



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

S k a n s s i n m ä k i



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 7/2018
Diaarinumero 11653-2016

SELOSTUS
30.4.2020
muutettu 14.8.2020 (lausunnot)

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä huhtikuuta 2020 päivättyä ja lausuntojen perusteella 14.8.2020 muutettua asemakaavakarttaa.
Skanssinmäki (7/2018)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	BJÖRKAS
Kortteli:	22	22
Katu:	Sorakatu	Grusgatan
Virkistysalue:	Skanssinmäki (osa)	Skansbacken (del)
Kaupunginosa:	037 SKANSSI	SKANSEN
Katu:	Itäkaari (osa)	Östra bågen (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	037 SKANSSI	SKANSEN
Kortteli:	22	22
Katu:	Sorakatu	Grusgatan
Puistopolut:	Kaarningonpolku (osa)	Kaarninkostigen (del)
	Kurtiinipolku	Kurtinstigen
Virkistysalue:	Skanssinmäki (osa)	Skansbacken (del)

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen (etunimi.sukunimi@turku.fi).
Kaavakonsultti: arkkitehti SAFA Tarmo Mustonen, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2.	TIIVISTELMÄ	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
4.	ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
5.	ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS	39
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47

1.5 Kaavan ja kaavamuutoksen selostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta ja -merkinnät, pvm 30.4.2020, muutettu 14.8.2020 (lausunnot)
2. Tilastolomake, pvm 14.8.2020
3. OAS pvm. 8.3.2018
4. Viitesuunnitelmat, pvm 30.3.2020, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

1.6 Luettelo kaavamuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turku, Kaarningon pohjavesiselvitys, Ramboll pvm. 4.9.2017
2. Turku, Kaarningon pohjavesitutkimus 2017, Ramboll pvm. 8.8.2017
3. Turun kaupunki Skanssin hulevesisuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, pvm 13.4.2015
4. Skanssi 2015, Alustava rakennettavuus-, pohjavesi- ja rakennettavuustarkastelu, pvm. 18.9.2018 Turun kaupunki
5. Turun Skanssinmäen suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 10/2018, Suomen luontotieto Oy
6. Ympäristömeluselvitys, Skanssinmäen asemakaava, Turku, Promethor Oy 4.9.2019
7. Skanssin teemat ja tavoitteet, Kh 5.11.2012 § 509
8. Skanssin yleissuunnitelma, Kh 13.10.2014 § 392, tarkistettu 2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	6.3.2018 § 112
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	12.3.2018
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa (vuodet) / kuulutuksella	2018, 2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	18.6.2019 § 287
Kaavaehdotus lausunnoilla	18.5 – 16.6.2020
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	18.5 – 16.6.2020
Tulevat vaiheet:	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaava lainvoimainen	

2.2 Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Kaavamuutoksella muutetaan osia pienteollisuusrakennusten korttelialueesta IV - VIII - kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttöön, katualueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Toimintaansa jatkavalta tehtaalta edellytetään ympäristöhäiriötä tuottamatonta toimintaa. Autopaikat sijoitetaan asuinkorttelialueilla pääasiassa pihakansien alle.

Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 65 110 k-m², josta asuin-/liike- ja toimistorakentamista on 43 360 k-m². Teollisuusrakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan 21 750 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna alueen rakennusoikeuden määrä lisääntyy 9 071 k-m².

Alueelle arvioidaan tulevan noin 800 uutta asukasta.

2.3 Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2. Ilmakuva ja kaava-alueen rajausta.

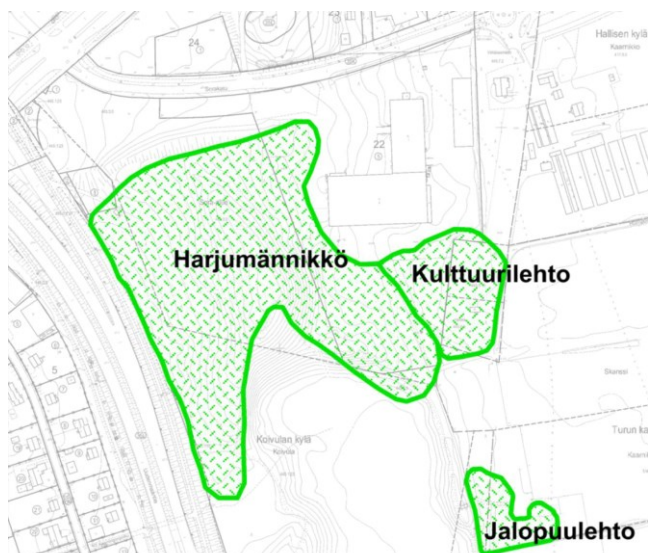
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Koivulan ja Skanssin kaupunginosissa, Uudenmaantien, Sorakadun ja Skanssinkadun rajaamalla alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu pääosa korttelista 22. Korttelissa sijaitsee teollisuusrakennus, jossa toimii Treston Oy:n pääkonttori, kokoonpano- ja varastotoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamatonta osavalmistusta. Muilta osin suunnittelualue on rakentamatonta metsäpeitteistä soraharjua ja savipeltoa. Maaston korkeusasemien vaihteluväli on +20 - +42 metriä. Alue sijaitsee Skanssin aluekeskuksen ja sen palveluiden läheisyydessä. Alueen metsässä on runsas polkuverkosto.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristö

Alueen länsireunassa on soraharjun osa, joka on pääosin mäntymetsän peitossa. Koillisosa suunnittelualueesta on suurelta osin tehtaan piha-alueita. Kaakkoisosassa sijaitsee purettujen talojen pihapiirien kulttuurilehtoa ja peltoa. Alueen luontoselvityksellä kartoitettu kasvillisuus on selostettu tarkemmin kohdassa selvitykset 3.2.6.



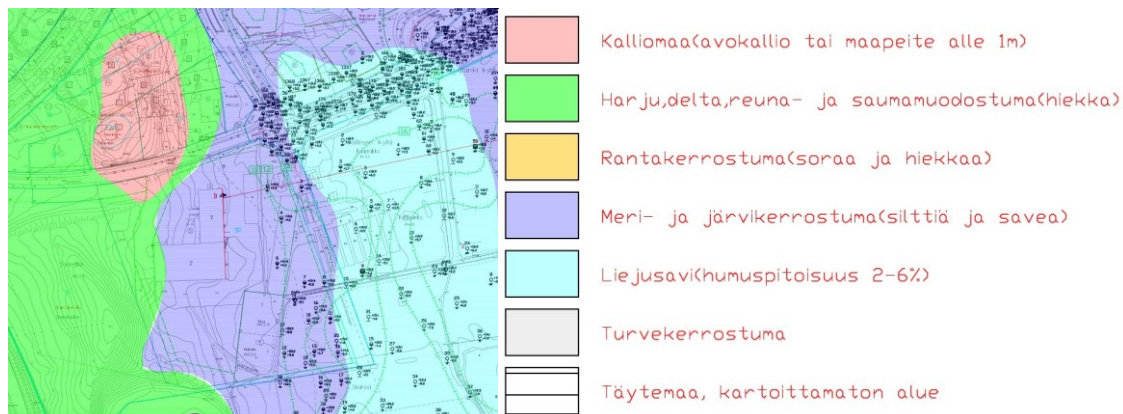
Kuva 3. Alueen luonnonympäristön pääperiaatteet. Kuva Turun kaupunki.

Hulevedet

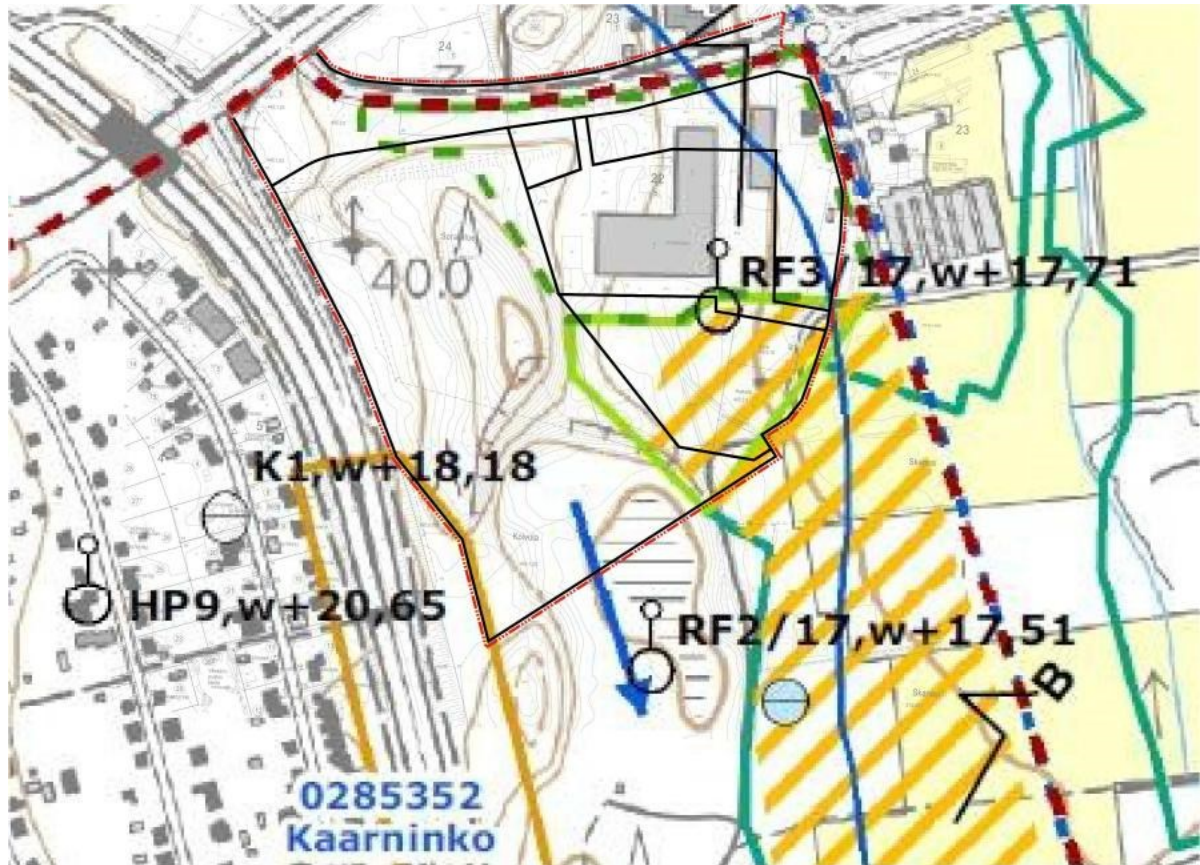
Alueella muodostuvat hulevedet johdetaan nykytilassa Sorakadulla ja Skanssinkadulla sijaitseviin hulevesiviemäriin ja avo-ojiin. Suunnittelualue sijaitsee pääosin Jaaninojan valuma-alueen latvaosissa, josta hulevedet johdetaan Helsingin valtatie alitse Jaaninojaan. Skanssiin on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa annetaan periaatteet hulevesien hallintatoimenpiteille.

Maaperä ja pohjaolosuhteet

Alueen länsireunan harjun maaperä on hiekkaa. Sorakadun korkeimman kohdan ympäristö on kalliomaata (avokallio tai maanpeite alle yksi metri). Alueen itäosa on meri- ja järvikerrostuma (silttiä ja savea).



Kuva 4. Rakennettavuusselvitys, maaperäkarta. SM Maanpää Oy 2013.



-  Pohjavesialueen raja
-  Pohjaveden muodostumisalueen raja
-  Paineellinen pohjavesi

Kuva 5. Kaarningon pohjavesiselvitys, Ramboll 4.9.2017, Hydrogeologinen kartta johon kaava-alueen korttelialueet rajattu.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella ja suurimmaksi osaksi pohjaveden muodostumisalueella. Alueen eteläosassa on paineellisen pohjaveden alue. Alueelle tehdyissä kairauksissa pohjaveden pinta on vaihdellut +17 m:n ja +18 m:n välillä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alueella on Treston Oy:n käytössä oleva tehdasrakennus sekä siihen liittyviä varastorakennuksia. Vanhin osa tehtaasta on rakennettu vuonna 1956 ja toiminut alun perin elintarviketeollisuudessa, Marja & Säilyke Oy:n tehtaana. Tehdasosa on osin rapattu, osin punatiilipintainen. Itäisivulla on laajoja lasitiilikenttiä. Vanhan osan pohjoispäättyyn liittyvä huonokuntoinen asfalttilattiapintainen halliosa on tarkoitus purkaa. Eteläinen itä-länsisuuntainen betonirunkoinen osa on rakennettu vuosina 1971 ja 1980. Osa on julkisivuiltaan lisälämmöneristetty ja rapattu 2017.

Alueen ympäristön rakennuskanta on Skanssinkadun puolella uutta tai rakenteilla olevaa. Koillisessa on Skanssin liikekeskus ja uusia tai uudehkoja kerrostaloja. Sorakadun pohjoispuolella on vanha toimisto/liiketilarakennus ja muutamia omakotitaloja.

Suunnittelualue on keskustan ja Skanssin välisen vahvan joukkoliikennekäytävän varrella. Sorakadun varteen on suunniteltu linja Turun raitiotien yleissuunnitelmassa; Ramboll, WSP Finland Oy 1.12.2014. (Kohta 3.2.5)

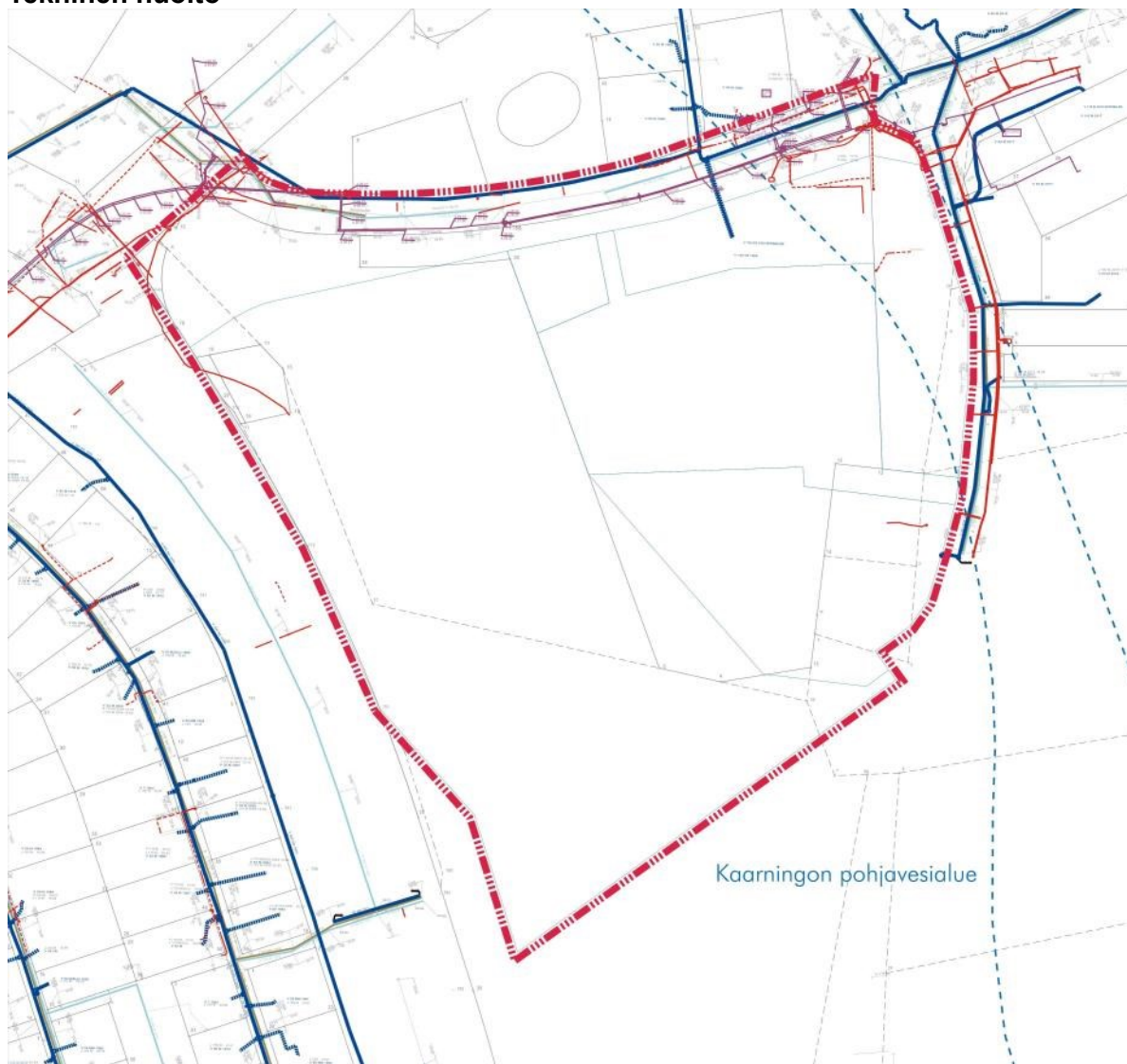


Kuva 6. ja 7. Ympäröivää rakennettua ja rakenteilla olevaa aluetta.

Rakennussuojelu ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto



Kuva 8. Teknisen huollon verkostot.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat kaikki tärkeimmät tekniseen huoltoon liittyvät verkostot. Yllä olevasta kartasta näkyy alueen tämänhetkiset kunnallistekniset verkostot. Suurin osa johdoista ja putkista kulkee olemassa olevien katujen yhteydessä. Vesi-, sprinklerivesi ja viemäri liittymät tehdasrakennukselle on Sorakadulta. Skanssinkadulla sijaitsee Turku Energian matalalämpöinen kaukolämpöverkko. Suunnittelualue kuuluu Jaaninojan valuma-alueeseen ja alueella muodostuvat hulevedet johdetaan Sorakadun ja Skanssinkadun varrella sijaitsevien ojien ja hulevesiviemärien kautta edelleen Jaaninojaan.

Liikenne

Alueen pohjoispuolella kulkee Sorakatu ja itäpuolella alueen laajentumisen yhteydessä rakennettu Skanssinkatu, joka on päättävä katu. Molemmilla kaduilla on erilliset kevyen liikenteen väylät. Pääosa tehtaan rekkaliikenteestä kulkee Skanssinkadun kautta. Alueen länsipuolta rajaa Uudenmaantie, jolta ei ole alueelle liittymää. Sorakadun ja Itäkaaren kautta on hyvät yhteydet edelleen Skarppakullantielle, Uudenmaantielle sekä Helsingintielle. Uudenmaantie, Skarppakullantie ja Itäkaari kuuluvat pyöräilyverkon pääverkostoon.

3.1.4 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Sorakadun varrella noin 300 metrin päässä Skanssin liikekeskuksesta ja Turun keskustaan on matkaa neljä kilometriä. Skanssin liikekeskuksessa on Turun kaupungin yhteispalvelu Monitori sekä yli 90 liikettä ja palveluntarjoajaa, suurimpana K-Citymarket.



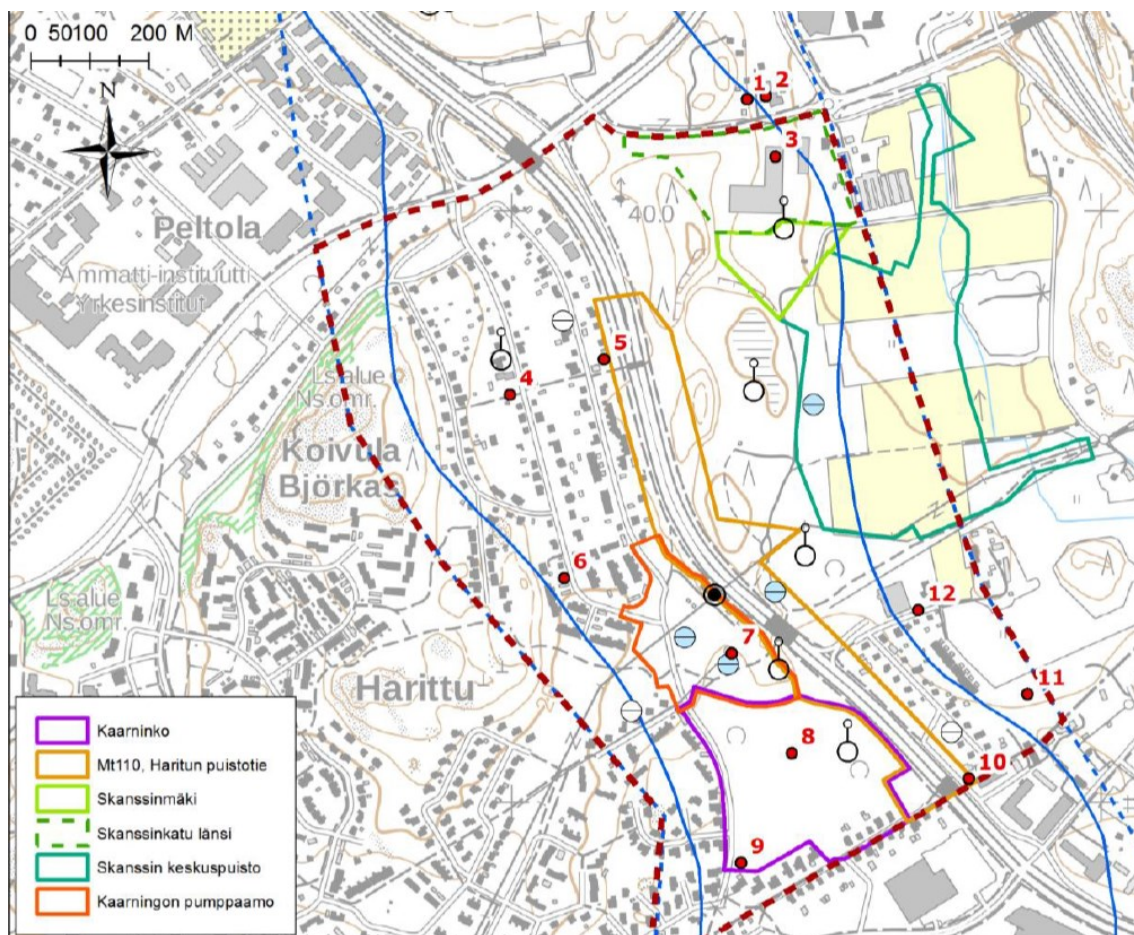
Kuva 9. Skanssin liikekeskus

Skanssin alue kuuluu Lausteen ja Vasaramäen koulujen oppilasalueeseen. Alueen rakentamisen myötä näiden koulujen kapasiteetti ei riitä, vaan lisätilojen rakentaminen on tarpeen. Itä-Skanssin kaavaluonnoksessa (Diaarionumero 2310-2014, asemakaavatunnus 9/2014) on varattu tilat sekä koululle että päiväkodille.

3.1.5 Ympäristön häiriötekijät

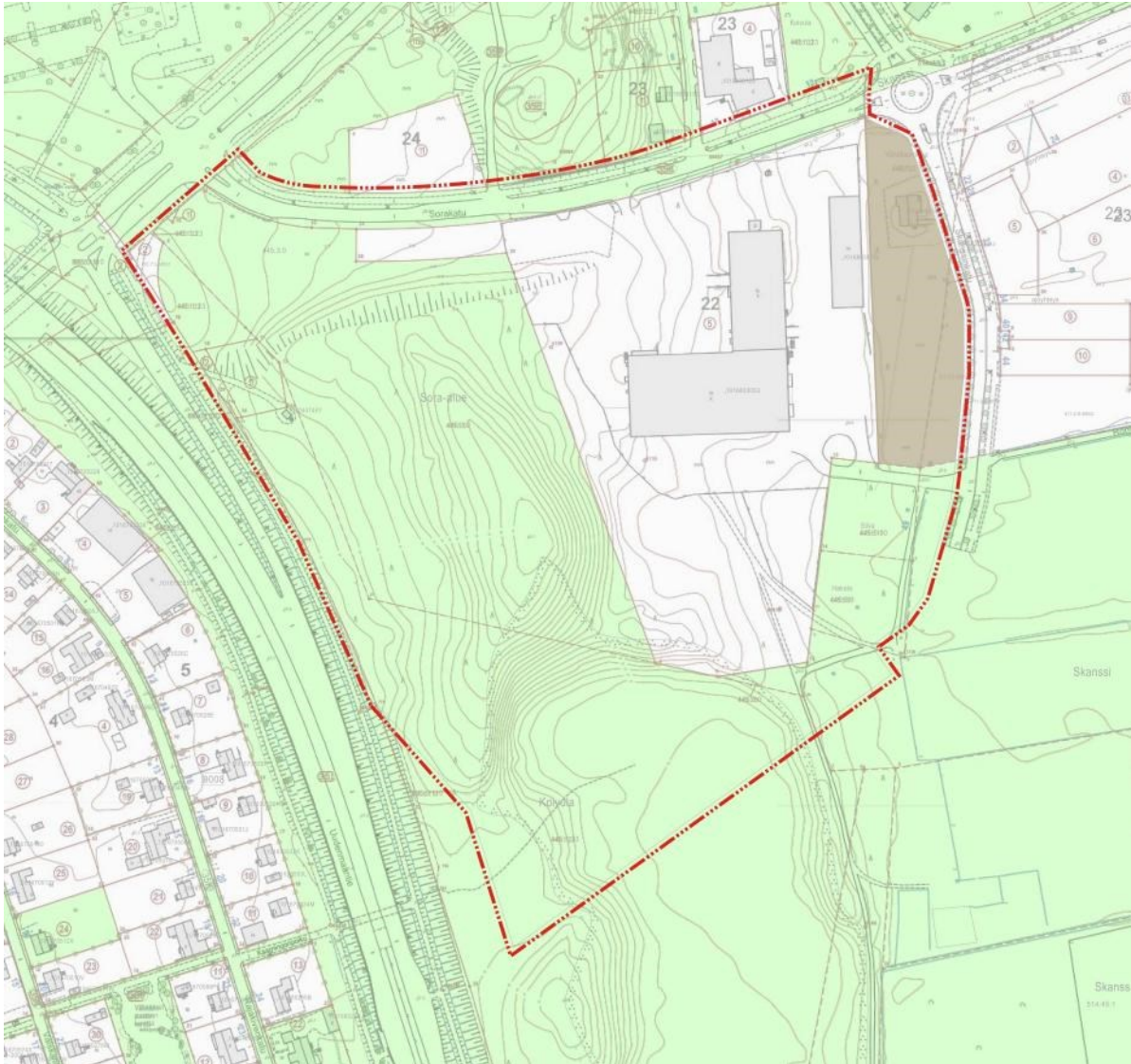
Uudenmaantie aiheuttaa melua alueen länsiosaan. Harju suojaa muuta aluetta tien aiheuttamalta melulta. Sorakadun ja Skanssinkadun aiheuttama liikennemelu on pientä. Tehtaan purunpoisto aiheuttaa pistemäisen melulähteen. Kaava-alueen melutasoa on kuvattu kohdassa selvitykset 3.2.6.

Ramboll Finland Oy kartoitti Kaarningon pohjavesiselvityksen yhteydessä maaperän pilaantuneisuutta. Käyttöhistorian perusteella mahdollisesti pilaantuneita kohteita on alueella sijaitsevan Treston Oy:n metalli- ja muoviteollisuuden tuotantolaitos, jonka kiinteistöllä on polttonesteiden varastointia.



Kuva 10. Kaarningon pohjavesialueen läheisyydessä sijaitsevat toimintahistorian perusteella mahdollisesti pilaantuneiksi epäillyt kohteet (Kaarningon pohjavesiselvitys/Ramboll Finland Oy 2017).

3.1.6 Maanomistus



Kuva 11. Maanomistuskartta

Pääosan kaava-alueesta omistaa Turun kaupunki (vihreällä merkityt alueet). YH Kodit Oy omistaa korttelin Skanssinkatuun rajautuvan reuna-alueen (ruskean harmaalla merkityt alueet). Muu osa kaavoitettavasta alueesta on KOY Sorakatu 1 omistuksessa.

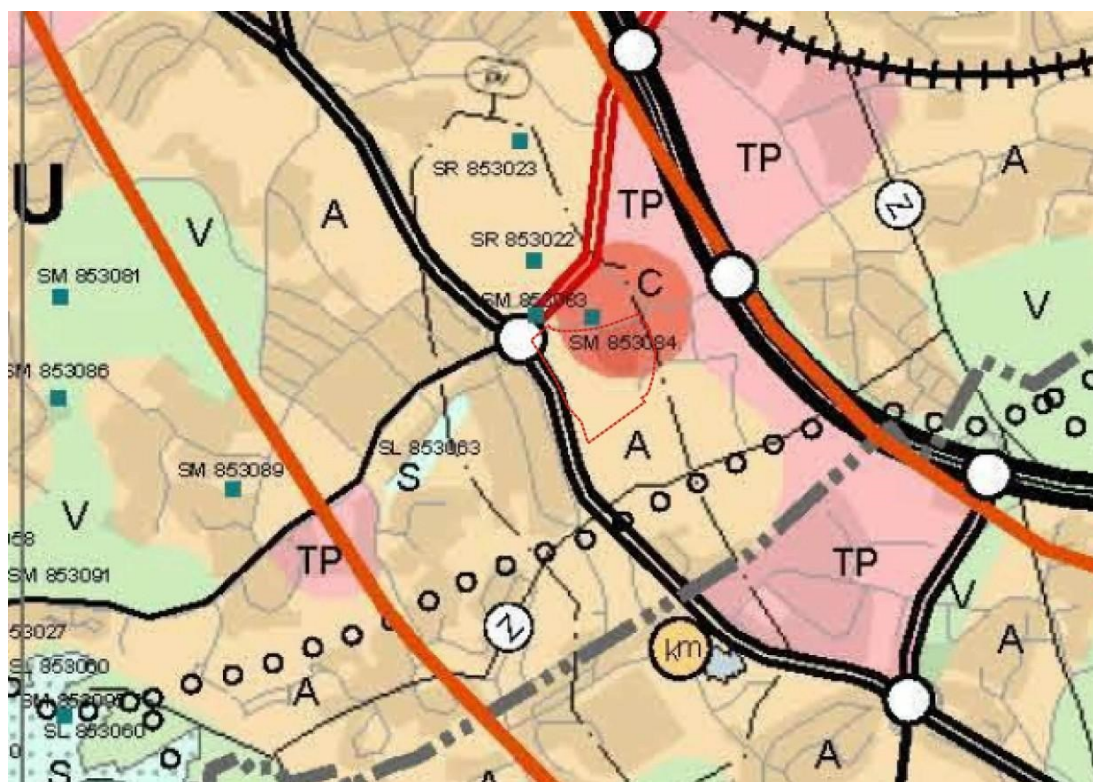
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset maankäyttötavoitteet

Aluetta koskee Valtioneuvoston 1.4.2018 tarkastetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Kuva 12. Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta (YM 23.8.2004)

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on varattu pohjoisosaltaan keskustatoimintojen (C) ja eteläosaltaan taajamatoimintojen alueeksi (A). Tarkempina määräyksinä ovat:

"C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

- Keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen. Kaupunkien ja kuntien keskusta-alueet, joissa rakenne on riittävän monipuolinen. Länsikeskus ja Skanssi, joita kehitetään monipuolisten palveluiden, työpaikkojen ja asumisen alueiksi. Mahdollistaan vähittäiskaupan suurmyymälöiden rakentamisen alueella." ja

"A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

- Asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita."

3.2.3 Turun yleiskaavaluonnos 2029



Kuva 13. Turun yleiskaavaluonnos 2029



Asuinalue

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.



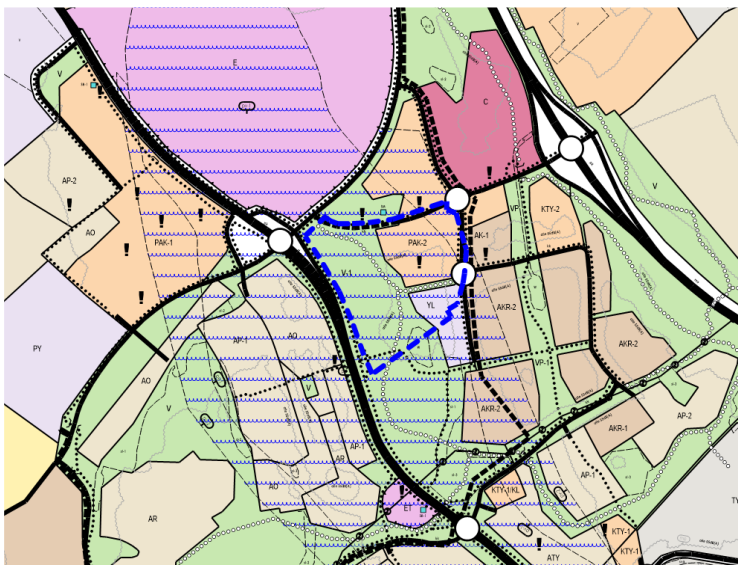
Virkistysalue

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakenteita. Alueelle ei saa rakentaa urheiluhalleja.

Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia (MRL 43.2 §). Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.

Turun yleiskaavaluonnos 2029 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 5.11.2018 ja se oli nähtävillä 12.11.2018 - 31.12.2018. Tällä hetkellä valmistellaan ehdotusta hyväksytyn luonnoksen pohjalta. Suunnittelualue on itäosaltaan asuinaluetta A ja länsiosaltaan virkistysaluetta V.

3.2.4 Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava



Kuva 14. Ote Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavasta

Suunnittelualueella on voimassa Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava (hyväksytty 28.2.2005), mutta suunnittelun tavoitteet ovat muuttuneet. Osayleiskaavassa alue on osoitettu toimitilarakennusten ja asuinkerrostalojen alueena, julkisten lähipalvelurakennusten alueena sekä virkistysalueena.

3.2.5 Kaupunginhallituksen asettamat teemat ja tavoitteet

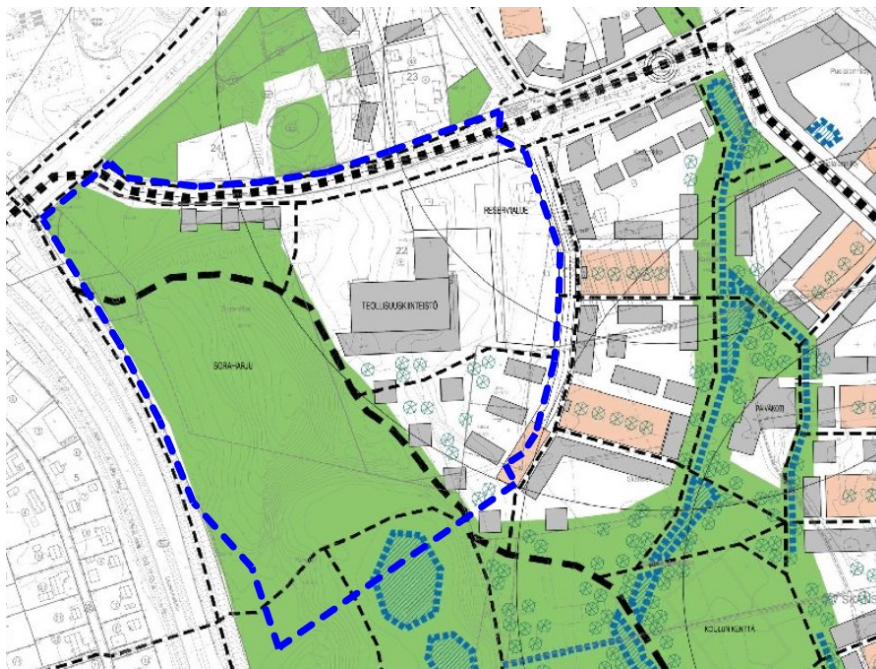
Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 5.11.2012 § 509 Skanssin suunnittelualueen teemat ja tavoitteet ohjeellisesti noudatettavaksi alueen suunnittelussa. Kaupunginhallitus päätti lisäksi, että kysymyksessä on kaupungin johdon alainen strateginen hanke, jonka ohjauksesta ja seurannasta vastaa kaupunginhallitus.

Skanssin teemoiksi kaupunginhallitus hyväksyi:

1. Älykäs rakennettu ympäristö, sähköisten palvelujen kehittäminen.
2. Aluekokonaisuuden älykkäät energiaratkaisut.
3. Ympäristöystävälliset liikenneratkaisut.
4. Rakennussuunnittelu: Koerakentamiskohteet, Rakennusmateriaalit.
5. Työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen alueelle.
6. Vesien hallinta osaksi kaupunkimiljöötä (hulevesi ja pohjavesi).
7. Virkistysalueiden korostaminen, ympäristörakentamisen prosenttiperiaate.
8. Monipuolinen kaupunkirakenne.
9. Jätehuollon kehittäminen / uudet jätehuoltoratkaisut.
10. Aktiivinen kaavatalousnäkökulma.

Lisäksi teemojen toteuttamiseen hyväksyttiin runsaasti erilaisia tavoitteita, jotka on esitetty kaupunginhallituksen päätöksen 5.11.2012 § 509 liitteessä.

3.2.6 Skanssin yleissuunnitelma



Kuva 15. Ote Skanssin yleissuunnitelmasta

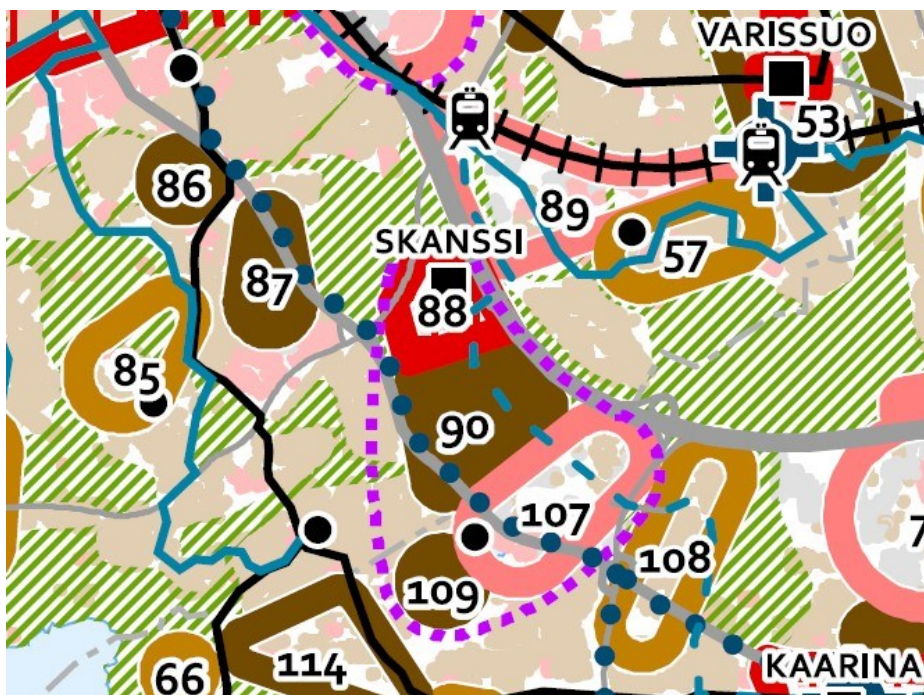
Skanssin alue toteutetaan vetovoimaisena, ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväenä kaupunginosana, kaupungin johdon alaisena strategisena hankkeena. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Skanssin teemat ja tavoitteet ohjeellisesti noudatettavaksi alueen suunnittelussa (Kh § 509, 5.11.2012).

Skanssin kaupunginosaan on Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittu yleissuunnitelma. Skanssin strategisen hankkeen käynnistyttyä Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava on todettu joukkoliikenteen järjestämisen kannalta tehokkuudeltaan riittämättömäksi. Rakennettavuusselvityksen valmistuttua osayleiskaava on todettu myös pohjaolosuhteiltaan vaikeaksi ja kalliiksi toteuttaa. Tämän vuoksi Skanssin yleissuunnitelma poikkeaa osayleiskaavasta tehokkuutensa, liikennejärjestelyjensä ja aluerajausten osalta.

Skanssin yleissuunnitelmassa alueella on teollisuuskiinteistö, asuinkerrostaloja Sorakadun varressa ja alueen eteläosassa. Sorakadun ja Skanssinkadun risteyksessä on reservialue.

Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman ohjeellisena yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen pohjaksi sekä tavoitetasoksi täsmennyksin 13.10.2014 (§ 392).

3.2.7 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

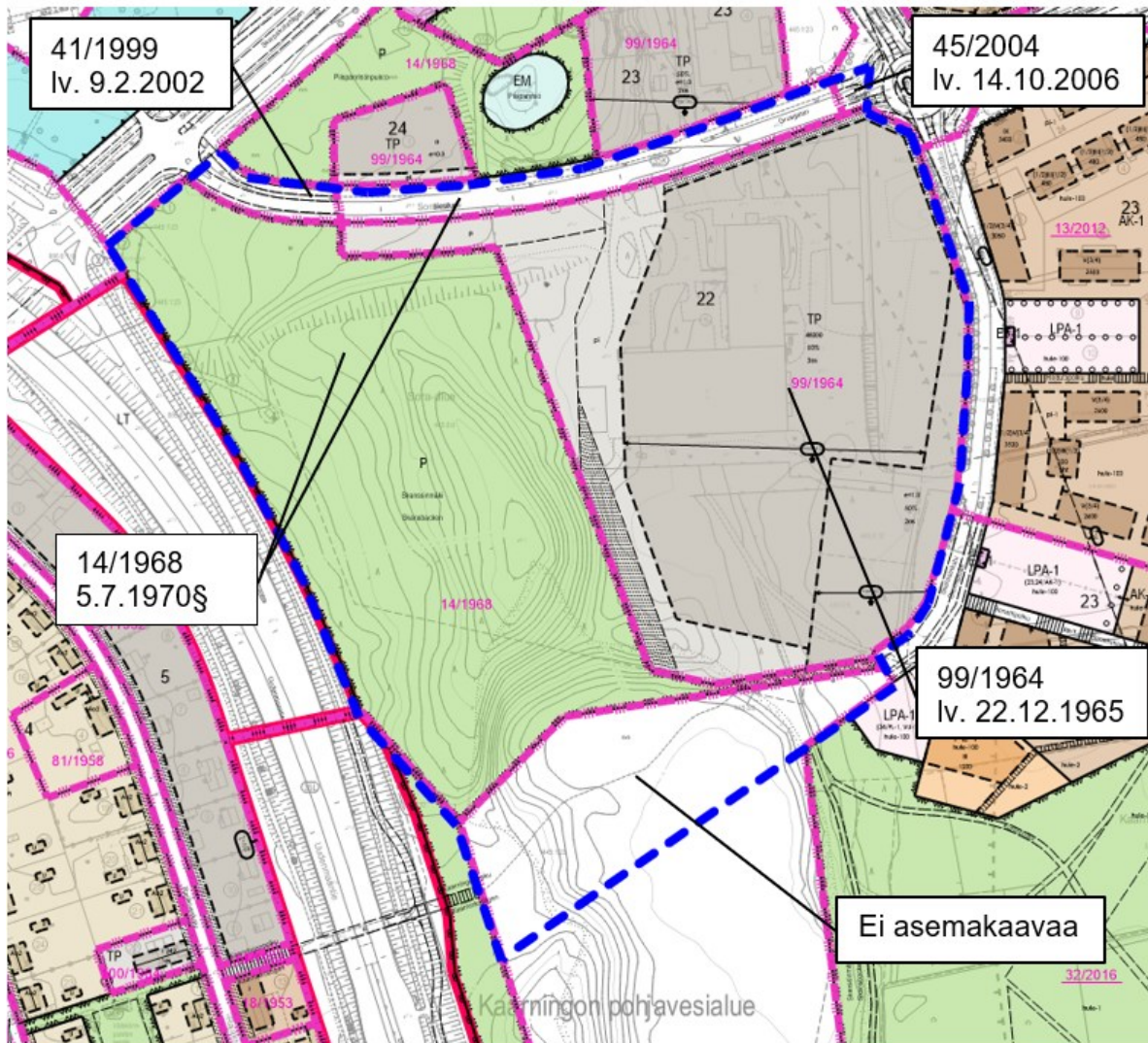


Kuva 16. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on osa Skanssin aluekeskusta, johon sijoittuu keskustatoimintoja sekä uutta asumista.

-  Keskustatoimintojen alue
Alueelle sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista.
-  Kehitettävän, toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön alue.
-  Tiheävuoroinen seutulinja

3.2.8 Asemakaava



Kuva 17. Asemakaavakartta, ote ajantasa-asetusta-asetusta

Alueella on voimassa osia neljästä asemakaavasta. Alueen eteläosa on asemakaavoittamaton. Alueen itäosassa on voimassa Koivulan asemakaava 99/1964 (lainvoima 22.12.1965), jossa alue on merkitty pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi. Alueen voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on 56 039 k-m².

Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava ja asemakaavan muutos Peltolan, Vasaramäen, Haritun ja Koivulan kaupunginosaan 14/1968, lainvoimainen 5.7.1970, jossa alue on osoitettu puistoalueeksi (P).

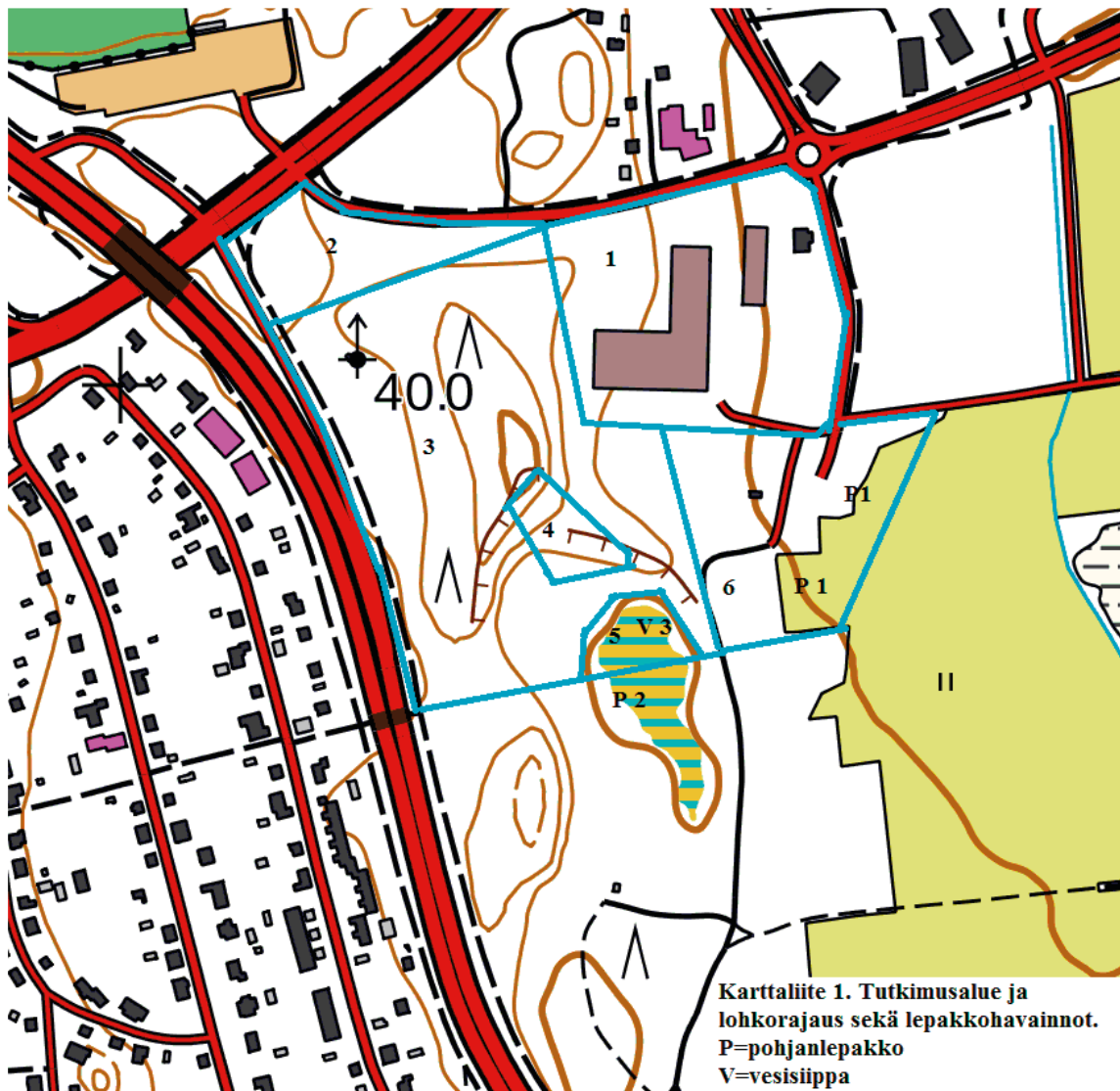
Osalla Sorakadun katualuetta on voimassa "Skarppakullantien" asemakaava 41/1999 (lainvoima 9.2.2002). Osalla Sorakadun katualuetta sekä Skanssinmäen puistoalueella on voimassa asemakaava 14/1968 (lainvoima 5.7.1970). Sorakadun katualueella kiertoliittymän tuntumassa on voimassa "Skanssin aluekeskuksen" asemakaava 45/2004 (lainvoima 14.10.2006).

Osalla Sorakadun katualuetta on voimassa Skarppakullantien asemakaava 41/1999, lainvoimainen 9.2.2002 ja koillisosassa kiertoliittymän tuntumassa Skanssin aluekeskuksen asemakaava 45/2004, lainvoimainen 14.10.2006.

3.2.9 Selvitykset

Luontoselvitys

Suomen Luontotieto Oy laati alueelle luontoselvityksen 2018 (Turun Skanssinmäen suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 2018). Selvitys on laadittu kaava-alueita suuremmalle alueelle kaakossa. Selvityksessä alue jaettiin kuuteen lohkoksi.



Kuva 18. Luontoselvityksen lohkojako

Lohko 1

Lohko käsittää aidatun ja pääosin päällystetyn teollisuusalueen. Koska lohkon alueella ei luonnontilaista aluetta ole, aittaa reunustavaa kapeaa puustoreunusta lukuun ottamatta, ei lohkoa sen tarkemmin kuvattu. Lepakkoselvitys ulotettiin kuitenkin lohkon alueelle.

Lohko 2

Lohko käsittää teihin rajautuvan laajan hoidetun nurmialueen. Nurmialueen eteläreunan rinneessä on laaja rohtoraunioyrttikasvusto, jonka seassa kasvaa runsaasti nokkosta, pujoa, pelto-ohdaketta ja muita typensuosijalajeja. Nurmialueen länsireunassa on pieni hiekkapohjainen laikku, jossa kasvaa jonkin verran ketolajistoa kuten hietalemmikkiä, kevätkinsimöä, lutukkaa, ahdekaunokkia, litteänurmikkaa, viherjäsenruohoa ja lituruohoa. Muusta lajistosta mainittakoon nurmikon seassa kasvavat idänukonpalot.



Kuva 19. Polkuverkostoa soraharjulta

Lohko 3

Lohko käsittää Skanssinharjun jäänteet. Harjunrippeet ovat ainoa Turun alueella sijaitseva osa aiemmin Turun kautta kulkeneesta Laitilan-Mynämäen harjujaksosta, joka etelässä ulottui Kemiönsaarelle asti. Suuri osa harjun sorasta ja hiekasta on kaivettu jo vuosikymmeniä sitten ja osa aiemmasta harjusta on jäänyt rakentamisen alle. Lohkon alueella harjun piirteet ovat vielä näkyvissä, mutta täälläkin harjua on kaivettu ja harjun päällä on aiemmin ollut myös rakennuksia. Harjua ei enää voi pitää luonnontilaisena. Koko lohkon alue on reunaosia lukuun ottamatta puhdasta männikköä, jossa aluspuustona kasvaa paikoin runsaasti pihlajaa. Reunaosissa kasvaa paikoin rauduskoivua ja yksittäisiä kuusia. Lohkon korkeimmilla paikoilla puusto on harvaa varttunutta männikköä, mutta harjun reunoilla puusto on nuorempaa ja tiheämpää männikköä. Erityisen tiheää puusto on lähellä 110 tien reuna. Tällä alueella pihlaja muodostaa aluspuustoon ja pensaskerrokseen hyvin tiheitä kasvustoja. Pensaskerroksen lajistoon kuuluu pihlajan taimien lisäksi muutamia paikoin kasvava taikinamarja sekä terttuselja. Aluskasvillisuudessa näkyy muutamia paikoin harjualueelle tyypillisiä kiolo-nuokkuhelmikkäkasvustoja. Muista harjualueelle tyypillisistä lajeista alueella kasvaa niukkana sinivuokkoa ja kalliokioloa. Alueen reunaosissa mustikka on ehdoton valtalaji ja metsätyyppi on tuoretta mustikkatyyppin kangasta. Vaateliaampaa putkilokasvilajistoa ei lohkon alueella esiinny. Alueella on muutamia pystykeloja, mutta alueelta on lahoppuut ja kuolleet puut poistettu. Alueella risteilee polkuja ja paikoin alue on roskaantunut. Erityisesti uuden telemaston ympäristö on pahoin roskaantunut.



Kuva 20. Näkymä soraharjulta etelään

Lohko 4

Lohkon alueella on soranoton seurauksena syntynyt niukkakasvuinen paahderinne, jota maastopyöräilijät käyttävät harjoittelupaikkana. Pyöräilijöiden käyttämä alue on kasviton, mutta muualla rinteiden alueella kasvaa harvakseltaan ketolajistoa sekä kulttuurilajeja. Rinteen putkilokasvilajistoon kuuluu mm. pietaryrtti, pukinjuuri, hietalemmikki, kultapiisku, hopeahanhikki, hiirenvirna, lampaannata ja niukkana kasvava neidonkieli. Rinteen reunoilla kasvaa muutama orjanruusu. Alaosiltaan rinne vaihtuu kosteikkoalueeseen ja täällä metsäkastikka kasvaa valtalajina. Rinne jatkuu etelänsuuntaan puustoisena ja hieman kaava-alueen ulkopuolella on toinen pienempi hiekkamaalaikku, jossa kasvaa muinaistulokkaaksi luokiteltavaa ketomarunaa. Rinteen paahteisen yläosan heinäsirkkalajistoon kuuluu nummiokasirikka. Rinteen yläosassa on epämääräinen nuotiopaikka, jonka ympäristö oli syyskäynnillä pahoin roskaantunut.

Lohko 5

Suunnittelualueeseen kuuluu osa kausikosteasta soranottokuopan pohjalle syntyneestä kosteikosta. Kosteikon vedenpinta vaihtelee ilmeisesti vedenoton seurauksena. Toukokuun alussa 2018 kosteikko oli hyvin niukkavetinen, mutta jostain syystä vesi nousi kesäkuussa lyhyeksi ajaksi korkealle tukahduttaen osan rannan lehtipuustosta. Skanssinharjun veden korkeutta säädellään pumpaamalla vettä Jaaninojaan ja tämä selittää kosteikon vedenpinnanvaihtelun. Elokuussa 2018 kosteikko oli käytännössä kuiva. Kosteikon putkilokasvilajisto on melko niukka ilmeisesti vedenkorkeuden vaihtelusta johtuen. Putkilokasvilajistoon kuuluu mm. pikkulimaska, röyhyvihvilä, rantakukka, harmaasara, jokapaikansara, pullosara. Myöhemmin kosteikon pohjaa peitti maatuva leväkerros.



Kuva 21. Metsää Treston Oy:n eteläpuolelta

Lohko 6

Lohko käsittää lehtipuuvaltaisen, tasamaalle sijoittuvan alueen, jossa aiemmin on sijainnut kaksi asuintaloa piharakennuksineen ja pihoineen. Alueen kaikki rakennukset on purettu ja pihat ovat alkaneet metsittymään. Ylispuustona kasvaa mäntyä ja kookkaita rauduskoivuja. Aluspuustoon kuuluu pihlajaa sekä muutama haapa ja vaahtera sekä runsaasti omenapuita. Eteläisimmällä pihalla kasvaa myös kookas tammi. Pensaskerroksen lajistoon kuuluu tuomi. Aluskasvillisuus on kulttuurivaltaista ja kasvillisuus on rehevää. Valtalajisto koostuu nurmipuntapäädystä, nurmilauhasta, nokkosesta, mesiangervosta sekä paikoin myös maitohorsmasta. Puustoisilla kohdilla aluskasvillisuudessa kasvaa mm. kyläkellukkaa, metsäorvokkia ja metsäkurjenpolvea. Alueella on jonkin verran lahoavaa pienpuuta. Lohkon alueella lauloi satakieli ja lehtokerttu.

Suunnittelualueella ei esiinny Luonnonsuojelulain (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29 §) 29 § mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, eikä Metsälain (1996/1093, 10 §) määritelmät täyttäviä erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole Vesilain ((Vesilaki 587/2011) tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Perinnemaisemakohteita tai perinnebiotooppeja ei alueella esiinny, ja alueen kulttuurikasvilajisto on tavanomaista. Lohkon 3 alue sijoittuu harjualueelle, mutta alue ei pitkään jatkuneen maankäytön vuoksi täytä mielestäni Harjumetsät - luontotyyppin määritelmää. Alueen putkilokasvilajistoon ei kuulu vaateliaita tai uhanalaisia lajeja. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, eikä kosteikon alueelta löytynyt kutevia viitasammakoita. Lepakkoselvityksen perustella alueella esiintyy ainakin pohjanlepakoita ja vesisiippoja, mutta merkittäviä lepakoiden pesimäyhdyskuntia ei alueella ole.

Ympäristömeluselvitys

Alueelle on laadittu meluselvitys, Ympäristömeluselvitys, Skanssinmäen asemakaava, Turku, Promethor Oy, 4.9.2019.

Selvityksessä on tarkasteltu kaava-alueen melutasoa ja sen vaikutuksia. Liikenteen aiheuttamaa melutasoa on tarkasteltu laskennallisesti sekä nyky- että ennustetilanteessa. Melulaskennassa on huomioitu Treston Oy:n toimintaan liittyvät melulähteet alueella tehtyjen melumittausten perusteella. Selvityksessä on esitetty ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve sekä julkisivuihin kohdistuva melutaso ja sen perusteella määritetyt julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset sekä oleskeluparvekkeiden lasitusten ääneneristävyysvaatimukset.

Piha-alueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvoja, jotka ovat päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A). Laskennan perusteella ennustetilanteessa melutaso alittaa ohjearvot pääosalla suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueita ilman meluntorjuntatoimenpiteitä.

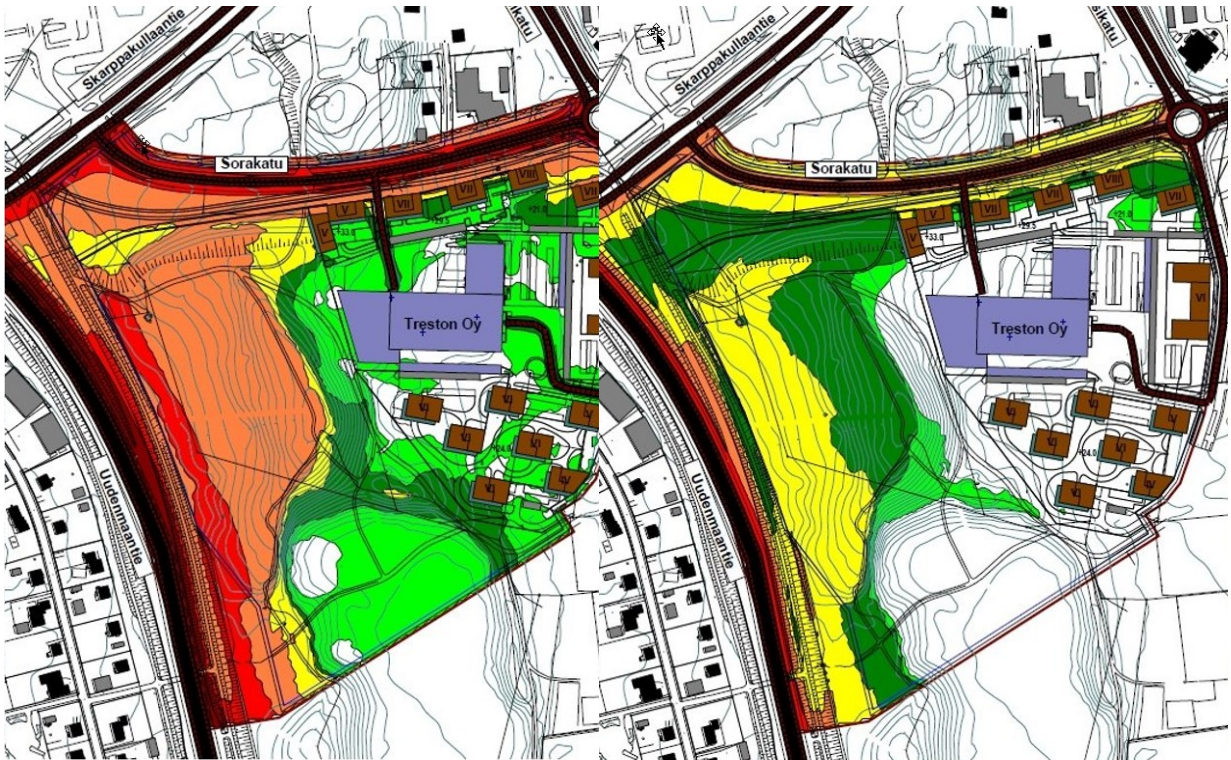
Suunniteltu maankäyttö on hyvin asuinrakennusten piha-alueita suojaava. Alueen melutason kannalta merkittävin melu aiheutuu liikenteestä. Treston Oy:n toiminnassa melua aiheutuu lähinnä purunpoistojärjestelmästä. Treston Oy:n toiminnan aiheuttama melu ei ylitä ohjearvoja suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueilla.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus tieliikenne- ja tehdasmelua vastaan on tarkastelukohhteessa suurimmillaan 30 dB(A). Vaatimus on tasoltaan normaali. Määritetyt vaatimukset sisältävät varmuusvaraa 2...3 dB.

Osa uudisrakennusten parvekkeista tulee lasittaa päiväajan keskiäänitason ohjearvon 55 dB(A) saavuttamiseksi. Lasituksen ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 7 dB Sora-kadun puoleisilla julkisivuilla ja muilla julkisivuilla 5 dB. Riittävä äänitason vaimentuma saavutetaan todennäköisesti kaikilla toteutuvilla parvekkeilla tavanomaisella 6 mm raollisella lasituksella.

Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso alittaa laskennan perusteella 65 dB(A) kaikilla asuinrakennusten julkisivuilla. Näin ollen huoneistot voidaan melun näkökulmasta katsottuna sijoittaa asuinrakennuksissa vapaasti.

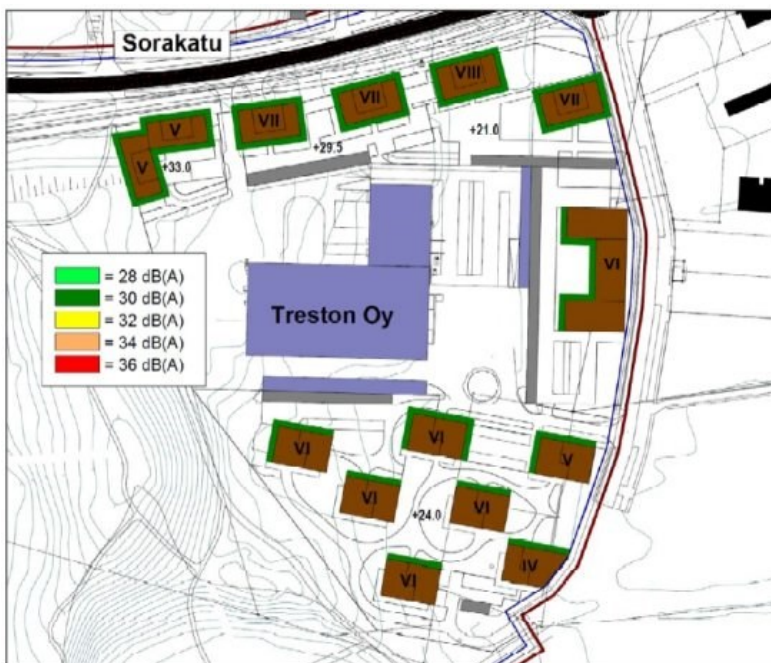
Tulokset on otettu huomioon kaavamääräyksissä.



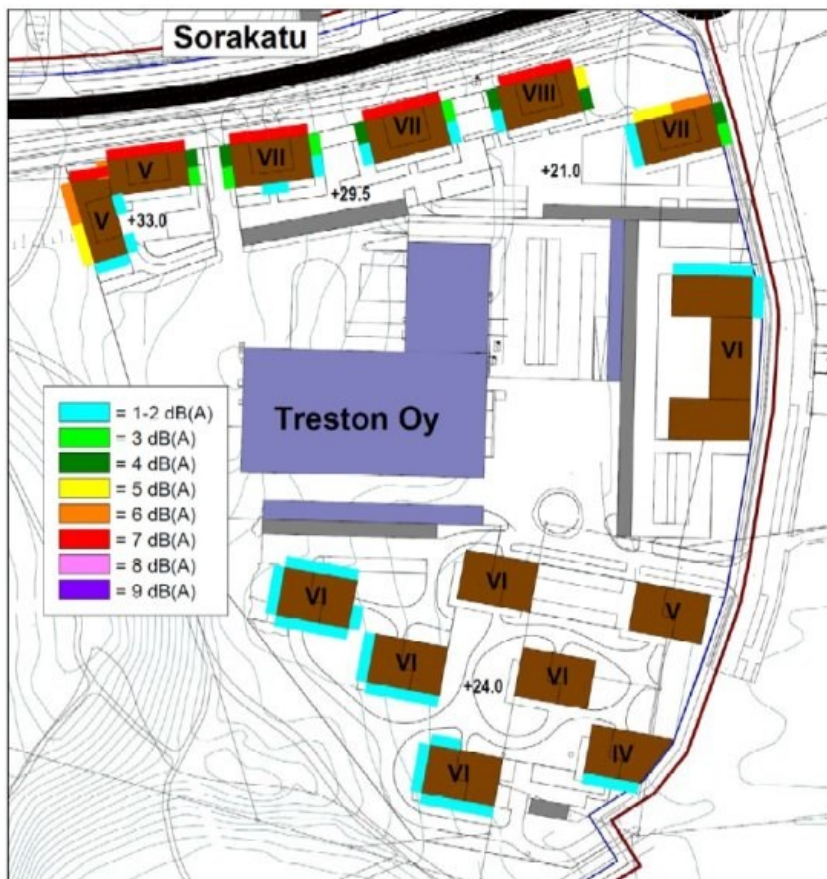
Kuva 22. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 liikenne.

Kuva 23. Suunniteltu maankäyttö ja v. 2030 liikenne.
Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-7.

Päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22.



Kuva 24. Julkisivun ääneneristävyyssvaatimukset.



Kuva 25. Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset (äänitasoero vaatimukset).

Pohjavesiselvitys

Alue sijaitsee pohjavesialueella. Kaarنین pohjavesialue on ELY-keskuksen luokittelun mukaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (1-luokka).

Alueelle on laadittu pohjavesiselvitys, Turku Kaarنین pohjavesiselvitys, Ramboll 4.9.2017.

Alue on kokonaan pohjavesialueella ja koilliskulmaa lukuun ottamatta pohjaveden muodostumisalueella.

Suunnittelualan eteläosa, Skanssinmäki: ”Asuinalueella muodostuvat puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään. Pohjaveden laadun vaarantamisen ja haitallisen purkautumisen välttämiseksi, kaivu- ja rakennustyöt eivät saa ulottua pohjavesivyöhykkeeseen. Skanssinmäen alueella pohjavesivyöhykkeen yläpuoliset suojaavat maakerrokset tulee säilyttää. Rakentamisen aikana alueen pohjaveden tilaa tulee tarkkailla ja mahdolliset haitta-ainepitoiset työmaavedet tulee johtaa pois pohjaveden muodostumisalueelta.

- Tiesuolan käyttämisestä liukkaudentorjuntaan tulee välttää.
- Viheralueiden lannoitusta tulee välttää.
- Pinnoitetuilla alueilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee imeyttää maahan.
- Liikennöitävien piha-alueiden hulevedet imeytetään maahan, mikäli liukkaudentorjunnassa ei käytetä tiesuolaa.
- Energiakaivon rakentaminen pohjavesialueella edellyttää vesilain mukaista lupaa.
- Öljylämmitys ja maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä.”

Suunnittelualueen pohjoisosa, Skanssinkatu länsi: ”Pohjaveden laadun vaarantamisen ja haitallisen purkautumisen välttämiseksi, kaivu- ja rakennustyöt eivät saa ulottua pohjavesivyöhykkeeseen. Pohjavesivyöhykkeen yläpuoliset suojaavat maakerrokset tulee säilyttää. Rakentamisen aikana alueen pohjaveden tilaa tulee tarkkailla ja mahdolliset haitta-ainepitoiset työmaavedet tulee johtaa pois pohjaveden muodostumisalueelta.

- Tiesuolan käyttämistä liukkaudentorjuntaan tulee välttää.
- Viheralueiden lannoitusta tulee välttää.
- Pinnoitetuilla alueilla muodostuvat puhtaasti hulevedet tulee imeyttää maahan.
- Liikennöitävien piha-alueiden hulevedet imeytetään maahan, mikäli liukkaudentorjunnassa ei käytetä tiesuolaa.
- Energiakaivon rakentaminen pohjavesialueella edellyttää vesilain mukaista lupaa.
- Öljylämmitys ja maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä.
- Teollisuudessa käytettävien kylmäaineiden tai muiden vaarallisten kemikaalien varastointi ja käsittely tulee tehdä sisätiloissa. ”

3.2.10 Rakennusjärjestys

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

3.2.11 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

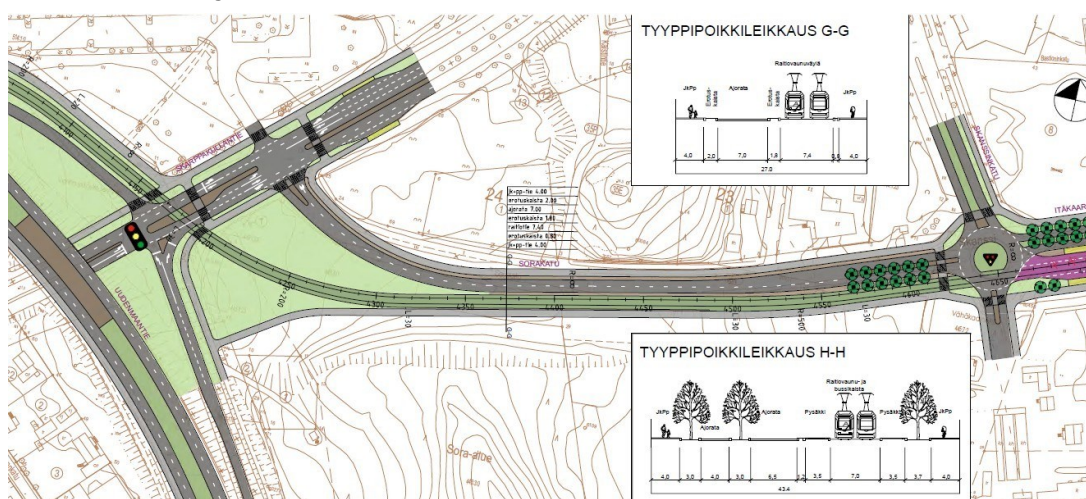
Suunnittelualue on Turun kaupungin ylläpitämässä tonttorekisterissä.

3.2.12 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 26.3.2020.

3.2.13 Muut kaava-alueeseen vaikuttavat suunnitelmat

Turun raitiotie, yleissuunnitelma



Kuva 26. Ote Turun raitiotien yleissuunnitelmasta

Turun raitiotien yleissuunnitelmassa, Ramboll WSP Finland Oy 1.12.2014 Sorakadun katu-alueelle on esitetty mahdollisen myöhemmän toteutusvaiheen pikaraitiotietä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavamuutostarve lähtee Skanssin yleissuunnitelman toteuttamisesta sekä tarpeesta turvata Treston Oy:n toiminta ja sovittaa se ympäröivään maankäyttöön.

KOY Sorakatu 1 on jättänyt kiinteistöä 853-35-22-5 koskevan asemakaavan muuttamista koskevan aloitteen 3.11.2016. Aloitteessa esitetään tontin jakamista ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja kahdeksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Aloitteen perusteluna on, että se noudattaa Skanssin yleissuunnitelman periaatteita, kun alueelle lisätään asuinrakentamista muuttamalla osa teollisuusalueesta asuinkäyttöön.

Muilta osin kaava valmistellaan Turun kaupungin aloitteesta.

Aloitteentekijä ja kaupunki ovat tehneet kaavanvalmistelutyöstä 1.2.2018 päivätyn, kaavoitustaksaan perustuvan sopimuksen, jossa on määritelty sopijaosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksen valmistelussa.

Tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteena on Koivulan korttelin 22 asemakaavan muuttaminen siten, että osia korttelista voidaan muuttaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on, että korttelissa toimivan yrityksen toimintaedellytykset ja mahdollinen toiminnan laajentaminen turvataan. Skanssinmäen laki säilytetään viheralueena ja sinne suunnitellaan alueen läpi kulkevat ulkoilureitit. Työn aikana kaava-alueelle tavoiteltu asukasmäärä on tarkentunut noin 800:ksi asukkaaksi. Alue suunnitellaan vetovoimaiseksi sekä ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväksi osaksi uutta Skanssin kaupunginosaa.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliseksi voi myös ilmoittautua.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry/ Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Vapaa-aikatoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Liikuntapalvelukeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikenteen turvallisuusvirasto ja Liikennevirasto sekä Kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijat

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2018 nimellä Skanssinmäki. Ilmoitus vireilletulosta sekä 8.3.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

4.2.3 Kaavaprosessin kulku: päätökset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu 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.

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 6.3.2018 § 112.

Ilmoitus vireilletulosta sekä 8.3.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille kirjeitse 12.3.2018. Mielenpitoet ja lausunnot osallistumis- ja arviointivaiheessa pyydettiin antamaan 30.4.2018 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (20.2.2018) saatiin yhteensä yksi mielipide Turku Energialta. Mielipide koski tarvittavaa johtoaluetta. Johtoalue mahtuu kokonaisuudessaan levennetylle Sorakadun katualueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut luettavissa internetissä kaupungin sivuilla kaavaprosessin ajan.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 18.6.2019, 287 §, hyväksyä 11.6.2019 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavan ja asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Kaavasta järjestettiin yleisötilaisuus Skanssin yhteiskehittämisfoorumin yhteydessä 25.9.2019 klo 16-19 Kauppakeskus Skanssissa. Yleisötilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella 14.9.2019.

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 18.5 – 16.6.2020. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 16.5.2020. Kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot kaavaehdotuksesta pyydettiin 16.6.2020 mennessä. Kaavasta saatiin kaksi lausuntoa Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitokselta, minkä lisäksi Liikenne- ja viestintävirasto, Turun Vesihuolto Oy sekä Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Tulevat vaiheet:

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen xx.xx.202x § xxx

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituskokous pidettiin 13.2.2018.

Kokouksessa edustettuina olivat Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus, liikennesuunnittelu, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, kaupunkiympäristön rakennuttaminen, ympäristönsuojelu, kaupunkiympäristön kunnossapito, kaupunkikehitysryhmä, Museokeskus/ kulttuuriperintö, Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen ELY-keskus/ ympäristö- ja luonnonvarat, Turun Vesihuolto Oy.

Kaavaehdotuksen pelastusteistä käytiin neuvottelu Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen kanssa (johtava palotarkastaja Aki Toivanen, Tarmo Mustonen 17.1.2020). Neuvottelussa todettiin, että pelastusteiden järjestäminen on huomioitu kaavassa.

Alueen liittymisestä kunnallisteknisiin verkostoihin käytiin 20.12.2019 neuvottelu (Turun Vesihuolto Oy, Tuomas Jalonen, Tarmo Mustonen), jonka johdosta vesijohdoille ja viemäreille varattujen alueen osin paikkoja tarkennettiin.

4.3 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

4.3.1 Turun kaupungin tavoitteet

Turun kaupungin tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen tiivistyvälle kaupunkirakenteen vyöhykkeelle. Alue sijaitsee tiivistyvällä kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä, jolle kaupunkiympäristötoimialan strategisen sopimuksen mukaisesti tulisi sijoittua vähintään 85 % vuonna 2019-2020 hyväksyttävien asemakaavojen asuinkerrosalasta. Tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentaminen Skanssin yleissuunnitelman mukaisesti osana vetovoimaista, ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävästä kaupunginosaa.

Tavoitteena on varautua raitiotien toteuttamiseen tarkistamalla Sorakadun katualue raitiotien yleissuunnitelman mukaiseksi. Kaavan yhteydessä myös tarkistetaan Skanssinmäki-nimisen puistoalueen asemakaava sekä muutetaan aluejakoa liittämällä alue osaksi Skanssin kaupunginosaa.

4.3.2 Aloitteentekijän tavoitteet

KOY Sorakatu 1:n tavoitteena on Skanssin korttelin 22 asemakaavan muuttaminen siten, että osa alueesta voidaan muuttaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi tavoitteena on Treston Oy:n toimintaedellytysten ja mahdollisen toiminnan laajentamisen turvaaminen.

4.4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

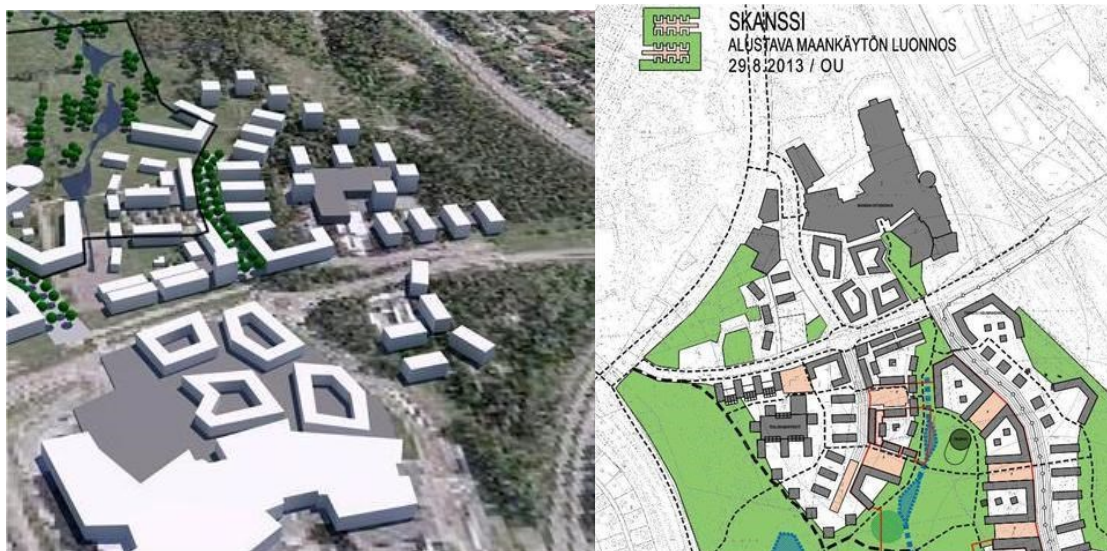
4.4.1 Alustavat luonnokset/viitesuunnitelmat

Maanomistaja on teettänyt suunnitelmia alueen maankäytöstä jo ennen kaavamuutoksen käynnistymistä. Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy on maanomistajan, alussa Treston Oy:n ja myöhemmin, vuodesta 2011 alkaen KOY Sorakatu 1:n toimeksiannosta Turun kaupungin kaavoituksen ohjauksessa tutkinut alueen maankäytön mahdollisuuksia ja laatinut alueelle luonnossuunnitelmia. Skanssin yleissuunnitelman teon yhteydessä kaavoitusarkkitehti Osku Uurasmaa laati alueen käytöstä luonnoksia.

Vuonna 2009 tutkittiin Treston Oy:n lastauspihan siirtämistä tehtaan luoteisnurkkaan sekä tehdasalueen sovittamista 5E5-arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen "Käärmeitä pellolla" sekä Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan rakenteeseen.



Kuva 27. Maankäyttöluonnos 24.4.2009



Kuva 28. Alustava maankäytön luonnos 28.9.2013, Turun kaupunki, Osku Uurasmaa

Alustavassa maankäytön luonnoksessa tehdasrakennus on muuttanut ja tehdasrakennukseen kiinni on sijoitettu kerrostaloja. Sorakadun ja Skanssinkadun reunoja rajaavat lamellitalojen päädyt kampamaisesti Skanssinmäen rinteeseen on sijoitettu pistetaloja. Sorakadun ja Skanssinkadun kulma on rakennettu sivuiltaan umpinaisella korttelin osalla.



Kuva 29. Maankäyttöluonnokset 1, 2, 3 ja 4. 11.11.2013

Syksyllä 2013 laadittiin neljä erilaista alustavaa luonnosta. Luonnoksissa tutkittiin mm. erilaisia korttelirakenteita, eri rakennustyyppien sijoittamista alueelle, paikoitusta, katutilan muodostumista, alueen rajautumista suhteessa Skanssinmäkeen sekä mahdollisen tehtaan poismuuttamisen vaikutusta maankäytön kokonaisuuteen. parhaimmaksi vaihtoehdoksi valittiin versio 1, jossa Skanssinkatua rajaavien talojen rintama katkeaa kadun toiselle puolelle sijoittuvien talojen kohdalla.



Kuva 30. Maankäyttöluonnos 24.11.2014



Kuva 31. Maankäyttöluonnos 12.10.2016

Treston Oy teki loppuvuodesta 2016 päätöksen tehdastoimintojen uudelleen järjestelyistä, Mm. maalaamo siirtyi kiinteistöstä Jyväskylän tehtaan yhteyteen. Tehtaan tiloihin ei jäänyt ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja purusiilon aiheuttamamaa melua lukuun ottamatta. Lähettämön siirtyminen Skanssinkadun puolelle mahdollisti Sorakadun varren ottamisen asuinkäyttöön kokonaisuudessaan.



Kuva 32. Asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos 22.11.2018

Kaavamuutoksen käynnistyttyä KOY Sorakatu 1:n alueelle laadittiin useita viitesuunnitelmaluonnoksia, joiden pohjalta kaavaluonnos tehtiin. Viitesuunnitelmissa tutkittiin rakentamisen ja paikoituksen sijoittumista kortteliin. Rakentamisen ja paikoituksen liittymisestä maastoon tehtiin useita leikkauksia. Lisäksi viitesuunnitelmissa tutkittiin Sorakadun katutilan rajautumista. Muutettavan kaavan pienteollisuusrakennusten korttelialueen lounaisreunassa oleva kolmionmuotoinen n. 3000 m²:n alue, jolla on hyvä mäntymetsä, on luonnoksissa muutettu lähivirkistysalueeksi. Tälle alueelle on sijoitettavissa kevyen liikenteen reitti. Alueen eteläosaan aikaisemmissa luonnoksissa sijoitetuista tähtikerrostaloista luovuttiin, koska ne olisivat vaatineet paikoituskellareiden kaivamista rinteeseen.



Kuva 33. Sorakadun varsi, luonnos 22.11.2018

Alueen eteläosaan sijoitettiin asuinkerrostaloja, YH Kodit Oy:n alueelle liike- ja toimistorakennuksia ja Sorakadun varteen asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Rakennusten sijoittelussa huomioitiin katutilan muodostuminen, katujen varsilla rakennukset ovat kiinni katualueiden reunoissa. Sorakadun varressa erilliset rakennusmassat jaksottavat näkymää ja pihakannet on vedetty sisään katulinjasta. Asuinrakennukset koko alueella ovat sijoitetut siten, että taloista on mahdollisimmat esteettömät näkymät ulos. Myös alueen ulkopuolella olevien asuintalojen viihtyisyys on huomioitu. Skanssinkadun varrella rakentaminen sijoittuu sellaisille kohdille, joissa se ei peitä kadun toisen puolen asuinkerrostalojen ikkunanäkymiä. Läntisimmällä korttelialueella Sorakadun varrella rakennukset sijoittuvat korttelialueelle siten, että piha-alue suojautuu mt 110:ltä kantautuvalta melulta.



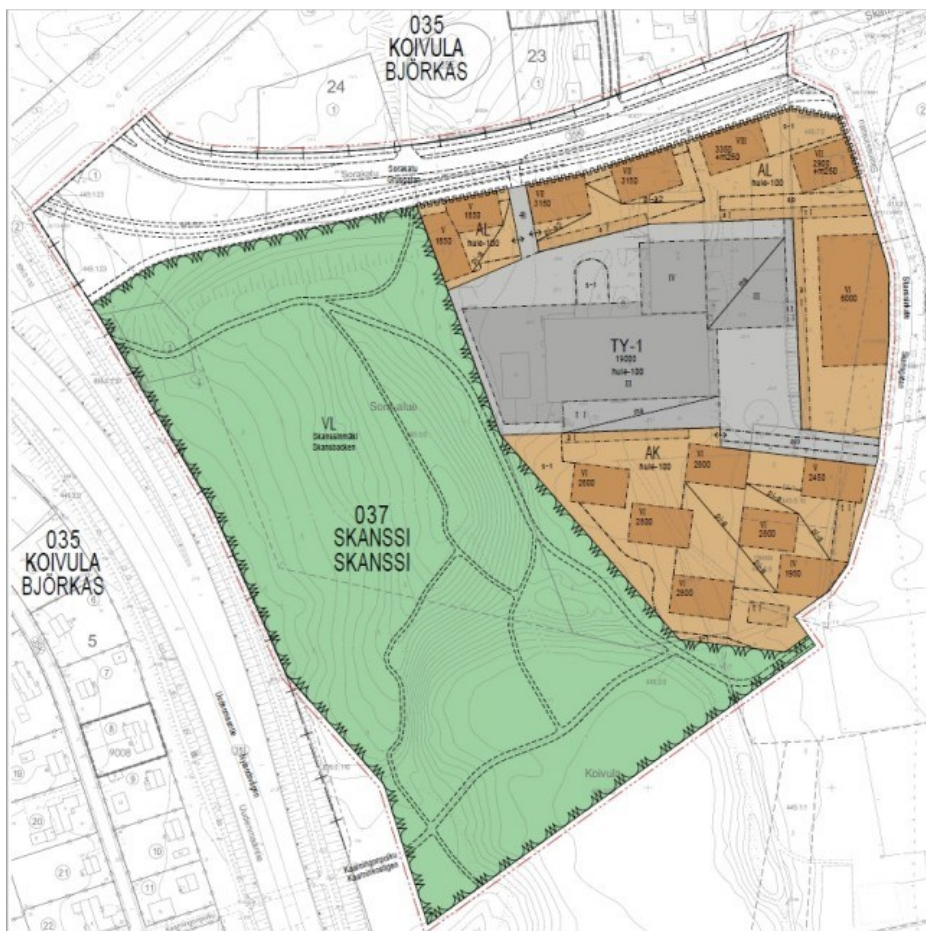
Kuva 34. Näkymä Sorakadulta, luonnos 22.11.2018

Autopaikoitus KOY Sorakatu 1:n ja Turun kaupungin omistamilla alueilla on luonnoksissa sijoitettu pääosin pihakannen alle. Korttelialueet ja rakennusalojen sijoittuminen niillä on mitoitettu siten, että pihakannen alle sijoittuva paikoitus voidaan rakentaa varsinaisen rakennusrungon ulkopuolelle.

Luonnosvaiheen alussa Sorakadun varressa rakentaminen ulottui lännessä KOY Sorakatu 1:n korttelialueen ”sormen” pituudelle saakka. Tämä, pääosin Turun kaupungin omistama alue, jätettiin pois maaliskuussa 2019, koska kaupunki ei halunnut kaavoittaa puistoaluetta asumiskäyttöön ja pois jätetty korttelinosa olisi vaatinut myös tarkistuksen raitiotien yleissuunnitelman mukaiseen raitiotien linjaukseen.

Luonnoksissa on huomioitu tehtaan laajenemistarpeet. Tehtaan lastauspihan ja YH Kodit Oy:n alueen välinen tasoero saadaan hallintaan muurina toimivan pitkän autosuojarakennuksen avulla. Luonnoksissa on kaksi liittymää Sorakadulle. Sorakadun ja Skanssinkadun kulmassa olevan männikköalue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

4.4.2 Kaavaluonnos 11.6.2019



Kuva 35. Asemakaava ja asemakaavan muutos, luonnos 11.6.2019

Luonnoksessa alueelle on osoitettu kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, yksi asuin- ja liiketoiminnan korttelialue sekä yksi teollisuus- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Skanssinmäen puistoalue lähivirkistysaluetta. Nykyistä Sorakadun katualuetta on laajennettu etelään siten, että pikaraitiotievaraukselle jää riittävä tila katualueelle.

Kaava-alueen keskelle jää tehtaan toiminnan ja laajentamisen mahdollistava teollisuus- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialue ulottuu sekä Sorakadun että Skanssinkadun varrelle ajoyhteyksien järjestämiseksi. Tehtaalta on aikaisemmin rakennettu uusi lastauspiha tehtaan itäpuolelle ja sille ajoyhteys Skanssinkadulta. Kaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusalat laajennusosille tehtaan länsi- ja itäpuolille, sekä autosuojarakennuksille lastauspihan yhteyteen. Nykyinen tehtaan pohjoisen siiven huonokuntoinen asfalttilattainen halliosa puretaan ja se on rajattu kaavaluonnoksessa tehtaan rakennusalan ulkopuolelle.

Sorakadun ja Skanssinkadun varressa on kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joiden välissä sijaitsee ajoyhteyttä varten kaista teollisuus- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Asuinrakentaminen sijoittuu kiinni katualueeseen. Kerrosluku nousee Uudenmaantietä lähimpänä olevan korttelialueen viidestä kerroksesta Skanssinkadun risteyksen kahdeksaan kerrokseen laskien jälleen Skanssinkadulla seitsemästä viiteen kerrokseen.

Sorakadun varrella pysäköinti sijoitetaan pääasiassa rakenteellisena pihakannen alle joko yhdessä tai kahdessa kerroksessa. Läntisimmän korttelialueen toisissaan kiinni olevat kerrostalolamellit muodostavat meluesteen korttelipihalle, joka sijaitsee pääasiassa pihakannen päällä. Skanssinkadun varrella pysäköinti ja korttelipihat järjestetään maanpinnan tasalle.

Kaava-alueen eteläosassa on Skanssinkatuun rajautuva korttelialue asuinkerrostaloille. Rakennukset sijoittuvat pistetaloina koko korttelin alueelle. Korttelialueen pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle. Kannen päällä oleva korttelipiha liittyy maastoon lännessä.

Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista asuinkerrostalojen ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla on yhteensä 41 150 k-m², jakaantuen Sorakadun varren korttelialueille, yhteensä 13 600 k-m², Skanssinkadun varren korttelialueelle 9150 k-m² ja alueen eteläosan korttelialueelle 18 400 k-m². Teollisuusrakennusten korttelialueella on rakennusoikeutta 19 000 k-m². Talousrakennuksille ja auton säilytyspaikoille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 3000 k-m². Rakentamistehokkuus on asuinkerrostalojen korttelialueella $e = 1,2$, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella $e = 1,4$, teollisuusrakennusten korttelialueella $e = 0,9$.



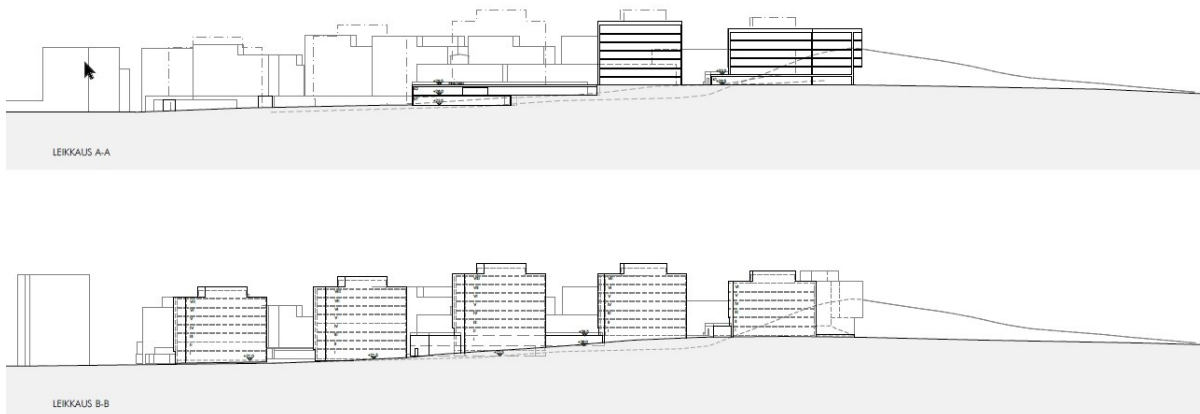
Kuva 36. Asemakaava ja asemakaavan muutos, havainnekuva luonnos 11.6.2019

4.4.3 Kaavaehdotuksen valmistelu

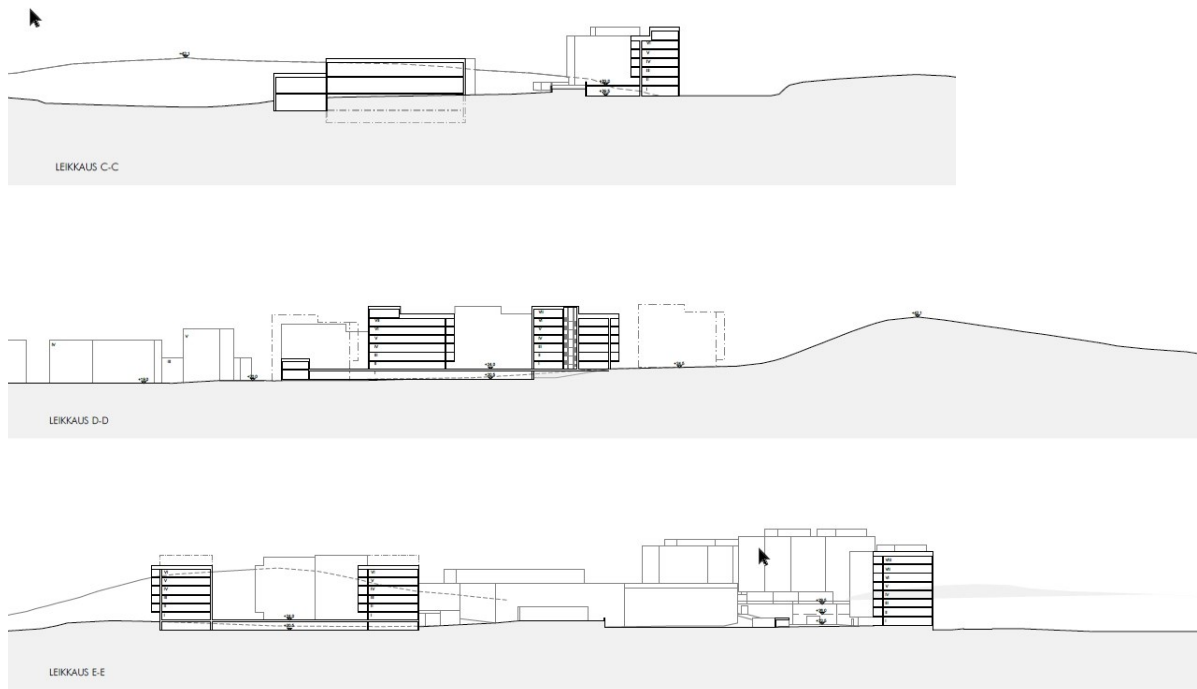
Kaavaehdotus on valmisteltu hyväksytyn luonnoksen pohjalta. Kaavaehdotuksessa on tarkistettu kaavamääräyksiä sekä tehty joitakin tarkistuksia kaavakartalla sijaitseville rajoituksille ja merkinnöille.



Kuva 37. Kaavaehdotuksen viitesuunnitelma 30.3.2020, Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy



Kuva 38. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma 30.3.2020, leikkaukset A-A ja B-B



Kuva 39. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelma 30.3.2020, leikkaukset C-C, D-D ja E-E

4.4.4 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

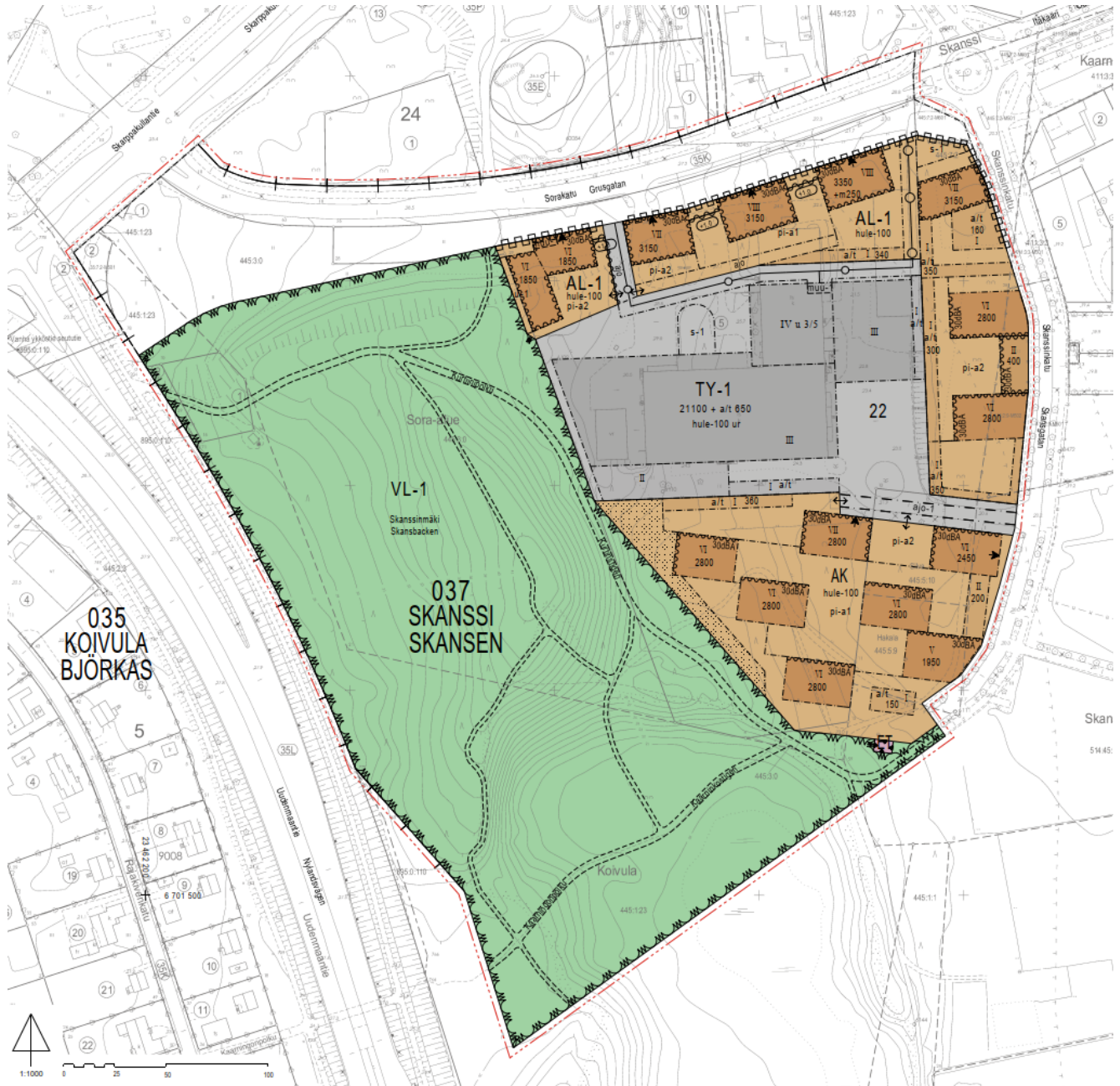
Mielipiteet osallistumis- ja arviointivaiheessa pyydettiin antamaan 30.4.2018 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin yhteensä yksi mielipide Turku Energialta. Mielipide koski tarvittavaa johtoaluetta. Johtoalue mahtuu kokonaisuudessaan levennetylle Sorakadun katualueelle.

Lausunnot kaavaehdotuksesta pyydettiin 16.6.2020 mennessä. Kaavasta saatiin kaksi lausuntoa. Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnossa esitettiin muuntamovarausten sekä johtaluemerkinän lisäämistä kortteleihin AL-1 ja TY-1. Kaavaehdotusta muutettiin lausunnossa esitetyllä tavalla. Lausunnossa ehdotettiin myös, että yleismääräyksissä tulee mainita, että korttelialueiden läpi tulee voida sijoittaa sähköjohtoja. Kaavan laatijan näkemyksen mukaan kaavan yleismääräyksissä oleva kohta *"Korttelialueella tulee sallia johtojen sekä kulkuväylien tarvitsemien rasitteiden perustaminen"* varmistaa riittävällä tasolla sen, että sähköjohdoille löytyy järkevä reitti tonttijaosta huomioimatta.

Määräystekstiin ei ole tehty muutosta lausunnon perusteella, mutta se on siirretty yleisissä määräyksissä koskemaan koko kaava-alueita. Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitos esitti lausunnossaan, että pi-a1 ja pi-a2 merkinän selitettä muokataan johtuen siitä, että pelastusviranomaisen ei ole rakennusluvan myöntämisestä päättävä viranomaistaho. Kaavaehdotusta on muutettu pelastusviranomaisen ehdottamalla tavalla. Lausunnossa tuotiin esille myös tarve selkeään osoitteenmuodostukseen, rakennusten väliseen palosuojaukseen sekä sammutusvesitarpeen huomioimiseen kunnallisteknisessä suunnittelussa. Muut lausunnossa esille tuodut seikat merkittiin tiedoksi, mutta ne eivät aiheuttaneet tarvetta muuttaa kaavaehdotusta.

5 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus



Kuva 40. Ote 30.4.2020 päivätystä ja 14.8.2020 lausuntojen perusteella muetetusta kaavaehdotuksesta.

Asemakaavassa osoitetaan Sorakadun ja Skanssinkadun varrelle sekä alueen eteläosaan korttelialueet asuinkerrostaloille (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AK-1). AK-korttelialueen eteläpuolelle on varattu korttelialue muuntamolle (ET-1). Keskelle jää teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Teollisuusrakennusten korttelialue on rajattu siten, sillä mahdollistetaan ja turvataan toiminnassa olevan kiinteistön laajentuminen ja teollisuustoiminnan jatkamisen sekä kasvun edellytykset. Sorakadun katualuetta on laajennettu mahdollistamaan raitiotien sijoittaminen katualueelle. Skanssinmäki ja sen lähiympäristö alueen länsi- ja eteläosassa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Asemakaava mahdollistaa VI-VIII -kerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentamisen Sorakadun ja Skanssinkadun varrelle sekä V-VII -kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Skanssinkadun päähän alueen eteläosaan. Asuinrakentaminen sijoittuu kiinni katualueiden reunoihin rajaten katutilaa. Kerrosluku nousee Uudenmaantietä lähimpänä olevan korttelialueen kuudesta kerroksesta Skanssinkadun risteyksen kahdeksaan kerrokseen laskien jälleen Skanssinkadulla etelään päin mentäessä seitsemästä viiteen kerrokseen. Rakennukset on sijoitettu siten, että niistä on mahdollisimman esteettömät näkymät ulos ja että ne varjostavat toisiaan mahdollisimman vähän. Asuinrakennusten pääjulkisivut avautuvat etelä-länteen. Asuinkerrostalojen pysäköinti tulee sijoittaa pääasiassa pihakansien alle joko yhdessä tai kahdessa kerroksessa. Kansipihat liittyvät maastoon kaikilla korttelialueilla. Pysäköintipaikkoja ja väestönsuojatilaa mitoittaa rakennusoikeudellinen kerrosala.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 13,40 ha, josta korttelialueita on 5,17 ha, katualuetta 1,84 ha ja virkistysaluetta 6,39 ha. Kaavamuutoksella korttelialuetta muuttuu katualueeksi ja lähivirkistysalueeksi noin 0,80 ha. Uuden asemakaava-alueen koko on 1,52 ha.

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 65 110 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutos lisää alueen rakennusoikeutta 9 071 k-m².

Rakennusoikeutta ylittäen saa lisäksi rakentaa asuinkortteleissa autopaidat pihakannen alle, varasto- ja palvelutiloja rakennusten kellareihin ja ensimmäisiin kerroksiin, asukkaiden yhteisiä tiloja rakennusten vintin tasolle sekä pihakannen päälle talouskatoksia ja savunpoistorakenteita.

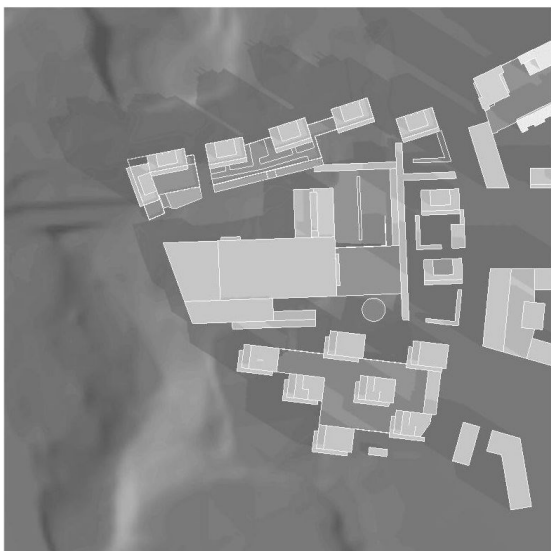
5.1.2 Palvelut

Skanssin aluekeskuksen suuri liiketilan määrä rajaa mahdollisuutta sijoittaa alueelle merkittävässä määrin kaupallisia palveluita. Myymälätilaksi varattavaa kerrosalaa, 250 k-m², on osoitettu yhdelle rakennusalalle Skanssinkadun ja Sorakadun risteyksen läheisyyteen. Jotta katutasoon voitaisiin tarvittaessa toteuttaa myymälätilaa, on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla ensimmäisen kerroksen kerroshuoneiden oltava vähintään 4,5 metriä. Mikäli alueelle olisi tarvetta sijoittaa toimistorakentamista, soveliaint sijainti on Skanssinkadun varressa AL-1-korttelialueen kahdella eteläisimmällä, lähinnä tehdään lastauspihaa sijaitsevalla rakennusallalla.

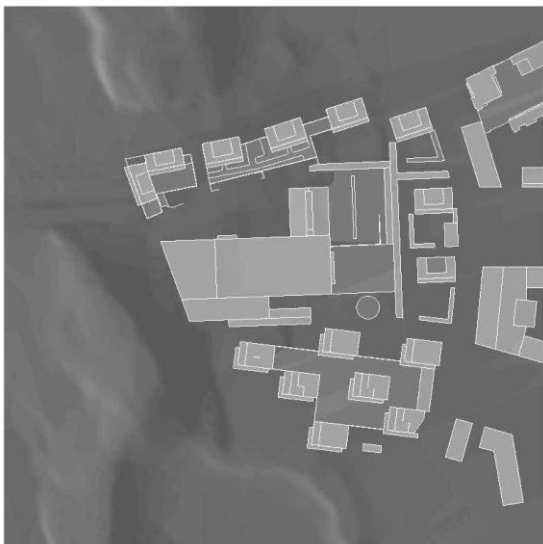
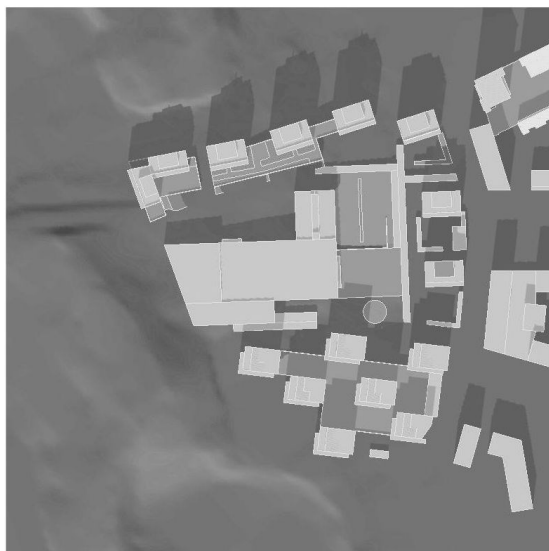
5.2 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Alueella on viisi korttelialuetta, jotka kaikki sijaitsevat pohjavesialueella. Pohjavesialueella rakentamiseen ja hulevesien käsittelyyn liittyy jotakin erityispiirteitä. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta. Rakentamatta jätettävien tontin osien pintakerroksia ei saa poistaa. Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. Ajovalyillä ja pysäköintialueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään.

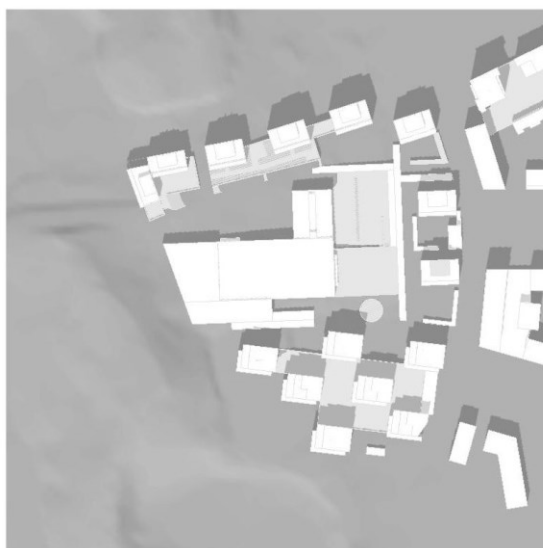
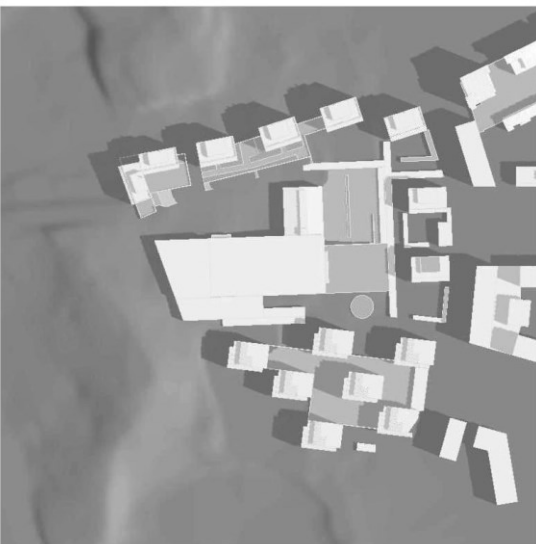
Hulevesiä tulee viivyttaa kaikilla korttelialueilla siten, että kun rakennetaan 100 m² sellaista pintaa, joka ei läpäise vettä (esimerkiksi kattopinta tai vettä läpäisemätön asfalttipäällyste) tulee hulevesien viivytystilaa järjestää vastaavasti vähintään 1 m³.



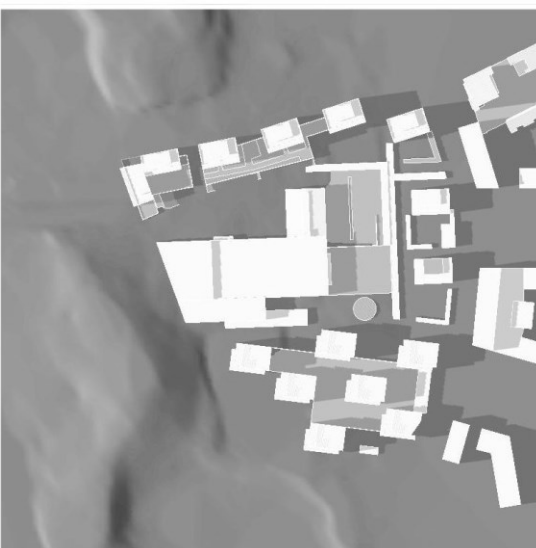
Kuva 41. Varjostus 21.3. klo 9.00 ja klo 13.00



Kuva 42. Varjostus 21.3. klo 17.00 ja 21.6. klo 9.00



Kuva 43. Varjostus 21.6. klo 13.00 ja klo 17.00



Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AK-1)

Kaavassa osoitetaan kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) Sorakadun ja Skanssinkadun varrella. Alueen eteläosassa on yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Kaupunkikuvallisen laadun varmistamiseksi kaavassa määrätään, että rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Kaupunkikuvallisesti tärkeimmät näkymät suuntautuvat kadulle, ja tämän vuoksi kaavassa määrätään, että kadulle suunnattujen rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutasen julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40 %. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja taideteoksin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennettavien pihakansien osalta julkisivujen käsittelyyn ja pihakannen sovittamiseen ympäristöön. Pihakansien julkisivuihin halutaan kiinnittää huomiota, sillä niiden suunnitteluun ei aina kiinnitetä riittävästi huomiota, vaikka ne saattavat muodostaa merkittävän osan maantasokerroksen julkisivusta. Myös pihakansien sovittaminen maastoon on tärkeää pinnan luonnollisten korkeuserojen takia. Määräyksillä tavoitellaan kiinnostavaa ja elävää katujulkisivua. AL-1 korttelialueella edellytetään, että maantasokerroksen kerroskorkeus on vähintään 4,5 metriä. Tällä mahdollistetaan tilojen monipuoliset käyttötarkoitukset rakennuksen elinkaaren eri vaiheissa. Korkeampi kerroskorkeus mahdollistaa esimerkiksi toimisto- tai myymälätilojen vaatimien teknisten järjestelmien toteuttamisen. Korkeampi maantasokerros luo lisäksi kaupunkimaisempaa kaupunkitilaa kadun varrella. Skanssinkadun varressa länsipuoleisella AL-1-korttelialueella on rakennusala ulokeparvekkeelle, jonka alapuolelle ei saa sijoittaa pilareita.

Kaavassa sallitaan joitain rakennusoikeuden ylityksiä. Tällä halutaan edistää kortteleiden toiminnallista laatua sekä yhteisöllisyyttä tukevien ratkaisuiden rakentamista asuinkortteleihin. Korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa: pihakannen alle autojen säilytyspaikat; rakennusten kellareihin ja ensimmäisiin kerroksiin asuntojen yhteiskäyttöön tulevia varasto- ja palvelutiloja; rakennusten ullakon tasolle enintään 40 % suurimman kerroksen pohjapinta-alasta laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia, asukkaiden yhteisiä sauna-, viherhuone-, kuntosali, ruokala-, harrastus- ym. yhteiskäyttötiloja kerrosluvun estämättä; pihakannen päälle pyörä- ja ulkoiluvälinevarastoja, erillisiä jäte- ja keräilykatoksia sekä pysäköintitilan savunpoisto- ja korvausilmarakenteet.

Piha-alueiden laatua ja käytettävyyttä varmistetaan määräyksillä: ”Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Tonttia ei saa aidata toista tonttia vasten. Jätehuollon tilat ja muuntamot tulee sijoittaa maantasokerroksiin pihakannen alle, rakennusten sisälle tai piharakennuksiin. Piha-alueelle tulee sijoittaa leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti.” Piha-alueet sijoittuvat pääasiallisesti pihakannen päälle. Pihakansien rakentamiseen on kaksi merkintää, riippuen kannen välttämättömyydestä suhteessa pelastusteiden rakentamiseen ja pihojen toimivuuteen kokonaisuutena. Toinen merkinnöistä, pi-a1, velvoittaa rakentamaan pihakannen ja toisen alueelle, pi-a2, saa rakentaa pihakannen. Pihakansimerkintä on osoitettu kerrostalojen rakennusalojen ulkopuolelle, mutta pihakansi saa ulottua kiinni asuinrakennukseen, jos rakennus ei täytä koko sille osoitettua rakennusalaa.

Asemakaavanmuutostyön aikana alueelle on laadittu viitesuunnitelmien yhteydessä viitesuunnitelmaan perustuva pelastussuunnitelma. Pelastussuunnitelman toteuttaminen vaatii ajorasitteiden muodostamista tonttien läpi.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin 100 asuinkerrosneliömetriä kohti. Rakennusluvan yhteydessä voidaan myöntää vähennystä asuntojen autopaikkamäärään, jos korttelialueen asukkaille järjestetään mahdollisuus yhteiskäyttöautoon. Autopaikat tulee osoittaa enintään 100 metrin etäisyydelle siitä asuinrakennuksesta, joita ne palvelevat, jolloin tonttien väliset yhteisjärjestelyt autopaikkojen järjestämiseksi ovat mahdollisia. Autopaikoista vähintään 80 % tulee sijoittaa pihakannen alle, rakennusten ensimmäisiin kerroksiin tai autokatoksiin. Autopaikkoja voidaan vähentää 9 autopaikkaa/yhteiskäyttöauto kuitenkin yhteensä korkeintaan 20 % autopaikkamääräyksestä. Samalla on kuitenkin esitettävä alue, jolle autopaikkoja voidaan lisätä, mikäli edellä mainittu tilanne muuttuu.

Valtion pitkäaikaisella korkotuella toteutettavien vuokra-asuntojen osalta autopaikkoja voidaan vähentää 20 %. Sähköautoihin varaudutaan siten, että autopaikoista vähintään 10 % tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään puolella autopaikoista tulee olla sähköautojen latauspistevalmius.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava kaksi kutakin asuntoa kohti, AL-1-korttelialueilla yksi kutakin 150 liike- ja toimistokerrosneliömetriä kohti ja yksi kutakin kahvilan tai ravintolan 12 istumapaikkaa kohti. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee osoittaa säältä suojattuun, lukittavaan tilaan, joka on helposti saavutettavissa.

Koska Sorakadun katualueen leventäminen vaatii erillistä suunnittelua ja infrarakentamista on Sorakadun varteen rajautuviin rakennusaloihin liittyvistä suunnitelmista rakennusluvan hakemisen yhteydessä pyydettävä lausunto kaupunkiympäristön toteutussuunnittelusta. Näin varmistetaan suunnitelmien yhteensovittaminen.

Kaavassa on osoitettu AK- ja AL-1 -korttelialueilta kerrostalon rakennusosalta kaksi sijainniltaan ohjeellista aluetta muuntamoa varten. Näillä varaudutaan uusien laajojen asuinkorttelialueiden muuntamotarpeisiin.

Jotta kaavan korttelit olisi mahdollista toteuttaa toiminnallisesti laadukkaiksi, sallitaan kaavassa naapuritonttien väliset yhteisjärjestelyt toimintojen ja kulkuyhteyksien järjestämiseksi. Korttelialueella tulee sallia johtojen sekä kulkuväylien tarvitsemien rasitteiden perustaminen. Ajo yhtenäisen pihakannen alla tonttien välillä on sallittava. Jotta tarpeellisten toimintojen riittävästä määrästä ja laadusta voidaan varmistua, tulee rakennusluvan hakemisen yhteydessä esittää riittävän laaja suunnitelma, joista yhteisjärjestelyt voidaan todeta. Suunnitelmissa tulee myös esittää alueen väliaikainen käyttö siinä tilanteessa, jossa alueen viereiset rakennukset ovat vielä toteutumatta. Näin varmistetaan, ettei vaiheittainen toteuttaminen heikennä korttelialueiden toiminnallisuutta.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1)

Teollisuusrakennukselle varattu alue on merkitty kaavassa teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tiiviissä kaupungissa myös teollisuusrakennusten osalta määrätään, että rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Piha-alueilla ei sallita avovarastointia. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin 200 kerrosneliömetriä kohti.

Kaava mahdollistaa tehdasrakennuksen laajentamisen nykytilasta länteen/lounaaseen sekä itäpuolelle. Havainnekuvassa on esitetty koko laajenemiseen varatun rakennusoikeuden sijoittuminen länteen korttelialueen etelärajaan kiinni. TY-1 korttelin pohjoisreunaan on osoitettu johtoalue, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai istutuksia sekä sijainniltaan ohjeellinen alue muuntamoa varten.

Lähivirkistysalue (VL-1)

Skanssinmäki on merkitty kaavassa lähivirkistysalueeksi. Alueen maankäyttöä ja maisemointia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon paikallisesti arvokkaan harjualueen luonto- ja maisema-arvot. Alueelle on esitetty ohjeellisena ulkoilureittejä. Esitetyt ulkoilureitit noudattelevat maastoon muodostuneita polkuja, mutta niiden sijainti tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä. Alueelle on toteutettava joitakin rakennettuja ulkoilureittejä maaston eroosion hillitsemiseksi.

Katualueet

Kaavassa esitettävä Sorakadun katualuevaraus on raitiotien yleissuunnitelman mukainen.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan alue säilyy rakentamattomana ja osa alueesta toteutetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti pienteollisuusalueena.

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla on vain vähäisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Kaava-alueella ei nykytilassa ole asukkaita. Kaavamuutoksen myötä osa teollisuusrakennusten korttelialueesta muuttuu lähivirkistysalueeksi. Kyse on pienestä muutoksesta, mutta muutos parantaa kaupungin mahdollisuuksia kehittää Skanssimäen ulkoilureittejä. Kaavan merkittävimmät vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön muodostuvat niille ihmisille, jotka tulevat muuttamaan kaava-alueelle. Kaavalla pyritään muodostamaan toiminnallisesti laadukkaita asuinkortteleita.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla on vain vähän vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan. Uusi rakentaminen sijoittuu eteläosan asuinkerrostalojen korttelialuetta lukuun ottamatta tehtaan lieve- ja piha-alueille. Hulevesien hallintaa ja pohjavesialueen huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa on ohjattu tarkemmin, kuin lainvoimaisessa kaavassa. Osa maanpinnasta muuttuu kansirakenteisiksi pihoiksi, mikä vähentää sadevesien imeytymistä maaperään alueella, vaikka kaavan mukaan pohjavesialueella puhtaat sadevedet tulee imeyttää maaperään. Kannen alainen paikoitus tulee olemaan osittain maan sisässä.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnon-varoihin

Osa korttelimaasta muuttuu teollisuusalueesta lähivirkistysalueeksi säästäten harjualueen puustoa ja kasvillisuutta. Kaavassa ohjeellisena osoitettujen ulkoilureittien toteuttaminen vähentää harjualueen kulumista lisääntyvän virkistyskäytön seurauksena.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouden sekä liikenteeseen

Asemakaava tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta lisäten Skanssin alueen asukasmäärää, kun osa teollisuusrakennusten korttelialueesta muuttuu tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa laskennallisesti noin 820 ihmisen muuttamisen alueelle (laskentaperusteena 1 ihminen / 50 k-m²). Alueen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan tekniseen verkostoon ja palveluihin. Asuinrakentamisen myötä henkilöautoliikenne alueella kasvaa. Liikennemäärät on huomioitu Skanssin liikennesuunnitelmissa. Kaavamuutos mahdollistaa pikaraitiotielinjan sijoittumisen Sorakadulle. Uusi rakentaminen tukeutuu joukkoliikenteeseen.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Sorakadun varren näkymät muuttuvat uuden kerrostalorakentamisen myötä. Skanssin alue tulee näkymään hieman Uudenmaantielle. Uusi rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa. Asuin-, liike- ja toimistorakentaminen sopii Skanssin kaupunkikuvaan teollisuusrakentamista paremmin. Rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa alueella varsin vähän, n. 5 %. Asuin-liikerakennukset täydentävät ja jänkevöittävät sekä Sorakadun että Skanssinkadun katutiloja. Sorakadun varren tehtaan paikoituskenttä poistuu. Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön. Purettavilla rakennuksilla tai rakennusten osilla ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen tehtaan toiminnan jatkamisen ja kehittämisen, vaikka osia teollisuusrakennusten korttelialueesta otetaan muuhun käyttöön. Alueen työpaikkamäärä voi kasvaa asemakaavan salliman tehtaan laajentamisen myötä. Uudet asukkaat tuovat alueelle ostovoimaa, joka mahdollistaa kaupallisten palveluiden kehittymisen ja parantaa toimivan kilpailun kehittymismahdollisuuksia.

5.3.7 Kustannusvaikutukset

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu kaavan toteuttamisesta aiheutuvia yleisten alueiden rakentamisen kustannuksia. Arvio on laadittu käyttäen Turun kaupungin infrarakentamisen kustannushallinnan ohjetta. Kustannukset on laskettu Foren hankeosaohjelmalla. Kustannuslaskelma on tehty hintatasossa 10/2019. Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 15 %. Vesi- ja energiahuollon kustannukset ei sisälly laskelmiin. Arvion mukaan asemakaava-alueen yleisten alueiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat noin 0,43 M€ (alv 0 %). Yleisten alueiden kustannukset ovat hankeosalaskennan perusteella saatuja ja ne tarkentuvat myöhemmin rakennussuunnittelun yhteydessä.

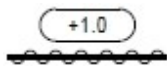
Nyt laadittavan asemakaavaehdotuksen alueelle sijoittuvan infrarakentamisen ohella asemakaavan toteuttaminen edellyttää Skanssin keskuspuiston alueelle sijoittuvan hulevesijärjestelmän sekä urheilu- ja virkistysalueen toteuttamista.

Tämän lisäksi kustannuksia on syntynyt maanhankinnasta (105 000 €).

Maankäyttösopimuskorvauksilla katetaan kaava-alueen sekä sitä palvelevan infrarakentamisen kustannuksia.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle kantautuu jonkin verran liikennemelua Uudenmaantieltä sekä Sorakadulta. Meluselvityksessä (Promethor Oy 4.9.2019) esitetyt melusuojaustarpeet on otettu huomioon asemakaavamerkinnöissä. Rakennusalojen sivuilla on kaavamerkinnät ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksista. Samoin kaavamääräyksissä on esitetty parvekkeiden päiväaikainen ääneneristävyysvaatimus. Sorakadun varren oleskelupihoja suojaamaan on rakennettava metrin korkuiset meluesteet, joiden sijainnit on osoitettu erillisellä merkinnällä kaavakartalla.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman pihan tasosta.

Parvekkeet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että päiväajan keskiäänitaso parvekkeella ei ylitä 55 dB(A).

5.5 Nimistö

Skanssin nimistöä on käsitelty Turun kaupungin nimistötoimikunnassa neljällä vuosikymmenellä. Nimistötoimikunta on lähtenyt suunnittelussaan puolustuslinnaketta tarkoittavasta skanssi-sanasta, joka tässä tapauksessa viittaa historialliseen tietoon kaupungin suojaksi perustetusta puolustusrakenteesta. Venäläinen sotaväki varautui 1700-luvulla isovihan aikaan ruotsalaisen armeijan maihinnousuun Katariinanlaakson suunnasta. Tämän takia skanssi sijoittui kaupungin eteläpuolelle Uudellemaalle johtavan tien varrelle. Skanssin vahvistunut nimistö pohjautuu enimmäkseen historiallisen ajan puolustusrakenteisiin. Alueen suunnitelmat ovat muuttuneet lukuisia kertoja, ja ehdotetut nimet ovat voineet lopulta toteutua eri paikkaan kuin ehdotusten aikaisissa suunnitelmissa.

Nimistötoimikunta käsitteli asemakaavan nimistöä 29.10.2019 sekä 9.12.2019. Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:
Kurtiinipolku – Kurtinstigen

Muu alueen nimistö päätöksen mukaan:
Kaarningonpolku – Kaarninkostigen
Sorakatu – Grusgatan

Lisäksi alueella säilyy nykyisen asemakaavan mukainen nimi
Skanssinmäki – Skansbacken

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä.

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välille laaditaan maankäyttösopimukset ennen kaavan hyväksymistä.

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

Turussa 30. päivänä huhtikuuta 2020
Muutettu 14.8.2020 (lausunnot)

Toimialajohtaja

Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti

Taina Riekinen

Kaavakonsultti

Tarmo Mustonen, Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy