettava alue, jolle saa sijoittaa oleskelu- ja leikialueita”. Erillistä varausta viherkäytävälle AK-alueiden läpi ei pidetty tarpeellisena.

10. Ympäristönsuojelutoimisto

Kuninkojan uoman aluetta on rajattu lausunnon mukaisesti luo-1-määräyksellä, lukuun ottamatta EV-1-alueella, jossa joudutaan vaurutamaan Suikkilantien alueen levittämiseen 4-kaistaiseksi tieksi.

11. Suunnittelutoimisto

YH Länsi-Suomen antamaan selvitykseen perustuen autopaikkamääräys 1 ap/50 k-m² palveluasuntojen kerrosalaa kohden katsottiin olevan riittävä. Ei anna aihetta toimenpiteisiin.

12. Asunto Oy Kirkluo

Ks. kohta 4.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaehdotuksessa kaava-alue osoitetaan asuntorakentamiseen, virkistyskäyttöön ja suojaviheralueeksi. Asuntorakentaminen sijoittuu pääasiassa Satakunnantien läheisyyteen siten, että Kuninkojan varsi ja Suikkilan kartanon ympäristö on kaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Kokonaismitoitus

Asemakaavamuuotosalueen pinta-ala on 21,6037 ha. Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 38 890 k-m². Pääosa rakennusoikeudesta on uudisrakennusoikeutta.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinkorttelit sijaitsevat alueella siten, että itäpuolella ovat asuinkerrostalojen (AK-1, AK-2) korttelialueet, ja länsipuolella asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR-1), asuinpientalojen (AP-1) ja erillispientalojen (AO-1) korttelialueet. Kuninkojan varsi ja Suikkilan kartanon ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueen itäpuolen asuinkerrostalokortteleiden ja länsipuolen asuinrivitalo- sekä asuinpientalokortteleiden väliin on sijoitettu lähivirkistysalueen pohjois-etelä suuntainen yhteys Satakunnantieltä Kuninkojan varren virkistysalueelle. Suikkilantien ja Satakunnantien välisen risteyksen ja kaava-alueen väliin on osoitettu suojaviheralue välivyöhykkeeksi.

Uudet asuinkerros- ja rivitalot muodostavat Satakunnantielle 3–7-kerroksisista rakennuksista koostuvan näkymän, joka rajaa piha-alueet liikenteen melulta. Rakennukset rajaavat kortteleiden keskelle suojaisia piha-piirejä. Alueen itäreunan neljä katoksin toisiinsa kytkettyä kerrostalotonttia (senioritalot) sijoittuvat yhden pihan ympärille.

Rakennusten kerroslukumäärä vähenee etelään päin kohti Kuninkojan virkistysaluetta. Rakennukset on sijoitettu tontille siten, että Gränsbackan tilalla sijaitsevat vanhat puut säilyvät.

Kortteli 67, AK-1, tontit 1 ja 3: Satakunnantien varren uudesta katulinjauksesta (Gränsbackankuja) etelään sijoittuu kaksi 7-kerroksista kerrostaloa.

Kortteli 67, AK-1, tontti 2: Pryssinkadun ja tonttien 1 ja 3 väliin sijoittuu 8-kerroksinen kerrostalo. Tontilla 50 % autopaikoista tulee toteuttaa istutettavan pihakannen alla tai maanalaisina (pi-maa).

Kortteli 67, AK-2, tontti 4: Satakunnantien varren uudesta katulinjauksesta (Gränsbackankuja) etelään sijoittuu kaksi 7-kerroksista kerrostaloa. Nykyisen rinnealueen eteläreunalle sijoittuu kaksi 6-kerroksista asuintaloa. Lähellä kartanoa sijaitsevalla kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat neljä YH Länsi-Suomi Oy:n senioritaloiksi rakennettavaa kerrostaloa on osoitettu kytkettävän yhteen katoksilla. Korttelialueelle saa sijoittaa ainoastaan vanhusien palveluasuntoja sekä niihin liittyviä tiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös lasten päiväkodin.

Kortteli 70, AK-1, tontit 1 ja 3: Alueen eteläisemmästä sisäisestä kadusta etelään sijaitsee kolme 4-kerroksista kerrostaloa, joiden autopaikat sijoittuvat piha-alueelle ja kerrostalojen maantasokerrokseen.

Kerrostalokortteleihin 67, AK-1 ja AK-2 on merkitty sijainniltaan ohjeellinen maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala (maa). Osa autopaikoista sijoitetaan Satakunnantien varrella oleviin katoksiin LPA- ja korttelialueella, osa piha-alueille.

Korttelialueelle LPA-1 saa järjestää tarvittavan määrän ajoliittymiä.

Katu- ja liikennealueet

Suunnitelmassa alueelle on esitetty Satakunnantieltä yksi liittymä. Uusi katulinja, Pryssinkatu, kiertää maastonmuotoja seuraillen alueella sijaitsevan mäen länsipuolitse. Pryssinkatuun liittyvä rivitalokortteliin 29 johtava Pryssinkuja alueen pohjoisreunalla on Satakunnantien suuntainen, ja on merkitty korttelin 29 osaksi ajoyhteytenä. Itäiseen kerrostaloalueeseen johtava Gränsbackankuja on kaavassa osoitettu katualueeksi.

Pysäköinti on alueella osoitettu osittain erilliselle autopaikkojen korttelialueelle, osittain piha-alueille, osittain maanalaisiin pysäköintialueisiin, ja osittain rakennusten maantasokerroksissa sijaitseviin autotalleihin. Satakunnantien äärelle sijoittuu suurin osa pysäköintipaikoista. Satakunnantien suuntaan pääosaa pysäköintialueesta rajaavat autokatokset. Pysäköintiä on sijoitettu myös pohjoisrinteen kahden keskimmäisen ja etelärinteen kahden läntisimmän rakennuksen välin. Lisäksi tonttikohtaista pysäköintiä on alueen sisäisen kadun varrella.

Virkistys- ja suojavaieralueet

Kerrostalo kortteleiden keskellä olevan lakialueen osa on rajattu luonnontilaisena hoidettava alue, jolle saa sijoittaa oleskelu- ja leikkialueita.

Alueen itäpuolen asuinkerrostalo kortteleiden ja länsipuolen asuinrivitalo- sekä asuinpientalo kortteleiden väliin on sijoitettu lähivirkistysalueen pohjois-etelä suuntainen yhteys. Lähivirkistysalue kulkee myös alueen poikki itä-länsi suunnassa Kuninkojan kohdalla. Suikkilantien ja Satakunnantien välisen risteyksen ja kaava-alueen väliin on osoitettu suojavaieralue väli- vyöhykkeeksi. Kuninkojan uoma on osittain suojeltu erillisellä määräyksellä.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristömeluselvitys

Kaavoituksessa pyritään siihen, että sekä uusilla että nykyisillä asuinalueilla on hyvä ääniympäristö. Valtioneuvosto on antanut ohjearvot melutasosta ulkona ja sisätiloissa. Täydennysrakentamisalueet sijaitsevat useimmiten alueilla, joilla melun ohjearvot ulkona ylittyvät. Ohjearvon mukaiseen ulkomelutasoon päästään täydennysrakentamisalueilla yleensä siten, että rakennukset tai melusteet sijoitetaan niin, että oleskeluun tarkoitetut pihat saadaan suojattua melulta.

Kaavoituksessa käytettävät melutason ohjearvot ulkona on annettu valtioneuvoston päätöksessä VNp 993/92 (taulukko 1):

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq} (dB)	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB/uusilla alueilla 45 dB
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	–
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB

Taulukko 1. Ohjearvot melun keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona (VNp 993/92).

Lisäksi päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä 5 dB:n lisäys johtuu siitä, että iskumainen ja/tai kapeakaistainen melu on tasaista melua häiritsevämpää.

Tieliikenteen aiheuttama melu ei ole impulssimaista tai kapeakaistaista.

Sisämelulle annettavat ohjearvot on määritelty Sosiaali- ja terveysministeriön sisäilmaohjeessa (1997:1) (taulukko 2). Asuinhuoneistolle annetaan ulkoa tulevalle melulle seuraavat arvot: asuinhuoneet paitsi keittiö päivällä 35 dB(A) ja yöllä 30 dB(A), asunnon muut tilat ja keittiö päivällä ja yöllä 40 dB(A). Asumisterveysohjeessa (Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1) on esitetty lisäohjeita yöaikaiselle melulle. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen ekvivalentti äänitaso ylittää 25...35 dB(A) tai kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40...65 dB.

Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta.

Huoneen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq} (dB)	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	–
Liike- ja toimistohuone	45 dB	–

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa (VNp 993/92).

Ajoneuvoliikenne erityisesti pääkaduilla aiheuttaa melua suunnittelualueelle. Suunnittelualueelle on tehty melulaskentoja tietokoneavusteisesti yhteispohjoismaisella ympäristömelun laskentamallilla, joka ottaa huomioon maaston ja rakennukset kolmiulotteisesti. Meluselvityksen on tehnyt Promethor Oy ja sen tulokset on esitetty 13.9.2010 päivätyssä raportissa ”SUIKKILAN KARTANON ALUEEN ASEMAKAAVA – TIELIIKENNEMELUSELVITYS” (Ympäristömelu Raportti PR-Y1550).

Ympäristömeluselvityksessä määritetään tieliikenteen aiheuttama melutaso Suikkilan kartanon asemakaava-alueella. Liikennetiedot (nykytilanne ja ennusteliikenne vuonna 2030) on saatu Turun kaupungilta. Lisäksi on selvitetty julkisivuihin kohdistuva melutaso julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia varten.

Selvityksessä on mallinnettu neljä tilannetta:

- Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykyisellä maankäytöllä ja liikenteellä.
- Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso nykyisellä maankäytöllä vuoden 2030 ennusteliikenteellä.
- Päiväajan keskiäänitaso ja yöajan keskiäänitaso uusilla rakennuksilla vuoden 2030 ennusteliikenteellä.
- Uusien rakennusten julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso vuoden 2030 ennusteliikenteellä.

Meluntorjuntaratkaisun idea kaava-alueella on, että lähimmäksi Satakunnantietä sijoittuvat rakennusmassat suojaavat niiden taakse jääviä piha-alueita ajoneuvoliikenteen melulta. Satakunnantien läheisyydessä olevat AK-alueen (asuinkerrostalojen korttelialue) pihat sijoittuvat noin 2,5 metriä Satakunnantietä ylemmäksi ja piha-alueita suojaamaan rakennetaan lisäksi yksikerroksiset autokatokset, jotta piha-alueilla toteutuisi alle 55 dBA:n meluvaatimus.

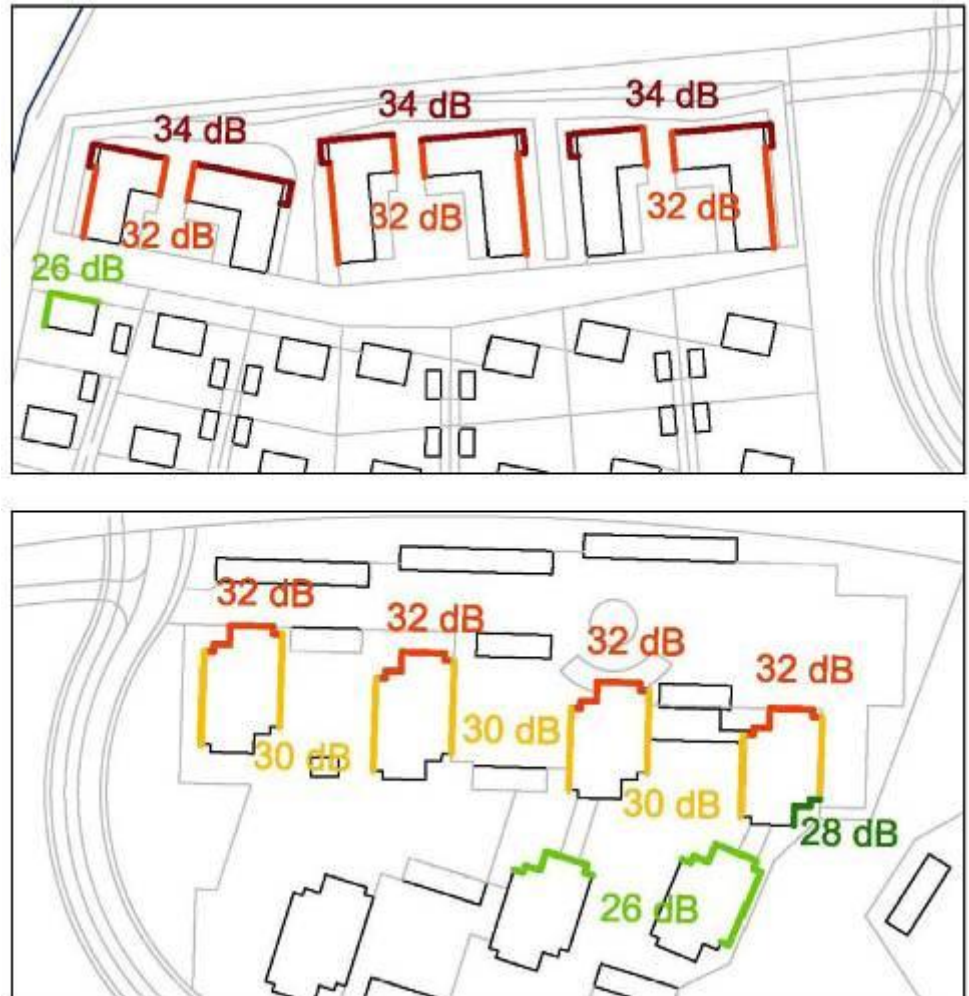


Kuva 8. Tieliikennemeluselvitys, Suikkilan kartano, ennustetilanne v. 2030. Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (Promethor Oy 2010).



Kuva 9. Tieliikennemeluselvitys, Suikkilan kartano, ennustetilanne v. 2030. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (Promethor Oy 2010).

Satakunnantien puoleisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset on määritetty tavanomaisesti päivän keskiäänitason perusteella ja vaatimus on AR-1-alueella (asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli-alue) 34 dBA ja AK-alueella (asuinkeuhkotalojen kortteli-alue) enimmillään 32 dBA.



Kuva 10. Uudisrakentamisen julkisivujen äänieristävyysvaatimukset. Ylemmässä kuvassa on alueen Satakunnantien puoleinen länsiossa (AR-1 korttelialue) ja alemmassa kuvassa itäosa (AK-korttelialue) (Promethor Oy 2010).

Suoritettujen laskentojen mukaan:

- Asuinrakennusten oleskelu- ja piha-alueiden keskiäänitaso täyttää ohjearvot päivä- ja yöaikaan pääosin koko tarkastelualueella. Vain länsiosassa Satakunnantietä lähimpinä olevien asuinrakennusten piha-alueilla osittain ylittyy päiväajan ohjearvo 55 dB.
- Satakunnantietä lähimpinä olevien asuinrakennusten piha-alueiden sijoittumiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lisäksi melutason saamiseksi ohjearvojen mukaiseksi tulee alueen länsiosassa mahdollisesti määrittää meluntorjuntaa tai arvioida mahdollisten rakennusmassoitteluiden muutosten vaikutus.
- Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset liikennemelua vastaan ovat suurimmillaan kohtalaisia, joten rakennusten suunnitteluvaiheessa tulee kiinnittää huomiota julkisivujen ääneneristävyysiin. Lisäksi Satakunnantien puoleisten parvekkeiden tulee olla lasitetut.

5.4 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Uuden asuinalueen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

Alue on nykyisin pääosin rakentamatonta. Nyt tehtävällä kaavamuutoksella alue muuttuu kaavan toteuttamisen myötä osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja osaksi joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusakselia. Alueen ilme muuttuu voimakkaasti rakentamisen myötä.

Asemakaavamuutosehdotuksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa kaavaa toteuttaen. Molemmissa vaihtoehdossa maankäyttö tehostuu nykyiseen verrattuna ja rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa oleviin verkostoihin, joukkoliikenteeseen ja palveluihin eli on kaavataloudellisesti edullista.

Asemakaavamuutosehdotus täydentää kaupunkirakennetta ja -kuvaa säilyttäen rakennettua kulttuuriympäristöä. Pääasiassa asuinkäytössä oleva alue muodostaa luontevan toiminnallisen kokonaisuuden ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Keskeiset pihat luovat edellytyksiä toimivan sosiaalisen yhteisön syntymiselle. Asuinrakentamisella saadaan hyödynnettyä sijainti Kuninkojan viheralueen ja Suikkilan vanhan kartanomiljöön äärellä ja vehreät näkymät.

5.5 Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan mukainen täydennysrakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja toteuttaa siten Turun ympäristöstrategiaa sekä valtakunnallisia alueiden käytön tavoitteita.

Kaava toteuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää asunto- ja maankäyttöohjelmaa; kaava eheyttää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, hyödyntää nykyistä infrastruktuuria ja huomioi historiallista ympäristöä.

Kaava toteuttaa hyväksytyt yleiskaavan aluevarauksia asuntorakentamista ja virkistysalueita varten ja täydentää alueen osaksi joukkoliikennepainotteista tehokkaasti rakennettavaa keskusakselia.

Asuinalueen meluntorjunta on hoidettu sekä rakenteellisesti (sisätilat: julkisivujen ääneneristysvaatimukset) että rakennusten sijoittelulla (ulko-oleskelualueet).

Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa pääosin maanomistajien tavoitteita.

Esitettyjen mielipiteiden perusteella arvioituna kaavaratkaisu ei toteuta useiden alueen asukkaiden tavoitteita - asukkaat vastustavat lähiympäristön muutosta tai tiivistä ja korkeaa rakentamista olemassa olevan asuinalueen vieressä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 16. päivänä kesäkuuta 2011

Muutettu 5.1.2012 (lausunnot)

Muutettu 14.2.2012 (YKL § 49)

Muutettu 13.4.2012 (muistutus)

Tarkistettu 27.9.2012 (teknisluonteisia tarkennuksia kaavakarttaan)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey