

KAUPUNGINPUUTARHAN ALUE
Selostus

Diaarinumero: 12677-2017
Asemakaavatunnus 6/2018

Asemakaava

26.10.2022

Kaupunginosa: Luolavuori ja Peltola
Osoite: Uudenmaantie, Ilpoistentie, Ruiskatu



Ilmakuva kaava-alueesta.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
Alue on sekä Turun kaupungin että Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa ja TKU- Rakennus Oy:llä on sopimus seurakuntayhtymän kanssa sen omistaman tonttialueen kehittämisestä.	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne.....	7
3.1.7 Tekninen huolto.....	7
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.4 Kaavatilanne	9
3.2.5 Asemakaava	10
3.2.6 Rakennusjärjestys	11
3.2.7 Pohjakartta	11
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	11
3.2.9 Selvitykset.....	11
3.3 Maankäyttösopimus	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2 Osalliset	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	15
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	15
4.4.1 Käynnistäminen.....	15
4.4.2 Vireille tulo.....	15
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	15
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	16
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	29
4.4.6 Ehdotuksen valmistelu yhdessä katu-, infra- ja yleisten alueiden suunnittelun kanssa.....	30
Valmistelun 2021-2022 lähtökohtana oli hulevesien viivyttäminen puistoalueella ja katualueen puu / viherkaistalla.	30
4.4.6 Lausunnot	32
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	33
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	33
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen ja infrakustannukset	34
5.3 Aluevaraukset	35
5.3.1 Korttelialueet	35
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	36

5.3.3 Katu- ja liikennealueet	36
5.5 Nimistö	36
5.6 Kaavan vaikutukset	36
5.6.1 Yleistä	36
5.6.2 Luonnonympäristö.....	37
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	37
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	37
5.6.6 Liikenne.....	39
5.6.7 Tekninen huolto.....	40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	40
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	40

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä lokakuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Kaupunginpuutarhan alue (6/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Virkistysalue:	Tähkäpuisto (osa)	Axparken (del)

Kaupunginosa:	033 PELTOLA	PELTOLA
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)
Tontit:	16 ja 17	16 och 17
Katu:	Ruiskatu (osa)	Råggatan(del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	032 LUOLAVUORI	LUOLAVUORI
Katu:	Taimitarhankatu (osa)	Plantskolegatan (del)
Virkistysalue:	Tähkäpuisto (osa)	Axparken (del)

Kaupunginosa:	033 PELTOLA	PELTOLA
Korttelit:	4, 32-34	4, 32-34
Kadut:	Ilpoistentie (osa)	Ilpoisvägen (del)
	Ruiskatu (osa)	Råggatan (del)
	Taimitarhankatu (osa)	Plantskolegatan (del)
	Westeréninkatu (osa)	Westeréngatan (del)
Katuaukiot:	Hellemaanaukio	Hellemaaplan
	Renvallinaukio	Renvallsplan
Puistopolut:	Begoniapolku	Begoniastigen
	Daaliapolku	Dahliastigen
	Fridheminpolku	Fridhemsstigen
	Rosariuminpolku	Rosariumstigen
	Taimitarhanpolku	Plantskolestigen
Kortteleiden sisällä olevat yhteydet:	Hortensiapolku	Hortensiaastigen
	Neilikkapolku	Nejlikestigen
Virkistysalue:	Daaliapuisto	Dahliaparken

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako:
PELTOLA 32. -1-3

Erilliset tonttijaot laaditaan kortteille 32 (osa) - 34

Uudet korttelinumerot: 32-34

Asemakaava on laadittu:
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavaa on laadittu yhteistyössä mm. seuraavien henkilöiden kanssa: kehityskumppanit (Turun ja Kaarinan srk-yhtymä Seppo Kosola, Prestobella Oy Turukka Kronström ja Turku-Rakennus O-P Otava), kilpailun voittajat (Arkkitehdit MY Oy Kimmo Ylä-Anttila, HIMLA arkkitehdit Oy Jari Mäkimartti ja UKI Arkkitehdit Oy Sasu Alasentie, luonnosvaihe), Turun kaupungin tonttipalvelut (Suvi Panschin ja Sanna Kari (kilpailu- ja luonnosvaihe), Juha Lipponen, Essi Korpela), kaavoituksen tuki (Reeta Ahlqvist) hallinnon (Soile Kottonen, Teija Westerholm, Sari Peltola), paikkatieto ja mittauksen (Laura Suurjärvi ja Jouni Ruotsi), ympäristönsuojelu (Tanja Ruusuvaara-Koskinen), liikenne (Harry Jaakkola), hulevesi (Anna Räisänen), kunnossapitopito (Anna-Kaisa Kaukola ja Heidi Jokinen), katu- ja yleisten alueiden yleis- ja toteutus suunnittelu: Joonas Kaskinen ja Kari Linnakoski, yleiset alueet, puistot ja puut (Hillevi Ahlroth, Tuuli Vesanto, Johanna Salmela, Aki Männistö), rakennuttaminen (Mika Pitkänen, Terhi Jokiniemi), rakennusvalvonta (mm. Annika Alppi ja Nea Tuominen), Kristina Karppi ja Ilona Rantola (Canemure Ilmastonkestävä kaupunkisuunnittelu EU-hanke), Vesihuolto Oy (Kerttu Tirronen ja Sari Vieltojärvi), Turku Energia (Janne Stranden, Markku Toivonen), FCG Oy (Tuomas Miettinen, Esa Sankala, Taina Tuominen, Ella Havulinna), rakennettavuus (Sauli Maanpää Oy).

Asemakaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.3.2018
2. Asemakaavakartta 26.10.2022
3. Tilastolomake 26.10.2022
4. Luontoselvitys 2018 Suomen Luontotieto Oy
5. Rakennettavuus selvitys SM Maanpää Oy 15.8.2018
6. Pilaantuneet maat (ympäristöarviointi) Golder Associates Oy 24.5.2018

7. Rakennushistoriallinen selvitys Samuli Saarinen 20.6.2018
8. Kasvillisuus selvitys Tuuli Vesanto 24.8.2018
9. Kilpailuohjelma 16.4.2018
10. Arvostelupöytäkirja 12.12.2018
11. Hulevesiselvitys 17.01.2020 Ramboll
12. Meluselvitysluonnos 18.11.2020 Promethor
13. Viitesuunnitelma 29.11.2019
(Arkkitehdit MY Oy & HIMLA arkkitehdit Oy & UKI Arkkitehdit Oy)
14. Alueellinen viherkerroin kokeilu raportti 16.12.2021, CANEMURE-hanke

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet	13.3.2018 § 129
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	16.3.2018
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa / kuulutuksella	2018 -
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	7.4.2020 § 114
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Turun kaupunginhallitus on 18.12.2017 § 550 hyväksynyt Turun kaupungin, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän ja TKU-Rakennus Oy:n välisen yhteistyösopimuksen alueen kehittämiseksi. Kaupunginpuutarhan alueelle suunnitellaan kumppanuuskaavoituksella yleiskaavan mukaista kerrostalo- ja rivitaloaluetta n. 1300 asukkaalle. Asemakaavaehdotus pohjautuu yhteistyökumppaneiden järjestämän aluesuunnittelukilpailun voittajatoiden jatkotyöstöön.

Alue toteuttaa kaupungin tavoitetta täydentää kaupunkirakennetta kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen vyöhykkeellä, eli noin kolmen kilometrin päässä Kauppatorilta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaupunginpuutarhan alue sijaitsee n. kolmen kilometrin etäisyydellä Turun kauppatorilta itään Peltolan kaupunginosassa. Suunnittelualueita rajaa koillispuolella Uudenmaantie, kaakkoispuolella Ilpoistentie ja Peltolan teollisuusalue, lounaispuolella Ruiskatu sekä sen varrella sijaitsevat omakotitalot ja luoteispuolella Ruiskadun väistötilana toimiva koulu kiinteistö ja Tähkäpuisto, josta on puistoyhteys Henrikinkirkkoon.

Uudenmaantien pohjoispuolella oleva Skanssinmäen hautausmaa-alue kuuluu Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennetun ympäristön kokonaisuuksiin.

Alueella on pitkään toiminut seurakuntien ja kaupungin puutarhoja, jotka ovat lopettaneet toimintansa. Lisäksi alueella sijaitsee varikkotoiminnan käytössä olevaa rakennuskantaa, ja osittain alue on rakentamatonta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Uudenmaantien vartta reunustava puistolehmusrivi on voimakas rajaava elementti sekä Kaupunginpuutarhan että Uudenmaantien puolelta. Tähkäpuiston kookkaat männyt Skanssin harjun laidalla ovat poikkeuksellisen hienoja.

Kasvillisuus selvitys (Kaupunkisuunnittelu / Tuuli Vesanto) osoittaa kaupunginpuutarhan alueelle aikoinaan istutettujen puiden ja pensaiden moninaisuuden, joista osa on jo tullut elinkaarensa päähän. Alueen eteläosassa metsäisellä kumpareella sijaitsevan entisen puutarhurin asunnon ympärillä on kaupungin ylipuutarhurin Arno Hellemaan suunnittelema metsäpuutarha, jossa on mm. isoja mäntyjä, vaahteroita, marjakuusia, alppiruusuja, tulppaanipuu.

Osa alueesta on hiekkapohjaisina varastokenttinä.

Kaava-alueen ulkopuolella kaupungin omistaman Ruiskadun koulu kiinteistön tontilla on luonnontilainen lammikko, joka kerää alueelta hulevesiä. Lammikon alue oli mukana jo kilpailualueen hulevesiselvityksen ja -suunnitelman alueella.

Luontoselvityksen (Suomen Luontotieto Oy, 2018) mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, eikä metsälain määritelmät täyttäviä erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole myöskään vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä. Alueella ei esiinny perinnemaisemakohteita tai perinnebiotooppeja, mutta aiemmasta käytöstä johtuen alueella esiintyy runsaasti puutarhalajistoa sekä kulttuurilajeja. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, eikä viitasammakosta. Lepakkoselvityksen perusteella alueella esiintyy ainakin pohjanlepakoita, ja entinen taimitarhan alue on lajille tärkeä saalistusalue. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Tähkäpuisto on tärkeä lepakoiden kulkureitti Luolavuoresta Turun hautausmaalle. Lintudirektiivin liitteen 1 lajeja ei alueella havaittu, mutta erityisesti vanha taimitarhan alue on linnustoltaan rikas, kuten myös Tähkäpuiston metsä.

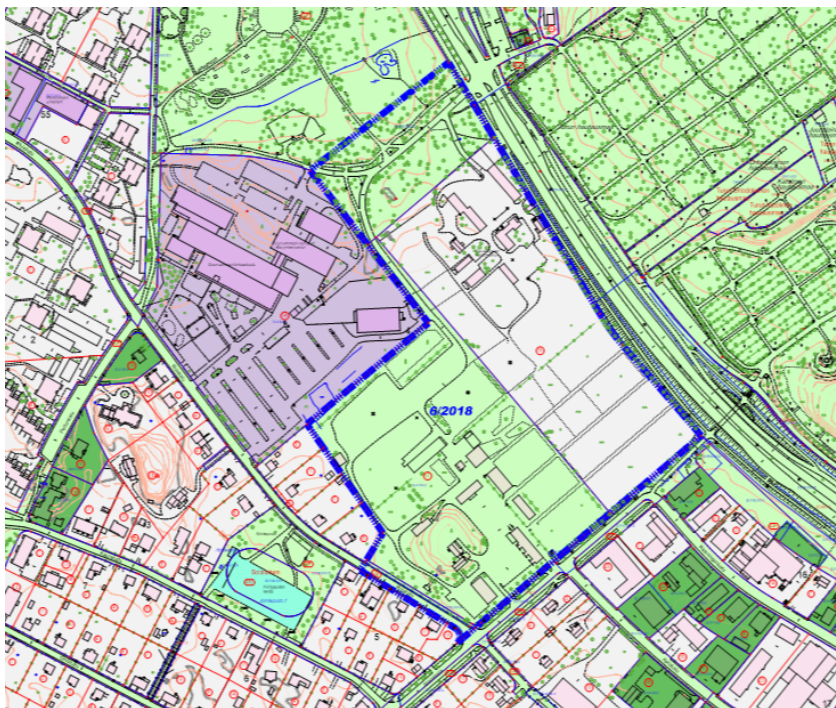
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on ollut sekä Turun kaupunginpuutarha että seurakuntien puutarha. Seurakuntien puutarha on liittynyt Uudenmaantien toisella puolella olevaan hautausmaahan jo 1800-luvulta asti. Seurakuntien puutarha on lopettanut toimintansa 1980-luvulla. Nykyisessä asemakaavassa on osoitettu suojelluksi ns. puutarhurin asuinrakennus ja sauna pihapiireineen (arkkitehti G. Th. Chiewitz v. 1861).

Turun kaupunginpuutarha perustettiin alueelle seurakuntien puutarhan viereen vuonna 1952 kaupungin ylipuutarhuri Arno Hellemaan suunnitelmien pohjalta. Lisäksi Hellemaa on suunnitellut alueella sijaitsevalle pienelle metsäkumpareelle puutarhurin asunnon sekä puutarhan konttorin, kivikkokasvirhmiä, arboretumia ja lintuhäkkejä. Alueella on lisäksi vanhoja varastoja ja kasvihuoneita.

3.1.4 Maanomistus

Alue on sekä Turun kaupungin että Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa ja TKU-Rakennus Oy:llä on sopimus seurakuntayhtymän kanssa sen omistaman tontti-alueen kehittämistä.



Kuva 2. Maanomistus, vihreällä kaupungin maanomistus, valkoisella yksityiset ja srk.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

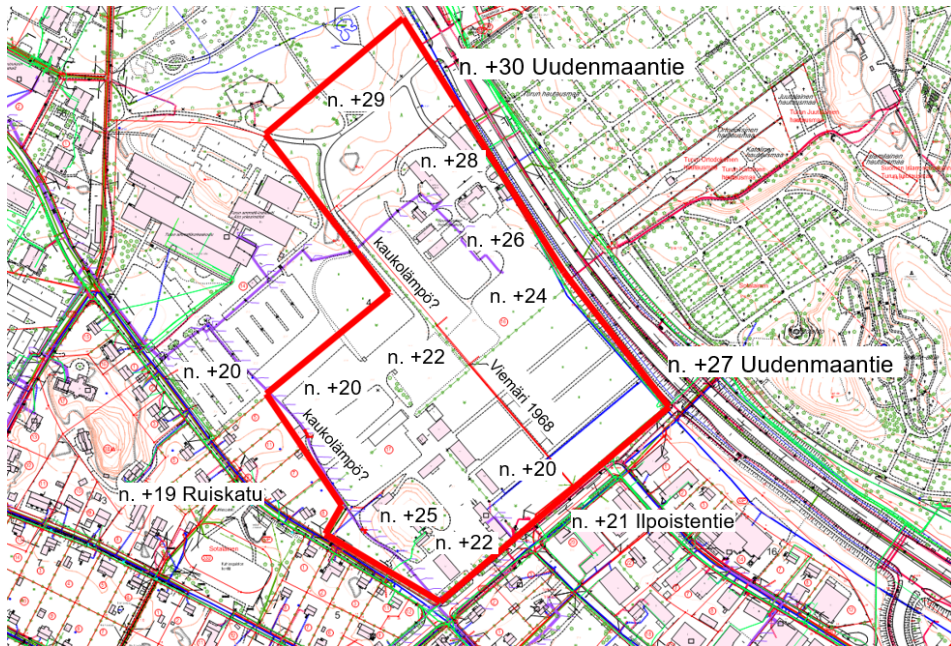
Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee laaja pientaloalue, itäpuolella teollisuusalue, jonka työpaikat ovat vähitellen muuttumassa palvelualueiksi. Henrikinkirkko sijaitsee Tähkäpuiston pohjoispuolella ja väistötiloina toimiva iso Ruiskadun koulukiinteistö toimii kaava-alueen länsipuolella. Uudenmaantien pohjoispuolella on laaja hautausmaa. Skanssin kauppakeskus sijaitsee noin kilometrin päässä. Ruiskadulla sijaitsee päiväkotia ja pieni uimahalli.

3.1.6 Liikenne

Uudenmaantiellä on hyvät joukkoliikennedytykset kaupunkiin ja Kaarinan suuntaan, kuten myös juuri parannetut pyöräily-yhteydet.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella kulkee tällä hetkellä kaukolämpöjohto, joka menee myös seurakuntien huolto-keskukseen. Lisäksi alueella on myös vesijohtoja. Entisen kaupunginpuutarhan alueella kulkee myös vanha viemärijohto vuodelta 1968. Nämä johdot tulevat poistettavaksi / siirrettäväksi / uusittavaksi kaava-alueen rakentuessa.



Kuva 3. Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä mm. kaukolämpö ja vanha viemäriinaja.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön suurimpana häiriötekijänä on Uudenmaantien liikennemelu.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

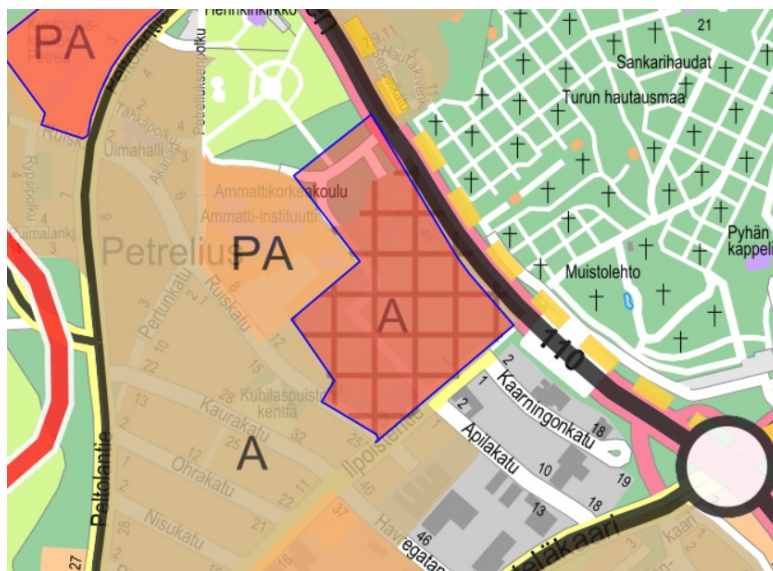
Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä vihervaluverkoston jatkuvuudesta.

3.2.4 Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla ja alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Yleiskaava 2029

Yleiskaavaehdotus 2029 (kaavatunnus 1/ 2009, pvm. 24.11.2021, muutettu 20.12.2021 (Kh § 582) ja 1.8.2022) on hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.10.2022 § 419, ja ehdotus kuulutetaan nähtävillä muistutusten esittämistä varten. Yleiskaavaehdotuksen mukaan kaupunginpuutarhan alue on tiivistyvän kestävä kaupunkirakenteen sisällä oleva uusi tai olennaisesti muuttuva asuinalue, jonka maankäyttö tehostuu olennaisesti.

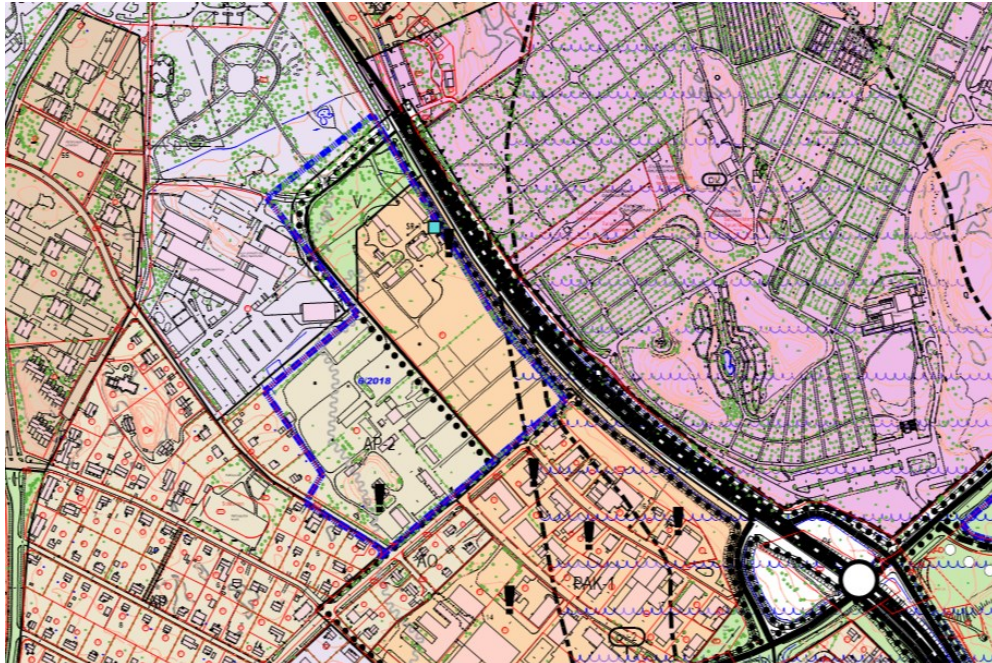


Kuva 4. Yleiskaavaehdotus 11.10.2022 Asuminen -teemakartta

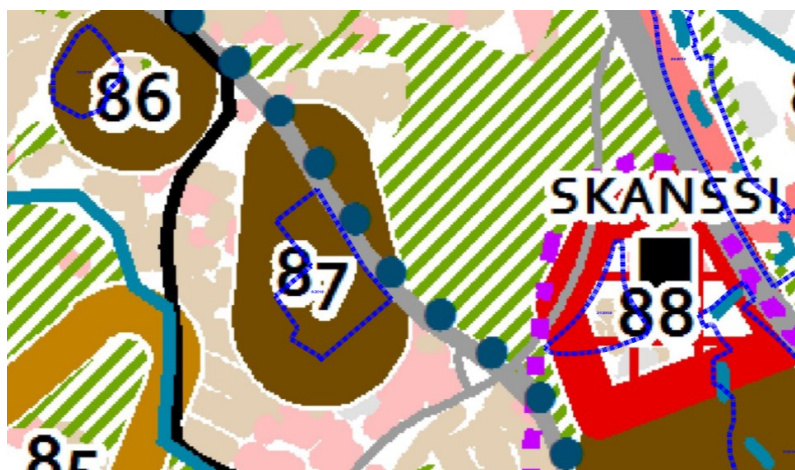
Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava 37/2001

Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavassa 37/2001 kaava-alue on osoitettu kaavamerkinnoillä PAK-1, AP-2 ja V.

PAK-1 = Toimitilarakennusten ja asuinkerrostalojen alue. Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-III. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus on $e = 0,20 - 0,40$. Liiketilojen tavoitteellinen kerroslam. 50 %. AP-2 = Asuinpientalojen alue. Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-II. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus $e = 0,20 - 0,30$. Katuyhteys (kokoojakatu ja kevyen liikenteen reitti) alueelle on esitetty osayleiskaavassa Uudenmaantieltä Ilpoistentielle. Osa alueesta on yleiskaavassa osoitettu pohjaveden muodostumisalueeksi py-1. Lisäksi alueella on merkintöjä pilaantuneista maa-alueista.



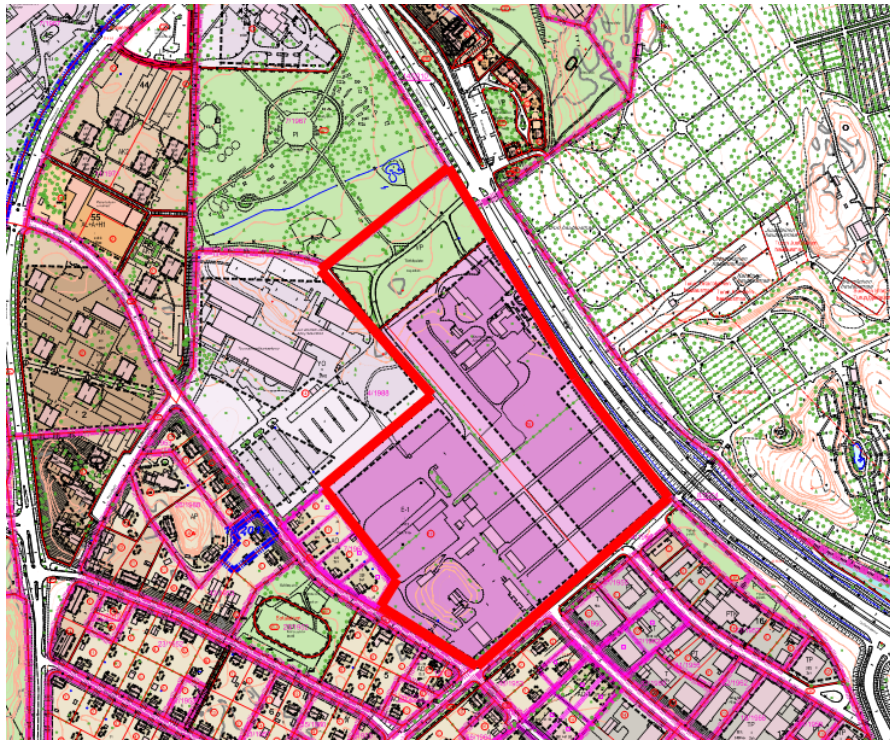
Kuva 5. Ote Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavasta 37/2001.



Kuva 6. Ote Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2030, kohde 87, uusi asuinalue (AK)

3.2.5 Asemakaava

Asemakaavassa (4/1988) kaava-alue on E1 yleishyödyllisten puutarhojen korttelialuetta teholluvulla $e = 0.2$. Kaava-alueen pohjoisosa (Tähkäpuiston osa) on osoitettu puistoksi kaavamerkinnällä VP.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen päivityksen valtuusto on hyväksynyt 15.2.2021 § 29, ja kuulutettu voimaan 1.3.2021.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maaston tarkistus on tehty 26.10.2022.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alueella on kaksi tonttia (853-33-4-16 ja -17).

3.2.9 Selvitykset

Luontoselvitys

Luontoselvityksen (Suomen Luontotieto Oy, 2018) mukaan alueella ei esiinny luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, eikä metsälain määritelmät täyttäviä erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Alueella ei ole myöskään vesilain tarkoittamia suojeltavia pienvesiä.

Alueella ei esiinny perinnemaisemakohteita tai perinnebiotooppeja, mutta aiemmasta käytöstä johtuen alueella esiintyy runsaasti puutarhalajistoa sekä kulttuurilajeja.

Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta, eikä viitasammakosta. Lepakkoselvityksen perusteella alueella esiintyy ainakin pohjanlepakoita, ja entinen taimitarhan alue on lajille tärkeä saalistusalue. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Tähkäpuisto on tärkeä lepakoiden kulkureitti Luolavuoresta Turun hautausmaalle. Lintudirektiivin liitteen 1 lajeja ei alueella havaittu, mutta erityisesti vanha taimitarhan alue on linnustoltaan rikas, kuten myös Tähkäpuiston metsä.

Rakennettavuus selvitys

Rakennettavuus selvityksen laati 15.8.2018 SM Maanpää Oy.

Kaava-alueen maaperä on erittäin vaihteleva: Eteläreunalla on korkea moreeni/ kalliokumpare, joka on ylimmillään tasolla +25. Kalliokumpareesta kaakkoon on havaittu ohut savikerros ennen harjun reunan hiekkakerrostumaa. Saven alla oleva hiekkakerrostuma syvenee kaakkoon ollen alueella yli 10 metrin paksuinen. Aivan em. reunalla on pohjavesialueen raja maaperäkartasta arvioituna.

Alueen keskellä on tasainen alue, jossa on havaittu pehmeää savea pääsääntöisesti 5-10 metriä. Savien alla on tiivistä ja kivistä moreenia. Saven alla oleva hiekkakerros on ohut. Alueen pintaosassa on vaihtelevasti täyttöä. Luoteisreunan tuntumaan on syntynyt orsivesilammikko lähelle harjualueen ja savialueen rajapinnassa. Pohjoisosan huoltokeskuksen rakennukset ovat harjualueella.

Todennäköisesti länsireunan hiekkakerroksesta on otettu vettä puutarhan tarpeisiin. Länsireunan pohjavesi on noin tasolla +16 -17. Pohjavesi on paksun hiekkakerroksen alueella lievästi paineellista. Pohjaveden painetaso sijaitsi 23.4.2018 tehdyssä mittauksessa tasolla +19,42.

Alueelle kaavoitettavat rakennukset on perustettava paaluilla kovaan pohjaan. Savipohjasta johtuen kellaritiloja ei suositella rakennettavaksi. Kunnallistekniikka voidaan rakentaa ilman ”järeit” pohjanvahvistuksia. Edellytyksenä on, että tasaisella savipohjaisella nykyisellä piha/varastoalueella pysytään likimain tasoilla +20-+22.

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Hulevedet johdetaan Rauvolanlahteen noin 2,6 kilometrin päähän. Eteläkaarelle asti hulevesiputken koko on vain 400 mm, joten alueella syntyviä hulevesiä tullaan viivytämään alueella hulevesiselvityksen ja -suunnitelman mukaisesti (Hulevesiselvitys ja -suunnitelma Ramboll 17.1.2020). Jo kilpailuvaiheessa hulevesisuunnittelualueeksi on otettu mukaan osa kaava-alueen lännen puolella olevasta Ruiskadun koulun tontista, jossa on olemassa oleva pieni lampi kosteikkoineen. Ruiskadun koulukiinteistö maa-alueineen on kaupungin omistuksessa.

Pilaantuneet maat

Kaava-alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on alustavasti arvoitu (Golder Associates Oy, 24.5.2018).

Tutkimuksen yhteydessä otettiin yhteensä 105 maanäytettä 32 tutkimuspisteestä, joista 16 näytepisteessä todettiin Vna 214/2007 kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimuspisteet sijoitettiin käytössä olleiden historiatietojen perusteella alueille, joissa on harjoitettu mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Tutkimusalueella olevien rakennusten alueille ei tehty tutkimuspisteitä.

Alueiden pilaantuneisuus on muodostunut kohteille ”pistemäisesti”, eikä tulosten perusteella ole mahdollista rajata luotettavasti pitoisuustasoltaan erilaisia alueita. Nyt tehtyjen tutkimusten perusteella näyttäisi kuitenkin siltä, että kohonneita haitta-ainepitoisuuksia todettiin tutkimuspisteiden alueilla maan pintaosissa (< 1 m). Tutkimuksen yhteydessä todettiin täyttökerroksen sisältävän jonkin verran myös jättekeitä. Viitearvion perusteella (vertailu Vna 214/2007 alempiin ohjearvioihin) tutkimusalueen maaperä luokitellaan pilaantuneeksi ja alueella on puhdistustarve.

Rakennushistoriaselvitys

Kaava-alueesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Kaupunkiympäristötoimiala / Samuli Saarinen 26.6.2018). Kaava-alueella on ollut sekä Turun kaupunginpuutarha että seurakuntien puutarha. Seurakuntien puutarha on liittynyt Uudenmaantien toisella puolella olevaan hautausmaahan jo 1800-luvulta asti. Seurakuntien puutarha on lopettanut toimintansa 1980-luvulla. Nykyisessä asemakaavassa on osoitettu suojelluksi ns. puutarhurin asuinrakennus ja sauna pihapiireineen (arkkitehti G. Th. Chiewitz v. 1861).

Turun kaupunginpuutarha perustettiin alueelle seurakuntien puutarhan viereen vuonna 1952 kaupungin ylipuutarhuri Arno Hellemaan suunnitelmien pohjalta. Lisäksi Hellemaa on suunnitellut alueella sijaitsevalle pienelle metsäkumpareelle puutarhurin asunnon sekä puutarhan konttorin, kivikkokasviryhmiä, arboretumia ja lintuhäkkejä.

Kasvillisuus selvitys

Kasvillisuus selvityksessä (24.8.2018 Kaupunkiympäristötoimiala / Tuuli Vesanto) on selvitetty alueelle aikoinaan istutetut puut ja pensaat.

Meluseelvitys

Promethor Oy laati alueen kaavaluonnoksesta 2020 meluseelvitys luonnoksen, jonka avulla määriteltiin Uudenmaantien puoleisille rakennusten julkisivuille ääneneristävyyksivaatimukset ja tarvittavat meluaidat. Meluseelvitys tullaan päivittämään kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana.

Alueellinen viherkerroin

Ilmastokestävän kaupunkisuunnittelun CANEMURE-hankkeessa (EU-hanke) alueellista viherkerrointa kokeiltiin 2021 syksyllä Kaupunginpuutarhan kaava-alueella. Raportti tuki toteutussuunnittelun painotusta hulevesien viivytyksestä.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus korvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-alueella palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kaavanmuutos valmistellaan alueen maanomistajien, Turun ja Kaarinen seurakuntayhtymän ja Turun kaupungin, sekä seurakuntayhtymän kumppanin, TKU-Rakennus Oy:n, aloitteesta. Turun kaupunginhallitus on 18.12.2017 § 550 hyväksynyt Turun kaupungin, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän sekä TKU-Rakennus Oy:n välisen yhteistyösopimuksen alueen kehittämiseksi.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Ilpoisten-Peltolan Pientalot ry, Ispoisten omakotiyhdistys, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa alueen maankäyttö asuntorakentamisen mahdollistavaksi ja tehostaa Uudenmaantien varren maankäyttöä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti.

Alueen kehittämisellä tavoitellaan myös kaupungin ilmastotavoitteiden toteuttamista, erityisesti kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattamista ja kustannustehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen tukemista. Kaupungin ilmastotavoitteet on hyväksytty valtuustossa 11.6.2018.

Suunnittelualue sijoittuu tehokkaan joukkoliikenteen runkolinjan varrelle ja tukee siten Kaarina-Turku-Raisio kehityskäytävän taajamakehitystä. Alue toteuttaa kaupungin tavoitteita täydentää kaupunkirakennetta kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen vyöhykkeellä. Alue on hyvin saavutettavissa pyörällä n. 15 minuutissa Kauppatorilta.

Aluesuunnittelukilpailun lähtökohtana olivat tavoitteet ympäristöön soveltuvasta monimuotoisesta kaupunkirakenteesta sekä kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta. Kilpailun avulla etsittiin tunnistettavaa ja omaleimaista, Turun sisääntulotiehen ja arvokkaaseen hautausmaan ympäristöön soveltuvaa, kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, toimivaa sekä teknistaloudellisesti toteutuskelpoista ideasuunnitelmaa kilpailualueen asemakaavoitusta varten.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaikki tavoitteet ovat tarkentuneet prosessin aikana, katso suunnittelun vaiheet.

Turun kaupunki, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä ja TKU-Rakennus Oy järjestivät ilmoittautumiskutsukilpailun 20.8.2018 - 7.11.2018 Peltolan kaupunginosassa sijaitsevan entisen kaupunginpuutarhan alueen kehittämisen ideoimiseksi. Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on kaupunkiympäristölautakunnan 24.4.2018 § 221 ja arviointiryhmän hyväksymä.

Kaupunkiympäristölautakunnalle tuotiin tiedoksi 15.1.2019 § 4 kilpailun päätös ja samalla se hyväksyi asemakaavan tarkennetut tavoitteet, sekä jatkosuunnittelutyön annettavaksi tasavertaisten voittajaehdotusten ”Havinan” ja ”Quadrifolian” tekijöille yhdessä suunniteltavaksi, sekä ohjauksesta vastaavaksi kaavan yhteistyösopimuksen mukaisesti perustetun projektiryhmän. Tarkennetut tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi laadittavalle jatkosuunnittelulle olivat seuraavat:

- Quadrifolian kaavallinen runko keskeisen kokoojakadun linjauksen ja aukion osalta on hyvä pohja jatkosuunnittelulle.
- Havinan säilyttävä ote olemassa olevaan puustoon ja viheralueisiin tukee kokonaisuutta ja edesauttaa myös hulevesisuunnittelua.
- Pohjavettä suojaavia maakerroksia ei saa leikata.
- Korkeampaa kerrostalopainotteista rakentamista sijoitetaan Uudenmaantien puoleiselle alueelle ja matalampaa, pientalopainotteisempaa, Ruiskadun puoleiselle alueelle.
- Suunnittelukilpailu osoitti, että alueelle voisi sijoittaa enemmän kerrosalaa, kuin kilpailuohjelmassa edellytetty 50 000 k-m². Jatkosuunnittelussa tulee selvittää alueelle sopiva kerrosalamäärä ottaen huomioon pysäköintiratkaisut, hulevesien vaatima tila ja säilytettävä puusto.
- Molemmissa ehdotuksissa on hyvä korttelijako, joka mahdollistaa vaiheittaisen toteuttamisen.
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää ihmisen mittakaavaiseen elävään ja viihtyisään ja-lankulkuympäristöön.

Kaavaehdotusta on työstyetty yhdessä katu- ja infrasuunnittelun kanssa 2021-2022, ja suunnittelun tarkentuessa myös kaavaluonnos on tarkentunut ehdotukseksi, jossa on etsitty parasta mahdollista teknis-taloudellis-esteettistä lopputulosta nykytiedon valossa.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet 13.3.2018 § 129 ja aloituskokous viranomaisille pidettiin 13.2.2018.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2018-2019, ja päivittyvässä kaavahaussa vuodesta 2020 eteenpäin. Ilmoitus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin osallisille 16.3.2018.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

OAS-vaiheessa mielipiteitä tuli kirjallisesti 12 kpl, joissa yhdessä oli 18 allekirjoitusta: asukkaat olivat huolissaan liikenteen lisääntymisestä alueella. Jo entuudestaan läpiajoliikenne kapeilla asuinkaduilla on aiheuttanut vaaratilanteita ja kuolemantapauksen. Li-

kennettä ei haluttu lisää Ruiskadulle, ja ympäristön pientalot on otettava huomioon alueen suunnittelussa.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Turun kaupunki, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä ja TKU-Rakennus Oy järjestivät ilmoittautumiskilpailun 20.8.2018 - 7.11.2018 Peltolan kaupunginosassa sijaitsevan entisen kaupunginpuutarhan alueen kehittämisen ideoimiseksi. Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen on kaupunkiympäristölautakunnan 24.4.2018 § 221 ja arviointiryhmän hyväksymä.

Kilpailun lähtökohtana olivat tavoitteet ympäristöönsä soveltuvasta monimuotoisesta kaupunkirakenteesta sekä kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta. Kilpailun avulla etsittiin tunnistettavaa ja omaleimaista, arvokkaaseen Turun sisääntulotien ympäristöön soveltuvaa, kaupunkikuvallisesti korkeatasoista, toimivaa sekä teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoista ideasuunnitelmaa kilpailualueen asemakaavoitusta varten.

Hankintailmoitus julkistettiin 9.5.2018 HILMA-tiedotuskanavalla internet-osoitteessa <http://www.hankintailmoitukset.fi> Lisäksi kilpailusta on ilmoitettu ammatti- ja päivälehdissä sekä Turun kaupungin internetsivuilla www.turku.fi/kaupunginpuutarhanalue. Aluesuunnittelukilpailuun ilmoittautui 25 työryhmää 30.5.2018 mennessä. Varsinaiseen kilpailuun arviointiryhmä valitsi 15.6.2018 neljä kriteerit parhaiten täyttävää työryhmää: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, yhteenliittymä Kangas & Vuorinen Arkkitehtitoimisto Oy ja Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, UKI Arkkitehdit Oy, ja Arkkitehdit MY Oy & HIMLA arkkitehdit Oy.

Kilpailuaineiston toimitettiin kilpailijoille 14.8. ja kilpailualueella järjestettiin infotilaisuus sekä opastettu kierros 20.8.2018. Kilpailun tulos julkaistiin 12.12.2018.

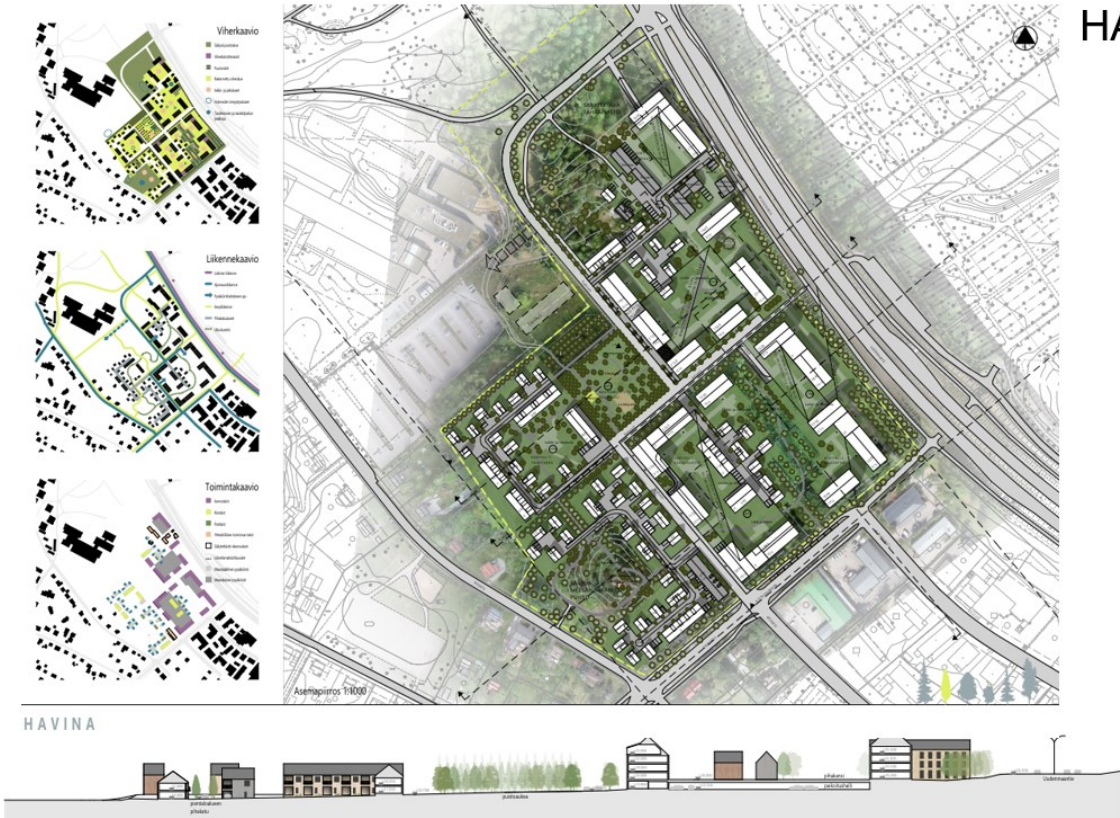
Arviointiryhmään kuuluivat kaupunkiympäristötoimialalta Christina Hovi, toimialajohtaja, arkkitehti SAFA, Paula Keskikastari, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA, Timo Laiho, tonttipäällikkö DI, Päivi Siponen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA, Suvi Panschin, maankäyttöinsinööri DI, Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymästä Seppo Kosola, kiinteistöjohtaja RI, ja TKU-Rakennus Oy:stä Olli-Pekka Otava, toimitusjohtaja DI. Lisäksi kilpailijat nimesivät yhdessä arkkitehti SAFA Aaro Arton arkkitehtijäseneksi.

Ennen ratkaisua kilpailutyöt olivat julkisesti nähtävillä internetissä mielipiteiden antoa varten, sekä 27.11.2018 kilpailualueen ”Sinisessä tuvassa”, jossa asukkaat saivat keskustella arviointiryhmän kaupungin edustajien kanssa. Kilpailutoista sai jättää mielipiteitä, jotka välitettiin arviointiryhmälle ja kilpailun jatkosuunnitteluun.

Neljä kilpailutyötä, jotka olivat julkisesti nähtävillä internetissä www.turku.fi/kaupunginpuutarhanalue ja ”Sinisessä tuvassa” tilaisuudessa 27.11.2018 aakkosjärjestyksessä:

Kilpailuehdotukset Havina, Kasvutarha, Quadrifolia, Tähtäpuisto:

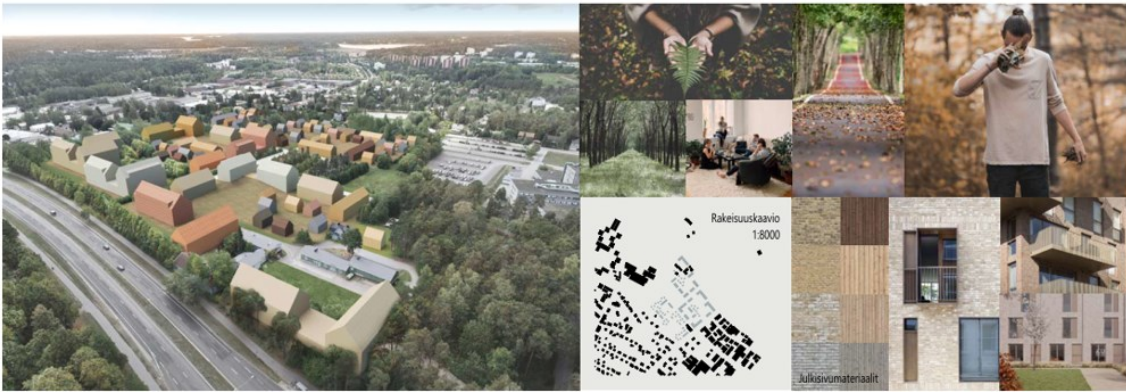
HAVINA



HAVINA



HAVINA



HAVINA



Korttelit 7 Katutaso pohjapiirros 1:500



HAVINA

Kävelykatu

Aluejulkisivu lounaseen 1:1000

Kävelykatu



KASVUTARHA



KASVUTARHA

Kasvutarhan alueen suunnittelu on jatkunut jo vuosikymmeniä, jolloin monien arkkitehtien ja suunnittelijoiden panos on nähtävissä alueen rakennuskannassa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa.

Kasvutarhan suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa.

Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa.

Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa.

Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa.

Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa. Alueen suunnittelu on ollut jatkuvaa ja alueen kehittäminen on ollut jatkuvaa.





Asumiskäytöt

Kokonaisuuden keskeinen muotoilu on samoin, kaikki aukkojen laatuja on otettu huomioon. Kaikki asunot valmistetaan samalla tavalla, mutta kaikkien asuin- ja elämäntilanteiden eron otetaan huomioon ja otetaan huomioon.

Yhteisöllisyys, palvelut ja viihteyden onnistuminen on keskeinen osa-alue. Asunot on suunniteltu siten, että ne ovat helppoja ja miellyttäviä asua. Asunot on suunniteltu siten, että ne ovat helppoja ja miellyttäviä asua.

Ulkotilat on suunniteltu siten, että ne ovat helppoja ja miellyttäviä asua. Asunot on suunniteltu siten, että ne ovat helppoja ja miellyttäviä asua.

Kokonaisuuden väri on valittu kelta- ja sinivärisiksi, ja se on otettu huomioon kaikkien osien suunnittelussa. Väri on valittu kelta- ja sinivärisiksi, ja se on otettu huomioon kaikkien osien suunnittelussa.

PERINNEKOTTELI



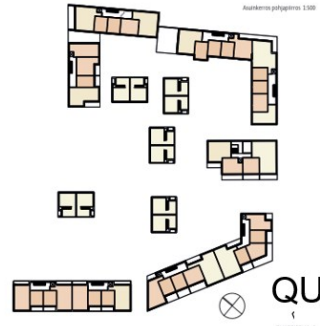
Ulkoasu C 1:500



Sisätilojen ulkoasu 1:500



Kaavasuunnitelma 1:500



QUADRIFOLIA

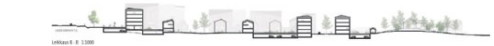
QUADRIFOLIA 1



Kaavasuunnitelma



Ulkoasu A 1:500



Sisätilat B 1:500



Asuinhuoneiden ulkoasu 1:500



Käytävät 1:500



Käytävät 1:500



Käytävät 1:500



QUADRIFOLIA

Lähteet

Autokäyttöön ja pyöräilyyn
Asunot on suunniteltu siten, että ne ovat helppoja ja miellyttäviä asua. Asunot on suunniteltu siten, että ne ovat helppoja ja miellyttäviä asua.

Huoneet

Käytävien ja sisätilojen suunnittelu on keskeinen osa-alue. Asunot on suunniteltu siten, että ne ovat helppoja ja miellyttäviä asua.



Kaavasuunnitelma

Kilpailun ratkaisun perustelut ja ehdotukset jatkotoimenpiteiksi

Yksikään ehdotus ei ollut sellaisenaan sovelias asemakaavan pohjaksi. Ehdotukset Havina ja Quadrifolia erottuivat muista ehdotuksista ja ne todettiin kehityskelpoisiksi ja ominaisuuksiltaan lupaaviksi asemakaavan valmistelun pohjaksi. Jatkotoimenpiteiksi palkintolautakunta ehdotti kaupunkiympäristölautakunnalle, että jatkosuunnittelutyö annetaan tasavertaisien voittajaehdotusten Havinan ja Quadrifolian tekijöille yhdessä suunniteltavaksi palkintolautakunnan ehdottaman ohjausryhmän kanssa. Ehdotuksien Havina ja Quadrifolia vahvuuksia voidaan yhdessä hyödyntää alueen ja jatkosuunnittelussa.

Quadrifolian kaavallinen runko keskeisen kokoojakadun linjauksen ja aukion osalta on hyvä pohja jatkosuunnittelulle. Havinan säilyttävä ote alueen omaleimaiseen nykyiseen puustoon ja kasvillisuuteen, kortteleiden sisäisen virkistysreitit varrella, rauhoittaa kokonaisuutta ja edesauttaa myös hulevesisuunnittelua. Molempien ehdotusten liian suuria kerrostalokortteleita tulee kehittää toteuttamiskelpoisemmaksi eriyttämällä kerrostalokortteleita pientalokortteleista enemmän. Jatkosuunnittelussa pysäköintiratkaisuja tulee tarkastella siten, etteivät pysäköintikellarit leikkaudu rinteeseen, vaan ne pysyvät maan pinnan yläpuolella maaperän pohjavesiolosuhteiden vuoksi. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös hulevesien vaatiman tilan tarpeeseen.

Kaupunkiympäristölautakunnalle tuotiin tiedoksi 15.1.2019 § 4 kilpailun päätös ja samalla se hyväksyi asemakaavan tarkennetut tavoitteet, sekä jatkosuunnittelutyön annettavaksi tasavertaisten voittajaehdotusten ”Havinan” ja ”Quadrifolian” tekijöille yhdessä suunniteltavaksi, sekä ohjauksesta vastaavaksi kaavan yhteistyösopimuksen mukaisesti perustetun projektiryhmän.



Kuva 8. Voittajatyöt Havina ja Quadrifolia päällekkäin

Jatkosuunnittelussa keskityttiin kahden voittajaehdotuksen parhaiden puolien yhdistämiseen, sekä ratkaisun tarkempaan pohjavesi- ja hulevesisuunnitteluun.

Liikenne alueelle tullaan ohjaamaan Uudenmaantieltä ja Ilpoistentieltä voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti. Alue koostuu neljästä suurkorttelista, jotka asettuvat keskeisaukion ympärille. Jokainen kortteli on itsenäinen kokonaisuus, mutta samalla ne muodostavat alueelle yhteen kytkeytyvän kaupunkikortteleiden rakenteen.

Tarkennetut tavoitteet asemakaavoituksen pohjaksi laadittavalle jatkosuunnittelulle olivat seuraavat:

- Quadrifolian kaavallinen runko keskeisen kokoojakadun linjauksen ja aukion osalta on hyvä pohja jatkosuunnittelulle.
- Havinan säilyttävä ote olemassa olevaan puustoon ja viheralueisiin tukee kokonaisuutta ja edesauttaa myös hulevesisuunnittelua.
- Pohjavettä suojaavia maakerroksia ei saa leikata.
- Korkeampaa kerrostalopainotteista rakentamista sijoitetaan Uudenmaantien puoleiselle alueelle ja matalampaa, pientalopainotteisempaa, Ruiskadun puoleiselle alueelle.
- Suunnittelukilpailu osoitti, että alueelle voisi sijoittaa enemmän kerrosalaa, kuin kilpailuohjelmassa edellytetty 50 000 k-m². Jatkosuunnittelussa tulee selvittää alueelle sopiva kerrosalamäärä ottaen huomioon pysäköintiratkaisut, hulevesien vaatima tila ja säilytettävä puusto.
- Molemmissa ehdotuksissa on hyvä korttelijako, joka mahdollistaa vaiheittaisen toteuttamisen.
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää ihmisen mittakaavaiseen elävään ja viihtyisään ja-lankulkuympäristöön.



Kuva 9. Luonnoksen jatkotyöstö

Keskustelutilaisuus 1.10.2019

Kilpailuehdotusta työstettiin yhdessä projektiryhmän kanssa alustavaksi luonnokseksi, jota esiteltiin keskustelutilaisuudessa 1.10.2019 Henrikinkirkon seurakuntasalissa lähellä kaava-alueita. Paikalla oli n. 25 asukasta, Arkkitehdit MY Oy:n, HIMLA arkkitehdit Oy:n ja UKI Arkkitehdit Oy:n edustajat, sekä kaupungin, seurakuntayhtymän, ja TKU-Rakennus Oy:n edustajat. Asukkaat olivat edelleen huolestuneita liikenteen lisääntymisestä varsinkin pientaloasutuksen keskellä, etenkin Ruis-, Kaura- ja Ohrakaduilla, joiden mahdollisista katkaisuista keskusteltiin.



Pysäköinti ja korttelit, laajuustiedot



Kuva 10. Luonnoksen jatkotyöstö 29.11.2019 viitesuunnitelma ja pysäköinti

Leikkaukset



Kuva 11. Luonnoksen jatkotyöstö 29.11.2020 leikkaukset

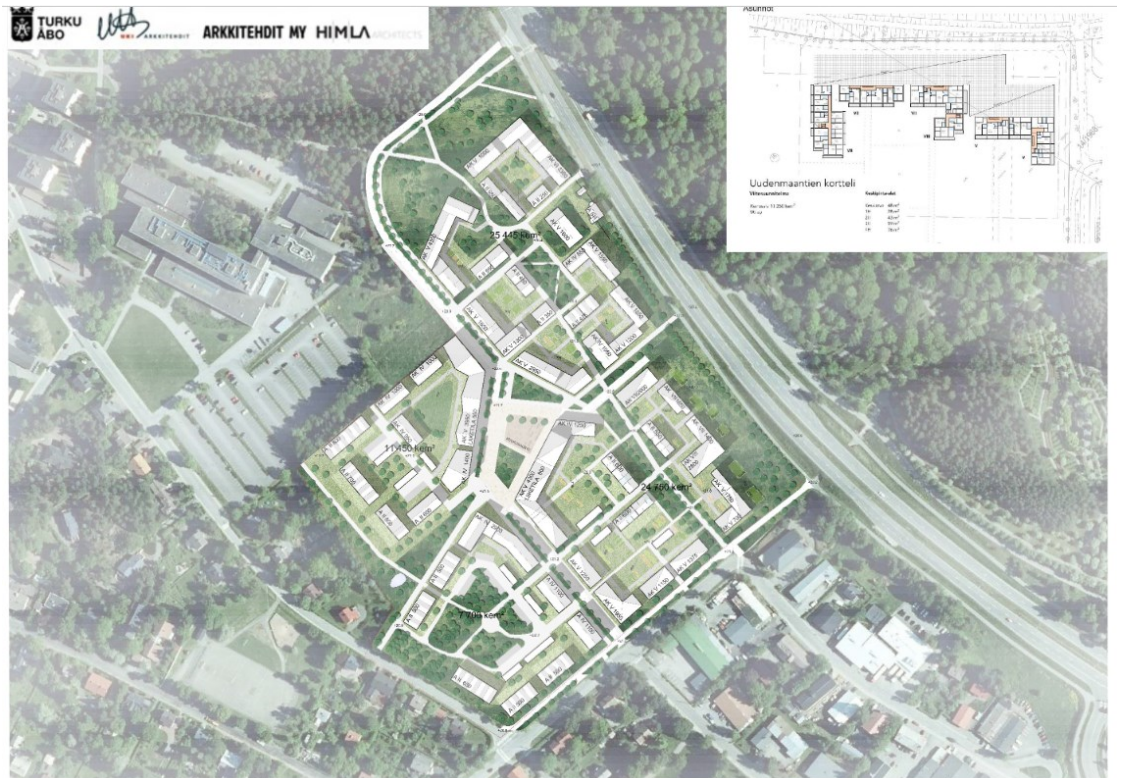
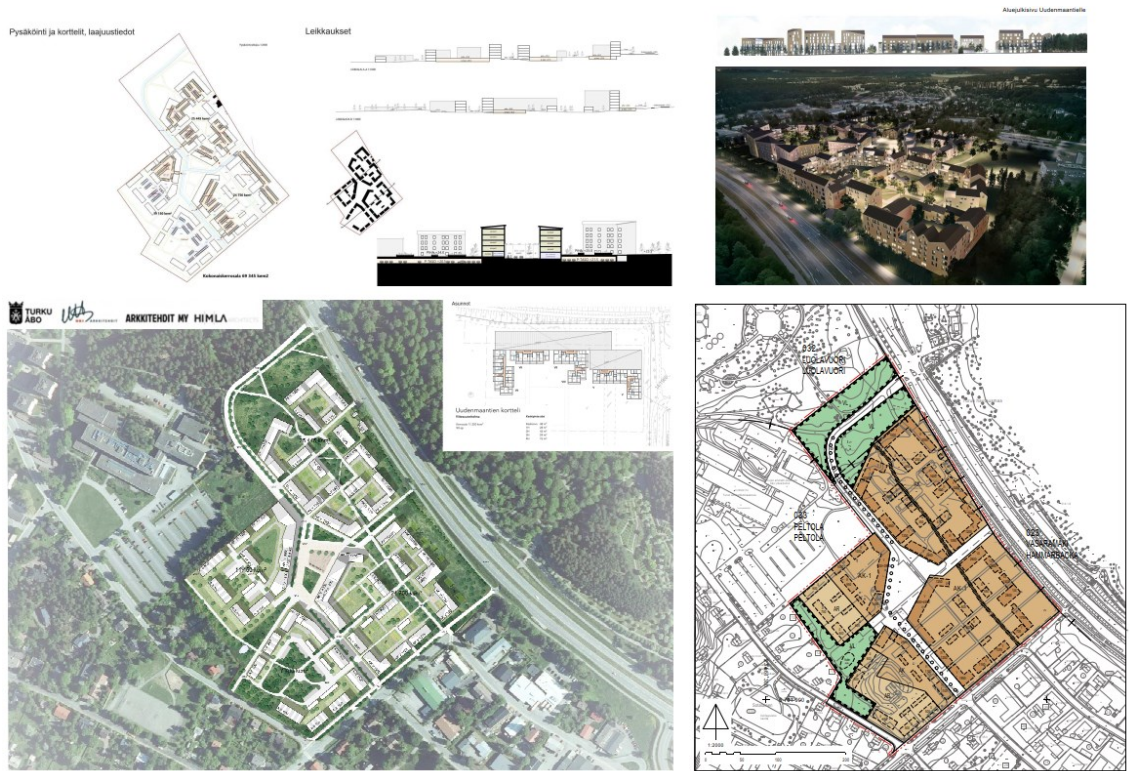
Alustava kaavarunko
Kortteli-, viher- ja katualueet

Uudenmaantien aluejulkisivu

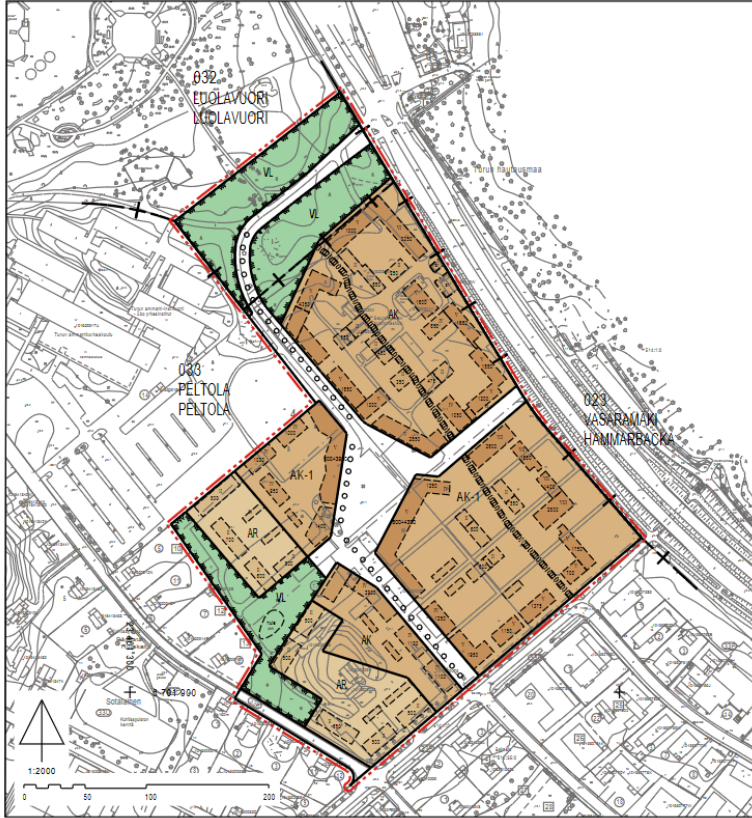


Kuva 12. Luonnoksen jatkotyöstö 29.11.2020 alustava kaavarunko ja aluejulkisivu

Kuva 13. Luonnos 16.3.2020 Kylv hyväksyi 7.4.2020 § 114



Kuva 14. Hyväksytyn luonnoksen 16.3.2020 viitesuunnitelma



Kuva 15 ja 16. Hyväksytty kaavaluonnoskartta, aluejulkisivu ja havainnekuva



Asemakaavaluonnoksen rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen koko on 10,9 ha, josta AK-kortteleita on 4,5 ha, AR-kortteleita 1,3 ha, ka-tuja on 1,6 ha ja puistoa on 1,9 ha. Yhteensä asemakaavaluonnosalueella on rakennus-oikeutta 69 345 k-m². AK-kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 63 995 k-m² ja AR-kortteleiden rakennusoikeus on 5350 k-m².

Asemakaavaluonnoksen alueelle tavoitellaan n. 1400 asukasta ($69\ 345\ \text{k-m}^2 / 50\ \text{k-m}^2 = n. 1400$). Kortteleiden rakennusten korkeudet nousevat vähitellen Ruiskadun läheisistä AR-korttelien kaksikerroksisista Uudenmaantien varren AK-korttelien viisi-kahek-san kerroksiin. AK-kortteleiden sisällä on matalampaa rakentamista ja omaa puutarhaa. Pysäköintiratkaisuna on kokoojakadun Uudenmaantien puoleisissa kortteleissa tonteilla pihakansien alla olevat parkkihallit ja kokoojakadun Ruiskadun puoleisissa kortteleissa tonteilla olevat autokatokset. Seurakuntien vanhan puutarhan alueella sijaitsevat G. Th. Chiewitzin suunnittelemat, vuonna 1861 valmistuneet asuinrakennus ja sauna ovat jo nykykaavassa suojellut, ja ne tullaan suojelemaan edelleen.

Asemakaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä arvioitiin alustavasti kaavan toteuttami-sesta aiheutuvia yleisten alueiden toteuttamisen kustannuksia asemakaava-alueen osalta. Arvio on laadittu käyttäen Turun kaupungin infrarakentamisen kustannushallin-nan ohjetta. Kustannukset on laskettu Foren hankeosaohjelmalla. Kustannuksiin sisältyy 15 % hankevaraus ja tilaajatehtävät (suunnittelu/rakennuttaminen). Vesi- ja energiahuol-lon kustannukset eivät sisälly laskelmiin, muuten kuin hulevesien osalta.

Alustavien arvioiden mukaan asemakaavaluonnoksen yleisten alueiden toteuttamisesta aiheutuvat alustavat kustannukset ovat arviolta noin 3,3 Me (alv 0 %). Kustannukset si-sältävät myös pilaantuneiden maiden kunnostamiskustannukset.



Kuva 17. Hulevesisuunnitelma Ramboll 17.1.2020

4.4.5 Luonnoskäsitely

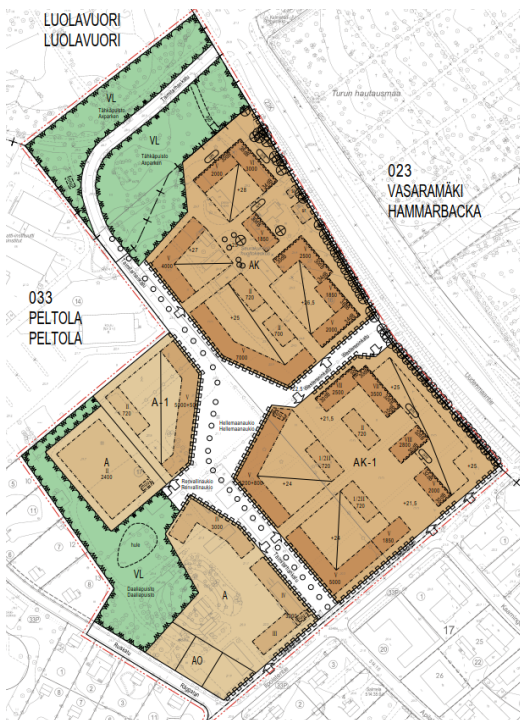
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 7.4.2020 § 144.

4.4.6 Ehdotuksen valmistelu yhdessä katu-, infra- ja yleisten alueiden suunnittelun kanssa.

Valmistelun 2021-2022 lähtökohtana oli hulevesien viivyttäminen puistoalueella ja katualueen puu / viherkaistalla.

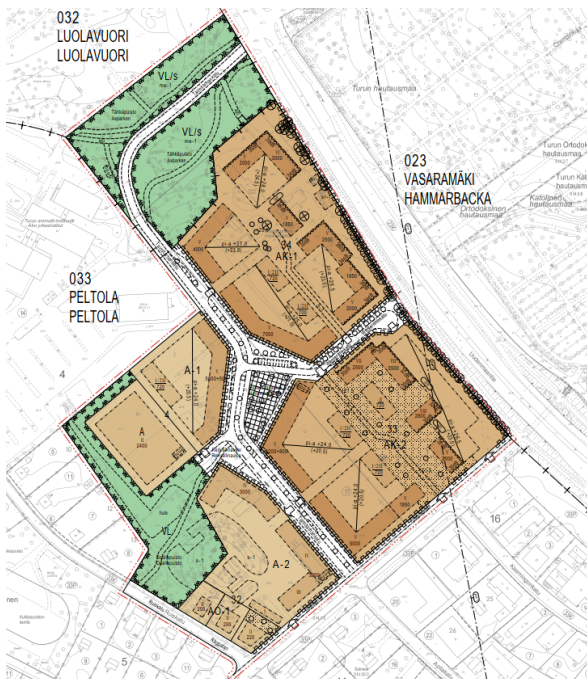


Kuva 18. Alustava ehdotus 3.3.2022, jossa pyrittiin määrittelemään katu- ja korttelialueiden rajat ja tarkistettiin Uudenmaantien lehmusrivistön suojaetäisyys rakennusaloista. Ruiskatuun rajautuva Daaliapuisto laajeni, jotta hulevesille saatiin riittävä tila, ja kukkulan olemassa olevat puut säästettyä. Tähtkäpuistoon alettiin hahmottaa erillään kadusta olevaa kävely- ja pyörätietä, joka säilyttäisi mahdollisimman monta suurta mäntyä.

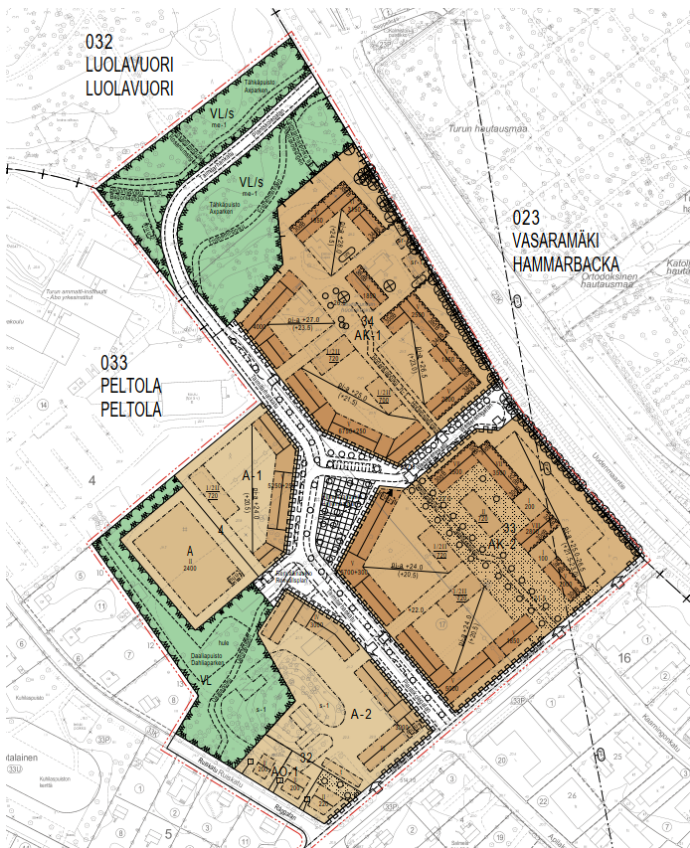


Kuva 19. Alustava kaavaehdotus 26.4.2022.

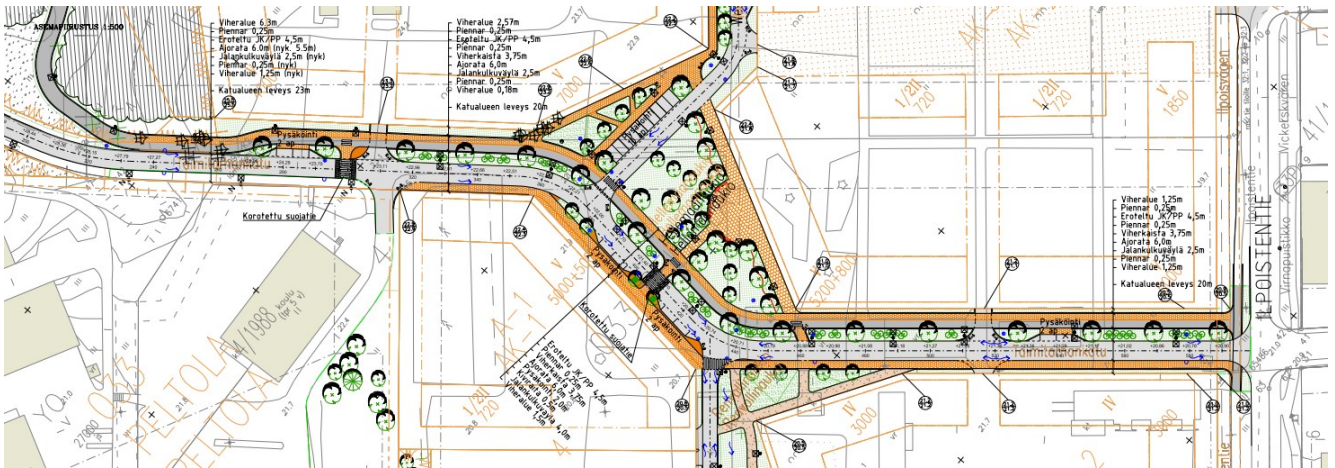
jossa Tähtkäpuisto laajeni hieman etelään, jotta saatiin rinteiden mäntyt liitettävä puistoon. Ajoyhteys pohjoisimmalle korttelille otettiin Tähtkäpuiston olemassa olevan ajoyhteyden kautta, pihakansien korkeusasemia tarkistettu. Rakennusten melusuojauksia, korttelien ajoyhteyksiä ja liittymäkieltoja tarkistettu.



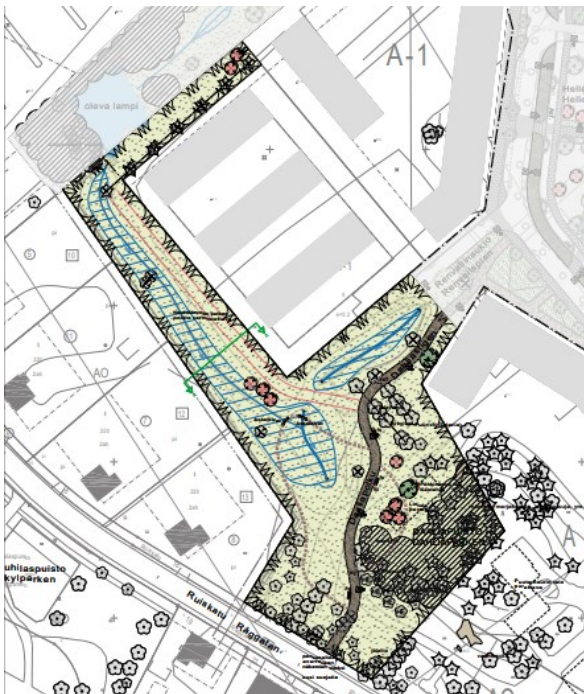
Kuva 20. Alustava kaavaehdotus 14.6.2022. Tähkäpuiston polut ja ajoyhteydet paikoillaan. Katujen ja aukioiden jäsentely on esitetty ohjeellisesti, Daaliapuiston olemassa olevat puut suojeltu (s-1), ja kortteleiden pihakansien korkomaailma ja istutettavat alueet tarkentuneet. Ruiskadun puolelle tulevat kolme omakotitonttia (AO-1), kaupunginosarajat ja pohjavesialueen rajausta tarkentuneet.



Kuva 21. Kaavaehdotus 26.10.2022. Rakennusvalvonnan ja kaupunkikivatyöryhmän keskustelujen jälkeen rakennusaloja tarkennettiin kattokulmia osoittavilla harjaviivoilla. Daaliapolun sijainti on tarkentunut, ja polkujen nimiä on lisätty.



Kuva 22. Alustava yleissuunnitelma FCG Oy 3.10.2022



Kuva 23. Alustava Daaliapuiston yleissuunnitelma FCG Oy 3.10.2022.

4.4.6 Lausunnot

26.10.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museopalveluilta ja Turun Vesihuolto Oy:ltä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava mahdollistaa kilpailun voittaneiden ehdotuksien perusidean säilyttävän, omaleimaisen asuinalueen toteuttamisen. Kilpailuehdotusta on jatkokehitetty asemakaavaproessin aikana mm. hulevesien, pysäköintikansien ja maaston korkeuserojen ja puuston säilyttämisen huomioimiseksi alueen toteutuksessa. Alue koostuu neljästä suurkorttelista, jotka asettuvat keskeisaukion ympärille. Jokainen kortteli on itsenäinen kokonaisuus, mutta samalla ne muodostavat alueelle yhteen kytkeytyvän kaupunkikorttelien rakenteen. Kaupunkikuvan laatu varmistetaan sitä ohjaavin kaavamääräyksin ja hankkeiden ennakkoneuvotteluin.

Kaava-alueen koko on 10,9 ha, josta AK-kortteleita on 4,6 ha, A-kortteleita 2 ha, AO-kortteleita 0,3 ha, katuja on 1,7 ha ja puistoa on 2,4 ha. Yhteensä asemakaavaluonnos-alueella on rakennusoikeutta 66 970 k-m². AK-korttelien rakennusoikeus on yhteensä 51 730 k-m² ja A-korttelien rakennusoikeus on 14 620 k-m², ja AO-korttelien 620 k-m².

Asemakaavaehdotuksen alueelle tavoitellaan n. 1300 asukasta (66 970 k-m² / 50 k-m² = n. 1340). Korttelien rakennusten korkeudet nousevat vähitellen Ruiskadun kaksikerroksisista AO-kortteleista Uudenmaantien varren AK-korttelien viisi-kahdeksan kerroksiin. AK-korttelien sisällä on matalampaa rakentamista. Pysäköintiratkaisuna on AK- ja A-1 kortteleissa pihakansien alla oleva pysäköinti ja A- ja A-2 kortteleissa maantasopysäköinti.

Seurakuntien vanhan puutarhan alueella, Uudenmaantien varressa sijaitsevat G. Th. Chiewitzin suunnittelemat, vuonna 1861 valmistuneet asuinrakennus ja sauna ovat jo nykykaavassa suojellut, ja ne tullaan suojelemaan edelleen.

Museokeskus

antoi 3.4.2020 pvm. lausunnon kaavaluonnoksesta. Museo esitti, että kaavassa olisi luotava edellytykset myös kaupunginpuutarhurin asunnon ja sen ympäröivän monipuolisen kasvillisuuden säilymiseen osana alueen historiaa. Museo katsoi, että puutarhurin asunto ja sitä ympäröivä viheralue tulisi liittää viereiseen VL-alueeseen tai merkitä istutettavaksi tontin osaksi, jotta alueen vehreys jatkossakin taataan eikä luoda mielikuvaa rakennettavasta tontin osasta. Tämä lausunto otettiin huomioon ehdotusvaiheessa siten, että osa puutarhurin asunnon ympäröivästä alueesta liitettiin Daaliapuistoon ja puusto merkittiin kaavaan s-1-merkinnällä: Suojeltava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Itse kaupunginpuutarhurin asuntoa ei suojeltu, vaan siihen mahdollistetaan esim. A-2 korttelin yhteinen leikki- ja oleskelupaikka.

Kaupunkikuvatyöryhmässä

alustava kaavaehdotus esiteltiin 29.6.2022, ja sen käsittelyä jatkettiin elokuussa 2022. Kaupunkikuvatyöryhmä piti hyvänä havainnekuvan monimuotoisuutta korkeuden ja massoittelun osalta miellyttävänä ja toi esiin huomion kilpailuvaiheen kylämäisyyden vaikutelman säilymisen. Suositeltiin pohdittavaksi rakennuskannan monimuotoisuuden ja rakaisuuden aikaansaamiseksi pakotettuja kerroskorkeuksia ja rakennusalojen riittävää väljyyttä. Kattomuotojen ja harjansuuntien sekä rakennusten pituuden ja runkosyvyyden tarkka määrittäminen olisi myös tärkeää, sekä värin käytön ohjaaminen ennakkoon, esim. korttelikohtaisilla määräyksillä tai rakentamistapamääräyksillä. Pihakansille pelastus- ja huoltoajon tarkempi määrittely tärkeää jo kaavavaiheessa. Asuntokokojen ohjaamiseksi työryhmä pohti mahdollisuutta käyttää kaavassa määräyksiä asuntomäärästä / kerros/ porrashuone. Kasvillisuuden monimuotoisuuden määrittely alueen historian huomioiden.

Kaupunkikuvatyöryhmäkäsittelyn johdosta kaavakarttaan lisättiin kattojen harjasuuntia, runkosyvyyden maksimimäärityksiä ja pakotettuja kerroskorkeuksia, rakennuskannan moninaisuuden ja rakeisuuden aikaansaamiseksi. Kaavamääräyksiin lisättiin myös määräys: yhtä porrashuonetta kohden saa kerrostasolla olla enintään noin kuusi asuntoa. Värin käyttöä on ohjattu kaavamääräyksiin: Rakennusten katuihin ja puistoihin rajoitettujen julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla poltettu tiili tai rappaus. Värisävyjen tulee olla lämpimiä, murrettuja, ja maanläheisen luonnollisia. Mustia tai harmaita julkisivuja ei sallita.

Sen sijaan pelastus- ja huoltoajon tarkka määrittely pihakansille kaavavaiheessa ilman tonttijakoa on vaikeaa. Siksi kaavassa on haluttu painottaa kortteleiden ja pihakannen ympärille suunnitellun rakennusryhmän / hankkeen neuvottelumenettelyä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, esim. ennakkoneuvotteluilla hankkeen, kaavoituksen, liikennesuunnittelun, rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen kesken. Kasvillisuutta on määriteltävä alueen historia huomioiden katu- ja yleisillä alueilla.

Kaavan rakenne perustuu mm. asemakaavoitusta ohjaavaan yleiskaavaan, osayleiskaavaan, selvityksiin, aluekilpailun voittajatöiden jatkosuunnittelutyöhön ja kommentointiin, kaavatalouteen, tonttitarjontatavoitteisiin, ehdotuksen valmisteluun yhdessä katu-, infra-, yleisten alueiden ja hulevesisuunnittelun, rakennuttamisen, kunnossapidon ja toteutus-suunnittelun kanssa, sekä vuorovaikutukseen maanomistajien ja naapureiden kanssa.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen ja infrakustannukset

Kilpailun jatkotyöstössä yhdistettiin kahden voittajaehdotuksen parhaat puolet ja tarkennettiin pohjavesialue- ja hulevesisuunnittelua.

Liikenne alueelle ohjataan Uudenmaantieltä ja Ilpoistentieltä voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti. Näin saadaan naapureita häiritsevä läpiajoliikenne Ruiskadulta pois. Ruiskadun koulukiinteistön väistötiloille on kaavaprosessin aikana rakennettu kunnolliset kävely- ja pyöräily-yhteydet, sekä ajoyhteys Uudenmaantieltä, mikä on ollut pitkään jo naapureidenkin tavoitteena.

Quadrifolian kaavallinen runko keskeisen kokoojakadun linjauksen ja aukion osalta tavoitteena toteutui hyvänä pohjana jatkosuunnittelulle, ja Havinan säilyttävä ote olemassa olevaan puustoon ja viheralueisiin edesauttoi myös hulevesisuunnittelua. Korkeampaa kerrostalopainotteista rakentamista sijoitetaan Uudenmaantien puoleiselle alueelle ja matalampaa, pientalopainotteisempaa, Ruiskadun puoleiselle alueelle.

Suunnittelukilpailu osoitti, että alueelle voisi sijoittaa enemmän kerrosalaa, kuin kilpailuohjelmassa edellytetty 50 000 k-m². Jatkosuunnittelussa päädyttiin vähentämään luonnoksen 69 300 k-m²:n kokonaiskerrosalaa noin 2300 k-m², jotta hulevesille saatiin riittävä tila ja Tähkäpuiston olemassa olevaa puustoa voitiin säilyttää enemmän. Ehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on nyt 66 970 k-m².

Tavoitteena oli myös ihmisen mittakaavainen elävä ja viihtyisä jalankulkuympäristö, mikä saavutetaan riittävin kaavamääräyksiin ja varmistetaan hankkeiden tarpeeksi aikaisessa vaiheessa ennakkoneuvotteluihin eri osapuolten kesken.

Kaavan kaikkien tavoitteiden toteutuminen voidaan lopullisesti todeta vasta alueen rakentumisen myötä. Kaavan kanssa samaan aikaan tehty yleisten alueiden, katu- ja infran suunnittelu hyödyttää kaikkia osapuolia, joskin se myös tekee kaavaprosessista entistäkin haasteellisempaa.

Alustavien arvioiden mukaan asemakaavan yleisten alueiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat arviolta noin 3,3 Me (alv 0 %).

Arvio on laadittu käyttäen Turun kaupungin infrarakentamisen kustannushallinnan ohjetta. Kustannukset on laskettu Foren hankeosaohjelmalla. Kustannuksiin sisältyy 15 % hankevaraus ja tilaajatehtävät (suunnittelu/rakennuttaminen). Vesi- ja energiahuollon kustannukset eivät sisälly laskelmiin, muuten kuin hulevesien osalta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Yleisissä määräyksissä on määrätty mm. kortteiden suunnittelusta kokonaisuuksina, kulkuyhteyksistä, monitoimitiloista, kaupunkikuvasta, piha-alueista. Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, jätteiden keräilyyn, jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien, huolto- ja pelastusliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja joihtojen sekä vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely.

Asukkaiden käyttöön on osoitettava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä melulta suojattua ulko-oleskelualueita vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Yli kaksikerroksisten asuinrakennusten porrashuoneista tulee olla suora esteetön yhteys piha-alueelle. Korttelipihaista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa tulee esittää mm. istutukset ja kaupunkiviljely, hulevesien käsittely, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnot rakennuksineen ja rakennelmineen. Korttelialueen viherkerroin on 0,8. Suunnitelmassa tulee lisäksi esittää alueen väliaikainen käyttö tilanteessa, jossa alueen viereiset rakennukset ovat vielä toteutumatta. Korttelipiha on tonttien yhteinen eikä sitä saa tonteittain aidata. Kellareita tai muita tiloja ei saa rakentaa +20,5 tason alapuolelle.

Rakennuslupaa käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava aluetyöryhmää tai vastaavaa, jossa on myös kaavoituksen edustus rakennushankkeen mahdollisimman varhaisessa luonnosvaiheessa. Korttelikokonaisuuden suunnittelijan tulee varmistaa pelastusreitit huolellisesti ajouratarkastelun kautta, jotta ne istuvat kaupunkikuva-kokonaisuuteen.

AK-1 ja AK-2

Asuinkerrostalorakennusten korttelialueet

Suunnittelualueen pinta-alasta on osoitettu n. 42 % asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan, kortteleiden sisällä on pakotettuna kerroslukuna 1/2II. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. AK-1 ja AK-2 kortteleissa AK-1 kaavamääräyksen mukaan katutasoon Hellemaan aukion ja Taimitarhankadun varrella saa sijoittaa liike- tai työtiloja, ja AK-2 kaavamääräyksen mukaan katutasoon Hellemaan aukion laidalla tulee sijoittaa liike- ja työtiloja. Rakennusten maantason kerroskorkeuden on molemmissa oltava vähintään 4 metriä. Rakennusryhmien keskelle jäävät kansipihat, jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan sisältäen mm. maanalaiset pysäköintipaikat sekä leikki- ja oleskelualueet. AK-kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 51 730 k-m².

A, A-1 ja A-2

Asuinrakennusten korttelialueet

Suunnittelualueen pinta-alasta on osoitettu n. 18 % asuinrakennusten korttelialueeksi. Korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat kahdesta viiteen. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. A-1-korttelialueella katutasoon Hellemaan aukion laidalla tulee sijoittaa liike- tai työtiloja. A-1-korttelialueella on pihakansi, jonka alle on sijoitettava py-

säköinti. A- ja A-2-korttelialueilla pysäköinti on maantasossa. A-2-korttelissa maanta-soon sijoitettavat autopaikat tulee jakaa vähintään 10 auton pysäköintipaikkoihin, jotka tulee erottaa pihasta pensas- ja puuistutuksin. A-kortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 14 620 k-m².

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

Suunnittelualan pinta-alasta on osoitettu n. 3 % erillispientalojen korttelialueeksi, Ruiskadun pientaloaluetta täydentämään. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliö-metreinä, kerrosluku on kaksi. AO-kortteleiden kerrosala on yhteensä 620 k-m².

Kaavamääräykset on esitetty kaavakartalla.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Suunnittelualan pinta-alasta on osoitettu n. 22 % virkistysalueiksi. Tähkäpuiston virkistysaluetta on jatkettu laajennettu etelään päin, jotta saadaan komeat männyt säilytetyä paremmin. Koko Tähkäpuisto on kaavamääräyksenä VL/s lähivirkistysalue, jolla puusto säilytetään. Tähkäpuiston Uudenmaantien puoleisella osalla melutaso ylittää Valtioneuvoston virkistysalueille asettamat melutason enimmäisohjearvot. Tähkäpuistosta pääsee Rosariumpolkua pitkin Henrikinkirkon lähellä olevaan ruusupuistoon. Uusi Daaliapuisto yhdistää Ruiskadun Renvallinaukion ja Taimitarhankadun kautta Tähkäpuistoon.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Suunnittelualan pinta-alasta on osoitettu 15 % katu-, aukio-, ja liikennealueiksi. Katu-alueet on kaava-alueen suunnittelussa pyritty minimoimaan, eli niitä on vain Taimitarhankatu, Westerneninkatu, Renvallinaukio ja Hellemaanaukio. Katu-, infra- ja yleisten alueiden toteutussuunnittelua on tehty kaavaprosessin kanssa samaan aikaan. Taimitarhankadulle on suunniteltu hulevesien viivytystä puukaistalle. Hellemaanaukio on myös suunniteltu mahdollisimman puistoisena vihreäksi Kaupunginpuutarhan nimen mukaisesti.

5.5 Nimistö

Alueen nimistöä käsiteltiin nimistötoimikunnan kokouksissa 13.10.2020, 3.11.2020 ja 24.11.2020, ja alueelle ehdotettiin Turussa vaikuttaneiden luonnontieteilijöiden mukaan nimettyjen kasvisukujen nimiä. Tällöin mm. pääkatu olisi nimetty Kalmiankaduksi ja suurin aukio Lecheanaukioksi. Nimistö herätti paljon keskustelua projektiryhmässämme, mm. Kalmiankatu, mielletään helposti kalmisto-sanaan liittyväksi ja toivoimme, että nimistöä käsiteltäisiin uudelleen.

Nimistötoimikunta käsitteli asiaa uudelleen 16.2.2021 ja 30.2.2021, ja esitti kaava-alueen nimistön uudeksi teemaksi alueella toimineet puutarhurit ja taimitarhoissa kasvatetut kukat.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. nykytilanne-vaihtoehto.

5.6.2 Luonnonympäristö

Alue on jo pitkään ollut ihmistoiminnan kohteena, joten varsinaista luonnonympäristöä alueella ei ole. Varsinkin kaupungin puutarhan alueelle on kuitenkin istutettu aikoinaan paljon erilaisia puita, joita on nyt pyritty säilyttämään. Entisen kaupunginpuutarhurin asunnon ympäristön kukkulan puusto on merkitty suojelumääräyksellä, ja Daaliapuisto on laajennettu. Jotta alueelle saataisiin mahtumaan valtuuston tavoitteiden mukainen kaupungin asukasmäärän kasvu, joudutaan alueen puustoa Uudenmaantien ja Ilpoistentien kulmasta väistämättä poistamaan rakentamisen tieltä. Tähkäpuiston männyt tullaan säästämään ja uusi jalankulku- ja pyöräilyreitti Fridheminpolku on sijoitettu mahdollisimman puustoa säästävästi. Tähkäpuistoa laajennettiin myös korttelin 34 suuntaan, jotta vielä suurempi osa männyistä säästyisi. Uudenmaantien varren lehmuskujan säilyttäminen on ollut jo kilpailuvaiheessa ehtona, ja se on varmistettu myös kaavaehdotusvaiheessa riittävillä etäisyyksillä rakennusaloista. Puutarhojen aiheuttamien maan pilaantumisen aiheuttamat haitat maastosta poistetaan ennen rakentamista. Alue on ollut myös erilaisessa varastokäytössä, joten alue tulee siistiytymään nykyisestä tilasta.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Alue tulee muuttumaan nykyisestä vähäisestä varastokäytöstä hyvinkin paljon uudisrakennusten myötä. Tällä hetkellä Tähkäpuiston kautta mennään vain Ruiskadun koulu-kiinteistöön, joka on toiminut monelle koululle väistötiloina. Alueen ”Sininen tupa ja kamari” on yleisölle tutuin paikka alueella, koska se on toiminut pitkään pitopalvelupaikana, jossa on järjestetty erilaisia juhlia ja muistotilaisuuksia yms. Myös Uudenmaantien näkymät tulevat muuttumaan vastapäätä hautausmaata, kun asuinrakennukset tulevat nousemaan lehmusrivin taakse.

Kaava-alueen rakennusten kerroskorkeutta on madallettu Ruiskadulle päin, johon on mahdollistettu kolme omakotitonttia. Daaliapuisto on ulotettu Ruiskadulle asti, joten myös nykyiset asukkaat pääsevät Daaliapolun kautta Tähkäpuistoon ja Uudenmaantielle.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Toteutuessaan suunnittelualueelle tulee arviolta noin 1300 asukasta. Alueelle on mahdollista rakentaa monipuolista asumista mahdollistavia asuinrakennuksia. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin (mm. Skanssin kauppakeskus on noin 1 km päässä) ja joukkoliikenteeseen. Kaava mahdollistaa myös Hellemaanaukion ympärillä olevien rakennuksien maantasokerroksissa elinkeinotoimintaa, palveluita ja työtiloja, maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4 metriä. Asuinrakennuksiin muodostuvia yhteiskäyttötiloja on mahdollista hyödyntää myös etätyöskentelyssä.

5.6.5 Ilmastonmuutos / Kristina Karppi

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyys ennen muuta rakennusten ja niiden energiankäytön kautta suorina kasvihuonekaasupäästöinä. Alueen liikenteen päästöt tulevat tietysti kasvamaan myös, mutta sen sijainti keskeisesti kaupunkirakenteessa ja hyvien kevyiden ja julkisten liikenneyhteyksien äärellä on henkilöliikenteen kannalta kuitenkin hyvä. Merkittävimmät vaikutukset ilmastokestävyys eli sopeutumisvalmiuksiin tulevat puolestaan läpäisemättömän pinta-alan lisääntymisen ja olevan maaperän sekä biomassan muuttumisen takia.

Ilmastovaikutuksia selvitettiin Kaupunginpuutarhan asemakaava-alueella pilottina erityisesti sopeutumisen näkökulmasta. Tavanomaisten hulevesi- ja luontoselvitysten lisäksi Kaupunginpuutarhassa kokeiltiin uuden alueellisen viherkertoimen käyttöä Canemurehankkeen toimesta syksyllä 2021. Alueellinen viherkerroin on uudempi erittelymalli kuin

Suomessa ja Turussakin jo vakiintuneet tontti- ja/tai korttelitason viherkertoimet. Aluekerroin täydentää korttelikertoimia erityisesti julkisten viher- ja katualueiden osalta, ja sillä eritellään maankäytön muutoksen vaikutuksia ekosysteemipalveluihin laajemmalla suunnittelualueella, useimmiten asemakaava-alueella.

Kaupunginpuutarhan tapauksessa erittely tehtiin asemakaava-alueen yleisille katu- ja viheralueille. Ekosysteemipalveluina erittelyssä tarkastellaan 1) luonnon monimuotoisuutta, 2) melunvaimennusta, 3) hulevesien hallintaa, 4) pienilmaston säätelyä, 5) pölytystä sekä 6) virkistyskäyttöä ja terveyttä. Paikkatietopohjaiset erittelyt aihepiireittäin kuvataan kokeilun loppuraportissa https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/alueellisen_viherkertoimen_kokeilu_kaupunginpuutarhassa_verkkooptimoitu_id_385825.pdf Erittelyjen kautta alueelle muodostuu nk. alueellisen viherkertoimen tuloslukema jakaumineen (alla). Huomata kannattaa, että menetelmä on vasta niin uusi ja kehittyvä Suomessa, ettei viitearvoja toistaiseksi ole. Kokonaislukemaa suhteutettiinkin vertaamalla nykyistä lähtötilannetta ja suunnitelman mukaista tilannetta toisiinsa. Ekosysteemipalvelujen kokonaislukemien vertailussa ehkä hiukan yllättävänäkin tuloksena saatiin se, että suunniteltu maankäytön muutos ei lopulta laskenut ekosysteemipalvelujen kokonaisuutta kovinkaan paljoa tällä menetelmällä arvioituna: lähtötilanteen arvosta 2,94 suunnitelmatilanteen arvoon 2,61. Jakaumien osalta luonnon monimuotoisuus oli parhaiten huomioitu kummassakin tilanteessa, pölytys heikoiten. Hulevesien hallinta parani suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Ks. tulossivu loppuraportista alla.

Tehty alueellisen viherkertoimen erittely vaikutti kaavatyöhön siten, että sen johdosta säästettiin asemakaava-alueen pohjoisosan arvokasta männikköä aiempaa suunniteltua enemmän. Myös kevyen liikenteen linjaukset on optimoitu männikön näkökulmasta yleisuunnitteluprosessissa. Hulevesien hallintaan oli kiinnitetty erityistä huomiota jo aiemmin valuma-alueen kannalta haastavan sijainnin takia, mutta aluekertoimen erittely tähdensi asian tärkeyttä entisestään esim. pintojen laadun, viivytyksen mitoituksen ja kasvillisuuden määrän ja laadun kannalta. Pölytyksen parempaa huomioimista jatketaan yleisten alueiden tarkentuvassa toteutussuunnittelussa, kun ollaan kiinni lajistovalinnoissa.

Alueellisen viherkertoimen pilotoimisesta yleisesti ottaen voi todeta, että menetelmä oli hyvin mielenkiintoinen ja havainnollinen etenkin sen teemakarttojen muodossa – joskin myös toistaiseksi melko tulkinnallinen. Varsinaisena haasteena on kuitenkin menetelmän työläys tavanomaisten selvitysten lisäksi. Syksyllä 2021 Canemure-hankkeen Ilona Rantolan työaikaa pystyttiin resursoimaan aluekertoimen kokeiluun, mutta tavanomaisessa kaavatyöskentelyssä tämä olisi hyvin haastavaa. Aalto-yliopisto ja Helsingin seudun kaupungit hakevat kuitenkin uutta rahoitusta aluekertoimen menetelmän kehittämiseksi, mm tulkintojen vakioimiseksi, työn sujuvoittamiseksi ja mm ekologisten kompensatioiden huomioimiseksi. Turun kaavoitus seuraa tilannetta liitännäispartnerina.

Kaikkien ilmastovaikutusten kannalta avoimiksi, haastavasti selvitettäviksi kysymyksiksi jäivät tässä vaiheessa rakennusten, infran, energian ja liikenteen ilmastovaikutusten tärkeimmät määrälliset laskenta-arviot. Syynä on se, että ajantasaista, käyttökelpoista ja kohtuullista arviointimenetelmää ei ole. Turun kaupungin kaavoitus osallistuu kuitenkin Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmän jatkokehityshankkeeseen kuuden muun suuren kaupungin kanssa. Hanke on käynnistynyt syksyllä 2022, pilottiversio on käytettävissä syksyllä 2023 ja valmis syksyllä 2024. Ilmastokestävän kaupunkisuunnittelun Canemure-hanke vastaa yhteiskehittämisen koordinoimisesta ja sen kustannuksista Turussa.

3.4 Viherkerrointarkastelun tulokset

Noin puolet tarkastelualueen pinta-alasta oli tässä tarkastelussa kasvullisia alueita. Luonnon monimuotoisuus antoi laskennan osa-alueista kaikkein eniten pisteitä. Toiseksi eniten pisteitä tuli hulevesien hallinnasta ja vähiten alueelta tunnistettiin pölytystä tukevia elementtejä.

3.5 Vertailu lähtötilanteeseen

Verroiksi viitesuunnitelman mukaiselle tilanteelle tehtiin viherkerrointarkastelu viitesuunnitelman laatimisen aikaisesta lähtötilanteesta.

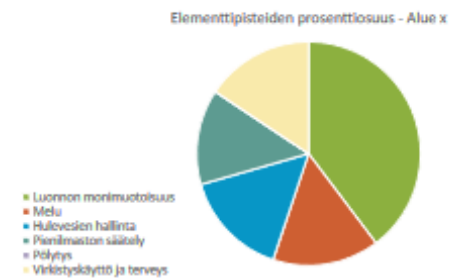
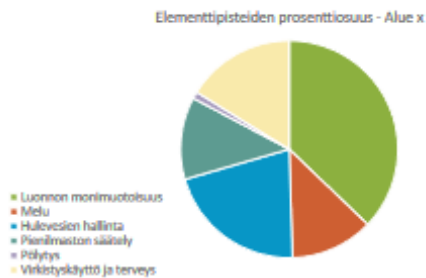
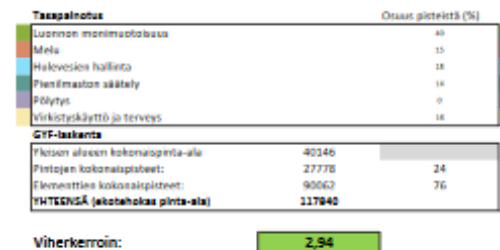
Lähtötilannetarkastelu osoitti, että viitesuunnitelma tuottaa miltei vastaavan viherkerroinlukeman. Kasvullisten alueiden pinta-ala pysyy lähes samana lähtötilanteeseen verrattuna.

Lisäksi vertailu osoittaa, että hulevesien hallinta on viitesuunnitelmassa lähtötilannetta paremmin huomioitu. Sekä lähtötilanteessa että viitesuunnitelman mukaisessa tilanteessa pölytys on heikosti edustettuna ja sitä voidaan huomioida paremmin jatkosuunnitelussa.

Asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelman mukainen viherkerrointarkastelu



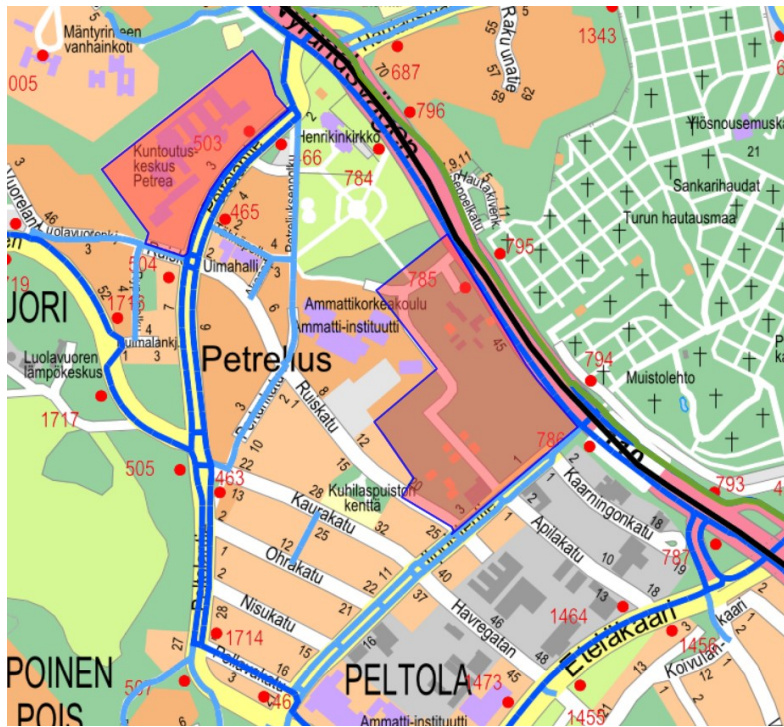
Asemakaavaluonnoksen viitesuunnitelman lähtötilanteen viherkerrointarkastelu



Kuva 24. Kaupunginpuutarhan asemakaava-alueen alueellinen viherkerrointarkastelu (Canemure -osahankkeen pilotti 12/2021)

5.6.6 Liikenne

Kaava-alueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaupunkiin, ja kävelyreitistö joka suuntaan, myös linja-autopysäkeille. Asemakaava-alueen sijainti on keskeinen, etäisyys Kauppatorille on noin 3 km. Joukkoliikenteen kannalta saavutettavuus on hyvä. Uudenmaantiellä on kahden eri runkobussilinjan pysäkit.



Kuva 25. Pyöräilyreitit sinisellä, seudullinen pyöräilyreitti mustalla ja tehostettu talvikunnossapito vihreällä, linja-autopysäkit punaisella pallolla

5.6.7 Tekninen huolto

Kaava-alueelle tullaan rakentamaan kunnallistekniikka kokonaan uudestaan, ja nykyinen kaukolämpöjohto tullaan siirtämään.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Tavoitteena on kaavan lainvoimaisuus keväällä 2023. Alueen infran ja yleisten alueiden toteutussuunnittelua on tehty yhdessä kaavan kanssa. Katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat voidaan laittaa nähtäville, kun kaava on lainvoimainen. Alueen rakentaminen voisi alkaa 2023, ja tonttien luovuttaminen aikaisintaan keväällä 2024.

Turussa 26. päivänä lokakuuta 2022

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen