

SAARENMAANKATU 8-10
SelostusDiaarinumero: 1-2018
Asemakaavatunnus: 15/2018**Asemakaavanmuutos**

9.9.2020, muutettu 20.11.2020 (lausunnot)

Kaupunginosa: PERNO (065)

Osoite: Saarenmaankatu 8-10



Kuva 1. Ilmakuva vuodelta 2018 (© Blom).

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan tavoitteet	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Kulttuurihistoria.....	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	
3.1.5 Sosiaalinen ympäristö	
3.1.6 Maanomistus.....	8
3.1.7 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	
3.1.8 Liikenne.....	8
3.1.9 Tekninen huolto.....	9
3.1.10 Ympäristön häiriötekijät	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava	10
3.2.1 Yleiskaava.....	10
3.2.2 Asemakaava	11
3.2.3 Rakennusjärjestys	12
3.2.4 Pohjakartta	12
3.2.5 Selvitykset.....	12
3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	13
3.3 Maankäyttösopimus	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2 Osalliset	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet	14
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	14
4.4.1 Käynnistäminen.....	14
4.4.2 Vireille tulo.....	14
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	15
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	16
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	16
4.4.6 Muutokset suunnitelmaan luonnoskäsittelyn jälkeen	17
4.4.7 Lausuntojen pyytäminen ja nähtäville asettaminen.....	17
4.4.8 Lausunnot ja vastineet.....	17
4.4.9 Muistutukset ja vastaukset	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2 Aluevaraukset	22
5.2.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1).....	22
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet (VL, VL/s, VP).....	22
5.2.3 Katu- ja liikennealueet (LPA-1).....	22
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.3.1 Hulevedet.....	22

5.4 Kaavan vaikutukset	23
5.4.1 Yleistä	23
5.4.2 Luonnonympäristö	23
5.4.3 Rakennettu ympäristö	23
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	23
5.4.5 Liikenne	23
5.4.6 Tekninen huolto	24
5.4.7 Ympäristön häiriötekijät	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	24

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 9. päivänä syyskuuta 2020 päivättyä ja 20.11.2020 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostartta. **Saarenmaankatu 8-10 (15/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	065	PERNO	PERNO
Kortteli:		51	51
Tontit:		1 ja 2	1 och 2
Katu:		Saarenmaankatu (osa)	Öselgatan (del)
Puisto:		Muhunpuisto	Mohnparken
Lähivirkistysalueet:		Suursaarenpuisto (osa)	Hoglandsparken (del)
		Tytärsaarenpuisto (osa)	Tyterskärsparcken (del)
Urheilu- ja virkistyspalvelualue:		Pernon urheilualue	Perno idrottsområde
Yleinen pysäköintialue:		Saarenmaan pysäköintialue	Ösels parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	065	PERNO	PERNO
Korttelit:		51, 61 ja 62	51, 61 och 62
Katu:		Saarenmaankatu (osa)	Öselgatan (del)
Puisto:		Muhunpuisto	Mohnparken
Lähivirkistysalueet:		Suursaarenpuisto (osa)	Hoglandsparken (del)
		Tytärsaarenpuisto (osa)	Tyterskärsparcken (del)
Autopaikkojen korttelialue:		Saarenmaan pysäköintialue	Ösels parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: PERNO-51.-3 ja 4, 61.-1 ja 62.-1.

Uudet korttelinumerot: PERNO 61 ja 62

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Salla Leino (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Liikennesuunnittelija: Harry Jaakkola

Ympäristönsuojelusuunnittelija: Tanja Ruusuvaara-Koskinen

Suunnitteluavustaja: Reeta Ahlqvist

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan Pernon (065) kaupunginosaan kortteliin 51 ja Saarenmaankadun katu- ja pysäköintialueelle sekä Tytärsaarenpuiston, Muhunpuiston ja Suur-saarenpuiston puisto- ja lähivirkistysalueelle. Muutosalue rajautuu pohjoisessa viheralueisiin, idässä asuntoalueeseen, etelässä Hiidenmaankujaan ja Pernon kartanoon. Alue on kooltaan noin 3,1 ha.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen nimi on Saarenmaankatu 8-10.

Kaavatyön tarkoituksena on täydentää rakentamalla Pernossa telakka-alueen läheisyydessä olevaa asuinalueita. Kaavassa huomioidaan arvokkaan luonnonympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön läheisyys.

Tavoitteena on turvata kaupungin oma kohtuuhintainen asuntotuotanto hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Asuinalueen pohjoispuolelta kulkeva Pansio-Pernon virkistys- ja viheryhteys liitetään Paavonpolut-verkostoon, joka tulee korvaamaan laajentuneen telakan kohdalla olevan katkoksen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 31.1.2019, muutettu 31.8.2020
2. Asemakaavakartta 9.9.2020, muutettu 20.11.2020
3. Tilastolomake 9.9.2020

1.5 Luettelo kaavanmuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun Pernon telakan alueen lepakkoselvitys 2017, Ympäristökonsultointi Jynx Oy
2. Turun Pernon telakan alueen eteläisen osan luontoselvitys 2017, Ympäristökonsultointi Jynx Oy
3. Schauman Arkkitehdit Oy, 2019. Maankäyttösuunnitelmat.
4. Ympäristömelun tarkkailuraportti Turun telakan alueelta (Promethor 7.12.2017)
5. Meluselvitys - MT185 parantaminen välillä Pernon - Ihalan ETL (Sweco 25.9.2018)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	12.2.2019 § 62
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	15.3.2019
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	24.3.2020 § 101
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys	31.8.2020
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	28.9 - 27.10.2020
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä ovat kaavakartan nimiössä	–

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella mahdollistetaan lisärakentaminen tonteilla Saarenmaankatu 8-10. Saarenmaankadun varteen osoitetaan rakennuspaikka neljälle kuusikerroksiselle asuin-kerrostalolle, kunkin rakennusoikeus on noin 2440 k-m². Uudisrakennusten myötä alueen asukasmäärä kasvaa yhteensä noin 195 henkilöllä.

Pihamaan länsireuna on osoitettu säilytettäväksi alueen osaksi, se on osa ekologista käytävää, joka toimii liito-oravien levähdyspaikkana. Asuintontteja laajennetaan viheralueelle niiden itäpuolella. Yleinen pysäköintialue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuin-kerrostalojen autopaikkoja. Tytärsaarenpuistossa on kulkuyhteys, jonka kautta on mahdollista kulkea Pernontielle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Saarenmaankadun päähän rakennettu asuinalue on telakan välittömässä läheisyydessä, välissä on suojaista jalopuumetsäinen saareke ja etelässä alue rajautuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Pernon kartanon alueeseen. Kaakossa on rivitaloasutusta ja pohjoisessa pääosin luonnontilaista alavaa niittyä.

Suunnittelualan rakennukset kuuluvat Pansio-Pernoon 1990-luvulla rakennettuun sekoittuneeseen asuinalueeseen.

Suunnittelualan pinta-ala on 3,1316 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maastonmuodot ja maaperä

Alue rajautuu lounaassa suojeltuun Ankkurikylän jalopuumetsikköön, kalliomäen koillisosan rinteeseen. Saarenmaankadun ympäristö on tasaista alavaa vanhaa peltoaluetta.

Maaperä on kalliomäkien välissä savikkoa: lähistöllä on paljon heikkoa liejusavea. Kunnollisia pohjatutkimuksia alueelta ei ole tehty.

Kasvillisuus ja eläimistö

Kaavamuutosalueen ulkopuolella koillisessa on suojeltu Suursaarenpuiston jalopuumetsikkö.

Vuonna 2017 tehdyn selvityksen mukaan Turun Pernon telakan alueella ei ole löydetty lepakoiden levähdys- tai lisääntymispaikkoja. Kaava-alue rajautuu luoteessa Suursaarenpuiston jalopuumetsikköön, joka on lepakoille tärkeä ruokailualue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Aluerakenne

Kaavanmuutosalue sijaitsee 1990-luvun alkupuolella rakentuneen yhtenäisen pientalo- ja rivitalovaltaisen asuinalueen reuna-alueella, jalopuuvallaisen metsäisen saarekkeen kaakkoisrinteessä. Kahdella asuinkerrostalotontilla on kummallakin yksi viisi- ja yksi seitsemäkerroksinen elementtirakenteinen kerrostalo.

Saarenmaankadun päässä on yleinen pysäköintialue, johon rajautuu Pernontien ja Saarenmaankadun väliin samaan aikaan rakentunut rivitalovaltainen asuinalue.



Kuva 3. Viistokuva vuodelta 2003, Pernon kartanoalue etuvasemmalla ja rivitaloalue oikealla.

Kulttuurihistoria

Kaava-alue rajautuu etelässä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Pernon kartanon alueeseen, johon kuuluu myös luonnonsuojelulailla rauhoitettuja kookkaita tammia.

Muinaismuistot

Suunnittelualueen ulkopuolella, telakan puoleisessa luoteisrinteessä on kiinteä muinaisjäännös, rautakautinen hautakiviröykkiö.

Virkistys

Kaavanmuutosaluetta kiertää laaja viheraluekokonaisuus, johon kuuluu jalopuumetsiköisiä kalliomäkiä ja alavia niitty- ja peltoaukeita. Suunnittelualueelta on polku 100 metrin päässä kulkevalle eteläiselle Paavonpolut-reitille.

Pernon alueella kulkenut osa Paavonpolkujen pohjoisista kulkureiteistä jäi laajentuneen telakka-alueen alle. Kaava-alueella on osoitettu kulkuyhteys Tytärsaarenpuistoon, jonka kautta Saarenmaankadulta pääsee Pernontien varteen ja tulevaisuudessa uusille Paavonpolkujen reiteille.

Kisapuiston urheilualue on noin 1,5 kilometrin päässä.

Hulevedet

Alueella olevat ojat, etenkin pohjoisosan ojat, ovat tärkeitä purkuojia. Saarenmaankadun pohjoispäästä lähtee oja, jonne purkavat Saarenmaankadun, Hiidenmaankujan ja osan Ankkurikylänkadun hulevesiviemäreiden vesistä. Tämä oja purkaa vedet valuma-alueen pääjoaan, jonne vesiä tulee myös Raision Konsasta. Ojien avoimina pysyminen tulee turvata, eikä rakentamista saa ulottaa liian lähelle uomia. Ojan reuna-alueilla on toimitettava varovaisesti, jotta ei tapahdu maanpinnan sortumia. Rakentamisen aikaisia vesiä ei saa johtaa suoraan ojaan.



Kuva 4. Alustava hulevesitilvakartta, kerran sadassa vuodessa tapahtuva sadetapahtuma/ lähde SYKE

Hulevedet eli sade- ja sulamisvedet johdetaan kaavanmuutosalueelta Saarenmaankadun hulevesiviemäriin, jossa on ollut ylikuormitusongelmia. Jotta viemäri ei kuormittuisi liikaa, hulevesiä on viivytettävä kaavanmuutosalueella, ennen kuin ne ohjataan hulevesiviemäriin.

3.1.4 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa eriarvoistumisen ja syrjäytymisen ehkäisemiseksi tehdään yhteistyötä kaupungin eri toimialojen ja sidosryhmien välillä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kooltaan 3,1 ha, josta hieman yli puolet on kaupungin omistuksessa 1,8 ha (58 %). Suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa 1,3 ha (42 %).

3.1.6 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavanmuutosalueella on noin 150 asukasta (Turun kaupungin paikkatietojen mukaan 9.9.2020). Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja, mutta läheisyydessä on kasvava telakka-alue ja siihen kytkeytyviä alan yrityksiä. Pansio-Pernon kaupan ja palveluiden keskittymä on runsaan 500 m päässä, jonne tulee sijoittumaan myös Pansio-Pernon monitoimitalo.

3.1.7 Liikenne

Kaavanmuutosalueelle ajetaan Pernontieltä Ankkurinkylänkadun ja Saarenmaankadun kautta. Saarenmaankadulla on yleinen pysäköintialue.

Linja-autot kulkevat alueen ohi Pernontietä myöten. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit ovat alueen vieressä olevan rivitaloalueen takana Pernontielle. Saarenmaankadulla on pyörätieyhteys runsaan sadan metrin päässä kulkevaan pyöräilyn pääverkostoon.

3.1.8 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot kulkevat lähinnä Saarenmaankadulla sekä Tytärsaarenpuistossa. Turku Energia Sähköverkot Oy:lla on pylväsmuuntamo suunnittelualueen pohjoisosassa tulevalle pysäköintialueella.

Jätteiden keräysastiat sijaitsevat tonteilla.

3.1.9 Ympäristön häiriötekijät

Telakan vaikutus

Telakka-alueella käytetään mahdollisia vaarallisia aineita. Pelastuslaitos on todennut, että kemikaalilaitoksen sijainti ei edellytä valvovan viranomaisen Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausuntopyyntöä, koska kaava-alue on konsultointiväyhykkeen 1 km:n ulkopuolella.

Alueella on meluvaikutuksia läheisen alueen louhintojen vuoksi. Häiriö on tilapäinen ja poistuu, kun ympäristöluvan saanut alue on louhittu.

Meyerin ympäristöluvan yhteydessä on laadittu Ympäristömelun tarkkailuraportti Turun telakan alueelta (Promethor 7.12.2017). Raportin mukaan laitosten, kuten telakan, normaalista toiminnasta ei pitäisi aiheutua ympäristöön kansallisen melutason ohjearvon ylityksiä. Telakan ympäristöluvassa on jo olemassa päivä- ja yöaikaiset meluraja-arvot, joita ei toivota muutettavan.

Liikennemelu

MT 185 (Naantalintie) Pernon ja lhalan eritasoliittymien meluselvitys, jonka on laatinut Sweco Ympäristö Turku (pvm 20.9.2018), mukaan melutasot Saarenmaankadulla jäävät alle Valtioneuvoston asettamien melutasojen ohjearvojen niin päivällä kuin yöllä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealueen reuna-alueelle ja maankäyttö taajamatoimintojen alueeksi A.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä, rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukko-liikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelumääräyksen A mukaan taajamatoimintojen alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella yhdyskuntarakennetta täydentäen.



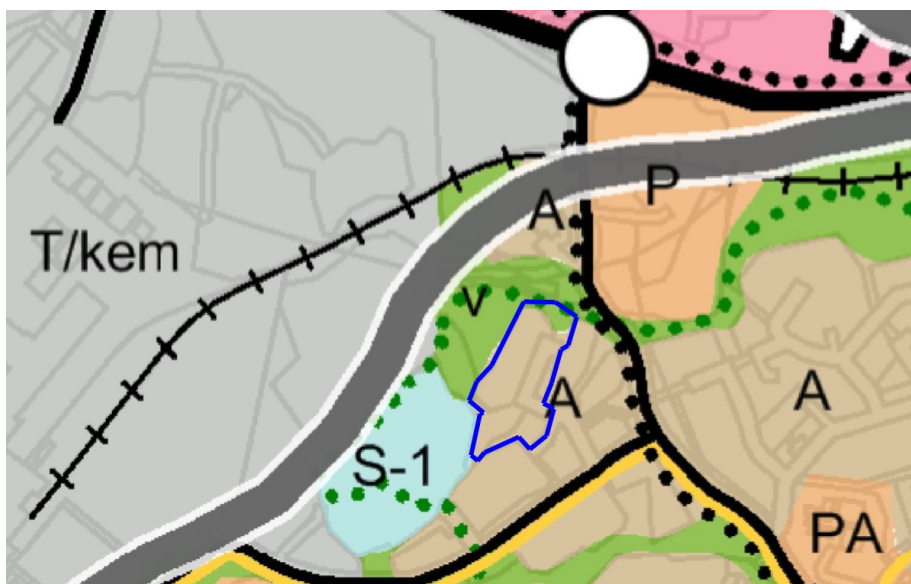
Kuva 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

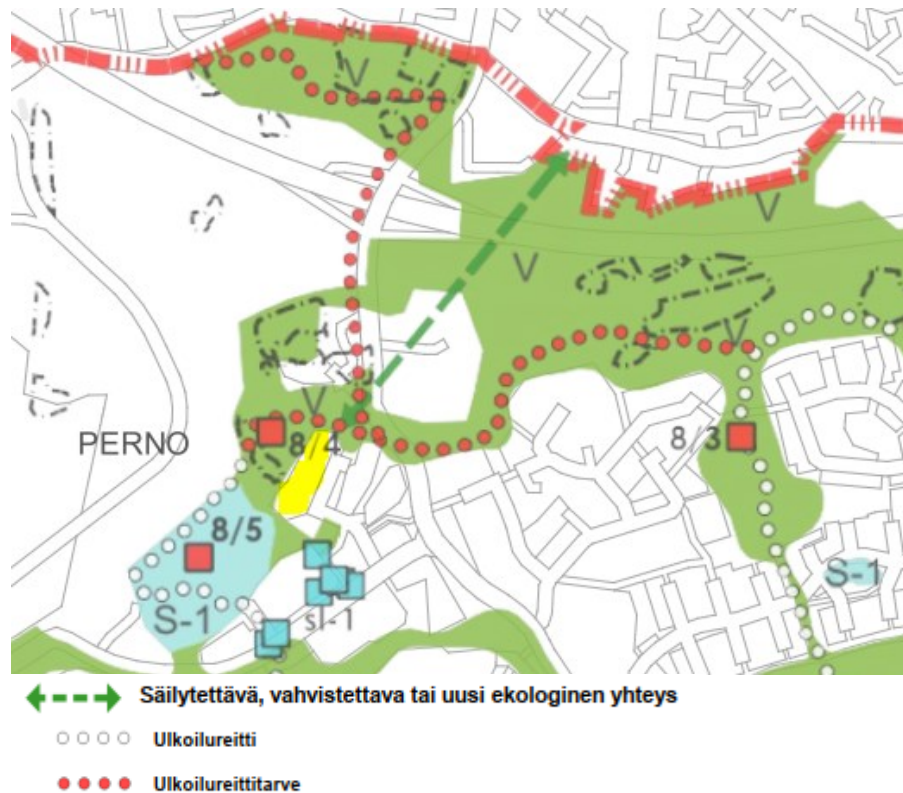
Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on osoitettu asumiselle A ja alueen pohjoisosa on virkistysaluetta V, jossa kulkeva ulkoilureitti yhdistää asuinalueen Paavonpolut-verkostoon.

Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.

Yleiskaavaehdotus on edennyt päätöksentekokäsittelyyn loppuvuodesta 2020.



Kuva 6. Ote Turun yleiskaava 2029 luonnoksesta

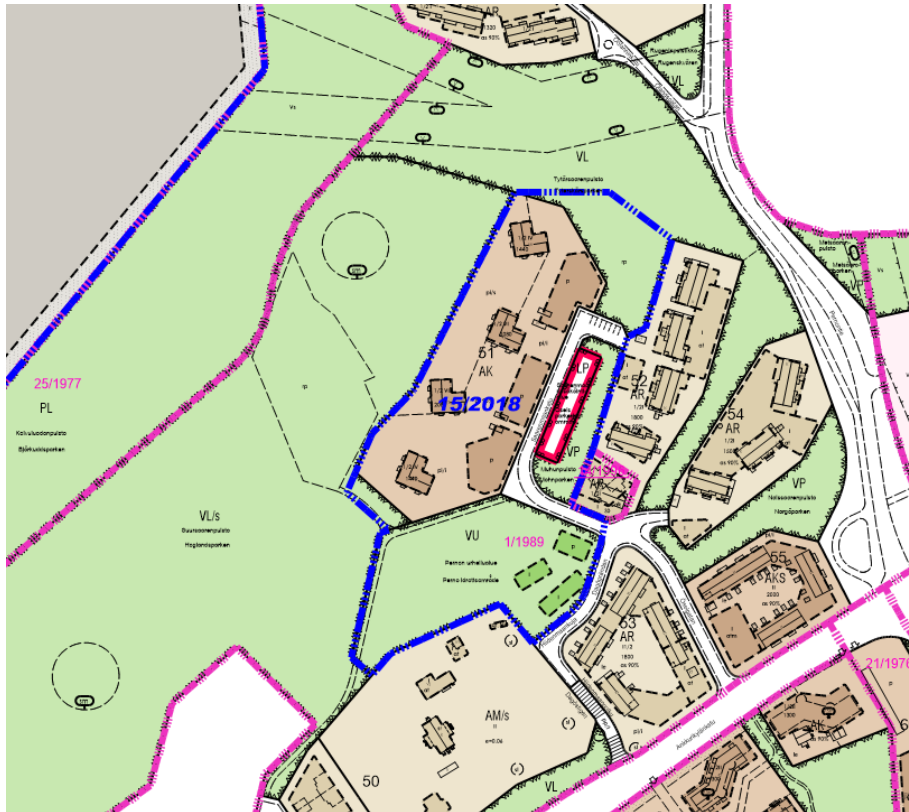


Kuva 7. Ote Turun yleiskaava 2029 ehdotuksesta, suunnittelualue näytetty keltaisella (kartta Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset)

Suunnittelussa tulee turvata ekologisen yhteyden säilyminen nuolen osoittamien alueiden välille. Nykyisen tai tarvittavan ekologisen yhteyden tärkeys tulee huomioida maankäytön hankkeissa. Nuolen osoittamien alueiden välillä tulee säilyttää riittävästi puustoisia viheralueita, ja niitä tulee tarvittaessa puustoistutuksin kehittää, vahvistaa tai rakentaa lisää.

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 1/1989 on tullut voimaan 5.12.1991. Asemakaavassa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, yleiseksi pysäköintialueeksi LP, puistoksi VP, urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi VU, lähivirkistysalueeksi VL ja VL/s, jolla ympäristö säilytetään, jonka luonnonsuojelullisia arvoja ei saa heikentää ja puustoa tulee hoitaa uusiutuvasti säilyttäen alueen maisemallinen merkitys.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 9.9.2020.

3.2.6 Selvitykset

Kaavanmuutoksen lähtötietoina on käytetty selvityksiä, jotka Ympäristökonsultointi Jynx Oy teki vuonna 2017 telakan alueella: Turun Pernon telakan alueen lepakkoselvitys 2017 ja Turun Pernon telakan alueen eteläisen osan luontoselvitys 2017. Molemmissa selvityksissä on tehty lähialueella havaintoja liito-oravista, mikä on huomioitu täydentämällä kaavamääräykseen piha-alueen toimiminen osana ekologista käytävää.

Meluselvityksiä on laadittu kaksi: Ympäristömelun tarkkailuraportti Turun telakan alueelta (Promethor 7.12.2017). Tieliikenteen aiheuttamasta melusta on laadittu Meluselvitys - MT185 parantaminen välillä Pernon - Ihalan ETL (Sweco 25.9.2018). Selvityksissä tieliikenne- ja telakkatoiminnasta aiheutuvasta melusta ei ole kaavanmuutosalueella terveydelle haittaavia vaikutuksia.

Schauman Arkkitehdit Oy on laatinut alustavia maankäyttösuunnitelmia, joissa tutkittiin erilaisia täydennysrakentamisvaihtoehtoja rakentamisen määrästä ja korkeudesta sekä laajuudesta.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaava-alueen läheisyydessä telakka-alueen vieressä, on vireillä asemakaavanmuutos Merilinja, joka mahdollistaa meriteollisuuden erilaisille toimijoille toimintaympäristön.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin, Asunto Oy Turun Kartanolehdon ja TVT Asunnot Oy:n välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan Asunto Oy Turun Kartanohdon ja TVT Asunnot Oy:n aloitteeseen, jossa esitettiin alueelle täydennysrakentamista ja tonttien laajentamista.

4.2 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Pernon omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, DNA Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on täydentää rakentamalla Pernossa telakka-alueen läheisyydessä olevaa asuinalueutta. Alue sijaitsee arvokkaan luonnonympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön vieressä, mikä tulee ottaa piha-alueiden suunnittelussa huomioon viihtyisän ja monipuolisen lähiympäristön osana.

Tavoitteena on turvata kaupungin oma kohtuuhintainen asuntotuotanto hyvien yhteyksien päässä Turun keskustasta.

Tavoitteena on myös asuinalueen pohjoispuolelta kulkevan Pansio-Pernon virkistys- ja viheryhdyden liittäminen Paavonpolut-verkostoon, korvaamaan katkoksen laajentuneen telakan kohdalla.

Kaava-alue tukeutuu vuonna 2021 toteutettavaksi esitettävän bussien runkolinjaston reitistöön.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 12.2.2019 § 62.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 31.1.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 15.3.2019.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 3.5.2019 mennessä. Näitä saatiin kaksi kappaletta.

Mielipide 1, asukastoimikunta Saarenmaankadulta:

Yleisöpalautteessa ollaan huolissaan lähivirkistysalueiden vähenemisestä ja toteutumattoman urheilun alueen poistumisesta asemakaavasta. Lisärakentamisen mukanaan tuomien autopaikkojen määrän kasvun pelätään heikentävän yleistä viihtyisyyttä alueella, jota valmistuessaan kuvailtiin viihtyisänä vanhan kartanon ja tammimetsän ympäröimänä alueena.

Rakentamisen aikainen työmaaliikenne päättyvää Saarenmaankatua pitkin tulee olemaan rakentamisen aikana turvaton ja aiheuttavan vaaratilanteita. Ehdotettiin väliaikaisen liikenteen järjestämistä suoraan Pernontieltä.

Kaavoitus:

Kaupungin liikuntapalvelut on keskittänyt toimintonsa Kisapuiston alueelle, joka on Saarenmaankadulta noin kilometrin päässä hyvien kävely- ja pyöräilyreitien varrella.

Työmaan aikainen liikenne tulee aiheuttamaan lisää turvallisuus- ja toimivuusongelmia Saarenmaankadun ja Ankkurikylänkadun risteyksessä.

Alue on alavaa entistä peltomaata, jolla kulkee valumavesiä purkava pääoja. Väliaikainen työmaatie tälle alueelle ei ole perustamisolojen vuoksi mahdollista. Tällä alueella on juuri rakennettu kävely-yhteys Paavonpolut-verkostoon.

Rakentamiseen ryhtyvän velvollisuus on huolehtia rakentamisen aikaisesta turvallisuudesta ympäristössä.

Mielipide 2, toimitusjohtaja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:

Täydennysrakentaminen telakan läheisyyteen nähdään hyvänä asiana. Kaavassa olevan urheilun alueen korvaaminen pysäköintialueella tulee lisäämään alueen negatiivista maisemavaikutelmaa.

Kaavoitus:

Kaupungin liikuntapalvelut on keskittänyt toimintonsa Kisapuiston alueelle, joka on Saarenmaankadulta noin kilometrin päässä hyvien kävely- ja pyöräilyreitien varrella. Kaavassa ollut Pernon urheilun alue tulee suurelta osalta säilymään lähivirkistysalueena. Pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa puurivi.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Alueella olevat kerrostalot ovat rinteeseen sovitettuna 5- ja 7 -kerroksisia pistetaloja. Alkuvaiheessa tutkittiin useita erilaisia ratkaisuja:

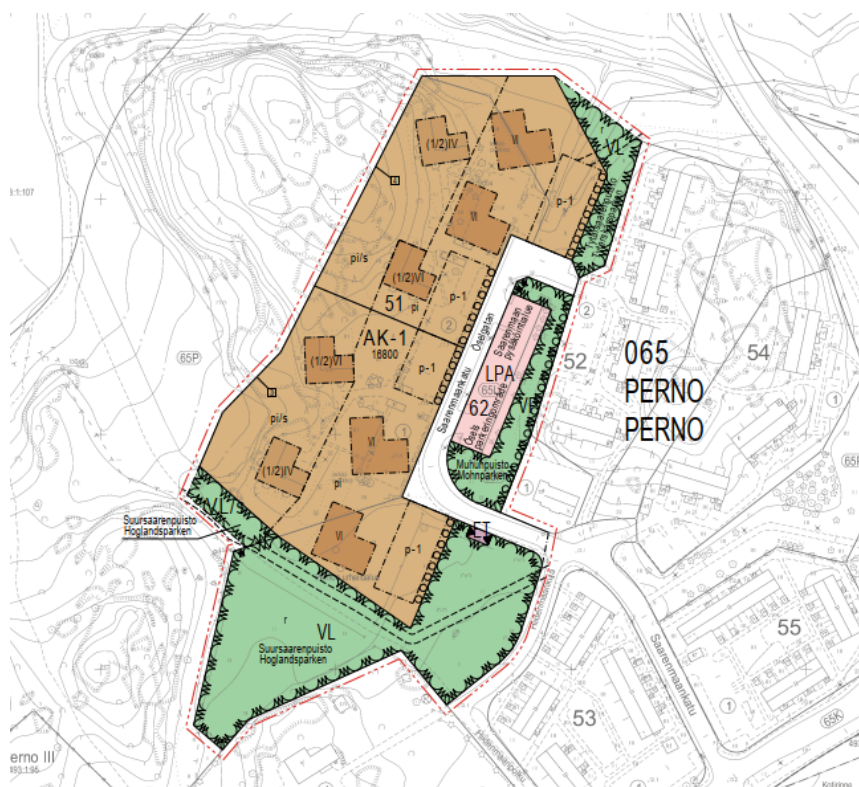
- kaksi uutta 8-kerroksista
- kaksi uutta 6-kerroksista ja kaksi 8-kerroksista
- viisi uutta 5-kerroksista
- neljä uutta 8-kerroksista rakennusta
- kuusi uutta 6-kerroksista rakennusta
- neljä uutta 6-kerroksista rakennusta.



Kuva 9. Vaihtoehto, joka valittiin luonnoksen pohjalle: neljä uutta 6-kerroksista kerrostaloa (uudet rakennukset esitetty tummalla viivoituksella)

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli annetut mielipiteet ja lausunnot sekä hyväksyi 10.3.2020 päivätyn luonnoksen 24.3.2020 § 101 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi. Kaavaluonnoksen mukaan asuntojen uudisrakentaminen toteutetaan kuusikerroksisena ja yhtenäisemmin viereisiin rakennuksiin sopivalla rakentamistavalla.



Kuva 11. Lausunto- ja nähtävilläolovaiheen kaavaehdotus 9.9.2020.

Turku Energia Sähköverkot Oy (TESV Oy) esittää lausunnossaan puistomuuntamon uudet mitat, sijoituksen suhteessa asuinkorttelien autokatoksiin sekä muuntamon osoittamisen nimenomaan sähkönjakelua varten.

Kaavanmuutosalueen pohjoisosassa oleva nykyisin Tytärsaarenpuiston alueella sijaitseva TESV Oy:n keski- ja pintajänniteverkko, on jäämässä pysäköintialueen tielle. Uusi maakaapeli voidaan sijoittaa Tytärsaarenpuistoon.

Verkon siirroista aiheutuvat kustannukset veloitetaan siirtotarpeen esittäjältä. Korvaava verkko tulee olla valmis ennen kuin oleva pylväsmuuntamo ja siihen kytkeytyvä verkon purkamisen ovat mahdollisia. TVT Asunnot Oy tulee olla TESV:iin hyvissä ajoin (9-12 kk etukäteen).

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Muuntamon koko ja sijainti ovat tarkentuneet TESV:n ohjeiden mukaisesti. Tytärsaarenpuistoon jää yhä tila johtoalueelle, joka sijaitsee Saarenmaankadulle johtavan kävelyreitillä. TE:n ohjeistus on TVT Asunnot Oy:n tiedossa.

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen Riskienhallinnan palvelualue toteaa, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kiinteistöillä.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Pelastusteiden ja -paikkojen toteutumisesta tulee esittää suunnitelma rakennuslupavaiheessa ja pyytää lausunto pelastuslaitokselta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa luonnonsuojelun osalta, että ekologista yhteyttä ei ole mainittu selostuksessa, vaikka muutoin Turun yleiskaavaehdotuksen 2029 sisältöä on selostuksessa tuotu esille. Suuronnettomuusvaaran osalta ELY-keskus huomauttaa, että kaavaa valmisteltaessa tulee vielä selvittää Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Asemakaavaselistusta on täydennetty ekologisen yhteystarpeen osalta; kaavakarttaan pi/s- merkinnän määräysosaan on lisätty ekologinen käytävä, joka toimii liito-oravien levähdyspaikkana. Asuinpihamaan ylläpidossa tulee huomioida alueen luonnonsuojellisuuden arvo ja hoitaa lehtomaista puustoa jatkuvasti uusiutuvana. Lisäksi kaava-alueen itäosassa on tontin rajan suuntaisesti osoitettu istutettavia puurivistöjä.

Asemakaavaselistukseen on täydennetty yleiskaavaehdotuksen mukainen ekologinen yhteys -määritelmä.

Tukes on vastannut 13.11.2020 sähköpostilla, että alue (Saarenmaankatu 8-12 asemakaavanmuutosalue) on niin kaukana telakasta, ettei lausuntoa tarvita. Merilinja-nimisestä asemakaavasta, joka sijaitsee lähempänä telakkaa, on juuri annettu lausunto. Tukes ei näe tarpeelliseksi antaa tästä kaavasta lausuntoa, koska ko. alue on vielä etäällä muista suuronnettomuusvaarallisista kohteista.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole omalta toimialaltaan huomautettavaa tästä asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Perno-Pansion omakotiyhdistys toivoo liikennesuunnittelun tutkivan, voiko Saarenmaankadun taloille tehdä kulun Öölanninkadulta. Nykyinen kulku Tytärsaaren- ja Muhunpuistoon rajautuville asuintonteille tapahtuu kapeaa tontin sisäistä tietä pitkin ja pysäköidyt autot vaikeuttavat ajoa tontille.

Liikennesuunnittelun vastaus:

Saarenmaankadun jatkaminen Öölanninkadulle ja sitä pitkin Pernontielle edellyttäisi yli 150 metriä pitkän uuden kadun rakentamista. Pohjaolosuhteet ovat alueella haastavat, maaperä on pehmeää ja katu pitäisi perustaa savipitoiseen rinteeseen. Lisäksi liittymän paikka Pernontielle on näkemien kannalta haastava. Tieyhteyden rakentaminen ei olisi kaavataloudellisesti kannattavaa.

4.4.9 Muistutukset ja vastaukset

Muistutus saatiin Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy / Isotalo asukastoimikunnalta.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy / Isotalo asukastoimikunta toteaa muistutuksessaan, että asemakaavanmuutoksen mahdollistama tiivistäminen heikentää asumisviihtyisyyttä, alueen luontoarvoja ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Lisääntyvä asukasmäärä tulee lisäämään yleistä rauhattomuutta. Kiinteistön kautta suuntautuu jo nykyäänkin paljon häiritsevää jalankulkua Pernontien bussipysäkillä. Olevassa kaavassa olevan urheilualueen toivotaan toimintana säilyvän Suursaarenpuistossa. Rakentamisaikainen liikenne huolestuttaa ja on ehdotettu työmaa-aikaisen liikenteen ohjaamista Saarenmaankadun päästä Pernontielle. Alueella oleva nykyinen yleinen pysäköintialue osoitetaan jatkossa asuinkerrostalotonttien käyttöön. Rakentamisen aikaisen työmaaliikenteen aiheuttamista häiriöistä ei ole riittävästi selvitetty kaavatyön aikana.

Kaupunkisuunnittelun vastaus:

Kaupungin tavoitteena on kasvaa tiivistämällä olevaa kaupunkirakennetta, tästä seuraa lisääntyvää liikennettä. Tämän ei kuitenkaan nähdä aiheuttavan kohtuutonta haittaa alueella jo asuville naapureille. Pansio-Pernon alueella olevia kulttuuriarvoja ja luonnonarvoja ei asemankaavanmuutoksella heikennetä. Uudet kerrostalot ovat osoitettu tontin osalle, jolla ei ole luonnonsuojelullista arvoa. Kaava-alueella oleva suojelualue on osoitettu merkinnällä pi/s eli pihamaa, jolla ympäristö säilytetään. Merkinnän määräysosaa on tarkennettu lisäyksellä: alue on osa ekologista käytävää, joka toimii liito-oravien levähdyspaikkana.

Kaavanmuutoksella mahdollistetaan kahden kerrostalotontin täydennysrakentaminen ja kaavassa edellytetään puurivien istuttamista Saarenmaankadun puolelle. Ajoliikenne tulee tiettyinä aikoina vuorokaudesta lisääntymään. Alueella ei kuitenkaan ole läpiajoliikennettä.

Kaavasta poistuva urheilualuemerkinä ei tarkoita, etteikö aluetta voi käyttää omatoimiseen liikuntaan. Kaavassa on osoitettu Saarenmaankadun päästä Pernontielle kävely-yhteys. Rakentamisen aikainen työmaaliikenne on välttämätön, mutta kuitenkin kestoltaan rajattu ja häiriö on väliaikainen; rakennusten valmistuttua ongelma poistuu.

Saarenmaankadulla oleva yleinen pysäköintialue tehtiin alun perin kaavan mahdollistaman urheilupaikan tarpeisiin. Kaupunki on kuitenkin keskittänyt Pansio-Pernon liikuntapaikat Kisapuistoon. Pernon urheilualue ei toteutunut. Pysäköintialue osoitetaan kaavassa kerrostalotonttien käyttöön.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyvät Pernon (65) kaupunginosan korttelin 51 tontit 1 ja 2, Saarenmaan pysäköintialue, osa Tytärsaarenpuistoa, Suursaarenpuistoa, Pernon urheilualuetta sekä Saarenmaankatua.

Kaavanmuutos mahdollistaa yhteensä neljän uuden kerrostalon rakentamisen osoitteen Saarenmaankatu 8-10 kadun läheisyyteen. Kaikkien uusien rakennusten korkeus on kuusi kerrosta. Kerrostalojen rakentamista varten molempiin tontteihin liitetään Tytärsaarenpuistosta ja Suursaarenpuistosta pinta-alaltaan noin 2000 m² alueet. Laajennuksen koko on noin kolmasosa nykyisestä tontista.

Uudet tarvittavat pysäköintialueet sijoittuvat lähivirkistysalueen reunaan, laajennetulle tontinosalle.

Kaavan perusratkaisu kaksinkertaistaa asuinkerrostalojen lukumäärän ja jäljittelee 1990-luvulla rakennettujen talojen L-muotoista pohjan alaa. Asuinkerrostalojen korttelialueen kaksi tonttia laajennetaan viheralueelle, jotta lisärakentaminen on mahdollista. Samalla tiivistetään rakentamista tonteilla. Nykyisten kerrostalojen väliin tontin etuosaan rakennetaan kerrostalo. Molemmilla tonteilla on kaksi kerrostaloa, joista 6-kerroksiset pistetalot ovat kaava-alueen keskellä metsäisessä rinteessä ja tontinrajan puolella rakennukset ovat 4-kerroksisia.

Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 85 kpl ja ne jakaantuvat tasaisesti molemmille tonteille.

Yleinen pysäköintialue muutetaan siihen rajautuvien asuinkerrostalo- ja rivitalotonttien käyttöön.

Alueelle sijoittuisi arviolta 195 uutta asukasta ja uusien asuntojen lukumäärä on noin 160 kpl ja ne sijoittuvat neljään asuinrakennukseen.

Suunnittelualueella on kaksi tonttia, joita laajennetaan kaupungin omistamalle maalle. Tontin 1 pinta-ala kasvaa 1920 m² ja tontti 2 kasvaa 2000 m² pysäköinnin järjestämistä ja rakennuksen sijoittamista varten.

Tonttien nykyinen rakennusoikeus on 7040 k-m² ja tonttitehokkuus vaihtelee tonttien koon mukaan $e_t = 0,5-0,7$. Tonteille on osoitettu lisärakennusoikeutta tonttia kohden 4880 k-m². Kokonaisrakennusoikeus AK-tonteille on 16 800 k-m² ja tonttitehokkuus vaihtelee $e_t = 0,93-0,99$.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy pysäköintipaikkainnormi toteutettavaksi, joka on 1 autopaikka /125 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Osoitteessa Saarenmaankatu 8-10 sijaitsevat tontit 65-52.-1 ja 2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaavan perusratkaisu jatkaa alkuperäisen kaltaista asemakaavaa. Rakennusten lukumäärä kaksinkertaistuu neljästä asuinrakennuksesta kahdeksaan ja rakennuksen L-pohjamuoto säilyy samankaltaisena. Saarenmaankadun varteen on merkitty rakennusala neljälle enintään kuusikerrosta korkealle uudisrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 2440 k-m².

Kaavallinen rakennusoikeus nousee 9760 k-m².

Uusien kerrostalojen massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen 1990-luvulla rakennettujen kerrostalojen kanssa.

Korttelialueella on varattava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 400 m² tonttia kohti.

Asuinkorttelialueella on osoitettu pihamaa-alue pi/ s, jonka luonnonsuojellinen arvo edellyttää lehtomaisen puuston jatkuvaa hoitoa.

Alueella on sallittava tonttien välillä yhteisjärjestely pelastustien järjestämiseksi.

Autopaikkoja on järjestettävä vähintään 1 ap /125 k-m² sekä lisäksi 1 vierasautopaikka / 10 asuntoa. Autopaikkavelvoite koskee uudisrakentamista.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikkaa /30 k-m². Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan. Polkupyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavissa.

Tontin reuna-alueelle Saarenmaankadun varteen on osoitettu istutettavat puurivit. Istutettava puu esim. isokokoinen lehtipuu, esimerkiksi vaahtera tai rauduskoivu.

Viherkerroin 0,8.

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet (VL, VL/s, VP)

Kaava-alueen länsiosassa on luonnontilaisena säilytettävän Suursaarenpuiston jalopuumetsikön /s -aluetta laajennettu viheryhteyden ja ekologisen käytävän turvaamiseksi.

5.2.3 Katu- ja liikennealueet (LPA-1)

Yleinen pysäköintialue LP on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1. Pysäköintialue osoitetaan siihen rajoittuvien AK-1 tonttien ja viereisten rivitalotonttien käyttöön. Kustannukset pysäköintialueen rakentamisesta kuuluvat alueen käyttäjälle.

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.3.1 Hulevedet

Kaavanmuutosalueelle osoitetaan määräyksiä huleveden eli sade- ja sulamisvesien viivyttämisestä. Niiden avulla pyritään pienentämään hulevesijohtojen ylikuormittumisriskiä.

Kaikilla tonteilla ne piha-alueen osat, joille ei toteuteta rakennuksia, tulee säilyttää vettä läpäisevinä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömältä pinnalta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytustilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

5.4 Nimistö

Kaavanmuutos ei edellytä muutoksia nimistöön.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.5.2 Luonnonympäristö

Voimassa olevassa kaavassa suojelualueen puoleinen tontin osa on osoitettu piha- maaksi pi/s, jolla ympäristö säilytetään. Alue on osa ekologista käytävää, joka toimii liito- oravien levähdyspaikkana. Suunnittelussa ja ylläpidossa tulee huomioida alueen luon- nonsuojelullinen arvo ja lehtomaista puustoa tulee hoitaa ja jatkuvasti uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.

Asuinkerrostalotonteille sekä Saarenmaankadun pysäköintialueelle on osoitettu istutet- tavia puurivejä ja niitä tulee tarvittaessa vahvistaa tai rakentaa lisää.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään rakenteeseen toimin- tojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Asukasluku tulee kasvamaan alueella noin 200 asukkaalla.

5.5.5 Liikenne

Saarenmaankatu on päättävä katu, jonka kautta kaikki ajoneuvoliikenne tapahtuu. Saarenmaankadun asukasmäärän kasvaminen tulee aiheuttamaan jonkin verran lisää turvallisuus- ja toimivuusongelmia Saarenmaankadun ja Ankkurikyläntien risteykseen. Tiettyinä kellonaikoina liittyminen Saarenmaankadulta Pernontielle tulee aiheuttamaan jonoja.

Rakentaminen tukeutuu vuonna 2021 toteutettavaksi esitettävään bussien runkolinjaston reitistöön. Runkobussilinjan läheisyys ja pyöräilyn pääverkoston kehittäminen mahdollistavat kestävien kulkutapojen käytön matkoilla nykyistä useammalle.

Gotlanninkadun ja sen jatkeen rakentaminen, E 18 parantamistoimet sekä maantien 185 Pernon ja lhalan eritasoliittymien perusparannustöiden valmistuminen tulevat vähentämään liikenneselvityksen mukaan merkittävästi Pernontien ja Ankkurinkylänkadun liikennemääriä.

5.5.6 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja (Turku Energia). Kaava-alueen pohjoispäässä tontin laajentaminen aiheuttaa verkon muutostöitä, joiden kustannuksista vastaa siirtotarpeen esittäjä (TVT Asunnot Oy). Siirtotyöt tulee tilata ajoissa Turku Energialta, noin 9-12 kk etukäteen. Tytärsaarenpuistoon varataan noin 4 metrin levyinen johtoalue, jossa pintakerros tulee olla vettäläpäisevää. Osa alueesta toimii kävelyreittinä Saarenmaankadulta Pernontielle.

5.5.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia.

Turussa 9. päivänä syyskuuta 2020
Muutettu 20.11.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Salla Leino