



” B a s t i o n i n k a t u , S k a n s s i ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 23/2014
Diaarionumero 13101-2013

SELOSTUS
26.11.2014
muutettu 12.3.2015 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä marraskuuta 2014 päivättyä ja 12.3.2015 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutostkarttaa. **"Bastioninkatu" (23/2014)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	037 SKANSSI	SKANSEN
Kortteli:	2	2
Ajoyhteydet:	Bastioninkatu Skanssinveräjä	Bastiongatan Skansgrinden
Korttelin sisäinen torialue:	Skanssintori	Skanstorget

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 23/2014

Diaarionumero: 13101-2013

Kaavan nimi: Bastioninkatu

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 12.8.2014 § 216 merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 25.8.2014 ja kuulutuksella 30.8.2014.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström

(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle. Alue sijaitsee noin 3,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon.

Muutosaluetta rajaa Helsingin valtatie, Itäkaari ja Skanssinkatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 10 ha.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin 5 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueeksi ja siirtää sen asuinrakentamisen rakennusoikeus tonteille 8 ja 9. Samalla rakennusten sijoittumista tonteille 8 ja 9 muutetaan. Rakennukset sijoitetaan viuhkamaisesti Itäkaaren reunaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Ehdotuskartta pvm 26.11.2014, muutettu 12.3.2015 (lausunnot)
- 2) Tilastolomake pvm 26.11.2014, muutettu 12.3.2015 (lausunnot)
- 3) Tieliikennemeluserveys, Promethor 28.10.2014

Muut selvitykset

- Skanssin teemat ja tavoitteet 9.10.2012
- Skanssin yleissuunnitelma 19.5.2014
- Maaperän laatututkimus, Ramboll 2006
- Hiekotushiekkajätteen loppusijoittaminen, Ramboll 2006
- V-S pelastuslaitoksen toimintaohje 2011, pelastustiet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Hartela Oy 11.11.2013 maanomistajan valtakirjalla.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 12.8.2014 § 216 merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 30.8.2014 sekä kirjeitse osallisille 25.8.2014 jolloin myös postitettiin 22.8.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Alustavaa kaavaehdotusta esiteltiin myös asukastilaisuudessa Kauppakeskus Skanssin salissa 25.9.2014. Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen jättämiseen.

Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 1.12 - 16.1.2015 väliseksi ajaksi (kuulutus 29.11.2014) Samanaikaisesti ehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja yksi muistutus.

Kaavaehdotusta esiteltiin asukastilaisuudessa 8.1.2015 Skanssin Monitorissa.

Kaavamuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella muutetaan 8.11.2008 voimaantullutta asemakaavaa. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-1) tontti 5 liitetään osaksi liikerakennusten korttelialuetta (KM-1). Tontin kerrosala muutetaan 10 500 k-m²:sta 4 440 k-m²:een. Samalla liikerakennusten korttelialueen (KM-1) vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajaa nostetaan 14 000:sta 20 000 kerrosneliöön.

Kaava mahdollistaa myös yhdyskäytävän ja valokatteisen tilan rakentamisen tonttien 4 ja 5 välille.

Bastioninkadun eteläpuolella olevien rakentamattomien asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) tonttien 8 ja 9 asemakaavamerkintä muutetaan asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Tonttien 8 ja 9 rakennusoikeus muuttuu nykykaavan mukaisesta 7 100 k-m²:sta 12 960 kerrosneliöön. Alueen rakennusoikeus ja tonttijako säilytetään entisellään.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakennussuunnitelmat tulee sovittaa olemassa olevaan ympäristöön materiaaliensa, väriensä ja muotojensa suhteen.

Rakennusvalvontaviranomainen seuraa kaavamääräysten toteutumista.

Maanomistajille ei koidu sellaista arvonnousua, joka edellyttäisi maankäyttö- sopimusten laatimista. Tontti 5 on vuokrattu Kiinteistö Oy Skanssinkadulle maanvuokrasopimuksella, jossa on huomioitu em. kaavamuutos, joten kyseiseen maanvuokrasopimukseen ei tarvitse tehdä muutoksia.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykyoloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Aluetta rajaa idässä Helsingin valtatie, etelässä Itäkaari ja lännessä Skanssinkatu ja sen jatkeena Skarppakullantie. Alueen länsipuolella sijaitsee hautausmaa ja itäpuolella Biolaakso. Alueen pohjoispuolella on kalliometsää ja eteläosa on vanhaa peltoaluetta. Suunnittelualue on kooltaan n. 10 ha.

Ilmakuva vuodelta 2013



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueelle on laadittu ensimmäinen asemakaava 14.10.2006 Skanssin aluekeskusta varten. Asemakaavaa on muutettu 8.11.2008.

Skanssin kauppakeskuksessa sijaitsee liike- ja pysäköintitilojen lisäksi myös erilaisia palveluita, kuten kirjasto ja yhteis palvelupiste. Autopaikkoja on rakennettu yhteensä noin 2460 kpl.

Tontilla 4 sijaitsee Skanssin kauppakeskus ja tontille 5 on rakennettu maan-alainen autopaikoitushalli sekä tontille 6 asuin- ja liikerakennus. Tontit 7, 8 ja 9 ovat vielä rakentamatta. Tontille 5 on myönnetty rakennuslupa liiketilan rakentamista varten.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee seikkailupuisto ja laaja lähivirkistysalue.

Kauppakeskus pohjoisesta



Skanssintorin asuinrakennuksia



Kauppakeskuksen julkisivumateriaalit ja värit vaihtelevat samoin julkisivujen massoittelu ja aukotus. Materiaaleina on käytetty tiiltä ja rappausta. Sisäänkäynnit sijoittuvat lipparakenteiden alle. Väri, muoto ja mittakaava muodostavat yhdistyessään asuinkorteliin vaihtelevan miljöön.

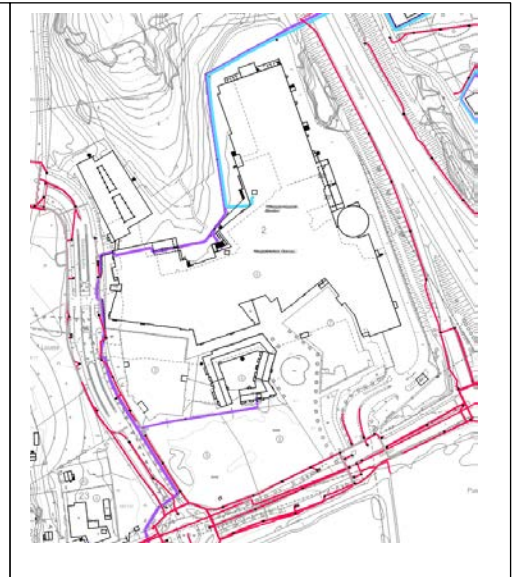
Muodoltaan kauppakeskus ja asuinrakennukset yhdessä kujan ja aukion kanssa muodostavat mielenkiintoisen käyttöympäristön jota voi lähestyä monesta suunnasta ja tuntee välittömästi olevansa sen keskipisteessä. Kauppakeskuksen julkisivujen korkeudet vaihtelevat noin 12 ja 18 metrin välillä. Asuinrakennuksiin verrattaessa ne vastaavat 4 ja 6 kerroksisia rakennuksia. Tontin 5 liikerakennus vastaa 2 kerrosta korkeaa asuinrakennusta.

3.1.3 Tekninen huolto

Teknisen huollon johtoverkostot sijaitsevat pääasiassa muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla. Korttelialueella sijaitsee kaukolämpö, kaukokylmä sekä tele- ja sähkökaapeleita. Kaava- alueella on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet.



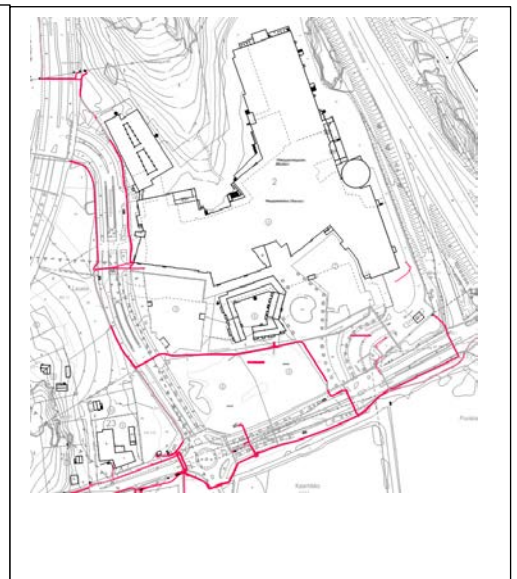
DNA, Elisa ja TeliaSonera, vihreä väri



Kaukokylmä, sin. kaukolämpö lila ja katuvalot pun.



Talousvesi, sin. jätevesi, pun. ja hulevesi vihreä



Turku Energia sähköverkot

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen alue on osin yksityisessä omistuksessa ja osin kaupungin omistuksessa.

Tontti 5 on vuokrattu Kiinteistö Oy Skanssinkadulle maanvuokrasopimuksella, jossa on huomioitu tuleva kaavamuutos, joten kyseiseen maanvuokrasopimukseen ei tarvitse tehdä muutoksia. Tontit 8 ja 9 ovat vuokrattuina lyhytaikaisilla sopimuksilla Hartela Oy:lle. Pitkäaikaisia vuokrasopimuksia tai kaupun-
poja tehtäessä tullaan huomioimaan tonteilla lisääntynyt rakennusoikeus.

3.1.5 Pohjavesi ja maaperä

Suunnittelualue ei sijaitse vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Kaarningon pohjavesialue sijaitsee Skanssinkadun länsipuolella. Alueen eteläosa on vanhaa peltoa ja maaperä on lähes kokonaan savea.

3.1.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutosalueella on aikaisemmin ollut toimintaa (lumenkaatoalue), jonka seurauksena maaperä on likaantunut ympäristöhaittoja aiheuttavilla epäpuhtauksilla.

Alueella on tehty tutkimus maaperän pilaantuneisuudesta ja suoritettu maaperän puhdistamistoimenpiteitä vuonna 2007. Kohteessa ei ole enää puhdistustarvetta, mutta alueella on edelleen maa-ainesten käyttörajoite. Tämä tarkoittaa sitä, että rakentamisen yhteydessä alueelta poistettavien maa-ainesten asianmukainen jatkokäyttö tulee varmistaa ympäristöviranomaisilta ja alueelta pois kuljetettavat maa-ainekset on kuitenkin riskien hallinnan varmistamiseksi vietävä asianmukaiseen loppusijoituspaikkaan.

Meluselvitys

Alueelle on laadittu Tieliikenteen meluselvitys 2014, Promethor Oy. Selvityksessä on tarkasteltu tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa Kauppakeskuksen eteläpuolella sijaitseville tonteille 8 ja 9. Selvityksessä on tarkasteltu ulkoalueiden melutasoa laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Lisäksi on määritetty piha-alueen melutason kannalta tarpeellinen ja riittävän hyvin toimiva meluntorjunta sekä julkisivujen ja parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset. Tulosten perusteella on esitetty kohteen jatkosuunnittelussa huomioon otettavat asiat.

Piha-alue

Ulko-oleskelualueiden melutason tarkastelussa on sovellettu ohjearvoja $L_{Aeq,7-22} \leq 55 \text{ dB(A)}$ ja $L_{Aeq,22-7} \leq 50 \text{ dB(A)}$.

Laskennan perusteella ennustetilanteessa melutaso alittaa ohjearvot pääosalla pihaa ja merkityillä oleskelualueella ilman meluntorjuntaa. Melutasoa voidaan tarvittaessa pienentää rakentamalla pyöräkatokset sellaisina, että ne toimivat meluesteen tapaan, mutta tämä ei ole ohjearvojen täyttämiseksi välttämätöntä.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tieliikennemelua vastaan on esitetty asemakaavassa. Vaatimukset ovat kohteessa suurimmillaan suuruudeltaan 34 dB. Laskennan perusteella esitetyt vaatimukset ovat riittävät sisämelutasojen ohjearvojen täyttämiseksi.

Parvekelasitusten vaatimukset

Päiväajan ohjearvon 55 dB(A) täyttämiseksi kaikki parvekkeet suositellaan lasitettavaksi. Pääosalla parvekkeita riittävä äänenvaimennus saavutetaan normaalilla raollisella lasituksella. Itäkaaren suuntaan avautuvilla parvekkeilla lasitukselta edellytetään noin 10 dB vaimennusta, mikä saavutetaan esimerkiksi tiivistetyllä lasituksella tai asentamalla parvekkeelle ääntä absorboivaa materiaalia. Yksityiskohtaiset äänenvaimennusratkaisut, joilla riittävät äänitasoerot saavutetaan, tulee tarkentaa vielä rakennussuunnittelun edettyä.

Huoneistojen sijoittelu

Asemakaavamääräyksissä on esitetty, että mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 60 dB(A), asuntojen tulisi aueta myös suuntaan, jossa melutaso on pienempi. Liitteessä 5 on esitetty julkisivuihin kohdistuva äänitaso kerroksittain. Laskennan perusteella lähellä Itäkaarta ja Skanssinkatua sijaitsevilla julkisivuilla kohdistuva äänitaso on yli 60 dB. Tämä tulee huomioida huoneistojen suunnittelussa.

Tieliikennemeluselvitys on asemakaavaselostuksen liitteenä.

3.1.7 Palvelut ja liikenne



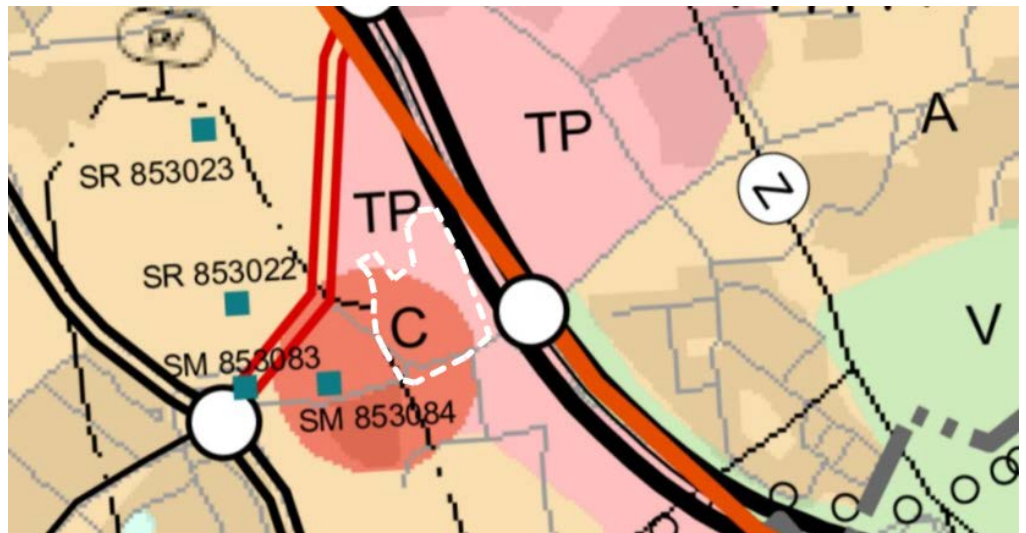
Alueen joukkoliikennereitit on osoitettu sinisellä ja pysäkit punaisella värillä.

Suunnittelualueella sijaitsee aluekeskus, jossa on runsas kaupallinen palvelutarjonta sekä Turun kaupungin, Kelan ja Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimiston yhteinen palvelupiste Monitori.

Joukkoliikenteen reitti on Itäkaarella ja Skanssinkadulla. Raitiotielinjausta suunnitellaan Itäkaarelle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja työpaikka-alueeksi (TP).

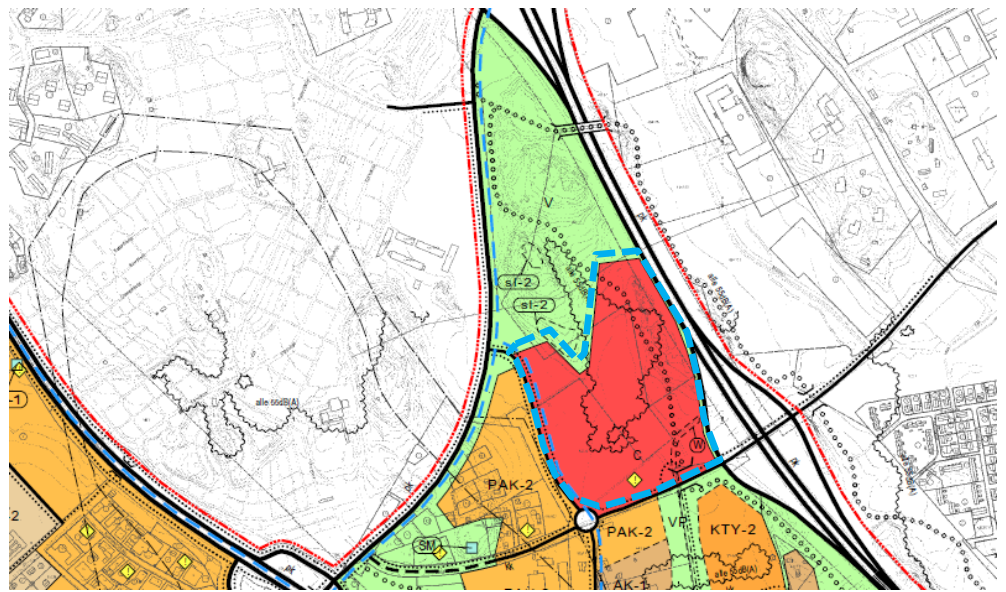
Alueella on keskeinen asema Kaarina-Turku-Raisio-Naantali-akselin tiivistävässä yhdyskuntarakenteessa

3.2.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C.

Yleiskaavan aluevarauksia on tarkennettu Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavassa, joka on tullut lainvoimaiseksi 16.4.2005. Osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C. Keskustatoimintojen alueelle C voi sijoittua pääasiallisina toimintoina palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat, näihin liittyvät liikenne- ja virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. C-alueen kaavamääräyksen mukaan alueen kerosalasta tulee osoittaa 1/3 vähittäiskauppaa, 1/3 asumista ja 1/3 hallinto-, toimisto- ja palvelutiloja varten.

Ote Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavasta v. 2005



Yleiskaavan tarkistus on vireillä. Sen yhteydessä on tarkoitus arvioida uudestaan Skanssin alueen maankäytön mitoitus. Erityisesti mitoitukseen vaikuttaa mahdollisen raitiotien rakentamisen edellyttämä käyttäjämäärä.

3.2.2 Rakennemalli



Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on keskustatoimintojen aluetta (88), jonne sijoittuu julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista.

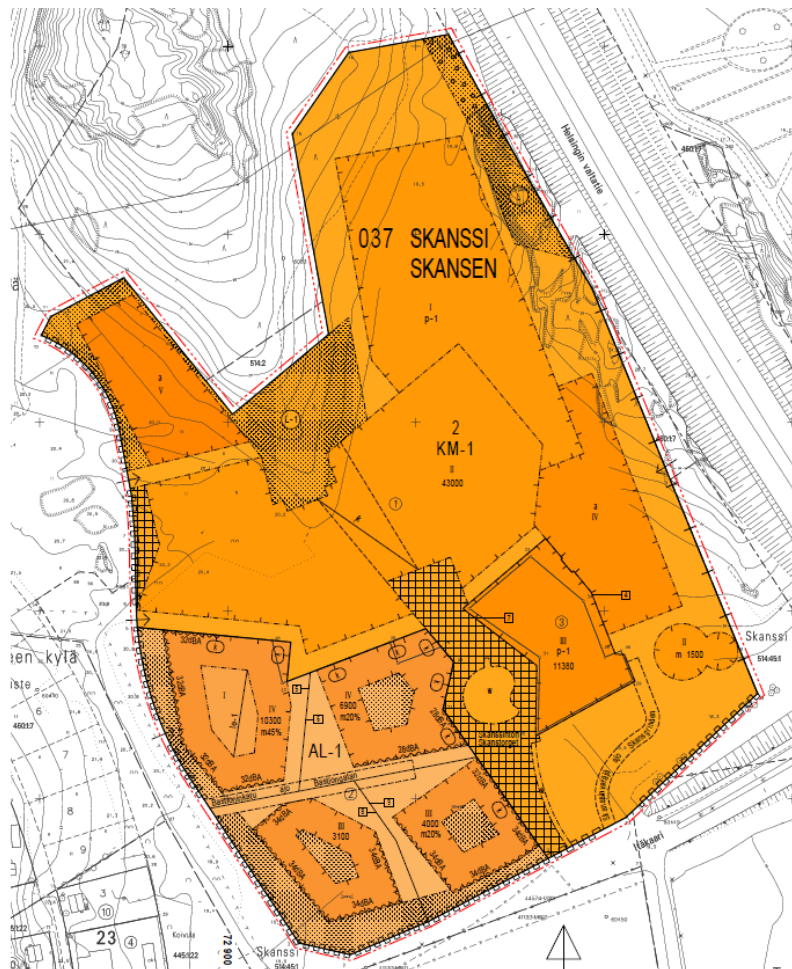
3.2.2 Asemakaava

Korttelissa voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 8.11.2008 (9/2008). Asemakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat korttelialueet:

KM-1, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-ala saa olla enintään 14 000 k-m².

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

Alueen nykyinen rakennusoikeus on enintään 80 180 k-m².



Ote asemakaavasta 9/2008

3.2.3 Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

3.2.4 Tonttijako- ja rekisteri

Alue kuuluu Turun kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueella on tonttijako.

3.2.5 Pohjakartta

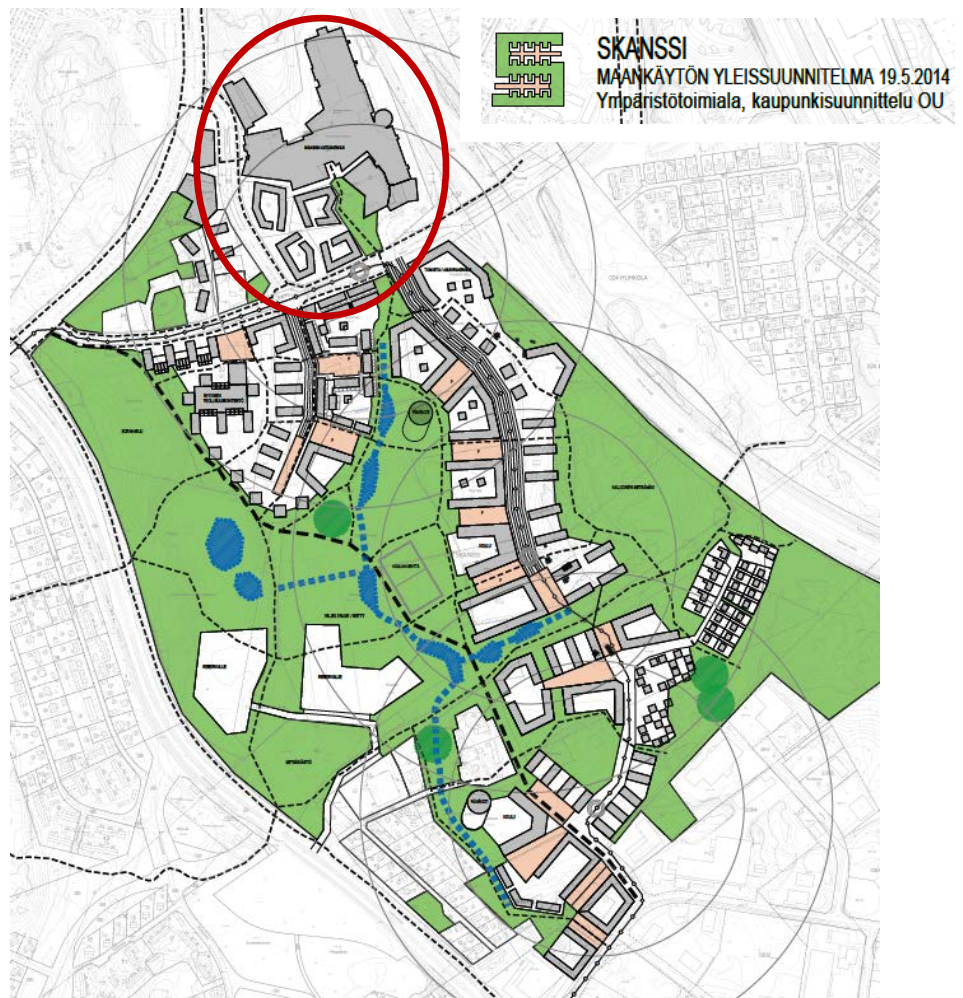
Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 3.10.2014.

3.2. 6 Muut olemassa olevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Skanssi on kohdealueena Turun kaupungin ja Siemensin tutkimushankkeessa ”Kestävän kehityksen asuinalue”. Alue suunnitellaan kerrostalovaltaisena.

Turun kaupunginhallitus on 13.10.2014 hyväksynyt Skanssin maankäytön yleissuunnitelman 19.5.2014. Yleissuunnitelma toimii ohjeellisena yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen laatimisen pohjana ja tavoitetason määrittäjänä. Kaupunginhallituksen asettamat teemat ja tavoitteet:
Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 5.11.2012 § 509 Skanssin suunnittelun alueen teemat ja tavoitteet ohjeellisesti noudatettavaksi alueen suunnittelussa. Kaupunginhallitus päätti lisäksi, että kysymyksessä on kaupungin johdon alainen strateginen hanke, jonka ohjauksesta ja seurannasta vastaa kaupunginhallitus. Skanssin teemoiksi kaupunginhallitus hyväksyi seuraavat asiat:

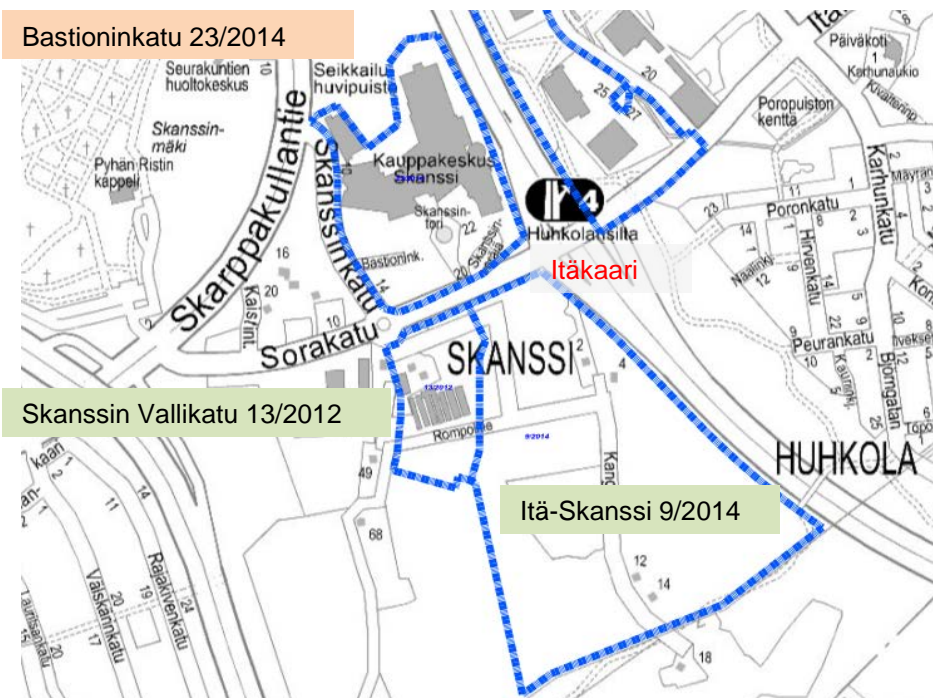
1. Älykäs rakennettu ympäristö, sähköisten palvelujen kehittäminen.
2. Aluekokonaisuuden älykkäät energiaratkaisut.
3. Ympäristöystävälliset liikenneratkaisut.
4. Rakennussuunnittelu: Koerakentamiskohteet, Rakennusmateriaalit.
5. Työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen alueelle.
6. Vesien hallinta osaksi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



Vireillä oleva suunnitelma www.turku.fi/skanssi

Lähiympäristön asemakaavojen valmistelu

Suunnittelualueen läheisyydessä, Itäkaaren kaakkoispuolella on vireillä asemakaava ”Itä-Skanssi” 9/2014 ja ”Skanssin Vallikatu” 13/2012. ”Kestävän kehityksen asuinalue”. Alueet suunnitellaan kerrostalovaltaisina.

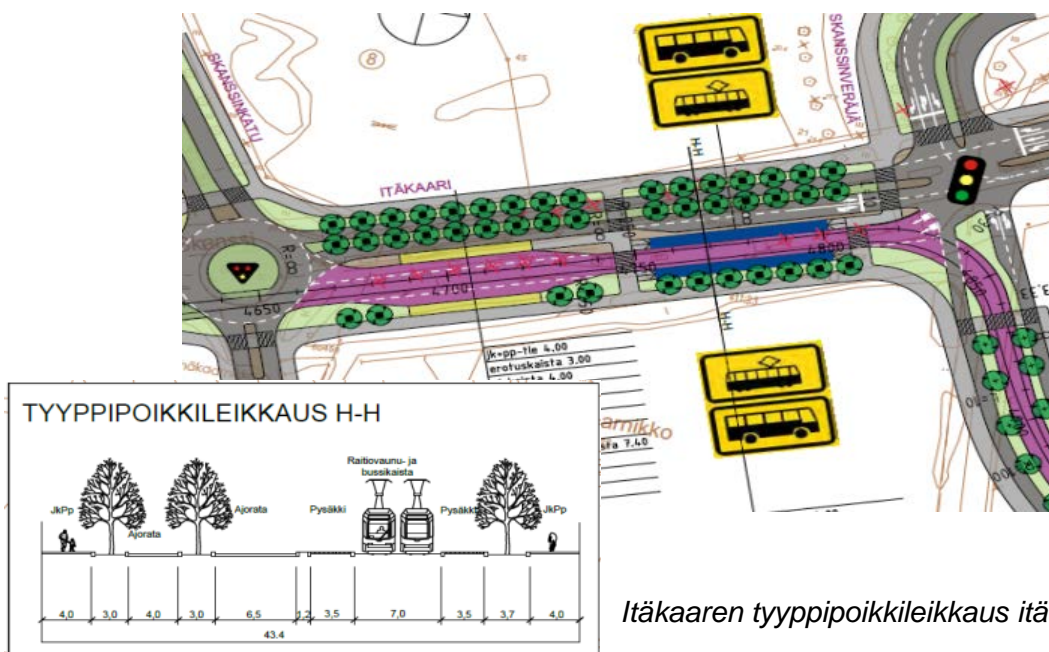


Skanssin alueella vireillä olevat asemakaavat.

Skanssin Vallikadun kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 29.11.2014. Samanaikaisesti siitä pyydettiin viranomaislausunnot. Itä-Skanssin alueelle on valmisteilla kaavaluonnos, joka viedään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn alkuvuodesta 2015.

Katualueet

Itäkaaren katualueen aluevaraus perustuu raitiotielinjauksen edellyttämään mitoittukseen. Itäkaarelle sijoittuu tulevaisuudessa linja-autojen ja raitiovaunujen vaihtopysäkit.



Itäkaaren tyyppiPOIKKILEIKKAUS itään

Raitiotien yleissuunnitelma

Raitiotien suunniteltu linjaus kulkee Itäkaarta. Alueelle suunnitellaan korkea-tasoista ja intensiivistä joukkoliikennettä. Raitiotien yleissuunnitelmassa Skanssin kauppakeskuksen edustasta on muodostettu joukkoliikenteen solmupiste, jonka toteutuminen edellyttää tiivistä rakentamista erityisesti kauppakeskuksen läheisyydessä. www.turku.fi/raitiotie

Vesien hallinta osana kaupunkimiljöötä (hulevesi ja pohjavesi)



Tieliikennemeluserveys: tontit 8 ja 9

Piha-alueella voidaan melutasoa pienentää rakentamalla pyöräkatokset meluesteen tapaan.



4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos on tullut vireille Hartela Oy:n anomuksesta 11.11.2013. Anojalla on valtakirja maanomistajalta (Turun kaupunki).

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 12.8.2014 § 216 merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turku-seura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry, TeliaSonera Finland Oy
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY), V-S liitto, V-S aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja joukkoliikenne sekä kaupunkisuunnittelun suunnitteluosaston liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu.

4.2.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 22.8.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 25.8.2014. Lisäksi vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.8.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Ympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä internetissä kaupungin sivuilla.

Asemakaavamuuutoksesta on järjestetty asukastilaisuus 25.9.2014, Kauppakeskus Skanssin salissa. Tilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksessa ja osallisille lähetetyssä kirjeessä.

4.3.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen OAS 22.8.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 2 mielipidettä (useampi allekirjoitus).

Asukastilaisuudessa oli läsnä 15 henkilöä (25.9.2014).

Mielipide, jossa 3 allekirjoittanutta

Toivon kaavoittajan ottavan huomioon seuraavat asiat:

Esitetty suunnitelma poikkesi huomattavasti alkuperäisestä suunnitelmasta, talojen ja kerrokorkeuksien suhteen. Alkuperäisessä kaavassa talot muodostaisivat kylämäisen ”pikkuyhteisön” ostoskeskuksen kupeeseen. Alue pysyisi kokonaisuutena. Rakennusliikkeen em. tilaisuudessa esittelemät talot, edustavat varsin tavanomaista rakentamista, eivätkä ne sovi mielestäni kokonaisuuteen. Kaavamuutosesityksessä puhutaan, että rakennusoikeuden siirto korottaisi eteen rakennettavia taloja 1 tai 2 kerroksen verran, eli olisivat valmistuessaan 4 tai 5 kerroksisia. Suunnitelmassa esitetyt rakennukset olivat kuitenkin jopa 8 kerroksisia. Suunnitelmassa talot olivat puolikaaren muodossa ja jostain kumman syystä Torinkulman E-portaan eteen tuleva rakennus oli tuotu hyvin lähelle, vaikka sen olisi voinut sijoittaa lähemmäksi Itäkaarta. Ihmetystä herätti myös jo olemassa olevan, Itäkaaren varrella sijaitsevan bussipysäkin siirto ylemmäs keskustoria kohti. Toivon, että edes rakennusten julkisivut olisivat samalla tavalla rohkeat ja värikkäät. Kerrokorkeuksien kohdalla toivoisin myös malttia, 5 kerrosta on mielestäni ihan maksimi.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Itäkaaren katualueen aluevarauksessa otetaan huomioon tuleva raitiotieliikenne. Katualue muodostuu noin 40 metriä leveäksi. Massaltaan korkeammat rakennukset tulevat reunustamaan suunniteltua katua. Rakennusten sijaintia on tarkistettu työn edetessä. Skanssintorin viereinen rakennus on siirretty Itäkaarta kohti. Kaavamääräyksissä tullaan huomioimaan rakennusten materiaalit ja ulkoasu. Piha-alue tulee olemaan yhtenäinen ja tarjoaa mahdollisuuksia leikkiin ja virkistykseen.

Mielipide, jossa 2 allekirjoittanutta

Kaavamuutoksen kerrokorkeudeksi tulisi 4-5 nykyisen 3 kerroksen sijaan. Tilaisuudessa esitettyjen suunnitelmapiirrosten mukaan tontille 9 itäreunaan Bastioninkadun päähän sijoitettu talo on liian lähellä 4 E-rapun parvekkeita ja estää näkyvyyden. Ehdotamme talon siirtämistä lähemmäs Itäkaarta, jolloin näkymä parvekkeilta laajenee. Tilaisuudessa otimme asian esille, ja suunnittelija piti muutosta mahdollisena.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Korkeampi kerrokorkeus mahdollistaa avoimet näkymät jo rakennetusta korttelista ja laajan yhtenäisen piha-alueen. Rakennusten massoittelua ja ilmettä ohjataan kaavamääräyksillä. Skanssintorin viereinen rakennus on siirretty Itäkaarta kohti.

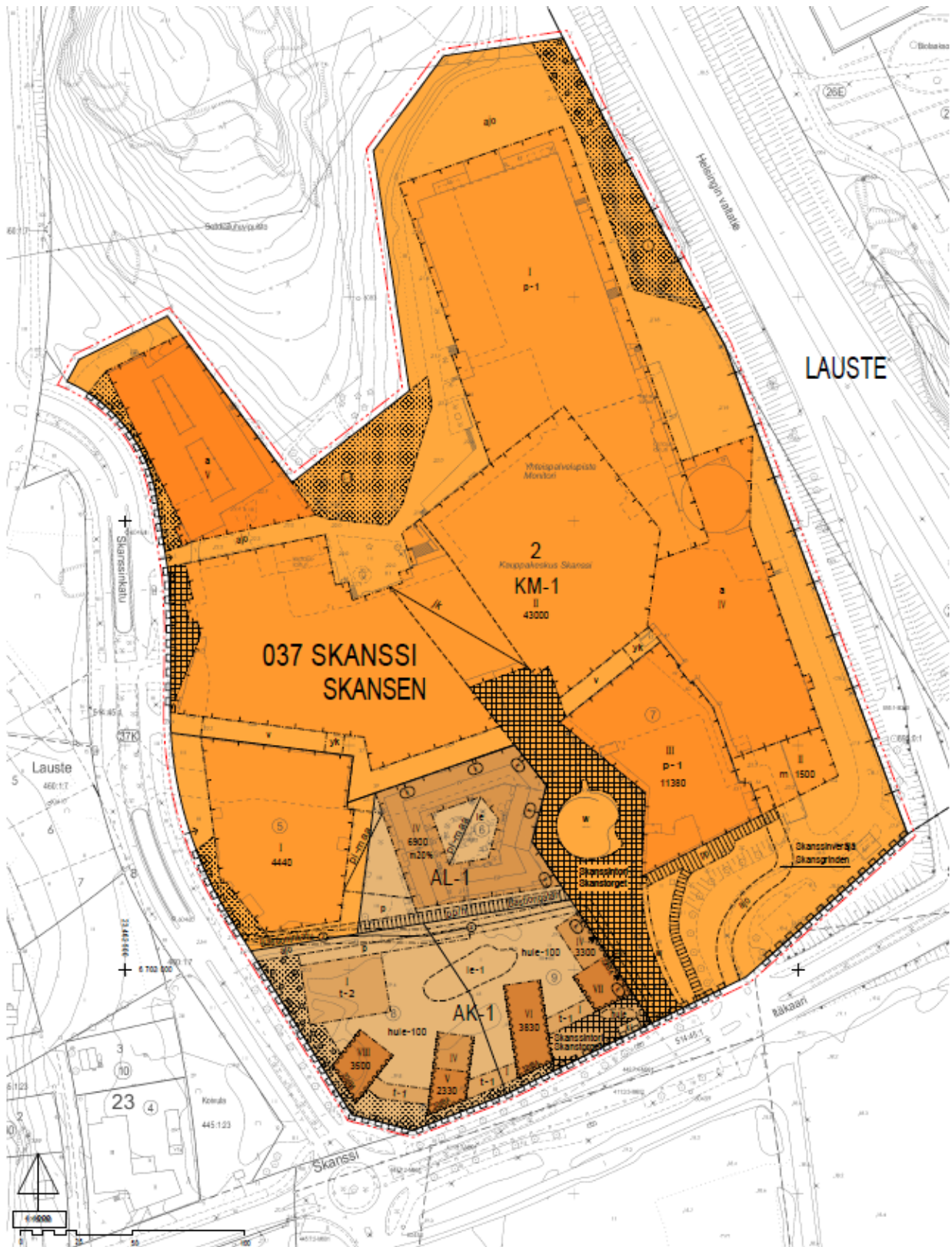
4.3.5 Lausunnot

Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 1.12 - 16.1.2015 väliseksi ajaksi (kuulutus 29.11.2014) Samanaikaisesti ehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja yksi muistutus.

Kaavaehdotusta esiteltiin asukastilaisuudessa 8.1.2015 Skanssin Monitorissa.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta.

Lausunnot kaavaehdotuksesta:



Lausuntokartta 26.11.2014

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 28.1.2015:

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen johdosta.

Vesiliikelaitos 30.12.2014:

Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

Turku Energia Sähköverkot Oy

Ei lausuntoa, ei huomautettavaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy on esittänyt johtorasitealueen 16.10.2014 ja se on merkitty ehdotuskarttaan. Rakennusten maanalaiset rakenteet (perustukset, routasuojat, salaojat yms.) eivät saa olla kaapelialueella.

Turun Seudun Kaukolämpö Oy

Ei lausuntoa, ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/Riskienhallinnan palvelualue 30.12.2014:

Pelastusviranomaisen lausunnossa on sovellettu pelastuslakia 379/2011 ja rakennusten paloturvallisuusmääräyksiä RakMk E1, ja siinä tuodaan esille seuraavat seikat.

1. Kaava sallii tontin rajoilla palomuurin rakentamatta jättämisen edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuus huolehditaan korvaavin järjestelyin. Pelastusviranomaisen esittää, että kaavan mahdollistamat palo- ja henkilöturvallisuuden pääperiaatteet tarkennetaan rakennustapaohjeella.
2. Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava- alueen kiinteistöillä. Bastionkatu (pp/h) on mitoitettava raskaan ajoneuvon kestäväksi. Itäkaaren tontin 8 ja 9 puoleinen kevyen liikenteen väylä tulisi toteuttaa raskaan pelastusajoneuvon kestäväksi sisältäen riittävät nosto-lavan toimintapaikat. Maanalaisen kellaritilojen kansion kestävyudessa on huomioitava pelastustiet sekä nostolavan toimintapaikat.
3. Alueen toteutuneet pelastustiet tulee esittää ja muutosalueilla järjestelyt suunnitella. Pelastuslaitos esittää, että kiinteistöille johtavat pelastustiet esitetään kaava-aineiston liitteenä tai rakennustapaohjeessa.
4. Varsinais-Suomen Pelastuslaitoksen raskaiden pelastusajoneuvojen mitat ja painot on esitetty V-S Pelastuslaitoksen toimintaohjeessa pelastustiestä. V- S Pelastuslaitoksen toimintaohje 2011, pelastustiet, on lausunnon liitteenä.
5. Kaava- alueella on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet. Vesiasematarpeesta voi tiedustella alueen pelastusviranomaiselta tai V- S Pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta.
6. Rakennuksen uloskäytävät ja kulkureitit on pidettävä kulkukelpoisina ja esteettöminä. Uloskäytävillä ei saa säilyttää tavaraa. Porrashuoneen laajentaminen ja viihtyisyyden lisäys saattaa olla ristiriidassa pelastuslain mukaisen henkilö- ja paloturvallisuusasioiden kanssa. Kaavamääräyksen porrashuoneen laajentamis- ja viihtyisyysasiaa on täsmennettävä kaava- aineistossa.

Kaavoitusyksikkö:

1. Kaavan mahdollistamat palo- ja henkilöturvallisuuden pääperiaatteet täydennetään rakennuslupavaiheessa.
2. Kaavakartan merkintää Bastioninkadun kohdalla on täydennetty tekstillä: Rakenteen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino.
3. Alueen toteutuneet ja kiinteistöille johtavat pelastustiet sekä nostolavan toimintapaikat on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 5 Asemakaavan kuvaus. Kaavakarttaan on lisätty teksti: Rakennuslupaa haettaessa on korttelialueille esitettävä palotekninen selvitys pelastusviranomaisen edellyttämässä laajuudessa.
4. Varsinais- Suomen Pelastuslaitoksen toimintaohje pelastusteistä on lausunnon liitteenä ja lisätty selostuksen kohtaan muut selvitykset.
5. Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.
6. Rakennuksen uloskäytävät ja kulkureitit mitoitetaan rakennuslupavaiheessa ja nämä asiat huomioidaan myös rakennuksen käyttöturvallisuusohjeissa.

Varsinais-Suomen ELY- keskus/Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri 19.12.2015:

Bastionin asemakaavamutoksessa ei ole oleellisia muutoksia vähittäiskaupan suuryksikköjen kannalta eikä sellaisia vaikutuksia liikennealueisiin tai liikenteeseen, joihin ELY-keskuksen olisi tarve lausua. ELY:llä ei ole ehdotukseen huomautuksia.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 7.1.2015:

Julkisivut pitää toteuttaa ilman elementtisaumoja.

Kaavoitusyksikkö:

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys: Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Rakennuslautakunta 8.1.2015:

Rakennusvalvonnalla on huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavasti:

AL-1 korttelialue

1. Yleisjärjestelyllä tarkoitettaneen yhteisjärjestelyä.

AK-1 korttelialue

2. Määräyksiin tulee lisätä seuraava määräys: "Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja."

3. Kadun yläpuolisten parvekkeiden vapaa alikulkukorkeus poikkeaa rakennusjärjestyksen mukaisesta vaatimuksesta (kaavassa 3,3 m, rakennusjärjestyksessä jalkakäytävän osalta 3,0 m ja kadun osalta 4,6 m).

4. Määräystä "Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa mm. porrashuoneet yli 15 k-m² ylittävältä osalta kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta" tulisi täsmentää seuraavasti: ...porrashuoneet kussakin porrashuoneessa yli 15 k-m²/kerros ylittävältä osalta edellyttäen,...

5. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuus määritellään pelastuslaissa eikä asemakaavassa voida antaa tästä poikkeavaa määräystä. Väestönsuojan koon määrittelee yksiselitteisesti rakennuksen kerrosala.

6. Yhteistiloja saa asemakaavamääräyksen mukaan rakentaa rakennus-oikeus ylittäen rakennusten kattokerroksiin. Yhteistilojen enimmäismäärää tulisi rajoittaa sekä kattokerroksen sijasta käyttää termiä ylin kerros.
7. Yhteisautoja koskevan asemakaavamääräyksen valvonta tulee olemaan hankalaa jos ei mahdotonta rakennusvalvonnan kannalta. Asia tulisikin hoitaa tontinluovutussovinnusten kautta ja joko asettaa autopaikkavaatimus lievemmäksi tai vaihtoehtoisesti hoitaa asia poikkeusmenettelyn kautta siinä tapauksessa, että yhteisautotavoite toteutuu.
8. Polkupyörien sijoittaminen rakennusten sijasta myös katoksiin tulisi mahdollistaa kaavamääräyksellä.
9. Autopaikkamääräystä tulisi muuttaa siten, että autopaikat on sijoitettava katoksiin, mikäli niitä ei sijoiteta maanalaisiin tiloihin.

KM-1 korttelialue

10. Tulee varmistua, ettei vähittäiskaupan suuryksikön kokorajoituksella aiheuteta haittaa nykyisen toiminnan jatkumiselle ja sen kehittämiseksi.

Muut määräykset

11. Hulevesimääräyksestä ei ilmene otetaanko rakennusalat huomioon laskettaessa viivytysohjeiden ym. mitoituslukuja.

Kaavoitusyksikkö:

AL-1 korttelialue

1. Määräyksen teksti yleisjärjestely on korjattu muotoon yhteisjärjestely.

AK-1 korttelialue

2. Määräykseen on lisätty teksti. "Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja."
3. Kadun yläpuolisten parvekkeiden vapaa alikulkukorkeus on muutettu vastaamaan rakennusjärjestyksessä esitettyä: jalkakäytävän osalta 3,0 m ja kadun osalta 4,6 m.
4. Porrashuoneita koskeva määräys on muutettu seuraavasti: Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa ja porrashuoneessa edellyttää en että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.
5. Väestönsuojaa koskeva teksti on poistettu kaavakartan lisärakennus-oikeus kohdasta koska väestönsuojan koon määrittelee yksiselitteisesti rakennuksen kerrosala.
6. Yhteistilojen enimmäismäärää on rajoitettu: Yhteistiloja saa rakentaa korkeintaan 50 % rakennuksen suurimman kerroksen alasta, sekä kattokerroksen sijasta käytetty termiä ylin kerros.
7. Yhteiskäyttöautoja koskeva asemakaavamääräys pidetään entisellään, määräys edellyttää sitovan järjestelyn esittämistä rakennusluvan yhteydessä.
8. Polkupyöriä koskevaa määräystä on täsmennetty.
9. Autopaikkamääräystä on muutettu siten, että autopaikat on sijoitettava katoksiin, mikäli niitä ei sijoiteta maanalaisiin tiloihin. Vieraspaiikkoja ei tarvitse kattaa.

KM-1 korttelialue

10. Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajaa on nostettu 14 000:sta 20 000 kerrosneliöön, mikä mahdollistaa toiminnan jatkumisen ja sen kehittämisen.

Muut määräykset

11. Hulevesimääräyksessä otetaan huomioon rakennuksen alat jos katemateriaali on vettäläpäisemätöntä.

Ympäristötoimiala, ympäristönsuojelu 15.1.2015:

Ympäristöhäiriöt

1. Kaavanmuutosalueella on aikaisemmin ollut toimintaa (lumenkaatoalue), jonka seurauksena maaperä on likaantunut ympäristöhaittoja aiheuttavilla epäpuhtauksilla. Alueella on tehty tutkimus maaperän pilaantuneisuudesta ja suoritettu maaperän puhdistamistoimenpiteitä vuonna 2007. Kohteessa ei ole enää puhdistustarvetta, mutta alueella on edelleen maa-ainesten käyttörajoite. Tämä tarkoittaa sitä, että rakentamisen yhteydessä alueelta poistettavien maa-ainesten asianmukainen jatkokäyttö tulee varmistaa ympäristöviranomaisilta. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavaehdotuksessa korttelialueelle AK-1 esitetty kaavamääräys: ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.” velvoittaisi suorittamaan maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksen. Tämä ei ole kuitenkaan tarpeen. Kohteessa vuonna 2007 tehdyt tutkimukset osoittivat, että varsinaista puhdistustarvetta ei ole. Alueelta pois kuljetettavat maa-ainekset on kuitenkin riskien hallinnan varmistamiseksi vietävä asianmukaiseen loppusijoituspaikkaan. Ympäristönsuojelu ehdottaa, että kaavamääräystä muutetaan seuraavasti:

”Alueella on maankäyttöhistoriasta johtuva maa-ainesten käyttörajoite. Rakentamisen yhteydessä alueelta poistettavien maa-ainesten asianmukainen jatkokäyttö tulee varmistaa ympäristöviranomaisilta.”

Ehdotettu kaavamääräys olisi alueen maankäyttöhistorian osalta perusteltu ja riittävä turvaamaan ympäristöriskien hallinnan asianmukaisella tavalla.

Viherkatot ja energiahuolto

2. Ympäristönsuojelu pitää hyvinä asemakaavamääräyksiin sisällytettyjä viherkattoja koskevia määräyksiä ja suosituksia, joilla tähdätään hulevesien hallinnan ja pienilmaston parantamiseen sekä ympäristön viihtyisyyden ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisäämiseen. Myös suositukset uusiutuvan energian käyttöönotosta edistävät kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteita.

Muuta

Ympäristönsuojelulla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta

Kaavoitusyksikkö:

1. ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.” Kaavamääräys on muutettu muotoon: ”Alueella on maankäyttöhistoriasta johtuva maa-ainesten käyttörajoite. Rakentamisen yhteydessä alueelta poistettavien maa-ainesten asianmukainen jatkokäyttö tulee varmistaa ympäristöviranomaisilta”.

Kaavaehdotusta laadittaessa on ollut käytettävänä vuoden 2007 maaperäselvitykset, joiden sisältö on tarkennettu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.6.

Eera Finland Oy- Älykäs sähköinen liikenne-hankkeen johtoryhmä 15.1.2015:

Älykäs sähköinen liikenne -hankkeen johtoryhmä näkee Skanssin kaupungin osan kehittämisen kansallisesti merkittävänä kehittämishankkeena ja on varautunut osaltaan tukemaan konkreettisin suosituksin ja toimenpitein Skanssin alueen ratkaisujen kehittämistä ja niistä tiedottamista.

Hartela Oy 14.1.2015:

1. Polkupyörien pesulle ja huollolle osoitetaan paikat ei "tilat". Jos me tehdään talon sisälle sellainen tila jossa saa painepesurilla ruiskia niin siitä tulee kallis ja riskialtis tila. Pesu suoritettava ulkona ja huolto tehdään sisällä, esim. polkupyörävarastosta osoitetaan paikka.
2. Viherkattoja sovittiin tehtäväksi katoksiin, ei talousrakennuksiin. Tällöin voimme myös "harjoitella" viherkattojen tekemistä rakenteissa jotka eivät ole niin herkkiä viherkattojen aiheuttamille riskirakenteille -> ei pilata viherkattojen mainetta tekemällä mokia heti alussa. Fakta on se, että Suomen leveyspiireillä viherkattojen käytöstä asuinrakentamisessa ja rakentamisessa yleensäkin on vielä hyvin pienet kokemukset.

Kaavoitusyksikkö:

1. Polkupyöriä koskeva määräys on muutettu ja viherkattoja koskeva määräys on pidetty entisellään.

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

As Oy Skanssin Torinkulman asukas on jättänyt muistutuksensa 16.1.2015:

Bastioninkadun asemakaavamuutoksesta.

1. Tammikuun asukastilaisuuden (Oscu Uurasmaan ja Sissi Qvickström) esityksistä sai sellaisen käsityksen, että asia on jo loppuunkäsitelty.
2. Muistutuksessa asetetaan kyseenalaiseksi kaavamuutoksen tarpeellisuus
3. ja ehdotettujen rakennuskorkeuksien (4-8 krs.) sekä rakennusten sijainnin sopivuus nykyisin jo rakennettuun ympäristöön.

Kaavoitusyksikkö:

1. Yleisötilaisuudessa esiteltiin Bastioninkadun ja Skanssin Vallikadun kaavaehdotukset ja kaavaprosessin vaiheet sekä alueen yleissuunnittelun tilanne.

2. Kaavamuutoksen taustaa

Kauppakeskuksen alueen ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan 14.10.2006. Alueelle on laadittu asemakaavanmuutos 8.11.2008 jossa (AL-1) alueella oleva tontti on liitetty liikerakennusten korttelialueeseen (KM-1).

Skanssin alueelle suunnitellaan raitiotien sijoittumista. Raitiotien linjaus päättyy etelässä uuteen kestäväksi ja älykkääksi suunniteltavaan ja toteutettavaan Skanssin kaupunginosaan. Skanssi on yksi kaupungin strategisista maankäytön hankkeista. Alueen kehittäminen perustuu kaupunginhallituksen marraskuussa 2012 hyväksymiin teemoihin ja tavoitteisiin ja lokakuussa 2014 hyväksymään yleissuunnitelmaan.

Skanssin suunnittelun tavoitteena on etsiä ratkaisuja, jotka normaaliin rakentamiseen verrattuna vähentävät tehokkaasti energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä rakentamisen, rakennusten käytön sekä kaupunkirakenteen osalta.

3. Ehdotettujen rakennuskorkeuksien (4-8 krs.) sekä rakennusten sijainnin sopivuus nykyisin jo rakennettuun ympäristöön.Rakennettu ympäristö:

Skanssin kauppakeskus ja ensimmäiset asuinkerrostalot sen läheisyydessä ovat valmistuneet sekä rakennuslupa on myönnetty tontille 5 liiketilan rakentamista varten.

Arkkitehtuurin perusideana on ollut sopeuttaa Skanssin muoto luonnonmaisemaan ja muodostuvaan liikenneverkkoon. Itä- ja länsipäiden paikoitustalot rajaavat Skanssin yhtäällä moottoritiehen ja toisaalla läntiseen liikenneväylään.

Itse kaupan keskus on massoiteltu niin, että sen mittakaava sopeutuu sisätiloissa kävelemiseen ja rakennuksen ulkopuolella polkupyöräilyyn ja samoiluun.

Kauppakeskuksen julkisivumateriaalit ja värytys vaihtelevat samoin julkisivujen massoittelu ja aukotus. Materiaaleina on käytetty tiiltä ja rappausta. Sisäänkäynnit sijoittuvat lipparakenteiden alle. Väri, muoto ja mittakaava muodostavat yhdistyessään asuinkortteliin miellyttävän miljöö.

Muodoltaan kauppakeskus ja asuinrakennukset yhdessä kujan ja aukion kanssa muodostavat mielenkiintoisen käyttöympäristön jota voi lähestyä monesta suunnasta ja tuntea välittömästi olevansa sen keskipisteessä. Kauppakeskuksen julkisivujen korkeudet vaihtelevat noin 12 ja 18 metrin välillä.

Asuinrakennuksiin verrattaessa ne vastaavat 4 ja 6 kerroksisia rakennuksia. Tontin 5 liikerakennus vastaa 2 kerrosta korkeaa asuinrakennusta. Tonttien 8 ja 9 asuinrakennusten korkeudet vaihtelevat 4 ja 8 kerrokseen.

Kaavamuutoksen sisältö

AK-1 korttelialueen asuinrakennukset sijoittuvat viuhkamaisesti Itäkaaren pohjoispuolelle. Ne rajaavat Kauppakeskuksen korttelin etelässä ja yhdessä talousrakennusten kanssa muodostavat monimuotoisen suojatun suurpiha-alueen. Rakennusten korkeudet vaihtelevat VIII ja IV välillä, siten että 8-kerroksinen rakennus sijoittuu Skanssinkadun ja Itäkaaren risteykseen. Skanssintoria rajaava rakennus on 4-7 kerroksen korkuinen. Uudet rakennuspaikat sijaitsevat noin 40–60 metrin etäisyydellä alueelle jo rakennetusta As Oy Skanssin Torikulmasta..

Rakennusten arkkitehtuuria ohjaavat määräykset asemakaavaehdotuksessa:

- Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuoliseen asuntoon.
- Rakennusten tulee julkisivujen värytyksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa yhteensopiva kokonaisuus keskenään ja ympäristön rakennusten kanssa. Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.



4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutos kohdistuu korttelin lounaisosassa olevaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Rakennussuunnittelun edetessä on osoittautunut tarpeelliseksi muuttaa tontin 5 käyttötarkoitusta ja siirtää rakennusoikeutta alueen sisällä, mutta tonttijako ja rakennusoikeus pysyvät entisellään.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavamuutosanomuksen yhteydessä on jätetty alustava tontinkäyttöluonnos, jota on muokattu mielipiteiden, palautteen ja meluselvityksen pohjalta.

Alustava tontinkäyttöluonnos 21.10.2013



Kaavaehdotus 26.11.2014



5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Voimassaolevaan asemakaavaan tehdyt muutokset

Korttelin lounaisosassa, Skanssinkadun varrella oleva asuin-, liike- ja toimitorakennusten korttelialueen (AL-1) tontti 5 liitetään osaksi liikerakennusten korttelialuetta (KM-1). Tontin kerrosala muuttuu 10 500 k-m²:sta 4 440 k-m²:iin.

Bastioninkadun eteläpuolella olevien rakentamattomien asuin-, liike- ja toimitorakennusten (AL-1) tonttien 8 ja 9 asemakaavamerkintä on muutettu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Tonttien 8 ja 9 rakennusoikeus muuttuu nykykaavan mukaisesta 7 100 k-m²:sta 12 960 k-m²:iin. Kaava-alueen rakennusoikeuden kokonaismäärä ei oleellisesti muutu.

AL-1 (tontti 6) autopaikkamääräystä 1 ap/ asuntojen 80 k-m² on tarkistettu siten että nykyinen tarve on 1 ap/asuntojen 100 k-m² kohti.

Liikerakennusten korttelialueen (KM-1) vähittäiskaupan suuryksikön pinta-ala rajaa on korotettu 14 000 kerrosneliömetristä 20 000 kerrosneliömetriin.

Tontin 5 ja 4 välille saa rakentaa yhdyskäytävän ja valokatteisen tilan.

Bastioninkadulle ja Skanssintorin laitaa on merkitty johtorasite samoin Kauppakeskuksen pohjoispuolelle.

5.1.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Aluekeskuksen kortteli on Helsingin valtatie, Itäkaaren, Skanssinkadun sekä virkistysalueeksi osoitetun mäen rajaama alue. Liikennöinti kortteliin tapahtuu Skanssinkadun ja Itäkaaren kautta.

Liikerakennusten korttelialue (KM-1) sijoittuu alueen pohjois- ja itäosaan ja asuinrakentamisen korttelialueet (AL-1) ja (AK-1) rajautuvat torialueeseen Skanssinkadun ja Itäkaaren risteyksen tuntumassa. Asuin-kerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin voi sijoittaa myös liike- ja toimistotilaa. Palveluasuminen on myös mahdollista AK-1 korttelialueella.

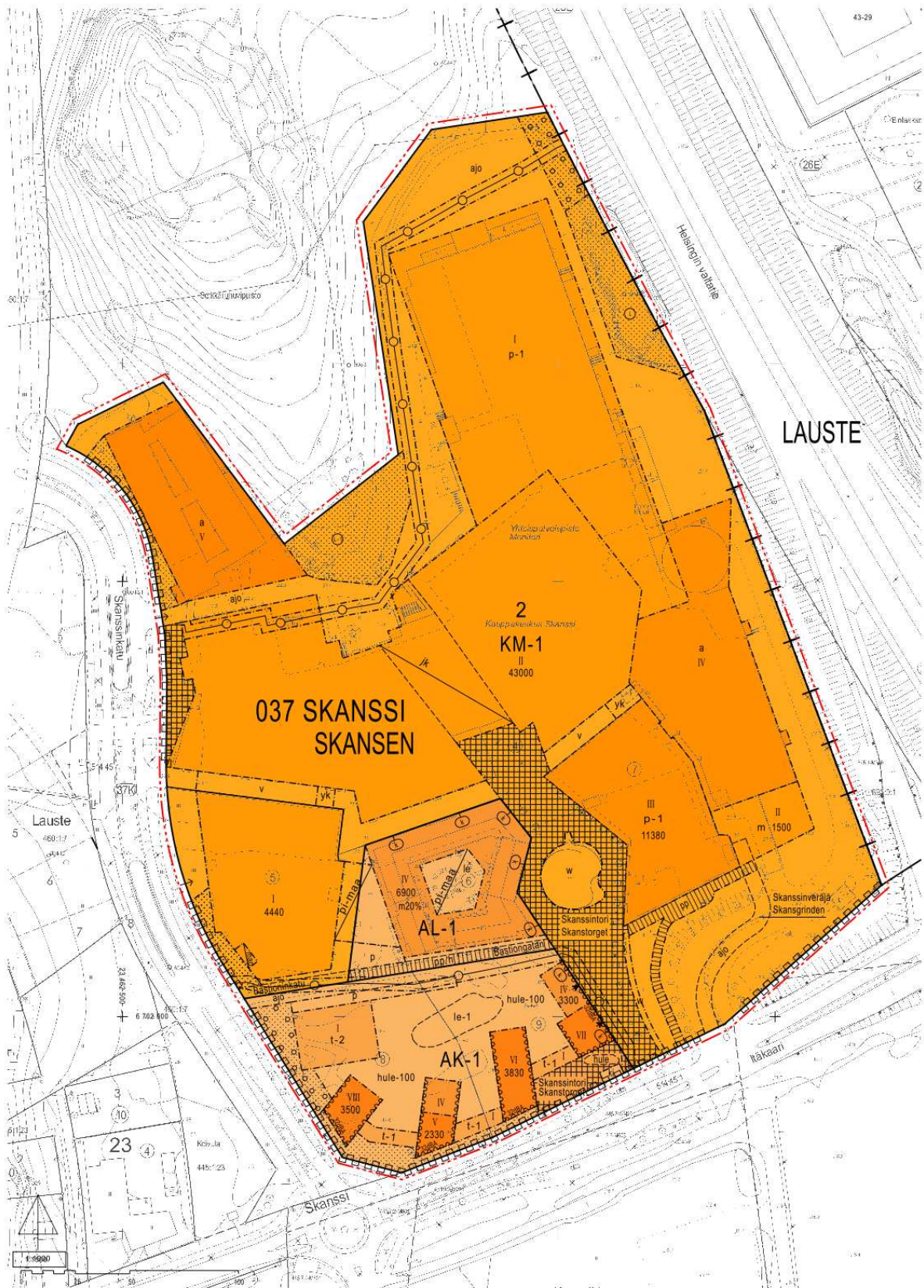
Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.

Korttelin keskellä on torialue. Kaavamääräyksellä edellytetään esteettömän jalankulkuyhteyden rakentamista torialueelta pohjoispuolella sijaitsevalle virkistysalueelle.

Korttelin pysäköinti sijoittuu pysäköintitaloihin, maanalaisiin tiloihin sekä pieni osa maantasoon tontille 8. Ajo pysäköintitaloihin on sijoitettu niin, että liikenne häiritsee mahdollisimman vähän katujen tuntumaan sijoituvaa asumista.

Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien ja huolto liikenteen järjestämiseksi.

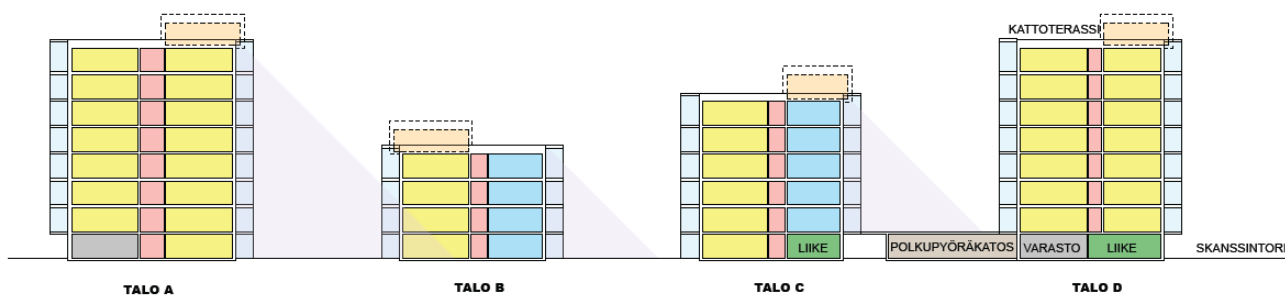
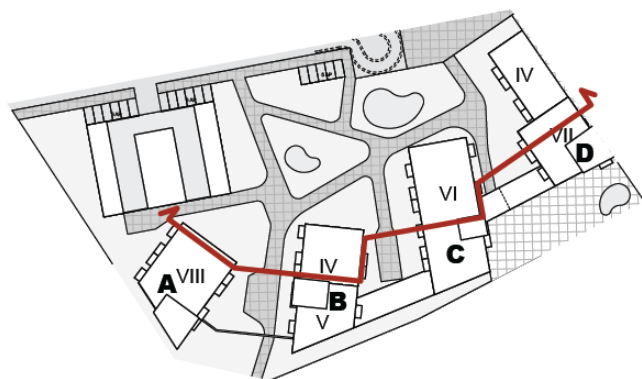
Kaavaan merkittyä rakennusoikeutta on yhteensä 80180 k-m², aluetehokkuus $ea = 0,79$



Ehdotuskartta pvm 26.11.2014, muutettu 12.3.2015 (lausunnot)

Alueen rakennuksia ja niiden sijoittumista kortteliin on luonnostellut Arkkitehdit Cederqvist & Jäntti Hartelan toimeksiannosta.

Asuinrakennukset rajaavat Kauppakeskuksen korttelin etelässä ja yhdessä talousrakennusten kanssa muodostavat monimuotoisen suojatun suurpiha-alueen. Rakennusten korkeudet vaihtelevat VIII ja IV välillä, siten että 8-kerroksinen rakennus sijoittuu Skanssinkadun ja Itäkaaren risteykseen. Skanssintoria rajaava rakennus on 4-7 kerroksen korkea. Uudet rakennuspaikat sijaitsevat noin 40–60 metrin etäisyydellä alueelle jo rakennetusta As Oy Skanssin Torikulmasta.

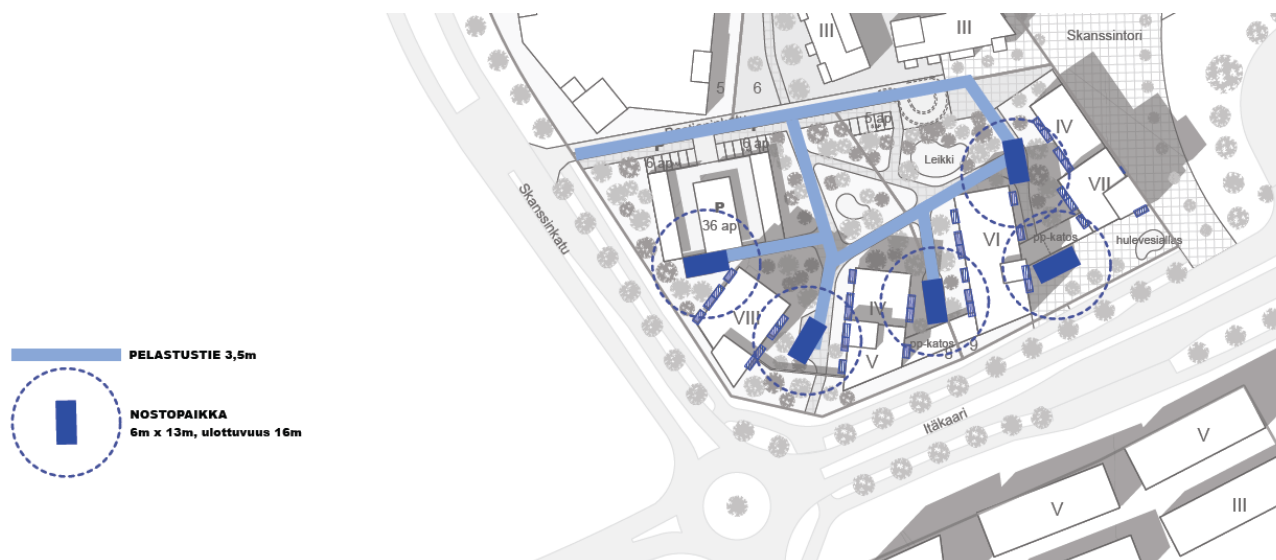


SKANSSI KORTTELIT 5, 8 JA 9

HARTELA CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cej.fi

PERIAATELEIKKAUS 1:400, 1:1000 LUONNOS 14.11.2014

12



SKANSSI KORTTELIT 5, 8 JA 9

HARTELA CEDERQVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT MERITULLINKATU 11 C 00170 HELSINKI puh +358 40 8452159 www.cej.fi

PELASTUSTIE 1:1000 LUONNOS 14.11.2014

11

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria.

Kaavaan merkittyä rakennusoikeutta on yhteensä 80180 k-m², aluetehokkuus $e_a = 0,79$

Suunnittelualue jakautuu eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

alue	pinta-ala ha	tehokkuusluku	
AL-1 korttelialue	0,5308	ek 1,30	
AK-1 korttelialue	1,1299	ek 1,15	
KM-1 korttelialue	8,4609	ek 0,71	
yhteensä	10,1216	ea 0,79	

Kerrosalaa korttelialueilla on seuraavasti:

korttelialue	liiketilat k-m ²	asunnot k-m ²	yhteensä k-m ²
KM-1	60320		60320
AK-1		12960	
AL-1		6900	19860
yhteensä	60320	19860	80180

Asukkaita kortteliin sijoittuu arviolta 400. Mitoituslukuna on 50 k-m² / asukas.

KM-1 korttelialueella:

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-ala saa olla enintään 20 000 k-m².

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- yleiselle jalankululle varattuja valokatteisia tiloja, autopaikoitusta ja siihen liittyviä yhdyskäytäviä.
- maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa pysäköintitiloja, väestönsuojia, varastotiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.
- kansirakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen rakentaa:

- teknisiä tiloja, jotka tulee suunnitella rakennuksen muun julkisivun kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

AL-1 korttelialueella:

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- maanalaista kellaritilaa, johon saa sijoittaa pysäköintitiloja, väestönsuojia, varastotiloja, huoltoliikenneväyliä sekä yhdyskuntateknisen huollon tiloja.
- kansirakenteiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

AK-1 korttelialueilla

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa
- porrashuoneet yli 15 k-m² ylittävältä osalta kussakin porrashuoneessa ja kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.
- liike- ja toimistotilat Skanssintorin varrella ensimmäisessä kerroksessa.
- katokset ja talousrakennukset t-1 ja t-2 merkityillä rakennusaloilla.

Rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen rakentaa:

- Asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä talosaunoja, viherhuone-, kuntosali, harrastus- ym. tiloja. Yhteistiloja saa rakentaa korkeintaan 50 % suurimman kerroksen alasta.

Rakennusoikeutta ja rakennusalaa ylittäen rakentaa:

- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, harrastus- ja kerhotilat, viherhuoneet, varasto-, huolto- ja palvelutilat pihan tasolla.

Tilat, jotka sallitaan rakentaa rakennusoikeutta ylittäen, eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja, eikä yhteistiloja.

5.2 Kaavan aluevaraukset ja erityiset kaavamääräykset

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen kaupallisten toimintojen kehittämisen ja asuinrakentamisen säilymisen alueella. Kaavamuutokseen sisältyy kolme eri kaavamerkintää. Merkintöjen KM-1, liikerakennusten korttelialue ja AL-1, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sisältö pysyy pääosin samana. Rakentamaton alue on osoitettu AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

KM-1 korttelialueella:

Vähittäiskaupan suuryksikön pinta-ala saa olla enintään 20 000 k-m².

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueella pyritään toimintojen monipuolisuuteen:

- Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja. Rakennusten ensimmäisin kerroksiin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuoliseen asuntoon.

Ympäristön ja rakentamisen laatua ohjataan määräyksin:

- Rakennusten tulee julkisivujen väriytyksen, materiaalin sekä aukotuksen periaatteiden suhteen muodostaa yhteensopiva kokonaisuus keskenään ja ympäristön rakennusten kanssa.
- Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvaneuvottelukuntaa tai vastaavia toimielimiä.
- Ilmanvaihtokonehuoneet on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.
- Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja.
- Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.
- Skanssintoriin rajautuva ensimmäisen kerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Torijulkisivun ensimmäisen kerroksen ikkunapinta-alaa on oltava vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta.
- Asuntojen parvekkeet tulee olla lasitettuja.
- Talousrakennuksissa tulee olla viherkatot.

Asukkaiden yhteisöllisyyttä pyritään edistämään:

- Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteysien, autopaikkojen, leikkipaikkojen, huoltoliikenteen, jätteiden keräily ja hulevesien johtamisen järjestämiseksi.
- Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään 1 talosauna /asuinrakennus sekä harraste- ja kokoontumistiloja. Yhteistiloja tulee olla vähintään 1,5 % rakennettavasta kerrosalasta.

Pihajärjestelyt

AL-1 korttelialueelle:

- rakennettu pihakansi (pi-maa) siten, että:
- autopaikat sijoitetaan kannen alle ja 5 autopaikkaa pihalle
- kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin
- pihakannen tulee kestää raskaan ajoneuvon paino.

AL-1 ja AK-1 korttelialueella:

Piha-alueelle tulee sijoittaa liikenteen melulta suojattua leikki- ja oleskelutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Pihojen tulee olla vehreitä ja hyötyviljelyä tulee edistää. Kasvihuoneita saa rakentaa rakennusala ja rakennusoikeus ylitäten. Asuintalojen toisiinsa rajoittuvia tontteja ei saa erottaa aidoin.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja on rakennettava seuraavasti:

AL-1 alueet:

- 1 ap/ liiketilojen 40 k-m² kohti
- 1 ap/ toimistotilojen 75 k-m² kohti
- 1 ap/ asuntojen 100 k-m² kohti
- vieraspaikat: 1 ap/ 10 asuntoa.

Autopaikat tulee sijoittaa korttelin 2, KM-1 korttelialueella merkityille a-rakennusaloille ja / tai maanalaisiin tiloihin. Piha-alueelle saa sijoittaa 5 autopaikkaa.

AK-1 alueet:

- 1 ap/ liiketilojen 40 k-m² kohti
- 1 ap/ toimistotilojen 75 k-m² kohti
- 1 ap/ asuntojen 100 k-m² kohti
- palveluasunnot: 1 ap/ 150 k-m² kohti
- vieraspaikat: 1 ap/ 10 asuntoa.

Autopaikat tulee sijoittaa korttelin t-2 ja p-alueille tai korttelin 2, KM-1 korttelialueella merkityille a-rakennusaloille ja / tai maanalaisiin tiloihin.

KM-1 alueet:

- 1 ap/ liiketilojen 40 k-m² kohti
- 1 ap/ toimistotilojen 75 k-m² kohti
- 1 ap/ julkisten palvelujen 100 k-m² kohti

Autopaikat tulee sijoittaa p-1 ja a- rakennusaloille sekä maanalaisiin tiloihin.

Pysäköintipaikkojen määrää voidaan vähentää, mikäli rakennuslupaa hakies- sa osoitetaan sitovasti osallistuminen yhteiskäyttöautojärjestelyyn, jossa asukkaille järjestetään pysyvä mahdollisuus omakustannushintaiseen yhteiskäyttöautoon joko korttelin alueella tai enintään 500 metrin etäisyydellä. Vähennys voi olla korkeintaan 4 autopaikkaa / yhteiskäyttöauto ja yhteensä korkeintaan 10 % autopaikkamääräyksestä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

AK-1 alueet:

Rakennettavat polkupyöräpaikat:

- 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti ja 1 polkupyöräpaikka kutakin 150 liike- toimisto- tai hallintorakennuksen kerrosalaneliömetriä kohti, 1 polkupyörä- paikka kahvilan ja ravintolan 12 asiakaspaikkaa kohti. Näistä 50 % tulee sijoit- taa rakennuksiin tai katoksiin. Säilytystiloista tulee olla esteetön pääsy ulkoti- loihin. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata paikat.

Energiahuolto ja ympäristötekijät

Tontin rajalle voidaan jättää palomuri rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävästä kaupunkisuunnittelun tavoitteita: esim. aurinkopaneeleita, tuulivoimakeraimiä ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee ottaa huomioon aurinkopaneelit ja viherkatot. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulee varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen. Alueelle saa sijoittaa maalämmön keräilyjärjestelmiä.

Alueella on maankäyttöhistoriasta johtuva maa-ainesten käyttörajoite. Rakentamisen yhteydessä alueelta poistettavien maa-ainesten asianmukainen jatkokäyttö tulee varmistaa ympäristöviranomaisilta.

Itäkaaren varren rakennusten julkisivuille on annettu desibelimääräys ja on määrätty, että kaikki asuntojen parvekkeet tulee lasittaa.

Hulevedet

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää korttelialueella. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Yksikerroksisiin rakennuksiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Itäkaaren reunassa sijaitsevalla Skanssintorin jatkeella tulee järjestää hulevesien viivytyks.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslukuun tulee olla $1,0 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömältä pinnalta kohden. Viivytysohjainten, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

5.3 Tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa maakuntakaavan, Turun yleiskaavan 2020, Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 sekä Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan 2005 tavoitteita kaupunkirakentamisen eheyttämisestä ja tiivistämisestä.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen on osa tulevaa vetovoimaista asuntoaluetta olemassa olevan kauppakeskuksen äärellä.

Kaava mahdollistaa virikkeisen ja ekologisesti kestävästä tehokkaaseen joukko-liikenteeseen tukeutuvan korttelin rakentamisen.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaupunkikuvallisesti kaavan mukainen rakentaminen merkitsee muutosta. Kaupunkikuva tiivistyy entisestään etelän suuntaan Itäkaarelle, mutta on rakennusmassoiltaan ja mittakaavaltaan tiiviisti yhteydessä uuteen suunnitteilla olevaan Skanssin alueeseen. Rakentamisen määrä alueella ei lisäännä.

Lähiympäristöön

Uudisrakentaminen tukeutuu jo olemassa oleviin kaupallisiin palveluihin / Skanssin aluekeskus. Aluekeskuksessa toimii myös Turun kaupungin, Kelan ja Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimiston yhteinen palvelupiste Monitori.

Asumiseen ja työpaikkoihin

Rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita ja mahdollistaa myös palveluasumista.

Korttelin ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva liike- ja toimistotila tuovat työpaikkoja.

Liikenteeseen

Uudet asukkaat lisäävät joukkoliikenteen käyttöastetta ja toisaalta uudet asukkaat ja kortteliin mahdollisesti sijoittuvat muut toiminnot lisäävät ajoneuvoliikennettä.

Luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien viivyttämisestä alueella on annettu kaavamääräys. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämmön keräilyjärjestelmiä.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueen lähituntumassa Sorakadulla ja Itäkaarella.

Terveellisyteen ja viihtyisyyteen

Meluntorjunnasta ja pilaantuneiden maiden kunnostamisesta on annettu kaavamääräykset. Aitojen ja talousrakennusten sijoittelulla muodostetaan viihtyisät suojaisat sisäpihat.

Asumisen alueella arvioidaan täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n turvallisuuden, terveellisyys- ja viihtyvyyden vaatimukset.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava Pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Kaavan toteutus alkaa sen tultua voimaan.

Turussa 26. päivänä marraskuuta 2014
Muutettu 12.3.2015 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström

LIITTEET

Tilastotiedot