

SAGA KASKENPUISTO II
SelostusDiaarinumero: 11102–2018
Asemakaavatunnus: 2/2019**Asemakaavanmuutos**

7.10.2021, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: Luolavuori

Osoite: Vähäheikkiläntie 2, Kaskentie



Ilmakuva Vähäheikkiläntien suunnasta.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus	8
3.1.2 Viherympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	12
3.1.6 Liikenne.....	13
3.1.7 Tekninen huolto.....	14
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	14
3.2 Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
3.2.2 Maakuntakaava	16
3.2.3 Yleiskaava 2020	16
3.2.4 Yleiskaava 2029	17
3.2.5 Asemakaava	18
3.2.6 Rakennusjärjestys	19
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	19
3.2.8 Pohjakartta	19
3.2.9 Selvitykset.....	19
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	19
3.3 Maankäyttösopimus	20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2 Osalliset	20
4.3 Asemakaavan tavoitteet	21
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	21
4.4.1 Käynnistäminen.....	21
4.4.2 Vireille tulo.....	21
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	21
4.4.4 Alustava ehdotus 8.2.2021	23
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	24
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu 7.10.2021	24
4.4.7 Lausunnot, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset).....	26
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset).....	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	28
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	28
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen ja infrakustannukset	29
5.3 Aluevaraukset	30
5.3.1 Korttelialueet	30
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	30
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	30
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	31
5.5 Nimistö	31
5.6 Kaavan vaikutukset	31

5.6.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta	31
5.6.2 Viherympäristö	31
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	31
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoimi sekä palvelut	32
5.6.5 Liikenne.....	32
5.6.6 Tekninen huolto.....	33
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	33
5.6.8 Turvallisuus	33
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	33
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	34

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 7. päivänä lokakuuta 2021 päivättyä ja 3.5.2022 lausuntojen ja muistutusten johdosta muutettua asemakaavanmuutostarttaa
Saga Kaskenpuisto II (2/2019)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	21 (osa)	21 (del)
Tontti:	4	4
Virkistysalue:	Lylynpuisto (osa)	Lylyparken (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Kortteli:	21 (osa)	21 (del)
Katu:	Vähäheikkiläntie (osa)	Lillheikkilävägen (del)
Virkistysalue:	Lylynpuisto (osa)	Lylyparken (del)
Kaupunginosa:	022 KURJENMÄKI	TRANBACKEN
Katu:	Kaskentie (osa)	Kaskisvägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutos:
 LUOLAVUORI -21.-7-9.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

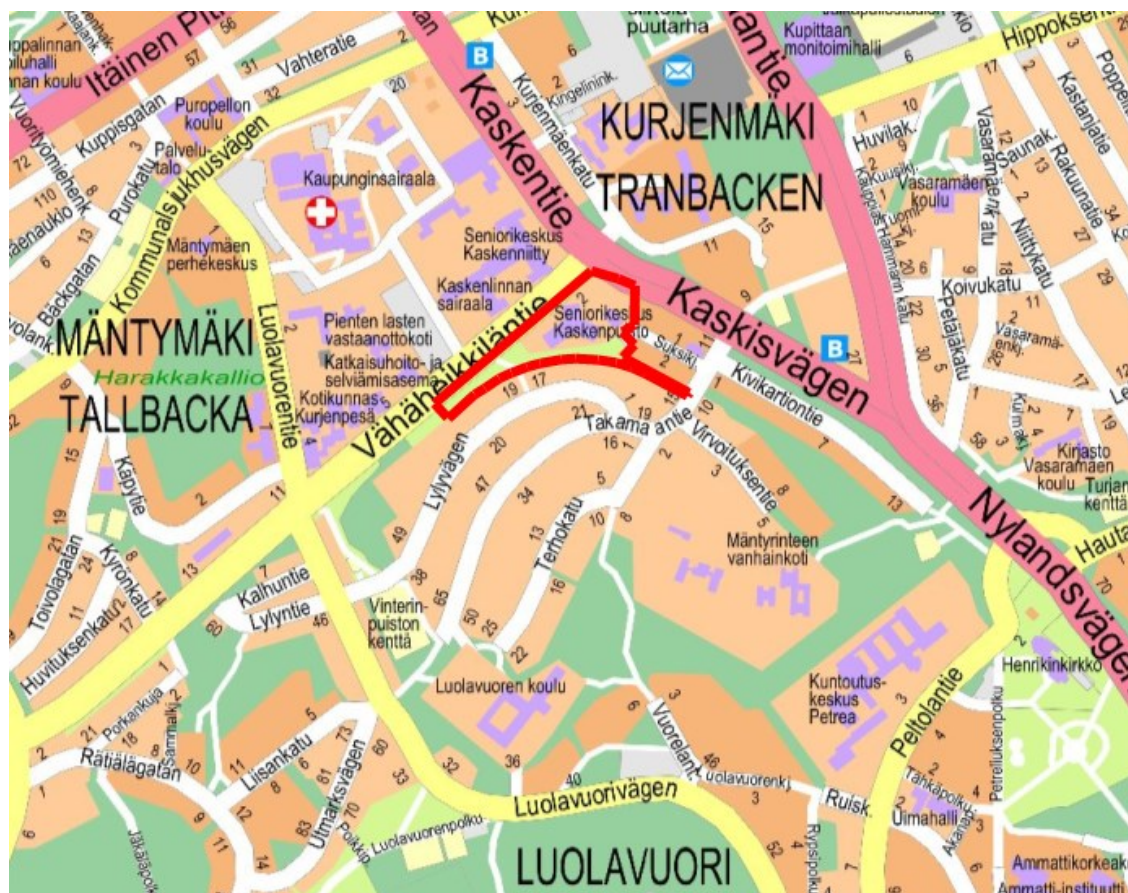
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosan korttelin 21 tontille 4 ja osalle Lylynpuistoa. Suunnittelualueen raja on esitetty alla olevassa kartassa, ja sen koko on noin 2,6 ha ja etäisyys Kauppatoriin noin 1,7 km. Suunnittelualue on osa Vähäheikkiläntien varren puistomaisessa ympäristössä sijaitsevaa hoito- ja palvelualan rakennusten muodostamaa asuin-, hyvinvointi- ja kuntoutuskeskusten kokonaisuutta. Alue rajoittuu etelässä Lylyntien ja Takamaantien pientaloalueeseen, joka rakennettu 1940–50-luvuilla.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2019, muutettu 26.5.2020
2. Asemakaavakartta 7.10.2021, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)
3. Tilastolomake 7.10.2021, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)
4. Vuorovaikutusraportti 7.10.2021, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)
5. Tieliikennemeluselvitys, Promethor Oy 26.8.2021

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Lausunto Saga Kaskenpuiston pienen asuinrakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta, Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 29.5.2020
2. Kurjenmäen tunnelin esiselvitys 2019, Sitowise Oy
3. Yleiskaavan 2029 liitekartta 4: Liikenne
4. Yleiskaavan 2029 liitekartta 7: Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset
5. Yleiskaavan 2029 liitekartta 8: Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet
6. Alueellinen hulevesisuunnitelma ILKKA-hanke, Turku 2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	26.2.2019 § 80
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	12.3.2019
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2019–2020
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	18.10 – 16.11.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen ja uuden pysäköintialueen rakentaminen. Tämän vuoksi tonttia 21.-4 laajennetaan Lylynpuistoon.

Kaskenpuiston seniorikeskusta laajennetaan noin 3370 k-m², mikä tarkoittaa noin 48 uutta asuntoa. Korttelialueelle saa sijoittaa myös henkilökunnan asuntoja enintään 1500 k-m². Autopaikkoja on varattava korttelialueen käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) muuntamolle on tehty aluevaraus (6 x 9 m).

Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa sijaitsee vanha puutarhurin asuinrakennus ja vanha luonnonkivikellari, jotka kaavoituksen kautta esitetään suojeltavaksi ja niille muodostetaan oma tontti.

Asemakaavassa varaudutaan myös Turun Kurjenmäenpuiston alittavan, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävän tunnelin rakentamiseen. Tunnelin rakentaminen helpottaisi Tiedepuiston kehittämisestä aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta.

Kaskentien kevyen liikenteen väylä kulkee osittain Kaskenpuiston tontilla ja se osa muutetaan katualueeksi, samalla tehdään tekninen muutos kaupunginosan rajaan (032) siten, että se noudattaa korttelin rajaa muutoksen alueella.

Vähäheikkiläntieltä YSA-1 kortteliin rakennetaan yksi uusi liittymä, kaksi olemassa olevaa liittymää suljetaan ja yhdellä liittymällä sallitaan tontille ajo, mutta poistuminen tontilta vain oikealle. Lähinnä Kaskentietä oleva liittymä palvelee lähinnä AO-tonttia. Asukkaiden liikennettä ohjataan myös Suksikujan liittymästä. (muutettu (lausunnot ja muistutukset) 3.5.2022)

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Suojeltavalle rakennukselle muodostetaan oma tontti sekä mahdollisesti tulee täydentää tai siirtää kunnallistekniikkaa. Myös jos alueelta löytyy pilaantuneita maita, täytyy kyseiset alueet kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kurjenmäen tunnelivarauksen vuoksi on kaavassa esitetty liikenteen muutoksia Vähäheikkiläntieltä. Nämä määräykset tulevat voimaan vain Kurjenmäen tunnelin toteutuksessa.

Asemakaavanmuutosehdotusalueen länsireunassa sijaitsee Turun Vesihuolto Oy:n jätevesiviemäri (400 M) sekä Turun kaupungin hulevesiviemäri (600 M).

Putkien päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita, aitoja tms., jotka vaikeuttavat putkien kunnossapitoa. Mikäli esim. autoliikennettä on tarkoitus johtaa putkilinjojen yli, niin tien rakennekerrokset on suunniteltava ja toteutettava siten, että tien rakentamisesta ja liikenteestä aiheutuvat kuormitukset eivät vaurioita putkia, eivätkä aiheuta putkille toimintakuntoa heikentäviä painumia.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. (muutettu (lausunnot ja muistutukset) 3.5.2022)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee Luolavuoren kaupunginosassa, Vähäheikkiläntien varren puistomaisessa ympäristössä sijaitsevassa hoito- ja palvelualan rakennusten muodostamassa asuin-, hyvinvointi- ja kuntoutuskeskusten kokonaisuudessa. Suunnittelu koskee n. 2,6 ha:n laajuista aluetta korttelissa 21 ja tonttia 4, joka on yksityisessä omistuksessa sekä Lylynpuiston osaa. Turun kaupunki omistaa suunnittelualueeseen kuuluvan Lylynpuiston ja ympärivät katualueet. Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa pienen, mäntymetsäisen mäen laella sijaitsee entinen Honkamäen kauppapuutarhan puutarhurin asuinrakennus. Alue rajautuu etelässä Lylyntien ja Takamaantien pientaloalueeseen, joka rakennettu 1940–50-luvuilla.

Honkamäen kauppapuutarha on toiminut vuoteen 1982 asti, jolloin tila myytiin eteenpäin ja seuraavaksi sen osti Ruissalo Säätiö vuonna 1989. Ruissalo Säätiön Senioritalo Kaskenpuisto on ensimmäinen Ruissalo Säätiön rakennuttamista senioritaloista, ja se aloitti toimintansa vuodenvaihteessa 1994–95.

3.1.2 Viherympäristö



Kuva 2. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta, kartta 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset, pvm. 22.10.2020 (suunnittelualue punaisella rajauksella).

Kaava-alue jakautuu kolmeen erityyppiseen osaan: pohjoisosan metsäiseen mäkeen, Saga Kaskenniitty -palvelutalon alueeseen ja eteläosien Lylynpuistoon.

Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa on kalliopohjainen metsäinen kumpare, jolla kasvaa kookasta puustoa, mm. mäntyjä ja koivuja. Kumpareen laella sijaitsee entinen Honkamäen kauppapuutarhan puutarhurin asuinrakennus, rakennuksen vanhin osa on valmistunut 1890-luvulla ja sitä on laajennettu 1920-luvun lopulla. Piharakennus on rakennettu 1800–1900-luvun vaihteessa. Alueen menneisyys näkyy mäen kasvilajistossa: etenkin itärinteellä kasvaa useita vierasperäisiä puu-, pensas- ja perennalajeja. Kaakkoispuolella on kivenlohkareista tehty kivipengermä.

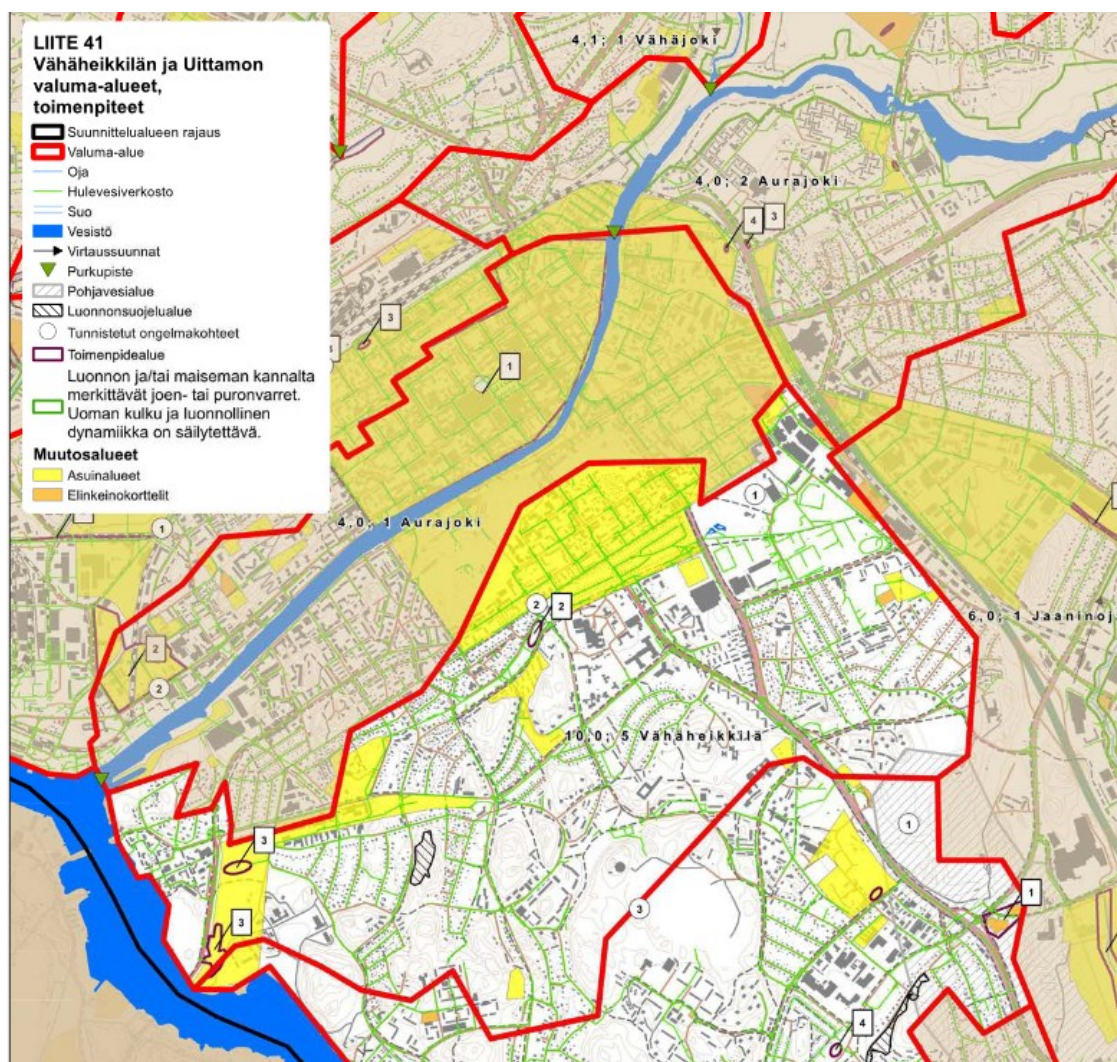
Palvelutalo piha-alueineen on rakennettu entiselle peltomaalle. Alueella sijaitsi ennen palvelutaloa Honkamäen kauppapuutarhan kasvihuoneita ja muita rakennuksia, jotka näkyvät 1950–1980-lukujen ilmakuvissa. Honkamäen kauppapuutarha on toiminut vuoteen 1982 asti.

Alueen eteläisimmät osat ovat Lylynpuisto-nimistä lähivirkistysaluetta. Lylynpuisto on avointa tai puoliavointa entiselle pellolle muodostunutta viheraluetta, jonka halki kulkee ojauoma. Alue on maaperältään savea. Lylynpuiston länsiosa on hulevesitulvavaara-aluetta. Viheralueiden hoitoluokituksessa Lylynpuisto on maisemapeltoa (B1), avointa aluetta (B4) sekä ulkoilu- ja virkistysaluetta (C2). Lylynpuisto on osa viheryhteyttä, joka on osoitettu Yleiskaava 2029:n ehdotuksessa.

Maaston korkeimmat kohdat ovat alueen koillisosassa, noin tasolla +26 m ja matalimmat etelässä ja lounaassa noin tasolla +17. Maaston korkeusasema on Vähäheikkiläntiellä n. +17,5 m, Kaskentiellä n. +19,5 m ja Suksikujalla n. +18,5 m.

Hulevesiverkosto

Suunnittelualue kuuluu Vähäheikkilän valuma-alueeseen, jonka pinta-ala on 5,9 km² ja se ylittää mereltä noin 4,5 km päähän sisämaahan Kupittaalalle. Alue on täysin viemäroity 250 m mittaista avo-ojaosuutta lukuun ottamatta.



Kuva 3. Alueellinen hulevesisuunnitelma 2014. Vähäheikkilän valuma-alue.

Maankäyttö ja ympäristö

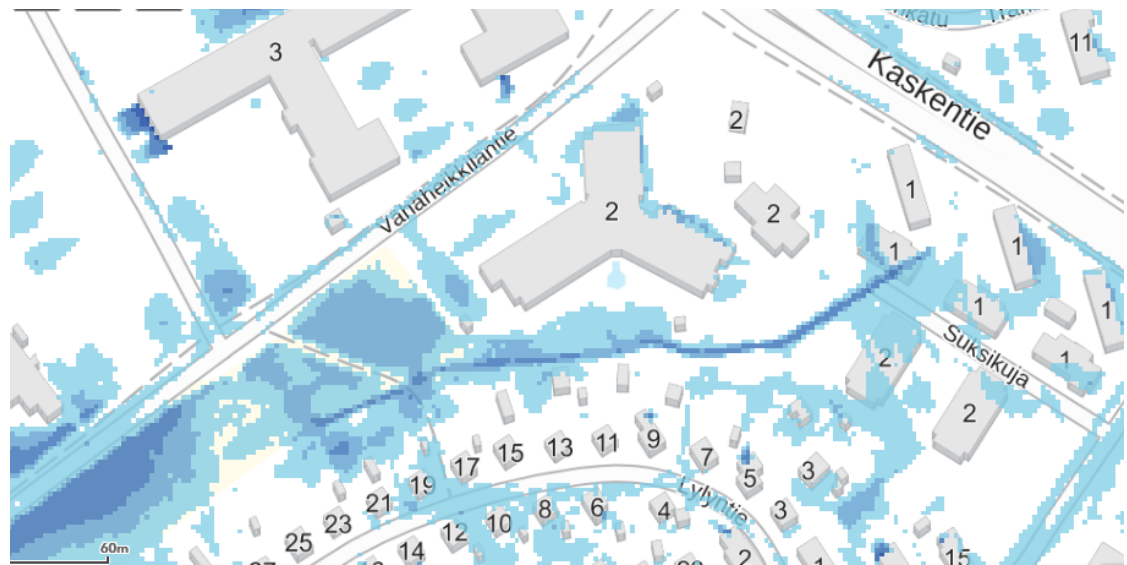
Maaperä harjualueella on hiekkaa, muuten alue on kumpuilevaa kalliota, joiden väliset laaksot ovat savea.

Vähäheikkilän valuma-alueen luoteis- ja koillisreunat ovat tiivistä rakennettua keskusta-alueita - muuten alue on tiiviisti rakennettua lähialuetta. Aluetta halkoo kaakkois-luodesuunnassa Uudenmaantie ja lännessä Stålmarminkatu. Laajoja puistoalueita muodostuu Kupittaan ja Luolavuoren alueille.

Hulevesien hallinta

Vähäheikkilän alueen runkoviemäriä (DN 1800) pitkin johdetaan lähes koko alueen hulevedet. Vasaramäen alueella on vielä kiinteistöjä, joilla ei ole hulevesiviemärintä.

Alla oleva kuva on Suomen ympäristökeskuksen hulevesitulvakarttapalvelusta ja siinä on esitetty kerran sadassa vuodessa todennäköisyydellä tapahtuvan sateen aiheuttama tulvatilanne. Tätä todennäköisyyttä käytetään yleisesti tulvatarkasteluihin.



Kuva 4. Hulevesitulvakartta. Suomen ympäristökeskus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on toiminut Honkamäen kauppapuutarha vuoteen 1982 asti, jolloin tila myytiin eteenpäin ja seuraavaksi sen osti Ruissalo Säätiö vuonna 1989. Ruissalo Säätiön Senioritalo Kaskenpuisto on ensimmäinen Ruissalo Säätiön rakennuttamista senioritaloista, ja se aloitti toimintansa vuodenvaihteessa 1994–95.

Mäellä oleva nykyisin betoniperustainen asuinrakennus on hirsirunkoinen ja sen julkisivut on vuorattu vaakalaudoituksella. Satulakaton katteena on tiili. Rakennuksen vanhin osa on valmistunut 1890-luvulla ja sitä on laajennettu 1920-luvun lopulla, jolloin siihen tehtiin veranta ja myöhemmin vielä toinen lasiveranta. Pihapiiriin kuuluu myös 1800–1900-luvun vaihteessa rakennettu luonnonkivikellari, jossa on säilytetty puutarhan tuotteita, mm. sipuleita. Perheen kasvihuoneet ja kasvilavat sijaitsivat pellolla, jolla nykyisin on Saga Kaskenpuiston palvelutalon 1994 valmistunut rakennus.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Lylyntien ja Takamaantien pientaloalueeseen, joka rakennettu 1940–50-luvuilla.

Kuvia alueelta.



Kuva 5. Ilmakuva alueesta.



Kuva 6. Honkamäen vanha puutarhurin asuinrakennus vas. ja luonnonkivikellari oik.

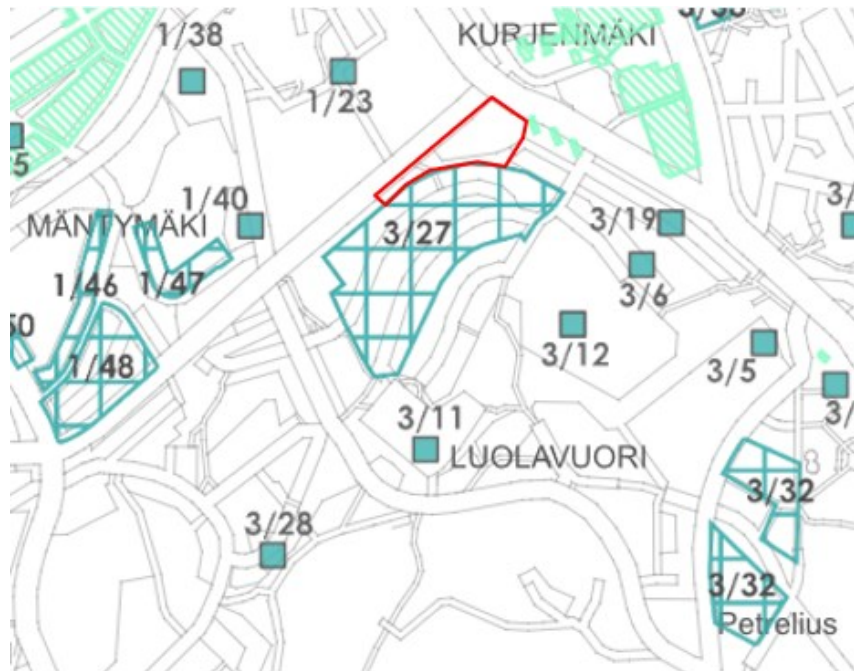
Luonnonkivikellarin kuva lisätty. (lisätty 3.5.2022)

Suunnittelualueella sijaitsee Saga Kaskenpuiston palvelutalo, joka mahdollistaa itsenäisen elämän kodinomaisessa ja aktiivisessa ympäristössä, jossa on tarvittaessa saatavilla kaikki palvelut. Palvelutalossa on 128 asuntoa, puistomaisessa ympäristössä. Saga Kaskenpuiston asunnot ovat kooltaan 34–65 m². Jokaiseen asuntoon kuuluu keittiö tai tupa-keittiö, makuuhuone, esteetön kylpyhuone, parveke ja turvapuhelin. Palvelutalossa on myös yhteistilat, ravintola, kuntosali sekä saunaosasto sisä- ja ulkoaltaineen. Talvipuutarhat ovat rauhallisia ja tuovat taloon valoa ja vehreyttä kaikkina vuodenaikoina.

Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet.

3/27. Lylyntien ja Takamaantien pientalot. Luolavuoren asevelikylä ja Lylyntien rivitalot, rakennettu 1940–50-luvuilla. Kaupunkikuvallisesti ja rakennustavaltaan yhtenäiset alueet. Korkealaatuinen esimerkki jälleenrakennuskauden kaupunkisuunnittelusta.

Ensimmäisiä kaupunkirivitaloja 1954–56. Suksikujan ja Kaskentien välissä sijaitsee kolme kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta rakennusta, jotka on suojeltu asemakaavalla.



Kuva 7. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta, kartta 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet, pvm. 22.10.2020 (suunnittelualue punaisella rajauksella).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on muutoin yksityisessä omistuksessa, mutta Lylynpuisto ja ympäröivät kadut ovat kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsee palvelutalot Saga Kaskenniitty ja Saga Kaskenpuisto, jotka tarjoavat asumista ja palveluita ikääntyneille. Palvelutaloissa on yhteensä noin 335 asuntoa. Palvelutalot tuovat alueelle työpaikkoja.

Palveluasunnoille on edelleen kova kysyntä, ja muutos kohdistuu nyt asuntojen kokoon eli tarve on enemmän pienemmille asunnoille kuin aiemmin. Kaskenniitty-Kaskenpuisto kokonaisuudessa on enimmäkseen 43 m² suuruisia asuntoja, joten nyt tarve on alle 40 neliöisille asunnoille. Yksin asuvien määrä lisääntyy edelleen ja myös tulevien asukkaiden taloudellinen tilanne suosii pienempiä ja siten edullisempia asuntoja.

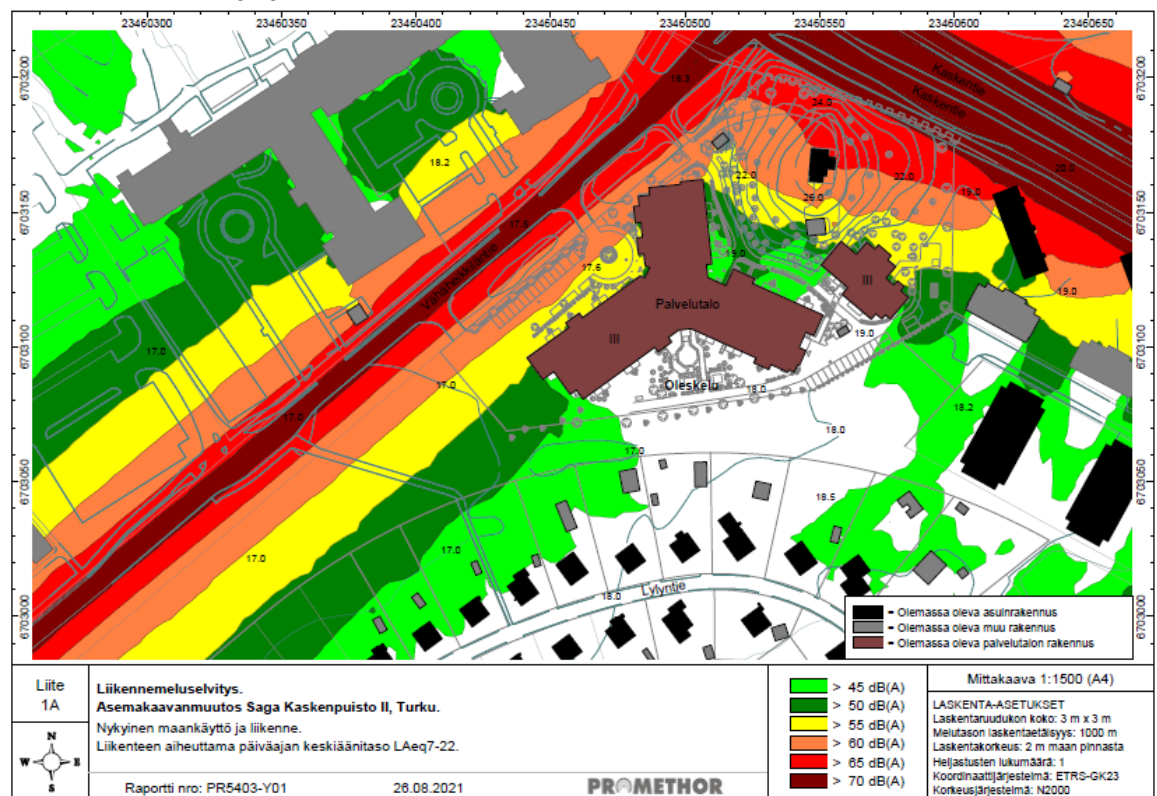
Palvelutalojen lisäksi läheisyydessä sijaitsee Kaskenlinnan sairaala. Kirjastoauto pysähtyy Vähäheikkiläntiellä, Päiväkotikiikartontie 1 on noin 150 metrin etäisyydellä ja Luolavuoren koulu sekä lastenneuvola noin 1 km etäisyydellä. Vuorelan kouluun ja Vintterinpuiston kentälle on matkaa noin 500 m.

3.1.6 Liikenne

Alueen melutasojen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Kaskentien ja Vähäheikkiläntien liikenne. Nykyisen palvelutalon eteläpuolella sijaitsevalla oleskelualueella alituu sekä päivä- että yöajan ohjearvot rakennuksen tuoman suojan ansiosta. Kaava-alueella oleva vanha asuinrakennus sijaitsee sekä nyky- että ennustetilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvon ylittävällä alueella. Liikennetiedot.

Tie	Nykytilanne v. 2020 KAVL [ajon.]	Ennustetilanne v. 2040 KVL [ajon.]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Kaskentie Vähäheikkiläntieltä pohjoiseen	12 030	19 000	5	50
Kaskentie Vähäheikkiläntieltä etelään	17 180	28 000	10	50
Vähäheikkiläntie	9 000	19 000	4	50
Kurjenmäenkatu	5 900	6 400	5	30

Päiväajan keskiäänitaso on kaava-alueella laajalti yli 55 dB(A) sekä nykyisellä että ennustevuoden 2040 liikenteellä.

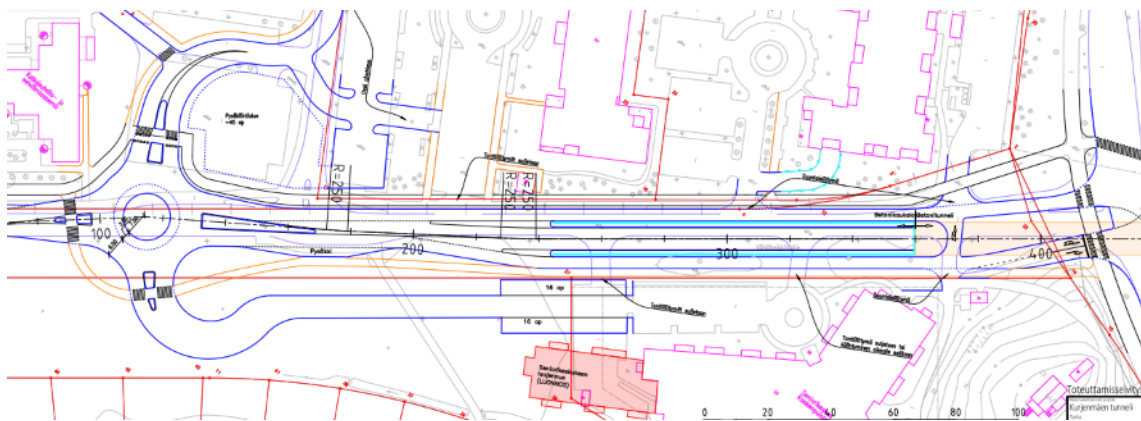


Kuva 8. Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22 nykyinen tilanne.

Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskusta. Suunnittelualuetta sivuaa useat eri linja-autolinjat Kaskentietä, Vähäheikkiläntietä ja Luolavuorentietä pitkin. Alueella on myös hyvä pyöräilyverkosto.

Pysäköinti on järjestetty tonteilla. Kaskenniityssä 85 kpl ja Kaskenpuistossa 58 kpl pysäköintipaikkoja.

Kaava-alueen viereen, Vähäheikkiläntielle, on laadittu Kurjenmäen tunnelin esiselvitys 2019. Turun Kurjenmäenpuiston alittavaa, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävää tunnelia on esitetty mm. Hirvensalon uuden sillan vaihtoehtona ja helpottamaan Tie-depuiston kehittämisestä (Itäharju/Kupittaa) aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta. Tunneliin on varauduttu Kurjenmäenpuiston länsiosaan v. 2018 laaditussa Kurjenlinna-asemakaavassa.

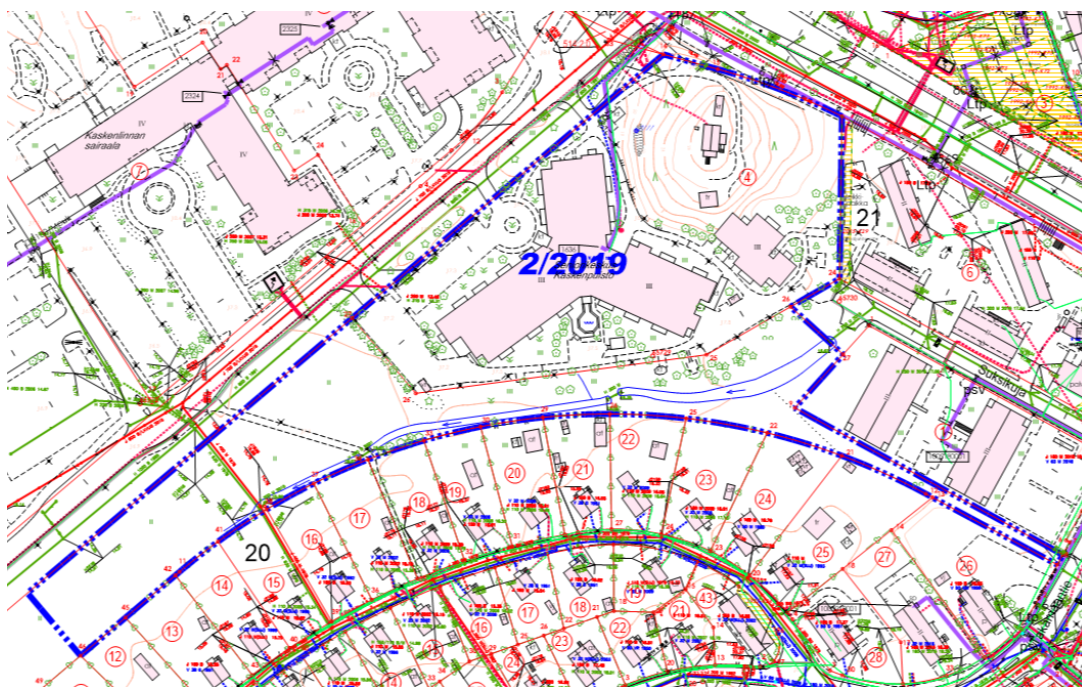


Kuva 9. Kurjenmäen tunnelin vaihtoehtosuunnitelma, Sitowise Oy 22.5.2019

Tunnelin läntinen suuaukko sijaitsee Vähäheikkiläntiellä, eli siinä on noin 200-250 m matkalla 2+2 kaistaa, josta noin puolessa on (betoni)kaide välissä.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueeseen kuuluvilla ja ympäröivillä kaduilla on kattavasti olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Vähäheikkiläntieltä tulee kaukolämpöjohto tontille. Näiden lisäksi Lyylynpuiston halki kulkee jätevesi- ja hulevesiviemäri Lyylyntielle. Kaskentien puoleiselle tontinosalle vesijohdon liitospaikka on Kaskentien toisella puolella. Viemäröinti onnistuu lähempääkin.



Kuva 10. Alueen tekninen huolto.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alue on entistä kauppapuutarhan aluetta, joten maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on syytä tutkia.

Alueelta on laadittu liikennemeluselvitys: Promethor Oy, 26.8.2021.

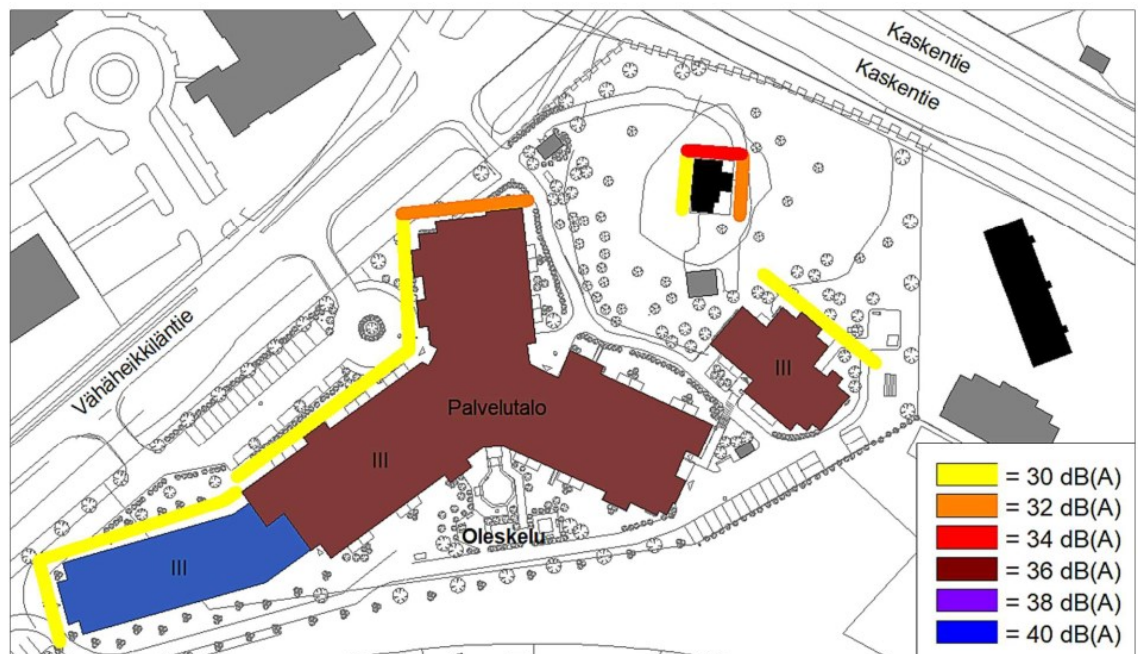
Päiväajan keskiäänitaso on kaava-alueella laajalti yli 55 dB(A) sekä nykyisellä että ennustevuoden 2040 liikenteellä. Keskiäänitason nousu kaava-alueella nykytilanteesta ennustevuoden 2040 tilanteeseen on 2–3 dB.

Nykyisen palvelutalon eteläpuolella sijaitsevalla oleskelualueella alittuu sekä päivä- että yöajan ohjearvot rakennuksen tuoman suojan ansiosta. Kaava-alueella oleva nykyinen asuinrakennus sijaitsee sekä nyky- että ennustetilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvon ylittävällä alueella.

Meluselvityksessä on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Suunniteltu palvelutalon laajennus tuo entisestään lisäsuojaa palvelutalon oleskelualueelle.

Nykyisen vanhan asuinrakennuksen ulko-oleskelualueen suojaaminen Kaskentien varrelle asetettavan meluntorjunnan avulla ei onnistu, koska asuinrakennus sijaitsee huomattavasti korkeammalla kuin Kaskentie. Näin ollen meluntorjunta tulee toteuttaa asuin-kiinteistöllä. Asuinrakennuksen ulko-oleskelualue suositellaan sijoitettavan esimerkiksi talousrakennuksen tai tiivisrakenteisen aidan melukatveeseen tai huvimajaan, jossa vähintään Kaskentien myötäiset seinät on lasitettu tai muutoin kiinteärakenteiset (ei näkyviä rakoja).

Palvelutalon laajennusosan rakentuminen tuo hieman suojaa Vähäheikkiläntien liikennemelulta Lyllyntien varren pientaloille. Laajennusosa ei aiheuta melun heijastumista pientaloalueelle.



Kuva 11. Asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoero-vaatimukset liikenteen melua vastaan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (v. 2018) mm. edellytetään, että luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

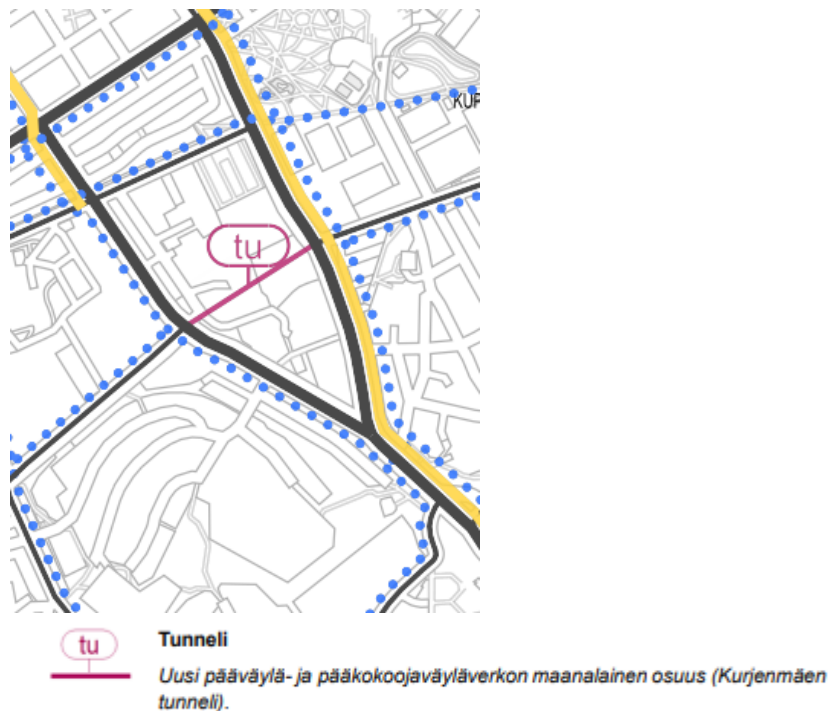
3.2.4 Yleiskaava 2029

Valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:n nimellä kulkevassa yleiskaavahankkeessa on yleiskaavaluonnos hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Yleiskaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 1.12.2020, mutta se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi § 430. Kaupunginhallitus päätti yleiskaavan jatkotoimenpiteistä 22.3.2021 § 132. Yleiskaavaehdotus on tarkoitus viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue ympäristöineen on merkitty asuinalueeksi (A). Asuinalueita (A) koskevat yleismääräykset: Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Yleiskaavaan liittyy maankäyttömuotoja tarkentavia teemakarttoja. Asumisen teemakartassa suunnittelualue lähiympäristöineen on osoitettu merkinnällä Valmis asuinalue, jolla kuvataan aluetta, jolla ei ole tarvetta merkittäviin muutoksiin.

Yleiskaavan 2029 Liikenteen liitekartassa 4 on esitetty Kurjenmäen tunneli.



Tunnelin suuaukot sijaitsevat Vähäheikkiläntiellä ja Hippoksentiellä eli niissä on noin 200-250 m matkalla 2+2 kaistaa, josta noin puolessa on (betoni)kaide välissä. Yleiskaavassa on esitetty vain uusia liikenneväyliä tai merkittävästi parannettavia (esim. 1+1 → 2+2 läpikuljettavaa kaistaa), mutta tällöin parannettavan väylän on pitänyt olla pituudeltaan jonkun verran pidempi, käytännössä pääkadun/pääkokoojaväylän ja pääkadun/pääkokoojaväylän liittymäväli. Tässä noita suuaukkoja voitaneen verrata enemmän liittymien ryhmittymiskaistoihin koska tuo liittymäväliajatus ei toteudu.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

Osana rakennusjärjestyksen uudistusta on Turulle hyväksytty pysäköintinormi, joka ohjaa mitoittamaan tälle alueelle yhden autopaikan 135 k-m² kohti. Polkupyörien osalta normi ohjaa mitoittamaan yhden pyöräpaikan neljää työntekijää kohti, joista 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa.

Pysäköintinormin lisäksi osana rakennusjärjestystä hyväksyttiin tontin vihertehokkuus. Vihertehokkuutta sovelletaan eri maankäyttömuodoille tavoitetasoin, jotka ilmaistaan viherkerroina. Viherkerroin ilmoitetaan kaavakartan yhteydessä. Viherkerroin on tämän kaavan alueella vähintään 0,7.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella korttelin 21 tontti 4 on tonttijaon mukainen, ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 1991. palvelutalon laajennus ja pysäköinti toteutetaan osaksi Lylynpuiston alueelle. Tonttijakoa muutetaan vastaamaan palvelutalon laajennuksen ja pysäköinnin tarvitseman tilan mukaan. Puutarhurin vanhalle rakennukselle muodostetaan uusi tontti, -21.-7 ja -21.-8 palvelutalolle sekä -21.-9 (TESV) muuntamolle. (muutettu (lausunnot ja muistutukset) 3.5.2022)

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 8.7.2021.

3.2.9 Selvitykset

Tieliikennemeluselvitys, Promethor Oy 26.8.2021
 Lausunto Saga Kaskenpuiston pienen asuinrakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta, Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 29.5.2020
 Kurjenmäen tunnelin esiselvitys 2019, Sitowise Oy
 Yleiskaavan 2029 liitekarta 4: Liikenne
 Yleiskaavan 2029 liitekarta 7: Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset
 Yleiskaavan 2029 liitekarta 8: Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaava-alueen viereen, Vähäheikkiläntielle, on laadittu Kurjenmäen tunnelin esiselvitys 2019.

Turun Kurjenmäenpuiston alittavaa, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävää tunnelia on esitetty mm. Hirvensalon uuden sillan vaihtoehtona ja helpottamaan Tiedepuiston kehittämisestä (Itäharju/Kupittaa) aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta. Tunneliin on varauduttu Kurjenmäenpuiston länsiosaan v. 2018 laaditussa Kurjenlinna-asemakaavassa. Tunneli vaikuttaisi myös keskustelussa olleeseen Kurjenmäen mahdolliseen kallioparkkiin. Kaupunki haluaa myös tietoa tunnelin vaikutuksista Turun keskustan eteläpuoleisten katujen ruuhka-aikojen toimivuuteen.

Tunnelin länsipään, Vähäheikkiläntien liikennejärjestelyjen lähtökohtina ovat olleet:

- säilyttää kadun pohjoispuolinen Kaupunginsairaalan liittymä
- luoda kadun eteläpuoleiselle palvelutalolle ja sen laajennukselle liittymismahdollisuus Vähäheikkiläntielle
- säilyttää muille tonteille ajo vähintään suuntaisliittymillä

- säilyttää kadun ylitys (suojatiet) mahdollisuuksien mukaan nykyisillä kohdilla
- säilyttää nykyiset linja-autopysäkit ja jalankulkuyhteydet pysäkeille
- varmistaa tunnelista ulos tulevan autoliikenteen turvallisuus ja toimivuus liittyessä pinnalla olevaan katuun
- säilyttää kadun pohjoispuolella jalankulku- ja pyörätie ja tehdä kadun eteläpuolelle sairaalan liittymän ja Kaskentien välille uusi jalkakäytävä.
- saada liikennejärjestelyt mahtumaan liikennealueelle ja tarvittaessa lisätilaa otetaan pääosin kadun pohjoispuolelta

Asemakaavanmuutos Virvoituksentie 13/2018. Luolavuoren kaupunginosaan (32), osoitteessa Virvoituksentie 3.

Asemakaavanmuutoksella on tutkittu tontille 11 (entinen Luolavuoren vanhainkoti, nykyinen vaihto-opiskelija-asuntola Retrodorm) erilaisia maankäyttövaihtoehtoja. Nykyisen toiminnan loppumisen jälkeen on tarkoituksenmukaista muuttaa alueen kaavallinen käyttö-tarkoitus vastaamaan paremmin kasvavan kaupungin tarpeita.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan 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

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen lännen suuntaan uusilla asunnoilla sekä uuden pysäköintialueen rakentaminen. Aloitteen liitteenä oli alustava tontinkäyttösuunnitelma.

Asemakaavanmuutos laaditaan tontinomistajan Kiinteistö Oy Turun Kaskenpuiston aloitteesta, Lylynpuiston alueelle asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin tonttipalvelujen valtakirjalla.

Asemakaavamuutoksen alkaessa on myös selvitetty Turun Kurjenmäenpuiston alittavaa, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävää tunnelia mm. Hirvensalon uuden sillan vaihtoehtona ja helpottamaan Tiedepuiston kehittämisestä aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta.

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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Turun Asemiesomakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin palvelukokonaisuus, Kasvatus ja opetus, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy,

Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri sekä Kaupunkiympäristön kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen ja pysäköinnin järjestäminen.

Asemakaavassa varaudutaan myös Turun Kurjenmäenpuiston alittavan, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävän tunnelin rakentamiseen. Tunnelin rakentaminen helpottaisi Tiedepuiston kehittämisestä aiheutuvan lisääntyvän liikenteen toimivuutta.

Pohjoisosassa, Kaskentien kevyen liikenteen väylä kulkee osittain Kaskenpuiston tontilla ja se osa muutetaan katualueeksi, siitä muodostuu osa Kurjenmäen kaupunginosaa (022).

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Asemakaavan laadinta perustuu Kiinteistö Oy Turun Kaskenpuiston aloitteeseen (28.9.2018) korttelin 21 tontin 4 osalta ja Luolavuoren yleisen alueen 32P osalta kaupunki on 19.11.2018 valtuuttanut Kiinteistö Oy Turun Kaskenpuiston hakemaan kustannuksellaan asemakaavanmuutosta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.2.2019 § 80.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 20.2.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 12.3.2019.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitusyksikkö järjesti 10.4.2019 keskustelutilaisuuden asemakaavanmuutoksesta Saga Kaskenpuiston aulatilassa, osoitteessa Vähäheikkiläntie 2. Aukastilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella 16.3.2019. Tilaisuudessa oli paikalla 13 osallistujaa.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.4.2019 mennessä. Näitä saatiin yhteensä kolme kappaletta. Lylyntie 13:sta kahdelta asukkaalta (tonttinumero 20), Lylyntie 17:sta kahdelta asukkaalta (tonttinumero 18) ja Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä. Kts. Vuorovaikutusraportti. Liite 4.



Kuva 16. Aloittevaiheen havainnekuva 26.9.2018. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi.

4.4.4 Aloituskokous viranomaisille

Aloituskokouksessa 8.5.2019 olivat läsnä Kaupunkiympäristötoimialalta maisema- ja miljösuunnittelu, hulevesiasiantuntija, tonttipalvelut ja ympäristönsuojelu sekä Vapaa-aika-toimialan museopalvelut.

Kokouksessa otettiin esille seuraavia asioita ja selvitystarpeita:

- maisemaan ja puustoon liittyvät asiat
- puistossa kulkee oja; reitti pitää säilyttää avoimena
- hoitopaikkojen tarve on suuri
- tunnelin rakentaminen on iso hanke, ei liity tähän kaavaan, mutta huomioitava myös tämän kaavan valmistelussa ja yleiskaavassa
- alueella on hieno mäki, mikä säilytettävä
- kokonaisuudessaan hieno maisema mm. puulajit
- alue on entistä kauppapuutarha-aluetta: maaperä tutkittava, voi olla pima-aluetta
- puistokaistale on tärkeä hulevesien kannalta
- viherreitti säilytettävä
- miksi rakennuksen alle ei tule paikoitusta

Aloituskokousta on kuvattu tarkemmin vuorovaikutusraportissa. (lisätty 3.5.2022)

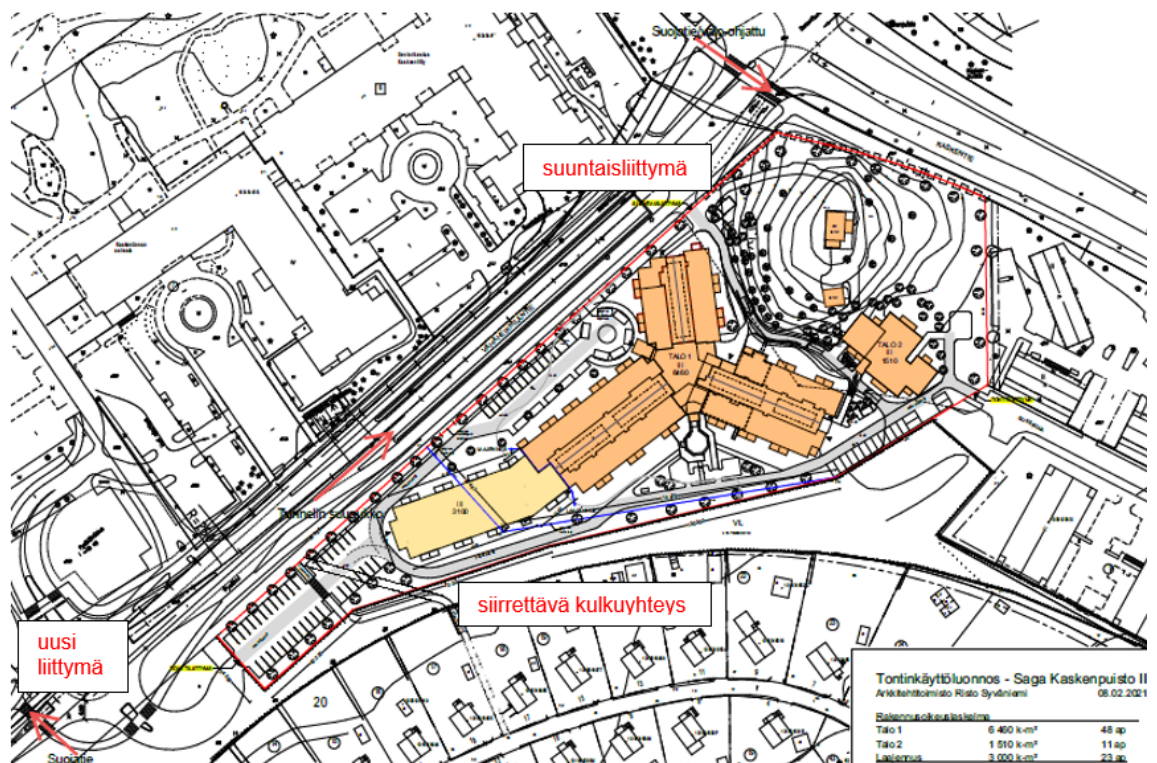
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 26.5.2020 lisäämällä Lylynpuiston aluetta kaavanmuutosalueeseen mahdollisen Kurjenmäen tunnelin vaatiman tilan vuoksi ja idässä liikennejärjestelyjen mahdollistamiseksi Suksikujalta. Tunneliselvitys löytyy yleiskaavan 2029 taustamateriaalista: https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/kurjenmaen_tunnelin_esiselvitys_2019.pdf

Alustava kaavaehdotus (8.2.2021) lähetettiin osallisille kirjeitse 15.2.2021 ja siitä pyydettiin mielipiteitä 12.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä, jossa oli 17 allekirjoitusta ja neljältä alueen asukkaalta. Kts. Vuorovaikutusraportti. Liite 4. (muutettu (lausunnot ja muistutukset) 3.5.2022)

4.4.4 Alustava ehdotus 8.2.2021

Asemakaavanmuutoksella laajennetaan Kaskenpuiston seniorikeskusta noin 3100 k-m², mikä tarkoittaa noin 48 uutta asuntoa. Samalla osoitetaan uusi pysäköintialue noin 20 henkilöautolle. Tonttia laajennetaan Lyllynpuiston osalle. Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa sijaitsevalle vanhalle puutarhurin asuinrakennukselle muodostetaan oma tontti ja rakennus esitetään säilytettäväksi.

Tunnelin läntinen suuaukko sijoittuu Kaskenpuiston suunnitellun laajennuksen keskikohtaan ja alittaa Kaskentien. Tunnelin toinen suuaukko on suunniteltu Hippoksentielle jäähallin kohdalle. Jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee nykyiseen tapaan Vähäheikkiläntien pohjoisreunalla, eteläpuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle. Kaskenpuistoon tarvitaan uusi tonttiliittymä lännestä ja tontilta lähempänä Kaskentietä on suuntaisliittymä. Tontille on mahdollista ajaa myös Suksikujalta. Kulkuyhteys Vähäheikkiläntieltä Lyllynpuistoon siirretään, mutta jatkuu kulkurasitteena Lyllyntielle omakotialueen halki. Vähäheikkiläntien ylittävät suojatiet sijaitsevat Kaskenpuiston molemmiin puolin, toinen valo-ohjattu suojatie Kaskentien vieressä ja toinen Kaskenniityn länsipuolella.



Kuva 17. Alustava tontinkäyttöehdotus 8.2.2021. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi.

Alustava kaavaehdotus (8.2.2021) lähetettiin osallisille kirjeitse 15.2.2021 ja siitä pyydettiin mielipiteitä 12.3.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin Turun Asemiesomakotiyhdistys ry:ltä, jossa oli 17 allekirjoitusta ja neljältä alueen asukkaalta. Kts. Vuorovaikutusraportti. Liite 4. (muutettu (lausunnot ja muistutukset) 3.5.2022)

Kurjenmäen tunnelivaraus tuli esille uutena asiana useimmille asukkaille ja siksi kysymykset osaksi liittyivät Kurjenmäen tunnelin vaikutuksiin koko Vähäheikkiläntien ympäristön asukkaille ja haluttiin tarkempia tietoja tunnelin sijainnista. Kysyttiin myös Vähäheikkiläntien ja Lyllyntien välisestä rasitteesta. Vähäheikkiläntie ja sen ympäristö koettiin haasteelliseksi liikenne- ja ympäristösuunnittelun osalta ja uutta kiertoliittymää pidettiin ylimitoitettuna. Ei myöskään uskota Hirvensalon ja Kupittaan tiedepuiston liikenneongelmien ratkeavan Vähäheikkiläntien muutoksilla ja tunnelilla, vaan Uittamon siltaa on pi-

dettävä ensisijaisena Hirvensalon tilanteen ratkaisuna. Vähäheikkiläntien ympäristö tarvitaan kuntoutussairaalan potilaiden, vanhusten ja päihdekuntoutujien rauhalliseksi ulkoilu ympäristöksi. Mieliänteissä tuodaan esiin samoja seikkoja kuin asukastilaisuuden keskusteluissa ja aloitusvaiheen kuulemisessa.

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaavamutoksesta ei laadita luonnosta.

4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu 7.10.2021

Asemakaavanmuutos laaditaan Luolavuoren kaupunginosan korttelin 21 tontille 4 ja osalle Lylynpuistoa. Tavoitteena on mahdollistaa Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen ja uuden pysäköintialueen rakentaminen. Asemakaavanmuutoksen alkaessa on myös selvitetty Kurjenmäenpuiston alittavaa, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävää tunnelia ja sen vaatimaa tilaa tontin 4 kohdalla.

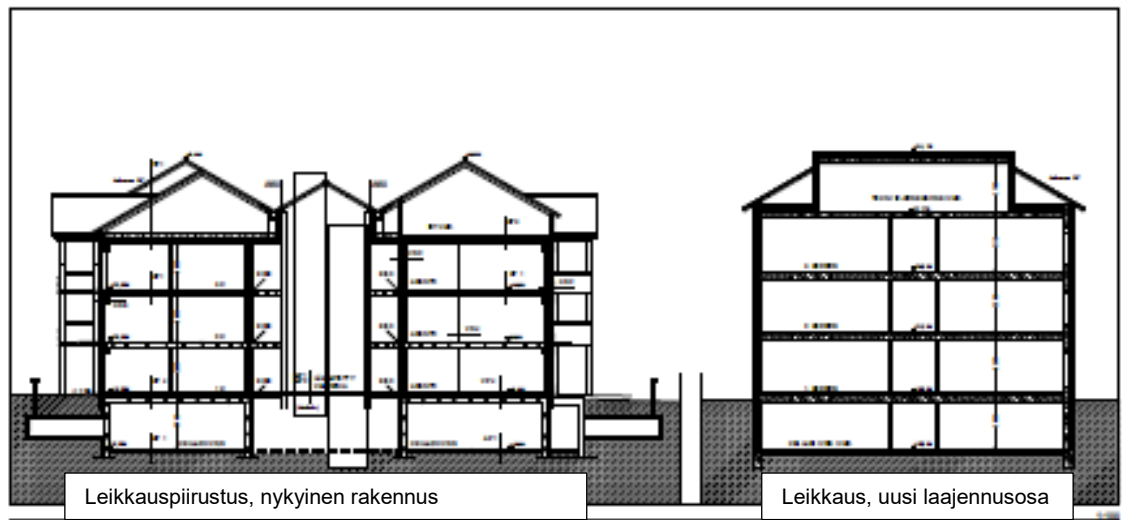
Tonttiin 4 on liitetty osa Lylynpuistoa, että palvelutalon laajennus ja sen uusi liittymä Vähäheikkiläntieltä voidaan toteuttaa. Tontin kautta rakennetaan korvaava kulkuyhteys, jonka jatko Lylyntielle säilyy omakotitonttien välissä. Tontille on mahdollista kulkea myös Suksikujan kautta.

Kaskentien kevyen liikenteen väylä kulkee osittain Kaskenpuiston tontilla ja se osa muutetaan katualueeksi. Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa sijaitsee vanha puutarhurin asuinrakennus ja luonnonkivikellari joka kaavoituksen kautta esitetään suojeltavaksi ja sille muodostetaan oma tontti. Muulle alueelle tehdään tonttijaonmuutos.

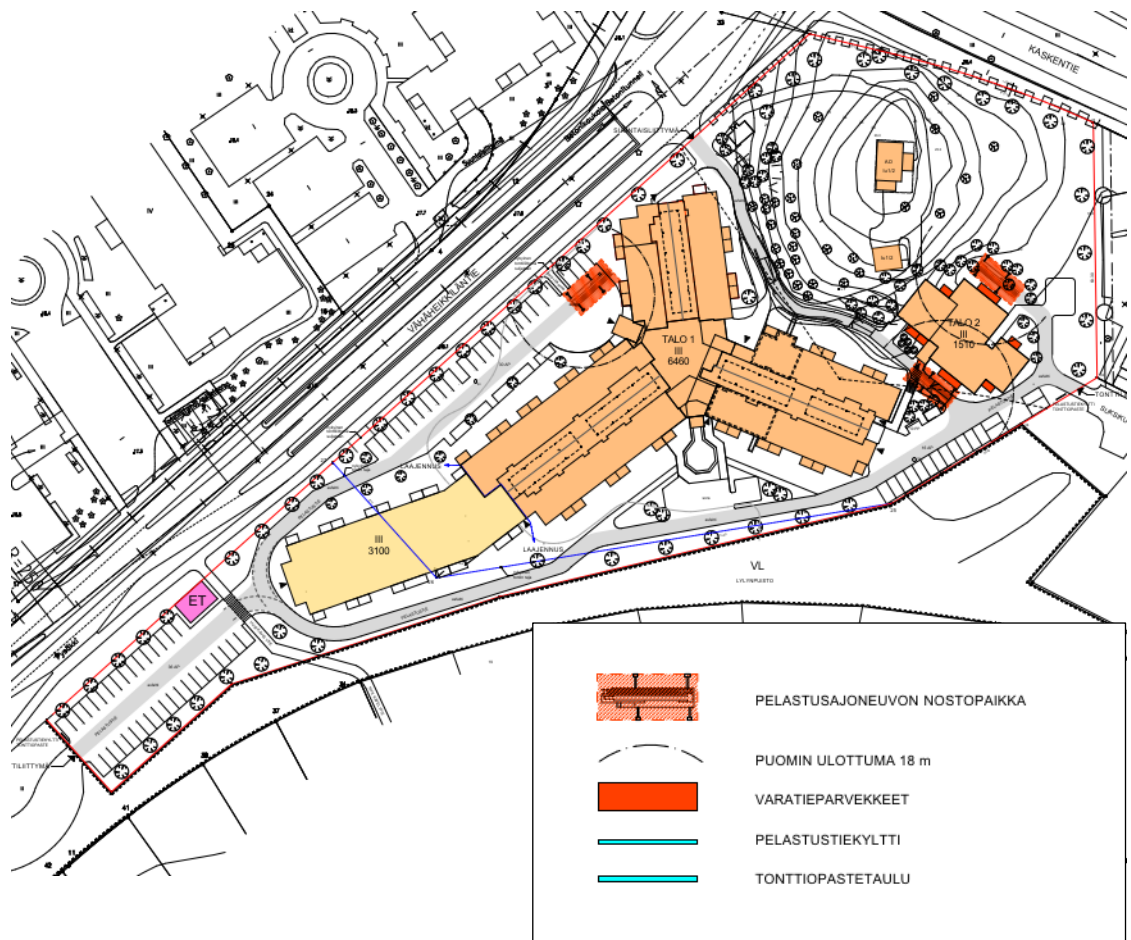
Kaskenpuiston seniorikeskusta laajennetaan noin 3100 k-m², mikä tarkoittaa noin 48 uutta asuntoa. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka / 135 k-m².

Vähäheikkiläntieltä YSA-1 kortteliin rakennetaan yksi uusi liittymä, kaksi olemassa olevaa liittymää suljetaan ja yhdellä liittymällä sallitaan tontille ajo, mutta poistuminen tontilta vain oikealle. Lähinnä Kaskentietä oleva liittymä palvelee lähinnä AO-tonttia. Asukkaiden liikennettä ohjataan myös Suksikujan liittymästä.

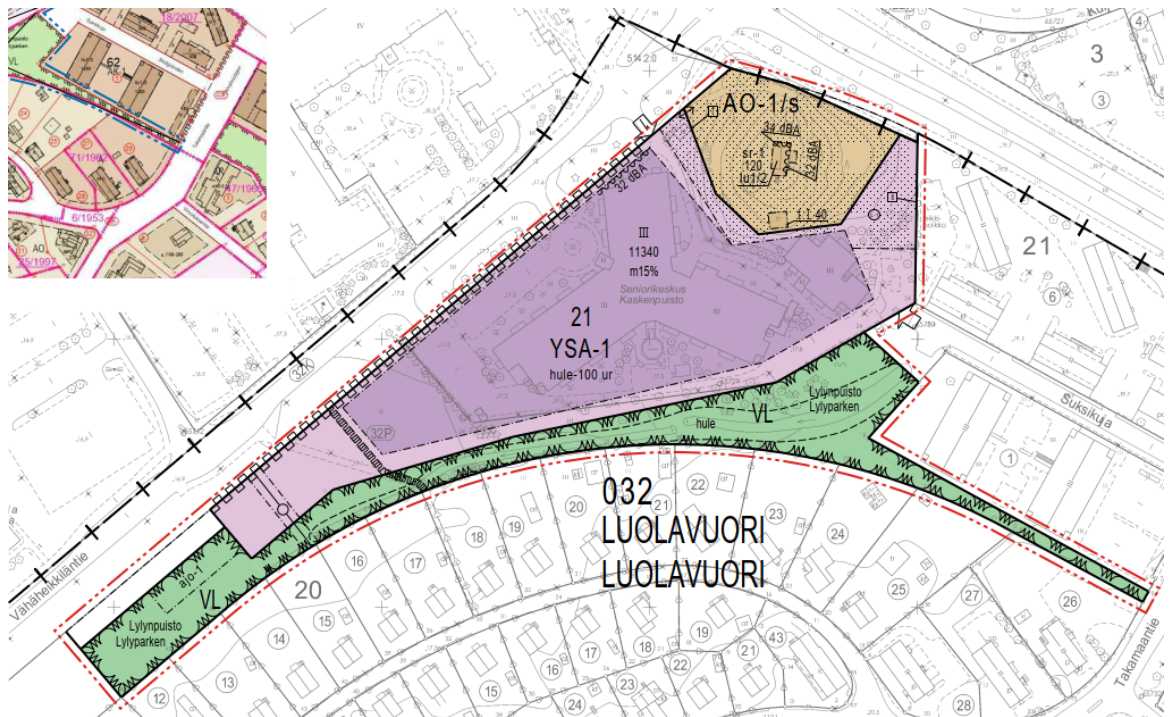
Laajennus on sijoitettu tulevalle tontille parhaalla mahdollisella tavalla myös mittasuhteiltaan. Tuleva laajennusosa tulee sovittaa materiaaleiltaan ja massaltaan nykyiseen rakennuskantaan, Saga Kaskenpuistoon.



Kuva 18. Periaateleikkaus rakennuksista 8.2.2021. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi.



Kuva 19. Pelastustiesuunnitelma 3.12.2021. Arkkitehtitoimisto Risto Syväniemi.



Kuva 20. Kaavanmuutosehdotus 7.10.2021, lausunnoilla ja nähtävillä

4.4.7 Lausunnot, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)

7.10.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta:

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Turun Asemiesomakotiyhdistys ry, Hyvinvoinnin palvelukokonaisuus, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia Finland Oy, Vapaa-ajan museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri.

Lausuntoja saatiin (yhteensä 4 kpl) Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden museopalveluilta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei sillä ole aihetta lausua kaavasta.

Lausunnot ja niiden vastineet on koottu erilliseen vuorovaikutusraporttiin. Kts. Vuorovaikutusraportti. Liite 4. (muutettu (lausunnot ja muistutukset) 3.5.2022)

- *Turku Energia Sähköverkot Oy:n esittää muuntamolle aluevarauksen 6 x 9 metriä rajautuen katualueeseen ja yli 8 metrin päähän rakennusaloista.*
- *Turun Vesihuolto Oy tuo esille, että putkien päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita, aitoja tms., jotka vaikeuttavat putkien kunnossapitoa.*
- *V-S pelastuslaitos esittää, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä tulipalo tai muussa äkillisessä onnettomuustilanteessa.*
- *Turun museokeskus on kaavoitustyön aikana vuonna 2020 antamassaan lausunnossa todennut, että mäellä sijaitsevat rakennukset, asuinrakennus ja kellari sekä niitä ympäröivä vihreä puusto tulee säilyttää.*

4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.10.–16.11.2021.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksensa jättivät Turun Asemiesomakotiyhdistys ry, Lylyntie 11:a kaksi asukasta, Lylyntie 17:a kaksi asukasta,

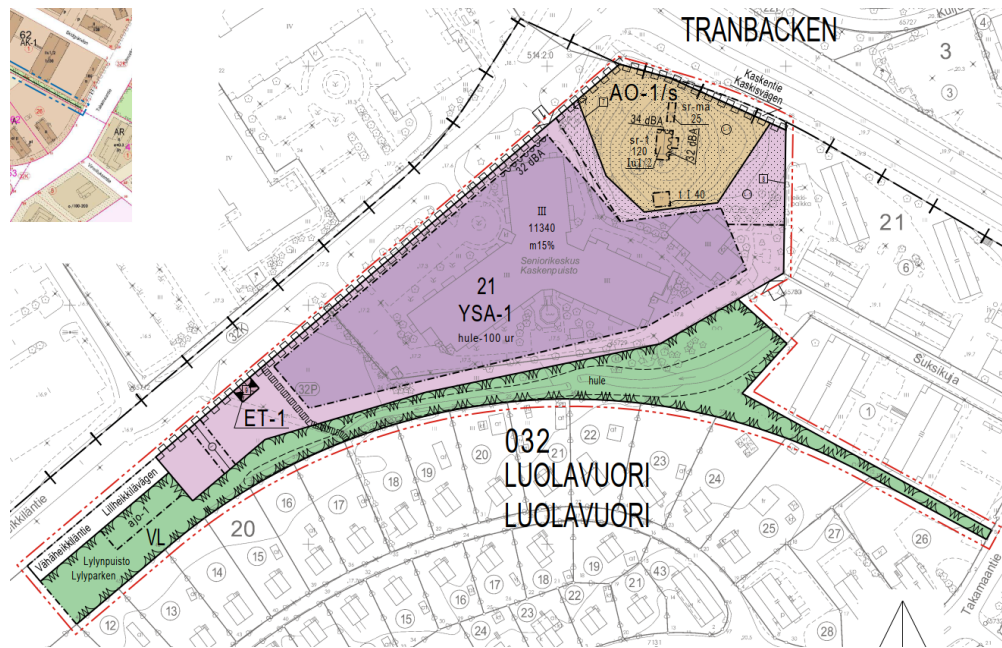
Lylyntie 35:a asukas ja Lylyntie 13:a kaksi asukasta.

Muistutukset ja niiden vastineet on koottu erilliseen vuorovaikutusraporttiin. Liite 4.

- *Turun Asemiesomakotiyhdistys on huolissaan asemakaavanmuutosehdotuksesta, koska se on olennaisesti erilainen kuin aloitusvaiheen ehdotus vuonna 2019, jota he olivat valmiita puoltamaan.*
- *Naapurit ovat huolissaan, että Suksikujan liittymän avaaminen mahdollistaa häiritsevää läpiajoliikennettä Vähäheikkiläntielle. Lisäksi tulisi suunnitteilla olevat ja nykyiset rakennukset pitää alkuperäisen suunnitelman mukaisesti palveluasuntolina ja henkilökunnalle mitoitetaan vain kiinteistön huollolle asunnot.*
- *Lisäsiipi ja pysäköintialue pilaavat näköalamme puutarhastamme ja talostamme.*
- *Lisäsiiven rakentamiseen liittyvä paalutus uhkaa rikkoa välittömässä läheisyydessä sijaitsevien omakotitalojen rakenteita.*
- *Mahdollisesti tulevaisuudessa rakennettavan Kurjenmäen tunnelin suuaukko sijoitetaan toiseen paikkaan.*
- *Talossamme tehdään riittävän perusteellinen kuntotarkastus ennen ja jälkeen rakentamisen ja rakentamisesta mahdollisesti aiheutuneet vauriot korjataan.*

4.4.9 Muutokset lausuntojen muistutusten jälkeen, muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)

- Muuntamolle merkitään kaavaan aluevaraus Turku Energia Sähköverkot Oy:n esityksen mukaisesti.
- Kaavaselostuksen kohtaan 2.3 asemakaavan toteuttaminen on lisätty Turun Vesihuolto Oy:n lausunto ja johtoa varten varatun alueen osan kaavamääräystä on täydennetty: j = viemäri. Johtoa varten varattu alueen osa. Johtoalueille ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä istutuksia. Alue on toteutettava siten että rakentamisesta ja liikenteestä aiheutuvat kuormitukset eivät vaurioita putkia.
- Kaavaselostuksen kohtaan 2.3 Asemakaavan toteuttaminen on lisätty aluepelastuslaitoksen esitys sammutusvesitarpeista. Lisäksi kaavaselostuksen kohtaan 5.6.8 Turvallisuus on lisätty alustava pelastustiesuunnitelma.
- Luonnonkivikellarin rakennusala on rajattu karttaan ja sille on annettu merkintä **sr-ma**. Suojeltava maanalainen luonnonkivikellari. Kulttuurihistoriallisesti ja miljöönnä kannalta arvokasta kellaria tai sen osaa ei saa purkaa.
- Autopaikkanormia on muutettu: Autopaikkoja on varattava korttelialueen käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa. Alue tulee rajata pensasistutuksin.
- Liittymäkieltomerkintä on lisätty AO-1-korttelialueelle.



Kuva 21. Kaavanmuutosehdotus 3.5.2022

AO-1/s	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö ja alueen metsäinen luonne sekä ominaispiirteet, kuten kookas puusto, tulee säilyttää.	YSA-1	Sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen sekä muita lähipalvelutiloja. Korttelialueella saa harjoittaa myös vastaavaa yksityistä palvelutoimintaa. Korttelialueelle saa sijoittaa henkilökunnan asuntoja enintään 1500 k-m ² .
	Korttelialueella on osoitettava 1 autopaikka / asunto.		

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alue jakautuu kolmeen erityyppiseen osaan: pohjoisosan metsäiseen mäkeen, Saga Kaskenpuisto -palvelutalon alueeseen ja eteläosien Lylynpuistoon.

Palvelutalo piha-alueineen on rakennettu entiselle peltomaalle. Alueella sijaitsi ennen palvelutaloa Honkamäen kauppapuutarhan kasvihuoneita ja muita rakennuksia, jotka näkyvät 1950–1980-lukujen ilmakuvissa. Kaavamuutoksen rakentamisalue on osoitettu nykyisen kaavan mukaisesti sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa varten. Korttelin kautta on järjestettävä kulkuyhteys Lyllyntielle.

Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa on kalliopohjainen metsäinen kumpare, jolla kasvaa kookasta puustoa, mm. mäntyjä ja koivuja. Kumpareen laella sijaitsee entinen Honkamäen kauppapuutarhan puutarhurin asuinrakennus (rakennettu v. 1890), luonnonkivikellari ja piharakennus. Alueen menneisyys näkyy mäen kasvilajistossa: etenkin itärinteellä kasvaa useita vierasperäisiä puu-, pensas- ja perennalajeja. Kaakkoispuolella on kivenlohkareista tehty kivipengermä.

Alueelle muodostetaan oma tontti, joka osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tontille ajetaan Vähäheikkiläntieltä YKS-1 korttelin kautta.

Alueen eteläisimmät osat ovat Lylynpuisto-nimistä lähivirkistysaluetta. Lylynpuisto on avointa tai puoliavointa entiselle pellolle muodostunutta viheraluetta, jonka halki kulkee ojauoma. Alue on maaperältään savea. Lylynpuiston länsiosa on hulevesitulvavaara- aluetta. Viheralueiden hoitoluokituksessa Lylynpuisto on maisemapeltoa (B1), avointa aluetta (B4) sekä ulkoilu- ja virkistysaluetta (C2). Lylynpuisto on osa viheryhteyttä, joka

on osoitettu Yleiskaava 2029:n ehdotuksessa.

Koko suunnittelualue on noin 2,6 ha ja se jakaantuu eri käyttötarkoituksiin; erillispientalojen ja sosiaalitoimen korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja katualueeksi sekä muuntamoalueeksi.

Sosiaalitoimen korttelialuetta on n. 1,6 ha ja erillispientalojen korttelialuetta 0,3 ha ja lähivirkistysaluetta 0,7 ha, katualuetta n. 0,07 ha ja muuntamalla 0,0054. Rakennusoi-keutta on suunnittelualueella kaikkiaan 11550 k-m², josta 145 k-m² suojeltavien rakennusten kerrosalaa.

Kokonaiskerrosalassa on lisäystä voimassa olevaan kaavaan verrattuna n. 3626 k-m². Rakentamistehokkuus sosiaalitoimen korttelialueella on keskimäärin $e = 0,73$. Alueelle arvioidaan tulevan n. uutta 48 asuntoa.

Autopaikkoja on varattava korttelialueen käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Myös polkupyörille varataan tontilta säilytystilaa. Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pyöräpaikka neljää työntekijää kohti. Pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa säältä suojattuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa.

Vanha puutarhurin asuinrakennus suojellaan asemakaavassa ja sen enimmäiskerrosala on 120 k-m², suojeltava luonnonkivikellari on 25 k-m². Tontilla sijaitseva vanha talousrakennus on 40 k-m².

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen ja infrakustannukset

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan seniorikeskus Kaskenpuiston palvelutalon laajentaminen. Kaskentien ja Vähäheikkiläntien kulmauksessa sijaitseva asuinrakennus ja luonnonkivikellari esitetään suojeltavaksi ja sille muodostetaan oma tontti. Ympäristön ominaispiirteiden säilyminen tontilla huomioidaan sitä ohjaavin kaavamääräyksiin.

Viherkerroin tulee olemaan 0,7. Rakennuslupan yhteydessä on esitettävä erillinen pihasuunnitelma.

Asemakaavassa varaudutaan myös Turun Kurjenmäenpuiston alittavan, Vähäheikkiläntietä ja Hippoksentietä yhdistävän tunnelin rakentamiseen. Tunnelin rakentaminen edellyttää liikennejärjestelyjen muutoksia.

Kaavan kaikkien tavoitteiden toteutuminen voidaan lopullisesti todeta vasta alueen rakentumisen myötä.

Naapurien (Lylyntien omakotialue) tavoitteena oli säilyttää avoimet näkymät omakotitaloistaan pohjoiseen, kohti Seniorikeskus Kaskenniittyä. Tämä ei ole toteutunut kaikin osin, mutta kaavan sallima lisärakennus estää Vähäheikkiläntien liikennemelua ja istutukset parantavat ympäristöä.

Infrakustannukset ja kaavatalous

Yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja ne tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä. Tällä hetkellä asemakaava-alueen yleisten alueiden infrakustannusarvio on 35 000 euroa (alv 0 %). Arvio kattaa kevyen liikenteen väylän ja sen valaistuksen uusimisen Vähäheikkiläntieltä Lylyntielle.

Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 15 %. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 11/2021.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue sijaitsee Vähäheikkiläntien kaakkoispuolella, palvelutalo Kaskenpuiston yhteydessä. Palvelutaloa laajennetaan lounaaseen ja korttelia Lylynpuiston alueelle. YSA-1 korttelialueen pinta-ala on 1,55 ha, tehokkuus $e = 0.73$ ja rakennusoikeus 11 340 k-m². Korttelialueelle voi sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen sekä muita lähipalvelutiloja. Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 1500 k-m² käyttää henkilökunnan asuintoina. 15 % rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja näyttelytiloja varten. Oleskeluun ja talvipuutarhana käytettävät pihatilat saa kattaa valoa läpäisevällä katteella. Valopihan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Laajalle rakennus- alalle voi sijoittaa useampia rakennuksia.

AO-1/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö ja alueen metsäinen luonne sekä ominaispiirteet, kuten kookas puusto, tulee säilyttää. Nykyistä vanhaa asuinrakennusta ja sen talousrakennusta voi hyödyntää asumiseen.

Liikennemelua torjutaan rakenteilla, parvekelasituksella sekä rakennusten sijoittelulla, sekä pihojen ominaisuuksilla.

Pihasta on pyrittävä tekemään mahdollisimman vihreä kasvillisuuden avulla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä erillinen piha- ja hulevesisuunnitelma. Piha-alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, istutetaan. Piha-alueille tulee istuttaa puita aina, kun sille ei ole estettä.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusjärjestyksen uudistuksen yhteydessä tullee tontin vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden ja muiden ekologisesti hyödyllisten pintojen suhdetta laskettavan alueen rakennettuun pinta-alaan. Sinivihherkerroin on menetelmä, jolla vihertehokkuutta eritellään ja mitataan tontittasolla. Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää vihertehokkuuden tavoitetasot siniviherkertoimen menetelmällä ja eri maankäyttötyypeille annetuilla viherkertoimilla. Kaavassa annetaan vain yksi viherkerroin 0,7. Annetun viherkertoimen täyttymiseksi hyödynnetään edellä mainittuja istutuksia, hulevesien viivytysratkaisuja yms.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Lylynpuisto

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Alueen koillisosan tontilla (Kaskentiellä) sijaitseva kevyen liikenteen väylä osoitetaan katualueeksi. Tällä tavoitellaan sitä, että väylän toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kaupunki, jotta väylä olisi oikeasti kaikkien käytettävissä ja käyttökelpoinen ympäri vuoden.

Kurjenmäen tunnelin läntinen suuaukko sijoittuu Kaskenpuiston suunnitellun laajennuksen keskikohtaan ja alittaa Kaskentien. Jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee nykyiseen tapaan Vähäheikkiläntien pohjoisreunalla, eteläpuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle. Kaskenpuistoon tarvitaan uusi tonttiliittymä lännestä ja tontilta lähempänä Kaskentietä on suuntaisliittymä. Tontille on mahdollista ajaa myös Suksikujalta.

Kulkuyhteys Vähäheikkiläntieltä Lylyntielle rakennetaan tontinosalta uudelleen. Vähäheikkiläntien ylittävät suojatiet sijaitsevat Kaskenpuiston molemmin puolin, toinen valo-ohjattu suojatie Kaskentien vieressä ja toinen Kaskenniityn länsipuolella.

Kaavaan merkitty liittymäkielto tulee voimaan Kurjenmäen tunnelin toteutuessa.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

5.5 Nimistö

Ei

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Vaikutukset, jos kaavaa ei muuteta

Jos asemakaavaa ei muuteta, alueen rakennuskanta pysyy entisellään eikä palvelutalon toimintaa voi laajentaa. Nykyisen asemakaavan koko rakennusoikeus on käytetty.

5.6.2 Viherympäristö

Alueen viherympäristössä Kaskentien puolella ei tapahdu merkittäviä muutoksia. Metsäin kumpare säilyy ja sillä sijaitseva asuinrakennus ja luonnonkivikellari suojellaan. Korttelialueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan ympäristö ja alueen metsäinen luonne sekä ominaispiirteet, kuten kookas puusto, tulee säilyttää.

Vähäheikkiläntien kohdalla viherympäristön osalta tulee tapahtumaan muutoksia, kun olemassa olevia puita ja pensaita joudutaan poistamaan ja korvaamaan uusilla toisiin paikkoihin. Vähäheikkiläntien varren istutukset ovat pääosin katualueella. Jos puut poistuvat tunnelin rakentamisen takia, seniorikeskuksen ilme muuttuu voimakkaasti.

Kaskenpuiston palvelutalon tontti laajenee Lylynpuistoon, mutta puistoa jää vielä palvelutalon ja Lylyntien omakotialueen väliin. Puistossa kulkeva oja säilytetään avoimena. Yleiskaavaehdotuksessa 2029 puistoon osoitettu viheryhteys säilyy.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

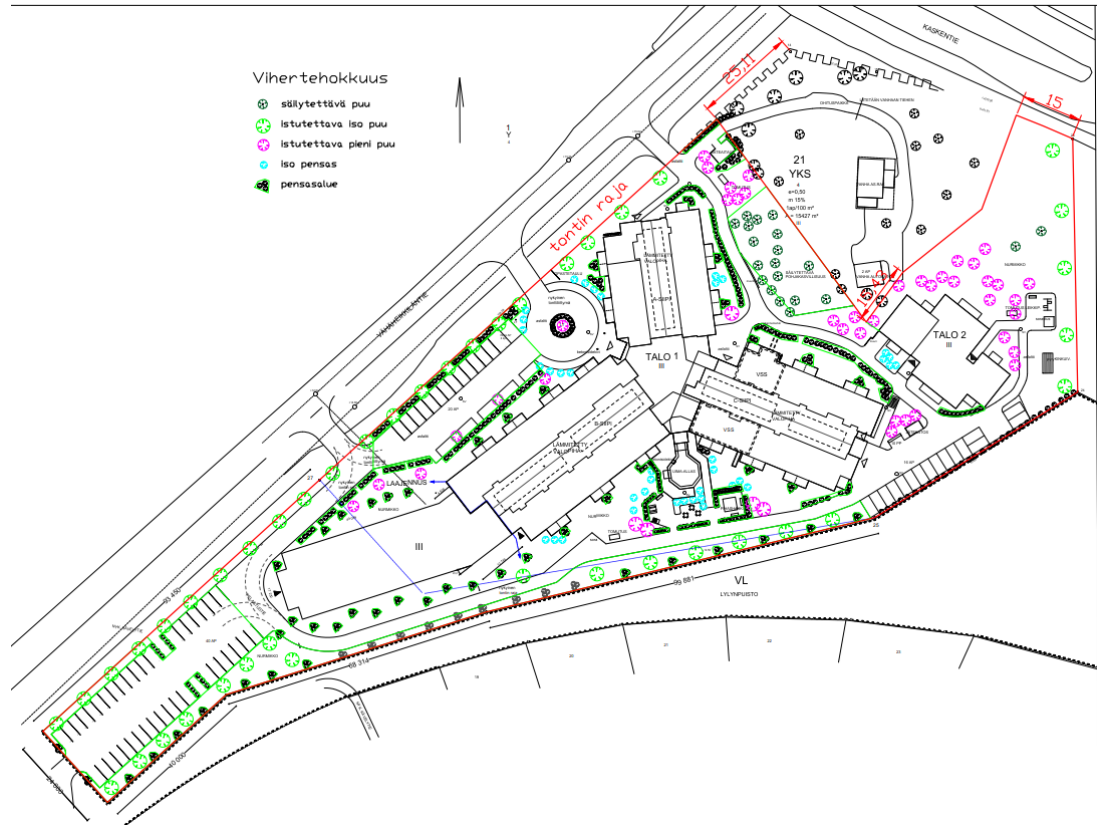
Uudisrakentamiseen liittyy piha-alueiden istutusten ja viihtyisyyden lisääminen sekä alueen siistiytyminen. Nykyistä vanhaa asuintaltoa ja talousrakennusta voidaan hyödyntää asumisen tiloina. Asuinrakennukselle ja luonnonkivikellarille on annettu suojelumerkintä ja ympäristö säilytetään.

Suunnittelualue uudistuu voimakkaasti, etenkin Kurjenmäen tunnelin toteutuessa.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakentamiseen mittakaavaltaan. Seniorikeskuksen laajennus ja pysäköinti sijoittuu osaksi Lylynpuiston alueelle, mutta yhteys Lylyntielle säilyy korttelialueen kautta.

Autopaikkoja varataan korttelialueen käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa. Alue tulee rajata pensasistutuksin. Pysäköintialue voi toteutua pienempänä, kuin kaavaan varattu alue on osoitettu.

Vihertehokkuutta sovelletaan eri maankäyttömuodoille tavoitetasoin, jotka ilmaistaan viherkertoimina. Viherkerroin on tämän kaavan alueella vähintään 0,7, ja se toteutuu tämän suunnitelman mukaan.



Kuva 22. Kaavanmuutosalueen vihertehokkuus 3.5.2022

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoimi sekä palvelut

Toteutuessaan suunnittelualueelle tulee arviolta noin 48 uutta asuntoa, asukkaiden lukumäärä riippuu asuntotyypeistä. Alueelle on mahdollista rakentaa palveluasuntoja iäkkäille ja muita lähipalvelutiloja, myös asuntoja toiminnan kannalta tarpeelliselle henkilökunnalle. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.6.5 Liikenne

Kurjenmäen tunnelin läntinen suuaukko sijoittuu Kaskenpuiston suunnitellun laajennuksen keskikohtaan. Jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee nykyiseen tapaan Vähäheikkiläntien pohjoisreunalla, eteläpuolelle on varattu tilaa jalkakäytävälle. Kaskenpuistoon tarvitaan uusi tonttiliittymä lännestä ja tontille lähempänä Kaskentietä järjestetään suuntaisliittymä.

Tontille on mahdollista ajaa myös Suksikujalta. Kulkuyhteys Lyllyntielle rakennetaan tontille. Vähäheikkiläntien ylittävät suojatiet sijaitsevat Kaskenpuiston molemmin puolin, toinen valo-ohjattu suojatie Kaskentien vieressä ja toinen Kaskenniityn länsipuolella.

5.6.6 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja. Kaskentien puoleiselle tontinosalle vesijohdon liitospaikka on Kaskentien toisella puolella. Viemärinti onnistuu lähempääkin.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueen melutasojen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Kaskentien ja Vähäheikkiläntien liikenne.

Parvekkeiden käyttökelpoisuuden ja hyvän ääniolosuhteen saavuttamiseksi Vähäheikkiläntien puoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

Nykyisen palvelutalon eteläpuolella sijaitsevalla oleskelualueella alittuu sekä päivä- että yöajan ohjearvot rakennuksen tuoman suojan ansiosta. Palvelutalon laajennusosan rakentuminen tuo hieman suojaa Vähäheikkiläntien liikennemelulta Lylyntien varren pientaloille. Laajennusosa ei aiheuta melun heijastumista pientaloalueelle. Suunniteltu palvelutalon laajennusosa tuo myös entisestään lisäsuojaa palvelutalon oleskelualueelle.

Kaava-alueella oleva vanha asuinrakennus sijaitsee sekä nyky- että ennustetilanteessa päivä- ja yöajan ohjearvon ylittävällä alueella.

Nykyisen vanhan asuinrakennuksen ulko-oleskelualueen suojaaminen Kaskentien varrelle asetettavan meluntorjunnan avulla ei onnistu, koska asuinrakennus sijaitsee huomattavasti korkeammalla kuin Kaskentie. Näin ollen meluntorjunta tulee toteuttaa asuin-kiinteistöllä. Asuinrakennuksen ulko-oleskelualue suositellaan sijoitettavan esimerkiksi talousrakennuksen tai tiivisrakenteisen aidan melukatveeseen tai huvimajaan, jossa vähintään Kaskentien myötäiset seinät on lasitettu tai muutoin kiinteärakenteiset (ei näkyviä rakoja).

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

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitetään ennen teollisuusalueiden rakentamista asumiskäyttöön ja maaperä kunnostetaan terveydelle vaarattomaksi.

5.6.8 Turvallisuus

YSA-1 korttelin poistumis- ja pelastusreitit on alustavasti suunniteltu kaavaprosessin yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä ratkaistaan pelastusreittien tarkemmat toteutustavat.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen yhtä toteuttamistapaa on kuvattu kaavakarttaan ja selostukseen liitetyillä havainnekuvilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan.

Osalla kaava-aluetta täytyy tehdä tonttijako sekä täydentää tai siirtää kunnallistekniikka. Myös jos alueelta löytyy pilaantuneita maita, täytyy kyseiset alueet kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Vähäheikkiläntien varren liittymäkielto tulee voimaan Kurjenmäen tunnelin rakentamisen yhteydessä.

Turussa 7. päivänä lokakuuta 2021
Muutettu 3.5.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström