

SKANSSIN ALUEKESKUKSEN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS (45/2004)



Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/ Asemakaavatoimisto 19.1.2006,
muutettu 20.4.2006.

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä tammikuuta 2006 päivättyä ja 20.4.2006 muutettua (lausunnot) asemakaava- ja asemakaavanmuutokarttaa. (45/2004)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

**Asemakaavatunnus: 45/2004, Diarionumero 12631-2004
os: Skarppakullantie, Helsingin valtatie, Itäkaari**

Kaavan nimi: ”Skanssin aluekeskus”

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	035 BJÖRKAS
Kadut:	Levonhaantie (osa) Sorakatu (osa)	Levonhakavägen (del) Grusgatan (del)
Vaara-alue:	nimetön	Utan namn
Kaupunginosa:	037 SKANSSI	037 SKANSEN
Katu:	Itäkaari	Östra bågen
Kaupunginosa:	023 VASARAMÄKI	023 HAMMARBACKA
Katu:	Skarppakullantie (osa)	Skarppakullavägen (del)

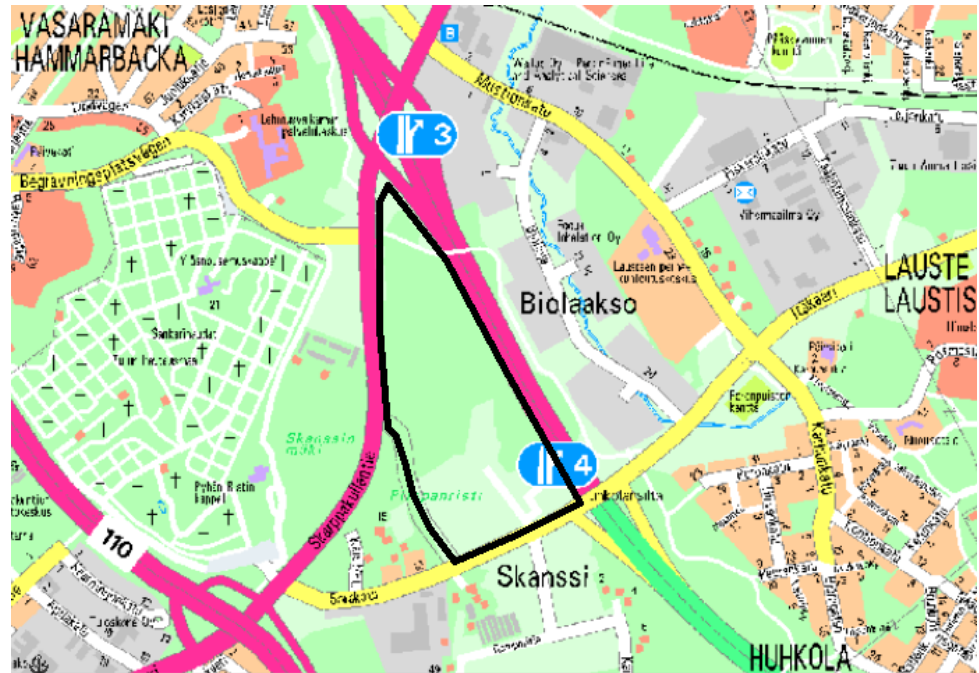
Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	037 SKANSSI	037 SKANSEN
Kortteli:	2	2
Ajoyhteydet:	Bastioninkatu Skanssinveräjä	Bastiongatan Skansgrinden
Korttelin sisäinen torialue:	Skanssintori	Skanstorget
Kadut:	Itäkaari Skanssinkatu	Östra bågen Skansgatan
Virkistysalue:	Levonhaka	Levonhaka
Kaupunginosa:	026 LAUSTE	026 LAUSTIS
Liikennealue:	Helsingin valtatie (osa)	Helsingfors riksväg (del)

Uusi korttelinumero: SKANSSI- 2.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Laatija: Turun kaupunki, Ympäristö- ja kaavoitusvirasto, Asemakaavatoimisto, Linnankatu 34, 20100 Turku puh. 02- 262 4111,
Helin & Co Arkkitehdit / Hartela Oy
Yhteyshenkilö: Kaavoitusarkkitehti Anja Latvala (anja.latvala@turku.fi)



Kaava-alueen sijainti

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan Skanssiin Helsingin valtatie, Skarppakullantie, Sorakadun ja Itäkaaren rajaamalle alueelle. Alue sijaitsee noin 3,5 km Kaupatorilta kaakkoon. Alueen itäpuolella on Biolaakso ja länsipuolella hautausmaa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueelle sijoittuu monipuolinen aluekeskus, jossa on kaupallisten palveluiden lisäksi myös toimitiloja, julkisia palveluja ja asuntoja. Alueen pohjoisosa osoitetaan virkistykseen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaava- ja asemakaavanmuutostietoa 19.1.2006, muutettu 20.4.2006
2. Tilastolomake 19.1.2006, muutettu 20.4.2006

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kiinteistölaitos järjesti Skanssin aluekeskuksesta suunnitteluvaraus- ja tontinluovutusmenettelyyn liittyvän kilpailun. Kaupunginhallitus päätti kilpailun järjestämisestä 13.1.2003.
- Kilpailun tuloksen perusteella kaupunginhallitus teki suunnitteluvaramääräyksen 12.1.2004.
- Osallisille on lähetetty kirjeitse tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.10.2004.
- Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2004, 2005 ja 2006.
- Vireilletulosta on julkaistu kuulutus 2.10.2004.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 8.12.2005 päivätyn asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnoksen 10.1.2006 § 15.

2.2 Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Suunnitelma noudattaa oikeusvaikutteisen Skanssin- Piispanristin osayleiskaavan periaatteita.

Alue on pääosin kaavoittamatonta.

Pinta-alaltaan noin 21,55 hehtaarin suuruiselle alueelle osoitetaan liikarakennusten korttelialuetta 7,52 hehtaaria, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 2,60 hehtaaria ja lähivirkistysaluetta 7,99 hehtaaria. Katuja ja liikennealueita on yhteensä 3,44 hehtaaria. Kaavaa muutetaan 0,95 hehtaarin alueella ja uutta asemakaavaa muodostuu 20,61 hehtaaria.

Rakennusoikeutta on kaikkiaan 80.180 k-m². Numeerisesti esitetyn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitiloja, väestönsuojia, teknisiä tiloja sekä yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja.

Asukkaita suunnittelualueelle sijoittuu arviolta 450 henkeä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Ilmakuva etelästä

Alueen eteläosa on lumenkaatopaikkana käytettyä peltoa ja pohjoisosa kalliometsää. Alueen kaakkoisosassa on omenapuutarha ja talouskeskuksen jäänteitä. Kaava-alueen itäpuolella Helsingin valtatie takana on Biolaakson työpaikka-alue, länsipuolella Skarppakullantien takana on hautausmaa. Eteläpuolella on kaavoittamatonta peltoa, johon on suunnitteilla asuntoalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen maaperä on vaihteleva. Etelän lumenkaatopaikkana käytetty alue on savea, pohjoisosan metsä on kalliota, jonka eteläreunassa on moreenivyöhyke, Helsingin valtatie varressa on kalliokohouma.

Maanpinnan korkeusasema on lumenkaatopaikalla noin + 19 ...+ 20 metriä mpy. ja kalliokohoumien korkeusasema on enimmillään noin + 42...+43 metriä mpy.

Alueen länsireunassa on pohjavesialuetta.

Alueen luontokohteita on selvitetty Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan laatimisen yhteydessä ja ne on kuvattu perusselvitykset sisältävässä raportissa, jonka on laatinut Suunnittelukeskus Oy 2001 sekä Itä Turun viheralueiden luontoselvityksessä 2002. Metsäalueella on kaksi mahdollista metsälain 10 § mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä. Lumenkaatopaikan pohjoisreunalla on koirankieli -nimisen putkilokasvin esiintymä. Laji on rauhoitettu. Etenkin metsän eteläreunassa ja Helsingintien varressa on komeita mänty-yksilöitä. Kaavan valmistelun aikana niiden sijainti on kartoitettu.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaava-alueella ihmisen vaikutus näkyy lähinnä raivattuna peltona, jota on käytetty lumenkaatoon, sekä omenapuutarhana ja sen talouskeskuksen jäänteinä.

Alueen keskikohdassa kulkee itä-länsisuuntainen sähköjohto.

Virkistysalueen pohjoisosassa on ulkoilureitti, jonka silta yli Helsingin valtatien yhdistää Biolaakson suuntaan

3.1.4 Maanomistus

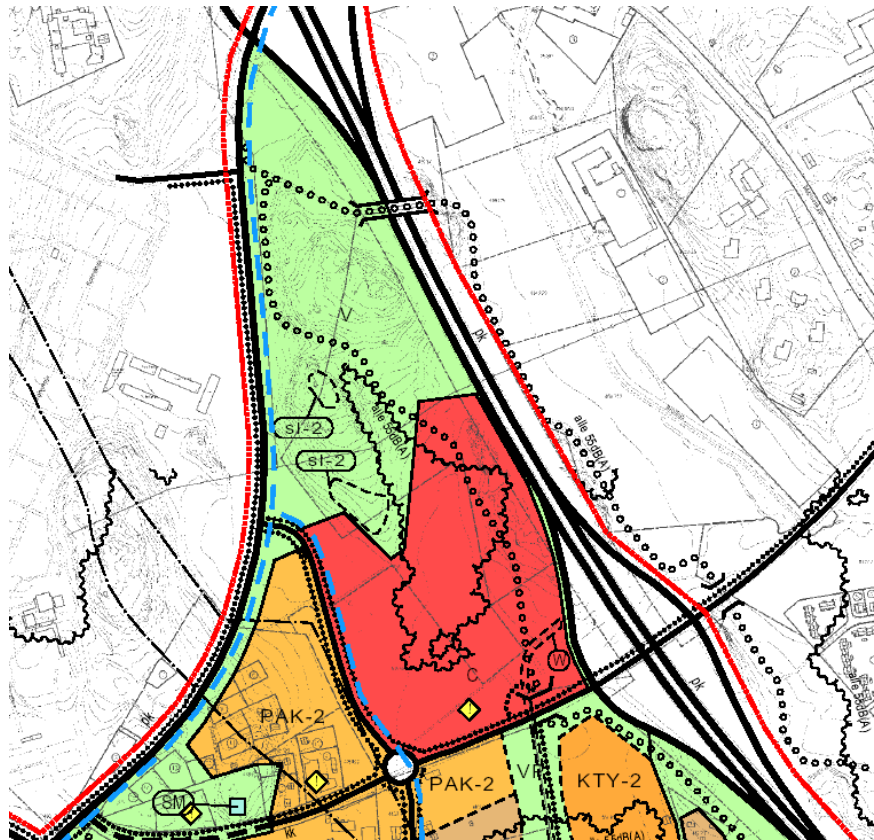
Pääosa alueesta on kaupungin omistuksessa. Tilat Kaarnikko 411:3:3 ja Vähäkaarnikko 445:7:2 ovat yksityisen omistuksessa. Tilojen pohjoisosat ovat mukana kaava-alueessa.

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava, Turun kaupungin yleiskaava 2020

Skanssin alueen maankäytön tulevat suuntaviivat on määritelty Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (YM 23.8.2004) ja Turun yleiskaavassa 2020 (Kv 18.6.2001), joissa Skanssiin on suunniteltu sijoitettavaksi Keskustatoimintojen aluetta C.

3.2.2 Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava



Ote osayleiskaavasta

Yleiskaavan aluevarauksia on tarkennettu Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavassa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.2.2005 ja tullut lainvoimaiseksi 16.4.2005. Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C sekä virkistysaluetta V ja niitä rajaavia katu- ja liikennealueita.

Keskustatoimintojen alueen C kaavamääräyksillä vähittäiskaupan kerrosalaa on rajoitettu suhteessa muihin toimintoihin, mikä tekee aluekeskuksesta monipuolisen:

- alueen tavoitteellinen kerrosluku on III-IV
- alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus $e = 0,40-0,80$
- alueen kerrosalasta 1/3 voidaan osoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä varten, enintään 1/3 myymälä-, palvelu-, hallinto- ja toimistotiloja varten ja vähintään 1/3 asumista varten.

Suunnittelumääräysten mukaan:

- alueen jatkosuunnitelmissa tulee ottaa huomioon esteettömyyden vaatimukset
- III- kerroksiset ja sitä korkeammat kerrostalot on varustettava hissillä
- uusien asuinalueiden sosiaalista hyvinvointia on tuettava ympäristön yleisen viihtyisyyden, elämäntapa- ja elämäntyylin ja eri ikäisiä asukkaita palvelevien asukaspuistojen avulla
- liikennemelun torjuntaan on uusilla asuinalueilla kiinnitettävä erityistä huomiota.

Virkistysalueella V on kaksi mahdollista metsälain 10 § mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä (sl-2). Virkistysalueen pohjoisosassa on ulkoilureitti, jonka silta yli Helsingin valtatie yhdistää Biolaakson suuntaan. Osayleiskaavassa on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen em. reittiin yhdistyvä ulkoilureitin tarve.

Liikenteen osalta on varauduttu uuden rampin rakentamiseen Helsingin valtatie ja Itäkaaren risteyskseen sekä Itäkaaren ja Skarppakullantien yhdistävän väylän rakentamiseen. Liikenteen melua on tutkittu osayleiskaavatyön yhteydessä ja karttaan on merkitty ajoneuvoliikenteen aiheuttama päivän ekvivalentti 55 dB(A): melutason rajausta.

Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolelle on osoitettu toimitila- ja asuinrakentamista.

3.2.3 Asemakaava

Pääosa alueesta on kaavoittamatonta. Itäkaaren, Skarppakullantien, Sorakadun ja Levonhaantien katualueiden sekä vaara-alueen osien asemakaavaa muutetaan. Voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 3.11.1995, 5.6.1970, 15.5.1957 ja 13.10.1964. Poistuvat asemakaavat on esitetty kaavakartalla.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.6 Luontoselvitys

Kaava-aluetta koskeva luontoselvityksiä koskeva tieto on kuvattu kohdassa 3.1.2 Luonnonympäristö.

3.2.7 Nimistötoimikunta

Kokouksessaan 15.12.2005 nimistötoimikunta teki ehdotuksensa alueen nimistöksi.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavatyö käynnistyminen ja suunnittelun vaiheet

Kaavatyön käynnistyminen perustuu Hartela Oy:lle myönnettyyn suunnitteluluvaukseen. Hartela Oy on teettänyt suunnittelutyötä Helin & Co Arkkitehteillä.

Osayleiskaavan valmistelun ollessa ehdotusvaiheessa Kiinteistölaitos järjesti suunnitteluvaraus- ja tontinluovutusmenettelyyn liittyvän kilpailun. Kilpailun palkintolautakunta arvioi ja tutki tässä vaiheessa eri vaihtoehtoja, mistä syystä asemakaavoitusvaiheessa esitetään vain yksi vaihtoehto.

Kaupunginhallitus päätti 13.1.2003 kilpailun järjestämisestä. Kilpailu oli kaksivaiheinen, alkujaan kilpailuun saapui kuusi ehdotusta, joista Hartela Oy, SRV Viitoset ja IBI Finland Oy valittiin toiseen vaiheeseen. Kilpailutyöryhmä piti kaikkia kolmea ehdotusta korkeatasoisena.

Hartela Oy:n ehdotus oli arkkitehtuuriltaan moni-ilmeinen; aukoiden ympärillä oli jalankulkijan mittakaavaan sopivaa pienimittakaavaista rakentamista. Iso market-rakennus oli sijoitettu kalliopainanteiden väliin korttelin pohjoisosaan, Helsingin valtatie tuntumaan. Asumista oli sijoitettu Skarppakullantien läheisyyteen. Liikenne ratkaisuihin oli osayleiskaavan ratkaisusta poikkeava: uusi Itäkaaren ja Skarppakullantien yhdistävä väylä oli esitetty kiertämään kauempaa lännestä.

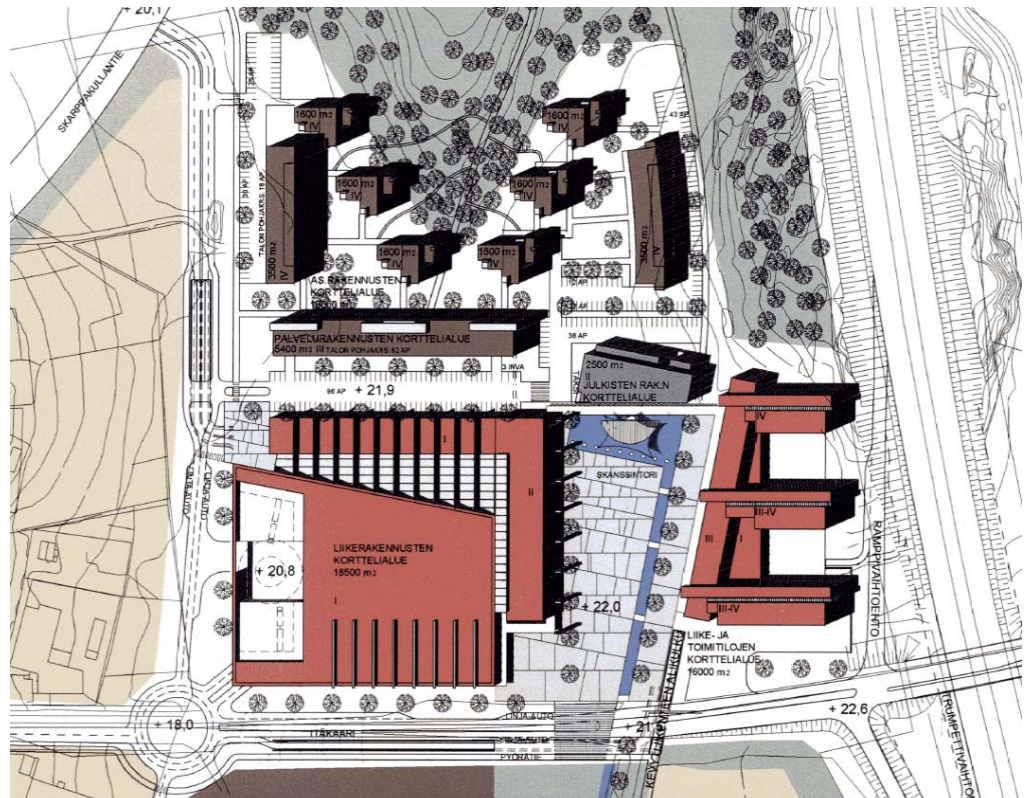


Hartela Oy:n ehdotus, kilpailun 2. vaihe

Kilpailutyöryhmän arvio:

”Ehdotus edustaa kylämäistä, omalla laillaan villinkaunista arkkitehtuuriajattelua, joka luo asuntoalueeseen ja jalankulkijan maailmaan luontevasti liittyvän pienimittakaavaisen osakokonaisuuden samalla sijoittaen luontevasti Helsingintien varteen mittakaavallisesti kookkaammat rakennusosat.”

SRV Vitokset Oy:n ehdotuksessa oli toiminnaltaan monipuolinen aluekeskus, jossa liikerakennusten korttelialue sijoittui Itäkaaren ja uuden rakennettavan kadun risteyksen tuntumaan. Asuminen oli sijoitettu lähelle luontoa melun katvealueelle, Helsingintien varteen oli esitetty liike- ja toimistorakennusten kortteli. Korttelin keskiosissa oli julkista ja palvelurakentamista.



SRV Viitosten ehdotus, kilpailun 2. vaihe

Kilpailutyöryhmän arvio:

”Ehdotuksessa on lähtökohtana hallittu, ehkäpä hieman monumentaalinenkin kaupunginosakeskus, joka ryhdikkäällä tavalla luo asuntoalueelle selkeän kohokohdan ja kokoavan maamerkin. Arkkitehtuuri on äärimmäisen hallittua ja tyylikästä, ehkä kuitenkin toisiin loppusuoralle päässeisiin verrattuna hieman turhankin totista.”

Kilpailutyöryhmä esitti kaupunginhallitukselle, että Skanssin suunnitteluvaraus tehdään Hartela Oy:lle. Kilpailutyöryhmän esitys oli äänestystulos: Hartela Oy sai 3 ääntä, SRV Viitokset 2 ääntä ja IBI Finland Oy 0 ääntä. Kaupunginhallitus teki suunnitteluvarauspäätöksen 12.1.2004.

Hartela Oy on kehittänyt suunnitelmaansa suunnitteluvarauspäätöksen jälkeen ja suunnittelutoimisto on selvittänyt rajaavien liikenneväylien aluetarpeet. Liiketoiminta sijoittuu kilpailuehdotusta tiiviimmin korttelialueen pohjoisosaan. Eteläosaan on sijoitettu asuinkortteleita. Pysäköinti on kokonaisuudessaan maan alla tai pysäköintitaloissa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry,
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Vesilaitos, Turku Energia, Tiehallinto, Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Auria, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, sosiaalikeskus, Kaarinan kaupunki.

4.2.2 Vireille tulo, osallistuminen, käsittelyvaiheita

Asemakaavan laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavan valmistelusta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004, 2005 ja 2006. Kaavoituksen vireilvetulosta on ilmoitettu kuulutuksessa 2.10.2004 ja osallisille on postitettu vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustavat luonnokset, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi kappaletta.

Huhkolan omakotiyhdistys ry:

- kaavassa tulisi olla ramppi tultaessa moottoritieltä Itäkaarelle
- julkinen liikenne tulee suunnitella niin, että alue palvelee myös autottomia kansalaisia
- liikuntarajoitteiset pitää ottaa huomioon
- metsät ja mäet tulee säilyttää viheralueina

Turkuseura:

- Skanssin alakeskuksen sijainti on oikea ja sen suunnitteluprosessi on hyvä, koska sitä on koko ajan tarkasteltu osana kaupunkiseudun keskusverkkoa ja omana asuinalueenaan.
- liikekeskuksen rakentaminen tulee ajoittaa niin, että keskustan eikä muiden palvelukeskusten asemaa heikennetä.

Asemakaavatoimisto katsoo, että suunnittelutyössä em. mielipiteet ovat tulleet huomioon otetuiksi.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnosta käsiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 20.12.2005 ja 10.1.2006. Lautakunta hyväksyi luonnoksen 10.1.2006 § 15.

19.1.2006 päivätyistä ehdotuksesta pyydetään lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, suunnittelutoimistolta, joukkoliikennetoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Liikuntapalvelukeskukselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmältä, sosiaalikeskukselta, Auralta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Tiehallinnolta ja Kaarinan kaupungilta.

Lausuntojen johdosta tehtiin muutoksia 20.4.2006.

4.3 Tavoitteet

Suunnitelma noudattaa Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavassa annettuja tavoitteita: Skanssiin sijoittuu monipuolinen aluekeskus, jossa on kaupallisten palveluiden lisäksi myös toimitiloja, julkisia palveluja ja asuntoja. Alueen pohjoisosaa osoitetaan virkistykseen.

5. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Aluekeskuksen kortteli on Helsingin valtatie, Itäkaaren, Skanssinkadun sekä virkistysalueeksi osoitetun mäen rajaama alue. Liikerakennusten alue on korttelin pohjoisosassa ja asuntojen alueita on torialuetta rajaamassa korttelin sisällä ja Itäkaaren ja uuden kadun risteyksen tuntumassa. Asuinkerrostaloissa on myös liike- ja toimistotilaa.

Pysäköinti korttelissa sijoittuu pysäköintitaloihin ja maanalaisiin tiloihin. Ajo pysäköintipaikoille on sijoitettu niin, että liikenne mahdollisimman vähän häiritsee katujen tuntumaan sijoittuvaa asumista.

Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteysien ja huoltoliikenteen järjestämiseksi.

Korttelin keskellä on torialue, joka johtaa kauppakeskuksesta Itäkaaren alitavan tunnelin kautta tulevalle asuinalueelle, jonka suunnittelusta järjestettiin yleinen arkkitehtikilpailu ”5E5”. Kaavamääräyksellä edellytetään esteettömän jalankulkuyhteyden rakentamista torialueelta luonnontilaiseen metsään.

5.2 Mitoitus

Asemakaavan- ja asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 21,40 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaikkiaan 80180 k-m², aluetehokkuus $e_a = 0,37$. Asukkaita alueelle sijoittuu arviolta 450 henkeä.

Suunnittelualue jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

alue	pinta-ala ha	tehokkuusluku
AL-1 -korttelialue	2,6045	e_k 1,20
KM-1 -korttelialue	7,5160	e_k 0,65
virkistysalue	7,9916	
liikennealue	0,4356	
katualueet	3,0060	
yhteensä	21,5537	e_a 0,37

Kerrosalaa korttelialueilla on seuraavasti:

korttelialue	liike- ym. k-m ²	asunnot k-m ²	yhteensä k-m ²
KM-1	49 000		49 000
AL-1	8 480	22 700	31 180
yhteensä	57 480	22 700	80 180

5.3. Liikenne

Asemakaava-alueen katu- ja liikennealueiden rajauksissa on varauduttu seuraaviin liikennejärjestelyperiaatteisiin:

- aluekeskuksen lounaisreunaan toteutetaan uusi Skarppakullantien ja Itäkaaren yhdistävä katu, Skanssinkatu
- aluekeskuksen ensisijainen yhteys pääkatuverkolle toteutetaan Skanssinkatua pitkin Skarppakullantielle ja sitä pitkin edelleen esim. Turun keskustan suuntaan
- Skanssinkadun katualue on rajattu siten, että aluekeskuksen tonttiliittymässä yhdyskadun suoraan ajavien ajosuuntien väliin on mahdollista sijoittaa pysäköintilaitokseen johtavat sisään- ja ulosajorampit
- Huhkolan eritasoliittymä ja sen nykyiset Helsingin suunnan rampit palvelevat aluekeskuksen yhteystarpeita Turun itäpuolelle

- Huhkolan eritasoliittymään on varattu liikennealue keskustan suunnasta Itäkaarelle liittyvää ramppia varten, ramppi palvelee erityisesti Biolaaksoon, Lausteen, Huhkolan ja aluekeskuksen eteläpuolelle toteutuvalla uudella asuntoalueella ajavaa liikennettä
- Alueen vilkasliikenteisemmäksi muodostuva katuosuus - Itäkaaren aluekeskuksen tonttiliittymän (Skanssinveräjä) ja Huhkolan eritasoliittymän välinen osuus rakennetaan nelikaistaiseksi,
- Skanssin aluekeskuksen ja asuntoalueen saumaan muodostuvaan liittymäalueeseen on varattu tilaa kiertoliittymälle, jolla pyritään antamaan vaikutelma liikkumisesta toiminnallisesti monimuotoisessa katuverkossa ja jossa kevytliikenteen yhteydet on järjestettävissä turvallisiksi.
- Joukkoliikenteen pysäkkivaraukset on sijoitettu Itäkaarelle ja Skanssinkadulle aluekeskuksen pääsisäänkäyntien kohdille.
- Kevytliikenteen reitistö muodostuu alueen kaduilla kulkevista omista väylistä.

5.4 Kaavan aluevaraukset

KM-1, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja.

Korttelialue on pinta-alaltaan noin 7,52 hehtaaria ja rakennusoikeutta on osoitettu 49.000 k-m². Asemakaavassa numeroilla ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa pysäköintitiloja, väestönsuojia, varastotiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä maanpäällisiin tiloihin sijoittuvia yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja, autopaikoitusta ja teknisiä tiloja.

Aluekeskuksen kerrosluku on pääosin 2. Helsingin valtatie tuntumassa on 1 -kerroksinen rakennusalan osa, jolla kattopysäköinti on sallittu. Tämä osa on varattu vähittäiskaupan suuryksikölle.

Korttelin laitamilla sijaitsevat pysäköintitalot. Skarppakullantien tuntumassa sijaitseva pysäköintitalo on enintään 5 -kerroksinen ja Helsingin valtatie varren talo 4 -kerroksinen. 4 -kerroksisen pysäköintitalon osa voi olla myös kerrosalaan laskettavaa tilaa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap. liiketilojen 40 k-m² kohti, 1 ap. toimistotilojen 75 k-m² kohti ja 1 ap. julkisten palvelujen 100 k-m² kohti. Autopaikat tulee sijoittaa p-1 ja a-rakennusaloille sekä maanalaisiin tiloihin.

AL-1, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueet ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 2,60 hehtaaria ja rakennus-oikeus on 31.180 k-m². Enimmäiskerrosluku on 3...4. Korttelialueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa pysäköintitiloja, väestönsuojia, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.

Toriaukioon ja liikekortteliin rajoittuville rakennusalan osille on annettu kaavamääräys, jonka mukaan ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, vaan liike- ja toimistotiloja. Skanssinkadun varrella olevalle rakennusosalalle on mahdollista rakentaa 1 -kerroksinen liiketila, jolloin pihatilat sijoittuvat kannelle. Tälle rakennusosalalle saa myymälätilaa sijoittaa 45 % kerrosalasta, torialueeseen rajautuville 20 %.

Asunnoille on järjestettävä ulko-oleskelutiloja, joilla melutaso ei nouse yli 55 dba. Asunnot eivät saa avautua pelkästään sellaisen julkisivun suuntaan, jolla melutaso ylittää 60 dba. Piha-alueelle tulee sijoittaa leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap. liiketilojen 40 k-m² kohti, 1ap. toimistotilojen 75 k-m² kohti ja 1ap. asuntojen 80 k-m² kohti. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin a - rakennusaloille ja /tai maanalaisiin tiloihin. Piha-alueille saa sijoittaa 5 ap./tontti.

Virkistysalue VL, luontoarvot, maaperä

Kaava-alueen pohjoisosan mäki, Levonhaka, on lähivirkistysaluetta VL, joka on pinta-alaltaan noin 8 ha. Sen pohjoisosassa kulkee itä-länsi-suuntainen ulkoilureitti. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on rajattu Luo-1 merkinnällä.

Korttelialueella esiintyvää koirankieliesiintymää ei ole esitetty suojeltavaksi, vaan esiintymä tulee siirtää nykyiseltä paikaltaan, kuten on tehty myös Turun Itäharjulla. Korttelialueella on määrätty säilytettäväksi luonnontilaisena Helsingin valtatievarrella kalliomäki. Korttelin keskelle työntyy mäen osa, jolla kasvaa tammia ja vanhoja mäntyjä, joiden suojelemiseksi on annettu kaavamääräys.

Alueella aikaisemmin tapahtuneen lumenkaadon seurauksena maaperään on saattanut kulkeutua raskasmetalleja ja muita mahdollisesti haitallisia yhdisteitä. Kaavaehdotuksessa on annettu määräys maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämisestä ja pilaantuneen maan poistamisesta.

5.5 Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin

KM-1 ja AL-1 korttelien rakennuksiin tulee sallia sähkönjakelumuuntamon rakentaminen ja KM-1 kortteliin tulee voida sijoittaa myös tietoliikennekeskus.

Maanalaisten johtojen rasitealueiden muodostaminen korttelialueille tulee sallia.

5.6 Kaavan vaikutukset

Osayleiskaavatyön yhteydessä kaupunki on teettänyt selvityksiä kaavoituksen pohjaksi ja on tutkittu kaavaratkaisun vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa rakentaminen kaavallisen, kiinteistö- teknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 19. päivänä tammikuuta 2006

Turussa 20. päivänä huhtikuuta 2006 muutettu (lausunnot)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anja Latvala

LIITTEET

Tilastolomake osa 1