



**” M E T S Ä K U M P U ”**

**ASEMAKAAVANMUUTOS**

Asemakaavatunnus 3/2011  
Diarionumero 10166-2010

**SELOSTUS**

**8.2.2013**

**muut. 17.4.2013**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä helmikuuta 2013 päivättyä ja lausuntojen johdosta 17.4.2013 muutettua asemakaavakarttaa **"Metsäkumpu" (3/2011)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	81	81
Tontti:	4	4
Katu:	Varusmestarintie (osa)	Rustmästarevägen (del)
Virkistysalueet:	Nallinpuisto Runosmäki (osa)	Nalliparken Runosbacken (del)

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	085 RUNOSMÄKI	RUNOSBACKEN
Kortteli:	81 (osa)	81 (del)
Katu:	Varusmestarintie (osa)	Rustmästarevägen (del)

Tällä asemakaava-alueella tonttijako laaditaan erillisenä.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.  
Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Runosmäessä Kiikun asuntoalueella n. 4,5 km Kauppatorilta pohjoiseen.



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueella toimivan muistisairaiden palveluyksikön laajentaminen ja asuinkerrostalojen rakentaminen mm. tuetun asumisen kohteina sekä ajankäyttöä Varusmestarintien kaavatilanne vastaamaan paremmin sen nykytilaa.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 8.2.2013, muut. 17.4.2013 (lausunnot)
2. Tilastolomake 8.2.2013, muut. 17.4.2013 (lausunnot)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.9.2011
4. Luonnonympäristöarvio 27.3.2012

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalue käsittää korttelin 81 tontin 4 alueen, Nallinpuiston virkistysalueen, osan Runosmäen virkistysalueesta ja osan Varusmestarintien katualueesta. Suunnittelualan pinta-ala on 3,1374 ha.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on käynnistetty Kiinteistöliikelaitoksen aloitteesta.

Osallisille asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu kirjeellä ja julkisella kuulemisella sekä v. 2012 kaavoituskatsauksessa.

Kaavanmuutoshankkeesta on pidetty aloituskokous. Lisäksi kaavahankkeeseen liittyvien eri tahojen kanssa on käyty neuvotteluja.

Asemakaavatoimistossa on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joista ympäristö- ja kaavoituslautakunta valitsi vaihtoehdon 1 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin alkuvuodesta 2013 lausunnot, minkä jälkeen se kuulutetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä muodossa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan puoltaman asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaava tulee noudatettavaksi, kun sen lainvoimaksi tulosta on kuulutettu.

### 2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Suunnittelualueella olevan Varusmestarintien aluevaraus on pidetty ennallaan, mutta katualueelta on poistettu toteuttamattoman kevyen liikenteen alikulkuvaraus. Sitä korvaamaan katualueelle on merkitty katutasoon kohdat, jotka edellytetään rakennettavan kadunylityksen turvallisuutta korostavasti. Lisäksi ajoneuvoliittymien määrää on rajoitettu. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa palveluasumista.

Korttelialueen itäosassa on rakennusala, jolle saa sijoittaa ympärivuorokautista hoitoa varten tarkoitettua kaksikerroksista palvelukodin. Korttelialueen länsiosassa on kolme rakennusalaakin kuin samassa koordinaatistossa Turun Lyseon koulun ja lukion rakennusten kanssa. Niiden kerrokorkeudet on porrastettu siten, että 6- ja 7-kerroksiset rakennusmassat ovat alarinteessä mukailen Varusmestarintien kaarevuutta ja korkein 8-kerroksinen rakennusmassa on sijoitettu ylärinteeseen vinottain edellisten taakse.

Em. kolmea rakennusala yhdistää kaksikerroksinen rakennusala, jolle saa sijoittaa asu- mista tukevia yhteis- ja palvelutiloja. Ylärinteen puolella rakennusaloihin yhdistyy vielä kak- si pysäköintitasoa käsittävä auton säilytyspaikan rakennusala. Korttelialueelle on lisäksi osoitettu kaksi pysäköintipaikkaa. Toinen niistä sijaitsee lähellä Varusmestarintietä ja toi- nen lähellä palvelukotia.

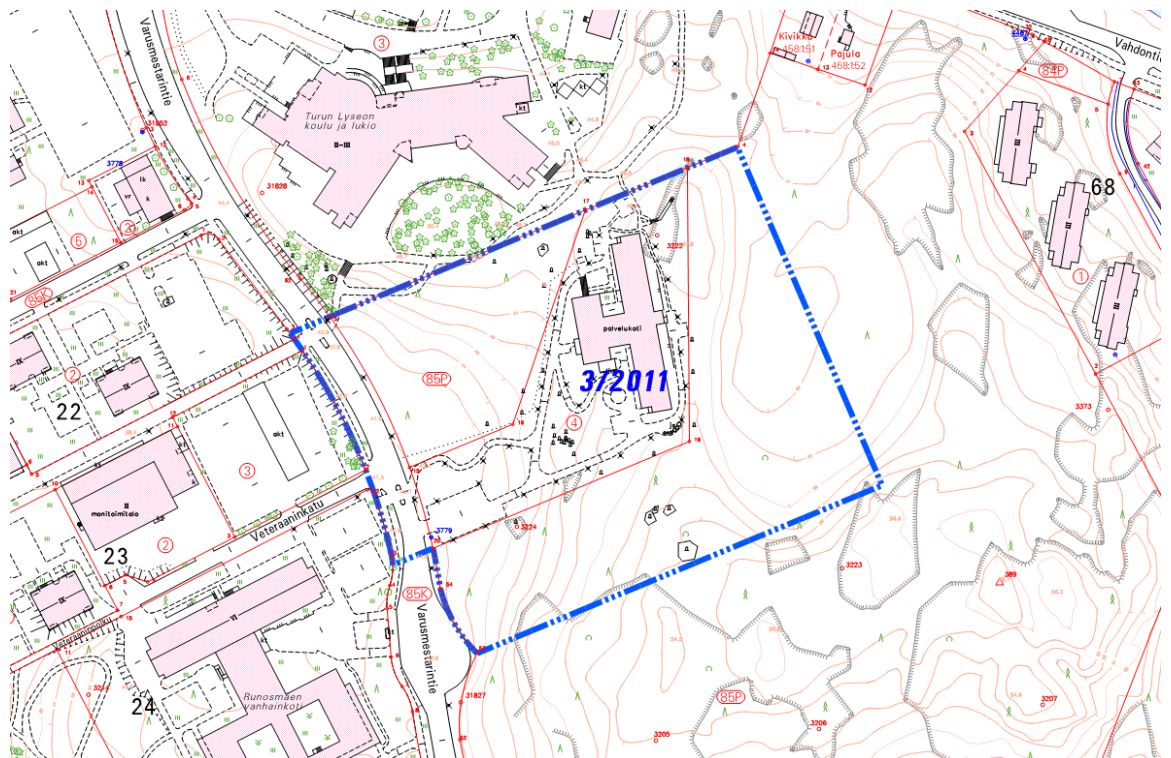
Korttelialueelle on Varusmestarintien varteen osoitettu sijainniltaan ohjeellisella merkinnällä aluevaraus yleistä jalankulkua varten. Lisäksi korttelialueella on merkintöjä ja määräyksiä, jotka koskevat mm. rakennusten ulkoasua, pelastusjärjestelyitä, ajoyhteyksiä, autopaikoi- tusta, jätehuoltoa, jalankulkua, aitaamista, istutettavia ja luonnontilaisia alueita sekä yhdys- kuntateknistä huoltoa palvelevia rakenteita ja johtojen sijoittamista.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen nykyoloista

#### Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alla olevaan karttaan kolmen pisteen katkoviivalla rajatun suunnittelualueen länsireunassa on asfalttipäällysteinen kokoojakatuluokkaa oleva Varusmestarintie. Sen länsiosassa on ajoradasta viherkaistalla erotettu kevyen liikenteen väylä. Varusmestarintien itäpuolella oleva rinnealue on virkistysaluetta, lukuun ottamatta tonttia 4, jolle on v. 2010 valmistunut pääosin yksikerroksinen muistisairaiden hoivakoti.



Suunnittelualueen pohjoispuolelle on 1990-luvun puolivälissä valmistunut koulurakennus, jossa toimivat Turun Lyseon lukio ja 7.-9. luokkien Turun Lyseon koulu. Koulutontin itäpuo- lella Vahdontien varrella on kaksi omakotirakennusta. Vahdontieltä erkanevan Vesalanku- jan varrella on kolme 3-kerroksista asuinkerrostaloa. Varusmestarintien länsipuolella on Runosmäen Kiihun asuntoalueen 70- ja 80 -luvuilla rakennettuja asuinkerrostaloja sekä Runosmäen vanhainkoti, jonka peruskorjaus on hiljattain valmistunut.





SUUNNITTELUALUE JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖÄ ETELÄSTÄ KESÄLLÄ v. 2011, © BLOM

## Luonnonympäristö

Suunnittelualue on havupuuvaltaisen metsän peittämää kallioperäistä rinnettä, jossa paikoin on kookkaita siirtolohkareita. Palvelutalon taakse kallion lakialueen notkelmaan on muodostunut pienehkö rämealue, jonka kitukasvuinen puusto on osittain keloutunutta. Suunnittelutoimiston hortonomi on v. 2011 lopussa arvioinut, että puuston puolesta parhaiten rakennettavaksi soveltuvat alueet sijaitsevat Varusmestarintien ja palvelutalon välisellä pääasiassa kuusia kasvavalla vyöhykkeellä.

Varusmestarintiellä maaston korkeustaso on Runosmäen vanhainkodin kohdalla noin 42 metriä merenpinnan yläpuolella nouseen suunnittelualueen pohjois- ja itäosassa n. 52 metriin.

## Palvelut

Lähimmät päivittäistavaran kauppa, posti ja huoltoasema sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta Pohjoiskaaren ja Tampereen valtatie risteyksen tuntumassa.

Postinumeron 20360 perusteella suunnittelualue kuuluu Runosmäen terveysaseman toimialueeseen. Terveysasema sijaitsee n. 500 m:n etäisyydellä ja siinä toimivat myös hammashoitola ja neuvola. Lähietäisyydellä Piiparinpolun varrella sijaitsevat mm. seurakuntakoti, päiväkotikoti, kirjasto, palloiluhalli sekä 1.- 6. luokkien Runosmäen koulu.

## Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Hule- ja jätevesiviemäreiden sekä sähkö- ym. kaapeli- ja vesijohtolinjojen runkolinjat sijaitsevat Varusmestarintiellä. Palvelutaloon johtava kaukolämpölinja on reititetty Turun Lyseon tontin ja Nallinpuiston kautta.

## Liikenne

Varusmestarintiellä on korkeita suojateitä ja sen nopeusrajoitus on 40 km/h. Kadulla liikennöivät useat Turun paikallisliikenteen linja-autot mm. reittejä Runosmäki - Kauppatori - Harittu, Runosmäki - Kauppatori - Varissuo, Runosmäki - Pernon telakka ja Runosmäki - Länsikeskus. Useiden linjojen alku-/ päätteen kääntöpaikka on Varusmestarintien itäreunassa vastapäätä Runosmäen vanhainkotiä.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimisto teki maaliskuun lopulla v. 2012 arvion alueen luonnonympäristöstä (liite 4). Siinä suunnittelualueen arvokkaimmaksi alueeksi todetaan sen eteläosassa sijaitseva Kalliometsäksi nimetty osa-alue, jonka geologiset muodot siirtolohkareineen ja Litorinameren aikaisine muinaisrannan kivikkoineen täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön ominaispiirteet.

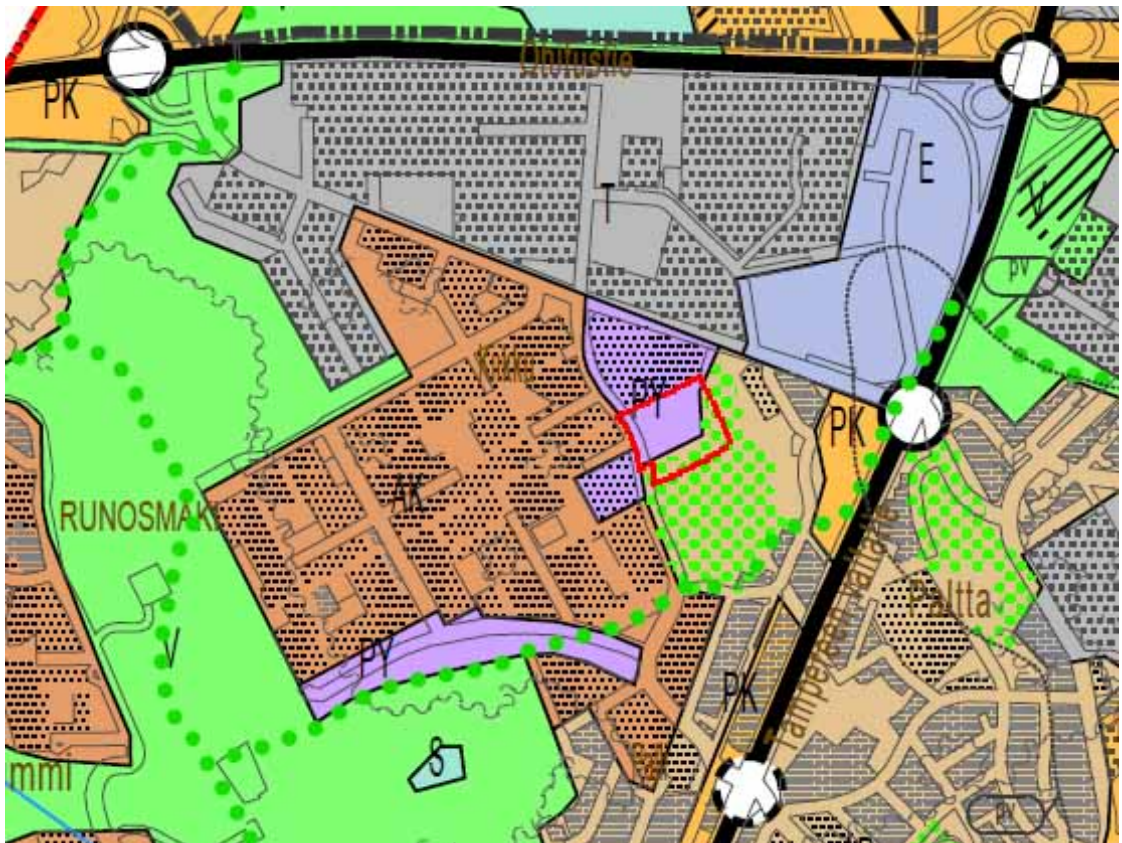
Alueelta ei ole tiedossa muuta ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa kuin liikenne eikä alueella ole ympäristönsuojelutoimiston tiedostojen mukaan pilaantuneita maa-aineksia.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu valmisteilla olevan Turun yleiskaava 2035:n alueeseen, mutta tois-taiseksi alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikuttei-nen Turun yleiskaava 2020.

Siinä alue on osoitettu virkistysen sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla alu-etta varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistysen, alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



### Voimassa oleva asemakaava

Runosmäki-nimisellä virkistysalueen (VL) osalla on voimassa 19.12.1985 vahvistettu ase-makaava 3/1982. Muu osa suunnittelualueesta kuuluu 20.5.1988 vahvistettuun asemakaa-vaan 13/1987. Siinä aluetta on osoitettu puistoalueeksi (VP, Nallinpuisto), katualueeksi (Varusmestarintie) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten kortte-lialueeksi (YS). Korttelialueen pinta-ala on 0,9180 ha ja rakennusoikeus on kaavan mukai-sella  $e = 0,40$  tehokkuusluvulla laskettuna n. 3670 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartalla. Alue on toteutettu niiden mukaan lukuun ottamatta rakennusalan ylitystä tontin 4 istutettavan / luonnontilaisena säilytettävän alueenosan puolelle ja Varusmestarintielle merkittyä kevyen liikenteen alikulkua.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista, tarkistettu 13.11.2008. Alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä
- hyvän taajamakuvan kehittämistä
- viheralueiden yhtenäisyyttä
- pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista.

### **Suunnittelualuetta koskevat muut suunnitelmat**

Kaupunginhallituksen 18.1.2010 § 55 hyväksymässä Turun seudun joukkoliikennereportti 2020:ssa Runosmäkeen on linjattu mm. kaksi vaihtoehtoista raitiotielinjaa. Niiden kummankin vaikutusalue ulottuu suunnittelualueelle.

Kaupunginhallitus hyväksyi 30.4.2012 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n. Siinä Runosmäen lähiön maankäytön kehittämisstrategiaksi vuoteen 2025 mennessä esitetään 500 uutta asukasta ja 25 000 uutta kerrosalaa, keskimäärin 0,4 aluetehokkuudella.

### **Rakennusjärjestys**

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 alkaen ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.10.2006 § 184.

### **Kiinteistörekisteri**

Alueen kiinteistöt on merkitty Turun kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

### **Pohjakartta**

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 14.12.2012.

### **Maanomistus**

Turun kaupunki omistaa muutoksen kohteena olevan alueen.

### **3.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa muistisairaiden palveluyksikön laajentaminen sekä Runosmäen asuntoalueen mittakaavaan soveltuva, asumisen monimuotoisuutta ja lähiympäristössä olevia toimintoja tukeva ja täydentävä asuntorakentaminen mm. tuetun asumisen kohteena.

Tavoitteena on myös säilyttää kulkuyhteys Runosmäen virkistysalueelle ja lisätä alueen jalankulkuyhteyksiä sekä parantaa Varusmestarintien katualueen toiminnallisuutta ja turvallisuutta.

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet noudattavat oikeusvaikutteisen yleiskaava 2020:n ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita sekä pyrkivät täydentämään kaavanmuutosaluetta alueella voimassa olevan asemakaavan ja Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n hengessä.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksessa aluetta osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa palveluasumista (AK-1). Korttelialueen pinta-ala on 2,9396 ha ja sen rakennusoikeus on 14 050 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen tehokkuusluku  $e = 0,48$ . Kaavanmuutoksessa Varusmestarintien katualueen osan rajat ja pinta-ala säilyvät ennallaan.

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 2.

### Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

#### **AK-1 = Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasumista**

Korttelialueelle saa sekä rakennusoikeutta että rakennusalaa ylittäen rakentaa kaksi maanalaista kerrosta autopaikoitusta, varastointia yms. varten sekä katetut yhdyskäytävät ja avoimet katokset polkupyörien säilytystä, keskitettyä jätehuoltoa yms. varten. Maanalaisten tilojen kansirakenteiden on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino hyökkäystien osalta.

Rakennusoikeutta ylittäen korttelialueelle saa rakentaa auton säilytyspaikat, porrashuoneet 15 m<sup>2</sup> ylittävältä osalta kerrostasoa kohti sekä ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa.

Ylärinteeseen korttelialueen itäosaan on osoitettu II-kerroksinen 3700 k-m<sup>2</sup> käsittävä rakennusala, jolle saa sijoittaa ympärivuorokautista hoitoa varten tarkoitetun palvelukodin (ys-1). Rakennusalalla on jo toiminnassa n. 1440 k-m<sup>2</sup> suuruinen palvelukoti, joka on liitetty kaukolämpöverkkoon Turun lyseon ja koulun tontin suunnasta tulevalle maanalaisella johdolla. Jotta johto tulee otettua huomioon korttelialueen muuta rakentamista suunniteltaessa, on sen sijainti ollut syytä merkitä kaavakartalle.

Palvelukodin laajennusosan rakennusala on voitu osoittaa osittain luonnonympäristöarviossa (liite 4) määritellyn korpirämeen alueelle, koska alue ei täytä metsälaissa tarkoitetun erityisen tärkeän elinympäristön kriteerejä. Lisäksi Turun lyseon ja koulun yläasteen rehtori on ilmoittanut, että koulu ei käytä ko. aluetta lähiovetuskohteena.

Rakennusalalle ys-1 on ollut syytä määrätä: "Olemassa olevan rakennuksen ja sen laajennusosan välille on rakennettava pelastustien vaatimukset täyttävä kulkuaukko, mikäli riittävien pelastustieyhteyksien rakentaminen ei muuten ole mahdollista", koska korttelialueen maastomuodot ja/tai itäosassa oleva korpirämeen kosteikko saattavat muodostua esteeksi riittävän kattavan pelastustiestön rakentamiselle.

Korttelialueen länsiosan alarinteeseen Varusmestarintien kaarevuutta mukaillen on osoitettu VI- ja VII -kerroksiset rakennusalat, joilla rakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleiseen rakennusalarajaan. Näiden rakennusalojen taakse ylärinteeseen on merkitty VIII-kerroksinen rakennusala. Rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9500 k-m<sup>2</sup>.

Em. kolmea rakennusalaa yhdistää II-kerroksinen rakennusala (yht), jolle saa sijoittaa asumista tukevia yhteis- ja palvelutiloja enintään 800 k-m<sup>2</sup>. Ylärinteen puolella rakennusaloihin yhdistyy vielä kaksi pysäköintitasoa käsittävä auton säilytyspaikan rakennusala (a-1). Sen alimman tason kautta saa järjestää ajoyhteyden maanalaisiin pysäköintitiloihin.



Jotta kaksikerroksinen auton säilytyspaikka sulautuisi ympäröivään maastoon mahdollisimman huomaamattomasti, saa sen rakenteiden ylin korkeusasema olla enintään +47 m. Samasta syystä ylätason autopaikkojen kattaminen on kielletty. Autopaikkoja ei myöskään saa sijoittaa alle 8 metrin etäisyydelle asuinhuoneiden pääikkunoista. Lisäksi rakennusalan a-1 ylätaso on rakennettava siten, että se kestää raskaan pelastusajoneuvon painon ja että osa siitä palvelee piha-alueena.

Korttelialueella on sallittava jalankulkuun, ulko-oleskelualueisiin, ajoyhteyksiin, autopaikotukseen, huoltoliikenteeseen, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden ja johtojen sijoittamiseen, jätehuoltoon yms. liittyvät yhteisjärjestelyt tonttirajoista riippumatta. Korttelialueen pohjoisosassa on myös säilytettävä Runosmäki-nimiselle virkistysalueelle johtava ulkoilureittiyhteys, jota voidaan mahdollisesti hyödyntää myös pelastusajoneuvojen hyökkäystienä.

Korttelialueelle on osoitettu kaksi pysäköintipaikkaa (p). Toinen niistä on lähellä palvelukotia ylärinteessä olevan kumpareen takana ja Varusmestarintien varrella on toinen. Sen yhteydessä on rakennusala (muu-1), jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m<sup>2</sup> suuruisen muuntamorakennuksen.

Autopaikkoja korttelialueella on rakennettava seuraavasti: 1 ap/80 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa, 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> erityisasunto- ja toimitilakerrosalaa ja 1 ap/180 k-m<sup>2</sup> ryhmä- ja palvelukotikerrosalaa kohti sekä riittävä määrä merkittyjä autopaikkoja vieraspysäköintiä varten.

Kaavaa laadittaessa ei vielä ole ollut tiedossa asuntojen jakauma tavanomaisen tai erityisasumisen kesken. Siksi kaavaan oli syytä kirjata erityismääräys: ”Rakennuslupaviranomaiselle on ennen rakennusluvan myöntämistä esitettävä pelastuslaitoksen hyväksymä suunnitelma, josta käy ilmi pelastustiet, pelastusajoneuvojen toimipaikat, vedenottopisteet tai -asemat sekä rakennusten palotekninen toteutus. Lisäksi on esitettävä tontinkäyttösuunnitelma autopaikotuksen, kulkuteiden ja pihajärjestelyiden toimivuudesta sekä autopaikkojen riittävydestä.”

Varusmestarintiellä kaavanmuutosalueen lounaisosan tuntumassa vastapäätä Runosmäen vanhainkotiä on useamman linja-autoreitin alku-/ päättepisteen kääntöpaikka, siksi korttelialueelle nähtiin tarpeelliseksi merkitä Varusmestarintien varteen sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus yleistä jalankulkua varten.

Jalankulkuvarauksen reunassa on vyöhyke, jolle on istutettava puita ja pensaita. Puista vähintään 50 % tulee olla havupuita, jotta istutukset kytkeytyvät luontevasti ympäristössä olevaan puulajistoon. Lisäksi määrätään, että korttelialueen rakentamattomat osat tulee soveltuvin osin istuttaa ja hoitaa puistomaisesti ja että korttelialueella saa aidata vain huoneistokohtaiset piha-alueet ja palvelukodin ulkoilupihat.

Ympäristönsuojelutoimiston laatimaan luonnonympäristöarvioon perustuen korttelialueen eteläosaan on merkitty luonnontilaisena hoidettava alueen osa (L-1), jolla sallitaan ainoastaan maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ja jolla olevia siirtolohkareita ja louhikoita ei saa vahingoittaa.

Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. rakennusten ulkoasusta ja ilmanvaihdon järjestämisestä.

### **Katualue**

Katualueen nimi on Varusmestarintie – Rustmästarevägen. Ajoneuvoliikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden parantamisen vuoksi kaavassa on sallittu vain yksi liittymä Varusmestarintien ja korttelialueen välillä. Liittymä sijaitsee korttelialueella katualueen varressa olevan pysäköintipaikan kohdalla. Luonnollisesti ajoneuvoilla liittyminen on sallittua myös Varusmestarintiehen liittyvien katualueiden kohdalla.

Kadunylittäjien turvallisuuden parantamisen vuoksi Varusmestarintielle merkittiin Piiparinpolun kevyen liikenteen raitin ja Veteraanikadun kohdalle katualueen osat, jotka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan kevyen liikenteen yhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuu.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

### Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Nallinpuiston alueen ottaminen asumiskäyttöön tulee muuttamaan kaupunkikuvaa. Kaavaratkaisu pyrkii kuitenkin luomaan ympäristön, joka on mahdollisimman viihtyisä ja toimiva omana itsenään, mutta myös tasapainoinen suhteessa Runosmäen Kiikun asuntoalueen, Runosmäen vanhainkodin ja koulutontin rakennuksiin, ympäröivää luontoa unohtamatta.

### Väestöön ja asumiseen

Kaavan toteutuminen tukee ns. elinkaariajattelua, mikä tarkoittaa, että samalla tutuksi tulleella asuinalueella voi asua koko elämänsä ajan vaikka ikääntymisen tai muiden syiden johdosta tarvitsisi apua.

Asumisessaan ja palveluissaan tukea tarvitsevien asukkaiden, kuten myös tavanomaisten kerrostaloasukkaiden näkökulmasta kaava-alueen luonnonläheinen sijainti pääosin valmiiksi muotoutuneessa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella lähellä Runosmäen alueen palveluita (mm. terveysasema, kirjasto, vanhainkoti, koulut, päiväkodit, seurakuntakoti ja kauppa) on erinomainen.

Tulevan asukasmäärän arvioiminen on kuitenkin mahdotonta sillä korttelialueen asunnot voivat olla tavanomaisia kerrostaloasuntoja, mutta myös hoiva-, palvelu- ja erityisasumiseen tarkoitettuja.

Palveluasumisen myötä lähialueen palvelutarjonta mahdollisesti monipuolistuu, mutta muutoin lähiympäristössä jo asuvien olosuhteet säilyvät lähes ennallaan sillä esim. kulkuyhteyden Piiparinpolun suunnalta Runosmäen virkistysalueelle edellytetään säilyvän.

### Liikenteeseen

Palveluasumisen luonteesta johtuen Varusmestarintien tai muiden lähikatujen liikennemäärät eivät oleellisesti ole lisääntymässä. Myöskään tavanomaisella kerrostaloasujalla oman auton käyttö ei ole välttämätöntä, koska alue sijaitsee hyvien kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksien vaikutuspiirissä.

Liikenneturvallisuus tulee paranemaan ajoneuvoliittymien rajoittamisen, Varusmestarintien itäpuolelle rakennettavan uuden jalankulkuyhteyden sekä Piiparinpolun ja Veteraanikadun kohdille esitettyjen Varusmestarintien ylityskohtien korostamisen myötä.

### Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntateknisen huollon päälinjat sijaitsevat Varusmestarintiellä, joten uudisrakentamisen liittäminen niihin ei todennäköisesti tule edellyttämään suuria investointeja eikä toimenpiteitä.

## Talouteen

Väestöpohjan kasvu on eduksi erilaisten palveluiden tuottamiselle. Myös kuntatalouden kannalta on suotavaa täydentää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita, koska näin jo tehtyjen investointien hyötysuhde saadaan paremmaksi.

## Terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Kaavaratkaisun vuoksi kaavanmuutosalueella ja sen lähiympäristössä vallitsevat terveellisyys- ja viihtyisyysolosuhteet eivät ole olennaisesti muuttumassa. Tosin korttelialueen rakentamisvaihe tulee häiritsemään lähiympäristön asukkaita ja muita käyttäjiä. Tämä vaihe on kuitenkin rajallinen ja alueen rakentajan/rakennuttajan tulee huolehtia siitä, että häiriötilanteet minimoidaan ja ettei rakentamisesta aiheudu ympäristölle turvallisuusriskejä eikä muutakaan vahinkoa.

## Virkistykseen

Vaikka virkistysalueiden pinta-ala pienenee, ei kaavaratkaisu tule katkaisemaan ulkoilu- ja viheralueyhteyksiä ja Runosmäen virkistysalue tulee edelleen palvelemaan lähiympäristön asukkaiden ja muiden käyttäjien virkistystarpeita lähes entiseen tapaan.

## 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoitustyö käynnistettiin Kiinteistöliikelaitoksen 8.9.2010 päivätystä aloitteesta, jonka taustalla on YH Länsi Oy:n suunnitteluvarausanomus. Mm. kaavateknisistä syistä kaavanmuutosalueeseen liitettiin osa Varusmestarintien katualueesta.

Asemakaavatoimisto postitti 28.9.2011 osallisille asemakaavanmuutoksen vireillöoloilmoituksen. Sen mukana lähetettiin 22.9.2011 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen. Em. aineisto on ollut tutustuttavissa myös internetissä, Turku-Pisteessä sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa.

Lisäksi kaavanmuutoksen vireillöolosta tiedotettiin 29.10.2011 julkaistulla kuulutuksella sekä v. 2012 kaavoituskatsauksessa työnimellä ”Metsäkumpu”.

### Vuorovaikutus

Vuorovaikutus järjestettiin liitteenä 3 olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Turun kaupungin rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja suunnittelu- toimisto / liikennesuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia / kaukolämpö + kaukokylmä ja sähköverkot, TeliaSonera Finland Oyj, Sosiaali- ja terveystoimi, Kasvatus- ja opetustoimi, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun vanhusneuvosto, päättäjät sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Turkuseura-Åbosamfundet ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Runosmäkiseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry ja Turun Suunnistajat ry
- osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Huhtikuussa 2011 kaavanmuutoshankkeesta pidettiin neuvonpito sosiaali- ja terveystoimen vanhuspalveluiden ympärivuorokautisen hoidon johtajan kanssa. Kaavahankkeen aloituskokous pidettiin 19.1.2012, minkä lisäksi kaavanmuutostyön eri vaiheissa on neuvoteltu YH Länsi Oy:n edustajien kanssa.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston liikennesuunnittelijan kanssa on neuvoteltu kaavanmuutoksen liikenteellisistä ratkaisuista. Tällöin on käynyt ilmi mm., että voimassa olevassa kaavassa Varusmestarintiellä olevaa katualueen alikulkua ei ole tarkoitus rakentaa. Siksi sitä korvaamaan Piiparinpolun ja Veteraanikadun kohdalle on syytä osoittaa katualueen osat, jotka on rakennettava niin, että Varusmestarintien poikki johtavien kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuus ja turvallisuus korostuvat.

Neuvotteluissa kävi myös ilmi, että liikenneturvallisuuden vuoksi korttelialueen ja Varusmestarintien yhteiseen rajapintaan ei ole syytä osoittaa kuin yksi ajoneuvoliittymä.

Kaavan valmistelijan pyynnöstä ympäristönsuojelutoimistossa laadittiin maaliskuun 2012 lopussa arvio alueen luonnonympäristöstä (liite 4). Siinä arvokkaaksi todettu suunnittelualueen osa on otettu huomioon kaavanmuutoksessa.

### **Vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet**

Varsinaisia mielipiteitä jätettiin kaksi. Niiden lisäksi ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimisto ilmoitti, ettei sen tiedostoissa ole merkintää suunnittelualueen maaperän pilaantumisesta.

Turun Suunnistajat ry ilmoitti mielipiteessään, ettei sillä ole huomautettavaa kaavahankkeesta sillä metsäalue, johon kaavanmuutosalue kuuluu, on sen verran pieni, ettei sitä yksinään voi käyttää metsäsuunnistustapahtumissa. Sen sijaan lisärakentaminen voi olla hyvä asia ajateltaessa Runosmäen urbaania kokonaisuutta sprinttisuunnistuksen ympäristönä, jossa rakennukset esteinä muodostavat lisähaastetta nopeimman reittivalinnan tekemiselle.

Turun kaupungin vanhusneuvosto lausui mielipiteessään, että palveluja kehitettäessä olisi ensisijaisesti huomioitava kaupungin omat toiminnot ja niiden mahdolliset lisätarpeet. Alue pitäisi säilyttää virkistyskäytössä, kunnes on selvitetty kaupungin oman palvelutoiminnan laajentamisen tarpeet mm. Runosmäen vanhainkodin osalta.

#### Asemakaavatoimisto:

Huhtikuussa 2011 käydyssä neuvottelussa vanhuspalveluiden ympärivuorokautisen hoidon johtaja toi esiin, ettei Runosmäen vanhainkodilla ole näköpiirissä varsinaisia laajentumistarpeita, mutta että vanhainkodissa on käynnissä peruskorjaus- ja muutostyöt, joiden on tarkoitus valmistua v. 2012 loppuun mennessä.

Neuvottelussa kävi myös ilmi, että Runosmäen vanhainkodista on tarkoitus tehdä monimuotoinen vanhuskeskus siten, että se tarjoaa hoivahoitoa, tehostettua palveluasumista, lyhytaikais- ja intervallihoidoa sekä palveluita lähiympäristössä omissa kodeissaan asuville vanhuksille ja palvelutalojen asukkaille tukien heidän itsenäistä selviytymistään ja virkistystään. Lisäksi vanhainkodin tiloja on tarkoitus luovuttaa erillisin sopimuksin kaupungin omaa palvelutarjontaa täydentävien yksityisten palveluntuottajien ja esim. vanhuspalveluita tuottavien järjestöjen käyttöön.

Kaavan muuttaminen esitettyyn suuntaan on näin ollen nähtävissä mahdollisuutena monimuotoisesti kehittää toimintatapoja, jotka parhaimmillaan täydentävät ja hyödyttävät toinen toisiaan Varusmestarintien molemmin puolin.



## Kaavaluonnos

Asemakaavatoimistossa laadittiin kaksi 25.10.2012 päivättyä luonnosvaihtoehtoa, VE1 ja VE2. Niistä ympäristö- ja kaavoituslautakunta valitsi 20.11.2012 § 485 VE1:n laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

## Lausunnot

Turun kaupunki on v. 2013 alusta ottanut käyttöön uuden toimintamallin ja muuttanut organisaatiotaan, mistä johtuen osa niiden tahojen nimistä, joilta lausunto pyydetään poikkeavat liitteenä 3 olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa lueteltujen osallisten nimistä.

8.2.2013 päiväystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, sivistystoimialalta, hyvinvointitoimialalta, ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä / sähköverkot, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta sekä Turun vanhusneuvostolta.

Sivistystoimiala, Turun Seudun Kaukolämpö Oy ja Turun vanhusneuvosto eivät antaneet lausuntoa.

Kiinteistöliikelaitos ja Vesiliikelaitos toteavat lausunnoissaan, ettei kaavaehdotuksesta niiden toimialan osalta ole huomautettavaa.

Rakennusvalvonta huomauttaa lausunnossaan, että asemakaavaan tulee lisätä määräys: ”Julkisivut tulee rakentaa paikalla.”

**Kaavoitusyksikkö:** Lisätään rakennusvalvonnan esittämä määräys asemakaavaan.

Turku Energia Sähköverkot Oy lausuu, että asemakaavaan tulee merkitä 10 m x 5 m suuruisen sähköjakelun muuntamopaikka Varusmestarintien varressa olevalle pysäköimispaikalle aluemerkinä ”muu”.

**Kaavoitusyksikkö:** Lisätään kaavaan lausunnon antajan esittämään paikkaan rakennusala (muu-1), jolle saa sijoittaa enintään 50 k-m<sup>2</sup> suuruisen muuntamorakennuksen.

Hyvinvointitoimiala tuo lausunnossaan esiin, että:

1. Ikäihmisten osuus Turun väestössä on kasvussa etenkin aikavälillä 2016 - 2026. Ikäihmisten asumisen kehittämisessä ja suunnittelussa tulee painottaa suuntausta, jossa ikääntyvät voivat asua alkuperäisissä kodeissaan tai kodinomaisissa olosuhteissa mahdollisimman pitkään. Lisäksi liian massiivista pelkästään ikäihmisille suunniteltua muusta asumisesta erillään olevaa rakentamista tulisi välttää.
2. Suunnitteilla olevan tuetun asumisen tueksi olisi hyvä suunnitella yhteisiä palvelutiloja, jotka lisäävät asukkaiden yhteenkuuluvuutta ja edistävät alueen asukkaiden monipuolisen toiminnan mahdollisuuksia.
3. Ko. asuinalueelle tulisi mieluiten tavoitella monipuolista asukas pohjaa.

### **Kaavoitusyksikkö:**

1. Myös Runosmäen, Turun toiseksi suurimman kerrostalolähiön, n. 7000 asukasta ikään-tyy. On myös todettava, että osa lähiön asunnoista ei pysty vastaamaan esim. pyörä-  
tuolia tai rollaattoria apuvälineenä käyttävien asumisvaatimuksiin sillä Runosmäen lähi-  
ön kerrostalot on rakennettu 70- ja 80 -lukujen aikaisin mitoituksin ja osa kerrostaloista  
on myös hissittömiä. Kaavan tavoitteet ovat varsin samansuuntaiset hyvinvointitoi-  
mialan näkemyksen kanssa, että vaikka ikääntymisen tai muiden syiden johdosta asu-  
misessaan tarvitsisi apua, ihminen voisi silti mahdollisimman pitkään ja turvautusti asua  
omalla tutulla asuinalueellaan joko omassa kodissaan tai kodinomaisissa olosuhteissa.
2. Kaavassa on otettu huomioon hyvinvointitoimialan esittämät yhteiset palvelutilat tuetun  
asumisen tueksi sillä juuri tätä tarkoitusta varten kerrostalorakennusalojen yhteyteen on  
osoitettu rakennusala (yht), jolle saa sijoittaa asumista tukevia yhteis- ja palvelutiloja.
3. Kaava ei tule olemaan este monipuolisen asukasohjan muotoutumiselle sillä kortteli-  
alueen kaavamerkintä AK-1 ”Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa palvelu-  
asumista” mahdollistaa myös aivan tavanomaisen kerrostaloasumisen.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos esittää lausunnossaan, että:

1. Asumista tukevien yhteis- ja palvelutilojen rakennusosalalle (yht) tulee määrittää raken-  
nusoikeus.
2. Ympäri vuorokautista hoitoa varten tarkoitettua hoitoa varten osoitetulle rakennusosalalle  
(ys-1) tulee osoittaa kulkuaukkovaraus pelastusajoneuvoja varten.
3. Asemakaavan länsiosassa olevien kerrostalojen osalta tulisi arvioida se, että arvioi-  
daanko jokaista kerrostaloa paloteknisesti omana yksikkönä vai käsitelläänkö raken-  
nusryhmää jollain järjestelyllä yhtenä rakennuksena.

Pelastuslaitos myös edellyttää, että pelastusyksiköllä operointi alueen kiinteistöillä tulee  
olla mahdollista, että kunnallistekniikan suunnittelussa otetaan huomioon pelastustoi-  
mien edellyttämät vedenottopisteet tai -asemat ja että kerrostalojen osalta laaditaan pa-  
lotekninen toteutusmalliselvitys, josta käy ilmi mm. rakennuksissa sallittavat toiminnot,  
rakenteelliset toimenpiteet, palotekniset laitteet, poistumis- ja henkilöturvallisuus ja  
omaisuusvahinkojen minimointi.

### **Kaavoitusyksikkö:**

1. Määrätään asumista tukevien yhteis- ja palvelutilojen rakennusalan (yht) rakennusoi-  
keudeksi enintään 800 k-m<sup>2</sup>.
2. Ympäri vuorokautista hoitoa varten tarkoitettua palvelukotia varten osoitetulle rakennus-  
osalalle (ys-1) ei ole syytä merkitä kulkuaukkovarausta pelastusajoneuvoja varten, koska  
hoitolaitoksen toimintojen sujuvuuden kannalta ensisijaisesti paras ratkaisu on, että kul-  
kuaukkoa ei tarvitse rakentaa vaan että tarvittavat pelastustiet saadaan rakennettua  
muuta kautta kuin olemassa olevan rakennuksen ja sen laajennusosan välistä.

Siksi aiemmin AK-1 -korttelialueella ollut asiaa koskeva määräys poistetaan ja siirre-  
tään se rakennusosalalle ys-1 muodossa: ”Olemassa olevan rakennuksen ja sen laajen-  
nusosan välille on rakennettava pelastustien vaatimukset täyttävä kulkuaukko, mikäli  
riittävien pelastustieyhteyksien rakentaminen ei muuten ole mahdollista.”

3. Koska asemakaavan laadintavaiheessa varsinkaan kerrostalojen osalta ei vielä ole tarkasti tiedossa mitä toimintoja ja mille rakennusalueelle ne tulevat sijoittumaan, on lähes mahdotonta tehdä/teettää Pelastuslaitoksen edellyttämiä suunnitelmia ja selvityksiä. Siksi asemakaavassa olevaa erityismääräystä täydennetään muotoon: "Rakennuslupa- viranomaiselle on ennen rakennusluvan myöntämistä esitettävä pelastuslaitoksen hyväksymä suunnitelma, josta käy ilmi pelastustiet, pelastusajoneuvojen toimintapaikat, vedenottopisteet tai -asemat sekä rakennusten palotekninen toteutus. Lisäksi on esitettävä tontinkäyttösuunnitelma autopaikoituksen, kulkuteiden ja pihajärjestelyiden toimitavuudesta sekä autopaikkojen riittävydestä."

### **Nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotus kuulutetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymässä muodossa.

## **7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS**

Kiinteistön luovutussopimuksista ja niiden ehdoista päätetään erikseen. Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 8. päivänä helmikuuta 2013  
Muutettu 17.4.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaava-suunnittelija                      Marja Westerlund